



# CHANGEMENT D'USAGE

Vous avez un projet de création de logements dans le cadre d'une transformation d'usage totale ou partielle d'un bien.

## DESCRIPTIF DE L'AIDE

Dans la reconquête d'immeubles en centre-ville pouvant inclure une transformation d'usage, Châteauroux Métropole accompagne les propriétaires occupants (résidence principale) et les propriétaires bailleurs à restructurer et réhabiliter deux types de projets :

- un projet de création de logements par le changement d'usage d'un immeuble à usage professionnel, vacant depuis plus de deux ans.
- Un projet global de travaux sur un immeuble vacant à usage mixte (habitation/autre) prévoyant le changement d'usage de la partie professionnelle pour un logement (indépendant ou intégré au logement existant).

## UNE AIDE POUR QUEL CHANGEMENT D'USAGE ?

### Cas d'un immeuble à usage professionnel :

Le projet de changement de destination doit prévoir d'affecter au moins 50 % de la surface à un usage d'habitation.

### Cas d'un immeuble à usage mixte habitation/autre :

Le projet peut s'inscrire :

- soit dans un programme global de travaux (travaux lourds, intervention sur l'intégralité de l'immeuble) ;
- soit dans un projet partiel de travaux (affectation de la partie commerciale à la partie habitation).

## UNE AIDE POUR QUEL PROJET ?

Le propriétaire s'engage à ce que les logements créés et réhabilités répondent aux critères de qualité suivants :

- Qualité d'usage :** surface minimale par typologie<sup>1</sup>: T1bis = 35m<sup>2</sup> ; T2 = 45m<sup>2</sup> ; T3 = 60 m<sup>2</sup> ; T4 = 75m<sup>2</sup> (tolérance à +/-10%). Vérifiée sur plan et après travaux si besoin.
- Performance énergétique :** gain énergétique ≥ 35 % ou étiquette C après travaux et étiquette D après travaux si système de chauffage électrique.
- Étanchéité à l'air :** perméabilité garantie sur la continuité de l'isolation, sur les jonctions isolation/menuiseries et sur les points singuliers du type balcon, acrotère, occultations extérieures.
- Qualité de l'air intérieur :** VMC dans les pièces humides (salles d'eau et cuisines) + entrées d'air dans les pièces sèches. Sur devis et factures.
- Confort acoustique :** performance d'isolation acoustique sur murs intérieurs/extérieurs et murs mitoyens.

## QUELS TYPES DE TRAVAUX SONT ÉLIGIBLES ?

- Les travaux lourds listés par l'Anah (cf Fiche A), pour les réhabilitations comme pour le changement d'usage.
- Les expertises réalisées après travaux, nécessaires au respect des critères de qualité.

<sup>1</sup> Ces surfaces peuvent faire l'objet de dérogation, en cas de contraintes externes fortes (bâti existant, terrain complexe).



## MONTANTS

| Travaux  | Taux de subv - plafond de travaux TTC         |  |
|--|---|--|
|  | Propriétaire occupant (par immeuble)          | Propriétaire bailleur (par logement)   |
| Intervention globale (travaux min. 20 000 € TTC)   | 25 % - 50 000 € (12 500 € max)<br>Gain ≥ 25 % | 25 % - 25 000 € (6 250 € max)<br>Gain ≥ 35 %<br>ou étiquette D après travaux |
| Intégration de la surface commerciale à la partie habitation (travaux min. 10 000 € TTC) | 25 % - 25 000 € (6 250 € max)                 |  |

Le montant des aides est évalué au regard de la destination du bien (occupation ou location).



## BÉNÉFICIAIRES

**TOUT PARTICULIER OU INVESTISSEUR PRIVÉ** (personne physique ou morale – SARL, SCI) suite à l'achat d'un bien, sans condition de ressources.



## AFFECTATION DU BIEN

- Occupation à titre de résidence principale par le propriétaire ou un proche.
- Location avec bail.



## CRITÈRES DE L'AIDE

### UNE AIDE POUR QUEL LOGEMENT ?

- Résidence principale : l'aide est à l'immeuble, y compris dans le cas où une partie de l'immeuble sera destinée à du locatif.
- Investissement locatif : l'aide est au logement. Les logements éligibles sont ceux créés dans la surface professionnelle, et ceux existants et réhabilités, puis remis sur le marché locatif.



## CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ DU BIEN

- Immeuble individuel ou collectif, à usage professionnel ou à usage mixte habitation/autre.
- + Immeuble construit depuis au min. 15 ans.
- + Changement d'usage autorisé par la Collectivité.

### Les trois conditions doivent être remplies.

#### Cas d'un immeuble à usage professionnel

Le bien est vacant depuis plus de deux ans.

#### Cas d'un immeuble à usage mixte habitation/autre

La surface initialement destinée à un usage professionnel est inférieure à la surface déjà affectée à l'habitation.