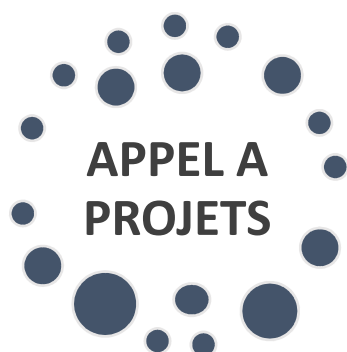


# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2021 - 2026



HABITAT  
INNOVANT



**Edition  
2022**

Le Programme Local de l'Habitat 2021 – 2026 de Châteauroux Métropole prévoit, dans son programme d'actions, la mise en place d'un **APPEL A PROJETS** annuel permettant au lauréat de bénéficier d'une **PRIME de 30 000 € de Châteauroux Métropole** (à raison d'1 appel à projet par an jusqu'en 2026).

Extrait PLH / Page 156 :

- ➔ Orientation 3 : « Cibler la production pour répondre aux besoins »
- ➔➔ Objectif 6 : « Etre attractif pour de nouveaux opérateurs »
- ➔➔➔ Action 6 : « Stimuler l'innovation ».

OBJECTIF 6
CIBLER LA PRODUCTION POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

6

## STIMULER L'INNOVATION ET ETRE ATTRACTIF POUR DE NOUVEAUX OPÉRATEURS

OBJECTIFS

TERRITORIALISATION

- Encourager le développement de programmes de logements attractifs, répondant à des besoins identifiés.
- Valoriser le territoire auprès de nouveaux opérateurs.

DÉCLINAISONS OPÉRATIONNELLES

Appel à projets ponctuels : définir un besoin, une thématique (meublé pour actifs, personnes âgées, habitat participatif, gens du voyage, mixité intergénérationnelle, usage de matériaux spécifiques, etc...) et/ou un foncier stratégique (réhabilitation d'un patrimoine, intervention complexe en cœur de bourg) et solliciter des opérateurs privés et sociaux pour y répondre.

- Les élus communautaires seront mobilisés pour définir les thématiques et lauréats.
- Un réseau d'opérateurs potentiels est à structurer

Aides financières déployées

- Prime de 30 000 € pour le lauréat.

PARTENAIRES À ASSOCIER

- Opérateurs privés
- bailleurs sociaux
- SEM
- etc...

BÉNÉFICIAIRES

- Opérateurs privés
- bailleurs sociaux
- SEM
- etc...

SECTEURS PRIORITAIRES

- Toutes les communes
- périmètres de centralité

PILOTAGE

Châteauroux Métropole, services habitat et urbanisme

BUDGET CHÂTEAURoux MÉTROPOLE

30 000 € par appel à projet, soit 180 000 €/ PLH si un appel à projet lancé chaque année.

Indicateurs de suivi

- Nombre d'appels à projets réalisés
- Nombre de réponses aux appels à projets

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Appels à projet						

Calendrier prévisionnel des actions

**L'APPEL A PROJETS « habitat innovant » de Châteauroux Métropole** s'inspire de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Engagés pour la qualité du logement de demain » lancé fin 2021 par les Ministères de la Culture et du Logement et dont les lauréats ont été primés en mars 2022. Cet AMI invitait à proposer des projets pour améliorer la qualité des logements sur le territoire national.

A plus petite échelle, dans un contexte de limitation de la production de constructions neuves (réduction des surfaces à urbaniser dans le cadre du PLUi, priorité à la remobilisation du parc vacant dans le PLH, renouvellement urbain et revitalisation des centres-bourgs) et pour continuer à privilégier la qualité de l'offre plus que la quantité, **Châteauroux Métropole lance un appel aux porteurs de projets afin d'encourager le développement de programmes de logements innovants, attractifs, adaptés aux nouveaux besoins et nouveaux modes de vie.**

Il a aussi pour ambition de soutenir de nouveaux modes de faire dans la production des logements. Les projets doivent répondre aux enjeux de la politique locale de l'habitat.

## Un contexte post Covid : focus sur la qualité d'usage, les enjeux environnementaux, économiques et sociaux

La crise sanitaire a indéniablement remis **le logement au centre du débat public et notamment sa qualité d'usage**.

Pendant les confinements, chacun a été amené à **vivre de manière intense et inhabituelle dans son logement**, y développant et y partageant de nouveaux usages : travailler, cohabiter, se divertir, faire du sport, etc. en plus des fonctions traditionnelles du logement, notamment dormir et manger. Les restrictions de déplacement ont aussi provoqué une prise de conscience de l'importance de pouvoir avoir accès à un certain nombre de services et d'aménités dans son environnement proche.

Il ressort que les **critères essentiels au confort d'usage** des logements sont les suivants :

- la **surface** du logement et la sensation d'**espace**,
- la **mutabilité** c'est-à-dire l'organisation intérieure et la faculté à adapter la disposition intérieure du logement,
- la **luminosité**,
- la réponse aux fonctions de base et la présence d'**espaces extérieurs** (terrasses, balcons, jardins, etc. - individuels ou mutualisés).

Par ailleurs, la crise a aussi renforcé l'attention accordée à l'environnement proche du logement, notamment l'accès à la nature, mais aussi le rapport à la santé dans le logement.

Ces évolutions amènent donc à une réflexion sur la forme des logements et sur les usages au sein du logement. Aussi, de nouvelles solutions émergent, se développent ou sont à imaginer (chartes qualité, immeubles évolutifs, etc...), afin de répondre à ces aspirations pour la **qualité**, tout en tenant compte des **enjeux environnementaux** (réglementation énergétique, matériaux, artificialisation des sols, ...) et des **enjeux économiques** (coûts de construction,...) et **sociaux** (caractère abordable du logement, maîtrise des charges ...).

Pour les opérateurs de production de logements, mais aussi pour les territoires, il s'agit de prendre en compte ces évolutions.

Les villes moyennes ont révélé leur attrait, fortes de campagnes de valorisation de leur attractivité et de la qualité de vie qu'elles offrent. Pour preuve, sur l'ensemble du territoire de Châteauroux Métropole, le marché du logement connaît une dynamique favorable : prémices d'un retour vers les centres-villes et centres-bourgs, du réinvestissement du bâti existant... avec pour corollaire une hausse des prix mais aussi des coûts de travaux dans le contexte actuel de crise.

### Quels sont les objectifs de l'Appel à projets ?

L'appel à projets a pour objectif de **valoriser des opérations innovantes ou expérimentales, des solutions techniques ou architecturales et des modes de faire pour créer des logements** faciles et agréables à habiter pour tous, adaptés aux évolutions constatées des modes de vies et aux défis d'une ville sobre, résiliente, inclusive et productive.

Il vise à encourager les porteurs de projets à **repenser le logement et à renouveler les modalités de sa production** pour trouver, par l'architecture, un équilibre entre réponses à la transition écologique, coûts maîtrisés, inscription territoriale et qualité d'usage. Les projets pourront comprendre des innovations financières ou foncières.

Le projet pourra concerner :

- les logements neufs et ceux produits par la réhabilitation du bâti existant ;
- le logement individuel, collectif, intermédiaire ou individuel groupé ;
- locatif, accession ou mixte ;
- l'ensemble du territoire de Châteauroux Métropole.

Seront prises en compte les spécificités urbaines et territoriales, tout comme les territoires prioritaires de l'action gouvernementale engagés dans les programmes nationaux comme Action cœur de ville, Petites villes de demain et les territoires identifiés au titre de la politique de la Ville.

## **L'accent sera mis sur les axes suivants :**

### **1. Répondre à un besoin motivé par une « étude de marché » et rattaché à une orientation du PLH :**

- Redynamiser les centralités à travers le prisme du logement ;
- Améliorer le parc existant ;
- Cibler la production pour répondre aux besoins ;
- Permettre les parcours résidentiels.

### **2. Faire porter les efforts sur la qualité d'usage des logements :**

Agir sur la chaîne de production, innover dans la conception des logements et les processus de production doit permettre d'actionner de nouveaux leviers pour penser le logement de demain en réaffirmant fortement l'enjeu de la qualité d'usage, tout en garantissant l'accès à un logement abordable pour le plus grand nombre. Un des enjeux sera alors de maîtriser les coûts dans la production de logement de qualité.

### **3. Interroger l'évolution des types d'habitation au regard des enjeux sociétaux et de la transformation des modes de vie :**

Le projet doit permettre d'interroger l'évolution des types d'habitation au regard des enjeux sociétaux et de la transformation des modes de vie, en s'intéressant à l'impact des nouveaux usages liés à l'utilisation du numérique dans le logement (télétravail), aux espaces collectifs et partagés, à l'utilisation temporaire du logement, à l'équilibre entre densité et qualité de vie. Une attention particulière doit être portée à l'inscription du logement dans son quartier et son environnement urbain, notamment au regard de l'accessibilité à l'offre commerciale, de services et de mobilités.



**Porteurs d'aides**  
Communauté  
d'agglomération  
Châteauroux  
Métropole



**Appel à projets  
(AAP)**



**Nature de l'aide**  
Prime de 30 000 €



**Réurrence**  
annuel



**Date d'ouverture**  
15 octobre 2022



**Date de clôture**  
25 novembre  
2022



**Annonce du  
lauréat**  
décembre  
2022

## Présentation générale

### Description

L'aide de 30 000 € vise à soutenir un projet spécifique de logements en marge des seuls dispositifs actuels d'aide à la pierre de Châteauroux Métropole :

- Projets immobiliers innovants
- Opérations de logements pour des populations spécifiques ou programmes mixtes,
- Création/rénovation de logements en réutilisation de bâtis/fonciers existants,
- Opérations expérimentales,
- Montages innovants...

Les projets présentés doivent :

- Répondre à des besoins et enjeux identifiés localement, par exemple pour intervenir sur un parc ancien/vétuste/vacant/obsolète... ou un patrimoine stratégique en termes de localisation ou d'intérêt architectural, pour produire une offre nouvelle, en création ou adaptation, en réponse à un besoin identifié, Et/ou présenter un caractère innovant ou d'expérimentation : habitat inclusif, intergénérationnel, participatif, mobile, modulable, évolutif, écologique, performant ...

L'analyse des projets est effectuée par un jury de sélection à l'appui d'une grille considérant pour chaque projet :

- La dimension sociale : adéquation avec les publics prioritaires, qualité et pérennité du projet social.
- La dimension territoriale : adéquation avec les besoins et attentes des collectivités locales, intégration et articulation partenariale, degré d'urgence du besoin auquel le projet répond.
- La dimension environnementale : qualité environnementale et limitation de l'empreinte environnementale du projet à toutes ses phases, insertion du projet dans son environnement, qualité du cadre de vie, sobriété foncière.
- La dimension innovation/expérimentation (le cas échéant) : caractère innovant ou expérimental du projet, transposabilité, qualité d'usage

La subvention de Châteauroux Métropole est cumulable avec les autres dispositifs de financement de l'EPCI mais ne peut pas dépasser la part d'autofinancement du maître d'ouvrage de l'opération.

### Bénéficiaires de l'aide

L'Appel à projets est ouvert à tout maître d'ouvrage : collectivité, EPCI, opérateur public ou privé, association.

### Zone géographique couverte par l'aide

Communauté d'agglomération Châteauroux Métropole

## Critères d'éligibilité

### Dispositif applicable pour un projet

Stade PC déposé

### Types d'actions couvertes

Production de logements neufs ou en remise sur le marché

Minimum de logements dans l'opération : 1 (si individuel « exemplaire »)

### Autres critères d'éligibilité

Pour être éligibles, les opérations doivent respecter les critères suivants :

- OS de démarrage des travaux dans les 12 mois suivant les résultats de l'Appel à projets ;
- respect de la réglementation en vigueur, notamment les documents d'urbanisme (SCOT, PLUI) et les orientations du PLH ;

## Contacts et informations supplémentaires

Les porteurs de projets sont invités à se rapprocher préalablement du service habitat de Châteauroux Métropole pour échanger et améliorer la connaissance et la recevabilité du dossier.

Service Habitat, Direction Aménagement Urbanisme Habitat,

Tél. 02 36 90 51 54

magalie.bourdin@chateauroux-metropole.fr

## Pièces à fournir

- un courrier sollicitant le concours de Châteauroux Métropole au titre de l'Appel à projets Habitat innovant 2022 ;
- une présentation du projet (type diaporama PowerPoint) avec :
  - énoncé des motivations pour l'Appel à Projets (dont étude de marché) ;
  - présentation de l'opération ;
  - visuels des pièces techniques et graphiques : plans, situation dans la commune et dans le quartier,
  - échancier de réalisation ;
  - plan de financement ;
- agrément DDT si logement social ;
- justificatif de propriété ou attestation du notaire indiquant que la démarche d'acquisition est en cours ;
- permis de construire autorisé ou récépissé de dépôt ;
- pour les collectivités, copie de la délibération autorisant l'opération ;
- et toutes pièces à discrétion du porteur de projet utiles à la valorisation de l'opération.

## Modalités de versement

La prime est versée en 2 fois :

- 50% au démarrage
- 50% à la livraison

L'opération doit être achevée et la demande de solde doit intervenir dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date de notification de l'attribution de la prime.

