
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2021 - 2026



Adoptés par délibération n°2022-146 du 29 septembre 2022

Le Programme d'actions du Programme Local de l'Habitat 2021 – 2026 de Châteauroux Métropole prévoit un certain nombre d'appuis financiers pour accompagner la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Ainsi, ce sont 6 aides nouvelles que la Collectivité met en place.

①	➡ Prime à la démolition de bâtis obsolètes
②	➡ Prime à l'acquisition de fonciers stratégiques
③	➡ Aide à l'acquisition-amélioration pour les Ménages
④	➡ Aide à l'acquisition-amélioration pour les Bailleurs sociaux
⑤	➡ Appel à projets « habitat innovant »
⑥	➡ Aide à la production de PLAI Adaptés

Leur déclinaison fait l'objet du présent règlement.

En préambule :

- Les subventions peuvent se cumuler au sein d'un même programme.
- Elles sont mobilisables sur l'ensemble du territoire de Châteauroux Métropole, en dehors du périmètre de l'OPAH RU qui dispose de ses propres aides.
Seule exigence : en dehors de l'aide aux PLAI Adaptés, et cas particuliers motivés, l'opération doit être située en secteurs denses, prioritairement en centralités (= zones urbanisées ou limites des centres villes et centres-bourgs), mais hors secteur diffus et hameaux.
- L'instruction procède d'une demande auprès du service Habitat de Châteauroux Métropole (les pièces du dossier sont listées dans les règlements ci-après).
- Après validation, la décision d'attribution de subvention sera notifiée au pétitionnaire par :
 - un courrier du Président de Châteauroux Métropole pour les aides aux particuliers ;
 - une délibération du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole pour les opérateurs autres, publics ou sociétés privées.

Les bénéficiaires des aides de Châteauroux Métropole s'engagent à :

- Utiliser la participation financière de Châteauroux Métropole aux fins pour lesquelles elle leur a été attribuée ;
- Apporter à Châteauroux Métropole, à sa demande, tous les éléments justificatifs permettant de vérifier le respect des critères d'éligibilités aux aides de l'Agglomération de même que les pièces spécifiques mentionnées dans le présent règlement d'aides ;
- En dehors des particuliers, signaler explicitement la participation de Châteauroux Métropole à l'opération par la présence de son logo sur tous les supports promotionnels ou contractuels.
- Le non-respect des engagements précisés ci-dessus est susceptible d'entraîner la notification au bénéficiaire d'un ordre de remboursement de tout ou partie de l'aide financière versée.
- Les parties s'efforceront de trouver une solution amiable à leurs éventuels différends. En cas de désaccord persistant, les litiges seront soumis au tribunal administratif.

Les aides sont ainsi explicitées, dans l'ordre et selon les termes du programme d'actions PLH 2021 – 2026, avec renvoi de la mesure à L'ORIENTATION, l'Objectif et l'Action auxquels elle se rapporte.

ORIENTATION 1	REDYNAMISER LES CENTRALITES
<i>Objectif 1</i>	<i>Déployer une stratégie foncière au service de la redynamisation des centralités</i>
<i>Action 1.2</i>	<i>Engager une politique foncière intercommunale</i>

➔ Nouvelle mesure	1. PRIME A LA DEMOLITION DE BATIS OBSOLETES
--------------------------	--

Prise d'effet	2023
----------------------	-------------

Contexte de mise en œuvre	<i>Afin d'optimiser le foncier bâti existant de centre-ville et centre-bourg, sa remobilisation peut passer par l'option démolition dans le cas d'une obsolescence avérée.</i>
----------------------------------	--

Bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Organismes HLM ▪ Communes ▪ Opérateurs privés
----------------------	---

Critères d'éligibilité	La subvention accompagne le financement de la démolition de bâtis obsolètes lorsque nécessaire à l'équilibre financier de l'opération Localisation : centralités (Zones urbanisées des centres villes et centres bourgs ou limites)
-------------------------------	--

Modalités financières	Prime de 50% du coût de démolition HT plafonnée à 10 000€ d'aide / opération
------------------------------	--

Budget dédié à l'action	50 000€ / 6 ans
--------------------------------	-----------------

Conditions	Intégrer la démolition dans le cadre d'un projet-logement global
-------------------	--

Composition du dossier	<p>Pièces à fournir</p> <ul style="list-style-type: none"> - un courrier sollicitant le concours de Châteauroux Métropole ; - une notice de présentation de l'opération avec énoncé des motivations; - des pièces techniques et graphiques : plans, situation dans la commune et dans le quartier, esquisses du projet logement ; - échéancier de réalisation ; - plan de financement ; - permis de démolir autorisé ou récépissé de dépôt (le cas échéant) ; - pour les collectivités, copie de la délibération autorisant l'opération ; - et toutes pièces à discrétion de la Collectivité ou du porteur de projet utiles à la valorisation de l'opération. <p>Modalités de versement</p> <p>La prime est versée en 1 fois à la fin des travaux de démolition (sur justificatifs) :</p> <p>La demande de versement doit intervenir dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date de notification de l'attribution de la prime.</p>
-------------------------------	--

ORIENTATION 1	REDYNAMISER LES CENTRALITES
<i>Objectif 1</i>	<i>Déployer une stratégie foncière au service de la redynamisation des centralités</i>
<i>Action 1.2</i>	<i>Engager une politique foncière intercommunale</i>

➤ Nouvelle mesure	2. PRIME A L'ACQUISITION DE FONCIERS STRATEGIQUES
--------------------------	--

Prise d'effet	2023
----------------------	-------------

Contexte de mise en œuvre	<i>Une aide aux communes pour acquérir du foncier en centralités</i>
----------------------------------	--

Bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communes ▪ Opérateurs publics
----------------------	--

Critères d'éligibilité	Localisation : centralités ou limites Fonciers stratégiques, bâtis ou non
-------------------------------	--

Modalités financières	Prime de 20% du coût d'acquisition HT plafonné à 10 000€ d'aide / opération
------------------------------	---

Budget dédié à l'action	75 000€ / 6 ans
--------------------------------	-----------------

Conditions	Acquisition destinée à accueillir un projet logement
-------------------	--

Composition du dossier	<p>Pièces à fournir</p> <ul style="list-style-type: none"> - un courrier sollicitant le concours de Châteauroux Métropole ; - une lettre d'intentions avec énoncé du projet ; - des pièces techniques et graphiques : plans, situation dans la commune et dans le quartier, esquisse du projet logement ; - échéancier de réalisation ; - plan de financement ; - pour les collectivités, copie de la délibération ou de la décision autorisant l'opération ; - et toutes pièces complémentaires à discrétion de la Collectivité ou du porteur de projet utiles à la valorisation de l'opération. <p>Modalités de versement</p> <p>La prime est versée en 1 fois à l'acquisition (sur justificatifs : acte notarié) : La demande de versement doit intervenir dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date de notification de l'attribution de la prime.</p>
-------------------------------	--

ORIENTATION 1	REDYNAMISER LES CENTRALITES
Objectif 2	<i>Privilégier le renouvellement par la reconquête du parc vacant</i>
Action 2.2	<i>Accompagner la remise en marché des logements vacants sur l'ensemble de l'Agglomération</i>

➔ Nouvelle mesure	3. PRIME A L'ACQUISITION-AMELIORATION A DESTINATION DES MENAGES
--------------------------	--

Prise d'effet	2022
----------------------	-------------

Contexte de mise en œuvre	<i>Après avoir expérimenté les dispositifs de remobilisation de logements vacants sur le périmètre de l'OPAHRU de Châteauroux (prime à l'accession dans l'ancien vacant dégradé notamment), leur élargissement est prévu progressivement sur les périmètres de centralités des autres communes. Il s'agit d'inciter les ménages à réinvestir dans l'ancien avec travaux dans les centres villes et centres-bourgs.</i>
----------------------------------	--

Bénéficiaires	▪ Ménages accédants à la propriété, sans conditions autres
----------------------	--

Critères d'éligibilité	Immeuble/Logement vacant et dégradé (Indice de Dégradation $\geq 0,40$) Immeuble d'avant 1990 / Localisation : centralités ou limites Coût d'acquisition maximum : 850€ du m ² habitable pour une maison 750€ du m ² habitable pour un immeuble de plusieurs logements Les biens issus de ventes HLM ne sont pas éligibles.
-------------------------------	---

Modalités financières	8 000€ par logement/immeuble
------------------------------	------------------------------

Budget dédié à l'action	200 000€ soit 25 projets aidés
--------------------------------	--------------------------------

Conditions	Destination avant travaux : habitation ou mixte (dont logement) après travaux : occupation à titre de résidence principale Obligation de travaux (minimum de 20 000 € TTC) dans les 2 ans suivant l'acquisition. Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment. Conformité avec les règles d'urbanisme et la RT en vigueur.
-------------------	--

Composition du dossier	Pièces à fournir <ul style="list-style-type: none"> - Formulaire de demande d'aide de Châteauroux Métropole ; - Plans cadastral et de situation - Compromis de vente - travaux projetés (estimatif) - grille de dégradation (suite à la visite du bien par ChtrxM) - justificatif du coût d'acquisition - et toutes pièces complémentaires à discrétion de la Collectivité ou du porteur de projet utiles à la valorisation du projet. Modalités de versement La prime est versée en 2 fois : <ul style="list-style-type: none"> - 50% à l'acquisition (sur justificatifs) - 50% à la fin des travaux (sur justificatifs) La demande de versement du solde doit intervenir dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date de notification de l'attribution de la prime.
-------------------------------	--

ORIENTATION 1	REDYNAMISER LES CENTRALITES
<i>Objectif 2</i>	<i>Privilégier le renouvellement par la reconquête du parc vacant</i>
<i>Action 2.2</i>	<i>Accompagner la remise en marché des logements vacants sur l'ensemble de l'Agglomération</i>

➔ Nouvelle mesure	4. AIDE A L'ACQUISITION-AMELIORATION A DESTINATION DES BAILLEURS SOCIAUX
--------------------------	---

Prise d'effet	2022
----------------------	-------------

Contexte de mise en œuvre	<i>D'ici 2026, la production nouvelle doit être réalisée pour 17% en remobilisation du parc existant. Le parc social doit participer à cet effort en créant une offre relevant de projets à réaliser en acquisition-amélioration. A l'instar de l'aide aux organismes HLM mise en place dans le cadre de l'OPAH RU, Châteauroux Métropole déploie une prime du même ordre sur les communes.</i>
----------------------------------	---

Bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Organismes HLM ▪ Communes
----------------------	--

Critères d'éligibilité	Maison individuelle ancienne (d'avant 2000), Indice de Dégradation (ID) $\geq 0,40$ Coût d'acquisition inférieur à 850€ du m ² habitable Localisation : centralités ou limites
-------------------------------	--

Modalités financières	15 000€ / logement
------------------------------	--------------------

Budget dédié à l'action	150 000€ soit 10 logements financés
--------------------------------	-------------------------------------

Conditions	Minimum de 30 000 € HT de travaux Performances après travaux conformes à la RT en vigueur. Sortie en loyers PLAI, PLUS ou PLS. Conformité avec les règles d'urbanisme.
-------------------	---

Composition du dossier	Pièces à fournir <ul style="list-style-type: none"> - demande d'aide de Châteauroux Métropole ; - Plans cadastral et de situation - Compromis de vente - travaux projetés (estimatif) - grille de dégradation (suite à la visite du bien par Chtrxm) - justificatif du coût d'acquisition - et toutes pièces complémentaires à discrétion de la Collectivité ou du porteur de projet utiles à la valorisation du projet. Modalités de versement La prime est versée en 2 fois : <ul style="list-style-type: none"> - 50% à l'acquisition (sur justificatifs) - 50% à la fin des travaux (sur justificatifs) La demande de versement du solde doit intervenir dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date de notification de l'attribution de la prime.
-------------------------------	--

ORIENTATION 3	CIBLER LA PRODUCTION
Objectif 6	Etre attractif pour de nouveaux investisseurs
Action 6	Stimuler l'innovation

➔ Nouvelle mesure	5. APPEL A PROJETS « HABITAT INNOVANT »
-------------------	--

Prise d'effet	2022
---------------	-------------

Contexte de mise en œuvre	<p>Considérant l'évolution de la population, les nouveaux modes de cohabitation, les besoins et les attentes des ménages, Châteauroux Métropole accompagnera l'innovation en déployant un appel à projets qui pourra concerner des thématiques spécifiques ou des fonciers stratégiques.</p> <p>Il visera à stimuler l'innovation, y compris en neuf, à promouvoir de nouvelles méthodes/produits/montages et à valoriser le territoire auprès de potentiels nouveaux opérateurs.</p>
----------------------------------	---

Bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Organismes HLM ▪ Communes ▪ Opérateurs publics ou privés ▪ Associations
----------------------	--

Critères d'éligibilité	<p>La subvention accompagne le caractère innovant de l'opération primée. Elle est cumulable avec les autres aides du présent règlement.</p> <p>L'Appel à projet fait l'objet d'un règlement propre (en annexe)</p>
-------------------------------	--

Modalités financières	Prime de 30 000€ pour 1 lauréat par an jusqu'en 2026
------------------------------	--

Budget dédié à l'action	180 000€ d'ici 2026 (6 x 30.000€)
--------------------------------	-----------------------------------

Conditions	<p>Attribution sur « concours »</p> <p>Cf. règlement de l'Appel à projets habitat innovant</p> <p>Projet au stade PC déposé</p>
-------------------	---

Composition du dossier	<p>Cf. règlement de l'Appel à projets habitat innovant</p> <p>Modalités de versement</p> <p>La prime est versée en 2 fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% au démarrage - 50% à la livraison <p>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.</p>
-------------------------------	---

ORIENTATION 4	PERMETTRE LES PARCOURS RESIDENTIELS
<i>Objectif 10</i>	<i>Assurer l'accueil et l'habitat des gens du voyage</i>
<i>Action 10.3</i>	<i>Engager la résorption du bidonville de la Croix Blanche</i>

➔ Nouvelle mesure	6. AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTES
-------------------	---

Prise d'effet	2022
----------------------	-------------

Contexte de mise en œuvre	<i>Afin de participer au financement des opérations d'habitats adaptés pour les gens du voyage, Châteauroux Métropole accorde une subvention aux bailleurs sociaux pour la réalisation de PLAI adaptés.</i>
----------------------------------	---

Bénéficiaires	▪ Organismes HLM
----------------------	------------------

Critères d'éligibilité	PLAI Adaptés
-------------------------------	--------------

Modalités financières	4 000€ / PLAI Dans la limite de 20 sur la durée du PLH
------------------------------	---

Budget dédié à l'action	80 000€ d'ici 2026
--------------------------------	--------------------

Conditions	Financement Etat PLAI Adapté Maîtrise d'ouvrage HLM Localisation adaptée
-------------------	--

Composition du dossier	<p>Pièces à fournir</p> <ul style="list-style-type: none"> - un courrier sollicitant le concours de Châteauroux Métropole ; - une notice de présentation de l'opération avec descriptif ; - des pièces techniques et graphiques : plans, situation dans la commune et dans le quartier, Plan masse, esquisses, coupes ; - échéancier de réalisation ; - plan de financement ; - copie de la délibération autorisant l'opération ; - agrément PLAI A DDT - et toutes pièces à discrétion de la Collectivité ou du porteur de projet utiles à la valorisation de l'opération. <p>Modalités de versement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% au démarrage des travaux (OS) - 50% à la livraison (PV de réception).
-------------------------------	--

Délibération n°2022-146 du 29/09/2022 :

République Française

Délibération n°2022-146 du 29/09/22



Le jeudi 29 septembre 2022, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 22 septembre 2022 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Président, a délibéré.

La délibération affichée
le : 03 OCT. 2022
et transmise à la Préfecture
le : 03 OCT. 2022
est exécutoire
le : 03 OCT. 2022

Présents (43) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, Mme Catherine RUET, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Frédérique GERBAUD, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, Mme Alix FRUCHON, M. Maxime GOURRU, M. Gilles CARANTON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, M. Jean TORTOSA, M. Marc FLEURET, Mme Delphine GENESTE, M. Fabien BISTON, Mme Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle FAURE, M. Christian BARON, M. Marc DESCOURAUX, M. Jacques BREUILLAUD, M. Didier DUVERGNE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Olivier VIGNAU, M. Gilbert BLANC, Mme Christelle PALLEAU, M. Ludovic REAU, Mme Brigitte VOITIER, M. Noël BLIN, M. Philippe GUERINEAU, Mme Aline BEYLY.

Excusé(s) (10) : Mme Sabine DESMAISON. M. Jean-Yves HUGON ayant donné procuration à M. Didier BARACHET, M. Roland VRILLON ayant donné procuration à Mme Catherine RUET, Mme Imane JBARA-SOUNNI ayant donné procuration à Mme Catherine DUPONT, M. Philippe SIMONET ayant donné procuration à M. Dominique TOURRES, M. Denis MERIGOT ayant donné procuration à Mme Chantal MONJOINT, M. Stéphane ZECCHI ayant donné procuration à M. Tony IMBERT, M. Damien NOEL ayant donné procuration à M. Gil AVÉROUS, M. Bruno PALLEAU ayant donné procuration à Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT, M. Jean-Michel FORT ayant donné procuration à Mme Valérie LEGRÉSY.

28 : Programme Local de l'Habitat (PLH) - Aides nouvelles et règlements

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021 – 2026 de Châteauroux Métropole, le diagnostic socio-démographique et les analyses sur le parc de logements ont conduit à l'identification d'un enjeu majeur pour le territoire, celui de la remise en tension de l'offre de logements.

Il s'agit localement de diminuer au moins de moitié la construction de logements neufs, au profit de la réhabilitation du parc existant.

L'enjeu stratégique et politique affiché est également celui du retour des ménages dans les centres, là où les logements, les services et les réseaux sont déjà présents.

Pour y parvenir, une action forte sur l'habitat est essentielle, encouragée et accompagnée par la

puissance publique, notamment au travers des programmes de revitalisation tels qu'Action Cœur de Ville (ACV) ou Petites Villes de demain (PVD).

Pour inciter à la remobilisation de l'existant, Châteauroux Métropole a mis en place des aides directes dès 2020 dans le cadre de l'OPAH RU sur Châteauroux centre.

Le programme d'actions du PLH a prévu l'élargissement progressif de ces aides au reste du territoire.

A l'appui d'un diagnostic de terrain, après réalisation d'une étude sur la réalité de la vacance et analyse des potentiels de remobilisation sur chacune des communes, ce sont 6 aides nouvelles que la Collectivité met en place, conformément aux mesures et enveloppes inscrites au PLH jusqu'en 2026 :

1. une prime à la démolition de bâtis obsolètes
2. une prime à l'acquisition de fonciers stratégiques
3. une aide à l'acquisition-amélioration pour les ménages
4. une aide à l'acquisition-amélioration pour les bailleurs sociaux
5. un appel à projets « habitat innovant »
6. une aide spécifique à la production de logements PLAI Adaptés pour les gens du voyage.

Ces aides pourraient être mobilisables dès octobre 2022.

Il est proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver les règlements et conditions des aides telles que présentés dans le document joint au rapport et
- d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tout acte à intervenir en ce sens.

Sans discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité .



A Châteauroux, le 01 octobre 2022

Le Président,

Gil Avérous