

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2021-2027

APPEL À PROJET

Habitat innovant / opération exemplaire

EDITION 2026

Date d'ouverture : 1^{er} août 2026
Date de clôture : 31 octobre 2026

Règlement de l'appel à projet

1. CONTEXTE	3
2. OBJECTIFS ET THÉMATIQUES DE L'APPEL À PROJET	3
3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
A) PÉRIMÈTRE D'APPLICATION	5
B) BÉNÉFICIAIRES	6
C) MONTANT DES SUBVENTIONS ET DÉPENSES ÉLIGIBLES	6
4. MODALITÉS DE CANDIDATURE – CONTACT ET INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES	7
A) CONTENU DU DOSSIER – PIÈCES À FOURNIR	7
B) MODALITÉ DE DÉPÔT	7
C) CONTACT ET INFORMATIONS	8
5. CRITÈRES DE SÉLECTION ET ÉVALUATION DES PROJETS	8
A) NIVEAU DE MATURITÉ	8
B) PERTINENCE DU PROJET	8
C) DIVERSITÉ DES PORTEURS DE PROJET – CUMUL DES AIDES	9
D) GRILLE D'ÉVALUATION	10
6. DÉSIGNATION DES LAURÉATS	11
A) DÉLAI DE RÉPONSE	11
B) ENGAGEMENT DU LAURÉAT	11
7. VERSEMENT DE LA SUBVENTION	11

A) MODALITÉS DE VERSEMENT	11
B) MODALITÉS DE REMBOURSEMENT SI TRAVAUX NON ABOUTIS.	12
 8. ANNEXE	 13

1.Contexte

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021 – 2027 de la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération, ci-après dénommé « CAMA », qui a été approuvé le 9 mars 2022, définit la politique de l'habitat sur le territoire intercommunal pour 6 ans.

Il vise notamment à mettre en place une stratégie foncière communautaire.

Pour répondre à cet objectif, le PLH définit trois actions : Organiser et maîtriser l'urbanisme sur le territoire de la CAMA ; Mobiliser les dents creuses et les gisements en renouvellement urbain ; Produire des formes urbaines plus denses (pour permettre de végétaliser les abords et améliorer le cadre de vie).

Initialement dans le programme d'actions, il était prévu de lancer un appel à projet « habitat innovant » (action 3.2) et de bonifier des opérations exemplaires en termes de formes urbaines et de densité (action 3.3). Le Conseil communautaire, lors de l'approbation du bilan 2023 du PLH a validé la proposition de regrouper ces deux actions en un appel à projet « Habitat innovant / opération exemplaire » qui serait renouvelé tous les ans. Cela permettrait **au(x) lauréat(s) de bénéficiaire d'une subvention pouvant atteindre 60 000 € chaque année.**

Le présent appel à projets constitue un nouveau levier d'action au sein de la palette d'outils existants, complémentaire aux aides généralistes déjà mises en place par la CAMA en faveur de l'habitat et aux autres actions menées par l'agglomération.

Dans un contexte de restriction de la construction neuve (limitation des surfaces à urbaniser, priorité à la remobilisation du parc vacant, densification des surfaces bâties existantes, renouvellement urbain et revitalisation des centres bourgs) et dans le souci de privilégier plus la qualité de l'offre que la quantité, **le présent appel à projet entend apporter un soutien aux porteurs de projets afin de les encourager dans le développement de programmes de logements innovants, attractifs, répondant aux nouveaux besoins des habitants et adaptés aux défis auxquels le territoire doit faire face.**

Il a ainsi pour ambition de soutenir de nouveaux modes de faire dans la production des logements.

2.Objectifs et thématiques de l'appel à projet

Tout en s'inscrivant pleinement dans les grandes orientations définies par le PLH 2021-2027 de la CAMA, le présent appel à projets vise à encourager les porteurs de projets à repenser le logement et à renouveler les modalités de sa production pour trouver un équilibre entre architecture, réponses aux transitions écologique / climatique / énergétique / foncière, aux coûts maîtrisés et à la qualité d'usage, en lien avec la variété des besoins et les problématiques rencontrées dans les différentes communes membres de la CAMA.

L'édition 2026 de l'appel à projet a pour **objectif de valoriser des opérations de recyclage urbain, en valorisant les solutions techniques innovantes, expérimentales 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 communauté d'agglomération sobre, résiliente, inclusive et productive.

Ouvert de début août à fin octobre 2026, cet appel à projet cible les offres d'habitat ou d'hébergement mobilisant :

- **Des bâtiments vacants plus de 2 ans, sous-occupés, dégradés, en friche (hors zone commerciale ou d'activité économique) ...**
- **Des terrains nécessitant démolition, désamiantage ou dépollution (bâti ou non)**
- **Des terrains nus en "dent creuse", c'est-à-dire inclus dans des espaces urbanisés déjà bien desservis en réseaux, équipements et services.**

Les projets attendus devront répondre aux enjeux du Programme Local de l'Habitat et notamment au minimum à 3 axes parmi ces 5 axes, l'axe 1 étant obligatoire :

AXE 1 : Lutter contre la vacance structurelle, les friches dans le tissu urbain mixte au sein de l'enveloppe urbaine, tout en inscrivant les logements dans le quartier / le centre bourg par l'accessibilité à l'offre commerciale, aux services ; l'accessibilité aux mobilités ; une couture avec les quartiers environnants ; une connexion des modes doux notamment les centralités en revalorisant le bâti existant.

Le projet doit s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain mixte existant, en mobilisant prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines et/ou en faisant des friches et du bâti vacant ou très dégradé des espaces de réinvestissement privilégiés.

La revalorisation du bâti existant concerne d'une part les biens vacants depuis plus de 2 ans et d'autre part les biens très dégradés qui ne parviennent pas à trouver de solutions via les canaux classiques privés (vente, réhabilitation par un particulier...) et nécessitent donc une intervention lourde.

La revalorisation du bâti existant peut concerner aussi les projets de réhabilitation des logements communaux vacants classés G, F ou E. Pour ce type d'opération, le bien devra atteindre à minima la classe énergétique C après travaux.

AXE 2 : Répondre aux objectifs de densité « heureuse » en jouant sur les formes urbaines et la taille des logements.

Parmi les formes urbaines traditionnelles, la maison individuelle est celle qui a l'impact le plus fort sur la consommation d'espaces et où le ratio habitants ou logements / à l'hectare est le plus faible. Pour autant, une majorité de Français semble rester attachée à la propriété d'une maison individuelle. L'objectif est donc d'offrir un confort équivalent à celui de la maison individuelle avec des formes urbaines moins consommatrices de surface :

- En accordant une attention particulière à l'économie d'espace, mais également à l'intégration environnementale et paysagère des projets.
- En adaptant la densité du projet au contexte spécifique dans lequel il s'inscrit : géographie, topographie, tissu urbain...

- En conciliant la recherche d'intimité et l'optimisation du foncier par un travail sur la qualité architecturale et sur la proximité des aménités.
- En favorisant l'acceptation de la densité par une réflexion sur la composition urbaine et l'animation des espaces comme lieux de loisirs et de convivialité, ainsi qu'une concertation pédagogique poussée avec les riverains.

AXE 3 : Répondre à la qualité d'usage des logements et prendre en compte le facteur santé

Au-delà des objectifs essentiels de production de logements abordables, il est indispensable de concevoir des logements de qualité, d'un point de vue esthétique, environnemental, mais aussi dans les usages, c'est-à-dire des logements adaptés aux modes de vie des habitants offrant un meilleur cadre de vie, notamment :

- En réduisant les nuisances sonores, en travaillant sur une bonne isolation phonique par l'intégration de matériaux de qualité, voire biosourcés ou locaux, ou dans le traitement du bruit dans les environnements sonores.
- En réduisant la consommation d'énergie par une conception dite bioclimatique qui facilite l'entretien, le confort d'été, le chauffage...
- En créant des espaces extérieurs privés permettant de développer des logements confortables et intimes.
- En permettant l'implantation d'espaces de rangement privé pour chaque logement (garage, cabane de jardin, atelier...)
- En créant des espaces intérieurs / extérieurs partagés favorisant le vivre ensemble et la qualité du paysage (chambre partagée, buanderie partagée, jardins partagés, jardins familiaux, jeux d'enfants...)
- En lien avec la localisation en étant bien desservi par les transports en commun et à proximité de services et de commerces.

AXE 4 : Répondre aux enjeux économiques

Agir sur la chaîne de production, innover dans la conception des logements et les processus de production permettant d'actionner de nouveaux leviers pour penser le logement de demain tout en garantissant l'accès à un logement abordable pour le plus grand nombre.

Par exemple en innovant dans la conception et/ou dans le processus de production pour maîtriser les coûts de sortie afin de garantir un logement abordable (tels, le Bail Réel Solidaire – BRS, la conception modulaire industrielle...)

AXE 5 : Répondre aux enjeux de transformation des modes de vie

Les projets soutenus devront à la fois : être situés à proximité des services ressources pour les publics ciblés ; favoriser le logement des personnes aux revenus modestes ; favoriser l'inclusion sociale des habitants au sein de leur environnement et de leur lieu d'habitation et s'intéresser à l'impact des nouveaux usages liés à l'utilisation du numérique dans le logement (comme le télétravail).

Les formes d'habitat devront répondre aux enjeux sociétaux (participatif, inclusif, partagé, béguinage, résidence intergénérationnelle, habitat léger, modulable-modulaire, évolutif-réversible, habitants différents en fonction des semaines/mois/saisons, etc.), tout en s'intégrant au contexte local (environnement, architecture et couleurs provençales).

3. Dispositions générales

a) Périmètre d'application

Le présent appel à projets est ouvert aux projets situés sur toutes les communes membres de la CAMA.

Cependant seront priorités Montélimar au titre du dispositif Action Cœur de Ville et du déficit de production de logements par rapport aux objectifs du PLH, le pôle touristique (Marsanne) et celles identifiées comme déficitaires en logements à la suite du bilan PLH 2024 (Espeluche, Saulce sur Rhône, Savasse, Puygiron, Roynac, Condillac et La Touche).

Les projets pourront concerner :

- Les logements par démolition reconstruction, ceux produits par la réhabilitation du bâti existant ou de friches et ceux construits dans une dent creuse ;
- Les logements en typologie collective ou intermédiaire (construction libre exclue) ;
- Les logements destinés à la location (hors location touristique), l'accession ou mixte.

Les projets devront permettre la production de minimum 4 (quatre) logements.

b) Bénéficiaires

- Les promoteurs – propriétaires privés
- Les propriétaires bailleurs publics (article L422-2 du Code de la Construction et de l'Habitation)
- Les opérateurs publics ou privés de type SPL, foncière, SEM, EPL, GIE, Coopératives
- Les associations, collectif d'habitants
- Les communes

c) Montant des subventions et dépenses éligibles

Montant : 25 % du coût de l'opération, dans la limite d'un montant global de dépenses éligibles plafonné à 240 000 € HT. Soit **une subvention maximale de 60 000 €** par opération. Montélimar Agglomération prévoit de soutenir au **maximum 3 projets lors de cette édition 2026**.

Sont éligibles les dépenses directes et induites relatives à la maîtrise du foncier (acquisition), au traitement du bâti ou terrain en amont de l'opération (démolition, dépollution et désamiantage) et

aux travaux de construction et/ou réhabilitation, de même que les dépenses de maîtrise d'œuvre liées à l'opération.

À savoir : la maîtrise foncière du bien ou du terrain n'est pas exigée au moment du dépôt de la demande de subvention. Cependant, le demandeur doit pouvoir prouver qu'une démarche est en cours.

Dans le cas où le porteur de projet aurait procédé à l'acquisition du bien ou du terrain dans l'année précédant la demande de subvention, les dépenses liées à cette acquisition peuvent être intégrées dans les dépenses éligibles, dans la limite du plafond d'un montant global de dépenses éligibles s'élevant à 120 000 € HT.

Dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction, il pourra être accepté que l'organisme réalisant la démolition soit différent de celui réalisant la construction.

La subvention de l'appel à projet peut être cumulée avec l'ensemble des aides Habitat de la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération, sous réserve d'éligibilité.

Toutefois, la collectivité se réserve le droit d'écarter le montant global de la subvention dans le cas où le projet bénéficierait d'un taux d'aides global supérieur à 80 % du montant HT dans le respect des règles nationales applicables en matière de cofinancements des projets.

4. Modalités de candidature – Contact et informations supplémentaires

a) Contenu du dossier – Pièces à fournir

La demande d'aide doit être déposée auprès de la CAMA avant le lancement des travaux.

- Courrier sollicitant le concours de la CAMA au titre de l'appel à projet « Habitat innovant / opération exemplaire » adressé à M. le Président ;
 - Plan de financement prévisionnel détaillé du projet, faisant apparaître explicitement le prix de revient de l'opération de même que le montant des autres subventions publiques sollicitées, ainsi que les dépenses sur lesquelles portent la demande de subvention : prix du foncier si acquisition, devis estimatif(s) et descriptif(s) ou tout autre document, daté et comportant l'indication de l'organisme qui l'a établi, permettant d'apprécier le montant de la dépense ;
 - Calendrier prévisionnel argumenté du projet précisant les jalons clés et les délais de réalisation du projet ou de l'étude ;
 - Présentation du projet (type diaporama PowerPoint) comprenant notamment la description du projet ; le nombre et la typologie des logements/hébergements créés et/ou requalifiés ; le coût de sortie des logements (selon la typologie) et tout élément permettant d'apprécier les différentes caractéristiques de l'opération et sa pertinence au regard des objectifs du présent appel à projets ;
- Dans le cas d'un projet locatif, le porteur de projet devra intégrer dans son descriptif du projet des éléments concernant la manière dont la gestion locative et la vie du projet est envisagée au-delà de l'investissement initial ;
- Visuels des pièces techniques et graphiques : plan de situation et plan cadastral, projets de plan masse et de plan en coupe, façades, document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement, photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche, photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain, l'avant-projet sommaire (APS) voire l'avant-projet définitif (APD) ;
 - Dans le cas d'un projet de rénovation énergétique concernant une passoire thermique : document justifiant de l'étiquette énergétique avant travaux et de l'étiquette envisagée après travaux ;
 - RIB du (des) bénéficiaire(s) de la subvention ;
 - Fiche de synthèse dûment complétée (Cf. annexe 1) ;
 - Toutes pièces à discrétion du porteur de projet utiles à la valorisation de l'opération.

La CAMA se réserve la possibilité de solliciter toute information ou document qui serait nécessaire à l'évaluation du projet présenté et de la capacité du candidat à le mettre en œuvre.

Seuls les dossiers complets reçus par la CAMA dans les délais seront instruits.

b) Modalité de dépôt

Le présent appel à projets est ouvert du 1^{er} août au 31 octobre 2026,
Les candidatures devront obligatoirement être transmises **par voie électronique avant le 31 octobre 2026 à 19h à l'adresse suivante : service.habitat@montelimar-agglo.fr**
Un accusé de réception de la candidature sera transmis à chacun des candidats.

c) Contact et informations

Pour les candidats qui le souhaitent, il est possible de contacter le Service Habitat pour obtenir des renseignements sur le montage du dossier à l'adresse suivante :
service.habitat@montelimar-agglo.fr

5. Critères de sélection et évaluation des projets

a) Niveau de maturité

Le niveau de maturité des projets et leur capacité à démarrer dans les mois suivants l'octroi de la subvention sont des critères majeurs pour la sélection des projets.
Les travaux soutenus doivent commencer dans un délai maximum de **18 mois** à compter de la date du dépôt du dossier de demande d'aide auprès de la CAMA.

b) Pertinence du projet

La CAMA portera une attention particulière à la pertinence du projet au regard des besoins de son territoire, à la qualité urbaine, architecturale et environnementale, la faisabilité technique et financière, la qualité d'usage des logements, la mixité et l'innovation (usages, montage, écoconstruction...)

Les critères suivants seront pris en compte :

AXE 1 :

- La valorisation de l'existant
- La prise en compte du zéro artificialisation nette (ZAN)
- L'inscription du projet dans le quartier et l'environnement urbain, notamment au regard de l'accessibilité à l'offre commerciale, aux services, aux mobilités...
- La cohérence d'ensemble de l'ilot, la qualité architecturale
- L'adéquation du projet avec les documents stratégiques et réglementaires locaux (PLU, PPRI, SPR...)

AXE 2 :

- Le respect des exigences du PLH en matière de densification (ou du PLU communal quand le PLU a été mis en compatibilité avec le PLH)
- La démarche vers une densité heureuse
- L'adéquation entre la typologie des logements proposés et les besoins locaux
- L'intégration au sein du projet de logements collectifs, semi-collectifs ou intermédiaires

AXE 3 :

- La qualité d'usage des logements
- La prise en compte des facteurs déterminants de la santé
- La considération du changement climatique

AXE 4 :

- Le caractère innovant ou exemplaire du projet
- La faisabilité technique et financière
- Le coût de sortie du projet (Coût du loyer ou de vente)
- L'effet levier de la subvention sur la concrétisation du projet

AXE 5 :

- La réponse aux enjeux sociétaux – formes d'habitat
- L'organisation de la vie sociale

Les pistes proposées dans ces axes ne sont pas toutes cumulables. L'essentiel étant de répondre obligatoirement à l'axe 1 et de proposer des opérations innovantes et qualitatives dans l'usage et l'insertion urbains en intégrant au minimum deux autres axes.

c) Diversité des porteurs de projet – cumul des aides

La diversité des porteurs de projets et des territoires soutenus constitue un critère privilégié dans la sélection des projets.

Bien qu'un porteur de projet puisse déposer une demande pour plusieurs projets, la priorité pourra être donnée à des porteurs n'ayant pas encore pu bénéficier d'une subvention de la CAMA au titre du PLH en cours.

d) Grille d'évaluation

Critère d'évaluation	Réponse à un besoin	Nombre de point	Commentaire / Explication
Axe 1 : Lutter contre la vacance, les friches, les dents creuses	Réponse à un besoin majeur (vacance, friche, requalification globale...)	obligatoire	
	Intégration dans le tissu urbain	/20	
	Bonus logements communaux vacants	/5	
Axe 2 : Répondre aux objectifs de densité heureuse, de formes d'habitat « dense » et de taille des logements	Réponse aux objectifs de densité	/20	
	Intégration environnementale et paysagère	/10	
	Qualité architecturale	/10	
	Adéquation avec les documents stratégiques : Le projet est conforme au PLU, PPRI, SPR...)	/5	
Axe 3 : Répondre à la qualité d'usage des logements	Réponse aux exigences environnementales / au changement climatique	/10	
	Présence d'espaces intérieurs / extérieurs partagés	/10	
	Présence d'espaces de rangement privés	/10	
	Insertion dans le quartier : Le projet est proche des aménités, transports...	/20	
Axe 4 : Répondre aux enjeux économiques	Innovation dans la conception : Le projet est innovant dans sa conception, son processus de production, sa maîtrise des coûts ...	/25	
	Le projet est accessible au plus grand nombre (Coût de loyer ou de vente)	/5	
Axe 5 : Répondre aux enjeux de transformation des modes de vie	Innovation dans la forme/ le type d'habitat : Le projet répond aux enjeux sociétaux (inclusif, partagé, modulable, évolutif...)	/20	
	Effet levier de la subvention	/10	

Bonus	Reproductibilité du modèle de conception	/10	
	Rapidité de mise en œuvre	/10	
	Total points	/200	
	Point jury	/50	
	Note globale	/250	
	Classement		

6. Désignation des lauréats

a) Délai de réponse

Une fois passée la date limite de candidature, l'annonce du (des) projet(s) lauréat(s) aura lieu en décembre 2026.

Toutefois, lors de la phase d'étude et de sélection, Montélimar Agglomération se réserve le droit de négocier avec les opérateurs sélectionnés toutes améliorations à la marge des projets avant la sélection finale.

b) Engagement du lauréat

En contrepartie du soutien de la CAMA, le lauréat s'engage à :

- Concrétiser l'ouverture du programme de logements, dans les 3 ans à réception de la notification du projet soutenu au titre de l'appel à projet ;
- Associer la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat de la CAMA dans l'avancée du projet, à chaque étape ;
- Fournir l'ensemble des éléments (études, photos, synthèses, etc.) relatifs au projet sans droits d'auteur et libre de droits et d'utilisation ;
- Se rendre disponible pour présenter le projet retenu dans le cadre d'instances communautaires ;
- Se rendre disponible pour organiser une visite du site à la livraison.

Une décision du Président de l'Agglomération sera émise afin de formaliser le partenariat, notamment le soutien financier.

De plus, la dite-décision spécifiera les règles de communication, à savoir :

- L'invitation de la CAMA à tous les événements (inauguration, visites, etc.) ayant un lien avec l'aide attribuée ;
- La mention du soutien financier de la CAMA au projet dans toutes les opérations de communication : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet... Ainsi, il est impératif de porter le nom et le logo de la CAMA sur l'ensemble des documents de promotion et ce dans le respect de la charte graphique de cette dernière.

7. Versement de la subvention

a) Modalités de versement

La subvention est versée en deux fois :

- 50% au démarrage de l'opération sur présentation d'un justificatif du commencement des travaux et d'une photo de l'insertion du logo de la CAMA sur le panneau de chantier.
- 50% à l'achèvement des travaux sur présentation des éléments relatifs à la demande de solde sur production :
 - Courrier de demande de versement du solde de la subvention octroyée, à l'attention de M. le Président de Montélimar Agglomération ;
 - Copie des factures acquittées correspondant aux dépenses subventionnées et, le cas échéant, le certificat d'achèvement des travaux (DACT) ;
 - Plan de financement final présentant l'état détaillé des dépenses réalisées et les subventions reçues.

Dans le cas où les dépenses éligibles réelles seraient inférieures aux dépenses prévisionnelles, le montant de la subvention due sera recalculé sur la base du montant réel HT des travaux. Le montant de la subvention versée ne pourra jamais dépasser le montant de la subvention octroyée. Pour rappel, la collectivité se réserve le droit d'écarter le montant global de la subvention dans le cas où le projet bénéficierait d'un taux d'aides global supérieur à 80 % du montant HT.

La demande de versement du solde de la subvention devra intervenir au plus tard à l'échéance d'un délai de 3 ans à compter de la date de notification d'octroi de la subvention.

b) Modalités de remboursement si travaux non aboutis.

En cas de non-achèvement des travaux dans un délai de 3 ans à compter de la date de notification d'octroi de la subvention, les fonds versés devront être intégralement remboursés par le bénéficiaire.

8.ANNEXE

Fiche de synthèse

Données de contact :

Nom de l'organisme / structure porteuse du projet	
Adresse	
Personne responsable du dossier (Nom, Prénom)	
Téléphone	
Mail	

Caractéristiques succinctes de l'opération faisant l'objet de la candidature

Localisation	
Commune d'implantation	
Adresse du projet	
Référence cadastrale du projet (section et numéro de parcelle)	
Etes-vous propriétaire du foncier ? En cours d'acquisition ?	
Publics cibles / Futurs habitants visés	
Caractère innovant (le décrire en quelques lignes)	

Programmation

Nombre de logements total de l'opération	
Dont nombre de logements existants	
Dont nombre de logements créés	
Nombre de logements locatifs	
Nombre de logements en accession	
Nombre de logements en accession sociale ou en accession abordable	
Nombre de logements collectifs	
Nombre de logements individuels	
Nombre de logements intermédiaires (logements accolés, superposés, imbriqués sans espaces bâtis communs)	
Nombre et typologie des logements (T1, T2,	

T3 ...)	
---------	--

Eléments financiers

Coût prévisionnel des travaux	
Coût de loyer : € loyer/m²/mois	
Coût de vente si vente en accession : €/m²	