

# **Dispositif pour un Habitat Rural**

## **CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES**

## SOMMAIRE

<b>1. Contexte et enjeux du dispositif</b> .....	3
<b>2. Territoires d'intervention</b> .....	3
<b>3. Champ de l'expérimentation</b> .....	4
<b>4. Qualité du porteur de projet</b> .....	5
<b>5. Critères de sélection des projets</b> .....	5
<b>6. Modalités de soutien et de financement des projets</b> .....	6
<b>7. Composition du dossier</b> .....	8
<b>8. Instruction des dossiers</b> .....	8
<b>9. Délai de réalisation des projets</b> .....	8
<b>10. Modalités de paiement</b> .....	8
<b>11. Suivi du projet et contrôles</b> .....	9

## 1. Contexte et enjeux du dispositif

Ce dispositif s'inscrit dans la continuité des appels à projets dédiés à l'Habitat rural et permet, notamment, d'intégrer les objectifs départementaux « Nord Durable ».

De manière générale, les constats du Plan Départemental de l'Habitat attestent d'une forte baisse de la construction de logements en secteur rural. En effet, hors Métropole Européenne de Lille et tous types de logements confondus, le volume de constructions passe de 5 800 logements par an en 2011 à 3 310 en 2018.

Parallèlement, dans le sud du Département, un parc privé potentiellement indigne représente parfois plus de 10 % des résidences principales.

Par ailleurs, les ventes en bloc d'appartements anciens ont également progressé entre 2014 et 2018, passant de moins de 2 300 logements à plus de 3 050. Le volume de ces ventes se place à un niveau quasi équivalent à celui de la production neuve. Sur les communes rurales et pôles intermédiaires ruraux, ces ventes ont doublé entre 2014 et 2018 et représentent en 2018 environ 200 logements. En comparaison du prix / m<sup>2</sup> moyen vendu en appartements anciens à l'unité, ces ventes laissent apparaître un prix / m<sup>2</sup> inférieur de l'ordre de 30 à 50%. Ces niveaux de prix sont en adéquation avec les niveaux de rentabilité médiocres attendus par les investisseurs, bien souvent pour des appartements loués en mauvais état.

Face à ces constats, l'enjeu est de redonner de la valeur et du sens au fait d'habiter dans les territoires ruraux. Il convient d'identifier de nouvelles voies, de renouveler les pratiques d'aménagement et d'agir sur les facteurs de perte d'attractivité, afin de favoriser le réinvestissement de ces territoires.

Dans ces territoires, l'accent doit être porté sur la nécessaire valorisation de l'habitat existant, notamment en termes de renouvellement urbain, de densification et d'amélioration des performances énergétiques, avec la volonté de maintenir et renforcer leur attractivité en limitant la consommation foncière.

Investir les disponibilités foncières et immobilières constitue un défi majeur pour le Nord ; la remise sur le marché de biens professionnels inutilisés et de logements vacants est au cœur des enjeux démographiques et économiques. Il s'agit d'un levier que le Département souhaite actionner pour satisfaire les besoins en logement.

Le présent dispositif concernera l'identification des potentialités urbaines et foncières en centre bourg avec la problématique suivante : comment le patrimoine peut-il être un moteur de valorisation d'un territoire dans une perspective d'augmentation, de renouvellement de l'offre de logements et d'amélioration du cadre de vie ?

A travers ce dispositif, la prestation proposée est d'apporter une aide à l'investissement aux propriétaires privés en vue de la création de logements par la transformation de tout ou partie d'anciens bâtiments à usage professionnel ou d'habitation présentant un intérêt patrimonial certain (dépendances agricoles, anciens ateliers, anciens bâtiments d'activité artisanale ou industrielle, logements inoccupés, vacants etc.).

## 2. Territoires d'intervention

Afin de favoriser le développement le plus équilibré possible de tous les territoires en prenant en compte les potentiels, les besoins, et les enjeux particuliers de chacun, il est proposé de mener cette expérimentation sur l'ensemble des communes rurales du Nord, dont les pôles intermédiaires ruraux.

Le dispositif tiendra compte de la définition de la ruralité adoptée lors du Conseil Départemental du 13 juin 2016. Ce dispositif s'adressera donc aux porteurs de projets situés dans des communes peu denses et très peu denses, auxquelles s'ajoutent les communes de moins de 2 000 habitants classées en densité intermédiaire et quelques bourgs-centres de moins de 7 500 habitants qui rayonnent dans un environnement rural.

Environ 544 268 nordistes vivent au sein des 474 communes répertoriées comme rurales, ce qui fait du Nord l'un des principaux départements ruraux de France.

Afin de permettre le dépôt du plus grand nombre de candidatures, une campagne de communication ciblée auprès des propriétaires sera réalisée avec les fichiers LOVAC en vue de lutter contre la vacance de logements (vacance structurelle, territoires prioritaires en fonction du taux de vacance et des niveaux de ressources).

### **3. Champ de l'expérimentation**

Dans ce contexte, l'exigence de développement durable est centrale à l'image des nombreux projets portés par le Département en la matière (Nord Durable, route durable, collèges et bâtiments HQE, plan de maîtrise de l'énergie, amélioration de l'habitat des jeunes agriculteurs).

#### a) Type de projets soutenus

L'expérimentation vise à accompagner la création de logements par la transformation de tout ou partie de bâtiments à usage professionnel ou d'habitations présentant une unité homogène et un intérêt patrimonial certain. L'intervention du Département est susceptible de se porter sur 2 types de bâtiments :

- des bâtiments inexploités qui ne présentent plus d'usage professionnel. Cela peut concerner des granges, des étables, des ateliers, etc. .
- des logements vacants, inoccupés, ou la restructuration d'un bâti existant.

Ces logements devront nécessairement être localisés au sein des centres bourgs des territoires ruraux<sup>1</sup> à proximité des services et axes de transport.

#### b) Un volet autonomie possible

Le dispositif intègre un volet autonomie fort, car même s'il reste l'un des départements le plus jeune de France, le Nord doit faire face au défi du vieillissement de la population.

Le département du Nord compte 21,5% de personnes âgées de plus de 60 ans et 7,5% de personnes âgées de plus de 75 ans. A l'horizon 2025, la part des plus de 60 ans augmentera de 7,8%, dont environ 66 000 personnes potentiellement dépendantes.

Le risque d'isolement de ces personnes demande des réponses adaptées. Dans le Nord, 47 % des personnes de plus de 80 ans vivent seules.

Ainsi, le lieu d'implantation sera un des critères d'appréciation du projet pour garantir l'accessibilité des services (habitat en centre-bourg pour faciliter l'accès aux commerces du quotidien, aux services de proximité ouverts au public, proximité des transports en commun) et la prise en compte des enjeux d'inclusion et d'accompagnement (création de liens entre locataires, mise à disposition d'un référent ou accompagnateur à la vie sociale...) seront des points de vigilance particuliers du dispositif.

---

<sup>1</sup> Voir paragraphe 2 sur les territoires d'intervention

Par ailleurs, les formes d'habitat inclusif constituent une réponse pour la personne en perte d'autonomie, destinée à favoriser leur inclusion et à diversifier les modalités d'accompagnement et de parcours. Aussi, le dispositif peut également contribuer à soutenir de telles opérations.

Les projets soutenus au titre de l'habitat inclusif ont en commun certaines caractéristiques :

- un logement individuel dans un cadre semi - collectif ;
- une situation relativement proche des services ;
- l'accessibilité et la sécurisation des logements ;
- l'accompagnement par des services adaptés aux besoins de la personne et intervenant à domicile ;
- une mise en commun partielle des plans d'aide ou de compensation éventuellement attribués dans le cadre de l'APA (allocation personnalisée d'autonomie) ou de la PCH (prestation de compensation du handicap).

A cet effet, les projets présentés avec un volet autonomie devront :

- être adaptés à la problématique de la perte d'autonomie et du handicap ;
- permettre de préserver l'intimité des personnes, de la vie de couple familiale, tout en favorisant les relations interpersonnelles (le porteur de projets veillera à la présence d'espaces de rencontre, lieux de passage, à l'ouverture vers l'extérieur) ;
- offrir un loyer modéré, adapté aux ressources des personnes ;
- proposer un espace collectif pour les personnes.

#### **4. Qualité du porteur de projet**

Ce dispositif est réservé aux particuliers, propriétaires de bâtiments professionnels inutilisés ou de logements inoccupés ou vacants, qu'ils soient en activité ou retraité, mais disposés à transformer leur bâti inutilisé.

#### **5. Critères de sélection des projets**

Les projets devront s'inscrire dans une dynamique de revitalisation du secteur rural assurant l'articulation : mobilité – services de proximité- emploi, dans une perspective d'exemplarité et de reproductibilité.

Le dispositif permettra de sélectionner les projets lauréats qui devront nécessairement observer l'ensemble des critères suivants, sous peine de rejet de leurs dossiers :

- ★ Un conventionnement social de chaque opération de logement pour une durée minimale de 6 années, permettant d'offrir aux ménages des loyers modérés en fonction des caractéristiques de chaque marché : conventionnement intermédiaire, social ou très social de l'ANAH ou un mandat avec une Agence Immobilière Sociale sur une durée de 6 ans.
- ★ Le niveau de performance énergétique : considérant l'engagement du Département dans ce domaine, le projet permettra de justifier un engagement en faveur de la lutte contre la précarité énergétique (diagnostic de performance énergétique au moins égal à la classe C).
- ★ La qualité du projet, appréciée en fonction des surfaces habitables (respect a minima des règles qui s'appliquent aux logements sociaux), de l'orientation, la luminosité, des matériaux utilisés.
- ★ Le respect des règles d'urbanisme et au changement de destination d'un bâtiment : le bâti se situera dans un secteur où les règles d'urbanisme en vigueur autorisent le changement de destination. Les porteurs de projets s'engageront à solliciter auprès de leur mairie un document attestant la compatibilité de leur projet avec les règles du PLUI ou du PLU en vigueur. Les candidatures localisées en zone UA, UB seront privilégiées.

- ★ Le respect de dispositions spécifiques à la commune ou à l'intercommunalité, tels que le permis de louer ;
- ★ La prise en compte des règles de décence, notamment pour les hauteurs sous plafond.

Au-delà de ces critères, pour départager les dossiers envoyés par les candidats, les services départementaux apporteront une attention particulière aux projets prenant en compte les thématiques suivantes :

- localisation dans le Département (en particulier dans les territoires du sud définies comme prioritaires par le PDH) ;
- localisation au regard des services (transports, écoles, commerces, etc.) ;
- localisation au sein du centre bourg ;
- accompagnement social, projet collectif ;
- les projets de colocation ;
- la qualité des aménagements extérieurs.

Les porteurs de projet devront tenir compte du critère lié à l'impossibilité de conversion en logement dans le cas :

- ★ de bâtiments non desservis par les réseaux de viabilisation,
- ★ de bâtiments situés dans des secteurs inaptes à l'assainissement individuel,
- ★ d'un projet qui porterait atteinte à l'activité agricole (réciprocité des distances).

## 6. Modalités de soutien et de financement des projets

➤ **En terme de soutien au dépôt des projets, il est prévu :**

### 1) De recourir au conseil porté par le CAUE

En lien avec les objectifs de la Charte de Partenariat signée le 19 mars 2019 entre la Préfecture du Nord ; le Département du Nord et le CAUE du Nord, le CAUE contribuera au déploiement du dispositif sur les territoires départementaux. Il accompagnera les ménages dans leurs projets sur demande de conseil via sa plateforme dématérialisée « S-PASS Territoires » accessible depuis le site du CAUE du Nord (Conseil aux particuliers).

Les porteurs de projet sont invités à consulter le guide en ligne du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE), « Du projet au permis de construire (DPAPC) » à l'adresse suivante [www.duprojetaupermisdeconstruire.fr](http://www.duprojetaupermisdeconstruire.fr).

Pour prendre RDV avec un architecte conseil, référent sur le territoire du porteur de projet, il faut se rendre sur le site du CAUE du Nord : CAUE/Dispositifs/des interlocuteurs à votre écoute.

### 2) L'appui d'une Assistance Technique

Le Département du Nord souhaite encourager le dépôt d'un maximum de candidatures. Pour y aboutir, il propose de mobiliser ses dispositifs et moyens existants, agents du service habitat, accompagnés d'une assistance technique.

Avant le dépôt du dossier définitif de candidature, des visites sur site à la demande des personnes intéressées pourront être organisées afin d'apprécier le potentiel d'un bâti et la faisabilité du projet.

Le conseil portera à la fois sur un plan administratif, technique et financier.

➤ **Pour les projets retenus à l'Appel à Projets, en ce qui concerne le financement, deux dispositifs complémentaires sont envisagés :**

1) L'aide à la mobilisation d'une maîtrise d'œuvre

Les problèmes d'ingénierie étant identifiés comme l'un des principaux obstacles à la sortie de projets, les porteurs de projets seront invités à choisir une maîtrise d'œuvre (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et de la réalisation du projet.

Le soutien du maître d'œuvre pourra être décliné lors des 3 grandes phases :

- phase d'élaboration d'un pré – projet (esquisse, spatialisation du projet) ;
- phase de formalisation administrative du projet, notamment au regard des autorisations d'urbanisme ;
- phase de suivi des travaux.

Le financement de la maîtrise d'œuvre est prévu selon un forfait dégressif, fonction du nombre de logements : 5 000 € pour un logement, 3 000 euros pour le second logement et 2 000 euros pour le 3<sup>ème</sup> logement.

Les propriétaires pourront être aidés par l'opérateur de leur choix : un architecte, une association agissant dans le champ du logement à vocation sociale, un opérateur habitat, etc. D'autres partenariats publics ou privés seront possibles en fonction de la nature des projets.

2) une aide directe pour la réalisation des travaux

2.1 Une subvention initiale

Les porteurs de projets seront également soutenus via une subvention au logement qui variera en fonction du nombre de logements et du montant des travaux. Le Département financera 3 logements maximum par opération.

L'aide apporté par le Département pourra s'élever à 60% du montant des travaux, sans dépasser les plafonds précisés dans le tableau ci-dessous.

<b>Aide Départementale</b>	<b>Plafond en fonction du nombre de logements</b>
<b>1er logement</b>	15 000 €
<b>2ème logement</b>	10 000 €
<b>3ème logement</b>	5 000 €

2.2 Une bonification « Nord Durable » pourra être attribuée pour

- Un gain énergétique permettant aux logements de l'opération d'atteindre l'étiquette B,
- L'utilisation d'énergies renouvelables pour les appareils de production ;
- L'utilisation de matériaux de constructions naturels, bio sourcés.

Des montants plafonds sont prévus dans le cadre de cette bonification : 10 000 euros pour un logement, 15 000 euros pour deux logements et 20 000 euros pour 3 logements. Le montant lié au surcoût de travaux devra être identifié sur les devis et factures présentés par le porteur de projet.

2.3 Pour les travaux destinés à l'adaptation du logement en vue du maintien à domicile :

Un bonus de 5 000 € par logement pourra être apporté pour ces travaux.

L'enveloppe financière Départementale dévolue pour ce dispositif est de 350 000 € par an.

3) Un appui auprès d'autres financeurs (Etat, intercommunalités, communes, etc.) devra être systématiquement recherché, sans que le cumul des aides ne dépasse 80% du montant des travaux HT.

## 7. Composition du dossier

Au moment du dépôt de son dossier de candidature, le porteur de projet devra faire figurer les éléments suivants :

- ★ une lettre de demande de subvention au Département du Nord dans lequel il devra notamment préciser son intention de solliciter le bonus écologique ;
- ★ un acte de propriété ;
- ★ les coordonnées du porteur de projet ;
- ★ un descriptif du projet ;
- ★ un descriptif technique des éléments thermiques à mettre en œuvre (caractéristiques des isolants, menuiseries, chauffage, ventilation...) ;
- ★ des photos ;
- ★ des plans et esquisses, côtés ;
- ★ un plan de situation avec la situation par rapport au centre-bourg, les axes de transports, les services, etc. ;
- ★ les règles d'urbanisme en vigueur sur la parcelle ;
- ★ préciser si le permis de louer est en vigueur sur la commune ;
- ★ le projet social, public accueilli, modalités d'accompagnement ;
- ★ le plan de financement, les attentes et besoins vis-à-vis de l'appel à projets. Les services départementaux porteront une attention particulière au risque économique supporté par le porteur de projets et à sa capacité financière à mettre en place le projet ;
- ★ le calendrier prévisionnel ;
- ★ Selon le mode de gestion : projet de convention à loyer intermédiaire, social ou très social avec l'ANAH ou projet de signature d'un mandat de gestion avec une agence immobilière sociale pour une durée de 6 ans

## 8. Instruction des dossiers

Les projets feront l'objet d'une instruction « au fil de l'eau » par le service Habitat du Département.

Les projets retenus seront ensuite présentés devant la Commission Permanente du Département.

## 9. Délai de réalisation des projets

Une fois la subvention de la Commission Permanente notifiée, les travaux devront être engagés dans les 12 mois à compter de la notification par LRAR de la décision et être achevés dans les deux ans maximum à compter de cette même date. Une prorogation de ce délai pourra être accordée par le Département du Nord au vu d'une demande, dûment motivée et présentée avant le terme des deux années.

Dans tous les cas, les crédits non soldés dans les quatre ans suivant la notification par AR de la subvention sont automatiquement annulés.

## 10. Modalités de paiement :

Les modalités de versement de la subvention interviendront sur la base de 2 acomptes :

- 1<sup>er</sup> acompte : 50 % au démarrage des travaux sur présentation :
  - ✓ de la signature du projet de convention entre le Département du Nord et le porteur de projet ;
  - ✓ des autorisations d'urbanisme nécessaires (permis de construire, autorisations de travaux, etc.),
  - ✓ des devis détaillés et signés sur les aménagements spécifiques ;
  - ✓ de l'ordre de service correspondant ;
  
- Solde : 50 % de la subvention sur présentation :
  - ✓ d'un certificat de fin de travaux,
  - ✓ des factures correspondantes et si besoin, des justificatifs de l'atteinte du bonus écologique (Diagnostic de Performance Energétique égal à B), l'utilisation d'énergies renouvelables et de matériaux de constructions naturels, bio sourcés.

## **11. Suivi du projet et contrôles**

Un conventionnement avec l'ANAH ou une gestion déléguée des biens à une Agence Immobilière Sociale (SOLIHA, AIVS, etc.) devra être proposé pour une durée de 6 ans.

Si le porteur de projets souhaite se désengager avant le terme de la convention, le Département devra être prévenu par courrier recommandé. Le Département pourra exiger le remboursement des sommes versées au prorata de la durée effective du mandat de gestion.

Des contrôles seront exercés à l'initiative des services départementaux avant le versement de la subvention afin de :

- vérifier la conformité des travaux aux prescriptions des règles en vigueur et du dossier tel que présenté dans la demande ;
- obtenir la communication de tous documents techniques se rapportant à la réalisation des logements ;
- pouvoir vérifier les ressources du/des locataires et ceci de façon annuelle pendant 6 ans ;
- être informé du changement du/des locataires et des ressources dont le/les nouveaux locataires disposent.