

L'HABITAT EN MILIEU RURAL

LANCEMENT DU NOUVEL APPEL A PROJETS DU DEPARTEMENT DU NORD :

Le Département du Nord apporte une **aide à l'investissement aux propriétaires privés** en faveur 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.).

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 1 à proximité des services et axes de transport.

Communes éligibles :

Ce dispositif s'adresse aux porteurs de projets situés dans des communes suivantes de la Communauté de Communes Flandre Intérieure :

ARNEKE	OXELAERE
BAVINCHOVE	PRADELLES
BERTHEN	RENESECURE
BLARINGHEM	RUBROUCK
BOESCHEPE	SAINT SYLVESTRE CAPPEL
BOESEGHM	SAINT-JANS-CAPPEL
BORRE	SAINTE-MARIE-CAPPEL
BUYSSCHEURE	SERCUS
CAESTRE	STAPLE
CASSEL	STEENBECQUE
EBBLINGHEM	STEENVOORDE
EECKE	STEENWERCK
FLETRE	STRAZEELE
GODEWAERSVELDE	TERDEGHEM
HARDIFORT	THIENNES

HONDEGHEM	VIEUX-BERQUIN
HOUTKERQUE	WALLON-CAPPEL
LE DOULIEU	WEMAERS-CAPPEL
LYNDE	WINNEZEELE
MERRIS	ZERMEZEELE
METEREN	ZUYTPEENE
NEUF-BERQUIN	
OCHTEZEELE	
OUDEZEELE	

Volet autonomie possible :

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 de l'appel à projets.

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 l'appel à projet peut également contribuer à soutenir de telles opérations.

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.

Caractéristiques du porteur de projet :

Cet appel à projets 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.

Critères de sélection :

La consultation 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 9 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 9 ans.

- Le niveau de performance énergétique : 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 D).
- 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.
- Le respect de dispositions spécifiques à la commune ou à l'intercommunalité, tels que le permis de louer.

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, 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.

Modalités de soutien et Financement des projets :

- Accompagnent du CAUE

Le porteur de projet pourra être accompagné 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.

- Appui à une assistance à Maîtrise d'Ouvrage :

Le Département du Nord propose de mobiliser ses dispositifs et moyens existants, agents du service habitat, accompagnés d'une AMO.

Sur le financement possible, deux dispositifs complémentaires sont envisagés :

- L'aide à la mobilisation d'une maîtrise d'œuvre
- L'aide directe pour la réalisation de travaux

L'enveloppe financière Départementale dévolue pour cet appel à projets est de 700 000 €.

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.

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 oeuvre (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 9 ans

Délais 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.

Calendrier :

L'appel à projet est ouvert le 7 décembre 2020. Les porteurs de projets auront jusqu'au 7 décembre 2021 pour déposer un dossier de candidature.

Pour plus de renseignements vous pouvez contacter :



Olivier MARLIERE CHARGE DE MISSION HABITAT LOGEMENT
 DIRECTION DE L'AMENAGEMENT TERRITORIAL
 +33 (0)3 59 73 60 16