

CAHIER DES CHARGES  
TECHNIQUES  
« APPEL A PROJETS  
HABITAT RURAL »



## SOMMAIRE

<b>1. Les enjeux de l'appel à projets</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Territoires d'intervention</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Champ de l'expérimentation et objectifs poursuivis</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Composition du comité de suivi</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Porteurs du projet</b> .....	<b>5</b>
<b>6. Nature, dimensionnement et thématiques des projets</b> .....	<b>5</b>
<b>7. Apport de l'appel à projets aux lauréats</b> .....	<b>6</b>
<b>8. Constitution des dossiers</b> .....	<b>8</b>

## 1. Les enjeux de l'appel à projets

Sur le champ du logement et de l'habitat, certains secteurs principalement ruraux et périurbains sont dépourvus d'ingénierie.

Après des décennies d'urbanisation principalement vouées à une consommation du foncier mal maîtrisée dans les opérations d'aménagement, certains centres bourgs subissent une perte d'attractivité et la prise de conscience des effets pervers de l'étalement urbain, a conduit à une refonte des pratiques.

Dans l'optique d'une vision plus raisonnée du développement urbain, il convient de conforter les espaces construits existants, en prenant en considération toutes les composantes sociales, économiques et architecturales du territoire.

Ces démarches contribuent à la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles et apportent une réponse appropriée aux aspirations des habitants.

Au sein des centres bourgs, certaines enclaves ont pu se créer au sein ou à côté du tissu urbain. Celles-ci sont de plusieurs natures. Il s'agit de friches urbaines issues notamment de la désaffectation de sites industriels, d'anciens corps de ferme inexploités.

Les enjeux liés à ces espaces sont importants, car ils sont susceptibles de redynamiser économiquement un centre en diversifiant l'offre en logement (locatif, logement aidé), favorisant la mixité sociale et en développant l'offre de services, l'offre commerciale, etc.

Dans sa mission de garant de la solidarité entre les territoires (réaffirmée par les lois MPTAM et NOTRe de 2014 et 2015), le Département du Nord entend prendre pleinement sa place en apportant des réponses concrètes dans le secteur du logement et de l'habitat.

Le Plan Départemental de l'Habitat préconise un engagement fort en faveur de la construction de logements avec un appui consolidé sur les territoires peu outillés.

L'appel à projets « Innovation Sociale dans l'Habitat pour le Nord et l'appel à candidatures habitats agricoles lancés en 2012 et 2015 ont posé les premiers jalons de la connaissance de ces secteurs et de leurs problématiques.

Néanmoins, certaines problématiques locales en matière d'habitat demeurent et il importe donc d'enrichir le diagnostic par de nouvelles formes d'expérimentations.

Dans cette perspective, un nouvel appel à projets est organisé au cours du dernier trimestre 2017.

La consultation concernera la poursuite de 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 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 présentant un intérêt patrimonial certain (dépendances agricoles de corps de ferme, anciens ateliers, anciens bâtiments d'activité artisanale ou industrielle, etc.).

## 2. Territoires d'intervention

L'appel à projets 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 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 territoire départemental.

Ce dispositif présente un caractère expérimental car il doit pouvoir être amendé et évalué dans une perspective de généralisation.

Dans ce contexte, l'exigence de développement durable est centrale à l'image des nombreux projets portés par le Département en la matière (route durable, collèges et bâtiments HQE, plan de maîtrise de l'énergie, amélioration de l'habitat des jeunes agriculteurs). Cette dimension doit être intégrée dans le projet au regard notamment des critères d'innovation mentionnés pages 6 et 7.

Pour cette expérimentation, 10 dossiers lauréats seront retenus avec une répartition des dossiers par territoire géographique. Afin de limiter les conséquences d'un abandon par un porteur de projet lauréat, il est prévu de déterminer 3 dossiers suppléants, qui seront choisis parmi les dossiers non retenus. Il pourra également être fait appel à des projets qui n'auront pas été déposés pendant le délai imparti.

## 3. Champ de l'expérimentation et objectifs poursuivis

L'expérimentation vise à accompagner la création de logements par la transformation de tout ou partie de bâtiments professionnels, en particulier d'anciens corps de ferme, d'anciens ateliers ou encore d'anciens bâtiments d'activité artisanale 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 accolés aux bâtiments professionnels que le porteur de projets n'utilise plus et qui posent la problématique des logements vacants.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Nord – Pas – de –Calais mènera également une analyse sur les locaux commerciaux en fin d'activité susceptibles de faire l'objet d'une reprise.

Les logements créés ou remis sur le marché s'adresseront à des familles correspondant au public visé par le Département (jeunes ménages, personnes âgées, jeunes, personnes handicapées, etc.).

Concernant les projets déposés, 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.

De même, pour les activités artisanales, une analyse sera systématiquement réalisée pour que la création de logements soit couplée à la création ou au maintien d'une activité économique.

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.

#### **4. Composition du comité de suivi**

Un comité de suivi sera mis en œuvre pour étudier les candidatures déposées.

Il sera composé des représentants du Département, la Chambre d'Agriculture du Nord-Pas de Calais, la Chambre de métiers et de l'artisanat Nord - Pas-de-Calais, la DDTM, l'Association des Maires Ruraux du Nord et l'Association des Maires du Nord.

#### **5. Porteurs du projet**

Cet appel à projets est réservé aux propriétaires de bâtiments professionnels, qu'ils soient en activité ou retraités, mais disposés à transformer leur bâti inutilisé.

Les propriétaires pourront être aidés par l'opérateur de leur choix : une association agissant dans le champ du logement à vocation sociale, un opérateur habitat, etc.

D'autres partenariats publics ou privés sont possibles en fonction de la nature des projets.

Les porteurs de projets bénéficieront d'un délai d'1 an maximum à compter de la validation du dossier de candidature retenu en Conseil Départemental, pour déposer un dossier de demande de financement complet afin de réaliser les travaux prévus.

Une fois la subvention de la Commission Permanente notifiée, les travaux devront être engagés dans l'année et être achevés dans les deux ans maximum. Une prorogation de ce délai pourra être accordée par le Président du Conseil Départemental 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 suivants l'attribution de la subvention sont automatiquement annulés.

#### **6. Nature, dimensionnement et thématiques des projets**

La consultation permettra de sélectionner les projets lauréats qui devront nécessairement observer l'ensemble des critères suivants :

- ★ critère lié à l'accueil des publics répondant aux besoins spécifiques du Département (personnes âgées, jeunes, etc.),

Le public jeune ciblé concerne les personnes de 18 à 30 ans accédant à un premier logement, ne disposant pas de ressources pérennes et ne dépassant pas le plafond de ressources fixé à 2 fois le RSA, sortant ou non du dispositif d'hébergement de l'ASE (établissement ou accueil familial), mais inscrits dans un parcours d'insertion. L'objectif est d'assurer au jeune l'accès à une formation ou à un emploi.

Les personnes âgées sont des personnes de plus de 60 ans, en perte d'autonomie constatée par une équipe médico-sociale (GIR 1 à 4), désireuses de s'installer dans un logement confortable et adapté susceptible de lui offrir un suivi personnalisé.

Un conventionnement (social et/ou très social) entre le Département et le porteur de projet sera obligatoire pour une durée minimale de 10 années.

- ★ critère lié à la mobilité : le projet sera localisé à proximité d'un accès aisé aux différents modes de transports,
- ★ critère lié à la 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 D),
- ★ critère lié aux règles d'urbanisme et au changement de destination d'un bâtiment : le bâti professionnel se situera dans un secteur où les règles d'urbanisme en vigueur autorisent le changement de destination.

Sur ce dernier point, les porteurs de projets s'engageront à solliciter auprès de leur mairie un document attestant la compatibilité de leur projet avec les règles du PLU ou du POS en vigueur.

Les porteurs de projet devront tenir compte du critère lié à l'impossibilité de conversion du bâtiment qui concerne :

- ★ les bâtiments non desservis par les réseaux de viabilisation,
- ★ les secteurs inaptes à l'assainissement individuel,
- ★ les projets portant atteinte à l'activité agricole (réciprocité des distances).

Le principe de l'auto réhabilitation sera envisageable sous réserve du respect des règles d'autorisations préalables et de la déclaration de travaux, des règles d'accessibilité et de la réglementation thermique en vigueur.

## **7. Apport de l'appel à projets aux lauréats**

L'accompagnement du Département pour les projets sélectionnés devra permettre la réalisation de logements locatifs à destination de publics aux ressources modestes (PLAI, conventionnement social et (ou) très social).

Il pourra concerner :

- ★ un accompagnement des services départementaux selon les besoins sur le volet travaux (accessibilité, mobilité, etc.) et la mobilisation des aides existantes (architectes internes au Département etc.),
- ★ une aide directe pour la réalisation des travaux.

Selon la configuration du site, le projet pourra cibler des transformations d'usage, démolition/reconstruction, etc.

Les porteurs de projets seront soutenus via une subvention forfaitaire au logement de 10 000 €.

Afin d'encourager la qualité des projets déposés, une prime à l'innovation pourra se cumuler avec la subvention forfaitaire au logement en fonction de l'atteinte des critères suivants (1 500 € par critères) :

- la haute valeur ajoutée sociale qui sera étudiée au regard des éléments suivants :
  - \* la mise en place de démarches d'insertion (à titre d'exemple, entreprises d'insertion, contrats d'insertion et de qualification, clauses sociales dans les marchés de travaux etc.) ;

- \* la création de lien social et de solidarité (services partagés, des services d'aide à domicile, etc.) ;
  - \* l'innovation du bâti en faveur des publics cibles du Département : logements évolutifs, logements temporaires, cloisons mutables avec la possibilité de segmenter les logements, domotique : chemins lumineux, couleur carrelage le long des plinthes, éclairage automatique à l'entrée des logements, etc.
  - \* le travail d'appropriation du bâti par les habitants (jardin partagé, habitat partagé, politique de plantations spécifiques, etc.).
- la qualité du projet qui pourra être appréciée de manière large :
    - \* *l'opportunité* : il s'agit de s'assurer qu'il est pleinement justifié de construire et que le besoin est clairement identifié, que les ressources budgétaires sont suffisantes (pour l'investissement initial comme pour l'entretien) ;
    - \* *la localité* : Il s'agit de concevoir le projet en considérant le contexte local, tant pour le choix des matériaux et des techniques, que pour l'implantation ou l'orientation des bâtiments, selon le site et le climat, par exemple. L'enjeu est de construire le projet en fonction du site, des besoins et de la culture locale.
    - \* *l'habitabilité* : C'est une organisation qui permet le bon fonctionnement du bâtiment (usage, commodité), le confort et la générosité des surfaces et des volumes offerts (bien-être, confort d'ambiance, d'usage, spatial, ergonomie et accessibilité). C'est aussi l'attention portée à la santé des occupants.
    - \* *la sobriété* : Dans certains cas, des dispositifs très simples et peu coûteux sont préférables à l'installation de dispositifs techniques complexes, par exemple pour assurer la ventilation naturelle des pièces. Ces choix ne se limitent pas à la consommation d'énergie mais concernent l'ensemble du projet : par exemple le système constructif ou les matériaux utilisés.
    - \* *la solidité* : Il s'agit de choisir un système constructif adapté au projet, de veiller à la qualité et à la pérennité des matériaux retenus et de leur mise en oeuvre. C'est également la prise en compte du long terme, en anticipant l'entretien et la durabilité du bâtiment, dans une logique de coût global.
    - \* *l'intégration du projet dans son environnement* : Il s'agit non seulement de la réalité matérielle, concrète de la construction : formes, ordonnancement et proportions des éléments, textures et couleurs, mais aussi de la globalité et de la perception du projet, c'est-à-dire (au-delà de l'aspect visuel) l'impression produite, l'ambiance créée et leur adéquation avec le projet d'ensemble (programme, usages, contexte notamment).
  - la performance énergétique du projet (isolation, mode de chauffage, énergies renouvelables, équipements de suivi des performances énergétiques, conception bioclimatiques, etc.).

Les porteur de projets devront a minima obtenir l'étiquette D du Diagnostic de Performance Energétique. Si le porteur de projet souhaite se positionner sur ce critère d'innovation, l'étiquette B devra être atteinte.

L'aide globale du Département concernera une opération de 3 logements maximum, qui sera plafonnée à 43 500 € (avec le cumul des subventions forfaitaires et des primes à l'innovation).

Par ailleurs, un appui des autres financeurs (Etat, Communauté de Communes, etc.) devra être systématiquement recherché, sans que le cumul des aides ne dépasse le montant des travaux.

Les modalités du soutien du Département décrites ci-dessus seront reprises et détaillées dans un dispositif d'aide spécifique.

Une gestion déléguée des biens à une Agence Immobilière Sociale (SOLIHA, AIVS, etc.) pourra être proposée ou à défaut de la signature d'un mandat de gestion, le porteur de projets

devra s'engager à ne louer le bien qu'à des ménages correspondant aux plafonds de revenus et de loyers en fonction d'une liste qui sera jointe.

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.

De même, il devra être informé du changement de locataire et de ses conditions de ressources lors du départ du locataire.

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 ;
- afin d'obtenir communication de tous documents techniques se rapportant à la réalisation des logements.

## **8. Constitution des dossiers**

Les dossiers de candidature seront constitués d'une fiche synthétique d'opération dûment complétée, (10 pages maximum) comportant notamment :

- ★ un descriptif du projet,
- ★ des photos,
- ★ des plans et esquisses,
- ★ le plan de financement, les attentes et besoins vis-à-vis des initiateurs de l'appel à projets,
- ★ un plan de situation avec les axes de transports, les services, etc.,
- ★ les règles d'urbanisme en vigueur sur la parcelle,
- ★ les coordonnées du porteur de projet,
- ★ le calendrier prévisionnel,
- ★ le projet social,
- ★ un descriptif technique des éléments thermiques à mettre en œuvre (caractéristiques des isolants, menuiseries, chauffage, ventilation...).



## Annexe

### Plafonds de ressources applicables en 2017

#### Annexe

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources pour des conventions à loyer social	Plafonds de ressources pour des conventions à loyer très social
Personne seule	20 123	11 067
2 personnes ne comportant aucune personne à charge (1) à l'exclusion de jeunes ménages (2)	26 872	16 125
3 personnes - ou personne seule avec une personne à charge - ou jeune ménage sans personne à charge	32 316	19 390
4 personnes - ou personne seule avec 2 personnes à charge	39 013	21 575
5 personnes - ou personne seule avec 3 personnes à charge	45 895	25 243
6 personnes - ou personne seule avec 4 personnes à charge	51 723	28 448
Par personne à charge supplémentaire	+ 5 769	+ 3 173

(1) personne à charge : enfants à charge au sens du code général des impôts et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes

(2) jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans