

4.5

Accusé de réception de la préfecture : 059-225900018-20251208-337084-DE-1-1

Date de réception en préfecture le 18 décembre 2025

Publié le 18 décembre 2025

**Suite à la convocation en date du 24 novembre 2025**  
**LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL**  
**Réunie à Lille le 08 DÉCEMBRE 2025**

**Sous la présidence de Christian POIRET, Président du Conseil Départemental**

Nombre de membres en exercices : 82

Etaient présents : Martine ARLABOSSE, Grégory BARTHOLOMEUS, Charles BEAUCHAMP, Doriane BECUE, Valentin BELLEVAL, Pierre-Michel BERNARD, Stéphanie BOCQUET, Anne-Sophie BOISSEAUX, Frédéric BRICOUT, François-Xavier CADART, Régis CAUCHE, Valérie CONSEIL, Sylvie DELRUE, Agnès DENYS, Jean-Luc DETAVERNIER, Carole DEVOS, Stéphane DIEUSAERT, Jean-Claude DULIEU, Monique EVRARD, Marie-Laurence FAUCHILLE, Michel GACEM, Michelle GREAUME, Maël GUIZIOU, Jacques HOUSSIN, Simon JAMELIN, Sylvie LABADENS, Eric LAVALLEE, Nicolas LEBLANC, Maryline LUCAS, Didier MANIER, Françoise MARTIN, Anne MIKOLAJCZAK, Luc MONNET, Laurent PERIN, Christian POIRET, Eric RENAUD, Marie-Paule ROUSSELLE, Caroline SANCHEZ, Marie SANDRA, Céline SCAVENNEC, Sébastien SEGUIN, Nicolas SIEGLER, Marie TONNERRE-DESMET, Patrick VALOIS, Aude VAN CAUWENBERGE, Isabelle ZAWIEJA-DENIZON.

Absent(e)(s) représenté(e)(s) : Yannick CAREMELLE donne pouvoir à Frédéric BRICOUT, Isabelle CHOAIN donne pouvoir à Jean-Claude DULIEU, Paul CHRISTOPHE donne pouvoir à Martine ARLABOSSE, Marie CIETERS donne pouvoir à Christian POIRET, Sylvie CLERC donne pouvoir à Anne-Sophie BOISSEAUX, Barbara COEVOET donne pouvoir à Régis CAUCHE, Christine DECODTS donne pouvoir à Grégory BARTHOLOMEUS, Béatrice DESCAMPS-MARQUILLY donne pouvoir à Marie-Paule ROUSSELLE, Vincent LEDOUX donne pouvoir à François-Xavier CADART, Sébastien LEPRETRE donne pouvoir à Valentin BELLEVAL, Valérie LETARD donne pouvoir à Jean-Luc DETAVERNIER, Elisabeth MASSE donne pouvoir à Monique EVRARD, Charlotte PARMENTIER-LECOCQ donne pouvoir à Luc MONNET, Bertrand RINGOT donne pouvoir à Didier MANIER, Anne VANPEENE donne pouvoir à Patrick VALOIS, Jean-Noël VERFAILLIE donne pouvoir à Caroline SANCHEZ.

Absent(e)(s) excusé(e)(s) : Benjamin CAILLIERET, Loïc CATHELAIN, Laurent DEGALLAIX, Claudine DEROEUX, Marie-Hélène QUATREBOEUF, Karima ZOUGGAGH.

Absent(e)(s) : Salim ACHIBA, Barbara BAILLEUL, Josyane BRIDOUX, Olivier CAREMELLE, Marie CHAMPAULT, Jean-Luc DAR COURT, Frédéric DELANNOY, Soraya FAHEM, Isabelle FERNANDEZ, Mickaël HIRAUX, Michel LEFEBVRE, Michel PLOUY, Frédérique SEELS, Philippe WAYMEL.

**OBJET** : Politique de l'habitat et du logement : attribution de subventions à la commune de Clairfayts, au titre du dispositif "logements communaux" et à quatre particuliers, au titre du dispositif "habitat rural".

Vu le rapport DTT/2025/375

## **DECIDE à l'unanimité:**

- d'attribuer, dans le cadre du dispositif « Logements communaux », une aide à l'investissement de 14 000 € à la commune de Clairfayts (Avesnois), pour la rénovation d'un logement selon les modalités de la fiche projet ci-jointe en annexe 1 ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre le Département du Nord et la commune de Clairfayts, dans les termes du projet ci-joint en annexe 2 ;
- d'attribuer, dans le cadre du dispositif « Habitat rural », une aide de 19 230 € à la SCI de l'Aulette pour la rénovation d'un logement à Le Quesnoy, selon les modalités de la fiche projet ci-jointe en annexe 3 ;
- d'attribuer, dans le cadre du dispositif « Habitat rural », une aide de 33 000 € à M. et Mme XXXXX pour la rénovation de 2 logements à Saint-Waast-la-Vallée, selon les modalités de la fiche projet ci-jointe en annexe 4 ;
- d'attribuer, dans le cadre du dispositif « Habitat rural », une aide de 20 000 € à l'indivision YYYYYY pour la rénovation d'un logement à Eswars, selon les modalités de la fiche projet ci-jointe en annexe 5 ;
- d'attribuer, dans le cadre du dispositif « Habitat rural », une aide de 31 600 € à la SCI la Sensée pour la rénovation de 2 logements à Féchain, selon les modalités de la fiche projet ci-jointe en annexe 6 ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la SCI de l'Aulette et le Département du Nord, dans les termes du projet ci-joint en annexe 7 ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre M. et Mme XXXXX et le Département du Nord, dans les termes du projet ci-joint en annexe 8 ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre l'indivision YYYYYYY et le Département du Nord, dans les termes du projet ci-joint en annexe 9 ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la SCI la Sensée et le Département du Nord, dans les termes du projet ci-joint en annexe 10 ;
- d'imputer les dépenses correspondantes au budget départemental de l'exercice 2025, opération 23006OP007, enveloppe 23006E33.

---

Le quorum a été vérifié à l'appel de l'affaire à 17 h 43.

46 Conseillers départementaux étaient présents en séance. Ils étaient porteurs de 16 pouvoirs.

**Décision acquise par assentiment de l'assemblée.**

Signé électroniquement



Pour le Président du Conseil Départemental  
et par délégation,  
La Directrice des Affaires Juridiques  
et de l'Achat Public,

Claude LEMOINE



ANNEXE 1

# LOGEMENTS COMMUNAUX

**Opération à Clairfayts, 1 la Place**

**COMMUNE**  
**MAIRE DE LA COMMUNE :**  
**PORTEUR DE PROJET**  
**EPCI**  
**Président EPCI**  
**ADRESSE**  
**NOMBRE DE LOGEMENT**

**CLAIRFAYTS**  
**JOELLE LEFEBVRE**  
**Commune de Clairfayts**  
**3CA**  
**Nicolas DOSEN**  
**1, la Place**  
**1**

## Situation du terrain et environnement

Clairfayts est une commune de 364 habitants située dans l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe ; le canton de Fourmies et sur le territoire de la 3CA.

Les villages proches de Clairfayts sont : Beaurieux et Solre-le-Château à 2 km, Willies et Lez-Fontaine à 4 km et Hestrud à 5 km. La commune est frontalière avec la Belgique.

La commune bénéficie d'une vie locale active soutenue par des associations, des événements culturels et des équipements de proximité.

A Clairfayts, la part des constructions de type individuel est de 100 % (Nord : 34,9 %).<sup>1</sup>

Le nombre de ménages sous le seuil de pauvreté est de 22. Les ménages sont composés majoritairement d'un couple avec enfant (33,98 %).

La part des actifs occupés est de 61,48 %. Concernant les catégories socio-professionnelles, on observe la présence d'une majorité de retraités (31,01 %).

Les logements sont composés majoritairement de 3 pièces (55,6 %). Le pourcentage de propriétaires est de 82,14 %, celui des locataires de 16,99 %. Il existe une école élémentaire sur la commune.

Pour le parc privé (chiffres 2019) :

- nombre de logements : 155 ;
- nombre de résidences principales occupées par un propriétaire : 105 ;
- nombre de logements vacants : 19 (taux de vacance de 12,3 %, Nord : 7,8 %).
- nombre de logements sociaux : 9.

Le logement à rénover est situé en centre bourg au-dessus de la mairie actuelle.

La rénovation présente plusieurs intérêts pour la commune : améliorer le confort de vie des locataires, préserver le patrimoine bâti communal, réduire l'empreinte carbone du bâtiment, lutter contre la précarité énergétique et démontrer l'engagement de la commune dans la transition écologique.

## **Objectifs et Public cible :**

Solidarité humaine, ruralité et aménagement.

---

<sup>1</sup> Observatoire Territoriale des Solidarités du Nord

## Présentation de l'opération :



Un projet en centre bourg à l'arrière de la mairie



devant l'entrée du logement



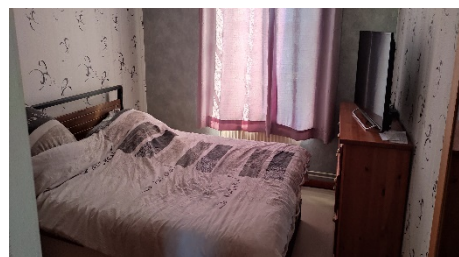
L'accès au logement à l'étage



Le séjour



la cuisine



une chambre



une seconde chambre

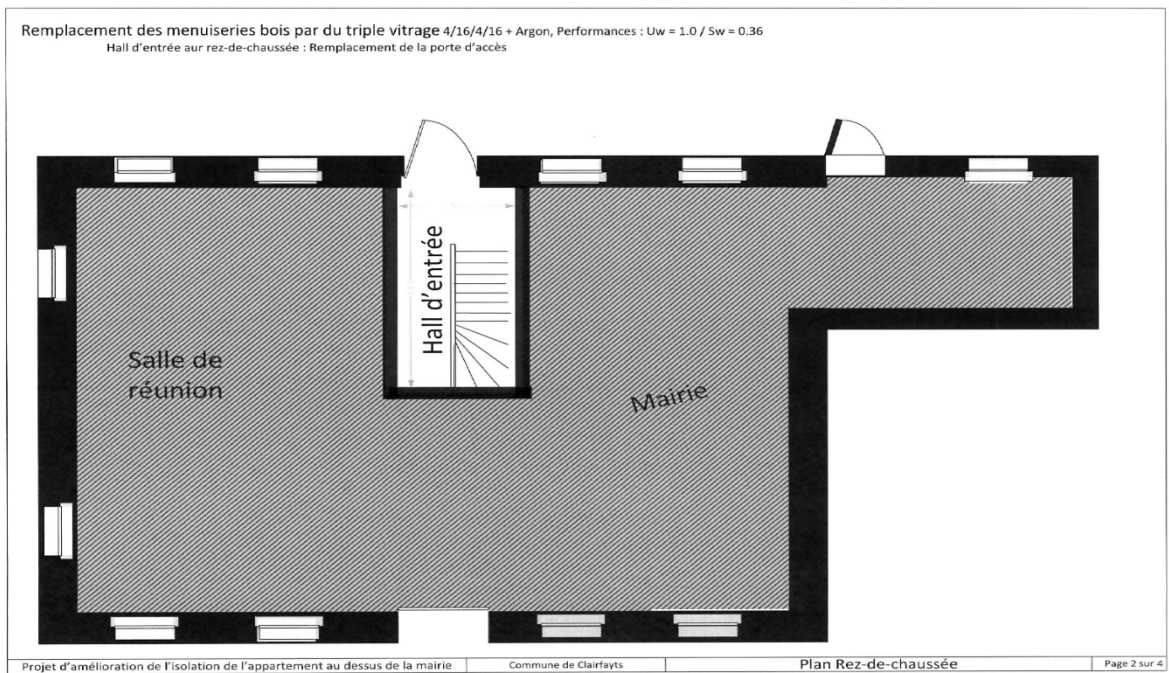
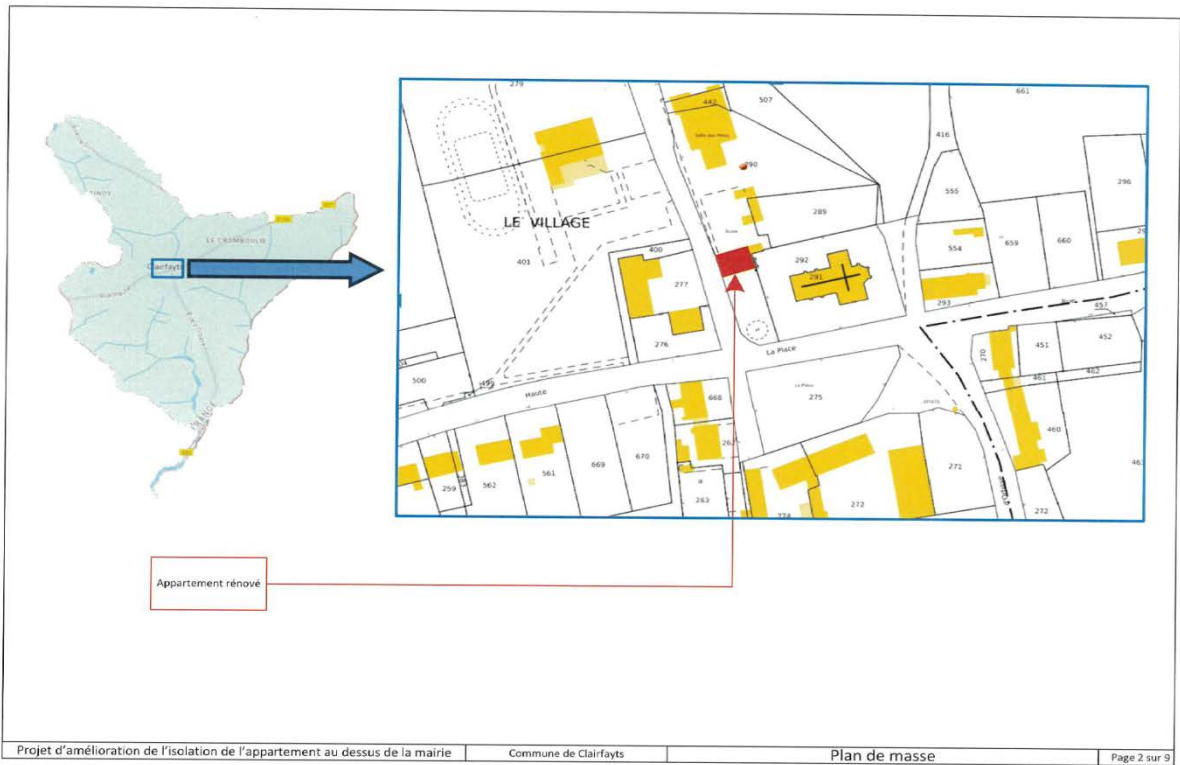


sous les combles

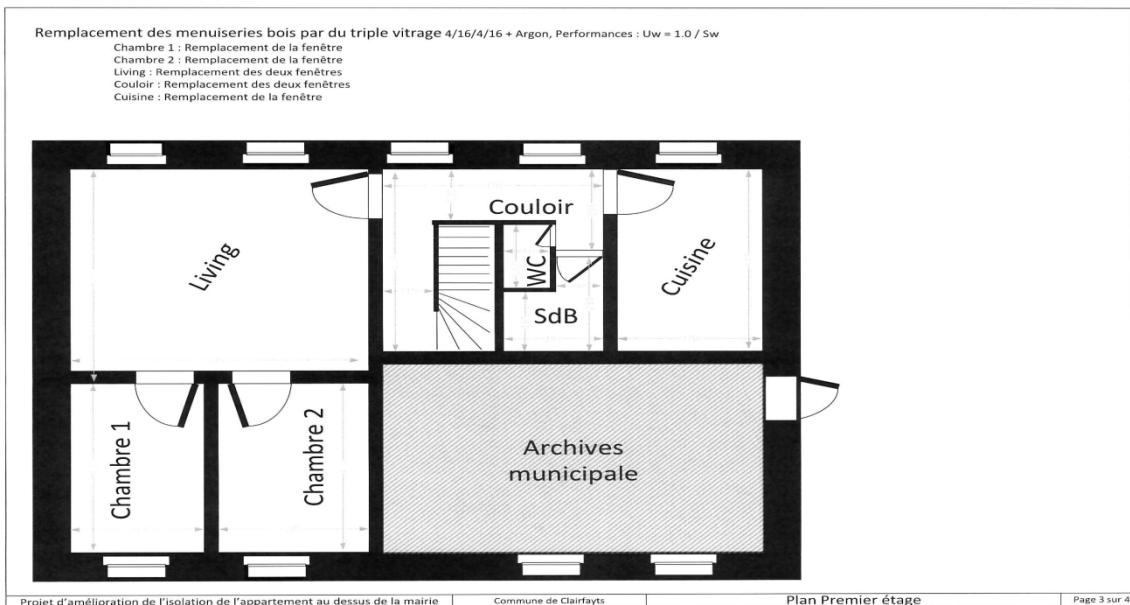
L'appartement rénové est situé dans un bâtiment à usage mixte :

- Rez-de-chaussée : Principalement occupé par la mairie, le secrétariat et la salle du conseil. L'appartement y dispose du hall d'entrée et de la cage d'escalier ;
- Premier étage : les archives municipales occupent une partie de l'étage. Le reste de la surface est dédié à l'appartement ;
- Deuxième étage : il s'agit d'un grenier mansardé utilisé par la locataire de l'appartement pour le séchage du linge et le stockage de divers objets.

Plan de situation



Rez de chaussée



1<sup>er</sup> étage



Plan grenier

Le logement T3 d'une superficie de 66,61 m<sup>2</sup> est situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment comprend :

- Un salon – séjour : 26,9 m<sup>2</sup> ;
- Une salle de bains : 4,48 m<sup>2</sup> ;
- une cuisine : 11,9 m<sup>2</sup> ;
- un WC : 1,41 m<sup>2</sup> ;
- une chambre 1 : 10,16 m<sup>2</sup> ;
- une chambre 2 : 11,76 m<sup>2</sup>.

L'objectif de la commune est d'améliorer la performance énergétique de manière sensible, afin de garantir un logement plus sain, plus économe et conforme aux exigences actuelles.

La restauration prévoit :

- A l'entrée du logement : changement de la porte d'accès ;

- Remplacement de l'ensemble des châssis (7 fenêtres et porte d'accès) pour améliorer l'isolation phonique et thermique ;
- Isolation complète des combles (directement au-dessus de l'appartement) afin de limiter les déperditions de chaleur.

Il est prévu de remplacer la porte d'accès à l'appartement. Le remplacement des menuiseries bois se fera par du triple vitrage. Dans les combles, sous les rampants, l'isolation se fera avec de la laine de verre de 300 mn d'épaisseur. Sur les pignons, l'isolation sur ossature métallique interviendra avec de la laine de verre (épaisseur 120 mn).

Le logement sera correctement rénové d'un point de vue énergétique. La commune s'engage à atteindre l'étiquette D du Diagnostic de Performance Energétique.

Madame le Maire a adressé des devis portant sur une prise en charge des frais liés à la rénovation pour un montant total de 32 046,32 € HT.

Les devis présentés lui permettent de disposer d'une aide départementale de 14 000 € pour le logement.

La commune de Clairfayts a délibéré en date du 4 septembre 2025 pour solliciter une subvention départementale.

La commune a adressé une attestation précisant qu'elle gèrera elle-même le logement.

Il est prévu de loger des ménages dont les plafonds de ressources sont éligibles au PLAI ou PLUS.

Plan de financement du logement	
Subvention du Département du Nord	14 000 €
Commune	18 046,32 €
<b>Total</b>	<b>32 046,32 €</b>
Menuiseries	21 952,42 €
Isolation	10 093,90 €
<b>Coût global de l'opération</b>	<b>32 046,32 €</b>

## **LOGEMENTS COMMUNAUX**

### **CONVENTION DE FINANCEMENT**

Entre

le Département du Nord, représenté par son Président, ou son représentant, habilité par la délibération DTT/2025/375 du 8 décembre 2025,

d'une part,

et

la commune de Clairfayts, représentée par son Maire,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

#### **Préambule**

En lien avec les orientations du Plan Départemental de l'Habitat révisé sur la production de logements dans les bourgs ruraux, un dispositif d'aide a été approuvé en réunion du Conseil général le 15 décembre 2014 et complété lors du Conseil départemental du 22 mai 2017, afin de soutenir la création de logements communaux dans les communes rurales du Département.

Cette aide spécifique vise à transformer des bâtiments communaux (anciens logements d'instituteurs, presbytères, ...), de manière à développer une offre en logements aidés pour des ménages à revenus modestes. Elle permet d'exploiter du bâti existant out en contribuant à des opérations de redynamisation de centre bourg.

La participation départementale est limitée au financement de 2 logements maximum par opération. Elle est plafonnée à 50 % du montant global des travaux HT ou 14 000 € HT maximum par logement. Le reste à charge est financé par la commune, l'EPCI ou d'autres financeurs qui prennent en charge au minimum 50 % du montant des travaux HT.

Dans le cadre du dispositif, la commune de Clairfayts a déposé un dossier de financement conforme aux critères définis par celui-ci.

Le Département a choisi de financer le projet déposé lors de la Commission permanente du 8 décembre 2025.

#### **Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Département du Nord apporte son soutien à l'opération précisée à l'article 2 que la commune s'engage, à son initiative et sous sa responsabilité, à mettre en œuvre.

#### **Article 2 : Présentation de l'opération**

Le projet consiste en la rénovation d'un logement type 3 sis 1, la place à Clairfayts.

Il répond aux critères du dispositif car propriété de la commune et appelé à loger des ménages sous conditions de ressources.

### **Article 3 : Engagements du Département du Nord :**

Les travaux prévus pour la rénovation du logement sont estimés à 32 046,32 € HT.

Il est prévu le versement d'une aide départementale de 14 000 € à la commune de Clairfayts pour le logement.

### **Article 4 : Modalités de versement**

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

- Un acompte de 50 % au démarrage des travaux sur présentation de la déclaration d'ouverture de chantier, s'il y a un permis de construire ou de tout document, type devis ou factures, attestant du commencement de travaux, s'il n'y a pas de permis de construire ;
- Le solde de 50 % à la livraison du logement sur présentation des documents suivants :
  - Une attestation de l'achèvement des travaux ou un compte rendu d'exécution des travaux s'il n'y a pas eu de permis de construire ;
  - Un compte rendu financier qui atteste de la conformité des dépenses effectuées à l'objet de la subvention (article 10 loi n°2000-321 du 12 avril 2000), avec l'ensemble des factures afférentes ;
  - Un bilan de l'opération ;
  - Une déclaration des autres aides perçues ou à percevoir ;
  - Un Diagnostic de Performance Energétique avec atteinte a minima de la classe D.

Les versements se feront sur le compte de la commune. Le comptable assignataire est Monsieur le Payeur Départemental.

### **Article 5 : Engagements de la commune :**

5.1 - Une fois la subvention attribuée par la Commission permanente départementale notifiée par courrier recommandé par les services du Département, la commune s'engage à démarrer les travaux dans l'année et les achever dans les 2 ans maximum. La date de notification de la subvention permet de faire courir ces délais.

Une prorogation de ce délai peut être accordée par le Département au vu d'une demande dûment motivée et présentée avant le terme des 2 années. Dans tous les cas, les crédits non soldés dans un délai de 4 ans suivant la date de notification de la subvention ne pourront plus être versés.

5.2 - La commune s'engage à transmettre annuellement au Département une information sur l'état d'avancement du projet. Elle informera le Département du Nord du calendrier prévisionnel des travaux et transmettra tous les visuels et descriptifs finalisés, afin que celui-ci puisse les intégrer dans ses supports d'information et de communication.

5.3 - Suite à la réception des travaux, le porteur de projets signifiera au Département l'acte d'achèvement des travaux pour déclencher le paiement du solde.

5.4 - Le logement devra répondre à minima à l'étiquette D (évaluation énergétique) après travaux.

### **Article 6 : Conditions de locations du bien**

Le logement aidé pourra faire l'objet d'une convention entre la commune et un organisme, de type Agence Immobilière Sociale, exerçant soit des activités d'ingénierie sociale, financière et technique (mentionné au 2° de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation), soit des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale (mentionné au 3° de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation).

Pour bénéficier de l'aide, le conventionnement du logement est prévu pour une durée minimale de 10 années. La commune devra s'engager sur un conventionnement social ou très social avec les locataires et informer le Département de leur changement et de leurs conditions de ressources lors de leur départ.

#### **Article 7 : Communication :**

La commune organisera une inauguration de l'opération visée par la présente convention. La date de cette inauguration sera fixée d'un commun accord entre les parties en fonction de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux.

Le logo du Conseil départemental devra être apposé sur tout document de communication ou d'information, notamment à l'occasion de l'inauguration du logement.

#### **Article 8 : Modification et résiliation**

Elle pourra être modifiée par avenant signé des parties. La présente convention pourra être dénoncée d'un commun accord entre les parties.

Si l'une des parties souhaite mettre fin à la présente convention avant son terme, elle devra avertir l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis de 3 mois.

En cas de non-respect des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, de retard significatif dans la mise en œuvre de l'opération mentionnée à l'article 2 ou de modification substantielle des engagements inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Dans ce cas, le Département du Nord pourra exiger le remboursement de tout ou partie des sommes versées à la commune.

#### **Article 9 : Contrôles effectués par le Département du Nord**

Pendant et après le terme de la présente convention, le Département se réserve le droit de contrôler ou de faire contrôler, à tout moment sur pièce et sur place et sans préavis, par toute personne interne ou externe au Département désignée à cet effet, le déroulement ou l'effectivité des travaux réalisés, ainsi que tous documents budgétaires et comptables.

#### **Article 10 : Règlements des conflits**

Si un différend survient à l'occasion de l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceraient de le régler à l'amiable.

En cas d'échec de cette procédure, les litiges résultant de l'application de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de Lille.

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Elle est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès des services départementaux, ainsi que d'un recours hiérarchique auprès du Président du Conseil départemental dans le même délai.

Un recours contentieux peut ensuite être formé auprès du Tribunal administratif de Lille dans le délai de deux mois suivant le rejet explicite ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique.

Fait à Lille, le

**La Commune de Clairfayts**

**Le Département du Nord**

**Madame Jöelle LEFEBVRE**  
**Maire de Clairfayts**

**Monsieur Nicolas SIEGLER**  
**Vice-Président en charge de l'Aménagement**  
**du Territoire, du logement et du Canal**  
**Seine-Nord Europe**



## **DISPOSITIF HABITAT RURAL**

**Opération à Le Quesnoy, 6 rue de l'Aulette**

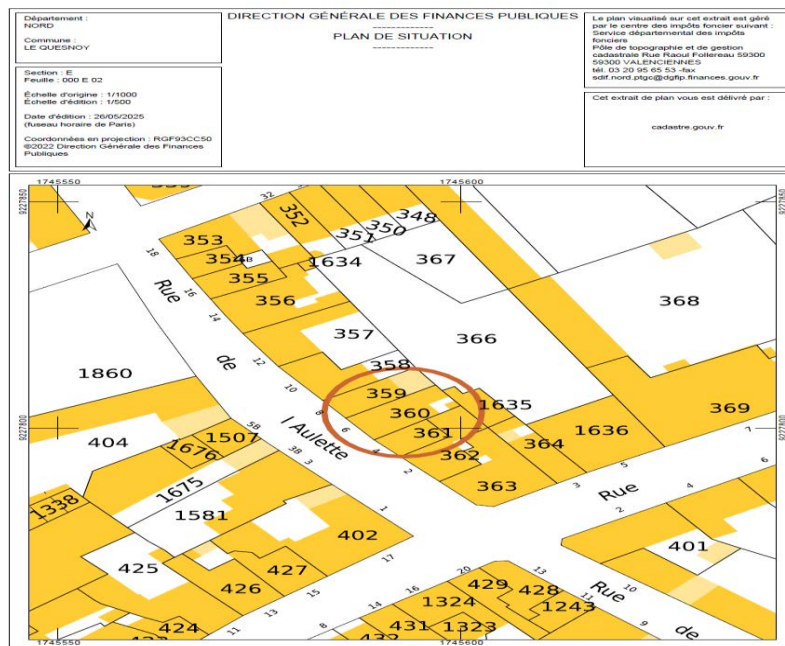
**COMMUNE**  
**PORTEUR DE PROJET**  
**MAIRE DE LA COMMUNE**  
**EPCI**  
**ADRESSE**  
**NOMBRE DE LOGEMENT**

**LE QUESNOY**  
**SCI DE L'AULETTE**  
**Marie-Sophie LESNE**  
**CCPM**  
**6, rue de l'Aulette**  
**1**

Etat des lieux



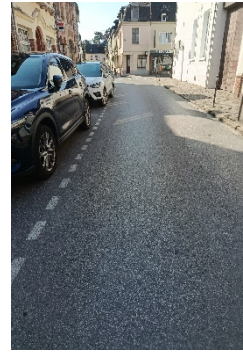
Plan de situation



Plan parcellaire



Façade du bâtiment existant



un projet en centre bourg



Le hall d'entrée



RDC cour (futur SdB et WC)



RDC séjour



RDC salle à manger



WC RDC



R + 1 chambre 1



R + 1 seconde chambre



Le couloir R + 1



R + 1 salle de bains



R + 1 WC



R + 2 chambre 3 et futur dressing

## Présentation du projet de la SCI de l'Aulette

Le projet est localisé au 6 rue de l'Aulette (avesnois) à Le Quesnoy et le porteur de projet est la SCI de l'Aulette.

La commune compte 4 859 habitants (données Insee 2022) et a connu une baisse de sa population de 3 % entre 2016 et 2022. Elle est membre de la Communauté de Communes du Pays de Mormal.

Sur la commune de le Quesnoy, la part des personnes vivant dans des logements sociaux est de 28,5 % (Nord : 21,2 %)<sup>1</sup>. Les locataires représentent la part majoritaire avec 51,9 % et les propriétaires 46 %. Le nombre d'appartements est de 852 et le nombre de maisons de 1 543.

L'opération présentée consiste en la transformation d'un logement T3 en logement type T4 de 145 m<sup>2</sup> avec annexes (cave, cellier).

Le bâtiment est vacant ce qui a été constaté lors de la visite effectuée sur place le 12 juin 2025. Les menuiseries extérieures sont en double vitrage ancien. L'installation électrique n'est pas conforme aux normes.

Le projet est en zone UA du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Mormal (UA : zone urbaine mixte de forte et moyenne densité pouvant recevoir de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics).

S'agissant d'une rénovation, sans changement de destination et sans extension, les règles d'urbanisme ne s'opposent pas au projet.

Le propriétaire a recours à une MOE : Pierre Luc Bureau d'Etudes et d'Economie à Avesnes-les-Aubert (Honoraires : 3 525 €HT / 4 230 €TTC) pour :

- l'étude de faisabilité ;
- le dépôt d'une déclaration préalable ;
- le suivi des travaux.

Le propriétaire est accompagné par Citémétrie dans le cadre de l'OPAH - RU en cours pour l'élaboration du dossier technique (dépôt demande de subventions ANAH). La déclaration préalable est en cours d'instruction (déposée le 31 mars 2025).

## Contexte du projet

---

<sup>1</sup> Observatoire des Solidarités Territoriales

Le projet est localisé à moins de 150 m de la mairie. La commune dispose d'une large variété de commerces et services (banques, poste, centre médical, pharmacies, coiffeurs, boulangeries, boucheries, supermarchés etc.)

La commune dispose de plusieurs écoles maternelles et élémentaires, du collège-lycée Eugène Thomas ainsi que du lycée des 3 Chênes (lycée agricole). Elle est bien desservie avec la route départementale D 934 à 2 km. La ville de Valenciennes (20 km) est à moins de 30 mn en voiture.

Pour les transports en commun, la ligne de bus n°953 (Le Quesnoy - Valenciennes) du réseau Arc en ciel possède un arrêt à 200 m du logement, place du Général Leclerc. De même pour la ligne de bus n° 954 (Le Quesnoy - Landrecies), la gare du Quesnoy est localisée à 500 m.

Le projet permet la réhabilitation d'un bien vacant et la création d'une offre de logement social pour une famille.

Pour ces raisons, le projet correspond à la cible du dispositif lancé par le Conseil Départemental, qui vise à accompagner des investisseurs dans la rénovation de logements vacants pour produire un habitat rural adapté et de qualité.

### Les travaux prévus

Il est prévu :

- Toiture : réfection complète ;
- Menuiseries extérieures : fourniture et pose de menuiseries extérieures en PVC / Aluminium double vitrage (validation ABF en cours) et porte d'entrée aluminium ;
- Électricité : pose d'un tableau électrique et réfection de l'installation existante ;
- Isolation, chauffage : isolation intérieure des murs et des plafonds (laine minérale), installation d'une chaudière gaz à condensation et radiateurs gaz ;
- Ventilation : VMC Hygro B (ventilation mécanique contrôlé avec un débit d'entrée et de sortie de l'air qui s'adapte automatiquement au taux d'humidité de la pièce) ;
- Finitions : réfection des revêtements de sol avec doublage thermo-acoustique des murs des chambres.

Au RDC, la superficie de la cuisine existante (6.79 m<sup>2</sup>) sera augmentée en supprimant les WC et en créant une seconde salle d'eau / WC sur une partie de l'actuelle cour.

Au R+2 (combles), les combles seront aménagés pour y créer une troisième chambre avec dressing.

Avant travaux, un audit énergétique a été réalisé. Celui-ci permet de classer le logement en Classe E du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) (316 kwh/m<sup>2</sup>/an).

Les travaux envisagés permettent l'atteinte de l'étiquette énergétique C du DPE.

Le stationnement s'effectuera dans un garage loué en complément du logement (40 €/ mois), situé à proximité.

### Sur le volet social

Le propriétaire conventionne avec l'ANAH pour un logement à loyer intermédiaire (loc 1 - intermédiaire). Selon la simulation Loc'Avantages, le loyer intermédiaire serait de 6,72 €/m<sup>2</sup> soit un loyer mensuel de 590 €(550 €+ 40 €pour le garage).

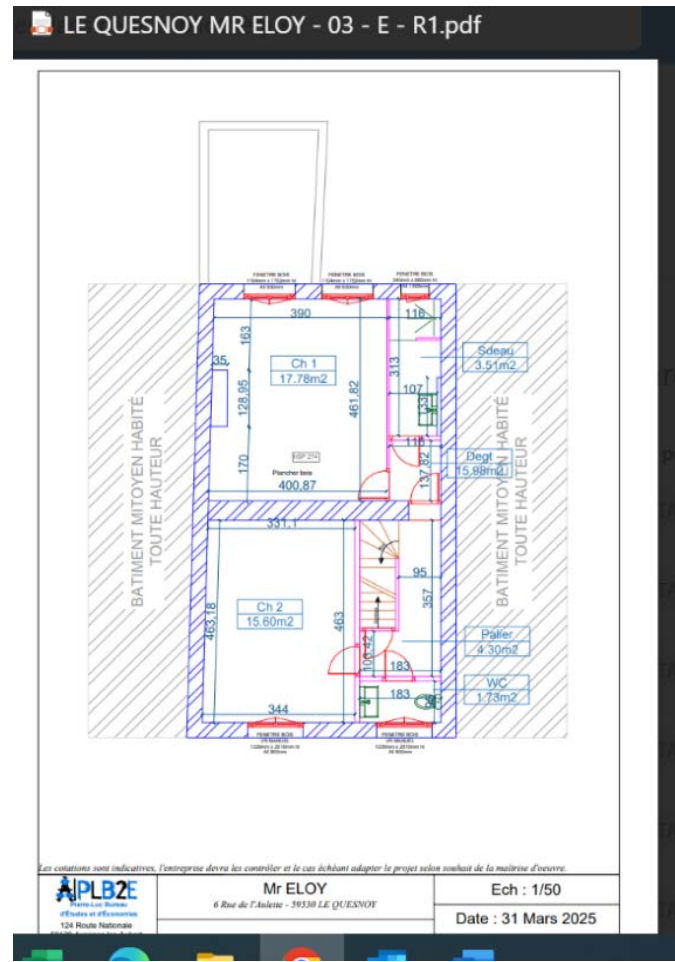
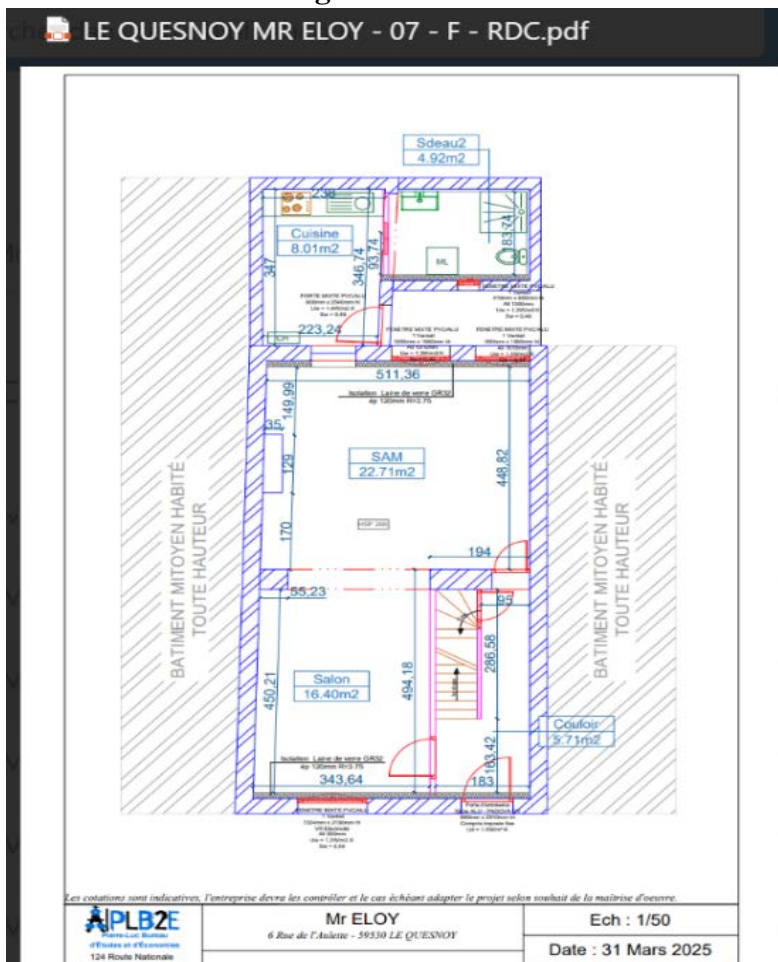
### Financement du projet

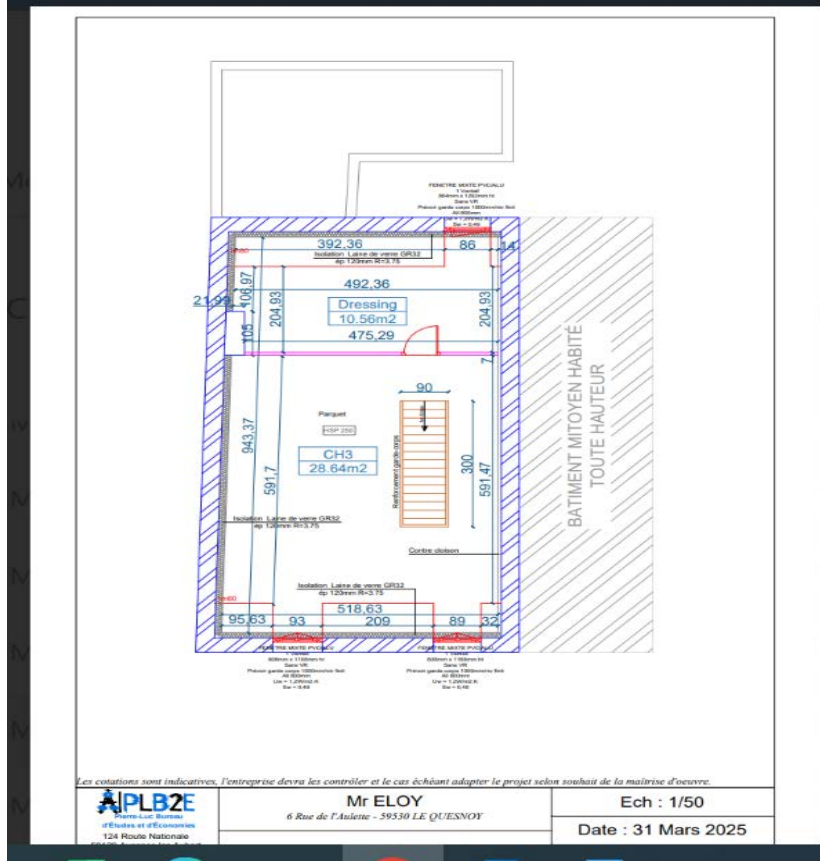
Le montant total des travaux s'élève à 90 953 € TTC auxquels s'ajoutent les honoraires d'architecte de 4 230 €TTC, soit un total de 95 183 €TTC. La participation départementale susceptible d'être accordée est de 19 230 €, soit 28,30 % du montant global des aides.

La notification de dépôt de dossier de demande de subvention ANAH est intervenue en date du 15 mai 2025.

Dépenses	Recettes
90 953 €	<b>Département :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aide travaux : 15 000 €</li> <li>Aide Maîtrise d'œuvre : 4 230 €</li> </ul> <p>ANAH : 31 724 €(Ma Prime Rénov, Prime sortie de passoire énergétique et Aide pour AMO)</p> <p>OPAH – RU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>CCPM : 8 493 €</li> <li>Commune : 8 493 €</li> </ul> <p><b>Total : 67 940 €(74,69 % du montant des dépenses)</b></p>

**Reste à charge : 30 794 €**





		Surfaces AVANT TRAVAUX		Surfaces APRES TRAVAUX		
				Longueur	Largeur	Total
<b>PIECES HABITABLES</b>						
	Hall	6,30				5,71
	Séjour	23,42				22,71
	Salon	19,81				18,40
	Cuisine	6,79				8,01
	Dégagement 1	1,58				1,58
	Dégagement 2					
	WC	1,04				1,50
	Salle de bain	3,51				4,92
	Palier 1	4,30				4,30
	Palier 2					
	Salle d'eau					3,36
	WC	1,73				
	Bureau					
	Autre					
	Chambre 1	17,78				17,31
	Chambre 2	15,80				15,15
	Chambre 3					28,64
	Dressing					10,56
	Chambre 5					
	Grenier					
<b>1</b>	<b>TOTAL SURFACES HABITABLE</b>	<b>98,86</b>				<b>140,15</b>
<b>ANNEXES</b>						
	Cave, Cellier	10,15				10,15
	Dépendances ( liées à l'occupation )					
	Grenier - Combles aménageables	43,49				
	Véranda					
	<b>TOTAL SURFACES ANNEXES</b>					
<b>2</b>	<b>TOTAL SURFACES ANNEXES repris</b> (la moitié des annexes dans la limite de 8 m²)	<b>8,00</b>				<b>5,07</b>
<b>3</b>	<b>TOTAL SURFACES UTILE</b> TOTAL SURFACE HABITABLE + TOTAL REPRIS DES ANNEXES ( 1 + 2 )	<b>106,86</b>				<b>145,22</b>
<b>AUTRES</b>						
	Garage					
	Locaux communs si plusieurs logements ( Hall d'entrée, Local poubelles, Local à vélos, ... )					
<b>4</b>	<b>TOTAL SURFACES HABITABLE</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
<b>5</b>	<b>SURFACE TOTALE DES LOCAUX =</b> TOTAL SURFACE UTILE + AUTRES SURFACES ( 3 + 4 )	<b>106,86</b>				<b>145,22</b>



## **DISPOSITIF HABITAT RURAL**

**Opération à Saint Waast la Vallée, 14 route Nationale**

COMMUNE  
PORTEUR DE PROJET  
MAIRE DE LA COMMUNE  
EPCI  
ADRESSE  
NOMBRE DE LOGEMENTS

SAINT WAAST LA VALLEE  
M. ET MME XXXX Eric  
HIROUX  
CCPM  
14, route Nationale  
2

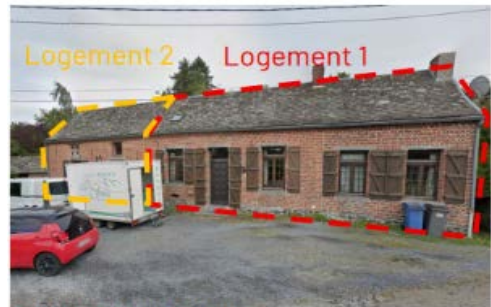
Etat des lieux



Plan parcellaire



Vu du bâtiment



Façade de l'existant sur rue



RDC // Future entrée logement 2 (façade gauche du bâti)



RDC // Future entrée logement 1 (entrée actuelle)



RDC logement 1 future salle à manger



RDC Logement 1 // Future Chambre 1



RDC logement 1 future salle de bains et cuisine



R+1 Logement 1 // Futur Bureau



R+1 Logement 1 // Future Chambre 2



R+1 Logement 1 // Future Chambre 2 + Actuel escalier supprimé



RDC logement 2 Séjour



RDC logement 2 Future cuisine



RDC Logement 2 // Future Chambre 1



RDC logement 2 Future chambre 2



R+1 Logement 2 // Future Chambre 2



R+1 Logement 2 // Future Chambre 3



Future jardin qui sera séparé entre les 2 locataires

### Présentation du projet de M. et Mme XXXXX

Le projet est localisé au 14, route Nationale (avesnois) à Saint Waast la Vallée et le porteur de projet est M. et Mme XXXXX

La commune compte 672 habitants (données Insee 2022) et a connu une augmentation de sa population de 6.84% entre 2012 et 2022.

L'observatoire des Solidarités Territoriales dresse quelques constats de la situation du logement sur la commune de Saint Waast la Vallée (données 2019) :

- Nombre de logements sociaux : 1 ;
- Nombre de logements : 288 ;
- Nombre de logements vacants : 21 ;
- Part de logements vacants : 7,4 % ;
- Nombre de résidences principales : 256 ;
- Part des résidences principales : 88,7 % ;
- Part des maisons : 99,6 % ;
- Part des appartements : 0,4 % ;

La part des ménages avec familles est de 88,7 %. 91,3 % des emplois sont occupés dans le secteur tertiaire. Le taux de chômage est de 6,2 % (17,2 % dans le Nord).

L'opération présentée consiste en la division d'une ancienne maison vacante pour la création de 2 logements locatifs privés de de 77 et 96 m<sup>2</sup> conventionnés social (typologie : T3 et T4).

Le bâtiment existant, à usage d'habitation, est vacant depuis janvier 2022. Le projet correspond donc bien à la cible du dispositif, qui vise à accompagner des investisseurs dans la rénovation de logements vacants.

Le projet est en zone UB du PLUi du Pays de Mormal (UB : Zone urbaine mixte correspondant aux centres-bourgs ou aux faubourgs des pôles). S'agissant d'une rénovation, sans changement de destination et sans extension, les règles d'urbanisme ne s'opposent pas au projet. La déclaration préalable est en cours d'instruction.

Le propriétaire a recours à une MOE : les Toits de l'Espoir (Honoraires : 9 000 €HT / 9 900 € TTC) pour :

- l'étude de faisabilité ;
- le dépôt d'une déclaration préalable ;
- le suivi des travaux.

### Contexte du projet

Le projet se situe à environ 200 m de la mairie. La commune dispose d'une école maternelle et primaire situées à 600 m des futurs logements. Les collèges et lycées sont situés à 4 km dans la commune voisine de Bavay.

La ville de Bavay dispose de l'ensemble des services et des commerces (banque, poste, centre médicale, pharmacie, coiffeur, boulangerie, boucherie, supermarchés, etc.)

La Route Départementale D 649 reliant Valenciennes à Maubeuge est située à 1,7 km. Les communes de Maubeuge sont à 17 km et Valenciennes à 21 km.

Pour les transports en commun, la ligne de bus n°951 (Valenciennes-Maubeuge) possède un arrêt à 250 m des logements place Louise Thuliez.

### Les travaux prévus

Il est prévu :

- Menuiserie extérieure : fourniture et pose de menuiseries extérieures en PVC double vitrage y compris volets-roulants (portes et fenêtres) ;
- Électricité : réfection totale de l'installation électrique aux normes en vigueur ;
- Isolation, chauffage : Isolation intérieure des murs et de la toiture (laine de verre), installation d'un ballon thermodynamique de 250 L (utiliser l'air ambiant comme source d'énergie pour chauffer l'eau) pour chaque logement ;
- Ventilation : VMC Hygro B ;
- Finitions : réfection des revêtements de sol, peinture sur les murs et plafonds.

La toiture sera refaite et le chauffage sera électrique.

Après un audit énergétique, les 2 futurs logements ont été classés en classe G du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) avec une performance énergétique de 727 kWh /m<sup>2</sup> / an pour les 2 futurs logements.

Les travaux envisagés permettent l'atteinte de l'étiquette énergétique C du DPE avec les performances énergétiques suivantes :

- Logement 1 : 159 kwh/m<sup>2</sup>/an ;
- Logement 2 : 162 kwh/m<sup>2</sup>/an.

Dans le logement 1 :

- Les poutres vont être descendues ;
- L'escalier va être modifié et la chambre au R + 1 rénovée ;
- La cheminée sera enlevée pour mettre un feu à peeler.

Dans le logement 2 :

- 1 mur porteur disparaît pour un plus grand séjour ;
- Un escalier va être posé avec accès aux 2 chambres du R + 1.

### Sur le volet social

Le propriétaire conventionne avec l'ANAH pour un logement à loyer social (loc 2 - social). Selon la simulation Loc'Avantages, le loyer social sera de 5,86 €/ m<sup>2</sup> pour un T3 de 95,85 m<sup>2</sup>, soit un loyer mensuel de 561,68 € et un loyer social de 6,18 €/ m<sup>2</sup> pour un T4 de 77 m<sup>2</sup>, soit un loyer mensuel de 475,86 € (soit un loyer mensuel total de 1 037,54 € pour les 2 logements).

### Financement du projet

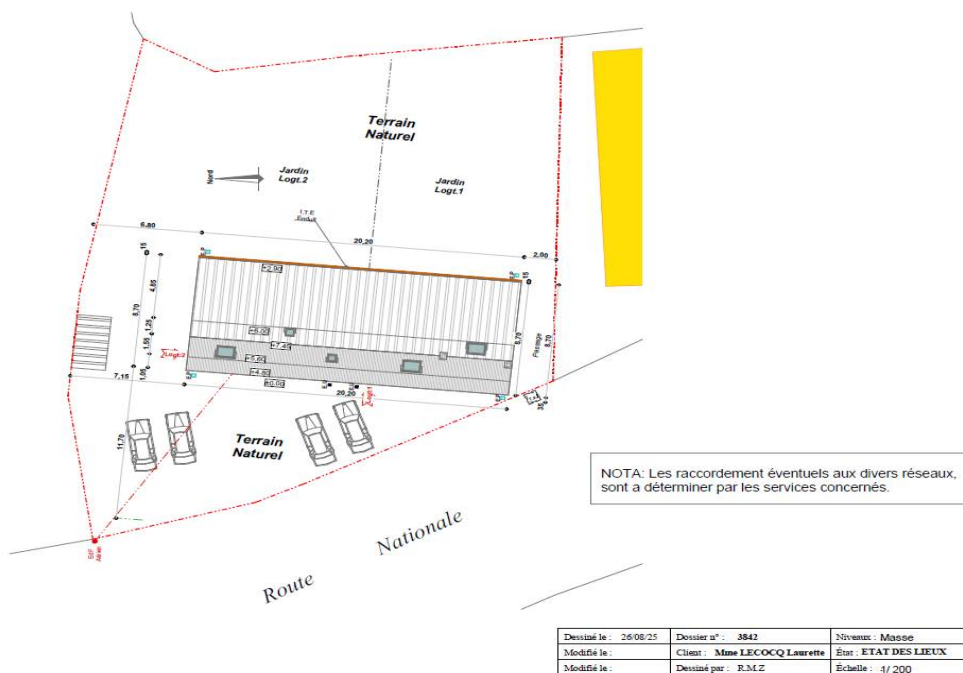
Le montant total des travaux s'élève à 296 687 € TTC auxquels s'ajoutent les honoraires de maîtrise d'œuvre plafonnés à 8 000 € TTC, soit un total de 304 687 € TTC.

La participation départementale susceptible d'être accordée est de 33 000 € soit 30,24 % du montant global des aides.

La notification de dépôt de dossier de demande de subvention ANAH est intervenue en date du 3 janvier 2025.

<b>Dépenses</b>	<b>Recettes</b>
304 687 €	<b>Département :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Aide travaux : 25 000 €</b></li><li>• <b>Aide Maîtrise d'œuvre : 8 000 €</b></li></ul> ANAH : 76 100 € (Ma Prime Rénov, Prime sortie de passoire énergétique et Aide pour AMO)  <b>Total : 109 100 € (35,80 % du montant des dépenses)</b>

**Reste à charge : 195 587 €**

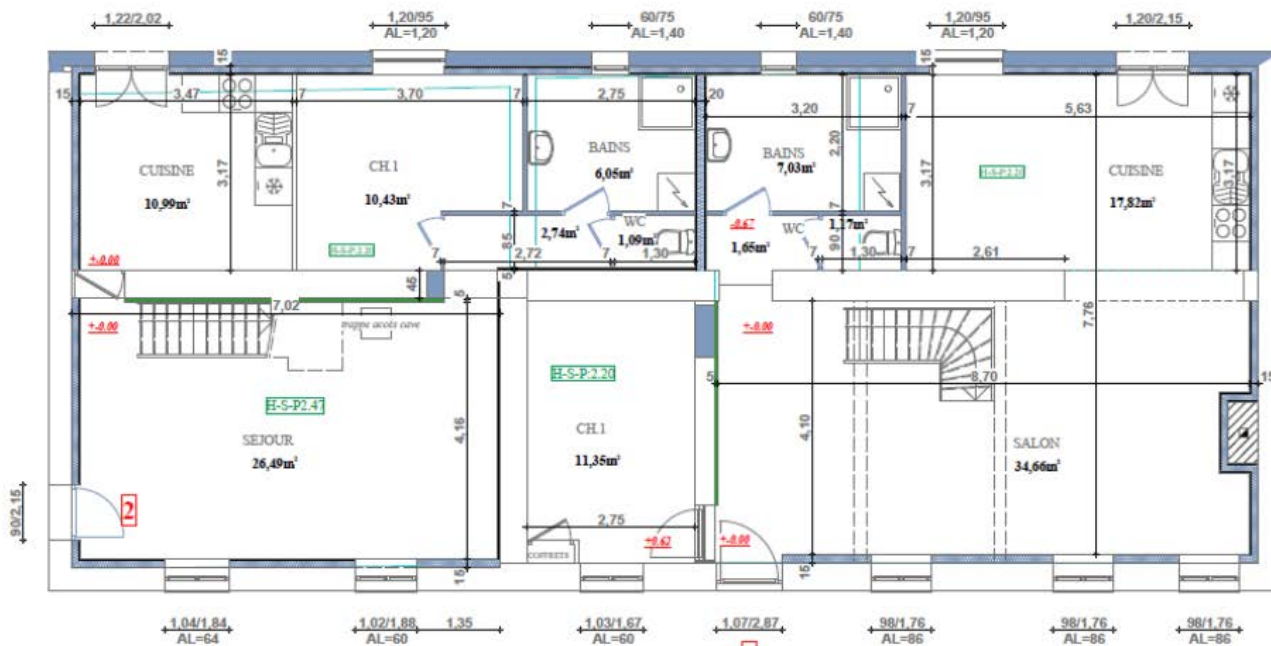


Dessiné le : 26/08/25	Dossier n° : 3842	Niveau : Masse
Modifié le :	Client : Mme LECOQ Laurette	État : ETAT DES LIEUX
Modifié le :	Dessiné par : R.M.Z	Echelle : 1/200

Plan de masse

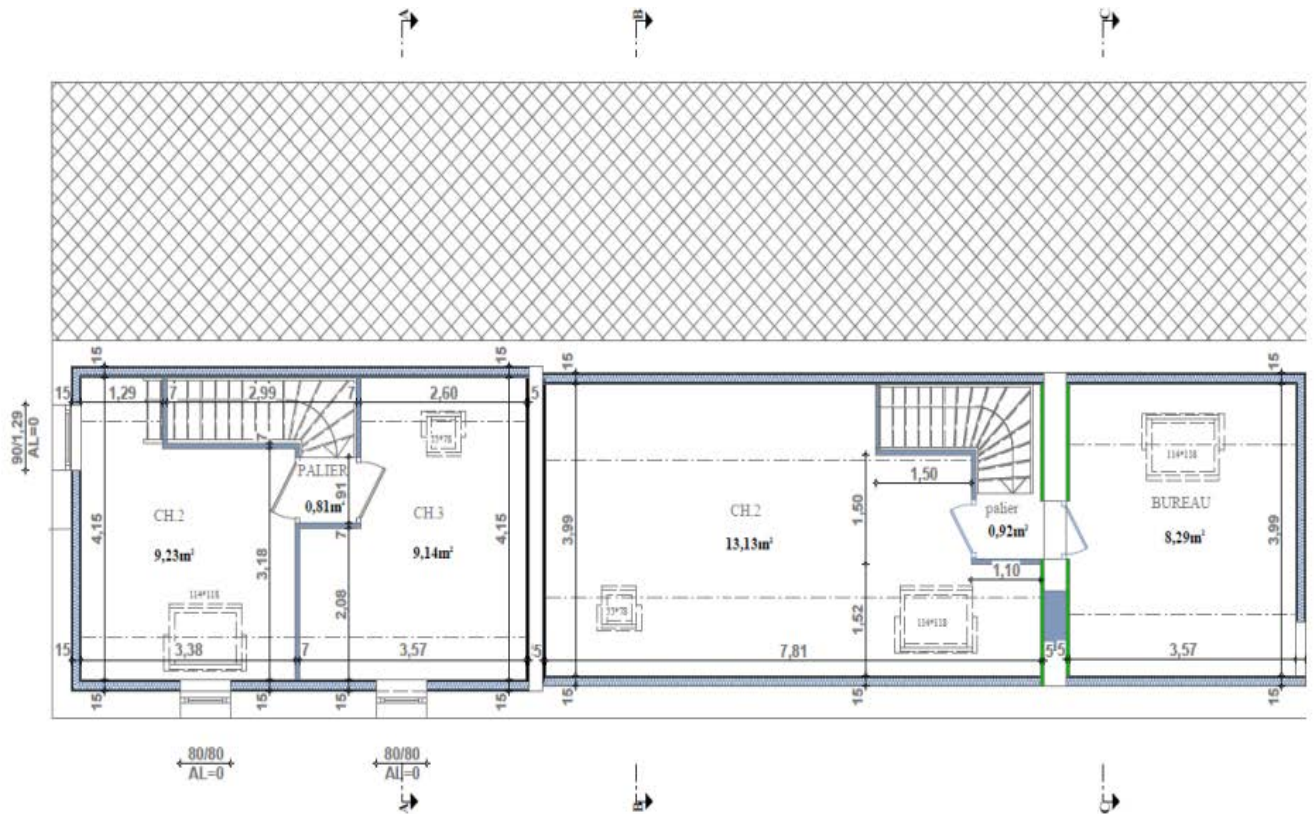
Logement 2  
 R.D.C.: 57.79 m<sup>2</sup>  
 COMBLES : 19.18 m<sup>2</sup>  
 Surf. totale hab.: 76.97 m<sup>2</sup>  
 CAVE hauteur 1.68

Logement 1  
 R.D.C.: 73.68 m<sup>2</sup>  
 COMBLES : 22.34 m<sup>2</sup>  
 Surf. totale hab.: 96.02 m<sup>2</sup>



Plan projet RDC \_ Logement 1 & 2





Plan projet R+1 \_ Logement 1 & 2

TABLEAU DES SURFACES

Adresse du logement : 14 route nationale 59 570 Saint Vaast logement 2

PIECES HABITABLES	Surfaces AVANT TRAVAUX		Surfaces APRES TRAVAUX		Total
	Longueur	Largeur	Longueur	Largeur	
Sas		2,95			
Repas		10,41			
Séjour					26,49
Salon		35,53			
Cuisine		16,73			10,99
Placard					
Bureau					8,29
Salle de bain		5,27			6,05
V/C		1,70			1,09
Dégagement		6,25			2,74
Palier					0,81
Chambre 1		10,44			10,43
Chambre 2		14,90			9,23
Chambre 3		8,63			9,14
Combles		52,27			
<b>1 TOTAL SURFACES HABITABLE</b>		<b>165,08</b>			<b>76,97</b>

ANNEXES	Surfaces AVANT TRAVAUX		Surfaces APRES TRAVAUX		Total
	Longueur	Largeur	Longueur	Largeur	
Cave, Cellier					
Dépendances (liées à l'occupation)		18,91			
Grenier - Combles aménagés					
Véranda					
<b>TOTAL SURFACES ANNEXES</b>		<b>18,91</b>			<b>0,00</b>
<b>2 TOTAL SURFACES ANNEXES repris</b>		<b>0,00</b>			<b>0,00</b>

<b>3 TOTAL SURFACES UTILE</b>					
TOTAL SURFACE HABITABLE + TOTAL REPRIS DES ANNEXES (1+2)		<b>173,08</b>			<b>76,97</b>

AUTRES	Surfaces AVANT TRAVAUX		Surfaces APRES TRAVAUX		Total
	Longueur	Largeur	Longueur	Largeur	
Garage					
Locaux communs si plusieurs logements (Hall d'entrée, Local poubelle, Local à vélo, ...)					
<b>4 TOTAL SURFACES HABITABLE</b>		<b>0,00</b>			<b>0,00</b>

<b>5 SURFACE TOTALE DES LOCAUX =</b>					
TOTAL SURFACE UTILE + AUTRES SURFACES (3+4)		<b>173,08</b>			<b>76,97</b>

Tableau des surfaces Logement 2

TABLEAU DES SURFACES

Adresse du logement : 14 route nationale 59 570 Saint Vaast logement 1

PIECES HABITABLES	Surfaces AVANT TRAVAUX		Surfaces APRES TRAVAUX		Total
	Longueur	Largeur	Longueur	Largeur	
Sas		2,95			0,96
Repas		10,41			
Séjour					11,25
Salon		35,53			34,66
Cuisine		16,73			9,57
Placard					
Bureau					8,29
Salle de bain		5,27			5,36
V/C		1,70			1,17
Dégagement		6,25			
Palier					0,92
Chambre 1		10,44			10,44
Chambre 2		14,90			13,13
Chambre 3		8,63			
Combles		52,27			
<b>1 TOTAL SURFACES HABITABLE</b>		<b>165,08</b>			<b>95,85</b>

ANNEXES	Surfaces AVANT TRAVAUX		Surfaces APRES TRAVAUX		Total
	Longueur	Largeur	Longueur	Largeur	
Cave, Cellier					
Dépendances (liées à l'occupation)		18,91			
Grenier - Combles aménagés					
Véranda					
<b>TOTAL SURFACES ANNEXES</b>		<b>18,91</b>			<b>0,00</b>
<b>2 TOTAL SURFACES ANNEXES repris</b>		<b>0,00</b>			<b>0,00</b>

<b>3 TOTAL SURFACES UTILE</b>					
TOTAL SURFACE HABITABLE + TOTAL REPRIS DES ANNEXES (1+2)		<b>173,08</b>			<b>95,85</b>

AUTRES	Surfaces AVANT TRAVAUX		Surfaces APRES TRAVAUX		Total
	Longueur	Largeur	Longueur	Largeur	
Garage					
Locaux communs si plusieurs logements (Hall d'entrée, Local poubelle, Local à vélo, ...)					
<b>4 TOTAL SURFACES HABITABLE</b>		<b>0,00</b>			<b>0,00</b>

<b>5 SURFACE TOTALE DES LOCAUX =</b>					
TOTAL SURFACE UTILE + AUTRES SURFACES (3+4)		<b>173,08</b>			<b>95,85</b>

Tableau des surfaces Logement 1

## **DISPOSITIF HABITAT RURAL**

**Opération à Eswars, 15 bis rue de l'Amiral Fleuriais**

COMMUNE  
PORTEUR DE PROJET  
MAIRE DE LA COMMUNE  
EPCI  
ADRESSE  
NOMBRE DE LOGEMENT

ESWARS  
YYYYYYY  
Francis REGNAULT  
CAC  
15 bis rue de l'Amiral Fleuriais  
1

Etat des lieux

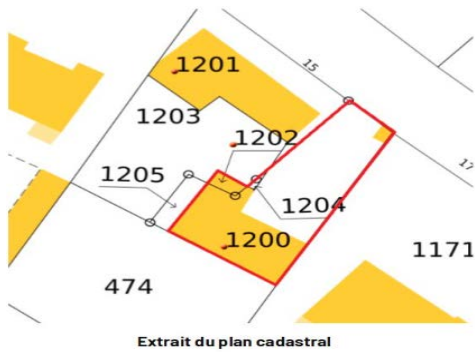


Photo du bâtiment existant



Façade de l'existant côté rue - façade avant



RDC // Intérieur



RDC // Jardin - façade arrière - pignon droit

## Présentation du projet de l'indivision YYYYYYY

Le projet est localisé au 15 bis rue de l'Amiral Fleuriais (cambrésis) à Eswars et le porteur de projet est l'indivision YYYYYYY.

La commune compte 366 habitants (données Insee 2022) et a connu une légère augmentation de sa population de 5,6 % entre 2012 et 2022. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération du Cambrésis.

Quelques chiffres clés pour la commune obtenus sur l'Observatoire des Solidarités Territoriales du CD59 :

- Nombre de logements : 158 (2019) ;
- Pas de logements répertoriés comme sociaux
- Nombre de résidences principales (chiffres 2019) : 148 ;
- Part des ménages en précarité énergétique logement en 2021 : 12,1 % (Nord : 17,4 %)
- Part majoritaire des ménages 60 – 74 ans : 22,9 % ;
- Part des propriétaires : 83 % ;
- Part des locataires : 16,7 % ;
- Nombre de logements vacants (2019) : 4 ;
- Part de logements vacants : 2,6 % (Nord : 7,8 %).

L'opération présentée consiste en la transformation d'un ancien bâtiment professionnel (grange) pour la création d'un logement type T3. La surface habitable du projet sera de 84,92 m<sup>2</sup> avec 2 niveaux prévus : RDC et R + 1

Une visite sur place le 27 mai 2025 a permis de constater que le bâtiment existant était vacant et vétuste et ne disposait ni de menuiseries extérieures, ni d'installations électriques.

La commune d'Eswars n'est pas dotée d'un PLU. Le règlement national d'urbanisme (RNU) constitue le cadre des règles applicables à défaut de document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune.

Le projet est compatible avec le RNU. S'agissant d'une réhabilitation, avec changement de destination, sans extension, les règles d'urbanisme ne s'opposent pas au projet.

Le propriétaire a recours à une MOE, les Toits de l'Espoir pour :

- L'étude de faisabilité ;
- L'élaboration du dossier technique (dépôt autorisation d'urbanisme, dépôt demande de subventions ANAH) ;
- Le suivi des travaux.

Honoraires : 7 000 €HT / 8 400 €TTC

### Contexte du projet

Le projet est localisé à environ 200 m de la mairie. La commune ne compte pas de commerces de proximité. Elle dispose d'une salle des fêtes, d'un cabinet de kinésithérapeute et d'un cabinet d'infirmier.

2 écoles élémentaires sont situées dans les communes voisines de Thun-l'Évêque (1,7 km) et Ramillies (2,3 km). Les collèges et lycées les plus proches sont situés à Cambrai (7 km).

L'entrée de l'autoroute A2 est située à 12 km. La grande ville la plus proche est Cambrai : située à environ 7 km via la route D61 et disposant de l'ensemble des services et commerces essentiels.

Pour les transports en commun, la ligne de bus n°18 (Cambrai-Paillencourt) du réseau de Transports Urbains du Cambrésis possède un arrêt (Mairie) à 200 m du logement, rue de Ramillies.

La gare la plus proche est à Escaudœuvres à 10 min en voiture (5,2 km) et reliée quotidiennement à Cambrai et Valenciennes. La gare de Cambrai est à 12 mn en voiture.

Le projet permet la réhabilitation d'un bien professionnel vacant et la création d'une offre de logement social pour une famille.

Pour ces raisons, le projet correspond à la cible du dispositif lancé par le Conseil Départemental, qui vise à accompagner des investisseurs dans la rénovation de biens professionnels vacants, pour produire un habitat rural adapté et de qualité.

### Les travaux prévus

Il est prévu :

- Toiture : réfection de la couverture et raccordement réseaux et assainissement ;
- Électricité : création de l'installation électrique aux normes en vigueur ;
- Gros œuvre : reprise du mur présentant une fissure importante (appui béton sur mur neuf), pose dalle béton, percements / création d'ouvertures pour les menuiseries ;
- Charpente : reprise de gitage (supports de parquet) pour renforcement des planchers ;
- Menuiseries extérieures : fourniture et pose de menuiseries extérieures en PVC, double vitrage y compris volets-roulants (portes et fenêtres), baie vitrée coulissante côté jardin ;
- Isolation, chauffage : isolation intérieure des murs et de la toiture (laine de verre), installation de convecteurs électriques et d'un chauffe-eau électrique, installation d'un poêle à pellet ;

- Ventilation : VMC Hygro B (système de ventilation capable de renouveler l'air et s'accompagne de bouches d'extraction et d'entrées d'air variables) ;
- Finitions : pose des revêtements de sol, peinture sur les murs et plafonds.

Une cour est prévue à l'avant pour le stationnement et les locataires pourront profiter d'un jardin à l'arrière. Le raccordement à l'égout interviendra au niveau de la rue. Le bouchement des portes se fera avec une porte d'entrée, une baie coulissante à l'arrière.

Des murs seront posés à l'entrée. Une partie du mur côté pignon sera démontée et remaçonée. Le portail d'entrée sera élargi (3 m de large). Un plancher bois sera posé.

Avant travaux, un audit énergétique a été réalisé. Celui-ci permet de classer le logement en Classe G (789 kwh /m<sup>2</sup> / an). Les travaux envisagés permettent l'atteinte de l'étiquette énergétique C du Diagnostic de Performance Energétique (DPE - Classe C 167 kwh /m<sup>2</sup> / an).

Le permis de construire a été accordé en date du 5 septembre 2025.

#### Sur le volet social

Le propriétaire conventionne avec l'ANAH pour un logement à loyer intermédiaire (loc 1 - intermédiaire). Selon la simulation Loc'Avantages, le loyer intermédiaire serait de 8,16 €/ m<sup>2</sup> soit un loyer mensuel de 692,95 €

#### Financement du projet

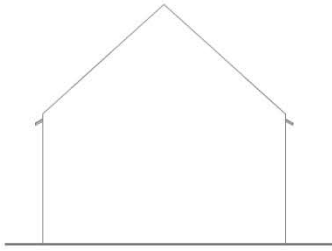
Le montant total des travaux s'élève à 149 897 € TTC auxquels s'ajoutent les honoraires d'architecte de 8 400 € TTC, soit un total de 158 297 € TTC.

La participation départementale susceptible d'être accordée est de 20 000 € soit 12,64 % du montant global des aides.

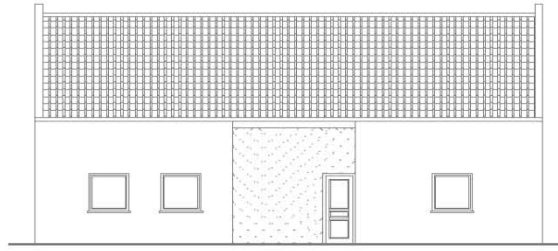
La demande de déclaration préalable a été déposée le 11 août 2025 et la notification du dépôt de dossier de demande de subvention ANAH a été réalisée en date du 6 mai 2025.

Dépenses	Recettes
158 297 €	<b>Département :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide travaux : 15 000 €</li> <li>• Aide Maîtrise d'œuvre : 5 000 €</li> </ul> ANAH : 18 500 € (Ma Prime Rénov, Prime sortie de passoire énergétique et Aide pour AMO)
	<b>Total : 38 500 €</b> (24,32 % du montant des dépenses)
	Prêt bancaire : 139 797 €

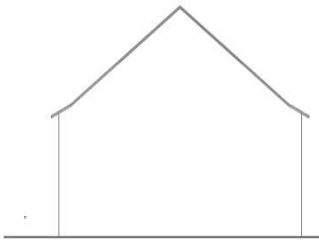
**Reste à charge : 119 797 €**



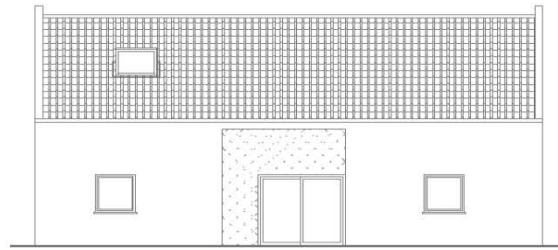
PIGNON GAUCHE



FACADE AVANT

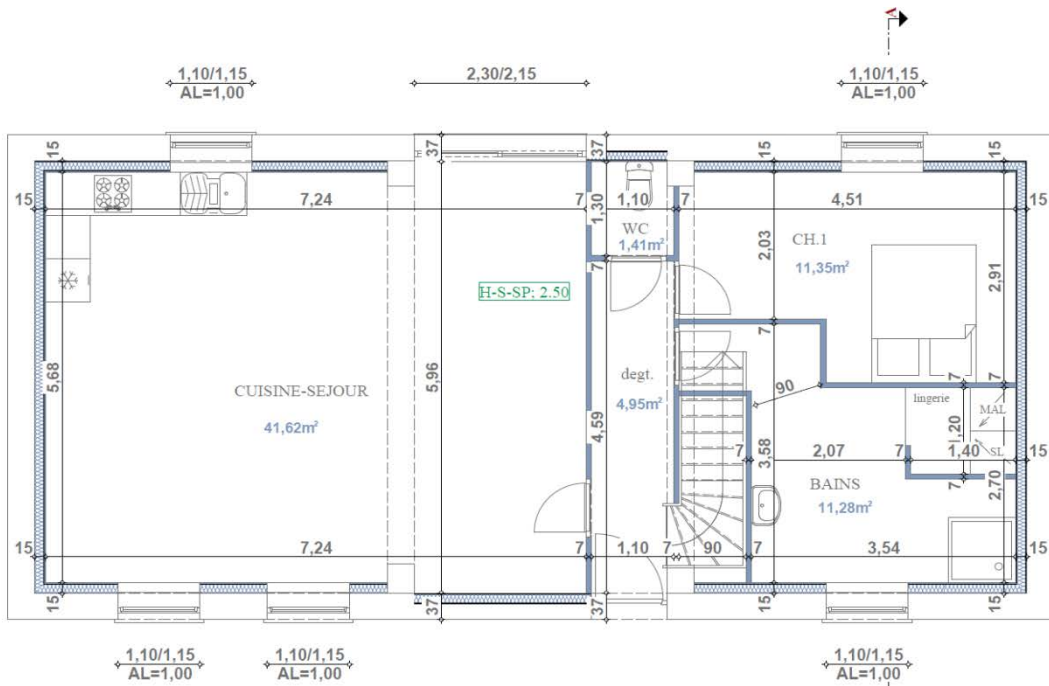


PIGNON DROIT



FACADE ARRIERE

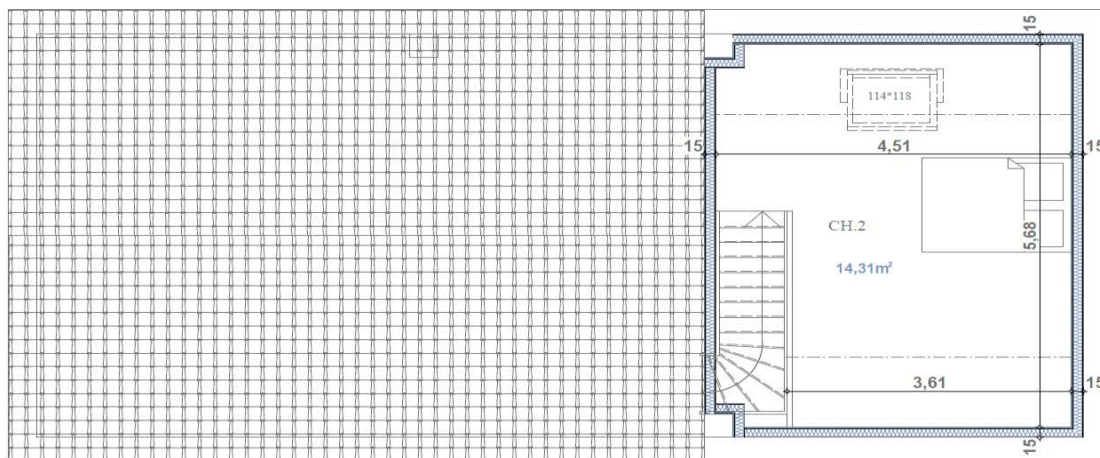
Dessiné le : 30/04/24	Dossier n° : 3458	Niveaux : FAÇADES
Modifié le : 21/01/25	Client : INDIVISION LESAGE-CHATELAIN	Stat : PROJET
15 rue de l'Amiral Fleury	Dessiné par : ASS	Echelle : 1/100



R-D-C : 70.61 m<sup>2</sup>  
 Combles : 14.31 m<sup>2</sup>  
 Surface Totale : 84.92 m<sup>2</sup>

côté route

Dessiné le : 30/04/24	Dossier n° : 3458	Niveaux : REZ DE CHAUSSEE
Modifié le : 21/01/25	Client : INDIVISION LESAGE-CHATELAIN	Stat : PROJET
15 rue de l'Amiral Fleury 59400 ESWARNS	Dessiné par : ASS	Echelle : 1 / 50



Dessiné le : 30/04/24	Dossier n° : 3458	Niveaux : COMBLES
Modifié le : 21/01/25	Client INDIVISION LESAGE-CHATELAIN	État : PROJET
15, rue de l'Amiral Fleury 59400 ESWARS	Dessiné par : ASS	Échelle : 1 / 50

### TABLEAU DES SURFACES

Adresse du logement : 15bis, rue de l'amiral fleuriais  
 Fait le : 22/08/2025 59161 ESWARS

PIECES HABITABLES		Surfaces		
		AVANT TRAVAUX Total	PROJET* Total	APRES TRAVAUX Total
RdC	Cellier	9,09	41,62	
	Chambre 1	18,02		
			4,95	
			1,41	
	Salon/séjour	48,78	11,35	
			11,28	
	Salle de bain	8,05		
R+1	Comble		14,31	
	Chambre 2			
<b>1</b>	<b>TOTAL SURFACES HABITABLE</b>	<b>83,94</b>	<b>84,92</b>	<b>0,00</b>
<b>ANNEXES</b>				
	Hauteur			
	Sous toiture			
	1.80m			
	Cave, cellier			
	Dépendances ( liées à l'occupation )			
	Grenier - Combles aménageables			
	Véranda			
	<b>TOTAL SURFACES ANNEXES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2</b>	<b>TOTAL SURFACES ANNEXES repris (la moitié des annexes dans la limite de 8 m²)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3</b>	<b>TOTAL SURFACES UTILE TOTAL SURFACE HABITABLE + TOTAL REPRIS DES ANNEXES ( 1 + 2 )</b>	<b>83,94</b>	<b>84,92</b>	<b>0,00</b>
<b>AUTRES</b>				
	Garage			
	Locaux communs si plusieurs logements ( Hall d'entrée, Local poubelles, Local à vélos, .... )			
<b>4</b>	<b>TOTAL SURFACES HABITABLE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5</b>	<b>SURFACE TOTALE DES LOCAUX = TOTAL SURFACE UTILE + AUTRES SURFACES ( 3 + 4 )</b>	<b>83,94</b>	<b>84,92</b>	<b>0,00</b>



## **DISPOSITIF HABITAT RURAL**

**Opération à Fechain, 25 / 25 bis rue Pierre Bochu**

COMMUNE  
PORTEUR DE PROJET  
MAIRE DE LA COMMUNE  
EPCI  
ADRESSE  
NOMBRE DE LOGEMENTS

FECHAIN  
SCI LA SENSÉE  
Alain WALLART  
Douaisis Agglo  
25 / 25 bis rue Pierre Bochu  
2

Etat des lieux



Photo du bâtiment existant



Extrait du plan cadastral



Façade de l'existant sur rue



**25 rue Pierre Bochu :**



**RDC N°25 // Entrée actuelle**



**RDC N°25 // Séjour**



**RDC N°25 // Cuisine**



**RDC N°25 // Salle de Bain/Douche**



**R+1 N°25 // Future Chambre 1+SdB**



**R+1 N°25 // Future séparation des logts**



**R+1 N°25 // Future Chambre 2 du 25 Bi**

25 Bis rue Pierre Bochu :



RDC N°25 BIS // Entrée actuelle/Cuisine/SàM RDC N°25 BIS // Chambre 1 actuelle - Futur Séjour



RDC N°25 BIS // Salle de bain

RDC N°25 BIS // WC



RDC N°25 BIS // Future Chambre 1



R+1 N°25 BIS // Future Chambre 2

## Présentation du projet de la SCI la Sensée

Le projet est localisé au 25 / 25 bis rue Pierre Bochu (douaisis) à Féchain et le porteur de projet est la SCI de la Sensée.

La commune compte 1 654 habitants (données Insee 2022) et a connu une légère baisse de sa population de 5,3 % entre 2016 et 2022. Elle est membre de Douaisis Agglo.

Quelques chiffres clés pour la commune obtenus sur l'Observatoire des Solidarités Territoriales du CD59 :

- Nombre de logements : 838 (2019) ;
- Nombre de résidences principales (chiffres 2019) : 704 ;
- Part majoritaire des ménages 60 – 74 ans : 21,9 % ;
- Part des familles avec un enfant de moins de 25 ans : 20,18 % ;
- Part des ménages composés d'une seule personne : 34,91 % ;
- Part des propriétaires : 74,2 % ;
- Part des locataires : 23,8 % ;
- Part des personnes vivant dans des logements sociaux : 6,99 % ;
- Nombre de logements vacants (2019) : 96 ;
- Part de logements vacants : 11,4 % (Nord : 7,8 %) ;
- Nombre de bénéficiaires APA : 45 ;
- Taux de chômage : 10,2 %.

L'opération présentée consiste en la rénovation de 2 logements :

- 25 rue Pierre Bochu : logement T2 pour 59,92 m<sup>2</sup> ;
- 25 bis rue Pierre Bochu : logement T3 pour 69,40 m<sup>2</sup>.

Les 2 logements se situent sur 2 niveaux.

Une visite sur place le 17 juillet 2025 a permis de constater que le bâtiment situé au numéro 25 était vacant et vétuste et celui du 25 bis était occupé (procédure d'expulsion en cours à l'encontre des locataires avec un départ prévu pour le printemps 2026).

Le projet est en zone UA du PLU de la Commune. UA : Zone urbaine centrale mixte de moyenne densité affectée à l'habitat, aux commerces, aux services et aux équipements publics, caractérisée par la présence d'activités commerciales et artisanales et des constructions généralement implantés à l'alignement.

Le projet est compatible avec le PLU en vigueur. S'agissant d'une réhabilitation, sans extension, les règles d'urbanisme ne s'opposent pas au projet.

Le propriétaire a recours à une MOE : Les Toits de l'espoir pour :

- L'étude de faisabilité ;
- L'élaboration du dossier technique (dépôt autorisation d'urbanisme, dépôt demande de subventions ANAH) ;
- Le suivi des travaux.

Honoraires : 2 x 3 000 €HT / 2 x 3 300 €TTC

La déclaration préalable n'a pas encore été déposée.

### Contexte du projet

Le projet est localisé à environ 200 m de la mairie.

La commune compte plusieurs commerces de proximité (La Poste, un opticien, une boulangerie, un fleuriste, une friagerie, une pharmacie, plusieurs cafés bar - tabac, une pizzeria, un cabinet médical et un supermarché) et des équipements culturels (salle des sports et espace médiathèque).

La commune dispose de 2 écoles élémentaires. Les collèges sont situés dans les communes avoisinantes d'Arleux et de Bouchain. Les lycées les plus proches sont situés à Cambrai.

Les logements sont situés à 15 mn de Cambrai, 20 mn de Douai, 30 mn de Valenciennes et Arras.

Pour les transports en commun, les lignes de bus n° 828 (Emerchicourt-Cambrai) du réseau Arc en ciel et n°20 (Somain-Dechy/Douai) du réseau Évéole possèdent un arrêt à proximité des logements. Les gares de Somain et de Cambrai sont à 20 mn en voiture.

Le projet permet la réhabilitation d'un bien vacant et la création d'une offre de logements sociaux destinés à 2 personnes seules ou à 2 couples et correspond à la cible du dispositif lancé par le Conseil Départemental, qui vise à accompagner des investisseurs dans la rénovation de logements vacants.

### Les travaux prévus

Pour les 2 logements, Experto Ingénierie a réalisé une évaluation thermique (Cf. Annexe). Le bâtiment existant est vacant et vétuste. La toiture nécessite une réfection et les menuiseries extérieures sont en bois simple vitrage. L'installation électrique est vétuste et non conforme aux normes.

Avant travaux, les 2 logements ont été classés en classe F du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) : performances énergétiques 340 kwh / m<sup>2</sup> / an.

#### *1 - Logement 25 rue Pierre Bochu*

- ✓ Suppression de la salle de bain au RdC pour agrandissement de la cuisine - conservation uniquement des WC ;
- ✓ Aménagement des combles et création d'une chambre et d'une salle de bain – suppression de la cheminée ;
- ✓ Création d'un mur séparateur entre les deux logements entre la trémie et la chambre à l'étage.

- Menuiseries extérieures : fourniture et pose de menuiseries extérieures en PVC double vitrage y compris volets-roulants (portes et fenêtres) ;
- Toiture : réfection de la toiture ;
- Électricité : réfection totale de l'installation électrique aux normes en vigueur ;
- Isolation, chauffage : isolation intérieure des murs et de la toiture (rampants), remplacement des convecteurs par des panneaux rayonnants (deux actions : la convection et le rayonnement par infrarouge, qui va réchauffer tout aussi rapidement la pièce mais sans assécher l'air), installation d'un chauffe-eau thermodynamique et d'une PAC air-air (capter les calories de chaleur présentes dans l'air extérieur pour chauffer le logement) ;
- Ventilation : - VMC Hygro B ;
- Finitions : réfection des revêtements de sol, peinture sur les murs et plafonds.

## *2- Logement 25 bis rue Pierre Bochu*

- ✓ Les deux chambres actuellement accessibles uniquement par le n°25 seront rattachées au n°25 Bis après travaux avec la création d'un mur de séparation entre les 2 logements, d'une trémie pour accéder à l'étage, ainsi qu'un nouvel accès à la chambre du RDC depuis le futur séjour (actuellement Chambre 1) ;
- ✓ La salle de Bain et les WC seront réaménagés afin d'optimiser au mieux l'usage de la surface disponible tout en gardant les WC séparés.

- Menuiseries extérieures : fourniture et pose de menuiseries extérieures en PVC double vitrage y compris volets-roulants (portes et fenêtres) ;
- Toiture : réfection de la toiture ;
- Électricité : réfection totale de l'installation électrique aux normes en vigueur ;
- Isolation, chauffage : isolation intérieure des murs et de la toiture (rampants), remplacement des convecteurs par des panneaux rayonnants, installation d'un chauffe-eau thermodynamique ;
- Ventilation : - VMC Hygro B ;
- Finitions : réfection des revêtements de sol, peinture sur les murs et plafonds.

Les travaux envisagés permettent l'atteinte de l'étiquette énergétique C du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) :

- 25 rue Pierre Bochu : Classe C 179 kwh /m<sup>2</sup> / an) ;
- 25 bis rue Pierre Bochu : Classe C 172 kwh /m<sup>2</sup> / an).

### Sur le volet social

Le propriétaire conventionne avec l'ANAH pour un logement à loyer social (loc 2 - social). Selon la simulation Loc'Avantages, le loyer social est de 7.2 €/ m<sup>2</sup> pour un T2 de 54.74 m<sup>2</sup>, soit un loyer mensuel de 394.13 € et un loyer social de 6.65 €/ m<sup>2</sup> pour un T3 de 69.40 m<sup>2</sup>, soit un loyer mensuel de 461.51 €

## Financement du projet

Notifications de dépôt des dossiers de demande de subvention ANAH en date du 02/04/2025 pour le 25 et du 03/04/2025 pour le 25 Bis.

Pour les 2 logements, la participation départementale susceptible d'être accordée est de 31 600 €

### *1- Logement 25 rue Pierre Bochu*

Le montant total des travaux s'élève à 69 298 € TTC auxquels s'ajoutent les honoraires d'architecte de 3 300 € TTC, soit un total de 72 598 € TTC.

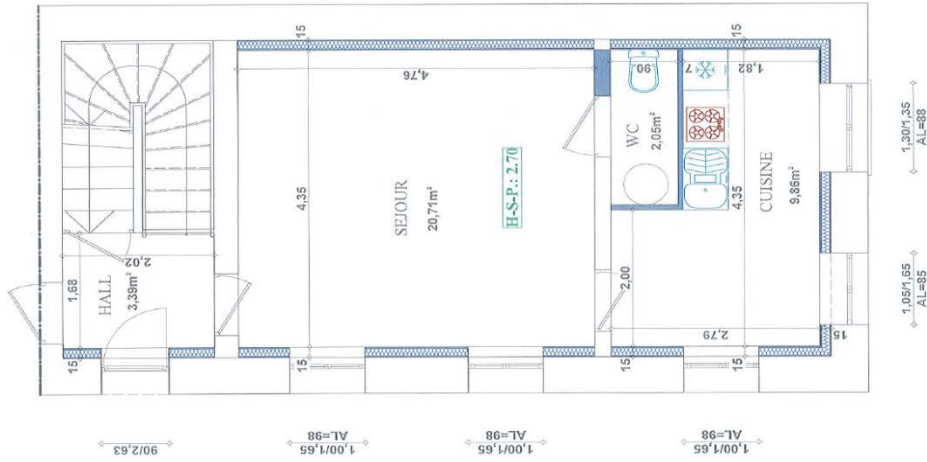
### *2- Logement 25 bis rue Pierre Bochu*

Le montant total des travaux s'élève à 79 592 € TTC auxquels s'ajoutent les honoraires d'architecte de 3 300 € TTC, soit un total de 82 892 € TTC.

<b>Dépenses</b>	<b>Recettes</b>
<u>25 rue Pierre Bochu</u> <b>72 598 €</b>	<b>Département :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Aide travaux : 25 000 €</b></li><li>• <b>Aide Maîtrise d'œuvre : 6 600 €</b></li></ul>
<u>25 bis rue Pierre Bochu</u> <b>82 892 €</b>	ANAH : <ul style="list-style-type: none"><li>• 23 700 €+ 27 340 €= 51 040 €(Ma Prime Rénov, Prime sortie de passoire énergétique et Aide pour AMO) ;</li><li>• Prime ANAH intermédiation locative (gestion locative confiée à une agence immobilière sociale) : 2 X 2 000 €= 4 000 €</li></ul>
<b>Total dépenses</b> <b>155 490 €</b>	<b>Total : 86 640 €(55,72 % du montant des dépenses)</b>  Prêt bancaire : 97 920 €

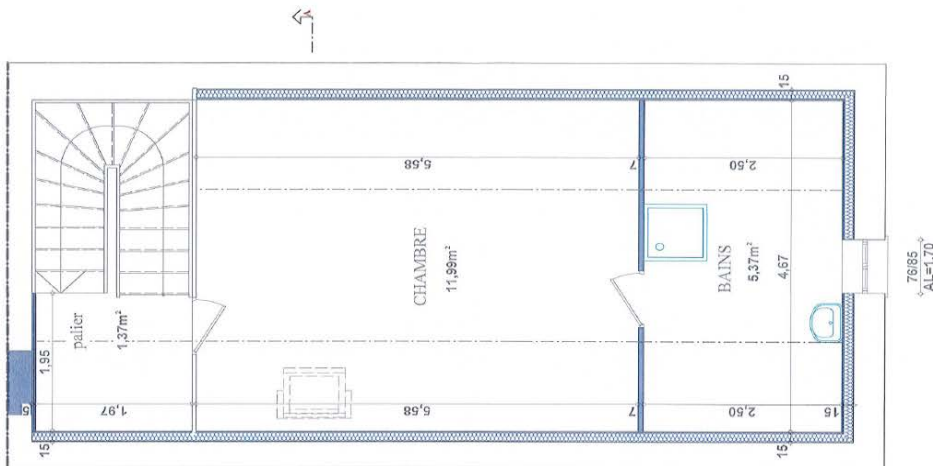
**Reste à charge : 68 850 €**

R.D.C.: 36.01 m<sup>2</sup>  
 COMBLES : 18.73 m<sup>2</sup>  
 Surf. totale hab.: 54.76 m<sup>2</sup>  
 CAVE : 10.37 m<sup>2</sup>



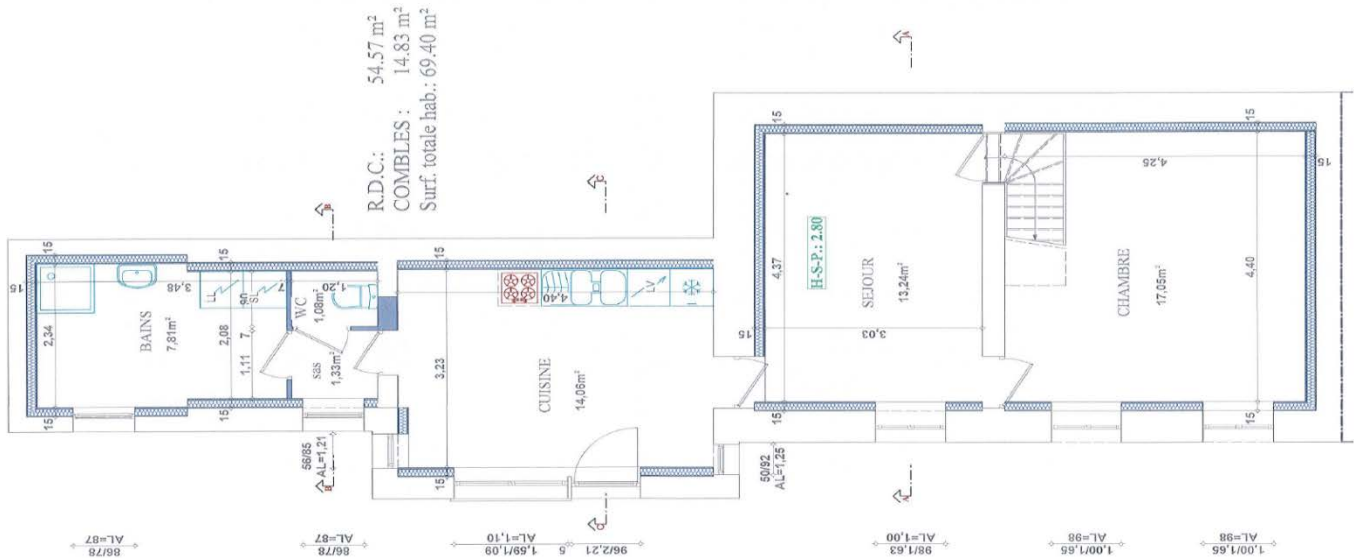
Dessiné le : 26/09/24	Dossier n° : 3796	Niveaux : <b>REZ DE CHAUSÉE</b>
Modifié le : 12/11/24	Cliant : <b>SCI de la Censée</b>	État : <b>PROJET</b>
Modifié le :	Dessiné par : ASS	Échelle : 1 / 50

**Plan projet RDC \_ Logement 25 rue Pierre Bochu**



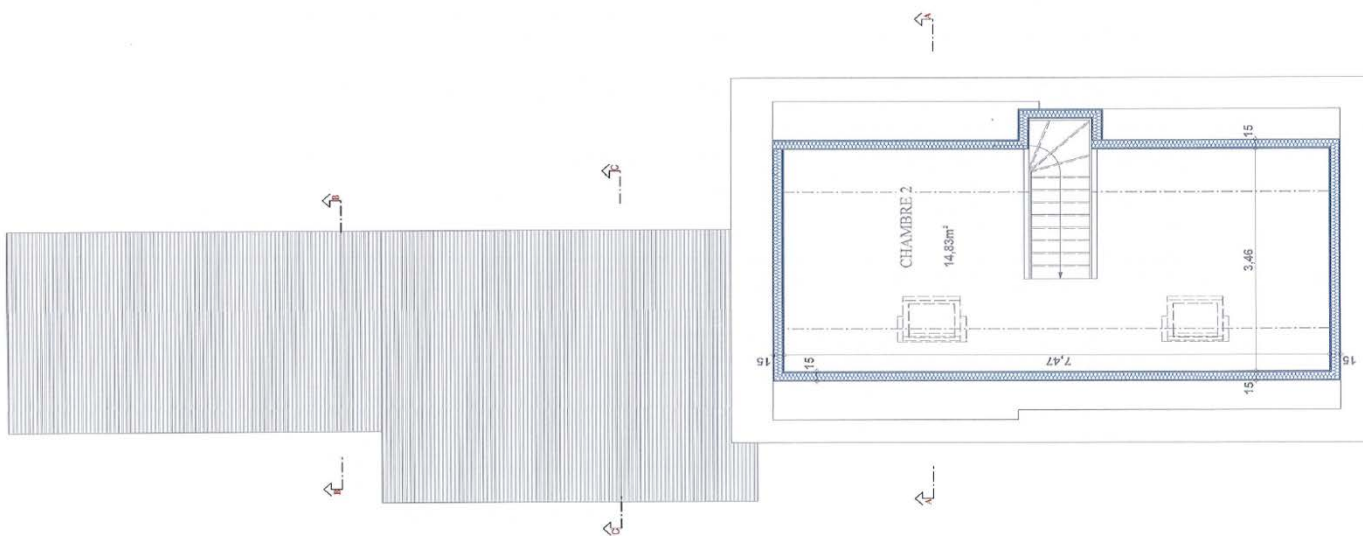
Dessiné le : 26/09/24	Dossier n° : 3796	Niveaux : <b>COMBLES</b>
Modifié le : 12/11/24	Cliant : <b>SCI de la Censée</b>	État : <b>PROJET</b>
Modifié le :	Dessiné par : ASS	Échelle : 1 / 50

**Plan projet R+1 \_ Logement 25 rue Pierre Bochu**



Dessiné le : 26/09/24	Dossier n° : 3797	Niveaux : REZ DE CHAUSSEE
Modifié le : 15/11/24	Client : SCI de la Censée	État : PROJET
Modifié le :	Dessiné par : ASS	Echelle : 1 / 50

Plan projet RDC \_ Logement 25 BIS rue Pierre Bochu



Dessiné le : 26/09/24	Dossier n° : 3797	Niveaux : COMBLES
Modifié le : 15/11/24	Client : SCI de la Censée	État : PROJET
Modifié le :	Dessiné par : ASS	Echelle : 1 / 50

Plan projet R+1 \_ Logement 25 BIS rue Pierre Bochu

### TABLEAU DES SURFACES

Fait le : 31/03/2025

Adresse du logement : 25 rue Pierre Bochu  
59247 FECHAIN

PIECES HABITABLES		Surfaces		Total
		AVANT TRAVAUX	APRES TRAVAUX	
		Longueur	Largeur	
RdC	Séjour	21,90		20,71
	cuisine	7,50		9,86
	wc	0,81		2,05
	sdb	4,30		5,37
	douche	0,77		
	hall	3,70		3,39
R+1	palier	2,05		1,37
	grenier	22,86		
	chambre 1			11,99
<b>1 TOTAL SURFACES HABITABLE</b>		<b>63,89</b>		<b>54,74</b>
<b>ANNEXES</b>				
Hauteur	Cave, Cellier			10,36
Sous toiture	Dépendances ( liées à l'occupation )			
1.80 m	Grenier - Combles aménageables			
	Véranda			
<b>TOTAL SURFACES ANNEXES</b>		<b>0,00</b>		<b>10,36</b>
<b>2 TOTAL SURFACES ANNEXES repris</b> (la moitié des annexes dans la limite de 8 m²)		<b>0,00</b>		<b>5,18</b>
<b>TOTAL SURFACES UTILE</b>				
<b>3 TOTAL SURFACE HABITABLE + TOTAL REPRIS DES ANNEXES ( 1 + 2 )</b>		<b>63,89</b>		<b>59,92</b>
<b>AUTRES</b>				
	Garage			
	Locaux communs si plusieurs logements ( Hall d'entrée, Local poubelles, Local à vélos, .... )			
<b>4 TOTAL SURFACES HABITABLE</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>5 SURFACE TOTALE DES LOCAUX =</b> TOTAL SURFACE UTILE + AUTRES SURFACES ( 3 + 4 )		<b>63,89</b>		<b>59,92</b>

### TABLEAU DES SURFACES

Fait le : 04/03/2025

25bis, rue Pierre Bochu logt 2 (cour)  
59247 FLECHAIN

PIECES HABITABLES		Surfaces		
		AVANT TRAVAUX	PROJET*	APRES TRAVAUX
		Total	Total	Total
RdC	Cuisine	15,53	14,05	
	Salle de bain	4,52	1,33	
	WC	1,11	1,08	
	Chaudière		7,81	
	Salle de bain			
	Chambre 1	14,85	13,24	
	Chambre 1		17,05	
R+1	Rangement	8,52	14,83	
	Chambre 2			
<b>1 TOTAL SURFACES HABITABLE</b>		<b>44,53</b>	<b>69,40</b>	<b>0,00</b>
<b>ANNEXES</b>				
Hauteur	Cave, cellier			
Sous toiture	Dépendances ( liées à l'occupation )	5,94		
1.80m	Grenier - Combles aménageables			
	Véranda			
<b>TOTAL SURFACES ANNEXES</b>		<b>5,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 TOTAL SURFACES ANNEXES repris</b> (la moitié des annexes dans la limite de 8 m²)		<b>2,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL SURFACES UTILE</b>				
<b>3 TOTAL SURFACE HABITABLE + TOTAL REPRIS DES ANNEXES ( 1 + 2 )</b>		<b>47,50</b>	<b>69,40</b>	<b>0,00</b>
<b>AUTRES</b>				
	Garage			
	Locaux communs si plusieurs logements ( Hall d'entrée, Local poubelles, Local à vélos, .... )			
<b>4 TOTAL SURFACES HABITABLE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5 SURFACE TOTALE DES LOCAUX =</b> TOTAL SURFACE UTILE + AUTRES SURFACES ( 3 + 4 )		<b>47,50</b>	<b>69,40</b>	<b>0,00</b>

**DISPOSITIF HABITAT RURAL**  
**CONVENTION DE FINANCEMENT**

Entre

Le Département du Nord, représenté par son Président, ou son représentant, habilité par la délibération DTT/2025/375 du 8 décembre 2025,

d'une part,

et

la SCI de l'Aulette, représentée par M. Romain ELOY demeurant 22 rue Cul de Sac Herbignies Villereau à Villereau, ci-après dénommé « le porteur de projet »,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

**Préambule**

Les éléments de diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat 2021 - 2027 attestent d'une forte baisse de la construction de logements en secteur rural. L'enjeu est de redonner de la valeur au patrimoine bâti dans les territoires ruraux. Il convient de renouveler les pratiques d'aménagement et d'agir sur les facteurs de perte d'attractivité, afin de favoriser le réinvestissement de ces territoires.

L'accent doit être porté sur la nécessaire valorisation de l'habitat existant, notamment en termes de reconquête du patrimoine bâti, de densification et d'amélioration des performances énergétiques avec l'impérieuse nécessité de réduire la consommation foncière.

Dans le cadre du dispositif habitat rural approuvé par la délibération n° DTT/2023/7 du 21 mars 2023, le porteur de projet, la SCI de l'Aulette a déposé un dossier de candidature dans le délai imparti conforme aux critères définis par celui-ci.

Le Département a attribué à cette opération une subvention de 19 230 € lors de la Commission permanente du 8 décembre 2025.

**Article 1 - Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Département du Nord apporte son soutien à l'opération précisée à l'article 2 que le porteur de projet s'engage, à leur initiative et sous leur responsabilité, à mettre en œuvre.

## **Article 2 - Définition de l'opération**

L'opération porte sur la transformation d'un logement T3 en logement type T4 de 145 m<sup>2</sup> avec annexes (cave, cellier) sis 6 rue de l'Aulette à Le Quesnoy.

## **Article 3 : Engagements du Département du Nord**

Le Département du Nord s'engage à soutenir financièrement le porteur de projet par une subvention correspondant aux éléments suivants :

- Une aide à la réalisation des travaux plafonnée à 15 000 € ;
- Une aide à la mission de maîtrise d'œuvre plafonnée à 4 230 € ;

La participation départementale susceptible d'être accordée est de 19 230 € au regard de l'ensemble des aides publiques mobilisées.

Si le montant des travaux est inférieur au montant déclaré dans la demande de subvention, le paiement du solde se fera à hauteur des dépenses réalisées. Si le montant est supérieur, le montant de la subvention restera inchangé.

## **Article 4 : Modalités de versement**

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

- Un premier acompte : 50 % au démarrage des travaux sur présentation de la déclaration d'ouverture de chantier, s'il y a un permis de construire ou de tout document attestant du commencement de travaux, s'il n'y a pas de permis de construire ;
- Un solde : 50 % à la livraison du logement sur présentation d'une attestation de l'achèvement des travaux.

Les versements, qui seront effectués conformément aux modalités décrites en annexes, se feront sur le compte du porteur de projet. Le comptable assignataire est Monsieur le Payeur Départemental.

## **Article 5 : Engagements des porteurs de projet**

1. Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre 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 avec l'ANAH ou un mandat avec une Agence Immobilière Sociale sur une durée de 6 ans.

Le Département du Nord pourra vérifier les ressources du/des locataires et ceci de façon annuelle pendant 6 ans et devra être informé du changement du/des locataires et des ressources dont le/les nouveaux locataires disposent.

2. Il justifiera de l'atteinte de l'étiquette C du diagnostic de performance énergétique pour percevoir le Bonus Nord Durable.

3. Il respectera les règles d'urbanisme liées au changement de destination d'un bâtiment : le bâti devra se situer dans un secteur où les règles d'urbanisme en vigueur autorisent le changement de destination.

4. Le porteur de projet devra prendre en compte des dispositions spécifiques à la commune ou à l'intercommunalité, tels que le permis de louer.

5. Il respectera les règles de décence, notamment pour les hauteurs sous plafond.

6. Une fois la subvention attribuée par la Commission permanente départementale notifiée par courrier recommandé par les services du Département, le porteur de projet s'engage à démarrer les travaux dans l'année et les achever dans les 2 ans maximum. La date de notification de la subvention permet de faire courir ces délais.

Une prorogation de ce délai peut être accordée par le Département au vu d'une demande dûment motivée et présentée avant le terme des 2 années. Dans tous les cas, les crédits non soldés dans un délai de 4 ans suivant la date de notification de la subvention ne pourront plus être versés.

7. Le porteur de projet transmettra annuellement au Département une information sur l'état d'avancement du projet. Il informera le Département du Nord du calendrier prévisionnel des travaux et transmettra tous les visuels et descriptifs finalisés, afin que celui-ci puisse les intégrer dans ses supports d'information et de communication.

8. Lors de la réception des travaux, le porteur de projet signifiera au Département l'acte d'achèvement des travaux.

#### **Article 6 : Communication :**

A la demande du Département du Nord, le porteur de projet organisera une inauguration de l'opération visée par la présente convention. La date de cette inauguration sera fixée d'un commun accord entre les parties, en fonction de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux. Les modalités pratiques d'organisation de l'inauguration seront définies ultérieurement entre les parties.

Le logo du Conseil départemental devra être apposé sur tout document de communication ou d'information et notamment à l'occasion de l'inauguration des logements.

#### **Article 7 : Contrôles effectués par le Département du Nord**

Pendant et après le terme de la présente convention, le Département se réserve le droit de contrôler ou de faire contrôler, à tout moment sur pièce et sur place et sans préavis, par toute personne interne ou externe au Département désignée à cet effet, le déroulement ou l'effectivité des travaux réalisés par le porteur de projet, ainsi que tous documents budgétaires et comptables.

A la fin des travaux, il est demandé de communiquer :

- Un bilan récapitulatif des travaux réalisés ;
- Un diagnostic de performance énergétique égal à la classe C ;
- Un compte rendu financier qui atteste de la conformité des dépenses effectuées à l'objet de la subvention (article 10 loi n°2000-321 du 12 avril 2000), avec l'ensemble des factures afférentes ;
- Une déclaration des autres aides perçues ou à percevoir ;
- Le contrat de bail dès que le logement est occupé avec un justificatif des ressources de l'occupant.

#### **Article 8 : Résiliation / dénonciation / modification**

Si l'une des parties souhaite mettre fin à la présente convention avant son terme, elle devra avertir l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis de 3 mois.

En cas de non-respect des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, de retard significatif dans la mise en œuvre de l'opération mentionnée à l'article 2 ou de modification substantielle des engagements inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Dans ce cas, le Département du Nord pourra exiger le remboursement de tout ou partie des sommes versées à l'organisme.

La présente convention peut être dénoncée d'un commun accord entre les parties. Cette convention peut être modifiée par avenant signé des parties.

### **Article 9 : Règlements des conflits**

Si un différend survenait à l'occasion de l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceraient de le régler à l'amiable. En cas d'échec de cette procédure, les litiges résultant de l'application de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de Lille.

### **Article 10 : Cession de convention**

La présente convention est conclue intuitu personae et ne pourra être cédée par aucune des parties, sauf accord préalable et écrit de tous les signataires aux présentes.

### **Article 11 : délais de la convention**

La durée de la convention est prévue pour une période de 9 ans à compter de la signature par les 2 parties : 6 ans liée au conventionnement du logement et 3 ans pour la réalisation des travaux.

Fait à Lille, le

Le Porteur de projet

Le Département du Nord

**Monsieur Romain ELOY**  
**Gérant de la SCI de l'Aulette**

**Pour le Président, et par délégation,**  
**Monsieur Nicolas SIEGLER**  
**Vice-Président chargé de l'Aménagement**  
**du territoire, du logement et**  
**du Canal Seine – Nord Europe**

## Modalités des aides

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

L'appui d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

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 au titre du dispositif, 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 » peut 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.

Le montant de la bonification peut s'élever à 75% du surcoût des travaux avec un montant plafond de 10 000 euros pour un logement, 15 000 euros pour deux logements et 20 000 euros pour 3 logements. Le montant lié au surcoût des travaux devra être identifié sur les factures 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.

**DISPOSITIF HABITAT RURAL**  
**CONVENTION DE FINANCEMENT**

Entre

Le Département du Nord, représenté par son Président, ou son représentant, habilité par la délibération DTT/2025/375 du 8 décembre 2025,

d'une part,

et

M. et Mme XXXXX, demeurant 22 rue Jean Jaurès à Estreux, ci-après dénommé « le porteur de projet »,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

**Préambule**

Les éléments de diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat 2021 - 2027 attestent d'une forte baisse de la construction de logements en secteur rural. L'enjeu est de redonner de la valeur au patrimoine bâti dans les territoires ruraux. Il convient de renouveler les pratiques d'aménagement et d'agir sur les facteurs de perte d'attractivité, afin de favoriser le réinvestissement de ces territoires.

L'accent doit être porté sur la nécessaire valorisation de l'habitat existant, notamment en termes de reconquête du patrimoine bâti, de densification et d'amélioration des performances énergétiques avec l'impérieuse nécessité de réduire la consommation foncière.

Dans le cadre du dispositif habitat rural approuvé par la délibération n° DTT/2023/7 du 21 mars 2023, le porteur de projet, M. et Mme XXXXXX a déposé un dossier de candidature dans le délai imparti conforme aux critères définis par celui-ci.

Le Département a attribué à cette opération une subvention de 33 000 € lors de la Commission permanente du 8 décembre 2025.

**Article 1 - Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Département du Nord apporte son soutien à l'opération précisée à l'article 2 que le porteur de projet s'engage, à leur initiative et sous leur responsabilité, à mettre en œuvre.

## **Article 2 - Définition de l'opération**

L'opération porte sur la division d'une ancienne maison vacante pour la création de 2 logements locatifs privés de 77 et 96 m<sup>2</sup> conventionnés social (typologie : T3 et T4) sis 14 route Nationale à Saint-Waast-la-Vallée.

## **Article 3 : Engagements du Département du Nord**

Le Département du Nord s'engage à soutenir financièrement le porteur de projet par une subvention correspondant aux éléments suivants :

- Une aide à la réalisation des travaux plafonnée à 25 000 € ;
- Une aide à la mission de maîtrise d'œuvre plafonnée à 8 000 € ;

La participation départementale susceptible d'être accordée est de 33 000 € au regard de l'ensemble des aides publiques mobilisées.

Si le montant des travaux est inférieur au montant déclaré dans la demande de subvention, le paiement du solde se fera à hauteur des dépenses réalisées. Si le montant est supérieur, le montant de la subvention restera inchangé.

## **Article 4 : Modalités de versement**

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

- Un premier acompte : 50 % au démarrage des travaux sur présentation de la déclaration d'ouverture de chantier, s'il y a un permis de construire ou de tout document attestant du commencement de travaux, s'il n'y a pas de permis de construire ;
- Un solde : 50 % à la livraison du logement sur présentation d'une attestation de l'achèvement des travaux.

Les versements, qui seront effectués conformément aux modalités décrites en annexes, se feront sur le compte du porteur de projet. Le comptable assignataire est Monsieur le Payeur Départemental.

## **Article 5 : Engagements des porteurs de projet**

1. Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre 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 avec l'ANAH ou un mandat avec une Agence Immobilière Sociale sur une durée de 6 ans.

Le Département du Nord pourra vérifier les ressources du/des locataires et ceci de façon annuelle pendant 6 ans et devra être informé du changement du/des locataires et des ressources dont le/les nouveaux locataires disposent.

2. Il justifiera de l'atteinte de l'étiquette C du diagnostic de performance énergétique pour percevoir le Bonus Nord Durable.

3. Il respectera les règles d'urbanisme liées au changement de destination d'un bâtiment : le bâti devra se situer dans un secteur où les règles d'urbanisme en vigueur autorisent le changement de destination.

4. Le porteur de projet devra prendre en compte des dispositions spécifiques à la commune ou à l'intercommunalité, tels que le permis de louer.

5. Il respectera les règles de décence, notamment pour les hauteurs sous plafond.

6. Une fois la subvention attribuée par la Commission permanente départementale notifiée par courrier recommandé par les services du Département, le porteur de projet s'engage à démarrer les travaux dans l'année et les achever dans les 2 ans maximum. La date de notification de la subvention permet de faire courir ces délais.

Une prorogation de ce délai peut être accordée par le Département au vu d'une demande dûment motivée et présentée avant le terme des 2 années. Dans tous les cas, les crédits non soldés dans un délai de 4 ans suivant la date de notification de la subvention ne pourront plus être versés.

7. Le porteur de projet transmettra annuellement au Département une information sur l'état d'avancement du projet. Il informera le Département du Nord du calendrier prévisionnel des travaux et transmettra tous les visuels et descriptifs finalisés, afin que celui-ci puisse les intégrer dans ses supports d'information et de communication.

8. Lors de la réception des travaux, le porteur de projet signifiera au Département l'acte d'achèvement des travaux.

#### **Article 6 : Communication :**

A la demande du Département du Nord, le porteur de projet organisera une inauguration de l'opération visée par la présente convention. La date de cette inauguration sera fixée d'un commun accord entre les parties, en fonction de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux. Les modalités pratiques d'organisation de l'inauguration seront définies ultérieurement entre les parties.

Le logo du Conseil départemental devra être apposé sur tout document de communication ou d'information et notamment à l'occasion de l'inauguration des logements.

#### **Article 7 : Contrôles effectués par le Département du Nord**

Pendant et après le terme de la présente convention, le Département se réserve le droit de contrôler ou de faire contrôler, à tout moment sur pièce et sur place et sans préavis, par toute personne interne ou externe au Département désignée à cet effet, le déroulement ou l'effectivité des travaux réalisés par le porteur de projet, ainsi que tous documents budgétaires et comptables.

A la fin des travaux, il est demandé de communiquer :

- Un bilan récapitulatif des travaux réalisés ;
- Un diagnostic de performance énergétique égal à la classe C ;
- Un compte rendu financier qui atteste de la conformité des dépenses effectuées à l'objet de la subvention (article 10 loi n°2000-321 du 12 avril 2000), avec l'ensemble des factures afférentes ;
- Une déclaration des autres aides perçues ou à percevoir ;
- Le contrat de bail dès que le logement est occupé avec un justificatif des ressources de l'occupant.

#### **Article 8 : Résiliation / dénonciation / modification**

Si l'une des parties souhaite mettre fin à la présente convention avant son terme, elle devra avertir l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis de 3 mois.

En cas de non-respect des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, de retard significatif dans la mise en œuvre de l'opération mentionnée à l'article 2 ou de modification substantielle des engagements inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Dans ce cas, le Département du Nord pourra exiger le remboursement de tout ou partie des sommes versées à l'organisme.

La présente convention peut être dénoncée d'un commun accord entre les parties. Cette convention peut être modifiée par avenant signé des parties.

### **Article 9 : Règlements des conflits**

Si un différend survenait à l'occasion de l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceraient de le régler à l'amiable. En cas d'échec de cette procédure, les litiges résultant de l'application de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de Lille.

### **Article 10 : Cession de convention**

La présente convention est conclue intuitu personae et ne pourra être cédée par aucune des parties, sauf accord préalable et écrit de tous les signataires aux présentes.

### **Article 11 : délais de la convention**

La durée de la convention est prévue pour une période de 9 ans à compter de la signature par les 2 parties : 6 ans liée au conventionnement du logement et 3 ans pour la réalisation des travaux.

Fait à Lille, le

Le Porteur de projet

Le Département du Nord

**Monsieur et Madame XXXXXX**

**Pour le Président, et par délégation,  
Monsieur Nicolas SIEGLER  
Vice-Président chargé de l'Aménagement  
du territoire, du logement et  
du Canal Seine – Nord Europe**

## Modalités des aides

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

L'appui d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

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 au titre du dispositif, 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 » peut 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.

Le montant de la bonification peut s'élever à 75% du surcoût des travaux avec un montant plafond de 10 000 euros pour un logement, 15 000 euros pour deux logements et 20 000 euros pour 3 logements. Le montant lié au surcoût des travaux devra être identifié sur les factures 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.

**DISPOSITIF HABITAT RURAL**  
**CONVENTION DE FINANCEMENT**

Entre

Le Département du Nord, représenté par son Président, ou son représentant, habilité par la délibération DTT/2025/375 du 8 décembre 2025,

d'une part,

et

l'indivision YYYYYY, représentée par Mme YYYYYY ci-après dénommé « le porteur de projet »,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

**Préambule**

Les éléments de diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat 2021 - 2027 attestent d'une forte baisse de la construction de logements en secteur rural. L'enjeu est de redonner de la valeur au patrimoine bâti dans les territoires ruraux. Il convient de renouveler les pratiques d'aménagement et d'agir sur les facteurs de perte d'attractivité, afin de favoriser le réinvestissement de ces territoires.

L'accent doit être porté sur la nécessaire valorisation de l'habitat existant, notamment en termes de reconquête du patrimoine bâti, de densification et d'amélioration des performances énergétiques avec l'impérieuse nécessité de réduire la consommation foncière.

Dans le cadre du dispositif habitat rural approuvé par la délibération n° DTT/2023/7 du 21 mars 2023, le porteur de projet, l'indivision YYYYYYYY a déposé un dossier de candidature dans le délai imparti conforme aux critères définis par celui-ci.

Le Département a attribué à cette opération une subvention de 20 000 € lors de la Commission permanente du 8 décembre 2025.

**Article 1 - Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Département du Nord apporte son soutien à l'opération précisée à l'article 2 que le porteur de projet s'engage, à leur initiative et sous leur responsabilité, à mettre en œuvre.

## **Article 2 - Définition de l'opération**

L'opération porte sur la transformation d'un ancien bâtiment professionnel (grange) pour la création d'un logement type T3 sis 15 bis rue de l'Amiral Fleuriais à Eswars.

## **Article 3 : Engagements du Département du Nord**

Le Département du Nord s'engage à soutenir financièrement le porteur de projet par une subvention correspondant aux éléments suivants :

- Une aide à la réalisation des travaux plafonnée à 15 000 € ;
- Une aide à la mission de maîtrise d'œuvre plafonnée à 5 000 € ;

La participation départementale susceptible d'être accordée est de 20 000 € au regard de l'ensemble des aides publiques mobilisées.

Si le montant des travaux est inférieur au montant déclaré dans la demande de subvention, le paiement du solde se fera à hauteur des dépenses réalisées. Si le montant est supérieur, le montant de la subvention restera inchangé.

## **Article 4 : Modalités de versement**

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

- Un premier acompte : 50 % au démarrage des travaux sur présentation de la déclaration d'ouverture de chantier, s'il y a un permis de construire ou de tout document attestant du commencement de travaux, s'il n'y a pas de permis de construire ;
- Un solde : 50 % à la livraison du logement sur présentation d'une attestation de l'achèvement des travaux.

Les versements, qui seront effectués conformément aux modalités décrites en annexes, se feront sur le compte du porteur de projet. Le comptable assignataire est Monsieur le Payeur Départemental.

## **Article 5 : Engagements des porteurs de projet**

1. Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre 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 avec l'ANAH ou un mandat avec une Agence Immobilière Sociale sur une durée de 6 ans.

Le Département du Nord pourra vérifier les ressources du/des locataires et ceci de façon annuelle pendant 6 ans et devra être informé du changement du/des locataires et des ressources dont le/les nouveaux locataires disposent.

2. Il justifiera de l'atteinte de l'étiquette C du diagnostic de performance énergétique pour percevoir le Bonus Nord Durable.

3. Il respectera les règles d'urbanisme liées au changement de destination d'un bâtiment : le bâti devra se situer dans un secteur où les règles d'urbanisme en vigueur autorisent le changement de destination.

4. Le porteur de projet devra prendre en compte des dispositions spécifiques à la commune ou à l'intercommunalité, tels que le permis de louer.

5. Il respectera les règles de décence, notamment pour les hauteurs sous plafond.

6. Une fois la subvention attribuée par la Commission permanente départementale notifiée par courrier recommandé par les services du Département, le porteur de projet s'engage à démarrer les travaux dans l'année et les achever dans les 2 ans maximum. La date de notification de la subvention permet de faire courir ces délais.

Une prorogation de ce délai peut être accordée par le Département au vu d'une demande dûment motivée et présentée avant le terme des 2 années. Dans tous les cas, les crédits non soldés dans un délai de 4 ans suivant la date de notification de la subvention ne pourront plus être versés.

7. Le porteur de projet transmettra annuellement au Département une information sur l'état d'avancement du projet. Il informera le Département du Nord du calendrier prévisionnel des travaux et transmettra tous les visuels et descriptifs finalisés, afin que celui-ci puisse les intégrer dans ses supports d'information et de communication.

8. Lors de la réception des travaux, le porteur de projet signifiera au Département l'acte d'achèvement des travaux.

#### **Article 6 : Communication :**

A la demande du Département du Nord, le porteur de projet organisera une inauguration de l'opération visée par la présente convention. La date de cette inauguration sera fixée d'un commun accord entre les parties, en fonction de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux. Les modalités pratiques d'organisation de l'inauguration seront définies ultérieurement entre les parties.

Le logo du Conseil départemental devra être apposé sur tout document de communication ou d'information et notamment à l'occasion de l'inauguration des logements.

#### **Article 7 : Contrôles effectués par le Département du Nord**

Pendant et après le terme de la présente convention, le Département se réserve le droit de contrôler ou de faire contrôler, à tout moment sur pièce et sur place et sans préavis, par toute personne interne ou externe au Département désignée à cet effet, le déroulement ou l'effectivité des travaux réalisés par le porteur de projet, ainsi que tous documents budgétaires et comptables.

A la fin des travaux, il est demandé de communiquer :

- Un bilan récapitulatif des travaux réalisés ;
- Un diagnostic de performance énergétique égal à la classe C ;
- Un compte rendu financier qui atteste de la conformité des dépenses effectuées à l'objet de la subvention (article 10 loi n°2000-321 du 12 avril 2000), avec l'ensemble des factures afférentes ;
- Une déclaration des autres aides perçues ou à percevoir ;
- Le contrat de bail dès que le logement est occupé avec un justificatif des ressources de l'occupant.

#### **Article 8 : Résiliation / dénonciation / modification**

Si l'une des parties souhaite mettre fin à la présente convention avant son terme, elle devra avertir l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis de 3 mois.

En cas de non-respect des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, de retard significatif dans la mise en œuvre de l'opération mentionnée à l'article 2 ou de modification substantielle des engagements inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Dans ce cas, le Département du Nord pourra exiger le remboursement de tout ou partie des sommes versées à l'organisme.

La présente convention peut être dénoncée d'un commun accord entre les parties. Cette convention peut être modifiée par avenant signé des parties.

### **Article 9 : Règlements des conflits**

Si un différend survenait à l'occasion de l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceraient de le régler à l'amiable. En cas d'échec de cette procédure, les litiges résultant de l'application de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de Lille.

### **Article 10 : Cession de convention**

La présente convention est conclue intuitu personae et ne pourra être cédée par aucune des parties, sauf accord préalable et écrit de tous les signataires aux présentes.

### **Article 11 : délais de la convention**

La durée de la convention est prévue pour une période de 9 ans à compter de la signature par les 2 parties : 6 ans liée au conventionnement du logement et 3 ans pour la réalisation des travaux.

Fait à Lille, le

Le Porteur de projet

Le Département du Nord

**L'indivision YYYYYY**  
**Représentée par Mme YYYYYY**

**Pour le Président, et par délégation,**  
**Monsieur Nicolas SIEGLER**  
**Vice-Président chargé de l'Aménagement**  
**du territoire, du logement et**  
**du Canal Seine – Nord Europe**

## Modalités des aides

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

L'appui d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

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 au titre du dispositif, 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 » peut 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.

Le montant de la bonification peut s'élever à 75% du surcoût des travaux avec un montant plafond de 10 000 euros pour un logement, 15 000 euros pour deux logements et 20 000 euros pour 3 logements. Le montant lié au surcoût des travaux devra être identifié sur les factures 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.

**DISPOSITIF HABITAT RURAL**  
**CONVENTION DE FINANCEMENT**

Entre

Le Département du Nord, représenté par son Président, ou son représentant, habilité par la délibération DTT/2025/375 du 8 décembre 2025,

d'une part,

et

la SCI la Sensée, représentée par Mme Marie-Lise CORTINOVIS demeurant 475, rue Neuve à Aubencheul-au-Bac, ci-après dénommé « le porteur de projet »,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

**Préambule**

Les éléments de diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat 2021 - 2027 attestent d'une forte baisse de la construction de logements en secteur rural. L'enjeu est de redonner de la valeur au patrimoine bâti dans les territoires ruraux. Il convient de renouveler les pratiques d'aménagement et d'agir sur les facteurs de perte d'attractivité, afin de favoriser le réinvestissement de ces territoires.

L'accent doit être porté sur la nécessaire valorisation de l'habitat existant, notamment en termes de reconquête du patrimoine bâti, de densification et d'amélioration des performances énergétiques avec l'impérieuse nécessité de réduire la consommation foncière.

Dans le cadre du dispositif habitat rural approuvé par la délibération n° DTT/2023/7 du 21 mars 2023, le porteur de projet, la SCI la Sensée a déposé un dossier de candidature dans le délai imparti conforme aux critères définis par celui-ci.

Le Département a attribué à cette opération une subvention de 31 600 € lors de la Commission permanente du 8 décembre 2025.

**Article 1 - Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Département du Nord apporte son soutien à l'opération précisée à l'article 2 que le porteur de projet s'engage, à leur initiative et sous leur responsabilité, à mettre en œuvre.

## **Article 2 - Définition de l'opération**

L'opération porte sur la rénovation de 2 logements de typologie T2 et T3 sis 25 / 25 bis rue Pierre Bochu à Féchain.

## **Article 3 : Engagements du Département du Nord**

Le Département du Nord s'engage à soutenir financièrement le porteur de projet par une subvention correspondant aux éléments suivants :

- Une aide à la réalisation des travaux plafonnée à 25 000 € ;
- Une aide à la mission de maîtrise d'œuvre plafonnée à 6 600 € ;

La participation départementale susceptible d'être accordée est de 31 600 € au regard de l'ensemble des aides publiques mobilisées.

Si le montant des travaux est inférieur au montant déclaré dans la demande de subvention, le paiement du solde se fera à hauteur des dépenses réalisées. Si le montant est supérieur, le montant de la subvention restera inchangé.

## **Article 4 : Modalités de versement**

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

- Un premier acompte : 50 % au démarrage des travaux sur présentation de la déclaration d'ouverture de chantier, s'il y a un permis de construire ou de tout document attestant du commencement de travaux, s'il n'y a pas de permis de construire ;
- Un solde : 50 % à la livraison du logement sur présentation d'une attestation de l'achèvement des travaux.

Les versements, qui seront effectués conformément aux modalités décrites en annexes, se feront sur le compte du porteur de projet. Le comptable assignataire est Monsieur le Payeur Départemental.

## **Article 5 : Engagements des porteurs de projet**

1. Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre 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 avec l'ANAH ou un mandat avec une Agence Immobilière Sociale sur une durée de 6 ans.

Le Département du Nord pourra vérifier les ressources du/des locataires et ceci de façon annuelle pendant 6 ans et devra être informé du changement du/des locataires et des ressources dont le/les nouveaux locataires disposent.

2. Il justifiera de l'atteinte de l'étiquette C du diagnostic de performance énergétique pour percevoir le Bonus Nord Durable.

3. Il respectera les règles d'urbanisme liées au changement de destination d'un bâtiment : le bâti devra se situer dans un secteur où les règles d'urbanisme en vigueur autorisent le changement de destination.

4. Le porteur de projet devra prendre en compte des dispositions spécifiques à la commune ou à l'intercommunalité, tels que le permis de louer.

5. Il respectera les règles de décence, notamment pour les hauteurs sous plafond.

6. Une fois la subvention attribuée par la Commission permanente départementale notifiée par courrier recommandé par les services du Département, le porteur de projet s'engage à démarrer les travaux dans l'année et les achever dans les 2 ans maximum. La date de notification de la subvention permet de faire courir ces délais.

Une prorogation de ce délai peut être accordée par le Département au vu d'une demande dûment motivée et présentée avant le terme des 2 années. Dans tous les cas, les crédits non soldés dans un délai de 4 ans suivant la date de notification de la subvention ne pourront plus être versés.

7. Le porteur de projet transmettra annuellement au Département une information sur l'état d'avancement du projet. Il informera le Département du Nord du calendrier prévisionnel des travaux et transmettra tous les visuels et descriptifs finalisés, afin que celui-ci puisse les intégrer dans ses supports d'information et de communication.

8. Lors de la réception des travaux, le porteur de projet signifiera au Département l'acte d'achèvement des travaux.

#### **Article 6 : Communication :**

A la demande du Département du Nord, le porteur de projet organisera une inauguration de l'opération visée par la présente convention. La date de cette inauguration sera fixée d'un commun accord entre les parties, en fonction de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux. Les modalités pratiques d'organisation de l'inauguration seront définies ultérieurement entre les parties.

Le logo du Conseil départemental devra être apposé sur tout document de communication ou d'information et notamment à l'occasion de l'inauguration des logements.

#### **Article 7 : Contrôles effectués par le Département du Nord**

Pendant et après le terme de la présente convention, le Département se réserve le droit de contrôler ou de faire contrôler, à tout moment sur pièce et sur place et sans préavis, par toute personne interne ou externe au Département désignée à cet effet, le déroulement ou l'effectivité des travaux réalisés par le porteur de projet, ainsi que tous documents budgétaires et comptables.

A la fin des travaux, il est demandé de communiquer :

- Un bilan récapitulatif des travaux réalisés ;
- Un diagnostic de performance énergétique égal à la classe C ;
- Un compte rendu financier qui atteste de la conformité des dépenses effectuées à l'objet de la subvention (article 10 loi n°2000-321 du 12 avril 2000), avec l'ensemble des factures afférentes ;
- Une déclaration des autres aides perçues ou à percevoir ;
- Le contrat de bail dès que le logement est occupé avec un justificatif des ressources de l'occupant.

#### **Article 8 : Résiliation / dénonciation / modification**

Si l'une des parties souhaite mettre fin à la présente convention avant son terme, elle devra avertir l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis de 3 mois.

En cas de non-respect des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, de retard significatif dans la mise en œuvre de l'opération mentionnée à l'article 2 ou de modification substantielle des engagements inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Dans ce cas, le Département du Nord pourra exiger le remboursement de tout ou partie des sommes versées à l'organisme.

La présente convention peut être dénoncée d'un commun accord entre les parties. Cette convention peut être modifiée par avenant signé des parties.

### **Article 9 : Règlements des conflits**

Si un différend survenait à l'occasion de l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceraient de le régler à l'amiable. En cas d'échec de cette procédure, les litiges résultant de l'application de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de Lille.

### **Article 10 : Cession de convention**

La présente convention est conclue intuitu personae et ne pourra être cédée par aucune des parties, sauf accord préalable et écrit de tous les signataires aux présentes.

### **Article 11 : délais de la convention**

La durée de la convention est prévue pour une période de 9 ans à compter de la signature par les 2 parties : 6 ans liée au conventionnement du logement et 3 ans pour la réalisation des travaux.

Fait à Lille, le

Le Porteur de projet

Le Département du Nord

**Mme Marie-Lise CORTINOVIS**  
Gérante de la SCI la Sensée

**Pour le Président, et par délégation,**  
**Monsieur Nicolas SIEGLER**  
Vice-Président chargé de l'Aménagement  
du territoire, du logement et  
du Canal Seine – Nord Europe

## Modalités des aides

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

L'appui d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

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 au titre du dispositif, 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 » peut 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.

Le montant de la bonification peut s'élever à 75% du surcoût des travaux avec un montant plafond de 10 000 euros pour un logement, 15 000 euros pour deux logements et 20 000 euros pour 3 logements. Le montant lié au surcoût des travaux devra être identifié sur les factures 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.

## COMMISSION PERMANENTE Réunion du 08 décembre 2025

OBJET : Politique de l'habitat et du logement : attribution de subventions à la commune de Clairfayts, au titre du dispositif "logements communaux" et à quatre particuliers, au titre du dispositif "habitat rural".

Afin de favoriser une nouvelle dynamique de peuplement dans les territoires ruraux, en lien avec les orientations du Plan Départemental de l'Habitat adopté en mai 2021, notamment sur la production de logements dans les bourgs ruraux, le Département met en œuvre les dispositifs « Logements communaux » et « Habitat rural », afin de redonner de la valeur à un patrimoine bâti existant et agir sur les facteurs de perte d'attractivité de ces territoires.

### **1. DISPOSITIF LOGEMENTS COMMUNAUX**

Ce dispositif d'aide a été mis en place par le Conseil général le 15 décembre 2014 (rapport DHL/2014/1207) et complété par le Conseil départemental du 22 mai 2017 (rapport DSTDL/2017/130) afin de soutenir la création de logements dans les communes rurales du Département.

Cette aide spécifique vise à transformer des bâtiments communaux (anciens logements d'instituteurs, presbytères, ...), de manière à développer une offre en logements aidés pour des ménages à revenus modestes en secteur rural. Le dispositif accorde une subvention d'un montant maximal de 14 000 € par logement.

Le présent rapport propose dans ce cadre l'attribution d'une subvention d'un montant de 14 000 € à la commune de Clairfayts (Avesnois), dont le dossier de rénovation d'un logement répond aux critères du dispositif (annexe 1 - fiche projet).

### **2. DISPOSITIF HABITAT RURAL**

Ce dispositif a été mis en œuvre par la délibération du Conseil départemental DAT/2020/254 du 28 septembre 2020, initialement sous forme d'appel à projets et transformé en dispositif pérenne par la délibération DTT/2023/7 du 20 mars 2023.

L'objectif 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 inoccupés et présentant un intérêt patrimonial certain (dépendances agricoles, anciens ateliers, anciens bâtiments d'activité artisanale ou industrielle, logements vacants, etc.).

Ce dispositif est réservé aux particuliers, propriétaires de bâtiments professionnels inutilisés ou de logements inoccupés disposés à transformer leur bâti inutilisé.

Dans ce cadre, quatre dossiers sont présentés en annexes 3, 4, 5 et 6 (fiche projets) pour la rénovation à usage d'habitation de 5 bâtiments vacants :

- transformation d'un logement T3 en logement type T4 de 145 m<sup>2</sup> avec annexes (cave, cellier), sis 6 rue de l'Aulette à Le Quesnoy ;
- division d'une ancienne maison vacante pour la création de 2 logements locatifs privés de 77 et 96 m<sup>2</sup> conventionnés social (typologie : T3 et T4), sis 14 route Nationale à Saint-Waast-la-Vallée ;
- transformation d'un ancien bâtiment professionnel (grange) pour la création d'un logement type T3, sis 15 bis rue de l'Amiral Fleuriais à Eswars ;
- rénovation de 2 logements type T2 et T3 sis 25 / 25 bis rue Pierre Bochu à Féchain.

Ces projets répondent aux critères de financement du Département et pour chacun d'eux, il est proposé une participation départementale répartie comme suit :

#### Le Quesnoy

- Aide travaux : 15 000 €.
- Aide Maîtrise d'œuvre : 4 230 €.

#### Saint-Waast-la-Vallée

- Aide travaux : 25 000 €.
- Aide Maîtrise d'œuvre : 8 000 €.

#### Eswars

- Aide travaux : 15 000 €.
- Aide Maîtrise d'œuvre : 5 000 €.

#### Féchain

- Aide travaux : 25 000 €.
- Aide Maîtrise d'œuvre : 6 600 €.

L'aide totale du département sera de 103 830 € pour les 4 projets. Les aides du Département viendront abonder les aides financières de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Il est proposé à la Commission permanente :

- d'attribuer, dans le cadre du dispositif « Logements communaux », une aide à l'investissement de 14 000 € à la commune de Clairfayts (Avesnois), pour la rénovation d'un logement selon les modalités de la fiche projet, jointe en annexe 1, du présent rapport ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre le Département du Nord et la commune de Clairfayts, dans les termes du projet, joint en annexe 2, du rapport ;
- d'attribuer, dans le cadre du dispositif « Habitat rural », une aide de 19 230 € à la SCI de l'Aulette pour la rénovation d'un logement à Le Quesnoy, selon les modalités de la fiche projet, jointe en annexe 3, du présent rapport ;

- d'attribuer, dans le cadre du dispositif « Habitat rural », une aide de 33 000 € à M. et Mme XXXXX pour la rénovation de 2 logements à Saint-Waast-la-Vallée, selon les modalités de la fiche projet, jointe en annexe 4, du présent rapport ;
- d'attribuer, dans le cadre du dispositif « Habitat rural », une aide de 20 000 € à l'indivision YYYY/YYYYY pour la rénovation d'un logement à Eswars, selon les modalités de la fiche projet jointe en annexe 5 du présent rapport ;
- d'attribuer, dans le cadre du dispositif « Habitat rural », une aide de 31 600 € à la SCI la Sensée pour la rénovation de 2 logements à Féchain, selon les modalités de la fiche projet, jointe en annexe 6, du présent rapport ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la SCI de l'Aulette et le Département du Nord, dans les termes du projet, joint en annexe 7, du présent rapport ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre M. et Mme XXXXX et le Département du Nord, dans les termes du projet, joint en annexe 8, du présent rapport ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre l'indivision YYYYYY et le Département du Nord, dans les termes du projet, joint en annexe 9, du présent rapport ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la SCI la Sensée et le Département du Nord, dans les termes du projet, joint en annexe 10, du présent rapport ;
- d'imputer les dépenses correspondantes au budget départemental de l'exercice 2025, opération 23006OP007, enveloppe 23006E33.

CODE GRAND ANGLE		ENGAGEMENTS		
OPERATION	ENVELOPPE	AUTORISES	DEJA CONTRACTES	PROPOSES DANS LE RAPPORT
23006OP007	23006E33	400 000,00 €	191 286,50 €	117 830,00 €

Nicolas SIEGLER  
Vice-Président