

4.9

Accusé de réception de la préfecture : 059-225900018-20231218-321912-DE-1-1

Date de réception en préfecture le 21 décembre 2023

Publié le 21 décembre 2023

Suite à la convocation en date du 4 décembre 2023
LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL
Réunie à Lille le 18 DÉCEMBRE 2023

Sous la présidence de Christian POIRET, Président du Conseil Départemental

Nombre de membres en exercices : 82

Etaient présents : Martine ARLABOSSE, Barbara BAILLEUL, Charles BEAUCHAMP, Doriane BECUE, Valentin BELLEVAL, Pierre-Michel BERNARD, Stéphanie BOCQUET, Anne-Sophie BOISSEAUX, Frédéric BRICOUT, François-Xavier CADART, Benjamin CAILLIERET, Olivier CAREMELLE, Yannick CAREMELLE, Loïc CATHELAIN, Marie CHAMPAULT, Isabelle CHOAIN, Paul CHRISTOPHE, Sylvie CLERC, Barbara COEVOET, Valérie CONSEIL, Sylvie DELRUE, Jean-Luc DETAVERNIER, Jean-Claude DULIEU, Monique EVRARD, Marie-Laurence FAUCHILLE, Julien GOKEL, Michelle GREAUME, Maël GUIZIOU, Jacques HOUSSIN, Simon JAMELIN, Sylvie LABADENS, Nicolas LEBLANC, Michel LEFEBVRE, Sébastien LEPRETRE, Maryline LUCAS, Didier MANIER, Françoise MARTIN, Elisabeth MASSE, Anne MIKOLAJCZAK, Luc MONNET, Charlotte PARMENTIER-LECOCQ, Laurent PERIN, Max-André PICK, Michel PLOUY, Christian POIRET, Marie-Hélène QUATREBOEUF, Caroline SANCHEZ, Marie SANDRA, Céline SCAVENNEC, Frédérique SEELS, Marie TONNERRE-DESMET, Patrick VALOIS, Anne VANPEENE, Philippe WAYMEL, Isabelle ZAWIEJA-DENIZON, Karima ZOUGGAGH.

Absent(e)(s) représenté(e)(s) : Salim ACHIBA donne pouvoir à Doriane BECUE, Grégory BARTHOLOMEUS donne pouvoir à Julien GOKEL, Régis CAUCHE donne pouvoir à Jacques HOUSSIN, Marie CIETERS donne pouvoir à Martine ARLABOSSE, Laurent DEGALLAIX donne pouvoir à François-Xavier CADART, Carole DEVOS donne pouvoir à Marie-Hélène QUATREBOEUF, Soraya FAHEM donne pouvoir à Benjamin CAILLIERET, Isabelle FERNANDEZ donne pouvoir à Françoise MARTIN, Vincent LEDOUX donne pouvoir à Marie TONNERRE-DESMET, Bertrand RINGOT donne pouvoir à Didier MANIER, Marie-Paule ROUSSELLE donne pouvoir à Monique EVRARD, Sébastien SEGUIN donne pouvoir à Valentin BELLEVAL, Nicolas SIEGLER donne pouvoir à Sylvie LABADENS, Aude VAN CAUWENBERGE donne pouvoir à Sylvie DELRUE, Jean-Noël VERFAILLIE donne pouvoir à Paul CHRISTOPHE.

Absent(e)(s) excusé(e)(s) : Josyane BRIDOUX, Béatrice DESCAMPS-MARQUILLY.

Absent(e)(s) : Bernard BAUDOUX, Christine DECODTS, Frédéric DELANNOY, Agnès DENYS, Claudine DEROEUX, Stéphane DIEUSAERT, Mickaël HIRAUX, Valérie LETARD, Eric RENAUD.

OBJET : Dispositif habitat rural : attribution d'une subvention pour un projet à Eswars (Cambrésis).
Dispositif logements communaux : attribution de subventions aux communes de Cauroir (Cambrésis) et de Saint-Aubin (Avesnois).

Vu le rapport DTT/2023/390

Vu l'avis en date du 11 décembre 2023 de la Commission Infrastructures, mobilités, aménagement du territoire, logement, habitat, développement économique, partenariats institutionnels, relations internationales et européennes

DECIDE à l'unanimité:

- d'attribuer, dans le cadre du dispositif habitat rural, une aide à l'investissement de 20 000 € à la SCI HBSC LEDUC, pour la rénovation d'un ancien corps de ferme à Eswars, selon les modalités de la fiche projet, ci-jointe en annexe 1 ;
 - d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la SCI HBSC LEDUC et le Département du Nord, dans les termes du projet, ci-joint en annexe 2 ;
 - d'attribuer, dans le cadre du dispositif « Logements communaux », des aides à l'investissement :
 - de 14 000,00 € à la commune de Cauroir pour la rénovation d'un logement,
 - de 12 874,50 € à la commune de Saint-Aubin pour la rénovation d'un logement,selon les modalités de la fiche projet, ci-jointe en annexe 3 ;
 - d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la commune de Cauroir et le Département du Nord, dans les termes du projet, ci-joint en annexe 4 ;
 - d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la commune de Saint-Aubin et le Département du Nord, dans les termes du projet, ci-joint en annexe 5 ;
 - d'imputer les dépenses correspondantes au budget départemental de l'exercice 2023.
-

Le quorum a été vérifié à l'appel de l'affaire à 18 h 14.

56 Conseillers départementaux étaient présents en séance. Ils étaient porteurs de 15 pouvoirs.

Décision acquise par assentiment de l'assemblée.

Signé électroniquement



Pour le Président du Conseil Départemental
et par délégation,
La responsable du Service assemblées et contrôle
de la légalité
Direction des Affaires Juridiques et de l'Achat
Public,

Vanessa VUJCIC

DISPOSITIF HABITAT RURAL

Opération aidée au titre du dispositif

1. Eswars 15 rue de l'Amiral Fleuriais

2

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

ESWARS
SCI HBSC LEDUC
Francis REGNAULT
CAC
15 rue de l'Amiral Fleuriais
1

Etat des lieux



Devant le logement à rénover



Le coin cuisine



Une chambre sous les combles



une autre chambre



Un jardin à aménager

Présentation du projet de la SCI HBSC LEDUC

Le projet est localisé au 15, rue de l'Amiral Fleuriais à Eswars et le porteur de projet est la SCI HBSC LEDUC. L'opération consiste en la réhabilitation d'un ancien corps de ferme pour la création d'un logement type 4.

Mme Béatrice LEDUC, représentant la SCI veut saisir l'opportunité du dispositif départemental pour réaliser un investissement locatif.

Le bien se situe dans la commune de Eswars (349 habitants) située à 7 km de Cambrai, à 12 km de Douchy Les Mines et à 14 km de Bouchain.

Le bien à rénover se situe à 2 mn à pied de l'arrêt mairie et à 7 mn de l'arrêt cimetière.

Cette commune dispose d'une école maternelle et l'école élémentaire est regroupée en Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec la commune voisine de Thun L'Evêque (2 mn en voiture). Le collège le plus proche se situe à Iwuy (9 mn en voiture). D'autres collèges et lycées (privés ou publics) peuvent être recensés sur Cambrai.

Les futurs locataires pourront bénéficier de commerces présents dans la commune : commerce de meuble, entreprise de construction, entreprise d'espaces verts, une boutique de stores et rideaux, un producteur de miel, etc. Il existe également un cabinet infirmier, de masseurs kinésithérapeutes.

D'autres magasins se situent à proximité comme « La Ferme des Près » à Ramillies (2 mn en voiture) avec la vente directe de viande, fruits, œufs, légumes et de produits locaux (magasin situé à 1 mn). Deux hypermarchés sont également présents à moins de 10 mn en voiture.

La SCI HBSC LEDUC est accompagnée dans son projet par les Toits de l'Espoir et ce logement va être géré par Solidaritoit (en 2011, les Toits de l'Espoir ont lancé leur agence immobilière solidaire dans les Hauts-de-France, Solidaritoit, qui gère des logements dans des zones rurales).

Cette propriété est composée d'un hall, d'un salon, d'un séjour, une cuisine et une cave au RDC. A l'étage, se trouvent un palier et 2 chambres.

Le logement composé de 2 niveaux ne possède pas d'isolation et n'est équipé d'aucun système de chauffage. Aucun système de ventilation mécanique n'est présent dans les pièces principales. La porte d'entrée ainsi que certaines fenêtres en bois simple vitrage doivent être remplacées.

L'installation électrique est vétuste et non conforme à la réglementation en vigueur. La charpente est en bon état général pour la majeure partie du logement, ce qui n'est pas le cas de la couverture. Celle-ci est en ardoise et doit être entièrement refaite, y compris pour la partie cave.

Le réseau d'évacuation des eaux pluviales sera entièrement à revoir.

Comme l'attestent les photos prises sur place, les travaux envisagés sont d'importance :

- La pose d'une dalle de béton avec isolant sur toute la surface de la maison ;
- La reprise de la maçonnerie ;
- La pose d'un carrelage de sol ;
- L'installation d'une douche à l'italienne ;
- La mise en place d'un système de ventilation de type VMC ;
- La couverture de la toiture avec isolation thermique et pose de gouttières ;

- Le raccordement du réseau gaz ;
- Les menuiseries extérieures (porte entrée, baie coulissante et fenêtres et volets) ;
- Des menuiseries diverses (plancher, escalier et portes intérieures) ;
- L'isolation, la plâtrerie (placo, laine de verre...) ;
- La mise aux normes de l'électricité.

Il est prévu au final après travaux 3 chambres, 2 WC et une salle de bain. La maison individuelle occupe une surface de 117 m² avec cave et combles aménagées.

Financement du projet

La participation départementale susceptible d'être accordée est de 20 000 €, soit 29,6 % du montant global des aides.

Dépenses	Recettes
138 705 €	Département : <ul style="list-style-type: none"> • Aide travaux : 15 000 € • Aide Maîtrise d'œuvre : 5 000 € ANAH : 45 500 € Habiter Mieux : 2 000 € Total : 67 500 €

Reste à charge : 71 205 €

**DISPOSITIF POUR UN HABITAT ADAPTE
ET DE QUALITE EN MILIEU RURAL**

CONVENTION DE FINANCEMENT

Entre

Le Département du Nord, représenté par son Président, ou son représentant, habilité par la délibération DTT/2023/390 du 18 décembre 2023,

d'une part,

et

la SCI HBSC LEDUC représentée par Mme Béatrice LEDUC, demeurant 3, rue Pasteur à Saint-Hilaire-Lez-Cambrai, 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, SCI HBSC LEDUC 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 18 décembre 2023.

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 son initiative et sous sa responsabilité, à mettre en œuvre.

Article 2 - Définition de l'opération

L'opération porte sur la rénovation d'un ancien corps de ferme au 15, rue Fleuriais à Eswars pour la création d'un logement de typologie T4.

Article 3 : Engagements du Département du Nord :

Le Département du Nord s'engage à soutenir financièrement le porteur de projets 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 du porteur 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 un engagement en faveur de la lutte contre la précarité énergétique (diagnostic de performance énergétique égal à la classe C à la livraison de l'opération).

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. il 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 s'engage à transmettre 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.

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
La SCI HBSC LEDUC,**

**Le Département du Nord
Monsieur Jean-Noël VERFAILLIE
Vice-Président en charge du
Logement, du Renouvellement Urbain
et de la Politique de la Ville**

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^{ème} 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.

Aide Départementale	Plafond en fonction du nombre de logements
1er logement	15 000 €
2ème logement	10 000 €
3ème logement	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.

LOGEMENTS COMMUNAUX

Opérations aidées au titre des logements communaux

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| 1. <u>Cauroir 3, rue de la Mairie</u> | <u>2</u> |
| 2. <u>Saint Aubin 8, La Place</u> | <u>4</u> |

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

CAUROI
BENOIT DHORDAIN
Commune de Cauroir
CAC
Nicolas SIEGLER
3, rue de la Mairie
1

Situation du terrain et environnement :

Cauroir est une commune de 566 habitants située sur le territoire de la CAC. La commune propose la rénovation d'un bien immobilier qu'elle possède, localisé à côté de la mairie et appelés à loger des ménages sous conditions de ressources.

Le site se situe à proximité des grands axes RD 942 et RD 643.



Devant l'entrée du futur logement



Un bien en centre bourg et à proximité de la mairie

Objectifs et Public cible :

Solidarité humaine, ruralité et aménagement.

Présentation de l'opération :

Il s'agit d'un bien occupé par un précédent locataire entre 2005 et 2023 qui n'a pas entrepris de travaux de rénovation et qui présente des signes de vétusté.

Les châssis sont en double vitrage, mais avec des joints poreux. Plusieurs volets sont hors d'état d'usage. La cuisine est à rénover intégralement. Les murs ne sont pas correctement isolés et l'ensemble des pièces nécessite des travaux de peinture.

La maison nécessite des travaux d'aménagement importants et les travaux consisteront à :

- L'isolation intérieure de tous les murs de façade ;
- L'installation d'une nouvelle cuisine ;
- Le changement de tous les châssis avec intégration de nouveaux volets ;
- Le détapissage et des travaux de peinture.

Après travaux, le logement type 3 comprendra 2 chambres à l'étage, une salle à manger, une cuisine, un WC et pourrait convenir à un ménage avec enfants.

La commune a présenté un plan prévisionnel de financement pour un montant total de 54 776 € HT avec une participation de la commune pour 40 776 €.



Vue du séjour



Vue de la cuisine



une chambre à l'étage

La commune s'engage à louer à des familles ayant des niveaux de ressources correspondant aux plafonds de revenus du logement social et le loyer sera celui du PLAI ou PLUS.

Elle fera appel à une Agence Immobilière Sociale pour la gestion du bien.

Les travaux pour le logement doivent débuter en octobre 2023.

<u>Plan de financement</u>	
Subvention du Département du Nord	14 000 €
Commune	40 776 €
Total	54 776 €
Cuisine	4 152,54 €
Isolation et sol	33 300 €
Menuiseries	17 323,46 €
Coût global de l'opération	54 776 €

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

SAINT AUBIN
MAURICETTE FREHAUT
Commune de SAINT AUBIN
3CA
Nicolas DOSEN
8, La Place
1

Situation du terrain et environnement :

Saint Aubin est une commune de 370 habitants située sur le territoire de la 3CA et se situe à 7 km d'Avesnes-sur-Helpe et à 17 km de Maubeuge dans le sud-est du département du Nord en plein cœur du Parc naturel régional de l'Avesnois. La commune propose la rénovation d'un bien immobilier qu'elle possède, localisé à côté de la mairie et appelé à loger des ménages sous conditions de ressources. Le site est mitoyen de la mairie.



La maison à rénover est au centre de la photo



Une autre partie à rénover

Objectifs et Public cible :

Solidarité humaine, ruralité et aménagement.

Présentation de l'opération :

En 2003, la classe unique de l'école communale a dû fermer ses portes.

La municipalité a donc transformé le logement de l'ex-instituteur en logement pour personne à revenus modestes.

Aujourd'hui, dans un souci de préservation du patrimoine et d'amélioration du confort du futur locataire, elle souhaite refaire un versant du toit dudit logement et sollicite une aide du Département.



Un bien en centre bourg



Vue de l'église à proximité

La commune s'engage à louer à des familles ayant des niveaux de ressources correspondant aux plafonds de revenus du logement social et le loyer sera celui du PLAI ou PLUS.

Elle va gérer le bien sans faire appel à une Agence Immobilière Sociale.

Les travaux doivent débuter au premier trimestre 2024.

<u>Plan de financement</u>	
Subvention du Département du Nord	12 874,50 €
Commune	12 874,50 €
	Total 25 749 €
toiture	25 749 €
	Coût global de l'opération 25 749 €

LOGEMENTS COMMUNAUX
CONVENTION DE FINANCEMENT

Entre

le Département du Nord, représenté par son Président, ou son représentant, habilité par la délibération DTT/2023/390 du 13 novembre 2023,

d'une part

et

la commune de Cauroir, 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 TTC ou 14 000 € TTC 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 TTC.

Dans le cadre du dispositif, la commune de Cauroir 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 18 décembre 2023.

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 réhabilitation d'un logement T3 sis 3, rue de la Mairie à Cauroir.

Il répond aux critères du dispositif car propriété de la commune et appelés 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 54 776 € HT.

Il est donc prévu le versement d'une aide départementale plafonnée de 14 000 € à la commune de Cauroir 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 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.

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 Cauroir
Monsieur Benoît DHORDAIN
Maire de Cauroir

Le Département du Nord
Monsieur Jean-Noël VERFAILLIE
Vice - Président en charge du
Logement, du Renouvellement Urbain
et de la Politique de la Ville

LOGEMENTS COMMUNAUX
CONVENTION DE FINANCEMENT

Entre

le Département du Nord, représenté par son Président, ou son représentant, habilité par la délibération DTT/2023/390 du 18 décembre 2023,

d'une part

et

la commune de Saint Aubin, 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 TTC ou 14 000 € TTC 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 TTC.

Dans le cadre du dispositif, la commune de Saint Aubin 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 18 décembre 2023.

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 réhabilitation d'un logement 8, la Place à Saint Aubin.

Il répond aux critères du dispositif car propriété de la commune et appelés 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 25 749 € HT.

Il est donc prévu le versement d'une aide départementale plafonnée de 12 874,50 € à la commune de Saint Aubin 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 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.

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 Saint Aubin
Madame Mauricette FREHAUT
Maire de Saint-Aubin

Le Département du Nord
Monsieur Jean-Noël VERFAILLIE
Vice - Président en charge du
Logement, du Renouvellement Urbain
et de la Politique de la Ville

COMMISSION PERMANENTE
Réunion du 18 décembre 2023

OBJET : Dispositif habitat rural : attribution d'une subvention pour un projet à Esvars (Cambrésis).
Dispositif logements communaux : attribution de subventions aux communes de Cauroir (Cambrésis) et de Saint-Aubin (Avesnois).

Afin de favoriser une nouvelle dynamique de peuplement dans les territoires ruraux, en lien avec les orientations du Plan Départemental de l'Habitat sur la production de logements dans les bourgs ruraux, le Département a mis en œuvre le dispositif des logements communaux, afin de redonner de la valeur à un patrimoine bâti existant et agir sur les facteurs de perte d'attractivité de ces territoires, en renouvelant les pratiques d'aménagement.

1. 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, un projet est présenté en annexe 1 (fiche projet) pour la transformation d'un ancien corps de ferme, pour la production d'un logement locatif privé conventionné type T4, au 15 rue de l'Amiral Fleuriais à Esvars, pour un montant de travaux de 138 705 € TTC.

Le projet répond aux critères de financement du Département. Il est proposé une participation départementale de 20 000 € répartie comme suit :

- aide forfaitaire 1 logement : 15 000 € ;
- aide maîtrise d'œuvre 1 logement : 5 000 € .

Les aides du Département viendront abonder les aides financières de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

2. 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 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 en secteur rural. Le dispositif prévoit d'accorder une subvention d'un montant maximal de 14 000 € par logement.

Le présent rapport propose dans ce cadre des attributions de subventions à 2 communes, répondant aux critères du dispositif.

Ces projets, concernant les communes de Cauroir et de Saint-Aubin, sont présentés en annexe 3 « fiche projet » pour un montant total de 26 874,50 €, correspondant à la rénovation de 2 logements.

Il est proposé à la Commission permanente :

- d'attribuer, dans le cadre du dispositif habitat rural, une aide à l'investissement de 20 000 € à la SCI HBSC LEDUC, pour la rénovation d'un ancien corps de ferme à Esvars, selon les modalités de la fiche projet, jointe en annexe 1, du rapport ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la SCI HBSC LEDUC et le Département du Nord, dans les termes du projet, joint en annexe 2, du rapport ;
- d'attribuer, dans le cadre du dispositif « Logements communaux », des aides à l'investissement :
 - de 14 000,00 € à la commune de Cauroir pour la rénovation d'un logement,
 - de 12 874,50 € à la commune de Saint-Aubin pour la rénovation d'un logement, selon les modalités de la fiche projet, jointe en annexe 3, du rapport ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la commune de Cauroir et le Département du Nord, dans les termes du projet, joint en annexe 4, du rapport ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention entre la commune de Saint-Aubin et le Département du Nord, dans les termes du projet, joint en annexe 5, du rapport ;
- d'imputer les dépenses correspondantes au budget départemental de l'exercice 2023,

CODE GRAND ANGLE		ENGAGEMENTS		
OPERATION	ENVELOPPE	AUTORISES	DEJA CONTRACTES	PROPOSES DANS LE RAPPORT
23006OP007	23006E28	405 000 €	177 285,63 €	46 874,5 €

Jean-Noël VERFAILLIE
Vice-Président