

Habitat participatif des Bas-Heurts

Appel à candidatures

1- Règlement

Pièce à retourner signée



Sommaire

Article 1.Objet de l'appel à candidature	4
Article 2.Quels sont les critères d'éligibilité au projet ?	5
Article 3.Comment candidater ?	6
Article 4.Étude et sélection des dossiers	7
Article 5.Critères d'analyse des dossiers de candidature	8
Article 6.Calendrier d'analyse des dossiers de candidature	9

Préambule

L'Appel à candidatures "Habitat Participatif des Bas-Heurts" s'adresse aux particuliers ayant un projet d'achat d'un logement neuf en résidence principale qui souhaiteraient participer activement à un projet collectif de co-conception de leur résidence et bénéficier d'un accompagnement dédié par des acteurs professionnels de la construction.

Le projet "Habitat Participatif des Bas-Heurts" prévoit la réalisation d'une résidence à taille humaine d'une quarantaine de **logements en accession sociale à la propriété par le biais du dispositif du "Bail Réel Solidaire"**, au sein de la ZAC des Bas-Heurts de Noisy-le-Grand.

Différents formats d'habitats seront proposés au sein d'une même copropriété : du logement individuel (hauteur max : R+1+combles), semi-collectif (maisons en bande ou superposées avec accès individualisé, hauteur max : R+2) et du collectif (hauteur max : R+2+combles).

Ce projet immobilier participatif a pour ambition de porter des valeurs de solidarité intergénérationnelle avec une dizaine de logements destinés à des foyers de 55 ans et plus. À travers la démarche Bâtiment durable francilien dans laquelle s'inscrit le projet, il s'agira de dépasser les standards de la promotion immobilière en matière de performances environnementales que ce soit en conception (ex : recours à des matériaux biosourcés), en réalisation (gestion exemplaire du chantier) ou de fonctionnement à terme (ex : sobriété énergétique).

La démarche participative proposée consiste à associer les acquéreurs tout au long du processus de conception et de réalisation dans les choix fondamentaux du projet par l'organisation d'ateliers de travail animés par les professionnels associés.

Lancé par la SOCAREN, la Société Publique Locale de la Ville de Noisy-le-Grand, l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) a pour objectifs de présenter ce projet de résidence au grand public et exposer les modalités de participation au projet, afin de recueillir les candidatures des personnes adhérentes aux valeurs du projet qui souhaitent devenir propriétaires et habitants dans ce contexte, et correspondants aux conditions d'éligibilité du Bail Réel Solidaire (BRS).

Le présent document est le règlement de l'Appel à candidatures : il présente plus en détails le déroulé du processus de recrutement des futurs habitants et les modalités de candidature.

Article 1. Objet de l'appel à candidature

1.1. Présentation de l'opération

Cet appel à candidature s'adresse aux habitants ayant un projet d'acquisition d'un logement neuf et qui souhaiteraient participer activement à un projet collectif de co-conception de leur résidence et bénéficier d'un accompagnement dédié par des acteurs professionnels de la construction.

Le projet "Habitat Participatif des Bas-Heurts" prévoit la réalisation d'une résidence à taille humaine d'une quarantaine de **logements en accession sociale à la propriété par le biais du dispositif du "Bail Réel Solidaire"**, au sein de la ZAC des Bas-Heurts de Noisy-le-Grand (voir la « 2 - Charte d'Adhésion » pour une description plus détaillée).

Le présent document est le **règlement de l'Appel à candidatures**, il définit les règles de l'appel à candidature. Il précise les modalités de candidature (calendrier, informations et justificatifs à fournir, entretien préalable) et de choix des participants du premier noyau dur d'habitants.

1.2. Objet de l'appel à candidature

L'appel à candidature vise à constituer un premier groupe de participants d'une douzaine de foyers-candidats à l'accession, qui seront amenés à engager la dynamique de projet.

La démarche participative prévoit toutefois d'intégrer au fur et mesure du projet de nouveaux foyers afin de développer progressivement et en douceur le projet de résidence autour d'un noyau de participants impliqués.

Ainsi, les ménages candidats éligibles au dispositif BRS qui ne seraient pas retenus à l'issue de cette première étape de constitution du premier noyau dur d'habitants seront placés sur liste complémentaire et pourraient se voir proposer d'intégrer le projet d'ici quelques mois.

1.3. Documents de l'Appel à candidatures

Le dossier d'appel à candidature est composé des pièces suivantes :

- Le Règlement de consultation - présent document
- La Charte d'adhésion - prérequis de la démarche participative
- Le formulaire de candidature à compléter et remettre accompagné des justificatifs

L'ensemble de ces documents sont téléchargeables dans la rubrique **CANDIDATURE** sur le site :

<https://www.habitat-participatif-des-bas-heurts.fr/>

Article 2. Quels sont les critères d'éligibilité au projet ?

Sous réserve d'une étude de vos capacités de financement et d'un examen de vos motivations, vous êtes éligible si :

- Vous avez un projet d'acquisition dans le neuf et en résidence principale ;
- Vous souhaitez vous investir dans un collectif d'habitant pour concevoir de façon partagée votre projet d'habitat ;
- Vous êtes en mesure de participer de manière assidue aux réunions de concertation tout au long du processus de développement du projet en phase de conception et de chantier
- Vous adhérez au prérequis de la démarche et du projet, précisés dans la charte d'adhésion

Le projet est développé en accession sociale à la propriété grâce au dispositif du Bail Réel Solidaire dit "BRS". Ce dispositif est réservé aux ménages dont les ressources ne dépassent pas le seuil fixé pour chaque zone.

Pour vérifier votre éligibilité, il convient de vous référer au Revenu Fiscal de Référence de votre foyer de l'année 2021 disponible sur votre avis d'imposition 2022 (sur les revenus 2021) et de vérifier que celui-ci ne dépasse pas les seuils suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafond zone A année N-2
1	35.515 €
2	49.720 €
3	56.825 €
4	64.638 €
5 et+	73.732€

Plafonds de ressource en vigueur au 1er janvier 2023 en zone A (actualisés chaque année).

Article 3. Comment candidater ?

Une 1ère phase de candidature est ouverte du 1er juin au 16 octobre 2023 pour sélectionner un noyau dur d'une douzaine de participants. Les dossiers incomplets, ne seront pas retenus.

Pour candidater, les candidats devront :

1. Compléter un formulaire de candidature
2. Transmettre les justificatifs acquéreur(s) nécessaire à l'étude de financement :
 - Pièce(s) d'identité(s) acquéreur(s)
 - Tableaux d'amortissements des prêts en cours de remboursement
 - Deux derniers avis d'imposition
 - Derniers bulletins de salaire + bulletins de décembre dernier
 - Trois derniers relevés de compte bancaire
 - Propositions des banques consultées (si vous avez étudié avec une banque vos capacités d'emprunt)
 - En cas de vente de votre logement actuel : Compromis de vente ou estimation
3. Remettre la charte d'adhésion à la démarche signée

Vous avez la possibilité de candidater de 2 manières :

- **De façon dématérialisée**

Il convient alors de :

- compléter le formulaire numérique de candidature disponible sur le site : <https://www.habitat-participatif-des-bas-heurts.fr/> rubrique **CANDIDATURE**.
- transmettre les pièces justificatives demandées et la charte d'adhésion signée à l'adresse suivante : info.participatif.basheurts@caue93.fr

- **En transmettant un dossier de candidature au format papier**

Il convient alors de :

- compléter le formulaire de candidature au format papier, téléchargeable sur le site : <https://www.habitat-participatif-des-bas-heurts.fr/> rubrique **CANDIDATURE**.
- transmettre le formulaire papier complété, les pièces justificatives demandées et la charte d'adhésion signée format papier à l'adresse portale suivante :

SOCAREN
17 boulevard du Mont d'Est
93160 NOISY-LE-GRAND

Article 4. Étude et sélection des dossiers

Le processus d'analyse des candidatures sera le suivant :

Étape 1 : Confirmation de votre éligibilité

Votre candidature est complète et éligible, vous recevez un mail de confirmation.
Votre candidature est incomplète, nous vous demandons de compléter le dossier. En l'absence de retour de votre part, nous ne validons pas l'éligibilité du dossier. Aucune relance ne sera effectuée.
Vos revenus sont supérieurs au plafond de ressources prévu par le BRS (cf. article 2), votre candidature est déclarée inéligible.

Cette vérification est assurée par la SOCAREN, Société Publique Locale de la Ville de Noisy-le-Grand.

Étape 2 : Etude de vos capacités de financement

Nous analysons votre capacité de financement.

Vous pourrez éventuellement être sollicités pour nous fournir des pièces complémentaires lors de cette étape du processus.

Vos capacités de financement apparaissent suffisantes pour participer au projet
Vos capacités de financement apparaissent suffisantes sous certaines conditions pour participer au projet. Nous reprenons contact avec vous pour en discuter.
Vos capacités de financement n'apparaissent pas suffisantes pour participer au projet, nous sommes contraints d'en rester là.

Cette étude est réalisée par COOPIMMO, spécialiste du logement en accession sociale à la propriété et co-promoteur du projet.

Étape 3 : Analyse de votre dossier au regard des ambitions portées par la Ville

Nous analysons votre dossier au regard des critères définis dans la grille de cotation (cf. article 5 du règlement) et nous classons les candidats en fonction du nombre de points obtenus.

Cette analyse est assurée par le CAUE 93.

Étape 4 : Nous vous rencontrons pour mieux vous connaître

Félicitations, votre dossier est présélectionné ! Vous avez passé toutes les étapes d'analyse :

- votre dossier est éligible au BRS ;
- vous avez obtenu un nombre de points suffisant ;
- votre capacité de financement apparaît suffisante ;

Nous souhaiterions en apprendre un peu plus sur vous et vos motivations dans le cadre d'un entretien avec le CAUE. Il s'agira également d'un temps d'échanges privilégié qui vous permettra d'en savoir plus sur le projet, la démarche participative ou le dispositif du Bail Réel Solidaire.

Ces entretiens se dérouleront en novembre et nous permettrons de confirmer la liste des candidats pressentis pour constituer un premier noyau dur de participants.

Étape 5 : Commission de sélection des participants à la démarche

Une fois les entretiens effectués et la liste des candidats présélectionnés confortée, les dossiers seront anonymisés et présentés devant une commission d'attribution constituée d'un élu de la Ville de Noisy-le-Grand, du CAUE, de la SOCAREN et d'un tiers, professionnel des enjeux de logement ou de participation.

Cette commission permettra d'arrêter la liste définitive des participants sélectionnés.

Article 5. Critères d'analyse des dossiers de candidature

L'étape 3 du processus de sélection consiste à attribuer à chaque ménage candidat un "score" c'est-à-dire un nombre de points selon des critères objectifs définis par la Ville. Les candidats sont classés automatiquement selon le nombre de points calculé pour chaque dossier par le biais de l'outil de cotation qui permet une sélection transparente. Ce classement permettra d'arbitrer de façon objective en faveur des dossiers présentant le plus de points. Le mode d'attribution des points est fourni en annexe.

Si vous ne rentrez pas dans ces critères, ne vous découragez pas.

Ces critères ne constituent pas des conditions d'éligibilité : il n'est pas indispensable de cumuler ces caractéristiques pour candidater. Les dossiers qui présentent peu ou pas de points au regard de cette grille de cotation seront examinés et pourront être pré-sélectionnés pour l'étape suivante, selon le nombre de candidatures reçues et leur classement.

Les critères pris en compte sont les suivants :

- **Vous êtes locataire du parc social ?**

Afin de permettre aux locataires du parc social d'accéder à la propriété, ce projet est développé grâce au Bail Réel Solidaire. Si vous résidez actuellement dans un logement social vous serez avantagé et votre foyer obtiendra des points sur ce critère.

- **Votre logement est inadapté à votre situation familiale actuelle ?**

- i. Si vous êtes locataire du parc social :

*Vous êtes en situation de **suro**ccupation de votre logement ?*

Vous êtes à l'étroit dans votre logement, vous ne disposez pas de suffisamment de pièces pour disposer d'une chambre pour chaque membre de votre foyer, vous obtiendrez des points supplémentaires

OU

*Vous êtes en situation de **sous**occupation de votre logement ?*

Votre situation familiale a évolué, vos enfants ont par exemple quitté le domicile familial, votre logement est désormais trop grand pour votre foyer, vous obtiendrez des points supplémentaires

ii. Si vous êtes propriétaire de votre résidence principale ou locataire du parc privé :

*Vous êtes en situation de **sousoccupation** de votre logement ?*

Votre situation familiale a évolué, vos enfants ont par exemple quitté le domicile familial, votre logement est désormais trop grand pour votre foyer, vous obtiendrez des points supplémentaires

- **Favoriser l'accession pour les foyers qui en sont le plus éloignés**

Pour soutenir les parcours résidentiels des foyers souvent éloignés de l'accession sociale à la propriété et favoriser le caractère intergénérationnel du projet, les foyers composés de jeunes adultes et d'aînés obtiendront des points supplémentaires.

- **Un ou plusieurs membres de votre foyer est en situation de handicap ?**

Vous obtiendrez des points supplémentaires.

- **Vous avez un lien avec le territoire ?**

Vous résidez ou travaillez actuellement à Noisy-le-Grand, le nombre de points obtenus par votre foyer sera majoré de 10%.

- **Vous exercez une profession essentielle pour la société ?**

Vous exercez une profession appartenant à une des trois catégories listées ci-après, le nombre de points obtenus par votre foyer sera majoré de 10%.

- Personnel hospitalier : infirmier ou médecin hospitalier, aide-soignant, agent hospitalier
- Profession médico-sociale hors hôpital : aide à domicile, pharmacien, infirmier ou médecin libéral, dentiste
- Professions essentiels aux services quotidiens de la population : caissier.e, boulanger, boucher, pompier, éboueur, personnel des transports publics, agent de nettoyage, routier, facteur, force de l'ordre, agent funéraire.

Article 6. Calendrier d'analyse des dossiers de candidature

L'éligibilité des dossiers, les candidatures et les capacités de financement seront étudiés en octobre 2023. **Les entretiens avec les candidats présélectionnés** se dérouleront en novembre 2023, le projet pourra alors démarrer.

Un premier programme d'ateliers sera **organisé fin novembre / début décembre** pour permettre aux participants de se rencontrer et de se familiariser avec les enjeux du projet puis d'engager le travail de co-construction du projet, détaillé dans la charte d'adhésion à la démarche.

Annexe 1. Grille de cotation

1. Locataire(s) d'un logement social	
<ul style="list-style-type: none"> • Si 1 acquéreur : + 3 points • Si 2 acquéreurs : + 9 points 	<ul style="list-style-type: none"> • Si 3 acquéreurs : + 11 points
2. Locataires en situation de sur-occupation du logement actuel	
<ul style="list-style-type: none"> • Si 1 acquéreur : + 3 points • Si 2 acquéreurs : + 5 points 	<ul style="list-style-type: none"> • Si 3 acquéreurs : + 6 points
3. Locataires du parc social en situation de sous-occupation du logement actuel	
<ul style="list-style-type: none"> • Si 1 acquéreur : + 3 points • Si 2 acquéreurs : + 5 points 	<ul style="list-style-type: none"> • Si 3 acquéreurs : + 6 points
4. Acquéreur(s) ne disposant pas de patrimoine immobilier ou primo-accédant	
<ul style="list-style-type: none"> • + 4 points par foyer 	
5. Favoriser les foyers les plus éloignés de l'accession	
5.1. Profil jeune(s) adulte(s)	
<ul style="list-style-type: none"> • Un des acquéreurs a moins de 35 ans : +2 points • Somme de l'âge de 2 acquéreurs est inférieure à 65 ans : + 4 points 	
5.2. Profil aîné(s)	
<ul style="list-style-type: none"> • Acquéreur de plus de 55 ans : +2 points • Deux acquéreurs de plus de 55 ans : +3 points 	
6. Situation de handicap	
<ul style="list-style-type: none"> • Si 1 personne : + 2 points • Si 2 personne : + 3 points 	
7. Majoration du score – points bonus	
7.1. Acquéreur(s) résidant ou travaillant actuellement à Noisy-le-Grand	
<ul style="list-style-type: none"> • Majoration de +10% du score (nombre total de points obtenus sur les critères 1 à 7) 	
7.2. Acquéreur(s) exerçant une profession essentielle pour la société*	
<ul style="list-style-type: none"> • Majoration de +10% du score (nombre total de points obtenus sur les critères 1 à 7) 	

* Profession appartenant aux 3 catégories suivantes :

- *Personnel hospitalier* : infirmier ou médecin hospitalier, aide-soignant, agent hospitalier
 - *Profession médico-sociale hors hôpital* : aide à domicile, pharmacien, infirmier ou médecin libéral, dentiste
- Professions essentielles aux services quotidiens de la population* : caissier, boulanger, boucher, pompier, éboueur, personnel des transports publics, agent de nettoyage, routier, facteur, force de l'ordre, agent funéraire.