

PROTOCOLE DE PREFIGURATION
DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
de la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer
CO-FINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



SOMMAIRE

	Page
Préambule	6
Article 1 – Quartier d'intervention	9
Article 2 – Objectifs poursuivis dans le quartier visé au présent protocole de préfiguration	9
2-1 Orientations stratégiques du Contrat de Ville	9
2-2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain	11
Article 3 – Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaités par l'ANRU dans le cadre du protocole	12
Article 4 – Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration	13
Article 5 - Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage	18
Article 6- Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain	18
Article 7- Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014	20
Article 8- Gouvernance et conduite du projet	21
8.1 Gouvernance	21
8.2 Conduite de projet	21
8.3 Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés	23
8.4 Concertation et formation sur le projet	23
Article 9- Opérations financées au titre du programme de travail	24
9.1 Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain	24
9.2 Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail	24
9.3 Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail	25
9.4 Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail	25

9.5 Modalités de financement du programme de travail par le Conseil régional Hauts de France Nord Pas-de-Calais/Picardie	26
Article 10 Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration	26
Article 11 – Durée du protocole de préfiguration	26
Article 12- Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain – points de rendez-vous avec l'ANRU	27
Article 13 – Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration	27
13.1 Contreparties mises à disposition de l'UESL-Action Logement	27
13-2 Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinée aux opérations du protocole	27
13-3 Le financement des opérations contractualisées dans le protocole	27
13-4 Contrôle et audits	29
13-5 Conséquences du non-respect des engagements	29
13-6 Clause de renégociation du protocole	30
13-7 Traitement des litiges	30
13-8 Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence	30
Annexes	33

Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur,

Vu le Règlement comptable et financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur,

SIGNATAIRES :

- L'Etat, Mme la Préfète du Pas-de- Calais,
- L'ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU »,
- L'ANAH,
- La Communauté d'Agglomération de Saint-Omer, désignée ci-après « CASO »,
- La Ville de Saint-Omer,
- La Caisse des Dépôts,
- Le Conseil régional Hauts de France Nord Pas-de-Calais - Picardie

PREAMBULE

En 2009, la ville de Saint-Omer avait candidaté au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés de l'ANRU. Bien qu'à l'époque la candidature de la ville, de par sa typologie de centre ancien, de ville moyenne intercalée entre deux territoires tendus de la métropole lilloise et du Littoral, constituait une certaine exemplarité reconnue par les services de l'Etat, celle-ci n'avait pas été retenue.

En 2012, la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer, avec le soutien financier et technique du Conseil Régional Nord/Pas-de-Calais, engageait deux études afin de définir sa stratégie d'intervention sur le patrimoine ancien privé de sa ville centre.

Ces études menées et animées par la SCET ont permis de répondre aux interrogations portées sur son premier dossier de candidature : l'absence de précisions sur les îlots d'intervention, l'organisation et les moyens consacrés (l'ingénierie, la gouvernance et la maîtrise d'ouvrage portées désormais par l'intercommunalité,...), les montants financiers clairement identifiés et le calendrier prévisionnel de l'ensemble du programme pressenti.

En décembre 2014, deux quartiers de l'agglomération de St-Omer étaient retenus en Politique de la Ville :

- St-Exupéry-Léon Blum : quartier HLM de 3250 habitants situé sur trois communes urbaines St-Omer, Longuenesse et Arques
- Ainsi que le Quai du Commerce/St-Sépulcre quartier mixte composé d'un parc privé ancien dégradé et de résidences HLM, positionné en cœur historique de la ville de St-Omer.

En juin 2015, le secteur du Quai du Commerce était intégré dans la liste complémentaire régionale de l'ANRU.

Le projet sur le quartier s'intègre dans une démarche globale qui s'appuie sur des orientations à différentes échelles territoriales :

Orientations à l'échelle du Pays de Saint-Omer

Approuvé en Mars 2008, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Omer, rappelle dans le cadre de ses objectifs de développement équilibré et solidaire du territoire la nécessité de structurer le pôle urbain de l'Agglomération.

A ce titre, il propose de renforcer le noyau urbain central afin de conforter sa position au sein du maillage régional en agissant prioritairement sur les espaces de reconquête urbaine.

Dans ce contexte, le document confère aux quartiers situés aux abords de la gare un rôle déterminant dans le développement du Pays de Saint-Omer. Le Document d'Orientations Générales stipule ainsi que la gare doit être confortée dans son rôle d'échange intermodal et que les quartiers urbains denses situés dans un rayon d'environ 500 mètres, soit 5 minutes à pied, doivent permettre l'implantation d'activités peu consommatrices d'espaces et à forte densité d'emplois ainsi qu'une densité suffisante en logements. Il reconnaît ainsi que les abords immédiats de la gare sont des lieux privilégiés de reconquête urbaine.

Orientations à l'échelle du projet d'Agglomération

Dans la lignée des orientations du SCOT, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU- I) en cours d'élaboration rappelle que le développement de l'agglomération ne saurait être envisagé sans un renforcement notoire du pôle urbain.

En conséquence, le projet de territoire entend enrayer l'érosion démographique latente observée depuis les années 1990 sur les communes urbaines. En la matière, les travaux menés dans le cadre du PLUI ont largement pointé l'enjeu que représente la revitalisation du centre historique, caractérisé par une surreprésentation des petits ménages et des familles modestes.

Afin de renforcer l'attractivité du cœur d'agglomération, la CASO mise, ainsi, sur des interventions volontaristes en faveur de :

- La rénovation urbaine et l'amélioration de l'habitat dans les quartiers anciens,
- La redynamisation commerciale du centre historique et le développement des activités tertiaires,
- L'amélioration des mobilités par le renforcement des lignes de transports en commun, des liaisons douces et des connexions avec les grands centres-urbains de la Région, pour renforcer l'attractivité résidentielle du cœur d'agglomération.

Compte tenu de ces objectifs, le quartier Quai du Commerce/Saint-Sépulcre et plus généralement l'ensemble des abords de la Gare apparaissent comme des sites stratégiques d'intervention.

Le Programme Local de l'Habitat, appuie également les objectifs stratégiques de renforcement du pôle urbain et de redynamisation du centre historique.

En outre, le projet développé sur le quartier ANRU d'intérêt régional s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre des ambitions communautaires en matière de :

- Requalification du parc public et privé pour lutter contre l'habitat indigne,
- Renforcement d'une offre de logements adaptée aux personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs et étudiants,
- Mise en œuvre de politiques d'intervention foncière volontaristes,
- Valorisation urbaines des pôles de vies et des secteurs desservis par les transports en commun,
- Gestion du parc de logements existants dans un souci constant de garantir la qualité de peuplement et la mixité sociale.

Orientation à l'échelle du quartier de la gare

Le développement notoire de l'offre de transports en commun a réaffirmé le Pôle Gare comme point nodal des relations entre le Pays de Saint-Omer et les territoires alentours. En effet, celui-ci constitue, via l'offre TER, un rôle majeur dans les liaisons quotidiennes entre l'Audomarois, le Calaisis, la Flandre Intérieure et la Métropole Lilloise. L'initiative du Conseil Général du Nord de développer une ligne de bus express entre les gares de Dunkerque et de Saint-Omer renforce par ailleurs cette vocation métropolitaine indiscutable.

En conséquence, la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer a largement axé sa politique de mobilité sur l'amélioration de la multimodalité du pôle Gares où converge l'ensemble de son offre de transports en commun. De la même manière, les perspectives de développement du transport collectif à l'échelle du Pays intègrent prioritairement l'accroissement de la desserte des gares routières et ferroviaires de Saint-Omer.

Dans un contexte d'accélération avérée du fait métropolitain et de l'interdépendance entre les territoires, l'aménagement du Pôle Gares constitue donc plus que jamais un objectif déterminant pour l'ensemble du Pays.

Consciente de ces enjeux, la CASO y développe un projet d'excellence reconnu au titre du Contrat de Plan Etat Région dans les domaines du développement économique, du transport collectif, des modes doux, de l'environnement, de l'accessibilité et du numérique répondant aux orientations suivantes :

- Faciliter l'accessibilité multimodale du « pôle Gares » afin de conforter son ancrage métropolitain et son potentiel de développement économique. L'amélioration continue de l'accessibilité du « pôle Gares » constitue un élément déterminant de son attractivité. Dans ce domaine, l'enjeu réside dans la poursuite de la progression de l'offre ferroviaire, du renforcement du transport en commun et de l'accessibilité du site par l'ensemble des modes. A ce titre, le projet global intègre son désenclavement, la réduction de l'emprise automobile sur l'espace public et l'organisation de l'offre de stationnement.
- Assurer une réhabilitation exemplaire du bâtiment à haute valeur patrimoniale afin d'y développer un centre économique et de services intégrant une dimension numérique de qualité. Dans le cadre d'une vaste démarche de renouvellement urbain, il s'agit de développer l'activité en cœur d'agglomération par la réalisation d'un pôle économique numérique au contact immédiat de l'offre de transports urbains et ferroviaires. Celui-ci offrira aux entreprises et aux salariés une connexion optimale aux réseaux métropolitains. Il intégrera un Fab Labs et des espaces de tiers lieux, ainsi qu'un centre de formation numérique complémentaire.
- Densifier l'habitat autour du « pôle Gares » conformément aux préconisations du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire qui fait de ces lieux « des espaces urbains qui doivent proposer une offre de logements diversifiée et densifiée, au cœur et à proximité des centres de services, ce qui permet une plus grande mixité sociale et générationnelle. »

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité local d'engagement du 10 juin 2016.

ARTICLE 1- QUARTIER D'INTERVENTION

Le décret du 30 décembre 2014, pris en application de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, a inscrit la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer (CASO) et les quartiers Quai du Commerce/St-Sépulcre et St- Exupéry/Léon Blum comme quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (annexe n°1).

Sur le territoire de la CASO :

- Le quartier d'intérêt régional retenu par le conseil d'administration de l'ANRU du 21 avril 2015 et du 23 juin 2015 sur proposition du Préfet de région est :
 - QP062037 – Quai du Commerce/ St-Sépulcre à Saint-Omer.

ARTICLE 2- OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE QUARTIER VISE AU PRESENT PROCOLE DE PREFIGURATION

2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville

Trois objectifs sont fixés à l'échelle du contrat de ville :

- **Favoriser l'égalité des chances par la santé, la réussite éducative et l'emploi.**

Au regard des indicateurs de santé, et de la précarisation grandissante, le contrat de ville affirme l'attention particulière du Contrat Local de Santé pour les quartiers prioritaires. Il propose également d'accompagner et mobiliser des actions de prévention en communiquant sur les comportements favorables à la santé. Il vise de surcroît à faciliter l'accès aux soins et à la prévention par la proximité géographique des acteurs.

Concernant la réussite éducative, le plan d'actions du contrat de ville affiche deux objectifs stratégiques : d'une part, développer un accompagnement des enfants et des jeunes pour leur réussite éducative et, d'autre part, mobiliser des actions partenariales de soutien à la fonction parentale et de prise en charge des enfants et de leur famille. Il programme également le redéploiement du PRE sur l'ensemble des Quartiers Politique de la Ville (QPV).

Concernant l'emploi, le contrat de ville doit pouvoir favoriser l'insertion des publics en lien avec les mutations économiques du territoire en développant la médiation entre les habitants et les acteurs de l'insertion. Les signataires se sont également engagés à mobiliser de manière renforcée les dispositifs de droit commun. Un accompagnant des publics sur les freins à l'emploi sera mis en place et un axe spécifique sera développé à l'intention des jeunes des quartiers et notamment des jeunes diplômés. Enfin, l'accompagnement à la création d'entreprise et l'initiative seront renforcées dans les quartiers prioritaires.

- **Développer le vivre ensemble et le lien social**

Au regard des éléments de diagnostic, le développement du vivre ensemble et du lien social se déclinent par :

- Le soutien à la vie associative et à la participation des habitants des quartiers prioritaires en développant des animations de tous âges, en favorisant l'intergénérationnel, en soutenant les initiatives des habitants, en proposant une offre

de loisirs, de pratiques culturelles, sportives et artistiques, en partenariat avec les clubs et les structures du territoire.

- La stratégie intercommunale de sécurité et de prévention de la délinquance qui s'appuie sur la prévention et le suivi des jeunes primo-délinquants et récidivistes, l'amélioration de la prévention des violences intrafamiliales, et l'aide aux victimes. Dans le cadre du schéma de tranquillité publique, la CASO s'engage à mettre en place un Centre de Supervision Urbain Intercommunal et des animations de promotion de la citoyenneté dans les QPV.
 - La lutte contre les dégradations des espaces publics dans les quartiers en insistant notamment sur la médiation sociale, la prévention spécialisée et la nécessité de proposer des activités spécifiques pendant et en dehors des vacances scolaires.
 - La mobilisation des jeunes dans le développement de projets individuels et/ou collectifs, la promotion de la citoyenneté et l'amélioration de leur mobilité.
- **Développer une stratégie de renouvellement urbain des quartiers et améliorer le cadre de vie**

Cet objectif allie à la fois des enjeux de résorption d'habitat insalubre, de traitement de l'habitat privé dégradé, d'amélioration des résidences HLM, mais aussi de revitalisation de l'activité économique et du tissu commercial.

Plus spécifiquement en matière de cadre de vie, la communauté d'agglomération, les villes et leurs partenaires, engageront des réflexions pour la mise en œuvre, l'installation de nouveaux services et la mise en service ou la réhabilitation d'équipements dans les quartiers prioritaires.

Au niveau du parc public, plusieurs résidences sont concernées par des projets de réhabilitation et de restructuration lourde. Ces programmes mobilisent les aides financières de la communauté d'agglomération tant pour favoriser la construction neuve que pour soutenir la réhabilitation du parc ancien.

- Le quartier « Saint-Exupéry/Léon Blum »
 - Réhabilitation/ démolition de la résidence Salamandre à Longuenesse.
 - Dé-densification du quartier Maillebois (projet) à Longuenesse.
- Le quartier « Quai du Commerce/Saint-Sépulcre »
 - Démolition de la résidence « Bon-Mariage » à Saint-Omer. A cet effet un permis de construire, valant permis de démolir, a été déposé le 19 juin 2013 et est valable jusqu'en 2017. L'opération vise à démolir 110 logements pour reconstruire 88 LLS et deux locaux commerciaux.
 - Réhabilitation de la résidence Mathurin.

Pour le parc privé, trois axes d'intervention sont priorités sur le quartier Quai du commerce/ Saint-Sépulcre :

- La lutte contre l'indécence et l'insalubrité à travers la déclinaison du protocole de coopération de lutte contre l'habitat indigne et la mobilisation des outils d'intervention mis en place par l'intercommunalité.

- Le lancement d'une OPAH-Renouvellement Urbain sur des secteurs d'intervention intégrant le secteur du quai du commerce ainsi que des îlots à proximité de celui-ci.
- La mise en place d'un secteur sauvegardé sur le cœur historique de la ville. Le 31 mars dernier, la Commission Nationale des secteurs sauvegardés s'est réunie afin de statuer sur la candidature de l'Audomarois, et a émis un avis favorable à la mise en place d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) sur St-Omer.

Au niveau de l'attractivité économique (amélioration de l'offre de services, d'équipements et de commerces), les objectifs affichés impliquent la mobilisation d'une pluralité d'acteurs :

- Les villes qui développeront dans les quartiers prioritaires une offre d'équipement satisfaisante lorsque celle-ci fait défaut,
- La Communauté d'Agglomération qui veillera à la desserte des QPV en matière de transport et favorisera l'apprentissage de la mobilité en y développant une sensibilisation accrue.

Sur le quartier concerné, l'enjeu sera de redynamiser le tissu économique, en particulier sur le Quai du Commerce.

2.2 - Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Le projet développé sur le quartier s'appuie sur deux ambitions fondatrices : la structuration d'une des principales portes d'entrée de l'agglomération et la reconquête du parc privé ancien du centre historique.

En matière de programmation urbaine et foncière, il vise à :

- Saisir les potentiels et les opportunités foncières présents dans le quartier,
- Intégrer le quartier dans la dynamique du « pôle Gares »,
- Intégrer le quartier dans une logique de déplacements en mode doux,
- Favoriser les liaisons interquartiers,
- Valoriser les éléments forts de nature,
- Aménager les espaces publics réduisant les coupures fonctionnelles,
- Implanter des équipements structurants notamment de services, de commerce et de santé.

En matière d'habitat, il tend à :

- Favoriser et accompagner les mutations sociales et les parcours résidentiels par une bonne connaissance de l'occupation du parc et des attentes des ménages,
- Définir avec les bailleurs sociaux des règles de peuplement et d'attribution qui puissent répondre aux enjeux identifiés,
- Garantir des conditions d'habiter décentes pour les locataires, en améliorant le confort thermique et la fonctionnalité et en luttant contre l'habitat indigne ou non-décent,
- Réduire la vacance existante,
- Introduire des produits logements permettant l'accueil de nouvelles familles ainsi qu'une mixité sociale,

- Accompagner la construction de nouveaux programmes de logements en accession à la propriété (dans et en frange du quartier).

En matière de développement économique, il a pour objectifs de :

- Améliorer l'offre de services et de commerces à l'habitant,
- Favoriser le développement de la culture entrepreneuriale et la création d'activités,
- Amplifier le rayonnement de l'artisanat,
- Participer à la diversification économique de l'agglomération,
- Renforcer la dynamique économique par l'emploi et la solidarité.

Les différents volets, présentés ci-dessus, concourent à produire un projet agissant principalement sur le cadre de vie, l'habitat et le développement économique en impliquant l'ensemble des partenaires y compris les investisseurs privés de l'habitat et de l'économique dès l'amont des échanges avec la mise en œuvre d'études spécifiques. Le projet étant sur une durée de dix ans, ces partenaires auront le temps de mûrir et de réaliser les opérations en tenant compte de l'évolution du contexte local, des négociations lors des acquisitions, des besoins sociaux qui découleront des relogements et de la complexité technique de certaines interventions.

Le cadre de la convention ANRU – ANAH permettra, en complément de la convention d'application du Projet de Renouvellement Urbain, d'organiser les interventions des deux dispositifs dans le cadre de l'habitat privé en lien avec les autres thématiques.

Ces objectifs seront conduits avec l'implication des habitants par la co-construction du projet avec des temps d'échanges réguliers. Ils s'appuieront sur l'émergence d'une dynamique artistique avec les talents des quartiers, les structures locales (centres sociaux, artistes,...), d'outils de médiation mobilisés au travers de la maison de quartier, du conseil citoyen, de la maison du projet et des démarches participatives existantes (ballade urbaine, apéro urbain, conseil de quartier,...).

ARTICLE 3 - POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE

Les demandes de modifications et d'approfondissements exprimées par les partenaires locaux lors de l'instruction du dossier de présentation ont été prises en compte par le porteur de projet.

Les partenaires souhaitent toutefois rappeler différents points :

- La question du potentiel de requalification de l'immeuble Quai des Salines doit être creusée dans le temps du protocole de préfiguration.
- Pour rappel, l'article 1.1 du titre II du Règlement Général de l'ANRU dispose que « Au sein des conventions pluriannuelles la part des opérations relevant de l'habitat doit représenter au moins 50 % des concours financiers de l'Agence (démolition de logements locatifs sociaux, recyclage de copropriétés dégradées, recyclage de l'habitat ancien dégradé, reconstitution de l'offre, requalification de logements locatifs sociaux, résidentialisation de logements, accession à la propriété) ». Cet article s'entend pour les interventions de l'ANRU et de l'ANAH.

- Le porteur de projet devra élaborer une véritable stratégie de répartition équilibrée des LLS à l'échelle de toute l'agglomération. De plus, la cohérence entre la programmation de construction de logement social en droit commun et les programmes de reconstitution de l'offre dans le cadre du projet ANRU devra être recherchée.
- Les bailleurs sociaux doivent être associés à la démarche de construction du projet urbain.
- Les contreparties en faveur d'Action Logement sont un impératif pour la signature de la convention pluriannuelle. Les contreparties s'appuieront sur deux supports :
 - terrains ou droits à construire issus de l'aménagement foncier des QPV,
 - et de droits de réservation de LLS dans et hors des QPV qui représentent au maximum 12,5 % du nombre total de LLS construits ou réhabilités financés par l'ANRU. Les réservations sont accordées pour une durée de trente ans.

Le programme de travail définitif acté au présent protocole de préfiguration vise à répondre à ces attentes.

ARTICLE 4 - PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Le programme de travail proposé par la CASO et ses partenaires s'inscrit dans la continuité des réflexions menées dans le cadre du Contrat de Ville et dans le prolongement des études de stratégie urbaine conduites sur le quartier de la gare et sur les quartiers anciens dégradés de la ville de Saint-Omer.

Il repose sur un ensemble de démarches déjà engagées ainsi que sur cinq études qui complètent le dispositif.

Les études engagées sans demande de financement :

- **Etude de potentialité commerciale :**
 - Identifier les perspectives d'évolution des potentiels commerciaux,
 - Repérer les secteurs d'activités à potentiel de développement d'activités et identifier les typologies pour une programmation commerciale,
 - Elaborer un cahier de recommandations sur les enjeux, les activités à accueillir, les interventions à mener pour la programmation commerciale.

Coût : 10 200 €

- **Etude pré-opérationnelle OPAH-RU**

La réflexion engagée dans l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU doit permettre d'actualiser la politique menée sur le parc privé en précisant les secteurs qui requièrent une action foncière et/ou immobilière forte :

- Là où l'insalubrité de l'habitat est un phénomène prégnant et concentré,
- Là où d'autres phénomènes (friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, morphologie urbaine) posent d'importants problèmes d'habitabilité.
- Là où des symptômes de fragilité dans la situation des copropriétés pourraient être identifiés.

Le périmètre retenu confirme et précise les priorités des études de 2013 et hiérarchise trois secteurs prioritaires :

- Le secteur des quais des Salines et du Commerce, quartier ciblé du programme ANRU et étendu à la Place du 11 Novembre,
- Le secteur des Jésuites Wallons/Rue St-Bertin,
- Le secteur de la place St-Jean.

Les conclusions de ces études engagées en novembre 2015 feront l'objet d'une présentation synthétique remise à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Coût : 94 000 €

- **Etude de stationnement/Mobilité/Déplacement**

- Réaliser un diagnostic quantitatif et qualitatif de l'offre et des pratiques de stationnement,
- Définir une nouvelle politique de stationnement intégrée au Plan de Déplacement Urbain du PLU intercommunal.

Coût : 37 910 €

Les études projetées dans le cadre du présent Protocole

- **Définition du Projet Urbain en co-construction avec les habitants**

Maîtrise d'ouvrage : CASO

Calendrier : 2^{ème} semestre 2016 – 1^{er} semestre 2018

La première étude permettra de concevoir un Plan Guide de Composition Urbaine du secteur NPNRU et des quartiers de renouvellement urbain et d'extension urbaine limitrophes, mais également, d'établir des cahiers de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et

environnementales applicables au projet urbain. Ainsi, la reconstruction de la résidence Bon Mariage s'intégrera dans le Plan Guide de Composition Urbaine qui sera la référence urbaine de la future convention opérationnelle.

Ce projet sera réalisé par l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de St-Omer et de la Flandre Intérieure « in house » dans le cadre de la convention FNAU / ANRU. Cette mission comprend l'animation de la concertation auprès des habitants.

La démarche devra s'articuler avec une mission complémentaire juridique, technique et d'ingénierie financière.

- **Etude de programmation financière et études techniques**

Maîtrise d'ouvrage : CASO

Calendrier : 2^{ème} semestre 2016 – 1^{er} semestre 2018

L'étude comportera deux volets complémentaires :

- Volet « juridique et programmation financière »

Il se composera de plusieurs expertises portant sur :

- L'étude du programme de travaux et des équipements publics,
- Les compétences institutionnelles arrêtées sur les communes concernées,
- Les conditions techniques et juridiques de mise en œuvre,
- Les conditions financières de mise en œuvre du projet urbain et des opérations qui y seront issues, au regard du bilan prévisionnel de la ZAC ou autres procédures d'urbanisme et des règles du régime des participations d'urbanisme qui définissent le cadre fiscal et les modalités de financement de l'opération,
- La stratégie foncière du périmètre d'étude : nature du foncier à acquérir, typologie des propriétaires, valeurs de références... Cette analyse stratégique sera mise en relation avec le phasage du projet.

Objectifs :

- Etude des différentes possibilités de montage opérationnel,
- Définition par postes des coûts d'aménagement,
- Etude et réalisation d'un bilan financier de l'opération d'aménagement sur la base du projet choisi,
- Réalisation d'un planning de réalisation comprenant l'ensemble des tâches à réaliser.

Volet "études techniques" (Réseaux et potentiel énergétique)

L'étude portera sur :

- La réalisation d'un diagnostic relatif à la localisation et le dimensionnement de l'ensemble des réseaux existants sur la totalité du Plan Guide de Composition Urbaine, au regard des enjeux et du cadre local connu en matière d'énergie-climat :
 - réseaux secs aériens et sous terrains (gaz, réseaux télécommunications, électricité, etc.),
 - éclairage public,
 - adduction eaux / EU/EP,
 - réseaux de chauffage.
- La définition des objectifs de l'aménagement en matière d'énergie,

- L'identification du potentiel de mobilisation des énergies renouvelables et de récupération à l'échelle du Plan Guide de Composition Urbaine,

Un planning de réalisation déterminera les temporalités de chaque opération.

- **Etude transversale « mixité sociale et peuplement » sur la base des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement**

Maîtrise d'ouvrage : CASO

Calendrier : 2^{ème} semestre 2016 – 1^{er} semestre 2018

La présente mission aura pour objet de décliner opérationnellement à l'échelle de l'agglomération et plus précisément des Quartiers Politique de la Ville, les objectifs de mixité sociale et d'équilibre de peuplement qui seront validés par la Conférence Intercommunale du Logement.

Elle traitera pour chacun des sites, des objectifs en matière d'attribution de logements sociaux, de la stratégie patrimoniale des différents bailleurs présents sur chaque quartier et notamment des stratégies de vente de patrimoine, de démolitions,..., dans un objectif global de mixité sociale et de diversification des statuts d'occupation.

Sur la base d'un diagnostic sur les caractéristiques socio-résidentielles du parc locatif au sein de l'agglomération et de la demande sociale en attente, l'étude visera à :

Définir les orientations de la convention territoriale de mixité sociale à travers 5 axes prioritaires :

- Le développement d'une offre locative sociale sur l'ensemble de l'agglomération,
- La mobilisation de l'ensemble des outils permettant de répondre aux enjeux de mixité sociale intercommunale et des QPV (mobilisation des réservataires, définition d'une position partagée pour l'accueil des publics prioritaires,...),
- La gestion des mutations dans le parc HLM et, notamment, des relogements éventuels générés par le NPNRU,
- La création d'outils de partage de l'information et de la connaissance,
- L'identification d'axes de travail commun permettant d'améliorer l'attractivité du parc social dans les quartiers souffrant d'un déficit d'image.

Une fois cette approche synthétisée dans un document de type « charte de peuplement » ou « de mixité sociale », **le bureau d'études aura en charge de décliner les orientations stratégiques en objectifs opérationnels** à plusieurs niveaux :

- L'accueil des plus démunis,
- Les mutations internes,
- Les outils à développer concourant à la mixité sociale,
- Les outils et modalités d'observation,

- Les modalités de gouvernance et de suivi de la mise en œuvre.

Une attention particulière sera portée sur les enjeux stratégiques liées à la démarche de relogement ou d'attribution menés à l'échelle des deux QPV par les bailleurs sociaux à travers :

- L'engagement d'un parcours résidentiel « ascendant »,
- La proposition de solution limitant les risques financiers, d'échec dans le travail social déjà engagé avec la famille, les ruptures éventuelles,...
- L'engagement de l'ensemble des partenaires autour du processus de relogement : les maires, les bailleurs, la CASO, la Conférence Intercommunale pour intégrer les relogements dans les priorités en matière d'attribution, les services sociaux et les associations missionnées pour l'accompagnement social....
A cet égard, une approche spécifique sera menée sur la résidence Bon Mariage dans le cadre de l'affectation des logements aux familles qui seront pressenties dans un objectif de mixité conforme aux critères de l'ANRU.

- Etude sur la création d'une Maison de Santé Pluri-professionnelle

Maîtrise d'ouvrage : CASO

Calendrier : 2^{ème} semestre 2016 – 1^{er} semestre 2018

Cette étude devra répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs en termes de praticiens toutes spécialités confondues et identifiés dans le cadre du Contrat Local de Santé, pilier du volet santé du Contrat de Ville.

L'objectif est d'offrir à la population du quartier un lieu de prise en charge global et qualitatif du patient qui se traduit par :

- Une amélioration des conditions d'exercice des professionnels de santé en facilitant, notamment, la continuité des soins,
- Une contribution à l'amélioration de la qualité des prises en charge des patients, par le partage d'expérience, la complémentarité des approches, l'insertion des professionnels de santé partenaires au sein de la maison de santé dans un tissu sanitaire, médico-social et social,
- Un développement d'une orientation novatrice de la formation des jeunes professionnels de santé, ouverte sur ce nouveau mode d'exercice.

La démarche proposée abordera :

- Un pré-diagnostic sanitaire,
- La constitution de l'équipe de professionnels,
- L'élaboration du projet de santé,
- L'élaboration du projet professionnel (définition de l'organisation prévue pour atteindre les objectifs du projet de santé),
- L'élaboration du projet architectural (disposition des cabinets professionnels, parties communes, accessibilité...),
- Le choix du statut juridique, contrats, conventions...,
- Le projet immobilier, le plan de financement, le budget prévisionnel,
- La rédaction d'un dossier de demande de financement auprès des partenaires financiers.

- **Etude sur la stratégie de développement économique et de programmation**

Maîtrise d'ouvrage : CASO

Calendrier : 2^{ème} semestre 2016 – 1^{er} semestre 2018

Cette démarche de définition d'une stratégie de développement économique et de programmation étudiera :

- les conditions de réussite en matière de création et d'accès à l'emploi notamment pour les habitants du quartier.
- les conditions de création d'entreprise et d'initiative économique, suite à un diagnostic sur les projets envisagés sur le quartier et à proximité.

Une étude de pré-programmation et un programme technique seront réalisés afin que le programme final soit décliné en fonction des publics et des usages. Plusieurs scénarii (2 ou 3) seront effectués. Les programmes architecturaux et fonctionnels découleront du scénario retenu.

Sur cette base, le programme final devra être décliné en fonction des publics et des usages. Il sera chiffré et spatialisé.

Le bureau d'études devra pour chaque programme :

- Dimensionner les projets,
- Esquisser les plans de structure, leur mode de gestion,
- Appréhender les coûts d'investissement et de fonctionnement,
- Contribuer éventuellement à la définition de futur projet d'établissement (exemple Fabrique Solidaire),
- Définir notamment les modes de collaboration avec les partenaires du territoire (économiques, institutionnels (services publics de l'emploi, chambres consulaires,...) et associatifs),
- Définir les modes de commercialisation.

ARTICLE 5- OPERATION(S) FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE

Aucune autorisation anticipée de démarrage d'opération n'est sollicitée.

ARTICLE 6- ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Comme le dispose la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, « la politique de la ville s'inscrit dans une démarche de co-construction avec les habitants, les associations et les acteurs économiques, s'appuyant notamment sur la mise en place des conseils citoyens ».

Les principes généraux qui régissent l'action des conseils citoyens sont les suivants : liberté, égalité, fraternité, laïcité et neutralité. Ils sont renforcés par des principes particuliers : la souplesse, l'indépendance, la pluralité, la parité, la proximité, la citoyenneté et la co-construction.

La mise en place, l'organisation et le fonctionnement des conseils citoyens relève de la responsabilité des communes, en lien avec les services de l'Etat.

Deux conseils citoyens sont constitués sur la CASO. Tous deux concernent la ville de Saint-Omer dont un sur le quartier Quai du Commerce/St-Sépulcre.

Le conseil citoyen affiche deux objectifs :

- Associer davantage les habitants aux décisions qui les concernent dans les différentes instances,
- Favoriser l'émergence et la réalisation d'initiatives prises par les habitants.

Pour permettre d'entrer dans la dynamique du projet, le conseil citoyen se réunit toutes les six à huit semaines. Associé dans la phase d'élaboration du Contrat de Ville, leur diagnostic a été repris dans le document et le plan d'actions y répond.

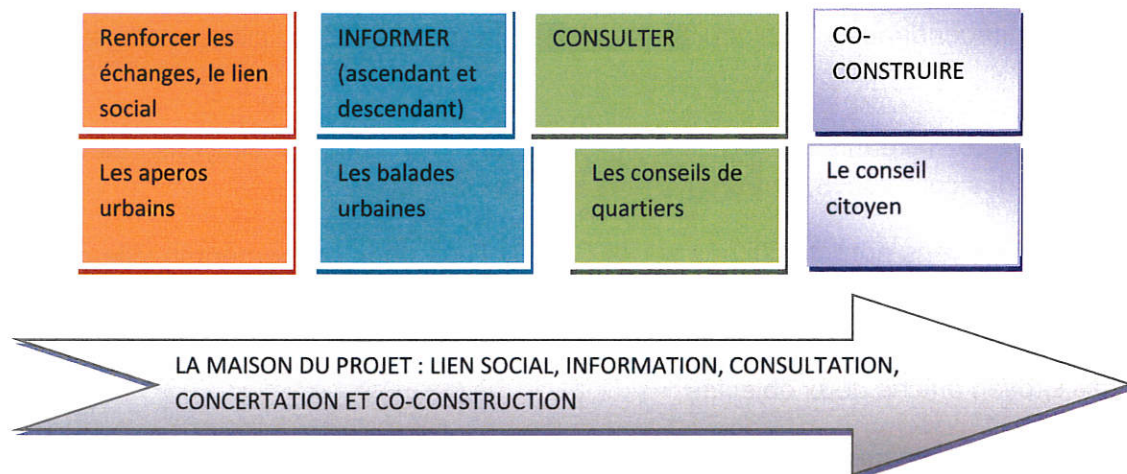
Ces conseils citoyens constituent pour les acteurs locaux des leviers supplémentaires de dynamisation de la participation locale. Les villes et l'intercommunalité ont souhaité accompagner la mise en œuvre des conseils citoyens en missionnant l'Union Régionale des Centres Sociaux afin de structurer la dynamique générée, co-construire le Contrat de Ville et le projet urbain, stimuler et appuyer les initiatives citoyennes....

La communauté d'agglomération a joué un rôle de mise en œuvre grâce à son ingénierie et par des outils d'information et de communication adaptés, et participe aujourd'hui aux travaux de cette instance.

Le conseil citoyen du quartier Quai du Commerce/St-Sépulcre aura ainsi un lien avec la maison du projet qui sera implantée dans le quartier. Celle-ci permettra aux habitants intéressés par les transformations de la ville et de leur quartier de trouver toutes les informations s'y rapportant et poser leurs questions sur les programmes à venir.

Outre le conseil citoyen, d'autres outils participatifs sont à la disposition du projet et notamment :

- Les balades urbaines organisées régulièrement par la municipalité pour une meilleure compréhension des usages,
- Le conseil de quartier : lieu de rencontre et de débat où se retrouvent élus et habitants.



Des temps d'information sur le projet urbain sont envisagés à travers les outils de communication de la ville et de la CASO (site internet, journaux,...) et l'organisation d'expositions qui se dérouleront à la maison du projet située, dans un premier temps, au sein du pôle préfigureur « la Station » de la Gare et/ou dans d'autres lieux emblématiques.

Les équipes du Pays d'Art et d'Histoire seront mobilisées afin d'accompagner les habitants dans la compréhension du projet urbain en articulation avec la démarche d'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville.

ARTICLE 7- ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PREVUE A L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FEVRIER 2014

Conformément à l'article 87 de la loi du 21 février 2014, une convention de mixité sociale sera définie à l'échelle intercommunale dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

Installée le 15 décembre 2015, cette Conférence a engagé un ensemble de réflexions afin de respecter ses engagements en matière d'attribution de logements sociaux, d'équilibre territorial et de mixité sociale conformément aux différentes lois en vigueur.

Les premières pistes de réflexions ont été identifiées, préfigurant la trame de la future convention d'équilibre territorial :

- Poursuivre le développement de l'offre locative sociale dans l'ensemble de l'agglomération,
- Mobiliser l'ensemble des outils permettant de répondre aux enjeux de mixité sociale à l'échelle de l'agglomération (mobilisation des réservataires, définition d'un accompagnement social adapté, positionnement de l'agglomération pour l'accueil des ménages prioritaires dans le parc social et dans les quartiers prioritaires,...),
- Répondre aux demandeurs de mutation de manière équitable à l'échelle de l'agglomération,
- Se doter d'outils permettant un partage homogène de la connaissance de l'occupation,

- Identifier des axes de travail commun permettant de travailler à l'attractivité du parc social dans les quartiers souffrant d'un déficit d'image.

Les prochaines étapes pour l'élaboration de la convention d'équilibre territorial et de mixité sociale

La coproduction avec l'ensemble des partenaires concernés de la convention d'équilibre territorial et de mixité sociale respectera les étapes suivantes :

- Décliner les orientations stratégiques de ce protocole en objectifs opérationnels,
- Définir les outils et modalités d'observation,
- Définir des modalités de gouvernance et de suivi de la mise en œuvre.

ARTICLE 8 - GOUVERNANCE ET CONDUITE DU PROJET

8.1 Gouvernance

Le pilotage opérationnel repose sur un dispositif à deux étages :

- Un pilotage stratégique, administratif, financier et l'animation du partenariat porté par la CASO en lien étroit avec les élus et les services de la ville de Saint-Omer.
- un pilotage opérationnel porté par la CASO en lien étroit avec les acteurs de terrain concernés.

8-2 Conduite de projet

Le pilotage politique et stratégique des projets NPRU

La conduite du projet portée par la CASO s'appuiera sur un comité de pilotage qui fédèrera autour du Président, « porteur du projet » et du Préfet, représentant de l'ANRU :

- Les maîtres d'ouvrage concernés (bailleurs sociaux, opérateurs privés, EPF Nord/Pas-de-Calais, ville de Saint-Omer, CASO, ...),
- Les partenaires institutionnels et financeurs : ANRU, Caisse des Dépôts, DDTM, Conseil Régional, Conseil Départemental, Caisse d'Allocations Familiales,...
- Les représentants des habitants.

Ce comité de pilotage, qui se réunira au moins une fois par an, traitera des sujets suivants :

- Conduite globale du projet (stratégie générale du projet, conventionnement),
- Suivi des engagements pris dans le protocole de préfiguration : calendrier de lancement et de suivi des études notamment (validation des phases clés des dites études),
- Validation de la convention financière NPRU,

- Après la signature de la convention financière, état d'avancement opérationnel et financier,
- Suivi et évaluation du projet,
- Bilans du relogement et de l'insertion, de la mise en œuvre des actions de cohésion sociale prévues dans le cadre du volet territorial du Contrat de Ville.

La direction du projet sera assurée par un **Directeur de projet** (Catégorie A).

Pour les fonctions supports et la mise en œuvre opérationnelle, cet agent s'appuiera sur les services généraux de l'agglomération et de la ville.

Le directeur de projet conduira l'ensemble des études de définition ou de programmation qui seront nécessaires. Il sera chargé de fédérer le travail d'ensemble des partenaires du projet (financeurs, partenaires institutionnels et maîtres d'ouvrage du projet).

A ce titre, il aura notamment pour mission de :

- Elaborer les outils, mettre en place et animer les méthodes de travail garantes de la cohérence du projet d'ensemble,
- Organiser et piloter les interfaces entre le projet de rénovation urbaine et les mesures de développement économique et social et d'insertion par l'emploi et de gestion urbaine de proximité,
- Conduire les actions de communication institutionnelle du projet d'ensemble,
- Concevoir et conduire le dispositif d'évaluation conforme au règlement de l'ANRU.

Les moyens

La coordination territoriale se concrétisera par la mise en place des réunions régulières des partenaires. Elle doit permettre également aux différents maîtres d'ouvrage de constater l'avancement des projets et de procéder aux premiers ajustements des moyens et méthodes nécessaires au bon déroulement du projet.

Un comité de pilotage technique sera créé.

Il sera le lieu privilégié du pilotage des opérations programmées. Cette instance restreinte, facilement mobilisable, traitera principalement des problèmes d'affectation des moyens, des ressources et des méthodes de travail nécessaires au bon avancement des opérations.

Il aura notamment pour objet :

- Le lancement et le suivi des études programmées dans le cadre du protocole : validation des cahiers des charges, choix des prestataires, suivi de l'étude,
- L'élaboration de la convention financière,
- Le montage opérationnel et financier de chacune des opérations intégrées à la convention financière NPRU,

- Le suivi de ces opérations.

Ce comité technique sera animé et préparé par le directeur de projet. Il se réunira une fois tous les deux mois.

Il se composera, en fonction des ordres du jour définis par la direction de projets :

- Des représentants des services Habitat et Cohésion Sociale, Développement Economique et Emploi, et Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer,
- De l'Agence d'Urbanisme et de Développement Pays de Saint-Omer - Flandre intérieure,
- Du Pays d'Art et d'Histoire,
- L'ensemble des maîtres d'ouvrage, les services de l'Etat en charge de la délégation territoriale de l'Agence et les principaux financeurs (Région...),
- Des représentants techniques de la ville de St-Omer.

Des réunions thématiques spécifiques se tiendront associant la direction de projet, le référent technique de la collectivité et le (ou les) maître(s) d'ouvrage concernés pour préparer les comités techniques.

L'ordre du jour sera alimenté par la présentation des tableaux de bord. Ces tableaux de bord seront les vecteurs d'alerte sur les difficultés et les risques rencontrés. Ils seront les leviers qui permettront de préparer et de provoquer les décisions nécessaires.

Le pilotage proposé intègre les trois dispositifs – PRU, OPAH RU et PSMV – dans une conduite de projet transversale qui se veut souple et opérationnelle afin de pouvoir intégrer toutes les composantes issues de ces thématiques.

8-3 Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

Pour la mise en œuvre du projet et tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, dans de bonnes conditions, les maîtrises d'ouvrage désigneront un chef de projet par opération qui sera l'interlocuteur technique de la direction de projet et contribuera à la préparation du comité technique.

La maîtrise du foncier se fera par le biais de la mise en place d'une convention spécifique avec l'EPF Nord/Pas-de-Calais qui sera l'opérateur foncier de ce projet.

8-4 Concertation et information sur le projet

Le porteur et le maître d'ouvrage devront mettre en œuvre les actions de communication et de concertation coordonnées.

La concertation et la communication de proximité avec les habitants seront conduites par le porteur de projet et ses collaborateurs désignés pour cette mission. Il en tiendra informé le comité de pilotage.

ARTICLE 9 - OPERATIONS FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe n°7. Leur financement est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

Les ordres de service des études et la prise en compte de l'équipe projet seront postérieurs à la date de signature du protocole, sauf pour les opérations listées à l'article 5.

L'intervention de l'ANRU ne pourra pas faire l'objet d'une révision à la hausse quelle que soit l'évolution de l'estimation des dépenses. Elle pourra être révisée à la baisse à chaque stade d'engagements et de paiements, jusqu'au solde, au vu de la réalité des dépenses.

Les taux d'intervention de l'ANRU sont des taux plafonds.

9-1 Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain.

La direction du projet sera assurée, à temps plein, par un **Directeur de projet** (Catégorie A) dont le coût chargé est estimé, sur la base d'un forfait, à 115 000 euros par an.

N° IDTOP	Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnel ANRU (HT)	Montant de subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Date de démarrage (semestre et année)	Durée de l'opération (en semestre)
459-6062037-120001-001	Directeur de projet	CASO	115 000 €	57 500 €	50%	2 nd semestre 2016	2 semestres

9-2 Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail

Le taux d'intervention de l'ANRU est fixé à 50% de la base de financement HT.

N° IDTOP	Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnel ANRU (HT)	Montant de subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Date de démarrage (semestre et année)	Durée de l'opération (en semestre)
459-6062037-120001-002	Définition du projet urbain	CASO	80 000 €	40 000 €	50%	2 nd semestre 2016	3 semestres
459-6062037-120001-003	Etudes techniques et financières	CASO	35 000 €	17 500 €	50%	2 nd semestre 2016	3 semestres
459-6062037-120001-004	Etude mixité sociale et peuplement	CASO	30 000 €	15 000 €	50%	2 nd semestre 2016	3 semestres
	Total		145 000 €	72 500 €			

9-3 Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail

Les opérations financées par l'ANAH, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 9.

La CASO, avec l'aide de l'ANAH, a lancé, en novembre 2015, une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU qui couvre l'ensemble du quartier du Quai du Commerce/St-Exupéry dont les conclusions seront rendues au cours du second semestre 2016. Un approfondissement du diagnostic des copropriétés potentiellement fragiles sera réalisé au cours de la 1^{ère} année de la phase opérationnelle. Les conclusions de ces travaux ainsi que le bilan d'avancement de l'OPAH-RU feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

N° IDTOP	Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnel ANAH (HT)	Montant de subvention ANAH	Taux de subvention ANAH	Date de démarrage (semestre et année)	Durée de l'opération (en semestre)
459-6062037-120001-005	Etude pré opérationnelle OPAH-RU	CASO	94 000 €	47 000 €	50%	2 nd semestre 2015	3 semestres

9-4 Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagements compétents.

N° IDTOP	Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnel Caisse des Dépôts (HT)	Montant de subvention Caisse des Dépôts	Taux de subvention Caisse des Dépôts	Date de démarrage (semestre et année)	Durée de l'opération (en semestre)
459-6062037-120001-006	Etude stratégie de développement économique et programmation	CASO	40 000 €	20 000 €	50%	2 nd semestre 2016	3 semestres
459-6062037-120001-007	Etude Maison de Santé Pluri professionnel	CASO	30 000 €	15 000 €	50%	2 nd semestre 2016	3 semestres
	Total		70 000 €	35 000 €			

9-5 Modalités de financement du programme de travail par le Conseil Régional Hauts de France Nord Pas-de-Calais - Picardie

Tableau des études susceptibles d'être financées par la Région (sous couvert d'une validation).

N° IDTOP	Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnel Caisse des Dépôts (HT)	Montant de subvention Caisse des Dépôts	Taux de subvention Caisse des Dépôts	Date de démarrage (semestre et année)	Durée de l'opération (en semestre)
459-6062037-120001-002	Définition du projet urbain	CASO	80 000 €	16 000 €	20%	2 nd semestre 2016	3 semestres
459-6062037-120001-006	Etude stratégie de développement économique et programmation	CASO	40 000 €	10 000 €	25%	2 nd semestre 2016	3 semestres
459-6062037-120001-007	Etude Maison de Santé Pluri professionnel	CASO	30 000 €	6 000 €	20%	2 nd semestre 2016	3 semestres
	Total		150 000 €	32 000 €			

ARTICLE 10. (A titre exceptionnel) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCEES DANS LE PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Aucune opération d'investissement présentant un caractère incontestable, compatibles avec les objectifs et les ambitions du projet n'est autorisée à titre exceptionnel par le comité d'engagement de l'Agence.

ARTICLE 11- DUREE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier.

L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, devront faire l'objet d'un engagement physique (ordre de service) ou financier avant le 31 décembre 2016.

La date limite de demandes des soldes pour l'ingénierie est fixée au 31 juin 2018.

Le porteur de projet souhaiterait que la signature de la convention d'application PRU ait lieu avant la fin d'année 2017 sous réserve du solde des opérations du protocole, de la clôture des études avec la détermination des opérations chiffrées et de la validation de l'ensemble des financements, et plus particulièrement, de ceux du Conseil régional qui devraient être actés avec la signature d'une convention Etat-Région. Cette signature de la convention d'application ANRU devra être soumise à la signature de la convention ANRU – ANAH qui devra se faire dans les mêmes délais afin de bien préciser leur cohérence, les deux dispositifs intervenant sur les mêmes territoires.

ARTICLE 12- CONDITIONS DE FINALISATION DU PROJET DE CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN - POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera, auprès de l'Agence, le dossier présentant le programme urbain détaillé et les projets résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

ARTICLE 13- CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

13-1 Contreparties et mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'ANRU de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition des contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

13-2 Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinés aux opérations du Protocole

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'ANRU adoptée par le Conseil d'Administration du 24 mars 2015.

13-3 Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13-3-1 Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 130 000 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

L'obtention des participations financières autres que celles de l'ANRU est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Les subventions de l'ANRU sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13-3-2 Le financement des opérations par l'ANAH

L'attribution et le versement des subventions de l'ANAH s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'ANAH s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 94 000 €, correspondant au coût de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 9. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

La convention opérationnelle de l'OPAH-RU signée avec l'ANAH au cours du 1^{er} semestre 2017, déterminera les opérations qui seront retenues et cofinancées par les différents partenaires dans le cadre de la convention d'application ANRU ainsi que le financement par l'ANAH du suivi-animation du dispositif. Un avenant à la convention d'OPAH-RU pourra être envisagé sur les analyses complémentaires menées au démarrage de l'opération.

13-3-3 Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13-3-4 Le financement des opérations par le Conseil régional Hauts de France Nord Pas-de-Calais - Picardie

En cohérence avec le cadre d'intervention régional (délibéré en CP du 6 juillet 2015) relatif aux volets territorial, thématique et financier) des futurs NPRU, il est souligné que la Région ne financera que les études adossées aux priorités qu'elle entend soutenir pour chaque projet. Cela concerne :

- Les études globales pré-opérationnelles, type « master plan »,
- Des études complémentaires sur des thématiques telles que le développement économique des quartiers, l'inscription du projet dans la TRI....

La participation financière de la Région à ces études est subordonnée à une validation technique préalable des cahiers des charges soit par les services régionaux instructeurs du NPRU ou des directions opérationnelles si le financement relève de crédits de droit commun de la Région.

Ces opérations feront l'objet d'une instruction par les instances régionales au fur et à mesure de leur opérationnalité selon les modalités d'intervention fixées. Les dossiers de demande de subvention seront instruits sur la base des consultations engagées par le maître d'ouvrage afin de définir les modalités de calcul de la dépense subventionnable propre à chaque opération dans la limite des crédits réservés et sous réserve du budget annuel régional.

La signature des protocoles et la participation régionale aux financements des études précisées ci-dessus n'engagent pas la Région, ni sur la définition des périmètres étudiés, ni sur le financement des opérations d'investissement futures qui interviendront dans la définition et les discussions des conventions opérationnelles de chaque Nouveau Projet de Renouvellement Urbain.

13-4 Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrages faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre, et pour les besoins exclusifs des vérifications et des évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

13-5 Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le directeur général de l'ANRU, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- Le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- La suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- Le réexamen du protocole de préfiguration pouvant appeler la signature d'un avenant ;
- La requalification du financement prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- La suspension, voire la réalisation du protocole.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

13-6 Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7 Traitements des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'ANAH, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'ANAH.

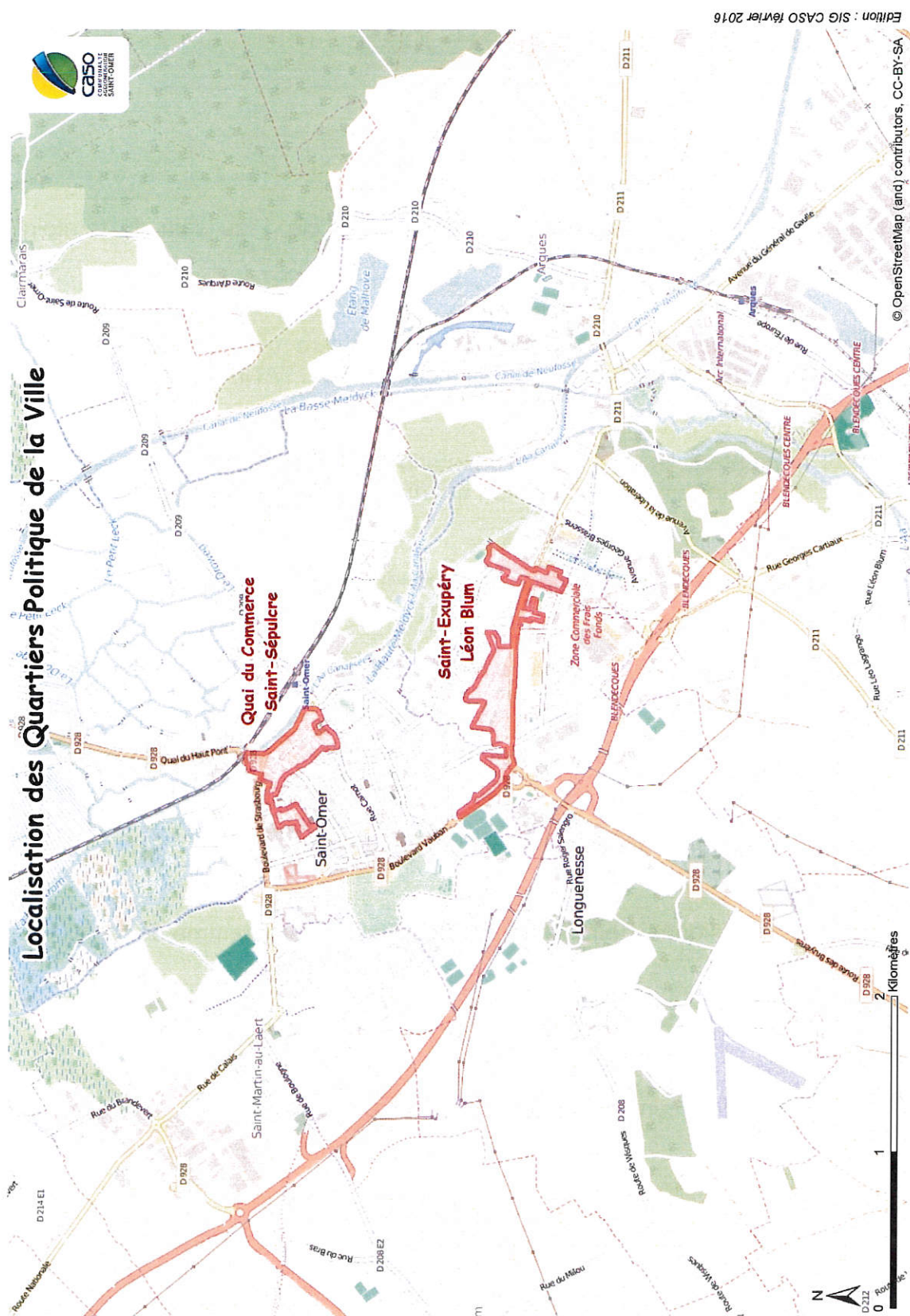
13-8 Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des contributions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

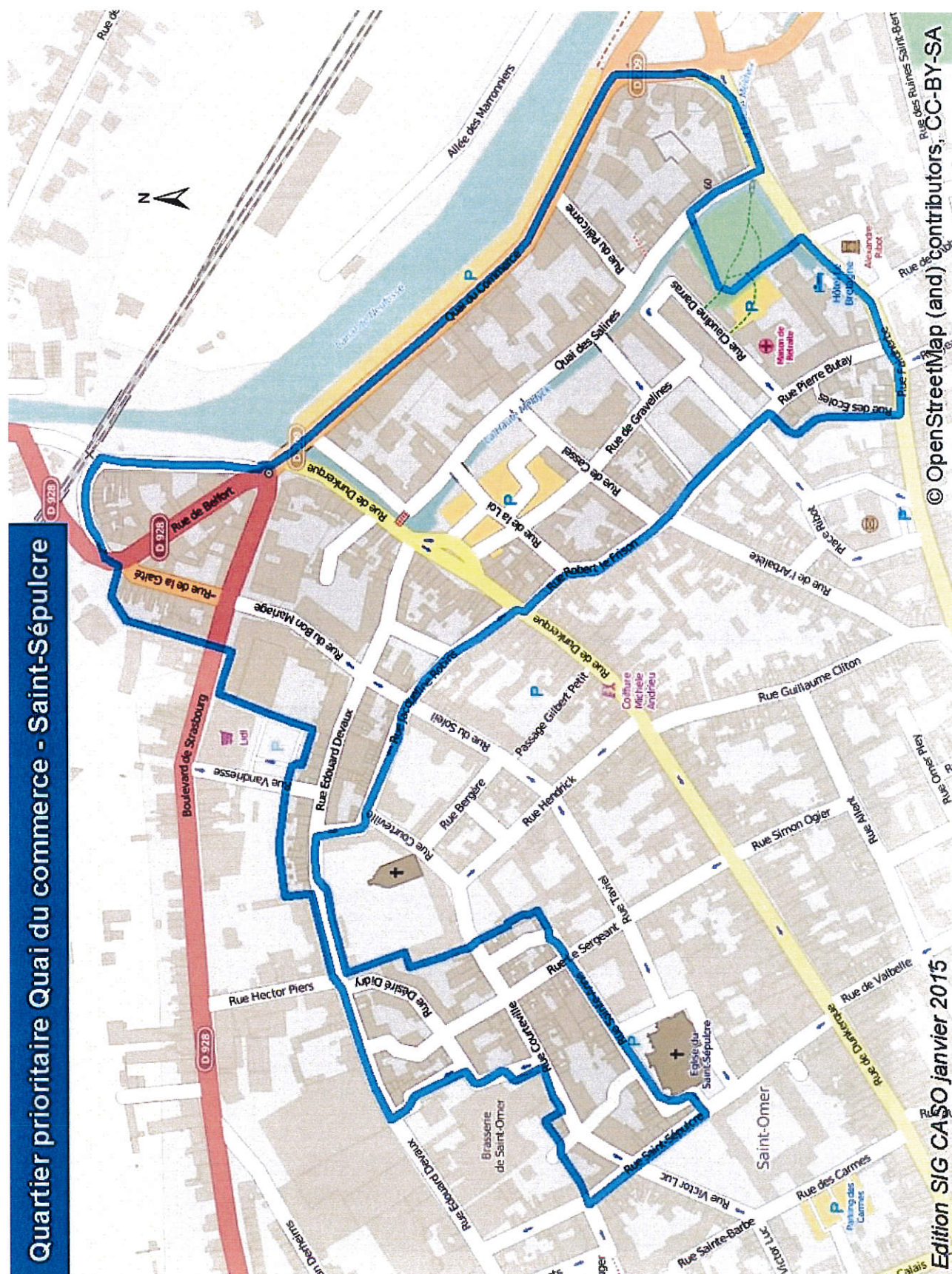
ANNEXES

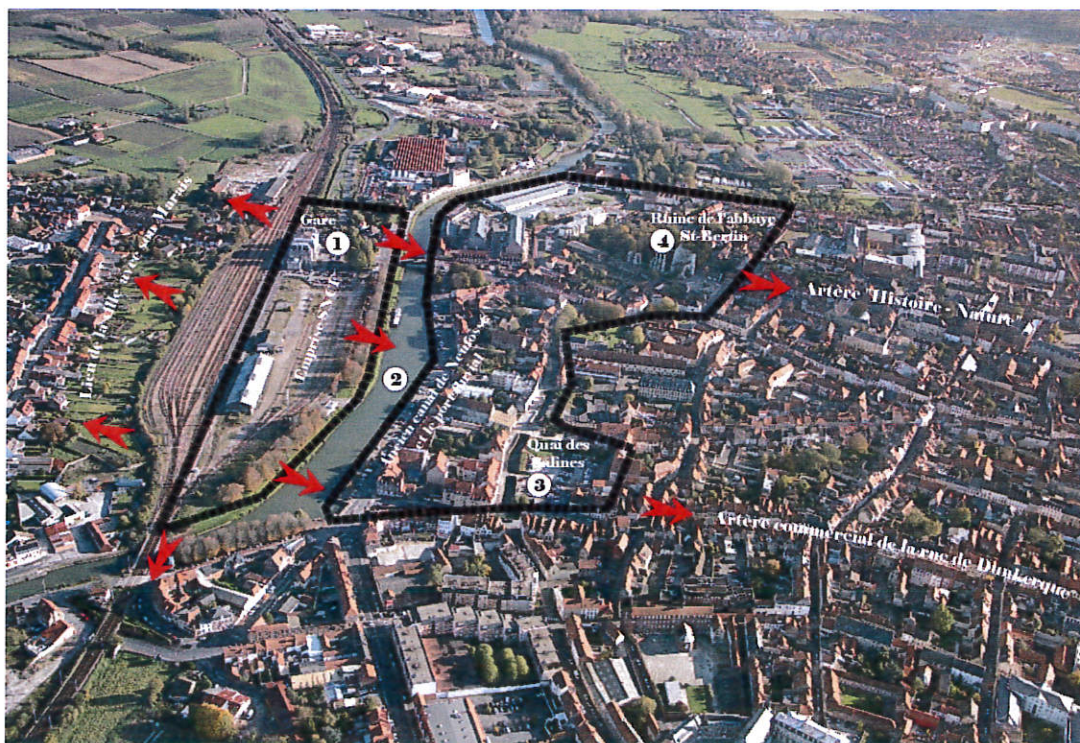
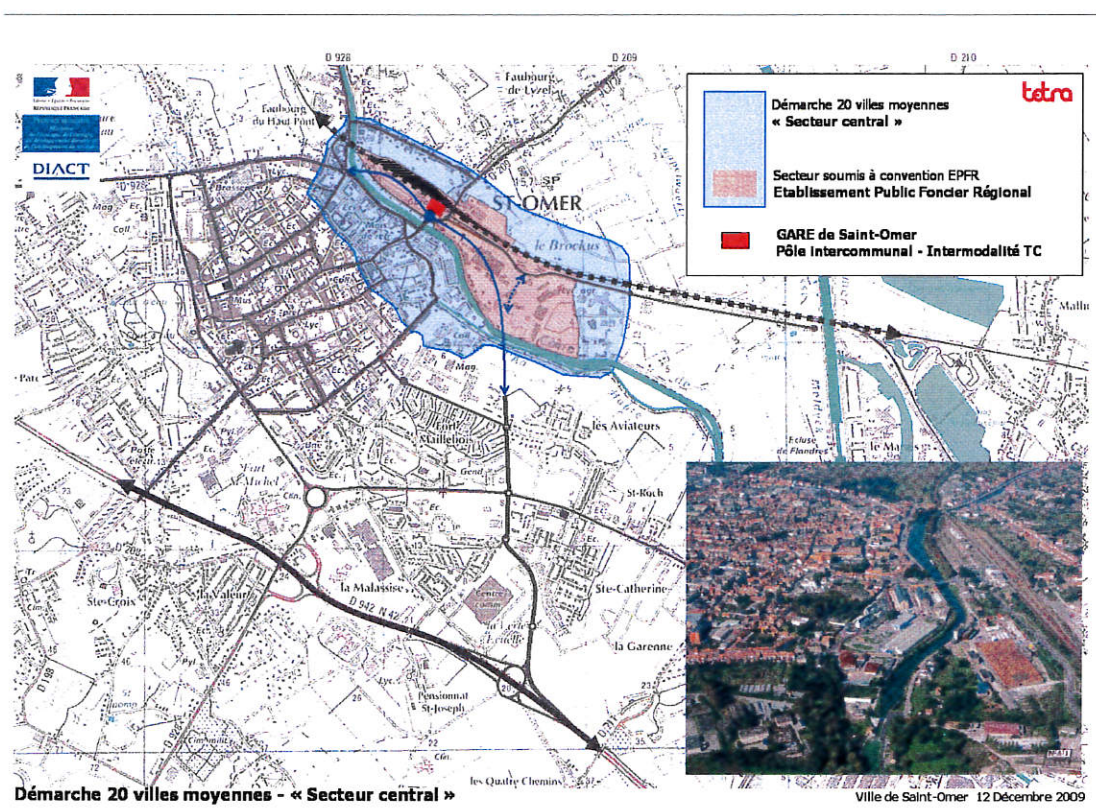
- 1- Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du Contrat de Ville
- 2- Plan du quartier Quai du Commerce/St-Sépulcre qui peut faire l'objet d'un programme de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU
- 3- Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement
- 4- Description de la gouvernance et de la conduite de projet
- 5- Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés
- 6- Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation
- 7- Tableau financier relatif au protocole de préfiguration
- 8- Planning prévisionnel de réalisation des actions du programme de travail
- 9- Tableau des financements de l'ANAH
- 10- Tableau des financements de la Caisse des Dépôts

ANNEXE N°1 : Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du Contrat de Ville



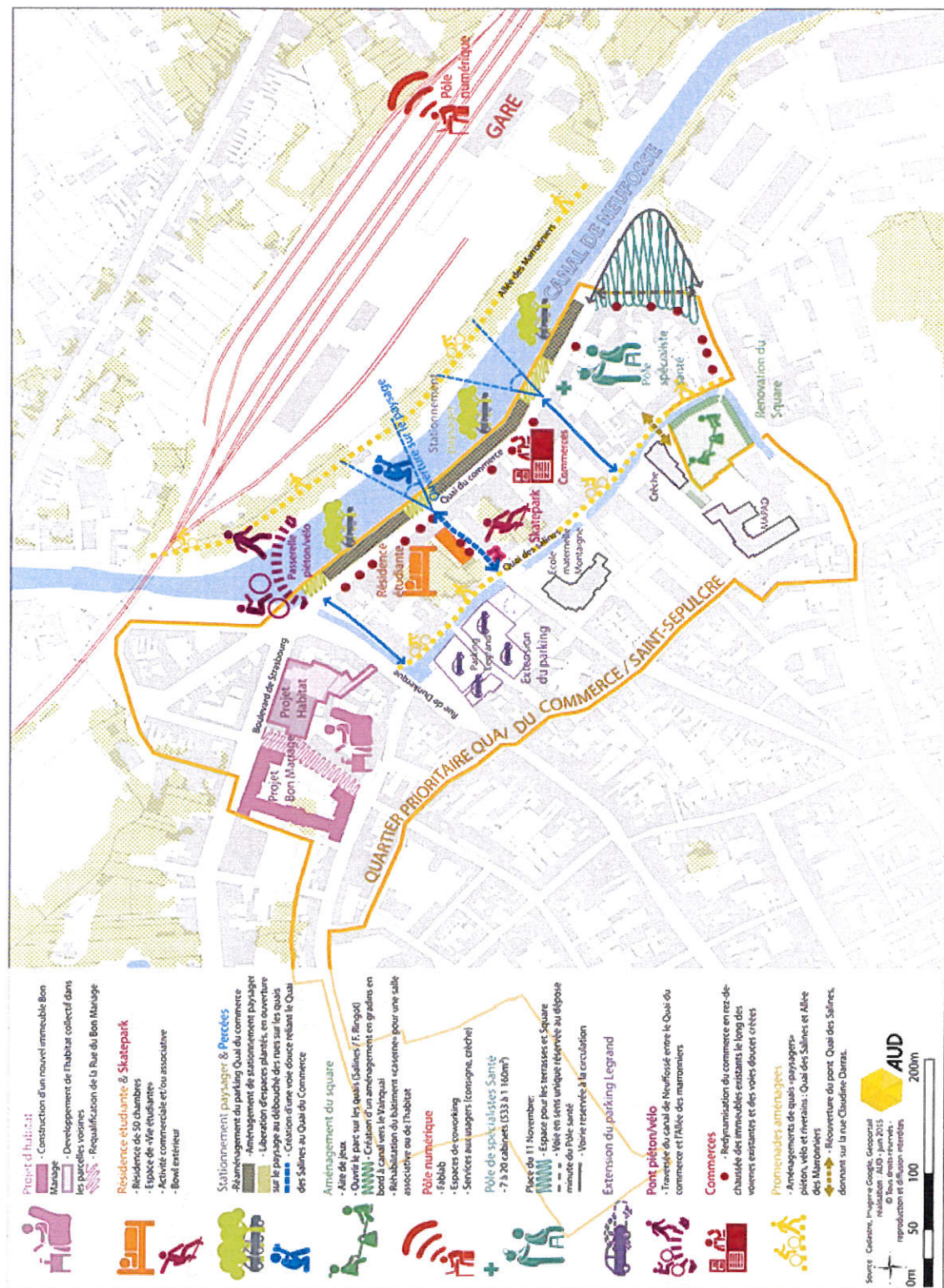
ANNEXE N°2 : Plan du quartier Quai du Commerce/St-Sépulcre qui peut faire l'objet d'un programme de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU





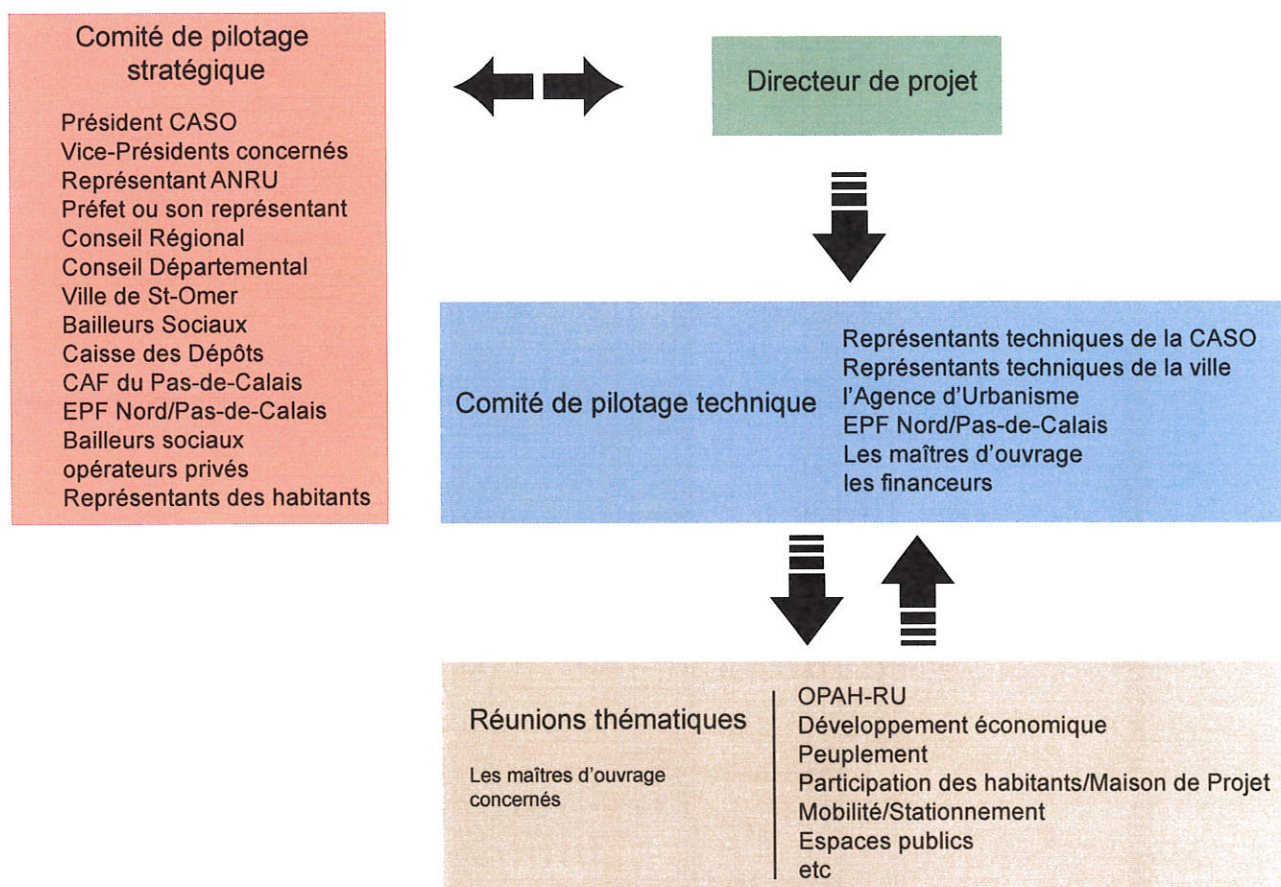
This aerial map illustrates the Centre-Ville district with various urban planning interventions. Key features include:

- Centre-Ville**: The central area, outlined in yellow.
- Quartier Mairie Phase n°3**: Located at the top right, outlined in red.
- Quartier Mairie Phase n°2**: Located in the center, outlined in white.
- Quartier Mairie Phase n°1**: Located in the bottom left, outlined in white.
- Pôle Multimodal**: A blue-outlined area near the center.
- Pôle Économique**: A red-outlined area near the center.
- Pôle Gares**: A blue-outlined area near the center.
- Phases d'intervention prioritaire**: Indicated by orange arrows pointing towards the center.
- Liaisons interquartiers**: Indicated by red dashed lines connecting different quarters.
- Cônes de vue à valoriser**: Indicated by red triangles pointing towards the center.



ANNEXE N°4 : Description de la gouvernance et de la conduite de projet

Pilotage stratégique du projet NPNRU



ANNEXE N°5 : Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés

Sans Objet

ANNEXE N° 6 : Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation

Sans Objet

ANNEXE N° 7 : Tableau financier prévisionnel relatif au protocole de préfiguration

[illegible]

Figure 1. The effect of the concentration of the *Agrobacterium* suspension on the transformation efficiency of *Agrobacterium* strains. The *Agrobacterium* strains were cultured in YEA medium for 24 h at 28 °C. The cell concentration of the strains was adjusted to 1.0 × 10⁸ cells/mL. The cell suspension was then diluted with distilled water to obtain the desired concentration. The cell suspension was then inoculated into the plant tissue. The transformation efficiency was determined by the number of transformants per 10⁶ cells. The results are shown in Table 1.

ANNEXE N°8 : Planning prévisionnel de réalisation des actions du programme de travail

PLANNING PREVISIONNEL DES ETUDES LIEES AU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

ETEAHNDIER ETUDES PROTOCOLE ET CONVENTION	mar-16	jun-16	juil-16	août-16	sept-16	oct-16	nov-16	déc-16	janv-17	févr-17	mar-17	avr-17	mai-17	juin-17	juil-17	août-17	sept-17	oct-17	nov-17	déc-17
Services																				
Définition du projet urbain																				
Etablissement du cahier des charges																				
Validation du cahier des charges																				
Etude																				
Etudes techniques et financières																				
Etablissement du cahier des charges																				
Validation du cahier des charges																				
Consultation et attribution																				
Etude																				
Etude maïorité sociale et peuplement																				
Etablissement du cahier des charges																				
Validation du cahier des charges																				
Consultation et attribution																				
Etude																				
Etude Mission des soins professionnels																				
Etablissement du cahier des charges																				
Validation du cahier des charges																				
Consultation et attribution																				
Etude																				
Etude stratégie de développement économique et programmation																				
Etablissement du cahier des charges																				
Validation du cahier des charges																				
Consultation et attribution																				
Etude																				

Légende :
: période électorales
: validation
: travaux en mode projet

ANNEXE N°9 : Tableau des financements de l'ANAH

N° IDTOP	Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnel ANAH (HT)	Montant de subvention ANAH	Taux de subvention ANAH	Date de démarrage (semestre et année)	Durée de l'opération (en semestre)
459-6062037-120001-005	Etude pré opérationnelle OPAH-RU	CASO	94 000 €	47 000 €	50%	2 nd semestre 2015	3 semestres

ANNEXE N°10 : Tableau des financements de la Caisse des Dépôts

N° IDTOP	Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnel Caisse des Dépôts (HT)	Montant de subvention Caisse des Dépôts	Taux de subvention Caisse des Dépôts	Date de démarrage (semestre et année)	Durée de l'opération (en semestre)
459-6062037-120001-006	Etude stratégie de développement économique et programmation	CASO	40 000 €	20 000 €	50%	2 nd semestre 2016	3 semestres
459-6062037-120001-007	Etude Maison de Santé Pluri professionnel	CASO	30 000 €	15 000 €	50%	2 nd semestre 2016	3 semestres
	Total		70 000 €	35 000 €			

Fait à Longuenesse, le

12 SEP. 2016

Pour l'Etat
La Préfète,



Fabienne BUCCIO

Pour la Communauté d'Agglomération de
Saint-Omer,
Le Président,



François DECOSTER

Pour l'ANRU,
La Préfète,
Délégue territoriale de l'ANRU



Fabienne BUCCIO

Pour la Ville de Saint-Omer,
Le Maire,



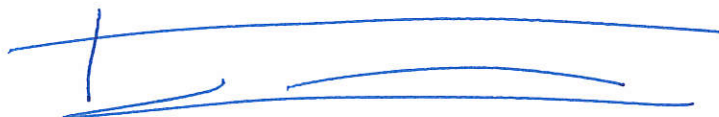
François DECOSTER

Pour l'ANAH,
La Préfète,
Délégue départementale de l'ANAH



Fabienne BUCCIO

Pour le Conseil régional Hauts de France
Nord Pas-de-Calais - Picardie,
Le Président,



Xavier BERTRAND

Pour la Caisse des Dépôts,
La Directrice,



Gaëlle VELAY

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																													
N° PROTOCOLE : 459		LOCALISATION													CONTRIBUTIONS										PRETS		ECHEANCIER		
ZONE INTERVENTION		NSEE INSEE COMMUNE																											
62765/Saint-Omer/QPV régional/Qual Du commerce - Saint Sépulcre		QP062037	82785																										
PORTEUR DE PROJET																													
CA DE ST-OMER																													
N° de protocole(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° Chrono = Identifiant de l'opération financière(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(cobut d'une attribution de subvention)																													
	COMMENTAIRE	LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COUT PAR	MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	AUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE	EPCI	CONSEIL GENERAL	CONSEIL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC	EUROPE	ETAT	AUTRES	ANRU	PRETS	Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	verif			
		QPV DE LIEU DE RATTACHEMENT(d) N° de QPV assimilée commune	NBRE	TYPE (MUR+)	NBRE	SHON	LOGT	M2		FINANCEMENT PREVISIONNEL		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre			
12 CONDUITE DE PROJET																													
459 6062037 12 0001 001 Directrice de projet NPRU	NPR	QP062037			0,00	0,00	0,00		62/CA DE ST-OMER/2462004550	115 000,00	0,00%	115 000,00	115 000,00	0,00	0,00%	57 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	2	V	
459 6062037 12 0001 002 Définition du projet urbain	NPR	QP062037			0,00	0,00	0,00		62/CA DE ST-OMER/2462004550	80 000,00	20,00%	96 000,00	80 000,00	0,00	0,00%	24 000,00	30,60%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	3	V	
459 6062037 12 0001 003 Etudes techniques et financières	NPR	QP062037			0,00	0,00	0,00		62/CA DE ST-OMER/2462004550	35 000,00	20,00%	42 000,00	35 000,00	0,00	0,00%	17 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	3	V	
459 6062037 12 0001 004 étude mixité sociale et peuplement	NPR	QP062037			0,00	0,00	0,00		62/CA DE ST-OMER/2462004550	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	3	V	
459 6062037 12 0001 005 Etude pré-opérationnelle OPAH-RU	NPR	QP062037			0,00	0,00	0,00		62/CA DE ST-OMER/2462004550	94 000,00	20,00%	112 800,00	94 000,00	0,00	0,00%	47 000,00	50,00%	0,00	0,00%	47 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	2015	2	3	V	
459 6062037 12 0001 006 Etude stratégie de développement econom	NPR	QP062037			0,00	0,00	0,00		62/CA DE ST-OMER/2462004550	40 000,00	20,00%	48 000,00	40 000,00	0,00	0,00%	10 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	3	V	
459 6062037 12 0001 007 Etude Maison de santé pluriprofessionnell	NPR	QP062037			0,00	0,00	0,00		62/CA DE ST-OMER/2462004550	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	9 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	3	V	
SOUS TOTAL 12 CONDUITE DE PROJET					0	0,00	0,00			424 000,00		485 800,00	424 000,00	0,00	0,00%	180 000,00	42,45%	0,00	0,00%	32 000,00	7,55%	0,00	0,00%	35 000,00	8,25%	0,00	0,00%		
TOTAL					0	0,00	0,00			424 000,00		485 800,00	424 000,00	0,00	0,00%	180 000,00	42,45%	0,00	0,00%	32 000,00	7,55%	0,00	0,00%	35 000,00	8,25%	0,00	0,00%		

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.

(2) Chaque opération est repérée dans le temps par :

le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005.2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)

La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

JP

Blaud

XB

to

th

