CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET

DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT-OMER

COFINANCEE PAR L'ANRU

DANS LE CADRE DU NPNRU

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

L'État, représenté par le Préfet de Département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le Département

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, représentée par son président, ci-après désigné « le porteur de projet[1] »

La Commune de Saint-Omer comprenant le quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par le Maire,

Flandre Opale Habitat SA, dont le siège est 51 rue Poincaré, 59140 Dunkerque, représenté par Monsieur Vanhersel, Directeur Général

Action logement Services, représenté par son Directeur Régional Hauts-de-France, Joël Le Ny

Foncière Logement, représenté par sa Présidente, Cécile Mazaud

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur Régional, Olivier Camau,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), représentée par sa directrice générale, Madame Valérie Mancret-Taylor

La Région Hauts-de-France, représentée par son Vice-Président, Monsieur Guillaume Delbar

Etablissement Public Foncier-Nord-Pas-de-Calais, représenté par sa Directrice Générale, Madame Loranne BAILLY

Ci-après désignés les "Partenaires associés

Ce qui suit :

1 *Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements d'Outre-Mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes ayant la compétence politique de la ville)*

SOMMAIRE

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION 2
PRÉAMBULE 5
LES DÉFINITIONS 6
TITRE I - LES QUARTIERS 7
TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 8
Article 1. Les éléments de contexte 8
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain 10
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville 10
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet 12
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation 13
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet 13
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain 13
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain 15
Article 4. La description du projet urbain 15
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) 16
Article 4.2 La description de la composition urbaine 17
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux 18
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité 19
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle 19
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité 22
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions 22
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet 25
Article 7.1 La gouvernance 25
Article 7.2 La conduite de projet 27
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet 28
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage 29
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation 29
Article 8. L'accompagnement du changement 30
Article 8.1 Le projet de gestion 30
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants 33
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier 37
TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION 38

Article 1. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel . 38
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle 38
Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU 44
Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI 47
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées 48
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements 49
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU 49
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services 49
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah 49
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts 49
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés 50
Article 11.5.1 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Région Hauts-de-France 50
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ...51
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU 51
Article 12.1 Le reporting annuel 51
Article 12.2 Les revues de projet 51
Article 12.3 Les points d'étape 51
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ... 52
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet 52
Article 13. Les modifications du projet 52
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle 52
Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention 53
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées 53
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle 53
Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU 53
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements 53
Article 14.3 Le contrôle et les audits 54
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage 54
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention 54
Article 14.6 Le traitement des litiges 55
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....56
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU..... 56
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet 56
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers..... 56
Article 17.1 Communication 56
Article 17.2 Signalétique 57

Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
  - A – présentation du projet ;
  - B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
  - C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
  - D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain du pays de Saint-Omer, n°459, cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- Par le délégué territorial de l'ANRU, le 20 novembre 2018

  La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques.

LES DÉFINITIONS

- **Le « porteur de projet »** est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.

- **Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet »,** représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.

- **Le « programme », ou « programme urbain »,** est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.

- **L'« opération »**, action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.

- **Le « maître d'ouvrage »** est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.

- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les « concours financiers » de l'A**NRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.

- **Les concours financiers de l'ANAH** concernent le Quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre et interviennent dans le cadre du dispositif OPAH-RU. Le partenariat a été formulé dans le cadre de la convention de partenariat entre l'ANAH et l'ANRU, concernant le NPNRU.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier suivant :

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 le - QP062037 – Quai du Commerce/ St-Sépulcre à Saint-Omer, Pas-de-Calais (62500).

Un plan de situation du quartier d'intérêt régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Le développement de la Ville, apparu dès l'an 900 s'est accéléré au Xème siècle avec l'essor du commerce.

Le quartier le plus impacté a été le Quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre, l'un des ports majeurs du Moyen Age grâce à l'Aa, permettant les échanges de marchandises, comme en témoigne aujourd'hui le type de construction avec des bâtiments-hangars permettant de faciliter le commerce et d'immeubles d'habitation de qualité. Mais également le lien avec le centre-ville qui s'est fortifié grâce à l'urbanisme réfléchi qui se lit dans les constructions : immeubles intégrant des commerces, avec des voiries, larges pour accueillir les étals et plus étroites sous forme de venelles, pour faciliter les déplacements déjà doux : piétons, petites calèches.

Au fil des années, le renouvellement de la ville a conforté cet urbanisme cohérent, et le quartier est venu se positionner entre l 'extension urbaine du côté du Marais avec la création de la gare et la reconquête urbaine à partir du centre.

Le quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre est un pan historique de la ville qui regroupe à la fois un secteur d'habitat social important car il représente 50 % de l'habitat du quartier, un secteur d'habitat privé plutôt ancien (50 %) dont certains immeubles présentent une valeur patrimoniale, des hangars patrimoniaux recevant des activités commerciales, des sites de mutation urbaine, des sites de gestion urbaine, ainsi que des espaces publics et privés mutables.

C'est ainsi que ce quartier, du fait de ses caractéristiques et de son positionnement, a été repéré à enjeux lors de la démarche « 20 villes moyennes témoins » initiée par la DIACT/DATAR à travers la problématique du renouvellement urbain, et les études menées par la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer en 2012 ont permis d'engager le projet social. Ces démarches ont abouti à la contractualisation de ce quartier en politique de la ville, puis en quartier d'intérêt régional en 2015.

A l'échelle de la CAPSO, il est constaté un taux d'évolution de la population depuis 2008 globalement positif (+ 0,5% par an) mais des évolutions démographiques très contrastées selon les communes avec une diminution de la population dans 11 communes, dont St-Omer (-1,37% par an) qui est due à un solde migratoire proche de zéro. Il s'explique d'une part par la destruction d'emplois industriels et agricoles et par la faible attractivité de l'offre immobilière du centre-ville. Au sein du quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre, la population jeune âgée de moins de 30 ans représente 41 % ce qui est un facteur aggravant d'exposition aux difficultés d'insertion, avec une forte représentation et augmentation des familles monoparentales qui est deux fois supérieure au sein du quartier qu'à l'échelle de la CAPSO.

Une situation économique fragile et une situation d'accès à l'emploi difficile qui sont dues à une structuration économique déséquilibrée, concentrée sur une entreprise représentant une part importante de l'emploi local et avec des ETI et des PME qui sont faibles au regard du territoire. La population rencontre des difficultés d'accès à l'emploi du fait de la forte représentation des publics jeunes habitant dans les QPV (41 % des moins de 30 ans dans le Quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre) qui sont plus exposés aux difficultés surtout avec des niveaux de diplômes plus faibles ou sans diplôme : 66,1 % pour le Quartier. Le taux de chômage atteint 11 % au sein de la CAPSO dont les deux tiers sont des demandeurs d'emploi de longue durée, et pour le quartier, 21,7 % soit 9 % plus élevé que le niveau régional. Une donnée intéressante concerne l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) avec 11 % de l'emploi dans le Pays de Saint-Omer, mais seulement 7 % du public des QPV sont employés dans une structure d'insertion par l'activité économique. Il y a urgence de se concentrer sur ce public très présent dans le Quartier au regard des statistiques du niveau de formation et de chômage. Une précarité économique en augmentation qui se traduit à travers un revenu

disponible médian faible sur l'ensemble de la CAPSO avec des contrastes entre les communes, un revenu disponible médian inférieur à 16 000 € à Saint-Omer, celui pour le quartier étant de 13 300 € par UC.

La spécialisation sociale est importante et s'aggrave dans certains secteurs, et plus particulièrement dans certains lieux (Mathurin, sur le quartier Quai du Commerce par exemple) - qui ont tendance au « décrochage » - ce qui crée une situation porteuse de risques pour le territoire intercommunal dans son ensemble.

Un des enjeux est de sortir de cette spirale de précarisation en proposant une meilleure mixité dans le profil des habitants accueillis, aux différentes échelles territoriales (CAPSO, communes, quartiers, résidences) et dans les différents segments du parc de logements, mais également une stratégie d'accompagnement et d'insertion des ménages, qui passera, entre autres, par un travail d'insertion par l'activité économique.

Sur l'ensemble de l'agglomération, le parc locatif social est plutôt de bonne qualité, réhabilité et continue de l'être, alors que le parc privé souffre d'une qualité de bâti très médiocre. Pourtant, ce dernier joue un rôle important dans l'offre locative avec un parc total locatif privé de 63,8 %. La ville de Saint-Omer recense deux tiers des ménages en locatif, qui correspond à 40% des logements locatifs de l'ex-CASO. Ce taux locatif atteint 87 % au sein du quartier QPV , objet de cette convention.

L'étude des données Insee montre que l'augmentation du nombre de logements (qui a doublé) s'est faite au travers de la division de l'offre d'appartements, problématique présente sur le quartier avec des propriétaires qui logent des ménages très précaires souvent dans des conditions désastreuses qui relèvent de l'habitat indigne. Un des enjeux sur le quartier sera ainsi de lutter contre cet habitat indigne qui se concentre dans le parc privé et dont la collectivité s'est saisie en mettant en place une OPAH RU.

Le turnover important observé dans ce parc locatif du centre-Ville démontre l'intérêt également d'enrayer la déqualification d'immeubles de la ville centre de Saint-Omer et de combattre en amont les autres pathologies du logement conduisant à son insalubrité. Il est à noter que 50% des logements sont énergivores et 25% des ménages propriétaires occupants sont dans une situation de précarité énergétique sur le Quartier.

La mobilité est favorisée par l'offre de transports en commun du territoire qui s'est développée, y compris dans le quartier mais l'offre de stationnement (résidentielle et usagers) est contrainte, très envahissante car elle colonise l'ensemble des espaces publics et des cœurs d'ilots qui pourraient contribuer à la qualification et à l'agrément du quartier.

Le Quai des Salines, lieu typique, est dévalorisé par le nombre de voitures en stationnement et par le passage des voitures qui shuntent le Quai du Commerce et génèrent des désagréments en termes de bruit, d'insécurité. C'est un des points noirs du quartier qu'il conviendra de traiter afin de lui redonner une vocation de promenade, et une fonction d'échanges (brocante…). D'ailleurs, le quai a récemment été fermé à la circulation, par arrêté de la Ville car le risque d'effondrement d'une partie du quai est trop important. Des travaux de renforcement seront à prévoir également.

Concernant les espaces publics, le diagnostic réalisé met en évidence une réelle faiblesse de l'environnement urbain du centre-ville. L'enclavement du quartier est un enjeu important, et sa connexion avec les quartiers de centre-ville d'une part et le quartier de la gare d'autre part devra être améliorée, tant en termes d'aménagement que de lisibilité des cheminements. Des démarches ont déjà été engagées, mais elles devront être complétées. On notera par exemple la construction de la passerelle surplombant le canal et permettant aux habitants du quartier et du bas de la ville d'accéder à la gare et aux quartiers des faubourgs et marais.

Quatre périmètres (ANRU, OPAH-RU, SPR et Action Cœur de Ville) se superposent sur le quartier et partagent les mêmes objectifs en termes de renouvellement urbain et de cohérence des politiques publiques:

- Lutter contre l'habitat indigne,

- Assurer la protection du patrimoine,
- Apporter une offre locative privée et en accession diversifiée de qualité sur le marché du logement.

L'ensemble de ces actions sera mené parallèlement dès leur démarrage ce qui devrait donner toute sa mesure aux dispositifs, même si la montée en charge des dossiers de réhabilitation d'immeubles sera progressive au niveau de l'habitat privé.

Le territoire de la Ville de Saint Omer fait l'objet de projets structurants qui sont des points d'appuis du fait de leur importance et de leur positionnement et participent à la restructuration globale du Quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre et du secteur gare élargi intégrant les secteurs d'extension urbaine que sont la Halle aux Choux, la Filature et la Cavalerie. Ce sont des catalyseurs pour le développement d'une dynamique de requalification du quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre.

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

La vocation du Quartier se décline en trois axes qui sont imbriqués, dans l'objectif de lui redonner de l'attractivité, en vue d'accueillir une nouvelle population.
A l'horizon 10-15 ans, le Quartier devra :

- Mieux être articulé avec le centre-ville, le Pôle Gare et avec les secteurs de reconquête urbaine adjacent (Halle aux Choux, Filature, Cavalerie), en travaillant sur les liaisons, les perméabilités et les modes doux,
- Proposer des logements de qualité, répondant aux besoins des populations et respectant une mixité sociale et de peuplement, par la recherche de statuts différents, de produits nouveaux répondant aux normes énergétiques en vigueur ou/et des produits anciens réhabilités avec des performances énergétiques améliorées et des fonctionnalités optimisées,
- Offrir des activités économiques valorisantes et créatrices d'emploi, en favorisant l'économie locale et en développant l'économie sociale et solidaire.

Au regard de la phase de diagnostic et des priorités définies par le territoire, les axes prioritaires d'interventions du projet de renouvellement urbain se déclinent à travers les grands enjeux qui répondent à l'amélioration du cadre de vie et à la recherche d'une attractivité nouvelle par la reconquête urbaine du quartier soit :

- Faire de ce quartier une des principales portes d'entrée de l'agglomération, ce qui passe par une amélioration du fonctionnement interne du quartier (en termes de déplacements), des liaisons inter-quartiers et avec le pôle Gare,
- Favoriser et accompagner les mutations sociales et les parcours résidentiels,
- Reconquérir le parc privé ancien en y opérant des restructurations en termes énergétique et de fonctionnalité et en luttant contre l'habitat indigne,
- Introduire des produits logements permettant l'accueil de nouvelles familles ainsi qu'une mixité sociale,
- Définir avec les bailleurs sociaux des règles de peuplement et d'attribution qui puissent répondre aux enjeux identifiés,
- Promouvoir la diversification économique qui a pour objectif d'améliorer l'offre de services et de commerces à l'habitant, de favoriser le développement de la culture entrepreneuriale et la création d'activités, d'amplifier le rayonnement de l'artisanat, en se saisissant des perspectives en matière d'emploi et d'insertion offertes par le PRU au bénéfice des habitants du quartier ; par le biais de la clause d'insertion mais aussi par le développement de l'ESS.

Une politique foncière dynamique accompagnera le projet urbain à travers l'intervention de l'EPF avec lequel la CAPSO a conventionné. Le travail d'analyse a permis de positionner la collectivité sur différents bâtiments

acquis en amont et permettront ainsi de pouvoir démarrer des opérations mixtes, les premières opérations de ce projet.

Sur la base du périmètre du Quartier en PRU, et en cohérence avec le PGCU, l'EPF a proposé un plan d'intervention sur une partie du quartier entre les 2 quais qui concentre des parcelles ou des espaces à reconquérir avec des secteurs identifiés comme prioritaires.

Les interventions en termes d'aménagements d'espaces publics, de constructions, de restructuration, de création d'équipements et d'activités doivent être organisées dans une logique de complémentarité ou de synergie afin que toutes ces interventions combinées puissent redonner de l'attractivité au quartier. Il conviendra de bien planifier les opérations de logements dans le temps afin de prendre en compte le marché et d'éviter aussi des concurrences entre les sites.

Les différents enjeux, 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 oeuvre des études spécifiques.

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

Tel est le cas aujourd'hui avec une démarche sur la mémoire du quartier qui a été initiée par la CAPSO avec le Conseil citoyen et qui sera détaillée dans la partie concernée.

A l'échelle du contrat de ville, trois objectifs sont fixés :

1. **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 surcroit 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 à l'initiative seront renforcées dans les quartiers prioritaires.

2. 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 tout âge, 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 CAPSO 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.

3. Développer une stratégie de renouvellement urbain des quartiers et améliorer le cadre de vie

Ce volet traite des objectifs d'amélioration de l'habitat, de mixité sociale, de cadre de vie, de mobilité et de prévention de la délinquance et ces objectifs ont été analysés au niveau de l'évaluation à mi-parcours.
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

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

Les signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés de manière détaillée dans le tableau de bord joint en annexe (annexe A6) et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A7). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en oeuvre du projet.
Ils renvoient à un enjeu majeur qui est celui d'articuler le centre-ville au Quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre et rendre ainsi lisibles aux modes doux la « descente » au canal depuis le centre-ville.
Les manières d'aboutir à cette articulation consistent notamment à :

- Multiplier les perméabilités de l'îlot Quai du Commerce, à travers les secteurs opérationnels,
- Ouvrir et relier la Résidence d'Albret au Quartier,
- Connecter la Place du 11 Novembre en maintenant les perméabilités avec le Quai des Salines et la continuité des modes doux avec le Quai du Commerce

Plus largement, il s'agit également de renforcer le cadre urbain et paysager en :

- Valorisant un axe « vert et bleu » de promenade le long de l'Aa, le long du Quai des salines
- Mettant en valeur l'eau dans le quartier par le traitement des berges au niveau du Quai du Commerce, de la Place du 11 Novembre et du Square du Vainquai

- Requalifiant les seuils du quartier au niveau de la Place du Haut Pont (Parking Legrand) et la Place du 11 Novembre.

En matière d'habitat, la requalification de l'habitat privé ancien et patrimonial dégradé est un des objectifs primordiaux. Sur le quartier, il est important de poursuivre l'amélioration des conditions de vie dans le parc privé, de contribuer à sa requalification et à la diversification de son occupation en mettant en place des actions et des dispositifs contribuant à l'amélioration de ce parc ainsi que des actions d'accompagnement des propriétaires bailleurs, des locataires et des agences immobilières. Lutter contre les marchands de sommeil en développant les partenariats et en ayant une veille très fine sur les déclarations d'intention d'aliéner (DIA).

Une des orientations est de poursuivre les actions et les pratiques contribuant au « bien vivre ensemble » en favorisant le développement de l'offre de l'habitat et en proposant des statuts différents avec des produits différents et complémentaires dans la reconstruction sur le quartier. Mais également, favoriser l'attractivité résidentielle qui passe par une offre de commerces de proximité inexistant sur le quartier et par une offre de services et d'activités en lien avec les besoins des habitants.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des parties prenantes de la convention désignées ci-après.
La réussite de ce projet passe par son intégration dans des politiques locales ou nécessitent de développer des politiques qui viendront soutenir sa mise en œuvre.
Le projet sur le quartier QPV–ANRU Quai du Commerce/Saint Sépulcre s'intègre ainsi dans une démarche globale qui s'appuie sur des orientations à différentes échelles territoriales :

- Dans la lignée des orientations du SCOT approuvé en juin 2019, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle de Longuenesse (PLU- I) également approuvé en juin 2019, rappelle que le développement de l'agglomération ne saurait être envisagé sans un renforcement notoire du pôle urbain.
- Ce projet est une partie intégrante de la politique de l'habitat du territoire
- La stratégie de développement économique a été adaptée afin qu'elle permette de :
    - Valoriser la ressource humaine locale et favoriser son employabilité, afin de réinscrire les ménages du territoire dans la dynamique de développement de celui-ci
    - Accueillir de nouveaux actifs qui travailleront sur le territoire de l'Audomarois
    - Proposer, en termes d'insertion et d'emploi, à terme, un service mutualisé sur ces deux thématiques au niveau du bassin d'emploi.

Concernant la stratégie de revitalisation de la ville-centre, plusieurs dispositifs complémentaires sont engagés :

- L'Opération Action Cœur de Ville,
- L'OPAH Renouvellement Urbain,
- Le PRU,
- Le Site Patrimonial Remarquable.

Afin de définir plus précisément le projet urbain sur le quartier dont les objectifs ont été définis de manière générale dans le protocole de préfiguration, il a été convenu de concevoir un Plan Guide de Composition Urbain, appelé PGCU, qui est la représentation graphique du futur Quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre dans 10 ans.

S'appuyant sur les éléments de diagnostic des études lancées après la signature du protocole ou produites par l'AUD, le PGCU propose un certain nombre d'interventions au sein d'ilots identifiés (programmes de logements, d'activités économiques, de services, d'équipements publics).

Les actions autour de l'offre scolaire et des établissements scolaires relèvent de la Politique de la Ville. Le quartier comporte de nombreux établissements scolaires : écoles maternelle, primaire, collèges et lycée aussi bien privé que public, qui participent au projet, en intervenant auprès de leurs publics en lien avec le centre social. Dans le cadre de l'opération sur les jardins partagés, l'école maternelle Montaigne a été associée au projet et les enfants ont choisi le nom du futur espace et viendront planter et cueillir les espèces plantées.

En dehors de l'intervention financière forte sur les dispositifs « propres » à la politique de la ville (PRE notamment), il peut être souligné que les objectifs sont également traités via les mesures de la géographie prioritaire de l'éducation nationale (REP+ Morinie / REP Jean Jaurès) permettant une mobilisation accrue sur les quartiers. (Scolarisation précoce, coordination, dédoublement des classes de CP en REP+…).

La CAF est également mobilisée sur les dispositifs d'accompagnement à la scolarité et de manière générale via l'accompagnement qu'elle porte aux structures de quartier, que ce soit au travers des accueils collectifs de mineurs, du financement de postes de référentes familles…

En termes de mixité sociale et de politique de peuplement, le document-cadre d'orientations a traduit la stratégie partagée permettant d'améliorer la mixité dans l'occupation du parc de logements et les équilibres socio-territoriaux en plusieurs points qui sont des enjeux pour le Quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre, soit :

- Améliorer les équilibres de peuplement en s'appuyant sur la mixité sociale générationnelle (jeunes, actifs, séniors, personnes à mobilité réduite),
- Répondre aux besoins en logement des ménages fragiles tout en luttant contre la spécialisation sociale et la concentration des publics en difficulté (à l'échelle des communes, des quartiers et des résidences),
- Poursuivre l'amélioration des conditions de vie dans le parc privé, contribuer à sa requalification et à diversifier son occupation, à travers l'OPAH RU et les mesures d'ORI sur le quartier.

Elles sont traduites opérationnellement dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) par l'application locale des objectifs de la loi Egalite et Citoyenneté dont les mesures sont déclinées ci-après.

Dans le cadre de la participation des habitants des quartiers prioritaires, outre les actions d'animations de tous âges, qui favorisent 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, celle-ci se caractérise d'une manière très forte à travers les Conseils citoyens qui se sont mobilisés dès leur création et ont coconstruits tout d'abord le PGCU mais aussi ont travaillé sur les opérations qui pouvaient favoriser leur cadre de vie telles que la création d'une maison de santé ou maison médicale, les actions autour du développement économique, les actions de sécurité, tranquillité…

La CAPSO a validé en 2019 son plan intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance au travers duquel elle affiche un enjeu de promotion de la citoyenneté et pour lequel elle mobilisera les outils pédagogiques à destination du jeune public.
Ce plan intercommunal a été établi en association étroite avec les forces de sécurité et le parquet. Il se coordonne également avec les cellules de veille existantes. La cellule de veille de Saint-Omer se réunit régulièrement et permet de traiter de problématiques localisées. Elle est depuis 2019 complétée par des Groupes de Partenariat Opérationnels impulsés par le commissariat.
Le conseil citoyen en matière de sécurité a très vite relayé des problématiques de regroupement et d'errance des jeunes. Le centre social et culturel de Saint-Omer a, dans ce cadre, recruté un adulte relais sur le secteur.

Depuis la création du conseil citoyen, plusieurs habitants sont venus rejoindre celui-ci afin d'apporter leur connaissance et leurs remarques pragmatiques au projet, et participer ainsi à la construction physique d'actions : bacs pour un jardin partagé, par exemple. Il est proactif dans le Quartier et son investissement au niveau de la mémoire du quartier le prouve (voir § concerné).

Cette implication sur tous les sujets démontre une volonté de faire réussir le NPRU afin de tendre vers l'excellence.

La mobilisation des jeunes dans le développement de projets individuels et/ou collectifs, la promotion de la citoyenneté et l'amélioration de leur mobilité s'est traduite dans l'opération « CJS : Coopérative Jeunesse de Services » qui a accueilli pour la 2ème année des jeunes issus du Quartier qui sont éloignés de l'emploi. L'investissement est notable et concourt à donner l'exemple pour les autres jeunes.

Dans le cadre de la TFPB, la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a prolongé et étendu le dispositif d'abattement de 30% sur les propriétés bâties pour les logements locatifs sociaux dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.).
Cette mesure effective jusqu'en 2022 pour l'ensemble des QPV, a vocation à accompagner les objectifs d'amélioration du niveau de qualité de service dans ces quartiers engagés par les offices HLM, en y renforçant leurs interventions au moyen notamment d'actions contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie, à la participation des locataires.
Des actions en matière de sécurisation, d'amélioration des abords et des espaces de convivialité ont été réalisées par l'ensemble des bailleurs sociaux sur leur parc existant, et se poursuivront sur le quartier en collaboration avec les communes, le conseil citoyen et la Communauté d'Agglomération.

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

Le porteur de projet des opérations inscrites dans cette convention s'engage à tendre vers un niveau de service et de qualité de vie au moins équivalent aux quartiers les plus favorisés de l'agglomération audomaroise.

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maitres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le projet urbain cible son intervention prioritairement sur l'habitat :

- Développement et diversification de l'offre de logements afin de garantir la fluidité des parcours résidentiels,
- Amélioration du parc privé ancien.

La diversification de l'offre de logements doit répondre à l'autre enjeu qui est celui de la mixité sociale et de cohésion sociale au sein du quartier (diversité de ménages).

Les réhabilitations du parc existant et les constructions neuves futures devront prendre en compte les contraintes patrimoniales qui sont fortes dans le Quartier (Secteur Patrimonial Remarquable) et s'inscrire dans une transformation mêlant l'ancien et le neuf.

En matière d'habitat, le projet s'appuie principalement sur l'Opération de Restauration Immobilière dans le cadre de l'OPAH-RU avec intervention sur le parc privé en ciblant les logements dégradés. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) est rentrée dans sa phase animation sur la période 2018-2023, et vise, par la complémentarité des actions entreprises, à requalifier le cadre urbain, améliorer l'attractivité résidentielle et commerciale, et permettre d'engager, de façon très significative, la réhabilitation du parc privé des logements. Cela concerne 14 immeubles en ORI, soit 52 logements.

En complément de l'intervention sur le parc privé, le projet urbain proposé est composé de trois îlots opérationnels dénommés « SEGA », « Pélicorne » et « Ferronnerie », qui vont permettre la libération et la valorisation de foncier permettant ainsi de renforcer la diversité fonctionnelle du quartier et son attractivité. Une convention opérationnelle conclue entre l'EPF et la CAPSO permet l'acquisition progressive du foncier nécessaire à la réalisation des opérations identifiées au PGCU.

* Sega : Le projet d'aménagement de l'ilot SEGA vise à supprimer une friche industrielle au profit d'une opération mixte proposant à la fois la construction de logements, de locaux à usage d'activités commerciales et la réalisation d'une liaison piétonne et cyclable entre le quai des Salines et le quai du Commerce. il s'agit d'un projet important à la fois en termes de cadre de vie des habitants (suppression d'une importante friche), d'attractivité du quartier (par la création de surfaces commerciales plutôt tournées vers l'équipement de la maison) et de fonctionnement urbain (par la création d'un nouvel axe piéton/cyclable traversant entre les deux quais). Plus précisément, le programme de logements se compose d'une quinzaine de logements en accession libre sur deux niveaux et demi. La surface commerciale créée sera de l'ordre de 450 à 500 m², avec l'adjonction d'un volume commercial sur le local déjà existant du « Coffre à jouets ». A moyen/long terme (hors convention ANRU), des actions pourront être entreprises sur les locaux adjacents du site présents Quai du Commerce pour favoriser l'implantation de commerces compatibles avec la présence de quartiers d'habitation (comme par exemple proposer une relocalisation du contrôle technique présent sur le secteur).

* Pélicorne : En matière d'habitat, une opération est prévue pour 7 logements en accession sociale à la propriété, avec la construction de 6 nouveaux logements et la réhabilitation d'un logement ancien dégradé. Au niveau économique, elle participe pleinement à la revitalisation du quai du commerce en proposant l'aménagement d'une surface commerciale conséquente (plus de 800 m² de surfaces de plancher) qui pourra par exemple accueillir du commerce dit "de bouche" peu présent dans le secteur, et profiter à l'ensemble des habitants du quartier et au-delà. De la même manière, des surfaces (plus de 300 m²) seront créées pour accueillir le projet de structuration de l'Economie Sociale et Solidaire dit "quai des initiatives" (surfaces de bureaux mutualisés/tiers-lieu et d'accueil notamment). La rue du Pélicorne, qui jouxte et dessert l'ilot dans sa partie Est sera requalifiée dans le cadre de la présente opération. Elle présentera plusieurs séquences

sécurisant les déplacements piétons et cyclables entre le Quai du Commerce et le Quai des Salines. Elle débouchera sur le quai des Salines par l'aménagement d'une petite placette et la remise en service piétonne du pont franchissant la rivière des Salines.

* Ferronnerie : cet ilot nécessite une restructuration foncière importante qui prendra plus de temps et la concrétisation des opérations sera davantage engagée en deuxième partie du dispositif ANRU. Le projet de renouvellement urbain comprend les éléments de programme qui devront améliorer la mixité fonctionnelle du quartier et renforcer son attractivité, à la fois pour les habitants du quartier mais également pour les habitants fréquentant le quartier de la gare situé en face de l'autre côté du canal :

- Acquisition et délocalisation des activités présentes en cœur d'ilot sur des parcs d'activités existants (garage automobile, vente de pièces automobiles…). Démolition des hangars et bâtiments non patrimoniaux,
- Aménagement d'environ 1000 m² de surfaces à vocation économique et/ou d'équipements,
- Réalisation d'environ 25 logements en mixité,
- Traitement du 54 Quai des Salines en fonction des prescriptions patrimoniales du SPR : activités/services au RDC et logements à l'étage. Ce bien fera l'objet d'un changement de destination en vue d'une cession à la CAPSO ou à l'EPF.

* Aménagement global des espaces publics

L'aménagement des espaces publics qui ceinturent ces ilots opérationnels et permettent de faire le lien entre les différents sites de projet d'une part, et entre le quartier et le centre-ville d'autre part, est un élément important du projet urbain.

Les travaux projetés amélioreront le fonctionnement du quartier, notamment en sécurisant et facilitant les circulations piétonnes et cyclables, mais concourront également à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

A noter la réalisation d'un premier aménagement fin 2018 / début 2019 (cf. la première ligne de la maquette financière), celui de jardins partagés/jeux d'enfants Quai des Salines à proximité de l'école Montaigne. Ces aménagements avaient été demandés par les habitants et ces derniers (via le Conseil citoyen) ont participé à sa conception.

Les plans des différents secteurs sont mis en annexe A5.

Plusieurs interventions futures (hors convention) sur d'autres secteurs de renouvellement urbain viendront conforter le projet (en matière économique et d'habitat) et devront s'articuler et être phasés en lien avec le NPRU :

Secteur « Halle aux Choux » : futur quartier d'habitat (120 logements environ) et d'activités tertiaires (environ 10 000m²) situé de l'autre côté des berges du canal Neufossé, en face du Quai du Commerce, à proximité du pôle éco-numérique de la Station.

Secteur « Cavalerie » : opération de logements (entre 100 et 200 logements) pouvant comprendre quelques activités complémentaires, située à l'Est du quartier Foch, adjacent à la Place du 11 Novembre.

Le secteur « Filature » est la dernière réserve foncière significative de la commune d'environ 20 ha entre ville et marais, qui sera desservie à terme par le futur boulevard urbain. Elle comprendra un important volet économique (en lien avec le tissu artisanal déjà présent, les organismes de formation, …) et une proportion de logements de l'ordre de 150 à 200 logements.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

De manière synthétique, les cœurs d'ilot et les friches seront réinvestis par du logement et/ou des activités :

- L'îlot Sega - Passage des quais : activités, logements
- L'îlot Pélicorne : commerces, ESS, logements
- L'îlot Ferronnerie : activités, services, logements.

Le respect de la trame urbaine existante

Sur le quartier, les immeubles sont issus de toutes les périodes et sont en front à rue avec des jardins ou cours sur l'arrière qui ont pu accueillir avec le temps des extensions et des annexes, remplissant et imperméabilisant les respirations urbaines des cœurs d'ilots. Le Quai du Commerce a gardé en grande partie sa particularité avec ses hangars typiques qui ponctuent de manière cohérente le front de canal. Ils ont conservé leurs fonctions commerciales ou/et économiques.

Le projet consistera notamment à conforter la vocation économique du quai du commerce dans les hangars anciens qui pourront être conservés. En cœur d'ilot, il s'agit de réinvestir et réurbaniser les friches en démolissant les immeubles sans intérêt patrimonial.

L'organisation du bâti sur la parcelle sera primordiale et chaque projet de construction sera traité dans son contexte, en relation avec son environnement immédiat (typologie et volumétrie du bâti, échelles, couleurs, ambiances) mais avant tout en fonction de son positionnement dans l'organisation générale de l'ilot et du Quartier, soit en façade de la voie principale du Quai du Commerce, soit le long de la voie du Quai des Salines, soit à l'intérieur des îlots desservis par les antennes de desserte, ou encore le long de voies secondaires ou cheminements doux. Seront privilégiées les formes bâties compactes pour limiter les déperditions.

Une meilleure connexion du quartier au reste de la ville

Les principaux objectifs du projet devront trouver leur traduction dans les aménagements, notamment à travers les espaces publics, et en particulier la connexion du projet aux quartiers environnants, par un réseau viaire hiérarchisé et adapté aux usages et un maillage de cheminements doux assurant des déplacements lisibles et sécurisés. Les extrémités du quartier seront également travaillées, notamment en partie Ouest et la réorganisation du carrefour de la place du 11 novembre.

Une haute qualité architecturale et environnementale

Les projets de construction et d'aménagement s'inscriront dans un environnement architectural, urbanistique et paysager typique et riche d'une longue histoire. Les nouveaux bâtiments devront ainsi composer avec cet existant et s'adapter à ses contraintes et caractéristiques :

- La trame viaire existante et le réseau de cheminements doux ;
- La topographie et les éléments architecturaux et paysagers identitaires du site ;
- L'environnement urbain autour du site.

L'intégration architecturale et paysagère est essentielle dans ce quartier patrimonial. Les projets seront de fait coconstruits en lien étroit avec l'architecte des bâtiments de France, l'architecte conseil et le cabinet d'architecture en charge du SPR. Afin de garantir une insertion optimale dans leur environnement, les projets proposeront :

- Parti pris architectural : continuité, modernité, contemporain…
- Volumétrie, formes, rythme, densité, recul par rapport aux limites séparatives…
- Matériaux, couleurs…
- Organisation par rapport aux espaces publics, circulation, accès…

En matière de respect de l'environnement, diverses préoccupations seront prises en compte dès la conception de ces opérations : utilisation raisonnée de l'eau, faible consommation énergétique, utilisation de sources d'énergie renouvelable, optimisation du foncier, … dans un objectif global d'aménagement durable.

Un plan guide du projet concerné par la présente convention est présenté en annexe A

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Sans objet.

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

Afin de pouvoir porter les projets dans toutes leurs dimensions, projets complexes du fait de leurs investissements lourds sur un territoire petit et très dense, un partenariat avec des opérateurs privés s'impose. La collectivité souhaite garder la maîtrise du contenu et des objectifs de l'opération. Cela se traduit aussi par la cession de charges foncières au profit de promoteurs privés, dans le but de réaliser ces opérations de diversification.

Les études préalables sont importantes, elles assurent un triple rôle de diagnostic, de référentiel-évaluation et de « cahier des charges » dans la conception et la conduite de l'opération d'aménagement avec les partenaires.

Le recours et la mobilisation des promoteurs-investisseurs signifient aussi une ingénierie de projet pour assurer la rencontre de tous les acteurs, l'aide à la décision…Elle doit permettre de concilier le temps du projet et les temps du politique, du marché, de l'opérationnel.
Entre l'élu et le promoteur, tout un volet d'intermédiation va permettre d'animer et de coordonner la mise en œuvre du projet. L'ingénierie de projet représentée par la direction de projet permet de faciliter l'adéquation entre l'ambition, la demande et le produit souhaité. Elle donne toute sa crédibilité à la chaîne de production de l'aménagement, comme un fil conducteur, et assure la vision d'ensemble et la cohérence opérationnelle du projet comme le fait un chef d'orchestre qui assure que le concert sera le reflet de ce que souhaitait l'auteur.

La diversification dans des produits neufs est envisagée avec une quarantaine de logements neufs en accession libre et mixte (dont 15 logements en accession libre sur l'ilot Sega et 7 logements en accession sociale sur l'ilot Pélicorne. 340 m² de surfaces seront dédiées à des logements en accession sociale sur l'Ilot Ferronnerie, le nombre de logements reste à définir). Dans le cadre de l'OPAH RU, l'accession sociale, l'accession libre et le locatif libre seront envisagés. Le choix de la CAPSO est d'approcher plusieurs investisseurs afin de pouvoir favoriser la diversité dans les produits avec des statuts différents.

Afin de se garantir, une cohérence d'ensemble entre la déclinaison de ce projet urbain et les projets envisagés ou préexistants sur la commune ou le territoire communautaire, plusieurs mesures seront privilégiées :

- L'articulation avec les autres programmes de construction et de commercialisation de logements dans le secteur et sur la commune de Saint-Omer s'avère essentielle pour garantir la sortie des opérations dans les délais annoncés. La CAPSO a notamment la maitrise d'ouvrage des études pour la restructuration de la friche Cour frêt / Halle aux Choux située face au quartier ANRU, et est propriétaire de la friche située au niveau du secteur de la Filature. Cela constitue un avantage certain pour éviter une concurrence entre les programmes (phasage maitrisé) et potentiellement une opportunité pour déclencher les opérations dans l'ANRU (avec d'autres opérations plus rentables ou plus importantes, pour un bilan financier global plus équilibré car « mutualisé »). Une veille CAPSO/Ville et un partage régulier des connaissances sur les projets de logements d'envergure sera instituée. La commercialisation des opérations dans l'ANRU (au niveau de la SEGA par exemple), sera réalisée via des dispositifs adaptés, type AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt).

- Une stratégie foncière et un opérateur unique (EPF du Nord/Pas-de-Calais) permettront d'assoir la politique de développement urbain de l'agglomération dans un souci de cohérence globale en

respectant les attendus du PLU-I à savoir un équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine et un respect des critères de mixité.

- L'élaboration du PLH en 2021, à travers notamment son volet foncier, le calibrage de l'offre de logements au regard des besoins du territoire et la fixation d'objectifs de production de logement par secteur et commune qui donnera une visibilité programmative et financière et un calendrier opérationnel .

Les typologies de logements qui correspondent à la demande sont :

- Des typologies de T2 en neufs adaptés ou adaptables (séniors, jeunes salariés- primo-accédants…),
- Des typologies de T3 et T4 en majorité pour les familles
- Quelques T5 pour les grandes familles qui souhaitent investir sur le quartier mais qui ne trouvent pas ce type de produit

S'agissant des formes d'habitat, au regard des attentes des ménages, il conviendra de :

- Proposer des logements en intermédiaires ou en individuel,
- Proposer des logements en individuel mais de manière ponctuelle si l'environnement s'y prête car le quartier est dense,
- De développer du logement collectif attractif, avec des prestations de qualité (valoriser le fait que les charges sont moins importantes que dans du logement individuel) et proposer des terrasses/espaces extérieurs.

La question de la maîtrise des charges est essentielle pour tous les ménages à ce jour et les formes d'habitat choisies y contribuent. De même, en répondant aux enjeux environnementaux, les charges d'entretien peuvent être diminuées : implantation des bâtiments par rapport au soleil et au vent, choix et qualité des matériaux, le positionnement des ouvertures privilégiant l'éclairage naturel et les apports solaires, l'économie de la ressource en eau, la valorisation des déchets verts dans les espaces plantés, etc.

Pour les réhabilitations dans le cadre de l'OPAH RU, un des enjeux est de permettre à l'acquéreur de bénéficier des éventuels avantages financiers et fiscaux afin d'atteindre les performances énergétiques exigées dans le cadre du programme Habiter Mieux de l'Etat.

Dans les programmes neufs qui seront proposés en accession, on s'attachera à réduire au maximum les parties communes nécessitant de fortes dépenses de maintenance, privilégier des espaces verts demandant peu d'entretien, vérifier que le nombre de logements desservis par un ascenseur est cohérent avec les charges à supporter.

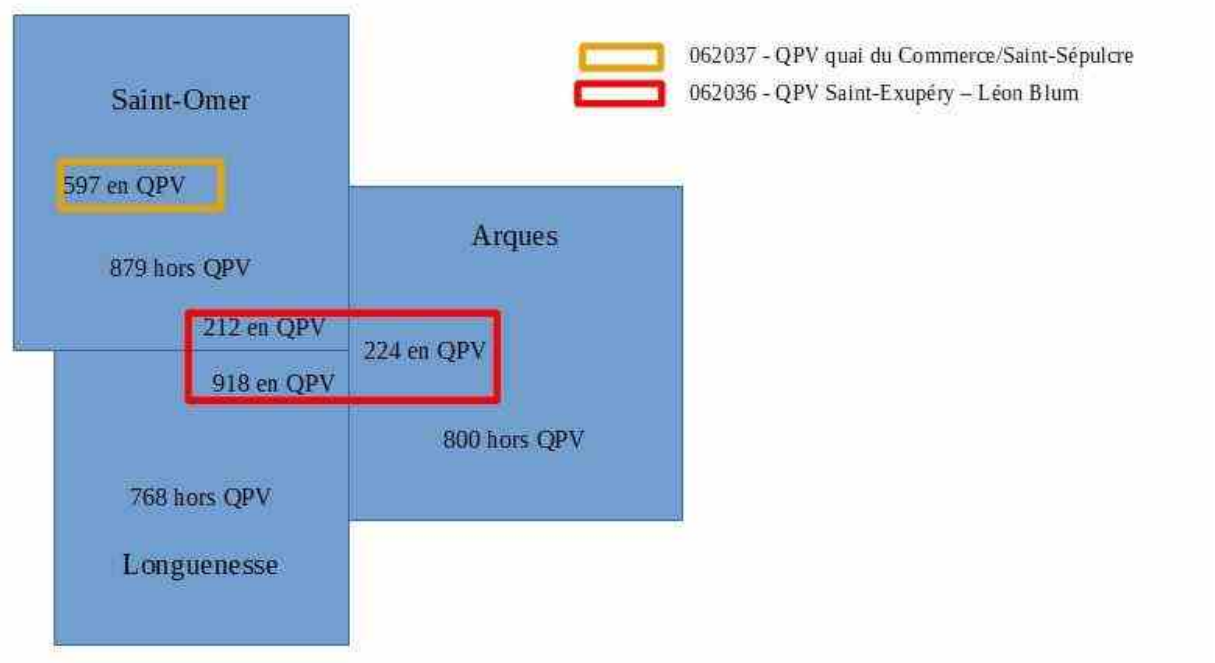
Par rapport à 2013, le nombre de logements locatifs sociaux devrait diminuer à terme de 30 logements avec la résidence Bon Mariage en cours de démolition/reconstruction qui passe de 110 à 88 et la résidence située au 54 Quai des Salines qui perdra les 8 logements conventionnés à la suite de sa restructuration vers un changement d'usage.

La répartition du nombre de LLS au niveau de la CAPSO sera la suivante :

périmètre		Nombre de résidences principales (Source RGP 2013)	Total LLS	PLAI	PLUS	PLS	PLI	%LLS
CAPSO	actuelle	42515	6515	330	5921	124	140	15,32 %
	projet	42532	6485	358	5863	124	140	15,24 %
Ville de Saint-Omer	actuelle	7199	1681	63	1546	31	41	23,35 %
	projet	7216	1651	91	1488	31	41	22,87 %
QPV 062037	actuelle	1133	597	16	557	24	-	52,69 %
	projet	1150	567	44	499	24	-	49,30 %

Source chiffres LLS RPLS2016,

La répartition des LLS dans et hors QPV dans les villes de la 1ère couronne est la suivante :



Dans le cadre de l'accession à la propriété des jeunes ménages primo-accédants, la CAPSO a décidé de mettre en place, pour 2019-2020, une aide de 4 000 € couplée avec une aide de la Ville de Saint-Omer de 2 000 € sous conditions que les bénéficiaires soient âgés de 30 ans maximum, que la date de construction du bien acheté soit antérieure à 1948 et que les travaux d'amélioration de l'habitat soient réalisés par des professionnels. Les travaux éligibles sont ceux ouvrant droit aux aides de l'ANAH. S'ils sont éligibles à l'ANAH et qu'ils permettent de réaliser 35% d'économie d'énergie en étiquette D, les ménages obtiendront 6 000 € de plus de la Région (dispositif AREL – Aide à la Rénovation Energétique des Logements).
Une reconduction de cette aide sera proposée aux élus de la CAPSO pour l'année 2021.

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- Environ 650 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Flandre Opale Habitat, filiale du groupe Action Logement à laquelle, par la présente, Foncière Logement transfère ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées en annexe B1 à la présente convention pluriannuelle.

L'absence d'opérations de reconstitution de l'offre et de requalification de logements locatifs sociaux dans le cadre de la présente convention ne permet pas la mobilisation de droits de réservation.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document est annexé à la présente convention (annexe D1)).

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maitres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

En matière de relogement :

élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,

assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,

conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,

En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

L'intercommunalité s'est dotée d'un cadre commun pour la gestion et l'organisation du relogement des ménages concernés aussi bien par des situations de relogement dans le parc public que dans le parc privé (annexe D1).

Cette charte de relogement intercommunale est le fruit d'un travail partenarial avec les bailleurs sociaux, l'ARHLM, les collectivités, les CCAS, les associations qui accompagnent les personnes dans le cadre de ce processus.

Sa vocation est de garantir des relogements de qualité et de ne pas proposer pour les ménages les plus vulnérables des solutions de relogement dans des secteurs ou patrimoines « fragiles » dans ou à l'extérieur des quartiers prioritaires et d'établir des propositions cohérentes et adaptées au regard de la situation de la famille et de la gestion de la demande sociale, assurant un parcours résidentiel positif.

Les ménages concernés sont ceux touchés directement par les programmes d'intervention de la collectivité et de ses partenaires :

- Démolition/reconstruction ou réhabilitation lourde d'une résidence du parc locatifs social ;
- Interventions coercitives sur le parc privé dans le cadre de l'OPAH RU ou de la lutte contre l'habitat indigne
- Ou ceux du 1er quartile logés en quartier politique de la ville ayant fait une demande de mutation pour des raisons de santé, de sous ou suroccupation.

Les maîtres d'ouvrage impliqués sont :

- Les bailleurs sociaux,
- La Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer pour les immeubles dont elle a acquis la propriété dans le cadre d'opérations de traitement de l'habitat dégradé inscrites ou non dans un programme d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH RU notamment),
- Les personnes publiques compétentes en matière de lutte contre l'habitat indigne et plus particulièrement l'Etat (via l'ARS), la CAPSO et les communes en cas de défaillance du propriétaire privé.

Le tableau suivant précise le cadre d'intervention de chacun.

	Identification des ménages	Référent social relogement	Diagnostic social	Propositions relogement	Accompagnement post-relogement
Ménages « Démolition-reconstruction - réhabilitation lourde » - HLM	Bailleur social				
Ménages Q1 QPV mutation HLM	Bailleur social	Bailleur social ou commune ou référent social désigné par la MDS et l'Etat*	Bailleur social ou Référent social relogement	Bailleur social	Bailleur social
Ménages locataires « Parc privé » en cas de défaillance du propriétaire privé	OPAH-RU, ORI : opérateur désigné par la CAPSO (Soliha) LHI/ Gestion péril : la CAPSO ou l'Etat ou la commune	OPAH-RU, ORI : opérateur désigné par la CAPSO (Soliha) LHI : Etat ou commune via l'opérateur désigné le cas échéant Gestion péril : la CAPSO ou la commune via l'opérateur désigné le cas échéant	Référent social relogement		

Le pilotage dédié à la charte de relogement s'appuie sur les diverses instances de la Conférence Intercommunale du Logement : la conférence plénière, le comité de pilotage et le comité technique.
Une instance opérationnelle, par le biais d'un groupe technique relogement qui est la commission de coordination de la CIA, traitera plus spécifiquement des dossiers de relogement.

Les orientations-cadres, traduction d'une stratégie partagée pour améliorer la mixité dans l'occupation du parc de logements et les équilibres socio-territoriaux sont formalisées dans le « document-cadre d'orientations ». Ces orientations sont au nombre de six :

- Améliorer les équilibres de peuplement en s'appuyant sur la mixité sociale générationnelle (jeunes, actifs, séniors, personnes à mobilité réduite) et en proposant une diversité de typologie de logements dans les nouveaux programmes.
- Dans le parc existant, accompagner / encourager les mutations et les mobilités résidentielles pour favoriser de meilleurs équilibres générationnels.
- Répondre aux besoins en logement des ménages fragiles tout en luttant contre la spécialisation sociale et la concentration des publics en difficultés (à l'échelle des communes, des quartiers et des résidences), ce qui est aussi un des enjeux sur le quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre.
- Se fixer des objectifs ambitieux mais réalistes pour être en capacité d'atteindre les taux inscrits dans la Loi Egalité et Citoyenneté.
- Impulser la diversification des profils de ménages accueillis dans le parc locatif social, important dans le quartier qui compte 50 % de logements sociaux en grande majorité collectifs.
- Créer les conditions en matière d'offre et d'accompagnement social favorables à la mixité.

La convention intercommunale d'attribution signée le 16 avril 2018, telle que définie dans l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. Cette convention intercommunale d'attribution précise les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décris ci-dessous et est complétée par une charte de relogement qui définit les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

Elle repose sur :

- Une modulation du taux de 25% des attributions (suivies d'un bail signé) hors QPV pour des demandeurs du 1er quartile ou des ménages concernés par des démolitions dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur le Quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre et une montée en puissance progressive, pour tenir compte de la situation initiale : 21 à 22 % sur 3 ans pour atteindre 25 % à 6 ans,

- La réservation des attributions pour les demandeurs des 2ème, 3ème et 4ème quartile dans les QPV à hauteur de 50%. Ce taux pourra être réajusté, notamment revu à la hausse, à l'issue du 1er bilan annuel de mise en œuvre de la Convention,
- L'intégration d'un taux minimum de 50% des attributions en QPV à des ménages demandeurs autres que le quartile le plus pauvre de demandeurs pour les ménages jugés prioritaires,
- La fixation pour chaque bailleur présent sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer et par secteur géographique d'un objectif quantifié d'attributions de logement en direction de ces publics prioritaires pour l'année 2018, à 270 ménages, toutes attributions confondues et tous contingents confondus,
- La répartition des attributions aux publics prioritaires par bailleur social et par commune.

D'autres orientations opérationnelles concernent particulièrement le Quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre :

- La poursuite de l'amélioration des conditions de vie dans le parc privé en contribuant à sa requalification et en diversifiant son occupation, à travers l'OPAH RU et les mesures d'ORI sur le quartier,
- Le développement des actions visant à améliorer la mixité dans le parc locatif privé de mauvaise qualité et paupérisé notamment par la diversification de l'offre d'habitat et le renforcement de la coopération entre partenaires et l'amélioration des échanges entre les réservataires et les bailleurs sociaux,
- La déclinaison opérationnelle du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et la (les) commune(s) concernée(s) est organisé de la façon suivante : la CAPSO a en charge (administrativement et financièrement) les opérations d'aménagement au sein des 3 ilots opérationnels, tandis que la Ville et la CAPSO partagent les responsabilités concernant l'aménagement des espaces publics, via une convention de délégation de maitrise d'ouvrage qui sera finalisée en 2021, à l'issue du diagnostic technique des ouvrages, qui précisera le nom de la collectivité mandataire et le co-financement des travaux par la CAPSO et la Ville de Saint-Omer (50/50).

De fait, la gouvernance du nouveau projet de renouvellement urbain est partenariale et s'organisera autour d'un Comité de pilotage stratégique, regroupant tous les partenaires, et ayant pour vocation d'être décisionnel. Cette instance permettra d'assurer l'adéquation du dispositif de pilotage aux enjeux du NPRU, d'arbitrer les propositions faites lors des comités techniques, d'exposer l'avancement du NPRU, d'exposer les risques majeurs (en phase opérationnelle) et les dysfonctionnements et de définir les plans d'actions nécessaires pour résoudre les problématiques soulevées, les priorités et les objectifs à partager. Il se réunit 2 fois par an dont 1 dans le cadre du Contrat de Ville afin d'analyser les liens avec les autres thématiques.

En plus d'être coordonnatrice et animatrice du contrat de Ville, la CAPSO est maître d'ouvrage des opérations d'aménagement sur le quartier (au niveau des trois ilots opérationnels notamment). Le partage des informations, des objectifs et des temps opérationnels entre la ville de Saint-Omer et la CAPSO est essentiel pour garantir une bonne conduite et une bonne réalisation des projets en phase opérationnelle. Mensuellement ou autant que de besoin, une réunion regroupant les deux collectivités sera ainsi organisée par le chef de projet renouvellement urbain, en associant les services concernés en fonction des thématiques abordées.

Dans le cadre des travaux d'espaces publics il est prévu qu'un accord cadre mono-attributaire de maîtrise d'œuvre pour toutes les phases soit signé avec la Ville de Saint-Omer qui a délibéré en ce sens en décembre 2018.

En temps voulu, la maîtrise d'ouvrage concernant les travaux d'aménagement du quai du commerce sera également à répartir entre la CAPSO, la Ville et le Département en fonction des travaux à engager.

La gouvernance du projet est partenariale et est organisée comme suit :

Réunions de suivi Ville – CAPSO - AUD

- Services de la CAPSO (Pôle Aménagement et services dédiés selon les sujets)
- Services de la Ville de Saint-Omer
- Agence d'Urbanisme AUD Pays de Saint-Omer - Flandre intérieure

Temporalité : 1 fois par mois

Groupes de travail thématiques

- Services de la CAPSO (Pôle Aménagement et services dédiés selon les sujets)
- Services de la Ville de Saint-Omer
- Partenaires sollicités selon les sujets

Temporalité : 1 fois par mois ou en fonction des besoins

Comités techniques partenariaux

- Services de la CAPSO
- Services de la Ville de Saint-Omer
- Ensemble des Partenaires

Temporalité : 1 fois par trimestre ou en fonction des besoins

Comités de Pilotage stratégiques

- Les élus de la CAPSO et de la Ville de Saint-Omer
- Services de la CAPSO
- Services de la Ville de Saint-Omer
- Ensemble des Partenaires

Temporalité : 2 fois par an ou en fonction des besoins

Le chef de projet renouvellement urbain, positionné au Pôle Aménagement de la CAPSO, assure le lien avec les élus, les services de la Ville et les partenaires institutionnels et opérationnels.

Des réunions bimensuelles seront organisées avec les élus référents de la CAPSO et de la Ville de Saint-Omer pour le suivi des opérations.

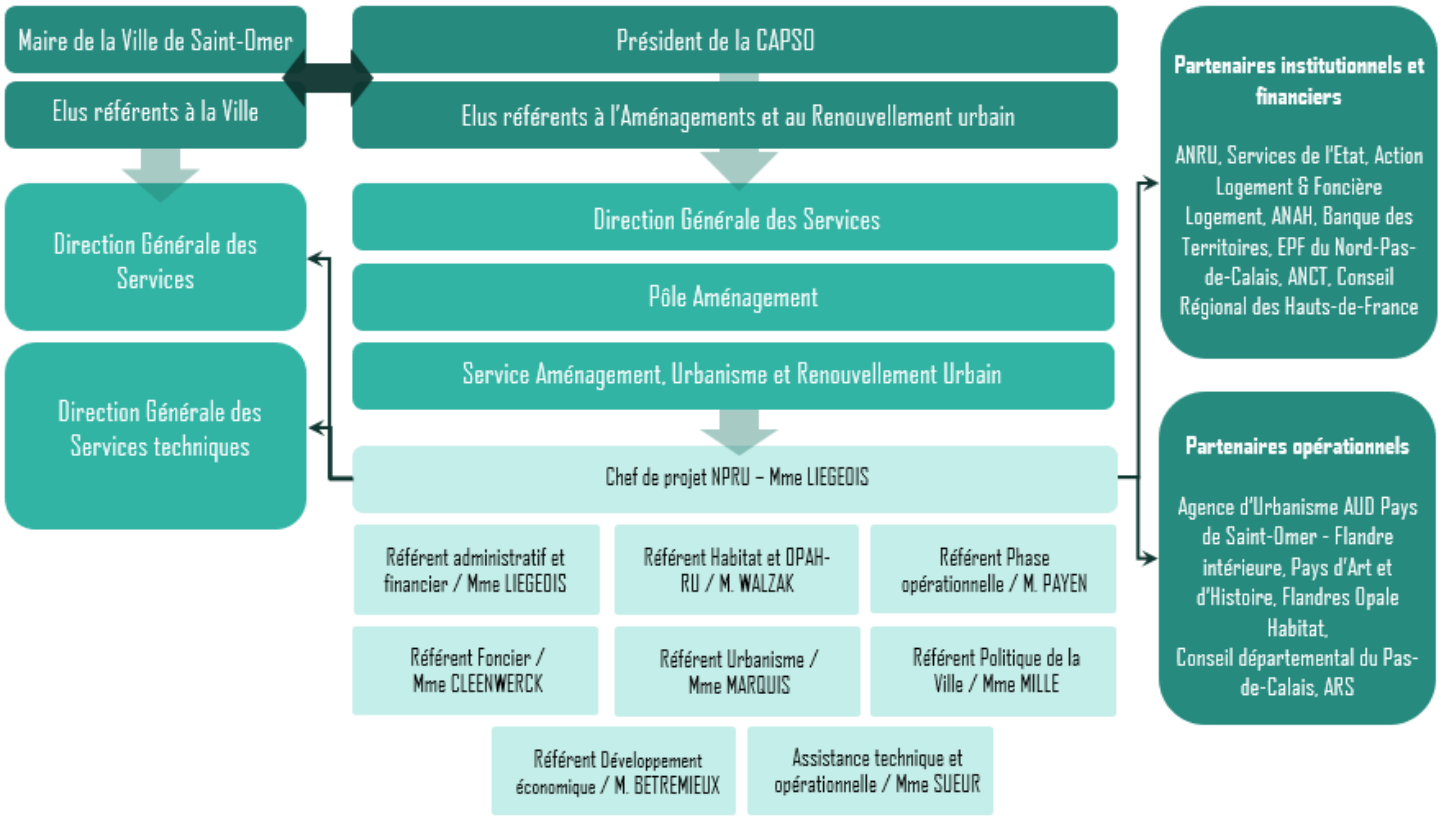
La nécessité d'une organisation « en mode projet » permettant de fédérer l'ensemble des partenaires autour d'objectifs partagés préside à l'organisation détaillée ci-dessous :

- Le Comité de pilotage stratégique, veille au respect des objectifs fixés, à la bonne exécution de la convention sur les plans financiers et calendaires, et décide, le cas échéant, des ajustements à opérer. Le Comité de Pilotage stratégique est constitué des exécutifs de chacun des partenaires opérationnels et financiers associés au projet et/ou de leur représentant : Etat, ANRU, le groupe Action Logement, les Villes, la Région, le Département, Maisons et Cités, SIA Habitat, Pas de Calais Habitat. Le conseil citoyen est membre du COPIL. Ce COPIL se réunira 2 fois par an ou autant que de besoin.
- Des réunions de suivi entre la Ville de Saint-Omer et la CAPSO : Ces réunions sont dédiées aux sujets spécifiques Ville-CAPSO lors de la phase opérationnelle. Ces réunions se dérouleront tous les mois.
- Des Groupes de travail thématiques : qui regroupent essentiellement les partenaires opérationnels pour veiller à la bonne articulation des opérations sur chacun des quartiers concernés. Elle se réunira mensuellement pour assurer une bonne transmission des informations et un suivi efficient. Ces groupes se réuniront tous les mois et/ou selon les besoin du projet urbain.
- Les Comités techniques qui regroupent essentiellement les partenaires opérationnels et si besoin institutionnels, veillent à la bonne articulation des opérations sur chacun des ilots. Ils se réuniront une fois par trimestre pour assurer une bonne transmission des informations et un suivi efficient.

Le chef de projet assurera un suivi régulier et détaillé auprès des élus par voie de notes et de tableaux de bord en plus de la tenue des COPIL stratégiques. Les élus référents du projet seront régulièrement informés de l'avancée des opérations par la tenue de réunions bimensuelles.

Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, l'EPCI conduit le pilotage opérationnel du projet en s'appuyant sur le chef de projet renouvellement urbain et sur des référents en fonction des thématiques :



Il n'est pas prévu de recourir à un contrat d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, ni à un OPCU sur ce projet.

La concertation des habitants, des associations locales ainsi que toutes personnes concernées par le projet de renouvellement urbain est en cours de réalisation, conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, et comme l'a définie le conseil communautaire du 28 septembre 2018 (mise à disposition du public d'un dossier présentant les enjeux et les objectifs poursuivis par la collectivité sur le quartier, ainsi que l'ensemble des études réalisées dans le cadre du protocole de préfiguration du P.R.U.,…).
Ce dossier sera complété tout au long de la démarche jusqu'à l'arrêt du projet.

Au regard des contraintes environnementales et de la réglementation de l'urbanisme, et après consultation des services de la DREAL le 5 septembre 2018, l'autorité environnementale a jugé que le projet présenté ne relevait pas du champ de l'examen au cas par cas et qu'il n'aurait pas d'impact notable sur l'environnement.

Le NPRU est situé dans le SPR de la ville de Saint-Omer en cours d'écriture, et à ce titre, tous les projets devront être étudiés et mis en œuvre au regard des préconisations et prescriptions de ce futur document d'urbanisme. Dans l'attente de l'approbation de ce SPR (prévue pour 2022), chaque projet d'aménagement ou de construction sera étudié et partagé dès l'amont, avec l'atelier d'architecture en charge du SPR, l'architecte des Bâtiments de France et l'architecte conseil de l'AUD.

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

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.

Trois conseils citoyens sont constitués sur la CAPSO. Deux concernent la ville de Saint-Omer dont un sur le quartier Quai du Commerce/St-Sépulcre, et un troisième concerne le QPV d'Aire sur la Lys.

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.

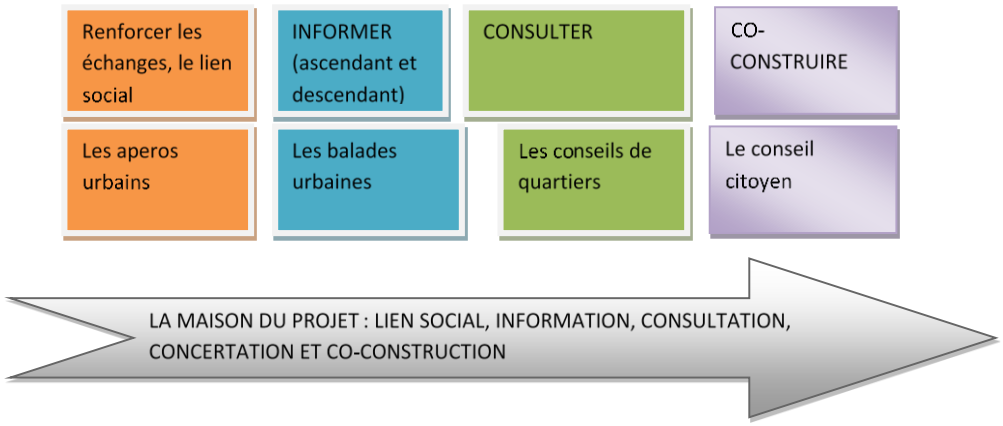
Au niveau du Quartier Quai du Commerce/saint Sépulcre, pour permettre d'entrer dans la dynamique du projet, le conseil citoyen se réunit toutes les six à huit semaines. Associé dans la phase d'élaboration du Contrat de Ville, leur diagnostic a été repris dans le document et le plan d'actions y répond.

Le conseil citoyen constitue pour les acteurs locaux des leviers supplémentaires de dynamisation de la participation locale.

La communauté d'agglomération a joué un rôle d'accompagnement 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 a ainsi un lien avec la maison du projet qui a été implantée au sein de La Station. Son objectif est de permettre 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 CAPSO (site internet, journaux, …) et l'organisation d'expositions qui se sont déroulées à la maison du projet située, dans un premier temps, au sein du pôle préfigurateur « la Station » de la Gare et/ou dans d'autres lieux emblématiques.
Le Conseil citoyen participe à la formalisation du projet et fait le lien avec le conseil de quartier et les autres habitants depuis 2016.

Il fonctionne sur la base de groupes de travail pour étudier les projets en amont aux côtés de la maison de quartier Mathurin, de la CAPSO... Il dispose d'un budget de fonctionnement autonome.

Dans le cadre du renouvellement urbain sur le Quartier Quai du Commerce/St-Sépulcre, un processus d'élargissement de la participation-concertation a été mis en place avec l'AUD dans le cadre de la mise en œuvre du PGCU et avec les autres bureaux d'études en charge des études dans le cadre du Protocole de préfiguration du PRU : étude MSP, étude sur la stratégie de développement économique, études techniques, étude sur la mixité sociale et la stratégie de peuplement et avec l'ensemble des partenaires institutionnels dans le cadre des comités techniques et de pilotage du Contrat de ville et du PRU.
Le Conseil citoyen suit l'ensemble des projets et a été porteur et faiseur du projet sur les jardins partagés qui est en cours. Ils ont participé tout au long du projet au niveau technique et méthodologique. Une réunion mensuelle a lieu avec eux.

La maison du projet est un équipement faisant partie intégrante de la démarche ANRU, lieu d'échanges du conseil citoyen, et de co-construction du projet de renouvellement urbain.
Dès 2016, le modulaire de la Station avait été identifié comme la maison de projet. Or, à ce jour, le pavillon est occupé par le PAH (pavillon préfigurateur de la maison du patrimoine). Dans le quartier lui-même, il n'y a pas de lieu identifié pour y implanter la maison de projet (sauf à procéder à de lourds travaux sur les biens acquis). Le repositionnement de la maison de projet dans le modulaire sera proposée au PAH.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

- La Ville de Saint-Omer n'a plus, depuis 2018, d'équipe dédiée au PRU. C'est le DGS qui gère directement le dossier et fait le lien avec les services techniques. Les relations avec le service foncier se font en direct.
- Les bailleurs ont des équipes dédiées à chaque sujet :
    - Peuplement, habitat,
    - Programmation en lien avec les PRU,
    - Actions de GSUP,
    - Actions d'insertion.
- Le Département a des équipes dédiées aux opérations de voiries et des équipes différentes pour les thématiques sociales, insertion, habitat.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure

des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.
Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Concernant l'évaluation, il est envisagé des outils de suivi sous la forme d'un tableau de bord opérationnel qui comporte différentes composantes :

- Un échéancier des opérations
- Une cartographie présentant l'avancement des opérations avec un support visuel sous forme de « cahier photos »
- Des indicateurs complémentaires si nécessaire (quantitatifs, qualitatifs)
- Des fiches de suivi par thématiques

Ce tableau de bord fera le lien avec les autres outils d'évaluation du Contrat de Ville.

CALENDRIER DE PRODUCTION DES OUTILS DE SUIVI

AVANCEMENT ET MAITRISE DES DELAIS		
OUTILS	**FREQUENCE**	
	OPERATIONNELLE	**PILOTAGE / Compilation des données de suivi dans un seul document de présentation**
Echéancier annuel	Mise à jour mensuelle	2 semaines avant chaque comité de pilotage
Indicateurs d'avancement général	Mise à jour semestrielle	2 semaines avant chaque comité de pilotage
AIDE A LA DECISION ET AU SUIVI		
Tableau des risques calendaires (Si nécessité)	Mise à jour après chaque comité technique	2 semaines avant chaque comité de pilotage
QUALITE DU PROJET		
Fiches de suivi thématique - GSUP - Développement économique et Insertion - Foncier - OPAH RU - Peuplement, relogement	Après le groupe thématique de travail	2 semaines avant chaque comité de pilotage

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et coconstruit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de

gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

Conformément au règlement général de l'ANRU, le Projet de renouvellement urbain a vocation à être accompagné par une démarche partenariale de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.
Cette démarche s'établira en articulation avec les enjeux exposés au travers du contrat de ville et des objectifs du projet urbain exposés dans la présente convention, notamment en matière de mobilités douces, de sécurité, d'appropriation par les habitants du projet global.
Outre la prise en compte des impacts liés aux travaux engendrés via le NPRU, le projet de gestion doit également s'attacher :

- à identifier les axes d'amélioration du fonctionnement global du quartier en repérant au préalable les dysfonctionnements principaux,
- Intégrer l'ensemble des opérations y compris celles ne faisant pas partie du Programme de renouvellement urbain comme l'opération « Bon Mariage ».

La démarche de Gestion Urbaine s'appuiera sur des éléments de diagnostic compilés, des dispositifs d'ores et déjà mobilisés et l'association des habitants au travers du conseil citoyen.
Cette démarche de Gestion Urbaine s'appliquera a minima sur le périmètre du quartier prioritaire et pourra nourrir des démarches potentielles futures sur d'autres QPV. Elle sera articulée avec les engagements pris par les bailleurs sociaux au travers des conventions d'abattement de la TFPB (enveloppe annuelle de 77 733€ répartis sur 5 conventions couvrant 484 logements) et a vocation à élargir le cadre partenarial au regard de la multitude des compétences nécessaires à la prise en compte des enjeux.

Principaux éléments de diagnostic

Plusieurs données ont été mobilisées permettant de dresser un état des lieux du quartier à savoir :

- Une enquête habitants : 108 habitants interrogés sur le secteur, notamment avec l'appui du conseil citoyen,
- Des diagnostics en marchant mis en œuvre dans le cadre de la prolongation des conventions TFPB.

Le quartier a la particularité d'être composé pour moitié de logements locatifs sociaux et pour l'autre de parc privé engendrant des problématiques diverses en matière des GSUP. Au même titre, le patrimoine de logements locatifs sociaux est réparti entre 5 bailleurs :

- Cottage social des Flandres : 35 logements,
- Habitats Hauts de France : 134 logements,
- SIA habitat : 71 logements,
- Pas de Calais habitat : 91 logements,
- Flandres Opale Habitat : 153 logements.

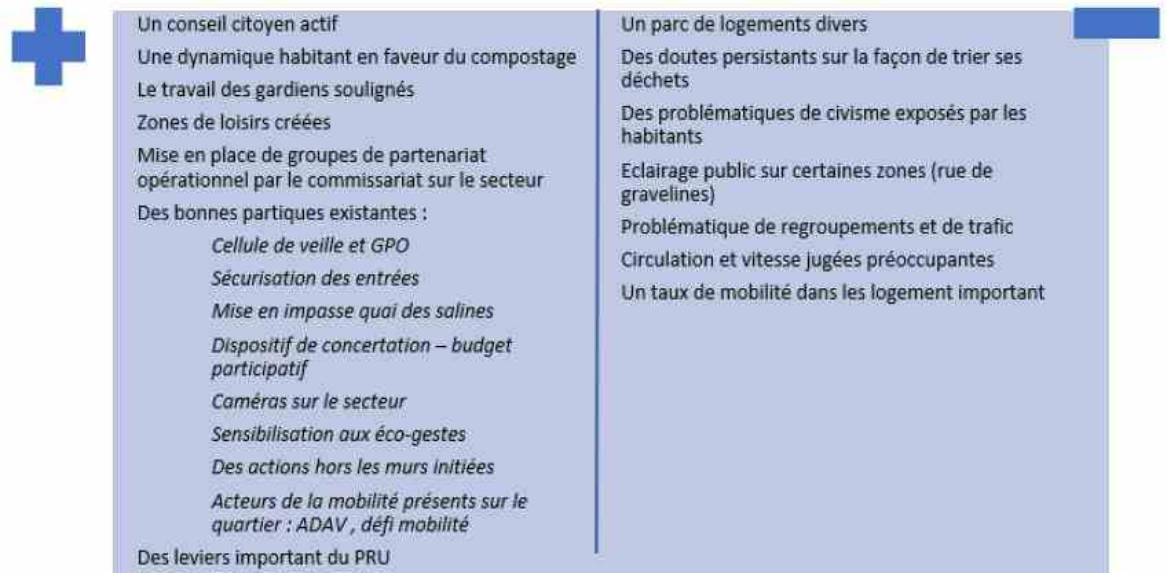
L'enquête OPS 2014 identifiait sur ce quartier :

- Un taux de mobilité de 14%. A noter qu'un enquêté sur 2 habite le quartier depuis moins de 6 ans.
- Des ménages de petite taille avec 1,7 personne par ménage contre 2.02 sur le périmètre de la commune. Cette donnée peut être mise en lien avec le poids des ménages d'une personne (55.1% contre 28% à l'échelle de l'EPCI) pointé dans le cadre du diagnostic des contrats de ville.

De manière générale, l'enquête menée permet d'identifier quelques tendances :

- Les habitants sont notamment satisfaits de la proximité des commerces et des services.
- 1 habitant sur 2 cite le logement comme motif de satisfaction et seul 5% les espaces verts. Ce point avait été soulevé lors du diagnostic établit dans le cadre du PGCU avec le conseil citoyen qui exposait sur le quartier des espaces à fort potentiel mais trop peu aménagés.
- Les motifs d'insatisfaction les plus récurrents sont : le voisinage, le bruit, la saleté, la circulation, l'insécurité de certains espaces confrontés à des problématiques de regroupement et d'addictions.

- 39% des enquêtés se sentent en insécurité dans le quartier et 30% ont déclaré avoir des problèmes de sécurité.
- En matière de signalement, les habitants identifient des interlocuteurs différents (police, Mairie, Bailleurs…) en fonction des problématiques et sont pour une très grande partie satisfaits des délais de prise en charge.
- En matière d'entretien, que ce soient des espaces verts ou des voiries, les enquêtés sont partagés entre le sentiment d'un trop faible entretien et la constatation de peu de civisme des habitants.
- La rivière des salines et le quai du commerce sont perçus par les habitants comme un avantage pour le quartier mais ils jugent l'entretien de ces sites insuffisant notamment pour la rivière (73% des enquêtés insatisfaits).
- 59.2% des enquêtés ont une voiture, ce qui est faible au regard du taux de motorisation enregistré sur le Département du Pas-de-Calais (82.1% en 2016). En matière de mobilité, le diagnostic PGCU mettait en avant un quartier bien connecté avec les différents modes de transport mais soulignait un conflit d'usage important entre la place du piéton et les voitures.
- Enfin, les habitants sont satisfaits des dispositifs de collectes mais sont encore 8% à avoir très régulièrement des doutes sur la façon de trier. Autre point important, l'usage de la déchetterie pour le dépôt des encombrants n'est que de 51 %.
- Sur 108 enquêtes, 42 déclaraient connaitre les équipements du quartier citant notamment le centre social, citant parfois des noms différents.
- Le lien social dans le quartier doit être un axe primordial du plan d'action : 42,6% des habitants du QPV déclarent avoir des amis dans le quartier contre 67,9% sur le quartier Saint-Exupéry.



Impact du NPRU sur le projet de gestion

Le NPRU enregistre pour le quartier des ambitions fortes :

- Être articulé avec le centre-ville, le pôle gare et avec les secteurs de reconquête urbaine adjacent en travaillant sur les perméabilités et les modes doux,
- Proposer des logements de qualité,
- Offrir des activités économiques valorisantes et créatrices d'emploi, en favorisant l'économie locale et en développant l'économie sociale et solidaire.

Ces objectifs se traduisent dans la convention par diverses opérations d'aménagement. Le croisement des éléments de diagnostic et du PRU dessinent d'ores et déjà les objectifs à prendre en considération dans la GSUP :

- Accompagner les changements sur le quartier et permettre leur appropriation par les habitants,
- Végétaliser le quartier et renforcer l'entretien des espaces verts,

- Accompagner le développement des modes doux par les habitants,
- Poursuivre les démarches engagées en faveur de l'éco-citoyenneté et le développement durable,
- Favoriser le lien social,
- Traiter des problématiques de sécurité, d'insécurité enregistrées sur le quartier,
- Anticiper les problématiques inhérentes au chantier et promouvoir les chantiers à faible nuisances (limitation du bruit, des salissures…),
- Assurer une veille technique sur le quartier et identifier les rôles et responsabilités de chacun.

Ces objectifs seront sanctuarisés au travers d'une convention partenariale et déclinés en un plan d'actions.

Gouvernance de la GSUP

Au regard des champs de compétences sous-entendus par la GSUP et de son inscription exclusivement sur un quartier de la Commune de Saint-Omer, la convention sera pilotée par la commune qui associera au travaux les différents partenaires concernés (bailleurs sociaux, services de police, Etat, conseil citoyen, centre social et culturel de Saint-Omer, les habitants). L'agglomération, pilote du projet ANRU, sera associée en sa qualité de pilote du projet urbain et mobilisera les services communautaires concernés.

Une instance de travail spécifique sera organisée 1 fois par mois avec pour mission de :
- Décliner en actions opérationnelles les enjeux d'amélioration figurant dans la convention cadre,
- Mettre en œuvre, suivre et évaluer le plan d'action GSUP en lien avec les habitants et les personnels de proximité,
- Prendre en continu le pouls des quartiers pour remédier aux dysfonctionnements observés ou pour alerter les instances compétentes,
- Organiser la circulation de l'information entre professionnels,
- Mettre en œuvre des circuits courts de résolution des problèmes au quotidien entre acteurs de terrain et ainsi renforcer l'efficacité, la réactivité et la lisibilité de la réponse publique,
- Contribuer à l'élaboration d'une parole et d'actions cohérentes des acteurs en direction des habitants sur les sujets de la vie quotidienne.

Ces préconisations ne sont pas exhaustives et seront amendées et affinées tout au long de la mise en place de la convention de GSUP.

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Les différents maîtres d'ouvrage du Projet de Renouvellement Urbain s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maitres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

Ils s'engagent notamment à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville.

Au regard des enjeux de détection du public, d'accompagnement et de sécurisation des parcours, le porteur de projet a d'ores et déjà mobilisé les différents acteurs de la clause d'insertion afin de déterminer collectivement les objectifs quantitatifs, qualitatifs et les modalités de pilotage.

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet	8 186 897 € *	114 617 heures	5%	*5731 heures*
CAPSO	2 119 383 €	29 671 heures	5%	1 484 heures
CAPSO/ville de Saint-Omer MO déléguée	5 189 234 €	72 650 heures	5%	3632 heures
Flandres Opale Habitat	878 280 €	12 296 heures	5%	615 heures

** Sont retenus dans les montants d'investissement les coûts globaux d'opération en retirant pour les aménagements d'ensemble les frais d'acquisition.*
***Les taux affichés sont un minimum règlementaire mais pourraient être revus à la hausse sur certains marchés permettant de compenser des marchés qui ne pourraient inclure de la clause*

Ces objectifs ont été calculés sur les bases des FAT annexées à la présente convention et sont susceptibles d'évoluer. Ils intègrent par ailleurs les opérations intégrées dans la convention financière mais sans financement ANRU.

Pour déterminer les heures d'insertion, le comité de pilotage missionné sur ce sujet a validé les modes de calcul à savoir :

$$\frac{\text{Coût total du marché HT * taux d'insertion * taux de main d'œuvre}}{\text{Coût horaire moyen}}$$

Le comité de pilotage a également préconisé que les maîtres d'ouvrage se rapprochent systématiquement du facilitateur de clause du territoire, hébergé au PLIE, afin de déterminer le nombre d'heures à effectuer dans le cadre des marchés. Ce nombre d'heures sera fonction du coût total du marché et prendra en considération les critères de technicité, dangerosité (présence d'amiante…), et le montant total de l'opération. Le facilitateur sera systématiquement concerté en amont du lancement des marchés afin de déterminer au mieux les modalités de recours à la clause. Dans le cadre des allotissements et au regard de la présence de nombreuses SIAE sur le secteur pourrait être proposé un lot en marché réservé.

Conformément à la convention nationale, le taux d'insertion sera de :

- Au moins 5% des heures travaillées dans le cadre des opérations,
- Au moins 10% des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la Gestion Urbaine de Proximité.

- Le calcul s'est enfin appuyé sur des taux de main d'œuvre par métier et un taux horaire moyen de 30 euros.

Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre

Les opérations qui intégreront le plan d'action GSUP et nécessitant le recours à la commande publique intégreront l'objectif de 10% d'insertion.

- **Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain**

Le porteur de projet NPRU relayera auprès des maîtres d'ouvrage la nécessité du recours à la clause d'insertion en matière d'ingénierie.

- **Objectifs qualitatifs en matière d'insertion**

1151 demandeurs d'emploi (DE) été recensés dans les QPV de la CAPSO inscrits dans l'un des 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville situés sur la CAPSO :

- Centre-ville d'Aire sur la Lys,
- Léon Blum – Saint Exupéry,
- Quai du Commerce – Saint Sépulcre.

Les quartiers sont marqués par :

- Un poids des BRSA supérieur chez les DE en QPV (29% contre 19% à l'échelle de l'EPCI),
- Un niveau de diplôme inférieur (73% des DE ABC ont un niveau de diplôme infra bac contre 61% pour l'EPCI),
- Une surreprésentation des manœuvres et ouvriers non qualifiés (24% contre 17% sur l'EPCI).

Les publics éligibles à la clause d'insertion sociale sont les habitants de 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant des critères suivants :

- Les demandeurs d'emploi cumulant plus de 12 mois d'inscription à pôle emploi,
- Les bénéficiaires des minimas sociaux : RSA et ASS,
- Les jeunes de moins de 26 ans peu ou pas qualifiés ou sans expérience professionnelle,
- Les demandeurs d'emploi de plus de 50 ans,
- Les bénéficiaires de l'obligation d'emploi (reconnu par la MDPH),
- Les salariés en parcours dans une SIAE,
- Les femmes reprenant une activité professionnelle,
- Les anciens détenus.

Le NPRU représente un levier dans l'insertion des publics par la mobilisation de la commande publique et les opérations d'aménagement intégrées au projet urbain impliquant une plus grande diversité fonctionnelle et l'installation de nouvelles activités.

OBJECTIF	INDICATEUR	CIBLE
Repérer et mobiliser les habitants des QPV très éloignés du marché du travail et du service public de l'emploi en favorisant un accompagnement social et professionnel de qualité	Nombre de partenaires prescripteurs Nombre de DE orientés vers la clause et % de DE éligibles Profil de DE des QPV orientés	Demandeurs d'emploi des quartiers Acteurs de l'insertion Acteurs des quartiers (bailleurs/ centres sociaux …) Structure opérationnelle de la clause Pilote de projet
Diversifier les types de marchés contenant des clauses sociales afin de répondre aux besoins des différents publics	Nombre d'heures et typologie des travaux – analyse de la diversification des marchés	Cellule marché des différents maitres d'ouvrage SIAE
Coordonner les actions d'insertion et suivre les bénéficiaires des clauses de façon à construire des parcours professionnalisants	Analyse des parcours des DE et l'articulation avec le droit commun notamment en matière de continuité de parcours	Demandeurs d'emploi Acteurs du SPE
Mobiliser et accompagner les entreprises dans la mise en œuvre de la clause	Analyse du processus Nombre d'accompagnements entreprises	Entreprises Consulaires SIAE

- Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

Dans un souci de cohérence et de lecture globale des actions œuvrant en faveur de l'insertion des publics le porteur de projet assurera un pilotage partenarial des objectifs d'insertion via :

- Un comité technique « clause » avec pour mission le partage des informations sur la mise en œuvre de la clause, les modalités d'identification des publics, les marchés futurs. Ce comité technique réfèrera des éléments de suivi auprès du comité de pilotage stratégique du projet urbain.

- Le groupe de travail existant associant les acteurs de quartiers et les acteurs de l'emploi et de l'insertion sera missionné pour travailler au suivi individualisé des personnes et à la construction de parcours professionnalisants.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du(es) quartier(s) concerné(s) par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au(x) quartier(s) et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Cette démarche de valorisation de la mémoire du quartier a été, sur le site quai du commerce/Saint-Sépulcre, initiée en parallèle du protocole de préfiguration et en association étroite avec le conseil citoyen.

Cette volonté d'inscrire les démarches mémorielles en parallèle des réflexions sur le devenir du quartier a très vite été souhaitée par les habitants, conscients de la richesse patrimoniale de leur quartier. Ils se sont très vite investis dans la recherche d'éléments historiques à valoriser auprès des Audomarois. La CAPSO a donc dès 2018 demandé au Pays d'Art et d'Histoire d'intervenir par le biais d'un appel à projets, dans le cadre du Contrat de Ville.

La démarche mémorielle validée s'appuie sur 3 temporalités :

- Le temps de l'histoire avec une réappropriation de l'histoire de leur quartier par les habitants
- Le quartier aujourd'hui, la vie du quartier, ses habitants
- Demain, quel quartier ? L'intégration des habitants, et notamment le Conseil citoyen, au processus de réflexion sur le réaménagement du quartier, grâce à l'architecte qui va composer le quartier.

Le 1er temps a été réalisé avec le Conseil citoyen et d'autres habitants du Quartier sur une période de 6 mois en 2018. Sur cette période, le Pays d'art et d'histoire a accompagné le conseil citoyen dans la quête et la valorisation de l'histoire du quartier, mal connue de ses habitants, qui fut autrefois un quartier central et vivant de la ville (présence du port, implantation de nombreuses industries), et aujourd'hui devenu essentiellement un lieu de passage. Ils ont compilé archives de photos, articles de presse, et ont interviewé "les antiquaires de la Morinie » et retranscrit partiellement les entretiens réalisés. Ces éléments ont été transcrits au travers d'une exposition.

Le deuxième temps de travail mémoriel a été poursuivi en 2019 par des travaux d'observation et de conversations avec les habitants et visiteurs, accompagnés par le collectif dear hunter, ayant abouti à une nouvelle définition spatiale du quartier.

Le 3ème temps : Le quartier demain, doit permettre d'associer les habitants à la mise en oeuvre du projet et à l'appropriation du quartier dans ses nouvelles fonctions. En effet, la mise en oeuvre du PRU sous-entend de conserver une mémoire des modifications engendrées sur le quartier. Outre les dynamiques à maintenir avec le conseil citoyen, des publics différents seront associés au travers de multiples actions : scolaires, associations, … Des rencontres avec les différentes structures présentes dans le quartier permettront de définir en collaboration les actions envisageables. Concernant les écoles, il est précisé que les écoles en proximité du périmètre (notamment Perrault et Ferry) seront à intégrer. L'important est de valoriser tout au long du projet la mémoire du quartier sous plusieurs formes : guides, circuits, visuels (expositions, films…). Les modalités de mise en valeur seront définies en cours de projet à partir des réflexions des participants.

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. L'ANRU ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entendent comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

La date de prise en compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Sans objet

L'accompagnement des ménages

- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Sans objet

- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Sans objet

- La conduite du projet de renouvellement urbain

Sans objet

- Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Sans objet

- Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

Sans objet

- Organismes HLM

Sans objet

Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Sans objet

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet

- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

Sans objet

- **L'aménagement d'ensemble**

Comme nous l'avons expliqué au paragraphe 4.1., le projet urbain est axé sur trois ilots opérationnels Sega, Pélicorne et Ferronnerie qui sont situés entre les deux quais, Quai du commerce et Quai des Salines.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Saint-Omer - Aménagement îlots SEGA/Pélicorne/Ferronnerie	**C0689-24-0001**	**62765 Saint-Omer 6062037 Quai Du commerce - Saint Sépulcre**	**CA DU PAYS DE SAINT-OMER**	**3 158 686,00 €**	**50 %**	**1 579 343,00 €**	**20 novembre 2018**

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

Sans objet

- **La production d'une offre de relogement temporaire**

Sans objet

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Sans objet

- **La résidentialisation de logements**

  - La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Sans objet

  - **La résidentialisation de copropriétés dégradées**

Sans objet

- **Les actions de portage massif en copropriété dégradée**

Sans objet

- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

La subvention de l'ANRU étant destinée à faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain, son octroi est subordonné à l'engagement des personnes physiques « acquéreur » des logements subventionnés à respecter deux conditions. La clause suivante reprenant ces deux conditions doit être retranscrites dans chaque acte notarié :

« Condition particulière liée à la subvention accordée par l'ANRU

La présente vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le but de faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain.
Aux termes de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée le … entre notamment la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain …, l'ANRU, et le VENDEUR aux présentes, une subvention est accordée par l'ANRU sous réserve du respect des conditions déterminantes suivantes :

- L'ACQUEREUR s'engage à occuper ce logement à titre de résidence principale,
- La présente acquisition bénéficie également d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, autre).
- La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention ANRU d'un montant de 1500 €. Ce prix de vente est inférieur au plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR et le VENDEUR ont pris parfaite connaissance de la condition ci-dessus, déclarent en accepter expressément toutes les dispositions, et s'obligent à les respecter. »

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Saint-Omer - Accession rue du Pélicorne/quai des Salines	C0689-36-0002	62765 Saint-Omer 6062037 Quai Du commerce - Saint Sépulcre	FLANDRE OPALE HABITAT SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE	- - -	- - -	105 000,00 €	20/11/2018

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

Sans objet

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique**

Sans objet

Article 9.1.2 Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Sans objet

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En complément des opérations co-financées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la région (ou le département)

Comme explicité précédemment, les îlots opérationnels des secteurs dit « de la SEGA », « du Pélicorne » et « de la ferronnerie » font partie du programme approuvé par le comité d'engagement de l'ANRU, de même que l'aménagement des espaces publics ceinturant ces îlots.

Cependant, si les opérations d'aménagement au sein de chaque îlot sont financées par l'Agence, les aménagements publics n'ont pas été retenus. La Région Hauts-de-France, le Département du Pas-de-Calais et l'Etat subventionneront les opérations suivantes, qui sont directement complémentaires du programme financé par l'Agence.

Financement Région Hauts-de-France

Libellé précis	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle de la Région Hauts-de-France	Taux de participation	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Opérations Pélicorne – surfaces bureaux ESS	6062037	CAPSO	850 000,00 €	48,59 %	413 000,00 €	S2 2020
Jardins partagés	6062037	CAPSO	92 431,00 €	50,00 %	46 216,00 €	S1 2019
Pélicorne Quai des Salines	6062037	CAPSO/ ville MO déléguée	3 175 178,00 €	27,87 %	885 000,00 €	S2 2020

L'opération de création de surfaces de bureaux ESS ainsi que les opérations d'aménagements publics intitulées « jardins partagés » et « Pélicorne Quai des Salines » font partie du programme approuvé par le comité local d'engagement de la délégation territoriale de l'Agence. Des financements « décroisés » seront donc mis en oeuvre avec la participation de la Région à hauteur de :

- 46 216 € (jardins partagés) au titre des crédits Politique de la Ville – SREI (Soutien Régional à l'Emploi et l'Innovation)
- 1 298 000 € (bureaux ESS et aménagements publics Pélicorne / Quai des salines) au titre des crédits spécifiques de renouvellement urbain.

Financement Département du Pas-de-Calais

Libellé précis	Localisation	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle de la Région Hauts-de-France	Taux de participation	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Recalibrage Quai du commerce	6062037	CAPSO/ ville MO déléguée	2 014 056,00 €	16 %	572 000,00 €	S1 2023

L'opération d'aménagement public intitulée « Recalibrage Quai du commerce » fait partie du programme approuvé par le comité local d'engagement de la délégation territoriale de l'Agence. Des financements « décroisés » seront donc mis en oeuvre avec la participation du Conseil Départemental estimée toutes choses égales par ailleurs à hauteur de 572 000€. Les taux et montants présentés sont purement indicatifs à ce stade. En effet, cette participation est conditionnée au principe et aux calendriers de validation du Conseil Départemental (avec mobilisation de crédits de droit commun).

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

L'ensemble des opérations du programme financées par l'Anah est récapitulé en annexe C5. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

La collectivité a lancé le suivi-animation d'une OPAH-RU depuis le 1er février 2018, dont le périmètre d'intervention se concentre sur le centre historique de la ville de Saint-Omer et intègre le QPV « Quai du commerce-Saint Sépulcre».

Cette OPAH mobilise, conformément à l'avenant n°1 en date du 21 octobre 2019, une enveloppe 1 966 585 € dont 1 752 500 € dédiés aux aides incitatives travaux et 214 085 € pour les aides à l'ingénierie. Ces aides sont complétées par une enveloppe d'un montant de 197 000 € dédiée à la prime Habiter Mieux.

Une opération de restauration immobilière est en cours de calibrage pour agir sur des actions coercitives. Deux DUP ont été déposées avec une temporalité différente pour agir sur 39 immeubles identifiés préalablement dans l'étude pré-opérationnelle.

À l'échelle du QPV, 14 immeubles sont répertoriés représentant 52 logements d'une superficie totale habitable de 2 166 m². Certains logements sont occupés et d'autres vacants.

REFERENCE CADASTRALE	ADRESSE	QUARTIER	NOMBRE DE SURFACE (en m²)	NOMBRE DE LOGEMENTS	STATUT D'OCCUPATION	STATUT DE PROPRIETE	TRANCHE DUP
AD0375	12 Place du 11 novembre	Quai du Commerce	430	18	Partiellement vacant	mono propriété	DUP 1
AD0374	10 Place du 11 novembre	Quai du Commerce	220	9	Occupé	mono propriété	DUP 1
AS0097	25, Place du Vainquai	Quai du Commerce	45	3	Partiellement vacant	mono propriété	DUP 2
AS0098	1-3 rue François Ringot	Quai du Commerce	146	1	Vacant	mono propriété	DUP 2
AD0365	6, rue François Ringot	Quai du Commerce	120	2	Vacant	mono propriété	DUP 2
AD0593	Rue Claudine d'Arras	Quai du Commerce	150	2	Vacant	mono propriété	DUP 2
AD0335	38, Quai des Salines	Quai du Commerce	120	1	Vacant	mono propriété	DUP 2
AD0350	50, Quai des Salines	Quai du Commerce	40	1	Vacant	mono propriété	DUP 2
AD0604	8, Rue Faidherbe	Quai du Commerce	65	1	Vacant	mono propriété	DUP 2
AT0376	37, Rue Faidherbe	Quai du Commerce	110	4	Partiellement vacant	mono propriété	DUP 2
AS0008	8, Rue Jean Jaurès	Quai du Commerce	250	7	Occupé	mono propriété	DUP 2
AB0096	103, Rue de Dunkerque	Quai du Commerce	218	1	Occupé	mono propriété	DUP 2
AB0097	105, Rue de Dunkerque	Quai du Commerce	152	1	Partiellement vacant	mono propriété	DUP 2
AB0098	107, Rue de Dunkerque	Quai du Commerce	100	1	Partiellement vacant	mono propriété	DUP 2
	TOTAL		**2166**	**52**			

L'intervention supplémentaire de l'Anah se fera grâce aux financements RHI / THIRORI dont l'éligibilité sera validée à chaque dépôt de dossier, par la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI). La CAPSO sollicitera cette commission chaque fois qu'elle jugera son dossier prêt à être déposé.

Conformément aux dispositions du règlement général de l'Anah, Les dépenses éligibles à la subvention de l'agence comprennent les frais d'études et de diagnostic, d'accompagnement social et de relogement, d'acquisitions foncières, de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'oeuvre. Les montants subventionnables et les taux de subvention sont précisés dans la délibération du Conseil d'administration du 2 juin 2010.

Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

Sans objet

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

Sans objet

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI

Sans objet

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montant de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, Département, Région, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, …

  Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non-signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- La participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 1 684 343.00 €, comprenant 1 684 343.00 € de subventions, et 0 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.
- La participation financière de la Région Hauts-de-France s'entend pour un montant de 1 376 216 € (délibération n°20170731 du 29 juin 2017) pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9. Ce montant comprend l'affection déjà réalisée pour les études liées au Protocole de Préfiguration, à savoir 32 000 € (délibération n°20171820 du 23 novembre 2017) et l'affectation pour les travaux pour la somme de 1 344 216 €.
- La participation financière du Conseil Départemental du Pas-de-Calais s'entend pour un montant de 572 000 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9.

Pour rappel :

- Le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C8.

Le tableau ci-après indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention[2] :

Quartier concerné : Quai du Commerce Saint Sépulcre N°6062037	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
protocole	130 000,00 €	0,00 €	130 000,00 €
convention	1 684 343,00 €	0,00 €	1 684 343,00 €
Concours financiers totaux programmés			1 814 343,00 €

Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – ANRU, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement.

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maitres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

2 *Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C9.*

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés

Article 11.5.1 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Région Hauts-de-France

Les modalités d'attribution et de versement des subventions régionales sont régies dans la cadre du règlement budgétaire et financier de la Région Hauts-de-France en vigueur. Elles seront précisées dans les actes juridiques financiers relatifs à chaque opération financée par la Région.

Cette participation fera l'objet d'une affectation ultérieure au fur et à mesure de l'avancement des opérations fléchées par la Région selon l'échéancier prévu dans la présente convention et décrite dans la maquette financière.

La participation de la Région pourra être révisée selon l'évolution de l'échéancier prévisionnel de réalisation des opérations et l'évolution de l'engagement de chacun des partenaires signataires de la convention ; le cas échéant, elle fera l'objet d'avenants en Commission Permanente. L'abandon de l'une ou l'autre de ces opérations par son maître d'ouvrage libérera les sommes réservées et pourra bénéficier à une autre opération du projet global.

Ces opérations feront l'objet d'une instruction par les services régionaux au fur et à mesure de leur opérationnalité selon les modalités d'intervention fixées par la Région (délibérations n°20170046 du 2 février 2017 et n°20170731 du 29 juin 2017). Les dossiers de demande de subvention seront instruits sur la base des résultats d'appel d'offre afin de définir les modalités de calcul de la dépense subventionnable propre à chaque opération d'investissement dans la limite des crédits réservés, et sous réserve du budget annuel régional.

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- Avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- **Réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),**
- Suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- Suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- **Suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.**

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.
La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- Respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- Respect du programme financier du projet,
- Mise en oeuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- Niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- Réalisation des conditions de réussite du projet,
- Mise en oeuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- État d'avancement et qualité du relogement,
- État d'avancement et qualité du projet de gestion,
- Application de la charte nationale d'insertion,
- Organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.
Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'ANRU.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de requestionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite

de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en oeuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en oeuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'ANRU.

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'ANRU.
L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.
Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence. Elles sont notifiées par tout moyen aux Parties prenantes et au directeur général de l'ANRU.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU, modifiés ou édictées postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.

Le conseil d'administration de l'ANRU peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;

- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, …) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1. de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le deuxième semestre 2019, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le deuxième semestre 2025.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle

s'effectue le solde[3] de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

3 *Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.*

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

La mise en oeuvre des programmes et des projets conduise l'ANRU à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation, … Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'ANRU toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en oeuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).
Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.
Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'ANRU de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit p**our une mise en ligne sur le site internet **www.anru.fr**.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

Les modalités relatives à l'organisation des manifestations afférentes aux opérations financées par la Région, y compris les inaugurations doivent faire l'objet d'une concertation préalable.

Article 17.2 Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, du groupe Action Logement, ainsi que tous les financeurs sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

Le bénéficiaire s'engage par ailleurs à informer les signataires de la convention de l'organisation de toute manifestation publique de communication liée aux opérations subventionnées.

Date:

Signatures:

Le/La Président de CAPSO	DocuSigned by: Joel Duquenoy 679FF92E87FA462...
Le/La Maire de Ville Saint-Omer	DocuSigned by: François Decoster 26F49D351F3942C...
Le/La Directeur Général de Flandre Opale Habitat	DocuSigned by: Christophe Vanhersel 51B017593F6C459...
Le/La Directeur régional de Action Logement services	DocuSigned by: Joël Le Ny B3E0C42B3E91413...
Le/La Directeur Régional de CDC	DocuSigned by: Olivier Camau 3095EA182DFC48E...
Le/La Directeur Général de Foncière Logement	DocuSigned by: Yanick Le Meur 5A3566E4AD4D4EE...
Le/La Directrice Générale de ANAH	DocuSigned by: Valérie Mancret-Taylor 70052D82FDDC4CA...

Le/La Vice-Président de Région Hauts-de-France	DocuSigned by: Guillaume Delbar 812D4DA56264434...
Le/La Directrice Générale de EPF	DocuSigned by: Loranne Bailly 437C14D744BF4AD...
Le/La Préfet de Etat	DocuSigned by: Louis Le Franc 0B9DF372FD93417...
Le/La Préfet de ANRU	DocuSigned by: Louis Le Franc 0B9DF372FD93417...

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA

A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV

A8 Plan guide du projet urbain

A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique…) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre – SANS OBJET

A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Flandre Opale Habitat

B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :

B1 Description des contreparties foncières pour le groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité)

B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité) – SANS OBJET

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

C2 Plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

C4 Tableau financier relatif aux opérations du programme urbain concernées par la présente convention pluriannuelle

C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts – SANS OBJET

C7 Convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » SANS OBJET

C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)

D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :

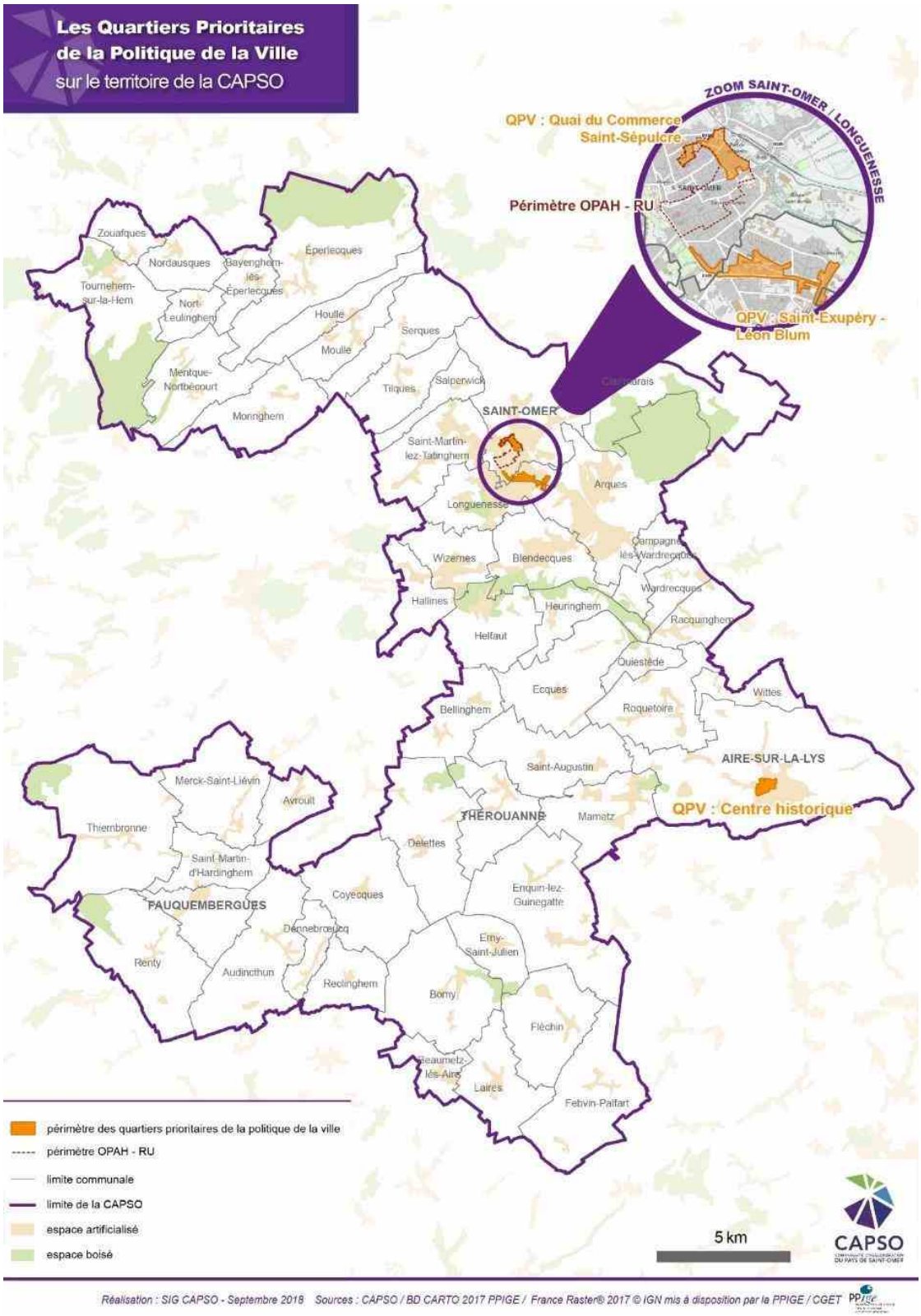
D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévue à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant)

D2 Convention spécifique relative au projet de gestion – SANS OBJET

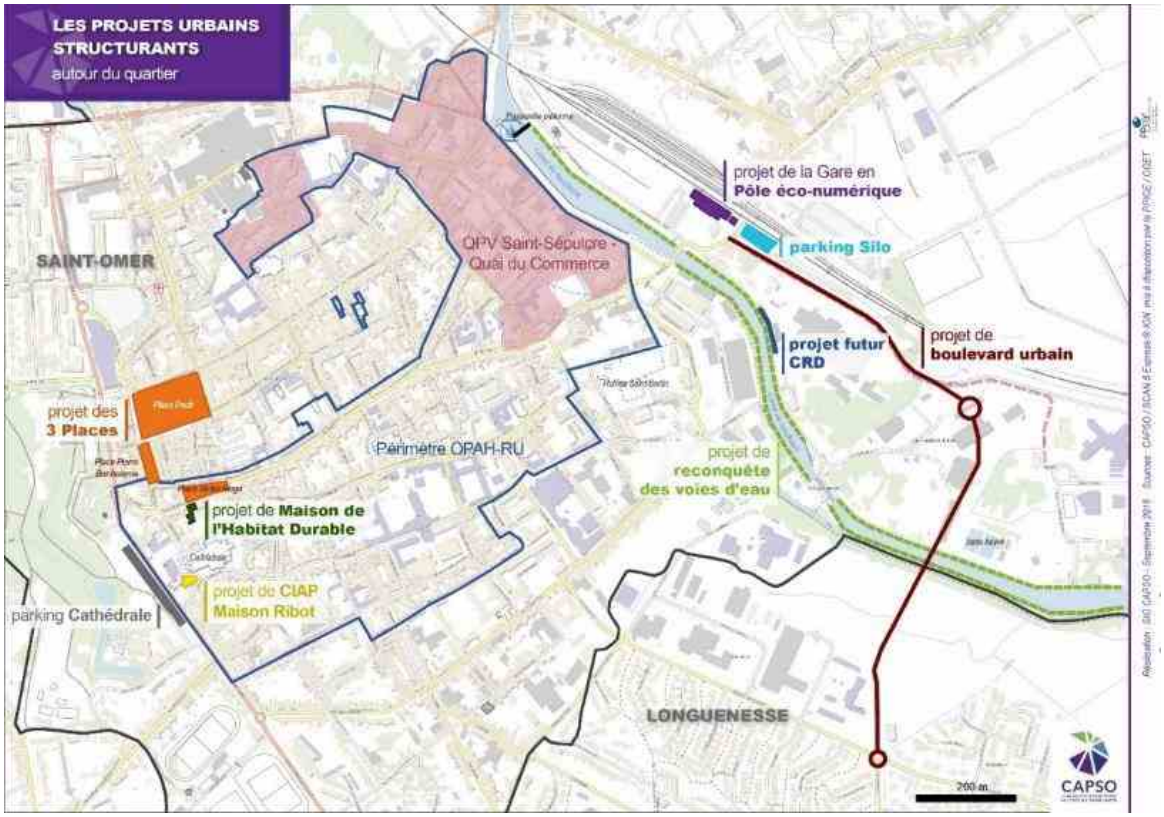
D3 Charte de la concertation – SANS OBJET

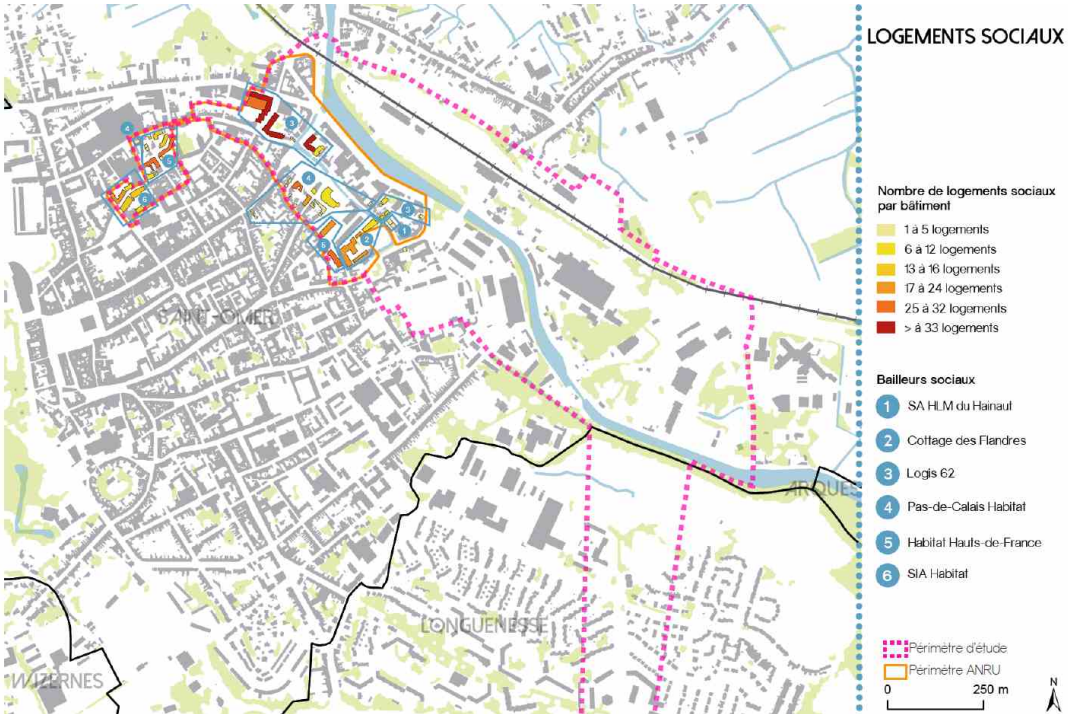
D4 Convention Opérationnelle entre Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais et la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer

A1 Plan de situation du quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre à Saint-Omer, identifié à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

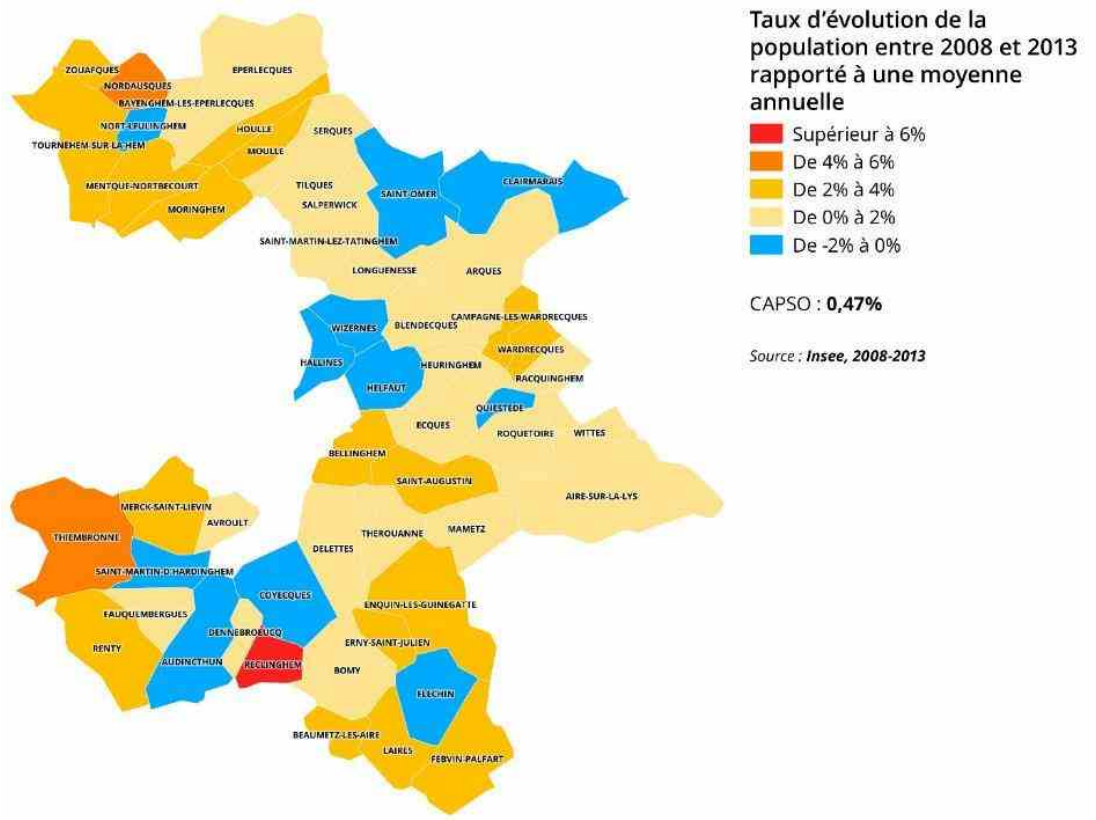


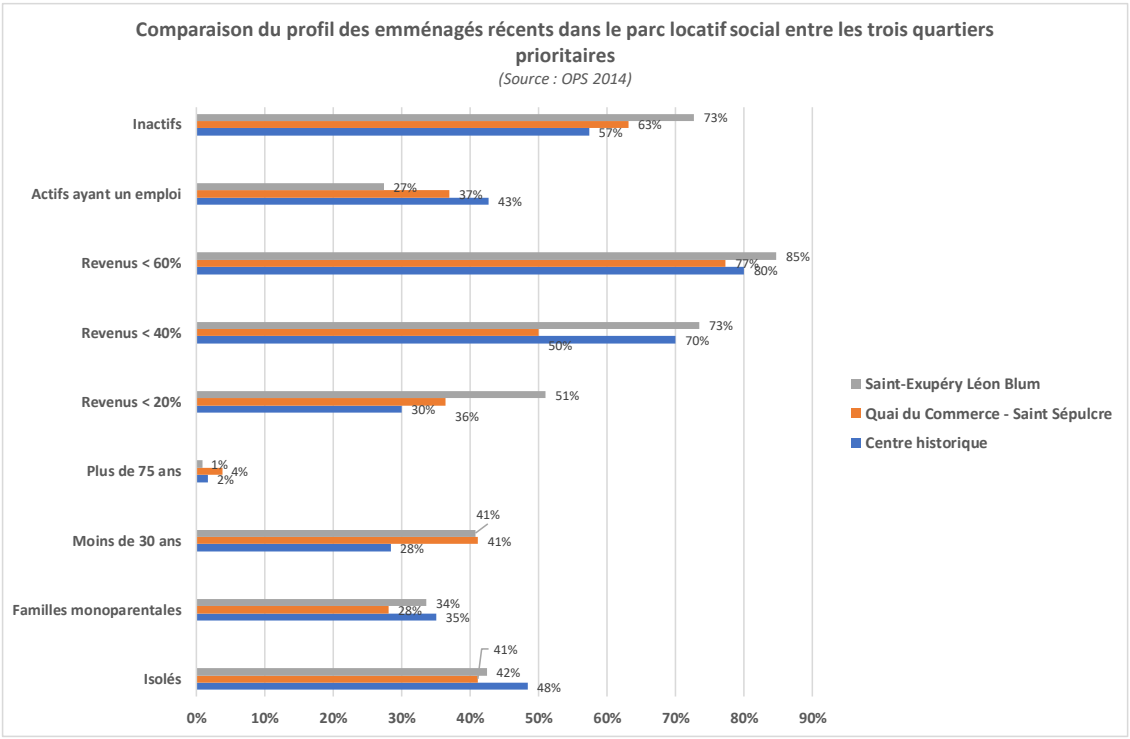
A2 Carte de présentation du quartier qui fait l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA





A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier







(Source : *Etude pré-opérationnelle d'un dispositif d'animation et de revalorisation du parc privé articulé à la faisabilité d'une opération de restructuration immobilière sur les secteurs de requalification et de renouvellement urbain du centre de Saint-Omer)*

A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

Du fait de ses particularités, la Ville de Saint-Omer a un potentiel qui se décline à travers :
- un patrimoine bâti existant à haute valeur patrimoniale, qu'il convient de sauvegarder et de mettre en valeur,
- un parc privé ancien important à reconquérir en termes énergétiques et de fonctionnalité,
- une grande industrie qui se restructure,
- une culture entrepreneuriale qui se développe et qu'il faut conforter,
- un savoir-faire, des ressources et des lieux propices à la création d'événements festifs et culturels.

Étant donné sa position stratégique au cœur du pôle urbain de l'agglomération du Pays de Saint-Omer, le Quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre concentre en son sein quatre axes stratégiques :
- la structuration d'une des principales portes d'entrée de l'agglomération, qui repose sur le désenclavement de ce secteur à travers la création du boulevard urbain et l'articulation avec le centre-ville, le Pôle Gare et les secteurs adjacents (Halle aux Choux, Filature et Cavalerie), par le développement des liaisons en mode doux,
- la reconquête du parc privé ancien et la création de nouveaux produits- logements, dans des statuts différents, répondant aux besoins des populations,
- l'accueil d'une population nouvelle dans le respect de la mixité sociale voulue, à travers la création d'une nouvelle offre résidentielle, en accession à la propriété, située dans le cœur historique de la Ville,
- l'offre d'activités économiques nouvelles créatrices de valeurs et d'emplois, en développant l'économie locale, sociale et solidaire.

Le Protocole de préfiguration a décliné ses axes en enjeux qui doivent répondre à l'amélioration du cadre de vie et à la recherche d'une attractivité nouvelle par la reconquête du Quartier.
Les études prévues dans le Protocole de préfiguration ont été nécessaires à la conception du projet urbain sur le Quartier et à la définition des conditions de faisabilité.

Le temps de la préfiguration a permis de rassembler les conditions de réussite du projet urbain en lien étroit avec les habitants, également auteurs et acteurs de ce projet. Il a amené également l'ensemble des secteurs d'intervention en phase opérationnelle.

Le programme d'études s'appuie sur l'ensemble des études préalables déjà menées sur ce territoire :
- étude Sum Research,
- études faites dans le cadre du Contrat de Ville,
- étude de potentialité commerciale,
- étude pré-opérationnelle OPAH RU,
- étude de stationnement /Mobilité/Déplacement
- étude dans le cadre du PCET…

Le programme d'études du Protocole a permis d'approfondir les orientations programmatiques grâce à 5 études :
- « l'étude transversale mixité sociale et peuplement » qui a proposé une analyse des dynamiques sociales du peuplement et des équilibres de peuplement afin d'élaborer partenarialement une stratégie de mixité sociale et de diversification des statuts d'occupation au niveau intercommunale, communale, des Quartiers en Politique de la ville et des résidences, qui a conduit à l'établissement d'une stratégie transversale sur la mixité sociale et le peuplement et à d'une Convention Intercommunale d'Attributions.

- la réalisation d'une « étude urbaine en co-construction avec les habitants » permettant de concevoir un Plan Guide de Composition Urbaine (PGCU) qui a apporté une traduction spatiale des enjeux grâce à l'approfondissement et à la formalisation des intentions programmatiques sur les différents secteurs du Quartier. Les caractéristiques urbaines du projet définies à travers des cahiers de prescriptions sur le plan architectural, environnemental et paysager sur les différents îlots du Quartier complètent le PGCU.

- la définition « d'une stratégie de développement économique et de programmation » sur le Quartier » visant :
  - à analyser les potentiels allant de l'agglomération jusqu'au territoire de projet, sur l'opportunité de création d'activités, d'entreprise, d'emplois notamment pour les habitants du Quartier et de projets économiques à envisager sur le Quartier

- à définir des scénarii de programmation (dimensionnement des opérations, quantitatif, coûts investissement et fonctionnement, gestion…) et à formuler des préconisations pour le projet urbain.

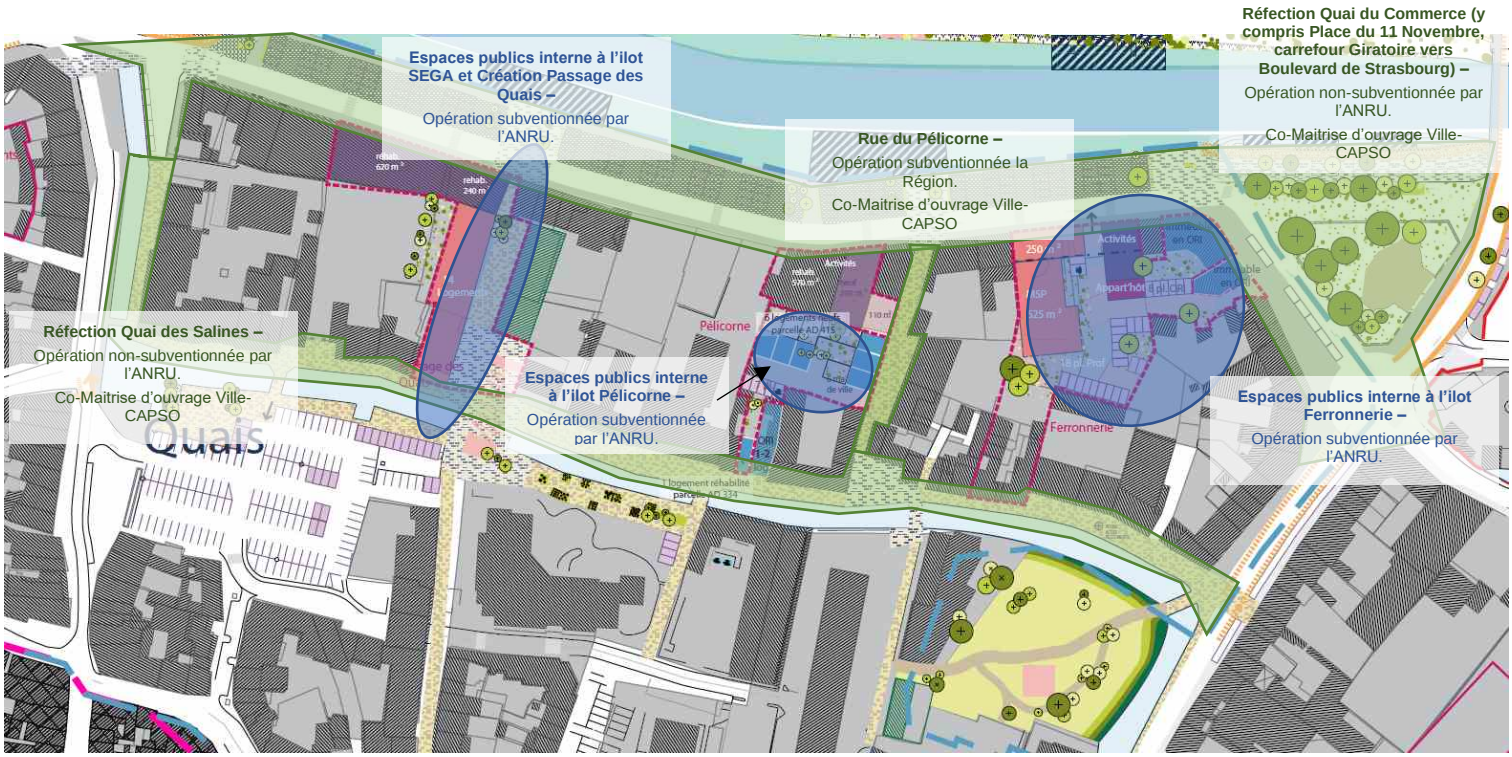
- « l'étude sur la création d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle » devant répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs en termes de praticiens toutes spécialités confondues afin d'offrir à la population un lieu de prise en charge global et qualitatif du patient qui se traduit par :
  - un pré-diagnostic d'intention,
  - la constitution d'une équipe de professionnels souhaitant s'investir dans cette structure à développer.

- la réalisation « d'études techniques, juridiques, financières, calendaire » qui ont affiné les schémas d'intention proposés dans le PGCU, qui ont défini les conditions de mise en œuvre du projet et de sa faisabilité juridique, opérationnelle et financière : stratégie de phasage, ordonnancement opérationnel, étude de potentialités en énergies renouvelables, articulée à l'élaboration du projet urbain…

La CAPSO a souhaité une participation des habitants efficiente en leur donnant les moyens de s'exprimer et de coconstruire le projet urbain, qui passe par la création d'une Maison du projet et par l'investissement du Conseil citoyen du Quartier, qui constitue un levier de dynamisation de la participation locale.

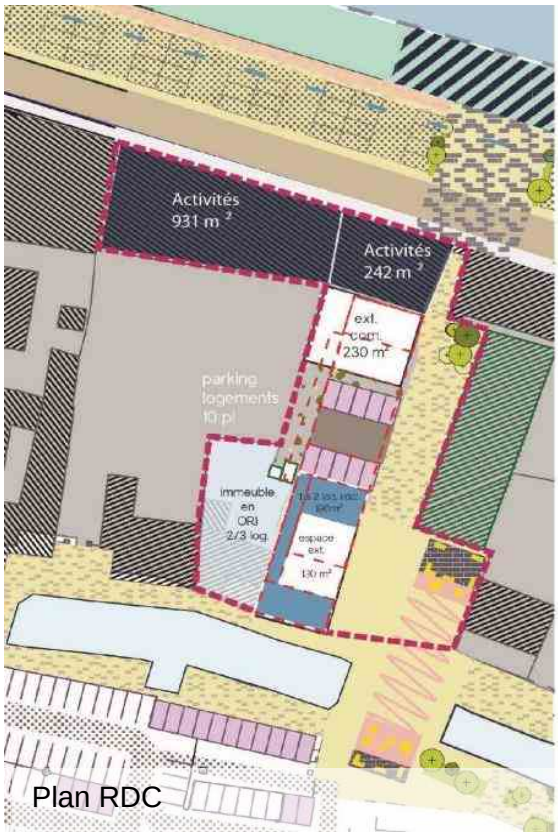
Une partie des préconisations issues de ces études a permis d'alimenter l'élaboration du projet urbain sur le Quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre.

A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

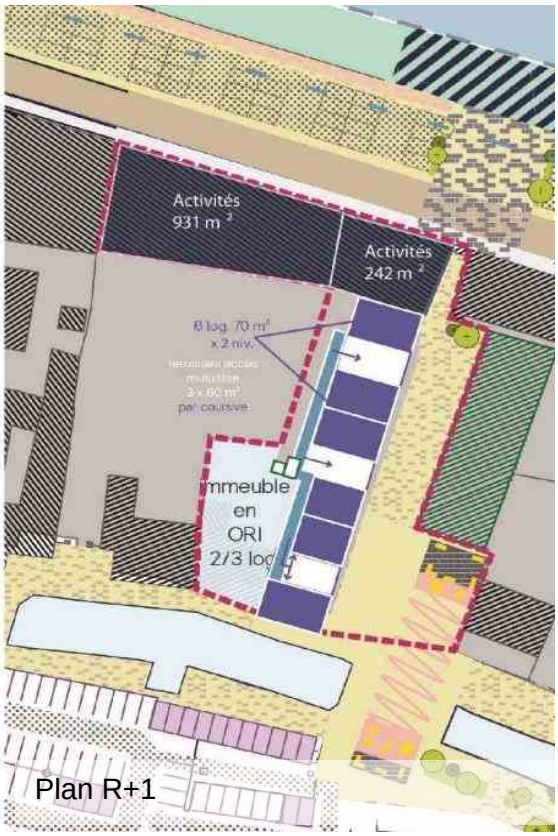


Sources : AUD et CAPSO

Ilot SEGA :

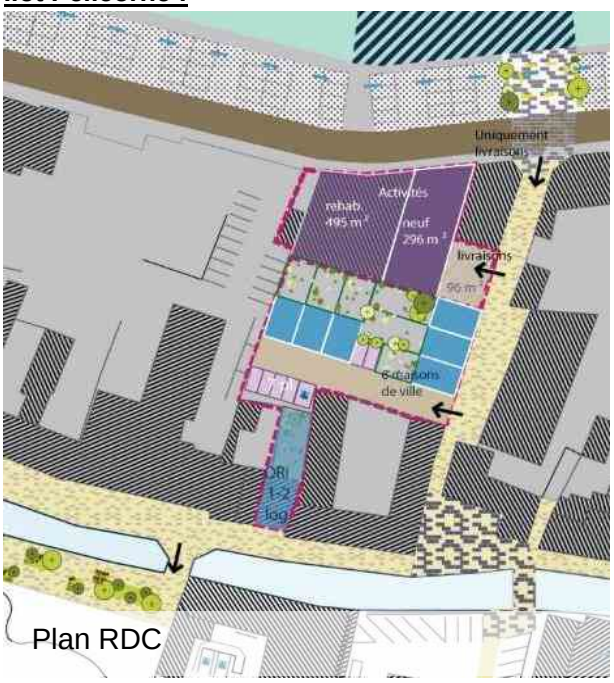


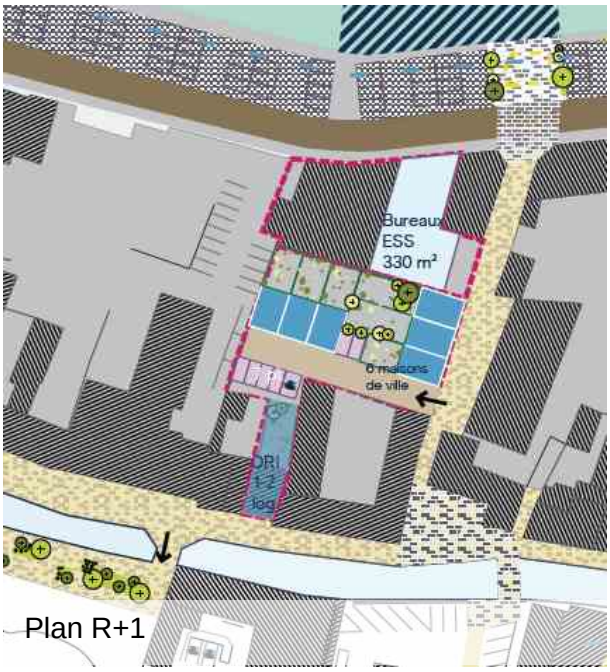
Plan RDC



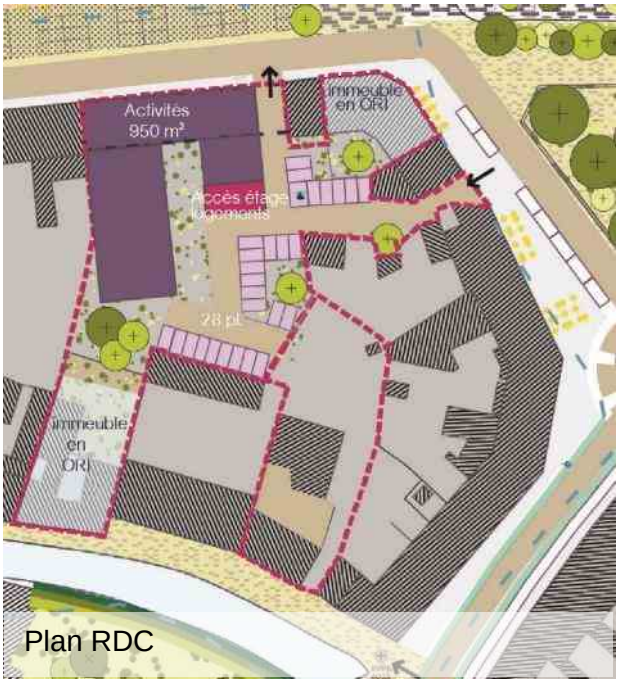
Plan R+1

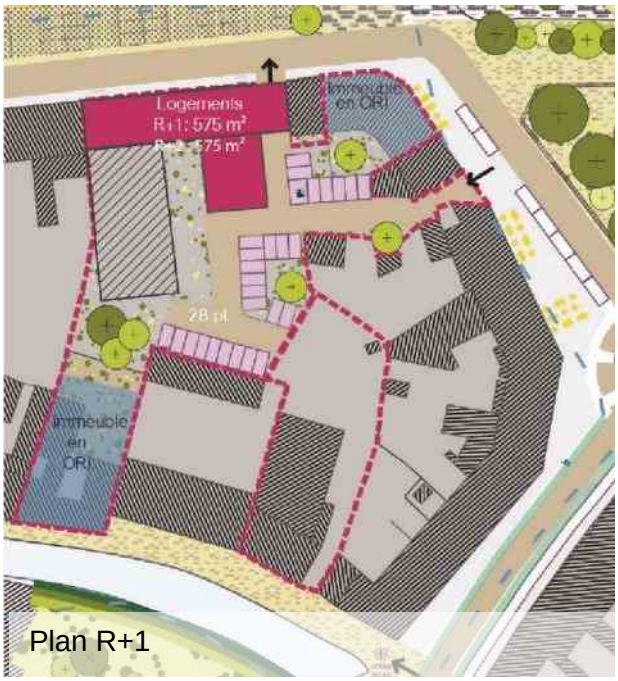
Ilot Pélicorne :

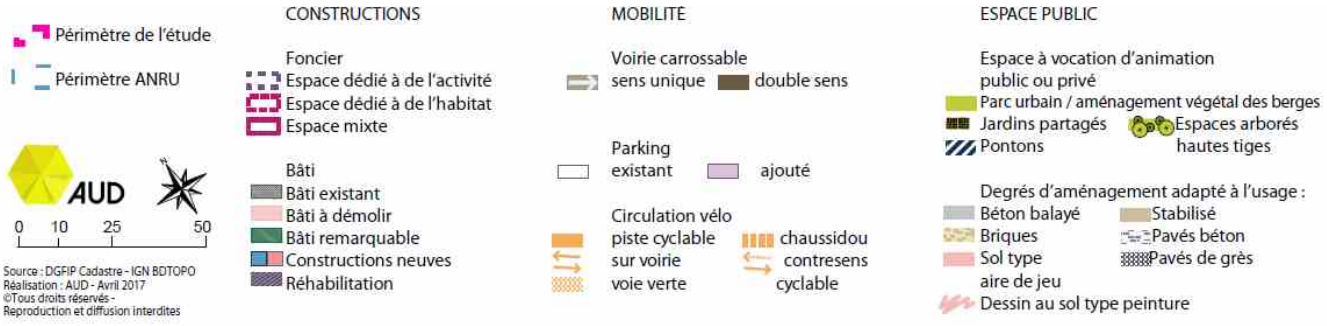




Ilot Ferronnerie :







Sources : AUD et CAPSO

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

Le tableau de bord normé, ci-dessous, intègre, les indicateurs qui mesureront si les objectifs urbains prioritaires sont atteints et dans quelle mesure. Ces indicateurs seront évalués par une mission spécifique d'observation sur le secteur :

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer		
		T0	T Fin de Convention	T Long terme
Indicateurs Habitat				
1	**Diversité des statuts de logement : nombre de résidences principales dans le quartier** Total de résidences principales du quartier : *(source : Majic 2 retravaillée par la DDTM 62, 2013)*	**1133**	**1154**	**1187**
2	**Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier** *(source : DDTM 62, 2013)*	49,9 %	49 %	47,6 %
3	**Diversité des statuts de logement : part de logements privés parmi les résidences principales du quartier** *(source : DDTM 62, 2013)*	50,1 %	51 %	52,4 %
4	**Diversité des statuts de logement : part des logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier** *(source : Majic 2 retravaillée par la DDTM 62, 2013)*	64,4%	63,25 %	61,5 %
5	**Diversité des statuts de logement : part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier** *(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	24,12 %	25,5 %	27,6 %
6	**Equilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération** Part des logements locatifs sociaux de l'agglomération présente sur le quartier : *(source : CAPSO, service Habitat)*	**11 % soit 6233 LLS**	L'offre restera constante à l'issue du projet NPRU (baisse très subtile)	
7	**Offre locative abordable dans le quartier** Part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLAI : *(source : CAPSO, service Habitat - Enquête 2014 sur l'Occupation du Parc Social)*	**3,15 % (19 PLAI pour un total de 603 LLS dans le QPV)**	L'offre restera constante à l'issue du projet NPRU	

8	**Densité de logements du quartier** Nombre de logements à l'hectare dans le quartier **:** *(source DDTM 62, 2013)*	**75,5 logements/ha**	77 logements/ha	79 logements/ha
9	**Suivi des Opérations de Restaurations immobilières (ORI, dans le cadre de l'OPAH-RU) par l'Opérateur Soliha -** Travaux réalisés sur les immeubles ORI :	**0/14 immeubles concernés**	2/14 immeubles concernés	14/14 immeubles concernés
Indicateurs développement économique				
10	**Diversité de l'offre commerciale dans le quartier** Poids des commerces de première nécessité parmi l'ensemble des commerces du quartier : *(source : sig.gouv 2014)*	**29 commerces**	+472 m² supplémentaires de surfaces commerciales (ilot Sega)	+1892 m² en tout de surfaces commerciales supplémentaires (Tous les ilots confondus)
11	**Offre de services dans le quartier** Nombre de services publics et privés du quartier pour 1000 habitants, pondéré en fonction du type de service : *(source : INSEE - Base Permanente des Equipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	**44,8 services publics pour 1000 habitants**	-	-
12	**Offre d'équipements dans le quartier** Nombre d'équipements publics de proximité du quartier pour 1000 habitants, y. c. les équipements scolaires : *(source : INSEE - Base Permanente des Equipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	**1,1 équipements publics de proximité pour 1000 habitants**	-	+330 m² de surface dédiée à l'ESS : construction d'un Fablab solidaire en R+1, quai du Commerce – Ilot Pélicorne
13	**Fonction économique du quartier** Surface de plancher du quartier dédiée à l'activité économique : *(source : données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	**environ 6500 m² dédiés à l'activité économique sur le périmètre du NPRU**	environ 6970 m² dédiés à l'activité économique (avec plus de 470 m² sur ilot SEGA)	environ 9350 m² dédiés à l'activité économique (sur l'ensemble)
14	**Equipements dédiés à l'ESS**	**0 équipement**	-	1 équipement (Fablab sur l'ilot Pélicorne)

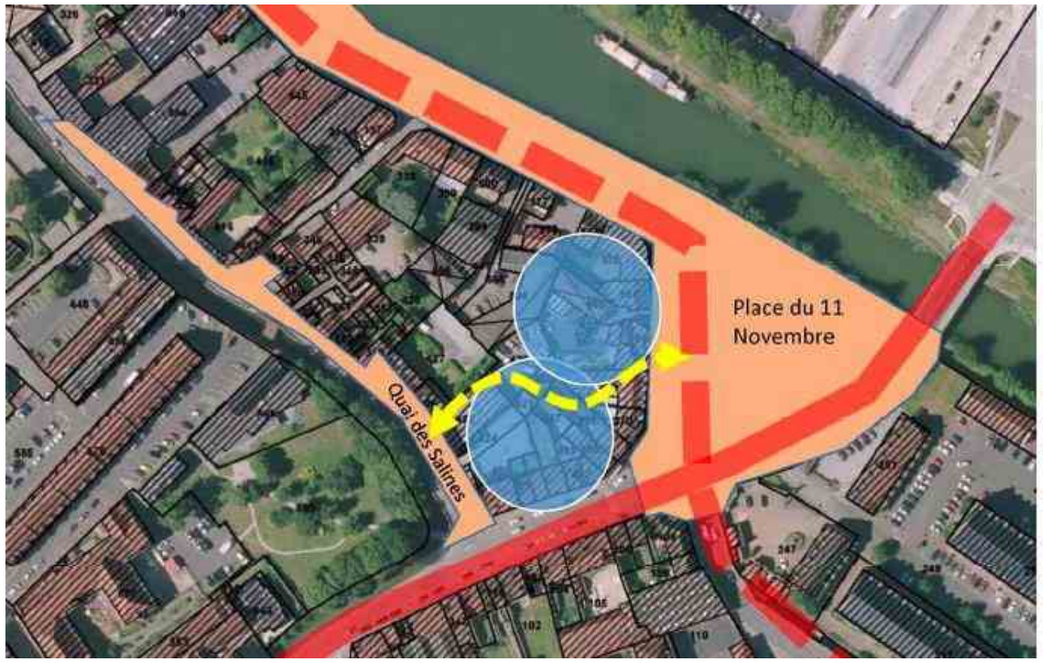
Indicateurs Espaces publics				
15	**Désenclavement physique des ilots (création de liaisons piétonnes, cyclables, franchissement de la rivière des Salines, etc.)**	**1 rue permettant le désenclavement (rue Pélicorne)**	Passage des quais – ilot SEGA + franchissement du Ponton vers la rue Claudine DARRAS	Passage des quais – ilot SEGA + franchissement du Ponton vers la rue Claudine DARRAS
16	**Création d'espaces publics**	**Création du jardin partagé**	Création d'espaces publics à l'intérieur de l'ilot SEGA (stationnement, nouvelle voirie, plantation de végétaux en linéaire) + Réfection du quai des Salines, rue Pélicorne, Création d'une placette sur le quai des Salines (en accompagnement du projet ANRU)	Création d'espaces publics à l'intérieur des ilots Pélicorne et Ferronnerie (stationnement, nouvelle voirie, plantation de végétaux en linéaire) + Réfection des abords du secteur ANRU (quai du Commerce, place du 11 novembre) (en accompagnement du projet ANRU)

Source : ANRU

A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV

Les objectifs urbains du projet





Source : Groupement Odile Guerrier, Profil Ingénierie, Axo, TSC, Symoé

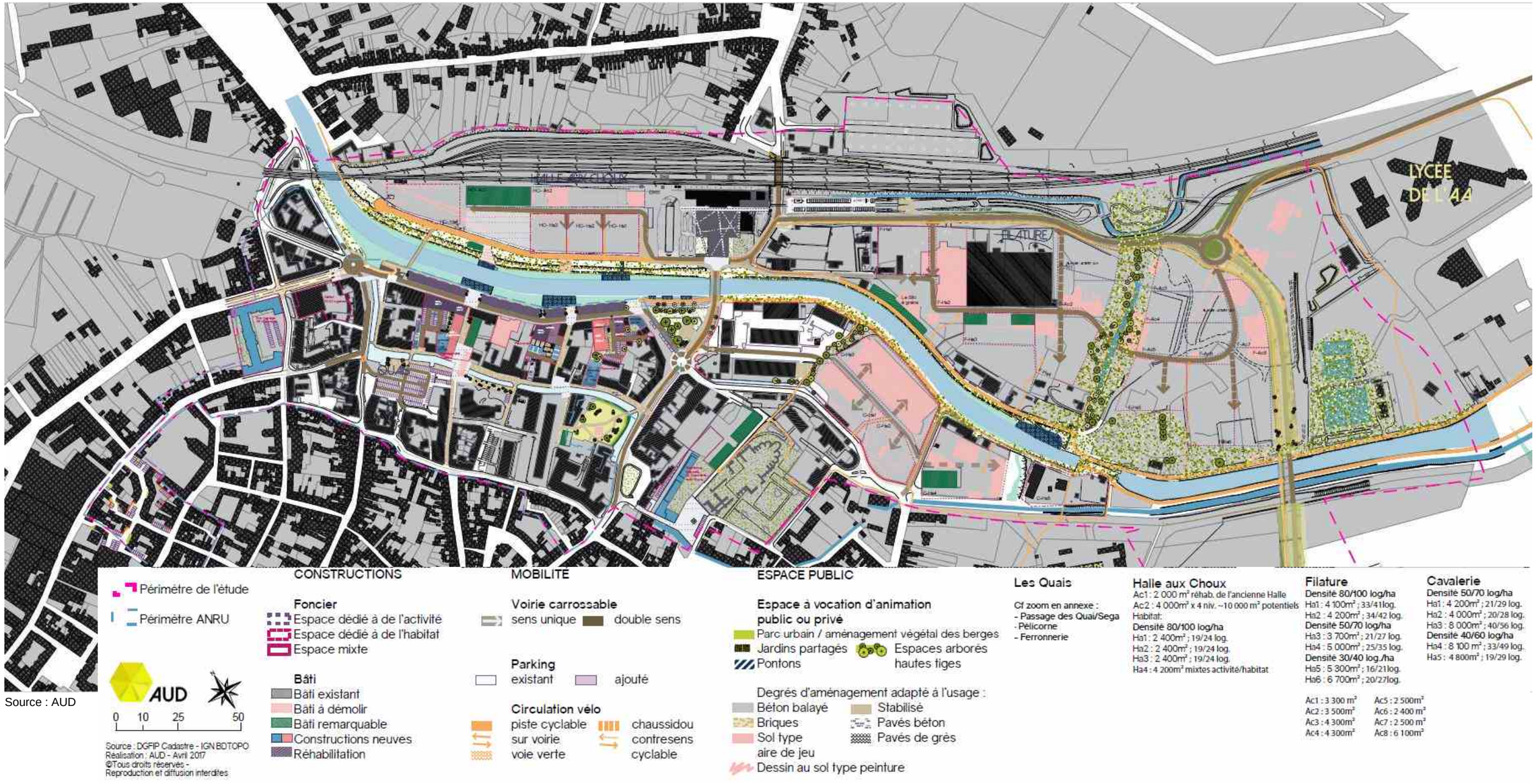


Source : Groupement Odile Guerrier, Profil Ingénierie, Axo, TSC, Symoé

Les objectifs stratégiques sur le Quartier dans son environnement



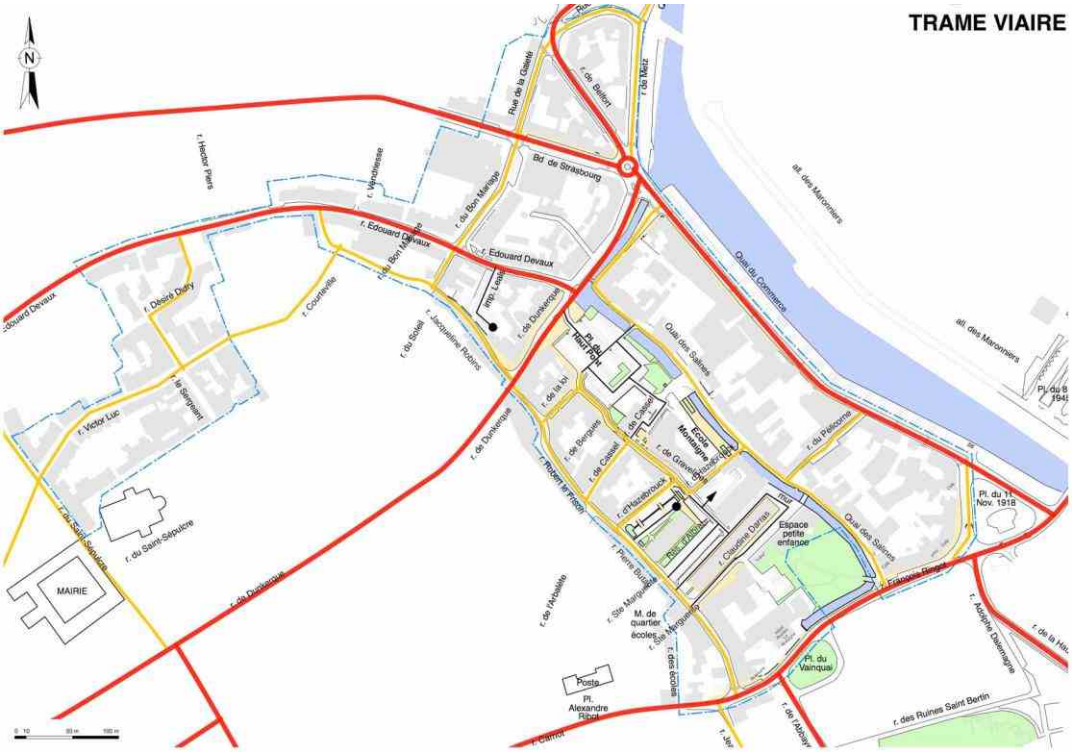
A8 Plan guide du projet urbain



Source : AUD

A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique…) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

Trame viaire avant :



Source :

Zoom sur les carrefours, points de liaison et sur le Quai du Commerce avant :

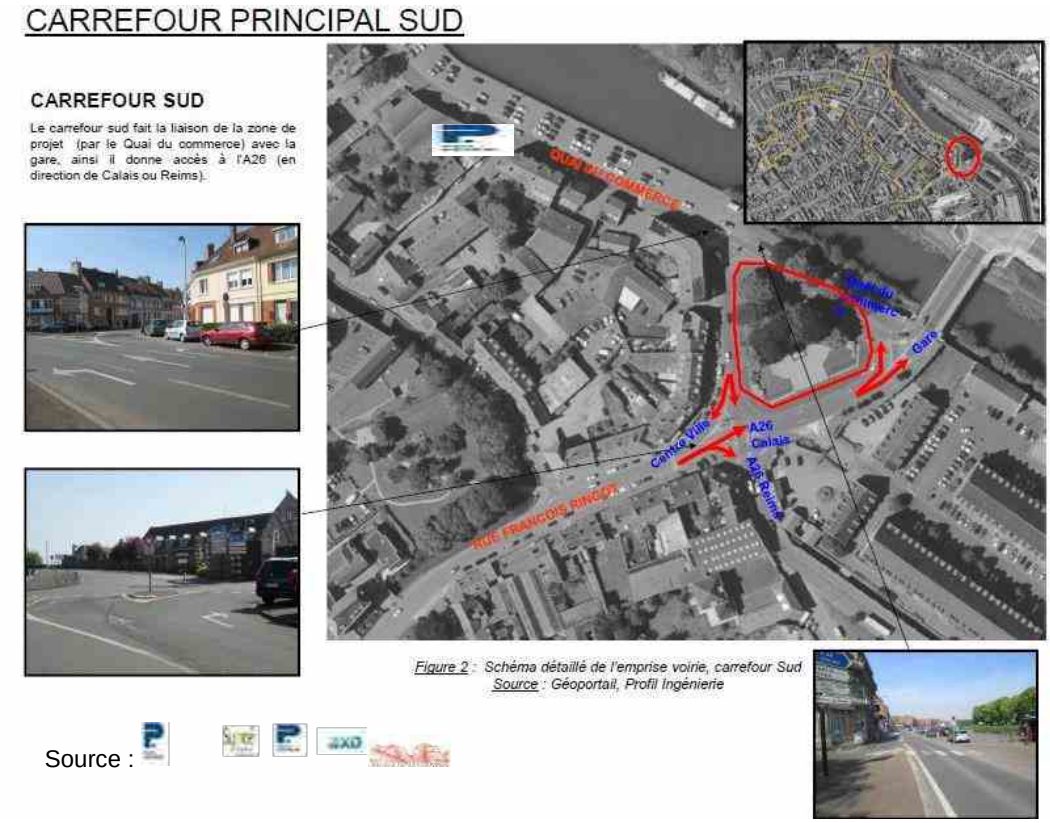
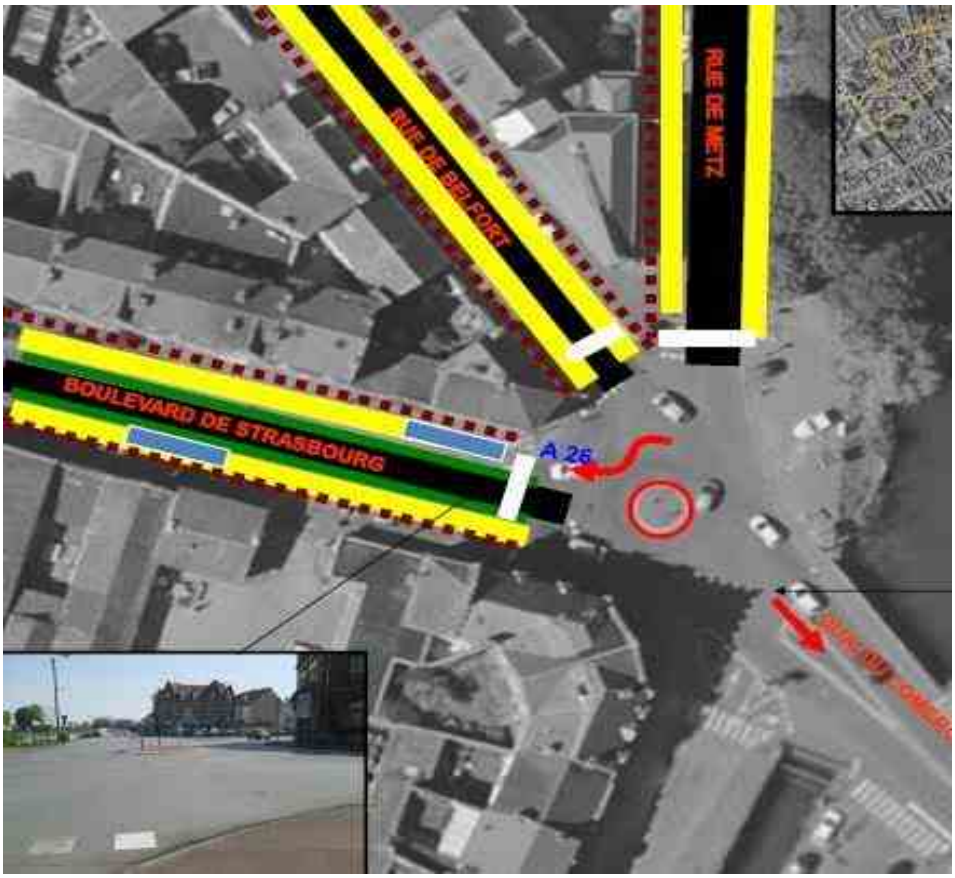


Figure 2 : Schéma détaillé de l'emprise voirie, carrefour Sud
Source : Géoportail, Profil Ingénierie

Source :



Source :

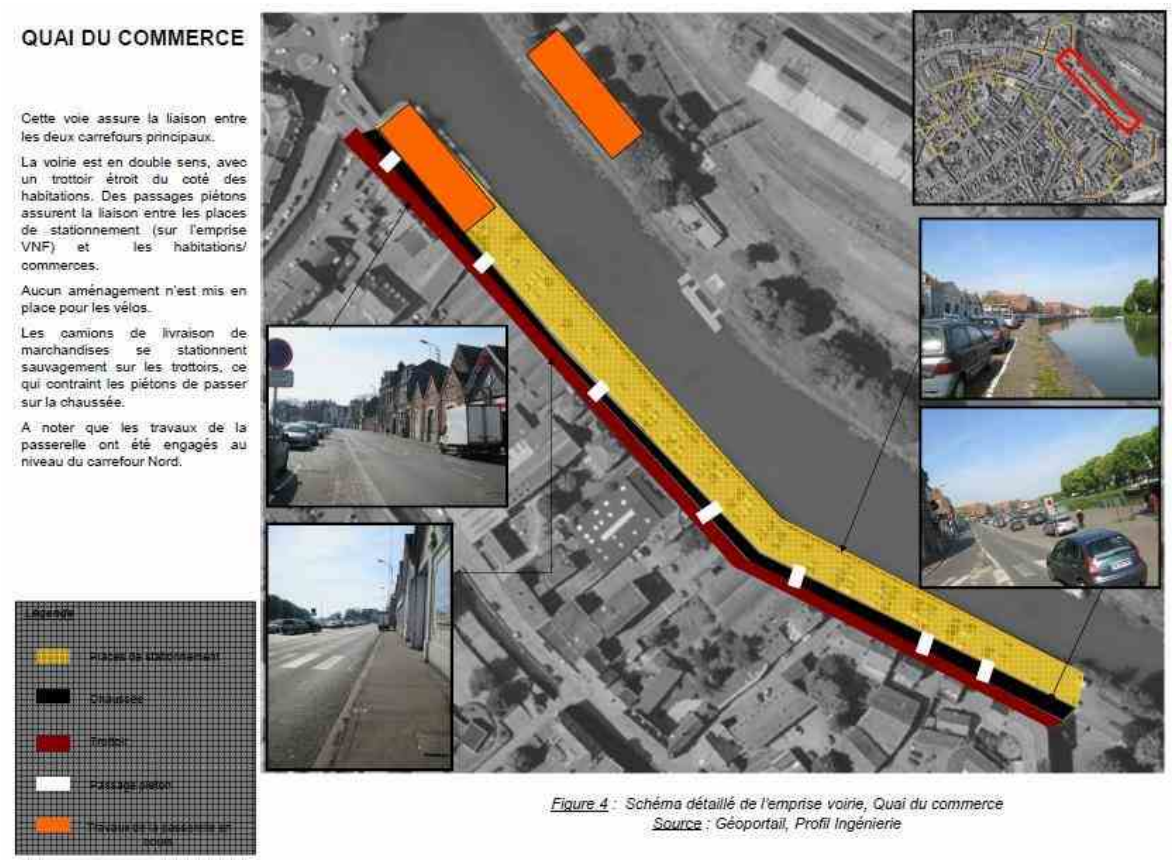


Figure 4 : Schéma détaillé de l'emprise voirie, Quai du commerce
Source : Géoportail, Profil Ingénierie

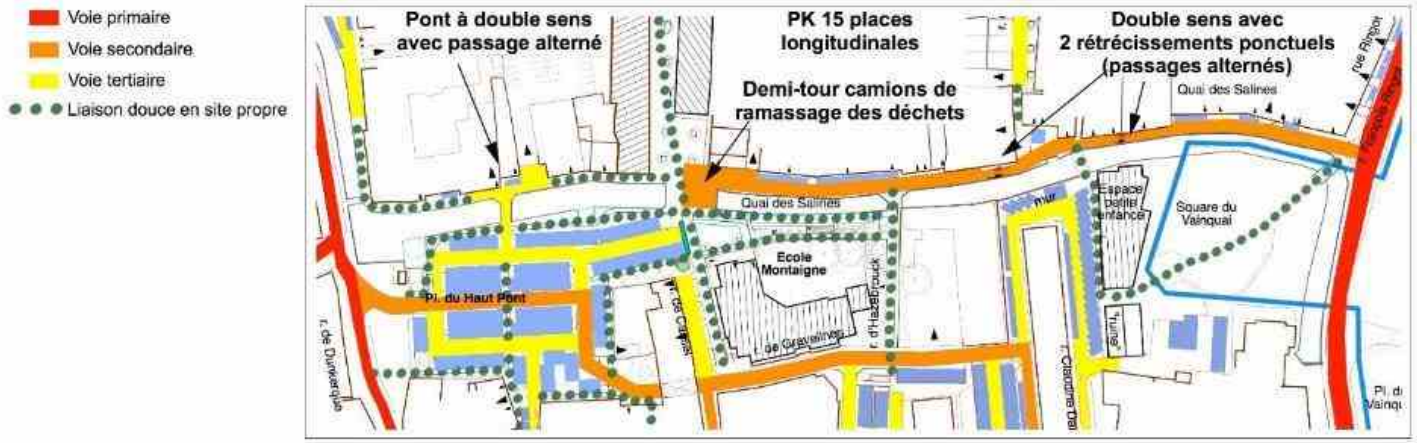
Source :

Trame viaire après sur le quai du Commerce et les 2 carrefours :

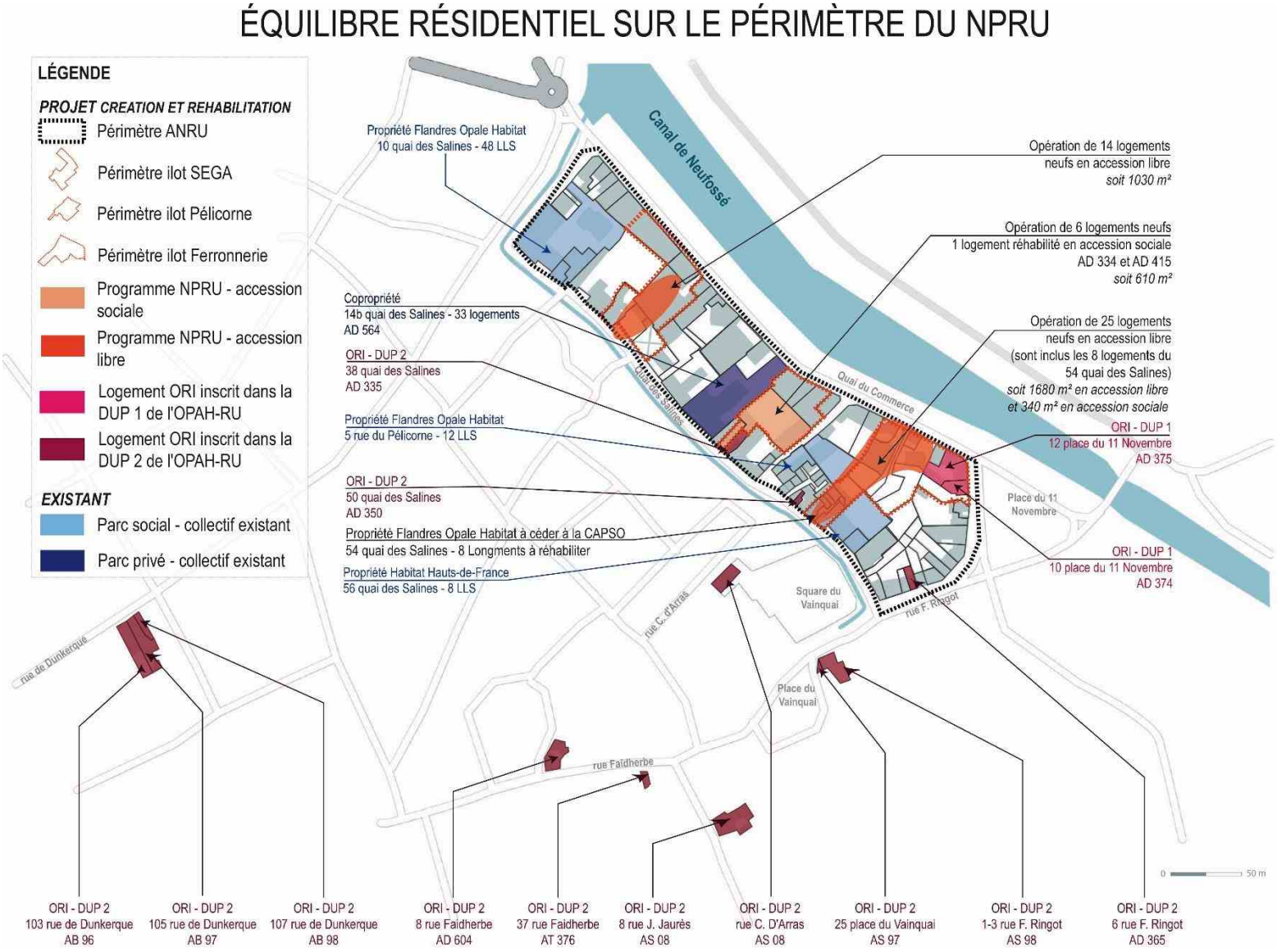


Source : AUD

Trame viaire sur le Quai des Salines après :

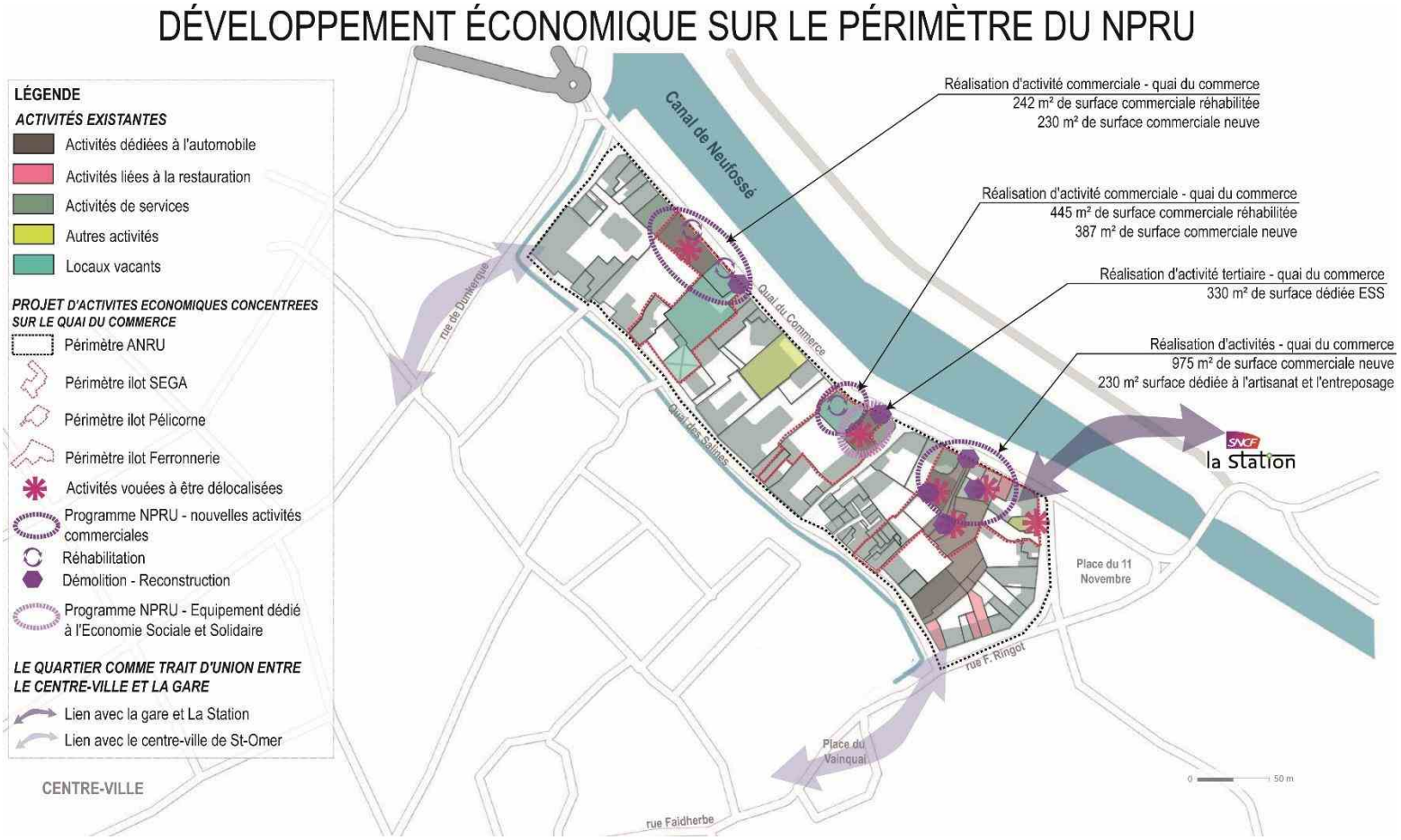


Equilibre résidentiel combinaison de réhabilitations dans le cadre de l'OPAH-RU et constructions neuves favorisant la mixité sur le périmètre:



Source : CAPSO 2020

Développement économique : Quartier comme trait d'union entre le centre-ville et la Gare – concentration des nouvelles activités sur le quai du commerce :



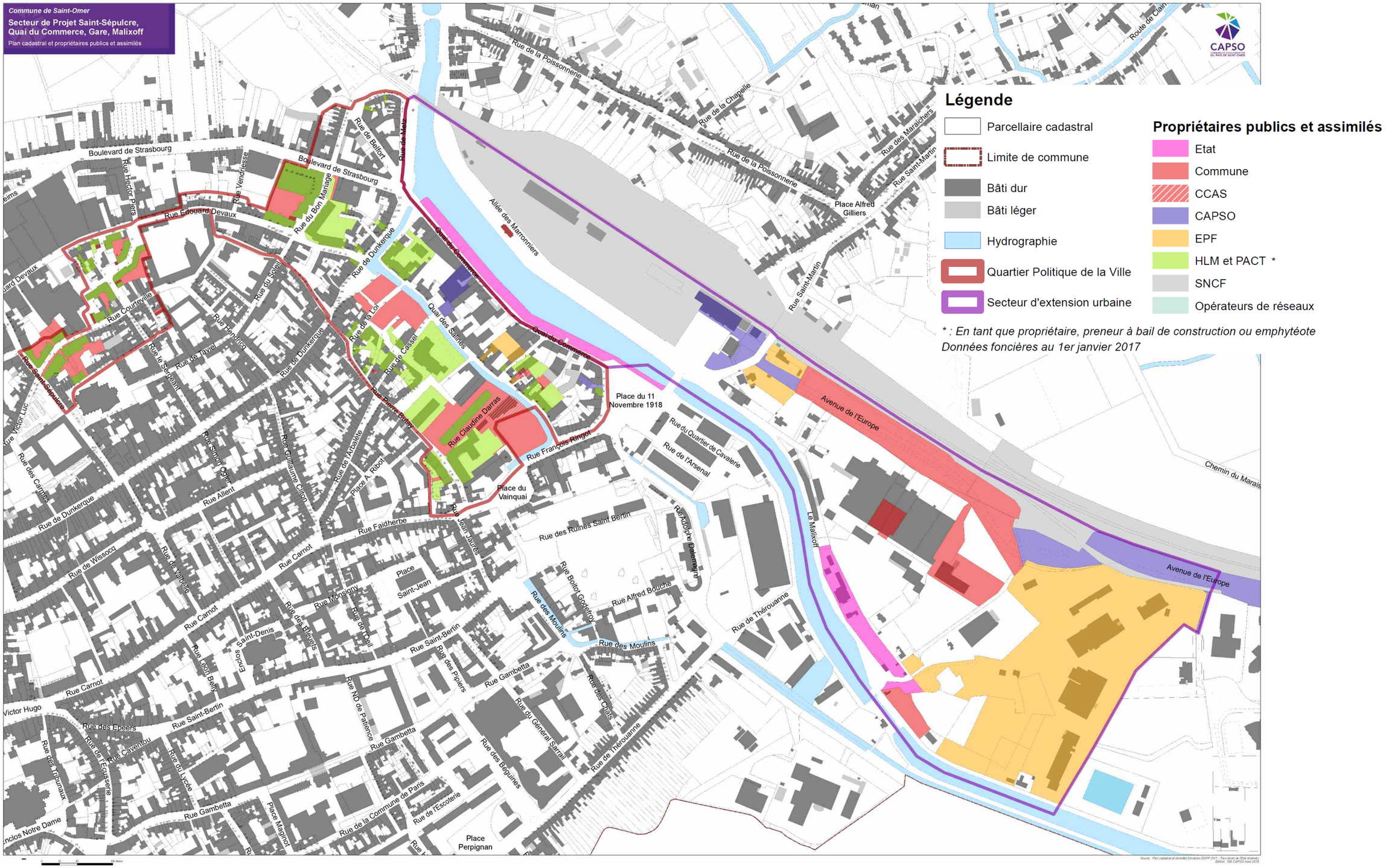
Source : CAPSO 2020

A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre

SANS OBJET

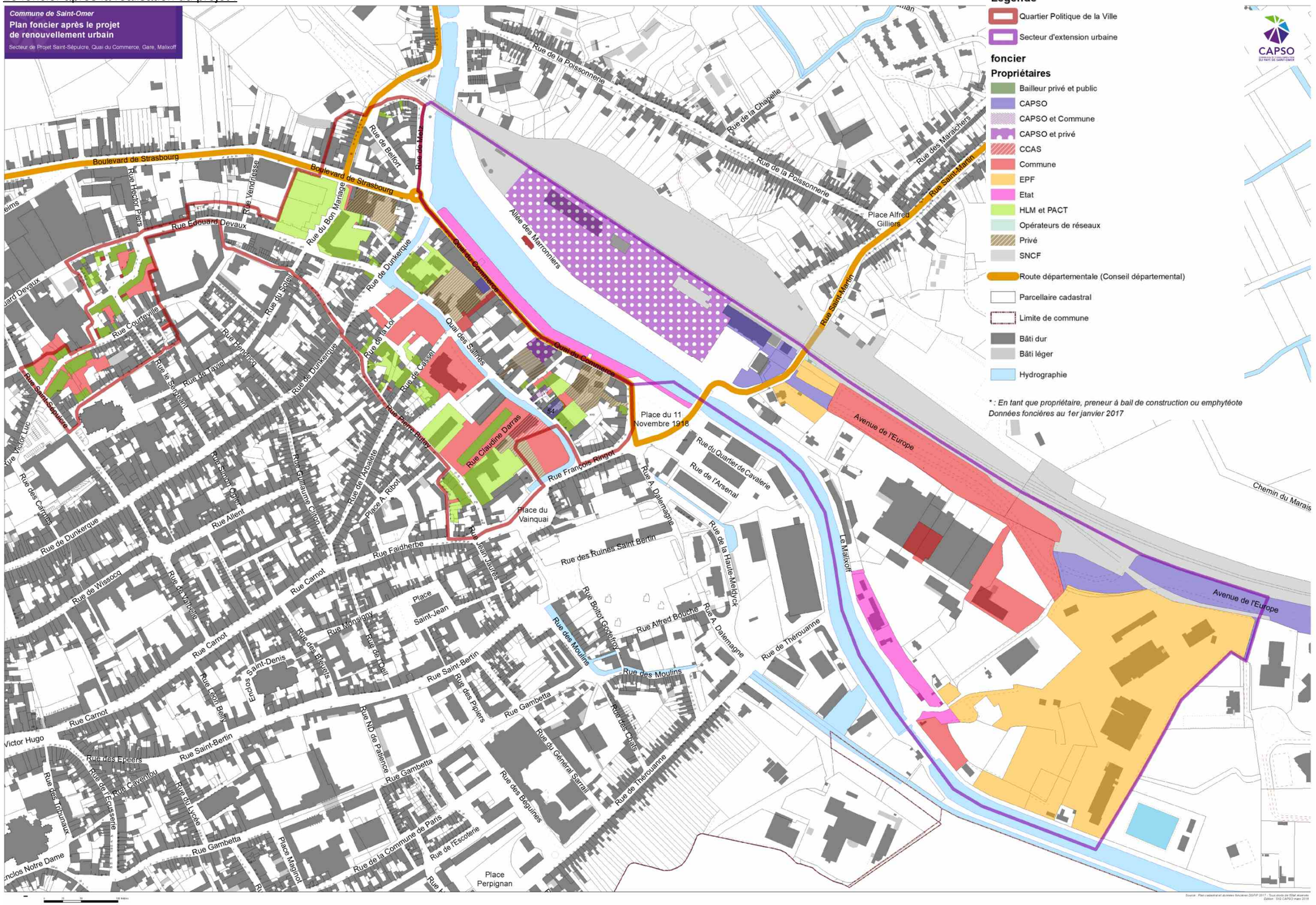
A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

Le foncier avant le projet :



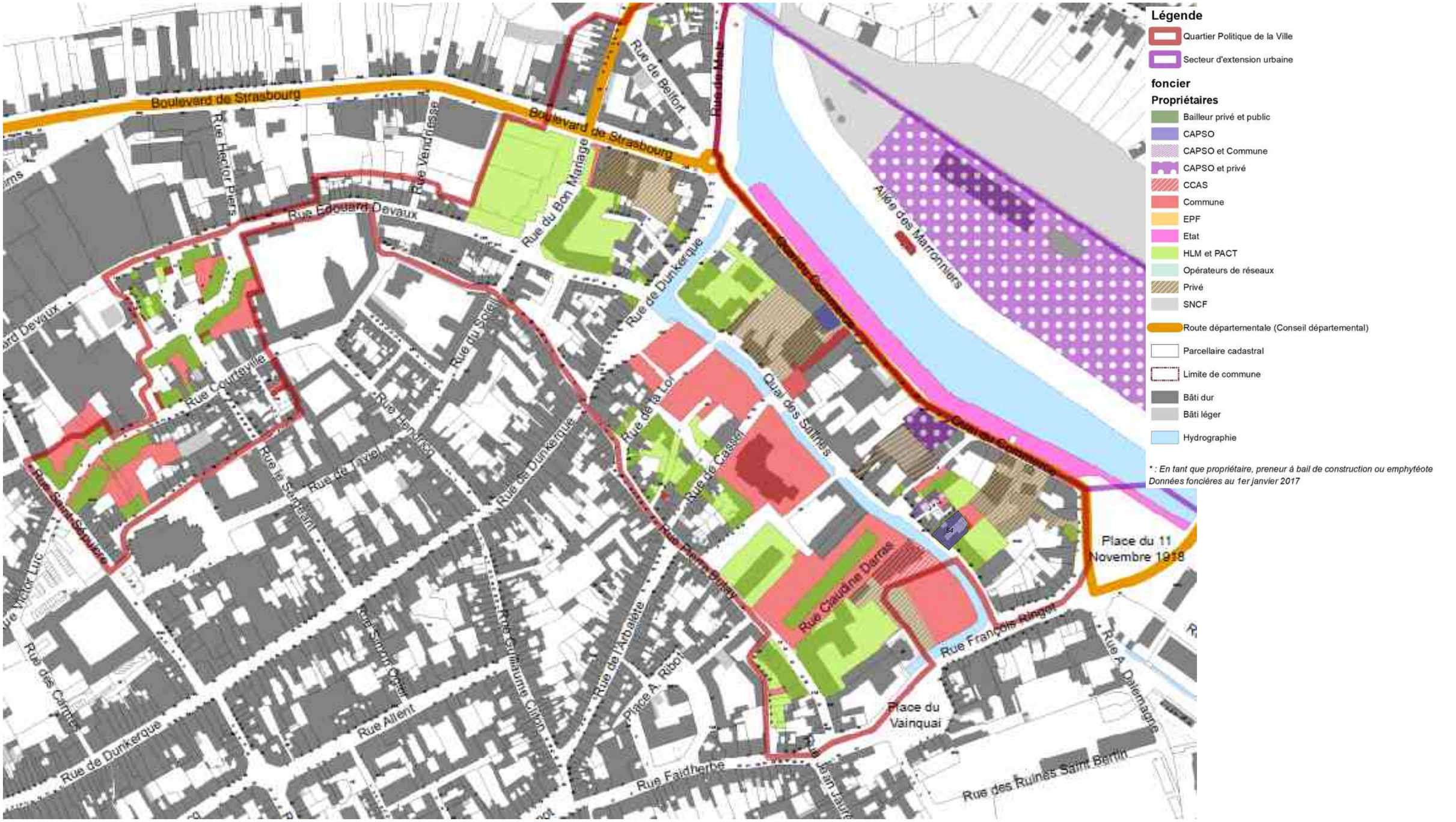
Source : CAPSO

Le foncier après la réalisation du projet :



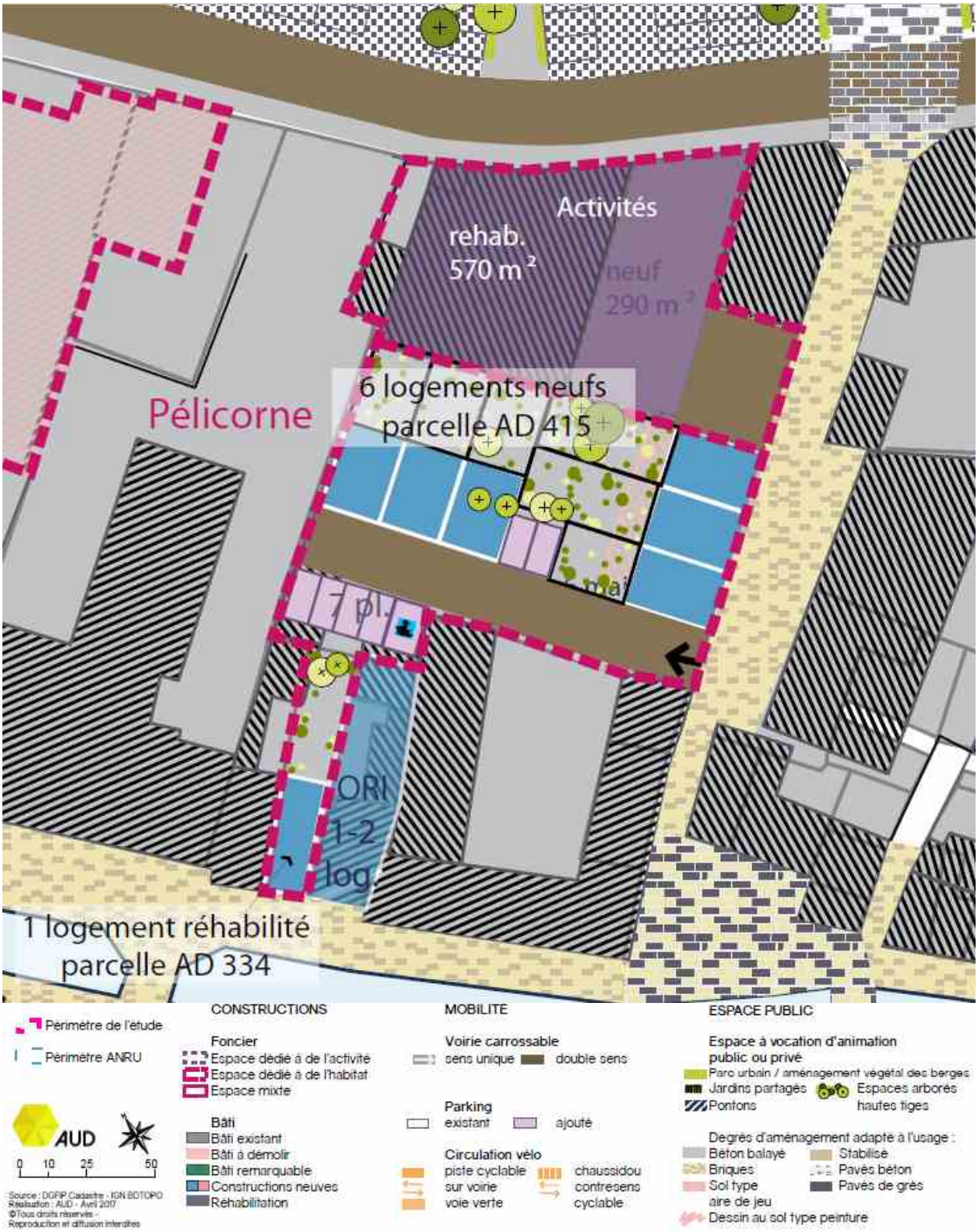
Source : CAPSO

Zoom sur le foncier sur le Quai du Commerce après la réalisation du projet :



Source : CAPSO

A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Flandre Opale Habitat



Source : AUD

B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (Des Apports En Faveur De La Mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

I. Attributaires des contreparties foncières

Flandre Opale Habitat, filiale du groupe Action Logement, à laquelle Foncière Logement transfère par la présente ses droits.

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : environ 650 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de 1 terrain dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Pélicorne
Adresse	Rue du Pélicorne
Nom du QPV (préciser national/régional)	QIR Quai du commerce - Saint Sépulcre
Propriétaire(s) du terrain avant cession	AD 415 (parcelle non-bâtie, rue du Pélicorne) : CAPSO AD 334 (parcelle bâtie, quai des Salines) : CAPSO
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Opération d'aménagement d'ensemble
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant cession du terrain
Surface du terrain (m²)	1120 m² (parcelle AD 415, rue du Pélicorne) 124 m² (parcelle AD 334, quai des Salines)
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	Environ 650 m²
Nombre de logements prévus selon ces m² de surface de plancher	7
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	S1 2021
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	AD 415 rue du Pélicorne AD 334 quai des Salines
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre	/
- Logements en accession à la propriété « libre »,	/
- Logements en accession sociale à la propriété	7
Nombre de logements individuels / collectifs*	7 individuels
Viabilisation du terrain	CAPSO
Autres informations et contraintes spécifiques.	/

* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

Références cadastrales - un plan au 1/1000



Parcelle AD 334 – quai des Salines
124 m² de surface bâtie

Parcelle AD 415 – rue du Pélicorne
1120 m² de surface parcellaire

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, …) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

1) Que le terrain soit cédé démoli en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure…), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, …) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

4) Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendrier prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC…) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc.
- le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves …) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
  Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).
  Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

B02 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

SANS OBJET

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAIN-OMER - NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER QUAI DU COMMERCE SAINT-SEPULCRE

lundi 23 mars 2020

THEMATIQUES	ANNEE 2018	ANNEE 2019	ANNEE 2020	ANNEE 2021	ANNEE 2022	ANNEE 2023	ANNEE 2024	ANNEE 2025	ANNEE 2026
Gouvernance			JANV FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC			
Réunions de suivi Ville - CAPSO - AUD			1 Covid 1 1 1 1 1 1	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			
Réunions bimensuelles avec les élus référents au Projet			X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X	X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X	X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X	X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X X.X			
COPIL : Préparation ODJ. Invitations à prévoir 1 mois auparavant			Covid						
COTECH : Préparation ODJ. Invitations à prévoir 1 mois auparavant			Covid						
Groupes thématiques 1 fois par mois (Habitat, Politique de la Ville, Foncier, Activités économiques, Autres)			Covid						
Administratif & Financier			JANV FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC			
Signature du Protocole de Préfiguration									
Comité Local d'engagement									
Convention cadre pluriannuelle - Signature par les partenaires (Instruction et Signature électronique)		écriture convention	Finalisation Instr Instr Signature						
Solde des études du Protocole			Envoi Instr						
Foncier & Acquisition			JANV FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC			
Délibération de principe									
Suivi des acquisitions en lien avec le Service foncier									
Renouvellement de la Convention EPF			écriture PPI	Renouvellement au 01 janvier 2021 (par avenant - 3 ans maximum ou par convention 5 ans)					
Arbitrage des élus sur les acquisitions futures			Débb Cessio communautaire						
Etudes préalables			JANV FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC			
Plan Général de Composition Urbaine - définition de l'étude urbaine									
étude de faisabilité technique et juridique									
étude développement économique									
étude mixité sociale et peuplement									
étude maison pluridisciplinaire de santé									
OPAH-RU			JANV FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC			
Animation du Groupe ORI Soliha / CAPSO (information sur la disposition coercitif)									
Durée de la Convention OPAH-RU - 5 ans									
DUP 1 pour les ORI - validation des immeubles à l'arrêté préfectoral de DUP 18 mois	Production dossier, Instruction, Enquête publique	Arr. préf. DUP	Durée de la DUP : 5 ans						
DUP 2 pour les ORI - validation des immeubles à l'arrêté préfectoral de DUP 18 mois			Enquête publique (24 août au 4 sept.) Arr. préf.	Durée de la DUP : 5 ans					
Lancement d'un AMI 12 Place du 11 Novembre			Lancement de l'AMI	18 mois pour l'entreprise retenue pour déposer les pièces réglementaires à l'instruction en vue des travaux de rénovation					
CONCERTATION PREALABLE			JANV FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC			
Gestion Urbaine de Proximité - concertation et informations avec les habitants sur les différents travaux - tous les 2 mois									
Conseil citoyen et Conseil de quartier									
Phase opérationnelle			JANV FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC	JAN FEV MARS AVR MAI JUIN JUIL AOUT SEPT OCT NOV DEC			
PHASE 1 : jardins partagés et aire de jeux									
Consultation accord cadre mono-attributaire MOE et lancement groupement de commandes (6mois)									
Travaux (6 mois)									
Etudes de diagnostics									
Consultation Moe									
Démarrage diag ouvrage d'art									
Concertation ville									
Point réseaux ville									
Point réseaux CAPSO									
Point réseaux concessionnaires									
Diag amiante enrobés									
Diag reconnaissance de réseaux									
Etude de sols									
Relevés de géomètre									
Etude archéologique à prévoir									
Désignation maitrise d'ouvre									
Elaboration du programme de MOE - Consultation et Notification du Marché									
Etudes générales (AVP)									
OS de démarrage de la phase AVP									
Etude de la phase AVP (6 mois)									
Concertation concessionnaires, Validation phase AVP									
Aménagement public - Quai des salines - îlot Pélicorne									
OS de démarrage de la phase PRO									
Etude de la phase PRO									
Concertation concessionnaires									
Phase DCE - attribution des marchés de travaux									
Travaux ouvrage d'art possibles (06 mois)									
Travaux CAPSO concessionnaires à prévoir selon résultats des diagnstocs (06 mois)									
Préparation travaux (1 mois)									
Travaux VRD - Ensemble du secteur ANRU (12 mois)									
Aménagement public - Quai du commerce									
OS de démarrage de la phase PRO									
Etude de la phase PRO									
Concertation concessionnaires									
Phase DCE - attribution des marchés de travaux									
Préparation travaux VRD ANRU (01 mois)									
Travaux VRD ANRU (07 mois)									
Aménagement public - Place du 11 novembre									
OS de démarrage de la phase PRO									
Etude de la phase PRO									
Concertation concessionnaires									
Phase DCE - attribution des marchés de travaux									
Préparation travaux VRD ANRU (01 mois)									
Travaux VRD ANRU (08 mois)									
Ilot SEGA									
Ilot SEGA-démolition A CONSOLIDER									
Etudes									
Permis de démolir									
Etude de la phase DCE									
Lancement de la consultation entreprises									
Rapport d'analyse des offres									
Passage en CAO									
Passage en bureau									
Passage en conseil communautaire									
Attribution des marchés de travaux									
Travaux démolition y compris réfection mur mitoyen									
Ilot SEGA - programme immobilier									

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAIN-OMER - NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER QUAI DU COMMERCE SAINT-SEPULCRE

lundi 23 mars 2020

THEMATIQUES	ANNEE 2018	ANNEE 2019	ANNEE 2020	ANNEE 2021	ANNEE 2022	ANNEE 2023	ANNEE 2024	ANNEE 2025	ANNEE 2026
Programme + choix promoteur									
Etudes promoteur									
Travaux									
Ilot SEGA - espace public									
OS de démarrage de la phase PRO									
Etude de la phase PRO									
Concertation concessionnaires									
Phase DCE et attribution des marchés de travaux									
Préparation travaux VRD ANRU (01 mois)									
Travaux VRD ANRU (04 mois)									
Ilot Pelicorne									
Ilot Pelicorne - programme immobilier									
Programme + choix promoteur									
Etudes promoteur									
travaux									
Ilot Pelicorne - espace public									
OS de démarrage de la phase PRO									
Etude de la phase PRO									
Concertation concessionnaires									
Phase DCE et attribution des marchés de travaux									
Préparation travaux VRD ANRU (01 mois)									
Travaux VRD ANRU (04 mois)									
Ilot ferronnerie									
Ilot ferronnerie - programme immobilier									
Programme + choix promoteur									
Etudes promoteur									
travaux									
Ilot ferronnerie - espace public									
OS de démarrage de la phase PRO									
Etude de la phase PRO									
Concertation concessionnaires									
Phase DCE et attribution des marchés de travaux									
Préparation travaux VRD ANRU (01 mois)									
Travaux VRD ANRU (04 mois)									

NPRU Quai du commerce/Saint Sépulcre - Tableau financier prévisionnel
Validation élus

Identification de l'opération	Maitre d'ouvrage	Emprise foncière libérée	Coût Unitaire (Ratios)	Cout global	Base de financement prévisionnel (HT)	ville	%	EPCI	%	Région	%	Bailleurs sociaux	%	CDC	%	Conseil départemental		ANAH		ETAT		recettes opérations immobilières	%	ANRU base	%	Semestre d'engagement	Année d'engagement
Opérations d'aménagement *																											
Aménagement publics																											
Jardins partagés (opération réalisée)	CAPSO	500 m2	92 431 €	92 431 €	92 431 €			46 215 €	50%	46 216 €	50%															1	2019
Pélicorne et Quai des Salines	CAPSO/Ville MO déléguée	4394 m2	248 451 €	3 175 178 €	3 175 178 €	1 145 089 €	36%	1 145 089 €	36%	885 000 €	28%															1	2021
Recalibrage Quai du commerce avec traversées et aménagement des berges sans pontons et carrefour Dunkerque	CAPSO/Ville MO déléguée	12966 m2	1 571 537 €	1 571 537 €	1 571 537 €	550 038 €	35%	550 038 €	35%							471 461 €	30%									1	2023
Boulevard de Strasbourg	CAPSO/Ville MO déléguée	1424 m2	110 630 €	110 630 €	110 630 €	38 720 €	35%	38 721 €	35%							33 189 €	30%									1	2023
Place du 11 Novembre	CAPSO/Ville MO déléguée	3461 m2	331 889 €	331 889 €	331 889 €	132 269 €	40%	132 270 €	40%							67 350 €	20%									1	2023
Sous total (1)				5 281 665 €	5 281 665 €	1 866 116 €		1 912 333 €		931 216 €				- €	- €	572 000 €	*	- €	- €	- €	*						
* financements indicatifs et conditionnés à leurs propres calendriers de validation																											
Aménagement d'ensemble																											
Opérations d'aménagement sur trois ilots Sega, Pélicorne et Ferronnerie	CAPSO	7086 m2		4 591 736 €	3 158 686 €			1 579 343 €														1 433 050 €	50%	1 579 343 €		2	2019
Sous total (2)				4 591 736 €	3 158 686 €			1 579 343 €														1 433 050 €		1 579 343 €			
Programmes immobiliers																											
Accession à la propriété																											
Création 7 logements Accession à la propriété	Flandres Opale Habitat			1 023 472 €	1 023 472 €																	918 472 €		105 000 €		2	2021
Diversification (activités/logements…)																											
Opération Pélicorne-surfaces bureaux ESS	CAPSO			850 000 €	850 000 €			437 000 €		413 000 €																2	2020
OPAH RU / ORI																											
OPAH RU / ORI								1 120 800										2 163 585									2018
TOTAL				11 746 873 €	10 313 823 €	1 866 116 €		5 049 476 €		1 344 216 €						572 000 €		2 163 585 €				2 351 522 €		1 684 343 €			

FICHE OPERATION

15/03/2021

Utilisateur :Liegeois Marie

Contrat : C0689 Convention CA du Pays de St-Omer
Opération : C0689-24-0001 Saint-Omer - Aménagement îlots SEGA/Pélicorne/Ferronnerie

Numéro de la version : 27618 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0689-24-0001	**N° IDTOP (AGORA)**	689-6062037-24-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	20006903700014 CA DU PAYS DE SAINT-OMER	**Intitulé de l'opération**	Saint-Omer - Aménagement îlots SEGA/Pélicorne/Ferronnerie
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le projet d'aménagement comprend trois îlots :
- l'îlot SEGA vise à supprimer une friche industrielle au profit d'une opération mixte proposant à la fois la construction de logements, de locaux à usage d'activités commerciales et la réalisation d'une liaison piétonne et cyclable entre le quai des Salines et le quai du Commerce. il s'agit d'un projet important à la fois en termes de cadre de vie des habitants (suppression d'une importante friche), d'attractivité du quartier (par la création de surfaces commerciales plutôt tournées vers l'équipement de la maison) et de fonctionnement urbain (par la création d'un nouvel axe piéton/cyclable traversant entre les deux quais). Plus précisément, le programme de logements se compose d'une quinzaine de logements en accession libre sur deux niveaux et demi. La surface commerciale créée sera de l'ordre de 450 à 500m², avec l'adjonction d'un volume commercial sur le local déjà existant du Coffre à jouets. A moyen/long terme (hors convention ANRU), des actions pourront être entreprises sur les locaux adjacents du site présents quai du commerce pour favoriser l'implantation de commerces compatibles avec la présence de quartiers d'habitation (comme par exemple proposer une relocalisation du contrôle technique présent sur le secteur).

l'îlot Pélicorne sera restructuer de manière à permettre à terme de renforcer la diversification fonctionnelle du quartier et son attractivité. En matière d'habitat, le projet prévoit la réhabilitation d'un logement ancien dégradé et la construction de 6 logements en accession sociale à la propriété sur un foncier d'une surface de 610m2. Ces 7 logements sont retenus en contrepartie foncière porté par Action Logement. Au niveau économique, la restructuration doit participer pleinement à la revitalisation du quai du commerce en proposant l'aménagement d'une surface commerciale conséquente (plus de 800 m² de surfaces de plancher) qui pourra par exemple accueillir du commerce dit de bouche peu présent dans le secteur, et profiter à l'ensemble des habitants du quartier et au-delà. De la même manière, des surfaces (plus de 300 m²) seront créées pour accueillir le projet de structuration de l'Economie Sociale et Solidaire dit quai des inititiatives (surfaces de bureaux mutualisés et d'accueil notamment). La rue du Pélicorne, qui jouxte et dessert l'îlot dans sa partie Est sera requalifiée dans le cadre de la présente opération. Elle présentera plusieurs séquences sécurisant les déplacements piétons et cyclables entre le quai du Commerce et le Quai des Salines. Elle débouchera sur le quai des Salines par l'aménagement d'une petite placette et la remise en service piétonne du pont franchissant la rivière des Salines.

l'îlot Ferronnerie : Le projet de renouvellement urbain comprend les éléments de programme qui devront améliorer la mixité fonctionnelle du quartier et renforcer son attractivité, à la fois pour les habitants du quartier mais également pour les habitants fréquentant le quartier de la gare situé en face de l'autre côté du canal :

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP062037 - Quai du commerce-Saint Sépulcre	62500 - ST OMER	quai du commerce - quai des salines

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Date de prise en compte anticipée des dépenses	**CLE 20/11/2018 (accord DG de l'ANRU par courrier du 11 février 2019)**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2019	12

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	3 158 686,00 €
Taux max NPNRU	50.00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 579 343,00 €

FICHE OPERATION

16/03/2021

Contrat : C0689 Convention CA du Pays de St-Omer
Opération : C0689-36-0002 Saint-Omer - Accession rue du Pélicorne/quai des Salines

Utilisateur :Théry Claire

Numéro de la version : 27632 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0689-36-0002	**N° IDTOP (AGORA)**	689-6062037-36-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	61682020500154 FLANDRE OPALE HABITAT SOCIETE ANONYME D HABITATION A LOYER MODERE	**Intitulé de l'opération**	Saint-Omer - Accession rue du Pélicorne/quai des Salines
Nature de l'opération :	36 - Accession à la propriété		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'accession sociale est une composante essentielle dans le parcours résidentiel des locataires qui souhaitent investir dans un premier achat à un prix modéré. Ce type de produit permet de sécuriser les ménages dans l'option d'achat.

Il apparaît ainsi opportun de proposer un projet d'accession sociale dans cette parcelle qui est une composante intéressante pour cette opération d'ensemble. Des maisons individuelles avec jardins et place de parking correspondent aux souhaits de certaines familles de vouloir investir dans un produit neuf individuel. Le profil des primo-accédants de moins de 30 ans est la cible car une majorité d'entre eux souhaite rester dans le Quartier, en étant proche de leur famille et des équipements. Cette nouvelle offre différenciée d'accession sociale à la propriété est une des réponses intéressantes pour ces populations.

6 logements neufs, implantés sur une parcelle rue du Pélicorne et 1 logement complètement rehabilité au 36 quai des Salines, sont ici proposés.

Ce site étant positionné à la limite du centre historique de la Ville de St Omer, une attention particulière sera apportée à l'architecture extérieure et également au choix de tous les matériaux utilisés. L'ensemble sera maîtrisé et cohérent sur cette parcelle, y compris pour les constructions, en respectant

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP062037 - Quai du commerce-Saint Sépulcre	62500 - ST OMER	RUE DU PELICORNE QUAI DES SALINES

Caractéristiques de l'opération			
Nombre prévisionnel de logements concernés	7		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Majoration du montant forfaitaire en cas d'opération de qualité	**majoration prime accession à 15 000 euros par logement - accord du DT courrier préfet en date du 17/07/2020.**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2021	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Subvention ANRU NPNRU	105 000,00 €

TABLEAU FINANCIER - Instruction et signature locale-Signature Convention

23/03/2021 09:28:34

Contrat : C0689 Convention CA du Pays de St-Omer

Porteur de projet : 2021 CA DU PAYS DE SAINT-OMER

QPV : QP062037 Quai du commerce-Saint Sépulcre

Localisation : ST OMER 62765

Numéro	Libellé opération	Enveloppe de financement	Localisation (QPV, commune de réalisation)	Logements (nombre, PLAI, PLUS)			Maitre d'ouvrage SIRET MO	Dépenses à financer Coûts HT	Dépenses à financer Coûts TTC	RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE												Détail ANRU NPNRU	Dont détail des prêts et reste à charge du maitre d'ouvrage					Calendrier	
										Subv ANRU NPNRU %	Etat %	Commune %	EPCI %	Département %	Région %	Bailleur social %	CDC %	Europe %	ANAH %	Subv ANRU PIA %	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage %	Valorisation foncière et autres recettes %	Assiette subv ANRU %	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %	Lancement (année, semestre)	Durée en semestre
14	Etudes et conduite de projet																												
Sous total																													
15	Relogement des ménages avec minoration de loyer																												
Sous total																													
21	Démolition de logements locatifs sociaux																												
Sous total																													
22	Recyclage de copropriétés dégradées																												
Sous total																													
23	Recyclage de l'habitat ancien dégradé																												
Sous total																													
24	Aménagement d'ensemble																												
C0689-24-0001	Saint-Omer - Aménagement îlots	NPR	QP062037 ST OMER 62765	0	0	0	CA DU PAYS DE SAINT-OMER 20006903700014	4 591 736,00 €	5 510 083,20 €	1 579 343,00 € 28,66 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 497 690,20 € 45,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 433 050,00 € 26,01 %	3 158 686,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S2	12
Sous total				0	0	0		4 591 736,00 €	5 510 083,20 €	1 579 343,00 € 28,66 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 497 690,20 € 45,33 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 433 050,00 € 26,01 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
31	Reconstitution de l'offre de logements locatif sociaux																												
Sous total																													
32	Production d'une offre de logement temporaire																												
Sous total																													
33	Requalification de logements locatifs sociaux																												
Sous total																													
34	Résidentialisation de logements																												
Sous total																													
35	Actions de portage massif en copropriétés dégradées																												
Sous total																													
36	Accession à la propriété																												
C0689-36-0002	Saint-Omer - Accession rue du	NPR	QP062037 ST OMER 62765	7	0	0	FLANDRE OPALE HABITAT SOC 61682020500154	105 000,00 €	105 000,00 €	105 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 €	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2	6
Sous total				7	0	0		105 000,00 €	105 000,00 €	105 000,00 € 100,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
37	Equipements publics de proximité																												
Sous total																													
38	Immobilier à vocation économique																												
Sous total																													
39	Autres investissements																												
Sous total																													
Total général				7	0	0		4 696 736,00 €	5 615 083,20 €	1 684 343,00 € 30,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 497 690,20 € 44,48 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 433 050,00 € 25,52 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DU
PAS-DE-CALAIS

Agence nationale de l'habitat Anah

HABITER MIEUX
Une aide de l'État pour un logement économe et écologique

CAPSO
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE SAINT-OMER

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT OMER

ETAT

PREFECTURE DU PAS-DE-CALAIS

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) avec Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Cœur historique de Saint-Omer

AVENANT N°1 à LA CONVENTION
Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer

2018 - 2023

IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT

Le présent avenant est établi :

Entre la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par François DECOSTER, son Président,

l'État, représenté par M. Le préfet du département du Pas de Calais, Fabien SUDRY,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par le délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah»

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain en date du 11 janvier 2018.

Vu la délibération autorisant la signature de l'avenant prise par la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer en date du 27 septembre 2019.

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 31 JUIL. 2019

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Table des matières 3
Objet de l'avenant 5
4.1 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah 6
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. 7
5.1. Financements de l'Agence Nationale de l'Habitat 7
5.1.2 Modifié - Montants prévisionnels 7
5.2. Financements au titre du programme « Habiter Mieux » 7
5.2.2 Modifié - Montants prévisionnels 7
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage CAPSO 8
5.3.2 Modifié - Montants prévisionnels 8
5.3.3 Modifié - Montants prévisionnels 8
Annexe 1 modifiée – complétée 9
Annexe 2 modifiée 13
Récapitulatif des aides apportées 13

Préambule

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, **dispositif d'incitation à la réhabilitation**, déployée dans le cœur historique de Saint Omer est couplée à une Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui représente **le volet coercitif du programme.**

La mise en œuvre de ce volet coercitif ne sera effective qu'à partir de la date de prise de l'arrêté préfectoral de DUP travaux n°1.

L'animation renforcée du dispositif OPAH RU, vis-à-vis des propriétaires concernés, ne pourra alors débuter qu'après la date de l'arrêté, soit plus d'une année après le lancement de l'OPAH RU. Les propriétaires d'immeubles frappés d'un arrêté préfectoral de DUP se verront proposer **les subventions mobilisables dans le cadre de l'OPAH RU** (phase incitative de la procédure) **pour la réalisation de travaux visant à transformer les conditions d'habitabilité de leur(s) logement(s) / immeuble(s). L'ORI** devrait permettre le passage à l'action des propriétaires (réalisation de travaux avec le soutien financier de l'ANAH et de la CAPSO).

L'articulation des deux dispositifs (incitatif et coercitif) préfigure une montée en puissance de l'OPAH RU notamment vis-à-vis **des demandes de subventions pour travaux lourds à réaliser dans des logements locatifs privés ou immeubles vacants.**

Cette montée en puissance devrait se faire sentir à la fin de l'année 2019 (après la phase d'animation des propriétaires d'immeubles visés par l'arrêté) et le rythme des demandes devrait être exponentiel jusqu'à la fin du dispositif (2023).

Par ailleurs, **la montée en puissance du dispositif** devrait également avoir lieu du côté des propriétaires occupants. En effet, les premiers mois de l'OPAH RU ont largement été consacrés à la mise en place des outils et du plan de communication. Les actions de communication et le démarchage réalisé à la fois par le Groupe « La Poste » (juin et septembre 2018) et par SOLIHA (avril et mai 2019) génère du trafic dont les effets se font d'ores et déjà sentir en 2019.

Une nouvelle vague de sensibilisation au dispositif, par le Groupe « La Poste », est prévue en septembre 2019.

Rappelons également la complexité technique des premiers projets présentés par les propriétaires occupants et bailleurs (projets de travaux lourds sur des immeubles très dégradés et vacants, regroupement d'immeubles à usage mixte – logement / commerce) qui rallonge les délais des études de faisabilité SOLIHA et nécessite un pré instruction de la part des services de l'ANAH.

Objet de l'avenant

Cet avenant a pour objet :

- La modification de la ventilation par année des objectifs fixés initialement dans la convention d'OPAH-RU signée le 11 janvier 2018, eu égard aux arguments avancés ci-dessus et à la montée en puissance supposée du dispositif.
- L'ajout de noms de rue, de numéros de rue ou la suppression de noms de rue, de numéros de rue.

Il reprécise la stratégie d'intervention de traitement de l'habitat ancien dans le parc locatif privé et en propriété occupante :

→ Les objectifs globaux restent inchangés mais font l'objet d'une nouvelle ventilation par année prenant en compte la montée en puissance du dispositif ;

→ Montée en puissance du traitement de l'habitat dégradé à partir de la prise de l'arrêté préfectoral de DUP travaux dans le cadre de la phase 1 de l'Opération de Restauration Immobilière ;

→ Poursuite des actions de communication et de sensibilisation au dispositif :

- Démarchage en porte à porte (SOLIHA et La Poste),
- Démarchage auprès des agents immobiliers, notaires et banques,
- Présentation du dispositif auprès des élus du conseil municipal de Saint Omer et des services de la Ville.

Article 4 modifié – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs quantitatifs d'amélioration de logements pour la durée de l'OPAH Renouvellement Urbain restent inchangés mais la ventilation par année est modifiée comme suit :

	Année 1 (2018/2019)	Année 2 (2019/2020)	Année 3 (2020/2021)	Année 4 (2021/2022)	Année 5 (2022/2023)	Total
Logements de propriétaires occupants	**2**	**14**	**14**	**15**	**17**	**62**
dont logements indignes ou très dégradés	1	4	3	3	4	15
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	8	9	9	10	37
dont aide pour l'autonomie de la personne	0	2	2	3	3	10
Logements de propriétaires bailleurs	**0**	**13**	**14**	**18**	**21**	**66**
dont logements indignes ou très dégradés	0	8	8	11	13	40
dont logements moyennement dégradés	0	2	2	3	3	10
dont travaux d'économie d'énergie	0	1	1	1	2	5
Dont transformation d'usage	0	2	3	3	3	11
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	/	/	/	/	/	/
Total des logements Habiter Mieux	2	25	26	30	35	118
dont PO	2	12	12	12	14	52
dont PB	0	13	14	18	21	66
dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	/	/	/	/	/	/

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Agence Nationale de l'Habitat

5.1.2 Modifié - Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **1 966 585 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
ANAH	**62 065,00 €**	**403 695,00 €**	**414 585,00 €**	**492 925,00 €**	**593 315,00 €**	**1 966 585,00 €**
Dont aide aux travaux	**34 000,00 €**	**360 150,00 €**	**370 200,00 €**	**445 700,00 €**	**542 450,00 €**	**1 752 500,00 €**
Dont aide à l'ingénierie	**28 065,00 €**	**43 545,00 €**	**44 385,00 €**	**47 225,00 €**	**50 865,00 €**	**214 085,00 €**
Ingénierie part fixe PO/PB	26 665,00 €	26 665,00 €	26 665,00 €	26 665,00 €	26 665,00 €	**133 325,00 €**
Ingénierie part variable PO	1 400,00 €	7 880,00 €	7 880,00 €	8 180,00 €	9 580,00 €	**34 920,00 €**
Ingénierie part variable PB	- €	9 000,00 €	9 840,00 €	12 380,00 €	14 620,00 €	**45 840,00 €**

Le financement de l'ANAH comprend :

- ➔ Une part fixe de subvention sur l'ingénierie à hauteur de 50 % du coût hors taxes et ce dans la limite annuelle plafonnée à 26 665 € soit 133 325 € pour les cinq années du programme ;
- ➔ Une part variable liée aux objectifs et résultats annuels de l'opération calculée sur les objectifs déclinés ci-dessous.

L'Anah s'engage à réserver, dans la limite de ses dotations budgétaires, pour la durée de l'opération : **214 085 €** de crédits dont 133 325 € de subvention à l'ingénierie part fixe maximum, 34 920 € de part variable PO et 45 840 € de part variable PB maximum.

5.2. Financements au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.2 Modifié - Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont, pour la première phase d'application de ce programme (2018-2023), de 197 000 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
HABITER MIEUX	**4 000,00 €**	**42 300,00 €**	**43 400,00 €**	**49 400,00 €**	**57 900,00 €**	**197 000,00 €**

5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage CAPSO

5.3.2 Modifié - Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 120 800 €,** selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
CAPSO	**42 415,00 €**	**218 215,00 €**	**229 440,00 €**	**282 690,00 €**	**348 040,00 €**	**1 120 800,00 €**
Dont aide aux travaux	**14 300,00 €**	**168 750,00 €**	**179 425,00 €**	**227 625,00 €**	**288 625,00 €**	**878 725,00 €**
Dont aide à l'ingénierie	**28 115,00 €**	**49 465,00 €**	**50 015,00 €**	**55 065,00 €**	**59 415,00 €**	**242 075,00 €**
Ingéniérie part fixe PO/PB	26 665,00 €	26 665,00 €	26 665,00 €	26 665,00 €	26 665,00 €	133 325,00 €
Ingéniérie part variable PO/PB	1 450,00 €	22 800,00 €	23 350,00 €	28 400,00 €	32 750,00 €	108 750,00 €

A noter qu'en complément de ces abondements, la CAPSO dispose toujours d'une prime « Aide à l'Adaptation de l'Habitat » à destination des personnes âgées ou handicapées souhaitant entreprendre des travaux d'adaptation de leur logement. Cette prime est cumulable aux abondements de la collectivité et aux aides de l'Anah dans le cadre des dossiers de la thématique Adaptation de l'OPAH RU.

5.3.3 Modifié – Caisse d'avance

En lien avec le groupe Procivis, la CAPSO prévoit la **mise en œuvre d'une Caisse d'Avance,** gérée par l'opérateur SOLIHA, permettant le préfinancement de l'ensemble des aides publiques. Il s'agit de favoriser l'aboutissement de projets de travaux portés par les propriétaires les plus modestes dans l'incapacité d'avancer le montant des subventions. Avec un fond de roulement de 120 000 € pour le reste du dispositif, il est prévu d'avancer le règlement des subventions à l'ensemble des propriétaires Très Modestes quel que soit le type de travaux entrepris ainsi qu'à tous les dossiers Travaux Lourds (quel que soit le plafond de ressources).

Les autres clauses de la convention restent inchangées.

Fait en trois exemplaires à Longuenesse, le 21 OCT. 2019

Pour l'Anah,
Le délégué de l'Agence
dans le département

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer

Denis DELCOUR

La Communauté d'Agglomération
du Pays de Saint-Omer,
Le Président

François DECOSTER

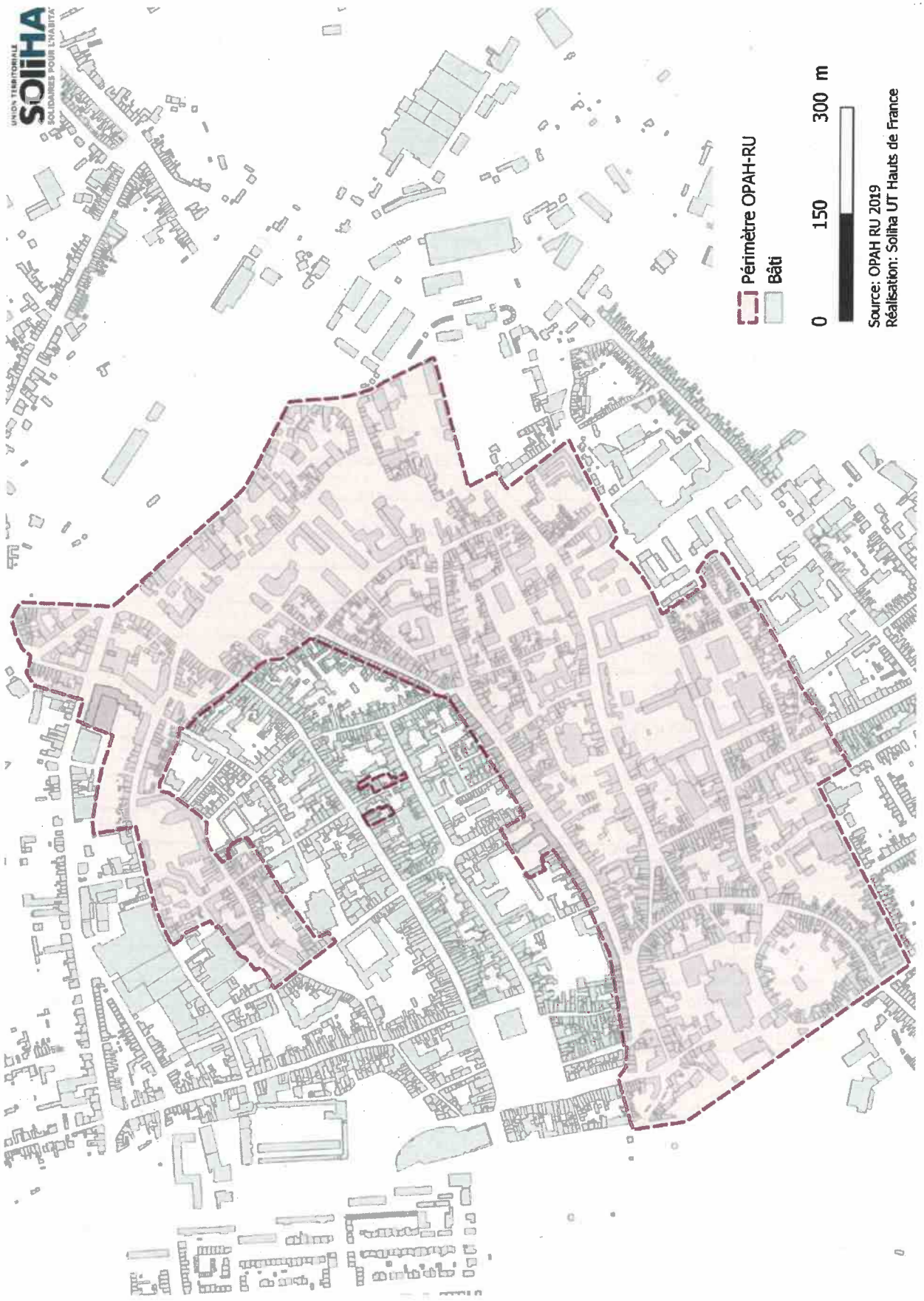
Annexe 1 modifiée – complétée

Liste des rues concernées par le périmètre et carte du périmètre.

Type de voie	Voie	Numéros
Rue	Adolphe Dalemagne	Impair
Place	Alexandre Ribot	Tout
Rue	Allent	N°26 ter
Rue	Alphonse de Neuville	23
Place	André Maginot	Tout
Rue	Antoine Piette	Tout
Rue	Au Vent	Tout
Rue	Carnot	Tout
Rue	Caventou	Tout
Rue	Claudine d'Arras	Tout
Rue	D'Arras	du 1 au 40 (pair et impair)
Rue	de Belfort	Tout
Rue	de Bergues	Tout
Rue	de Cassel	Tout
Impasse	de Chapelet	Tout
Rue	de Courteville	du 1 au 49 côté impair et du 2 au 52 côté pair
Rue	de Dunkerque	Du n° 103 au 107 côté impair puis N°176 et supérieurs côté pair et n°183 et supérieurs côté impair
Rue	de Garbe	Tout
Rue	de Gravelines	Tout
Rue	de la Brouette	Tout
Rue	de la Commune de Paris	Tout
Rue	de la Gaité	Tout
Rue	de la Loi	Tout
Rue	de la Manutention	Tout
Rue	de l'Abbaye	du 2 au 7 (pair et impair)
Rue	de l'Anguille	Tout
Rue	de l'Arbalète	Tout
Rue	de l'Echelle	Tout
Rue	de l'Ecusserie	Tout
Rue	de l'Escoterie	Pair
Rue	de l'Evêché	Tout
Rue	de l'Œil	Tout
Rue	de Metz	Tout

Boulevard	de Strasbourg	de 61 à 77 (impair)
Boulevard	de Strasbourg	de 110 à 118 (pair)
Rue	Des Archers	Tout
Rue	des Blanches Manches	Tout
Rue	des Bleuets	Tout
Rue	des Conceptionnistes	Tout
Rue	des Ecoles	Tout
Rue	des Epéers	Tout
Rue	des Pipiers	Tout
Quai	des Salines	Tout
Rue	Des Tribunaux	Tout
Rue	Desire Didry	Tout
Rue	d'Hazebrouck	Tout
Place	du 11 novembre 1918	Tout
Rue	du Bon Mariage	Tout
Boulevard	du Clemenceau	2
Quai	du Commerce	Tout
Rue	du Général Sarrail	du 1 au 26 (pair et impair)
Rue	du Griffon	6 au 18 (impair)
Rue	du Lycée	Tout
Rue	Du Minck	Tout
Rue	du Pélicorne	Tout
Rue	Du Soleil	du 29 au 39
Rue	du Tambour	Tout
Rue	Du Teil Chaix d'Est Ange	24
Place	du Vainquai	Tout
Rue	Edouard Devaux	du 13B au 31 (impair)
Rue	Edouard Devaux	du 48 au 104 (pair)
Rue	Faidherbe	du 2 au 14 et du 16 au 20 (pair)
Rue	Faidherbe	Impair
Rue	François Chifflart	Pair
Rue	François Ringot	Du 1 au 27 côté impair, tout le côté pair
Rue	Gambetta	1 au 73 (impair)
Rue	Gambetta	Pair
Rue	Guillaume Cliton	N°63 et 65
Rue	Henri Dunant	Tout
Rue	Henri Dupuis	Tout

Rue	Henri Filleul	Tout
Rue	Jacqueline Robins	Tout
Rue	Jean Jaurès	Tout
Rue	Le Sergeant	Du 25 au 35 côté impair et du 26 au 42 côté pair
Rue	Léon Belly	Tout
Rue	Louis Martel	N°28 et 30
Rue	Monsigny	Tout
Enclos	Notre Dame	Tout
Rue	Omer Pley	10 et 11B
Rue	Pierre Butay	Tout
Rue	Robert le Frison	Pair
Rue	Saint Bertin	Tout
Rue	Saint Charles	Tout
Enclos	Saint Denis	Tout
Rue	Saint Denis	Tout
Rue	Saint Eloi	Impair
Place	Saint Jean	Tout
Enclos	Saint Sépulcre	du 2 au 26 (pair)
Rue	Saint Sépulcre	du 19 au 33 (impaire)
Rue	Saint Venant	Tout
Rue	Sainte Aldegonde	Tout
Rue	Sainte Anne	Pair
Rue	Sainte Claire	Pair
Rue	Sainte Croix	Tout
Rué	Sainte Marguerite	Tout
Rue	Saint-Louis	Impair
Rue	Simon Ogier	N°8 à 10
Place	Sithieu	Tout
Boulevard	Vauban	du17 au 44 (pair et impair)
Place	Victor Hugo	Tout


Périmètre OPAH-RU
Bâti
0
150
300 m
Source: OPAH RU 2019
Réalisation: Soliha UT Hauts de France

Annexe 2 modifiée
Récapitulatif des aides apportées

			ANAH			CAPSO	
		COUT DE TRAVAUX MOYENS RETENUS	TAUX D'AIDE MAXIMUM	AIDE MAX TOTALE TRAVAUX	HABITER MIEUX	TAUX D'AIDE MAXIMUM	AIDE MAX TOTALE TRAVAUX
PO							
Dégra lourde / LHI	10	50 000 €	50%	250 000 €	20 000,00 €	25%	125 000,00 €
pLHI	5	12 500 €	50%	31 250 €	10 000,00 €	25%	15 625,00 €
Energie M	15	18 000 €	35%	94 500 €	24 000,00 €	10%	27 000,00 €
Energie TM	22	18 000 €	50%	198 000 €	44 000,00 €	10%	39 600,00 €
Adaptation	10	8 000 €	50%	40 000 €	- €	10%	8 000,00 €
TOTAUX PO	82			613 750,00 €	98 000,00 €		215 225,00 €
PB							
Dégra lourde / LHI	17	80 000,00 €	35%	476 000,00 €	25 500,00 €	20%	272 000,00 €
Dégra lourde DUP	13	80 000,00 €	35%	364 000,00 €	19 500,00 €	25%	260 000,00 €
pLHI	10	20 000,00 €	35%	70 000,00 €	15 000,00 €	20%	40 000,00 €
Dégra moyenne	10	34 000,00 €	25%	85 000,00 €	15 000,00 €	10%	34 000,00 €
Energie	5	27 000,00 €	25%	33 750,00 €	7 500,00 €	10%	13 500,00 €
TU	11	40 000,00 €	25%	110 000,00 €	16 500,00 €	10%	44 000,00 €
	55						
TOTAUX PB	55			1 138 750,00 €	99 000,00 €		663 500,00 €
TOTAL	**128**			**1 752 500,00 €**	**197 000,00 €**		**878 725,00 €**

Les autres annexes restent inchangées.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DU
PAS-DE-CALAIS

Agence nationale de l'habitat
Anah

HABITER MIEUX
Une aide de l'État pour un logement économe et écologique

CAPSO
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE SAINT-OMER

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT
AVEC
OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

CŒUR HISTORIQUE DE SAINT-OMER
2017-2022

CONVENTION D'OPERATION

ENTRE :

La communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer

D'UNE PART,

Et :

- **L'Etat**, représenté par
- **L'Anah**

D'AUTRE PART,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT

La présente convention est établie :

l'État, représenté par M. Le préfet du département du Pas de Calais, Fabien SUDRY,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par le délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah»

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), adopté par la préfète du Pas-de-Calais et le président du Conseil Départemental du Pas-de-Calais le 8 octobre 2015.

Vu le Programme Local de l'Habitat, arrêté par le Préfet le 14 juillet 2012,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Saint-Omer, adopté par le Conseil Syndical du Syndicat Mixte Lys-Audomarois, le 7 mars 2008.

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrages de l'opération, en date du 29 septembre 2016, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Pas de Calais, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 13 septembre 2016.

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 20 octobre 2017.

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH RU du 2 octobre 2017 au 2 novembre 2017 au Siège de la CAPSO à Longuenesse en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule 5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. 9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 9
1.1. Dénomination de l'opération 9
1.2. Périmètre et champs d'intervention 9
Chapitre II – Enjeux de l'opération. 10
Article 2 – Enjeux 10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. 11
Article 3 – Volets d'action 11
3.1. Volet urbain 11
3.2. Volet foncier 12
3.3. Volet immobilier 13
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 14
3.5. Volet copropriété en difficulté 16
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux 17
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 21
3.8 Volet social 22
3.9. Volet patrimonial et environnemental 23
3.10. Volet économique et développement territorial 23
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 24
Objectifs de l'Opération de Restauration Immobilière 26
Objectif du repérage copropriété : 27
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires 28
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 28
5.1. Financements de l'Anah 28
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux » 28
Ils ne peuvent pas porter sur une année postérieure à 2013 (la deuxième phase d'application du programme, sur la période 2014-2017, doit être précédée d'une évaluation des résultats obtenus au plan national et local) 29
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage 29
5.3.2 Montants prévisionnels 29
5.4. Financements des autres partenaires 30
Article 6 – Engagements complémentaires 31
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation 32
Article 7 – Conduite de l'opération 32
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage 32
7.1.2. Instances de pilotage 32
7.2. Suivi-animation de l'opération 33
7.2.1. Équipe de suivi-animation 33
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation 33
En matière d'animation du partenariat : 34
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle 38
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées 38
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs 38
7.3.2. Bilans et évaluation finale 39
Chapitre VI – Communication. 40
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. 41
Annexes 43
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés 43
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention) 46
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention 47

Les indicateurs de suivi ..... page 47

Préambule

Située au nord dans la Région des Hauts de France dans le parc naturel des Caps et Marais d'Opale, la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer est une nouvelle intercommunalité créée le 1er janvier 2017. Elle compte 105 000 habitants pour 53 communes adhérentes.

Elle bénéficie d'atouts indéniables en termes de cadre de vie, cadre naturel et de services à la population, avec ;

- Les monuments historiques sur les communes de Saint-Omer (Secteur Sauvegardé et Site Inscrit), Aire-sur-la-Lys (ZPPAUP), Thérouanne, Fauquembergues.
- Les paysages, les forêts, les vallées de l'Aa et de la Lys, le marais audomarois labellisé par l'UNESCO « l'Homme et la Biosphère »,
- Un bon niveau d'équipements (université ; enseignement ; hôpital, ...)

Le territoire du Pays de Saint-Omer s'est fortement développé sur la seconde partie du 20ème siècle avec le développement de son activité économique qui s'est réalisé autours des activités de verrerie, de production de papier et agro-alimentaire.

Cependant, ce territoire se trouve à ce jour à une période charnière de son développement et fait face à des défis importants à réaliser : la baisse démographique des pôles urbains, le nombre croissant de ménages isolés et de fortes disparités de revenus.

L'attractivité du territoire est notamment affectée par la qualité du parc de logements. Le Programme Local de l'Habitat de l'ancienne Communauté d'Agglomération de Saint-Omer et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ancienne de Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues ont mis en avant certaines situations. C'est notamment le cas du PLH 2012-2017 de l'ancienne CASO qui compte parmi ses principales orientations :

- La recherche d'un plus grand équilibre de peuplement dans l'agglomération,
- La déclinaison d'une véritable stratégie foncière,
- La mise en œuvre d'efforts particuliers portés sur le parc ancien public ou privé,
- La lutte contre le logement indigne,
- L'amélioration du parc de logements « énergivores ».

C'est pour répondre à ces orientations que la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer avait entamé depuis 1988 différentes OPAH sur le territoire communautaire, et mis en place plus récemment des partenariats avec différents acteurs du territoire (Protocole de coopération intercommunale de Lutte contre l'Habitat Indigne).
Saint-Omer, ville centre de l'agglomération, concentre les difficultés liées au regroupement d'îlots d'habitats dégradés au sein de plusieurs secteurs du centre-ville identifiés à l'occasion d'une étude réalisée en 2012 par la SCET et l'ARIM des Hauts-de-France.

Cette étude a notamment révélé que l'un des enjeux stratégiques porté par les élus de l'agglomération est la requalification de l'habitat privé comme alternative à l'extension urbaine. Cet enjeu est d'autant plus fort dans le centre-ville de Saint-Omer au regard de son rôle dans le parcours résidentiel des ménages, de la concentration du parc locatif sur ce secteur et de la valeur patrimoniale de son parc.

Aujourd'hui la mise en place d'un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat privé sur territoire de l'ancienne CASO dénommé **« Pôle territorial de Longuenesse ».** Il doit venir compléter l'arsenal déployé par l'action publique sur le territoire, avec un regard particulier porté sur le centre-ville de Saint-Omer.

L'étude pré-opérationnelle à la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, réalisée en 2015-2016, a permis aux élus de faire des choix pré-opérationnels sur cinq ans.

Face à ces objectifs quantitatifs et qualitatifs calibrés lors de l'étude, plusieurs conditions doivent être réunies pour la

réussite de l'OPAH-RU de Saint-Omer à savoir :

- Un portage politique fort, puisque les actions incitatives mais aussi coercitives vont être mises en œuvre,
- Des contributions financières à la hauteur des objectifs poursuivis,
- Un pilotage et coordination des actions du programme clairement établis,
- Une communication adaptée permettant de susciter l'adhésion des habitants.

1. ELEMENTS DE CADRAGE ET DE DIAGNOSTIC

En matière sociodémographique

Le périmètre de l'étude de l'OPAH-RU abrite une part importante de population pouvant être qualifiée de fragile. Le revenu moyen des ménages résidents à Saint-Omer s'élève à 16 647 € et il est de 23% inférieur à la moyenne enregistrée sur le Pôle territorial de Longuenesse. Une forte part des propriétaires occupants entre dans les plafonds de ressources de l'ANAH ce qui en fait des ménages relativement modestes et pose la question de leur capacité à entretenir durablement leur bien ou à l'améliorer de façon qualitative. Au sein de la population de Saint-Omer, on distingue 65% d'actifs et 35% d'inactifs.

Les tendances de vieillissement de la population des résidents du centre de Saint-Omer sont comparables à celles observées au niveau du département. Les ménages et plus particulièrement les propriétaires occupants voient leur âge avancer en même temps que de nouvelles difficultés peuvent survenir dans l'utilisation quotidienne de leur logement. Le parc ancien du centre de Saint-Omer est souvent contraint et de fait, rarement adapté aux besoins des personnes âgées dépendantes (peu de plain-pied, éléments sanitaires à l'étage, ...)

Le cœur historique de Saint-Omer, par la typologie du parc de logements qu'il propose, joue un rôle majeur dans le parcours résidentiel des ménages audomarois. Les petits logements, issus bien souvent de divisions d'immeubles mal contrôlées, permettent d'offrir aux personnes isolées ou aux jeunes en quête d'une prise d'autonomie, des logements adaptés à leurs ressources financières souvent faibles. De ce fait, il est constaté que le périmètre d'étude accueille au sein de son parc 40% de ménages composés d'une personne.

Ce desserrement des ménages est notamment à l'origine de la baisse significative du nombre d'habitants sur la commune. En 15 ans, la ville a effet perdu 1 700 de ses habitants. Bien que cela ne soit pas la seule explication à ce phénomène, la perte d'attractivité de la ville entraîne une vacance importante de ses logements.

En matière économique

Le Pôle territorial de Longuenesse a connu une forte période de désindustrialisation à partir de la fin des années 1990. Cette évolution a entraîné une accélération de la diversification des emplois dans certaines branches tertiaires. En une dizaine d'années la part de l'emploi industriel a reculé de 30% mais reste malgré tout conséquente sur le territoire (29% de l'emploi en 2010).

Cette mutation a un impact sur la répartition géographique de l'emploi, historiquement concentré dans le pôle urbain, elle tend à se diffuser plus largement dans la couronne périurbaine. En 1999, le noyau urbain représentait 90% de l'emploi alors sa part étaient de 87% en 2010.

C'est vers le développement de l'emploi tertiaire et la création d'entreprise que l'agglomération de Saint-Omer a orienté sa politique économique durant les 15 dernières années.

Terre agricole et industrielle, l'audomarois connait dans les dix dernières années une mutation rapide de son économie qui le rapproche des standards régionaux. Ce faisant, cette transition brutale n'est pas neutre sur le marché du logement.

En matière immobilière

Le parc immobilier du territoire de l'ancienne Communauté d'agglomération de Saint-Omer est composé à 58% de logements datant d'avant 1975 et 31 % des logements datent d'avant 1948. Dans Saint-Omer intra-muros, 72% du parc a été construit avant 1975. Ce parc d'habitat, construit avec les premières réglementations thermiques, est fortement exposé aux déperditions énergétiques.

Le parc de logements de Saint-Omer intra-muros se caractérise par une prépondérance du parc locatif qui représente 63,8% du parc, pour 4 394 logements. A contrario, 33,7% des logements occupés (2 321) le sont par leur propriétaires (sources : INSEE RP 2012).

Par ailleurs il est à noter un volume de 616 logements dénombrés comme potentiellement indignes dans le cœur de Saint-Omer. Ce parc se situe principalement dans l'habitat collectif, étant donné sa représentativité, ce qui confirme les enjeux sur le parc locatif privé.

En matière de patrimoine architectural

La ville de Saint-Omer présente un intérêt patrimonial indéniable avec notamment 43 édifices classés au Monuments Historiques (MH), inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) ou répertoriés à l'Inventaire Général du patrimoine culturel. La grande majorité de patrimoine public, privé et religieux se situe dans la ville intramuros.

Afin de protéger son patrimoine, la Communauté d'Agglomération a décidé de la mise en place d'un secteur sauvegardé aujourd'hui dénommé Site Patrimonial Remarquable. Ce dispositif a été validé par la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés le 31 mars 2016. Il est entré en vigueur le 28 juin 2016 par la prise d'un arrêté préfectoral.



Périmètre du Site Patrimonial Remarquable de la Ville de Saint-Omer. CAPSO. 2017

Suite à cela une étude d'une durée minimale de 5 ans sera mise en œuvre dès 2017 afin d'instaurer un Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Patrimoine déterminant pour chaque immeuble du périmètre les éléments de conservation architecturale et patrimoniale à apporter.

Le périmètre de l'opération programmée objet de la présente convention est intégré dans ce Site Patrimonial Remarquable de Saint-Omer.

2. CHOIX OPERATIONNELS

Le programme d'actions retenue pour une durée de 5 (cinq) ans s'articule autour de deux grands axes prioritaires de l'ANAH et d'une troisième portée par la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO) :

La lutte contre l'habitat indigne et les immeubles très dégradés

- Réhabilitation des logements indignes, dégradés.

Lutte contre la précarité énergétique chez les propriétaires occupants et locataires du parc privé

- Amélioration de l'habitat dans une perspective de développement durable, notamment par l'encouragement à l'amélioration thermique des logements des propriétaires occupants.

La valorisation du patrimoine bâti, à l'initiative de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer

- Opération de mise en valeur du patrimoine architectural des bâtiments s'articulant autour d'un dispositif d'incitation à la réalisation de travaux d'intérêt architectural par les propriétaires et d'un dispositif coercitif sur le ravalement de façade par la ville de Saint-Omer.

À l'issu de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

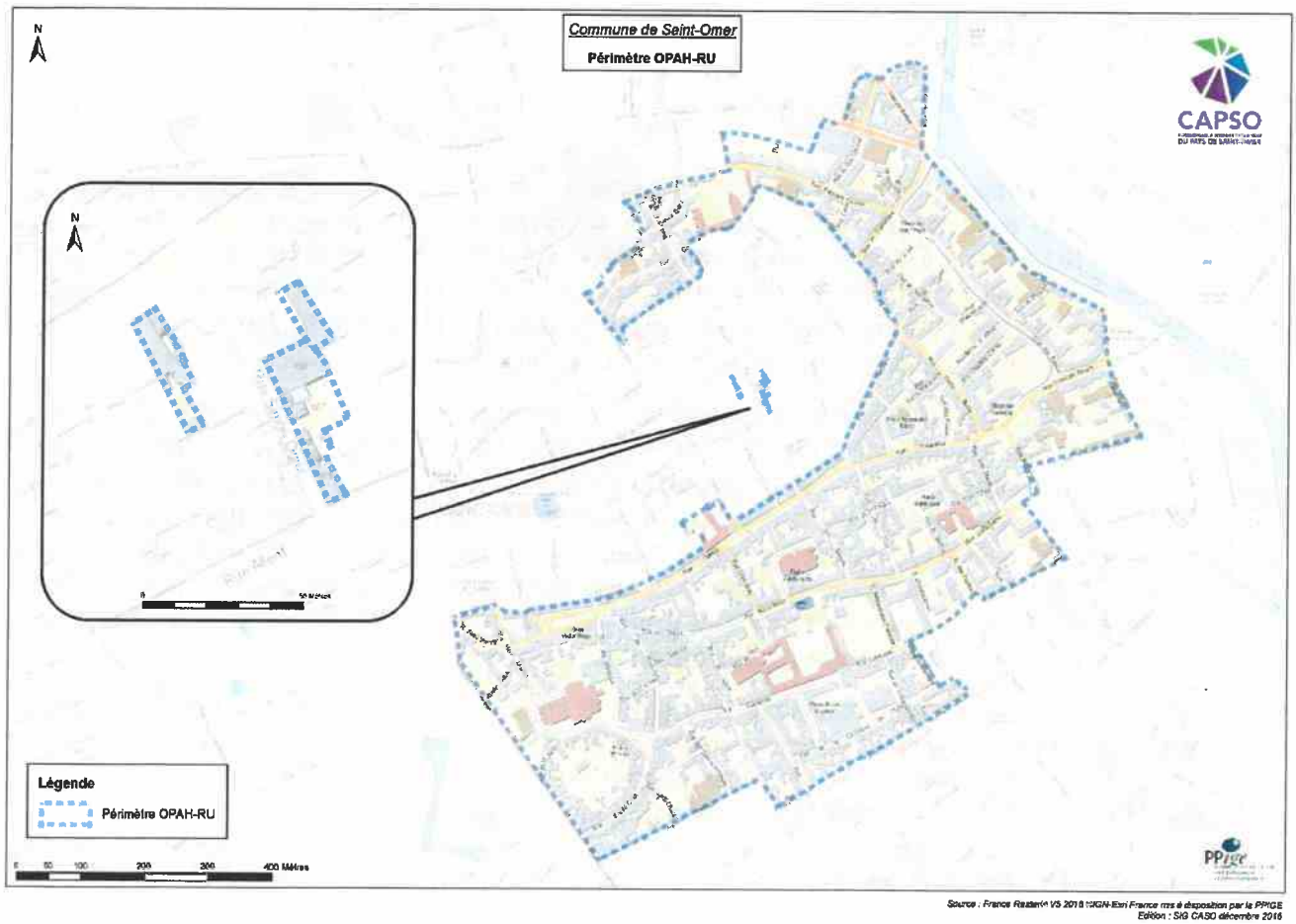
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain du cœur historique de Saint-Omer.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :
L'OPAH-RU, objet de la présente convention est applicable à l'ensemble du secteur retenu (voir liste des adresses en annexe n°1) par la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer.



Source : France Raster® V5 2016 ©IGN-Esri France cms à disposition par le PPIGE
Edition : SIG CASO décembre 2016

Ce périmètre couvre un secteur partant de la cathédrale jusqu'au Quai du Commerce en passant par la place du conservatoire (Place Saint-Jean) et comprend 3 axes majeurs de Saint-Omer intramuros (Rues Gambetta, Saint-Bertin et Carnot). Ce choix s'explique par la volonté de concentrer géographiquement les efforts afin de dynamiser l'effet levier sur ce secteur en combinant à la fois des opérations d'aménagement et d'accompagnement des aménagements publics avec une intervention forte sur le parc d'habitat privé.

Le périmètre d'OPAH-RU est un périmètre d'ensemble qui inclus et recouvre les périmètres d'actions spécifiques mentionnées dans la présente convention :

- Immeubles pressentis pour faire l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).
- Secteurs de mise en valeur architecturale et immeubles faisant l'objet d'un arrêté de ravalement obligatoire.
- Le quartier Politique de la Ville « Quai du Commerce – Saint-Sépulcre » inscrit en site ANRU.

Dans ce périmètre, les propriétaires privés d'immeubles susceptibles d'être réhabilités, et répondant aux critères de recevabilité des aides de l'ANAH, de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO) et des autres intervenants indiqués ci-après, peuvent bénéficier des conditions attachées à ce type d'opération.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'article L 303.1 du Code de la Construction et de l'Habitat stipule que « les opérations programmées d'amélioration de l'habitat ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti ».

L'OPAH-RU revêt divers enjeux : des enjeux immobiliers, des enjeux sociaux, des enjeux environnementaux et des enjeux patrimoniaux. La volonté publique d'encourager et de soutenir la réhabilitation du parc immobilier privé du périmètre d'opération sous-entend une intervention volontariste, et ce de manière pluriannuelle, sur les cinq domaines suivants :

Le domaine du bâti et du marché immobilier, c'est-à-dire la remise à niveau d'un habitat ancien qui ne répond plus aux standards du moment parce que vétuste, énergivore, mal adapté, dégradé... Le couplage de l'OPAH-RU et d'une ORI a pour vocation d'accélérer la dynamique de réhabilitation engagés sur les secteurs d'intervention prioritaire de la collectivité : le Quai du Commerce, le pôle Gare, le quartier de la Chapelle des Jésuites Wallons, les trois places, la Place Saint-Jean, la Cathédrale Saint-Denis, pour produire un renouvellement du parc de logements anciens et d'initier une valorisation du marché de l'immobilier.

Le domaine social qui vise à la fois la sauvegarde des droits individuels des occupants et le respect des équilibres sociaux du territoire concerné. Cela signifie que l'OPAH-RU, au travers des réhabilitations engagées doit permettre, en phase opérationnelle, d'adapter les interventions à ce double objectif que sont d'une part le maintien sur place des habitants, notamment les plus âgés et les moins riches, vivant dans du logement privé jouant le rôle de logement social de fait, d'autre part le renouvellement de la population au travers, notamment, de la reprise de logements avec surfaces et normes de confort en plus grande adéquation avec la modernité. La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO) souhaite également éviter d'alourdir la charge locative très sociale qui pèse déjà sur certains quartiers.

Le domaine environnemental car le parc de logements privés existants présente un potentiel d'émission de gaz à effet de serre considérable reste un gros consommateur d'énergie. Une large fraction de ce parc est composée de véritables « épaves thermiques ». Les espoirs de réduction des consommations énergétiques mus dans la réhabilitation de l'habitat privé sont donc énormes. Le contexte particulier créé par le « Grenelle 2 » oblige tous les acteurs à penser désormais la réhabilitation comme un acte de conception, de production et de gestion devant mettre en jeu, à la fois la qualité environnementale, la gestion des risques (notamment la santé dans l'habitat), la sécurité, l'amélioration de la qualité de l'air ou encore l'accessibilité des logements. A cet égard, l'OPAH-RU, à travers le programme « Habiter Mieux », sera fortement orientée sur les travaux d'économie d'énergie chez les propriétaires occupants.

Le domaine de l'aménagement dans le but de favoriser la requalification urbaine du secteur retenu grâce notamment aux financements mobilisés par l'ANRU mais aussi valoriser le patrimoine architectural et urbain dans une perspective, à la fois d'amélioration du cadre de vie quotidien des habitants, et de revalorisation de l'image de ce secteur.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

Article 3 – Volets d'action

La présente opération vise à atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs suivants :

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le dispositif d'OPAH-RU a pour vocation d'accompagner un certain nombre de projets portés par la CAPSO ou la Ville de Saint-Omer. C'est notamment le cas pour :

- **Le projet urbain du Nouveau Périmètre de Renouvellement Urbain** couvrant le quartier Politique Ville de Saint-Omer dénommé « Quai du Commerce/Saint-Sépulcre » qui s'attache à valoriser la mixité des fonctions, en redonnant au quartier un rôle stratégique d'articulation entre le cœur de ville historique, le marais et le nouveau quartier structuré autour de la gare.

- Porté par la CAPSO, le **projet de la Gare et du pôle Multimodale**. Sur ce secteur, la gare de Saint-Omer fait l'objet d'un projet de réhabilitation et de création d'espaces d'activités de type co-working ou encore d'un Fab-Lab au sein de son bâtiment aujourd'hui désaffecté. Ce projet s'accompagnera du renforcement du pôle multimodal. La fin des travaux est prévue en 2019.

- **La Chapelle des Jésuite Wallons**, propriété de la CAPSO a connu ses dernières années un important investissement en termes de rénovation de son enveloppe et aujourd'hui de son intérieur afin d'en faire un lieu de diffusion culturelle (exposition, concert, conférence, ...). La fin des travaux est prévue en 2017.

- La Ville de Saint-Omer porte également pour projet **la rénovation et l'aménagement des trois places « marchandes » de son centre-ville** soit la Place du Maréchal Foch qui connait actuellement la rénovation de son théâtre, la Place Pierre Bonhomme et la Place Victor Hugo inscrite dans le périmètre de l'OPAH-RU. Les travaux débuteront par cette dernière en 2017.

- D'autres projets sont en cours en comme la rénovation de la cathédrale Notre Dame, la rénovation de la Maison « Ribot » qui deviendra un Centre d'Interprétation Architecturale et Patrimoniale au pied de la cathédrale, la rénovation de la Maison Quételart, Place Victor Hugo, qui deviendra la Maison de l'Habitat Durable.

- **La mise en œuvre d'un Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Patrimoine** dont l'étude sera lancée en 2017 pour une durée de 5 ans minimum aura pour vocation « d'encadrer » le projet urbain de la ville et les interventions nécessaires qui en découlent dans le respect du patrimoine architectural et urbain de la ville.

Ces projets s'inscrivent dans un mouvement de valorisation du centre historique et d'investissement public pour améliorer le cadre de vie et l'attractivité de la ville, l'action sur le parc privé est essentielle pour atteindre cet objectif.

3.1.2 Objectifs

L'OPAH-RU est la pierre angulaire du volet « habitat » de ce projet urbain qui se veut ambitieux.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Les précédentes OPAH, dont la dernière réalisée sur la période 2005-2010, ont montré les limites des mesures incitatives trop souvent inadaptées face à la complexité technique et financière des réhabilitations nécessaires sur des immeubles anciens à haute valeur patrimoniale.
Aussi l'opération a vocation à proposer des mesures coercitives de type **« Opération de Restauration Immobilière »** permettant le passage à l'acte des propriétaires les moins disposés à agir. Ce dispositif pourra s'accompagner de la mobilisation de l'outil type THIRORI pour les immeubles éligibles à ce dispositif.

Opération de Restauration Immobilière / Articulation OPAH-RU, ORI

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) a pour objectif d'imposer ponctuellement, sur des immeubles stratégiques dont les perspectives sont bloquées, la réalisation de travaux par déclaration d'utilité publique.

Trois secteurs ont été identifiés dans le centre ancien ainsi que des adresses dans le diffus :

- Secteur de la Chapelle des Jésuites Wallons,
- Secteur du Quai du Commerce – Quai des Salines,
- Secteur de la Place Saint-Jean.

La mise en œuvre des ORI trouve leurs justifications par un niveau de dégradation du bâti important sur certains immeubles, un enjeu urbain fort, notamment en articulation avec la mise en traitement de voiries et espaces publics déjà réalisés (Chapelle des Jésuites), en cours ou à venir tel que le Quai du Commerce- Quai des Salines, au cœur du projet urbain lié à l'ANRU ou la Place Saint-Jean qui verra une rénovation de son conservatoire de musique.

Pour l'ensemble des ORI (études et mise en œuvre), la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer déposera un dossier auprès de l'ANAH au titre du dispositif THIRORI, dans la mesure où les conditions de recevabilités seront remplies.

La maîtrise foncière souhaitée sur l'îlot « Quai du Commerce – Quai des Salines ».

Le Projet de Renouvellement Urbain est mis en œuvre sur ce secteur par le biais de l'ANRU
Il conduit la collectivité à une démarche volontariste qui permettra d'avoir une maîtrise foncière sur l'îlot du « Quai du Commerce – Quai des Salines ». Aussi, une veille foncière est mise en place dans la perspective d'une restructuration à plus long terme.

3.2.2 Objectifs

Il s'agira sur la durée de l'OPAH-RU de lancer les deux ORI sur les secteurs identifiés (1ère phase : Secteur de la « Chapelle des Jésuites Wallons » et 2ème phase : secteurs du « Quai du Commerce- Quai des Salines » et « Place Saint-Jean ». Ces opérations permettront d'agir de manière ponctuelle et ciblée sur des immeubles à vocation d'habitation.

L'objectif est de permettre la mutation foncière d'immeubles ciblés dans l'ORI (une quarantaine immeubles) soit par une intervention privée, soit par la puissance publique (dans le cadre de délaissement ou d'expropriation).

La mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière a débuté en novembre 2016 par la tenue d'une concertation préalable auprès des habitants de Saint-Omer qui s'est achevée le 16 décembre 2016.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La mobilisation des professionnels de l'immobilier et le dynamisme du marché seront essentiels à la réussite du programme notamment l'Opération de Restauration Immobilière.
Malgré les fluctuations vécues sur le marché de l'immobilier national ces dernières années, les différentes études réalisées ont pu souligner le fait que le marché local avait été relativement épargné par ces mouvements en conservant une certaine stabilité.

L'OPAH-RU a pour objectif d'accompagner la rénovation de 66 logements ayant pour vocation d'être conventionnés avec travaux.

Par ailleurs, 11 logements seront réservés à de la transformation d'usage permettant notamment la transformation de rez-de-chaussée commerciaux vacants en logements dans les secteurs identifiés par l'étude pré-opérationnelle comme n'ayant plus vocation au développement commercial (Rue des Epéers, Bas de la Rue de Dunkerque, ...)

La remise sur le marché de logements vacants passera notamment par la mobilisation de l'Opération de Restauration Immobilière. En effet, sur la quarantaine d'immeubles ciblés, plus de la moitié sont actuellement vacants. L'investissement nécessaire à leur remise sur le marché passera surtout par l'incitation à la mobilisation des aides de l'OPAH-RU et par un accompagnement au portage foncier par la collectivité publique.

Pour les immeubles occupés dont les conditions d'habitabilité ne correspondent pas aux exigences en matière de location et de respect de la dignité des personnes, l'outil THIRORI sera mobilisé afin de disposer d'un appui pour remettre sur le marché des logements dignes et confortables.

En appui à ce dispositif de remise sur le marché de biens, une aide à l'accession à la propriété est mise en œuvre à l'échelle de la CAPSO de 4 000 € à destination des jeunes ménages primo-accédants pour l'achat dans l'ancien ou dans le cadre d'un Prêt Social Location Accession. Ce dispositif est abondé par la commune de Saint-Omer à hauteur de 2 000 € pour l'année 2017.

3.3.2 Objectifs

Concernant le volet immobilier, les objectifs sur les cinq ans sont les suivants :

Améliorer la qualité de l'habitat existant en rénovant 128 logements avec les aides de l'ANAH dont 62 appartiennent à des propriétaires occupants.

Favoriser la mixité sociale en produisant 66 logements conventionnés en loyer intermédiaire ou social.

Permettre de l'accession à la propriété des jeunes ménages primo-accédant par l'attribution d'une prime « accession ».

Permettre le regroupement des petits logements par l'octroi d'une prime spécifique par la ville de Saint-Omer.

Indicateurs de résultats pour les propriétaires bailleurs : nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention et/ou une prime avec décomposition selon le type de loyer de sortie, logements vacants remis sur le marché, logements occupés réhabilités

Indicateurs de résultats pour les propriétaires occupants : nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention et/ou prime selon les caractéristiques du bénéficiaire, nombre d'accédant à la propriété avec une prime accession de la CAPSO complétée par la Ville de Saint-Omer.

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'opérateur assurera le repérage systématique des situations d'habitat indigne avec pour objectif la remise aux normes de ces logements en utilisant les outils appropriés en fonction des situations. Cette problématique est prioritaire dans le cadre de l'OPAH-RU.

A travers cette opération, la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer poursuit sa politique active sur le parc privé qui passe par la lutte contre l'habitat indigne, les situations de péril et en particulier par la mise en œuvre de procédures coercitives à l'intention des bailleurs indélicats.

Aussi, l'intervention opérationnelle en matière de logements indignes ou très dégradés devra faire l'objet par l'opérateur d'un travail conjoint avec la cellule de lutte contre l'habitat indigne de la CAPSO sur la mobilisation des procédures à engager et le suivi à réaliser.

Un partenariat est mis en place depuis 2012 sur le territoire de l'agglomération de Saint-Omer entre l'intercommunalité, ses communes membres, le Conseil Départemental, l'Etat et ses services et la Caisse d'Allocations Familiales du Pas de Calais. Il s'est formalisé au travers d'un Protocole de coopération de lutte contre l'habitat indigne signé en 2012. Arrivé à échéance il est prévu une relance de ce partenariat à l'échelle de la CAPSO et avec un partenariat renforcé. Le dispositif d'OPAH-RU prendra sa place dans les engagements de la CAPSO.

Le traitement de l'habitat indigne s'effectuera selon plusieurs étapes :

- Le repérage de ces immeubles sera réalisé notamment par l'actualisation des données recensées par la cellule Lutte contre l'Habitat Indigne et le Guichet Unique d'Information sur l'Habitat, des situations repérées au cours de l'étude pré-opérationnelle, celles relevées dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU, ainsi que celles portées à sa connaissance par les différents partenaires pendant la durée de l'OPAH-RU.

Pendant toute la durée du suivi-animation du programme, un partenariat permanent sera instauré entre l'opérateur, la cellule de lutte contre l'habitat indigne de la CAPSO, les travailleurs sociaux, la CAF.
La cellule de lutte contre l'habitat indigne de l'intercommunalité aura la charge des relations entre l'ARS et le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de la DDTM.
Le travail partenarial permettra à l'opérateur et aux organismes de se saisir mutuellement et de travailler en concordance, en cas de signalements.

- Le repérage et la réalisation d'un diagnostic approfondi des logements et des immeubles devront permettre d'aboutir à la réhabilitation de ces logements, soit par le biais éventuels de subventions qui pourront être proposées aux propriétaires soit par une procédure coercitive afin de contraindre les propriétaires concernés

à réaliser des travaux. Dans ce cadre, en prévision d'une visite où une suspicion d'habitat indigne serait relevée, une information devra être faite au préalable auprès des agents de la cellule de lutte contre l'habitat indigne de la CAPSO afin de coordonner l'intervention s'il y a lieu et de vérifier si aucune procédure n'est en cours sur le logement ou l'immeuble repéré.

- Dans le cas de la suspicion d'un péril sur un immeuble, l'opérateur informera la cellule lutte contre l'habitat indigne de la CAPSO afin qu'elle prenne les dispositions nécessaires et guidera le propriétaire dans son éventuel projet de réhabilitation. Dans l'hypothèse où le propriétaire n'engage pas les travaux dans les délais impartis par l'arrêté, l'opérateur accompagnera la CAPSO dans la mise en œuvre des travaux d'office.

La Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer mobilise l'opérateur pour mettre en œuvre les missions d'ingénierie suivantes :

- **Accompagnement technique des propriétaires** : diagnostic, grille d'évaluation, évaluation thermique, projet de réhabilitation durable et efficace, liste des travaux à réaliser pour résoudre l'état de dégradation, assistance à la compréhension des devis, suivi de la mise en œuvre des travaux ;

- **Accompagnement financier des propriétaires** : évaluation des capacités financières, orientation vers des solutions alternatives le cas échéant (bail à réhabilitation, vente, ...), information sur le mode de financements disponibles, montage des dossiers de financement, pour la mise en place de subvention, définition du projet locatif (information sur les conventionnements), médiation locataire – propriétaire.

- **Accompagnement des occupants pour veiller au respect de leurs droits locatifs** : sensibilisation du ménage sur ses obligations, notamment en matière de paiement des loyers et charges, médiation avec son propriétaire, et le cas échéant, appui juridique – rappel des obligations aux propriétaires – accompagnement social : recherche d'hébergement ou de relogement à la suite du diagnostic social réalisé par l'opérateur.

Actions vers les propriétaires bailleurs :

Qu'il s'agisse de logements indignes ou très dégradés la démarche sera la suivante :

- ➔ Une incitation des propriétaires bailleurs privés à réaliser les travaux bénéficiant des aides de l'OPAH-RU afin d'offrir des logements réhabilités selon les modalités définies dans le programme d'action territorial (PAT) et d'un niveau de performance énergétique minimum exigé après travaux correspondant à l'étiquette D et dont le conventionnement est obligatoire (intermédiaire et social uniquement)
- ➔ Une incitation des bailleurs à réaliser des travaux d'économie d'énergie avec au minimum un gain énergétique de 35%
- ➔ Une incitation au maintien dans les lieux pour les logements occupés

Actions vers les propriétaires occupants :

- ➔ Aide à la réhabilitation des logements très dégradés ou indignes nécessitant des travaux lourds pour traiter l'insalubrité ou une dégradation importantes. Ce sont des travaux dont l'ampleur et le coût les placent dans la catégorie des travaux lourds.
- ➔ Aide à la réhabilitation des logements insalubres nécessitant des travaux pour traiter l'insalubrité ou le péril d'ampleur limité ou de répondre à une procédure de travaux liés à la mise en sécurité des équipements communs ou le risque saturnin. Ce sont des travaux dont l'ampleur et le coût ne permettent pas de les placer dans la catégorie des projets de travaux lourds.

3.4.2 Objectifs

Dans les 5 années de l'OPAH-RU, il s'agira de traiter 65 logements présentant des signes d'indignité ou d'insalubrité dont la totalité avec le concours des aides de l'ANAH. Il est prévu de traiter :

- 15 logements très dégradés ou indignes réhabilités par les propriétaires occupants,
- 50 très dégradés ou indignes réhabilités par les propriétaires bailleurs.

Indicateurs de résultats pour le volet de lutte contre l'habitat indigne :
- Nombre de situations avec ou sans subvention traitées dans le cadre de l'OPAH-RU,
- Nombre de signalements,
- Nombre de diagnostics,
- Accompagnement à la recherche d'hébergement.

Les objectifs se répartissent de la façon suivant au cours de 5 années de l'OPAH

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Objectifs du nombre de logements indignes et très dégradés rénovés **Occupants**	3	3	3	3	3
Objectifs du nombre de logements dégradés, très dégradés et indignes, rénovés **Bailleurs**	10	10	10	10	10

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Le territoire de la CAPSO compte vraisemblablement très peu de grandes copropriétés. Les plus grosses structures dépassent rarement 50 lots. Le parc de copropriétés est plutôt composé de petites copropriétés de quelques lots situées dans les bourgs et centres villes.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, un diagnostic multicritères a été accompli sur la copropriété des Spirées située rue Saint-Exupéry à Saint-Omer. Cette copropriété a été visée puisqu'elle est l'une des plus importantes du territoire en termes de nombre de lots. Elle est issue de la vente de 36 lots par le bailleur social Pas-de-Calais-Habitat.
L'évaluation a permis d'identifier les dysfonctionnements éventuels par une étude de l'état du bâti (parties communes et privatives), par l'analyse de la gestion de la copropriété et de ses différentes instances décisionnelles et par le ressenti des copropriétaires interrogés par questionnaire.

Malgré un état extérieur passable et des interrogations quant à des difficultés de gestion, la copropriété est globalement dans une situation saine. Des travaux d'amélioration sont souhaitables dans les parties communes (mise aux normes électriques, sécurité incendie, ravalement de façade, ...) et plus de transparence dans le contrôle des comptes de la copropriété (rapport entre le syndic et le conseil syndical) mais le constat général ne souligne pas de désordre grave compromettant la tenue de l'ensemble immobilier.

A tort, on associe traditionnellement le traitement des copropriétés dégradées uniquement à celui de grands ensembles, c'est d'ailleurs à ces échelles que se déploient le mieux les dispositifs opérationnels de traitement de la dégradation ou des difficultés de gestion (PDS, OPAH Copropriété). Or, au sein de la CAPSO dont les plus grandes

communes sont composées d'un tissu urbain mixte et parfois dense ou dans les bourgs ruraux, ce sont en majorité de petites copropriétés de moins de 10 lots qui posent problème. Pour le moment, les outils curatifs préalablement cités ne sont pas pertinents pour de petites unités de cette taille, de plus, elles ne sont généralement pas pourvues d'un syndic professionnel. Dans ces cas, les modes d'actions spécifiques s'apparentent plus aux modes classiques d'actions publiques incitatives, notamment via les aides de l'ANAH.

A l'échelle de la CAPSO, on note une méconnaissance du parc de copropriétés et de ses caractéristiques. L'urgence réside donc dans l'identification et la caractérisation des copropriétés du territoire dont on ne connait à ce jour que le nombre par section cadastrale. Leurs adresses précises et leurs modes de gestion restent inconnus.

Si certains territoires optent pour la création d'un Observatoire des copropriétés, l'échelle du territoire, ses morphologies urbaines et rurales ainsi que les constats préétablis supposent que la mise en œuvre conséquente d'un tel outil s'avèrerait prématurée et non adaptée à ce stade.

Aussi, une mission de « repérage des copropriétés » sera confiée au bureau d'études en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU. L'objectif sera d'établir une méthode de travail concernant le repérage et le traitement des copropriétés dégradées. Cette étude devra localiser les immeubles, et leurs caractéristiques techniques, foncières et immobilières, leurs mécanismes de gestion et les difficultés rencontrées sur un périmètre restreint. A l'issue, une proposition d'une méthodologie d'action devra permettre de constituer une base d'intervention publique et privée pour sortir ces copropriétés de leurs difficultés. Cet outil permettra à termes de constituer une base de mise en œuvre d'un observatoire à l'échelle intercommunale.

3.5.2. Objectifs

- Définir des typologies de copropriétés (fonction de leur taille, de leur occupation, pourvues d'un local commercial, ...)
- Identifier les dysfonctionnements les plus courants et identifier les solutions d'accompagnement les plus adaptées pour enrayer les situations.
- Mettre en œuvre un programme d'intervention coercitif si nécessaire,
- Etablir un lien avec les dispositifs d'aides de droit commun, notamment crédits spécifiques sur les copropriétés dégradées

Indicateurs :

- Nombre de copropriétés identifiées
- Nombre de logements identifiés
- Nombre de copropriétaires par immeubles
- Montant des travaux mis en œuvre
- Montant des subventions allouées au traitement de la copropriété
- Procédure mises en œuvre

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Le volet « énergie et précarité énergétique vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme « Habiter Mieux » et du futur programme visant la rénovation énergétique des logements sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées. Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement (CEL) contre la précarité énergétique.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du Programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention ANAH/Etat du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

La notion de la précarité énergétique est une préoccupation moderne dont les services publics se saisissent réellement depuis une dizaine d'année. Aujourd'hui et selon la définition nationale donnée, un ménage est en précarité énergétique dès lors qu'il consacre plus de 10% de ses ressources à ses charges d'énergie (chauffage, éclairage, abonnement, ...). La hausse de la part des charges dans le budget des ménages est due principalement à trois facteurs : la hausse du coût de l'énergie et de chauffage, l'ancienneté du parc de logements, un pouvoir d'achat diminuant.

Ce protocole a vocation à constituer une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique, dès que ce dernier sera signé.

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a montré que 50% des logements enquêtés étaient énergivores et 10% des propriétaires occupants étaient en situation de précarité énergétique. Ce taux est de 25% pour les locataires du parc privé. Les factures sont très élevées, elles sont en moyenne de 1 000 € pour une surface de 59 m² selon les éléments recueillis lors de l'enquête.

Toujours dans le cadre de l'étude, 224 propriétaires occupants du secteur d'intervention de l'OPAH-RU sont éligibles aux aides de l'ANAH. La majorité vit dans des logements construits avant 1975. Dans ces logements, l'amélioration de la performance énergétique constituerait un moyen décisif pour réduire les factures énergétiques et/ou permettre aux ménages de revenir à un niveau de confort thermique minimal.

Aussi, par le biais du Guichet Unique d'Information sur l'Habitat, l'identification des ménages interviendra dès l'accueil en étroite collaboration avec les services et les partenaires tel que le conseiller Info Energie qui intervient dans le cadre de permanences et reçoit des ménages désireux de réaliser des travaux d'économie d'énergie.

L'opération programmée sera complétée par la mise en œuvre du Programme « Habiter Mieux » de l'ANAH, afin d'inciter les propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes ainsi que les propriétaires bailleurs à réaliser les travaux indispensables remédiant à cette précarité énergétique.

Propriétaires occupants :

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération s'engage à mobiliser l'opérateur, pour répondre aux objectifs suivants :

- Identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes de l'opération programmée pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment à l'aide de l'ANAH et à l'aide de solidarité écologique (ASE) de l'Etat,
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés des propriétaires occupants de l'opération programmée et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

L'objectif est de permettre aux propriétaires occupants les plus modestes d'être accompagnés par des moyens humains et financiers dans leur démarche de réhabilitation ou bien encore d'être aidés dans l'amélioration des dépenses énergétique de leur logement. Dans certains cas, l'aide au paiement des énergies et autres charges inhérentes aux logements sera étudiée.

Cette démarche d'accompagnement est précisée dans le volet 7.2 suivi-animation de l'opération

- **Conditions d'éligibilité au programme :**

Sont éligibles au programme national « Habiter Mieux » les ménages propriétaires occupants remplissant les conditions définies par le décret du 2 avril 2012 susmentionné (logement achevé au 1er juin 2001, ressources du ménage, etc.).

Ils disposent de l'assistance d'un opérateur mettant en œuvre les missions d'ingénierie suivantes :

- Réalisation d'un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation énergétique avant travaux) et un diagnostic social du ménage, s'il n'a pas été effectué auparavant,
- Etablissement de scénarios de travaux ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de performance énergétique (comprenant une évaluation énergétique projeté après travaux) en cohérence avec les ressources des ménages,
- Aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, prêt, aides fiscales, crédit à taux 0%...).
- Appui à la réception des travaux et démarches permettant d'obtenir les financements sollicités ;
- Collecte des attestations de fin de travaux (à transmettre à l'obligé référent de l'opérateur).

De plus les ménages peuvent bénéficier des crédits spécifiques du programme s'ils réalisent des travaux répondant aux conditions définies par l'article R.321-15 du CCH (à l'exception de ceux dont l'objet est la transformation en logement de locaux initialement affectés à un autre usage) et permettant l'amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement attesté par une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation projetée après travaux réalisées avec les outils reconnus par l'ANAH.

- **Dispositif**

Le dispositif proposé dans le cadre de l'OPAH-RU, conformément au CLE, s'articule autour des trois actions suivantes :

- **Un dispositif de repérage** : chaque partenaire, dans le cadre de son action, devra participer à la diffusion de l'information auprès du public cible et participera au repérage en exploitant les données de son service permettant d'identifier toutes situations potentielles de précarité énergétique. La collectivité s'impliquera fortement dans cette démarche par, la mobilisation et la diffusion à l'opérateur de toutes les informations nécessaires (données cadastrales, ...).

- **Un accompagnement** : dans les secteurs ayant une opération programmée, l'accompagnement se fait par l'organisme ayant en charge le suivi-animation. Il se décline en conseil technique auprès du propriétaire afin de s'assurer de la pertinence énergétique des travaux dans le cadre d'une approche globale ; un accompagnement social du propriétaire ; une aide au montage financier de l'opération et une assistance au suivi des travaux.

- **Formation** : au besoin, une formation aux économies d'énergie peut être proposée aux travailleurs sociaux, artisans et de tout autre acteur impliqué dans la démarche par l'ensemble des acteurs.

Un travail de coordination sera mis en place tout au long de l'OPAH-RU afin d'impliquer les différents acteurs (CAPEB, EDF, ENGIE, MDS, EIE, ...) autour du programme. Le but étant de développer le repérage, l'accompagnement et permettre d'engager une démarche cohérente.

Ce repérage donnera lieu à l'élaboration d'une fiche de liaison entre les acteurs du repérage et de l'accompagnement afin de porter à la connaissance toute situation de fragilité. Chaque opérateur ayant un rôle d'accompagnement fera tous les six mois, un bilan de son action et rendre compte notamment des suites données aux fiches de liaison.

Propriétaires bailleurs

- **Conditions d'éligibilité au programme**

Depuis l'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions de régimes des aides de l'ANAH et du programme « Habiter Mieux » en 2013, Habiter Mieux s'est élargi aux bailleurs et aux copropriétés en difficulté. Une aide de solidarité écologique (ASE) d'une montant de 2 000 euros par logement dans le cas des bailleurs et de 1 500 euros par lot d'habitation principale dans le cadre des syndicats de copropriété, pourra être octroyée à ces bénéficiaires, en complément de l'aide de l'ANAH, lorsque les travaux permettent un gain de 35% de la performance énergétique du logement.
Eco-conditionnalité des aides de l'ANAH, les logements locatifs financés dans le cadre de l'OPAH-RU devront atteindre un minimum après réhabilitation l'étiquette D du DPE et C+ pour l'atteinte maximale des subventions.

- **Dispositif**

Le dispositif s'articule autour des actions suivantes :

- La réalisation systématique d'évaluation thermiques pour prioriser les travaux et mesurer les améliorations,
- Les ménages éligibles au Programme National « Habiter Mieux » pourront bénéficier de l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE) du FART d'un montant défini suivant règlementation en vigueur.
- La mobilisation de l'ensemble des aides existantes

Les objectifs de cette action consistent à :

- Sensibiliser les propriétaires bailleurs à l'efficacité énergétique : il s'agirait ici de généraliser l'approche énergétique dans l'habitat,
- Encourager la réalisation de travaux d'amélioration énergétique cohérents. Il s'agira, en autre, de respecter les particularités techniques et thermiques du bâti ancien, de favoriser l'approche globale (bouquet de travaux) de rénovation énergétique pour une amélioration significative,
- Mutualiser les différentes aides techniques et financières existantes pour créer une offre « clé en main »,
- Produire des logements locatifs de qualité à loyer et à charges maîtrisés,
- Reconquérir les logements vacants.

3.6.2 Objectifs

Pour les 5 années de suivi-animation, l'objectif visé est d'aider à la rénovation thermique de 43 logements :

- Permettre à 38 propriétaires occupants de sortir de leur situation de précarité énergétique par l'octroi de l'ASE.
- Permettre à 5 propriétaires bailleurs d'améliorer la performance énergétique de leur logement locatif, afin de sortir leur locataire d'une situation de précarité énergétique par l'octroi d'une ASE.

Par ailleurs, le FART sera également mobilisé pour les autres types de travaux que sont les travaux lourds et la petite LHI dont les objectifs par catégories de propriétaires sont listés ci-dessous.

	Type d'intervention		Objectifs (nombre de logements)
PO	Travaux lourd	Modestes et très modestes	10
	Petite LHI (lutte contre l'habitat indigne)	Modestes et très modestes	5
	Réhabilitation énergétique	Très modestes	15
		Modestes prioritaires	12
		Modestes	10
Sous total des objectifs PO-OPAH-RU (FART)			**52**

	Type d'intervention	Objectifs (nombre de logements)
PB	Travaux lourd	30
	Petite LHI (lutte contre l'habitat indigne)	10
	Réhabilitation moyenne	10
	Réhabilitation énergétique	5
Sous total des objectifs PB – OPAH RU FART		**55**

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Objectif nombre de logements rénovés **Occupants**	10	10	10	11	11
Objectif nombre de logements rénovés **Bailleurs**	11	11	11	11	11

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'allongement de la durée de vie et le vieillissement généralisé de la population imposent des réflexions sur le parc de logement. Aujourd'hui, nombreux sont les propriétaires à souhaiter vivre chez eux le plus longtemps possible. Afin que cela soit possible, des adaptations du logement sont souvent requises afin de favoriser le maintien à domicile et la sécurité des occupants. L'aménagement et la production de logements adaptés sont de véritables enjeux de notre société. L'Anah, grâce à ses lignes de financement portant sur l'adaptation du logement participe au financement de travaux de ce type tant sur son volet propriétaires occupants que sur son volet locatif.

Afin d'offrir un parc de logements rénovés le mieux adapté aux personnes âgées ou handicapées, l'accessibilité aux logements ainsi que l'aménagement intérieur doivent également être pris en considération dans les projets.

Les personnes éligibles à ce type de travaux doivent fournir un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie (décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées) ou une évaluation de la perte d'autonomie en Groupe Iso-Ressource (APA, MDPH, caisse de retraite, ...).

De plus un document permettant de vérifier l'adéquation du projet aux besoins réels de la personne doit être fourni, (rapport d'ergothérapeute, diagnostic autonomie ou évaluation réalisée lors de la demande de Prestation de

compensation handicap).

Un travail de coordination et de partenariat sera mis en place tout au long de l'OPAH-RU afin d'impliquer les différents acteurs autour de cette démarche. Un partenariat sera mis en place avec le Conseil Départemental, la CAF, la Sécurité Social, le CHRSO, le CCAS, les caisses de retraites, ... afin de mobiliser des aides complémentaires et permettre d'engager une démarche cohérente.

En termes de repérage, les différents signalements seront transmis à l'équipe de suivi-animation.

3.7.2 Objectifs

Pour les cinq années de suivi-animation, l'objectif visé est d'aider à l'adaptation de 10 logements.

- Permettre à dix ménages, de financer des travaux d'autonomie et ainsi contribuer à leurs maintiens à domicile tout en revalorisant le parc.

Les indicateurs de résultats et de suivi correspondront au nombre de propriétaires ayant bénéficié des aides proposées pour réaliser des travaux permettant d'adapter leur logement à la vieillesse ou à leur handicap.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Pendant toute la durée de l'OPAH-RU, un partenariat permanent sera instauré entre l'opérateur chargé du suivi-animation, les structures sociales ainsi que l'ensemble des intervenants dans ce domaine afin :

- De repérer les populations occupant des logements indignes, insalubres ou en situation de précarité énergétique,
- D'inciter les propriétaires à réaliser des travaux sur leurs logements afin de remédier à ces situations,
- D'inciter à la réalisation de travaux visant à l'adaptation des logements pour personnes pour personnes âgées ou handicapées,
- De trouver les solutions économiques pour permettre à tous les propriétaires, même ceux en difficulté économique, de monter un projet financièrement réalisable,
- De mettre en œuvre les mesures de relogements définitifs ou d'hébergement temporaire,
- De mobiliser les dispositifs existants dans le cadre du PDALHPD

Cette mission concerne notamment les dispositifs d'accompagnement suivants :

- Dispositif d'accompagnement des ménages en situation de fragilité ou vis-à-vis d'un public spécifique tel que défini dans l'instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'ANAH à compter du 1er janvier 2011

- Dispositif d'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique (FART, programme « Habiter Mieux »). Cette mission d'accompagnement est telle que définie le décret du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du FART.

3.8.2 Objectifs

Les indicateurs de résultat pour le volet social :

- Nombre de ménages accompagnés au titre de l'habitat indigne et très dégradés,
- Nombre de ménages accompagnés au titre du Programme « Habiter Mieux »
- Nombre de personnes orientées vers des organismes spécifiques

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

La Ville de Saint-Omer dispose d'un patrimoine architectural remarquable, qu'elle souhaite valoriser. Plusieurs acteurs sont prépondérants sur cette thématique. Au côté de l'Architecte des Bâtiments de France, interviennent de nombreux acteurs : les services Habitat et Urbanisme de la CAPSO, le service urbanisme de la Ville de Saint-Omer, l'architecte conseil de l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Saint Omer et Flandres Intérieure, le Pays d'Art et d'Histoire. L'OPAH-RU prendra acte de cette organisation locale et devra mettre en œuvre un partenariat entre ces différents acteurs.

Dans ce cadre très particulier, l'opérateur veillera à intégrer, pour chaque projet, les avis de l'Architecte des Bâtiments de France et le cas échéant ceux de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable.

Il pourra pour cela s'appuyer sur l'équipe de techniciens et notamment l'architecte du Patrimoine en charge de l'étude du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur du Patrimoine.

Pour valoriser ce patrimoine, la CAPSO mettra en place une aide aux Travaux d'Intérêt Architectural sur les immeubles à caractère patrimonial sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Le dispositif consiste à verser une aide de 35% sur le montant des travaux HT de valorisation du patrimoine des immeubles plafonné à 4 000 € ou à 8 000 € de subventions en fonction du classement de l'immeuble et de l'avis de la commission qui sera créée à cette attention.

La Ville de Saint-Omer a mis également un dispositif coercitif de ravalement des façades par l'instauration d'un Périmètre de Restauration Obligatoire sur certains immeubles ciblés par la ville dans un périmètre défini. Mis en place depuis 2015, cette opération voit l'attribution d'aide à la réalisation des travaux qui décroit en fonction des années. En 2018, les propriétaires n'ayant pas réalisé les prescriptions se verront contraints par la commune de les réaliser.

3.9.2 Objectifs

L'objectif est d'augmenter la qualité des travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU et des opérations annexes.

Indicateurs de résultats : niveau de qualité des réhabilitations engendrées par l'opération.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Une communication ciblée à destination des professionnels de l'habitat sera réalisée afin de les sensibiliser à cette opération.

Entreprises, artisans du bâtiment représentent des partenaires indispensables du projet afin de faciliter :

- Le repérage des ménages susceptibles de bénéficier du dispositif de l'OPAH-RU,
- L'atteinte des objectifs d'amélioration énergétique pour lesquels il est en effet souhaitable qu'une bonne coordination technique sur le terrain existe entre l'équipe d'animation dans son rôle de prescripteur et les professionnels du bâtiment dans leur rôle de conseil et de réalisation.

Afin d'initier ce partenariat et de mieux coordonner les interventions, le plan de communication devra prévoir des actions spécifiques en direction des professionnels du bâtiment via leurs principales fédérations et notamment celles qui sont partenaires de l'Etat dans le cadre du programme Habitat Mieux (CAPEB, FFB).

Un travail conjoint avec la Maison du Développement Economique et les autres acteurs du territoire facilitera le travail de l'opérateur dans la mobilisation de ces professionnels.

Parallèlement dans le cadre de l'ouverture de la Maison de l'Habitat Durable de la CAPSO en 2018, l'organisation d'ateliers, de formations et de conférences pourra être effectuée au sein de cet équipement.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Pour les 5 années d'OPAH-RU, les objectifs globaux de l'opération sont évalués à 128 logements minimum, répartis comme suit :

- 62 logements occupés par leur propriétaire dont 37 Propriétaires Occupants relevant du FART ; 10 travaux lourds ; 5 Petites LHI et 10 autonomie.

- 66 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
  - Dont 30 Travaux lourds
  - Dont 10 Petites LHI
  - Dont 10 Réhabilitations moyennes
  - Dont 5 Réhabilitation C+
  - Dont 11 Transformation d'usage

Pour les 5 années d'OPAH-RU, les aides spécifiques des collectivités sur le secteur sont renforcées :

- 50 primes pour des Travaux d'Intérêt Architectural
- 50 primes au traitement de la non décence des logements de propriétaires bailleurs.

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 128 logements minimum, répartis comme suit :

- 62 logements occupés par leur propriétaire
- 66 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Ces objectifs ont été définis au regard de la réglementation relative à l'attribution des subventions en vigueur à la date de signature de la présente convention.

Dans le cas où le nombre de dossiers déposés serait supérieur aux objectifs quantitatifs prévus, ceux-ci pourront, par avenant et selon les disponibilités financières, être réévalués, dans le strict cadre des participations financières de l'ANAH.

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART »et« total des logements PB bénéficiant de l'aide du FART » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

		année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	TOTAL
PO	Travaux Lourds	2	2	2	2	2	10
	Petite LHI	1	1	1	1	1	5
	Réhabilitation énergétique	7	7	7	8	8	37
	Autonomie	2	2	2	2	2	10
	Total logements PO	**12**	**12**	**12**	**13**	**13**	**62**
Total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART		10	10	10	11	11	52
PB	Travaux lourds	6	6	6	6	6	30
	Petite LHI	2	2	2	2	2	10
	Réhabilitation moyenne	2	2	2	2	2	10
	Réhabilitation énergétique	1	1	1	1	1	5
	Transformation d'usage	2	2	2	2	3	11
	Total logement PB	**13**	**13**	**13**	**13**	**14**	**66**
Total des logements PB bénéficiant de l'aide du FART		11	11	11	11	11	55
	Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés						
	• Dont loyer intermédiaire	3	3	3	3	4	16
	• Dont loyer conventionné social	10	10	10	10	10	50
	• Dont loyer conventionné très social	0	0	0	0	0	0

Objectifs de l'Opération de Restauration Immobilière

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer mène une politique intégrée et forte en matière de traitement et de l'amélioration du parc privé dégradé. L'étude pré-opérationnelle menée plus spécifiquement sur Saint-Omer a orienté le montage opérationnel de l'intervention vers une ORI ou une THIRORI, dispositifs juridiques permettant le traitement coercitif d'immeubles vacants et/ou dégradés ou des immeubles occupés en insalubrité remédiable.

Une quarantaine d'immeubles en état médiocre ont été identifiés pour être traités par ce mode d'intervention. Ils sont représentatifs de la diversité des biens locaux et des différents modes d'habiter à créer. Regroupés en trois périmètres qui feront l'objet de traitement en deux phases. Il s'agit des secteurs suivants :

- 1ère phase : « Chapelle des Jésuites Wallons »
- 2ème phase. : « Quai du Commerce – Quai des Salines » et « Place Saint-Jean »

Le traitement de ces immeubles a vocation à créer une offre de logements de qualité aux typologies variées et attractives à de nouveaux profils de ménages. La diversification du parc permettra de réintroduire une certaine mixité sociale dans ces quartiers.

Au vu du nombre d'immeubles identifiés comme vacants ou dégradés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, le phasage du traitement des immeubles par secteur est préconisé. Il permettra de mieux concentrer les moyens financiers et humains et répondre à une logique de programmation compatible avec le marché immobilier local. C'est pourquoi le traitement de la quarantaine d'immeubles fera l'objet de deux Déclarations d'Utilité Publique distinctes qui se suivront au cours de l'OPAH RU.

Rappelons que les objectifs principaux de ces opérations sont la requalification du parc ancien et la revalorisation du patrimoine bâti ancien. Les propriétaires concernés par les ORI doivent s'engager à rénover leur bien dans un délai donné et ce dès lors que les travaux sont déclarés d'utilité publique.

La restauration immobilière permettra d'encadrer des projets globaux de réhabilitation (soumis à PC), dans le respect du cahier de prescription du dossier de DUP. Certains principes seront recherchés au travers des projets : dé-densification des immeubles abusivement divisés, élargissement de l'offre locative avec création de logements de tailles moyennes (T3, T4), développement d'une offre de logement bénéficiant d'organisations spatiales standards et faciles à aménager, à entretenir ou encore à chauffer…

L'aboutissement de ces projets laisse espérer une stabilisation voire un infléchissement de la tendance à la paupérisation de la ville observée depuis de nombreuses années. C'est au prix d'une intervention publique ambitieuse et complémentaire des autres projets de renouvellement urbain que la collectivité peut imaginer influencer l'évolution future du parc privé du centre historique.

A noter qu'en fonction des résultats de l'ORI, un traitement en THIRORI des immeubles habités pourra être envisagé.

La mise en œuvre d'ORI repose sur un mode de faire coercitif dans le cadre duquel le propriétaire visé est dans l'obligation de faire et peut ensuite prétendre aux aides financières du volet incitatif s'il souhaite s'engager.

Le classement d'immeubles en ORI permet de contraindre leurs propriétaires à entreprendre des travaux favorisant ainsi l'amélioration des conditions d'habitabilité de leur immeuble. Ce mode d'opérations est d'autant plus efficace qu'il est articulé avec un volet de financement incitatif puisque les propriétaires visés peuvent prétendre aux aides publiques misent en œuvre dans le cadre du volet classique dans les conditions habituelles.

L'ORI repose sur une Déclaration d'Utilité Publique « travaux » arrêté par le Préfet suite à la demande du Président de l'Agglomération après délibération du Conseil Communautaire. Cette DUP prescrit la réalisation de travaux à laquelle le propriétaire doit se soumettre sous menace d'expropriation (suite à une enquête parcellaire). Les ORI de

Saint-Omer visent à la fois la remise sur le marché de logements et d'immeubles vacants ayant un fort potentiel de réappropriation ou des immeubles tout ou partiellement habités présentant des conditions d'habitabilité médiocres voire indignes. Les ORI ont également vocation à lutter contre les divisions d'immeubles anarchiques.

Afin d'améliorer l'efficacité opérationnelle des ORI, les professionnels en charge du volet « Renouvellement Urbain » s'appuieront notamment sur les procédures en cours et les signalements reçus par le pôle LHI de la CAPSO.

A ce titre, les agents de salubrité devront être associés par le bureau d'études aux réunions portant sur le traitement des ORI (et inversement).

Objectif du repérage copropriété :

Le repérage et l'analyse des petites copropriétés se feront sur la base d'un échantillon d'environ 24 immeubles situés dans le périmètre de l'OPAH-RU et concernera prioritairement les rues suivantes : St-Bertin, Carnot, de l'œil, de l'Arbalète, de Dunkerque, Robert Le Frison, Pierre Butay et Sainte-Marguerite.

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah – c'est-à-dire du Code de la Construction et de l'Habitation, du Règlement Général de l'Agence, des décisions du Conseil d'administration, des instructions du Directeur général, des dispositions inscrites dans des conventions particulières, éventuellement du contenu des programmes d'actions territoriaux et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence,- en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 951 420 €, selon l'échéancier suivant :

	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	TOTAL
AE prévisionnels	387 764 €	387 764 €	387 764 €	394 064 €	394 064 €	**1 951 420 €**
dont aides aux travaux	327 100 €	327 100 €	327 100 €	333 400 €	333 400 €	**1 648 100 €**
dont aides à l'ingénierie	60 664 €	60 664 €	60 664 €	60 664 €	60 664 €	**303 320 €**
Part fixe	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	**300 000 €**
Part variable	664 €	664 €	664 €	664 €	664 €	**3 320 €**

5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1. Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de

l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'emploi et d'octroi de ces aides sont celles fixées par décret du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides. A noter toutefois que ce programme sera clôturé fin 2017 et suivi par un nouveau dispositif dont le cadre d'intervention n'est pas encore connu.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont, pour la première phase d'application de ce programme (2014-2017), de 227 119.00 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	TOTAL
AE prévisionnels	44 457.00 €	44 457.00 €	44 457.00 €	46 874.00 €	46 874.00 €	**227 119.00 €**
dont aide de solidarité écologique (ASE)	35 700.00 €	35 700.00 €	35 700.00 €	37 700.00 €	37 700.00 €	**182 500 €**
dont aides à l'ingénierie	8 757.00 €	8 757.00 €	8 757.00 €	9 174.00 €	9 174.00 €	**44 619.00 €**

Les montants prévisionnels sont fixés sur la base des objectifs figurant au volet « énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux » et repris à l'article 4 de la convention de programme.

Ils ne peuvent pas porter sur une année postérieure à 2013 (la deuxième phase d'application du programme, sur la période 2014-2017, doit être précédée d'une évaluation des résultats obtenus au plan national et local).

5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, s'engage dans la limite de ses dotations budgétaires, à verser une subvention travaux complémentaire à celle de l'Anah pour les propriétaires occupants à hauteur de **885 725 €**.

La CAPSO s'engage à financer le coût de fonctionnement de l'équipe opérationnelle mise en place pour toute la durée d'opération, soit 5 années, pour un montant global **maximum** de **800 000 euros TTC** dont environ **600 000 € maximum pour la part fixe d'ingénierie.**

La CAPSO sollicitera une subvention de l'ANAH, dans les conditions prévues par la circulaire du 13 octobre 2010, dans la limite de 300 000 € (soit 50% de la part fixe maximum envisagée à 300 000 € environ).

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 366 848.50 €**, selon l'échéancier suivant :

	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	TOTAL
AE prévisionnels	272 216.50 €	272 216.50 €	272 216.50 €	273 599.50 €	273 599.50 €	1 366 848,50 €
Dont aide aux travaux	175 825 €	175 825 €	175 825 €	177 625.00 €	180 625,00 €	885 725,00 €
Dont ingénierie part fixe	54 187,50 €	54 187,50 €	54 187,50 €	54 187,50 €	54 187,50 €	270 937,50 €
Dont ingénierie part variable	42 204.00 €	42 204.00 €	42 204.00 €	41 787.00 €	41 787.00 €	210 186.00 €

Le maître d'ouvrage va octroyer une aide complémentaire aux propriétaires occupants et bailleurs, pour leurs travaux en complément des aides de l'Anah et sur les mêmes montants subventionnables.
Les modalités de financement sont détaillées dans un tableau en annexe.

En complément des abondements déployés dans le cadre des dossiers sollicitant les aides de l'Anah, la CAPSO va lancer deux aides propres sous forme de prime (hors Anah) :

- L'une favorisant les **travaux de mise aux normes de logements locatifs** ciblés par les services LHI de l'Agglomération dans le cadre d'une **procédure de non décence** ;

- L'autre en faveur de **Travaux d'Intérêt Architectural** entrepris dans le périmètre du Secteur Sauvegardé de Saint-Omer qui concerne le périmètre de l'OPAH RU.

La CAPSO dispose déjà d'une prime « Aide à l'Adaptation de l'Habitat » à destination des personnes âgées ou handicapées souhaitant entreprendre des travaux d'adaptation de leur logement. Cette prime sera cumulable aux abondements de la collectivité et aux aides de l'Anah dans le cadre des dossiers de la thématique Adaptation de l'OPAH RU.

Par ailleurs, la CAPSO souhaite la **mise en œuvre d'une Caisse d'Avance,** gérée par l'opérateur désigné, permettant le préfinancement de l'ensemble des aides publiques. Il s'agit de favoriser l'aboutissement de projets de travaux portés par les propriétaires les plus modestes dans l'incapacité d'avancer le montant des subventions. Avec un fond de roulement estimé à 80 000 € pour l'ensemble du dispositif, il est prévu d'avancer le règlement des subventions à l'ensemble des propriétaires Très Modestes quel que soit le type de travaux entrepris ainsi qu'à tous les dossiers Travaux Lourds (quel que soit le plafond de ressource).

5.4. Financements des autres partenaires

5.4.1 Règles d'application

La Ville de Saint-Omer est dotée de deux primes :

- **Aide communale au regroupement de logements de petite taille :**

La Ville de Saint-Omer s'est fortement engagée à résorber l'habitat indigne sur la ville et à éradiquer les pratiques des bailleurs indélicats. Elle a placé la lutte contre les divisions d'immeubles parmi les priorités du mandat. Son objectif vise également à requalifier l'habitat pour créer une attractivité résidentielle, diversifier le marché immobilier et inciter les propriétaires à engager des opérations de réhabilitation qualifiantes, qui passent notamment par la

restructuration et le regroupement de logements.

Pour répondre à cet enjeu, la Ville a mis en place une prime de 3 000 € pour le regroupement de petits logements en vue de la création de logements de grande taille et de qualité.

- **Aide communale dans le cadre du ravalement obligatoire des façades**

La Ville de Saint-Omer a mis en place un système d'aides incitatives aux ravalements de façades en vue d'accompagner financièrement les propriétaires situés dans un périmètre de ravalement obligatoire (PRO) dans la rénovation extérieure de leur bien. Cette aide concerne les logements de plus de 15 ans non ravalés ces dix dernières années. Les travaux aidés doivent être réalisés par des professionnels et les travaux projetés doivent être agréés par l'architecte Conseil de la Ville de Saint Omer qui établit un diagnostic à la demande des propriétaires initiateurs du projet. L'aide est conditionnée à l'établissement d'une déclaration préalable de travaux.

La durée de mise en œuvre du programme d'aide est de 3 ans, il est appliqué un taux de subvention dégressif par année de :

- *30% du montant total hors taxe des travaux la seconde année de mise en œuvre du PRO à condition qu'ils soient achevés avant le 31/12/2017.*
- *20% du montant total hors taxe des travaux la troisième année de mise en œuvre du PRO à condition qu'ils soient achevés avant le 30/06/2018.*

Quelques cas particuliers existent, ils sont définis dans le règlement d'attribution des aides communales dans le cadre du ravalement obligatoire des façades.

Article 6 – Engagements complémentaires

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain sera assurée par le Directeur de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer en lien avec les communes membres.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, en partenariat avec les communes du territoire, sera chargée de piloter l'opération. Elle veillera au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. La CAPSO s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le **comité de pilotage a un caractère stratégique** et sera donc chargé de définir les orientations de l'opération et permettra la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Ce comité de pilotage politique, présidé par la CAPSO, est garant des objectifs et du fonctionnement du partenariat. Il associe l'ensemble des partenaires du projet pour évaluer les résultats de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain et décider d'éventuelles évolutions du dispositif. Ce comité a également vocation à présenter l'avancement du programme ainsi que les problèmes rencontrés dans sa mise en œuvre.
Le Comité de Pilotage se réunira deux fois par an.

Le Comité de Pilotage sera représenté par :
- Monsieur le Président de la CAPSO,
- Monsieur le Vice-Président de la CAPSO en charge de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la politique environnementale,
- Monsieur le Conseiller délégué à l'habitat et au renouvellement urbain de la CAPSO
- le Maire de Saint-Omer ou son représentant et au moins trois élus du Conseil Municipal de Saint-Omer,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ou son représentant,
- Monsieur le délégué local de l'Anah ou son représentant,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental ou son représentant,
- Monsieur le Directeur de la CAF du Pas de Calais ou son représentant,
- L'Architecte des Bâtiments de France du Pas de Calais ou son représentant,
- Les techniciens concernés de la CAPSO
- Un ou plusieurs représentants du milieu artisanal,
- Les partenaires, autres financeurs ou experts techniques dont la présence sera estimée nécessaire.

Le Comité de pilotage se réunira avant le lancement de l'opération pour la présentation de l'opérateur, lors d'une réunion de lancement. Ce Comité précisera les modalités du suivi-animation et également les actions de communications à engager.
Un Comité de pilotage présentant le bilan final du programme conclura le dispositif.

- Un **comité technique** en charge de la conduite opérationnelle sur un plan technique et, éventuellement, de thématiques spécifiques, est également constitué et présidé par le Président de la Communauté d'Agglomération ou son représentant. Il est constitué des partenaires (DDTM, Anah, Conseil Régional, Conseil Départemental, CAF), des techniciens du territoire, de l'équipe opérationnelle et de tout autre partenaire intéressé à un titre ou à un autre à

l'une des actions de l'opération à l'ordre du jour du comité technique.
Les Comités Techniques seront composés des mêmes représentants que les COPIL. Y participeront en complément mêmes professionnels seront conviés aux Comités Techniques que lors des Comités de Pilotage

- Des représentants des CCAS, du CLIC,
- Le Conseiller Espace Info-Energie d'Enerlya,
- L'architecte conseil de la Ville de Saint-Omer,
- Un représentant de l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Saint-Omer - Flandres Intérieure,
- Un ou plusieurs représentants du milieu artisanal,
- Le bureau d'études en charge de l'élaboration du PSMV,
- Les partenaires, autres financeurs ou experts techniques dont la présence sera estimée nécessaire.

Il est chargé notamment, d'évaluer le déroulement de l'opération, d'en rendre compte aux partenaires signataires de la convention et de proposer, le cas échéant, au comité de pilotage, la mise en œuvre de dispositions complémentaires pour améliorer l'efficacité du dispositif opérationnel, d'examiner les dossiers de demandes d'aides financières complémentaires mises en place par chaque communauté de communes.

Les Comités Techniques seront par ailleurs le lieu où le prestataire partagera son analyse des dossiers avec le maître d'ouvrage pour préparer les passages de ces dossiers en CLAH.

Le Comité Technique se réunira une fois par trimestre.

Il est rappelé que les représentants du comité technique et des comités de suivi sont tenus à un devoir de confidentialité par rapport aux situations sociales et techniques qui pourront leur être exposées.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer assure le pilotage du programme, en partenariat étroit avec la commune de Saint-Omer.

Le principe d'animation retenu pour le programme est celui d'un suivi-animation réalisé par un opérateur extérieur via un ordre de service. L'équipe opérationnelle désignée assurera les missions de détections des ménages cibles, d'appui à la communication, d'aide à la décision des porteurs de projet, de montage de l'ensemble des dossiers de demande de subvention, de prospective urbaine pour motiver la mutation de biens problématiques. Il sera également chargé de l'évaluation qualitative et quantitative des résultats d'opération.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

A - Actions d'animation, d'information et de coordination

En matière de communication :

Dans le cadre de la dynamique d'offre de services et de déploiement des actions en matière de l'habitat, il est attendu de l'opérateur qu'il mette en œuvre des outils de communication complémentaires avec les autres documents édités par la CAPSO tant sur le fond que sur la forme.
Les différents supports de communications devront être validés par les services communautaires.

Ils devront prendre en compte notamment (liste non exhaustive) :

- L'information et l'orientation des ménages via le Guichet Unique d'Information sur l'Habitat
- Les plaquettes de communication auprès des partenaires (artisans, associations, collectivités locales, ...) et des particuliers,
- La publication d'articles dans la presse locale et les journaux municipaux et intercommunaux,
- L'information sur les sites internet
- La diffusion de spot radiophonique
- L'organisation d'événements et de promotions (réunions d'information à destination de différents prescripteurs, visites de logements, salons, ...).

La CAPSO entretient des relations régulières avec la plupart des partenaires institutionnels intervenant dans le domaine de l'habitat (communes, CCAS, Espace Info-Energie, Département, Région, Etat et ANAH). Le contact de toutes ces institutions sera relayé auprès de l'opérateur choisi afin qu'il puisse les associer au dispositif dès son lancement.

En matière d'animation du partenariat :

Il appartiendra à l'opérateur de faire vivre les partenariats avec les acteurs publics ou privés pour favoriser la mise en œuvre de l'OPAH RU :

- **acteurs sociaux** : travailleurs sociaux du Département, des CAF et de la MSA, des CCAS, de l'Agence Régionale de Santé, etc...

- **associations** : associations caritatives, dédiées au logement, à la santé, aux personnes âgées (portage de repas, aides à domicile), conseils de quartiers, etc...

- **acteurs privés** : fournisseurs d'énergie, banques, organismes de crédit à la consommation, agences immobilières, notaires, professionnels de santé, professionnels du bâtiment, etc...

Il est attendu de l'opérateur qu'il soit force de propositions quant aux acteurs à associer à la démarche, aux modalités de partenariat, ainsi qu'à l'animation de ce partenariat notamment auprès des artisans locaux.

En matière d'animation du dispositif :

L'opérateur met en place des temps d'animations dédiés à l'OPAH RU, sur demande de la CAPSO. :

- tenue de permanences de premier accueil pour tout public au Guichet Unique d'Information sur l'Habitat au moins une journée (ou deux demi-journées) par semaine.

- participation à des événements ;

- participation à des groupes de travail partenariaux ;

- et, sur propositions croisées de l'opérateur et des partenaires, en particulier les communes, porte à porte, animations collectives à l'échelle d'îlots (animation de rue, en proximité de secteur d'aménagement),...

Dans le cadre du suivi et de l'animation du programme, l'opérateur élabore et assure la mise à jour d'une base de données dédiée à l'opération. Il renseigne un tableau de suivi afin d'alimenter les temps d'échanges et le suivi de l'activité du programme avec la maîtrise d'ouvrage et les partenaires.

B - Accompagnement sanitaire et social des ménages, repérage

Un des enjeux majeurs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain est l'identification des propriétaires occupants.

L'opérateur devra développer plusieurs méthodes pour le repérage des ménages :

- centraliser les orientations des différents organismes ayant intégré le partenariat : CAPSO (GUIH), communes, Maison du Département...

- proposer un accompagnement aux ménages résidant dans le périmètre du dispositif qui déposent une demande de subvention à l'Anah,

- proposer et développer des méthodes de repérage complémentaire notamment dans les secteurs potentiels de fragilité : porte-à-porte, sensibilisation et communication auprès des ménages, permanences, communication auprès des professionnels en contact avec les ménages vecteurs d'information (professionnels de santé, commerçants,...),...

L'opérateur devra proposer des outils pour assurer, tout au long de l'opération, l'information des partenaires.

C - Diagnostic et orientation

Le rôle de l'opérateur est d'accompagner le ménage dans sa démarche et d'assurer l'interface dans le portage de son projet entre les dimensions administratives, techniques et financières.

Analyse de la demande et accueil des ménages.

L'opérateur a pour mission d'accueillir les ménages demandeurs et de recueillir l'ensemble des orientations des partenaires afin de vérifier l'éligibilité à l'OPAH RU: ressources, statut de propriété, projet de travaux,...

Visite à domicile, diagnostic partagé et orientation.

Pour les ménages éligibles au dispositif, l'opérateur devra établir un diagnostic complet de la situation du ménage et du logement, sur la base des souhaits du ménage, des éléments transmis par les partenaires et d'une visite du logement.

La visite du logement permet d'établir un diagnostic complet :

➢ **Du type de bâti et de l'environnement urbain** : bâtiment individuel ou collectif, mono-propriété ou copropriété, secteur sauvegardé ou non, autres projets de travaux à proximité,…

➢ **Sur le volet occupation :**
- la composition du ménage, l'identification des handicaps, l'adéquation du logement à cette composition,
- les difficultés sociales éventuelles, ainsi que le suivi éventuel,
- les dépenses (charges, pas seulement d'énergie) à partir de l'analyse des factures,
- l'usage du logement,
- le type et le **montant** des impayés,
- les aides sociales ou publiques perçues,
- les autres données nécessaires à l'étude de faisabilité du projet.

➢ **Sur le volet patrimonial et financier** :
- statut et ancienneté de propriété,
- situation financière (ressources, budgets, dettes, …) des occupants,
- projet patrimonial,
- projet de travaux,
- capacités d'investissement,
- etc…

➢ **Sur l'évaluation technique et thermique** :
- état général du bâti : plan, typologie, caractéristiques, désordres principaux,…
- évaluation énergétique avec préconisations de travaux,
- diagnostic « autonomie » si nécessaire,
- etc.

D – Aide au suivi et à la décision

L'opérateur a pour mission d'accompagner le propriétaire dans chaque étape de son projet.

Il propose notamment :

- un document synthétique d'aide à la décision reprenant les préconisations techniques et thermiques, les aides mobilisables et le calendrier prévisionnel,

- des actions concourant à la réussite du projet, en amont et en aval, sensibilisation aux éco-gestes, information sur les aides fiscales,…

Il élabore une proposition de projet de travaux s'appuyant sur le diagnostic partagé et distinguant les postes relevant des questions de sécurité (électricité, toiture, …), de confort (sanitaires, chauffage, …), d'adaptation (salle de bains, …) et d'énergie (isolation, chauffage, …).
Il s'agit de proposer des préconisations hiérarchisées de travaux à l'échelle du logement et/ou de l'immeuble.

Il assiste les propriétaires dans l'analyse des devis obtenus auprès des artisans (détails, adaptation par rapport aux besoins, complétude, vérification des totaux, du taux de TVA… »). Il informe les propriétaires sur le rôle des entreprises, sur les signes de qualité, en particulier le label « reconnu Grenelle de l'environnement », et assure le lien entre les différents acteurs pendant toutes les phases du projet.

L'opérateur apporte également un conseil sur les autorisations à obtenir avant la réalisation de travaux. Il informe sur

les règlements (RSD, PLU) et règlementations en vigueur (RT, RGE). Si nécessaire, il oriente vers les professionnels compétents : conseiller info énergie, service urbanisme, architecte conseil...

Avant le démarrage des travaux, l'opérateur vérifie l'ensemble des devis avec les propriétaires, en particulier sur les aspects techniques (conformité par rapport aux préconisations, conformité aux règles de l'art, cohérence des devis entre eux en cas d'intervention de plusieurs prestataires,...) et financiers (prix proposés au regard des prix du marché,...).

En cas de besoin et dans le cadre spécifique du secteur sauvegardé de Saint-Omer (Site Patrimonial Remarquable), il accompagne le propriétaire afin d'obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation de ses travaux auprès de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

Récupération des certificats d'économie d'énergie – CEE

Pour les projets qui bénéficient d'aides financières de l'Anah et des collectivités, l'opérateur informe les propriétaires et les entreprises que les CEE sont cédés à l'Anah, fait signer le formulaire Cerfa au propriétaire et précise les normes techniques fixées par les fiches d'opération standardisées.

Accompagnement des propriétaires dans l'élaboration du montage financier du projet :

L'opérateur élabore avec le propriétaire un plan de financement du projet.
Il établit avec les propriétaires un plan de financement pluriannuel intégrant l'ensemble des éléments financiers : apport personnel, subventions, prêts, apports fiscaux, ...

Il assure le montage des dossiers de l'ensemble des subventions avec les propriétaires (Anah, CAPSO, commune, et le cas échéant Conseil Départemental, Conseil Régional, caisses de retraite, ...) et la gestion d'une caisse d'avance des subventions publiques.

L'opérateur conseille également le ménage pour le recours à des solutions financières spécifiques : prêts, micro-crédit, allocation logement travaux, ...

Accompagnement des propriétaires pendant toute la durée de l'opération et après les travaux :

L'opérateur a une mission d'accompagnement tout au long de l'opération : du diagnostic partagé à l'appropriation du logement réhabilité. En particulier, il s'agit de s'assurer du bon déroulement du projet dans la durée.

L'opérateur veille en particulier à l'information des partenaires tout au long de l'opération afin de maintenir le lien avec les intervenants auprès du ménage s'ils existent ou de proposer un accompagnement spécifique si celui-ci apparait nécessaire.

Enfin, il accompagne le propriétaire pour la réception des travaux et la vérification des factures, et pour la demande de paiement auprès de chaque financeur.

Mise en place d'Opération de Restauration Immobilière.

L'ORI constitue une Opération d'aménagement définie par le code de l'urbanisme. L'article L.313-4 du code de l'urbanisme dispose que « les opérations des restaurations immobilières consistent en des travaux de remise en état, de modernisation, ou de démolition ayant pour effet ou pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ».

Les travaux de remise en état d'habitabilité des immeubles sont déclarés d'utilité publique, puis peuvent être notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter faute de quoi la procédure d'expropriation peut être engagée.

Elle repose sur :

- Une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui va notamment définir le programme de travaux à engager.
- Une enquête parcellaire, au cours de laquelle les propriétaires ont la possibilité de faire connaître leurs intentions quant à la réalisation du programme de travaux prescrits par la DUP, dans un délai fixé.

La collectivité peut décider de prescrire les travaux sous DUP, et surtout d'enclencher l'expropriation en cas de non réalisation des travaux, mais elle reste libre de ne pas le faire.

L'opérateur aura pour mission d'accompagner la CAPSO dans le montage opérationnel de la prise de DUP pour la quarantaine d'immeubles ciblés lors de l'étude pré-opérationnelle notamment pour le montage administratif et technique du dossier préalable de la Déclaration d'Utilité Publique, le suivi de l'enquête préalable et l'enquête parcellaire.

Il aura également à charge le suivi des propriétaires pour l'accompagnement incitatif à la mise en œuvre des travaux prescrits dans la DUP et le suivi coercitif en support à la maîtrise d'ouvrage.

E - Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

L'opérateur tiendra à jour régulièrement des tableaux de suivi basés sur une liste d'indicateurs minimum établie par la CAPSO. Libre à lui d'ajouter des données statistiques qualitatives et quantitatives qui lui sembleraient intéressantes et facilement valorisables.
Les données devront, autant que possible, être géo-localisables.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La coordination opérationnelle sera assurée par le maitre d'ouvrage.
Le comité technique se réunira avec l'équipe de suivi animation pour traiter les questions soumises selon un ordre du jour ciblé et hiérarchisé. De même, le comité de pilotage se réunira pour dresser le bilan d'activité global de l'opération.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet et ce de manière régulière via les bilans trimestriels, semestriels ou annuels validés en Comité technique ou de pilotage.

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

L'évaluation de la convention repose sur les indicateurs suivants (liste non exhaustive) :

- **Indicateurs de prospection** : Origine du contact (plaquette, bouche à oreille, presse...), mode de repérage, nombre de contacts par statut d'occupation des logements, nombre de contacts par commune.
- **Indicateurs liés aux caractéristiques du logement** : Type de bien, typologie, surface habitable, période

de construction, mode de chauffage principal avant travaux (gaz naturel, gaz propane, fioul, cheminée, insert, poêle à bois, poêle à pellets, électrique, ...).

- **Indicateurs de résultat : Nombre de logement aidés, et par thé**matique ANAH, financements mobilisés, type de travaux réalisés, difficultés rencontrées.
- **Indicateurs propres aux artisans** : Origine géographique des artisans (commune/CASO/CAPSO/PDC/Nord/Région), artisan RGE ou non, cout des travaux au m².
- **Indicateurs spécificité aux dossiers LPE/Tvx Lourds et à l'énergie :** consommation énergétique avant travaux et projetée après travaux, étiquette énergétique avant travaux et projetée après travaux, gain énergétique, consommation GES avant travaux et projetée après travaux, étiquette énergétique avant travaux et projetée après travaux, gain GES. Gain procuré par l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH RU (en teqC).

Informations générales sur le contact : Nom/Prénom, adresse du bien concerné par la demande, commune, référence cadastrale (format XX0000), composition familiale, classe d'âge du référent du ménage, RFR du ménage

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.

- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et les opérateurs s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication suivantes :

- Conseils personnalisés de chaque demandeur sur l'OPAH RU et les financements mobilisables ;

- Articles dans les outils de communication (magazine, Newsletter, site Internet) de la CAPSO, la presse locale et les bulletins municipaux ;

- Document d'appel sous forme d'une plaquette d'information générale sur l'OPAH RU ;

- Affiches ;

- Permanences locales ;

- Dossier d'information spécifique aux ménages souhaitant réaliser des travaux ;

- Réunions d'information en direction des personnes « relais » (élus, secrétaires de mairie, artisans du secteur, professionnel immobilier, ...).

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.
Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre du de l'OPAH RU, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés en collaboration avec la DDTM, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets à partir de la date de signature de l'ordre de service.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à

l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 12 – Litiges

En cas de contestation dans l'exécution de la présente convention, et à défaut d'accord amiable entre les parties, le différend serait porté devant la juridiction compétente.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en deux exemplaires

A ARRAS , le 11 JAN. 2018

Pour l'Anah,
Le délégué de l'Agence
dans le département

Matthieu DEWAS

Le Communauté d'agglomération
du Pays de Saint-Omer,
Le Président

François DECOSTER

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés

Type de voie	Voie	Numéros
Rue	Adolphe Dalemagne	Impair
Place	Alexandre Ribot	Tout
Rue	Alphonse de Neuville	23
Place	Andre Maginot	Tout
Rue	Antoine Piette	Tout
Rue	au Vent	Tout
Rue	Carnot	Tout
Rue	Caventou	Tout
Rue	Claudine d'Arras	Tout
Rue	d'Arras	du 1 au 40 (pair et impair)
Rue	de Bergues	Tout
Rue	de Cassel	Tout
Impasse	de Chapelet	Tout
Rue	de Courteville	du 1 au 55
Rue	de Dunkerque	du 176 au 222 (pair et impair)
Rue	de Garbe	tout
Rue	de Gravelines	Tout
Rue	de la Commune de Paris	Tout
Rue	de la Loi	Tout
Rue	de la Manutention	Tout
Rue	de l'Abbaye	du 2 au 7 (pair et impair)
Rue	de l'Anguille	Tout
Rue	de l'Arbalete	Tout
Rue	de l'Echelle	Tout
Rue	de l'Ecusserie	Tout
Rue	de l'Escoterie	Pair
Rue	de l'Eveche	Tout
Rue	de l'Œil	Tout
Rue	de Metz	Tout
Boulevard	de Strasbourg	de 61 à 77 (impair)
Boulevard	de Strasbourg	de 110 à 118 (pair)
Rue	Des Archers	Tout
Rue	des Blanches Manches	Tout
Rue	des Bleuets	Tout
Rue	des Conceptionnisites	Tout
Rue	des Ecoles	Tout
Rue	des Epéers	Tout
Rue	des Pipiers	Tout
Quai	des Salines	Tout
Rue	Des Tribunaux	Tout
Rue	Desire Didry	Tout
Rue	d'Hazebrouck	Tout
Place	du 11 novembre 1918	Tout
Boulevard	du Clemenceau	2

Quai	du Commerce	Tout
Rue	du Général Sarrail	du 1 au 26 (pair et impair)
Rue	du Griffon	6 au 18 (impair)
Rue	du Lycée	Tout
Rue	Du Minck	tout
Rue	du Pélicorne	Tout
Rue	Du Soleil	du 29 au 39
Rue	du Tambour	Tout
Rue	Du Teil Chaix d'Est Ange	24
Place	du Vainquai	tout
Rue	Edouard Devaux	du 13B au 31 (impair)
Rue	Edouard Devaux	du 48 au 104 (pair)
Rue	Edouard Hermant	Impair
Rue	Faidherbe	du 2 au 14 et du 16 au 20 (pair)
Rue	Faidherbe	Impair
Rue	François Chifflart	Pair
Rue	François Ringot	Impair
Rue	Gambetta	1 au 73 (impair)
Rue	Gambetta	Pair
Rue	Henri Dunant	Tout
Rue	Henri Dupuis	Tout
Rue	Henri Filleul	Tout
Rue	Jacqueline Robins	Impair
Rue	Jean Jaurès	Tout
Rue	Le Sergeant	23
Rue	Léon Belly	Tout
Place	Maginot	Tout
Rue	Monsigny	Tout
Enclos	Notre Dame	Tout
Rue	Omer Pley	10 et 11B
Place	Pierre Bonhomme	18
Rue	Pierre Butay	de 1 à 15 et de 23 à 39B (impair)
Rue	Pierre Butay	Pair
Rue	Robert le Frison	Pair
Rue	Saint Bertin	Tout
Rue	Saint Charles	Tout
Enclos	Saint Denis	Tout
Rue	Saint Denis	Tout
Rue	Saint Eloi	Impair
Place	Saint Jean	Tout
Enclos	Saint Sepulcre	du 2 au 26 (pair)
Rue	Saint Sepulcre	du 19 au 33 (impaire)
Rue	Saint Venant	Tout
Rue	Sainte Aldegonde	Tout
Rue	Sainte Anne	Pair
Rue	Sainte Claire	Pair
Rue	Sainte Croix	Tout
Rue	Sainte Marguerite	Tout
Rue	Saint-Louis	Impair

Place	Sithieu	Tout
Boulevard	Vauban	du17 au 43 (pair et impair)
Place	Victor Hugo	Tout
Rue	de la Gaité	Tout
Rue	de Belfort	Tout
Rue	de la Brouette	Tout
Rue	du Bon Mariage	Tout

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Objectifs cumulésOPAH RU PO sur toute la durée du programme

Type d'intervention			Objectifs lgts		Montant moyen travaux	Taux sub ANAH	Enveloppe ANAH	Enveloppe HM	Taux Sub CAPSO	Enveloppe CAPSO
PO	TL	Modestes et très modestes	10		50 000,00 €	50%	250 000,00 €	20 000,00 €	25%	125 000,00 €
	Petite LHI		5		12 500,00 €	50%	31 250,00 €	10 000,00 €	25%	15 625,00 €
	LPE	Très Modestes	15		18 000,00 €	50%	135 000,00 €	30 000,00 €	10%	27 000,00 €
		Modeste prioritaires	12		18 000,00 €	35%	75 600,00 €	24 000,00 €	10%	21 600,00 €
		Modestes	10		18 000,00 €	20%	36 000,00 €	16 000,00 €	10%	18 000,00 €
	Autonomie	Très modestes	5		8 000,00 €	50%	20 000,00 €		10%	4 000,00 €
		Modestes	5		8 000,00 €	35%	14 000,00 €		10%	4 000,00 €
			62				561 850,00 €	100 000,00 €		215 225,00 €

OPAH RU	62
TOTAL	62

OPAH RU	561 850,00 €	100 000,00 €		215 225,00 €
TOTAL	561 850,00 €	100 000,00 €	- €	215 225,00 €

Objectifs OPAH RU PB sur toute la durée du programme

Type d'intervention			Objectifs lgts		Montant moyen travaux	Taux sub ANAH	Enveloppe ANAH	Enveloppe HM	Taux Sub CAPSO	Enveloppe CAPSO
PB	TL		10		80 000,00 €	35%	280 000 €	15 000 €	20%	160 000 €
	TL DUP		20		80 000,00 €	35%	560 000 €	30 000 €	25%	400 000 €
	Petite LHI		10		15 000,00 €	35%	52 500 €	15 000 €	20%	30 000 €
	Réhabilitation moyenne		10		34 000,00 €	25%	85 000 €	15 000 €	10%	34 000 €
	Réhabilitation C+		5		27 000,00 €	25%	33 750 €	7 500 €	10%	13 500 €
	Transfo d'usage		11		30 000,00 €	25%	82 500 €		10%	33 000 €
		OPAH RU	66				1 093 750,00 €	82 500,00 €		670 500,00 €

Nombre de logements à traiter			
Totaux	Nombre de logements traités	OPAH RU	128
			128

	Enveloppes financières			
	ANAH	ASE		CAPSO
OPAH RU	1 655 600,00 €	182 500,00 €		885 725,00 €
Total	1 655 600,00 €	182 500,00 €		885 725,00 €

Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Les indicateurs de suivi

➔ **Prospection :**

Mode d'identification du dispositif
Informations générales :
Profil de l'occupant (PO ou loc ou à titre gratuit)
Nom/Prénom
Adresse du bien concerné par la demande
Commune
Référence cadastrale (format XX 00 00)

➔ **Profils des ménages (PO et locataires après conventionnement si possible):**

Composition familiale
Classe d'âge du référent du ménage
RFR du ménage

➔ **Caractéristiques du logement (PO ou locatif):**

Type de bien
Typologie
Surface habitable
Période de construction
Mode de chauffage principal avant travaux – après travaux

➔ **Travaux :**

Thématique ANAH
Type de travaux
Précisions pour travaux de rénovation énergétique
Précisions pour travaux d'adaptation (adaptation SDB, toilettes, monte-escalier, aménagements extérieurs, domotique…)
Origine des artisans (commune/Communes de l'OPAH RU/CAPSO/PDC/Nord/Région…)

➔ **Spécificité dossier LPE**

Consommation énergétique avant travaux et projetée après travaux
Etiquette énergétique avant travaux et projetée après travaux
Gain énergétique
Consommation GES avant travaux et projetée après travaux
Etiquette énergétique avant travaux et projetée après travaux
Gain GES

➔ **Financement :**

Montant des travaux HT/TTC, montant des travaux retenus par l'ANAH HT
Subvention ANAH et taux + prime (le cas échéant)
Subvention CAPSO et taux
Subvention autre collectivité et taux
Caisse de retraite (laquelle)
Autre subvention (à préciser laquelle en remarque)
Reste à charge sur le montant HT et sur le TTC des travaux
Modalités de financement du reste à charge (Prêt conso, Eco-prêt, argent propre, prêt d'un proche…)

Cout des travaux au m²

Mêmes indicateurs après facturation

Les indicateurs d'évaluation finale

- Gain énergétique total cumulé par l'ensemble des dossiers appelant la prime énergétique en kw/m²/an.

- Réduction des émissions de GES (en teq CO2) sur le territoire grâce à l'OPAH

- Répartition géographique des logements améliorés et nature des travaux réalisés

- Nombre de dossiers déposés avec ventilation des financements accordés par chaque partenaire et reste à charge pour les propriétaires

- Le volume et la nature des travaux mis en œuvre et l'impact sur l'économie locale, avec une analyse sur l'origine géographique des entreprises intervenues sur le chantier

- Les difficultés constatées : analyse par type de dossier (LHI, Autonomie, ...), par catégorie (PO, PB, « Modeste », « Très Modeste »,...)

- L'efficacité de la communication (origine des contacts, nombre de permanences, de rendez-vous, motif...)

- L'analyse du profil des propriétaires non éligibles

- Proposition d'études futures

- Explication des dossiers non traités et du taux de chute (analyse de processus et d'optimisation)
- Analyse de l'ORI : résultats détaillés (réalisé, en cours, à venir, échecs, moyens mis en œuvre, ...)
- Analyse de la gouvernance du dispositif et des partenariats
- Remise en perspectives du périmètre au vu des réalisations en cours et à venir
- Actualisation des problématiques de traitement de l'habitat privé identifiés dans le cadre de l'OPAH RU
- Quelles réponses à ces nouvelles problématiques ? : outil, gouvernance, partenariat, action spécifique, procédure complémentaire, ...
- De manière plus qualitative, dans quelle mesure l'OPAH RU a permis de répondre aux enjeux du parc privé sur le territoire du cœur historique de Saint-Omer

Les indicateurs performanciels

Il y aura quatre indicateurs de performance minimums à renseigner au tableau de bord:
- Temps de réponse à partir de la première sollicitation des bénéficiaires
- Temps écoulé entre le premier appel et la visite
- Temps écoulé entre la visite et la réalisation du diagnostic/programme de travaux
- Temps pour le montage de programme définitif/ financement avec le propriétaire
- Montage de dossier de l'Anah et des autres financeurs publics

- Nombre de dossiers incomplets
- Suivi de projet et de dossier du financement
- Clôture des travaux et dossier financier/ Délai de paiement

C06 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

SANS OBJET

C07 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « ville durable et solidaire » du PIA

SANS OBJET

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROJET : 459		*LOCALISATION*												*CONTRIBUTIONS*																								*PRETS*				*ECHEANCIER*			
ZONE INTERVENTION		INSEE ZONE	INSEE COMNE																																								
62765/Saint-Omer/QPV régional/Quai Du commerce - Saint Sépulcre		**6062037**	**62765**																																								
N° de projet(3 caractères) ou de convention + N°INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c +N° de famille d'opération(+N° chrono=identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° chrono=opérations physiques ou élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																									
	COMMENTAIRE	**LOCALISATION**		**IMMEUBLES**		**LOGEMENTS**		**COUT PAR**		**MAITRE D OUVRAGE**	**COUT HT**	**TAUX TVA**	**COUT TTC**	**BASE DE**	**VILLE**		**EPCI**	**CONSEIL DEPARTEMENTAI**		**CONSEL REGIONAL**		**BAILLEUR SOCIAL**		**CDC**		**EUROPE**		**ANAH**		**AUTRES**		**ANRU**		**PRETS**		**Pour mémoire**	**Pour mémoire**	**Demarrage**		**Durée en**	**vérif**
		OPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé)	LIEU DE REALISAT° (N° ZUS ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL								y compris les prêts														Prêt PRU ou pas	Prêt CIL ou pas	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																										
459 6062037 14 0001 001 Directrice de projet NPRU	NPR	6062037					0,00	0,00	0,00	62/CA DU PAYS DE SAINT-OMER	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	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	57 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	2	V
459 6062037 14 0001 002 Définition du projet urbain	NPR	6062037					0,00	0,00	0,00	62/CA DU PAYS DE SAINT-OMER	80 000,00	20,00%	96 000,00	80 000,00	0,00	0,00%	24 000,00	30,00%	0,00	0,00%	16 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	40 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	4	V
459 6062037 14 0001 003 Etudes techniques et financières	NPR	6062037					0,00	0,00	0,00	62/CA DU PAYS DE SAINT-OMER	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	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	17 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	4	V
459 6062037 14 0001 004 etude mixité sociale et peuplement	NPR	6062037					0,00	0,00	0,00	62/CA DU PAYS DE SAINT-OMER	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	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
459 6062037 14 0001 005 Etude pré-opérationnelle OPAH-RU	NPR	6062037					0,00	0,00	0,00	62/CA DU PAYS DE SAINT-OMER	94 000,00	20,00%	112 800,00	94 000,00	0,00	0,00%	47 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	47 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2015	2	3	V
459 6062037 14 0001 006 Etude stratégie de développement économ	NPR	6062037					0,00	0,00	0,00	62/CA DU PAYS DE SAINT-OMER	40 000,00	20,00%	48 000,00	40 000,00	0,00	0,00%	10 000,00	25,00%	0,00	0,00%	10 000,00	25,00%	0,00	0,00%	20 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
459 6062037 14 0001 007 Etude Maison de santé pluriprofessionnell	NPR	6062037					0,00	0,00	0,00	62/CA DU PAYS DE SAINT-OMER	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	9 000,00	30,00%	0,00	0,00%	6 000,00	20,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET											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%	47 000,00	11,08%	0,00	0,00%	130 000,00	30,66%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL											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%	47 000,00	11,08%	0,00	0,00%	130 000,00	30,66%	0,00	0,00%	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)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROJET : 459	*LOCALISATION*												*CONTRIBUTIONS*																								*PRETS*				*ECHEANCIER*			
ZONE INTERVENTION	INSEE ZONE	INSEE COMNE																																										
62765/Saint-Omer/QPV régional/Quai Du commerce - Saint Sépulcre	**6062037**	**62765**																																										
N° de projet(3 caractères) ou de convention + N°INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c +N° de famille d'opération(+N° chrono=identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° chrono=opérations physiques ou élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																										
	COMMENTAIRE	**LOCALISATION**		**IMMEUBLES**		**LOGEMENTS**		**COUT PAR**		**MAITRE D OUVRAGE**	**COUT HT**	**TAUX TVA**	**COUT TTC**	**BASE DE**	**VILLE**		**EPCI**	**CONSEIL DEPARTEMENTAI**		**CONSEL REGIONAL**		**BAILLEUR SOCIAL**		**CDC**		**EUROPE**		**ANAH**		**AUTRES**		**ANRU**		**PRETS**		**Pour mémoire**	**Pour mémoire**	**Demarrage**		**Durée en**	**vérif**
		OPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé)	LIEU DE REALISAT° (N° ZUS ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL								y compris les prêts														Prêt PRU ou pas	Prêt CIL ou pas	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																										
459 6062037 14 0001 Directrice de projet NPRU, Définition du pro	NPR	6062037					0,00	0,00	0,00	62/CA DU PAYS DE SAINT-OMER	424 000,00	14,58%	485 800,00	230 000,00	0,00	0,00%	180 000,00	78,26%	0,00	0,00%	32 000,00	13,91%	0,00	0,00%	35 000,00	15,22%	0,00	0,00%	47 000,00	20,43%	0,00	0,00%	130 000,00	56,52%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2015	2	6	F
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET											424 000,00		485 800,00	230 000,00	0,00	0,00%	180 000,00	78,26%	0,00	0,00%	32 000,00	13,91%	0,00	0,00%	35 000,00	15,22%	0,00	0,00%	47 000,00	20,43%	0,00	0,00%	130 000,00	56,52%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL											424 000,00		485 800,00	230 000,00	0,00	0,00%	180 000,00	78,26%	0,00	0,00%	32 000,00	13,91%	0,00	0,00%	35 000,00	15,22%	0,00	0,00%	47 000,00	20,43%	0,00	0,00%	130 000,00	56,52%	0,00	0,00%	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)

CAPSO
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU PAYS DE SAINT-OMER

LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS :
DÉCLINAISON OPÉRATIONNELLE DU DOCUMENT-CADRE D'ORIENTATIONS

AVIS FAVORABLE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT DU 12 DÉCEMBRE 2017

APPROUVÉ EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 20 FÉVRIER 2018

Sommaire

Introduction du Président de la CAPSO et du Préfet du Pas-de-Calais 6

1. Les signataires de la Convention Intercommunale d'Attribution 7

2. Préambule 11

2.1. Rappel du cadre règlementaire 11

2.2. Les étapes et modalités d'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions 12

3. Une Convention qui s'applique et concerne l'ensemble du territoire intercommunal 14

4. Une convention pour une durée de 3 ans 15

5. Les objectifs en matière d'attributions, de mutations et de relogement des publics prioritaires et des ménages concernés par le renouvellement urbain 15

5.1.1. Une 1ère étape : la mise en œuvre progressive des objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté 16

5.1.2. L'ambition à plus long terme d'affiner les objectifs portant sur les attributions de logements locatifs sociaux 19

5.1.3. La mobilisation de l'ensemble des acteurs (communes, bailleurs sociaux, réservataires) pour contribuer aux objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté dans les quartiers prioritaires et hors des quartiers prioritaires 20

5.1.4. La déclinaison territoriale de la mise en œuvre de l'objectif d'attributions pour des demandeurs du 1er quartile en dehors des quartiers prioritaires : l'organisation d'une réponse « dans la proximité » adaptée aux besoins et aux souhaits des ménages concernés et adaptée à la capacité d'accueil des différentes communes de la CAPSO . 20

5.2. Le cadre fixé par la loi de Programmation pour la Ville (article 8) et de la loi ALUR (article 97) 23

5.3. Les attributions aux publics prioritaires : la définition d'un objectif quantifié annuel par bailleur et par secteur géographique 25

5.3.1. Le relogement, un levier pour faire évoluer l'occupation dans le parc locatif social et privé et un point de vigilance 25

5.3.2. Les publics concernés 25

5.3.3. Un objectif global d'attributions de logement à 270 ménages à l'échelle de la CAPSO par an ... 27

5.3.4. La répartition de l'objectif annuel de 270 attributions pour des ménages prioritaires par bailleur ... 29

5.3.5. La répartition de l'objectif annuel de 270 attributions par territoire ... 30

5.3.6. Des difficultés dans l'identification des ménages prioritaires et la comptabilisation des attributions qui pourront impacter la capacité des acteurs locaux à mettre en œuvre et à évaluer ces éléments inscrits dans la CIA ... 32

5.3.7. Différents enjeux pour mieux répondre du point de vue qualitatif aux besoins des publics prioritaires : mieux appréhender les besoins, développer une offre de logements plus adaptée et contribuer à responsabiliser les ménages ... 33

5.4. Les orientations pour le relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain ... 34

5.5. Maintenir le taux actuel de réponses aux demandes de mutation ; améliorer collectivement les réponses à apporter à certains profils de demandeurs / de demandes ... 36

5.6. Affiner la connaissance de la demande pour mieux répondre à la diversité des besoins potentiels et exprimés sur le territoire ... 38

5.7. Un objectif de diversification des profils de ménages s'orientant vers le parc locatif social ... 39

5.8. Dans le parc privé, des marges de manœuvre plus limitées des acteurs de la CIL pour agir directement sur l'occupation, ne permettant pas de poser des objectifs de mixité en tant que tel : pour autant, des ambitions fortes réaffirmées pour faire évoluer le peuplement dans ce parc ... 40

5.9. En complément des actions menées pour améliorer la mixité dans le parc locatif social et le parc locatif privé de mauvaise qualité, l'enjeu plus global d'une fidélisation des actifs et des salariés sur le territoire ... 41

6. Les leviers et les moyens d'actions qui seront mobilisés pour améliorer la mixité aux différentes échelles et mettre en œuvre les orientations et les objectifs définis, aussi bien dans le parc public que dans le parc privé : les actions sur l'OFFRE et sa valorisation / promotion ... 41

6.1. Mobiliser une offre financièrement accessible dans les différents secteurs de l'agglomération et dans les différents parcs et poursuivre la réflexion sur l'évolution de la structure du parc locatif social ... 42

6.2. Amplifier les actions visant à améliorer la mixité dans le parc locatif privé de mauvaise qualité et paupérisé ... 44

6.2.1. Renforcer les actions contribuant directement ou indirectement à améliorer la qualité de l'offre ... 45

6.2.2. Développer l'accompagnement et la sensibilisation des propriétaires bailleurs, des locataires et des agences immobilières ... 46

6.2.3. Suivre et être collectivement vigilant par rapport à l'effet des relogements des prioritaires sur l'occupation sociale du parc de logements, aussi bien public que privé. 47

6.3. Amplifier les actions visant à améliorer et requalifier le parc de logements locatifs sociaux existants 48

6.4. Diversifier les offres d'habitat dans les quartiers prioritaires, notamment dans le quartier Quai du Commerce – Saint Sépulcre dans le cadre du PRIR 49

6.5. La capacité à mobiliser des solutions plus adaptées pour certains profils de publics en dehors du parc locatif social 49

6.6. Des actions à poursuivre collectivement pour améliorer l'image du parc locatif social, afin « d'élargir » et de diversifier les profils des ménages qui s'orientent vers ce parc 50

7. Les leviers et les moyens d'actions qui seront mobilisés pour améliorer la mixité aux différentes échelles et mettre en œuvre les orientations et les objectifs définis, aussi bien dans le parc public que dans le parc privé : l'ORGANISATION PARTENARIALE 53

7.1. Réaffirmer le rôle des Commissions d'Attribution de Logement (CAL) et des communes dans l'amélioration de la mixité 53

7.1.1. Le rôle essentiel des Commissions d'Attribution des Logements (CAL) pour la mise en œuvre des objectifs 53

7.1.2. Le rôle essentiel des communes 53

7.2. « L'agilisation » des coopérations et des échanges entre les réservataires et les bailleurs sociaux pour mobiliser l'ensemble des contingents au service de la mixité (solutions dans la proximité pour les ménages fragiles / déspécialisation dans les quartiers fragiles) 54

8. Information, accueil et gestion partagée de la demande 57

8.1. Le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD) 57

8.2. L'enregistrement de la demande 58

8.3. Le contenu de l'information diffusée aux demandeurs 58

8.4. La connaissance et la gestion partagée de la demande 58

9. Le dispositif de pilotage, de suivi et d'animation de la mise en œuvre 59

9.1. Différentes fonctions attendues 59

9.2. L'architecture globale du dispositif de gouvernance 60
9.3. Le rôle et les missions des différentes instances 61
9.4. Les instances opérationnelles de mise en œuvre 62
La mise en place de deux « commissions chargées de désigner les candidats pour les logements à attribuer » sur le territoire pour les quartiers politique de la ville 63
9.5. Trois registres d'outils à mettre en place 64
9.6. Le dispositif d'observation et de suivi 65
9.6.1. Des registres / objets d'observation communs avec le PLH et le PPGD 65
9.6.2. Différents niveaux / registres dans l'outil de suivi et d'observation 66
9.7. La réalisation d'un bilan annuel sur la mise en œuvre des objectifs stratégiques et des actions 68
9.8. Les attributions pour des publics prioritaires : bilan annuel 69
9.9. L'outil en cours de constitution de qualification des résidences du parc locatif social : une ressource pour les acteurs et les Commissions d'Attributions 69
9.10. Observation et suivi : le planning de travail pour la Conférence Intercommunale du Logement 72
10. Glossaire : les différents sigles et acronymes utilisés dans le document 73
11. Signatures 77
12. Annexe n°1 : les publics prioritaires 86

Introduction du Président de la CAPSO et du Préfet du Pas-de-Calais

1. Les signataires de la Convention Intercommunale d'Attribution

Sont signataires de la Convention Intercommunale d'Attributions de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer :

L'Etat, représenté par le Préfet du Pas-de-Calais, M. SUDRY

La Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer représentée par son Président, M. DECOSTER

La commune d'Aire-sur-la-Lys, représentée par son Maire, M. DISSAUX

La commune d'Arques, représentée par son Maire, Mme SAUDEMONT

La commune d'Audincthun, représentée par son Maire, M. HOCHART

La commune d'Avroult, représentée par son Maire, Mme LEMAIRE

La commune de **Bayenghem-lès-Éperlecques**, représentée par son Maire, M. BOUHIN

La commune de **Beaumetz-lès-Aire**, représentée par son Maire, M. WIGNERON

La commune de **Bellinghem**, représentée par son Maire, Mme VASSEUR

La commune de **Blendecques**, représentée par son Maire, M. BEN AMOR

La commune de **Bomy**, représentée par son Maire, M. DEBLOCK

La commune de **Campagne-lès-Wardrecques**, représentée par son Maire, M. THOREL

La commune de **Clairmarais**, représentée par son Maire, M. MOREL

La commune de **Coyecques**, représentée par son Maire, M. DELFORGE

La commune de **Delettes**, représentée par son Maire, M. MASSEZ

La commune de **Dennebrœucq**, représentée par son Maire, M. CRUNELLE

La commune d'**Ecques**, représentée par son Maire, Mme MERCHIER

La commune **d'Enquin-Lez-Guinegatte**, représentée par son Maire, M. DUPONT

La commune d'**Éperlecques**, représentée par son Maire, M. DENIS

La commune d'**Erny-Saint-Julien**, représentée par son Maire, M. DUPONT

La commune de **Fauquembergues**, représentée par son Maire, M. MEQUIGNON

La commune de **Febvin-Palfart**, représentée par son Maire, M. EVRARD

La commune de **Fléchin**, représentée par son Maire, Mme DUMETZ

La commune d'**Hallines**, représentée par son Maire, M. PREVOST

La commune d'**Helfaut**, représentée par son Maire, M. MARQUANT

La commune d'**Heuringhem**, représentée par son Maire, M. LEFAIT

La commune d'**Houlle**, représentée par son Maire, M. DUSAUTOIR

La commune de **Laires**, représentée par son Maire, M. LAGACHE

La commune de **Longuenesse**, représentée par son Maire, M. BARBIER

La commune de **Mametz**, représentée par son Maire, M. DELMAIRE

La commune de **Mentque-Nortbécourt**, représentée par son Maire, M. LECLERCQ

La commune de **Merck-Saint-Liévin**, représentée par son Maire, Mme CARON

La commune de **Moringhem**, représentée par son Maire, M. CORNETTE

La commune de **Moulle**, représentée par son Maire, M. THOMAS

La commune de **Nordausques**, représentée par son Maire, M. MARCOTTE

La commune de **Nort-Leulinghem**, représentée par son Maire, M. BRAME

La commune de **Quiestède**, représentée par son Maire, M. TELLIER

La commune de **Racquinghem**, représentée par son Maire, M. IDZIK

La commune de **Reclinghem**, représentée par son Maire, M. ROLIN

La commune de **Renty**, représentée par son Maire, M. GRARE

La commune de **Roquetoire**, représentée par son Maire, M. HERMANT

La commune de **Saint-Augustin**, représentée par son Maire, M. ALLOUCHERY

La commune de **Saint-Martin D'Hardinghem**, représentée par son Maire, M. PRUVOST

La commune de **Saint-Martin-Lez-Tatinghem**, représentée par son Maire, M. PETIT

La commune de **Saint-Omer**, représentée par son Maire, M. DECOSTER

La commune de **Salperwick**, représentée par son Maire, M. MARTINOT

La commune de **Serques**, représentée par son Maire, Mme LEFEBVRE

La commune de **Thérouanne**, représentée par son Maire, M. CHEVALIER

La commune de **Thiembronne**, représentée par son Maire, Mme ROLAND

La commune de **Tilques**, représentée par son Maire, M. BEDAGUE

La commune de **Tournehem-sur-la-Hem**, représentée par son Maire, M. HIRAUT

La commune de **Wardrecques**, représentée par son Maire, M. CAINNE

La commune de **Wittes**, représentée par son Maire, M. DANVIN

La commune de **Wizernes**, représentée par son Maire, M. HERBERT

La commune de **Zouafques**, représentée par son Maire, M. DUPONT

Le **Conseil départemental du Pas-de-Calais**, représenté par son Président, M. LEROY

Les organismes de logement social :

SA HLM Habitat Hauts-de-France, représentée par son Directeur Général, M. MAILLET

SA d'HLM 3F Immobilière Nord Artois, représentée par son Directeur Général, M. CERVELLO

OPH Pas de Calais Habitat, représenté par son Directeur Général, M. CREPIN

Société Immobilière Grand Hainaut, représentée par son Directeur Général, M. TONNEAU

SA HLM Le Cottage Social des Flandres, représentée par sa Directrice Générale, Mme BROCQ

SA HLM Logis 62, représentée par son Directeur Général, M. CLERBOUT

SA HLM SIA Habitat, représentée par sa Directrice Générale, Mme FOUBET (SIA et SA LTO)

SA HLM ICF Habitat Nord Est, représentée par sa Directrice Générale, Mme RICHARD

Action Logement Hauts de France, représenté par le Président du Comité Régional, M. ROUSSEL

L'Union Régionale pour l'Habitat Hauts de France, représentée par son Président, M. RENE

2. Préambule

2.1. Rappel du cadre règlementaire

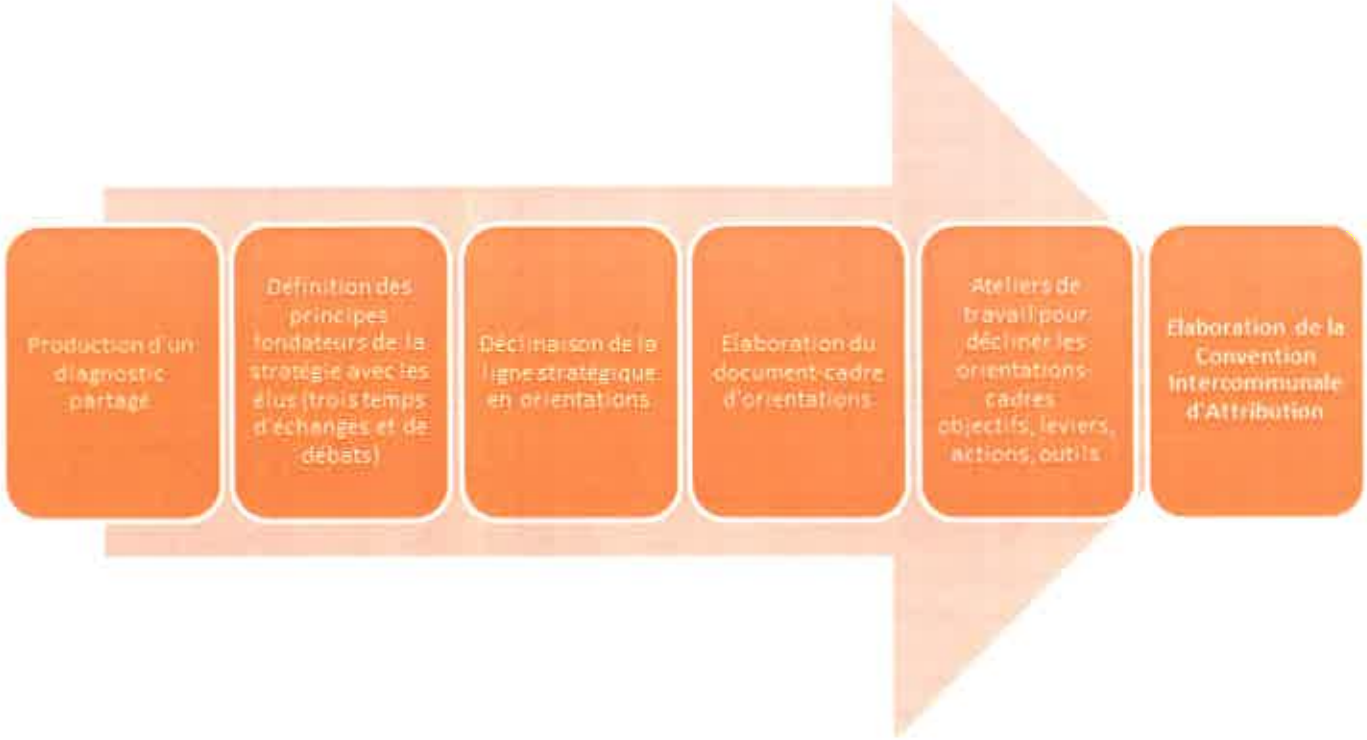


Les lois du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 21 février 2014 de Programmation pour la Ville ainsi que la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 **positionnent les EPCI disposant d'un Programme Local de l'Habitat** comme chef de file de la politique globale relative à la mixité et aux équilibres socio-territoriaux dans l'occupation du parc de logements et, s'agissant du parc locatif social, des attributions et de gestion de la demande sur leur territoire.

Il est attendu des intercommunalités disposant d'un Programme Local de l'Habitat qu'elles **définissent avec leurs partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement des orientations-cadres, traduction d'une stratégie partagée pour améliorer la mixité dans l'occupation du parc de logements et les équilibres socio-territoriaux, en particulier dans le parc locatif social** (politique d'attributions, stratégie de réponse aux demandes de mutation, objectifs quantifiés de relogement des publics prioritaires...).

Ces orientations sont formalisées dans le document-cadre, traduit opérationnellement dans la Convention Intercommunale d'Attributions qui est l'objet de ce document. Les EPCI disposant d'un PLH sont également tenus d'élaborer avec leurs partenaires un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID). Le PPGD constitue l'un des leviers d'amélioration de la mixité. Dans les EPCI qui ont des obligations de mixité sociale telle que la CAPSO, la CIA remplace l'Accord Collectif Intercommunal et la Convention d'Equilibre territorial.

2.2. Les étapes et modalités d'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions



7 ateliers de travail (au total 9 séances), associant les techniciens de la CAPSO, des communes et les partenaires (services de l'Etat, Département, bailleurs sociaux, Action Logement...) ont été organisés pour définir le contenu de la Convention Intercommunale d'Attribution, à partir des orientations-cadres et du diagnostic produits en amont.

Atelier 1 – Application et mise en œuvre des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté concernant les attributions de logements locatifs sociaux

Atelier 2 – Renforcement des actions en direction du parc privé : amélioration de l'offre, sensibilisation et accompagnement des locataires, des propriétaires et des agences immobilières

Atelier 3 – Elargir le spectre de la demande de logement social / mobiliser l'ensemble des contingents / améliorer les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires

Atelier 4 – Modalités de relogement des publics prioritaires et des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain, dans le parc locatif social mais aussi relogements dans le cadre du FSL

Atelier 5 – Définir une stratégie collective de réponse aux demandes de mutation

Atelier 6 – Actions sur l'offre et la valorisation pour améliorer l'attractivité du parc locatif social existant

Atelier 7 – Création d'un outil de suivi et d'observation

Le contenu de ce document est le résultat de ce travail de co-construction mené avec l'ensemble des parties prenantes : techniciens et élus de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer et des communes, bailleurs sociaux, titulaires de droits de réservation, partenaires institutionnels...

3. Une Convention qui s'applique et concerne l'ensemble du territoire intercommunal



La présente Convention s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer, à savoir les 53 communes.

Sa mise en œuvre engage l'ensemble des signataires.

Le périmètre d'application du document intégrera automatiquement les nouvelles communes qui rejoindraient la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer. Un avenant sera établi pour intégrer ces dernières.

De même, en cas d'implantation de nouveaux bailleurs sociaux sur le territoire, les dispositions concernant le parc de logements de ces derniers pourront être intégrées par avenant.

4. Une convention pour une durée de 3 ans

Conformément à la loi, la présente convention porte sur une durée de trois ans, elle sera révisée à cette échéance, en fonction des enseignements qui pourront être tirés de l'évaluation de sa mise en œuvre.

5. Les objectifs en matière d'attributions, de mutations et de relogement des publics prioritaires et des ménages concernés par le renouvellement urbain



L'ensemble des leviers sera mobilisé pour contribuer à la mise en œuvre des orientations du document-cadre. Ces leviers sont déjà pour partie mobilisés par la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer et ses partenaires, comme le montre le schéma.

La CIA est ainsi articulée avec le PPGDLSID prévu par la loi ALUR.

Globalement, le partenariat et la coopération entre les différents acteurs (Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer, services de l'Etat, bailleurs sociaux, titulaires de droits de réservation...) fonctionnent de manière satisfaisante sur le territoire.

Il conviendra de pérenniser ce partenariat dans les prochaines années, de maintenir cette relation « de confiance » pour être en capacité collectivement d'atteindre les ambitions et orientations stratégiques partagées et inscrites dans le document-cadre.

Les objectifs visés concernant les attributions de logements locatifs sociaux

5.1.1. Une 1ère étape : la mise en œuvre progressive des objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté

L'arrêté préfectoral du 2 mars 2017 a fixé pour la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer à 6 135 € de ressources annuelles par unité de consommation le montant qui correspond aux ressources les plus élevées du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social.

La loi Egalité et Citoyenneté définit des objectifs que les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat et d'au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) sont tenus de mettre en œuvre :

- Un taux de réservation des attributions aux ménages prioritaires, DALO et ceux relevant des accords collectifs de :
    - 100% pour le contingent préfectoral ;
    - Pour les autres contingents, un taux de réservation fixé à 25% des attributions.
- De même, les bailleurs sociaux doivent consacrer au moins 25% des attributions de leurs logements non réservés à ces catégories de ménages.
- L'obligation de consacrer au moins 25% des attributions, suivies d'un bail signé, hors QPV, aux ménages appartenant au quartile des demandeurs les plus pauvres ou au relogement lié au renouvellement urbain. Le taux de 25% est adaptable par l'EPCI et révisable tous les trois ans. Le montant correspondant au quartile des demandeurs les plus pauvres sera publié tous les ans par arrêté préfectoral.
- Un objectif de 50% des attributions en QPV à des ménages demandeurs autres que le quartile le plus pauvre de demandeurs. Ce taux est un minimum, il peut être adapté.

Pour rappel, le territoire de la CAPSO compte trois quartiers prioritaires de la politique de la ville (cf. carte page 18) :

- Le quartier Quai du Commerce – Saint Sépulcre situé sur la commune de Saint-Omer.
- Le quartier Saint-Exupéry Léon Blum situé sur les communes de Saint-Omer, Arques et Longuenesse.
- Le quartier Centre Historique situé sur la commune d'Aire-sur-la-Lys.

Le Ministère et l'USH ont estimé la part des attributions suivies de baux signés réalisées au bénéfice du premier quartile des demandeurs en 2016, dans et hors QPV. Cette évaluation indique pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer en 2016 que le poids des attributions hors QPV pour des ménages demandeurs appartenant au 1er quartile est de 16,5 à 17% (le taux à viser à terme dans la loi Egalité et Citoyenneté est de 25%).

Au regard de cette évaluation, il a été décidé, après accord de la Conférence Intercommunale du Logement :

- D'atteindre dans les meilleurs délais le taux inscrit dans la loi Egalité et Citoyenneté.
- Tout en le faisant de manière progressive et en se fixant des objectifs par palier qui soient réalistes et atteignables.

Une proposition de modulation pour les trois années de la 1ère Convention Intercommunale d'Attribution a été soumise et actée par la Conférence Intercommunale du Logement : le taux retenu pour les trois prochaines années est de 21 à 22%, avec l'objectif d'atteindre le taux de 25% à l'horizon 6 ans (correspondant à un PLH).

Le taux de 21/22% affiché dans la présente Convention Intercommunale est un taux a minima. Il pourra faire l'objet d'ajustements en fonction :

- Des bilans qui seront réalisés tous les ans ;
- De l'état des lieux qui pourra être réalisé sur les attributions lorsque les données seront fiabilisées ;
- De l'actualisation annuelle du seuil correspondant au 1er quartile de ressources annuelles par unité de consommation.

Par ailleurs, les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement ont souligné l'enjeu d'envisager la mise en œuvre de ce taux de manière progressive pour être en capacité de le faire dans de bonnes conditions, en intégrant les enjeux qualitatifs (ne pas avoir d'effets collatéraux négatifs sur l'accès au logement des ménages, ne pas loger des ménages hors des quartiers prioritaires dans des résidences déjà fragilisées...).

Pour favoriser l'atteinte de cet objectif dans les meilleurs délais, il conviendra de mobiliser l'ensemble des leviers, notamment :

- Le relogement dans les projets de renouvellement urbain (ANRU). Le relogement est un levier à ne pas négliger, d'autant plus que la comptabilisation de ces ménages dans le « taux hors QPV » n'est pas soumise à des plafonds de revenus.
- La mobilisation de l'ensemble des bailleurs – le taux des attributions hors QPV pour des demandeurs du 1er quartile ou des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain est contrasté entre les bailleurs. Il conviendra donc de mobiliser l'ensemble des bailleurs dans la mise en œuvre de l'objectif, tout en s'assurant que les efforts demandés sont réalistes.

Pour les demandeurs du 1er quartile hors QPV, les bilans mesureront non seulement les attributions suivies de baux signés mais également le nombre de propositions et le taux de refus (ces données font défaut aujourd'hui). Les éléments sur le nombre de propositions et le taux de refus permettront de mettre en évidence les efforts engagés par les bailleurs sociaux et les réservataires pour mettre en œuvre l'objectif de la loi Egalité et Citoyenneté.

L'objectif d'attribution hors QPV comptabilise à la fois les demandeurs du 1er quartile et les ménages concernés par les projets de renouvellement urbain (quels que soient leurs revenus). Selon les informations transmises par les services de l'Etat, sont considérés comme des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain des ménages concernés par un relogement dans le cadre des projets faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU. Seront donc comptabilisés sur la CAPSO les ménages issus du parc privé et relogés dans le parc locatif social dans le cadre de l'OPAH-RU. La majorité des relogements qui seront opérés dans le cadre de projets de renouvellement urbain dans les prochaines années sur le territoire concernent des opérations de démolition-reconstruction «de droit commun ». Les ménages relogés dans ce cadre hors QPV ne pourront donc être comptabilisés que s'ils appartiennent au 1er quartile des demandeurs. Compte tenu de la spécificité des projets sur le territoire (peu de relogements dans le cadre du PRIR ; a contrario, des opérations de démolition-reconstruction dans le droit commun), il serait souhaitable de pouvoir comptabiliser dans le taux des attributions hors QPV l'ensemble des ménages relogés dans le cadre des projets de renouvellement urbain, qu'il s'agisse des projets s'inscrivant dans le dispositif ANRU mais également les projets de démolition-reconstruction qui seront réalisés par les bailleurs sociaux dans le « droit commun ».

Concernant l'objectif de 50% des attributions en QPV à des ménages demandeurs autres que le quartile le plus pauvre de demandeurs : il est évalué à 75% en 2016 pour la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer. **Le principe retenu est d'intégrer le taux minimum de 50%.** Ce taux pourra être réajusté, notamment revu à la hausse, à l'issue du 1er bilan annuel de mise en œuvre de la Convention. L'objectif est fixé à l'échelle des trois quartiers prioritaires (QPV) situés sur la CAPSO ; pour autant, un bilan sera réalisé annuellement pour chacun des trois quartiers afin de mesurer et d'être en capacité d'alerter les partenaires de la CIL si des écarts significatifs sont constatés entre les quartiers.



Les cartes ci-contre et ci-dessous localisent les différents quartiers prioritaires de la politique de la ville sur la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer *(source : atlas des quartiers prioritaires du CGET).*



5.1.2. L'ambition à plus long terme d'affiner les objectifs portant sur les attributions de logements locatifs sociaux

La priorité porte sur la mise en œuvre des objectifs fixés par la Loi Egalité et Citoyenneté. En effet les objectifs fixés dans la Loi Egalité et Citoyenneté sont définis en fonction du croisement du niveau de revenus et de la composition familiale des ménages (revenu par unité de consommation) et, comme l'a montré le diagnostic, les revenus constituent un marqueur fort des disparités entre les territoires et de la spécialisation sociale de certains quartiers et de certaines résidences.

La Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer et ses partenaires conçoivent la mise en œuvre des objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté comme une première étape dans la stratégie d'amélioration de la mixité sur le territoire intercommunal. Pour autant il sera essentiel, à plus long terme, d'affiner la stratégie et les objectifs en matière d'attributions en intégrant d'autres critères.

La Conférence Intercommunale du Logement acte donc les principes suivants :

- **D'inscrire comme priorité la mise en œuvre des objectifs de la loi, définis en fonction des quartiles (revenus par unité de consommation).**
- **De poursuivre la réflexion en parallèle pour affiner la déclinaison des objectifs concernant les attributions de logements locatifs sociaux pour y intégrer d'autres critères.**

5.1.3. La mobilisation de l'ensemble des acteurs (communes, bailleurs sociaux, réservataires) pour contribuer aux objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté dans les quartiers prioritaires et hors des quartiers prioritaires

Chaque bailleur contribuera à l'atteinte des objectifs définis précédemment (en quartier prioritaire et hors quartier prioritaire) : il est donc souhaité que chaque bailleur tende vers ces objectifs. L'état des lieux réalisé pour l'année 2016 par l'Union Régionale pour l'Habitat a permis de mettre en évidence le différentiel entre l'objectif qui sera à mettre en œuvre et la tendance constatée en 2016.

Ceci signifie que tous les bailleurs devront :

- **Atteindre un taux minimum de 21%/22% à mettre en œuvre pour chaque bailleur et collectivement au cours de la 1ère Convention Intercommunale d'Attribution (d'une durée de trois ans) et, à terme (6 ans), atteindre le taux de 25% par bailleur (et collectivement).**
- **Atteindre un taux minimum de 50% d'attributions pour des demandeurs des 2ème, 3ème et 4ème quartiles dans les QPV.**

5.1.4. La déclinaison territoriale de la mise en œuvre de l'objectif d'attributions pour des demandeurs du 1er quartile en dehors des quartiers prioritaires : l'organisation d'une réponse « dans la proximité » adaptée aux besoins et aux souhaits des ménages concernés et adaptée à la capacité d'accueil des différentes communes de la CAPSO

Une majorité des demandeurs de logement social souhaite rester sur sa commune de résidence (lien social, habitude...). Il est donc essentiel – si les conditions le permettent (adéquation de la capacité d'accueil de la commune aux besoins et attentes des demandeurs) - de privilégier des solutions de proximité, y compris pour les ménages fragiles, ce qui permettra par ailleurs d'éviter que ces ménages ne soient systématiquement relogés sur la Ville de Saint-Omer, dans le parc locatif privé de mauvaise qualité ou dans le parc locatif social des quartiers prioritaires.

Différents paramètres doivent être pris en compte pour définir une stratégie territorialisée de mise en œuvre des objectifs et de réponse à la demande de logement locatif social qui soit réaliste, non seulement au regard de la structuration du territoire mais aussi des souhaits et des attentes des demandeurs :

- La localisation des zones d'emploi et les moyens de transport pour y accéder ;
- Le volume de demandes dans les différents territoires. La quantification du nombre de demandes est essentielle pour s'assurer de l'existence d'un besoin suffisamment important pour un investissement des bailleurs et des communes ;

- La commune de résidence souhaitée par les ménages demandeurs afin de proposer des solutions aux ménages qui correspondent à ce qu'ils ont demandé / ce qu'ils recherchent. Des premières analyses ont été réalisées pour mettre en perspective la commune de résidence des demandeurs de logement social avec la commune souhaitée. Il ressort de ces analyses les constats suivants :

  - A l'échelle de la CAPSO, 50% des demandeurs souhaitent rester dans leur commune de résidence ;
  - Les communes d'Aire-sur-la-Lys et de Saint-Omer « drainent » car elles « ont une aire d'attractivité », plus large ;
  - Le cas d'Aire-sur-la-Lys est spécifique : la commune attire dans des proportions non négligeables des demandeurs qui ne sont pas originaires de la CAPSO. Parmi les ménages ayant demandé un logement social sur la commune, 50% résident déjà sur la commune, 20% résident dans les communes alentours et 30% dans le nord du Béthunois (« bassin de vie »).

    Cette spécificité est à intégrer dans la réflexion : en effet, le scénario visant à répondre aux besoins des ménages les plus fragiles dans la proximité, «au plus près de la commune d'origine », sera difficile à mettre en œuvre sur cette partie du territoire, dans la mesure où une part non négligeable des demandeurs est originaire de communes extérieures à la CAPSO.

Ces différents paramètres ont fait l'objet d'une analyse croisée (volume de demandes de logement locatif social par commune, la tension de la demande, c'est-à-dire le rapport entre le nombre de demandes et le volume d'attributions par commune et « l'aire d'attractivité » des communes). Ce croisement permet d'identifier des marges de manœuvre / des opportunités mais aussi des contraintes pour proposer des réponses de proximité aux ménages les plus fragiles.

L'analyse des « aires d'attractivité » des communes au regard de la demande de logement social permet de mesurer les marges de manœuvre pour faire évoluer les parcours des ménages au sein du parc locatif social, tout en s'assurant que les propositions alternatives qui pourraient leur être faites dans un souci d'amélioration de la mixité et des équilibres puissent être acceptables pour eux, au regard de leur lieu de résidence actuel.



Le résultat de ces analyses met en évidence l'enjeu et la possibilité d'envisager l'organisation suivante dans la réponse aux demandes et aux besoins des ménages les plus fragiles :

- Le **rééquilibrage dans l'accueil des demandeurs du 1er quartile**, des ménages les plus modestes se jouera principalement entre le pôle urbain et les communes limitrophes, compte tenu de **l'armature urbaine du territoire** (offre de services, de commerces...) et de la **répartition spatiale de l'offre de logements**, en particulier des logements locatifs sociaux.
- Les autres communes, plus éloignées du pôle urbain, contribueront également à cet effort de rééquilibrage mais de manière plus modeste, en cohérence avec **leur taille et leur capacité d'accueil.**

Pour certaines communes le rééquilibrage avec les communes des alentours peut être difficile (présence uniquement de communes rurales autour par exemple). Dans ce cas, le rééquilibrage sera à concevoir en interne, au sein même de la commune. C'est notamment le cas d'Aire-sur-la-Lys.

Cette organisation territoriale dans la réponse aux demandes des ménages les plus fragiles a des conséquences sur les volumes et les types de produits de logements à développer. Les réponses à apporter et à développer seront, selon les secteurs de la CAPSO, à adapter, en termes de volume (ampleur) mais aussi de types de produits.

Ce croisement permet de garantir une approche réaliste dans l'analyse des réponses à apporter aux besoins en logements des ménages éligibles au logement locatif social. Le développement de l'offre locative sociale paraît peu pertinent dans les communes disposant d'un volume très limité de demandes.

Pour les communes de Blendecques et de Wizernes, le volume de demandes est à mettre en perspective avec l'attractivité des produits proposés dans le parc locatif social sur ces communes, composés majoritairement d'individuel.

Il est également nécessaire dans la programmation du développement du parc locatif social (et les choix de secteurs privilégiés) de prendre en compte la volonté et l'ambition des communes de construire des logements locatifs sociaux et d'intégrer les politiques patrimoniales des bailleurs sociaux.

Le développement d'une offre dans une commune ne doit pas uniquement viser les ménages de ladite commune mais doit permettre d'apporter des réponses aux ménages de communes limitrophes et environnantes.

La réponse aux besoins des ménages les plus fragiles dans la proximité se fera de manière différenciée selon les types de territoires :

- Dans le pôle urbain élargi et la commune d'Aire-sur-la-Lys, la réponse s'organisera pour l'essentiel dans le parc locatif public et, dans une moindre mesure, dans le parc privé.
- Dans les autres communes, compte tenu du faible volume de demandes et de besoins, des réponses seront à apporter ponctuellement dans le parc de logements privés au travers du développement du conventionnement.

5.2. Le cadre fixé par la loi de Programmation pour la Ville (article 8) et de la loi ALUR (article 97)

Conformément à l'article 8 de la loi, la CIA est une convention thématique rattachée au contrat de ville ; elle doit :

- Intégrer les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires, à l'échelle intercommunale, qui sont à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux et les mutations. Ces objectifs sont fixés en fonction du critère de revenu défini par la loi et des engagements pris en matière de relogement des personnes relevant des accords collectifs
- Définir les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain dans leur ensemble.
- Déterminer les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires des droits de réservation afin de mettre en œuvre les objectifs de la convention.

La CIA définit les orientations de la stratégie de la CAPSO en termes d'équilibre territorial.

La charte de relogement de la CAPSO, annexe de la CIA, établit le cadre des relogements issus du PRU y compris ceux issus des opérations à caractère privé situées dans le même périmètre telles que l'OPAH RU.

SYNTHESE DES OBJECTIFS ET ACTIONS CONCERNANT LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (ARTICLE 8)

Objectifs :

- Atteindre un taux minimum de 50% d'attributions pour des demandeurs des 2ème, 3ème et 4ème quartiles dans les QPV (ce taux pourra être réajusté à l'issue des prochains bilans annuels).
- Fidéliser dans ces quartiers des publics susceptibles de contribuer à la mixité de l'occupation.
- Diversifier les profils de ménages accueillis / traiter les résidences les plus fragiles socialement.

Les leviers :

- La charte intercommunale de relogement concernant le PRU doit permettre de proposer des solutions de relogement sur l'ensemble de l'agglomération et en favorisant la coopération inter-bailleurs et intercommunale au niveau des relogements.
- La diversification de l'offre d'habitat dans les quartiers prioritaires, notamment dans le quartier Quai du Commerce – Saint Sépulcre dans le cadre du PRIR.
- L'amélioration de la réponse à certaines demandes (seniors, demandes pour des petits logements) qui permettront de fidéliser des publics « porteurs de mixité » dans ces quartiers.
- La poursuite de la requalification du parc de logements existants et, plus globalement, de l'amélioration de l'attractivité des quartiers concernés :
    - Dans le cadre du Projet d'Intérêt Régional (ANRU), sur le quartier de Quai du Commerce/Saint Sépulcre (Saint-Omer)
    - Dans le cadre du droit commun et notamment sur le quartier Saint-Exupéry Léon Blum : définir une stratégie de transformation du quartier et établir une programmation partenariale pluriannuelle.
    - Des actions de sensibilisation et d'accompagnement auprès des propriétaires bailleurs, des locataires et des agences immobilières renforcées et ciblées en priorité sur les quartiers prioritaires, notamment sur les quartiers Quai du Commerce – Saint Sépulcre et Centre Historique.
- La mise en place d'un suivi collectif des relogements des publics fragiles dans ces quartiers (dans le parc locatif social et le parc privé) et le renforcement de la vigilance collective pour éviter que ces relogements ne soient géographiquement concentrés dans les quartiers et les résidences les plus fragiles.
- La mise en place de deux « Commissions chargées de désigner les candidats pour les logements disponibles » sur le territoire pour les quartiers politique de la ville : quartiers Quai du Commerce – Saint Sépulcre et Saint Exupéry – Léon Blum /quartier Centre Historique à Aire-sur-la-Lys.

5.3. Les attributions aux publics prioritaires : la définition d'un objectif quantifié annuel par bailleur et par secteur géographique

La Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) définit, pour chaque organisme HLM, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes DALO et aux personnes prioritaires

5.3.1. Le relogement, un levier pour faire évoluer l'occupation dans le parc locatif social et privé et un point de vigilance

Le relogement constitue à la fois un levier et un point de vigilance dans la stratégie d'amélioration de la mixité aux différentes échelles et de mise-en-œuvre des objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté. En effet la stratégie d'amélioration des équilibres socio-territoriaux doit se traduire concrètement et être prise en compte dans les différents processus de relogement :

- Le relogement lié aux démolitions ou aux réhabilitations structurantes réalisées dans le cadre des projets de renouvellement urbain (ANRU et droit commun).
- Le relogement des publics prioritaires, dans le parc locatif social ou dans le parc privé.

La CIA, qui couvre une part significative des relogements, est un levier d'action important : il doit contribuer au rééquilibrage de l'occupation dans le parc de logements.

5.3.2. Les publics concernés

La loi Egalité et Citoyenneté apporte une clarification concernant la priorisation à appliquer dans les attributions : la priorité est donnée aux DALO puis aux ménages relevant de l'article L 441 – 1 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'annexe n°1 précise les ménages relevant de cet article (la liste a été actualisée dans le cadre de la loi Egalité et Citoyenneté).

Il est possible d'intégrer dans les publics prioritaires des ménages qui ne sont pas considérés comme prioritaires par l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, par exemple des profils de ménages qui peuvent être considérés comme prioritaires localement. Dans ce cas, les ménages doivent être relogés dans un contingent « agglomération ». La CAPSO souhaite intégrer dans les ménages prioritaires les ménages issus du parc privé et qui seront relogés dans le cadre des dispositifs pilotés par la CAPSO sur ce parc, notamment l'OPAH-RU ainsi que les ménages issus des dispositifs du type MOUS.

Les ménages « prioritaires » tels que définis dans la Convention Intercommunale d'Attributions à l'échelle de la CAPSO



Au-delà des publics « prioritaires », les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement porteront une vigilance particulière concernant la réponse aux besoins en logements de certains profils de publics, notamment des publics identifiés dans le PDALHPD : les jeunes et les seniors.

La CIA fixe pour chaque bailleur présent sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer et par secteur de l'agglomération un objectif quantifié d'attributions de logement en direction de ces publics pour l'année 2018, 1ère année de mise en œuvre de la présente Convention. L'objectif sera revu annuellement et ce dès 2019, en lien avec :

- **Le passage en flux du contingent préfectoral et l'objectif de relogement qui sera fixé dans ce cadre à l'échelle de l'arrondissement ;**
- **Le travail de définition des situations prévues à l'article L 441-1 du CCH qui sera mené dans le cadre du contingent préfectoral et du Plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs.**
- **L'amélioration des données disponibles via le SNE pour comptabiliser la demande et les attributions des ménages prioritaires.**

5.3.3. Un objectif global d'attributions de logement à 270 ménages à l'échelle de la CAPSO par an

Les publics « prioritaires » (estimation réalisée à partir des motifs de la demande) ont représenté ces trois dernières années 34 à 36% de la demande pour 35 à 37% des attributions. L'orientation retenue est de maintenir le taux de 35% de l'ensemble des attributions, soit un volume de 250 attributions pour ces publics en moyenne par an, soit TOUS CONTINGENTS CONFONDUS (contingent Etat, Action Logement, hors contingent).

En ajoutant les ménages du parc privé qui seront relogés dans le cadre des dispositifs pilotés par la CAPSO (environ 20 ménages par an), l'hypothèse retenue concernant le volume d'attributions pour des publics prioritaires par an à l'échelle de la CAPSO est de 270 attributions :



Ce volume à réaliser comprend toutes les attributions dévolues à l'ensemble des contingents et des logements réservés, à savoir les attributions à réaliser :

- Au titre du contingent préfectoral ;
- Par les réservataires dans leur contingent respectif (y compris contingent Etat 5% fonctionnaires, Action Logement, La Foncière logement, collectivités) ;
- Ainsi que celles effectuées par les bailleurs sociaux dans leur parc de logements non réservés.

Dans le cadre de la loi Egalité & Citoyenneté, les bailleurs sociaux, sur les logements non réservés, et les réservataires, sur leurs réservations, doivent consacrer 25% de leurs attributions aux publics prioritaires (ménages DALO et ceux définis par l'article 1441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). L'ensemble des

bailleurs sociaux et des réservataires s'accordent à répondre aux dispositions prévues dans la loi Egalité et Citoyenneté et à appliquer celles prévues dans cette CIA.

Dans le cas où l'objectif minimal de 25% des attributions prévu par la loi n'était pas atteint, le Préfet pourra suppléer aux carences du bailleur ou du réservataire et procéder à l'attribution des logements en faveur du public prioritaire concerné. Ces attributions se feront dans le respect des grands principes d'équilibre de peuplement retenus par la Conférence Intercommunale du Logement dans la Convention Intercommunale d'Attributions.

Dans le cas où le taux observé serait compris entre 25% et 35%, il conviendra alors à la CIL d'en évaluer les raisons et d'ajuster éventuellement les objectifs initiaux afin d'intégrer les difficultés rencontrées par tous les acteurs concernés : le ou les bailleurs concernés, Action Logement, Foncière Logement, collectivité(s)...

Remarque : en cas de modification de la définition des publics prioritaires ou du contexte législatif pouvant impacter les objectifs d'attribution aux publics prioritaires, les services de l'Etat interpelleront officiellement les instances de la CIL afin de pouvoir réviser les objectifs ou modalités prévues dans la CIA.

5.3.4. La répartition de l'objectif annuel de 270 attributions pour des ménages prioritaires par bailleur

La clé de répartition retenue est la suivante : répartir l'objectif en fonction du poids de chaque organisme de logement social dans le volume d'attributions constaté entre 2014 et 2016.

	Nombre d'attributions pour des publics prioritaires en moyenne par an entre 2014 et 2016	Poids de chaque bailleur dans les attributions entre 2014 et 2016	Objectif de relogement des publics prioritaires par an
Pas de Calais Habitat	74	29,15%	79
Logis 62	80	31,23%	84
Habitat Hauts-de-France	62	26,20%	71
SA Immobilière Nord Artois	10	3,99%	11
SIA Habitat et LTO Habitat	9	3,58%	10
SIGH	2	1,00%	3
Le Cottage social des Flandres	7	4,31%	12
SA HLM des régions du Nord et de l'Est	1	0,41%	1
VILOGIA	0	0,14%	0
Habitat du Littoral	0	0,00%	0
UES Habitat Pact	0	0,00%	0
Maisons & Cités SOGINORPA	0	0,00%	0
Total CAPSO	**245**	**100,00%**	**270**

5.3.5. La répartition de l'objectif annuel de 270 attributions par territoire

Pour répartir de manière réaliste et solidaire le volume d'attributions réalisées au bénéfice des publics prioritaires sur le territoire, l'objectif est territorialisé par commune ou secteur géographique. L'échelle de territorialisation retenue est le fruit d'un compromis entre :

- La nécessité de le décliner à une échelle suffisamment fine pour s'assurer que le relogement des publics prioritaires contribuera au rééquilibrage du peuplement.
- Une territorialisation « simple », facilement appropriable par l'ensemble des acteurs et qui n'aboutit pas à des volumes de ménages trop réduits, ce qui n'aurait pas de sens et serait impossible à mettre en œuvre.

L'échelle de territorialisation retenue est la suivante :

- Par commune, pour les communes de Saint-Omer, Longuenesse, Arques, Saint-Martin-lez-Tatinghem et Aire-sur-la-Lys.
- Reste du pôle urbain élargi, comprenant les communes de Blendecques, Wizernes, Racquinghem, Campagne-lès-Wardrecques et Wardrecques.
- Autres communes de la CAPSO.

La clé de répartition retenue est la suivante : le poids de chaque commune / secteur dans les attributions de logements locatifs sociaux comptabilisées entre 2014 et 2016.

Pour tenir compte de la présence significative de ménages fragiles dans le parc privé – mise en évidence par le diagnostic - a été procédé à une pondération, en fonction du poids dans chaque commune / secteur des ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM logés dans le parc privé (propriétaires occupants et locataires), relativement au poids de la commune ou du secteur dans le total des ménages logés dans le parc privé.

	Attributions pour des publics "prioritaires" en moyenne par an entre 2014 et 2016	Attributions en moyenne par an entre 2014 et 2016	Poids des attributions pour des publics prioritaires entre 2014 et 2016	Contribution de chaque secteur aux attributions pour des publics prioritaires entre 2014 et 2016	Objectif de relogement des publics prioritaires par an pour la période 2018-2020 en fonction du poids de la commune / du secteur dans le nombre d'attributions AVANT PONDERATION		Critère de pondération : la contribution de chaque commune / secteur dans l'accueil des ménages avec des revenus inférieurs à 40% dans le parc locatif privé par rapport (source : Filocom)		Objectif de relogement des publics prioritaires par an pour la période 2018-2020 APRES PONDERATION	
					Objectif par an (en nombre de ménages)	*Contribution aux attributions pour des publics prioritaires*	*Contribution de chaque commune / secteur dans l'accueil des ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM dans le parc locatif privé*	*Poids de chaque commune / secteur parmi les ménages de la CAPSO logés dans le parc locatif privé*	*Objectif par an (en nombre de ménages)*	*Contribution aux attributions pour des publics prioritaires*
Aire-sur-la-Lys	20	78	25%	8%	29	11%	11%	11%	27	10%
Arques	45	129	35%	18%	48	18%	9%	10%	49	18%
Longuenesse	64	185	34%	25%	68	25%	4%	5%	64	24%
Saint-Omer	76	202	38%	31%	75	28%	38%	30%	54	20%
Saint-Martin-lez-Tatinghem	14	45	31%	6%	17	6%	3%	3%	23	9%
Reste du pôle urbain élargi	17	48	35%	7%	18	7%	9%	10%	25	9%
Autres communes de la CAPSO	14	43	33%	6%	16	6%	26%	31%	28	10%
Total CAPSO	**250**	**729**	**34%**	**100%**	**270**	**100%**	**100%**	**100%**	**270**	**100%**

5.3.6. Des difficultés dans l'identification des ménages prioritaires et la comptabilisation des attributions qui pourront impacter la capacité des acteurs locaux à mettre en œuvre et à évaluer ces éléments inscrits dans la CIA

Il s'agit de :

- La question de l'identification des profils est primordiale pour être en capacité de mieux gérer et organiser le relogement des ménages prioritaires. L'identification de ces ménages reste complexe :

  Les profils / situations considérés comme prioritaires dans la loi (cf. article L. 441-1 du CCH) sont pour certains relativement larges. En l'absence de critères plus précis d'éligibilité à ces différentes situations, il est difficile d'identifier en amont les ménages prioritaires dans le fichier de la demande.

  Les demandes de ménages prioritaires peuvent provenir de différents « canaux » : fichier de la demande de logement social (SNE), dispositifs (par exemple, FSL...).

  Actuellement, les ménages « prioritaires » tels que définis par l'article L. 441-1 du CCH ne sont pas signalés comme tels dans le Système National d'Enregistrement. Jusqu'à présent, la seule manière d'identifier des ménages prioritaires est de rechercher des profils de candidats dans la base Syplo (contingent préfectoral), sachant que dans le SNE, il n'est pas spécifié si le ménage est intégré ou non dans la base Syplo.

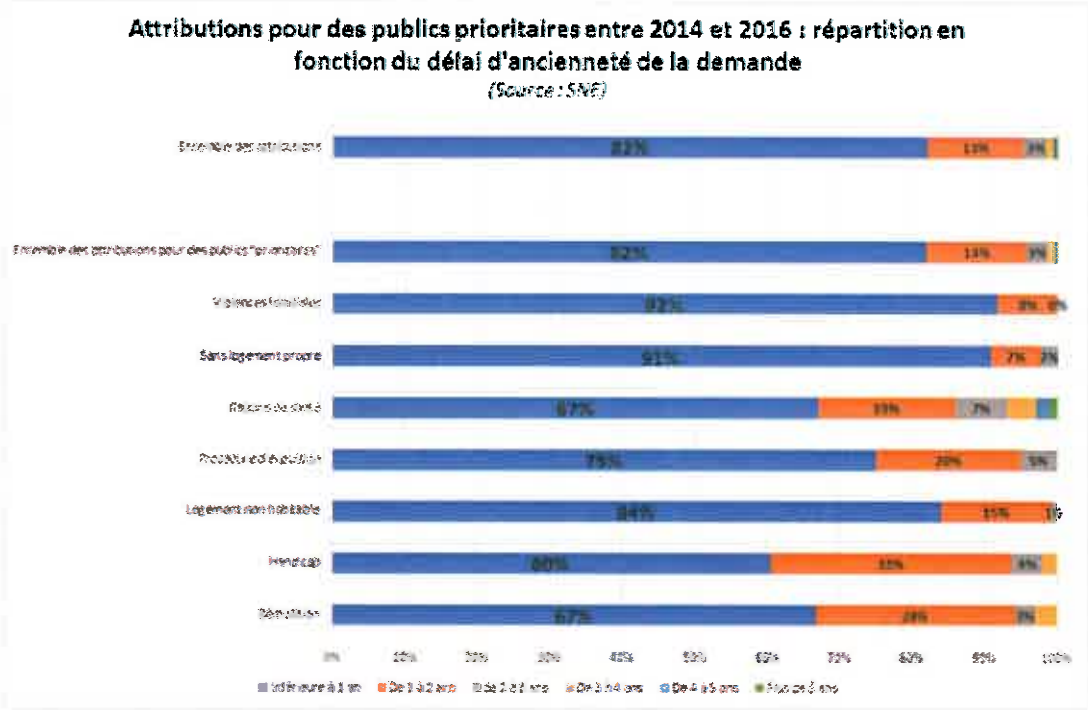
  Parmi les évolutions règlementaires prévues dans les prochains mois : les demandes des ménages pourront être reconnues prioritaires en amont lors du traitement de la demande ou lors du passage en CAL et le SNE intègrera la possibilité « d'estampiller » un ménage comme prioritaire.

  Par conséquent, hormis pour les ménages du contingent préfectoral (demande et attributions), il n'existe pas aujourd'hui de décompte précis du relogement des ménages prioritaires – ils ne peuvent être comptabilisés que s'ils se voient attribuer un logement du contingent préfectoral.

  Pour pouvoir comptabiliser les relogements concernant des publics prioritaires – au-delà des attributions du contingent préfectoral, il conviendra de pouvoir repérer au plus tard au moment de l'attribution le caractère prioritaire d'une demande et de pouvoir l'affecter à un contingent.

- Concernant l'objectif de réserver 25% des attributions *« aux ménages DALO, aux ménages prioritaires et à ceux relevant des accords collectifs »* : la mise en place de cette obligation nécessitera au-delà du suivi de la mise-en-œuvre de la CIA (objectif de relogement des ménages prioritaires annuel et quantifié par bailleur et par territoire), de mesurer le poids des attributions pour des publics prioritaires au sein des différents contingents. Pour assurer ce suivi, une remise à plat et un recensement précis et fiable des logements locatifs sociaux contingentés sur le territoire est nécessaire. Il conviendra donc d'établir un tableau précisant pour chaque logement locatif social du territoire si le logement est contingenté ou non et le type de réservataire.

5.3.7. Différents enjeux pour mieux répondre du point de vue qualitatif aux besoins des publics prioritaires : mieux appréhender les besoins, développer une offre de logements plus adaptée et contribuer à responsabiliser les ménages



Deux motifs de demande prioritaire semblent aujourd'hui moins bien satisfaits sur le territoire : « Raisons de santé » et « Handicap ».

Ces motifs recouvrent une diversité de situations qui reste difficile à appréhender. A priori une partie importante de ces demandes correspond à des besoins de seniors en logements adaptés.

La « moins bonne satisfaction » de ces types de demandes est non seulement la conséquence d'un déficit d'offre adaptée sur le territoire mais elle est également liée à un manque de connaissance fine des situations concrètes ; la notion est trop large et difficile à appréhender.

Un travail d'approfondissement dans l'analyse de la demande devra permettre de déterminer plus précisément les produits à développer sur le territoire.

Dans les faits constatés, certaines situations renvoyant effectivement à des « raisons de santé » peuvent être très compliquées. Notamment en cas de maladie dégénérative ; en situation de « pré-handicap », ces personnes sont très difficiles à reloger, tant la condition demande quasiment une adaptation sur-mesure qui n'existe pas.

Dans la majorité des cas, les mesures d'accompagnement social fonctionnement très bien et permettent d'aider un grand nombre de ménages prioritaires. L'adhésion du locataire est nécessaire pour que la mesure d'accompagnement social fonctionne de manière satisfaisante.

5.4. Les orientations pour le relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain

Dans la CIA, sont considérés comme des projets de renouvellement urbain :

- L'ensemble des projets de démolition-reconstruction.
- L'ensemble des dispositifs d'intervention sur le parc de logements existants pilotés par la CAPSO.

La stratégie de relogement poursuivie devra répondre à 2 objectifs principaux :

- Contribuer aux orientations de mixité sociale et d'équilibre de peuplement, telles que définies dans le document-cadre d'orientations et déclinées au travers d'objectifs quantifiés dans la présente convention.
- Répondre aux souhaits des ménages concernés qui pourront se traduire soit par le désir de rester sur le quartier (il s'agira de porter une attention particulière aux ménages ayant un rapport positif au quartier), soit le désir d'une mobilité résidentielle en dehors du quartier, à l'échelle de l'agglomération.

Le relogement doit être l'occasion d'offrir la possibilité aux ménages concernés de s'installer dans d'autres quartiers ou secteurs de l'agglomération et de renforcer la mobilité résidentielle des habitants.

La charte intercommunale de relogement concernant le PRU, document opérationnel en annexe de la CIA, fixe les modalités d'organisation des relogements et d'accompagnement social dans le quartier en PRU, en s'engageant à mettre en œuvre tous les moyens pour être en capacité collectivement de proposer des solutions de relogement sur l'ensemble de l'agglomération et en favorisant la coopération inter-bailleurs et intercommunale au niveau des relogements.

L'objectif de la charte est de :

- Garantir des relogements de qualité et de ne pas proposer pour les ménages les plus vulnérables des solutions de relogement dans des secteurs ou patrimoines « fragiles » dans ou à l'extérieur des quartiers prioritaires.
- A établir des propositions cohérentes et adaptées au regard de la situation de la famille (lieu de travail, mobilité, ressources...) et de la gestion de la demande de logement social.

Le relogement des ménages doit être l'occasion de :

- Proposer aux ménages concernés des solutions de relogement hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Contribuer à un rééquilibrage dans le rôle joué par les différents bailleurs dans l'accueil des ménages les plus fragiles.

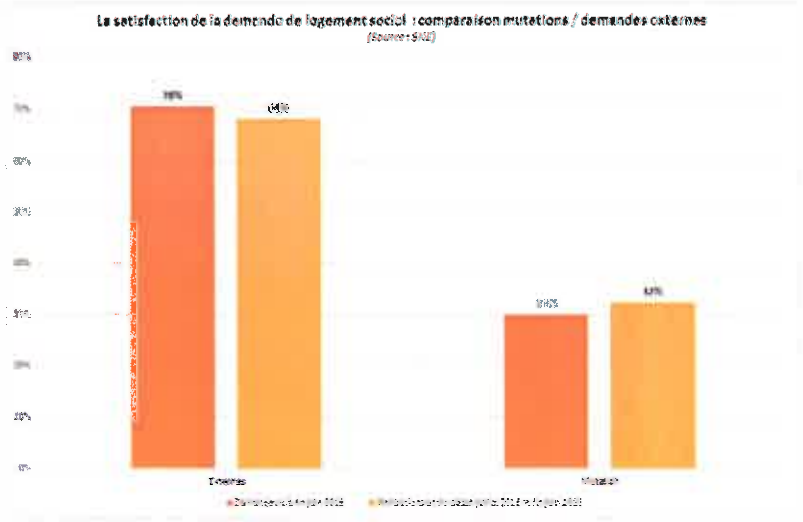
La charte définit les grandes orientations devant guider la pratique des acteurs dans le cadre du renouvellement urbain notamment au regard des objectifs précités. Chaque commune et chaque bailleur s'engagent à reloger des ménages issus du Quartier Politique de la Ville Renouvellement Urbain et à mobiliser le parc neuf pour une partie de ces relogements.

Les signataires de ce document devront s'engager à cela.

5.5. Maintenir le taux actuel de réponses aux demandes de mutation ; améliorer collectivement les réponses à apporter à certains profils de demandeurs / de demandes

Les mutations constituent un levier pour faire évoluer et diversifier l'occupation sociale dans les résidences identifiées comme les plus fragiles. La réponse aux demandes de mutation doit permettre de contribuer à :

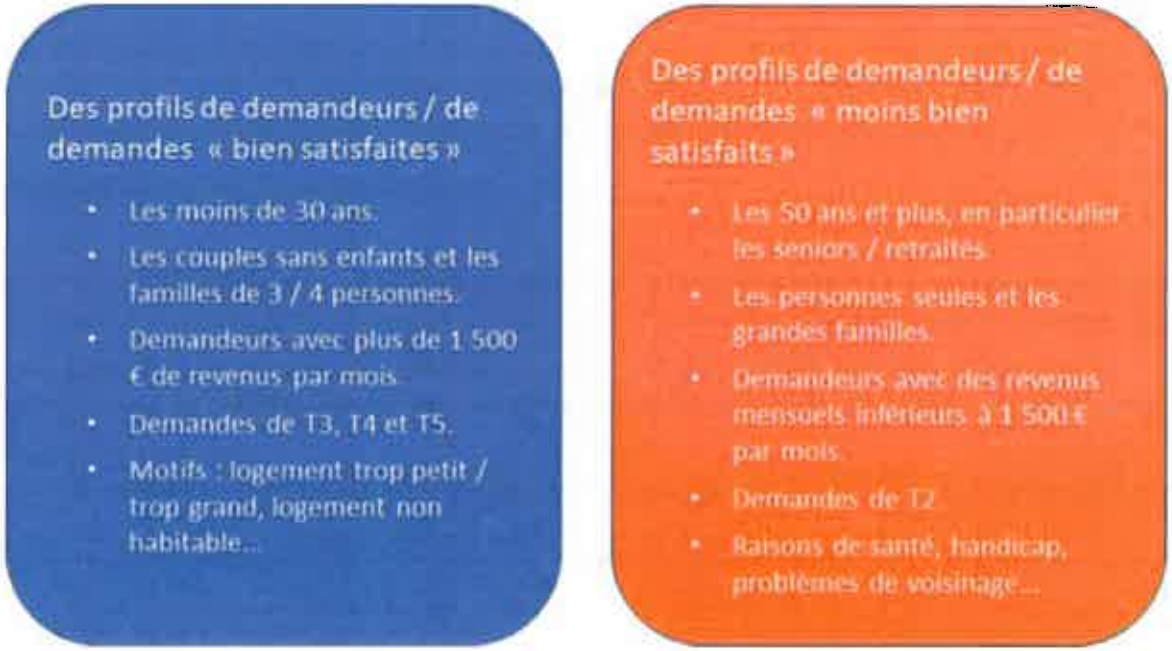
- Améliorer les conditions de logements des ménages (par exemple, adaptation de la taille du logement à l'évolution de la situation personnelle du ménage...).
- Offrir des parcours résidentiels au sein du parc locatif social.
- Fidéliser dans le parc locatif social et notamment dans certains quartiers / patrimoines des publics susceptibles de contribuer à la mixité de l'occupation = appui à la mobilité de ménages « porteurs de mixité et de diversité ».



Les demandes de mutation sur la CAPSO sont plutôt bien satisfaites globalement, le poids des mutations dans les attributions étant supérieur à leur poids dans la demande de logement social.

L'objectif poursuivi par les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement est de maintenir ce taux de satisfaction.

Cependant, certaines demandes de mutation sont aujourd'hui moins bien satisfaites. Les analyses réalisées dans le cadre du diagnostic ont permis de mettre en évidence les demandes « bien satisfaites » et les demandes « moins bien satisfaites ».



Deux raisons principales expliquent que certaines demandes de mutation soient actuellement moins bien satisfaites sur le territoire de la CAPSO :

- **La demande exprimée par les ménages n'est pas toujours adaptée au regard des caractéristiques de l'offre disponible sur le territoire** ou par rapport à leurs situations et à leurs besoins, ce qui explique le nombre non négligeable de refus. **Le renforcement du dispositif d'information et d'accompagnement des demandeurs de logement social permettra aux ménages de mieux définir et cibler leur demande. Ceci permettra de contribuer à diminuer les refus et à** améliorer la satisfaction de la demande.
- **Certaines demandes sont aujourd'hui difficiles à satisfaire, faute d'offre adaptée** qualitativement et quantitativement suffisante sur le territoire : c'est notamment le cas des demandes de **petits logements (T2), des demandes de seniors (déficit d'offre adaptée) et de la réponse aux besoins des publics en** situation de handicap.

5.6. Affiner la connaissance de la demande pour mieux répondre à la diversité des besoins potentiels et exprimés sur le territoire

Une série d'analyses statistiques réalisée dans le cadre du diagnostic, croisée avec les points de vue qualitatifs des acteurs, a permis de mettre en lumière des éléments concernant le taux de satisfaction des demandes de logement locatif social par profil.

Les demandes et les besoins des seniors doivent être mieux satisfaits sur le territoire de la CAPSO, notamment les demandes de mutation mais également les demandes externes afin d'attirer de nouvelles clientèles de seniors vers le parc locatif social (qui peut constituer une offre plus adaptée que le logement occupé par ces profils – grandes maisons dont ils sont propriétaires et qu'ils occupent) :

- Le public des seniors est un « marché porteur » compte tenu du vieillissement actuel et futur de la population du territoire.
- L'accueil et la fidélisation des seniors constituent des leviers pour préserver ou améliorer la mixité dans certains secteurs (communes, quartiers, résidences...).

L'objectif est de mieux répondre :

- A la demande exprimée de logement social des seniors, qu'elle soit externe (de ménages seniors non logés dans le parc locatif social) ou qu'elle corresponde à une demande de mutation.
- Mais aussi aux besoins potentiels de ménages seniors qui sont éligibles au logement social mais qui n'en font pas la demande, pour diverses raisons (méconnaissance de leur éligibilité, besoin d'accompagnement dans la démarche d'enregistrement de la demande...).

Pour être en capacité de mieux satisfaire la demande et les besoins des seniors dans le parc social, il conviendra de travailler collectivement sur l'adaptation / l'adéquation du parc de logements. En effet, une part non négligeable des demandes de mutation des seniors dans le parc locatif social ne trouve pas de réponse faute de logement adapté disponible.

L'adéquation / adaptation du logement renvoie à différents paramètres :

- L'adaptation du logement au regard de la problématique de santé / de mobilité physique de la personne ;
- L'adéquation de la typologie (nombre de pièces et surface) à la taille du ménage. Il y a un déficit de petits logements dans le parc locatif social sur le territoire. Les types les plus représentés dans le parc sont les T3 et les T4.

La localisation du logement proposé est également un critère majeur à prendre en compte dans la réponse aux besoins des seniors : en effet, les seniors sont le plus souvent attachés à leur quartier et souhaitent y rester.

Il conviendra de réfléchir collectivement sur les moyens à mobiliser pour être en capacité de proposer une diversité de solutions adaptées, dans l'offre neuve mais aussi dans le parc existant.

- L'adaptation des logements est complexe dans les logements du centre-ville historique de Saint-Omer.
- Le développement de programmes ou de quartiers intergénérationnels est une piste à privilégier. Le bailleur social Pas-de-Calais Habitat envisage d'expérimenter ce type de produit. L'intergénérationnel peut être envisagé à différentes échelles : résidence (exemple de la Tour Verlaine à Arras, ensemble immobilier, quartier exemple de l'ilot Bon Secours à Arras).

Ces éléments méritent d'être approfondis dans la suite des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement. Il pourra notamment être envisagé de mettre en place une enquête ciblée auprès des demandeurs de logement social d'un T2 pour mesurer la demande réelle pour du T2. Le même exercice pourra également être réalisé auprès des seniors qui ont déposé une demande de logement social, ou auprès des seniors qui n'ont pas déposé de demande mais qui y seraient éligibles (public potentiel).

Avant d'envisager le développement d'une offre nouvelle adaptée pour les seniors, il sera nécessaire de procéder à un état des lieux sur le territoire des logements adaptés et les logements adaptables, qui pourrait s'appuyer sur la grille de labellisation élaborée par le Département.

Par ailleurs, il est envisagé la mise en place d'un fichier commun à tous les bailleurs recensant tous les logements adaptés (jusqu'à ce que le SNE soit opérationnel à ce niveau-là). Ainsi lorsqu'un demandeur nécessitant un logement adapté se manifesterait, il serait possible de vérifier si un logement adapté est disponible.

5.7. Un objectif de diversification des profils de ménages s'orientant vers le parc locatif social

L'enjeu d'attirer une plus grande diversité de profils de ménages dans le parc locatif social ne concerne pas uniquement les quartiers prioritaires de la politique de la ville ; il s'applique plus globalement à l'ensemble du parc de la CAPSO. **La capacité à « élargir » et à diversifier le profil des ménages demandeurs d'un logement social est un levier pour améliorer la mixité dans le parc locatif social.**

Pour rappel, 79% des demandes de mutation et 84% des demandes externes concernent des ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, c'est-à-dire éligibles au logement locatif très social (PLA-I). La demande de logement social est « spécialisée », elle est essentiellement le fait de ménages modestes voire très modestes. Les ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM représentent environ la moitié des ménages du territoire éligibles au logement locatif social. Cette situation s'explique notamment par le contexte de marché : le marché immobilier local est détendu. Les ménages éligibles au logement locatif social avec des revenus « intermédiaires » ont le choix et peuvent se loger dans le parc privé, comme locataires ou comme propriétaires. Les leviers qui seront mobilisés / mis en place pour attirer ces clientèles vers le parc locatif social devront être adaptés à ce contexte.

5.8. Dans le parc privé, des marges de manœuvre plus limitées des acteurs de la CIL pour agir directement sur l'occupation, ne permettant pas de poser des objectifs de mixité en tant que tel : pour autant, des ambitions fortes réaffirmées pour faire évoluer le peuplement dans ce parc

Le travail sur le peuplement ne doit pas se limiter au parc locatif social. Bien que les leviers d'actions pour faire évoluer l'occupation du parc privé soient plus limités et plutôt indirects (notamment via l'action sur l'offre), il est essentiel de l'intégrer dans le champ de réflexion et d'action de la CIL.

Orientation n°4 : poursuivre l'amélioration des conditions de vie dans le parc privé, contribuer à sa requalification et à diversifier son occupation dans certains secteurs

4.1. Renforcer les actions et dispositifs contribuant à l'amélioration du parc locatif privé dégradé

4.2. Renforcer les actions d'accompagnement auprès des propriétaires bailleurs, des locataires et des agences immobilières

4.3. Renforcer les partenariats avec les acteurs du Fonds de Solidarité Logement et la CAF pour lutter contre les marchands de sommeil

Dans le document-cadre d'orientations, une orientation est consacrée spécifiquement au parc locatif privé, compte tenu de la spécialisation sociale à l'œuvre dans une partie de ce parc. Pour rappel, cette orientation se décline en trois sous-orientations.

Il n'est pas envisageable de définir des objectifs quantifiés de mixité sur le parc privé, dans la mesure où les moyens d'actions sont indirects (pas de processus d'attribution règlementé comme dans le parc locatif social). Pour autant, la CAPSO et ses partenaires réaffirment leur ambition d'améliorer la mixité dans le parc de logements privé, au travers d'actions contribuant à la requalification de l'offre, de la lutte contre les marchands de sommeil et de la sensibilisation et de l'accompagnement des propriétaires bailleurs, des locataires et des agences immobilières.

5.9. En complément des actions menées pour améliorer la mixité dans le parc locatif social et le parc locatif privé de mauvaise qualité, l'enjeu plus global d'une fidélisation des actifs et des salariés sur le territoire

La fidélisation des jeunes ménages sur le territoire est un levier / une condition pour être en capacité de travailler efficacement sur la mixité socio-territoriale. La réponse à ces ménages peut se faire :

- Dans le parc locatif social, sous réserve de disposer d'une gamme de produits attractifs et adaptés ;
- Mais aussi par des offres en accession à la propriété, dans le neuf et dans l'existant. La CAPSO a mis en place une aide financière pour l'accession sociale des ménages primo-accédants sur le territoire. Cette aide est abondée par les communes qui le souhaitent. Ce dispositif d'appui à l'accession à la propriété doit être maintenu ; le principe d'une modulation de l'aide en fonction des enjeux mis en évidence dans le cadre de l'étude « peuplement et mixité sociale » sera étudié dans le cadre de l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat.

6. Les leviers et les moyens d'actions qui seront mobilisés pour améliorer la mixité aux différentes échelles et mettre en œuvre les orientations et les objectifs définis, aussi bien dans le parc public que dans le parc privé : les actions sur l'OFFRE et sa valorisation / promotion

Plusieurs leviers seront à mobiliser pour être en capacité :

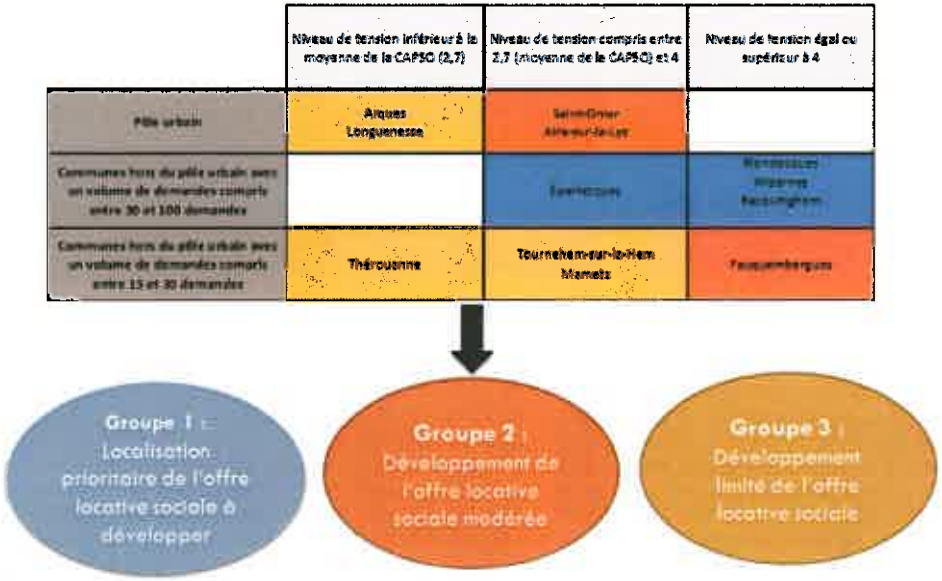
- D'organiser la réponse aux besoins et aux demandes, notamment des ménages les plus fragiles, dans la proximité – pour mieux répondre aux souhaits exprimés par les ménages eux-mêmes mais aussi pour répartir l'effort de solidarité entre les bailleurs et les territoires ;
- De déspécialiser les secteurs et les résidences les plus fragiles ;
- De diversifier le profil des demandeurs de logement social

N.B. : la réforme en cours conduisant à la baisse de l'APL aura des répercussions sur la capacité des bailleurs sociaux à mobiliser les différents leviers évoqués ci-dessous (construction de logements locatifs sociaux, mise en œuvre d'opérations de requalification dans les patrimoines existants...). Certaines opérations seront peut-être abandonnées ou reportées.

6.1. Mobiliser une offre financièrement accessible dans les différents secteurs de l'agglomération et dans les différents parcs et poursuivre la réflexion sur l'évolution de la structure du parc locatif social

Pour être en capacité d'accueillir davantage de ménages modestes, voire fragiles, dans d'autres secteurs de l'agglomération, différents leviers seront à mobiliser :

- Le développement d'une offre financièrement accessible pour ces ménages. Une attention particulière devra être apportée au montant des charges. En effet, les participants soulignent que de nombreux logements avec des loyers faibles dans le parc privé génèrent des charges très élevées pour les occupants (logements mal isolés...). S'agissant des attributions pour les ménages les plus fragiles, il conviendra de considérer non pas seulement le montant du loyer mais le coût global en intégrant les charges.
- L'accompagnement des ménages les plus fragiles et notamment des jeunes afin de s'assurer que ces derniers auront la capacité à assumer le coût du logement (loyer et charges) dans la durée et de les aider à mieux maîtriser la gestion de leur budget. Cet accompagnement conditionne la capacité de certains ménages à se maintenir durablement dans le logement. Certains jeunes qui ont bénéficié d'une aide pour accéder au logement ne sont pas accompagnés ou pas suffisamment et ils rencontrent par la suite des difficultés à payer les charges, notamment parce qu'ils n'ont pas les revenus nécessaires.



Comme évoqué précédemment, l'ampleur et le type de réponse à apporter sont à adapter en fonction de la structuration du territoire et des caractéristiques de la demande (localisation, aire d'attractivité, tension) :

- Une réponse à organiser prioritairement dans le parc locatif social dans le pôle urbain élargi et la commune d'Aire-sur-la-Lys. L'ampleur de l'offre à développer dépend du volume et des caractéristiques de la demande de logement social sur ces communes, ainsi que sur le volume d'offre mobilisable pour répondre à cette demande (tension de la demande).
- Dans les autres communes, compte tenu du faible volume de demandes et de besoins, des réponses à apporter ponctuellement dans le parc de logements privé au travers du développement du conventionnement.

Le diagnostic et les échanges en ateliers de travail partenariaux ont mis en évidence l'enjeu de diversifier davantage les typologies proposées au sein du parc locatif social pour mieux répondre à la demande exprimée et attirer vers ce parc des nouvelles clientèles « porteuses de mixité » : davantage de petits logements (T2), logements adaptés ou adaptables pour les seniors... La réflexion sur ce sujet devra être poursuivie.

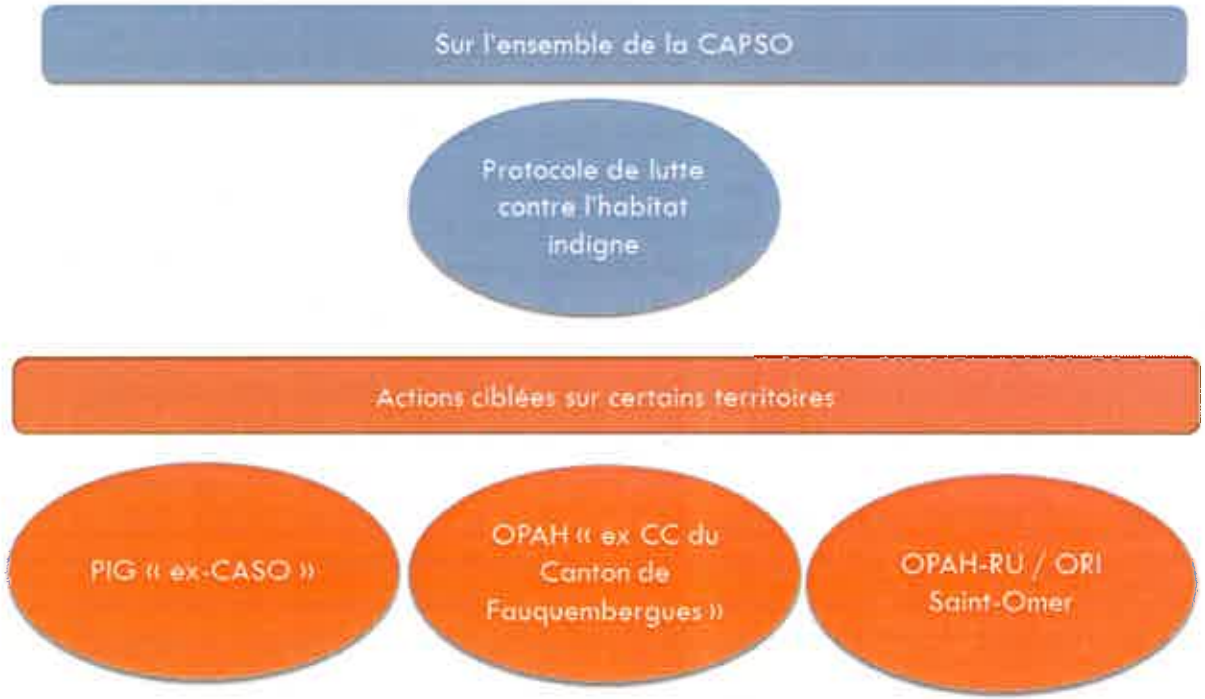
6.2. Amplifier les actions visant à améliorer la mixité dans le parc locatif privé de mauvaise qualité et paupérisé



Pour faire évoluer l'occupation dans le parc privé, améliorer les conditions de logement des ménages qui y sont logés et améliorer la mixité dans ce segment de parc, la CAPSO et ses partenaires mobiliseront trois principaux leviers :

- Les actions contribuant à améliorer directement ou indirectement la qualité de l'offre de logements privés sur le territoire.
- L'accompagnement et la sensibilisation des propriétaires bailleurs, des locataires et des agences immobilières.
- La mise en place d'un suivi collectif des relogements des ménages les plus fragiles aussi bien dans le parc locatif social que privé (suivi des relogements de ménages bénéficiant d'un agrément PLA-I et des ménages financièrement accompagnés par le FSL pour l'accès) et le renforcement de la vigilance collective pour éviter que ces relogements ne contribuent dans le parc privé à alimenter le phénomène des « marchands de sommeil ».

6.2.1. Renforcer les actions contribuant directement ou indirectement à améliorer la qualité de l'offre



Des actions ont été mises en œuvre ou seront prochainement engagées opérationnellement sur le parc privé :

- Un protocole de lutte contre l'habitat indigne qui couvre le territoire de la CAPSO.
- Une OPAH-RU / ORI sur la Ville de Saint-Omer qui couvre notamment le quartier Quai du Commerce – Saint Sépulcre. L'OPAH-RU devrait démarrer en début d'année prochaine, elle permettra d'avoir une action renforcée sur les secteurs concernés.
- Une OPAH sur le secteur correspondant à l'ex-Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues.
- Un Programme d'Intérêt Général sur l'ensemble du territoire de la CASO.

Au-delà des actions en cours ou qui seront prochainement engagées, d'autres actions / outils seront mis en place pour compléter le plan d'actions partenarial d'intervention sur le parc privé existant :

- Mobiliser davantage les outils règlementaires et coercitifs existants (insalubrité, péril, infractions au Règlement Sanitaire Départemental...). Dans cette perspective, la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer, avec l'appui de l'ANAH, développera des actions de communication et de sensibilisation auprès des communes dans ce sens.
- Mettre en place des outils / dispositifs d'intervention (de type OPAH) sur les secteurs actuellement non pourvus et où les enjeux sont prégnants, ce qui est notamment le cas du secteur d'Aire-sur-la-Lys.
- Expérimenter le permis de louer : la réflexion est en cours au sein de la CAPSO pour définir les périmètres d'intervention et les modalités de mise en œuvre envisageables, au regard des enjeux et des moyens d'ingénierie disponibles.
- Envisager la mise en place d'outils règlementaires pour limiter la division de logements. Il ne s'agit pas de brider totalement la division de logements car celle-ci peut avoir des effets positifs pour le marché local de l'habitat (production de petits logements) si elle est réalisée de manière qualitative et dans des secteurs où elles contribuent à diversifier l'offre d'habitat. Différentes règles / dispositions peuvent être intégrées dans les Plans Locaux d'Urbanisme et dans le PLUi pour contrôler et encadrer indirectement la division de logements : règlement de stationnement, taxe de parking, règlement de copropriété...
- Il convient de noter que des aides financières complémentaires aux dispositifs existants (aides de l'ANAH, aides de la CAPSO) seront apportées par Action Logement, dans le cadre de son partenariat avec l'ANAH. Ces aides (aides financières pour réaliser des travaux - sous conditions - et dispositif pour sécuriser le bien et le locataire) sont destinées exclusivement aux propriétaires bailleurs qui s'engagent à louer leurs logements à des salariés d'entreprises cotisantes. L'objectif fixé pour deux ans est de réserver au profit d'Action Logement 600 logements à l'échelle de la Région. Pour atteindre son objectif, Action Logement s'appuiera sur les acteurs du territoire pour faire connaître ce dispositif et identifier des propriétaires bailleurs qui pourraient être intéressés. Ce dispositif peut représenter un levier efficace en matière d'habitat privé sur le territoire et attirer des salariés. La communication doit être développée auprès des partenaires, Adil, etc. pour qu'ils puissent relayer ces informations auprès des propriétaires bailleurs.

6.2.2. Développer l'accompagnement et la sensibilisation des propriétaires bailleurs, des locataires et des agences immobilières

Les actions de sensibilisation et d'accompagnement seront renforcées, en ciblant en priorité :

- Les quartiers prioritaires de la politique de la ville, notamment le quartier Quai du Commerce – Saint Sépulcre (renforcement du dispositif d'accompagnement et de sensibilisation prévu dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH-RU) et sur le centre historique d'Aire-sur-la-Lys (une dimension à intégrer de manière forte dans le dispositif opérationnel qui sera mis en place sur ce secteur).

- Les publics les plus fragiles et qui ont le plus besoin d'être accompagnés, notamment les jeunes et les personnes en situation de précarité.

Au-delà du renforcement de la sensibilisation et de l'accompagnement qui sera mené dans les dispositifs en cours de mise en œuvre (OPAH-RU) ou à venir (secteur d'Aire-sur-la-Lys), des actions d'information / de sensibilisation et d'accompagnement seront également prises en charge sur le reste du territoire par l'opérateur Soliha dans le cadre du PIG (qui sera étendu au nouveau périmètre de l'intercommunalité), le Guichet Unique de l'Habitat de la CAPSO et l'Espace Info Energie.

Les communes sont les premiers relais à mieux mobiliser. D'autres canaux peuvent également être développés, notamment par le biais des réseaux sociaux.

La future Maison de l'Habitat durable a d'autre part vocation à être un interlocuteur privilégié en faisant le lien entre les différents sujets le projet et viendra compléter les outils existants.

6.2.3. Suivre et être collectivement vigilant par rapport à l'effet des relogements des prioritaires sur l'occupation sociale du parc de logements, aussi bien public que privé

L'analyse du lieu de relogement des ménages financièrement accompagnés par le FSL pour l'accès au logement a mis en évidence un phénomène de concentration géographique, aussi bien dans le parc public que dans le parc privé. L'enjeu est de limiter ces effets qui permettent aux ménages d'accéder au logement mais qui à terme ont des effets négatifs sur la mixité et les équilibres socio-territoriaux.

Les moyens d'actions retenues par les partenaires sont donc les suivants :

- Mettre en place des tableaux de bord partagés
    - Etat – Département – CAPSO pour être en capacité de suivre de manière régulière et précise la localisation des relogements FSL.
    - Un suivi identique sera mis en place pour les ménages bénéficiant d'un agrément PLA-I (un tableau de bord existe actuellement mais il ne contient pas d'information sur la localisation de relogement. L'analyse statistique et cartographique des attributions dans les PLA-I ne peut être réalisée pour le moment).

      Ces tableaux de bord seront anonymisés : un référent Informatique et Libertés de la CNIL sera consulté pour s'assurer du respect des règles de confidentialités.
- Sur la base du tableau de bord, établir un bilan annuel, à mettre en débat au sein des instances de la CIL et du FSL.
- Renforcer la vigilance collective sur la localisation des relogements.

- Avoir une analyse de l'environnement proche.

6.3. Amplifier les actions visant à améliorer et requalifier le parc de logements locatifs sociaux existants

Le parc locatif social existant a un rôle essentiel à jouer dans la réponse aux besoins en logements et dans la mise en œuvre d'un meilleur équilibre entre les patrimoines et les territoires.

Des opérations de démolition/reconstruction et de requalification ont été menées récemment par les bailleurs sociaux du territoire : depuis 2013, environ 335 logements ont fait ou font l'objet d'une réhabilitation (résidences Mathurin, les Maraichers, la Résidence d'Albret...). Une opération est en cours sur la résidence de la Salamandre.

Des opérations de réhabilitation et de restructuration lourde sur d'autres patrimoines de logements locatifs sociaux sont prévues : environ 730 logements seraient concernés dans les 2 à 3 prochaines années (notamment la Résidence Vauban en 2018) ; des démolitions sont également envisagées (Adrien Danvers).

Pour améliorer l'attractivité du parc existant, deux registres d'intervention doivent être travaillés en simultané :

- La requalification et la diversification des produits logements (diversifier les typologies pour accueillir une plus grande mixité de publics et mieux répondre à des profils de demandes aujourd'hui moins bien satisfaites).
- L'amélioration de l'attractivité et de l'image des quartiers concernés (services, espaces publics, tranquillité, accessibilité...).

La Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer et ses partenaires continueront à mobiliser tous les moyens nécessaires dans les prochaines années pour contribuer à la requalification du parc de logements existants et, plus globalement, à l'amélioration de l'attractivité des territoires de localisation de ces patrimoines :

- Dans le cadre du Projet d'Intérêt Régional (ANRU), sur le quartier de Quai du Commerce/Saint Sépulcre (Saint-Omer)
- Dans le cadre du droit commun et notamment sur le quartier Saint-Exupéry Léon Blum : définir une stratégie de transformation du quartier et établir une programmation partenariale pluriannuelle.

Au-delà de la restructuration/requalification, il conviendra également – dans le futur PLH – d'étudier la manière dont le parc existant pourra évoluer pour mieux répondre à des besoins aujourd'hui qui semblent moins bien satisfaits, notamment les seniors et, plus globalement, les petits ménages.

Il est également rappelé qu'il est essentiel d'accompagner le locataire après la réalisation de travaux de réhabilitation pour l'aider à faire évoluer ses pratiques et ses usages du logement, en s'appuyant sur les associations de locataires ou/et sur les structures telles que la CAF, les CCAS.

6.4. Diversifier les offres d'habitat dans les quartiers prioritaires, notamment dans le quartier Quai du Commerce – Saint Sépulcre dans le cadre du PRIR

Les études de définition du Programme d'Intérêt Régional (PRIR) sur le quartier Quai du Commerce – Saint Sépulcre sont en cours y compris la stratégie en matière de diversification des offres d'habitat. Différentes opérations de diversification de l'offre d'habitat sont envisagées sur le quartier et à proximité.

La définition des produits (qui seront notamment des produits d'accession) est en cours.

6.5. La capacité à mobiliser des solutions plus adaptées pour certains profils de publics en dehors du parc locatif social

La capacité à améliorer la mixité de l'occupation du parc locatif social dépendra également de la possibilité de mobiliser pour certains profils de publics des solutions plus adaptées :

- Des offres d'hébergement à la hauteur des besoins pour offrir une étape essentielle dans le parcours d'insertion des personnes concernées avant l'accès au parc locatif social « de droit commun ».
- Des offres adaptées pour la sédentarisation de certains ménages du type Gens du Voyage qui ne souhaitent pas ou ne sont pas en capacité d'être logés dans du parc classique.

Une réflexion sera également à engager à l'échelle de l'agglomération sur les modalités de soutien aux communes concernant les dispositifs d'accompagnement des ménages à conforter / à améliorer, en lien avec les différents acteurs intervenant sur ce champ (Département, CAF, CCAS, CIAS, Associations d'insertion par le logement...).

6.6. Des actions à poursuivre collectivement pour améliorer l'image du parc locatif social, afin « d'élargir » et de diversifier les profils des ménages qui s'orientent vers ce parc

L'enjeu d'attirer une plus grande diversité de profils de ménages dans le parc locatif social ne concerne pas uniquement les quartiers prioritaires de la politique de la ville mais il s'applique plus globalement à l'ensemble du parc. **La capacité à « élargir » et diversifier le profil des ménages demandeurs d'un logement social est un levier pour améliorer la mixité dans le parc locatif social.**

Lors des ateliers de travail, les participants ont rappelé différents constats :

- Le Système National d'Enregistrement (enregistrement centralisé de la demande) draine davantage de demandes que l'ancien système (enregistrement de la demande auprès de chaque organisme, réservataire...).
- La demande de logement social se paupérise, le demandeur « avec des ressources » est de moins en moins représenté dans le fichier de la demande.

L'enjeu est d'élargir le profil de la demande de logement social, d'attirer des demandeurs potentiels qui sont éligibles au logement locatif social mais qui sont actuellement logés dans le parc privé (le parc privé est parfois préféré au parc locatif social pour des questions de localisation et / ou administratives).

Deux axes de travail sont à privilégier :

« Démythifier » le délai d'attente pour accéder à un logement social. Les jeunes ont tendance à s'orienter vers le parc privé pour trouver une solution rapidement. Il est donc nécessaire de communiquer auprès de ce public pour « démythifier » le délai d'attente pour accéder à un logement social. En effet, même s'il varie en fonction des caractéristiques de la demande et du profil des demandeurs, le délai d'attente moyen n'est pas très élevé sur le territoire. Par ailleurs, les réponses sont données relativement rapidement aux candidats, du fait de la tenue régulière de Commissions d'Attributions : 2 fois par semaine pour Logis 62, une fois par semaine pour Pas de Calais Habitat...

Afin de faciliter la démarche et d'anticiper sur l'intégration d'un demandeur comme candidat dans un processus d'attribution, Pas de Calais Habitat fournit dès la prise de contact avec le ménage la liste des pièces à fournir, qui peuvent être envoyées par mail ou par courrier postal. L'accompagnement du demandeur pour constituer son dossier dans un délai resserré (expérimentation conduite par Pas de Calais Habitat sur un territoire littoral du département) est vécue positivement par ce dernier et notamment par les nouvelles clientèles (perçu comme un gage de réactivité).

L'entretien individuel qui pourra être sollicité par le ménage dans le cadre du Service d'Information et d'Accueil du Demandeur pourrait-il être l'occasion d'accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier. Il est rappelé que l'entretien individuel n'a pas pour objectif d'accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier mais de l'aider à définir et à cibler sa demande.

Une réflexion sera à conduire pour :

- Identifier les structures et organismes susceptibles d'aider le demandeur dans la constitution de son dossier ;
- Déterminer la manière d'accompagner les demandeurs dans cette étape ;
- Construire des outils communs et cohérents, par exemple une liste commune à l'ensemble des acteurs sur les pièces à fournir. Cette liste commune à tous les bailleurs existe théoriquement mais, dans les faits, chaque bailleur possède sa propre liste.

L'accompagnement dans la constitution du dossier est un levier/ service à ne pas négliger pour être en capacité d'attirer des actifs. Action Logement pourrait accompagner les salariés et les actifs dans ce sens.

Des outils de communication / promotion du parc locatif social pourront également être développés pour attirer vers ce parc des ménages avec des niveaux de revenus plus élevés que les occupants / demandeurs actuels.

Différentes actions seront mises en place par la Communauté d'agglomération, avec l'appui de ses partenaires pour améliorer l'image du parc locatif social, notamment auprès des ménages qui apporteraient de la mixité, à savoir les actifs et les salariés. L'information en direction de ces publics doit valoriser, promouvoir proposer, expliquer les conditions d'éligibilité et démythifier les conditions d'accès (notamment le délai pour accéder à un logement locatif social). D'autres actions de sensibilisation et d'information pourront être mises en œuvre, notamment auprès des entreprises, en lien avec Action Logement.

Au-delà des actions globales de valorisation de l'offre locative sociale, d'autres outils pourront être envisagés à l'avenir, au moins sur certains secteurs où les logements sont difficiles à mettre en location auprès d'un public plus diversifié :

- La création de fiches de présentation et de valorisation des logements proposés, de la résidence, du quartier. Cette réflexion collective pourra être alimentée par le bilan de l'action en cours réalisée par Pas-de-Calais Habitat, qui élabore pour l'ensemble de son patrimoine des fiches de présentation disponibles sur Internet pour des candidats potentiels.
- La plateforme Bienvéo en cours de mise en place permettra aux bailleurs sociaux de mettre en ligne leur offre de logements vacants.
- La diffusion de témoignages de locataires.
- Une mobilisation plus forte des circuits et des relais d'information existants : Action Logement mais aussi les clubs d'entreprise, et services d'aide à domicile pour les seniors...
- La mise en place des actions de communication collectives et mutualisés bailleurs / collectivités lors de la livraison de programmes neufs ou de logements réhabilités :

- Pour les programmes neufs : par exemple, des campagnes de communication, à l'image de celles qui sont organisées par la promotion privée (image avec prix, qui est éligible...)
- Pour les logements réhabilités : par exemple, élaboration de fiches de présentation des programmes et des logements à transmettre aux réservataires et aux candidats (action développée par Pas de Calais Habitat sur l'ensemble de son programme).

- La valorisation des services / plus-value du parc locatif social.
- L'intégration de la promotion du parc locatif social dans les démarches plus globales qui seront mises en œuvre de marketing territorial
  - Document « Bien vivre dans l'Audomarois » produit par l'Agence d'Urbanisme
  - Méthodes et arguments du « marketing territorial » pour développer des actions de promotion innovantes du logement social. Des actions de communication à cibler / adapter en fonction des publics visés.

Les actions de communication et de promotion devront être menées à différents niveaux :

- Auprès du « grand public ».
- Mais aussi de manière plus ciblée auprès de certains publics : seniors, actifs, salariés...

Une piste est à explorer, même si elle ne représente a priori pas un volume important de nouveaux clients potentiels pour le parc locatif social : les ouvriers / salariés du domaine agricole, qui sont a priori peu représentés dans le parc locatif social ; or, leur poids dans le salariat local est loin d'être négligeable.

7. Les leviers et les moyens d'actions qui seront mobilisés pour améliorer la mixité aux différentes échelles et mettre en œuvre les orientations et les objectifs définis, aussi bien dans le parc public que dans le parc privé : l'ORGANISATION PARTENARIALE

7.1. Réaffirmer le rôle des Commissions d'Attribution de Logement (CAL) et des communes dans l'amélioration de la mixité

7.1.1. Le rôle essentiel des Commissions d'Attribution des Logements (CAL) pour la mise en œuvre des objectifs

Les objectifs d'attribution de logements locatifs sociaux tels que définis et formalisés dans Convention constituent un cap stratégique, une feuille de route pour les Commissions d'Attribution de Logement (CAL) qui devront en tenir compte dans leurs décisions.

Dans cette perspective et pour que les CAL puissent tenir compte des orientations et objectifs poursuivis, la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer diffusera auprès des CAL un document « 4 pages » synthétique présentant la stratégie et les objectifs retenus (feuille de route) et organisera une réunion d'échanges spécifique avec ces dernières. Les bailleurs sociaux, le Département et les réservataires de logement s'engagent à faire connaître au sein de leur structure les orientations visées au travers du document-cadre d'orientations et de la présente Convention.

L'outil de qualification des résidences du parc locatif social en cours de construction piloté par l'inter-bailleur et l'Union Régionale pour l'Habitat, avec le concours des communes et de la CAPSO, constituera un outil d'aide à la décision pour les CAL lors des attributions. En effet, cet outil apportera **aux CAL des éléments de connaissance à des échelles fines sur l'occupation actuelle du parc locatif social et permettra d'identifier plus précisément les résidences peu voire pas fragiles, fonctionnant bien, où il existe des marges de manœuvre pour accueillir des ménages fragiles.**

7.1.2. Le rôle essentiel des communes

La mise en œuvre de la stratégie et des objectifs n'est possible qu'avec l'adhésion et la mobilisation de l'ensemble des communes de l'agglomération. Les élus et les techniciens des communes **ont un rôle essentiel à jouer dans l'organisation et l'amélioration de la mixité sociale et générationnelle, aux différentes échelles territoriales (intercommunale, entre les quartiers...),** dans la mesure où :

- Ils connaissent de manière très précise le profil de leurs administrés, les équilibres / déséquilibres d'occupation actuels, le fonctionnement des différents secteurs, quartiers, ensembles résidentiels.
- Ils sont en première ligne dans l'animation de la vie sur leur territoire et l'organisation du « bien vivre ensemble ».

La loi Egalité et Citoyenneté apporte des modifications, concernant le fonctionnement des Commissions d'Attribution :

- L'EPCI a une voix prépondérante s'il a créé une Conférence Intercommunale du Logement et s'il a adopté le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs. A défaut, le Maire garde la voix prépondérante.
- Le représentant de l'Etat devient membre de droit (et non plus assiste à sa demande)
- En sa qualité de réservataire, Action Logement participe à la CAL avec voix consultative.

Le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer assistera dorénavant aux CAL : pour autant, les Maires continueront à exercer un rôle majeur et stratégique dans les décisions des Commissions d'Attribution. La participation du binôme Président de l'EPCI ou son représentant et du Maire de la commune ou de son représentant en CAL est essentielle et sera un objectif à poursuivre.

7.2. « L'agilisation » des coopérations et des échanges entre les réservataires et les bailleurs sociaux pour mobiliser l'ensemble des contingents au service de la mixité (solutions dans la proximité pour les ménages fragiles / déspécialisation dans les quartiers fragiles)

Renforcer le travail partenarial en amont des CAL pour s'assurer que les réservataires soient en capacité de proposer trois candidatures adaptées et ainsi optimiser l'usage du droit de réservation

La présence de logements « contingentés » (Action Logement, contingent préfectoral...) dans les programmes de logements locatifs sociaux est une condition favorable à la mixité d'occupation, sous réserve que les réservataires soient en capacité de présenter des candidatures et que ces dernières soient adaptées non seulement au regard des caractéristiques du logement à attribuer (localisation, forme d'habitat, typologie...) mais aussi en adéquation avec les objectifs définis dans le document d'orientations et la présente Convention.

Les objectifs sont les suivants :

- Ne pas être contraint « d'ajourner » l'attribution ou d'attribuer le logement à un ménage dont le profil n'est pas adapté au logement ou aux objectifs tels que définis dans la présente Convention.
- Faire en sorte d'avoir des candidats correspondant au contingent dont relève le logement à attribuer.

Pour s'assurer que les réservataires soient en capacité de proposer pour chaque attribution trois candidats « pertinents », différentes pistes pourront être envisagées :

- Simplifier et harmoniser les procédures d'échange d'informations entre les bailleurs sociaux et les réservataires : établir un schéma du fonctionnement à respecter en précisant les délais de chaque étape.
- S'assurer que les candidats puissent être rencontrés en amont a minima par le bailleur.
- Etre « au clair » collectivement sur le ou les profil(s) de ménages à cibler pour chaque logement à attribuer : élaboration d'une fiche synthétique du « profil à viser » en fonction des caractéristiques du logement et des objectifs d'attribution définis dans la présente Convention.

  Dans le cadre de chaque remise à disposition d'un logement réservé, le bailleur social informera le réservataire de la situation de la résidence concernée (revenus des occupants par rapport aux plafonds), afin qu'il puisse prendre en compte les objectifs et les enjeux en matière d'évolution de l'occupation sociale dans le positionnement des candidats.

  En commission d'attribution des logements (CAL), le bailleur social informera les membres de la situation et de l'évolution de l'occupation sociale des programmes où des logements sont à attribuer, en s'appuyant sur l'outil de classification des programmes selon leur degré de fragilité d'occupation en cours de création. Les membres de la CAL pourront ainsi davantage mesurer l'impact de leurs décisions d'attribution sur les évolutions d'occupation et le respect des objectifs de la présente convention.

Au préalable, il sera nécessaire d'établir un recensement détaillé des logements contingentés sur le territoire.

Harmoniser les pratiques d'attributions et réduire les délais des processus d'attributions

La composition et le fonctionnement des CAL sont régis dans les articles de Code de la Construction et de l'Habitation mais également liés à la forme juridique des organismes. Ainsi, si un socle commun existe, les pratiques diffèrent entre chaque bailleur notamment sur les fréquences, les modalités d'informations des réservataires ou encore leurs modalités d'organisation.

L'harmonisation du fonctionnement des CAL permettrait non seulement de renforcer l'égalité de traitement des demandeurs mais aussi de « simplifier » les processus d'échanges d'informations et de travail entre les bailleurs sociaux et les réservataires.

Une 1ère étape dans cette harmonisation pourrait porter sur l'élaboration d'une charte de « bonnes pratiques ».

La réduction des délais dans les processus d'attribution, déjà engagée par certains bailleurs, doit être confortée. Elle doit permettre :

- De limiter la vacance des logements.
- De constituer un argument pour attirer de nouveaux profils de clientèles.

La dématérialisation en cours d'expérimentation par certains bailleurs (sur le territoire Pas-de-Calais Habitat) semble être un mode de fonctionnement adapté pour garantir cette réactivité et permettre aux élus des collectivités de jouer le rôle qui leur est dévolu dans le cadre des processus d'attribution.

Mieux travailler collectivement / mutualiser les actions pour mobiliser pour que les contingents qui sont a priori « porteurs de mixité » apportent des candidatures adaptées

L'analyse des profils des ménages candidats selon « la filière d'origine » permettra de confirmer ou d'infirmer le rôle des contingents « fonctionnaires » (5%) et du contingent Action Logement comme « filières porteuses de mixité ».

Pour alimenter davantage les « filières » fonctionnaires et Action Logement, l'une des pistes à privilégier concerne le renforcement des actions de communication et de promotion du logement social : les ménages éligibles, les offres disponibles, l'intérêt d'accéder au logement locatif social...

Cette « alimentation » est d'autant plus nécessaire que la loi Egalité et Citoyenneté impose des objectifs qui s'appliquent à l'ensemble des contingents.

Le renforcement de la mobilisation et des partenariats avec Action Logement est un enjeu majeur du fait du lien privilégié de ce dernier avec les entreprises et les salariés. L'objectif est d'attirer davantage d'actifs et de salariés du territoire vers le logement social et notamment vers les secteurs nécessitant davantage de mixité, au travers de la communication et de la sensibilisation de ces derniers.

Mieux connaître les effets des différentes « filières » d'attribution dans l'évolution de l'occupation du parc locatif social

Il est souvent considéré – de facto - que les « candidats » Action Logement sont « porteurs de mixité » et qu'a contrario les ménages du contingent préfectoral contribue à fragiliser l'occupation de certains patrimoines. Or, lorsque les données permettent d'objectiver ces ressentis, la réalité est souvent plus nuancée.

Il est donc souhaitable d'améliorer la connaissance des profils des ménages attributaires selon leur « filière d'origine » (Action Logement, contingent préfectoral...).

Il ne s'agit pas ici d'analyser le profil des ménages en fonction du titulaire du droit de réservation du logement attribué mais bien en fonction de sa « filière d'origine » : par exemple, un ménage peut se voir attribuer un logement théoriquement réservé par Action Logement sans être pour autant un candidat orienté par Action Logement.

Cette analyse permettra de :

- Mesurer le poids réel des différents « canaux / filières » d'attribution.
- De comparer les profils des ménages selon ces différentes « filières » : les ménages bénéficiant d'une attribution au titre d'Action Logement sont-ils effectivement « porteurs de mixité » ?

Cette analyse pourra être réalisée de manière partenariale, dans le cadre de la mise en place d'un groupe de travail et de réflexion dédiés.

Mieux mobiliser les contingents « porteurs de mixité » : Action Logement et le 5% fonctionnaires

L'analyse des profils des ménages candidats selon « la filière d'origine » permettra de confirmer ou d'infirmer le rôle des contingents « fonctionnaires » (5%) et du contingent Action Logement comme « filières porteuses de mixité ».

Pour alimenter davantage les « filières » fonctionnaires et Action Logement, l'une des pistes à privilégier concerne le renforcement des actions de communication et de promotion du logement social : ménages éligibles, les offres disponibles, l'intérêt d'accéder au logement locatif social...

Le renforcement de la mobilisation et des partenariats avec Action Logement est un enjeu majeur du fait du lien privilégié de ce dernier avec les entreprises et les salariés. L'objectif est d'attirer davantage d'actifs et de salariés du territoire vers le logement social et notamment vers les secteurs nécessitant davantage de mixité, au travers de la communication et de la sensibilisation de ces derniers.

Concernant la mobilisation du contingent 5% fonctionnaires, des actions de communication et de sensibilisation auprès des fonctionnaires en mutation seront mises en place pour faire connaître aux ménages éligibles ce contingent. Différents organismes pourraient être prioritairement ciblés : Education Nationale, hôpitaux, commissariats, structures judiciaires...). Il conviendra d'identifier les acteurs qui peuvent relayer les informations sur ce contingent (existence d'un contingent fonctionnaires, qui est éligible, les logements disponibles...) : par exemple l'Académie pour l'Education Nationale....

La capacité à mieux mobiliser les deux contingents, Action Logement et 5% fonctionnaires, dépendra des moyens d'ingénierie qui seront dédiés sur le territoire de la CAPSO par Action Logement et les services de l'Etat. Action Logement pourra s'appuyer sur les lieux « Ressources » du Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs de Logement afin d'une part d'identifier les demandeurs salariés d'entreprises du secteur privé de 10 salariés ou plus, potentiellement éligibles à son contingent et, d'autre part, leur faire connaitre ses actions et services, ayant pour but de faciliter l'accès au logement locatif social et l'accompagnement des salariés jusqu'à leur entrée dans le logement.

8. Information, accueil et gestion partagée de la demande

Les modalités et l'organisation de l'information, l'accueil et la gestion de la demande sont détaillées dans le PPGDLSID qui définit les orientations destinées à assurer cette gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information avec :

8.1. Le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD)

La CAPSO et ses partenaires mettent en œuvre toutes les actions pour garantir au demandeur des informations générales concourant au processus d'attribution.

L'organisation générale du SIAD est précisée dans le PPGD.

8.2. L'enregistrement de la demande

La mise en œuvre et l'organisation de l'enregistrement de la demande se feront de manière dématérialisée et auprès des guichets d'enregistrements physiques répartis chez les principaux bailleurs, au sein des collectivités et de certains organismes dépendant de celles-ci.

8.3. Le contenu de l'information diffusée aux demandeurs

Pour se faire, des outils seront créés et mis en place afin de garantir la meilleure information.

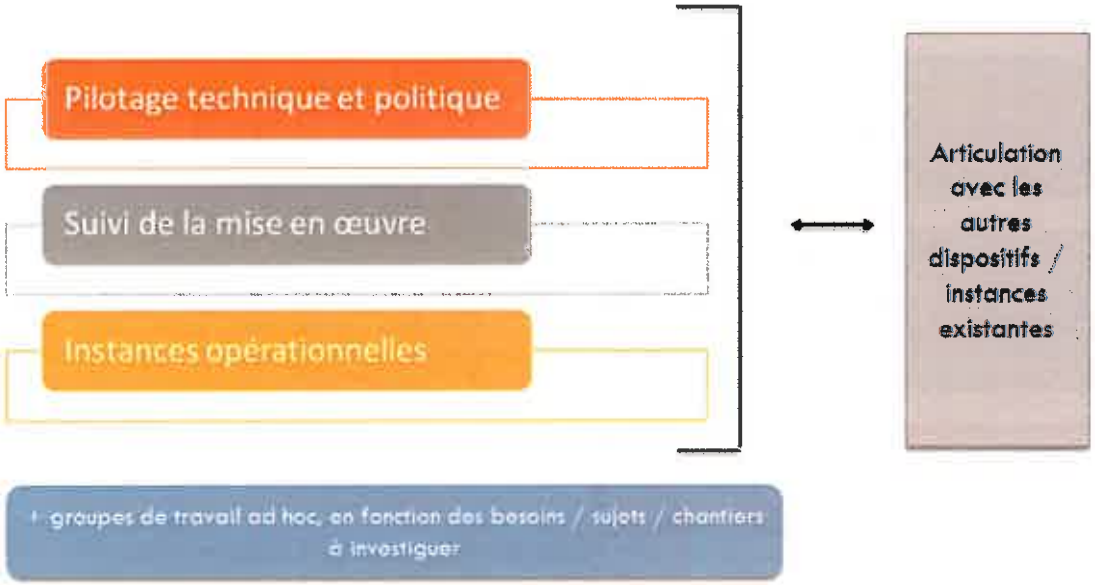
8.4. La connaissance et la gestion partagée de la demande

La CAPSO et ses partenaires s'engagent à mettre en place un dispositif de gestion partagée de la demande locative sociale grâce à 4 outils :

- Le SNE
- La qualification du parc social
- Une commission d'examen des situations complexes
- Les instances de coordination intercommunales qui sont déclinées ci-après sous la forme d'une conduite de projet impliquant tous les acteurs

9. Le dispositif de pilotage, de suivi et d'animation de la mise en œuvre

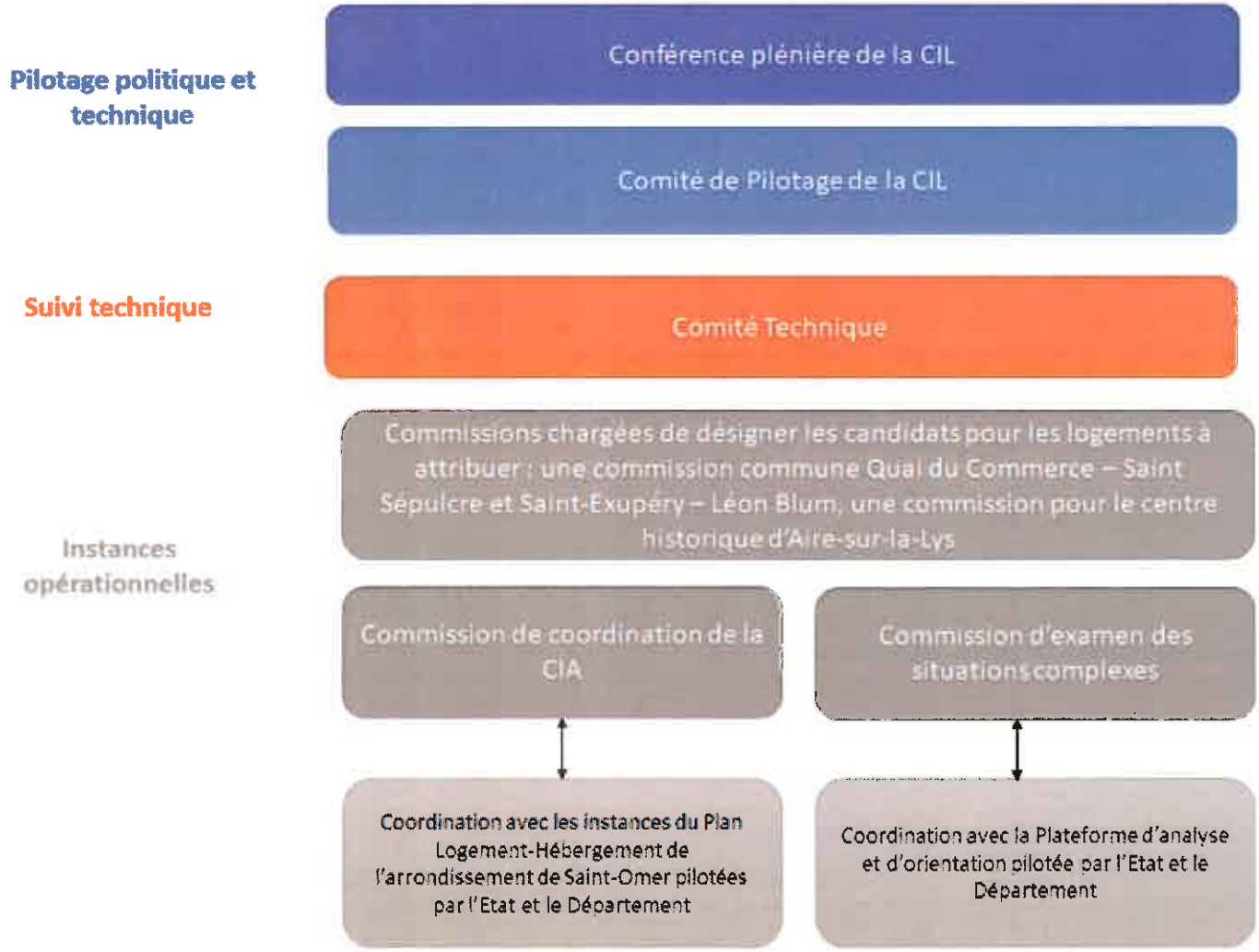
9.1. Différentes fonctions attendues



La mise en place d'une stratégie en matière d'équilibres socio-territoriaux doit s'inscrire dans la durée et se mettre en place progressivement, en s'enrichissant et s'adaptant progressivement. Pour pouvoir faire évoluer la stratégie et les orientations en fonction des évolutions et des résultats, il est essentiel de mettre en place un dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre de la convention et d'actualiser régulièrement le diagnostic sur l'occupation du parc de logements (ensemble du parc et parc locatif social).

Le dispositif de gouvernance comprend différents niveaux / registres : le pilotage technique et politique, le suivi de la mise en œuvre et les instances opérationnelles. Des groupes de travail ad hoc pourront également être mis en place en fonction des besoins dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

9.2. L'architecture globale du dispositif de gouvernance

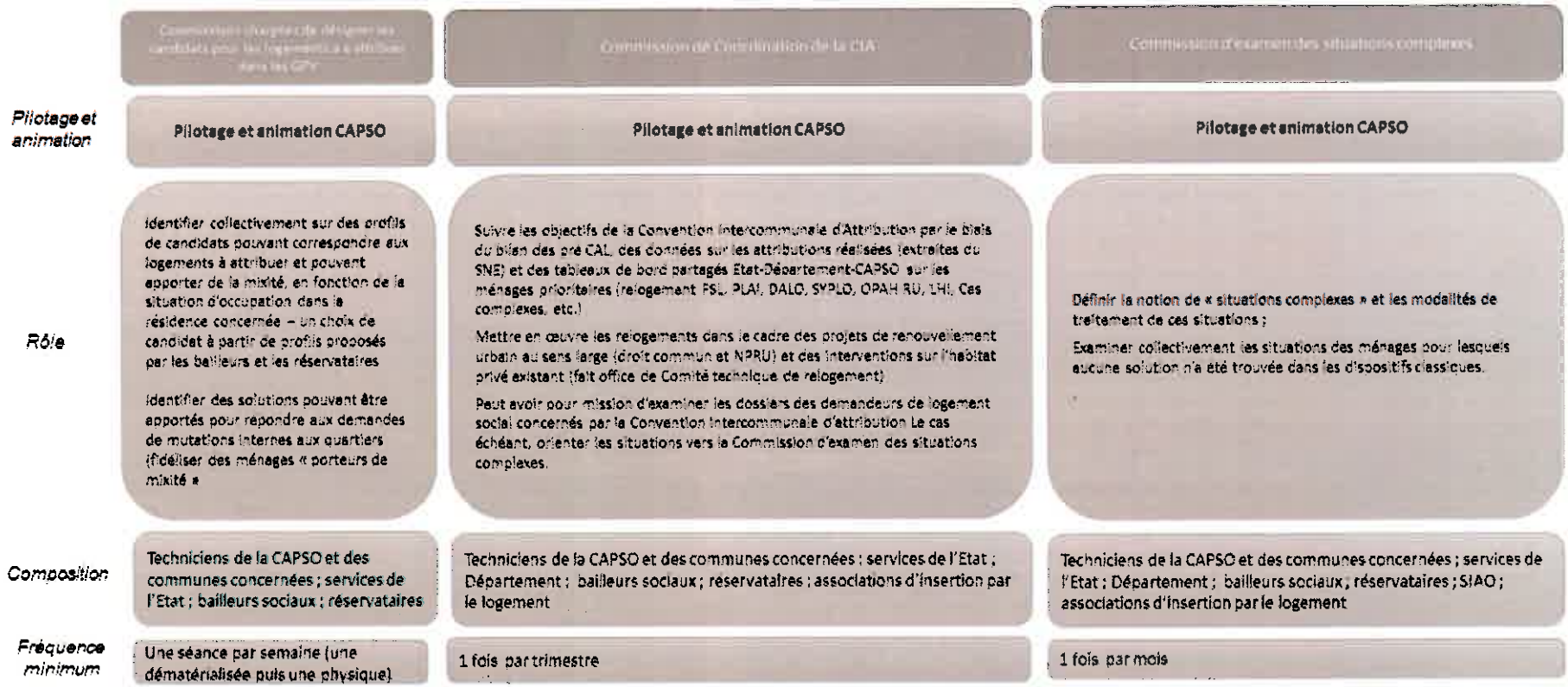


9.3. Le rôle et les missions des différentes instances

Les instances de pilotage et de suivi

	Conférence plénière de la CIL	Comité de Pilotage	Comité Technique
Pilotage et animation	Copilotage Président de la CAPSO – Préfet ou Sous-Préfet Secrétariat CAPSO	Copilotage Président de la CAPSO – Préfet ou Sous-Préfet Secrétariat CAPSO	Animation et pilotage : service habitat CAPSO
Rôle	Valider les orientations et documents (document-cadre d'orientations et CIA) Donner un avis sur le PPGDLSID et sa mise en œuvre Fixer le programme de travail et rendre compte des travaux réalisés Examiner et donner un avis sur les travaux effectués par le Comité Technique	Organiser les travaux de la CIL et pilotage du travail des groupes de travail ad hoc Prépare les décisions à présenter en instance plénière de la conférence Elaboration des propositions d'ordre du jour	Suivi de la mise en œuvre de la stratégie et de ses différents objectifs : CIA,Egalité et Citoyenneté Partage et échanges sur les enseignements issus des différents groupes de travail Préparation des Comités de Pilotage (points à présenter, ajustements / évolutions à proposer)
Composition	Cf. règlement intérieur de la CIL	Cf. règlement intérieur de la CIL	Techniciens des communes et de la CAPSO ; Services de l'Etat ; Département ; Bailleurs sociaux ; Réservataires
Fréquence minimum	1 fois par an	2 fois par an	1 fois par trimestre

9.4. Les instances opérationnelles de mise en œuvre



NB : L'Etat et le Département expérimentent la fusion de certaines commissions compétentes en matière de logement et d'hébergement, expérimentation prévue au Plan Logement-Hébergement 2015-2020. Ce rapprochement passe par la clarification des critères d'éligibilité pour chacun des dispositifs en allant vers des définitions communes et un formulaire de demande unique (FSL, DALO, PLAI, CCAPEX, etc.). La fusion des instances vise à harmoniser les décisions d'orientation prises par ces instances et à simplifier l'accès au droit pour les usagers et les procédures pour les professionnels. Sans anticiper sur les conclusions

de l'expérimentation en cours menée par l'Etat et le Département et sur une éventuelle mise en œuvre sur l'arrondissement de Saint-Omer, il apparait nécessaire de travailler sur le territoire à la création d'une unique procédure d'orientation et de décision en matière de logement et d'hébergement.

La mise en place de deux « commissions chargées de désigner les candidats pour les logements à attribuer » sur le territoire pour les quartiers politique de la ville

La loi Egalité et Citoyenneté impose la mise en place d'une instance spécifique pour chaque quartier prioritaire, chargée de désigner collectivement les candidats pour l'attribution d'un logement disponible. Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, trois quartiers sont concernés. Le principe envisagé est celui d'une instance inter-bailleurs et inter-réservataires unique pour les quartiers de Saint-Exupéry/Léon-Blum et Quai du Commerce/Saint-Sépulcre et une autre instance pour le quartier Centre Historique d'Aire-sur-la-Lys.

En ce qui concerne la fréquence de réunion de cette instance, elle serait d'une réunion physique une semaine sur deux pendant 3 mois, puis suite au bilan, serait ou non réajustée, voire dématérialisée.

Elle sera animée et préparée administrativement par la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer.

Un tableau de bord partagé des logements disponibles dans les QPV sera mis à disposition sur une plateforme et permettra aux différents bailleurs et réservataires d'identifier en amont des pré-CAL des profils de candidats adaptés aux caractéristiques des logements à attribuer et aux enjeux d'évolution du peuplement dans les immeubles / ensembles immobiliers concernés.

9.5. Trois registres d'outils à mettre en place

Pilotage politique et technique
Suivi technique

Dispositif d'observation et de suivi partagé

Commissions chargées de désigner les candidats dans les QPV

Un tableau de bord partagé des logements disponibles dans les QPV permettant aux différents bailleurs et réservataires d'identifier en amont des pré-CAL des candidats
Plateforme pour dématérialiser

Commission de Coordination de la CIA

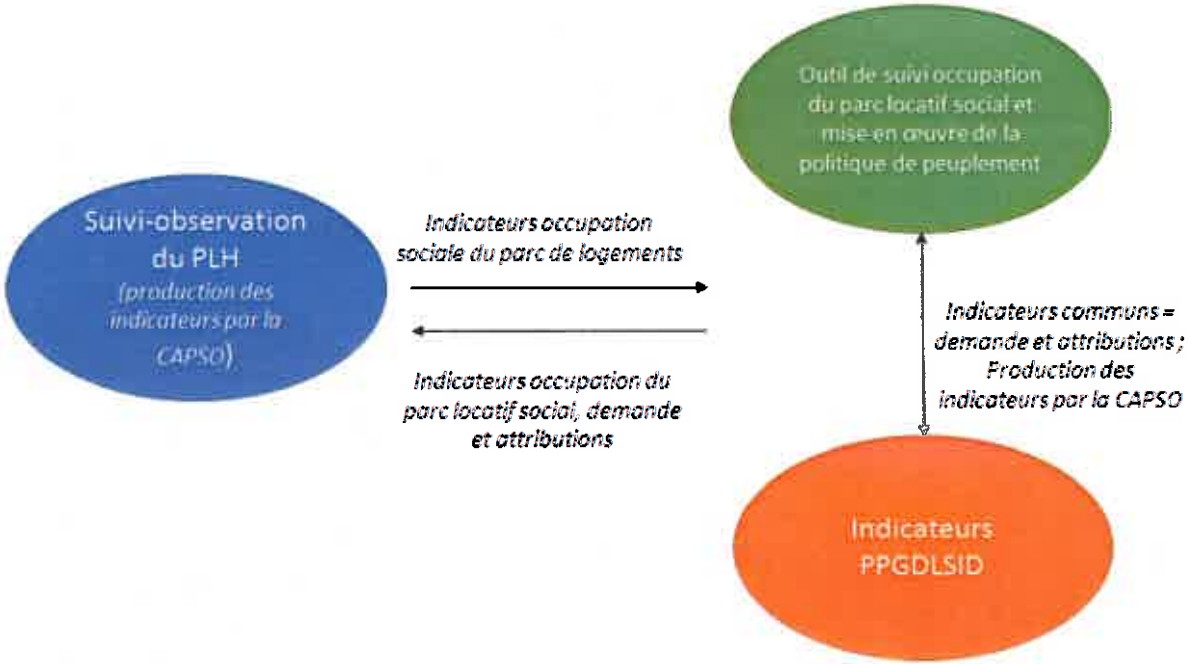
Commission d'examen des situations complexes

Un tableau de bord partagé et unique de l'ensemble des situations de relogement complexes sur le territoire

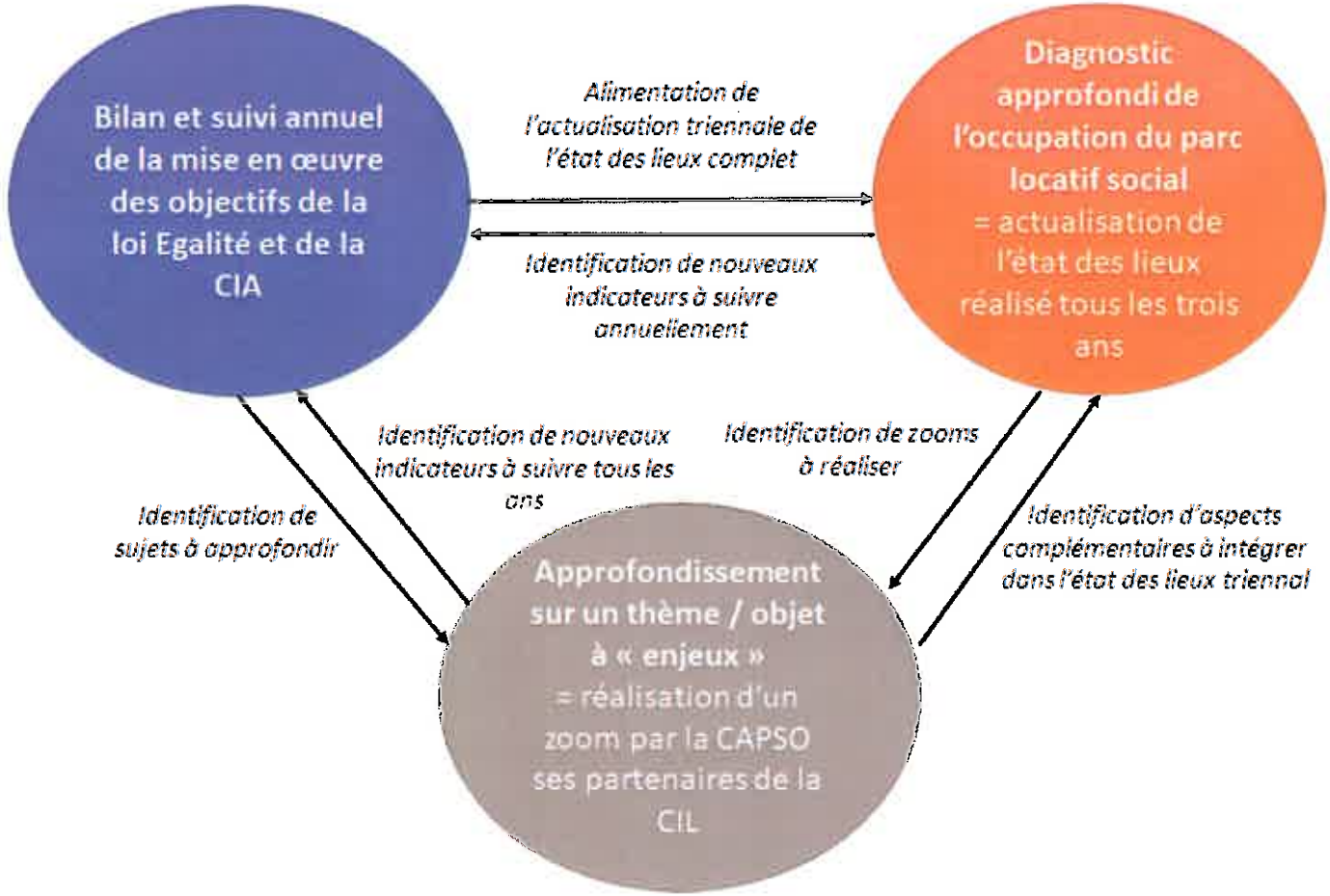
Dans ce tableau de bord, un suivi des relogements effectifs

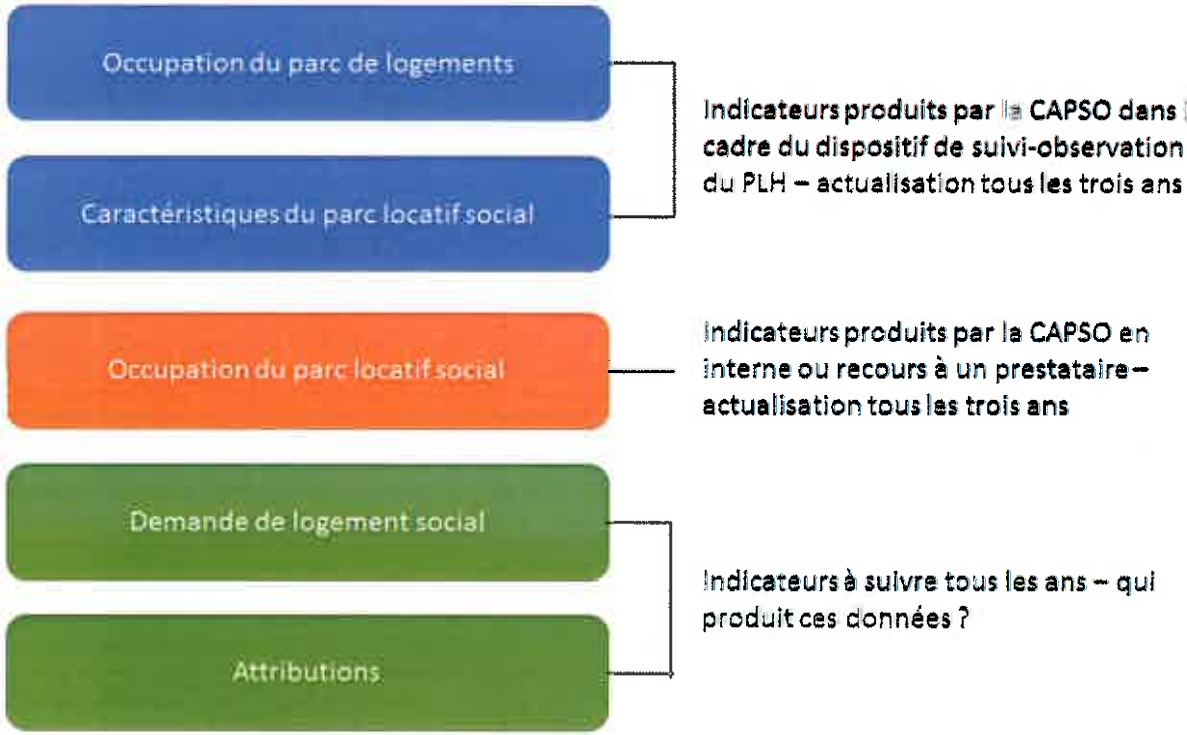
9.6. Le dispositif d'observation et de suivi

9.6.1. Des registres / objets d'observation communs avec le PLH et le PPGD



9.6.2. *Différents niveaux / registres dans l'outil de suivi et d'observation*





***+ actualisation de l'outil de qualification des résidences** = quelle fréquence d'actualisation au regard de son rôle attendu ? Pour en faire un outil de connaissance, d'aide à la décision et de support d'un dispositif de seuil d'alerte, l'enjeu d'une actualisation annuelle*

9.7. La réalisation d'un bilan annuel sur la mise en œuvre des objectifs stratégiques et des actions

Indicateur	Source statistique	Fournisseur de données	Échelles d'analyse des données
La demande de logement social			
Nombre de demandes avec distinction demandes externes / demandes de mutation	SNE	DDT	CAPSO Communes
Evolution du profil des demandeurs : âge, composition familiale, revenus rapportés aux plafonds HLM, situation professionnelle	SNE	DDT	CAPSO Communes
Evolution du profil de la demande : typologie, motif...	SNE	DDT	CAPSO Communes
Les attributions de logements locatifs sociaux			
Nombre d'attributions	SNE	DDT	CAPSO Communes Par QPV
Taux de satisfaction de la demande par profil de demandeur et de demande	SNE	DDT	CAPSO Communes Par QPV
La mise en œuvre des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté			
Hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, poids des attributions pour des demandeurs du 1er quartile ou des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain	SNE	DDT	Hors QPV
Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, poids des attributions réalisées pour des ménages appartenant aux 2ème, 3ème et 4ème quartiles des demandeurs	SNE	DDT	Ensemble des QPV et par QPV
La mise en œuvre des objectifs concernant les publics prioritaires			
Nombre d'attributions pour des publics "prioritaires" par bailleur	SNE / comptabilisation par les bailleurs ?	DDT pour SNE / bilan des bailleurs	CAPSO
Nombre d'attributions pour des publics "prioritaires" par secteur géographique	SNE / comptabilisation par les bailleurs ?	DDT pour SNE / bilan des bailleurs	Secteurs géographiques qui seront validés par la CIL
L'orientation des ménages par l'instance d'examen, d'orientation et de décision Logement / Hébergement			
Nombre de situations traitées par la Commission	Tableau de bord partagé	CAPSO	CAPSO
Nombre de situations résolues par la Commission	Tableau de bord partagé	CAPSO	CAPSO
Les impacts des relogements des publics en difficulté			
Géolocalisation des relogements des ménages DALO, des ménages bénéficiant d'un agrément PLA-I et des ménages FSL			

Un **bilan de l'état d'avancement dans la mise en œuvre des objectifs et des moyens d'actions sera réalisé annuellement.** Les résultats de ce bilan seront présentés une fois par an dans les différentes instances.

Au-delà de la mesure de l'atteinte des objectifs (en QPV, hors QPV, relogement des publics prioritaires), il conviendra également de mesurer les propositions réalisées par les bailleurs sociaux et les réservataires et les refus afin de valoriser les efforts engagés par les différents acteurs locaux.

Le diagnostic de l'occupation du parc de logements et du parc locatif social sera actualisé tous les trois ans.

9.8. Les attributions pour des publics prioritaires : bilan annuel

Un bilan annuel de mise en œuvre des objectifs concernant le relogement des publics prioritaires sera réalisé. Il portera sur le nombre d'attributions réalisées par bailleur, par secteur géographique et par motif de priorité. Ce bilan aura pour objectifs de :

- Relever d'éventuels écarts entre les volumes fixés dans la CIA et les attributions effectivement réalisées sur le terrain ;
- Le cas échéant, d'identifier et d'analyser les difficultés rencontrées par les acteurs (nouvelles dispositions réglementaires, évolution de la demande de logements, modification des critères de priorité, etc.) ;
- De regarder les impacts sur les équilibres de peuplement territoriaux, et ;
- De réévaluer, si nécessaire, les objectifs de la CIA concernant les publics prioritaires.

9.9. L'outil en cours de constitution de qualification des résidences du parc locatif social : une ressource pour les acteurs et les Commissions d'Attributions

L'outil de qualification des résidences du parc locatif social en cours de constitution par l'inter-bailleur, avec l'appui de l'Union Régionale pour l'Habitat, constituera une ressource pour l'ensemble des acteurs. Il servira de support de connaissance :

- Pour s'assurer que le rééquilibrage mis en œuvre aux échelles « supra » (secteur géographique et commune) ne fragilise pas certaines résidences.
- Dans les Commissions d'Attribution (CAL), pour tenir compte du degré de fragilité de la résidence où se situent les logements à attribuer.
- Pour définir par la suite des plans d'actions partenariaux s'agissant des résidences en fragilité élevée.

Les fiches devront être actualisées régulièrement. Ces fiches comprendront le degré de fragilité des résidences (définis à partir de critères objectifs croisés avec le point de vue des acteurs de terrain) et le fonctionnement/l'occupation de son environnement. L'actualisation régulière de l'outil de qualification des résidences (classification des résidences du parc locatif social en fonction de leur degré de fragilité et élaboration d'une fiche par résidence intégrant des éléments sur l'environnement) est un enjeu majeur :

- Certaines résidences non identifiées comme fragiles à un temps T peuvent « basculer », suite à une attribution ou comme conséquence de la concurrence exercée par une offre neuve. Il est rappelé qu'il convient d'être vigilant sur les effets de concurrence que peut générer la livraison d'un programme neuf sur le parc existant.

- Cet outil doit servir de support à la mise en place et au fonctionnement d'un dispositif de « seuil d'alerte » partenarial, seuil à partir duquel la situation d'une résidence peut être considérée comme porteuse de risques, « inacceptable ».

Les résultats provisoires de ce travail sont présentés ci-après sous la forme d'une cartographie. La classification des résidences sera finalisée dans les prochaines semaines

Dans les fiches, il conviendra d'intégrer un critère permettant de qualifier le degré de spécialisation sociale du quartier environnant, par exemple le niveau de revenus des ménages à l'échelle de la section cadastrale (Filocom). La prise en compte de l'environnement « privé » d'une résidence locative sociale est essentielle pour procéder à des choix opportuns en termes d'attributions (par exemple, il peut paraître plus opportun de « préserver » une résidence locative sociale non fragile dans laquelle on aurait pu envisager de reloger un ménage « complexe » si l'environnement dans lequel se trouve le logement est lui-même spécialisé socialement).

Les éléments d'information et de qualification de l'environnement pourront être à la fois quantitatifs (données Filocom concernant les niveaux de revenus des occupants, éléments relatifs à l'état du parc et son occupation – par exemple données sur le Parc Privé Potentiellement Indigne) et qualitatifs (retours et points de vue du CCAS, des centres sociaux, associations menant des actions d'accompagnement des ménages dans le cadre du FSL...).

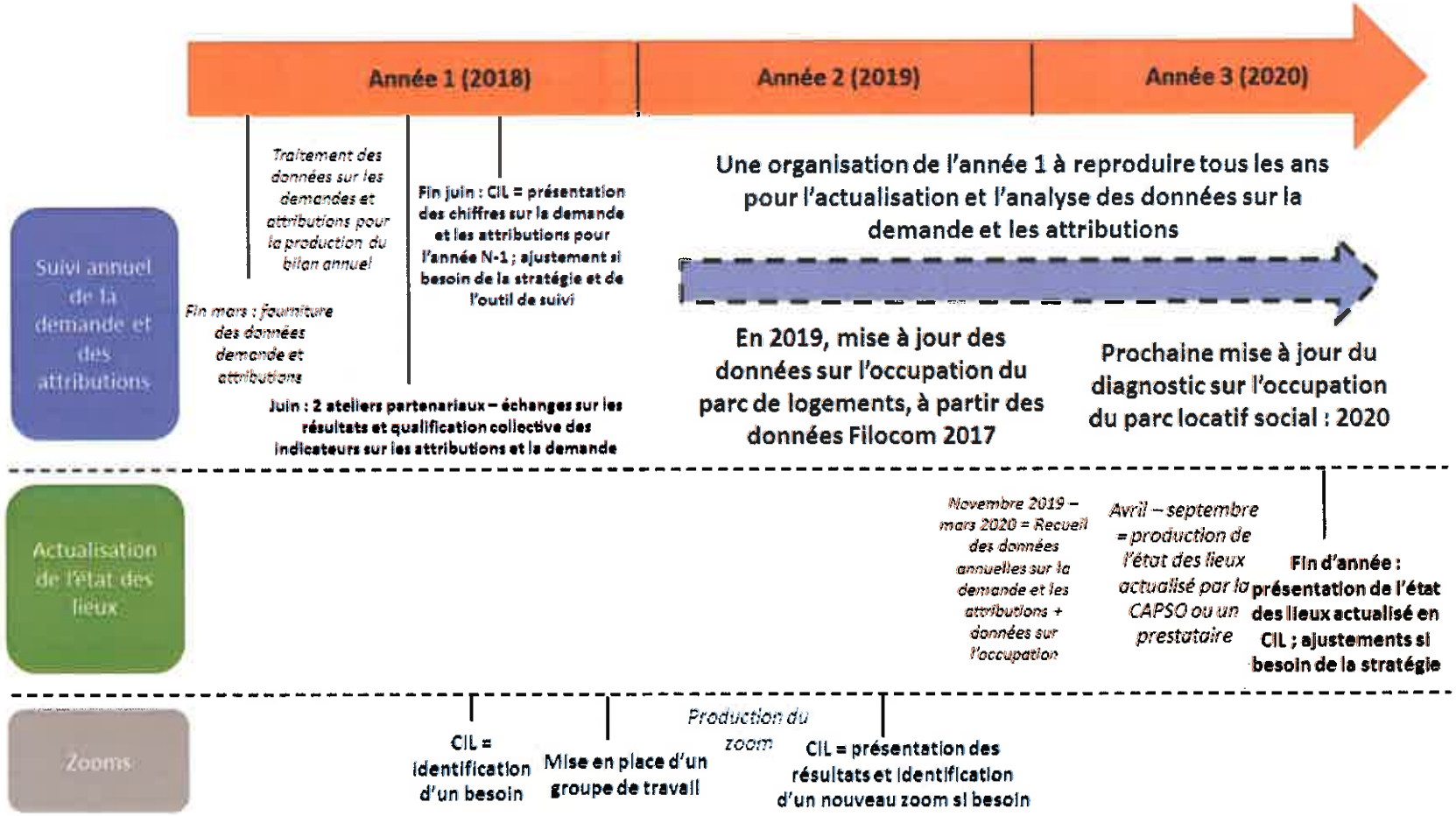
L'analyse du parc privé « social de fait » ne doit pas se limiter à l'analyse de chiffres : elle doit également permettre de mieux appréhender la manière dont fonctionnent et vivent ces ensembles privés, en s'appuyant sur les retours des acteurs de terrain.

Les résultats de cette qualification serviront de points d'appui pour engager plusieurs réflexions :

- Définir, des orientations de « peuplement » par catégorie de résidence ; ces orientations pourront être inscrites dans la fiche descriptive des résidences.
- La mise en place d'un programme de travail sur les résidences identifiées comme ayant une fragilité élevée.


Approfondissement du diagnostic sur chacune des résidences / opérations fragiles : difficultés rencontrées, marges de manœuvre et contraintes
Hiérarchisation des résidences / priorisation des « cas » à traiter (groupe de 5 à 10 résidences)
Engager le travail sur les 5 à 10 résidences / opérations ciblées en priorité : quelles solutions partenariales à mobiliser = élaboration d'un plan d'actions
Amélioration qualitative de l'offre / adaptation
Orientation de certains ménages vers des offres plus adaptées
Propositions de mutation du bailleur / inter-bailleur
Autres actions (accompagnement des ménages, GUP…) ?

9.10. Observation et suivi : le planning de travail pour la Conférence Intercommunale du Logement



10. Glossaire : les différents sigles et acronymes utilisés dans le document

ADIL : Agence d'Information sur le Logement

ALUR : Accès à un Logement et à un Urbanisme Rénové

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APL : Aide Personnalisée au Logement

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CAL : Commission d'Attribution de Logement

CAPSO : Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer

CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CIAS : Centre Intercommunal d'Action Sociale

CIET : Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

DALO : Droit Au Logement Opposable

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

FSL : Fond de Solidarité pour le Logement

HLM : Habitation à Loyer modéré

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OPAH-RU : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain

OPS : Enquête sur l'Occupation du Parc Social

ORI : Opération de Restauration Immobilière

PDALHPD : Plan d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PPGLSID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PRIR : Programme d'Intérêt Régional

PRU : Projet de Renouvellement Urbain

QPV : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

SIAD : Service d'Information et d'Accueil du Demandeur

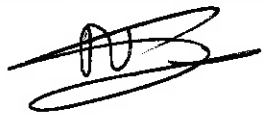
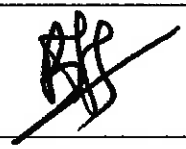
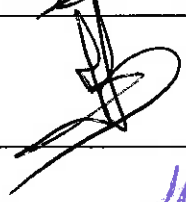
SNE : Système National d'Enregistrement

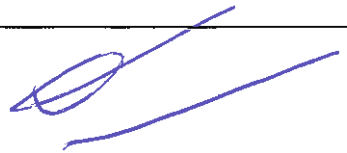
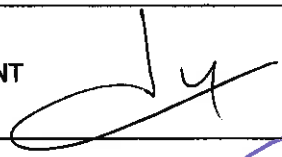
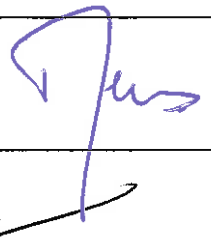
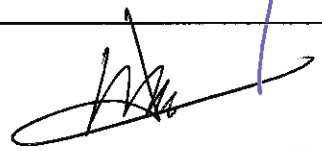
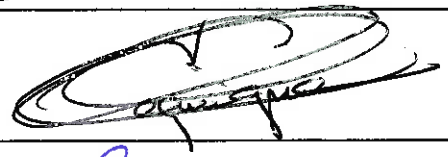
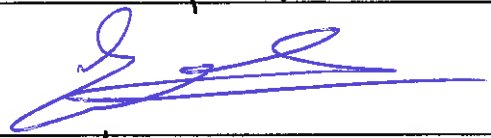
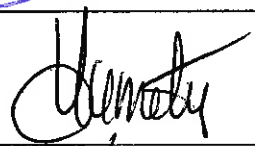
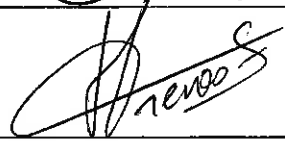
URH : Union Régionale pour l'Habitat Hauts de France

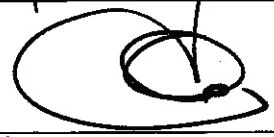
USH : Union Sociale pour l'Habitat

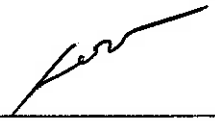
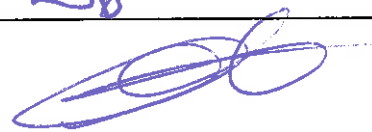
11. Signatures

L'Etat, représenté par le Sous-Préfet de l'arrondissement du Saint Omer,	M. BLONDEL
La Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer,	M. DECOSTER
La commune d'Aire-sur-la-Lys,	M. DISSAUX
La commune d'Arques,	Mme SAUDEMONT P.O
La commune d'Audincthun,	M. HOCHART
La commune d'Avroult,	Mme LEMAIRE
La commune de Bayenghem-lès-Éperlecques,	M. BOUHIN
La commune de Beaumetz-lès-Aire,	M. WIGNERON

La commune de Bellinghem,	Mme VASSEUR 
La commune de Blendecques,	M. BEN AMOR 
La commune de Bomy,	M. DEBLOCK 
La commune de Campagne-lès-Wardrecques,	M. THOREL 
La commune de Clairmarais,	M. MOREL 
La commune de Coyecques,	M. DELFORGE 
La commune de Delettes,	M. MASSEZ 
La commune de Dennebrœucq,	M. CRUNELLE 

La commune d'Ecques,	Mme MERCHIER 
La commune d'Enquin-Lez-Guinegatte,	M. DUPONT 
La commune d'Éperlecques,	M. DENIS 
La commune d'Erny-Saint-Julien,	M. DUPONT 
La commune de Fauquembergues,	M. MEQUIGNON 
La commune de Febvin-Palfart,	M. EVRARD 
La commune de Fléchin,	Mme DUMETZ 
La commune d'Hallines,	M. PREVOST 

La commune d'Helfaut,	M. MARQUANT 
La commune d'Heuringhem,	M. LEFAIT 
La commune d'Houlle,	M. DUSAUTOIR 
La commune de Laires,	M. LAGACHE 
La commune de Longuenesse,	M. BARBIER 
La commune de Mametz,	M. DELMAIRE 
La commune de Mentque-Nortbécourt,	M. LECLERCQ 
La commune de Merck-Saint-Liévin,	Mme CARON 

La commune de Moringhem,	M. CORNETTE 
La commune de Moulle,	M. THOMAS 
La commune de Nordausques,	M. MARCOTTE 
La commune de Nort-Leulinghem,	M. BRAME 
La commune de Quiestède,	M. TELLIER 
La commune de Racquinghem,	M. IDZIK 
La commune de Reclinghem,	M. ROLIN 
La commune de Renty,	M. GRARE 

La commune de Roquetoire,	M. HERMANT
La commune de Saint-Augustin,	M. ALLOUCHERY
La commune de Saint-Martin D'Hardinghem,	M. PRUVOST
La commune de Saint-Martin-Lez-Tatinghem,	M. PETIT
La commune de Saint-Omer,	M. DECOSTER
La commune de Salperwick,	M. MARTINOT
La commune de Serques,	Mme LEFEBVRE
La commune de Thérouanne,	M. CHEVALIER

La commune de Thiembronne,	Mme ROLAND
La commune de Tilques,	M. BEDAGUE
La commune de Tournehem-sur-la-Hem,	M. HIRAUT
La commune de Wardrecques,	M. CAINNE
La commune de Wittes,	M. DANVIN
La commune de Wizernes,	M. HERBERT
La commune de Zouafques,	M. DUPONT
Le Conseil départemental du Pas-de-Calais,	M. LEROY

SA HLM Habitat Hauts-de-France,	M. MAILLET
SA d'HLM 3F Immobilière Nord Artois,	M. CERVELLO
OPH Pas de Calais Habitat,	M. CREPIN
Société Immobilière Grand Hainaut,	M. TONNEAU
SA HLM Le Cottage Social des Flandres,	Mme BROCQ
SA HLM Logis 62,	M. CLERBOUT
SA HLM SIA Habitat,	Mme FOUBET (SIA et SA LTO) Par procuration.
SA HLM ICF Habitat Nord Est,	Mme RICHARD

Action Logement Hauts de France,	M. ROUSSEL
L'Union Régionale pour l'Habitat Hauts de France,	M. RENE

12. Annexe n°1 : les publics prioritaires

La loi Egalité et Citoyenneté clarifie les priorités applicables dans les attributions : priorité est donnée aux ménages **reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO puis aux ménages relevant de l'article L- L 441 – 1** (la liste a été actualisée) :

- *Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;*
- *Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;*
- *Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;*
- *Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;*
- *Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;*
- *Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;*
- *Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;*
- *Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;*
- *Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;*
- *Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;*
- *Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;*

- *Personnes menacées d'expulsion sans relogement.*

A ces publics prioritaires s'ajoutent également les personnes concernées par les démolitions prévues dans les projets de renouvellement urbain.

D02 Convention spécifique relative au projet de gestion

SANS OBJET

D03 Charte de la concertation

SANS OBJET

D04 Convention Opérationnelle entre Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais et la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer

- Renouvellement convention 2021 – 2026 : Projet de convention avec délibération

- Convention EPF / CASO 2016 – 2021 : convention y compris délibération

Acte rendu exécutoire suite à transmission en Préfecture le 21/12/20 et affichage le 21/12/20
62-200069037-20201217-24965-DE-1-1

Service	Service Foncier
Examiné en Bureau	Le 1 décembre 2020
Matière de l'acte	3.6

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU JEUDI 17 DÉCEMBRE 2020
DELIBERATION N°D420-20

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE : COMMUNE DE SAINT-OMER - PORTAGE FONCIER PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD PAS DE CALAIS (EPF) POUR L'OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUAI DES SALINES / QUAI DU COMMERCE - RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE POUR LA PÉRIODE 2021/2026 - SIGNATURE - DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN À L'EPF

RAPPORTEUR : Monsieur MEQUIGNON

Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain menée, notamment via le dispositif ANRU, sur le secteur du bas de la ville de Saint-Omer, la CAPSO a contractualisé un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais pour les aspects relatifs à la maîtrise foncière des différents secteurs stratégiques.

Ainsi, une convention opérationnelle a été signée avec l'EPF en janvier 2016 pour l'ilot quai des Salines / quai du Commerce au sein duquel 3 périmètres d'intervention prioritaire ont été définis (cf plan ci-joint) à savoir l'ilot SEGA comprenant notamment la friche de la société d'électricité SEGA dont les travaux de démolition sont programmés courant 2021, l'ilot Pélicorne et l'ilot Ferronnerie, comprenant notamment l'immeuble du 12 place du 11 novembre acquis par l'EPF en 2019 et le hangar de l'ancienne activité de ferronnerie aujourd'hui mis à disposition de l'Association pour le Droit au Vélo.

Le bilan du portage foncier de l'opération par l'EPF est le suivant :
Nombre de biens acquis par l'EPF et emprise foncière :

a) ilot Pélicorne :
   - 16 quai du Commerce (France Parebrise) 387 m²
   - 36 quai des Salines 1 250 m
b) ilot Sega :
   - 20 quai des Salines 285 m²
c) ilot Ferronnerie :
   - 22 quai du Commerce 93 m²
   - 46 et 52 quai des Salines 162 m²
   - 12 place du 11 novembre 437 m²

La convention d'une durée de 5 ans prend fin en janvier 2021.

Au vu des négociations en cours, notamment pour l'acquisition des Etablissements DUBOIS au 15 quai du commerce, et considérant la nécessité de prolonger le portage foncier par l'EPF des différents biens acquis le temps de consolider les différents programmes d'aménagement projetés sur les biens, il est proposé de prolonger le partenariat avec l'EPF.

Par conséquent, une nouvelle convention opérationnelle serait signée pour une période de 5 années supplémentaires, prévoyant la rétrocession de l'ensemble des biens acquis pour 2026 au plus tard.

Le conseil communautaire, à l'unanimité, décide de :

- valider la passation d'une nouvelle convention opérationnelle avec l'EPF Nord Pas de Calais pour le portage foncier de l'opération quai des Salines / quai du Commerce, d'une durée de 5 années,
- déléguer à l'EPF le droit de préemption urbain dans le périmètre du secteur concerné, le temps de la durée de validité de la convention,
- autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer la convention et tout document s'y rapportant.

LE PRESIDENT



Joël DUQUENOY

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT-OMER

L'an deux mille-vingt, le 17 décembre à 18H00, le Conseil de la Communauté s'est réuni à Scénéo - 2/4 avenue L. Blum à Longuenesse, sous la présidence de son Président, Monsieur Joël DUQUENOY, à la suite des convocations adressées par voie dématérialisée le 10 décembre 2020, convocations accompagnées de l'ordre du jour et des projets de délibération. La convocation et l'ordre du jour ont également fait l'objet d'une publicité au tableau d'affichage de l'hôtel communautaire et sur le site internet de la CAPSO.

CONSEILLERS TITULAIRES PRESENTS :
Monsieur DUQUENOY Joël, **Président**

Madame CANARD Céline-Marie, Monsieur DENIS Laurent, Monsieur DUPONT Hervé, Monsieur EVRARD Pierre, Monsieur HUMETZ Bruno, Monsieur LEFAIT Jean-Paul, Monsieur MEQUIGNON Alain, Madame MERCHIER Brigitte, Monsieur PETIT Bertrand, Monsieur PREVOST Michel, Monsieur RYS Didier, Monsieur THOMAS Marc, **Vice-Présidents**

Monsieur BEN AMOR Rachid, Monsieur BOUHIN Jean-Michel, Monsieur BRAME Jean-Marie, Monsieur CAINNE Louis, Monsieur CORNETTE Christophe, Monsieur CRUNELLE Christian, Monsieur DANVIN Pascal, Monsieur DEBLOCK Alain, Monsieur DENIS Philippe, Monsieur DEWAMIN Didier, Madame DUMETZ Jacqueline, Monsieur DUPONT Franck, Monsieur DUPONT Jean-Claude, Madame DUWICQUET Delphine, Monsieur EVRARD Jean-Luc, Monsieur LAGACHE Eric, Madame LEMAIRE Isabelle, Monsieur MARQUANT Francis, Monsieur MARTINOT Michel, Monsieur MASSEZ Alain, Monsieur MOREL Damien, Monsieur MOUND Stephen, Monsieur OBOEUF Gérard, Madame POUCHAIN-FAVIER Marie-Paule, Monsieur PRUVOST Bertrand, Monsieur SABLON Frédéric, Monsieur TELLIER Alain, Monsieur TILLIER Patrick, Madame VANDESTEENE Christine, Madame VASSEUR Françoise, Madame VOLLE Muriel, Monsieur WIGNERON Auxence, Monsieur AGEORGES Benoît, Monsieur BERNARD Sébastien, Madame BOIDIN Véronique, Monsieur BOULET Michel, Madame BRIOT-DEFONTAINE Virginie, Monsieur BRUNET Olivier, Monsieur CAPITAINE David, Monsieur DEBOVE Gilles, Monsieur DEMAIRE Jean-Luc, Monsieur DOYER Francis, Madame DUCHATEL Valérie, Madame FAYEULLE Hélène, Monsieur FINDINIER Jean-Marc, Monsieur HOCHART Philippe, Madame JASKOWIAK Hélène, Monsieur LAMIRAND Jean-Pierre, Madame LAMOTTE-COTTE Marie-Agnès, Madame LAPACZ Céline, Madame LEVRAY Chantal, Monsieur LOUCHET Daniel, Monsieur ROUSSEL Benoît, Monsieur TERNINCK Christian, Monsieur TRUANT Jonathan, Monsieur VASSEUR Jean-Paul, Madame VERRELLE Patricia, Madame WAROT Sophie, Monsieur WOJTKOWIAK David, **Conseillers Titulaires**

CONSEILLERS TITULAIRES AYANT DONNE POUVOIR OU REMPLACES PAR UN SUPPLEANT :
Monsieur DECOSTER François, Conseiller communautaire qui a donné pouvoir à Madame LAPACZ Céline, Conseillère communautaire, Monsieur ROLIN Joël, Conseiller délégué qui a donné pouvoir à Monsieur MEQUIGNON Alain, Vice-président, Monsieur MOLIN Christophe, Conseiller communautaire qui a donné pouvoir à Monsieur HUMETZ Bruno, Vice-président, Madame NIVERT Florence, Conseillère communautaire qui a donné pouvoir à Madame POUCHAIN-FAVIER Marie-Paule, Conseillère communautaire, Madame COURBOT Christine, Conseillère communautaire qui a donné pouvoir à Monsieur BERNARD Sébastien, Conseiller communautaire, Monsieur COUPEZ Christian, Vice-président qui a donné pouvoir à Madame DUWICQUET Delphine, Conseillère déléguée, Monsieur HAZARD Jean-Luc, Conseiller communautaire qui a donné pouvoir à Monsieur MOUND Stephen, Conseiller communautaire, Madame LAMOOT Catherine, Conseillère communautaire qui a donné pouvoir à Madame FAYEULLE Hélène, Conseillère communautaire
M. ALLOUCHERY René, Conseiller communautaire a été remplacé par M. DEHURTEVENT Benoit, Conseiller communautaire, M. HOCHART Casimir, Conseiller communautaire a été remplacé par M. HIRSOUT Hervé, Conseiller communautaire

CONSEILLERS TITULAIRES EXCUSES :
Mme BAUDEQUIN Odile, M. BEDAGUE Patrick, Mme CATTY Christine, M. CHEVALIER Alain, Mme COUSIN-DELGERY Daisy, M. DELFORGE Pascal, M. DISSAUX Jean-Claude, Mme SAUDEMONT Caroline, Mme WOZNY Florence, M. BERTELOOT Hervé, Mme BROCHARD-MONTAGNER Claire, M. LEBRUN-VANDEWALLE Dominique.

Nombre de délégués en exercice : 94
Nombre de présents ou représentés : 82
Nombre de votes « pour » : 82
Nombre de votes « contre » : 0

Nombre d'abstentions : 0
Nombre de votes non prononcés : 0

Convention

Opérationnelle

PROJET

« SAINT OMER – PNRU Quai du Commerce et quai des Salines»

Signée le …….

CAPSO
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE SAINT-OMER

Table des matières

Partie 1 : Le cadre général de la convention ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 1 - Objet de la convention ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 3 - Durée de la convention ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 4 - Résiliation de la convention ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 5 - Les engagements des parties ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 6 - Information et communication sur le projet ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 7 - Litige et contentieux ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Partie 2 : L'intervention opérationnelle ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 8 - Les études préalables à la définition de projet ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 9 - Les acquisitions ..... **Erreur ! Signet non défini.**

La négociation ..... **Erreur ! Signet non défini.**

L'acquisition amiable ..... **Erreur ! Signet non défini.**

L'acquisition par voie de préemption ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 9. 4 - L'acquisition par voie d'expropriation ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 9. 5 - L'acquisition par voie de délaissement ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 10 - La gestion et valorisation des biens ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 10. 1 - Le diagnostic patrimonial ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 10. 2 - La gestion des biens ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 10. 3 - Valorisation des biens ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 11 - Les travaux ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 11. 1 - Les études préalables au programme des travaux ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 11. 2 - La conception des travaux ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 11. 3 - La réalisation des travaux ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 12 - La cession ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 12. 1 - Conditions générales de la cession ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 12. 2 - Détermination du prix ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 12. 3 - Les aides financières de l'EPF au projet ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Modalités de paiement du prix de cession ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 12. 5 - Pénalités en cas de non-respect des engagements liés à la mobilisation du dispositif de minoration **Erreur ! Signet non défini.**

Article 13 - Le budget prévisionnel ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Article 14 - Le planning prévisionnel ..... **Erreur ! Signet non défini.**

PROJET

LES PARTIES

La convention est conclue entre :

La **Communauté d'agglomération de Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer,** représentée par **Monsieur Joël DUQUENOY,** autorisé(e) à l'effet des présentes par une délibération n° du Conseil communautaire du et l'arrêté du accordant la délégation de signature à ,

désignée ci-après par le terme «Communauté d'agglomération »

d'une part,

Et

l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais, Etablissement Public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 à EURALILLE (59777), identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23, représenté par sa directrice générale, Madame Loranne BAILLY, agissant en cette qualité en vertu de l'arrêté ministériel en date du 9 décembre 2015, spécialement autorisée en vertu de la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement du **xx xxx 2021,**

désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

PROJET

EXPOSE PREALABLE

L'EPF Nord-Pas de Calais est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 plusieurs fois modifié.

Il est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

L'article L 321-1 du code de l'urbanisme prévoit que les établissements publics fonciers agissent « pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public » et que leur intervention « s'inscrit dans le cadre de conventions ».

Sur la base des caractéristiques du projet (éléments programmatiques, calendrier, bilan financier, voire opérateur pressenti), l'EPF et la Communauté d'agglomération établissent **une convention opérationnelle qui définit précisément les engagements des parties et établit « sur-mesure » le cadre d'intervention de l'EPF**.

La commune de **Saint Omer** s'étend sur un territoire de **545,45 km²** et dénombre **14 788** habitants. Elle est membre de l'établissement public de coopération intercommunal **Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer** qui comprend **53** communes. La **Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer** s'étend sur un territoire de **16,49 km²** et dénombre **107 162** habitants.

La commune de **Saint Omer** est soumise à un **PLU** approuvé le **12/09/2019**.

LE PROJET

Située au Artois, en plein cœur du marais audomarois, Saint-Omer est la ville-centre de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer. Sa position géographique au centre de la région Nord-Pas-de-Calais, à quasi-équidistance des grandes villes du littoral (Calais, Boulogne, Dunkerque) et des autres grandes villes du nord (Lille, Arras, etc.), lui confère une place importante à l'échelle régionale. Elle compte 14 782 habitants, la commune de Saint Omer est dotée d'un plan local d'urbanisme récemment approuvé en juin 2019. La commune est non carencée au titre de la loi SRU. Le territoire communal est contraint par lePPRi du Marais Audomarois.

Dans le cadre de cette procédure de renouvellement, le site identifié est situé dans le quartier Quai du Commerce/Saint Sépulcre qui est un pan historique de la ville. Il regroupe à la fois

- un secteur d'habitat social important car il représente 50 % de l'habitat du quartier,
- un secteur d'habitat privé plutôt ancien (50 %) dont certains immeubles présentent une valeur patrimoniale, des hangars patrimoniaux recevant des activités commerciales,
- des sites de mutation urbaine, des sites de gestion urbaine, ainsi que des espaces publics et privés mutables.

PROJET



Quatre périmètres (ANRU, OPAH-RU, SPR et Action Coeur de Ville) se superposent sur le quartier et partagent les mêmes objectifs en termes de renouvellement urbain et de cohérence des politiques publique.

L'EPF est signataire de la convention ANRU (signature prévue début 2021). La convention ANRU et l'avenant 1 à la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de ville sont jointes en annexes à cette présente convention.

Sur la base du périmètre du Quartier en PRU, la CAPSO sollicite l'EPF pour le renouvellement de la convention afin qu'il poursuivre les acquisitions et entamer la déconstruction, curage sur des parcelles à reconquérir L'EPF revendra, dans un délai maximal de 4 ans, progressivement les fonciers à la commune qui se chargera ensuite de céder l'ensemble de ses terrains aux opérateurs. »



Plan Guide de Composition Urbain, PGCU mars 2019

L'opération est attachée au thème "revitaliser les centralités" du Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024 de l'EPF.

Afin de faciliter la réalisation du projet, l'EPF et la Communauté d'agglomération associent leurs compétences et leurs moyens afin de mettre en place un partenariat étroit, s'inscrivant dans le cadre de leurs orientations stratégiques et compétences respectives.

Ceci exposé, les parties conviennent ce qui suit.

LE CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention opérationnelle a pour objet de définir les engagements des parties en vue de la réalisation du projet présenté dans le préambule. Elle décrit la nature et la stratégie de l'intervention opérationnelle, le bilan financier, le périmètre et le calendrier de l'opération.

Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF

L'EPF est habilité à intervenir sur différents périmètres, un périmètre de projet et un périmètre d'intervention, dans les conditions définies ci-dessous :

Le périmètre de projet : sur ce secteur l'EPF assure une mission de veille foncière et peut procéder au cas par cas à l'acquisition de biens. L'intervention de l'EPF est conditionnée à une sollicitation motivée par écrit de la Communauté d'agglomération. L'EPF a la faculté de juger de l'opportunité ou non de procéder à ces acquisitions en fonction de contraintes techniques (état des biens, problématiques de mitoyenneté, etc.), financières ou calendaires.

Si cette intervention a pour conséquence de modifier l'équilibre financier de l'opération dans les conditions inscrites à l'article 13, la convention fait l'objet d'un avenant.

Le périmètre d'intervention comprend :

- **un périmètre de maîtrise foncière** : sur ce secteur l'EPF procède par tous moyens à l'acquisition des biens identifiés dans le tableau ci-dessous.
- **un périmètre de travaux si le projet le nécessite** : sur ce secteur l'EPF procède aux travaux de requalification immobilière et/ou foncière et en assure la maîtrise d'ouvrage dans les conditions définies à l'article 11.
- **un périmètre de gestion technique et/ou locative :** sur ce secteur l'EPF assure sous sa responsabilité et sous sa maîtrise la gestion des biens dont il est propriétaire.

Tableau de synthèse du périmètre d'intervention

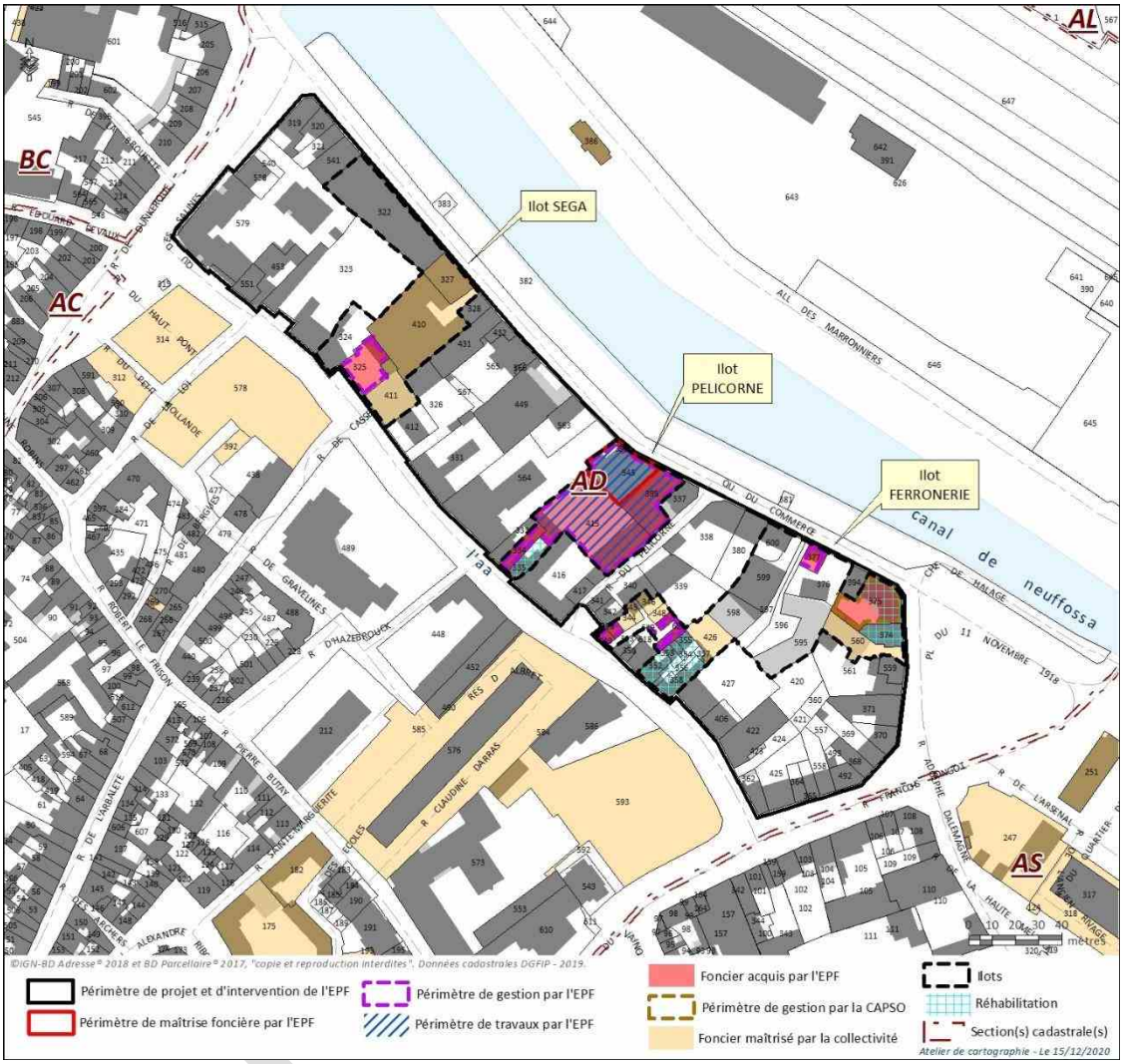
Commune	Référence cadastrale	Adresse	Superficie (m²)
Saint Omer	AD325	20 Quai Des Salines	287
Saint Omer	AD334 + AD415	36 Quai Des Salines	1244
Saint Omer	AD545 + AD396	15 Quai Du Commerce	445
Saint Omer	AD395	17 Quai Du Commerce	387
Saint Omer	AD375	12 Place Du 11 Novembre 1918	437
Saint Omer	AD343 + AD398	46 Quai Des Salines	60
Saint Omer	AD619+AD620	52 Quai Des Salines	102
Saint Omer	AD377	22 Quai Du Commerce	93

PROJET

Le périmètre de projet, le périmètre d'intervention et le périmètre de gestion sont cartographiés ci-dessous.

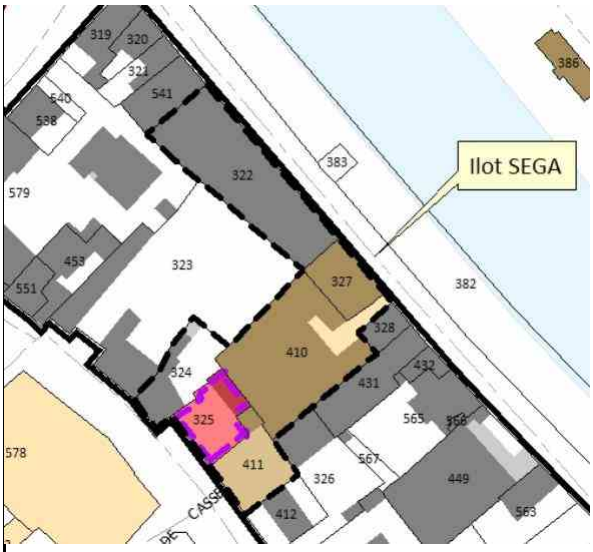
Il est composé de 3 secteurs identifiés comme prioritaires phasées dans le temps

- L'îlot Sega - Passage des quais : activités, logements
- L'îlot Pélicorne : commerces, ESS, logements
- L'îlot Ferronnerie : activités, services, logements.



- **Ilot SEGA phase 1**

	Acquisition	Travaux	cession

	terminée AD325 acquise	Déconstruction par la CAPSO y compris appentis de la parcelle EPF	Cession prix de revient en 2022 La CAPSO gère le risque fouilles archéo

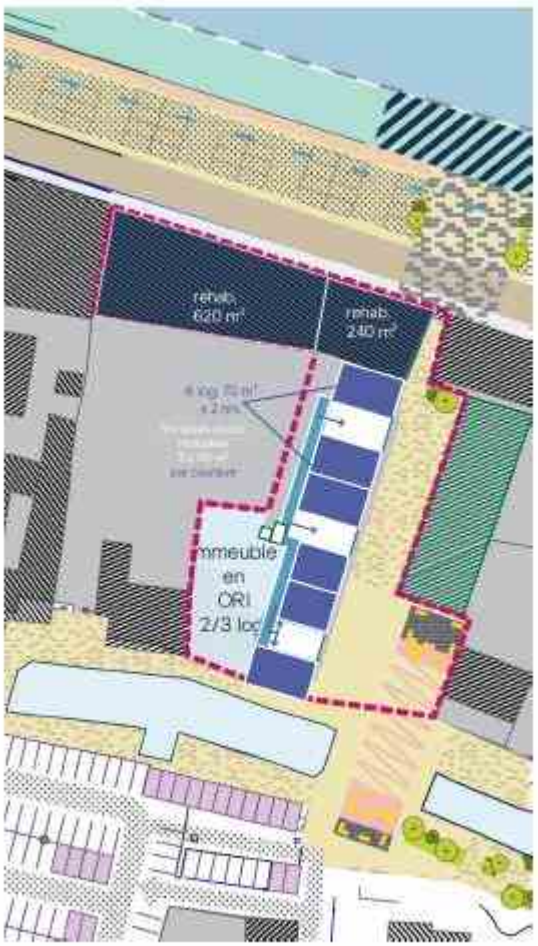
Projet:

Le projet d'aménagement de l'ilot SEGA vise à supprimer une friche industrielle au profit d'une opération mixte proposant à la fois la construction de logements, de locaux à usage d'activités commerciales et la réalisation d'une liaison piétonne et cyclable entre le quai des Salines et le quai du Commerce. il s'agit d'un projet important à la fois en termes de cadre de vie des habitants (suppression d'une importante friche), d'attractivité du quartier (par la création de surfaces commerciales plutôt tournées vers l'équipement de la maison) et de fonctionnement urbain (par la création d'un nouvel axe piéton/cyclable traversant entre les deux quais). Plus précisément, le programme de logements se compose d'une quinzaine de logements en accession libre sur deux niveaux et demi. La surface commerciale créée sera de l'ordre de 450 à 500 m², avec l'adjonction d'un volume commercial sur le local déjà existant du « Coffre à jouets ».

PROJET

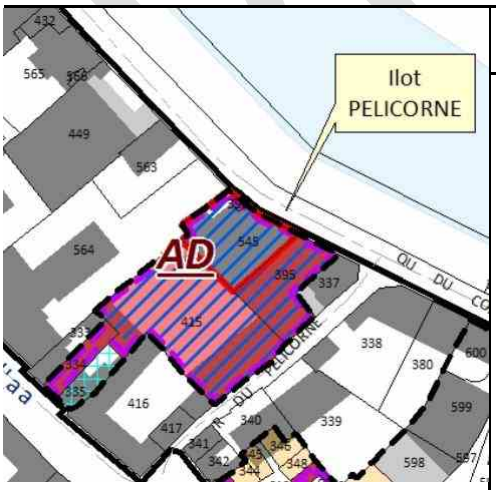


- Plan rez de chaussée

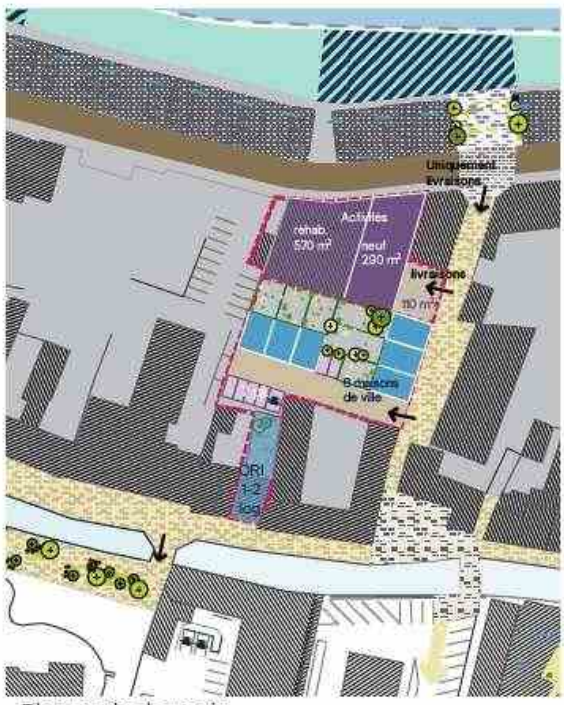


- Plan étage

- **Ilot Pélicorne phase 2**

	Acquisition	Travaux	Cession
	Reste une acquisition à réaliser en 2021	Déconstruction EPF Mise en sécurité du bien à acquérir Prise en compte du SPR pour le bien AD545 et 396 Enjeu de préservation du jardin limitant le volet habitat	Cession à prix minoré en 2023 la CAPSO gère le risque fouilles archéo

Projet :



Plan rez de chaussée

Une opération habitat est prévue pour 7 logements en accession sociale à la propriété, avec la construction de 6 nouveaux logements et la réhabilitation d'un logement ancien dégradé. La cession est prévue à € symbolique à FOH dans la cadre de Action Logement.

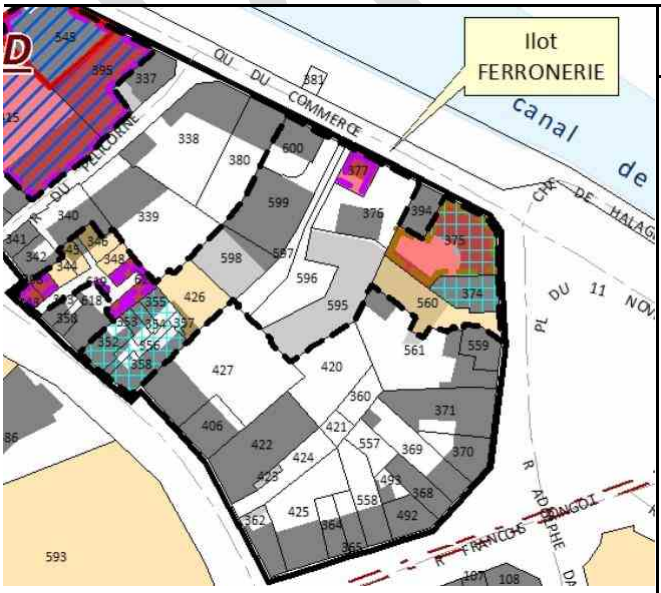
Au niveau économique, sont prévus :

- un aménagement d'une surface commerciale conséquente (plus de 800 m² de surfaces de plancher) qui pourra par exemple accueillir du commerce dit "de bouche" peu présent dans le secteur avec accompagnement de l'ANCT
- des surfaces (plus de 300 m²) créés pour accueillir le projet de structuration de l'Economie Sociale et Solidaire dit "quai des initiatives" (surfaces de bureaux mutualisés/tiers-lieu et d'accueil notamment).

Au niveau aménagement, requalification de la rue du Pélicorne, qui jouxte et dessert l'ilot dans sa partie est avec plusieurs séquences sécurisant les déplacements piétons et cyclables entre le Quai du Commerce et le Quai des Salines. Elle débouchera sur le quai des Salines par l'aménagement d'une petite placette et la remise en service piétonne du pont franchissant la rivière des Salines

- **Ilot Ferronnerie phase 3**

Cet ilot nécessite une restructuration foncière importante qui sera davantage engagée en deuxième partie du dispositif ANRU. Une étude de faisabilité pré-opéarationelle avec élaboration d'un primo-bilan d'opération dépenses/recettes est programmée en 2021 ; les modalités d'intervention sur cet ilot seront précisées dans un avenant.



Acquisition	Travaux	Cession
En attente de l'étude de définition	En attente de l'étude de définition Mis à disposition du bien en parcelle AD 375 en ORI	Cession en 2024 La CAPSO gère le risque fouilles archéo

PROJET



Projet:

Le projet de renouvellement urbain comprend les éléments de programme qui devront améliorer la mixité fonctionnelle du quartier et renforcer son attractivité, à la fois pour les habitants du quartier mais également pour les habitants fréquentant le quartier de la gare situé en face de l'autre côté du canal :

PROJET

Article 3 - Durée de la convention

La convention est conclue pour une durée de **5 années (60 mois)**. Elle prend fin le …….

Le calendrier prévisionnel est détaillé à l'article 14.

Article 4 - Résiliation de la convention

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi. Elles peuvent toutefois, avant le terme de la convention fixé à l'article 3, résilier la convention soit de façon unilatérale, soit d'un commun accord.

Résiliation unilatérale : la convention peut être résiliée à l'initiative de l'une des parties à la condition que l'EPF n'ait engagé aucune dépense sur l'opération. Dans ce cas, la partie demanderesse notifie au(x) co-contractant(s) la demande de résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception. Un délai de réponse de 2 mois est accordé de plein droit au(x) co-contractant(s). Le délai court à compter de la réception de la lettre recommandée par le(s) co-contractant(s). A l'issue de ce délai et en absence de réponse, la résiliation est réputée être approuvée tacitement.

Tout litige né d'une demande de résiliation unilatérale de la convention est soumis à l'article 7.

Résiliation d'un commun accord : la convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties. Dans cette hypothèse, les signataires de la convention procèdent à un constat contradictoire des interventions réalisées ou en cours. Ce constat est annexé à la décision de résiliation qui prend la forme d'un protocole signé des co-contractants. Il est remis à chaque signataire de la convention un exemplaire du protocole de résiliation.

La Communauté d'agglomération s'engage à procéder aux rachats des biens acquis par l'EPF et à rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par ce dernier dans un délai maximum de 6 mois à compter de la résiliation approuvée ou à compter de la signature du protocole de résiliation.

Article 5 - Les engagements des parties

L'EPF s'engage à :

- Mobiliser, au service de la réalisation du projet, une équipe pluridisciplinaire travaillant en mode projet.
- Tenir régulièrement informée la Communauté d'agglomération de l'état d'avancement de la convention, notamment en :
    - Transmettant un bilan des interventions réalisées 6 mois après la signature de la convention, avec une évaluation de la dureté foncière visant à adapter le cas échéant la stratégie foncière ;
    - Transmettant un bilan annuel opérationnel et financier ainsi qu'une cartographie de son intervention (maîtrise foncière, gestion, travaux).

La Communauté d'agglomération s'engage à :

- Assurer le pilotage du projet et à y associer l'EPF en temps réel.
- Mobiliser l'ensemble de l'ingénierie et de l'expertise locale en mesure d'accompagner le projet.
- Désigner un référent, interlocuteur privilégié de l'EPF, pour assurer le suivi de la convention.
- Conduire les démarches relatives à la modification ou à la révision des documents de planification et /ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet.
- Mettre en œuvre les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, DUP, etc.).

PROJET

- Transmettre à l'EPF, sous format numérique, l'ensemble des études préalables et documents (PLU(i), schémas de secteur, schémas d'aménagement, AVAP, plan des réseaux, études réalisées…) utiles au bon déroulement de la convention. Dans le cas où ces fichiers existent sous une forme exploitable par un système d'information géographique, ils sont transmis à l'EPF dans un format interopérable et si possible selon les prescriptions nationales du CNIG (Conseil national de l'information géographique). L'EPF s'engage à maintenir en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

Article 6 - Information et communication sur le projet

L'EPF et la Communauté d'agglomération s'engagent à mentionner leur partenariat dans toutes les actions de communication portant sur le projet objet de la convention.

Toute action d'information et de communication, physique ou numérique, menée par la Communauté d'agglomération et/ou l'opérateur désigné par elle dans le cadre du projet décrit dans la présente convention doit faire mention du soutien apporté par l'EPF en :

- apposant le logo de l'EPF,
- inscrivant la mention « **Foncier porté et requalifié par l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais, avec son soutien financier** »
- mentionnant les montants financiers pris en charge par l'EPF
- conviant les représentants de l'EPF aux manifestations publiques organisées dans le cadre de la réalisation du projet (pose de première pierre, inauguration, visites ministérielles…).

Le logo et la mention décrite ci-dessus doivent toujours être visibles par le public et placés bien en évidence. Leurs emplacement et taille sont adaptés à la taille du matériel ou du document utilisé. La taille du logo EPF doit être équivalente à la taille du logo de la Communauté d'agglomération et/ou de l'opérateur.

Article 7 - Litige et contentieux

En cas de litige sur l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'obligent à une phase préliminaire de conciliation. A défaut de solution amiable, les parties conviennent de saisir le tribunal administratif de Lille.

PROJET

Partie 2 : L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

Article 8 - Les études préalables à la définition de projet

Partenaire du projet, l'EPF apporte son expertise technique et associe en tant que de besoin les ressources en ingénierie existant sur le territoire afin de conseiller au mieux la Communauté d'agglomération.

Afin d'aider la Communauté d'agglomération à appréhender la faisabilité du projet, l'EPF réalise dans les 6 mois suivant la signature de la convention une étude de pré-programmation, de capacité et/ou de marché. Il en assure la maîtrise d'ouvrage et le financement à hauteur de 80 %, le reste étant à la charge de la Communauté d'agglomération. Le montant prévisionnel de l'étude s'élève à € HT.

L'EPF associe la Communauté d'agglomération à l'étude.

La Communauté d'agglomération s'engage à fournir tous les éléments permettant de faciliter la réalisation de l'étude et à rendre les arbitrages nécessaires conformément au calendrier arrêté.

Les parties conviennent de se réunir lors d'un comité de pilotage pour déterminer les suites à donner à la présente convention en fonction des conclusions de l'étude.

Article 9 - Les acquisitions

Une stratégie d'acquisition est définie par l'EPF en accord avec la Communauté d'agglomération. Elle a pour objectif de préciser, dans l'intérêt du projet, la façon dont les différentes modalités d'acquisition sont actionnées et le phasage des acquisitions, de façon notamment à respecter le calendrier et le budget opérationnel prédéterminés.

Article 9. 1 - La négociation

L'EPF engage les négociations amiables dans la perspective de l'acquisition de l'ensemble foncier inscrit au périmètre d'intervention figuré à l'article 2. L'EPF procède au récolement des informations juridiques (état/nature/statut de la propriété, analyse des baux et de l'occupation, recherche de servitudes), administratives et environnementales (risques naturels et technologiques, état de la biodiversité) dont il a connaissance.

Préalablement aux négociations, la Communauté d'agglomération transmet à l'EPF le contenu des échanges avec les propriétaires et/ou les occupants du bien ainsi que toute autre information utile.

Conformément aux dispositions de l'article R1211-1 et suivants du code de la propriété des personnes publiques, l'EPF consulte la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) lorsque son avis est obligatoire afin de disposer d'une estimation de la valeur du bien. **Le prix d'acquisition par l'EPF ne peut excéder la valeur estimée**.

La Communauté d'agglomération s'engage à ne pas solliciter d'avis domanial sauf en cas de dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) par le vendeur. Dans tous les cas, la Communauté d'agglomération s'engage à ne pas transmettre au propriétaire les avis rendus par la DDFP.

A l'issue de la phase de récolement et après consultation des domaines, l'EPF peut interroger le bien-fondé d'une acquisition si celle-ci venait compromettre l'équilibre de l'opération.

Dans un délai de 6 mois suivant la signature de la convention l'EPF adresse un bilan des interventions engagées (cf Article 5)

PROJET

Article 9. 2 - L'acquisition amiable

Les acquisitions amiables réalisées suite aux négociations sont formalisées par acte notarié. C'est le mode d'acquisition privilégié par l'EPF.

Article 9. 3 - L'acquisition par voie de préemption

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L231-3 du code de l'urbanisme soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénations se réalisant sur ce périmètre.

L'autorité compétente s'engage à :

- Fournir à l'EPF les délibérations et décisions susvisées revêtues de la mention « exécutoire » du service de contrôle de légalité de la préfecture,
- Transmettre, **dès réception et au plus tard dans les 10 jours ouvrés** et même si la préemption n'est pas envisagée, la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à l'EPF afin de permettre son instruction dans de bonnes conditions,
- Saisir la Direction de l'Immobilier de l'Etat dès réception de la DIA afin d'optimiser les délais et de parvenir à une préemption dans les délais impartis,
- Communiquer à l'EPF, au moment de la transmission de la DIA, les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Article 9. 4 - L'acquisition par voie d'expropriation

Conformément à la stratégie d'acquisition arrêtée d'un commun accord avec l'EPF, l'autorité compétente peut décider de mettre en place une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). L'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet habilite l'EPF à réaliser les acquisitions immobilières et foncières. La procédure d'expropriation est une procédure composée d'une phase administrative et d'une phase judicaire qui se déroulent sur une période a minima de deux années.

L'EPF et l'autorité compétente constituent conjointement le dossier de déclaration d'utilité publique.

L'autorité compétente rédige un dossier d'enquête publique, conformément à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, composé des pièces suivantes :

1. Une notice explicative.
2. Le plan de situation.
3. Le plan général des travaux.
4. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.
5. L'appréciation sommaire des dépenses.

Parallèlement l'EPF procède à la constitution du dossier d'enquête parcellaire et aux notifications qui y sont rattachées.

Le dossier constitué est soumis pour approbation de l'instance délibérante de l'autorité compétente avant envoi en préfecture.

A l'issue de l'instruction du dossier l'EPF est le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit.

PROJET

Article 9. 5 - L'acquisition par voie de délaissement

Le droit de délaissement est une procédure administrative décrite à l'article L230-1 du code de l'urbanisme. Elle permet au propriétaire d'un bien immobilier soumis à des prescriptions d'urbanisme l'empêchant d'en jouir, de mettre en demeure le titulaire de la servitude à acquérir le bien.

L'EPF peut procéder à l'acquisition des biens délaissés, avec l'accord préalable de l'autorité compétente, si cette dernière lui a délégué le droit de préemption urbain fondant le délaissement.

Les modalités d'acquisitions sont précisées à l'article 9.3 de la présente convention.

Article 10 - La gestion et valorisation des biens

Article 10. 1 - Le diagnostic patrimonial

Au moment de l'acquisition des biens, l'EPF procède à un diagnostic patrimonial des biens dont il assure la gestion.

Ce diagnostic identifie notamment :

- L'état sanitaire des biens.
- L'état des occupations et les conditions juridiques et financières de celles-ci.
- La présence d'espèces faunistiques ou floristiques protégées ou devant être préservées dans un objectif de zéro perte nette de biodiversité.
- Les potentialités de développement d'usages temporaires.

Article 10. 2 - La gestion des biens

Sur la base du diagnostic patrimonial, et en concertation avec la Communauté d'agglomération, l'EPF définit la stratégie de gestion du bien, qui peut être assurée par l'EPF ou déléguée à la Communauté d'agglomération ou à un prestataire dans un cadre contractuel ad hoc.

La stratégie de gestion détermine notamment :

- Les travaux de mise en sécurité.
- Les dispositifs de surveillance.
- Le programme d'entretien.
- La nature et conditions techniques, juridiques et financières des occupations.
- Les modalités de gestion locative.

En cas d'incident constaté sur les biens l

La stratégie de gestion prend en compte l'enjeu de maintenir les espèces faunistiques et floristiques présentes sur le site ou le cas échéant à les déplacer ou éviter leur installation. Cette gestion différenciée tient compte du projet d'aménagement futur.

PROJET

Les travaux de mise en sécurité

Les travaux de mise en sécurité sont établis au regard du diagnostic patrimonial, de l'occupation temporaire envisagée et du projet. Ils comprennent si besoin :

- La démolition partielle ou totale des biens au regard de risques constatés (pathologies structurelles, puits, fosses, etc.).
- L'évacuation des déchets dans les filières appropriées.
- Le déraccordement des biens si le bien n'est pas destiné à des usages transitoires.
- Le murage ou l'occultation des ouvertures.
- La pose de clôtures.

La surveillance

Les modalités de surveillance sont établies au regard du diagnostic patrimonial et des risques identifiés (dangerosité, vols, intrusions, occupations illicites). Ces modalités évoluent en parallèle de la mutation des biens (occupation temporaire, démolitions, etc.). Le gestionnaire recourt à des mesures adaptées et proportionnées (sécurisation physique, vidéosurveillance, gardiennage…).

En cas de trouble ou d'accident, l'EPF et la Communauté d'agglomération s'engagent à s'informer mutuellement dans les meilleurs délais et à mettre en place les mesures d'urgence requises par la situation. L'information peut être remontée à l'EPF via l'adresse mail intervention.technique@epf-npdc.fr en précisant l'adresse du bien (rue et commune) ainsi que l'intitulé de la convention. En cas de risque particulier identifié, la Communauté d'agglomération contribue à la surveillance du site à travers notamment la mobilisation des forces de police municipale (rondes dissuasives…).

L'entretien

Le gestionnaire s'engage à réaliser l'ensemble des réparations d'entretien du bien qui ne relèvent pas des travaux de grosse réparation définis à l'article 606 du code civil[1].

Lorsqu'il est gestionnaire du site l'EPF réalise un débroussaillage annuel des espaces non bâtis (pâture, jardins, délaissés urbains), qui a pour seule vocation d'éviter la prolifération de plantes exotiques envahissantes ou de répondre à des obligations sécuritaires. Les mesures d'entretien supplémentaires sont prises en charge par la Communauté d'agglomération.

Article 10. 3 - Valorisation des biens

Dans la mesure du possible, l'EPF développe des usages temporaires, transitoires ou éphémères sur les biens portés afin de les valoriser. La nature de l'occupation est définie en concertation avec la Communauté d'agglomération.

L'EPF peut mettre le bien acquis à la disposition de la Communauté d'agglomération ou d'un tiers dans le cadre d'une convention ad hoc.

Dans tous les cas, la Communauté d'agglomération s'engage à ne pas occuper le site sans autorisation préalable.

[1] Article 606 du code civil :
« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.
Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.
Toutes les autres réparations sont d'entretien »

PROJET

Article 11 - Les travaux

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux de proto-aménagement sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire et en assume l'entière responsabilité.

Ces travaux consistent en des opérations de préparation du foncier, après son acquisition et en vue de la réalisation du projet décrit en préambule.

Il s'agit notamment de :

- Retirer les matériaux contenant de l'amiante,
- Déconstruire totalement ou partiellement des bâtiments,
- Traiter les mitoyennetés (travaux de maçonnerie, d'enduit, de confortement, etc.),
- Valoriser ou évacuer les déchets dans les filières de traitement appropriés,
- Retirer les sources concentrées de pollution,
- Préserver les biens dans l'attente de leur réhabilitation par un porteur de projet).
- Préserver les masses boisées et arbustives et pré-verdir les sites en attente de projet.

Dans certains cas et pour faciliter la reconversion de sites pollués relevant de la législation des ICPE, l'EPF peut réaliser les travaux de remise en état au titre de la procédure dite du « tiers demandeur », conformément au cadre juridique en vigueur.

L'intervention de l'EPF exclut les travaux d'aménagement, l'établissement n'en ayant pas la compétence statutaire.

Le porteur de projet garde la responsabilité de la mise en compatibilité du site avec son projet.

Les études préalables au programme des travaux

Cette étape vise à définir ou compléter le programme de travaux, en concertation avec la Communauté d'agglomération. Il s'agit de préciser les conditions administratives, économiques et techniques de la réalisation du programme de travaux.

L'EPF réalise des études réglementaires (diagnostic amiante avant démolition, diagnostic ressource, etc.) ou tout autres études nécessaires à la définition des travaux à mettre en œuvre (relevé topographique, études de sols pour qualifier l'état de la pollution, études faune flore, etc.) en vue de la consultation d'équipes de maîtrise d'œuvre.

L'EPF recourt à des bureaux d'études spécialisés pour la réalisation des diagnostics.

L'EPF réalise également les démarches préalables telles que l'établissement des demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de démolir, déclaration préalable, etc.), des dossiers réglementaires au titre des législations en vigueur (dossier loi sur l'eau, mesures Eviter/Réduire/Compenser), les autorisations de dévoiement des réseaux. L'EPF instruit ces démarches. La Communauté d'agglomération facilite la bonne instruction des dossiers.

Article 11. 2 - La conception des travaux

La conception est confiée par l'EPF, maître d'ouvrage, à un maître d'œuvre qui a pour mission de concevoir, de coordonner et de contrôler la bonne exécution des travaux.

Le maître d'œuvre produit un avant-projet (AvP) détaillant les réponses architecturales, techniques et économiques au programme défini par le maître de l'ouvrage.

PROJET

La proposition technique intègre une analyse d'un bilan coût/avantages adapté au degré de complexité de l'opération. Il s'appuie sur cinq familles de critères : critères techniques, critères économiques, critères environnementaux et sanitaires, critères contextuels (nuisances du chantier, etc.), critères juridiques et réglementaires.

L'avant-projet fait l'objet d'une présentation et d'un échange avec le cocontractant. En cas de désaccord entre les co-contractants sur le programme de travaux l'EPF ne procède pas à la réalisation du programme de travaux.

Avant le lancement des travaux, l'EPF et la Communauté d'agglomération définissent les modalités de communication en direction de la population et plus particulièrement des riverains (signalétique, réunions publiques, etc.). L'EPF, accompagné du maitre d'œuvre, communique sur l'opération de travaux dont il assume la maîtrise d'ouvrage. La communication sur le projet futur relève de la responsabilité exclusive de la Communauté d'agglomération et du porteur de projet.

Article 11. 3 - La réalisation des travaux

L'EPF assure la maitrise d'ouvrage des travaux dans les conditions techniques, budgétaires et calendaires arrêtées. Pour cela il s'appuie sur son maître d'œuvre notamment pour l'assister pour la passation des contrats de travaux, diriger l'exécution des travaux et l'assister lors des opérations de réception.

La Communauté d'agglomération est informée du calendrier des travaux et de leur avancement.

La description précise des travaux réalisés est formalisée dans le dossier des ouvrages exécutés (DOE) permettant d'appréhender les contraintes résiduelles à l'issue des travaux (limites de gestion de la pollution des sols, présence de fondations résiduelles, etc.). Ces éléments doivent permettre à l'aménageur ou au promoteur qui garde la responsabilité du changement d'usage de prendre en compte l'état résiduel des terrains dans son projet.

La Communauté d'agglomération est conviée à la réception des travaux. Les pièces afférentes au programme de travaux réalisés sont transmises à la Communauté d'agglomération (Dossier des Ouvrages Exécutés, Plan de récolement, Dossier d'intervention Ultérieure sur l'Ouvrage) soit au moment de la cession ou à tout moment si celui-ci en fait la demande.

Article 12 - La cession

La cession marque la fin du portage et de l'intervention de l'établissement.

Article 12. 1 - Conditions générales de la cession

Engagement de rachat des biens acquis

La Communauté d'agglomération s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF ou à désigner un tiers pour le rachat au plus tard au terme de la convention fixé à l'article 3 et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

Pour permettre la programmation du rachat des biens, l'EPF adresse à la Communauté d'agglomération au plus tard au troisième trimestre précédant l'année du terme de la convention, un courrier l'avisant de la cession programmée et du montant prévisionnel. Celle-ci s'engage à consulter les services de la DIE, à inscrire cette dépense à son budget, et à délibérer pour le rachat au plus tard 6 mois avant la fin de la convention.

En cas de désignation d'un tiers repreneur, la Communauté d'agglomération procède au choix du tiers dans le respect de la législation en vigueur puis le désigne aux termes d'une délibération. La

PROJET

Communauté d'agglomération signataire de la convention reste garante de la reprise des biens si le tiers fait défaut.

A défaut de rachat avant la date d'échéance de la convention inscrite à l'article 3, la Communauté d'agglomération signataire est redevable d'une pénalité de retard dont l'assiette est égale à 5% du prix de revient établi à la date d'échéance de la convention. La durée de validité du prix de revient est fixée à 12 mois.

La pénalité est arrêtée à la date de la signature de l'acte de cession.

La formule suivante est appliquée :

((Prix de revient * 5%)/365)*nombre de jours constatés entre la date d'échéance de la convention et la date de signature de l'acte de cession)

Un avis de somme à payer précisant le montant de la pénalité est adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à la Communauté d'agglomération par l'EPF.

Cession à un opérateur autre que la Communauté d'agglomération

Le choix de l'opérateur est réalisé conjointement par l'EPF et la Communauté d'agglomération, dans le respect des règles de mise en concurrence fixées dans le code de la propriété publique.

Pour faciliter la sortie opérationnelle en l'absence d'opérateur identifié par la Communauté d'agglomération et lorsque cela répond à l'intérêt de l'établissement, l'EPF peut prendre en charge la consultation par appels à projets afin de faciliter la cession du site à un tiers repreneur.

Conditions juridiques de la cession

La Communauté d'agglomération signataire ou le tiers désigné prend les biens dans l'état ou ils se trouvent, tant physique que juridique (servitudes), au moment de la cession.

Les cessions sont formalisées par acte notarié. L'ensemble des frais liés à la signature de l'acte (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, émoluments du notaire) sont supportés par l'acquéreur. Lorsque la cession intervient au profit d'une Communauté d'agglomération, celle-ci est exonérée de la taxe de publicité foncière (article 1042 du CGI) et de la contribution de sécurité immobilière (article 879 du CGI).

Article 12. 2 - Détermination du prix

Le coût de revient

Le coût de revient correspond à l'ensemble des dépenses opérationnelles réalisées par l'établissement au titre de la convention, déduction faites des recettes perçues.

Les dépenses sont composées notamment :

- Des études de définition et de faisabilité du projet.
- Des dépenses d'acquisition et des frais annexes tels que les frais de notaire, de géomètre, d'avocat, honoraires de négociations, indemnités d'évictions des locataires éventuels.
- Des dépenses de gestion et de valorisation du patrimoine.
- Des dépenses d'études et des travaux de proto-aménagement.

PROJET

- D’un forfait pour les frais complémentaires destiné à couvrir les dépenses non connues au moment de la délibération prise par la Communauté d'agglomération pour autoriser le rachat, fixé à un pourcentage du montant du prix d’acquisition et des frais annexes et des dépenses de gestion et de valorisation du patrimoine.

Le coût de revient ne comprend pas les dépenses correspondant à l’ingénierie mobilisée par l’EPF au titre de la mise en œuvre de la convention.

Les recettes sont composées notamment :

- Des recettes telles que des loyers et indemnités d’occupation perçues par l’EPF pendant la durée du portage.
- De la participation de la Communauté d'agglomération ou d’un tiers au financement des études de définition du projet.
- De la participation de la Communauté d'agglomération ou d’un tiers au financement des travaux de proto-aménagement.
- Des subventions perçues par l’établissement.
- Des financements alloués par les pétitionnaires quand l’opération s’inscrit dans le cadre du dispositif de compensation environnementale.

Le prix de cession

Le prix de cession est calculé à partir du coût de revient, déduction faite des aides financières allouées par l’EPF.

L’EPF, compte tenu de sa qualité d’assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente. La TVA est ajoutée au prix de cession.

Article 12. 3 - Les aides financières de l’EPF au projet

L’aide au financement des études de définition du projet

Le projet décrit dans l’exposé préalable nécessite la réalisation d’une étude à la définition du projet prise en charge **à %** par l’EPF. La part à charge restante est due par la Communauté d'agglomération. Une facture est adressée à la Communauté d'agglomération après réception de l’étude par l’EPF.

L’aide au financement du coût des études travaux de proto aménagement

Le projet décrit dans l’exposé préalable bénéficie d’une prise en charge financière par l’EPF de 80% du coût de l’opération de travaux.

Le dispositif de décote pour accompagner les dynamiques de confortement des centralités et les opérations qui visent à renforcer la présence de la nature en ville

Le projet décrit dans l’exposé préalable est éligible au dispositif de minoration. A ce titre, une minoration des frais d’acquisition et de gestion est accordée.

PROJET

Article 12. 4 - Modalités de paiement du prix de cession

Le paiement du prix a lieu le jour de la signature de l'acte notarié sous réserve toutefois pour les personnes morales de droit public de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication au service de la publicité foncière ou sur production d'une attestation notariale).

Lorsque la cession intervient au profit de la Communauté d'agglomération, un étalement de paiement du prix peut exceptionnellement être consenti par l'EPF sur demande écrite le motivant. En cas de non-respect des échéances définies d'un commun accord, la Communauté d'agglomération est tenue au versement d'intérêts moratoires selon les modalités qui sont appliquées en matière de marchés publics. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de deux points.

Article 12. 5 - Pénalités en cas de non-respect des engagements liés à la mobilisation du dispositif de minoration

Un contrôle est réalisé au plus tard dans les 5 années suivant la cession afin de s'assurer du respect des conditions d'attribution de la minoration, décrites dans l'exposé préalable. Pour ce faire, le bénéficiaire de l'aide est tenu de fournir tous les éléments justificatifs nécessaires notamment le plan de masse, le permis de construire, la déclaration d'achèvement des travaux, un reportage photographique.

En cas de non-fourniture des documents ou de non-respect des conditions d'attribution des aides telles que décrites dans la convention, le bénéficiaire de l'aide est redevable envers l'EPF d'une indemnité constituée du montant de la décote accordée, actualisée au taux d'intérêt légal.

Si le contrôle valide le bien fondé du versement de la décote, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises.

Article 13 - Le budget prévisionnel

Le coût de revient prévisionnel de l'opération ainsi que le prix de cession cible sont établis comme suit conformément aux dispositions de l'article 12.

Bilan financier prévisionnel de l'opération de requalification du foncier

durée de portage 5 an(s)

Acquisition	883 000€	
Frais annexes aux acquisitions	55 428€	
Gestion	62 826€	
Travaux	350 000€	
PRIX DE REVIENT	1 351 255€	
PRIX DE CESSION CIBLE	775 035€	
Minoration travaux	280 000€	***80%***
Fond de concours collectivité(s)	0,00€	
Décôte foncière	296 220€	30%

PROJET

Bilan financier prévisionnel de l'opération de requalification du foncier
ILOT SEGA

durée de portage	5 an(s)

Acquisition	55 000,00€	
Frais annexes aux acquisitions	4 918,83€	
Gestion	6 967,00€	
Travaux	0,00€	
PRIX DE REVIENT	66 885,83€	
PRIX DE CESSION CIBLE	66 885,83€	
Minoration travaux	0,00€	***80%***
Décôte foncière	0,00€	

Bilan financier prévisionnel de l'opération de requalification du foncier
ilot PELICORNE

durée de portage	5 an(s)

Acquisition	522 000,00€	
Frais annexes aux acquisitions	34 580,48€	
Gestion	35 859,84€	
Travaux	350 000,00€	
PRIX DE REVIENT	942 440,32€	
PRIX DE CESSION CIBLE	366 220,16€	
Minoration travaux	280 000,00€	***80%***
Fond de concours collectivité(s)	0,00€	
Décôte foncière	296 220,16€	50%

Bilan financier prévisionnel de l'opération de requalification du foncier
ilot FERRONERIE

durée de portage	5 an(s)

Acquisition	306 000,00€
Frais annexes aux acquisitions	15 928,99€

Gestion	20 000,00€	
Travaux	0,00€	
PRIX DE REVIENT	341 928,99€	
PRIX DE CESSION CIBLE	341 928,99€	
Minoration travaux (	0,00€	***80%***
Décôte foncière	0,00€	

PROJET

Article 14 - Le planning prévisionnel

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisitions	18/01/2021	30/04/2024
Gestion EPF	02/08/2016	31/12/2024
Etudes préalables aux travaux	30/09/2021	30/09/2021
Travaux	30/09/2021	30/09/2022
Cession SEGA	01/06/2021	01/06/2022
Cession Pelicorne	01/06/2022	31/12/2023
Cession Ferronnerie	01/06/2022	01/03/2025

Fait en deux exemplaires originaux

A ……., le …….

Pour la Communauté d'agglomération
de Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer

Joël DUQUENOY
Monsieur

A Lille, le …….

Pour l'Etablissement Public Foncier
Nord – Pas de Calais

Loranne BAILLY
Directrice générale

PROJET

ANNEXES

Liste des étude(s) préalable(s)

Référents

Référent EPF

Référent Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer

PROJET

Accusé de réception en préfecture
062-246200455-20150924-509-15-DGAGG-DE
Date de télétransmission : 07/10/2015
Date de réception préfecture : 07/10/2015

DGA/GG
Rédacteur : Guy GALAIS

Numéro de l'acte	509-15-DGAGG
Nature de l'acte	Délibération
Matière de l'acte	3.6

CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-OMER
SEANCE DU JEUDI 24 SEPTEMBRE 2015

QUESTION N° 509-15

OPERATIONS D'AMENAGEMENT – POLITIQUE FONCIERE DE LA CASO – QUARTIER DU QUAI DU COMMERCE ET DU QUAI DES SALINES A SAINT-OMER – SIGNATURE D'UNE CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE L'EPF ET LA CASO -

RAPPORTEUR : Monsieur BARBIER

Le quartier du Quai du Commerce/Quai des Salines, a intégré la nouvelle géographie prioritaire de la Politique de la Ville et, à cet effet, a été inclus dans le contrat de ville de l'agglomération de Saint-Omer signé le 28 mai 2015.

Le Conseil d'Administration de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (A.N.R.U.) a également reconnu ce quartier comme relevant du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain et l'a déclaré d'intérêt régional.

Par ailleurs, afin de faciliter l'intervention de la collectivité dans la mise en œuvre d'actions de renouvellement et requalification du quartier, nous avons inclus cette opération dans la convention cadre et de partenariat signée le 20 avril et le 6 mai 2015 entre la CASO et l'Etablissement Public Foncier de la Région Nord-Pas-de-Calais.

La procédure de renouvellement urbain définie par l'Etat et l'ANRU passe tout d'abord par la mise en place d'une convention d'étude et de partenariat entre les différents intervenants (Etat – Région – CASO – Ville...).

A l'issue de ces études un projet partenarial de renouvellement urbain sera établi, sa mise en œuvre coordonnée sera ensuite confiée à chacun des maîtres d'ouvrages concernés.

Le rôle de l'EPF dans cette opération sera d'acquérir les immeubles reconnus comme utiles aux opérations de renouvellement (acquisition et démolition éventuelle) et de les rétrocéder à la CASO ou aux éventuels partenaires qu'elle aura désignés.

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS - Direction Générale des Services

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-OMER

L'an deux mil quinze le 24 Septembre à 19 H 00, le Conseil de la Communauté s'est réuni, en son siège Hôtel de la Communauté – rue A. Camus à LONGUENESSE, à la suite des convocations adressées à domicile le 18 Septembre, convocations accompagnées de l'ordre du jour et des projets de délibération. La convocation et l'ordre du jour ont également fait l'objet d'un affichage à l'attention du public, au tableau d'affichage de l'hôtel communautaire dès le 18 Septembre.

ETAIENT PRESENTS :
Monsieur François DECOSTER, ***Président***

Mesdames SAUDEMONT Caroline, LEFEBVRE Marie et Messieurs BARBIER Jean-Marie, BEDAGUE Patrick, BOUHIN Jean-Michel (jusqu'à la question n°479-15), DENIS Laurent, HERBERT Daniel, HUMETZ Bruno, LOUF Gilles, LECLERCQ Jean-Pierre, PETIT Bertrand, PREVOST Michel, THOMAS Marc, ***Vice-Présidents***

Mesdames et Messieurs BEE Bertille, BLONDE Claude, BONNIER André, BOURGEOIS Jean-Marc BRAME Jean-Marie, BULTEL René, CAINNE Louis, CHEVAL Manuella (jusqu'à la question n°532-15), CHOQUET Anicet, CORNETTE Christophe, COUSIN-DELGERY Daisy, CUVELIER Patrick, DELAVAL Laurence, DELVAUX Guillaume, DEMAUDE Sandrine, DENIS Christian (jusqu'à la question n°528-15), DEWINTRE-BILLIAU Huguette, DOYER Christian, DUPONT Franck, DUQUENOY Joël, DUSAUTOIR Roger, DUWICQUET Delphine, FOUQUE Jean, HEUMEL Pierre, HIRAUT Jean-Claude, IDZIK Bernard, JAUSS Marie-Thérèse, LANOY Catherine, LEBRIEZ Sophie (jusqu'à la question n°501-15), LENGAIGNE Sabine (jusqu'à la question n°499-15), LOTTERIE Laurence, MAGNIER Bruno, MARTINOT Michel, MOREL Damien, MOUND Stephen, OBOEUF Florelle, PETIT Valérie, PETITPRE Philippe, POUCHAIN-FAVIER Marie-Paule, REANT Corinne, ROLIN Eric, ROUSSEL Ludivine, SABLON Frédéric, SANNIER Alexandre, THOREL Gilles, VANDESTEENE Christine ***Délégués(es) Titulaires***

CONSEILLERS AYANT DONNE POUVOIR OU REMPLACES PAR UN SUPPLEANT :
M. SAISON Jean-Marie, Conseiller Titulaire, a donné pouvoir à Mme BEE Bertille, Conseillère Titulaire
M. BEN AMOR Rachid, Vice-Président, a donné pouvoir à Mme ROUSSEL Ludivine, Conseillère Titulaire,
Mme VOLLE Muriel, Conseillère Titulaire, a donné pouvoir à M. SABLON Frédéric, Conseiller Titulaire
Mme LEBLOND Magali, Conseillère Titulaire, a donné pouvoir à M. HEUMEL Pierre, Conseiller Titulaire
M. MARQUANT Francis, Conseiller Titulaire, a donné pouvoir à M. ROLIN Eric, Conseiller Titulaire
Mme LENGAIGNE Sabine, Conseillère Titulaire, a donné pouvoir à Mme VANDESTEENE Christine, Conseillère Titulaire (à compter de la question n°500-15)
M. BOUHIN Jean-Michel, Vice-Président, a donné pouvoir à M. THOMAS Marc, Vice-Président (à compter de la question n°481-15)
M. MARCOTTE Jean-Michel, Conseiller Titulaire, a donné pouvoir à M. PETIT Bertrand, Vice-Président
M. GODART Dominique, Conseiller Titulaire, a donné pouvoir à Mme DELAVAL Laurence, Conseillère Titulaire
Mme LEBRIEZ Sophie, Conseillère Titulaire, a donné pouvoir à M. DECOSTER François, Président (à compter de la question n°503-15)
Mme CHEVAL Manuella, Conseillère Titulaire, a donné pouvoir à M. DELVAUX Guillaume, Conseiller Titulaire (à compter de la question n°533-15)

CONSEILLER ABSENT NON REPRESENTE :
M. MUNCK James

Nombre de délégués en exercice : 68
Nombre de présents ou représentés : 67
66 à compter de la question n°529-15

Afin de s'assurer du contrôle des mutations et de commencer les négociations en vue de certaines acquisitions, et suite à l'avis favorable de la commission opérations d'aménagement du 14 septembre 2015, le conseil communautaire, à la majorité absolue des suffrages, a décidé :

- la signature de la convention opérationnelle qui concrétisera l'intervention de l'EPF dans le quartier,

- la délégation à l'EPF du Droit de Préemption Urbain dans le périmètre considéré,

- l'autorisation au Président ou au Vice-Président délégué pour signer la convention et tout document relatif à cette opération.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE PRESIDENT

Francois DECOSTER

Reçue et publiée
Le - 7 OCT. 2015
Le Président

Le Président

François DECOSTER

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015-2019

CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD – PAS DE CALAIS
ET
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-OMER
RELATIVE A L'OPERATION

SAINT-OMER – QUAI DU COMMERCE ET QUAI DES SALINES

Entre
la Communauté d'agglomération de Saint-Omer, représentée par son président, Monsieur François DECOSTER, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire du 24 septembre 2015, désignée ci-après par le terme « la communauté »

d'une part,

et
l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais, représenté par sa directrice générale, Madame Loranne BAILLY, agissant en cette qualité en vertu de la délibération n°2015/245 du conseil d'administration de l'Etablissement du 13 octobre 2015, désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

SOMMAIRE

LE DEROULEMENT DE LA CONVENTION ..... P 3
- Article 1 – Objet ..... p 3
- Article 2 – Déroulement de la convention opérationnelle ..... p 3
- Article 3 – Suivi et évaluation de l'exécution de la convention opérationnelle ..... p 3

LE PROJET ..... P 5
- Article 4 – Le site objet de l'intervention de l'EPF ..... p 5
- Article 5 – Le projet de la communauté et l'intervention de l'EPF ..... p 5

LES ACQUISITIONS ..... P 7
- Article 6 – Les acquisitions ..... p 7
- Extrait cadastral ..... p 9

LA GESTION DES BIENS ..... P 11
- Article 7 –La gestion des biens ..... p 11
- Article 8 –La mise à disposition ..... p 12
- Article 9 – L'optimisation fiscale ..... p 12

LES TRAVAUX ..... P 13
- Article 10 – Les travaux ..... p 13

LA CESSION ..... P 17
- Article 11 – Engagement de la communauté, fin du portage foncier par l'EPF ..... p 17
- Article 12 – Formation du prix de cession ..... p 17
- Article 13 – Paiement du prix de cession ..... p 18

LES OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS ..... P 15

LES ANNEXES ..... P 17

LE DEROULEMENT DE LA CONVENTION

Article 1 – Objet

La présente convention opérationnelle a pour objet de définir les engagements que prennent la communauté et l'EPF en vue de la réalisation du projet exposé dans l'article 5. Elle précise les modalités d'intervention de l'EPF et les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF seront cédés à la communauté.

Article 2 – Déroulement de la convention opérationnelle

La convention opérationnelle est inscrite, sur le fonds pour la constitution du gisement du renouvellement urbain à la convention-cadre de partenariat signée entre la Communauté d'agglomération de Saint-Omer et l'EPF le 6 mai 2015, au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019.

La convention prévoit une durée d'intervention opérationnelle (négociation, acquisition, gestion, travaux, cession) **de 5 ans à partir de la date de sa signature.**
Cette durée peut, sur délibération du conseil d'administration de l'EPF, être prolongée d'un ou deux ans par voie d'avenant pour permettre le bon aboutissement des démarches engagées par l'EPF (maîtrise foncière, travaux) et par la communauté (définition et montage du projet).
La validité juridique de la convention est fixée à 10 ans à compter de la date de sa signature afin de permettre le contrôle des engagements pris par la communauté et de la réalisation conforme du projet.

La convention est amendée (périmètre, modalités d'intervention, durée du portage foncier...), en cas de besoin, par voie d'avenant.

Article 3 – Suivi et évaluation de l'exécution de la convention opérationnelle

L'EPF transmet à la communauté la liste et la cartographie des acquisitions réalisées sur son territoire ainsi qu'un état financier a minima pour les biens dont la cession est programmée l'année suivante.

La communauté adresse à l'EPF un rapport annuel précisant la situation des biens mis à sa disposition.

Quatre ans après la signature de la convention opérationnelle, l'EPF réalise un bilan d'exécution de l'opération. Il porte d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (acquisitions et travaux) et d'autre part sur l'avancement du projet de la communauté.

Ce bilan peut justifier la nécessité de prolonger d'un ou deux ans la durée d'intervention opérationnelle de l'EPF, prolongation actée par avenant à la convention opérationnelle après délibération du conseil d'administration de l'EPF.

L'EPF devant pouvoir rendre compte des projets qu'il contribue à initier, la communauté s'engage à lui transmettre les informations (description du programme, conditions de réalisation_montage et coûts, esquisse, photos) relatives au projet et ce tout au long de sa mise en œuvre.
Dans le cas où l'EPF a consenti des bonifications ou des allègements de prix, il procède, dans les 10 ans de la convention opérationnelle ou dans les 5 ans suivant la cession, au contrôle du respect des engagements pris par la communauté.

LE PROJET

Article 4 – Le site objet de l'intervention de l'EPF

Présentation de la commune

Commune de Saint-Omer
Intercommunalité : Communauté d'agglomération de Saint-Omer **Superficie** : 1 640 ha **Population** : 13 881 habitants **Densité** : 858 habitants par km² **Nombre de logements** : 7 981 **Nombre d'entreprises** : 1 073 **SCOT** de la Région de Saint-Omer approuvé **PLU** intercommunal en projet **OPAH-RU** en cours d'élaboration Etude de dureté foncière prévue

Située en Artois, en plein cœur du marais audomarois, Saint-Omer est à la limite de la Flandre traditionnelle et de la Flandre française. La commune est également en limite est du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale.

La ville fait partie de la Communauté d'agglomération de Saint-Omer, regroupant entre autres Saint-Martin-au-Laërt, Saint-Omer, Longuenesse et Arques.

Sa position géographique au centre de la région Nord-Pas-de-Calais, à quasi-équidistance des grandes villes du littoral (Calais, Boulogne, Dunkerque) et des autres grandes villes du nord (Lille, Arras, etc.), lui confère une place importante à l'échelle régionale.

Présentation du site

Il s'agit d'un ensemble foncier, d'une superficie de près de trois hectares délimité par le quai du Commerce et le quai des Salines en bordure de l'Aa. Il se compose d'habitations et de bâtiments d'activité. Situé en plein centre-ville et à proximité immédiate de la gare, il s'inscrit en zone UA au PLU.

Article 5 – Le projet de la communauté et l'intervention de l'EPF

Cet îlot présente un tissu bâti hétérogène, composé d'activités artisanales, de locaux commerciaux et d'habitat privé et social. Cette structuration a généré des dysfonctionnements urbains et sociaux, qui

ont conduit la Communauté d'agglomération de Saint-Omer (CASO) à solliciter l'inscription de cet îlot en géographie de la politique de la ville.

La CASO engage aujourd'hui la phase opérationnelle du projet de rénovation urbaine de ce quartier. La mise en place d'une OPAH-RU fin 2015 et la mise à jour du masterplan du secteur élaboré par l'agence d'urbanisme en 2011 en constituent la première étape.
En parallèle, la CASO réalise une étude de dureté foncière et réfléchit à la programmation de l'îlot. Ces démarches permettront de délimiter précisément les ensembles fonciers à acquérir. Dans l'attente, un périmètre de veille est inscrit afin de permettre à l'EPF de saisir au cas par cas les opportunités foncières, sur demande de l'agglomération. L'EPF procédera par la suite à leur démolition en fonction du futur projet.

La programmation de l'îlot sera déterminée en cohérence avec celles du pôle gare (cour de marchandises) et de la zone du Malixoff, deux secteurs intégrés au masterplan en cours d'actualisation et faisant également l'objet d'une convention opérationnelle avec l'EPF.

LES ACQUISITIONS

Article 6 – Les acquisitions

Toute acquisition par l'EPF concernant l'opération dite « Saint-Omer – Quai du Commerce et quai des Salines », sis sur le territoire communal de Saint-Omer, fait l'objet d'une demande écrite de la communauté à l'EPF. L'acquisition se déroule selon les conditions évoquées dans la présente convention. Les ensembles fonciers à acquérir (périmètre d'acquisition) seront précisés par voie d'avenant à la présente convention.

L'EPF peut acquérir après consultation de l'administration des Domaines :

- **par voie amiable** (négociation), c'est le mode d'acquisition privilégié ;

- **par préemption,** en référence aux délibérations relatives à l'instauration et à l'exercice du droit de préemption urbain.

La communauté s'engage :

. à fournir à l'EPF les délibérations susvisées revêtues de la mention « exécutoire » du service de contrôle de légalité de la préfecture,
. à transmettre, **dès réception** et même si la préemption n'est pas envisagée, la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à l'EPF afin de permettre son instruction dans de bonnes conditions,
. à saisir France Domaine dès réception de la DIA afin d'optimiser les délais et de parvenir à une préemption dans les délais impartis,
. à communiquer à l'EPF les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

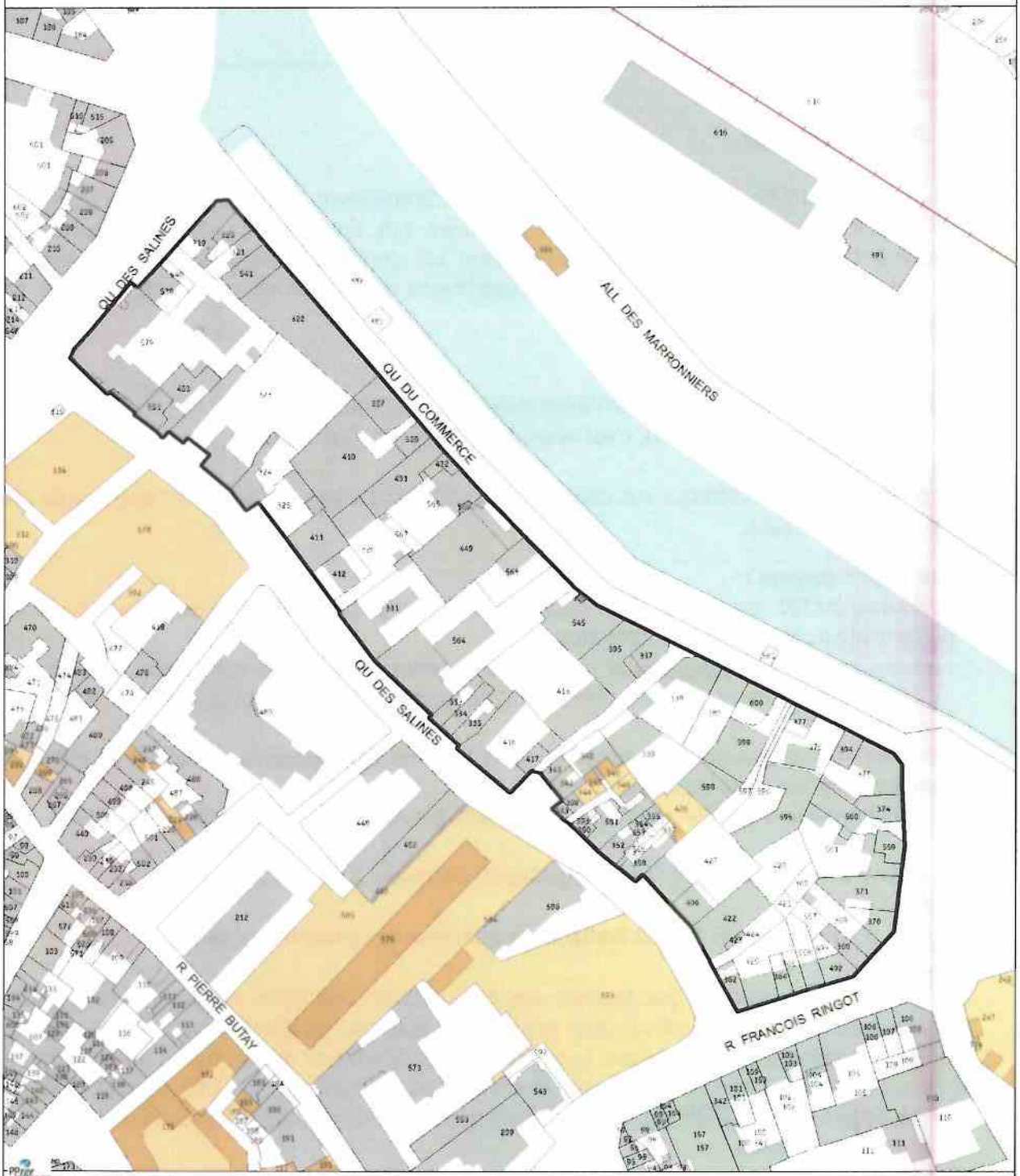
- **par suite à un délaissement** (mise en demeure, demande d'acquérir...) ;

- **par voie d'adjudication**, dans la limite de l'estimation de France Domaine ;

- **par voie d'expropriation.** Sur la base des éléments de définition du projet fournis par la communauté (notice explicative, plan général des travaux, caractéristiques des ouvrages...), l'EPF et la communauté constituent conjointement le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, et sous réserve d'avoir été identifié dans la procédure administrative de DUP, l'EPF est le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit.

Sur le plan des formalités administratives, l'EPF privilégiera la signature électronique des actes et leur dématérialisation dès lors que les moyens législatifs et techniques le permettront.

Communauté d'agglomération de Saint-Omer
Saint-Omer - Quai du Commerce et quai des Salines
Extrait cadastral



Périmètre de projet et d'intervention de l'EPF

Foncier maîtrisé par la collectivité

LA GESTION DES BIENS

L'EPF assure la gestion des biens acquis et assume ses obligations de propriétaire (entretien, assurances, sécurité...).

Article 7 – La gestion des biens

L'EPF procède à un état des lieux des biens avant leur acquisition ou leur libération. De cet état des lieux découle l'application de tout ou partie des mesures suivantes.

- Si les biens acquis par l'EPF sont occupés, la communauté prend en charge le relogement des occupants et la relocalisation des preneurs de baux professionnels, commerciaux ou ruraux.

- L'EPF assure la surveillance, le gardiennage, la sécurisation et l'entretien des biens.
  Par mesure de sécurité, l'EPF peut prendre en charge, à sa libre appréciation, l'évacuation des déchets, des postes de transformation et le dégazage des cuves.

- L'EPF procède au murage ou à l'occultation des ouvertures ainsi qu'à la fermeture du site par la pose de clôtures afin de limiter les intrusions.

- L'EPF s'assure du maintien en état du clos couvert existant des biens à conserver.

- L'EPF met en place une gestion environnementale des fonciers en attente de projet d'aménagement. Celle-ci a pour objectif, selon les cas :
  - de maintenir des espèces à enjeux présentes sur le site (éviter la dégradation du milieu ou de l'habitat) par des fauches exportatrices ou d'autres actions de génie écologique (réalisation de gîtes à chiroptères...) ;
  - de déplacer les espèces à enjeux (pose de nichoirs, création de mares ou d'habitats de substitution...) afin de limiter les contraintes au moment des travaux ;
  - d'empêcher, par des pratiques particulières et douces (fauchage, installation d'un couvre-sol...), l'installation d'espèces protégées ou de boisements qui contraindraient la réalisation du futur projet.

L'EPF communique à la communauté les coordonnées des collaborateurs en charge de la gestion des biens afin de les contacter à tout moment, en cas d'urgence, lors de la survenance d'un évènement majeur.

Article 8 – La mise à disposition

Sur demande écrite et motivée, l'EPF se réserve la possibilité de mettre tout ou partie des biens acquis à la disposition de la communauté dans le cadre d'un contrat spécifique.

La communauté s'engage alors à produire et à adresser à l'EPF un rapport annuel précisant la situation des biens concernés et les actions entreprises au cours de l'année. Un document type est établi par l'EPF et communiqué à la communauté lors de la signature du contrat de mise à disposition. Une visite des biens mis à disposition est organisée à l'initiative de l'EPF avant remise des clés et en tant que de besoin.

Article 9 – L'optimisation fiscale

Dans un souci d'optimisation fiscale, l'EPF demande systématiquement la mise à jour des informations cadastrales et la révision de la valeur locative pour les taxes foncières ainsi qu'un dégrèvement pour les taxes sur les logements vacants.
Le cas échéant, l'EPF informe l'administration fiscale de la mise en location des biens afin de ne pas être redevable de la taxe d'habitation.

LES TRAVAUX

Article 10 – Les travaux

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux préparant le changement d'usage sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire et en assume l'entière responsabilité.
Ces travaux constituent le préalable des actions nécessaires à la mise en œuvre du futur projet d'aménagement mais ne s'y substituent pas. **L'aménageur ou le promoteur garde la responsabilité du changement d'usage et de la compatibilité des terrains avec son projet.**
En tout état de cause, les interventions de l'EPF excluent les travaux d'aménagement de quelque nature qu'ils soient, l'EPF n'en ayant pas la compétence.

Dans la continuité des démarches et études préalables éventuellement menées en amont avec la communauté, l'EPF réalise :

- des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées,
- si nécessaire, des travaux de finalisation,
- des travaux de préservation d'éléments du patrimoine.

Les travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées
Afin de limiter autant que possible les risques et de réduire le coût du portage foncier (taxes foncières, frais de surveillance et de gardiennage), l'EPF procède à la déconstruction totale ou partielle des bâtiments et des ouvrages. L'EPF procède au traitement des sources de pollution concentrées.
L'EPF est maître d'ouvrage de ces travaux et en assume le financement à 100% (y compris études techniques préalables et maîtrise d'œuvre).

L'EPF détermine le périmètre et le calendrier des travaux au vu des études préalables liées aux travaux qu'il a réalisées (diagnostic amiante avant démolition, diagnostic déchets avant démolition, relevés topographiques, éléments relatifs à la biodiversité...), de l'avancement de la maîtrise foncière et de la dangerosité du site.
Le cas échéant, afin d'en assurer la cohérence opérationnelle, l'intervention est étendue aux abords des propriétés de l'EPF lorsqu'ils sont repris dans le périmètre de projet de la convention opérationnelle et maîtrisés par la communauté ou par un tiers partie prenante du projet et désigné par elle. La communauté (ou le tiers désigné) s'engage à mettre lesdits abords à disposition de l'EPF par contrat. Cette notion d'abords est appréciée par l'EPF au cas par cas.
Les parcelles ainsi mises à disposition sont incluses dans l'assiette du projet de la communauté. Cette mise à disposition se fait au plus près du démarrage des travaux.

Les travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées comprennent :

- le dévoiement et/ou la suppression des réseaux impactés par la démolition,
- le désamiantage et la démolition des ouvrages (superstructures et infrastructures) : la démolition des infrastructures (fondations) est réalisée jusqu'à – 1 mètre par rapport au

niveau topographique du terrain existant. Les radiers des ouvrages situés en-dessous du niveau – 1 mètre sont déstructurés afin de ne pas créer de points durs. Les caves, les fosses ou les cavités résultant des travaux sont remblayées avec des bétons de démolition concassés et mis en œuvre selon les règles de l'art mais sans engagement de portance pour ces terrains reconstitués,

- la gestion des déchets du chantier,
- sur la base d'une analyse « coûts/avantages », le traitement des sources de pollution concentrées (flottants sur les eaux souterraines, terres imprégnées de produits, produits purs...) généralement circonscrites à des zones limitées ou, à défaut, la maîtrise des impacts de cette pollution sur la population et sur l'environnement,
- le traitement des mitoyennetés impactées par le chantier (réalisation de confortements, d'enduits hydrofuges si nécessaire, étanchéification des soubassements, reprise des écoulements d'eaux pluviales...),
- le « pré-verdissement » éventuel du site (semis de trèfles, de lotiers, de prairies fleuries, plantation de haies, arbres ou arbustes isolés),
- la mise en place de dispositifs interdisant l'accès aux sites (clôtures, enrochements, fossés, merlons...).

L'EPF ne prend pas en charge, à ce stade, le traitement des pollutions chroniques (notamment de la nappe ou des remblais) ou diffuses, ni leurs conséquences sur l'aménagement futur.

L'EPF informe la communauté de l'engagement des travaux.
La communauté assume la gestion et les frais de gestion des bâtiments préservés à sa demande. Le cas échéant, leur démolition intervient dans le cadre des travaux de finalisation qui sont co-financés par la communauté.
A l'issue des travaux, un dossier de récolement de l'intervention de l'EPF est réalisé et communiqué à la communauté.

Les travaux de finalisation
Si nécessaire, l'EPF procède à une seconde intervention dite de finalisation au vu du projet d'aménagement adopté par la communauté. **L'EPF est associé à l'élaboration dudit projet dès la rédaction du cahier des charges et la consultation des aménageurs ou des promoteurs.**
L'EPF est maître d'ouvrage de ces travaux de finalisation. Sa participation à leur financement (y compris études techniques préalables et maîtrise d'œuvre) **est au minimum de 50%, le reste étant à la charge de la communauté.**

Les travaux de préservation d'éléments du patrimoine
L'EPF contribue à la préservation des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial (inscrits ou classés aux monuments historiques, au patrimoine Unesco ou inscrits dans un document réglementaire en vue de leur préservation) **sous réserve qu'un porteur de projet, un programme et un calendrier de mise en œuvre du projet soient identifiés.**
L'EPF est maître d'ouvrage des travaux et les finance à 100% (y compris études techniques préalables et maîtrise d'œuvre).

LA CESSION

Article 11 – Engagement de la communauté, fin du portage foncier par l'EPF

La communauté s'engage à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis par l'EPF au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la date de signature de la présente convention, soit le ...13 janvier 2021...

La cession peut faire l'objet d'un compromis de vente préalable.

La cession des biens se fait par défaut au profit de la communauté signataire de la convention opérationnelle.
La cession, à la demande de la communauté, à toute autre personne physique ou morale fait l'objet d'une délibération de la communauté. Cette dernière intervient à l'acte si la vente se réalise dans le cadre de l'un des dispositifs d'aide mis en place par l'EPF (cf. annexe).
Dans le cas d'une cession au profit d'un aménageur, opérateur du projet d'aménagement de la communauté, la communauté aura au préalable satisfait aux obligations de mise en concurrence si nécessaire.

La cession peut intervenir, pour tout ou partie, avant le terme des 5 ans si la communauté en fait la demande.
Dans tous les cas, la cession doit être finalisée avant la mise en service et/ou l'ouverture au public des bâtiments et des espaces aménagés ou restaurés.

A titre exceptionnel, l'EPF peut consentir des cessions aux riverains de l'opération, après consultation des Domaines, pour les biens ou parties de biens qui ne seront pas nécessaires à la réalisation du projet. Cette cession fait l'objet au préalable d'une délibération de la communauté.

Article 12 – Formation du prix de cession

Par défaut, la cession se fait au prix de revient du portage foncier auquel s'ajoute, le cas échéant, la contribution de la communauté au financement des travaux de finalisation ou de renaturation réalisés par l'EPF.

Le prix de revient du portage foncier par l'EPF est égal à la somme HT :
. des prix et indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants-droit, des frais divers d'acte et de procédure d'acquisition,
. des charges supportées pendant la durée de détention des immeubles (impôts fonciers, charges d'entretien, de surveillance et de gardiennage...),
. des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF,
dont sont déduits les produits perçus par l'EPF.

Lorsque l'EPF réalise des travaux de finalisation, un complément de prix égal à la contribution HT de la communauté au financement de ces travaux est dû par la communauté ou par le tiers acquéreur du foncier si la communauté le décide.

Le prix de revient et son complément sont grevés de TVA au taux en vigueur au moment de la cession. S'agissant d'une livraison de bien, la TVA est exigible en totalité à la livraison, soit en principe au jour de l'acte.

En cas de cession à un tiers sans prise en charge de la contribution de la communauté au financement des travaux de finalisation par ce même tiers, cette contribution versée à l'EPF s'assimile nécessairement à une subvention et n'entre pas dans l'assiette de calcul du prix de cession. Cette subvention n'entre donc pas dans le champ d'application de la TVA (en l'absence de contrepartie et de lien direct) et ne s'assimile pas non plus en un complément du prix de cession, lorsqu'elle ne permet pas au tiers acquéreur de payer un prix inférieur au prix du marché, matérialisé par l'estimation des domaines au cas d'espèce (cf § 7 et 8 du BOI 3 A-7-06 du 16 juin 2006).
Si la subvention permet au tiers acquéreur de payer un prix inférieur au prix de marché (matérialisé par l'estimation des domaines s'il y a lieu), cette subvention s'analyse en une subvention complément de prix qui s'entend alors d'un montant HT majoré de la TVA au taux en vigueur.

Minoration du prix de cession
L'EPF peut consentir une minoration du prix de cession si l'opération est éligible à l'un des dispositifs d'aide mis en place au titre du PPI 2015-2019 selon les conditions figurant à l'annexe 2.

Article 13 – Paiement du prix de cession

Le paiement du prix se fait au moment de la cession, soit au plus tard le 13 janvier 2021
La communauté s'engage à payer au profit de l'EPF l'ensemble de ses contributions dans un délai maximum de 60 jours à compter de la signature de l'acte ou, le cas échéant, de la réception dans ses services des appels de fonds.

Des frais complémentaires postérieurs à la cession pourront le cas échéant être réclamés après fixation du prix et cession (prorata d'impôts fonciers, frais de publication d'acte...).
En cas de non-respect de ce délai, la communauté est tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date de laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de deux points.
Les conditions de paiement sont mentionnées dans l'acte de cession (modalités et calendrier de paiement).

Un étalement du paiement du prix peut être consenti sur demande écrite et motivée de la communauté. L'EPF examine la possibilité d'accorder cet étalement au regard de la situation financière de la communauté et du projet qu'elle porte (complexité, envergure, phasage). Pour les actes de cession supérieurs à 5 M€ HT, la décision est soumise à délibération du conseil d'administration de l'EPF. La revente par la communauté du foncier concerné met fin à l'étalement de paiement consenti.

Si la communauté désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci, à l'exception des collectivités locales, sont redevables, au moment de la cession, de 100% du prix de cession tel que défini précédemment.
Aucun étalement de paiement du prix n'est consenti dans le cas d'une cession qui se réalise dans le cadre d'un des dispositifs d'aide de l'EPF.

LES OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS

1. Dès signature et acceptation de la présente, les contractants s'obligent à une mutuelle et réciproque information. Ils s'obligent à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

2. La communauté s'engage à :
   - transmettre à l'EPF dans les meilleurs délais les délibérations rendues exécutoires par la préfecture et nécessaires à la mise en œuvre de la convention opérationnelle,
   - transmettre à l'EPF les éléments de négociation antérieurs à la mise en place de la présente convention,
   - ne pas transmettre aux propriétaires les avis de France Domaine,
   - ne pas saisir France Domaine sauf dans le cadre de l'instruction des DIA,
   - mener les démarches permettant d'aboutir à la définition d'un projet et à la désignation d'un opérateur susceptible de reprendre le foncier porté par l'EPF pour son compte, que l'EPF ait réalisé une étude préalable ou pas,
   - associer l'EPF à l'élaboration du projet et lui transmettre les informations relatives à sa mise en œuvre (modifications apportées, calendrier...) jusqu'à la réalisation finale,
   - faire état de l'intervention de l'EPF et de sa participation financière lors de toute communication relative au projet développé sur le site et à transférer cette obligation aux repreneurs ou aménageurs et promoteurs intervenant sur le site.

3. La communauté s'engage à transmettre à l'EPF, sous format numérique, l'ensemble des documents (PLU(i), schémas de secteur, schémas d'aménagement, AVAP, plan des réseaux, études réalisées...) utiles au bon déroulement de la convention. Dans le cas où ces fichiers existent sous une forme exploitable par un système d'information géographique, ils sont transmis à l'EPF dans un format interopérable et si possible selon les prescriptions nationales du CNIG (Conseil national de l'information géographique).
   L'EPF s'engage à maintenir en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

4. En cas d'abandon par la communauté de l'opération de travaux de finalisation/préservation du patrimoine, la communauté est tenue de rembourser l'intégralité des dépenses et frais HT acquittés par l'EPF pour l'engagement de cette opération (études, indemnisation éventuelle des entreprises...).

5. En cas de litige sur l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'obligent à une phase préliminaire de conciliation. A défaut de solution amiable, les parties conviennent de saisir le tribunal compétent.

Fait en deux exemplaires originaux

A Longuenesse, le 22/12/15

Pour la Communauté d'agglomération
de Saint-Omer

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SAINT-OMER
C.A.S.O

François DECOSTER
Président

A Lille, le 13 JAN. 2016

Pour l'Etablissement Public Foncier
Nord – Pas de Calais

Laurent BAILLY
Directeur général

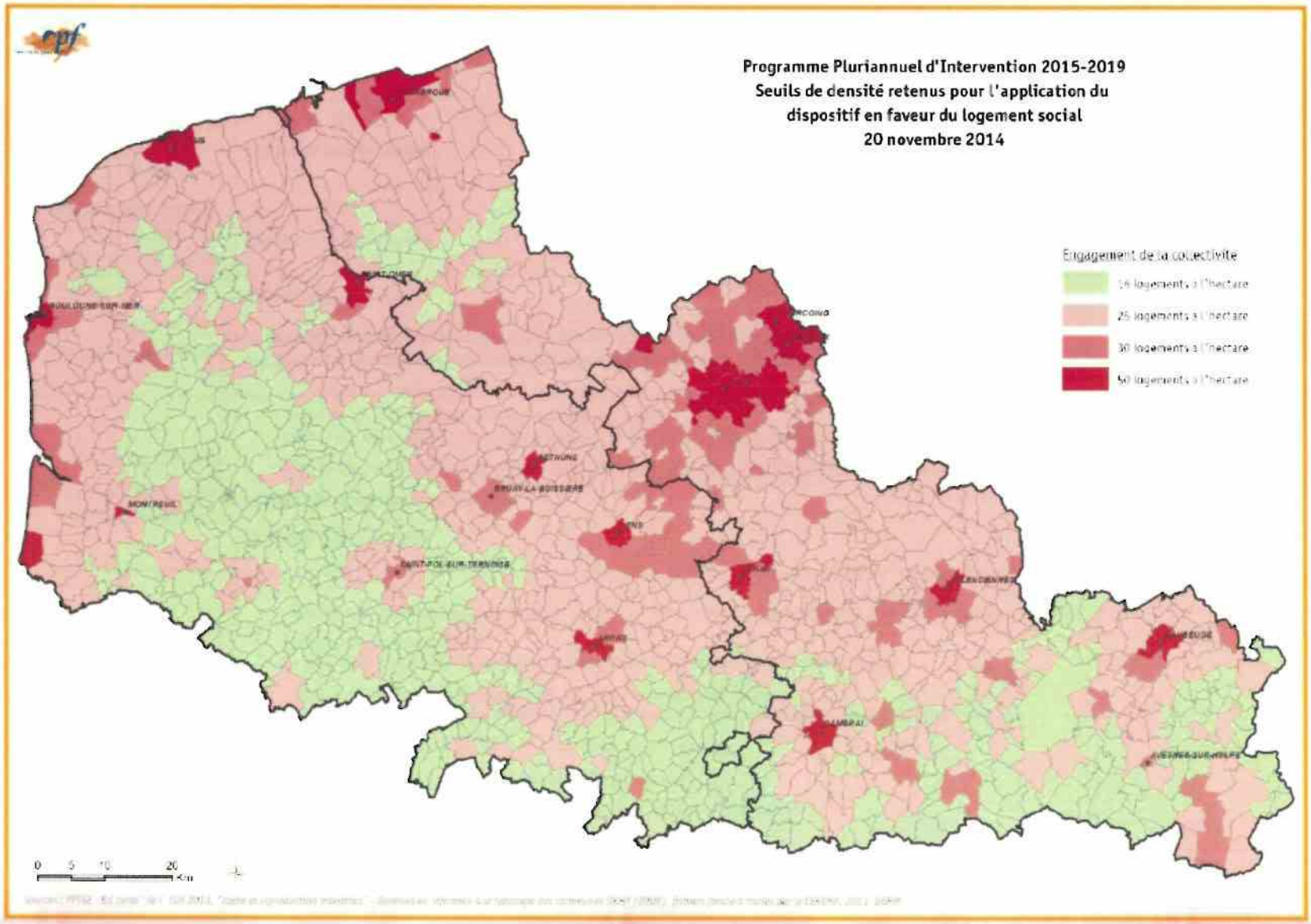
LES ANNEXES

ANNEXE 1 – FICHES RECAPITULATIVES DES MODALITES OPERATIONNELLES

CONSEIL ET EXPERTISE				
	L'**EPF** participe aux différents comités de suivi : COPIL, COTECH...			
	L'**EPF** accompagne dans l'analyse et l'exploitation des données relatives aux marchés fonciers et aux changements d'usage du sol.			
	L'**EPF** organise les comités territoriaux de projet.			
TOUS AXES CONFONDUS	**Intitulé**	**Maitrise d'ouvrage**	**Financement EPF à**	**Objectif**
	Identification du gisement du renouvellement urbain	EPF	100%	Identifier les fonciers à recycler et/ou à renaturer, les qualifier et définir avec la collectivité une stratégie d'intervention foncière
	Etude de capacité	EPF	80%	Accompagner la collectivité dans la définition de son projet (diagnostic, besoins, marché, enjeux, scénarios, pré-chiffrage)
	Etude préopérationnelle	EPF	50%	Accompagner la collectivité dans la mise en œuvre de son projet (diagnostic, besoins, marché, enjeux, scénarios, programmation, chiffrage, cahier des charges)
	Etude technique sanitaire des bâtiments	EPF	100%	Appréhender la faisabilité technique d'une réhabilitation de bâtiments (diagnostic architectural et sanitaire, préconisations techniques, chiffrage)
	Inventaire naturaliste	EPF	100%	Apprécier la valeur patrimoniale d'un site et identifier la présence d'espèces protégées ou patrimoniales

TRAVAUX	
FONCIER DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL	**. Financement des travaux de déconstruction : 100%** **. Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun** +10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier +20% LLS si, sur foncier maitrisé par EPF : 50% de l'emprise au sol destinée à un projet habitat et 30% de LLS (PLAI, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, ACM, AS) et 16, 25, 30 ou 50 logements/ha selon la typologie de la commune possibilité d'examiner les critères sur du foncier mixte selon conditions
FONCIER ET IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES, GRANDS PROJETS REGIONAUX	**. Financement des travaux de déconstruction : 100%** **. Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun** +10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier
FONCIER DE LA BIODIVERSITE ET DES RISQUES	**. Financement des travaux de déconstruction : 100%** **. Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun** +10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier +20% biodiversité si en géographie prioritaire
FONDS POUR LA CONSTITUTION DU GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN	**. Financement des travaux de déconstruction : 100%** **. Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun** +10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier
FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**Financement des travaux de déconstruction : 100%** **Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun** +10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier

	CESSION
FONCIER DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL	**Cession au prix de revient** **Minoration possible dans le cadre du dispositif LLS** si, sur le foncier maitrisé par l'EPF : . 50% de l'emprise au sol destinee à un projet habitat, . et 30% de LLS (PLAI, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, ACM, AS) . et 16, 25, 30 ou 50 logements/ha selon la typologie de la commune (possibilite d'examiner les critères sur du foncier mixte selon conditions) => cession possible au prix d'équilibre pour le foncier du logement social (PLUS, PLAI, PLS, PSLA, ACM, AS) après analyse des bilans promoteurs et échanges sur le montage de l'opération => cession possible à la valeur de France Domaine pour les autres composantes du projet si inférieure au prix de revient Cession des emprises destinées à la biodiversité et aux espaces publics à la moitié de cette valeur sous condition de classement au PLU
FONCIER ET IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES, GRANDS PROJETS REGIONAUX	**Cession au prix de revient** **Cession à la valeur de France Domaine** si foncier en géographie prioritaire telle que définie dans la convention-cadre avec l'EPCI et si la valeur de France Domaine est inférieure au prix de revient Cession des emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU à la valeur de France Domaine, voire à la moitié de cette valeur si engagement de la collectivité à inscrire le foncier en zone naturelle ou protégée
FONCIER DE LA BIODIVERSITE ET DES RISQUES	**Cession au prix de revient ou à la valeur de France Domaine** pour les emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU, voire à la moitié de cette valeur si engagement de la collectivité à inscrire le foncier en zone naturelle ou protégée Portage foncier de 10 ans
FONDS POUR LA CONSTITUTION DU GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN	**Cession au prix de revient**
FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**Cession au prix de revient**


Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019
Seuils de densité retenus pour l'application du
dispositif en faveur du logement social
20 novembre 2014
Engagement de la collectivité
16 logements à l'hectare
25 logements à l'hectare
30 logements à l'hectare
50 logements à l'hectare
0 5 10 20
Km

ANNEXE 2 - PRESENTATION DES DISPOSITIFS D'AIDE

1. DISPOSITIF D'AIDE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

L'EPF reconduit le dispositif en faveur du logement social et de la mixité mis en place en 2009 et en adapte les modalités de mise en œuvre pour faciliter également la réalisation d'opérations mixtes comportant une part d'accession sociale.
Sous réserve de respecter les critères de programmation et de densité décrits ci-après, ces opérations peuvent bénéficier d'une prise en charge financière des travaux de finalisation plus importante et d'un allègement du prix de cession du foncier.

Critères d'éligibilité
Pour être éligible au dispositif, l'opération doit respecter, de manière cumulative, les trois critères suivants :

1. **avoir pour objectif la mise en œuvre d'un projet habitat sur au moins la moitié du site,**
2. **comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux ou 50% de logements sociaux,**
3. **respecter un seuil de densité minimale de 16 à 50 logements à l'hectare en fonction de la typologie de la commune.**

Les critères s'apprécient, par défaut, sur le foncier maîtrisé par l'EPF exprimé en m² ou en hectares au sol, au vu du projet immobilier (plan masse du promoteur, programmation).

1. La part du projet habitat est exprimée en pourcentage de m² au sol.
Par projet habitat, on entend toute opération ayant pour objectif la construction de logements. Y sont inclus les espaces publics, les places de stationnement, les équipements et les commerces ou services liés à la réalisation de ces logements.

2. La proportion de logements s'exprime en pourcentage du nombre de logements construits, quelle que soit leur taille.
Par logements locatifs sociaux, on entend les logements dont la construction bénéficie de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI), de Prêts Locatifs Sociaux (PLS).
Par logements sociaux, on entend les logements locatifs sociaux définis ci-dessus et les logements en accession sociale. L'accession sociale comprend l'accession financée par un Prêt Social Location Accession (PSLA), et l'accession sociale (accession à coûts maîtrisés, accession abordable...) telle que définie dans le PLH de l'EPCI ou par délibération spécifique de celui-ci.

3. La densité est calculée en comptabilisant le nombre de logements construits sur le foncier à vocation « habitat » du projet.
La densité minimale à respecter est de :

- 16 logements à l'hectare pour les communes en tissu rural,
- 25 logements à l'hectare pour les communes périurbaines,
- 30 logements à l'hectare pour les pôles urbains,
- 50 logements à l'hectare pour les centres-villes.

La classification des communes résulte de la typologie ORHA, analysée, à l'exception des centres-villes, au regard de la densité constatée dans le tissu bâti en 2011.
Si les documents de planification imposent un seuil de densité plus élevé, c'est ce seuil qui est exigé dans la mesure où les modalités d'application retenues par le territoire peuvent être reprises par l'EPF.

Application
Dans la mesure où l'EPF est associé à l'élaboration du projet et que la collectivité s'engage à ce que le projet respecte les critères précédemment décrits, deux mesures incitatives peuvent être appliquées :

- la bonification de 20% de la participation de l'EPF au financement des travaux de finalisation, les travaux préalables de déconstruction étant financés à 100%,
- l'allègement du prix de cession du foncier.

L'EPF sollicite l'estimation de France Domaine à l'issue des travaux de déconstruction.
La cession des emprises foncières destinées au logement social se fait à la valeur estimée par France Domaine si elle est inférieure au prix de revient du portage foncier.
Dans la mesure où la collectivité fournit à l'EPF les bilans du promoteur et après analyse par l'EPF de ces derniers ainsi que du montage proposé, **l'EPF peut consentir une minoration complémentaire et céder au prix d'équilibre du promoteur.**
Si ce prix d'équilibre est supérieur à l'estimation de France Domaine, l'EPF vend au prix d'équilibre. Si l'opération est économiquement viable sans allègement du prix de cession, l'EPF vend au prix de revient du portage foncier.

La cession des emprises foncières destinées au reste du programme (logements non sociaux, équipements, commerces...) se fait à la valeur estimée par France Domaine dès lors qu'elle est inférieure au prix de revient du portage foncier. Pour inciter au développement de la biodiversité et des modes de déplacements doux, cette valeur est diminuée de moitié pour le foncier constructible au PLU et consacré à la biodiversité et aux espaces publics.

Les modalités d'application du dispositif et les engagements pris par la collectivité sont retranscrits dans les actes de cession de l'EPF à la collectivité ou au tiers désigné, les pièces justificatives jointes en annexe.

Cas particuliers
La mise en œuvre du dispositif dans le cadre d'opérations concédées peut être examinée sous réserve que l'EPF soit désigné dans le traité de concession comme en étant l'opérateur foncier et au vu de la programmation inscrite dans ce traité et du cahier des charges de cession. La cession se fait au profit de l'aménageur, à la valeur estimée par France Domaine si aucun projet immobilier ni bilan promoteur ne sont transmis.

La mise en œuvre du dispositif pour des opérations réalisées sur du foncier mixte (EPF et collectivité) peut être examinée sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

1. le foncier maîtrisé par la collectivité est inférieur à 30% de l'emprise globale du périmètre de projet.
2. la collectivité s'engage à céder son foncier à la valeur estimée par France Domaine ou à accepter une décote de la valeur de son foncier.
3. en référence au projet immobilier (plan masse du promoteur, programmation) et aux bilans du ou des promoteurs.

Contrôle
L'appréciation de la réalisation conforme du projet, à l'appui d'une visite sur le terrain par l'EPF et des pièces justificatives transmises par la collectivité, s'effectue dans les 5 ans suivant la cession ou dans les 10 ans suivant la signature de la convention.

Si le programme réalisé est conforme aux engagements de la collectivité, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises pour la collectivité.

Dans le cas contraire, la collectivité est tenue au paiement d'une indemnité constituée :

- du montant actualisé (au taux d'intérêt légal) de la bonification de 20% accordée par l'EPF pour le financement des travaux de finalisation,
- de la différence actualisée (au taux d'intérêt légal) entre le prix de cession consenti et le prix de revient du portage foncier.

L'EPF formalise les conclusions du contrôle par courrier adressé à la collectivité.

2. Dispositif d'aide pour le foncier et l'immobilier industriel et de services

L'EPF met en place un dispositif de minoration foncière pour les opérations à vocation économique **situées en géographie prioritaire.** L'objectif est de céder un foncier requalifié au prix du marché afin de favoriser le retour d'activités économiques dans les quartiers en mutation, le recyclage de zones d'activités dont l'immobilier n'est plus adapté et d'éviter ainsi la consommation d'espaces agricoles pour la création de nouvelles zones.

Minoration du prix de cession

En plus de la prise en charge à 100% par l'EPF du coût des travaux de déconstruction, **les opérations inscrites sur l'axe « Le foncier et l'immobilier industriel et de services » et situées en géographie prioritaire peuvent bénéficier d'une cession à la valeur estimée par France Domaine** si cette dernière est inférieure au prix de revient du portage foncier.

L'estimation est sollicitée par l'EPF à l'issue des travaux de déconstruction.

La géographie prioritaire est définie à partir de la géographie de la politique de la ville, des géographies prioritaires affichées dans les SCOT au titre du développement économique, de celles portées par le conseil régional dans le SRDE et des secteurs à enjeux identifiés par l'EPCI lui-même. Elle est décrite dans la convention-cadre mise en place avec l'intercommunalité.

Engagement de la collectivité

La collectivité s'engage à constituer l'offre foncière et immobilière d'accueil d'entreprises.

Les modalités d'application du dispositif et les engagements pris par la collectivité sont retranscrits dans les actes de cession de l'EPF à la collectivité ou au tiers désigné, les pièces justificatives jointes en annexe.

Contrôle

Dans les 10 ans suivant la signature de la convention ou dans les 5 ans suivant la cession, l'EPF s'assure de la réalité de cette offre foncière et immobilière pour l'accueil d'entreprises.

Si le contrôle confirme que ces objectifs sont atteints, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises pour la collectivité.

Dans le cas contraire, la collectivité est tenue au paiement d'une indemnité correspondant à la différence actualisée (au taux d'intérêt légal) entre le prix de cession consenti et le prix de revient du portage foncier.

L'EPF formalise les conclusions du contrôle par courrier adressé à la collectivité.

3. DISPOSITIF D'AIDE POUR LA BIODIVERSITE

Afin de faciliter la mise en œuvre d'opérations ayant pour objectif de préserver et de restaurer la biodiversité et le fonctionnement des écosystèmes, et sous réserve d'avoir été associé à l'élaboration du projet, l'EPF met en place un dispositif d'aide consistant à :

- bonifier de 20% sa participation au financement des travaux de renaturation pour les opérations situées en géographie prioritaire,
- minorer le prix de cession des emprises destinées à la biodiversité en milieu urbain ou sur d'anciens fonciers bâtis.

Allègement du coût des travaux de renaturation

En plus du financement à 100% des travaux de déconstruction, **les opérations inscrites en géographie prioritaire bénéficient d'une bonification de 20%** de la participation de l'EPF au financement des travaux de renaturation.

La géographie prioritaire en matière de biodiversité est définie avec la collectivité au regard des périmètres nationaux et régionaux (espaces repris au SRCE-TVB, milieux et espèces prioritaires, sites Natura 2000, réserves naturelles régionales...) et des priorités affichées par l'EPCI. Elle est décrite dans la convention-cadre.

Minoration du prix de cession

Quel que soit l'axe sur lequel est inscrite l'opération, la cession des emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU se réalise à la valeur estimée par France Domaine.

Par biodiversité en zone urbanisée au PLU, on entend constitution de corridors ou de coulées vertes au sein de la trame bâtie sur du foncier classé en zone U et la renaturation d'anciens sites d'activité isolés. Ne sont donc pas concernées par cette mesure les opérations de biodiversité en milieu non anthropisé (sols naturels, terres agricoles, côteaux calcaires...).

L'estimation de France Domaine est sollicitée par l'EPF à l'issue des travaux de déconstruction.
Si la collectivité s'engage à inscrire le foncier concerné en zone naturelle ou protégée, la cession se fait à la moitié de la valeur de France Domaine. Si le foncier concerné est déjà classé en zone naturelle, la cession se réalise à la valeur de France Domaine.

Engagement de la collectivité

La collectivité s'engage à :

- adopter, sur les emprises concernées, un classement adapté au PLU(i) (espace naturel ou espace boisé classé) afin de pérenniser leur vocation naturelle,
- assurer la gestion patrimoniale des sites.

Elle peut confier cette gestion ou transférer la propriété des sites à une structure experte (Conservatoire des espaces naturels, Conservatoire du littoral, Conseil général au titre des espaces naturels sensibles...).

Les modalités d'application du dispositif et les engagements pris par la collectivité sont retranscrits dans les actes de cession de l'EPF à la collectivité ou au tiers désigné, les pièces justificatives jointes en annexe.

Contrôle

Dans les 10 ans suivant la signature de la convention opérationnelle ou dans les 5 ans suivant la cession, l'EPF réalise une expertise du fonctionnement des écosystèmes et des milieux et vérifie que les espèces patrimoniales identifiées lors des travaux de renaturation sont toujours présentes sur le site.

Si le contrôle confirme que ces objectifs sont atteints, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises pour la collectivité.

Dans le cas contraire, la collectivité est tenue au paiement d'une indemnité constituée :

- du montant actualisé (au taux d'intérêt légal) de la bonification de 20% accordée par l'EPF pour le financement des travaux de renaturation,
- de la différence actualisée (au taux d'intérêt légal) entre le prix de cession consenti et le prix de revient du portage foncier.

L'EPF formalise les conclusions du contrôle par courrier adressé à la collectivité.

BIODIVERSITE	EN GEOGRAPHIE PRIORITAIRE	HORS GEOGRAPHIE PRIORITAIRE
SUR EMPRISES EN ZONE URBANISEE AU PLU (AU SEIN DE LA TRAME BATIE OU SUR ANCIENS FONCIERS BATIS ISOLES)	Déconstruction financée à 100% Renaturation financée à hauteur de 70 à 80 % des coûts Cession à la valeur France Domaine (ou à 50% de cette valeur si la collectivité s'engage à inscrire le foncier concerné en zone naturelle ou protégée au PLU)	Déconstruction financée à 100% Renaturation financée à hauteur de 50 à 60 % des coûts Cession à la valeur France Domaine (ou à 50% de cette valeur si la collectivité s'engage à inscrire le foncier concerné en zone naturelle ou protégée au PLU)
SUR MILIEUX NON ANTHROPISES	Inventaires naturalistes : 100% Etudes foncières agricoles : 100% Pas de déconstruction Renaturation financée à hauteur de 70 à 80 % des coûts Cession au prix de revient	Pas de déconstruction Renaturation financée à hauteur de 50 à 60 % des coûts Cession au prix de revient