



Élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028  
de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer

## **Programme d'Action Thématique**

NOVASCOPIA

## SOMMAIRE DU PROGRAMME D' ACTIONS THEMATIQUE

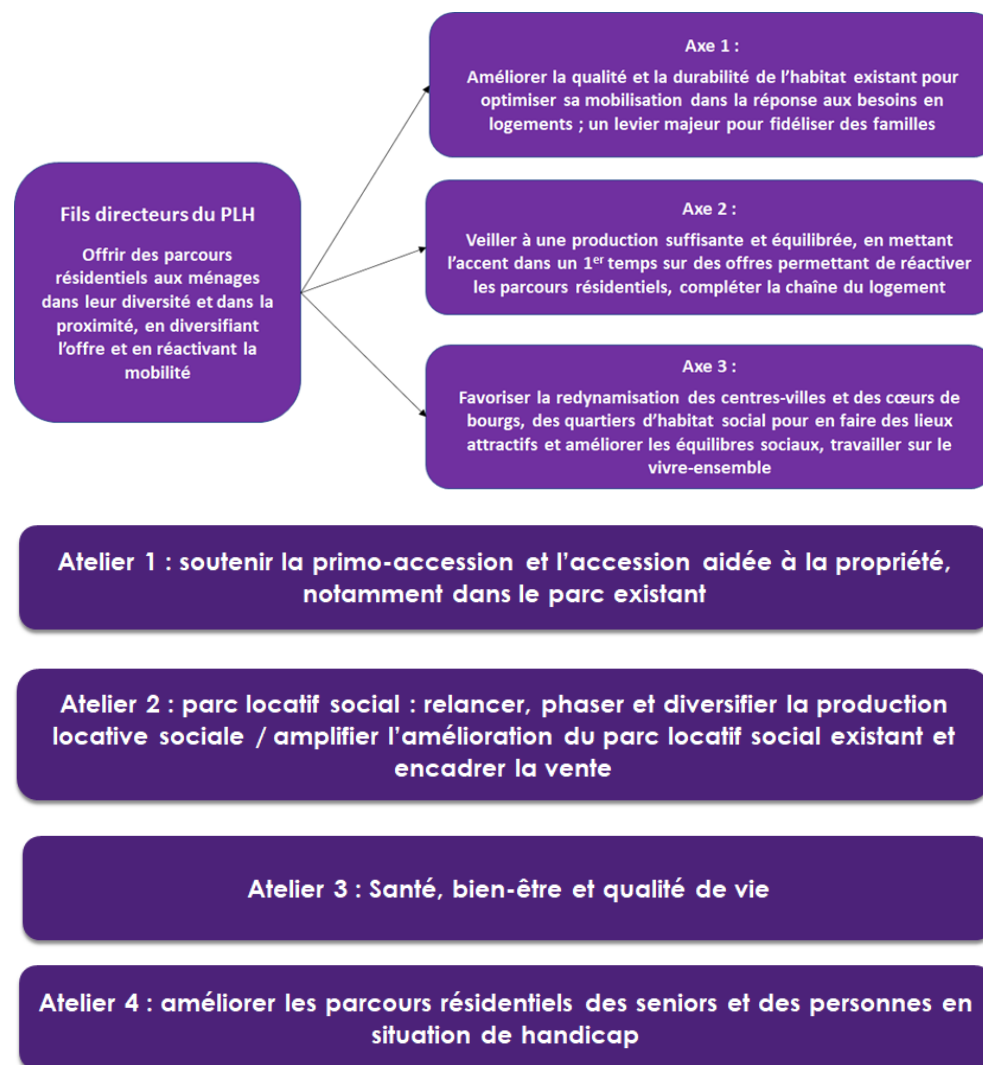
ACTION 1 : Mettre en place une stratégie foncière intercommunale pour mobiliser prioritairement le tissu urbain existant (dents creuses, friches...) et encadrer les produits développés.....	3
ACTION 2: Mobiliser les logements vacants de longue durée.....	8
ACTION 3 : Amplifier le réinvestissement DE l'EXISTANT et massifier la rénovation du parc privé existant .....	11
ACTION 4: Soutenir l'accession aidée à la propriété dans le parc existant .....	17
ACTION 5 : Amplifier la réhabilitation du parc locatif social existant.....	20
ACTION 6 : Soutenir l'accession aidée à la propriété dans le neuf .....	23
ACTION 7 : Relancer, phaser et diversifier la production locative sociale .....	26
ACTION 8 : Améliorer la mixité sociale .....	30
ACTION 9 : Définir une stratégie intercommunale concernant la vente des logements locatifs sociaux.....	33
ACTION°10 : Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes .....	36
ACTION N°11 : Offrir des parcours résidentiels aux seniors .....	40
ACTION N°12 : Améliorer l'accès au logement inclusif pour les personnes en situation de handicap .....	44
ACTION N°13 : Poursuivre le déploiement de la stratégie du logement d'abord .....	47
ACTION N°14 : Faire de l'habitat un facteur de santé et de bien-être .....	49
ACTION N°15 : Faire de l'habitat un levier pour attirer des actifs sur le territoire et plus globalement mieux articuler habitat et emploi .....	51
ACTION N°16 : Soutenir l'innovation dans le domaine de l'habitat .....	54
ACTION N°17 : Développer un partenariat avec les établissements bancaires et les professionnels de l'immobilier .....	57
ACTION N°18 : Renforcer le rôle de la Maison de l'Habitat (ex GUIH) dans l'information et l'accompagnement des professionnels et des habitants du territoire .....	60
ACTION N°19 : Renforcer le rôle de la CAPSO dans le pilotage de la politique habitat .....	63
ACTION N°20 : Renforcer le dispositif de suivi-animation et de gouvernance du PLH .....	65

## PREAMBULE

Le programme d'actions thématique est composé de 20 actions et est structuré selon les trois axes stratégiques du PLH.

Il a été coconstruit avec les acteurs du territoire et les élus, dans le cadre de différents temps d'échange :

- 4 ateliers partenariaux (cf. ci-contre).
- Un temps de travail en sous-groupe avec les élus des communes lors du séminaire ZAN / PLH (19 octobre).
- Un Comité Technique avec la DDTM 62 (18 novembre).



## ACTION 1 : METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE FONCIERE INTERCOMMUNALE POUR MOBILISER PRIORITAIREMENT LE TISSU URBAIN EXISTANT (DENTS CREUSES, FRICHES...) ET ENCADRER LES PRODUITS DEVELOPPES



### Contexte et enjeux

- Des outils réglementaires mobilisés dans les documents d'urbanisme (2 PLUi, des PLU) ; des documents à actualiser au regard des objectifs du nouveau PLH.
- Mais un déficit global de stratégie et d'outillage à l'échelle de la CAPSO pour maîtriser davantage le foncier (échéance de mobilisation, contenu des projets...).



### Objectifs

Mieux maîtriser le foncier pour :

- Être en capacité de produire de manière prioritaire dans le tissu urbain existant, en renouvellement urbain et en densification, afin d'utiliser de manière plus économe le foncier et de tendre à terme vers le Zéro Artificialisation Nette.
- Mieux encadrer les produits logements développés et contribuer ainsi à la mise en œuvre des objectifs du PLH, du point de vue quantitatif mais aussi qualitatif (logements aidés en locatif et en accession).



### Outils et leviers de mise en œuvre

Pour mettre en œuvre les objectifs fixés par le PLH - à l'échelle de la CAPSO et des différentes communes :

- **Suivre la mise en œuvre des projets de logement et la mobilisation des fonciers, avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme, au travers de la création d'un tableau de bord :**
  - Un tableau qui recensera et permettra de suivre dans le temps les projets de plus de 5 logements et les fonciers identifiés.
  - Projets : une actualisation en continu qui pourra être réalisée par les services de la CAPSO (Habitat, Urbanisme et Aménagement et Renouvellement Urbain) et l'Agence d'Urbanisme.
  - Fonciers : ils seront étudiés avec les communes lors d'une rencontre annuelle associant le service Habitat de la CAPSO et l'Agence d'Urbanisme (cf. action n°20), sur la base d'une actualisation réalisée au préalable par l'Agence d'Urbanisme.
- **Anticiper l'élaboration du PLUi à l'échelle du périmètre actuel de la CAPSO :**
  - En recentrant l'urbanisation dans les secteurs en renouvellement urbain en modifiant le zonage et le règlement.
  - En ajustant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les adapter aux objectifs fixés pour le PLH, en termes de nombre de logements prévus mais aussi de produits (proportion de logements locatifs sociaux, d'accession aidée à la propriété...) et de phasage dans le temps.

- Sur les communes les plus attractives du point de vue du marché, étudier l'opportunité et les conditions de mise en place des servitudes de mixité sociale intégrant le logement locatif social et l'accès à la propriété.
- **Mobiliser au mieux les fonds de l'Etat dédiés au renouvellement urbain (fond friches, fond vert, ...)** ; une condition : mieux les faire connaître auprès de l'ensemble des communes du territoire (présentation en Conférence des Maires et témoignage du Maire d'une commune l'ayant mobilisé, par exemple Fauquembergues).
- **Établir un Programme d'Action Foncière** ; sur cette base :
  - Actualiser la contractualisation avec l'EPF.
  - En complément de l'accompagnement de l'EPF, explorer l'opportunité de mettre en place un fond de portage foncier communautaire ou une foncière, par exemple pour des microfonciers, des ORI, du recyclage immobilier multisites, des opérations avec des fouilles archéologiques importantes...

Une enveloppe de 250 000 € / an ; après 5 ans de fonctionnement, des recettes liées à la revente des terrains qui pourront être réinvesties.
  - Identifier les opérations qui compte tenu de leur importance stratégique pourraient être déclarées d'intérêt communautaire et pilotées par la CAPSO en lien avec la commune (par exemple, la mobilisation de la friche SNCF à Eperlecques pour tenir les objectifs de rattrapage SRU).
- **Intégrer les zones urbaines pouvant bénéficier d'accompagnement à la division parcellaire dans le cadre des réflexions du PLUi-D et expérimenter un dispositif d'accompagnement à la division parcellaire** ciblé sur quelques communes volontaires du territoire et sur celles où le potentiel foncier bien situé fait défaut ou est difficile à activer.
- **Mise en œuvre du Plan de Sauvegarde (PSMV) s'appliquant sur le centre-ville de Saint-Omer** ; ce dernier intègre notamment des règles concernant les typologies.

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
Fonds de portage foncier local : 300 000 € par an (hors budget PLH) Expérimentation accompagnement à la division parcellaire : ingénierie CAPSO (en régie)	300 000 € (hors budget PLH)	1 800 000 € (hors budget PLH)	Ingénierie CAPSO : services habitat et Urbanisme



Maître d'ouvrage
CAPSO : Services Habitat, Urbanisme et Aménagement et Renouvellement Urbain

Partenaires
Communes, DDTM 62, Agence d'urbanisme, EPF, opérateurs

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



<b>Leviers</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Elaboration d'un PLUI à l'échelle du périmètre actuel	x	x	x	x	x	
Elaboration d'un Programme d'Actions Foncières	x	x				
Mise en place d'outils pour mettre en œuvre le PAF : dispositif de portage foncier, Foncière...		x	x	x	x	x
Expérimentation dispositif d'accompagnement à la division parcellaire		x	x	x	x	x
<b>Leviers</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Mise en œuvre du PSMV centre-ville Saint-Omer	x	x	x	x	x	x



### Indicateurs de résultat

- Nombre de dossiers déposés dans le cadre des « fonds » d'Etat relatifs au renouvellement urbain et montant des subventions
- Surfaces acquises par la CAPSO et / ou les communes, avec appui ou non de l'EPF ; nombre de logements réalisés ou en projet et répartition par produit ; degré de contribution de ces fonciers à la mise en œuvre des objectifs du PLH.
- Nombre de divisions parcellaires suivies et bilan qualitatif avec les communes sur les effets produits.
- Bilan prévu dans le cadre de la mise en œuvre du PSMV.



### Conditions de réussite

- Un suivi fin et partagé entre la CAPSO et les communes des potentiels fonciers ou immobiliers et des projets.
- Un travail en transversalité au sein de la CAPSO, en particulier entre le service Habitat et le Service Urbanisme.
- Un partenariat à organiser avec l'AUD et la DDTM 62
- Une forte mobilisation des communes qui ont un rôle essentiel à jouer dans la maîtrise foncière, ce qui implique :
  - De les informer / former sur les dispositifs existants, les outils mobilisables.
  - De les accompagner dans la mobilisation des outils, le montage des projets...



## ACTION 2 : MOBILISER LES LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DUREE



### Contexte et enjeux

- Un taux de vacance "correct" à l'échelle de la CAPSO (7,6% en 2018) mais en progression depuis 2013 (une hausse cependant moins marquée qu'à l'échelle départementale).
- Une vacance qui concerne pour l'essentiel le parc privé.
- Une vacance quantitativement concentrée sur les communes de Saint-Omer et Aire-sur-la-Lys ; u taux de vacance supérieure à la moyenne intercommunale sur certaines communes du sud du territoire
- Une connaissance partielle et qui reste encore insuffisante des phénomènes de vacance sur le territoire de la CAPSO



### Objectifs

Mobiliser le parc de logements vacants pour développer le parc de résidences principales.

Une priorité du PLH pour :

- Répondre à une partie des besoins en logements sans consommer de foncier.
- Contribuer à requalifier des logements voire parfois des ensembles immobiliers qui sont dégradés et peuvent nuire à l'image de certains secteurs / quartiers.



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Mise en œuvre de l'expérimentation « Zéro Logement Vacant »** dont les objectifs sont :
  - D'améliorer la connaissance de la vacance.
  - D'adapter les outils existants ou à venir.
  - De mieux organiser et structurer l'ingénierie afin de trouver des réponses adaptées à la complexité des situations.
  - A partir du Guichet Unique d'Information sur l'Habitat, d'engager une véritable démarche dynamique en direction des propriétaires concernées
  - De mieux sensibiliser les professionnels.
  - De renforcer la communication du GUIH sur cette thématique.
- **Taxe sur les logements vacants** mise en œuvre sur les communes de Saint-Omer et d'Arques ; **explorer l'opportunité d'étendre à d'autres communes concernées par la vacance cette taxe** – accompagnement de la CAPSO auprès des communes volontaires ; les recettes récupérées pourraient être utilement réinvesties par les communes concernées pour contribuer à la mise en œuvre des actions du PLH.

- **Appui technique de la CAPSO (GUIH) auprès de l'ensemble des communes**, et application par la ville de Saint-Omer des procédures sur les biens sans maître ou en état d'abandon manifeste (10 ans sur Saint-Omer).
- **Pérennisation des aides financières de la CAPSO :**
  - Dans le parc privé, pour la remise sur le marché de logements vacants : 4 000 € / logement ; une aide à faire davantage connaître aux professionnels et aux élus.
  - Dans le parc locatif social, pour la rénovation des PLA-I vacants et de mauvaise qualité en diffus : une aide moyenne de 10 000 € / logement. Actuellement, l'aide maximale est de 12 500 € par logement, ce seuil pourrait être revu à la hausse pour pouvoir accompagner des situations complexes et bloquées, notamment dans les centres historiques, là où les coûts de réhabilitation sont plus élevés.

Un groupe de travail dédié composé des communes, des bailleurs sociaux, des services de l'Etat et d'Action Logement sera mis en place, piloté et animé par la CAPSO pour réaliser un recensement précis et cibler les opérations à accompagner (comité de programmation avec les élus).

A noter que l'Etat apporte une aide de l'État de 11 000 € / logement dans le cadre du plan de relance.



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
<p>(Ré)organisation de l'ingénierie locale afin de conforter l'action sur le parc privé existant.</p> <p>Bonus sortie de vacance dans le parc privé : une enveloppe d'environ 30 000 € / an intégrée dans le budget de l'action 3</p> <p>Aide pour les PLA-I vacants ou en mauvais état : aide moyenne de 10 000 € par logement pour 10 logements par an, soit une enveloppe annuelle de 100 000 € - budget intégré dans l'action 5.</p>	Cf. actions 3 et 5	Cf. actions 3 et 5	(Ré)organisation de l'ingénierie locale pour accompagner la poursuite de la dynamique engagée pour la rénovation du parc privé existant



Maître d'ouvrage
CAPSO : Service Habitat

Partenaires
Communes, Anah, DDTM 62, bailleurs sociaux, opérateurs en charge de l'animation des dispositifs d'intervention sur le parc privé existant, agences immobilières, notaires

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mise en œuvre de l'expérimentation « Zéro logement vacant » Déjà engagé	x	x	x	x	x	x
Explorer l'opportunité d'étendre la taxe sur les logements vacants à d'autres communes		x				
Appui technique de la CAPSO auprès des communes et pérennisation des aides financières	x	x	x	x	x	x



**Indicateurs de résultat**

- Dans le cadre de l'expérimentation Zéro Logement Vacant : nombre de contacts avec les propriétaires de logements vacants
- Nombre de logements qui ont été concernés par la taxe sur la vacance
- Bilan des dispositifs d'appui financier : nombre de logements vacants remis sur le marché.
- Evolution du taux de vacance à l'échelle de la CAPSO et par commune



**Conditions de réussite**

- Information / formation des différents acteurs (communes, agences immobilières, notaires...) pour faire connaître les aides et identifier les logements vacants ; le partenariat avec les professionnels de l'immobilier est à conforter, avec l'appui des élus pour que ces acteurs se mobilisent pleinement (cf. action n°17).
- Réorganisation des missions au sein du GUIH pour accompagner l'action volontariste de la CAPSO et mener des actions pro-actives en direction des propriétaires de logements vacants

## ACTION 3 : AMPLIFIER LE REINVESTISSEMENT DE L'EXISTANT ET MASSIFIER LA RENOVATION DU PARC PRIVE EXISTANT



### Contexte et enjeux

- De nombreuses actions engagées par la CAPSO dans ce domaine, y compris des actions exemplaires et innovantes citées régulièrement dans les travaux de benchmarking réalisés sur d'autres territoires.
- Mais des besoins d'intervention dans le parc existant qui restent importants, en terme :
  - De rénovation : 43% des logements construits avant 1974, un taux qui dépasse 50% dans certaines communes et quartiers.
  - De lutte contre l'habitat indigne, dégradé et de mauvaise qualité : 6,7% des résidences principales sont potentiellement indignes (2 253 logements, 6 000 personnes concernées). Le taux dépasse 10% dans certaines communes.
  - D'adaptation des logements : 28% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah ont 75 ans ou plus.
- L'utilisation du parc / bâti existant dans la réponse aux besoins en logements est à optimiser pour développer le parc de résidences principales, tout en limitant la consommation foncière et en tendant vers le Zéro Artificialisation Nette (loi Climat et Résilience).
- Un accent particulier concernant les logements avec des étiquettes E, F et G, qui pourraient – faute de travaux – être prochainement concernés par une interdiction de location (loi Climat et Résilience).



### Objectifs

- Poursuivre les actions engagées pour qu'elles puissent porter leurs fruits et atteindre les résultats escomptés.  
Pour rappel, l'action sur le parc privé existant doit s'inscrire dans la durée pour donner des résultats probants.
- Compléter à la marge la boîte à outils existante.
- Contribuer au réinvestissement et à l'optimisation de l'utilisation du parc existant dans la réponse aux besoins en logements.
- Contribuer à la mise en œuvre des actions du PCAET concernant l'habitat (fiches action n°16 à n°22).



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Mettre en œuvre les opérations structurées engagées** : Action Cœur de Ville sur la commune de Saint-Omer et Petites Villes de Demain sur la commune d'Aire-sur-la-Lys.
- **Pérenniser et conforter les dispositifs mis en place** pour accompagner la rénovation et l'adaptation du parc existant :
  - **Protocole avec la CAF** : explorer l'opportunité et les conditions d'une extension du périmètre de son application - pouvoir se saisir d'une situation à la demande, y compris en dehors des périmètres d'application actuels (mise en œuvre d'un principe déjà intégré dans la convention avec la CAF).
  - **Lutte contre l'habitat indigne** : en appui de l'action menée par la Cellule Intercommunale de lutte contre l'habitat indigne, explorer l'opportunité et les conditions de mise en place d'un transfert des pouvoirs de police du Préfet à la CAPSO si la CAPSO devient délégataire des aides à la pierre.
  - **Réaliser l'étude pré-opérationnelle pour l'OPAH-RU et engager un nouveau PIG à l'échelle de la CAPSO** ; dans ce cadre, explorer la possibilité de proposer une aide de la CAPSO pour l'isolation phonique des immeubles - à coupler avec la prime santé-Sécurité.
- En complément, **étudier les implications en termes de moyens humains et financiers du permis de louer** sur certaines communes / des secteurs précis et expérimenter la mise en place du dispositif.
- **Amplifier les actions pour lutter contre la précarité énergétique**, en particulier dans le parc locatif : sensibiliser les communes dans le cadre des instances communautaires / rencontres communales, les professionnels (organisation de temps d'échanges dédiés) et les habitants du territoire (site Internet, bulletins communautaire et communaux...) : présentation de critères permettant de déterminer qu'un ménage est en situation de précarité énergétique, communication sur les outils et moyens à mobiliser dans le cadre des dispositifs existants....
- **Créer des conditions permettant d'accompagner la dynamique de rénovation et d'adaptation du parc** :
  - Pérenniser **l'accompagnement de SOLIHA** sur différents champs : « vulgarisation » des informations concernant les moyens existants pour adapter les logements aux besoins liés au vieillissement, à la perte d'autonomie, au handicap ; appui à la gestion de certains dossiers LHI (accompagnement social vers le logement) et ma primrénov pour personnes en situation de difficultés par rapport au numérique (environ 30 000 €).
  - Engager des **actions communes avec les acteurs du développement économique** pour mieux former et structurer le réseau des artisans (avoir suffisamment d'entreprises en capacité d'intervenir et pour réaliser des travaux de qualité) : un chantier à engager avec le Pôle Développement Economique et Emploi.
  - Engager une réflexion avec l'Etat et le Département pour **mieux combiner traitement du logement et accompagnement social**.
  - **Davantage sensibiliser les copropriétaires et les syndicats** sur les aides et outils mobilisables : organisation d'ateliers, avec l'appui de l'ADIL.

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
<p>Poursuite de l'accompagnement Soliha (adaptation logements, gestion certains dossiers LHI, ma Primrénov...) environ 30 000 € / an (180 000 € sur 6 ans)</p> <p>ORI = 100 000 € en 2023 et 2024</p> <p>LHI : 70 000 € par an (420 000 € sur 6 ans)</p> <p>Etude pré-opérationnelle OPAH-RU : 80 000 € dont 50 % à la charge de la CAPSO soit 40 000 €</p> <p>PIG et OPAH RU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dont animation ; 400 000 € par an (200 000 € à la charge de la CAPSO, soit 1,2 M€ sur 6 ans) - des coûts supplémentaires sont à prévoir pour l'animation à partir de 2024, en lien avec les évolutions de France Renov</li> <li>- Dont appui aux travaux : 1,2 M€ par an, soit 7,2 M€ sur 6 ans</li> </ul> <p>Prime santé sécurité : 110 000 € par an, soit 660 000 sur 6 ans)</p>	<p>1 300 000 €</p>	<p>7 800 000 €</p>	<p>(Ré)organisation de l'ingénierie locale pour accompagner la poursuite de la dynamique engagée pour la rénovation du parc privé existant</p> <p style="text-align: center;">Sur 6 ans : 1,2 M €</p>



**Maître d'ouvrage**

CAPSO : Service Habitat, en lien avec le Pôle Développement économique et Emploi (artisans), le Pôle Développement Social et le Pôle Transitions écologique et numérique.

**Partenaires**

Communes, Anah, DDTM 62, ADIL, CAF, opérateurs en charge de l'animation des dispositifs d'intervention sur le parc privé existant, agences immobilières, notaires, syndics de copropriété

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mise en œuvre des projets Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain	×	×	×	×	×	×
Protocole avec la CAF avec interventions sur des biens en dehors des périmètres	×	×	×	×	×	×
Etude pré-opérationnelle OPAH-RU / PIG	×					
Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Suite à étude pré-opérationnelle, mise en œuvre de nouveaux dispositifs OPAH-RU / PIG		×	×	×	×	×
Réflexion pour la mise en place d'une expérimentation du permis de louer		×				
Sensibilisation et communication sur	×	×	×	×	×	×

la précarité énergétique						
Chantiers avec le pôle développement économique de la CAPSO (artisans), le Département et l'Etat pour l'accompagnement social...	×	×				



#### Indicateurs de résultat

- Bilans des différents dispositifs : protocole CAF, lutte contre l'habitat indigne, OPAH-RU...
- Bilan global de la rénovation du parc :
  - Nombre de logements réhabilités avec distinction propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, selon les types de travaux ; localisation.
  - Degré d'ambition et de qualité des rénovations réalisées.
- Indicateurs sur l'état et la qualité du parc : vacance, parc privé potentiellement indigne, étiquettes énergétiques des logements, nombre de ménages en situation de précarité énergétique... (cf. diagnostic du PLH).



#### Conditions de réussite

- Information / formation des différents acteurs (communes, agences immobilières, notaires...) pour faire connaître les aides ; le partenariat avec les professionnels de l'immobilier est à conforter, avec l'appui des élus pour que ces acteurs se mobilisent pleinement (cf. action n°17).
- Réorganisation de l'équipe pour soutenir la dynamique, l'accompagnement étant une condition essentielle pour concilier massification et qualité, durabilité des projets.
- S'assurer de la cohérence et de l'intégration des projets de réhabilitation dans leur environnement immédiat, notamment dans le cadre des travaux de rénovation thermique (travaux de rénovation du bâtiment qui pourraient être couplés à des actions sur



l'espace public aux abords du bâtiment :  
plantations d'arbres, désartificialisation...)

## ACTION 4 : SOUTENIR L'ACCESSION AIDEE A LA PROPRIETE DANS LE PARC EXISTANT



### Contexte et enjeux

- Un enjeu sur le territoire : fidéliser les primo-accédants, les familles...
- Tout en mobilisant prioritairement le parc existant dans la réponse aux besoins en logements
- Dans la stratégie du PLH, la mobilisation du parc existant est identifiée comme un levier majeur pour accueillir / fidéliser les familles



### Objectifs

- Mieux faire connaître les aides existantes.
- Sécuriser et accompagner les ménages dans leur projet d'acquisition / rénovation



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Pérenniser tout en la revisitant l'aide de la CAPSO auprès des ménages :**
  - Maintien :
    - De l'enveloppe financière annuelle actuelle.
    - De la condition du versement de l'aide de la CAPSO, à savoir l'abondement de la commune.
    - De certaines conditions d'éligibilité : ancienneté du bien, volume financier minimum de travaux à réaliser (préciser néanmoins dans le règlement des aides la nature des travaux pris en compte pour que la rénovation apporte une plus-value réelle, soit ambitieuse).
    - De la clause anti-spéculative d'interdiction de vente sur 6 ans.
  - Ajustement voire suppression du critère d'âge.
- **Au-delà de l'aide financière de la CAPSO, organiser un parcours d'accompagnement pour les accédants, en s'appuyant sur les partenaires :**
  - Projet de rénovation : CAPSO (GUIH).
  - Budget : ADIL.
  - Conseil architectural : AUD et / ou CAUE.

- **Mieux communiquer auprès des ménages sur l'aide de la CAPSO et les autres dispositifs (PTZ, éco-PTZ...),** en s'appuyant sur les opérateurs OPAH et futur PIG mais aussi les acteurs de l'immobilier (banques, notaires, agences immobilières)
- **Dans le cadre du GUIH, organiser des soirées à thèmes ouverts aux professionnels et grand public :**
  - Montrer des exemples de travaux réalisés / « logements témoins ».
  - Échanger sur des sujets / des dispositifs.
- **Mobiliser l'ADIL pour organiser des ateliers collectifs à destination des futurs acquéreurs** – déterminer avec l'ADIL s'il est possible d'intégrer cette prestation dans la convention partenariale avec la CAPSO (18 000 € par an)



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
Appui financier de la CAPSO à l'accession : 4 000 € par ménage ; 50 ménages accompagnés par an	200 000 €	1 200 000 €	Mobilisation du CAUE et de l'ADIL : à intégrer dans les conventions avec la CAPSO



Maître d'ouvrage
CAPSO : Service Habitat (GUIH)

Partenaires
Communes, DDTM 62, ADIL, CAUE, professionnels de l'immobilier (agences immobilières, notaires...)

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Pérennisation de l'aide financière de la CAPSO	x	x	x	x	x	x
Mise en place d'un parcours d'accompagnement des accédants		x	x	x	x	x
Organisation de soirées à thèmes			x	x	x	x
Organisation ateliers collectifs futurs acquéreurs			x	x	x	x



**Indicateurs de résultat**

- Evolution du nombre de Prêts à Taux Zéro rapporté à 1 000 habitants, profils des bénéficiaires (open data)
- Bilan prime de la CAPSO
- Evolution du profil des acquéreurs sur le territoire de la CAPSO (DVF)
- Evolution du profil des ménages propriétaires occupants (Insee)



**Conditions de réussite**

- Partenariat avec les établissements bancaires pour améliorer les conditions d'accès aux prêts pour les ménages du territoire – cf. action n°17.
- Faire connaître les aides existantes et les actions menées.
- Accompagner les ménages dans leur parcours d'acquisition et sur les différentes dimensions pour leur permettre de réaliser leur projet sans qu'ils ne se mettent en difficulté.

## ACTION 5 : AMPLIFIER LA REHABILITATION DU PARC LOCATIF SOCIAL EXISTANT



### Contexte et enjeux

- Des besoins multiples : rénovation thermique, amélioration de l'attractivité, amélioration de l'accessibilité et adaptation aux seniors, PMR et personnes en situation de handicap ; diversification des typologies...
- Une enveloppe financière mise en place sur ses fonds propres qui n'est pas toujours consommée ; peu de concertation entre la CAPSO, les communes et les bailleurs sur les priorités en matière de réhabilitation
- Un levier majeur pour travailler sur la mixité et les équilibres de peuplement
- Une question à explorer pour certains patrimoines : réhabilitation ou démolition ?



### Objectifs

- Optimiser la mobilisation du parc locatif social existant dans la réponse aux besoins en logement.
- Utiliser la réhabilitation comme un levier au service de l'amélioration de la mixité et de l'attractivité des patrimoines.



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Établir une programmation pluriannuelle avec les bailleurs sociaux et les communes** pour identifier les opérations à mener dans les 3 prochaines années et leurs ambitions / contenu (ne pas intervenir sur la seule question de la rénovation énergétique)
  - **Pour rappel, la CAPSO n'est pas uniquement un financeur, elle pilote en lien avec les communes la politique habitat sur son territoire.**
  - **La programmation établie sera intégrée dans les conventions qui seront formalisées et signées avec chaque bailleur – cf. action n°19.**
- **Pérennisation des dispositifs d'appui financier de la CAPSO :**
  - **Appui à la réhabilitation du parc :** le fonctionnement (actuellement permis à point avec des critères) sera modifié. La CAPSO examinera chaque projet avec le bailleur concerné et la commune et déterminera le montant de la subvention en fonction de l'exemplarité du projet (adaptation des logements, restructuration de typologies, création d'espaces extérieurs / renaturation, amélioration de l'accessibilité des logements et du bâti, création d'espaces de vie communs...) et sa réponse aux besoins en logements.

**Les logements communaux pourront bénéficier de ce dispositif.** Au préalable, un travail sera mené par la CAPSO avec les communes pour :

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions

- Recenser l'offre.
- Identifier les besoins de réhabilitation (en s'appuyant sur le technicien des bâtiments publics de la CAPSO).
- Echanger avec les communes sur ce qu'elles souhaitent en faire (vente, maintien...).
- Au-delà de l'aide de la CAPSO, solliciter les aides de la Région et l'appui de l'Etat (Palulos).
- **Appui ciblé sur les PLAI en diffus dans le parc locatif social vacants ou en mauvais état** – cf. action n°2.
- **Mise en œuvre du NPRU** : des temps d'échange réguliers entre le service Habitat et le service Politique de la Ville pour faire le point.



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
<p>PLAI en diffus dans le parc locatif social vacants ou en mauvais état : aide de 10 000 € / logement pour 10 logements / an</p> <p>Logements communaux : aide de la CAPSO (6 000 € / moyenne par logement pour 10 logements par an, soit 60 000 € par an) + solliciter les aides de la Région et éventuellement l'appui de l'Etat (PALULOS)</p> <p>Une enveloppe de 120 000 € / an pour les autres projets (en fonction ambitions du projet) et mobilisation possible du fond innovation</p>	380 000 €	2 280 000 €	Ingénierie actuelle



Maître d'ouvrage
CAPSO : Service Habitat

Partenaires
Communes, DDTM 62, Région, bailleurs sociaux, Action Logement



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Elaboration d'une programmation pluriannuelle partenariale	X	X	X	X	X	X
Appui financier ciblé	X	X	X	X	X	X
Mise en œuvre du NPRU – temps d'échange	X	X	X	X	X	X



#### Indicateurs de résultat

- Sollicitation de la CAPSO en amont des projets.
- Nombre de logements réhabilités dans le parc locatif social, précisions sur les travaux réalisés : rénovation énergétique, adaptation des logements, restructuration des typologies...
- Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide de la CAPSO et bilan (effet levier de l'aide).
- Sur les résidences / logements PLA-I réhabilités, évolution de l'attractivité et de l'occupation sociale.



#### Conditions de réussite

- Conforter le rôle de la CAPSO comme pilote de la programmation des opérations sur le territoire (production et réhabilitation).
- Sortir du fonctionnement actuel (bilatéral commune / bailleur) et associer en amont la CAPSO aux échanges sur le contenu des projets.
- S'assurer de la cohérence et de l'intégration des projets de réhabilitation dans leur environnement immédiat, notamment dans le cadre des travaux de rénovation thermique (travaux de rénovation du bâtiment qui pourraient être couplés à des actions sur l'espace public aux abords du bâtiment : plantations d'arbres, désartificialisation...)

## ACTION 6 : SOUTENIR L'ACCESSION AIDEE A LA PROPRIETE DANS LE NEUF



### Contexte et enjeux

- Un objectif de viser environ 20 % d'accession aidée à la propriété dans la production de logements dans les - prochaines années ; une marche à franchir entre l'objectif visé et les projets actuellement identifiés (7% de la production)
- Une diversité de produits à envisager pour répondre à la diversité des besoins : jeunes, familles, seniors...
- Une régulation nécessaire dans un contexte d'accroissement de la tension du marché sur certains secteurs (pôle urbain, nord du territoire...) ; des outils / produits différents selon les secteurs, en fonction du contexte de marché



### Objectifs

- Contribuer au développement d'une offre nouvelle en accession aidée à la propriété innovante et complémentaire à ce que propose le parc existant (apporter des produits qui n'existent pas aujourd'hui)



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Conduire des expérimentations de « rendu neuf » sur le territoire**, notamment dans le cadre d'Action Cœur de Ville (Saint-Omer) ou de Petites Villes de Demain (Aire sur la Lys), par exemple en réalisant une opération en VIR (Vente d'Immeubles à Rénover) - appui financier dans le cadre du fonds innovation (cf. action n°16) et mobilisation d'Action Logement.
- **Créer des conditions permettant de minorer le coût du foncier** (cf. action n°1) ; une veille par rapport à l'opportunité de tester le BRS (si le marché continue à se tendre).
- **Apporter un appui financier ciblé :**
  - Après des opérateurs au travers du fonds d'innovation (cf. action n°16) pour soutenir des projets innovants en termes de produits (participatif, inclusif, modulaire), de transition écologique (matériaux recyclés...), de modalités de développement (renouvellement urbain, friches...) ...
  - Pour les particuliers sous plafonds de ressources PSLA : mise en place par la CAPSO d'un forfait pour l'accompagnement d'un architecte / recours à un BET.
- **Mobiliser l'ADIL pour organiser des ateliers collectifs à destination des futurs acquéreurs** – cf. action n°4.
- **Partenariat à développer avec les établissements bancaires (cf. action n°17)**, notamment pour améliorer les conditions d'accès aux prêts.



Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
Cf. fonds innovation pour expérimentation rendu neuf et appui ponctuel à des opérations innovantes (cf. action n°16) Mobilisation de l'ADIL - cf. action n°4			Ingénierie GUIH pour accompagnement et conseil



Maître d'ouvrage
CAPSO : Service Habitat

Partenaires
Communes, DDTM 62, bailleurs sociaux, Action Logement, opérateurs privés



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Expérimentations de rendu neuf		×	×	×	×	×
Appui financier ciblé particuliers recours à un architecte / BET	×	×	×	×	×	×



#### Indicateurs de résultat

- Nombre de logements produits en accession aidée à la propriété, surface, localisation et niveau de prix / nombre de logements vendus, en s'appuyant sur les projets recensés dans le tableau de bord (cf. action n°1).
- Enquêtes ciblées sur quelques programmes pour analyser le profil des occupants.
- Nombre de ménages accompagnés financièrement par la CAPSO.
- Bilan des opérations de rendu neuf : délai de commercialisation, profils des acquéreurs...



#### Conditions de réussite

- Créer les conditions de production d'une offre moins chère au travers de la maîtrise foncière (via les actions foncières, les outils réglementaires des documents d'urbanisme, le travail en amont avec les professionnels...).
- Evaluation régulière et ajustement si besoin des actions menées au vu des tendances du marché/alertes des professionnels.
- Au-delà de l'accessibilité financière de l'offre, d'autres conditions à réunir :
  - Partenariat avec les établissements bancaires pour améliorer les conditions d'accès aux prêts pour les ménages du territoire.
  - Information et accompagnement de la Maison de l'Habitat auprès des potentiels accédants...

## ACTION 7 : RELANCER, PHASER ET DIVERSIFIER LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE



### Contexte et enjeux

- Une tendance de "stop and go" qui est préjudiciable pour le territoire (peu de production pendant de nombreuses années et ensuite de nombreux programmes en cours).
- Une progression de la tension sur le parc locatif social (3,5 demandes pour 1 attribution, contre 2,7 en 2016), impliquant de relancer la production tout en la phasant et de manière à contribuer à une diversification de l'offre - des produits manquants aujourd'hui (petites typologies, logements adaptés...)
- Enjeu de produire davantage en renouvellement urbain dans les prochaines années (loi Climat et résilience, ZAN...)
- Un permis à point à revoir en conséquence ; au-delà de l'appui financier, un positionnement de la CAPSO à faire évoluer pour que cette dernière ne soit pas vue uniquement comme un financeur : pilote, organisation de partenariats...



### Objectifs

- Mieux maîtriser et organiser dans le temps la production de logement social
- Diversifier l'offre pour mieux répondre aux besoins
- Contribuer au rééquilibrage territorial de l'offre



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Donner les moyens à la CAPSO de piloter et de coordonner la programmation de logement locatif social sur son territoire :**
  - **Explorer l'opportunité et les implications d'une prise de compétences de la délégation des aides à la pierre**, ce qui permettrait à la CAPSO de :
    - Disposer de l'ensemble des outils pour piloter et coordonner la programmation de logement social sur le territoire.
    - Ainsi mieux gérer la mobilisation dans le temps des aides financières sur fonds propres.  
Que la CAPSO devienne ou non délégataire des aides à la pierre, positionner la CAPSO comme pilote de la programmation de logements locatifs sociaux sur son territoire. **Une condition essentielle : que les communes associent systématiquement la CAPSO dans les échanges avec les bailleurs sur les programmes.**
  - **Rencontre annuelle avec les communes** pour repérer les projets / souhaits très en amont (cf. action n°20).

- **En lien avec les services de l'Etat, établir une programmation pluriannuelle avec les bailleurs sociaux.**
- **En amont de chacun des projets, une présentation obligatoire du projet à la CAPSO par les bailleurs** - une condition pour bénéficier de l'aide de la CAPSO - **et une visite lorsque le projet est livré.**
- **Revisiter le permis à point pour l'attribution des aides financières de la CAPSO sur ses fonds propres.** Les aides seront ciblées sur les opérations contribuant à la mise en œuvre des objectifs du PLH, les opérations plus complexes pour optimiser leur effet levier, par exemple : l'acquisition-amélioration, le PLA-I, les petites typologies, les logements adaptés pour les seniors et personnes en situation de handicap, les opérations en renouvellement urbain, en densification (cœurs de bourg, centres-villes notamment pour les opérations avec des fouilles archéologiques conséquentes), la reconversion de friches...A noter que certaines opérations pourront également, selon leur contenu, bénéficier du fonds de portage communautaire (cf. action n°1) et du fonds d'innovation pour l'habitat (cf. action n°16).

L'apport d'une subvention par la CAPSO pourrait être conditionné par la réalisation de logements adaptés (accessibilité PMR).

Au-delà de l'appui financier, La CAPSO pourra accompagner techniquement les porteurs de projet.
- **Pour favoriser la production en acquisition-amélioration :**
  - **Repérage par la CAPSO des opportunités** (logements pouvant changer de destination...) et mise à disposition / partage de ces éléments de repérage avec les bailleurs sociaux, à partir de l'actualisation des fonciers mobilisables qui sera réalisée annuellement par l'Agence d'Urbanisme et stabilisée lors de la rencontre avec les communes.
  - **Accompagner les bailleurs sociaux dans le montage d'une opération d'acquisition-amélioration multi bailleurs** (objectif : mutualiser les risques pour réaliser des opérations complexes).
- **Privilégier la Maîtrise d'Ouvrage Directe ; le cas échéant, pour garantir la qualité des produits réalisés en VEFA :**
  - Etablir une convention / charte avec les promoteurs et les bailleurs sociaux.
  - Explorer l'opportunité d'intégrer certaines exigences dans les documents d'urbanisme (hauteurs sous plafonds, principes d'appartements traversants...)
- **Poursuivre le rééquilibrage territorial du logement locatif social :**
  - Territorialisation des objectifs de production dans le cadre du PLH.
  - Maintien d'un critère permettant un appui financier dans les communes qui pourraient être prochainement assujetties à l'article 55 de la loi SRU.
- **La production constituera l'un des volets des conventions à signer avec chaque bailleur** (cf. action n°19) à l'échelle de l'EPCI.

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
Aide ciblée au LLS = moyenne de 4 000 € par logement pour 75% de la production (soit environ pour 95 logements par an)	380 000 €	2 280 000 €	Ingénierie actuelle



Maître d'ouvrage	Partenaires
CAPSO : Service Habitat	Communes, DDTM 62, bailleurs sociaux, Action Logement, EPF, opérateurs privés



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Réflexion aides à la pierre	×					
Programmation pluriannuelle, nouvelles modalités de travail avec les bailleurs sociaux et conventions d'objectifs	×					
Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nouveau dispositif d'appui financier de la CAPSO	×	Pérennisation du dispositif				
Favoriser les opérations en acquisition-amélioration		×	×	×	×	×

Charte VEFA			×			
-------------	--	--	---	--	--	--



#### Indicateurs de résultat

- Nombre de logements locatifs sociaux produits et caractéristiques (financement, typologie, logement adapté...).
- Localisation des logements produits et degré d'atteinte des objectifs territorialisés.
- Répartition des logements produits entre MOD et VEFA, entre construction neuve et acquisition-amélioration ; retours qualitatifs des bailleurs sur la qualité des logements produits en VEFA.



#### Conditions de réussite

- Pour disposer d'une meilleure visibilité collective sur la programmation et son adéquation avec les objectifs territorialisés ainsi qu'être en capacité d'avoir une production régulière : des pratiques et des modalités de travail entre la CAPSO, les communes et les bailleurs à retravailler

## ACTION 8 : AMELIORER LA MIXITE SOCIALE



### Contexte et enjeux

- Des spécialisations socio-territoriales à différentes échelles, au sein du parc locatif social mais pas uniquement.
- Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), des documents validés précisant les orientations stratégiques, les objectifs et les actions définis de manière partenariale pour améliorer la mixité dans le parc de logements et mieux répondre aux besoins en logement social.
- De nombreuses actions ont d'ores et déjà été mises en œuvre dans ce cadre :
  - Réunion des instances : la CIL, le Comité de Pilotage, la commission trimestrielle de suivi de la CIA.
  - Participation systématique de la CAPSO aux Commissions d'Attribution des Logements (CAL) des bailleurs sociaux, aux commissions prévention expulsions locatives / concours de la force publique.
  - Conduite d'un travail partenarial sur la gestion des "cas complexes" et optimisation du contingent préfectoral, en lien avec la sous-préfecture.
  - Mise en place du dispositif de cotation de la demande.
- Pour autant, certains objectifs – notamment pour les attributions hors Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) ne sont pas atteints à ce stade. Différents paramètres expliquent cette situation :
  - Une part importante du parc, notamment à bas loyer, est situé dans les QPV.
  - Hors QPV, la rotation est faible et les niveaux de loyer trop élevés pour les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile. Le ralentissement de la production de nouveaux logements n'a pas permis jusqu'à présent de dégager de nouvelles marges de manœuvre.



### Objectifs

- Agir sur tous les leviers (offre, attribution...) pour améliorer la mixité sociale, générationnelle
- Contribuer au travers du PLH à la mise en œuvre des orientations-cadres de la Conférence Intercommunale du Logement.



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Poursuivre la dynamique engagée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement :**
  - Animer les différentes instances de la CIL
  - Participer aux CAL, CCAPEX...
  - Mettre en œuvre les différentes actions inscrites dans la Convention Intercommunale d'Attribution et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande ; compléter et ajuster dans le temps le programme d'actions en fonction des bilans et de l'évolution des besoins.
  - Engager une réflexion pour élargir la palette des outils mobilisés par la CAPSO pour agir sur les attributions, par exemple la mise en place d'un contingent de réservations communautaire.
- **Relancer la dynamique de production de logements locatifs sociaux nouveaux ( cf. action n°7) :**
  - Ces logements seront produits hors QPV.
  - Une mobilisation collective pour la production de PLA-I.
- **Contribuer à un rééquilibrage territorial de l'offre locative social au travers de la territorialisation des objectifs du PLH :**
  - Avec une attention particulière pour les communes qui pourraient être assujetties à l'article 55 de la loi SRU.
- **Soutien aux rénovations lourdes sur l'ensemble du territoire dans le parc privé – cf. actions n°2 et 5.**
- **Les attributions : un volet à intégrer dans la convention qui sera formalisée et signée avec chaque bailleur – cf. action n°19.**



Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
cf. action n°2 et 5	-	-	Ingénierie actuelle



Maître d'ouvrage
CAPSO : Service Habitat

Partenaires
Acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Animation et mise en œuvre des actions dans le cadre de la CIL	×	×	×	×	×	×



Indicateurs de résultat
<ul style="list-style-type: none"> <li>Cf. dispositif de bilan dans le cadre de la CIL</li> </ul>



Conditions de réussite
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mobilisation de l'ensemble des partenaires</li> <li>Mise en œuvre des actions sur l'offre prévue dans le PLH, sur les différents volets : parc social et parc privé, production et amélioration de l'existant.</li> </ul>

## ACTION 9 : DEFINIR UNE STRATEGIE INTERCOMMUNALE CONCERNANT LA VENTE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



### Contexte et enjeux

- Des programmes de vente listés dans les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs.
- Des points de vigilance/ d'inquiétude exprimés par la CAPSO dans une lettre au Préfet de Région : impacts sur l'évolution du volume de logements individuels au sein du parc social, baisse du taux pour certaines communes qui pourraient être très prochainement concernées par l'article 55 de la loi SRU, modalités d'accompagnement des ménages concernés...
- Une faible visibilité pour la CAPSO de la vente effective de logements locatifs sociaux sur le territoire et de ses impacts sur les possibilités de parcours résidentiels au sein du parc social.
- La vente de logements locatifs sociaux : un levier pour développer l'accession sociale à la propriété, diversifier les produits et in fine améliorer la mixité dans certains secteurs, favoriser les parcours résidentiels au sein du parc locatif social
- Mais un processus qui doit être encadré.



### Objectifs

- S'accorder de manière partenariale (CAPSO, communes, État, bailleurs sociaux) sur la stratégie de vente des logements à mettre en œuvre sur le territoire
- Un volet à intégrer dans les conventions qui seront formalisées et signées avec chaque bailleur – cf. action n°19.



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Élaborer une charte partenariale concernant la vente de logements locatifs sociaux pour définir :**
  - Les secteurs où la vente est possible (exclure les communes qui pourraient être concernées par l'article 55 de la loi SRU).
  - Les conditions à réunir (qualité du logement).
  - Le dispositif d'accompagnement du ménage.
  - Le processus de réinvestissement des recettes sur le territoire.
  - La possibilité de vendre à des investisseurs ou, à l'inverse, l'obligation de vendre à des accédants.
  - Une veille collective à mettre en place sur l'évolution des logements vendus, notamment en copropriété.

Un groupe de travail sera mis en place et animé par la CAPSO pour élaborer cette charte.
- **Organisation d'ateliers pour les futurs acquéreurs** - cf. action n°4.



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
Ingénierie	-	-	Ingénierie actuelle



### Maître d'ouvrage

CAPSO : Service Habitat

### Partenaires

Communes, DDTM 62, bailleurs sociaux, Action Logement, ADIL

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Elaboration d'une charte partenariale		X				
Mise en œuvre de la charte			X	X	X	X



**Indicateurs de résultat**

- Mise en œuvre de la charte : modalités de bilan à définir
- Nombre de logements vendus et caractéristiques (localisation, typologie, niveau de prix de vente, état du bâti).
- Profils des acquéreurs : investisseurs / résidents principaux, âge, CSP, locataires en place / locataires du parc social / autres...



**Conditions de réussite**

- Mobilisation de l'ensemble des bailleurs sociaux.

## ACTION°10 : MIEUX REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENT DES JEUNES



### Contexte et enjeux

- Un public touché par la précarité : 1/3 des jeunes actifs sont au chômage et 60% des jeunes salariés ont un emploi précaire.
- 90% des jeunes sont logés dans le parc locatif privé, parfois dans de mauvaises conditions.
- Un Foyer de Jeunes Travailleurs qui constitue un outil incontournable pour répondre aux besoins en logements des jeunes sur le territoire mais qui mériterait d'être rénové.
- Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) – au sein du GUIH – informe et accompagne les jeunes ; des permanences sont assurées dans plusieurs communes : Saint-Omer, Fauquembergues, Aire-sur-la-Lys...



### Objectifs

- Développer une offre dédiée et de droit commun de qualité et financièrement accessible pour les jeunes
- Conforter le service d'information et d'accompagnement piloté par le CLLAJ pour garantir une équité de traitement sur le territoire, en s'appuyant sur les communes
- Conduire des analyses approfondies sur les besoins de certains publics nécessitant des approches spécifiques



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Mieux informer et orienter les jeunes sur les offres existantes, les dispositifs de solvabilisation, de sécurisation... :**
  - Mieux faire connaître le CLLAJ et ses permanences : valorisation sur le site Internet de la CAPSO, articles dans les bulletins communautaire et communaux, relais par les communes et par les acteurs en contact avec les jeunes...
  - Offrir aux publics jeunes la possibilité d'avoir un 1<sup>er</sup> niveau d'information et d'orientation dans les communes du territoire (via les secrétaires de Mairie) - formations auprès des communes qui pourraient être assurées par le CLLAJ.
- **Développer une offre de petits logements locatifs de qualité et financièrement accessibles :**
  - Améliorer l'accès des jeunes au parc locatif social : développement de petites typologies (cf. action n°7), promouvoir cette offre auprès des jeunes et garantir plus de réactivité dans les attributions ; expérimenter l'application de l'article 109 de la loi ELAN permettant de flécher des logements vers les publics jeunes.
  - Développer la colocation solidaire KAPS et mentorat avec l'AFEV sur la CAPSO : coût : 60 000 €, l'amorce est de 12 000 € (pour 0,2 ETP sur 6 mois pour la mise en œuvre + 1,1 ETP)

- Soutien à la démolition et reconstruction du FJT (par les aides parc social).
- **Une attention particulière pour deux publics :**
  - Les jeunes en situation de précarité = création d'un groupe de travail avec les acteurs sociaux.
  - Étude-action sur les besoins en logements des apprentis - à travailler avec les acteurs du milieu économique et de la formation (cf. action n°15).



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
Etude-action = 25 000 €			
Démolition et reconstruction du FJT : cf. action n°7	10 830 €	65 000 €	25 000 € (étude-action)
Colocation solidaire : 60 000 €			

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



<b>Maître d'ouvrage</b>
CAPSO : Service Habitat, en lien avec le Pôle Développement Economique et Emploi (pour l'étude-action)

<b>Partenaires</b>
Communes, DDTM 62, CLLAJ, bailleurs sociaux, AFEV, association Foyer de Jeunes Travailleurs, Mission Locale du Pays de Saint-Omer, organismes de formation, représentants du milieu économique



<b>Leviers</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Formation pour les communes (1 <sup>er</sup> niveau d'information)	x					
Développement de la colocation solidaire			x	x	x	x
Démolition et reconstruction du FJT		x	x	x		
Création et animation d'un groupe de travail sur les jeunes en situation de précarité			x			

Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Etude-action sur les besoins des apprentis	×					



#### Indicateurs de résultat

- Conditions de logement des jeunes sur le territoire : analyses statistiques et un temps d'échange annuel dédié avec l'ensemble des acteurs
- Taux de recours aux dispositifs de solvabilisation sur le territoire



#### Conditions de réussite

- Le FJT est un outil essentiel, d'où la nécessité d'aboutir à un projet de démolition/reconstruction dans les meilleurs délais.
- Au regard de la taille du territoire, viser le développement d'offres pouvant s'adresser à une diversité de profils de jeunes
- Une veille collective à assurer au travers d'un temps d'échange annuel dédié avec les acteurs, compte tenu de l'importance de la dimension qualitative dans l'analyse des besoins.
- Une action qui doit porter sur l'offre mais pas uniquement : d'autres paramètres essentiels : l'accompagnement des jeunes dans leur recherche de logement, l'information sur les dispositifs et les offres existants pour faciliter leur parcours résidentiel...



## ACTION N°11 : OFFRIR DES PARCOURS RESIDENTIELS AUX SENIORS



### Contexte et enjeux

- Une progression des seniors sur l'ensemble du territoire, un vieillissement de la population qui concerne l'ensemble des communes bien qu'à des degrés variables
- Parmi les seniors, une majorité de propriétaires occupants
- Une offre diversifiée d'hébergement – adaptée à différents degrés d'autonomie et de dépendance – 16 établissements sur le territoire comptabilisant 982 places.
- Des projets immobiliers envisagés par les communes



### Objectifs

- Proposer une diversité de solutions de logements aux seniors sur l'ensemble du territoire pour leur offrir davantage de possibilités de parcours résidentiels



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Poursuivre l'adaptation des logements pour le maintien à domicile :**
  - Dans le parc privé : principe d'un maintien de l'aide, y compris pour des ménages non éligibles à l'aide de l'Anah - des aides à ajuster suite à la réforme en cours de travail au niveau de la DHUP - budget intégré dans l'action n°3.
  - Dans le parc social : un paramètre à intégrer dans l'action n°5 (programmation pluriannuelle des réhabilitations + appui financier ciblé de la CAPSO sur des projets proposant des innovations dans ce sens, par exemple, création de petites unités seniors en rez-de-chaussée).
- **Coordonner le développement d'offres nouvelles pour les seniors à l'échelle des bassins de vie :**
  - Parc privé existant : pour les opérations de plus de 5 logements de propriétaires bailleurs, conditionner l'octroi des aides de la CAPSO (cf. action n°3) à la réalisation d'un logement adapté senior / PMR, avec un bonus de 1 500 € / logement.
  - Offre nouvelle : incitation au développement de PLS bailleurs ou investisseurs pour des seniors avec des revenus intermédiaires ; à viser dans des secteurs localisés à proximité des services et équipements (exemple opération Banque de France) ; les inciter à mobiliser l'intermédiation locative pour trouver plus facilement des locataires.
  - Parc locatif social : un appui financier ciblé sur ce type d'offre dans le cadre de l'action n°7.

- **Expérimenter le développement de projets d'habitat inclusif :**
  - Appui de la CAPSO auprès des communes pour le montage des dossiers de réponse aux appels à projets.
  - Organisation de visite d'opérations pour les élus.
  - Partage de l'expérience en cours à Eperlecques.
  - Mobilisation du fonds d'innovation (cf. action n°16)
- **Engager une réflexion pour le développement d'une structure dédiée aux seniors en très grande précarité (sortants d'hébergement, sans domicile) :**
  - Réalisation d'une étude de faisabilité par un prestataire extérieur
- **Mettre en place un dispositif de sensibilisation et d'information s'inscrivant dans le temps :**
  - Piloté par le GUIH et en s'appuyant sur les différents acteurs : Soliha, Maisons France Services, les communes (les Maires, les secrétaires de Mairie), les clubs des Aînés...
  - Mobiliser les partenaires / acteurs ressources sur les autres dimensions quotidiennes de la vie des seniors



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
Bonus création de logements adaptés lors d'opérations de réinvestissement d'immeubles dans le parc privé = 1 500 € pour 5 logements par an  Mobilisation prestataire extérieur publics en grande précarité = 25 000 €	10 000 €	60 000 €	25 000 € sur la durée du PLH (étude grande précarité)



Maître d'ouvrage
CAPSO : Service Habitat

Partenaires
Communes, CCAS, DDTM 62, DDETS 62, Département, CLIC, Soliha, bailleurs sociaux, MPDPH, associations...



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bonus pour la création de logements adaptés dans le parc privé existant	X	X	X	X	X	X
Habitat inclusif : accompagnement des communes et visites d'opérations pour les élus		X	X	X	X	X
Etude création d'une structure pour les seniors en très grande précarité		X				
Mise en place dispositif d'information et de sensibilisation			X	X	X	X



#### Indicateurs de résultat

- Conditions de logement des seniors sur le territoire : analyses statistiques et un temps d'échange annuel dédié avec l'ensemble des acteurs
- Bilan création de logements adaptés dans le parc de logements.
- Bilan des projets d'habitat inclusif.



#### Conditions de réussite

- Coordonner les réponses à apporter aux seniors (éviter que chaque commune / acteur ne développe son projet « dans son coin »).
- Tenir compte dans les réponses apportées de la diversité des besoins et des attentes des publics seniors.
- S'assurer de l'accessibilité aux transports en commun, services et commerces de proximité dans le cadre des nouvelles offres de logements à destination des seniors.
- Être en capacité de développer des réponses adaptées dans les différents secteurs du territoire : adaptation des logements sur l'ensemble du

territoire, création d'offres dédiées ou inclusives dans des communes disposant d'un minimum de services et d'équipements...

## ACTION N°12 : AMELIORER L'ACCES AU LOGEMENT INCLUSIF POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP



### Contexte et enjeux

- Un besoin difficile à quantifier
- Des réalités multiples : handicap physique, psychique...
- Une offre de logements adaptés aux situations de handicap / PMR insuffisante
- Seulement 15% des demandes de logement social sont satisfaites
- Des actions menées dans le cadre du Contrat Local de Santé Mentale



### Objectifs

- Mieux quantifier les besoins
- Accompagner l'adaptation de l'offre
- Organiser le rapprochement offre / demande



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Pour approfondir le diagnostic et mieux quantifier les besoins, créer un groupe de travail dédié :**
  - Ce groupe de travail pourrait être piloté par une institution disposant d'une bonne visibilité sur le sujet.
  - Différents canaux à « exploiter » pour mieux cerner les besoins : les CCAS, la MDPH, les professionnels de l'habitat, les représentants des établissements...
- **Favoriser l'adaptation des logements et le développement de projets inclusifs** (par exemple, proposer des colocations / studios en milieu protégé) - cf. action n°11.
- **Pour le rapprochement offre / demande : créer une instance intercommunale pilotée par la CAPSO, associant les communes et les bailleurs sociaux :**
  - Un prérequis : le recensement par les bailleurs des logements adaptés et adaptables.
  - Une instance qui pourra également traiter des situations « complexes » de seniors (cf. action n°11).
  - La mise en place d'un contingent communautaire pourrait contribuer à améliorer la réponse à ces publics (cf. action n°8).
- **Contribuer à la mise en œuvre des actions du Projet Territorial de Santé Mentale, décliné à l'échelle de l'Audomarois (2021-2026).**
- **S'assurer que le dispositif de cotation de la demande permet effectivement de prioriser ces demandes** – cf. action n°8.

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions

- Pour flécher des logements pour ces publics, engager une réflexion sur la mise en place éventuelle d'un contingent de réservations communautaire – cf. action n°8.



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
Groupe de travail Instance intercommunale	-	-	Ingénierie actuelle



Maître d'ouvrage
CAPSO : Service Habitat

Partenaires
Communes, CCAS, DDTM 62, DDETS 62, Département, bailleurs sociaux, MPDPH, associations, représentants des établissements...



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Groupe de travail dédié analyse des besoins		X				
Instance intercommunale rapprochement offre / demande			X	X	X	X



Indicateurs de résultat
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indicateurs pour mesurer l'évolution des besoins et leur taux de satisfaction : à définir dans le cadre du groupe de travail</li> <li>• Nombre de situations traitées par l'instance intercommunale et bilan qualitatif (degré d'adaptation des solutions apportées).</li> </ul>



Conditions de réussite
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer des logements adaptés pour les personnes en situation de handicap.</li> <li>• Être en capacité de les recenser, les identifier et les flécher vers des personnes en situation de handicap.</li> </ul>

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• S'assurer de l'accessibilité aux transports en commun, services et commerces de proximité dans le cadre des nouvelles offres de logements à destination des personnes en situation de handicap.</li><li>• Mieux suivre collectivement l'évolution des besoins.</li></ul> |
|--|--|

## ACTION N°13 : POURSUIVRE LE DEPLOIEMENT DE LA STRATEGIE DU LOGEMENT D'ABORD



### Contexte et enjeux

- Des poches de pauvreté dans les pôles urbains et la frange nord.
- Des besoins en parcours de réinsertion.
- Une stratégie nationale qui met l'accent sur l'accès au logement.
- Des premières actions ont été menées, elles sont à poursuivre.
- Deux enjeux majeurs pour permettre son déploiement : la coordination et l'optimisation des différentes instances intervenant pour traiter les situations complexes et la captation de logements



### Objectifs

- Créer les conditions d'un déploiement efficace de la stratégie du logement d'abord pilotée et coordonnée par le Département.



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Pérenniser la subvention SIAO pour la MAHRA-Le Toit**
- **Organiser une réunion commune annuelle dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution** pour le suivi de la mise en œuvre du PDALHPD sur le territoire et le déploiement de la stratégie du logement d'abord.
  - Cette réunion associera les services de l'Etat (DDETS et Sous-Préfecture) et le Département.
- **Soutenir la captation de logements dans le parc existant, privé et social pour développer l'intermédiation locale** : sensibilisation des communes, mise en réseau des acteurs...



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
Ingénierie	-	-	Ingénierie actuelle Subvention annuelle pour la Mahra Le Toit : 19 360 € par an



Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



<b>Maître d'ouvrage</b>
CAPSO : Service Habitat

<b>Partenaires</b>
Communes, DDETS, DDTM, Département, CCAS, La Mahra Le Toit...



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Réunion annuelle dans le cadre de la CIA	X	X	X	X	X	X
Sensibilisation des communes	X	X	X	X	X	X



<b>Indicateurs de résultat</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bilan de mise en œuvre du PDALHPD</li> </ul>



<b>Conditions de réussite</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une mobilisation de l'ensemble des parties prenantes.</li> <li>S'assurer que l'accompagnement social permet de faire accéder ces ménages vulnérables dans les meilleures conditions.</li> <li>S'appuyer sur quelques expériences réussies pour rassurer les communes et mettre en évidence l'intérêt.</li> </ul>

## ACTION N°14 : FAIRE DE L'HABITAT UN FACTEUR DE SANTE ET DE BIEN-ETRE



### Contexte et enjeux

- Des atouts et des faiblesses identifiées sur le territoire en matière de qualité de vie (cf. référentiel élaboré dans le cadre du PLH)
- Habitat / santé / qualité de vie : un sujet déjà investi par le Contrat Local de Santé.
- Des actions pouvant être menées dans le cadre du PLH, en transversalité avec les autres politiques publiques communautaires, en complément et pour contribuer à la mise en œuvre du Contrat Local de Santé.



### Objectifs

- Contribuer au travers de la politique locale de l'habitat à une meilleure santé, favoriser le bien-être et la qualité de vie des habitants



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Contribuer à la mise en œuvre des orientations et actions du Contrat Local de Santé :**
  - Le parc locatif privé indigne (formation des parties prenantes, renforcement des partenariats, suivi des procédures menées contre les loueurs de logements indignes).
  - Sensibiliser les professionnels médicaux et les patients pour qu'ils sollicitent les Conseillers Médicaux en Environnement Intérieur.
  - Sensibilisation des professionnels et des élus, mise en place d'un protocole d'entretien dans les multi-accueils concernant la qualité de l'air intérieur.
- **Travailler sur les grands principes pour encadrer la production et l'amélioration de l'habitat existant, en lien avec l'élaboration du PLUi-D :**
  - A tester dans un 1<sup>er</sup> temps sur le parc locatif social et à étendre ensuite à l'ensemble des logements.
  - Intégrant des exigences sur les surfaces par rapport à des typologies, l'accès à des espaces extérieurs, la luminosité, l'isolation phonique... (cf. action n°7).
  - Création d'un groupe de travail multi partenarial dédié. Un travail a été engagé dans ce sens dans le cadre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sur le centre-ville de Saint-Omer (cf. extrait n°1 du règlement – servitudes liées au logement), à généraliser.
- **De nombreuses actions du PLH qui contribueront à améliorer les conditions de logement (actions 3 et 5...)**

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
Création du groupe de travail dédié	-	-	Ingénierie actuelle



Maître d'ouvrage	Partenaires
CAPSO : Service Habitat, autres services du Pôle Aménagement, Pôle Transitions Ecologique et Numérique, Pôle Développement Social	Communes, DDTM 62, Agence d'Urbanisme, bailleurs sociaux, opérateurs privés, CAUE, agences immobilières, notaires



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Réflexions – groupe de travail		×				



Indicateurs de résultat
<ul style="list-style-type: none"> <li>A préciser dans le cadre de l'élaboration de la charte</li> </ul>



Conditions de réussite
<ul style="list-style-type: none"> <li>Associer la CAPSO en amont de l'ensemble des projets de logements</li> </ul>

## ACTION N°15 : FAIRE DE L'HABITAT UN LEVIER POUR ATTIRER DES ACTIFS SUR LE TERRITOIRE ET PLUS GLOBALEMENT MIEUX ARTICULER HABITAT ET EMPLOI



### Contexte et enjeux

- Une fonction économique plus affirmée que la fonction résidentielle mais un rééquilibrage en cours
- Un regain de la dynamique économique



### Objectifs

- Contribuer au dynamisme économique du territoire en proposant une offre de logements et, plus globalement, un cadre de vie adapté et attractif pour les actifs.
- S'appuyer sur les acteurs du milieu économique pour atteindre les objectifs du PLH



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Développer des offres adaptées aux actifs dans le droit commun (logement social, accession aidée à la propriété...) mais aussi des offres spécifiques** (par exemple pour attirer des professionnels de santé : un projet en cours de réalisation à Saint-Omer)
  - Un objectif intégré dans les différentes actions du PLH.
- **Réaliser une étude-action sur les besoins en logements des apprentis** – cf. action n°10.
- **Plus globalement, mieux articuler habitat et emploi :**
  - Valoriser le territoire, son offre de logements auprès des actifs n'y habitant pas en s'appuyant sur la Maison du Développement Economique, Action Logement ainsi qu'auprès des entreprises qui pourraient venir s'y installer... : création d'une plaquette de présentation du territoire ou s'appuyer sur la plaquette de l'AUD ("bien vivre dans l'Audomarois").
  - Intégrer dans les réflexions habitat les perspectives liées au développement économique : organiser un temps d'échange annuel entre la Maison du Développement Economique et le service habitat sur ces sujets, association du service habitat dans le cadre des réflexions sur les grands projets économiques.
  - S'appuyer sur les réflexions menées dans le cadre du PLUI-D afin de faciliter les trajets domicile-travail, et de promouvoir les mobilités douces.
  - S'appuyer sur la Maison du Développement Economique pour « embarquer » le secteur du bâtiment (entreprises, artisans...) dans la dynamique de construction / rénovation, les orienter pour se former... Dans ce cadre, renforcer le partenariat avec la Région sur les filières et accompagner la labélisation des entreprises (RGE, Handibat)

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
Ingénierie / régie	-	-	Ingénierie actuelle



Maître d'ouvrage
CAPSO : Service Habitat et Pôle Développement Economique et Emploi (Maison du Développement Economique)

Partenaires
Communes, DDTM 62, Chambres consulaires, FFB, CAPEB, groupements d'employeurs...



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Plaquette de promotion du territoire		×				
Temps d'échange annuel habitat / développement économique	×					
Chantier commun habitat / emploi auprès des professionnels du bâtiment		×	×			



Indicateurs de résultat
<ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution du nombre d'emplois et du nombre d'actifs résidents.</li> <li>Proportion d'actions travaillant et résidant sur le territoire</li> </ul>



Conditions de réussite
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une articulation qui doit s'inscrire dans la durée pour pouvoir porter ses fruits.</li> </ul>

- Travailler collectivement et de manière transversale sur les dimensions « cadre de vie » pour compléter et renforcer ce qui est mené et sera réalisé dans le champ de l'habitat.

## ACTION N°16 : SOUTENIR L'INNOVATION DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT



### Contexte et enjeux

- De nombreuses expérimentations à mener pour :
  - Diversifier les produits et mieux répondre à la diversité des besoins et des attentes des ménages, à l'évolution des modes d'habiter.
  - Contribuer à la transition écologique.
  - Rechercher de nouveaux équilibres économiques et financiers dans le montage des opérations. Cet axe est d'autant plus important que les conditions de production seront sans doute amenées à se complexifier dans les prochaines années : mobilisation prioritaire de l'existant pour produire du logement, un marché qui se tend dans certains secteurs du territoire...
  - Tant en termes de produits que de modalités de montage des projets, de recherches de nouveaux équilibres économiques et financiers dans les bilans des opérations...



### Objectifs

- Une dynamique d'innovation à développer dans les prochaines années.
- Au travers de l'innovation, accompagner le développement d'opérations plus vertueuses, du point de vue social, environnemental et économique.
- Expérimenter et préparer les solutions de demain



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Mettre en place des appels à projet sur des fonciers / opérations maîtrisés par les acteurs publics** – cf. action n°1
  - 2 appels à projet à mettre en place sur les 6 ans du PLH : un travail à mener avec les communes pour identifier les fonciers et les axes d'innovation recherchés.
- **Mettre en place un fonds d'innovation - une enveloppe de 100 000 € par an :**
  - Le fonctionnement de ce fonds sera précisé ultérieurement.

- **Mettre en réseau les acteurs pour que ces derniers capitalisent leurs expériences** : lors des Assises annuelles du PLH, présentation d'expériences innovantes menées sur le territoire ou ailleurs (témoignages) – cf. action n°20.



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
Ingénierie 100 000 € par an pour le fonds d'innovation	100 000 €	600 000 €	Ingénierie actuelle



Maître d'ouvrage
CAPSO : Service Habitat

Partenaires
Communes, Agence d'urbanisme, CAUE, opérateurs et ensemble des acteurs de l'habitat, financeurs (EPFN, Région, Etat, Union Européenne...)...



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Appels à projets			×	×	×	×
Fonds d'innovation		×	×	×	×	×



Indicateurs de résultat
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'appels à projet mis en œuvre ; caractéristiques et degré d'innovation des opérations et logements réalisés dans ce cadre.</li> </ul>



Conditions de réussite
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilisation de l'ensemble des partenaires dès le début des projets : communes, opérateurs, associations....</li> <li>• « S'autoriser » collectivement à expérimenter.</li> </ul>



- Nombre de projets et de logements accompagnés techniquement par la CAPSO et / ou par le fonds innovation et bilan qualitatif (impacts, reproductibilité...).

- Fond d'innovation : mettre en place un fonctionnement efficient pour la CAPSO et les porteurs de projet ; à animer de manière transversale entre les différents services de la CAPSO
- Transversalité au sein de la CAPSO dans le soutien et l'accompagnement des projets innovants.
- Simplifier les procédures pour accompagner les porteurs de projets.

## ACTION N°17 : DEVELOPPER UN PARTENARIAT AVEC LES ETABLISSEMENTS BANCAIRES ET LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER



### Contexte et enjeux

- Des difficultés rencontrées par les ménages dans leur projet d'accession à la propriété liées en partie aux conditions d'accès aux prêts immobiliers (qui se sont durcies)
- Des banques qui orientent insuffisamment leurs clients vers la Maison de l'Habitat (ex GUIH) ou l'ADIL et qui les informent peu des aides existantes



### Objectifs

- Mobiliser les établissements bancaires et les professionnels de l'immobilier locaux pour soutenir l'accession aidée à la propriété sur le territoire, accompagner et sécuriser les ménages dans leur projet



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Pour favoriser l'accession aidée à la propriété dans le neuf et dans l'existant, développer un partenariat avec les établissements bancaires - à formaliser dans une charte :**
  - Pour les projets réalisés par des opérateurs : négociation par les opérateurs immobiliers de taux avec les banques sous la forme d'un appel d'offres (comme cela était le cas pour le Pass Foncier ou pour certaines opérations d'accession sociale) et orienter les prospects vers les banques avec lesquelles une convention a été signée.  
  
Ce type d'expérience a déjà été menée mais certaines banques n'ont pas joué le jeu. A voir ce qui peut être envisagé avec Action Logement ou Procivis (organisme financier à vocation plus sociale que les établissements bancaires).
  - Pour les acquisitions dans l'existant, négocier des conditions d'accès facilité pour les accédants sur le territoire. Cette piste est complexe à mettre en œuvre dans la mesure où les mesures appliquées par les banques relèvent de directives régionales et nationales. Pour autant, les échanges avec les établissements bancaires locaux permettront de déterminer s'ils existent ou non des marges de manœuvre.
- **Faire en sorte que les professionnels de l'immobilier (banques, notaires, agences immobilières) :**
  - Orientent les ménages le plus en amont possible vers la Maison de l'Habitat (ex GUIH) pour être accompagnés et les informent sur les aides mobilisables et prennent davantage en compte certains paramètres dans l'analyse de la capacité d'endettement (par exemple frais de déplacement).
  - Modalités : réunions de sensibilisation auprès des professionnels de l'immobilier et des contacts bilatéraux.

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions

Les services de l'Etat pourront appuyer la CAPSO dans la mobilisation des professionnels.



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
Ingénierie	-	-	Ingénierie actuelle



**Maître d'ouvrage**

CAPSO : service Habitat

**Partenaires**

Etablissements bancaires, notaires, agences immobilières



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Elaboration d'une charte avec les établissements bancaires		x				
Temps de sensibilisation, rencontres avec les agences immobilières et les notaires	x	x	x	x	x	x



#### Indicateurs de résultat

- Nombre d'accords-cadres négociés avec des banques.
- Nombre de ménages orientés vers la Maison de l'Habitat (ex GUIH) par les banques, les agences immobilières et les notaires.
- Evolution du nombre de Prêts à Taux Zéro pour 1 000 habitants sur le territoire et du nombre de PSLA (indicateurs de commercialisation).



#### Conditions de réussite

- Des acteurs privés qui ont des stratégies et / ou des intérêts différents de ceux des collectivités.
- Pour les établissements bancaires, des mesures pratiquées qui dépendent des marchés financiers et des directives de niveau national ou régional.
- Le portage politique est essentiel pour négocier localement un accès amélioré aux prêts pour les ménages du territoire, une

## ACTION N°18 : RENFORCER LE ROLE DE LA MAISON DE L'HABITAT (EX GUIH) DANS L'INFORMATION ET L'ACCOMPAGNEMENT DES PROFESSIONNELS ET DES HABITANTS DU TERRITOIRE



### Contexte et enjeux

- La Maison de l'Habitat est relativement bien identifiée par les professionnels et les habitants.
- Des actions complémentaires doivent être conduites dans les prochaines années pour mieux le faire connaître.
- Il est nécessaire de conforter le dimensionnement de l'équipe pour :
  - Accompagner les engagées, notamment pour la rénovation et l'adaptation du parc privé existant mais aussi pour contribuer à améliorer l'accueil, l'information et l'accompagnement des demandeurs de logement social dans un contexte de hausse de la demande.
  - Être en capacité de mettre en œuvre l'ensemble des actions du PLH.
  - Pouvoir développer de nouveaux partenariats, par exemple avec les établissements bancaires, les professionnels de l'immobilier.
  - Davantage piloter la programmation de logements, accompagner les communes et les porteurs de projets...



### Objectifs

- Réaffirmer le rôle de la Maison de l'Habitat (ex GUIH) comme la porte d'entrée habitat pour tous les usagers et professionnels du territoire.
- Donner à la CAPSO un rôle de pilote de la programmation de logements sur son territoire.



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Poursuivre les actions permettant de faire mieux connaître la Maison de l'Habitat auprès des habitants et des professionnels**, en insistant sur le fait qu'il s'agit d'un accompagnement neutre et gratuit (communiquer dans le même temps sur l'ADIL et le CLLAJ) :
  - Différents temps de sensibilisation, communication, soirées à thèmes.
  - Communiquer de manière écrite : bulletins municipaux et intercommunal, affichages sur le territoire...
- **Conforter le rôle de la Maison de l'Habitat dans l'accompagnement des ménages** : création d'un poste supplémentaire pour accompagner la montée en puissance sur l'habitat privé – une charge de travail supplémentaire à prévoir pour l'enregistrement de la demande de logement social



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
Ingénierie	-	-	Subvention ADIL : 16 919 € / an



### Maître d'ouvrage

CAPSO : Service Habitat

### Partenaires

Communes, acteurs de l'habitat

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Sensibilisation des communes et des professionnels, soirée à thèmes	×	×	×	×	×	×
Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Recrutement d'un ETP		×				



**Indicateurs de résultat**

- Nombre de personnes accueillies et accueillies par le GUIH en fonction de la nature de la demande.
- Enquête de satisfaction auprès des usagers.



**Conditions de réussite**

- Une action qui constitue une des conditions de réussite du PLH.
- Un des leviers les plus importants pour améliorer les parcours résidentiels et contribuer à la massification de la rénovation du parc de logements.

## ACTION N°19 : RENFORCER LE ROLE DE LA CAPSO DANS LE PILOTAGE DE LA POLITIQUE HABITAT



### Contexte et enjeux

- La CAPSO est aujourd'hui plutôt positionnée comme financeur et est sollicitée en "bout de course" dans le montage des projets
- Or, pour atteindre les objectifs du PLH, il est nécessaire que la CAPSO pilote davantage la programmation et, plus globalement, fédère, coordonne les actions de l'ensemble des acteurs du logement



### Objectifs

- Positionner la CAPSO comme le pilote de la politique habitat



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Renforcer le pilotage par la CAPSO de la programmation du logement, privé et social, en étroite collaboration avec les communes et les opérateurs afin de mieux coordonner et planifier le développement résidentiel à l'échelle intercommunale :**
  - 1<sup>ère</sup> étape = mise en place d'un tableau de bord de suivi des projets et des potentiels fonciers – cf. action n°1.
  - Une réunion semestrielle avec les bailleurs sociaux pour faire le point sur la programmation (production, réhabilitation, objectifs CIL, vente) en bilatéral suivi d'une réunion collective.
  - Un temps d'échange trimestriel avec les services de l'Etat qui gère les aides à la pierre.
- **Contractualiser avec les bailleurs sociaux :**
  - Elaboration et signature de convention d'objectifs avec les bailleurs sociaux portant sur les différents volets : production, réhabilitation, attributions, vente...
  - Un bilan à faire tous les semestres dans le cadre d'une réunion bilatérale dédiée
- **Etudier les conditions d'un conventionnement avec l'Etat d'un transfert des aides à la pierre**



Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
Ingénierie	-	-	Ingénierie actuelle



Maître d'ouvrage
CAPSO : Service Habitat, autres services du Pôle Aménagement

Partenaires
Communes, DDTM 62, DDETS 62, bailleurs sociaux



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Temps d'échange bailleurs, communes, DDTM	×	×	×	×	×	×
Contractualisation avec chaque bailleur	Elaboration	Mise en oeuvre				



Indicateurs de résultat
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de contrats signés avec les bailleurs</li> <li>Bilan du PLH</li> </ul>



Conditions de réussite
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans la mise en œuvre du PLH ; pour autant, il est important qu'elle pose comme condition des échanges avec des opérateurs intéressés que la CAPSO soit présente et consultée en amont.</li> <li>Ajustement des moyens humains au sein de la Direction Habitat pour assurer la gestion des aides à la pierre.</li> </ul>

## ACTION N°20 : RENFORCER LE DISPOSITIF DE SUIVI-ANIMATION ET DE GOUVERNANCE DU PLH



### Contexte et enjeux

- Des outils de suivi structurés ont été mis en place mais la CAPSO ne dispose pas d'un outil d'observation.
- Des temps d'échange avec les communes et les opérateurs mais qui ne sont pas inscrits dans un dispositif de gouvernance lisible et pérenne.



### Objectifs

- Mieux structurer l'observation et les temps d'échange avec l'ensemble des parties prenantes pour faire vivre le PLH dans la durée, l'évaluer...



### Outils et leviers de mise en œuvre

- **Création d'un observatoire de l'habitat et de la qualité de vie :**
  - Actions de recensement de l'offre foncière disponible (friches constructibles, locaux vacants...), selon les typologies proposées dans l'article L302-1 du Code de la construction et de l'Habitation.
  - Actions de recensement annuel des logements construits sur le territoire (espaces déjà construits et zones ouvertes à l'urbanisation) – Focus sur la création de logements dans le parc ancien (traitement des friches, démarches ZLV, ORI, etc)
  - Intégrer les réflexions proposées dans le référentiel Qualité de Vie réalisé par NovaScopia.
- **Élaborer et partager avec l'ensemble des parties prenantes des bilans annuels de mise en œuvre du PLH :**
  - Un bilan qui sera réalisé par la CAPSO.
  - Et qui sera partagé lors d'une demi-journée annuelle dédiée avec les acteurs de l'habitat de manière large.
- **Organiser des temps d'échanges annuels avec les communes pour faire le bilan de l'action menée.**
  - Une rencontre annuelle avec les communes en format individuel pour certaines et sous un format collectif pour les plus petites.

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer 2023-2028 – Programme d'actions



Moyens mobilisés	Investissement par an	Investissement sur 6 ans	Fonctionnement
Ingénierie	-	-	Ingénierie actuelle 66 000 € sur 6 ans correspondant à l'élaboration du prochain PLH



Maître d'ouvrage
CAPSO : Service Habitat

Partenaires
Ensemble des acteurs de l'habitat



Leviers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Création d'un observatoire	X					
Bilan annuel et temps d'échanges	X	X	X	X	X	X
Rencontres annuelles avec les communes	X	X	X	X	X	X



Indicateurs de résultat
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de rencontres avec les communes</li> <li>Réalisation du bilan annuel et temps d'échange avec les acteurs, nombre de participants</li> </ul>



Conditions de réussite
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une condition de réussite du PLH</li> <li>Mobilisation des communes et des acteurs locaux.</li> </ul>

## SYNTHESE FINANCIERE DU PROGRAMME D' ACTIONS (1/2)

N°	Action	Investissement		Fonctionnement	
		Sur 6 ans	En moyenne annuelle	Sur 6 ans	En moyenne annuelle
1	Mettre en place une stratégie foncière intercommunale pour mobiliser prioritairement le tissu urbain existant (dents creuses, friches...) et encadrer les produits	1 800 000 € (hors budget PLH)	300 000€ (hors budget PLH)	Ingénierie CAPSO : services habitat et Urbanisme	
2	Mobiliser les logements vacants de longue durée	Cf. actions 3 et 5	Cf. actions 3 et 5	(Ré)organisation de l'ingénierie locale pour accompagner la poursuite de la dynamique engagée pour la rénovation du parc privé existant	
3	Amplifier le réinvestissement et massifier la rénovation du parc privé existant	7 800 000 €	1 300 000 €	(Ré)organisation de l'ingénierie locale pour accompagner la poursuite de la dynamique engagée pour la rénovation du parc privé existant Sur 6 ans : 1,2 M €	(Ré)organisation de l'ingénierie locale pour accompagner la poursuite de la dynamique engagée pour la rénovation du parc privé existant par an : 200 000 €
4	Soutenir l'accession aidée à la propriété dans le parc existant	1 200 000 €	200 000 €	Mobilisation du CAUE et de l'ADIL : à intégrer dans les conventions avec la CAPSO	
5	Amplifier la réhabilitation du parc locatif social existant	2 280 000 €	380 000 €	Ingénierie actuelle	
6	Soutenir l'accession aidée à la propriété dans le neuf			Ingénierie GUIH pour accompagnement et conseil	
7	Relancer, phaser et diversifier la production locative sociale	2 280 000 €	380 000 €	Ingénierie actuelle	
8	Améliorer la mixité sociale			Ingénierie actuelle	
9	Définir une stratégie intercommunale concernant la vente des logements locatifs sociaux			Ingénierie actuelle	
10	Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes	65 000 €	10 833 €	25 000 € (étude-action)	Etude action (25 000€, soit 4 167€ en moyenne annuelle)

## SYNTHESE FINANCIERE DU PROGRAMME D'ACTIONS (2/2)

N°	Action	Investissement		Fonctionnement	
		Sur 6 ans	En moyenne annuelle	Sur 6 ans	En moyenne annuelle
11	Offrir des parcours résidentiels aux seniors	60 000 €	10 000 €	25 000 € sur la durée du PLH (étude grande précarité)	Etude grande précarité (25 000€, soit 4 167€ en moyenne annuelle)
12	Améliorer l'accès au logement inclusif pour les personnes en situation de handicap			Ingénierie actuelle	
13	Poursuivre le déploiement de la stratégie du logement d'abord			Ingénierie actuelle Subvention pour la Mahra Le Toit : 116 160 € sur 6 ans (hors budget LPH)	Ingénierie actuelle Subvention annuelle pour la Mahra Le Toit : 19 360 € par an (hors budget PLH)
14	Faire de l'habitat un facteur de santé et de bien-être			Ingénierie actuelle	
15	Faire de l'habitat un levier pour attirer des actifs sur le territoire et plus globalement mieux articuler habitat et emploi			Ingénierie actuelle	
16	Soutenir l'innovation dans le domaine de l'habitat	600 000 €	100 000 €	Ingénierie actuelle	
17	Développer un partenariat avec les établissements bancaires et les professionnels de l'immobilier			Ingénierie actuelle	
18	Renforcer le rôle du GUIH dans l'information et l'accompagnement des professionnels et des habitants du territoire			Subvention ADIL : 101 514 € sur 6 ans (hors budget PLH)	Subvention ADIL : 16 919 € / an (hors budget PLH)
19	Renforcer le rôle de la CAPSO dans le pilotage de la politique habitat			Ingénierie actuelle	
20	Renforcer le dispositif de suivi-animation et de gouvernance du PLH			Ingénierie actuelle – 66 000 € sur 6 ans correspondant à l'élaboration du prochain PLH	Ingénierie actuelle – 11 000€/ an (budget d'élaboration du prochain PLH ramené à une moyenne annuelle)
<b>TOTAL</b>		<b>14 285 000 €</b>	<b>2 380 833 €</b>	<b>1 316 000 €</b>	<b>219 333 €</b>

NOVASCOPIA

24 rue de l'Est

75020 Paris

[contact@novascopia.fr](mailto:contact@novascopia.fr)

01 42 54 42 18