



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 19 SEPTEMBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEROUGE, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PILCH, Madame SAVESTE, Monsieur DUCONSEIL, Monsieur FLAMENT.

Excusés : Madame BRAS qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Monsieur BAUDE, Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur CAGIN, Madame LEFEBVRE, Madame MAQUET.

Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO) Convention d'objectifs pour la mise en œuvre de la politique habitat et peuplement de la CAPSO 2025-2028

Direction de la côte d'opale et de l'audomarois
Rapporteur [REDACTED]

CONTEXTE

La convention d'objectifs pour la mise en œuvre de la politique habitat et peuplement sur le territoire de la CAPSO pour la période 2025 à 2028 vise à répondre à la demande de logement social en diversifiant l'offre et à offrir des parcours résidentiels aux ménages en améliorant la mobilité dans le parc.

Cette convention (cf annexe) définit le cadre d'intervention des signataires en vue de la mise en œuvre du Plan Local de l'Habitat (PLH) et de la stratégie et des actions prévues dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Elle définit les engagements des bailleurs et de la CAPSO en matière de production/

réhabilitation, attributions des logements locatifs sociaux et encadre également la vente de ces habitations sur le territoire, dans le cadre d'une stratégie co-construite entre les collectivités et les acteurs de l'habitat.

La CAPSO envisage de faire signer les conventions à l'issue de la Conférence Intercommunale du Logement qui a été fixée du jeudi 9 octobre 2025.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de la convention d'objectifs pour la mise en œuvre de la politique habitat et peuplement sur le territoire de la CAPSO pour la période 2025 à 2028 et à la signer.

Décision adoptée à l'unanimité

Convention d'objectifs pour la mise en œuvre de la politique habitat et peuplement de la CAPSO 2025-2028



La présente convention est conclue entre :

La **Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer**, représentée par son Président, ci-après désigné « la CAPSO », d'une part ;

Et

L'Office Public de l'Habitat, Pas-de-Calais Habitat, sis 4 Avenue des Droits de l'Homme – C.S. 20926 – 62022 ARRAS Cedex, représenté par Monsieur Bruno FONTALIRAND, Directeur général, agissant en cette qualité en vertu d'une décision du conseil d'administration en date du 20 décembre 2019, ci-après désigné « le Bailleur ».

- ✓ VU les dispositions réglementaires telles que précisées dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) concernant le logement locatif social ;
- ✓ VU le 2^{ème} Plan quinquennal national pour le Logement d'abord couvrant la période 2023-2027 ;
- ✓ VU la délibération du Conseil Départemental du Pas-de-Calais approuvant le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) pour la période 2022-2027 ;
- ✓ VU la délibération du Conseil Communautaire de la CAPSO en date du 23 janvier 2024 approuvant le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023-2028 ;
- ✓ VU la délibération du Conseil Communautaire de la CAPSO en date du 19 décembre 2024 approuvant le Document-Cadre d'Orientations, la Convention Intercommunale d'Attributions et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs.

Il est exposé ce qui suit :

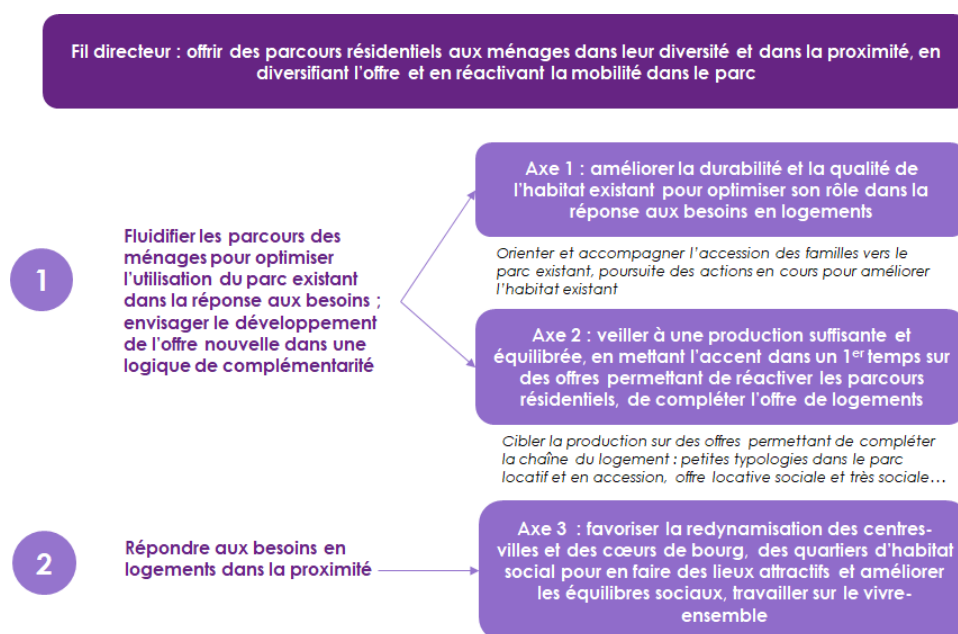
1. Préambule

Par la présente convention, les parties s'engagent à agir ensemble pour mieux répondre à la demande de logement social et offrir des parcours résidentiels aux ménages dans leur diversité et dans la proximité, en diversifiant l'offre et en améliorant la mobilité dans le parc.

Cette convention définit le cadre d'intervention des signataires en vue de la mise en œuvre du PLH et de la stratégie et des actions prévues dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Le Programme Local de l'Habitat 2023-2028

La stratégie du PLH est structurée selon trois axes, correspondant aux axes stratégiques du projet de territoire de la CAPSO :



Ces orientations sont déclinées en 20 fiches-action opérationnelles, dont les suivantes qui concernent plus spécifiquement les bailleurs sociaux :

- Mobiliser les logements vacants de longue durée (action n°2)
- Amplifier la réhabilitation du parc locatif social existant (action n°5)
- Soutenir l'accession aidée à la propriété dans le neuf (action n°6)
- Relancer, phaser et diversifier la production locative sociale (action n°7)
- Améliorer la mixité sociale (action n°8)
- Définir une stratégie intercommunale concernant la vente des logements locatifs sociaux (action n°9)
- Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes (action n°10)
- Offrir des parcours résidentiels aux seniors (action n°11)

- Améliorer l'accès au logement inclusif pour les personnes en situation de handicap (action n°12)
- Faire de l'habitat un facteur de santé et de bien-être (action n°14)
- Soutenir l'innovation dans le domaine de l'habitat (action n°16)
- Renforcer le rôle de la CAPSO dans le pilotage de la politique habitat (action n°19)
- Renforcer le dispositif de suivi-animation et de gouvernance du PLH (action n°20)

Le PLH a fixé les objectifs de production suivants :

	Produits	Structure du parc de logements en 2018 <i>(source : Insee)</i>	Structure de la production entre 2014 et 2019	Total PLH			Projections à horizon fin 2028 (fin du PLH) de la structure du parc
				Taux dans la production	Nombre de logements sur 6 ans	Nombre de logements en moyenne par an	
Logement locatif aidé	logement locatif social, logements conventionnés parc privé	13%	12%	Minimum 25%	Minimum 750	125	Environ 14%
Logement locatif intermédiaire et libre	Logement locatif intermédiaire et privé classique	23%	73%	25%	750	125	Environ 23%
Accession à la propriété	Accession libre	64%		30%	900	150	Environ 63%
	PSLA, accession sociale, accession aidée		15%	20%	600	100	
TOTAL CAPSO		100%	100%	100%	3000	500	

Un objectif global de production de 3 000 logements sur 6 ans, soit en moyenne 500 par an.

- Dont un minimum de :
- ☞ 750 logements locatifs sociaux (125 en moyenne par an), soit 25% de la production.
- ☞ 600 logements en accession aidée à la propriété (100 en moyenne par an), soit 20% de la production.

Au-delà de l'objectif quantitatif, le PLH vise à :

- Développer les segments manquants : le PLA-I, les petites et très grandes typologies et les logements adaptés pour les seniors et personnes en situation de handicap.
- Soutenir la réalisation des opérations complexes : renouvellement urbain, densification (cœurs de bourg, centres-villes notamment pour les opérations avec des fouilles archéologiques conséquentes), reconversion de friches...

Le dispositif d'appui financier de la CAPSO (cf. annexe 1) est organisé de manière adaptée par rapport à ces ambitions.

Des opérations de rénovation ont été engagées par les bailleurs sociaux mais elles restent à poursuivre. 20% du parc social est classé E, F ou G, soit 1 243 logements locatifs sociaux. Ces derniers sont principalement situés dans le Nord du territoire (concentrés dans le Pôle Urbain et dans le Vallée de la Lys).

Pour rappel, la loi Climat et Résilience prévoit une interdiction de remise en location des logements énergivores (G en 2025, F en 2028 et E en 2034). L'application de la loi est porteuse de risques pour la CAPSO s'agissant des résidences non rénovées :

- Une sortie du parc social et in fine une baisse du volume de logements locatifs sociaux en location.
- Des patrimoines non rénovés qui pourraient perdre de l'attractivité (risque de spécialisation sociale).

Le PLH a prévu différentes actions – pour partie d'ores et déjà mises en œuvre – pour accompagner la réhabilitation du parc locatif social :

- 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).
- Pérennisation des dispositifs d'appui financier de la CAPSO (2,28 M€ prévus sur la durée du PLH) – cf. annexe 2.

Concernant la vente de logements locatifs sociaux, le PLH prévoit de définir de manière partenariale (= consultation systématique de la CAPSO et des Maires des communes concernées sur les projets de vente) :

- 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 en priorité au locataire occupant ou à défaut, puis à d'autres candidats éligibles, conformément à la réglementation. Le bailleur informera la commune du lancement de la commercialisation si l'occupant ne souhaite pas se porter acquéreur afin que cette dernière puisse faire connaître cette offre auprès de ses habitants.
- En cas de vente, reconstituer l'offre sur le territoire de la commune concernée ou dans les communes voisines au plus tard dans les 10 ans (*délai de sortie des ventes de HLM vu avec la DDTM pour les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU*)
- Une veille collective à mettre en place sur l'évolution des logements vendus, notamment en copropriété.

Le PLH a également mis en évidence des besoins plus spécifiques dont il conviendra de tenir compte dans les futurs programmes, en particulier :

- **Les jeunes (cf. action n°10 du PLH).** Le projet de relocalisation du Foyer de Jeunes Travailleurs – en cours - permettra de conforter le rôle de cette offre dans

la réponse aux besoins en logements des jeunes. En complément, le PLH prévoit de favoriser le développement de petits logements locatifs de qualité et financièrement accessibles, dans le parc locatif social et privé. Une attention particulière est par ailleurs portée à deux profils de publics : les jeunes en situation de précarité et les « apprenants » (une étude est en cours pour mieux appréhender les besoins).

- **Les seniors (cf. action n°11 du PLH).** Les actions à mener sont de différents ordres s'agissant du parc locatif social :
 - œ Recenser les logements adaptés et adaptables. Un travail a été engagé dans ce sens par l'Union Régionale HLM des Hauts-de-France.
 - œ Poursuivre l'adaptation des logements pour le maintien à domicile : cette dimension sera prise en compte avec une attention particulière lors de l'élaboration de la programmation pluriannuelle des réhabilitations (cf. action n°5 – temps d'échange associant la CAPSO, les communes et les bailleurs sociaux). Les projets proposant des innovations dans ce sens – par exemple, la création de petites unités seniors en rez-de-chaussée – dans le parc existant pourront bénéficier d'un appui financier ciblé de la CAPSO.
 - œ Coordonner le développement d'offres nouvelles pour les seniors à l'échelle des bassins de vie : un appui financier ciblé sera apporté par la CAPSO.
 - œ Expérimenter le développement de projets d'habitat inclusif.
 - œ Engager une réflexion pour le développement d'une structure dédiée aux seniors en très grande précarité (sortants d'hébergement, sans domicile).
- **Les personnes en situation de handicap (cf. action n°12 du PLH) :** le parc locatif social a un rôle important à jouer dans la réponse aux besoins de ces publics. La CAPSO soutiendra les actions dans ce sens, au travers d'un appui financier pour le développement de logements adaptés, dans l'offre nouvelle ou le parc existant et de l'animation de la Commission « Cas complexes et urgents ».
- **La CAPSO favorisera le développement de l'intermédiation locative,** afin de contribuer au déploiement du Plan Logement d'Abord (cf. action n°13 du PLH) sensibilisation des communes, mise en réseau des acteurs...

La stratégie et le plan d'actions définis dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Cette convention vise également à contribuer à la mise en œuvre du Document Cadre d'Orientations (DCO) qui définit la stratégie du territoire en matière de gestion de la demande et des attributions :

- Réduire la tension sur le parc locatif social ;
- Améliorer la réponse aux besoins les moins bien satisfaits ;
- Améliorer la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles ;
- Conforter le rôle de la CAPSO et des communes dans les processus d'attribution, les outiller.

Ces orientations sont déclinées dans le plan d'actions de la Convention Intercommunale d'Attribution et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs.

Cette convention d'objectifs vise à préciser les engagements réciproques du bailleur et de la CAPSO pour mettre en œuvre les orientations et actions du PLH et de la CIL.

2. Chiffres clés du bailleur Pas-de-Calais habitat sur la CAPSO

Les données présentées ci-dessous seront actualisées annuellement. Pour la première année d'effectivité de la convention – à savoir 2025 -les données renseignées concerneront l'année 2024.

Statut du bailleur : Office Public de l'Habitat 62 – Etablissement public à caractère industriel et commercial

Financement des logements

	Nombre de logements	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Dont autres
CAPSO	1 953	408	1 510	33	2
Total patrimoine du bailleur	39 136	9 437	28 685	841	173
% du patrimoine du bailleur localisé sur la CAPSO	5.0%	4.3%	5.3%	3.9%	1.2%

Typologie des logements

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +
Nombre de logements sur la CAPSO	132	240	776	615	172	18

% par rapport au total logements sur la CAPSO	6.8%	12.3%	39.7%	31.5%	8.8%	0.9%
---	------	-------	-------	-------	------	------

Etiquette énergétique des logements locatifs sociaux :

	A	B	C	D	E	F	G	Non renseigné
Nombre de logements sur la CAPSO	1	0	202	666	670	185	30	199
% par rapport au total logements sur la CAPSO	0%	0%	10.3%	34.1%	34.3%	9.5%	1.5%	10.2%

Logements adaptés aux PMR :

	T1 PMR	T2 PMR	T3 PMR	T4 PMR	T5 PMR
Nombre de logements sur la CAPSO	5	5	18	9	1
% par rapport au total logements sur la CAPSO	0.3%	0.3%	0.9%	0.5%	0.1%

N.B : si les données concernant les logements adaptés pour les Personnes à Mobilité Réduite ne sont pas disponibles à ce stade pour l'ensemble du patrimoine, il conviendra néanmoins d'indiquer le nombre de logements recensés jusqu'à présent.

	Taux de vacance globale	Dont vacance technique	Dont vacance commerciale	Taux de rotation N-1	Age moyen du parc
CAPSO	8.4%	6.7%	1.0%	8.0%	44.7

Ensemble du patrimoine du bailleur	8.9%	6.0%	0.7%	7.3%	40.4
------------------------------------	------	------	------	------	------

3. Les engagements de Pas-de-Calais habitat et de la CAPSO

Le bailleur Pas-de-Calais Habitat s'engage à contribuer à la réalisation des objectifs de la CAPSO concernant le logement aidé tels que fixés dans le Programme Local de l'Habitat 2023-2028 et les documents de la Conférence Intercommunale du Logement.

La CAPSO s'engage à accompagner le bailleur Pas-de-Calais habitat dans la mise en œuvre de sa contribution. Quatre volets font l'objet d'engagements dans le cadre de la présente convention

- œ La production de logements locatifs sociaux.
- œ La réhabilitation des logements locatifs sociaux existants.
- œ La vente des logements locatifs sociaux existants.
- œ Les attributions de logements locatifs sociaux.

3.1. La production de logements locatifs sociaux

L'objectif du PLH est de produire a minima minimum 125 logements locatifs sociaux par an soit 500 logements sur la période de la présente convention (25% de la production de logements).

Sur la durée de la présente convention (2025-2028), le bailleur Pas-de-Calais Habitat prévoit de produire (logements mis en chantier) 79 logements locatifs sociaux, en construction neuve ou en acquisition-amélioration.

Deux réunions annuelles entre la Direction de l'Habitat de la CAPSO et le bailleur permettront de suivre l'avancement de la mise en œuvre de ces objectifs.

	Objectif global de production pour la période 2025-2026	Dont Offre nouvelle	Dont reconstitution de l'offre suite ventes HLM	Poids dans la production du bailleur sur la CAPSO
Total nombre de logements	432	432	-	79
<i>Dont PLA-I</i>	130	130	-	21
<i>Dont PLUS</i>	253	253	-	46
<i>Dont PLS</i>	49	49	-	12

Les opérations identifiées pour être mises en chantier sur la période sont listées en annexe
Le bailleur Pas-de-Calais Habitat s'engage également à :

- œ Associer systématiquement en amont la Direction de l'Habitat de la CAPSO lors de la réflexion sur de nouveaux programmes.
- œ Organiser une visite avec la Direction de l'Habitat de la CAPSO de l'opération après la livraison.

- œ Expérimenter la mise en place de Commissions « 1^{er} peuplement ». L'objectif sera de s'accorder collectivement (bailleur, Direction de l'Habitat de la CAPSO, commune, Préfecture, Action Logement) pour s'accorder sur les équilibres d'occupation à viser et les profils de candidats à cibler en conséquence.
- œ Privilégier la Maîtrise d'Ouvrage Directe par rapport à des VEFA.
- œ Contribuer au réinvestissement du bâti existant en examinant les fonciers vacants / délaissés repérés par la CAPSO et pouvant être mobilisés pour de la production locative sociale.
- œ Porter une attention particulière aux publics pour lesquels l'accès au logement social sur la CAPSO est plus compliqué faute d'offre sur le territoire : personnes âgées, en situation de handicap, T2, T5 et plus.
- œ Solliciter systématiquement l'avis de la Direction de l'Habitat de la CAPSO, en même temps que celui du Maire de la commune et des réservataires (Action Logement et Sous-Préfecture) pour la désignation des candidats avant la livraison d'un programme neuf.
- œ Proposer des candidatures correspondant aux caractéristiques du logement à attribuer : logement PMR pour personne en situation de handicap...

La Direction de l'Habitat de la CAPSO devra être associée en amont des attributions pour la désignation des candidats, en lien avec les communes, dans la mesure où :

- La CAPSO contribue à financer des projets sur ses fonds propres ;
- A partir du 1^{er} janvier 2025, en tant que délégataire des aides à la pierre, elle aura la charge de la délivrance des agréments.

Il convient également de rappeler que, conformément à la réglementation, il est obligatoire d'organiser une Commission d'Attribution des Logements (CAL) pour les logements LLS familiaux financés en PLA-I, PLUS et PLS, y compris pour ceux bénéficiant d'une autorisation spécifique prévue aux 3^{ème} et 5^{ème} alinéa du III de l'article L441-2 du CCH (dérogation Loi ASV pour les personnes âgées et handicapées et article 109 de la Loi Elan pour le logement des jeunes).

Pour les résidences dédiées, la Direction de l'Habitat de la CAPSO devra comme pour tous les autres programmes être associée en amont de la désignation des candidats. Ceci est d'autant plus essentiel que la CAPSO, avec l'appui des communes et de leurs partenaires, recense dans le cadre de la Commission « Cas complexes et urgents » des situations correspondant à ces profils de publics.

En complément des interventions sur le parc locatif social, le bailleur Pas-de-Calais Habitat s'engage à contribuer aux objectifs d'accession aidée à la propriété. Pour rappel, les objectifs du PLH de la CAPSO en matière d'accession aidée à la propriété sont de 20% de la production de logements (soit en moyenne 100 logements par an), notamment à travers la production de PSLA.

Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) n'est pas intégré dans les objectifs inscrits dans cette convention dans la mesure où il n'est pas classé comme du logement locatif social et

ne permet pas de répondre à la demande exprimée pour ce segment d'offre. Si le bailleur Pas-de-Calais Habitat envisage de développer du LLI, il devra au préalable en échanger de manière collective avec la Direction de l'Habitat de la CAPSO et la commune concernée. L'objectif est de s'assurer de l'adéquation des projets avec les besoins et de coordonner les volontés de développement des différents bailleurs.

En contrepartie, la CAPSO s'engage à :

- œ Repérer les opportunités pour favoriser la production de logements en acquisition-amélioration (logements pouvant changer de destination...) et mettre ces éléments à la disposition des bailleurs sociaux.
- œ Accompagner les communes et les bailleurs dans l'identification de fonciers et le montage d'opérations.
- œ Pérenniser son dispositif d'appui financier à la production de logements locatifs sociaux. (380 000 € par an). Le fonds d'innovation (100 000 € par an) pourra également contribuer à soutenir des opérations exemplaires. **Ces aides seront toutefois conditionnées au respect de ladite convention.**
- œ A noter qu'actuellement une aide complémentaire significative a été mise en place par l'Etat et la CAPSO pour financer la production de PLA-I en acquisition-amélioration, pouvant s'élever à 40 000 € au total par logement. Cette aide est prolongée en 2025.
- œ Poursuivre la garantie des emprunts des organismes HLM pour la production de logements PLUS et PLAI.

A noter que le Conseil Communautaire de la CAPSO a délibéré en date du 27 juin 2024 pour prendre la compétence de la délégation des aides à la pierre. Cette dernière sera effective au 1^{er} janvier 2025.

3.2. La rénovation du parc social existant

Le PLH a fixé pour ambition d'amplifier la réhabilitation du parc locatif social existant pour répondre à la multiplicité des besoins et enjeux constatés : rénovation thermique, amélioration de l'attractivité, amélioration de l'accessibilité et adaptation aux seniors, PMR et personnes en situation de handicap ; diversification des typologies...

Le bailleur Pas-de-Calais habitat prévoit de rénover 74 logements de son patrimoine situé sur la CAPSO. Au sein de cet objectif, 10 logements en étiquette E, 64 logements en étiquette F seront rénovés pour être en conformité avec les attentes de la loi Climat et Résilience (La liste de ces opérations est placée en annexe).

Au-delà de l'objectif quantitatif, le bailleur Pas-de-Calais habitat s'engage à :

- œ Participer à l'élaboration d'une programmation pluriannuelle avec la Direction de l'Habitat de la CAPSO et les communes. La liste des opérations en annexe est une base de départ. Elle devra être actualisée régulièrement.

- œ Associer systématiquement en amont la Direction de l'Habitat de la CAPSO lors de la réflexion sur de nouvelles opérations.

En contrepartie, la CAPSO s'engage à :

- œ Pérenniser son dispositif d'appui financier (380 000 € par an). Le fonds d'innovation (100 000 € par an) pourra également contribuer à soutenir des opérations exemplaires.
- œ Accompagner les communes et les bailleurs sociaux dans la recherche de financements complémentaires.

3.3. La vente de logements locatifs sociaux

Le bailleur Pas-de-Calais habitat s'engage à respecter les conditions suivantes pour la vente de ses logements locatifs sociaux sur la CAPSO :

- œ Solliciter systématiquement l'avis de la commune avant de formuler sa demande auprès des services de l'Etat en envoyant un courrier aux maires des communes concernées par un projet de vente.
- œ Ne pas vendre de logements sociaux dans les communes susceptibles d'être concernées par l'article 55 de la loi SRU ou qui pourraient le devenir dans les prochaines années, à savoir : Aire-sur-la-Lys, Blendecques, Eperlecques, Saint-Martin-lez-Tatinghem, Saint-Omer et Wizernes, à moins de s'engager à reconstituer l'offre dans les 5 ans.
- œ Privilégier la vente de logements avec une étiquette D et ne vendre que les logements avec une étiquette minimum de E.
- œ Mettre en place un accompagnement spécifique des acquéreurs lors de toutes les phases de l'acquisition, de la première visite à la réitération de l'acte. Un service après-vente sera assuré durant les 6 mois suivant l'acquisition.
- œ Prioriser systématiquement la vente au locataire occupant (droit de préférence). Si le logement est vacant, alors il sera proposé aux autres candidats. Toutefois, les offres d'acquisition sont classées par ordre d'arrivée et par rang (en fonction des ressources). Cette classification est définie par le CCH. **Le bailleur s'engage toutefois à en informer la commune.**
- œ Mettre en place une veille collective sur l'évolution des logements collectifs vendus en copropriété, jusqu'à la vente du dernier logement dont il sera propriétaire.

Concernant la vente des logements individuels, hormis le cas d'une revente dans les 5 ans où il est prévu par la loi que le bailleur puisse préempter, Pas-de-Calais Habitat ne peut pas faire de veille sur l'évolution d'un logement, qui est complètement sorti de son patrimoine.

Il convient de rappeler que conformément à la réglementation, si un logement ayant bénéficié d'une subvention pour une réhabilitation depuis moins de 5 ans, le bailleur social sera tenu de rembourser les aides.

Le programme de vente est présenté en annexe. Il correspond à ce qui est intégré dans les Conventions d'Utilité Sociale en cours de validité. Le programme de vente sera actualisé à la

suite de l'élaboration des nouvelles Conventions d'Utilité Sociale qui seront effectives à partir de 2026.

- œ Le bailleur s'engage à associer la Direction de l'Habitat de la CAPSO à l'élaboration et au suivi de sa Convention d'Utilité Sociale. La CAPSO ayant demandé à être signataire de la CUS.
- œ Le bailleur s'engage également à produire son plan de vente (à l'adresse) à la CAPSO, **dès que celui-ci aura été établi.**

3.4. Les objectifs en matière d'attributions et de relogement

Le bailleur participe à la mise en œuvre de la stratégie et du plan d'actions définis dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement – cf. document-cadre d'orientations, convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD).

Plan d'actions de la Convention Intercommunale d'Attribution

Actions
Action 1 : mettre en œuvre les objectifs réglementaires tout en s'assurant de préserver la mixité sociale
Action 2 : produire du logement locatif social et pérenniser le parc existant pour développer l'offre
Action 3 : améliorer la mobilité dans le parc locatif social et développer des produits plus adaptés à la demande
Action 4 : pérenniser le groupe de travail « Cas Complexes et urgents »
Action 5 : mieux exploiter le système de cotation de la demande
Action 6 : conforter le rôle de la CAPSO dans les processus de production et d'attribution pour soutenir les communes

La mise en œuvre des objectifs réglementaires

Le bailleur Pas-de-Calais Habitat s'engage à respecter les objectifs réglementaires d'attribution, à savoir :

- œ **25% des attributions (baux signés) pour des demandeurs du 1^{er} quartile hors QPV.** Conformément à la réglementation, la mise en œuvre de cet objectif relève de la responsabilité des bailleurs.
- œ **Au moins 50% d'attributions pour des demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile en QPV.**
- œ **42,5% d'attributions pour les publics prioritaires** (100% du contingent préfectoral et 25% des attributions réalisés pour les différents réservataires et sur les logements non réservés du bailleur)

Le relogement des « cas complexes et urgents »

La CAPSO a mis en place une Commission « cas complexes et urgents ». Cette dernière s'inscrit en complémentarité de l'action menée dans le cadre des autres instances (médiation DALO, suivi des sortants d'hébergements et expulsions locatives). Elle est composée des représentants des bailleurs sociaux, de la sous-préfecture, de la Maison du Département des Solidarités de l'Audomarois, du CLLAJ et de la CAPSO.

Elle est animée par la CAPSO et se présente à la fois sous forme :

- Dématérialisée (au fil de l'eau) par le signalement par la CAPSO aux bailleurs des situations urgentes et/ou complexes qui lui sont remontées par le biais des guichets d'enregistrements, des assistantes sociales, des élus etc...
- De réunions physiques organisées une fois par trimestre pour examiner les situations rendues complexes par le peu d'offres adéquates (logements PMR, grandes typologies etc....)

Un tableau de bord a été créé pour gérer collectivement les situations traitées. Il est alimenté par la sous-préfecture, la MDS, le CLLAJ et la CAPSO et est diffusé aux bailleurs sociaux.

- œ **Le bailleur Pas-de-Calais habitat s'engage à consulter systématiquement le tableau des « cas complexes et urgents » lors des libérations de logement ou en amont de la livraison de programmes neufs** - en particulier quand il s'agit de produits déficitaires sur le territoire (logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite ou les personnes en situation de handicap, petites et très grandes typologies, PLA-I...) – afin de voir si des propositions peuvent être faites pour répondre aux situations recensées.

4. Modalités de mise en œuvre de la présente convention

4.1. Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 4 ans à compter de la date de signature. Elle ne pourra en aucun cas être tacitement reconduite.

4.2. Suivi de la mise en œuvre des objectifs de la convention

Les parties s'engagent à participer aux instances d'échanges, visant à permettre :

- œ Une réalisation optimale des objectifs de la CAPSO, en tenant compte des problématiques des bailleurs.
- œ Le suivi quantitatif et qualitatif de la mise en œuvre de la présente convention.

Le bailleur Pas-de-Calais Habitat s'engage à participer à 2 réunions annuelles avec la Direction de l'Habitat de la CAPSO :

1. **Une 1^{ère} réunion en octobre** pour passer en revue la programmation prévisionnelle des opérations déposée dans le SIAP et faisant l'objet d'une demande d'aide communautaire pour l'année N+1.
2. **Une 2^{ème} réunion en mai** pour faire le point sur l'état d'avancement des opérations programmées l'année N-1 (résultat des appels d'offres, dépôt des dossiers de demande de subvention et date prévisionnelle de démarrage des travaux).

Ces réunions s'inscrivent dans les démarches de mise en œuvre du PLH et de gestion de la Délégation des Aides à la Pierre.

- œ L'organisme bailleur s'engage à définir et renseigner dans le SIAP (Système d'information des aides à la pierre) **avant début octobre de l'année N** la programmation prévisionnelle de logements de l'année N+1 (offre nouvelle et réhabilitation, en et hors NPRU), afin que la collectivité, en tant que délégataire des aides à la pierre puisse apprécier correctement le volume d'aides à convenir avec l'État.

4.3. Modifications

La présente convention pourra être modifiée par avenant pour prendre en compte les possibles évolutions réglementaires ou de dispositifs.

4.4. Élection de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, chacune des parties élit domicile en son siège.

4.5 Litiges

La présente Convention est régie, interprétée et appliquée conformément au droit français.

Les parties s'engagent à tenter de résoudre à l'amiable tout différend qui viendrait à se produire entre elles, à l'occasion de la présente convention, par le biais de la négociation ou d'un autre processus approprié de règlement des différends, avant de recourir à l'action judiciaire.

4.6 Code de conduite

Les Parties déclarent avoir pris connaissance du code de conduite adopté par l'Etablissement Public Industriel et Commercial Pas-de-Calais habitat en application de l'article 17 de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (Ledit code étant disponible à la demande).

En conséquence, les Parties s'engagent :

- à se conformer audit code de conduite ;
- à s'abstenir de toute incitation à l'égard des Collaborateurs de l'Etablissement Public Industriel et Commercial Pas-de-Calais habitat – telle que défini dans le code de conduite – qui ait pour objet ou pour effet d'induire une infraction aux règles prévues par ledit code.

Les Parties reconnaissent que la politique d'entreprise de l'Etablissement Public Industriel et Commercial Pas-de-Calais habitat exige que leurs relations soient menées en conformité avec les traités internationaux en vigueur, le droit international applicable qui en est dérivé, ainsi que les lois et règlements applicables, au niveau national et international, auxdites relations. Les Parties s'engagent à s'y conformer.

En conséquence, les Parties s'engagent à ce qu'aucun paiement, aucun avantage quel qu'il soit, constituant ou pouvant constituer un acte illicite n'ait été ou ne soit accordé, directement ou indirectement, en contrepartie de l'exécution des présentes.

4.7 RGPD

Chacune des Parties s'engagent à respecter les dispositions du Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données personnelles (RGPD) et de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978 Informatique et libertés modifiée pour les données personnelles qu'elle pourrait être amenée à prendre connaissance ou à traiter sous leur responsabilité, dans le cadre de cette convention.

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux, un exemplaire original pour chacune des parties, qui seront remis à chacune après signature.

Fait à Longuenesse, le 09/10/2025

**Pour Pas-de-Calais habitat
Le Directeur général**

Bruno FONTALIRAND

**Le Président de la Communauté
d'agglomération du Pays de Saint-
Omer,**

Laurent DENIS

5. Annexes

5.1. Délibération et règlement d'intervention précisant les conditions d'éligibilité et les montants d'aide apportés par la CAPSO sur ses fonds propres au logement social

5.2. Les programmes de production connus à ce jour

Nom du programme	Commune	Nombre de logements	Dont PLA-I	Dont PLUS	Dont PLS	Année prévisionnelle de mise en chantier	Année prévisionnelle de livraison
Rue Herriot	AIRE SUR LA LYS	68	20	41	7	2026	2027
8 et 10 Rue des Waranges	FAUQUEMBERGUES	2		2		2025	2026
Rue des Carbottes	AIRE SUR LA LYS	8	1	2	5	2025	2026

5.3. Les programmes de réhabilitation connus à ce jour

Nom de la résidence	Commune	Nombre de logements	Année d'engagement des travaux	Année prévisionnelle de livraison des travaux	Type de travaux envisagés	Montant moyen de travaux estimé par logement
Résidence Danvers	ARQUES	64	2025	2027	Intérieur logement + PC + enveloppe bâtiment + espaces extérieurs	120 854€

5.4. Le programme de vente de logements locatifs sociaux sur le territoire de la CAPSO (à l'adresse) – non joint