

4.5

Accusé de réception de la préfecture : 059-225900018-20230123-315097-DE-1-1

Date de réception en préfecture le 3 février 2023

Affiché le 3 février 2023

Suite à la convocation en date du 9 janvier 2023
LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL
Réunie à Lille le 23 JANVIER 2023

Sous la présidence de Christian POIRET, Président du Conseil Départemental

Nombre de membres en exercices : 82

Etaient présents : Salim ACHIBA, Grégory BARTHOLOMEUS, Bernard BAUDOUX, Charles BEAUCHAMP, Pierre-Michel BERNARD, Stéphanie BOCQUET, Anne-Sophie BOISSEAUX, Frédéric BRICOUT, Yannick CAREMELLE, Loïc CATHELAIN, Régis CAUCHE, Marie CHAMPAULT, Isabelle CHOAIN, Paul CHRISTOPHE, Marie CIETERS, Sylvie CLERC, Barbara COEVOET, Valérie CONSEIL, Frédéric DELANNOY, Agnès DENYS, Claudine DEROEUX, Béatrice DESCAMPS-MARQUILLY, Jean-Luc DETAVERNIER, Carole DEVOS, Marie-Laurence FAUCHILLE, Michelle GREAUME, Jacques HOUSSIN, Sylvie LABADENS, Nicolas LEBLANC, Maryline LUCAS, Didier MANIER, Elisabeth MASSE, Anne MIKOLAJCZAK, Luc MONNET, Laurent PERIN, Max-André PICK, Michel PLOUY, Christian POIRET, Eric RENAUD, Bertrand RINGOT, Céline SCAVENNEC, Nicolas SIEGLER, Aude VAN CAUWENBERGE, Philippe WAYMEL, Karima ZOUGGAGH.

Absent(e)(s) représenté(e)(s) : Martine ARLABOSSE donne pouvoir à Frédéric BRICOUT, Doriane BECUE donne pouvoir à Barbara COEVOET, Valentin BELLEVAL donne pouvoir à Nicolas LEBLANC, Josyane BRIDOUX donne pouvoir à Frédéric DELANNOY, François-Xavier CADART donne pouvoir à Sylvie LABADENS, Olivier CAREMELLE donne pouvoir à Valérie CONSEIL, Laurent DEGALLAIX donne pouvoir à Christian POIRET, Sylvie DELRUE donne pouvoir à Michel PLOUY, Stéphane DIEUSAERT donne pouvoir à Luc MONNET, Monique EVRARD donne pouvoir à Régis CAUCHE, Maël GUIZIOU donne pouvoir à Stéphanie BOCQUET, Mickaël HIRAUX donne pouvoir à Carole DEVOS, Simon JAMELIN donne pouvoir à Anne MIKOLAJCZAK, Vincent LEDOUX donne pouvoir à Salim ACHIBA, Michel LEFEBVRE donne pouvoir à Maryline LUCAS, Sébastien LEPRETRE donne pouvoir à Jacques HOUSSIN, Valérie LETARD donne pouvoir à Anne-Sophie BOISSEAUX, Marie-Hélène QUATREBOEUF donne pouvoir à Jean-Luc DETAVERNIER, Caroline SANCHEZ donne pouvoir à Yannick CAREMELLE, Frédérique SEELS donne pouvoir à Paul CHRISTOPHE, Sébastien SEGUIN donne pouvoir à Aude VAN CAUWENBERGE, Marie TONNERRE-DESMET donne pouvoir à Marie-Laurence FAUCHILLE, Patrick VALOIS donne pouvoir à Loïc CATHELAIN, Anne VANPEENE donne pouvoir à Marie CHAMPAULT, Jean-Noël VERFAILLIE donne pouvoir à Nicolas SIEGLER, Isabelle ZAWIEJA-DENIZON donne pouvoir à Charles BEAUCHAMP.

Absent(e)(s) excusé(e)(s) : Christine DECODTS, Isabelle FERNANDEZ.

Absent(e)(s) : Barbara BAILLEUL, Benjamin CAILLIET, Jean-Claude DULIEU, Soraya FAHEM, Julien GOKEL, Françoise MARTIN, Charlotte PARMENTIER-LECOCQ, Marie-Paule ROUSSELLE, Marie SANDRA.

OBJET : Signature de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Douaisis

Agglo et de la charte de relogement.

Vu le rapport DTT/2023/13

Vu l'avis en date du 16 janvier 2023 de la Commission Infrastructures, mobilités, aménagement du territoire, logement, habitat, développement économique, partenariats institutionnels, relations internationales et européennes

DECIDE à l'unanimité:

- d'approuver les termes de la convention opérationnelle de rénovation urbaine de Douaisis Agglo ;
- d'autoriser Monsieur le Président, à signer la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Douaisis Agglo et la charte de relogement qui y est rattachée.

Le quorum a été vérifié à l'appel de l'affaire à 18 h 44.

45 Conseillers départementaux étaient présents en séance. Ils étaient porteurs de 26 pouvoirs.

Vote intervenu à 18 h 44.

Au moment du vote, 45 Conseillers départementaux étaient présents.

Nombre de procurations : 26

Absents sans procuration : 11

N'ont pas pris part au vote : 0

Ont pris part au vote : 71 (y compris les votants par procuration)

Résultat du vote :

Abstention : 0

Total des suffrages exprimés : 71

Majorité des suffrages exprimés : 36

Pour : 71 (Groupe Union Pour le Nord - Groupe Socialiste, Républicain et Citoyen - Groupe Communiste et Républicain : Pour l'Humain d'Abord ! - Groupe Ecologiste Europe Ecologie Les Verts Génération.s - Madame DEROEUX et Monsieur RENAUD, non inscrits)

Contre : 0

Signé électroniquement



Pour le Président du Conseil Départemental
et par délégation,
La Directrice des Affaires Juridiques
et de l'Achat Public

Claude LEMOINE

**CONVENTION PLURIANNUELLE DES
PROJETS DE RENOUVELLEMENT
URBAIN
DE DOUAISIS AGGLO**

**COFINANCE(S) PAR L'ANRU
DANS LE CADRE DU NPNRU**



Il est convenu entre :

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

L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département¹ Georges-François LECLERC,

DOUAISIS AGGLO, représentée par son président Christian POIRET, ci-après désigné « le porteur de projet² »,

La commune de Douai, représentée par le Maire Frédéric CHEREAU,

La commune de Sin-le-Noble, représentée par le Maire Christophe DUMONT,

La commune de Flers-en-Escrebieux, représentée par le Maire Jean-Jacques PEYRAUD,

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention³,

Norévie, représenté par la Directrice Générale Déléguée Manuelle NOREVE,

Action Logement Services, représenté par son directeur général

Foncière Logement, représenté par son président,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

En présence de :

La Caisse des Dépôts,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah),

L'ADEME,

Le Conseil régional du Nord-Pas de Calais,

Le Conseil départemental du Nord,

...

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

¹ Lorsque le projet de renouvellement urbain prévoit des opérations localisées dans un autre département que celui accueillant le siège de l'EPCI auquel est rattachée la convention, le préfet du département de localisation de ces opérations est également signataire de la convention.

² Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements et collectivités d'outre-mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes rattachées à des communautés de communes n'ayant pas choisi d'exercer la compétence « politique de la ville »)

³ Citer l'ensemble des maîtres d'ouvrage (organismes publics et privés qui conduisent des opérations concourant au renouvellement urbain, dont les organismes de logement social, le cas échéant, les communes et EPCI compétents.)

SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i>	5
<i>LES DÉFINITIONS</i>	6
<i>TITRE I - LES QUARTIERS</i>	7
<i>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i>	8
Article 1. Les éléments de contexte	8
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain.....	22
Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville	22
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet.....	23
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine.....	28
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet	28
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain	28
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain	29
Article 4. La description du projet urbain	29
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	29
Article 4.2 La description de la composition urbaine	34
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux	37
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité	43
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle.....	43
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	43
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions	45
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	47
Article 7.1 La gouvernance.....	47
Article 7.2 La conduite de projet.....	49
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet	50
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage	51
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation	53
Article 8. L'accompagnement du changement	53
Article 8.1 Le projet de gestion.....	53
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	54
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier	55
<i>TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION</i>	55
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel ..	55

Article 9.1	Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle	56
Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'ANRU	72
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI	73
Article 9.4.	Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »	74
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées	75
Article 11.	Les modalités d'attribution et de paiement des financements.....	77
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU	77
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services	77
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah	77
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts	77
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés	78
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ...		79
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU	79
Article 12.1	Le reporting annuel	79
Article 12.2	Les revues de projet.....	79
Article 12.3	Les points d'étape	80
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF....	80
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet.....	80
Article 13.	Les modifications du projet.....	80
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle.....	81
Article 13.2	Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention	81
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées	81
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	81
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU	81
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements.....	81
Article 14.3	Le contrôle et les audits	82
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage	82
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention.....	82
Article 14.6	Le traitement des litiges	83
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES		84
Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU	84
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet	84
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers.....	84
Article 17.1	Communication.....	84
Article 17.2	Signalétique	85
TABLE DES ANNEXES.....		86

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

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

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

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

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de la Communauté d'Agglomération du Douaisis (depuis, dénommée DOUAISIS AGGLO), n°272, cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le comité d'engagement du 31 mai 2021
- ou par le délégué territorial de l'ANRU, le⁴ 30 juillet 2021

La présente convention pluriannuelle, sur laquelle s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques⁵.

⁴ Pour les projets régionaux, il s'agit de la date à laquelle un avis est formulé par le délégué territorial de l'ANRU sur le dossier de convention pluriannuelle NPNRU concerné.

⁵ Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.

LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou la directrice générale de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.
- L'« **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU ou faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI dans le cadre de l'appel à manifestations d'intérêt « ANRU+ : innover dans les quartiers ») et/ou au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA. Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.
- Le « **projet d'agriculture urbaine** » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.
- « **Partie prenante** » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.
- « **Partenaire associé** » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur les quartiers suivants :

- Le quartier d'intérêt national, identifié dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain : **Les Epis (QP059009) à Sin-le-Noble dans le département du Nord (59)** ;
- Le quartier d'intérêt régional, identifié dans l'arrêté du 15 janvier 2019 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le nouveau programme national de renouvellement urbain : **Pont De La Deûle-Dorignies (QP059005) à Douai et Flers-en-Escrebieux dans le département du Nord (59)**.

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A1.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

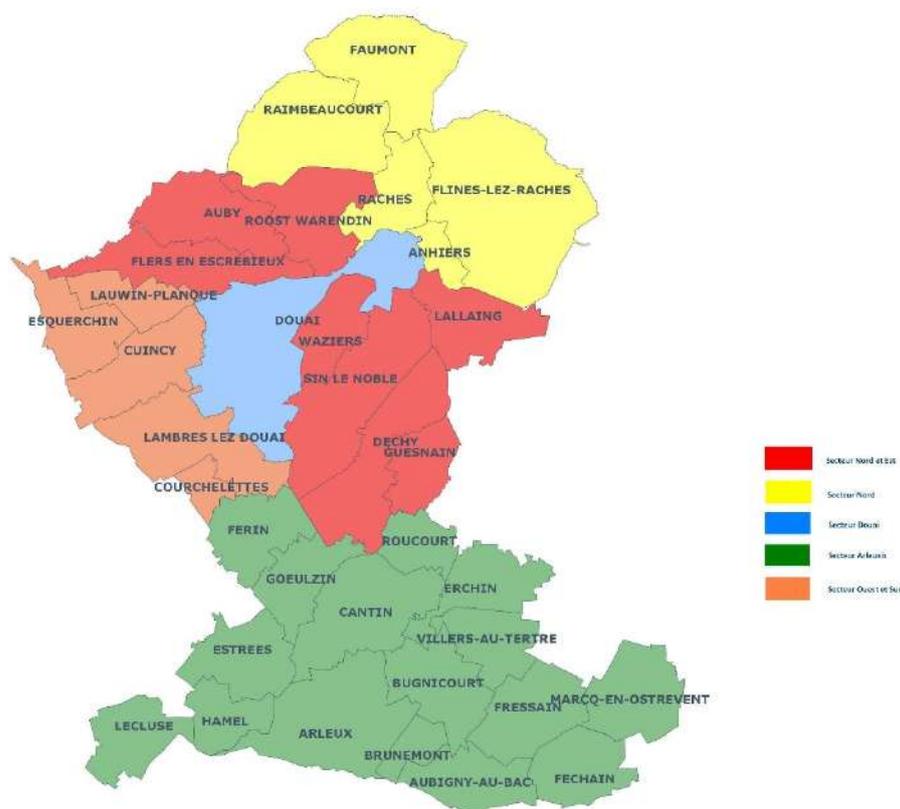
Douaisis Agglo

Créée en 2002, DOUAISIS AGGLO regroupe 35 communes pour près de 149 258 habitants (Population municipale - Insee, RP 2017). Au coeur de la Région Hauts-de-France, le territoire du Douaisis s'inscrit dans une continuité urbaine entre Lens, Valenciennes, Arras, Lille, Tournai et Cambrai.

Depuis les années 1975, DOUAISIS AGGLO souffre d'une déprise démographique qui s'explique notamment par le départ des jeunes ménages du territoire. Si l'agglomération perd des habitants, elle gagne des ménages, compte tenu notamment du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de vie (phénomène de desserrement des ménages).

Les 35 communes composant la communauté d'agglomération, présentant des réalités contrastées, peuvent être regroupées en 5 sous-ensembles territoriaux :

- La ville de Douai (en bleu sur la carte) : comptabilisant 40 605 habitants (RP 2017) soit 27 % de la population de DOUAISIS AGGLO, il s'agit du pôle central de services et d'équipements au sein de l'agglomération ;
- La couronne urbaine Nord Est (en rouge sur la carte) : regroupant 8 communes dites minières et 37% de la population de l'agglomération, ce secteur est marqué par une part importante de logements sociaux, dont de logements miniers ;
- La Frange Nord (en jaune sur la carte): ce secteur, regroupant 10% de la population de l'agglomération, est composé de 5 communes au caractère assez rurale et bénéficiant de la proximité de la métropole européenne de Lille ;
- Le croissant Ouest et Sud (en orange sur la carte): constitué de 5 communes et regroupant 11% de la population, ce secteur constitue le développement péri-urbain de l'agglomération ;
- L'Arleusis (en vert sur la carte) : composé de 16 communes accueillant 15% des habitants de DOUAISIS AGGLO, ce secteur est le plus rural de l'agglomération.



DOUAISSIS AGGLO a fait de l'emploi sa priorité et joue un rôle central dans le développement économique de son territoire. Son intervention est diversifiée afin de couvrir des besoins variés (gestion de parcs d'activité et hôtels d'entreprise, accompagnement des entreprises dans leurs projets d'implantation ou de développement sur le territoire, aides aux TPE ou en faveur de l'insertion professionnelle...). Le Douaisis bénéficie d'une situation géographique particulièrement favorable et d'un réseau d'infrastructures performant. Le territoire bénéficie également d'une dynamique entrepreneuriale qui vient renforcer son identité économique, mêlant économie présentielle et économie productive. Cette dynamique est cependant peu génératrice d'emplois au regard de l'emploi total de DOUAISSIS AGGLO et vient renforcer de manière significative la présence des petites structures. Malgré l'importance de l'investissement public en faveur du développement économique, le territoire demeure fragile, marqué par un taux de chômage de 11 % au 1^{er} trimestre 2020 (donnée INSEE) pour la zone d'emploi de Douai.

DOUAISSIS AGGLO comptabilise 69 686 logements, dont 89 % de résidences principales, 10 % de logements vacants et 1 % de résidences secondaires (Insee RP 2017) et 19 936 logements locatifs sociaux (RPLS 2019). 7 orientations stratégiques, déclinées en 26 actions, expriment les priorités en termes d'habitat qu'ont souhaité se donner les élus de DOUAISSIS AGGLO sur le territoire intercommunal. Dans le cadre de ces axes stratégiques, plusieurs objectifs ont été fixés sur les 6 ans de vie du Programme Local de l'Habitat (2017 – 2022), dont notamment :

- Atteindre environ 153 000 habitants fin 2022, en réduisant d'un tiers le déficit migratoire observé les années précédentes.
- Produire 3 850 nouveaux logements, soit en moyenne 321 par an
- Produire (construction neuve et acquisition-amélioration) 1 111 logement locatifs sociaux, soit 185 par an
- Inciter et soutenir les propriétaires à améliorer leur logement
- Lutter contre la vacance

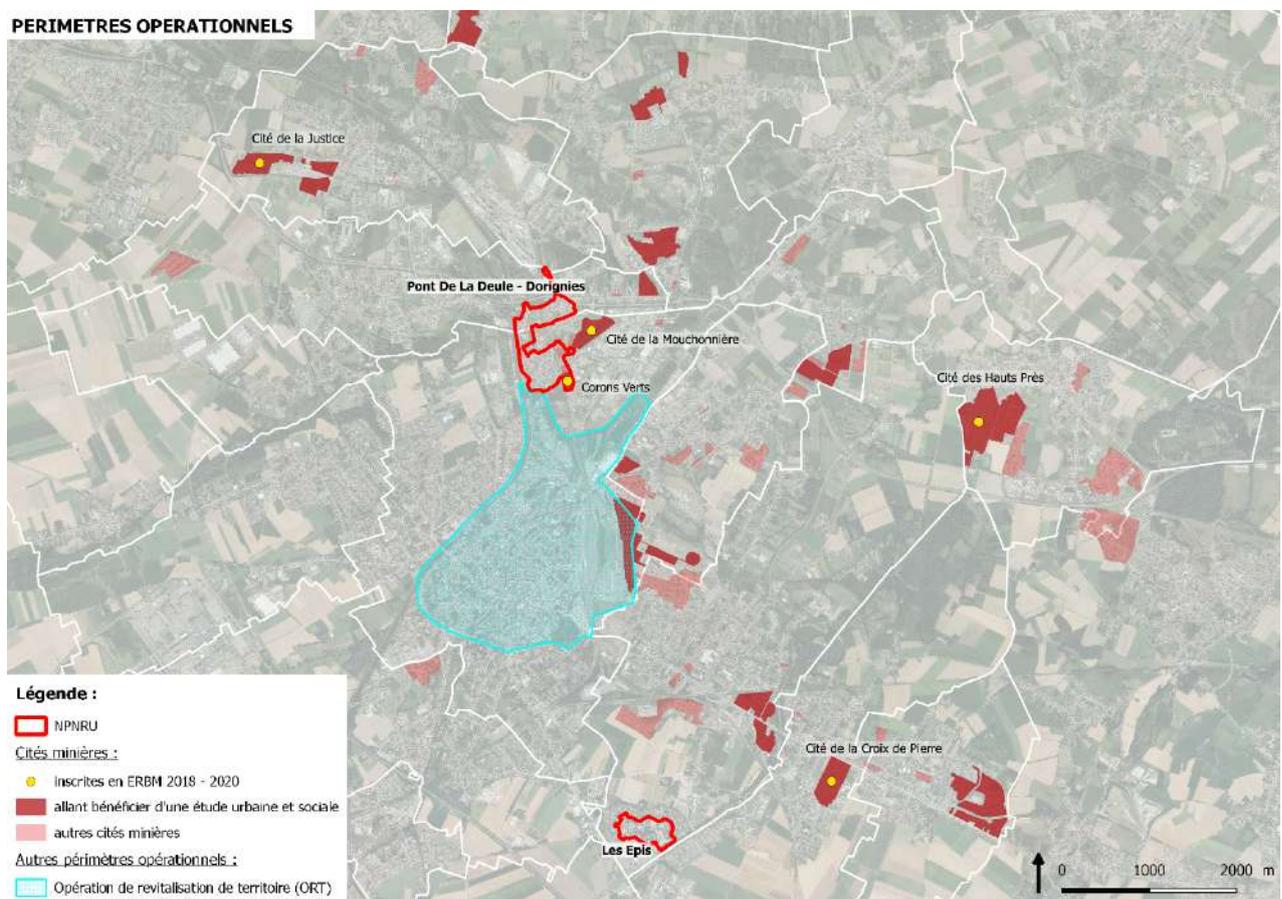
Un renouvellement urbain qui s'appuie sur des interventions diversifiées mais articulées

L'intervention de DOUAISSIS AGGLO en matière de renouvellement urbain se présente sous des formes et à des échelles variées :

- Actions sur le cadre de vie et le renouvellement urbain dans les programmations du Contrat de Ville ;

- Accompagnement et soutien financier à la résorption de friches urbaines ;
- Accompagnement et soutien financier à des opérations d'habitat ;
- Conduite d'études pré-opérationnelles et mises en œuvre d'OPAH :
 - o Opération de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire à Arleux ;
 - o OPAH-RU sur le centre-ville de Douai en articulation avec l'Action Cœur de Ville ;
- Pilotage ou accompagnement de dispositifs contractuels de renouvellement urbain :
 - o Action Cœur de Ville à Douai (valant Opération de Revitalisation de Territoire) ;
 - o Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier ;
 - o Projets de renouvellement urbain financés par l'ANRU.

Les dispositifs contractuels de renouvellement urbain qui existent sur DOUAISIS AGGLO ont vocation à être pleinement articulés puisqu'ils se touchent (périmètre ORT/périmètre PRIR ; cité de la Mouchonnière/PRIR ; écoquartier du Raquet identifié dans l'ERBM / PRIN) voire se superposent (cité des Corons Verts/QPRIR ; cité de la Clochette/ORT).



Le programme national de rénovation urbaine (PNRU) : éléments de bilan

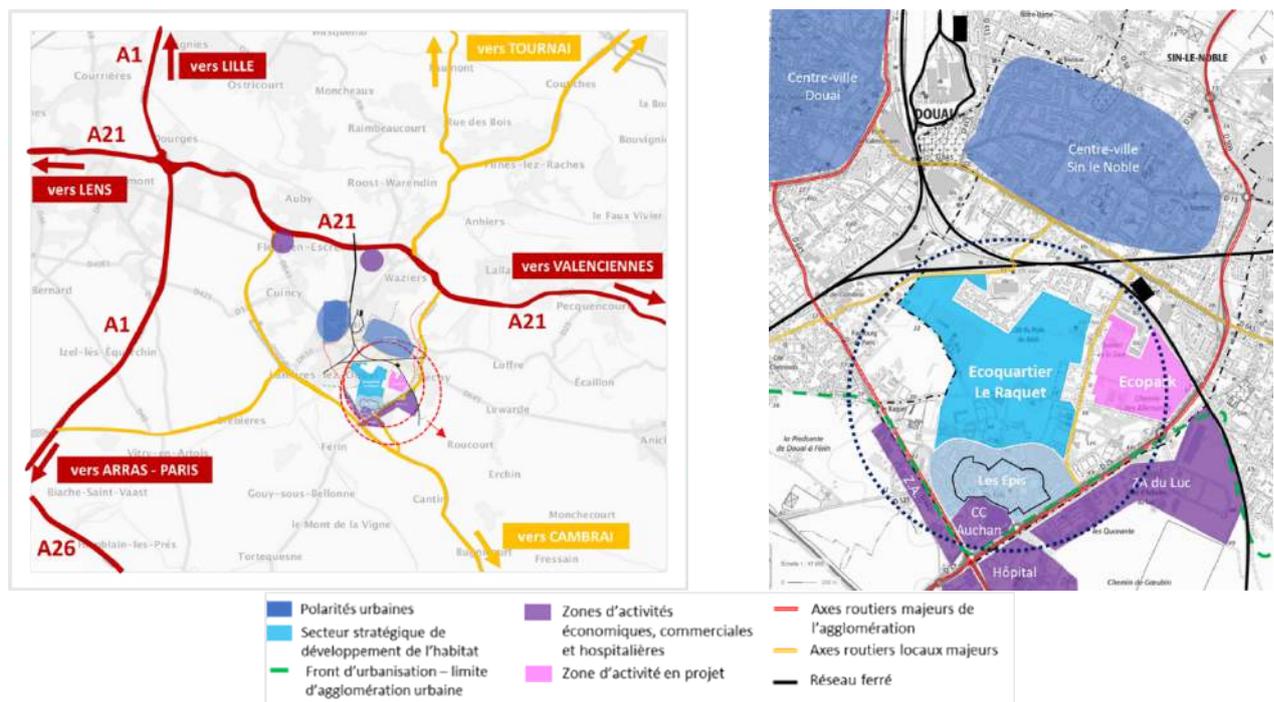
Les Epis ont déjà connu des interventions importantes dans le cadre du 1er Projet de Renouvellement Urbain développé dans le quartier. Ces interventions ont déjà permis de redonner une réelle attractivité à la résidence des Salamandres (Partenord Habitat), d'améliorer des équipements de proximité et de développer une offre de logement social qui n'existait pas dans le quartier (du logement individuel alors que l'offre locative sociale était exclusivement en collectif). Le développement de l'écoquartier qui s'est fait en continuité nord des Epis a également contribué à son désenclavement. Toutefois, les patrimoines des Couronnes (locatif social) et des Alexia I, II et III (copropriétés) n'ont pas été traités dans le cadre du 1er PRU et les difficultés que présentent ces deux grands ensembles sont encore plus flagrantes aujourd'hui.

Le quartier des Epis (Sin-le-Noble)

Les Epis s'inscrivent dans un réseau autoroutier et départemental qui constitue la porte d'entrée Sud-Est de l'agglomération du Douaisis. Il n'est donc aujourd'hui pas enclavé du reste de l'agglomération mais s'inscrit au contraire dans une position stratégique car facilement accessible et rapidement relié aux grandes autoroutes du Nord français (A21 et A1). Il bénéficie également d'une bonne connexion aux gares ferroviaires et aux centralités urbaines (centres-villes de Douai, Sin le Noble, zones d'activités, équipements scolaires et hospitalier) qui compense le relatif éloignement géographique des centres urbains historiques (Sin-le-Noble). Cette connexion est renforcée par l'arrivée d'un BHNS qui relie le cœur des Epis au centre-ville de Douai et connecte le quartier à son environnement proche (Centre Hospitalier, grands équipements de l'écoquartier du Raquet).

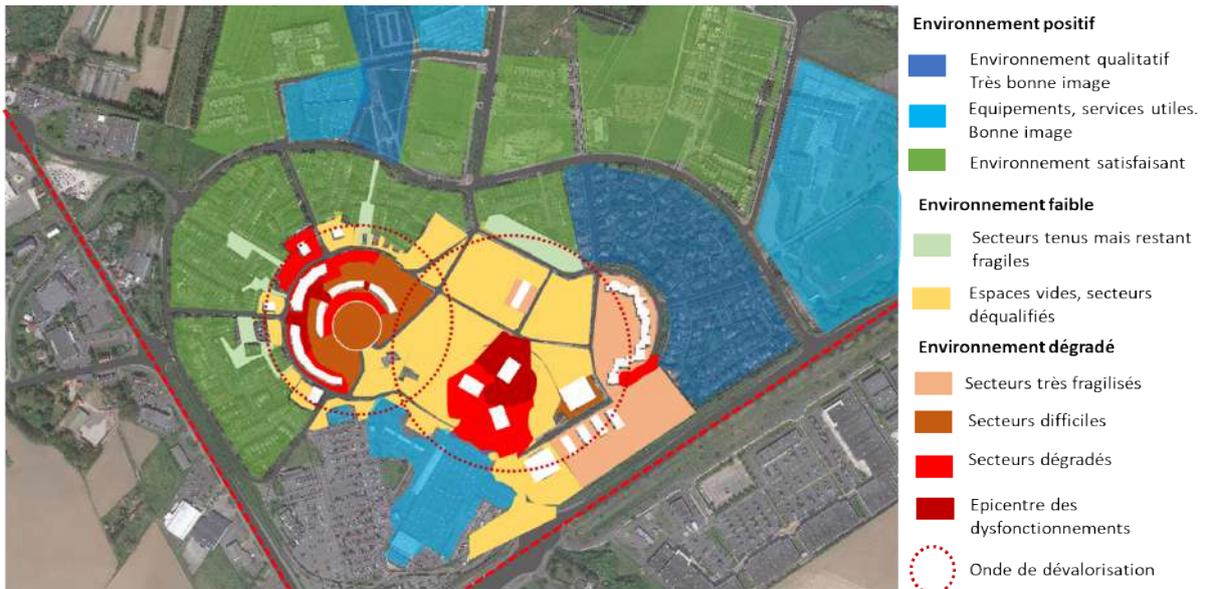
Les Epis constituent le secteur majeur de projets de l'agglomération, secteur stratégique de développement de l'habitat et de l'accueil des nouveaux habitants de l'agglomération en lien avec l'écoquartier du Douaisis identifié dans le PLH intercommunal 2016-2021. A ce titre, le secteur Raquet-Epis a bénéficié de forts investissements publics en termes d'équipements majeurs d'agglomération (patinoire, centre aquatique, boulodrome, groupes scolaires), de promotion territoriale (écoquartier) et de valorisation d'équipements majeurs (hôpital, lycée...). La proximité immédiate du premier pôle commercial de l'agglomération du Douaisis en cours de revalorisation et celle de nombreuses zones d'activités économiques déjà présentes (ZA du Luc) et en cours de réalisation (Ecopark) sont des atouts essentiels pour positionner le redéveloppement des Epis.

Cette position d'entrée Sud de l'agglomération en limite du front urbain est d'ailleurs ciblée par le SCOT (« Projet entrée Sud de l'agglomération de Douai ») en identifiant des potentiels fonciers extrêmement fort pour les développements futurs de l'agglomération.



Positionnement du quartier des Epis vis-à-vis des projets de Douaisis Agglo (cf Annexe A3 PRIN)

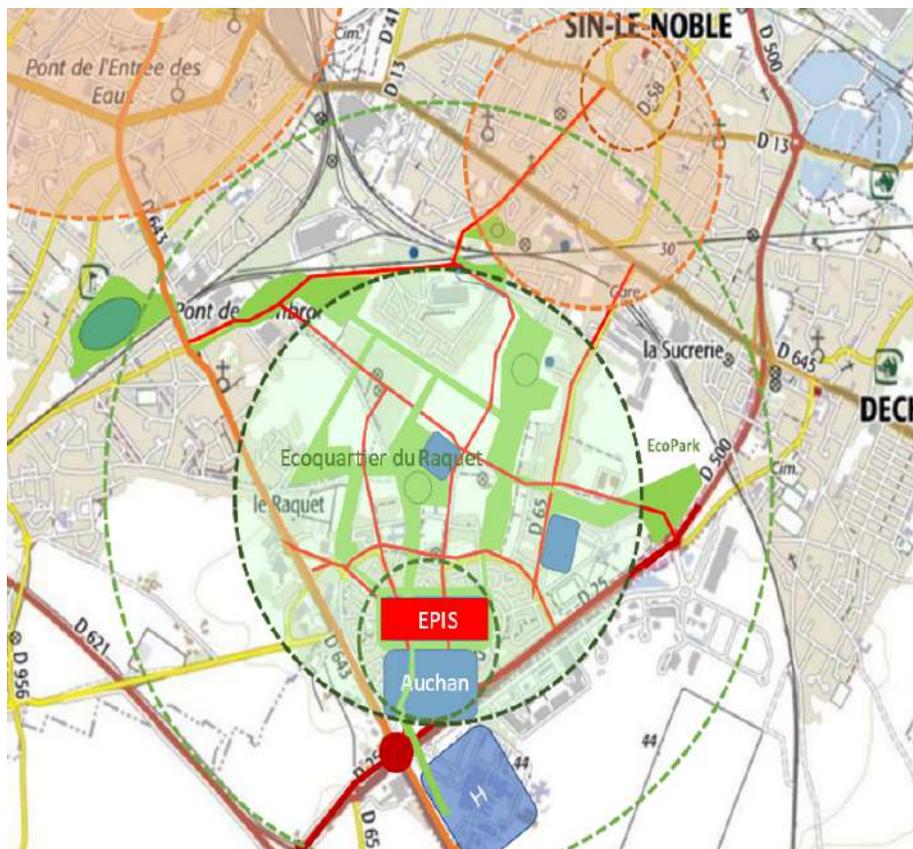
Toutefois, la situation actuelle des Epis répond à des indicateurs sociaux très dégradés qui entravent tout développement économique et résidentiel du secteur à l'échelle du quartier et de son environnement élargi (écoquartier du Douaisis). Les tours en copropriétés Alexias et la résidence sociale des Couronnes forment deux polarités négatives indissociables aux emprises limitées concentrant des situations extrêmement dégradées socialement et générant sur leur environnement une forte déqualification qui détruit son potentiel de développement. Aucune amélioration de l'attractivité d'ensemble à l'échelle du quartier comme de l'agglomération ne pourra être obtenue si ces deux patrimoines ne sont pas traités conjointement.



Diagnostic de l'analyse socio-urbaine du quartier des Epis (cf annexe A3 PRIN)

- voir aussi annexe A3 PRIN – Cartes diagnostic de l'analyse socio-urbaine des espaces extérieurs des Couronnes, des Alexias et à l'échelle du quartier

Le quartier des Epis possède donc un fort potentiel de visibilité à l'échelle du territoire et une capacité à occuper une place stratégique dans le développement de l'agglomération du Douaisis que le projet NPNRU doit lui permettre de réaliser.

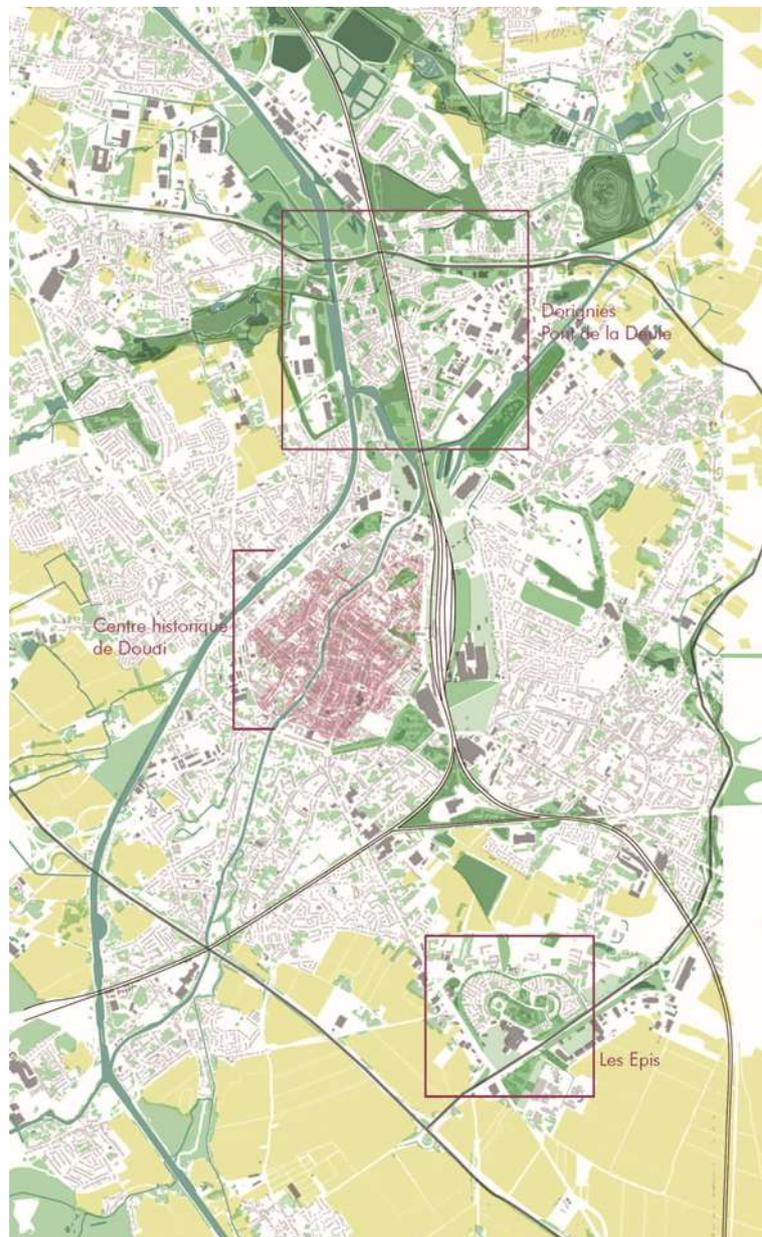


Potentiel de rayonnement du quartier des Epis (cf annexe A3)

Le quartier de Dorignies/Pont-de-la-Deûle (Douai / Flers-en-Escrebieux)

- Un quartier situé au nord du secteur urbain de Douai

La carte ci-dessous permet de localiser le quartier de Dorignies/Pont-de-la-Deûle dans le contexte urbain le plus proche du centre-ville de Douai.



Dorignies se situe sur la commune de Douai et le Pont-de-la-Deûle sur la commune de Flers-en-Escrebieux.

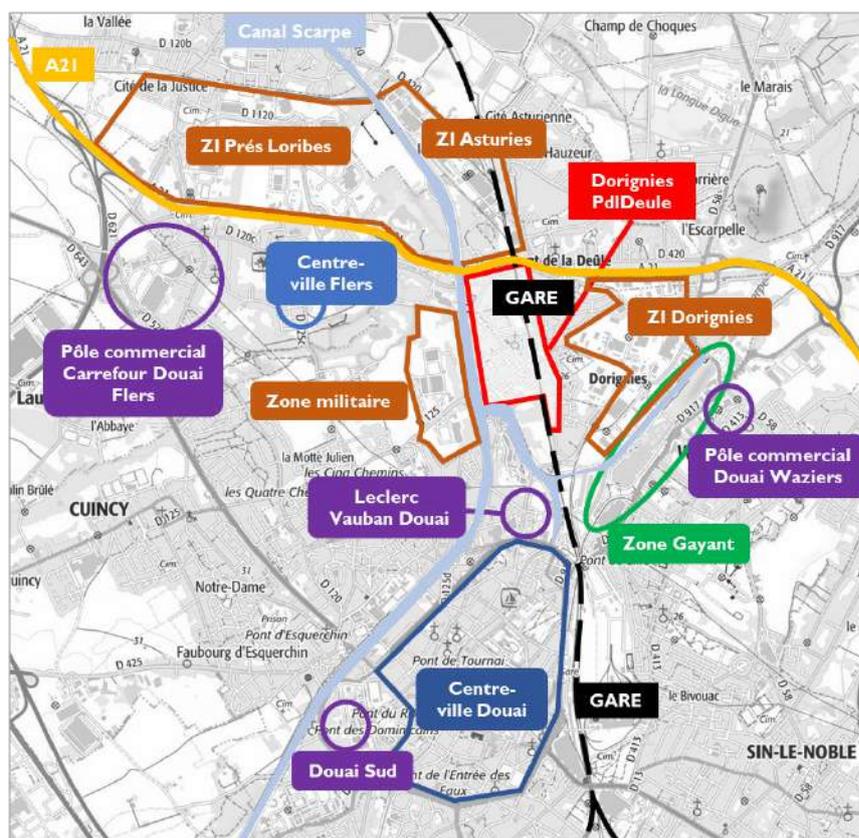
- Un quartier bien desservi mais enclavé par ses infrastructures et isolé des aménités urbaines par de vastes emprises techniques

Un secteur qui présente deux atouts majeurs:

- La proximité des zones d'emploi industriel (ZI Prés Loribes, Asturies, Dorignies) ;
- La présence d'infrastructures de transport que sont la gare Pont de la Deûle sur la ligne Douai-Lille et l'échangeur de l'A21.

Pourtant, un quartier qui ne bénéficie pas de sa place géographique centrale à l'échelle de l'agglomération du Douaisis. Marqué par un relatif isolement par rapport aux polarités de l'agglomération et locales (au Sud, le centre-ville de Douai ; à l'Ouest, le centre-ville de Flers le pôle commercial de Carrefour Douai-Flers, au Sud Est, le pôle des Epis et du Raquet), ce secteur reste à l'écart des dynamiques de l'agglomération :

- C'est un quartier à la fois coupé du centre-ville de Douai et de celui de Flers-en-Escrebieux ;
- Il est fragmenté par des infrastructures de transport qui participent de son enclavement ;
- Son environnement, peu urbain, est marqué par de nombreuses zones d'activités (industrielles, militaires, logistiques, abattoirs, batellerie) ;
- Les « grands » équipements (collège, lycée) sont situés hors du quartier et relativement loin ;
- Les pôles commerciaux majeurs sont hors du quartier
- Les zones de développements ludiques (Parc Rivage Gayant/Jacques Vernie) sont peu accessibles depuis le quartier.



Positionnement du quartier de Dorignies/Pont de la Deûle dans son environnement (cf Annexe A3 PRIR)

Le quartier bénéficie toutefois de nombreux équipements de proximité, en particulier dans le domaine du social et de l'enfance. L'offre de service en matière médicale est également bien développée et en cours de renforcement.

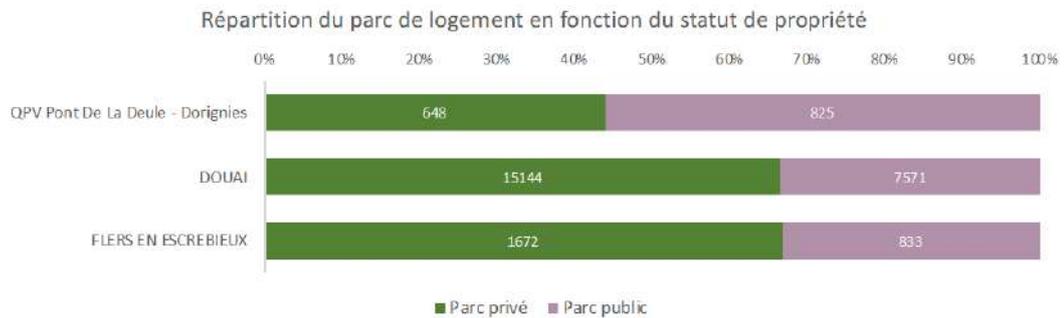
Les infrastructures de transports qui facilitent l'accès au quartier, constituent aussi des freins aux déplacements internes (en particulier la voie ferrée).

– Le parc social et l'habitat privé

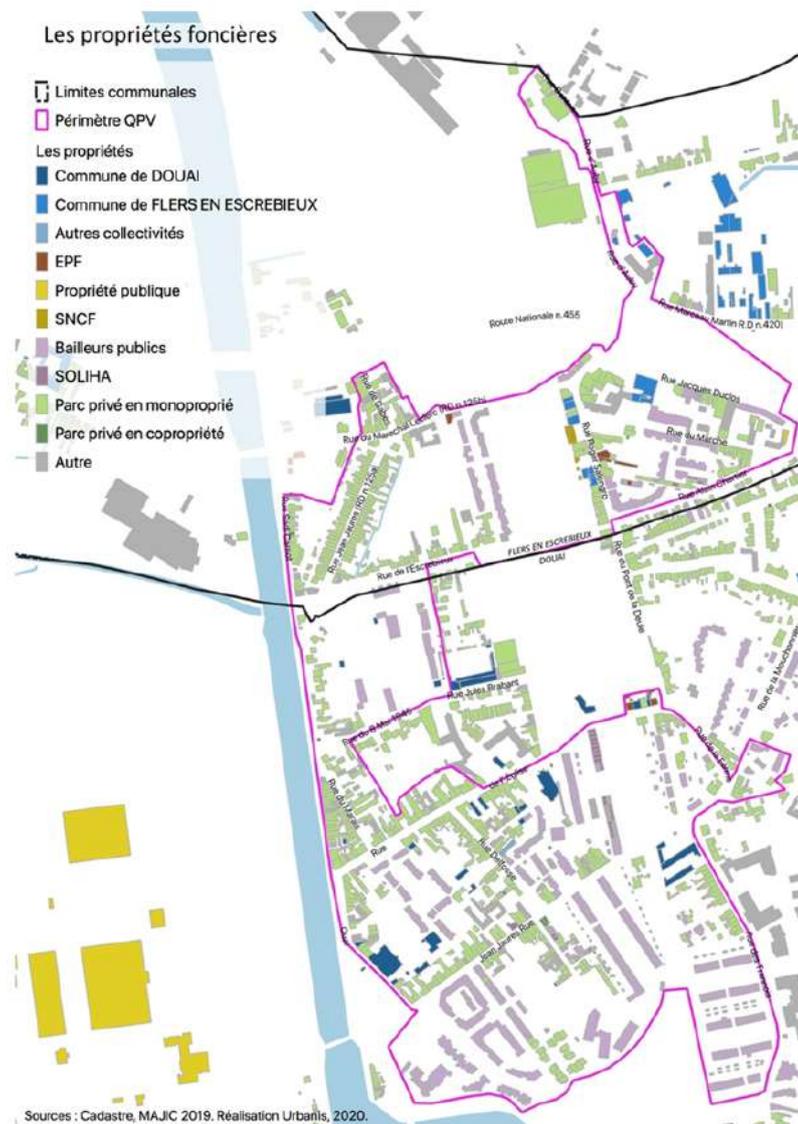
Le parc social occupe une place très importante dans le quartier :

- En 2017, dans l'agglomération du Douaisis, 25% du parc est occupé par des locataires du parc social.
- A Douai cette part est de 32%, et à Flers-en-Escrebieux de 29%.
- Elle est de 43% à Dorignies/Pont-de-Deûle (INSEE IRIS, 2015).

Par ailleurs, le parc privé est souvent un parc « social de fait ».



Source : données MAJIC 2019



- Le parc social

Le bailleur Norvéie gère 342 logements dans le quartier, en majorité à Dorignies (246 logements). Toutes les résidences ne sont pas dans le QPV.

La moitié des ménages de ces résidences sont des ménages isolés. La composition familiale ne correspond pas à la typologie du parc : seuls 7% des logements sont des T1, et 26% sont des T2. Il y a donc sans doute sous-occupation du parc.

En fonction du quartier observé, le profil des ménages diffère : à Dorignies, la part de familles monoparentales est plus importante (21%) qu'à Pont-de-la-Deûle (15%). Le quartier Pont-de-la-Deûle compte davantage de couples sans enfants (16% contre 12% à Dorignies).

Un tiers des occupants des résidences ont moins de 18 ans, et 53% ont moins de 30 ans. Il y a davantage d'occupants de moins de 18 ans à Dorignies (36%) qu'à Pont-de-la-Deûle.

Seuls 7% des occupants du parc ont plus de 65 ans. Il y a davantage de plus de 65 ans à Dorignies, notamment dans les résidences Tour Delattre et Alizées, qui sont aussi les résidences qui concentrent les isolés.

Les occupants du parc de Norévie sont en moyenne plus jeunes que la moyenne observée sur le quartier.

Les indicateurs de précarité économique des locataires de Norévie sont très élevés :

- 3 ménages sur 4 perçoivent les APL ;
- 79% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (60% des plafonds PLUS) ;
- 65% des ménages ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS.

Le nombre important de locataires bénéficiant des APL et les loyers à bas coût expliquent la faible part d'impayés de loyer sur le quartier.

Les locataires de Dorignies sont davantage précarisés que les locataires de Pont-de-la-Deûle : à Dorignies, 72% des locataires ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS, quand ce n'est le cas que de 49% des locataires de Pont-de-la-Deûle.

En revanche, plus de la moitié des occupants d'un logement de Norévie sont des actifs :

- 29% sont en emploi (17% en emploi précaire 7% sont en emploi précaire) ;
- 29% sont demandeurs d'emploi ;
- 42% des occupants sont inactifs :
 - o 17% sont retraités ;
 - o 25% sont inactifs, qu'ils soient au foyer, étudiants, travailleurs découragés, etc.

Les occupants d'un logement à Dorignies sont en moyenne plus inactifs (47%) que les occupants de Pont-de-la-Deûle (31%).

Certaines résidences concentrent les difficultés. C'est particulièrement le cas des Vieux Corons et de la résidence Tour Château Delattre.

Sia Habitat gère plusieurs résidences à Dorignies, notamment :

- La résidence de la Laiterie (25 logements). Il s'agit d'un béguinage de personnes âgées, qui ne rencontre aucune difficulté particulière selon le bailleur.
- La résidence des Bateliers (137 logements décomposés en 87 logements collectifs et 50 logements individuels). Le profil des locataires est plus diversifié, mais on y retrouve une majorité de personnes seules (50%), de retraités (29%) ou d'inactifs (28%) et de plus de 60 ans (39%). Source : données OPS 2019. Il s'agit d'une résidence prisée par les anciens bateliers qui souhaitent poursuivre leur parcours résidentiel à Dorignies.

Maisons et Cités gère plusieurs cités à Dorignies :

- La cité de la Mouchonnière (128 logements, 119 logements occupés) : une majorité de personnes seules (50%) et de couples sans enfants (20%), en majorité des personnes âgées.
- La cité des Corons Verts : (63 logements, 60 occupés) : une majorité de couples avec enfants (42%) et de familles monoparentales (30%).

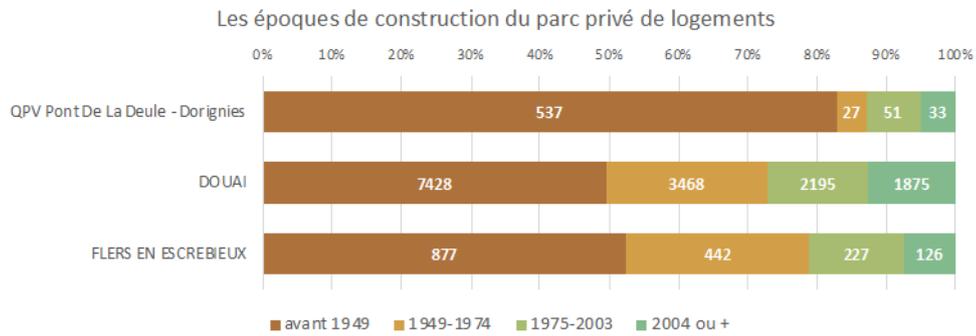
Ces deux cités vont faire l'objet d'un important chantier de réhabilitation des logements dans le cadre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier. Les travaux ont été engagés au printemps 2022 pour la cité des Corons Verts et le seront début 2023 pour celle de la Mouchonnière.

Partenord Habitat gère la résidence de la Ferme Belle à Dorignies. Les logements sont grands (T4, T5) et occupés par des familles en majorité.

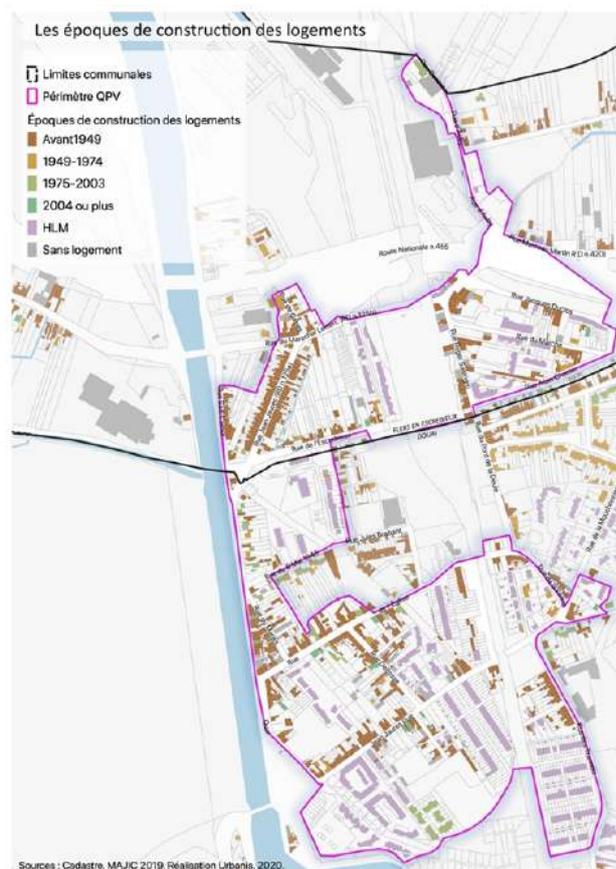
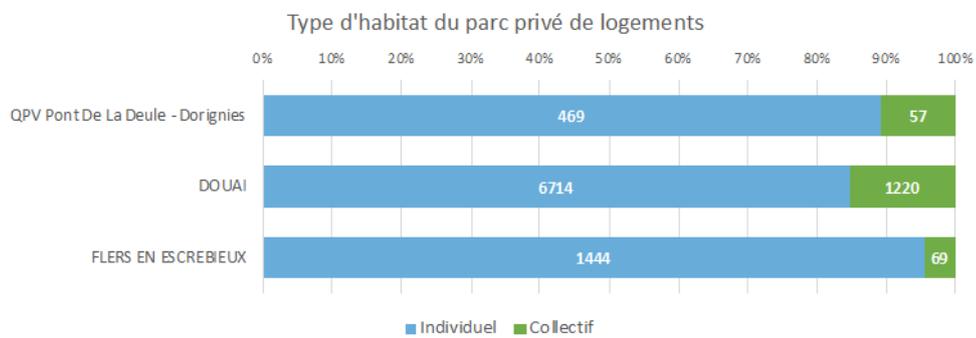
- **Le parc privé**

Sur les 1473 logements au sein du périmètre d'étude, 648 relèvent du parc privé (44%).

Plus de 80% des logements du parc privé ont été construits avant 1949 :



Près de 90% des logements du parc privé sont en individuel :

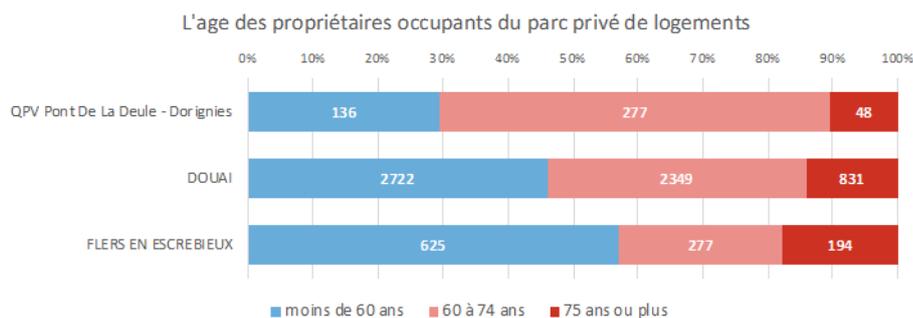
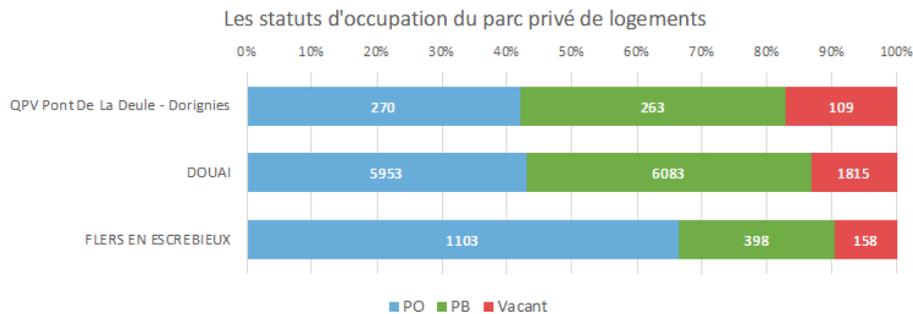


Un quartier d'accueil des ménages fragiles y compris dans le parc privé qui joue un rôle social de fait. Sur le quartier de Dorignies (commune de Douai), le taux de pauvreté est de 38% (contre 26% pour l'ensemble de la commune de Douai ou 18% à l'échelle de l'arrondissement).

Le statut d'occupation s'établit comme suit :

- 41% de locatifs privés, une part comparable à l'ensemble de la ville de Douai ;
- 42% de propriétaires occupants
 - o Dont 70% pour qui le chef de famille a 60 ans ou plus ;
 - o La part des PO de 75ans ou plus est en revanche relativement faible (10%).

Les besoins pourront donc notamment porter sur l'adaptation à l'âge des logements.



La vacance structurelle est plutôt élevée :

- 17% de logements privés vacants sur le secteur d'étude ;
- Près d'un quart de la vacance dans le parc privé est d'une durée d'au moins 5 années ;
- Une vacance plus importante sur les petits logements ;
- 40% de vacance de rotation (1 ans) et 37% de vacance comprise entre 2 et 4 ans. Cette répartition est à peu près identique à Douai. La vacance de 5 années et plus est légèrement plus représentée à Flers-en-Escrebieux (28%).
- La vacance du parc privé, qu'elle soit de rotation ou structurelle n'est pas particulièrement concentrée au sein du périmètre de Dorignies/Pont-de-la-Deûle, et donc plutôt diffuse.
- Les petits logements sont davantage touchés par la vacance qu'elle soit de rotation ou structurelle. Les T1 et T2 représentent presque la moitié des logements vacants alors qu'ils ne représentent que 17% du parc privé du périmètre.
- En revanche, plusieurs biens anciens maîtrisés et vacants qui dégradent l'image du quartier (sensation de quartier en attente de renouvellement).

Il apparaît globalement un état du bâti sur le parc d'habitat privé plutôt moyen voire médiocre sur certains sous périmètre.

Le parc est vieillissant et fait l'objet de petites réhabilitations à la mesure des moyens des occupants, souvent par leurs propres moyens ou sans recours à des professionnel.

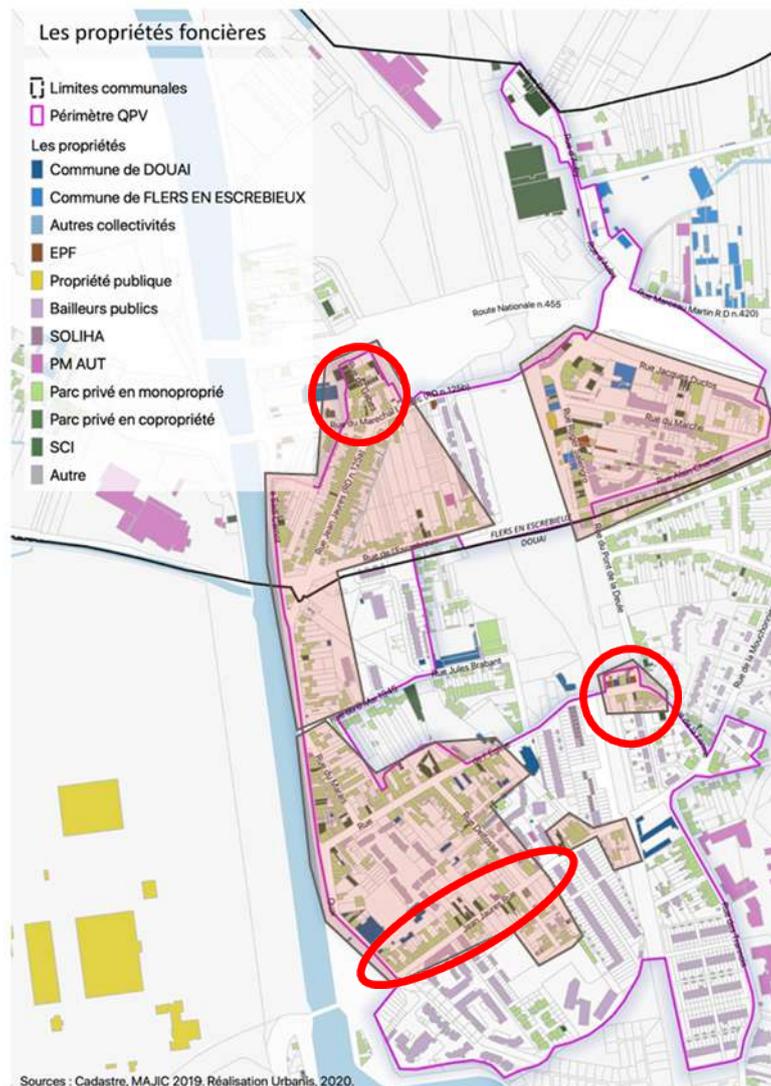
3 secteurs (en rouge dans la carte ci-dessous) semblent plus particulièrement concentrer des besoins en matière d'intervention sur l'habitat privé ancien :

- Autour de la gare le long de la rue Roger Salengro (enjeux de revalorisation) ;

- Autour du passage à niveau rue de la ferme (enjeux de démolition) ;
- Le long de la rue Jean Jaurès de manière un peu plus (enjeux de restructuration).

D'autres secteurs peuvent contribuer à un retournement de l'image du quartier mais mettrait sans doute plus de temps sur la mise en œuvre.

Enfin, plusieurs courées présentent des difficultés sur lesquelles les pistes d'intervention doivent être adaptées en fonction de leur configuration.

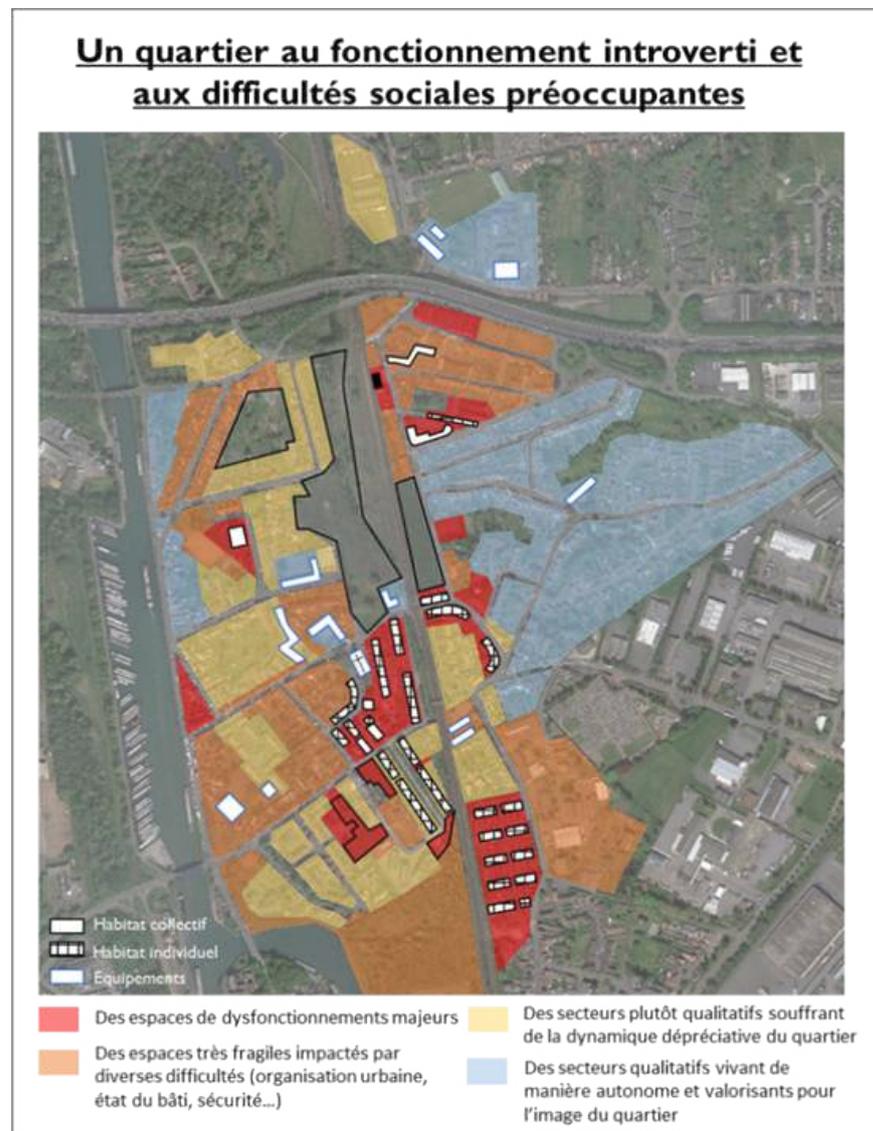


– Les difficultés socio-urbaines et sécuritaires

Le quartier possède de nombreux atouts mais les dysfonctionnements graves qu'il connaît participent de sa relégation.

Dorignies/Pont-de-la-Deûle, malgré une bonne desserte en transports (échangeur de l'autoroute, gare ferroviaire) et un certain nombre d'atouts notamment paysagers et patrimoniaux, apparaît comme un secteur en grande difficultés, enclavé et fracturé par des infrastructures. Ce fonctionnement introverti s'accompagne de dysfonctionnements socio-urbains (trafics, insécurité, dégradations, fragilité du peuplement...) présents sur l'ensemble du quartier et se cristallisant principalement sur les secteurs Jean-Jaurès, Château Delattre et le pôle gare. La spécialisation de ses équipements et la faible qualification des espaces publics participent d'une

dévalorisation globale du quartier qui connaît aujourd'hui une forme de relégation à l'échelle de la ville de Douai et de l'agglomération du Douaisis.



Depuis plusieurs années, la précarisation du quartier de Dorignies s'accélère, dans un contexte où le parc de logements n'est pas attractif et où la réputation du quartier se dégrade. A Pont-de-la-Deûle, la gare permet de conserver une dynamique d'attractivité, mais le peuplement reste fragile.

Deux publics dans le quartier sont particulièrement fragiles :

- Les seniors « invisibles » des deux quartiers, dans les logements sociaux ou privés depuis de nombreuses années, qui ne font pas appel aux acteurs sociaux et qui ont trop peu de ressources pour avoir de bonnes conditions de vie dans le quartier.
- Les nouveaux arrivants très précarisés, notamment du côté Dorignies.

La logique du peuplement est défavorable :

- Certains habitants « choisissent » encore les quartiers : ceux qui veulent profiter des aménités de Pont-de-la-Deûle, ou ceux qui connaissent la vie de ces quartiers et qui y sont attachés malgré les difficultés qu'ils y rencontrent.
- Mais une part non-négligeable d'habitants sont contraints de s'installer dans le quartier, et dans l'ensemble il s'agit d'une population précaire.
- Dans de nombreux secteurs les conditions de vie sont peu agréables (habitat dégradé, faible qualité de l'espace public, etc.)

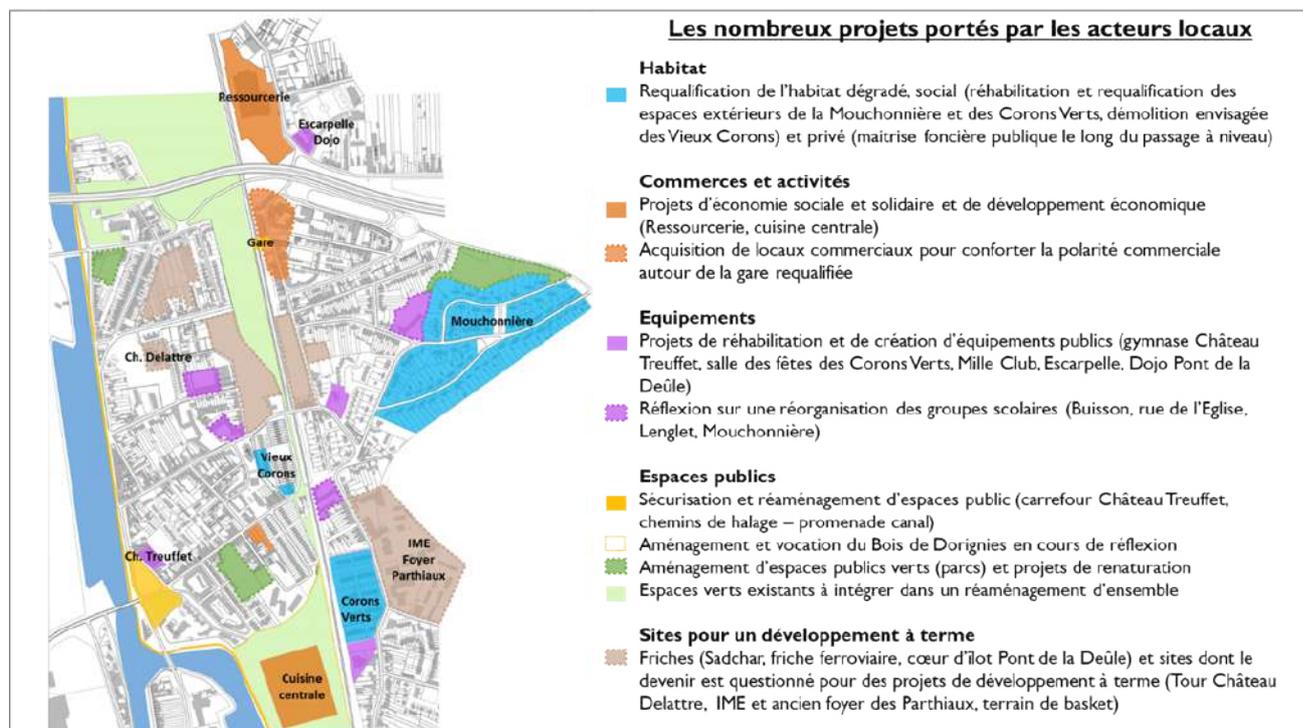
Pourtant, les quartiers présentent des atouts et un potentiel d'attractivité (maisons individuelles, proximité des centres-villes de deux communes avec une offre de services importante, gare, etc.)

Si ce potentiel d'attractivité n'est pas activé, et qu'une nouvelle dynamique de peuplement n'est pas impulsée, d'ici 15 ans :

- Les logements (et typologies) seront encore plus inadaptés au vieillissement de la population ;
- Les conditions de vie dans le quartier seront encore plus dégradées ;
- Le quartier sera encore plus déconnecté des communes avoisinantes.

– **Des atouts à renforcer et des polarités à conforter ou créer**

Fort du constat de difficultés persistantes, l'ensemble des acteurs locaux, et notamment les deux communes de Douai et de Flers en Escrebieux, ont engagé des actions et/ou des réflexions d'intervention sur ce quartier, touchant à la fois à l'habitat, aux équipements, aux services et activités économiques et commerciales, aux mobilités, etc. Toutefois, même si participant d'une dynamique de projet intéressante, ces actions nécessitent d'être réunies dans une stratégie commune et portée par l'ensemble des acteurs afin d'enclencher un vrai processus de revalorisation du quartier de Dorignies Pont de la Deûle.



Carte issue du diagnostic social et urbain – printemps 2020

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

Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville

Les projets de renouvellement urbain portés par DOUAISIS AGGLO s'inscrivent pleinement dans son Contrat de ville (qui a été prolongé de fin 2022 jusqu'à fin 2023). Le protocole d'engagements renforcés et réciproques, validé fin 2019, est venu conforter les axes prioritaires et la stratégie d'intervention sur le territoire.

L'ambition affirmée des interventions en renouvellement urbain est ainsi de clairement de stopper le phénomène de « décrochage » des quartiers et d'assurer pleinement leur intégration dans le territoire. Ces quartiers, trop souvent stigmatisés et vécus comme des espaces de relégation, doivent ainsi pouvoir retrouver une attractivité propre à permettre une nouvelle mixité sociale.

C'est pourquoi, les interventions proposées reposent en premier lieu sur l'habitat et en particulier sur le parc social. Ainsi, la qualité des logements proposés, notamment en location, doit-elle contribuer à favoriser un peuplement équilibré.

La qualité du cadre de vie et de l'offre de service, ainsi qu'un environnement sécurisant, contribueront également à l'attractivité résidentielle.

Dans le cadre du protocole d'engagements réciproques et renforcés du Contrat de ville, DOUAISIS AGGLO et ses partenaires ont souhaité prioriser les objectifs suivants, en faveur de l'accompagnement des habitants des quartiers prioritaires :

- Le numérique
- La levée des freins vers l'emploi
- La réussite éducative
- La culture
- Habitat et Renouvellement urbain
- La médiation
- La santé mentale
- L'expression citoyenne
- La lutte contre les discriminations

Ces différentes thématiques sont ainsi pleinement articulées vers les projets de renouvellement urbain développés.

Les interventions proposées aux Epis visent ainsi à proposer une reconfiguration complète de la forme urbaine et architecturale qui a été à l'origine de la conception du quartier dans les années 1960. Et compte tenu de sa position stratégique en entrée sud-est d'agglomération et à proximité d'équipements structurants, il est proposé d'y développer quelques locaux d'activité, en cohérence et complémentarité avec l'existant, tout en y développant une nouvelle offre de logement résidentielle de qualité. Une offre spécifique d'hébergement et d'hôtellerie axée sur le personnel et la patientèle du centre hospitalier voisin sera également proposée en développement.

Quant à Dorignies/Pont-de-la-Deûle, le projet de renouvellement urbain vise à conforter sa vocation résidentielle avec des interventions visant à améliorer le cadre de vie et l'offre de services, tout en résorbant l'habitat dégradé qui y existe.

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Le quartier des Epis à Sin-le-Noble

Les Epis ont déjà connu des interventions importantes dans le cadre du 1er Projet de Renouvellement Urbain développé dans le quartier. Ces interventions ont déjà permis de redonner une réelle attractivité à la résidence des Salamandres (Partenord Habitat), d'améliorer des équipements de proximité et de développer une offre de logement social qui n'existait pas dans le quartier (du logement individuel alors que l'offre locative sociale était exclusivement en collectif). Le développement de l'écoquartier qui s'est fait en continuité nord des Epis a également contribué à son désenclavement.

Toutefois, les patrimoines des Couronnes (locatif social) et des Alexia I, II et III (copropriétés) n'ont pas été traités dans le cadre du 1er PRU et les difficultés que présentent ces deux grands ensembles sont encore plus flagrantes aujourd'hui.

Aujourd'hui, les Epis, bien que dans une localisation favorable et portés par une forte action publique, présentent des dysfonctionnements d'une telle ampleur qu'ils pénalisent le développement de leur environnement à toutes les échelles : déstabilisation du patrimoine proche, altération de la dynamique habitat de l'écoquartier du Douaisis et des activités économiques et commerciales, déqualification de l'entrée d'agglomération. Cette vocation à l'échelle du territoire d'agglomération est aujourd'hui entravée par un fonctionnement social urbain extrêmement dégradé autour des Alexias (relégation sociale) et des Couronnes (précarité, trafics et insécurité). Les indicateurs sociaux montrent que, malgré les actions entreprises jusqu'à présent (PNRU, Plan de Sauvegarde des Alexia IV), la dynamique de relégation s'amplifie et apparaît aux élus comme aux experts désormais hors de contrôle :

- Les Alexia I, II et III se révèlent un parc social de fait extrêmement précarisé « entré dans un cycle de décrochage irréversible » ;
- Les Couronnes concentrent des difficultés sociales et d'insécurité extrêmes.

L'intervention sur les Epis représente donc un enjeu social – urbain majeur car à la spécialisation extrême du quartier se lie un blocage des dynamiques urbaines plus larges (destruction de valeur d'un site stratégique actuellement figé à l'état de friche). De la capacité à répondre aux problèmes posés dans le cadre du NPNRU, et ce au bon niveau, dépend l'avenir d'un territoire essentiel pour l'agglomération du Douaisis et de la ville de Sin-le-Noble.

DOUAISIS AGGLO et ses partenaires proposent que l'action du NPNRU dans les Epis repose sur les 4 piliers suivants sur lesquels ont été développés le projet social et urbain pour le devenir du quartier :

<p style="text-align: center;">1</p> <p>Supprimer définitivement les situations de forte dégradation des tours Alexia et les dysfonctionnements majeurs des Couronnes pour redonner un avenir à un site stratégique en entrée Sud-Est de l'agglomération</p>	<p style="text-align: center;">2</p> <p>Créer les conditions pour développer des programmes de logements mixtes socialement (diversification) en proposant des produits adaptés à la demande dans un contexte urbain et paysager attractif</p>
<p style="text-align: center;">3</p> <p>Permettre le développement sur une localisation privilégiée d'activités économiques en lien avec les zones existantes et en projet de l'Ecopark, l'hôpital, la ZA du Luc et le centre commercial Auchan</p>	<p style="text-align: center;">4</p> <p>Revisiter l'ensemble du projet Raquet-Epis à l'aune des dynamiques générées par le renouvellement urbain pour capitaliser sur les investissements structurels réalisés par l'agglomération et par la ville</p>

[voir annexe A7 PRIN – Schéma de synthèse du projet urbain sur les Epis]

Le quartier de Dorignies/Pont-de-la-Deûle à Douai et Flers-en-Escrebieux :

La situation en île du quartier de Dorignies Pont-de-la-Deûle lui confère un fonctionnement particulier en lien avec une forte identité batelière et minière que les acteurs locaux soutiennent avec force. Toutefois, ses canaux, ses anciens coron, son patrimoine architectural et certains ensembles sociaux qualitatifs n'empêchent pas le développement de poches de relégation en lien avec une offre d'habitat décrochée et le développement des incivilités et trafics :

- La rue Jean-Jaurès et résidences sociales,
- La résidence Maurice Dapvril autour du pôle gare,
- La résidence Château Delattre,
- Des parcelles privées très dégradées.

Le projet de renouvellement urbain s'attachera donc à la fois de résorber les points noirs, à activer les potentiels et à agencer dans un ensemble cohérent l'ensemble des actions prévues par les acteurs du territoire.

<p>1. Contribuer à la résorption des trafics par des actions urbaines spécifiques</p> <p>Actions urbaines ciblées sur les espaces aux configurations favorable au développement des incivilités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restructuration urbaine et requalification des espaces publics - Résidentialisation et réhabilitation - Occupation des friches, - Gestion urbaine renforcée... 	<p>2. Requalifier l'habitat privé et social dégradé en lien avec les secteurs de projet</p> <p>Le quartier compte plusieurs îlots d'habitat dégradé pour lesquels un faisceau d'interventions doit être mené :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actions coercitives et/ou ciblées sur l'habitat privé et son occupation - Démolition, curetage, reconquête... - Interventions de résidentialisation forte et de réhabilitation - Revalorisation de l'environnement
<p>3. Structurer le territoire en renforçant la vocation de chaque pôle</p> <p>Un axe urbain majeur relie deux polarités requalifiées de part et d'autre de la voie ferrée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le pôle gare – commerces : Occupation des rez-de-chaussée, qualification des espaces publics - Le pôle équipements : Création d'un ensemble d'équipements socio-culturels et scolaires associés 	<p>4. Développer une mixité sociale en s'appuyant sur les secteurs Mouchonnière et Delattre</p> <p>Deux secteurs complètent dans le temps la mutation du quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur Mouchonnière de valorisation et de développements ponctuels en lien avec l'ERBM - Un secteur favorable à la diversification de l'habitat dans un environnement requalifié sur le site Château Delattre

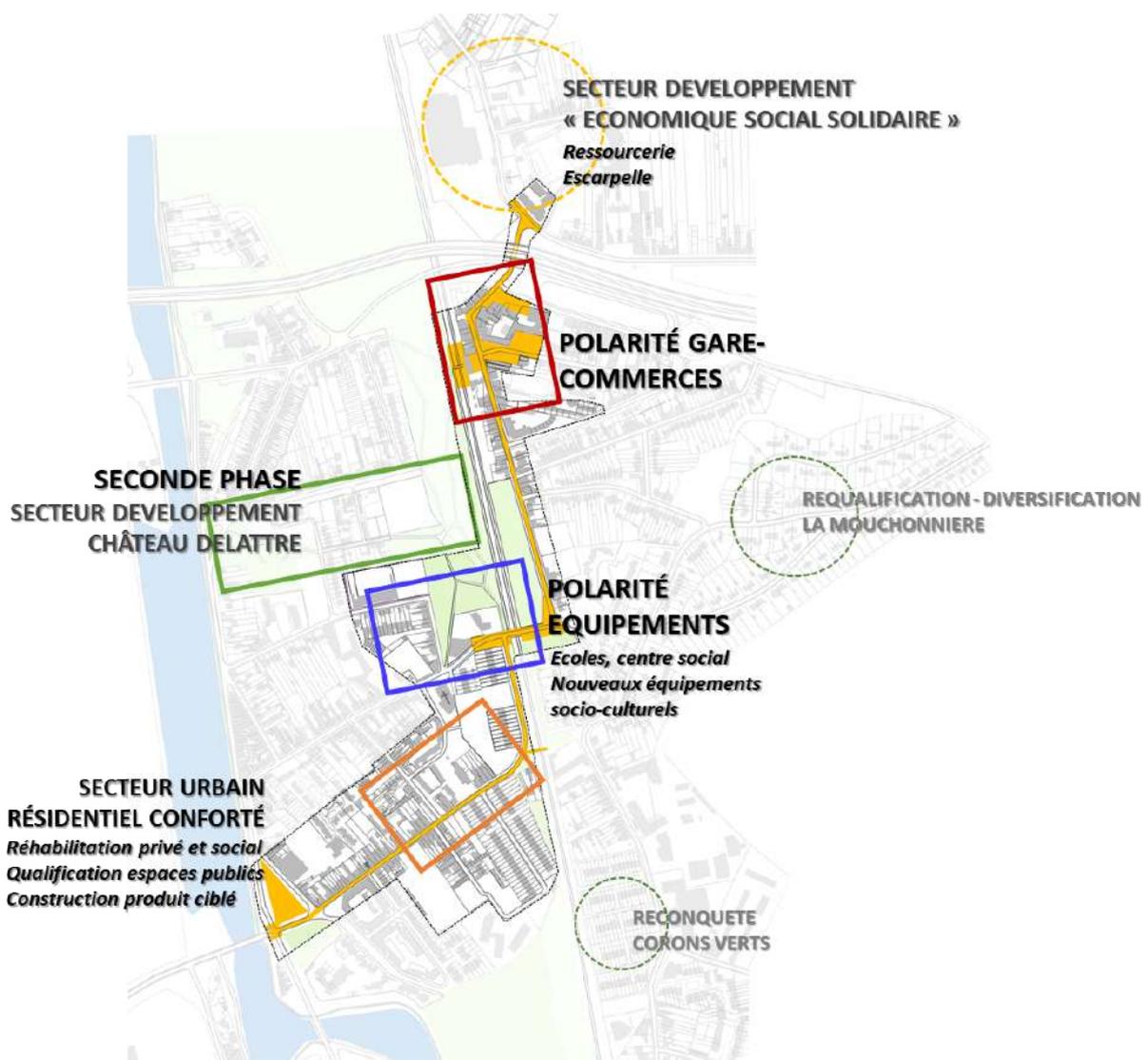
[voir annexe A7 – Schéma de synthèse du projet urbain sur Dorignies Pont-de-la-Deûle]

Le secteur étant vaste et associant de multiples acteurs, une stratégie de reconquête ciblée a été coconstruite avec l'ensemble des partenaires. Un travail de priorisation des actions a été mené afin qu'elles composent des secteurs de projets aux impacts renforcés. A l'intérieur du plan guide global du quartier, une distinction a été réalisée entre les opérations conventionnées au titre du NPNRU et celles qui seront réalisées, dans le même temps, avec d'autres financements.

La stratégie de reconquête de Dorignies-Pont de la Deûle se structure le long d'une « ligne de vie » traversant le quartier en desservant des polarités aux vocations complémentaires affirmées. Sur ce lien entre les deux villes du même « quartier de vie », les actions sur l'habitat (public et privé), les équipements, les mobilités et les commerces sont concentrées sur des sites spécifiquement recomposés.

Une fois ces actions de revalorisation / reconquête menées et, en conséquence, une fois le déficit d'attractivité et d'image corrigé, le secteur de la tour Delattre pourra être investi pour développer une offre renouvelée et diversifiée en bord de canal dans le cadre d'une clause de revoyure avec l'ANRU.

Dorignies/Pont-de-la-Deûle est constitué sur deux communes avec de nombreuses sous-entités urbaines fonctionnant difficilement ensemble malgré des lieux de vie communs. Afin de structurer l'intervention et de définir les secteurs stratégiques, un axe traversant le quartier et desservant les différentes polarités (Dorignies Sud, pôle équipements-parc-passage à niveau, pôle gare et commercial) a été identifié avec les partenaires.



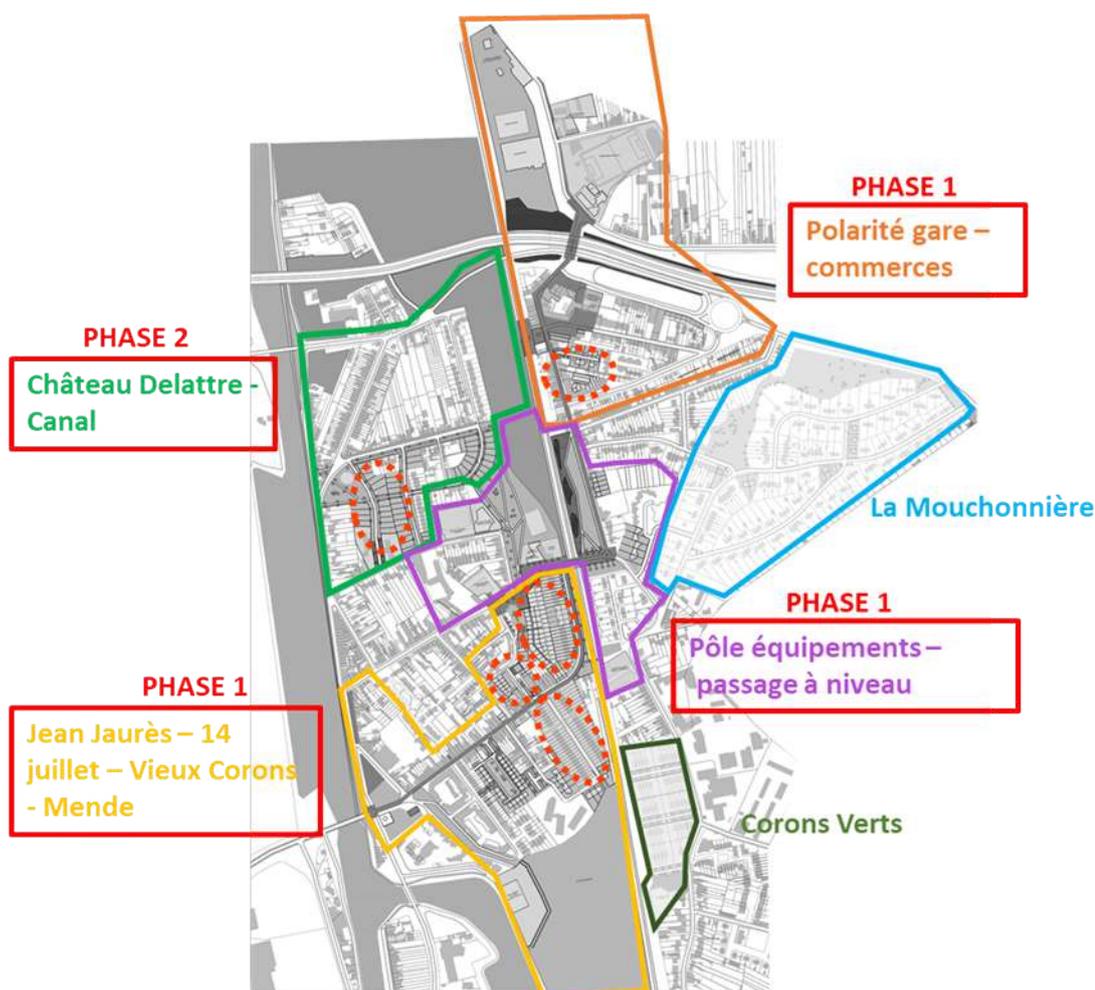
Plan des différents secteurs d'intervention identifiés (cf Annexe A9 PRIR)

Cet axe forme la colonne vertébrale du projet de renouvellement urbain, donne sens aux interventions et priorise les actions nécessaires pour susciter une redynamisation du quartier. Différents secteurs stratégiques, desservis et reliés par cette ligne de vie, ont été identifiés (carte ci-dessous) :

- **Dorignies Sud** : Un secteur d'amélioration des lieux qui concentrent les dysfonctionnements socio-urbains les plus importants mobilisant fortement l'ANRU ;
- **Pôle équipements** : Un secteur de déploiement d'une polarité équipements et d'espaces publics de rencontre autour du passage à niveau mobilisant des partenaires publics élargis ;
- **Pôle gare-commerces** : Un secteur de confortement de la polarité gare et commerciale mobilisant un ensemble de partenaires dont l'ANRU sur les problématiques d'habitat.

Associés à ces trois sites stratégiques, plusieurs lieux de développement résidentiel et économique pourront venir consolider et parachever la transformation du territoire.

Cette stratégie d'intervention est décomposée en deux phases qui permettront, dans un premier temps, de corriger les dysfonctionnements les plus importants, puis, forte de cette première transformation, de parachever le renouvellement d'une offre résidentielle et d'un cadre de vie urbain plus attractifs (clause de revoyure Château Delattre).



Plan de phasage des interventions (cf Annexe A9 PRIR)

Concernant la tour Château Delattre, l'avis formulé par le Comité d'Engagement indique :

« Les partenaires ont pris note des intentions d'intervention consensuelles entre les parties prenantes et des échanges entre le porteur de projet et le bailleur Norevie concernant le devenir de la résidence Château Delattre de 71 logements sociaux à Douai. Au regard de la forme urbaine, de la composition typologique et des difficultés de gestion de ce patrimoine le scénario de démolition semble le plus adéquat à la transformation du secteur. Une requalification de ce patrimoine conduirait à le réinscrire dans un nouveau cycle d'une durée de 25 ans. Les partenaires souhaitent que le bailleur présente des mesures d'amélioration à court terme du fonctionnement de la résidence qui restent conciliables avec une intervention en démolition à moyen terme. »

Par ailleurs, dans son courrier en date du 30 juillet 2021, le Délégué Territorial adjoint de l'ANRU ayant précisé le montant total maximum des concours financiers disponibles, a indiqué qu'« une enveloppe complémentaire pourra être allouée en cas d'intervention sur le secteur « Château Delattre-Canal » dans le cadre d'une clause de revoyure ».

Dans le cadre des réflexions engagées dans le concours de jeunes urbanistes EUROPAN16 auquel a adhéré DOUAISIS AGGLO, le bailleur et les partenaires étudieront également un scénario de requalification ambitieuse qui serait aussi compatible avec le projet social et urbain développé sur le quartier.

Il est proposé que la clause de revoyure soit étudiée au plus tard lors du 2^{ème} semestre 2023.

Elle prendra en compte la capacité du bailleur à mener une opération sur la tour Château Delattre, en particulier au regard de l'impact du relogement et en capacité d'ingénierie. Cette clause de revoyure sera donc étudiée en lien avec l'analyse de l'avancement des opérations sous maîtrise d'ouvrage du bailleur Norevie dans la convention NPNRU et en particulier en lien avec le relogement des locataires des Couronnes et de la reconstitution de l'offre de logements associée.

Par ailleurs, cette clause de revoyure sera également étudiée au regard de la Convention d'Utilité Sociale du bailleur, en vigueur depuis le 1er juin 2019 et en perspective de la CUS suivante.

Concernant le secteur nord de Pont de la Deûle (au nord de la rocade minière dans le secteur de polarité gare-commerces, DOUAISIS AGGLO et la commune mènent une réflexion importante, en lien avec le concours EUROPAN, sur le devenir du site et sa mutabilité. La maîtrise foncière et immobilière sera un enjeu important des années à venir pour construire un projet d'ensemble qui sera source d'attractivité pour le quartier. La mobilisation de l'Etablissement Public Foncier est également envisagée pour ce périmètre.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine

Sans objet

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

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

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.

Il est ainsi à noter que plusieurs décisions et engagements pris sur le territoire auront des impacts particuliers pour les habitants des quartiers en renouvellement urbain.

La mise en œuvre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier entre, dans le Douaisis, dans une phase d'accroissement des chantiers. Ceci s'accompagnera, à partir de fin 2022/2023 d'une augmentation de la remise en location d'une partie du patrimoine du bailleur Maisons et Cités (qui avait dû procéder à une vacance stratégique en amont des chantiers de réhabilitation). Ce patrimoine aura connu une restructuration et une rénovation énergétique qui contribueront à l'attractivité du parc social dans le secteur. Il s'agira également de logements qui pourront être mobilisés en faveur de la stratégie de relogement. Dans le quartier de Dorignies, 2 cités minières seront réhabilitées (189 logements prévus) à partir de 2022. Il s'agit de la cité des Corons verts et celle de la Mouchonnière.

Par ailleurs, DOUAISIS AGGLO avait également adhéré au concours EUROPAN 16 dont la thématique était « Ville Vivante », avec les communes de Douai et Flers-en-Escrebieux. Il s'agissait ainsi de pouvoir envisager d'envisager sous un autre angle d'approche les interventions sur certains périmètres du quartier d'intérêt régional et de l'inscrire dans une réflexion complémentaire aux opérations qui peuvent faire l'objet d'une inscription au financement du NPNRU. En particulier, le secteur de la tour Château Delattre, les espaces en friche de part et d'autre de la voie ferrée et le secteur nord de Pont de la Deûle à vocation économique, ont été étudié et ont fait l'objet de propositions intéressantes de la part des 3 équipes lauréate et mentionnées du concours. DOUAISIS AGGLO envisage ainsi de poursuivre les réflexions engagées pour aboutir à des propositions opérationnelles avec ces équipes, selon un calendrier qui reste à définir.

On notera aussi que, depuis le 1^{er} janvier 2022, les transports en commun seront gratuits pour tous les usagers dans le Douaisis (périmètre couvert par le Syndicat Mixte des Transports du Douaisis : DOUAISIS AGGLO et la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevant). Dans des quartiers où le taux de motorisation est faible (en particulier aux Epis), cette disposition devrait avoir un impact particulièrement positif. C'est

également une mesure qui devrait faciliter l'accompagnement dans le relogement en contribuant à lever un frein à la mobilité.

Dans l'écoquartier du Douaisis (Raquet), DOUAISIS AGGLO poursuit la construction d'équipements sportifs et de loisirs qui constitueront un pôle structurant. En plus du centre aquatique Sourceane ouvert depuis 2016, le boulodrome a ouvert début 2022 et la patinoire est en cours de construction. Parallèlement à cela, la commercialisation des terrains dédiés à la construction de logements se poursuit. Ainsi, le développement du sud de la commune de Sin-le-Noble se poursuit, continuant à permettre le « raccrochage » du quartier des Epis à un tissu urbain continu et cohérent.

Concernant l'emploi, il est à souligner l'implantation prévue en 2024 de l'entreprise Envision AESC à côté de l'usine Renault Douai, pour la production de batteries électriques. Plus d'un millier d'emplois seront créés pour l'ouverture de cette nouvelle usine.

Il est également à noter que la commune de Douai a été labellisée, avec la commune de Waziers, « Cités éducatives » et que ce dispositif bénéficiera notamment aux enfants et habitants du quartier de Dorignies.

Enfin, DOUAISIS AGGLO s'investit fortement sur les usages numériques et l'accompagnement des usagers afin de limiter la fracture numérique. Elle met ainsi en place un pilotage territorial des mesures d'accompagnement en la matière et se dote de conseillers numériques.

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

DOUAISIS AGGLO portera une vigilance particulière à la qualité de réalisation de l'ensemble des opérations de renouvellement urbain, autant en matière de logements que d'équipements mais aussi concernant les aménagements.

En matière de construction et de réhabilitation, la performance énergétique et la qualité environnementale des opérations feront l'objet d'une vigilance particulière.

Article 4. La description du projet urbain

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

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le programme d'intervention **sur le quartier des Epis** prévoit :

- La démolition des Couronnes (433 logements locatifs sociaux)
- La mise en place d'une DUP permettant d'aboutir à la démolition des copropriétés Alexia I, II et III (250 logements privés) et des bâtiments O et S issus de la copropriété Alexia IV (5 logements privés et un parking souterrain)
- La résidentialisation des 16 logements locatifs sociaux de la résidence Jean Monnet
- La reconstitution de 22 logements locatifs sociaux sur site (ancienne emprise bâtiment O)
- La construction de 102 logements individuels en diversification allant du PLS à l'accession sociale et privée. Parmi ces constructions, les contreparties foncières d'Action Logement concernent 20 logements individuels.

- La construction d'un hôtel hospitalier d'une capacité de 140 lits avec un espace de détente-loisir et un espace de restauration (6000m² de SDP) à destination des patients du Centre Hospitalier et de leurs familles
- La construction d'une résidence gérée d'une capacité de 70 chambres avec espaces communs de détente et de laverie (3000m² de SDP) à destination des soignants du Centre Hospitalier et de jeunes actifs présents sur le territoire (Usine Renault)
- La construction d'une cité artisanale avec 18 locaux pour des activités productives (2900 m² de SDP) et 13 bureaux pour du petit tertiaire aux étages des bâtiments (1000 m² de SDP).
- La requalification de la façade arrière du centre commercial Auchan
- La requalification des espaces publics du quartier répartis en trois secteurs :
 - o Sur le secteur Nouveau square : la création de trois voiries pour desservir les opérations résidentielles nouvelles, la requalification et le raccordement des voiries existantes (Avenue des Poètes, Square Prévert, Square Cachin)
 - o Sur le secteur Cœur des Epis : l'aménagement d'une promenade urbaine piétonne avec le redressement et la requalification de la voie en arrière d'Auchan et de sa connexion à la rocade afin de reconfigurer une entrée de quartier en lien avec la reprise à terme du franchissement piéton de la RD500 qui sera réaménagée sur ce tronçon en boulevard urbain ; en lien également avec le passage du BHNS et d'un arrêt de bus situé sur la promenade près de l'entrée de la galerie Auchan, de l'hôtel hospitalier et de la résidence gérée ; en lien enfin avec les équipements existants dont le centre social.
 - o Sur le secteur Nord-Est : la requalification et le raccordement de la rue Résidence des Salamandres à la rue Simone Veil
- L'aménagement d'un parc central faisant la couture entre les secteurs pavillonnaires, les développements résidentiels, les nouveaux programmes d'hébergement hospitalier, jeunes actifs, soignants et de développement économique (cour artisanale et petit tertiaire), les équipements actuels (gymnase),...
- La requalification/extension de la salle de sports Jean-Jacques Rousseau

La programmation du cœur des Epis vise à déployer une mixité fonctionnelle en cœur de quartier sur les axes les mieux desservis (RD25 et 500, RD643 vers Douai, passage du BHNS) et à immédiate proximité des aménités du quartier (centre commercial Auchan, Centre hospitalier de Douai, ZAE du Luc et de l'Ecopark, équipements publics). Cette diversité de fonctions permettra d'animer les espaces publics et de participer à leur sécurisation et reconquête dans le cadre du projet NPNRU. Enfin, le déploiement d'un espace parc bordé par des activités d'hébergement, de développement économique et de secteurs plus résidentiels rend possible une couture urbaine et paysagère de grande qualité entre les différents secteurs du quartier et entre le cœur des Epis recomposé et l'écoquartier du Douaisis qui demain ne constituent plus qu'un seul et même quartier d'entrée d'agglomération du Douaisis avec des équipements, des activités et des espaces publics complémentaires. Cette entrée d'agglomération urbaine, stratégique à l'échelle du territoire, sera d'ailleurs entièrement requalifiée et mise en scène grâce au réaménagement des espaces publics, à la construction de signaux urbains nouveaux (résidence gérée et cour artisanale), au retraitement de l'espace arrière du centre commercial Auchan ainsi que par la « boulevardisation » et l'amélioration du franchissement de la RD500 au niveau du rond-point du centre hospitalier.

Cette programmation en cœur de quartier répond à des besoins structurels du territoire du Douaisis et se développe autour de deux axes : la programmation d'activités économiques et la création d'une offre d'hébergement spécifique en lien avec les équipements de santé.

En effet, la friche des Epis apparait comme une opportunité foncière stratégique pour le développement économique de l'agglomération à horizon de 8 ans.

Le stock de fonciers disponibles dans l'agglomération pour du développement économique apparait limité (environ 17,8 ha soit 8 ans d'écoulement au rythme du marché actuel) et la demande pour de l'immobilier à vocation économique pour des petites surfaces à destination des artisans et PME est particulièrement

soutenue. Dans le contexte règlementaire de Zéro Artificialisation Nette, un certain nombre de projets futurs vont être particulièrement contraints pour accueillir ces développements économiques nécessaires. Aussi, les Epis constituent une friche positionnée à un endroit stratégique d'entrée sud-est d'agglomération, bénéficiant d'une desserte viaire de qualité et bientôt desservie par un BHNS gratuit, à proximité d'un quartier densifié à horizon 8 ans bénéficiant d'équipements à rayonnement d'agglomération. La friche des Epis est donc identifiée aujourd'hui par les acteurs locaux et nationaux comme une véritable opportunité foncière pour implanter de l'immobilier à vocation économique à un horizon de 8 ans. Pourront s'y développer, des locaux pour TPE-PME en R+1 des constructions ainsi que des activités du secteur artisanal et productif en RDC des bâtiments qui seront accompagnés de parkings paysagers. Cette offre de bureaux et de locaux mixtes sur mesure pour des petites surfaces s'inscrira bien en complément d'un Ecopark qui sera rempli à moyen terme et viendra répondre à un besoin à l'échelle de l'agglomération qui n'est actuellement pas pleinement satisfait.

Deux autres programmations ont été identifiées dans le cadre d'échanges avec le Centre Hospitalier de Douai (CHD). Il s'agit d'un parc de résidences hôtelières spécialisées autour tout d'abord d'une résidence jeunes actifs à destination des praticiens du CHD ne trouvant actuellement pas d'offre de logements suffisante dans un périmètre proche, mais également à destination de futurs actifs liés à l'écosystème Renault. La résidence services répond en effet à un besoin de court terme avec des besoins d'hébergement de praticiens étrangers exerçant sur le site du CHD (environ 50 médecins en permanence) qui se dispersent aujourd'hui dans des logements dans le Douaisis. La localisation d'une résidence doit répondre à l'enjeu premier d'être à immédiate proximité de l'hôpital ce que seule la situation des Epis permet (10 à 15 minutes à pied de l'entrée de l'hôpital).

A moyen-long terme, cette première résidence gérée sera accompagnée d'un hôtel hospitalier à destination de la patientèle du CHD et de ses accompagnants qui trouveront ainsi une offre d'hébergement adaptée et proche du CHD. L'hôtel hospitalier est un dispositif d'hébergement temporaire non médicalisé à destination des patients domiciliés à plus d'une heure du CHD, elle aussi devant répondre à l'enjeu d'immédiate proximité avec l'hôpital (moins de 15 minutes à pied), dans un bâtiment séparé de l'enceinte de l'hôpital et dans un cadre plutôt paisible, ce que la situation des Epis permet également.

Cette double offre d'hébergement spécifique répondra aux besoins des institutionnels du territoire en proposant des résidences dans un cadre paysager requalifié et bénéficiant de toutes les aménités de proximité (commerces, restaurants, BHNS, équipements de loisirs/sport) qui seront un complément particulièrement apprécié dans le cadre de séjours hospitaliers. Elle s'articulera de plus au projet d'insertion urbaine de l'hôpital que la collectivité porte au travers de la requalification de la RD500 engagée par le Département du Nord (travaux programmés de 2026 à 2028).



**Plan guide du projet urbain des Epis (cf Annexe A8 PRIN)
[voir aussi annexe A9 PRIN – Plan d'aménagement des espaces publics et plan des démolitions]**

Le programme d'intervention **sur le quartier de Dorignies Pont-de-la-Deûle** prévoit dans le cadre d'une première phase 3 secteurs de projets : le secteur Dorignies Sud, le pôle équipements et le pôle gare-commerces. La deuxième phase d'intervention sur le secteur Château Delattre sera traitée dans le cadre d'une clause de revoyure.

Sur le secteur Dorignies Sud (Vieux Corons-14 juillet-Jaurès) :

- La démolition de 20 logements sociaux Norévie aux Vieux Corons
- La construction de 9 logements sociaux individuels aux Vieux Corons
- La résidentialisation de la résidence 14 juillet (49 logements) par Norévie (dont fermeture du parking souterrain rue Jean Jaurès et construction d'un local rue Delfosse) et de 26 logements situés rue de Mende
- La construction d'un béguinage personnes âgées de 24 logements individuels (avec acquisition-démolition de garages) [hors financement ANRU]
- Un ambitieux programme de requalification des espaces publics et voiries comprenant :
 - o Le réaménagement de la rue des Martyrs de la Résistance – rue Jean Jaurès (redressement et requalification d'ensemble)
 - o La création d'une rue nouvelle et le réaménagement d'un square et des stationnements sur l'ancienne place du 14 juillet
 - o L'aménagement en attente de construction à terme d'un bâtiment habitat privé Delfosse – Jaurès et remembrement parcellaire privé
 - o La requalification de la rue et du parvis de l'Eglise en lien avec les futurs équipements
 - o L'aménagement mixte de jardins familiaux - maraichages en arrière des Vieux Corons (avec acquisition démolition de deux parcelles d'habitat privé dégradé)

- Le réaménagement des parkings cour Pecqueur et rue Jean Jaurès [hors financement ANRU]
- La fermeture de l'accès bois de Dorignies rue de Mende et l'aménagement piéton à terme du Bois [hors financement ANRU]

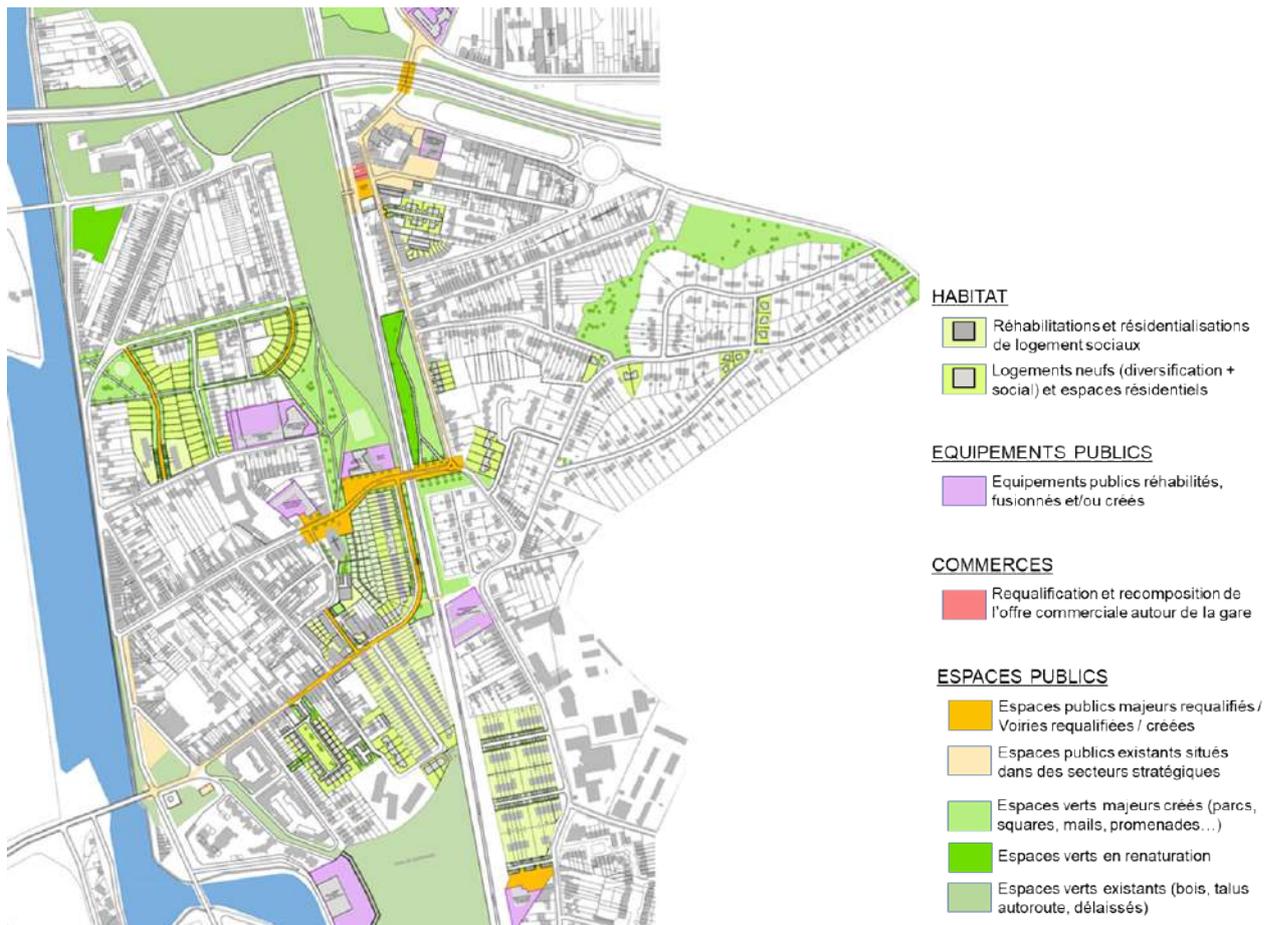
Sur le Pôle gare – commerces :

- La réhabilitation et la résidentialisation de la résidence Maurice Dapvril (42 logements) et rue Salengro (4 logements)
- La construction d'au moins 7 logements sociaux sur la friche rue Salengro
- L'acquisition – amélioration de 4 cellules commerciales rue Salengro [hors financement ANRU]
- Le réaménagement des espaces et voiries attenants :
 - Le réaménagement du parvis et de la halte gare [hors financement ANRU]
 - La requalification du passage sous l'autoroute
- Le confortement du pôle santé de l'Escarpelle [hors financement ANRU]
- La démolition – reconstruction du dojo [hors financement ANRU]
- La construction d'un nouvel équipement de proximité « le toit commun »
- Le développement de nouvelles activités économiques dans le cadre d'une orientation vers l'économie sociale et solidaire sur le foncier à vocation économique au nord du quartier [hors ANRU]

Sur le Pôle équipements [hors financement ANRU] :

- La construction de logements sociaux individuels sur le foncier libéré par la démolition du club de prévention
- La construction de logements individuels sur l'ancien terrain de basket
- L'aménagement d'un parc central espace de jeux et de rencontre pour l'ensemble du quartier
- Le réaménagement du passage à niveau Est (dont acquisitions-démolitions habitat privé dégradé)
- La construction d'un pôle alimentaire qui se constitue de la cuisine centrale municipale mais s'articule aussi avec du maraichage de proximité
- Les aménagements d'attente du foncier Nord du parc central concerné par la clause de revoyure Château Delattre
- La démolition du club de prévention et reconstruction d'un équipement (club de prévention, annexe centre social, maison des associations) [hors ANRU]
- La réhabilitation, extension et regroupement des groupes scolaires [hors ANRU]

Le **secteur château Delattre** est inscrit en clause de revoyure et prévoyait la démolition de la tour Château Delattre, la résidentialisation de deux petites résidences sociales Château Delattre, la construction cité-jardin (une cinquantaine de logements en diversification) et le réaménagement des espaces publics (rues, square, mails). Dans le cadre de la clause de revoyure, il s'agira de confirmer le scénario d'intervention sur la tour Château Delattre car une requalification ambitieuse pourrait éventuellement être envisagée par les partenaires si elle s'inscrivait dans le niveau d'ambition attendu pour le renouvellement de l'attractivité du quartier.



**Plan guide du projet urbain de Dorignies/Pont-de-la-Deûle (cf Annexe A8 PRIR)
[voir aussi annexe A9 PRIR]**

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Le quartier des Epis à Sin-le-Noble

La composition urbaine du projet NPNRU des Epis procède dans un premier temps d'une conception de grande échelle. Etant donné le rôle structurant des développements territoriaux envisagés et le rôle aujourd'hui bloquant mais demain catalysant que joueront les Epis dans ce développement, il est indispensable que leur renouvellement s'inscrive à la fois dans l'environnement large actuel de l'entrée sud-est d'agglomération et dans les principes de composition de l'éco-quartier du Douaisis au Nord. Il s'agit de poser les bases d'un ensemble territorial cohérent, « éco-territoire » porteur d'une image positive pour l'ensemble du Douaisis :

- Les axes de composition de l'écoquartier du Douaisis sont prolongés, rues et parcs, y compris jusqu'à la gare et le centre de Sin le Noble et vers Douai.
- Le pôle commercial trouve une façade arrière qualifiante développant un pôle d'activités économiques et hotelières-santé le long d'une promenade urbaine qui s'étendra jusqu'à l'entrée de quartier remise en scène sur la RD500 en entrée d'agglomération.

La composition de cette pièce urbaine mixte sur l'actuel emplacement des patrimoines des Couronnes et des Alexias est conçue afin d'articuler différents programmes autour d'un parc central. Les continuités viaries

irriguent ce cœur de quartier et découpent des îlots accueillant l'habitat au Nord et à l'Ouest et l'activité économique et les résidences en lien avec l'hôpital au Sud. La morphologie résidentielle dominante est individuelle, composée urbainement et évoquant la qualité du patrimoine des squares.

La disparition des tours et immeubles hauts permet non seulement de supprimer des patrimoines altérant la qualité du cadre de vie mais également de réaliser une offre de diversification contribuant à construire un lieu choisi pour habiter.

La promenade urbaine entrée Sud du quartier sera structurée par un front urbain entièrement requalifié grâce au traitement de la façade arrière du Auchan (opération sous la responsabilité du centre commercial) pour en faire une façade qualitative et d'entrée du centre commercial dans le quartier. En vis-à-vis de cette requalification du Auchan se déploieront l'hôtel hospitalier ainsi que la résidence services qui animeront par leur RDC actifs (services, restauration, professionnels de santé,...) la promenade, et par leur façade arrière et leur stationnement paysager le parc des Epis. Cette recomposition urbaine autour de rues bien tenues passera également par la recomposition de l'îlot Sud-Est grâce à la construction d'une cité artisanale qui resserrera les liens avec le gymnase et le centre social aujourd'hui isolés, finalisant la remise en scène de cette entrée Sud de quartier avec des signaux urbains dont les pignons seront à traiter avec une forte qualité architecturale.

Ces îlots proposeront des façades sur parc travaillées avec des éléments paysagers et des limites qui seront elles aussi traitées avec beaucoup d'attention afin d'animer le parc et ainsi participer à sa qualité urbaine. L'ensemble des flux générés par les résidences hôtelières, l'accès au centre hospitalier ainsi que les activités économiques complétant les services, commerces et équipements déjà présents permettront une vraie animation de cet espace de parc central autour d'une petite polarité aux offres multiples propices au lien social et à une occupation large dans la journée, favorable à l'émergence d'une vie de quartier. Ce parc accompagnera et valorisera les nouvelles programmations en retour en leur proposant un cadre d'accueil très qualifiant et spécifique à l'échelle de l'agglomération.

Cet espace de parc permettra enfin d'assurer une transition paysagère douce et continue avec les développements résidentiels et les espaces pavillonnaires des squares existants. Grâce à un maillage doux, ce grand parc dessinera demain des liens renforcés avec les équipements de l'écoquartier du Douaisis (école, centre aquatique, boulodrome, patinoire, lycée) et les autres établissements de santé (maison de santé, résidences personnes âgées,...). Le BHNS suivra d'ailleurs les contours du parc en desservant les différents pôles au cœur des Epis et ceux de l'environnement proche des Epis (au Sud le centre hospitalier, au Nord l'écoquartier et les centres-villes de Sin le Noble et de Douai).

Le produit habitat est essentiellement individuel et se composera à partir d'un tracé viaire souple issu de l'ancien tracé des Couronnes et évoquant les cités -jardin. Les parcelles pourront accueillir soit des lots libres soit des ensembles portés par des promoteurs. Ces parcelles seront desservies par des rues résidentielles calmes doublées de promenades et de circulations douces favorables au développement d'une fonction résidentielle. Les maisons auront pour objet de faire venir des familles attirées par des produits ciblés sur un site très équipé en offre scolaire et sportive, bénéficiant d'une polarité commerciale et hospitalière, ensemble d'aménités reliées entre elles par des déplacements doux.



**Schéma de synthèse du projet urbain des Epis (cf Annexe A8 PRIN)
[voir aussi annexes A8 et A9 PRIN]**

Le quartier Dorignies/Pont-de-la-Deûle à Douai et Flers-en-Escrebieux

La transformation par une intervention sur la composition urbaine

La trame urbaine du quartier de Dorignies/Pont-de-la-Deûle comporte aujourd'hui un certain nombre de configurations propices aux trafics, aux passages indésirables et insécurisants, une limite public-privé peu lisible entraînant des difficultés de gestion, ainsi que des espaces de délaissés urbains en cœur de quartier qui participent de cette dévalorisation d'ensemble. Les difficultés de fonctionnement socio-urbain se concentrent d'ailleurs dans le secteur Jaurès-14 juillet-Vieux Corons-Rue de Mende qui cumule les organisations urbaines complexes.

Des actions de suppression des passages en arrière de logements et au travers des résidences (rue de Mende et 14 juillet), de démolition partielle et de re-création d'un modèle urbain plus classique avec une rue piétonne et routière desservant des logements résidentialisés (14 juillet et Vieux Corons), de fermeture des ilots et d'occupation des friches par des constructions (Vieux Corons, béguinage rue Pecqueur-Jaurès) et par des espaces verts privatifs ou sécurisés (jardins familiaux, squares, parkings) doivent permettre de rendre les espaces publics plus lisibles, sécurisés et de redonner aux habitants un cadre de vie apaisé.

La sécurisation et l'aménagement des circulations piétonnes participeront en outre à cette recomposition urbaine. Le passage à niveau, particulièrement étroit et dangereux, deviendra demain le pivot entre la polarité de la gare et des commerces et celle des équipements par une démolition des bâtiments pour majorité insalubres et par une reconfiguration d'un carrefour accidentogène. L'ensemble des parvis des nouveaux équipements seront réaménagés et des liaisons douces permettront de les relier à pied à distance des flux routiers.

La création d'un parc ludique et paysager à l'ouest des voies ferrées, en cœur de quartier, animé par les équipements scolaires, sociaux et culturels, apportera un espace de rencontre unique pour l'ensemble des

habitants des différents sous-quartiers. Ces aménagements paysagers permettront en outre de qualifier les limites avec les friches ferroviaires et de mettre à distance les cheminements des voies ferrées afin de les concentrer sur des itinéraires sécurisés. Ce parc central sera connecté à terme au canal à l'Ouest par une coulée verte dans le secteur renouvelé du Château Delattre, et au Nord à la polarité gare par l'actuelle « friche Sadchar », sur laquelle sera construit un nouvel pôle alimentaire intégrant la cuisine centrale municipale.

Le renforcement des polarités commerciales et d'équipement

Deux polarités structureront et participeront de l'équilibre fonctionnel et urbain du quartier en développant une polarité autour des équipements scolaires, sociaux et culturels à Dorignies, et en confortant une polarité commerciale autour de la gare de Pont de la Deûle.

La polarité des équipements de Dorignies permettra de constituer en cœur de quartier un espace resserré et visible autour d'un ou deux groupes scolaires regroupés et agrandis, d'un centre social agrandi pour accueillir dans un bâtiment commun ou mitoyen le club de prévention actuellement situé de l'autre côté des voies ferrées, des locaux associatifs voire une annexe du conservatoire de musique dans les locaux des écoles libérées. Un parcours santé et des espaces de jeux dans le parc viendront compléter cette nouvelle centralité vivante du quartier.

Du côté de Pont-de-la-Deûle, une intervention d'acquisition-réhabilitation des locaux commerciaux vacants autour d'une offre de services complémentaires à ceux déjà présents sur le site sera réalisée par la collectivité. La halte gare ayant été requalifiée, le réaménagement du parvis permettra de mettre en valeur cet élément d'attractivité fort pour le quartier. Enfin, la réhabilitation et résidentialisation de la résidence Maurice Dapvril, point de fixation des trafics et des dégradations sur le secteur, contribuera à achever la revalorisation du secteur.

En complément, la commune construira un nouvel équipement public de proximité, à l'articulation avec le complexe sportif et le nouveau pôle santé de l'Escarpelle.

Par ailleurs, la commune de Flers-en-Escrebieux et DOUAISIS AGGLO se sont engagées dans la maîtrise foncière et immobilière de bâtiments et fonciers à vocation économique dans l'optique de travailler sur le développement d'activités tournées vers l'économie sociale et solidaire.

La résorption des poches d'habitat dégradé (social et privé) et la mixité de l'habitat dans le quartier

Le renouvellement urbain de Dorignies/Pont-de-la-Deûle s'appuiera sur une requalification de l'offre résidentielle, sociale sur des résidences du bailleur Norévie, et de l'habitat privé dans des secteurs d'intervention stratégique. L'intervention sur l'habitat s'opérera dans un premier temps sur des lieux particulièrement visibles et porteurs d'un renouvellement d'image à court et moyen terme, puis dans un second temps, sur un site particulièrement attractif pour une diversification à terme de l'offre résidentielle du quartier.

Une première phase permettra dans les trois secteurs stratégiques Jaurès – pôle équipements – pôle gare de corriger les dysfonctionnements les plus importants sur les patrimoines sociaux de Norévie et sur quelques poches d'habitat privé dégradé.



Schéma de synthèse du projet urbain sur Dorignies/Pont-de-la-Deûle

[voir aussi annexes A8 et A9 PRIR]

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A.

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

L'ANRU et ses partenaires avaient formulé des préconisations, orientations et demandes d'approfondissement sur les points suivants :

- Argumenter le ratio de reconstitution ;
- Intégrer la stratégie de reconstitution de l'offre dans les objectifs de la politique locale de l'habitat :

- Articuler la production en reconstitution au titre du NPNRU avec la production sociale de droit commun (production en déduction ou en complément ; mixage des financements ; cadencement de la production) ;
- Localiser l'offre de reconstitution (contribuer au rééquilibrage géographique ; objectif de production de petites typologies) ;
- Etudier la possibilité d'articuler la démarche avec l'Action Cœur de Ville à Douai, au travers d'opérations d'acquisition-amélioration ;
- Atteindre l'objectif fixé à 50 % du total de la reconstitution de l'offre identifié à l'adresse lors de l'examen du projet en comité d'engagement ;
- Concernant les possibilités de dérogation à la production de logements locatifs sociaux dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, elle ne sera envisageable que "pour autant qu'elle vise à développer une offre non encore présente sur le quartier en termes de typologies ou de produits spécifiques, ou à sécuriser d'éventuelles opérations de diversification".

Le ratio de reconstitution de l'offre a été fixé à 0,6.

Il repose sur les éléments de contexte suivants :

- L'objectif de production de logement locatif social de 185 logements programmés par an, fixé dans le Programme Local de l'Habitat est, en moyenne, tenu sur la période 2017/2020 (avec, donc, des variations annuelles) ;
- La vente du patrimoine des bailleurs sociaux va être amenée à augmenter, sachant qu'elle se situait aux alentours d'une cinquantaine de logements par an vendus en 2017/2018 ;
- La demande de logements sociaux sur le territoire, analysée à partir du Système National d'Enregistrement (SNE) sur la période 2017-2019, présente les caractéristiques suivantes :
 - Une moyenne annuelle de 5 698 demandes sur le territoire intercommunal, pour un nombre total de logements locatifs sociaux d'environ 19 900, dont :
 - 2 231 demandes en moyenne annuelle pour la commune de Douai, pour environ 7 250 logements locatifs sociaux ;
 - 237 demandes en moyenne annuelle pour la commune de Flers-en-Escrebieux, pour environ 800 logements locatifs sociaux ;
 - 677 demandes en moyenne annuelle pour la commune de Sin-le-Noble, pour environ 2 300 logements locatifs sociaux ;
 - Les demandes d'accès au logement social sont majoritaires par rapport aux demandes de mutation :
 - 3 050 demandes d'accès en moyenne annuelle soit 53,5 % de la demande totale ;
 - 2 648 demandes de mutation en moyenne annuelle soit 46,5 % de la demande totale ;
- L'attribution de logements sociaux sur territoire présente, pour sa part et sur la même période, les caractéristiques suivantes :
 - Une moyenne annuelle de 1 916 attributions dont :
 - 877 attributions en moyenne annuelle pour la commune de Douai ;
 - 67 attributions en moyenne annuelle pour la commune de Flers-en-Escrebieux ;
 - 199 attributions en moyenne annuelle pour la commune de Sin-le-Noble ;
 - Les attributions sont très majoritairement issues des demandes d'accès puisque :
 - 1 280 attributions en moyenne annuelle sont faites pour des demandes d'accès au logement social soit 66,8 % des attributions totales ;
 - 637 attributions en moyenne annuelle sont faites pour des demandes de mutation au sein du parc social soit 33,2 % ;
 - Pour les 4 principaux bailleurs présents sur le territoire, les attributions se répartissent ainsi :
 - Norevie attribue en moyenne annuelle 750 logements pour un patrimoine total d'environ 7 600 logements ;
 - Maisons et Cités attribue en moyenne annuelle 347 logements pour un patrimoine total d'environ 5 813 logements ;
 - Partenord Habitat attribue en moyenne annuelle 246 logements pour un patrimoine total d'environ 2 018 logements ;
 - SIA Habitat attribue en moyenne annuelle 355 logements pour un patrimoine total d'environ 3 484 logements.

Ainsi, nous observons :

- Une demande de logements social annuelle qui équivaut à environ 28,5 % du patrimoine existant ;
- Un taux de rotation dans le parc social légèrement inférieur à 10 % ;
- Environ 1/3 du volume des demandes sont pourvues annuellement ;
- Les demandes d'accès au parc social sont, en moyenne, davantage traitées que les demandes de mutation.

Compte tenu de ces éléments, le ratio de 0,6 en reconstitution de l'offre permettra de s'assurer que le renouvellement urbain ne vienne pas déséquilibrer les équilibres de peuplement sur le territoire et de continuer à répondre au mieux aux enjeux d'équilibre social de l'habitat.

Stratégie de reconstitution de l'offre dans la politique locale de l'habitat

Au vu des éléments exposés ci-dessus et compte tenu du ratio de 0,6 retenu en reconstitution de l'offre, ***cette reconstitution s'inscrira bien en complément de la programmation de droit commun du logement social***, afin de limiter la perte de patrimoine locatif social qu'engendreront donc les opérations de démolition de nos projets de renouvellement urbain.

Les logements proposés à la démolition sont des patrimoines dont les caractéristiques du bâti rendent leur réhabilitation peu valorisable et/ou des résidences identifiées comme très fragiles dans le cadre des travaux menés par notre Convention Intercommunale d'Attributions. En compensation de la démolition de patrimoines peu attractifs, l'offre reconstituée permettra une augmentation de la qualité et de l'attractivité du logement locatif social sur le territoire.

Il est à noter que le parc social proposé en démolition relève exclusivement du bailleur NOREVIE et que celui-ci a fait part de sa volonté de porter la totalité de la reconstitution de l'offre pour le patrimoine qu'il démolira.

Par ailleurs, l'offre reconstituée devra présenter les caractéristiques suivantes, qui répondent aux orientations de notre Programme Local de l'Habitat :

- Typologies de logement :
 - o Des petits logements afin de répondre à un besoin marqué de ce type de produit sur le territoire mais aussi quelques grands logements afin de répondre à la tension qui existe aussi sur ce type de produit pour des grands ménages mais dans un volume plus réduit ;
 - o L'analyse du SNE sur l'année 2019 fait effectivement ressortir les éléments suivants concernant la tension sur les petites typologies de logements (T1 et T2) :
 - Pour une demande totale de 5 792 :
 - 612 demandes de T1 soit 10,5 % de la demande totale ;
 - 1 761 demandes de T2 soit 30,4 % de la demande totale ;
 - Or, pour un total de 1 844 attributions, on observe :
 - 94 attributions de T1 soit 5 % des attributions totales ;
 - 395 attributions de T2 soit 21,4 % des attributions totales ;
 - Ainsi, on calcule que seulement 15,3 % des demandes de T1 est pourvue et seulement 22,4 % de la demande de T2, alors qu'en moyenne 1/3 des demandes sont annuellement pourvues (voir supra) ;
 - o ***Ainsi, dans le cadre de la reconstitution de l'offre NPNRU, les logements T1 et T2 représenteront au minimum 40 % du nombre de logements total produits, avec un objectif cible de 45% ;***
 - o ***La reconstitution de l'offre intégrera également la production de quelques logements en T5 et + afin de faciliter le relogement de quelques ménages dans le cadre des opérations de démolition ; la production de ces logements sera plutôt proposée en individuel ;***
- Localisation :
 - o ***Le patrimoine démoli sera partiellement reconstitué sur les communes de Sin-le-Noble, Douai et Flers-en-Escrebieux*** afin de prendre en compte les équilibres démographiques de ces communes ;
 - o Concernant l'enjeu de rééquilibrage géographique au bénéfice des secteurs les moins dotés, des opérations ont déjà pu être réalisées ou sont étudiées dans le cadre de la

programmation de LLS de droit commun ; **DOUAISIS AGGLO veillera à appuyer ce rééquilibrage déjà à l'œuvre, dans le cadre de la localisation de la reconstitution de l'offre ;**

- Possibilité de mixer les opérations de reconstitution de l'offre et la programmation de droit commun :
 - o **DOUAISIS AGGLO veillera, en lien avec les bailleurs, à identifier au sein des opérations proposées à la programmation, à partir de la programmation 2022, des volumes de logements qui puissent être orientés en reconstitution de l'offre du NPNRU ;**
 - o En programmation de droit commun, les opérations doivent proposer un minimum de 35 % de PLAI ; ainsi, pour favoriser la mixité des produits au sein des opérations et afin d'atteindre l'objectif de 60 % de PLAI dans la reconstitution de l'offre, DOUAISIS AGGLO identifiera avec le bailleur Norevie les opérations envisagées de droit commun pour lesquelles une partie de la production peut être fléchée en reconstitution de l'offre tout en renforçant le nombre de PLAI produits.

L'ANRU et ses partenaires avaient indiqué que la reconstitution de l'offre pourrait, dans le cadre de l'Action Cœur de Ville à Douai, « être mise à profit pour contribuer à la lutte contre la vacance en centre ancien au travers d'opérations d'acquisition-amélioration ». A ce jour, aucune opération de ce type n'est identifiée qui pourrait ainsi être mobilisée sur le centre-ville de Douai. DOUAISIS AGGLO et ses partenaires, en particulier Norevie et la commune de Douai, veilleront à rechercher la possibilité de mettre en œuvre des opérations d'acquisition-amélioration dans le cadre de la reconstitution de l'offre du NPNRU.

Identification des opérations de reconstitution de l'offre et demandes de dérogation pour la production de logements locatifs sociaux dans les QPV

Au stade du conventionnement, DOUAISIS AGGLO et les 3 communes souhaitent bénéficier de quelques dérogations pour la production de logements locatifs sociaux dans les quartiers de Dorignies, de Pont de la Deûle et des Epis.

Ces dérogations, qui restent dans des volumes limités, s'articulent pleinement aux enjeux identifiés pour les quartiers, aux projets urbains développés ainsi qu'à contribuer au retournement d'image attendu pour ces quartiers.

Ces demandes sont détaillées ci-dessus (cf. article 1) dans le cadre du projet urbain proposé pour chaque quartier et des enjeux autour de l'habitat. Il s'agit en particulier d'une opération de production de 22 logements aux Epis, sur le site actuellement occupé par le bâtiment O voué à déconstruction. Il s'agit également d'opérations de constructions à Dorignies au niveau des Vieux Corons et de la rue Jean Jaurès. Enfin, il s'agit aussi d'une opération à Pont-de-la-Deûle en déconstruction/reconstruction suite à l'acquisition d'un bien immobilier vétuste et vacant via l'Etablissement Public Foncier (opération engagée antérieurement au NPNRU).

Approche quantitative de la reconstitution de l'offre

Les logements locatifs sociaux sont reconstitués sur la base du nombre de logements démolis.

Les logements privés démolis sont reconstitués sur la base du nombre de logements habités (ménages à reloger). Pour la projection de la reconstitution de l'offre liée aux Alexia I, II et III, nous avons donc déduit le nombre de logements vacants (fichier DGFIP 2020).

Pour l'ensemble des projets de renouvellement urbain de DOUAISIS AGGLO le bilan des démolitions et la proposition de reconstitution s'établit donc comme suit :

Immeuble	Nombre de logements à prendre en compte pour la RO	Ratio de reconstitution à 0,6
Couronnes - Balzac	130	78
Couronnes - Camus	71	42,6
Couronnes - Dumas	51	30,6
Sous-total Grandes Couronnes	252	151,2
Couronnes - Verlaine	46	27,6
Couronnes - Gautier	67	40,2
Couronnes - Feydeau	68	40,8
Sous-total Petites Couronnes	181	108,6
Total Couronnes	433	259,8
Alexia I	79	47,4
Alexia II	70	42
Alexia III	47	28,2
Total Alexia	196	117,6
Sous total PRIN	629	377,4
Vieux Corons	20	12
Sous total PRIR	20	12
TOTAL NPNRU	649	390

Ainsi, au regard de la règle fixée par l'ANRU, il conviendra de construire :

- 40 % de PLUS soit 156 logements dont 151 au titre du PRIN et 5 au titre du PRIR ;
- 60 % de PLAI soit 234 logements dont 227 au titre du PRIN et 7 au titre du PRIR.

Compte tenu de l'objectif de 45 % de petites typologies, il s'agira de produire 170 T1/T2 au titre du PRIN et 5 au titre du PRIR.

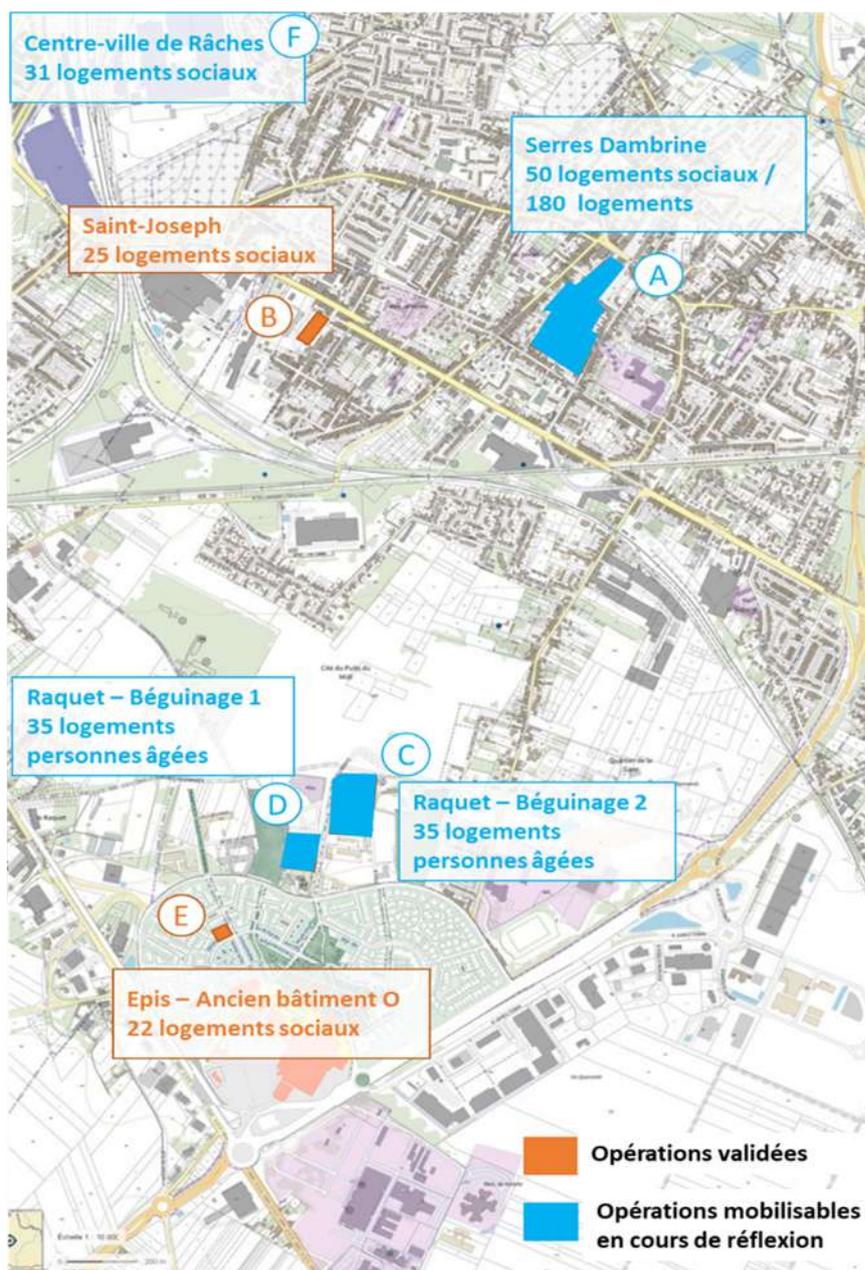
Présentation des premières opérations identifiées pour la reconstitution de l'offre

Dans le cadre des opérations du PRIN, une partie importante de la reconstitution de l'offre est localisée à Sin-le-Noble afin de répondre aux attentes du relogement mais aussi compte tenu des enjeux démographiques sur la commune.

A Dorignies, le projet urbain propose la construction de 57 logements locatifs sociaux dans le quartier. Au regard des temporalités d'intervention dans le quartier et notamment de la clause de revoyure pour une intervention en démolition de Château Delattre, il conviendra d'affiner le phasage de cette production d'une

offre nouvelle de logements locatifs sociaux. Les opérations de logements locatifs sociaux feront l'objet d'une demande de dérogation puisqu'elles se situent en quartier prioritaire de la politique de la ville.

A Sin-le-Noble, ce sont 5 sites qui pourront être mobilisés pour la reconstitution de l'offre :



Opérations de reconstitution de l'offre envisagées à Sin-le-Noble (cf Annexe A10)

Pour le site Saint-Joseph, Norevie est déjà propriétaire du foncier et les études de maitrises d'œuvre ont été engagées et un permis de construire déposé à l'été 2022.

Le site en centre-ville fait l'objet d'une étude par la ville de Sin-le-Noble. Des opérations de construction pourraient y démarrer dès 2022. L'opération serait une vente en état futur d'achèvement.

DOUAISSIS AGGLO dispose de fonciers mobilisables au Raquet. Il conviendra de phaser la réalisation des opérations afin de ne pas augmenter de façon déraisonnable le nombre de logements sociaux dans le quartier.

Sur Sin-le-Noble, ce sont donc 167 logements qui pourraient être construits.

Par ailleurs, Norevie prévoit une opération en VEFA d'une trentaine de logements dans la commune de Râches.

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

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

Compte tenu des démolitions et des aménagements réalisés dès le 1^{er} PRU et de la démolition des Couronnes proposée dans le NPNRU qui libère une vaste emprise, la stratégie habitat au terme de la recomposition du quartier est primordiale.

Dans le cadre du 1^{er} PRU, Partenord Habitat a construit 20 logements locatifs sociaux en individuel, alors qu'il n'existait que du logement social en collectif dans le quartier jusque-là.

Sur le terrain cédé en contrepartie à l'occasion du 1^{er} PRU, Foncière Logement a engagé la construction de 13 maisons individuelles qui seront mises en location à partir de fin 2022.

Des terrains qui étaient identifiés comme à construire dans le projet urbain du 1^{er} PRU seront finalement aménagés en espaces de parc.

Au terme du projet porté dans le NPNRU, la capacité de construction de nouveaux logements est estimée à 111, dont 22 demandés à titre dérogatoire en reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux.

Concernant les 2 opérations de 5 logements chacune que Partenord Habitat aurait dû réaliser en accession sociale à la propriété dans le cadre du 1^{er} PRU, ces fonciers seront désormais mobilisés pour la construction de logements locatifs sociaux en PLS. Il n'existe pas de logements sociaux sur ce type de financement dans le quartier. Par ailleurs, la possibilité de réaliser rapidement cette opération dans le cadre de ce montage viendra achever les constructions dans ce secteur du quartier et sécuriser les 4 logements déjà construits par Partenord et les 13 logements construits par Foncière Logement.

La diversification de l'habitat sera mise en œuvre à l'achèvement de la démolition complète des Couronnes. Une étude spécifique sera réalisée, à partir de 2025, pour affiner le type de produit de logement à envisager et la stratégie de commercialisation. Ceci sera affiné au regard de l'évolution du marché local de l'habitat.

Concernant le quartier de Dorignies/Pont-de-la-Deûle, celui-ci connaît un marché de l'habitat privé ancien important et à un coût peu élevé ce qui rend difficile la production d'une offre en diversification, à court terme. C'est pourquoi, l'enjeu de diversification de l'habitat est plutôt identifié sur les emprises foncières libérées par la démolition de la tour Château Delattre. Leur localisation très favorable à proximité du canal de dérivation de la Scarpe, dans un secteur moins dense que d'autres espaces du quartier, constituerait un atout.

[voir annexe A12 PRIN]

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

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

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

- **1600** m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés, sauf décision contraire de Foncière Logement.
- **167 droits** de réservation de logements locatifs sociaux, correspondant à **32%** du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et du protocole de préfiguration).

Le nombre global de droits de réservation en droit unique est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droit unique selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
5 - autres communes	41,3% soit 151 droits	57,8% soit 12 droits	57,8% soit 0 droits	66% soit 4 droits

Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

- o 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit **47** droits ;
- o 17,5 % du nombre total de logements reconstitués en QPV ou requalifiés dont le coût est inférieur à 45.000 € par logement, soit **6** droits ;
- o 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 k€ par logement soit **1** droit.

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés.

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L 441-1-5 du CCH, qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018, avenantée le 10 juillet 2021, pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

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

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

- En matière de relogement :
 - Elaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
 - Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
 - Conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,
- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

Pour répondre à la demande de l'ANRU et de ses partenaires, DOUAISIS AGGLO s'est attachée à proposer une charte intercommunale de relogement qui sera proposée à la signature des bailleurs du territoire et des réservataires, parallèlement à la présente convention.

Cette charte s'organise en 4 parties :

- Un cadrage général de la stratégie de relogement à l'échelle du territoire communautaire ;
- Les modalités opérationnelles des relogements dans le cadre du NPNRU ;
- Les modalités opérationnelles des relogements dans le cadre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM) ;
- Les modalités opérationnelles des relogements dans le cadre des opérations du droit commun.

DOUAISIS AGGLO est pilote du relogement pour le NPNRU et l'ERBM et s'assurera donc de l'articulation technique entre les 2 dispositifs. Toutefois, il est à souligner que les 2 politiques d'intervention urbaine et sociale présentent des disparités importantes en termes de relogement :

- L'intervention sur l'habitat dans l'ERBM consiste essentiellement en de la réhabilitation et dans ce cadre, les locataires bénéficient d'un droit au maintien dans le logement. Leur relogement est donc, théoriquement et par principe, provisoire. Cependant, dans une stratégie de peuplement et afin

- d'accompagner au mieux les habitants, un relogement dans un logement déjà réhabilité sera proposé, prenant en compte la composition familiale et les ressources des ménages notamment ;
- L'articulation du relogement entre le NPNRU et l'ERBM pourra porter plus spécifiquement sur la mobilisation du parc de logements rénovés par Maisons et Cités, dans la mesure où une vacance stratégique est organisée avant le démarrage des opérations de réhabilitation pour permettre le relogement des ménages de la cité, ce qui implique in fine, un nombre important d'attributions à prévoir en fin de programme de réhabilitation.

La stratégie de relogement de l'Agglomération précisée dans la Conférence Intercommunale Attributions est déclinée autour de trois objectifs :

- Favoriser un parcours résidentiel ascendants des ménages relogés ;
- Contribuer à l'objectif de mixité sociale et territoriale par le relogement ;
- Engager un principe de solidarité intercommunale, interbailleurs et interréservataires dans le relogement.

Par ailleurs, le relogement dans le cadre du NPNRU se verra fixer les objectifs suivants :

- Concernant le relogement dans le parc social neuf ou conventionné de moins de 5 ans :
 - o Le ratio de reconstitution de l'offre est prévu à 0,6 et les livraisons de logements issus de cette reconstitution sont difficilement envisageables avant le 2^{ème} semestre 2023 ou 1^{er} semestre 2024, ce qui contraint l'atteinte d'un objectif ambitieux et en faveur de parcours résidentiels ascendants pour le relogement dans le neuf ;
 - o DOUAISIS AGGLO souhaite, afin de favoriser les parcours résidentiels, proposer aux bailleurs du territoire que toute livraison de logement locatif social sur la période du relogement NPNRU, amène à la réservation de principe de 10 % des logements au bénéfice du relogement (sous réserve d'adéquation des logements livrés avec les attentes et besoins des ménages à reloger) et veillera donc, avant les premières attributions de logements, à ce qu'elles puissent se faire au profit de ménages issus du relogement ;
 - o DOUAISIS AGGLO souhaite rappeler aux bailleurs du territoire qu'ils peuvent bénéficier de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » afin de favoriser les parcours résidentiels vers les logements neufs pour les ménages à reloger ;
 - o ***Ainsi, DOUAISIS AGGLO propose que l'objectif de relogement dans le neuf et le conventionné de moins de 5 ans soit fixé à 35 % ;***
- Concernant la localisation du relogement et notamment hors quartier :
 - o Les quartiers en renouvellement urbain sur DOUAISIS AGGLO, rencontrent des difficultés importantes au regard de leur peuplement fragile mais présentent aussi des atouts pour les ménages qui y habitent en matière d'offre de services (accès aux écoles, aux praticiens de santé notamment) ;
 - o Le relogement devrait très majoritairement se faire en dehors des quartiers compte tenu des impacts en démolition de logements et au regard de l'offre de logements maintenue sur les quartiers ;
 - o ***Un objectif maximal de 25 % de relogement au sein même des périmètres QPV en NPNRU peut être proposé ;***
 - o ***Concernant le relogement dans d'autres QPV du territoire, en cumulant l'objectif de relogement dans le neuf et conventionné de moins de 5 ans (donc quasi uniquement hors QPV) envisagé à 35 %, à l'objectif établi par le CIA que 25 % des attributions annuelles se fassent hors QPV au bénéfice de ménage du 1^{er} quartile et à ceux du relogement NPNRU, un nouvel objectif d'au moins 60 % de ménages relogés hors QPV peut être fixé.***
- Concernant la maîtrise du reste à charge :
 - o Lorsqu'un ménage est, avant relogement, au-dessus du seuil de 6,50 euros par personne, il ne devra pas descendre en dessous après relogement.
 - o De plus, lorsqu'un ménage est, avant relogement, au-dessous de ce seuil, sa situation ne devra pas être dégradée par le relogement.
 - o Une veille et un suivi particuliers devront être assurés afin de limiter les cas d'augmentation de taux d'effort supérieurs à 30 %, cumulés avec une baisse de reste à vivre de plus de 2 euros, pour un reste-à-vivre inférieur à 10 euros/jour/personne.
- Dans une perspective de parcours résidentiels positifs, le relogement veillera particulièrement à :
 - o Traiter des situations de sur-occupation et de sous-occupation ;

- Traiter des besoins de décohabitation ;
- Accompagner les ménages vers un logement aux situations de handicap ou à la perte d'autonomie ;
- Veiller à la localisation du nouveau logement au regard du lieu de travail et/ou des lieux de scolarisation des enfants ;
- Veiller à la localisation du nouveau logement au regard des transports en commun, en particulier pour les ménages non motorisés ;
- Veiller à la localisation du nouveau logement au regard des besoins d'accès à des services et équipements spécifiques (équipements de santé notamment) ;
- Veiller à la localisation du nouveau logement au regard de conditions familiales spécifiques qui peuvent exister (notamment au regard des solidarités familiales ou de la garde d'enfant).

Le suivi du relogement sera assuré par une Commission Intercommunale et Interbailleurs de Relogement qui se réunira, dans la mesure du possible, toutes les deux semaines.

La convention intercommunale d'attributions, dont le contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document-cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution.

La convention intercommunale d'attribution a été approuvée par délibération du 5 juillet 2018.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et les communes concernées est organisé de la façon suivante :

DOUAISIS AGGLO exerce la compétence obligatoire « Politique de la Ville ». A ce titre, elle assure les fonctions d'ingénierie, de pilotage et de coordination relatives au Contrat de ville dont les Nouveaux Projets de Renouvellement Urbain (NPRU) sont le volet urbain, en s'appuyant sur des ressources internes mobilisées au sein du Pôle Cohésion sociale et Habitat ainsi que sur des moyens en place au sein des services communaux de Sin-le-Noble pour le PRIN des Epis et de Douai et Flers-en-Escrebieux pour le PRIR de Dornignies / Pont-de-la-Deûle.

Douais Agglo s'est organisée pour assurer le pilotage et la coordination de la phase de préfiguration du PRIN des Epis à Sin-le-Noble, ainsi que du PRIR de Dornignies – Pont de la Deûle. Depuis la signature du protocole de préfiguration, Douais Agglo a assuré la mise en œuvre du programme d'études et préparé la convention de renouvellement urbain, en lien direct avec les communes concernées, ainsi que les autres partenaires associés, en particulier le bailleur social Norevie. Cette organisation se verra prolongée et renforcée pour le passage à une phase opérationnelle sur une échelle de temps long de la future Convention NPNRU du Territoire (2021- horizon 2030), avec une fonction pour Douais Agglo de porteur des projets de renouvellement urbain, en charge du pilotage et de la conduite partenariale de ceux-ci. Le pilotage du renouvellement urbain est étroitement lié au Contrat de Ville.

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

Instances liées au Contrat de Ville :

Le comité de pilotage du Contrat de Ville permettra d'organiser le suivi et les arbitrages stratégiques des projets de rénovation urbaine à l'échelon communautaire, garantissant la cohérence communautaire des actions liées à la Politique de la Ville et à la rénovation urbaine.

Le comité de pilotage, composé par l'ensemble des partenaires signataires, est l'instance légitime pour valider toutes les orientations concernant le Contrat de Ville. Les décisions se prennent sur la base d'objectifs communs et d'une prise de responsabilité partagée. Afin que cette instance ne s'apparente à une chambre d'enregistrement des programmations annuelles, les modalités d'animation ont évolué pour privilégier les débats de fond et les réflexions sur les enjeux du territoire. La présentation approfondie de certaines actions permet également de mettre en valeur les impacts des actions dans les quartiers prioritaires, ou bien de réfléchir sur les freins et les blocages dans leur déploiement.

Les participants au comité de pilotage doivent être habilités à décider, se prononcer. Les membres ne sont pas les mêmes que ceux des comités techniques d'instruction, qui ont pour rôle de préparer et mettre en œuvre les décisions du comité de pilotage.

Instances projetées pour la phase opérationnelle conventionnée des projets de renouvellement urbain :

Un dispositif de pilotage et de coordination propre à chaque projet de rénovation urbaine serait également mis en place pour la phase opérationnelle conventionnée, répondant à la structure suivante :

- **Instances de pilotage :**

Les comités de pilotage pourraient être structurés sous deux instances, un comité de pilotage élargi et un comité de pilotage restreint.

Le comité de pilotage élargi :

Cette instance pilotera la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain conformément à la convention pluriannuelle partenariale signée. Elle mesurera l'avancement et l'exécution des projets contractualisés, arbitrera sur les sujets de coordination partenariaux et les ajustements nécessaires au bon déploiement opérationnel et financier du projet. Il rassemblera l'ensemble des représentants des entités signataires de la convention. Cette instance pourra être mobilisée pour les revues de projet.

Le comité de pilotage restreint :

Il permettra un suivi régulier du projet de rénovation urbaine avec les Maires des communes, un suivi financier et opérationnel, la préparation des instances partenariales, l'organisation de la coordination entre les villes et l'agglomération.

Le comité de pilotage élargi a vocation à être réuni une fois par an.

- **Instances techniques :**

Les comités techniques :

Ils permettront la coordination partenariale, en rassemblant les directions et principaux référents des équipes projet de chaque maîtrise d'ouvrage et en ayant pour objet de :

- Etablir l'état d'avancement du NPNRU,
- Piloter la programmation urbaine et sociale du projet et les autres études prévues au programme de travail du protocole
- Suivre les études connexes au projet,
- Coordonner les différentes interventions des maîtres d'ouvrage et partenaires,
- Suivre les demandes de subventions des maîtres d'ouvrage,
- Mettre en œuvre les conventions opérationnelles (insertion, relogement, GUSP).

Les comités techniques ont vocation à se réunir régulièrement pour assurer un bon niveau de suivi de l'avancement opérationnel. Ils se réunissent environ toutes les 6 à 8 semaines.

- *Les groupes de travail thématiques :*

Ces groupes projets thématiques transversaux seront basés sur les objectifs prioritaires identifiés pour le projet. La Direction de Projet fixera et actualisera la liste de ces groupes projets en fonction des besoins recensés au travers du Contrat de Ville et du NPNRU et en concertation avec les partenaires. Au démarrage de chaque groupe projet, une feuille de route cadrera le sujet, les

participants, les objectifs visés et le calendrier estimé (nombre de réunions ou échéance visée, durée etc...) et permettraient d'approfondir les sujets suivants :

- Peuplement, habitat social et habitat privé,
- Equipements publics
- Espaces publics
- Réussite éducative
- Commerce et artisanat
- Sécurité et prévention de la délinquance
- Environnement et transition écologique
- GUP
- Insertion
- Concertation
- Evaluation / Observatoire etc...

Ces groupes de travail ne doivent pas faire doublon avec d'autres instances existantes et ne seront créés ou ne fonctionneront que dans la mesure où un besoin sera clairement identifié.

Parallèlement, les services communaux et communautaires se réuniront autant que de besoin pour définir les priorités d'actions et organiser la coordination opérationnelle (feuille de route des équipes dédiées et mobilisation des services de droit commun).

Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, l'EPCI conduit le pilotage opérationnel du projet en lien avec les municipalités concernées. Il mobilise pour cela :

Sur les aspects transverses aux deux projets (PRIN / PRIR) :

- Une équipe projet composé :
 - **D'un Directeur de Projet Douaisis Agglo (0,5 ETP)**, qui sera garant du pilotage global du NPNRU. Il organisera l'articulation entre pilotage stratégique et opérationnel en assurant notamment la relation avec l'Etat/ANRU, les élus de DOUAISIS AGGLO, les Maires et les élus référents, la coordination partenariale et en particulier celle avec les services de Douaisis Agglo, ville et bailleurs, le management et l'intervention de l'équipe.
 - **D'un Chef de Projet (1 ETP) pour les 2 projets de renouvellement urbain**, qui appuiera le Directeur de Projet et sera le garant du pilotage et de l'animation partenariale du projet.
 - **D'un Chargé de mission (1 ETP) pour les 2 projets de renouvellement urbain**, qui appuiera le Directeur de Projet et sera garant du suivi du relogement, de l'insertion, de l'animation partenariale de la gestion urbaine de proximité et de la concertation.

- Des prestations externalisées :
 - **Une mission d'OPC Urbain** : Chaque projet fera l'objet d'une suivi spécifique dédié, dans le cadre d'une unique mission d'OPC urbain (Ordonnancement Pilotage et Coordination). Le prestataire assurera la consolidation de l'ordonnancement et de la planification générale des opérations, l'animation des dispositifs de pilotage et techniques (comité technique) et de la coordination des maîtres d'ouvrage, la synthèse et suivi de l'exécution physique et financière de la convention et tout particulièrement le respect des délais contractuels.
 - **Une mission d'Architecte-Urbaniste coordinateur** : Le prestataire veillera à l'application des objectifs urbains définis lors des études du protocole (plan guide) et à la cohérence entre les sous-projets développés (espaces publics, constructions, réhabilitations, etc.). Il pourra assurer

la mise à jour ou le développement du cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères et environnementales et des fiches de lots assurant la déclinaison des principes cadres des projets urbains. Ses missions pourront intégrer une expertise environnementale (performance thermique des bâtiments, conception bioclimatique, lutte contre les îlots de chaleur urbains, développement de la biodiversité...).

- **Etudes environnementales** : Douaisis Agglo mobilisera un bureau d'étude environnementale pour réaliser un diagnostic de la faune et de la flore sur les 4 saisons, étudier les impacts du projet au titre de la Loi sur l'Eau et effectuer, au besoin, une étude d'impact.
- **Une mission de communication-concertation** : Le prestataire aura en charge l'élaboration et le déploiement d'outils et prestations de communication, concertation et participation des habitants au bénéfice des projets inscrits au NPNRU. Cette mission portera sur l'accompagnement stratégique en matière de participation et de consultation des habitants et la production de supports de communication selon les différentes thématiques liées au renouvellement urbain (habitat, espaces publics, équipements, gestion du cadre de vie, emploi/insertion, développement économique et commercial, fonctionnement du vivre ensemble...).
- **Une mission de valorisation de la mémoire des quartiers** : Le prestataire accompagnera les mutations du quartier en travaillant sur son image, son histoire afin d'assurer la transition entre le passé, le présent et le futur, au bénéfice des habitants qui restent dans les quartiers tout comme de ceux qui seront amenés à le quitter, mais aussi des nouveaux arrivants.

Sur les thématiques propres au PRIN des Epis :

- **Etude de diversification de l'habitat** : La reconquête de l'attractivité résidentielle et l'accueil d'une population diversifiée dans les quartiers constituant la pierre angulaire du NPNRU, Douaisis Agglo et la commune de Sin-le-Noble s'appuieront sur une étude externalisée permettant de répondre au mieux aux besoins du territoire sur la programmation habitat.
- **Etude structurelle pour la démolition des Alexias et du parking sous-terrain** : Le potentiel de diversification de l'habitat des Epis et de changement profond du quartier est conditionné par la démolition des copropriétés des Alexias dont la structure a subi des dégradations et dont la situation particulière de parking souterrain et de superstructure pourront poser des contraintes. Cette étude permettra d'estimer le coût total de l'intervention et d'ainsi affiner le phasage des opérations sur le Cœur des Epis.
- **AMO pour le recyclage des Alexia I, II et III** : Douaisis Agglo pourra faire appel à une mission d'AMO afin de sécuriser les différentes procédures à porter dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du PRIN, notamment pour l'assister dans la constitution du dossier de consultation d'une concession d'aménagement et la passation de marché.
- **AMO DUP et concertation copropriétés pour le recyclage des Alexia I, II et III et pour les bâtiments O et S des Alexia IV** : Douaisis Agglo pourra faire appel à une mission d'AMO juridique afin de sécuriser les différentes procédures à porter dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du PRIN, notamment en cas d'une potentielle DUP sur les Alexia et de la soumission du projet à évaluation ou autorisation environnementale. Le prestataire sera également mobilisé pour appuyer le volet communication et concertation autour de l'intervention sur les Alexia I, II et III.

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

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

- Participer, autant que de besoin, aux conseils de quartiers des Epis (Sin-le-Noble) et de Dorignies (Douai) mis en place et animés par les communes ;
- Organiser des réunions d'information des habitants, en lien avec les communes et les bailleurs (réunions publiques d'informations, cafés chantier...) ;
- Animer une maison du projet « mobile » : il s'agira de décliner une information de proximité dans les quartiers en renouvellement urbain en s'appuyant sur les structures pré-existantes. L'objectif sera de permettre aux habitants d'accéder facilement à l'information qu'il rechercherait dans le cadre du déploiement des projets de renouvellement urbain dans leur quartier :
 - DOUAISIS AGGLO s'appuiera ainsi sur le centre social Saint-Exupéry aux Epis, la mairie annexe et le centre social de Dorignies, l'Espace Jeunesse à Pont-de-la-Deûle ;
 - DOUAISIS AGGLO veillera à organiser des temps collectifs, avec l'appui de ses partenaires, qui contribueront à l'animation de la vie des habitants et de la vie de quartier pendant le déroulement des opérations de renouvellement urbain.
 - DOUAISIS AGGLO cherchera à mettre en place des actions qui permettront d'aller jusqu'à la co-construction de projet avec les habitants, notamment pour ce qui concernerait les aménagements transitoires.

Le protocole de préfiguration a largement souffert de la crise sanitaire de la COVID-19 en matière de concertation et de participation des habitants.

Toutefois, différentes actions ont pu être menées qui ont contribué à recueillir la parole des habitants et à être à l'écoute de leurs attentes :

- Réalisation de micro-trottoirs pendant le diagnostic des études sociales et urbaines ;
- Rencontre de partenaires locaux, représentants d'associations et habitants pendant le diagnostic des études sociales et urbaines ;
- Réalisation d'une enquête en porte-à-porte des habitants des Alexia I, II et III ;
- Réalisation d'une enquête via un questionnaire internet des propriétaires des Alexia I, II et III ;
- Réalisation d'une enquête en porte-à-porte des habitants des Couronnes.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

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

- Concernant DOUAISIS AGGLO, porteur de projet :
 - Une équipe spécifiquement dédiée aux projets de renouvellement urbain est mise en place (voir supra le point 7.2) :
 - Une directrice de projet (0,5 ETP), Responsable du Renouvellement Urbain et Rural, placée sous l'autorité de la directrice du pôle Cohésion sociale – Habitat
 - Un chef de projet (1 ETP) placé sous l'autorité de la directrice de projet
 - Un chargé de mission (1 ETP) placé sous l'autorité de la directrice de projet
 - Une assistante administrative et financière
 - Cette équipe bénéficie de l'appui direct d'autres membres du Pôle Cohésion sociale – Habitat :
 - La directrice du pôle en matière d'animation et de stratégie globale
 - La responsable renouvellement urbain et rural partage son temps entre le NPNRU (0,5 ETP) et l'ERBM (0,5 ETP) permettant ainsi de créer des synergies entre ces 2 dispositifs de renouvellement urbain ainsi que d'autres opérations de renouvellement urbain sur le territoire
 - La directrice cohésion sociale et son équipe concernant la mise en œuvre du contrat de ville et l'ingénierie de projet cohésion sociale

- Le(la) chargé(e) de mission PLH et Peuplement concernant la stratégie de relogement et les enjeux d'équilibre territorial de l'habitat
 - Le chargé de mission habitat concernant l'articulation entre les opérations d'habitat social de « droit commun » et la reconstitution de l'offre
 - L'instructrice parc social concernant le montage des opérations de logement social
 - L'instructrice parc privé concernant l'habitat privé
- L'équipe projet pourra, par ailleurs, s'appuyer sur d'autres directions/services de DOUAISIS AGGLO (aménagement, développement économique, développement durable, juridique, urbanisme, assainissement)
- Concernant la commune de Sin-le-Noble :
 - La directrice des services techniques sera chargée de la mise en œuvre des opérations d'aménagement et d'équipement sous maîtrise d'ouvrage communale
 - La directrice de l'aménagement sera chargée de la mise en œuvre des actions liées aux autorisations d'urbanisme et concernant les dossiers nécessitant le recours à préemption voire à déclaration d'utilité publique
 - La directrice de la cohésion sociale sera chargée d'animer au niveau communal la concertation et la participation des habitants, en mobilisant le cas échéant les équipes de DOUAISIS AGGLO
 - La directrice du CCAS sera chargée du suivi du relogement à l'échelon communal, en lien avec les services de DOUAISIS AGGLO
 - Le directeur financier sera chargé du suivi financier
 - D'autres directions et services devront aussi être mobilisés en cours de projet : cadre de vie, centre social, affaires scolaires, service des sports...
- Concernant la commune de Douai :
 - La directrice de l'aménagement sera responsable de l'animation et de la stratégie d'ensemble
 - Le responsable du service Grands Projets sera chargé du suivi de l'avancement physique et financier des opérations
 - Le directeur de la voirie sera chargé de la mise en œuvre des opérations d'aménagement, en articulation aussi avec le directeur des espaces verts
 - La directrice du service démocratie participative sera chargée d'animer au niveau communal la concertation et la participation des habitants, en mobilisant le cas échéant les équipes de DOUAISIS AGGLO
 - La directrice du service logement sera chargée du suivi du relogement à l'échelon communal, en lien avec les services de DOUAISIS AGGLO
 - D'autres directions et services devront aussi être mobilisés en cours de projet : cadre de vie, affaires scolaires, service des sports...
- Concernant la commune de Flers-en-Escrebieux :
 - Le directeur général des services sera responsable de l'animation et de la stratégie d'ensemble, du suivi de l'avancement physique et financier des opérations et sera chargé de la mise en œuvre des opérations d'aménagement et d'équipements
 - Le responsable du service jeunesse assistera le directeur général des services dans ses missions et sera chargé d'animer au niveau communal la concertation et la participation des habitants, en mobilisant le cas échéant les équipes de DOUAISIS AGGLO
- Concernant le bailleur Norevie (et Florevie) :
 - Le directeur de la promotion immobilière de Florevie est chef de projet NPNRU en charge de l'animation de l'équipe projet chez le bailleur Norevie et Norevie
 - Le directeur de la promotion immobilière est également responsable du suivi des opérations de déconstruction, réhabilitation, résidentialisation et construction et organise ses équipes en ce sens
 - Le directeur financier est responsable du suivi financier des opérations
 - La directrice du département Clients est chargée du suivi du relogement et des attributions des opérations neuves

- Le responsable du service innovation sociale assiste les équipes du département Clients dans le suivi du relogement et la communication en direction des clients
- Une Chargée de relogement, assistée d'une équipe administrative pour le suivi des dossiers, accompagne les ménages dans le relogement (enquêtes, propositions de relogements, accompagnement dans le déménagement, suivi dans le nouveau logement)

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail des instances en charge de l'évaluation du programme.

La mise en œuvre du NPNRU sera accompagné de la mise en place d'outils de suivi et de reporting, propres à assurer la lisibilité de l'avancement du programme et la bonne compréhension des écarts qui pourraient être constatés ainsi que, le cas échéant, les correctifs à mettre en place. Ces outils seront mis en place et animés dans le cadre de la mission d'OPC urbain dont se dotera DOUAISIS AGGLO.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

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

DOUAISIS AGGLO portera une attention particulière à l'accompagnement des projets de renouvellement, en particulier dans leur articulation avec la programmation du Contrat de Ville.

Il sera également soutenu la mise en œuvre d'usages temporaires des fonciers en attente de mutation. La gestion transitoire des espaces en mutation sera un enjeu particulièrement important pour le quartier des Epis compte tenu du phasage des démolitions prévues. De même à Dornignies et Pont-de-la-Deûle où de nombreux espaces délaissés existent déjà, il sera porté une vigilance particulière à la mise en œuvre de ce type d'aménagement temporaire. Il sera également recherché la co-construction avec les habitants pour ces aménagements.

La gestion et le fonctionnement des équipements communaux feront également l'objet d'une vigilance particulière du fait de la dé-densification majeure que connaîtra le quartier des Epis. Toutefois, l'objectif étant,

in fine, d'améliorer l'attractivité du secteur qui pâtit fortement de l'image des Epis, il est attendu un développement plus important de l'Ecoquartier du Douaisis (Raquet). L'articulation des deux périmètres d'intervention (Epis et Raquet) reste un enjeu majeur.

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

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

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Le calcul de l'objectif d'insertion est réalisé sur la base des coûts d'opération HT et sur un taux de 5 %. En pratique, chaque opération fera l'objet d'un traitement différencié.

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet :	97 236 810	1 056 820	5	52 832
DOUAISIS AGGLO	25 040 000	289 400	5	14 470
Commune de SIN-LE-NOBLE	7 756 067	90 640	5	4 532
Commune de DOUAI	1 615 071	18 640	5	923
Commune de FLERS-EN-ESCREBIEUX	200 000	2 000	5	100
NOREVIE	62 625 672	656 140	5	32 807

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

Dans le cadre du suivi du NPNRU, le porteur de projet et les maitres d'ouvrages veilleront à identifier, avec l'aide du facilitateur clause (PLIE) les marchés de gestion urbaine qui pourraient faire l'objet de l'application d'une clause d'insertion.

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

De même, le porteur de projet et les maitres d'ouvrages s'attacheront à identifier les possibilités de mettre en œuvre la clause d'insertion dans des marchés d'ingénierie ou à inciter leurs prestataires à recourir à des emplois aidés.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Le porteur de projet, les maîtres d'ouvrages et les partenaires du NPNRU définiront ultérieurement des objectifs qualitatifs en matière d'insertion.

Il sera notamment porté une attention particulière à :

- L'emploi des femmes ;
- La formation pendant le parcours d'insertion.

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

DOUAISSIS AGGLO confie au Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE) du DOUAISSIS la conduite, l'animation et le suivi du volet emploi et insertion par l'activité économique.

Le PLIE assure également cette mission pour le compte de DOUAISSIS AGGLO dans le cadre de l'ERBM.

L'objectif partagé par les acteurs du territoire est de bénéficier du volume de chantiers et de leur durée pour pouvoir créer des parcours d'insertion de qualité au bénéfice d'un plus grand nombre de bénéficiaires.

Un comité de suivi dédié à l'insertion sera constitué.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

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

Aux Epis, ce volet de valorisation de la mémoire du quartier pourra se construire en continuité avec le 1^{er} PRU. A l'occasion de celui-ci, un travail avait été mené de « cafés mémoires » qui avaient permis de recueillir la parole d'habitants puis de travailler avec eux sur leur réécriture, permettant d'aboutir à l'édition d'un ouvrage illustré de photographies du quartier et de ses habitants.

Le quartier va poursuivre une profonde mutation dans les années à venir alors qu'il a déjà connu des changements majeurs ces 10 dernières années.

Il s'agira de travailler avec les habitants destinés à quitter le quartier (du fait de leur futur relogement) ainsi qu'avec ceux qui vont y rester.

Les temps forts de démolitions prévues pourront servir de marqueurs importants dans la temporalité.

A Dornignies/Pont-de-la-Deûle, c'est une histoire plus ancienne et plus diversifiée. Le quartier s'est construit autour du hameau de la ferme, qui reste plus ou moins le centre « géographique » du quartier même s'il n'est pas central dans son « activité ». La mémoire de ce quartier est protéiforme : batellerie, mines, usines et même maraichère (même s'il n'y a plus guère de trace de cette activité-là). C'est un quartier qui n'a finalement jamais cessé d'être en « renouvellement urbain » et dont la nouvelle histoire reste à écrire en s'inspirant de ce riche passé.

Là aussi, la démolition prévue des Vieux Corons, même si elle porte sur un nombre limité de logements pourra être un point d'ancrage important de la réflexion sur l'histoire du quartier, sur ce qui peut/doit être conservé, ce dont on peut/doit garder des traces et ce qu'on peut/doit abandonner.

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

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

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

Le tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en annexe C2. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

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

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

Par la présente convention, l'ANRU s'engage à réserver les concours financiers des opérations cofinancées par l'Agence.

L'octroi des subventions par l'ANRU sous forme d'une décision attributive de subvention (DAS) intervient à l'initiative des maîtres d'ouvrage dès qu'ils sont en mesure de justifier du lancement opérationnel des opérations, dans les conditions définies dans le règlement financier relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain,

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

Les cofinancements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI et/ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) sont identifiés à titre d'information et listés dans l'article 9.3 de la présente convention, hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles » dont les financements sont précisés dans l'article 9.4. de la présente convention. Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

La date de prise en compte des dépenses des opérations est renseignée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous, excepté si elle correspond à la date de signature de la présente convention.

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

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet / l'accompagnement des ménages / la conduite du projet de renouvellement urbain**

À compléter (le cas échéant)

Insérer le tableau des opérations à partir du menu reporting IODA

- **L'accompagnement des ménages : Le relogement des ménages avec minoration de loyer**

À compléter (le cas échéant)

Insérer le tableau des opérations à partir du menu reporting IODA

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

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

À compléter (le cas échéant)

Insérer le tableau des opérations à partir du menu reporting IODA

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

À compléter (le cas échéant)

Insérer le tableau des opérations à partir du menu reporting IODA

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

Sans objet

- **L'aménagement d'ensemble**

À compléter (le cas échéant)

Insérer le tableau des opérations à partir du menu reporting IODA

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

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

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établit de la façon suivante :

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancés par l'ANRU	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	148	41	92	15	
PLUS AA	8	0	8	0	
Total PLUS	156	41	100	15	
% PLUS sur le total programmation	39	60	33	68	
PLAI neuf	222	28	187	7	
PLAI AA	12	0	12	0	
Total PLAI	234	28	199	7	
% PLAI sur le total programmation	61	40	67	32	
Total programmation	390	69	299	22	

À compléter

Insérer le tableau des opérations à partir du menu reporting IODA

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

Sans objet

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

À compléter (le cas échéant)

Insérer le tableau des opérations à partir du menu reporting IODA

▪ **La résidentialisation de logements**

- La résidentialisation de logements locatifs sociaux

À compléter (le cas échéant)

Insérer le tableau des opérations à partir du menu reporting IODA

- La résidentialisation de copropriétés dégradées

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

▪ **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics et collectifs de proximité**

À compléter (le cas échéant)

Insérer le tableau des opérations à partir du menu reporting IODA

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

Sans objet

▪ **Autres investissements concourant au renouvellement urbain**

Conformément à l'article 3 de la loi du 21 février 2014, l'Agence peut à titre exceptionnel accorder des financements pour tous les autres investissements concourant au renouvellement urbain des quartiers. Comme le prévoit l'article 2.3.9 du titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU, les modalités

précises de financement de ces opérations (nature de l'opération aidée, assiette et taux de subvention, ou montant du concours financier) sont validées par le Conseil d'Administration.

Ces investissements peuvent également consister en des actions favorisant des projets innovants dans les quartiers au titre du NPNRU (hors PIA).

Le Conseil d'Administration en date dua validé l'opération

Sans objet

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

Le tableau ci-dessous reprend en synthèse l'ensemble des opérations bénéficiant d'une majoration des aides de l'Agence au regard de leur caractère d'excellence. Il permet de récapituler les majorations intégrées dans l'article 9.1.1 et de préciser les objectifs fixés.

Les objectifs fixés pour ces opérations sont rappelés dans la fiche descriptive de chaque opération concernée annexée à la présente convention pluriannuelle.

Sans objet

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

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

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la Région Hauts de France

Le précédent programme national de rénovation urbaine a révélé les enjeux stratégiques du partenariat Etat / ANRU / Région en termes d'aménagement, d'équilibre et d'égalité des territoires. La cohésion de l'action menée a été déterminante pour remédier aux dysfonctionnements urbains ciblés, tout en ayant un effet avéré sur l'économie régionale, tant en termes d'emplois créés et maintenus qu'en termes d'activité des entreprises du BTP.

C'est avec le même objectif de cohésion sociale, de développement urbain et de développement économique que la Région Hauts-de-France entend s'inscrire dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en proposant une politique harmonisant ses dispositifs et apportant un véritable levier pour les territoires.

Conformément à la délibération n°20161396 en date du 13 octobre 2016 relative au « *Cadre d'intervention régional en faveur des quartiers de la Politique de la Ville pour la période 2017-2021 - Principes, cadrage et modalités de mise en oeuvre* », la Région s'inscrit dans une démarche globale d'accompagnement des contrats de ville. Cet engagement aux côtés des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) s'appuie sur la mobilisation des politiques de droit commun et des crédits spécifiques relatifs à la politique de la ville et au NPNRU.

Plus particulièrement dans sa délibération 20170046 du 2 février 2017 relative au Soutien de la Région Hauts-de-France au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, elle a décidé d'accompagner les quartiers retenus au titre du NPRU.

A ce titre, les projets de renouvellement urbain s'inscriront dans des démarches de développement intégré et pourront mobiliser des crédits régionaux « renouvellement urbain » sur :

- Le développement économique des quartiers ;
- L'innovation sociale et/ou numérique ;
- Le traitement de l'habitat ancien dégradé et la réhabilitation du parc social ;
- Le renouvellement de l'offre de services à travers les équipements publics ;
- L'aménagement urbain et l'attractivité.

La délimitation de périmètres précis (à la rue) pour les quartiers retenus exclut dans la plupart des cas le foncier mutable immédiatement et rend difficile la mise en oeuvre de la diversité des fonctions des quartiers exigée par tous, notamment au bénéfice du développement économique. La Région s'ouvre ainsi le droit, aux côtés des maîtres d'ouvrage potentiels (collectivités, bailleurs, entreprises, ...) et selon les projets susceptibles d'être développés, d'intervenir et de mobiliser ses financements en dehors des périmètres retenus par l'ANRU, pour autant que les projets concernés soient en lien direct avec le retournement d'image du quartier, au service d'une nouvelle attractivité et/ou au bénéfice des populations des quartiers en question. Le protocole de préfiguration est la première étape de contractualisation du projet de renouvellement urbain (programme d'études et moyens d'ingénierie) afin de participer à la définition des opérations qui conduiront à la transformation de ces quartiers.

La Région sera associée à l'ensemble des démarches de suivi du programme de travail et des opérations d'investissement. Le porteur de projet pourra organiser spécifiquement des points d'avancés, en format plus restreint, autant que de besoin et sur demande du représentant de la Région.

Sa participation est subordonnée à la validation technique préalable des services instructeurs du NPRU.

Dans le cadre de la présente convention, le financement de la Région portera sur :

- Les 3 secteurs d'aménagement dans le quartier des Epis à Sin-le-Noble
 - o Aménagement secteur Nord Est : 170 050 €
 - o Aménagement secteur Cœur des Epis : 1 032 136,43 €

- Aménagement secteur Nouveau Square : 743 412,35 €
- Deux opérations d'aménagement dans le quartier de Dorignies à Douai :
 - Aménagement du carrefour rue de la ferme : 157 000 €
 - Aménagement du parc urbain : 225 000 €
- La construction du pôle alimentaire dans le quartier de Dorignies à Douai : 1 589 100 €
- La résorption de cellules commerciales vacantes à Pont-de-la-Deûle à Flers-en-Escrebieux : 325 000 €
- La construction d'un équipement public de proximité à Pont-de-la-Deûle à Flers-en-Escrebieux : 1 201 729 €

Une enveloppe financière reste disponible pour le secteur Château Delattre dans le cadre de la clause de revoyure : 364 072,22 €.

L'enveloppe financière globale allouée par la Région au bénéfice de la convention NPNRU est de 5 807 500 €.

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Les diagnostics et études pré-opérationnelles engagés ou envisagés et les interventions bénéficiant d'un financement de l'Anah d'ores et déjà contractualisées sont récapitulés en annexe C4. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

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

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

La Caisse des dépôts cofinancera l'opération d'assistance à maîtrise d'ouvrage d'Ordonnement Pilotage et Coordination Urbaine.

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

Sans objet

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

Sans objet

Article 9.4. Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »

Article 9.4.1 Les opérations financées par le PIA et France Relance

Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » bénéficient de financement hors NPNRU (PIA et Plan France Relance). Ces financements seront attribués selon les modalités définies par la délibération n°2020-33 du conseil d'administration du 24 novembre 2020, en application de l'article 2.3.9 du titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Article 9.4.2 Les opérations cofinancées par la Caisse des Dépôts et Consignation et l'ADEME

Les opérations financées au titre de l'appels à projets « Les Quartiers Fertiles » peuvent également être cofinancées par la Caisse des Dépôts et Consignation et l'ADEME.

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

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

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 51 050 796 €, comprenant 46 309 167 € de subventions, et 4 741 629 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
 - 2 315 448,45 € concours financiers prévisionnels comprenant 1 997 595 € de subventions et 317 853,45 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt régional,
 - 48 735 348 € concours financiers prévisionnels comprenant 44 311 572 € de subventions et 4 423 776 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt national.

- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal de 0 € dans le cadre des interventions d'ores et déjà contractualisées avec l'Anah et des études préalables. Cette participation financière pourra être revue lors des avenants après la contractualisation d'opérations afférentes financées par l'Anah.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 125 000 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 34 264 882 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- la participation financière de la CDC au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 € et au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;
- la participation financière de l'ADEME s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;
- la participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA et/ou du volet « quartiers » de l'action TI, s'entend pour un montant global maximal de 0 €
- la participation financière de l'ANRU au titre du PIA relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;
- la participation financière de l'ANRU au titre du Plan France Relance relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;
- la participation financière de la Région Hauts de France s'entend pour un montant de 5 807 500 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.

Pour rappel :

- le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7.

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention⁶ :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)		Montant de subvention N.P.N.R.U.	Volume de prêt bonifié N.P.N.R.U.	Concours financiers N.P.N.R.U. totaux
Les Epis QPV n°059009	Protocole de préfiguration	218 500 €	0 €	218 500 €
	Convention pluriannuelle	46 382 170,78 €	37 249 907,76 €	83 632 078,54 €
Total QPV n°059009		46 600 670,78 €	37 249 907,76 €	83 850 578,54 €
Pont De La Deûle-Dorignies QPV n°059005	Protocole de préfiguration	210 000 €	0 €	210 000 €
	Convention pluriannuelle	5 859 496,22 €	1 941 974,69 €	7 801 470,91 €
Total QPV n°059005		6 069 496,22 €	1 941 974,69 €	8 011 470,91 €
Totaux :		52 670 167 €	39 191 882,45 €	91 862 049,45 €

⁶ Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C8.

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

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

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

Les décisions attributives de subvention allouent les financements de l'ANRU, constituant ainsi l'engagement juridique de l'Agence pour le financement d'une opération.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels, peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention.

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

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

L'autorisation et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU.

La décision d'autorisation de prêt est conditionnée au respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et/ou des engagements contractuels.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision d'autorisation de prêt, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du règlement financier relatif au NPNRU.

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

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

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

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

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

En tant que chef de file des solidarités territoriales, le Département accompagne l'émergence de projets de territoire porteurs d'innovation et de développement. Il agit de manière ciblée sur des thématiques prioritaires et stratégiques, définies sur la base d'un diagnostic partagé.

À ce titre, il a décidé de mettre en œuvre le dispositif "Projets Territoriaux Structurants" (PTS) qui permet d'accompagner financièrement les projets de dimension intercommunale portés par les territoires (communes ou intercommunalités) et répondant aux grands enjeux stratégiques locaux. À ce titre, et en l'état actuel du dispositif, les projets proposés doivent rayonner à l'échelle de plusieurs communes, et intégrer des clauses sociales dans sa réalisation.

Les opérations envisagées dans le cadre de la présente convention pourront s'y inscrire selon les orientations des prochains appels à projets ou dans tout autre dispositif à venir.

Les modalités de financement de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 et au titre de celui du 14 mars 2017 « ANRU+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers ») et au titre de celui du 20 mai 2021 « Démonstrateurs de la ville durable » et la (ou les) convention(s) attributives de subvention à signer entre l'ANRU et les différents maîtres d'ouvrage concernés ou la convention de financement à signer entre l'ANRU, la CDC et le porteur de projet dans le cadre de la phase de mise en œuvre des projets d'innovation lauréats de l'AMI ANRU+, de l'AMI « Démonstrateurs de la ville durable », ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. En outre, lorsqu'elle a été établie, la convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou la Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017 ou de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la ville durable » du 20 mai 2021, figure en annexe C6.

Dans le cadre du financement des opérations lauréates de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles », les modalités de financement de la CDC et de l'ADEME seront précisées dans le cadre de conventionnement spécifique.

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

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

Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

L'avancement physique et financier des opérations feront l'objet d'un compte rendu d'exécution annuel tel que précisé dans le règlement financier relatif au NPNRU.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataires de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- Respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- Respect du programme financier du projet, suivi de la mobilisation des financements, revue annuelle des calendriers,
- Mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- Niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- Réalisation des conditions de réussite du projet,
- Mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- Etat d'avancement et qualité du relogement, état d'avancement et suivi de la stratégie d'attribution
- Co-construction avec les habitants et leurs représentants,
- Etat d'avancement et qualité du projet de gestion,
- Application de la charte nationale d'insertion,
- Organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre est réalisé et transmis à l'ANRU.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

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

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

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

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

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

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

Article 13. Les modifications du projet

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

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

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

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant.

Le conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter à la date de la signature par la dernière partie prenante signataire.

Article 13.2 Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions n'altérant pas l'économie générale du projet ou ne portant pas de modifications substantielles, ou relevant de modifications techniques, peuvent être prises en compte par ajustement mineur, signé uniquement par le délégué territorial, le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage et financeur(s) concerné(s) par la modification.

Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction de la directrice générale de l'Agence

Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée) et/ou une décision d'autorisation de prêts (initiale ou en cours d'exécution) dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. Une note d'instruction de la directrice générale de l'ANRU peut en préciser les limites.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

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

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

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

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

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence

déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

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

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C2 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

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

Article 14.3 Le contrôle et les audits

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

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

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

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

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

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

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 1er semestre 2021, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2^{ème} semestre 2030.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de la date de signature par la dernière partie prenante signataire.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde⁷ de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

14.5.3 Conditions d'entrée de nouveaux maîtres d'ouvrage en cours d'exécution de la convention

Lorsque l'ANRU considère que l'(les) opération(s) d'un nouveau maître d'ouvrage n'a(ont) pas d'impact sur les droits et obligations des maîtres d'ouvrage déjà parties prenantes à la convention, le(s) nouveau(x) maître(s) d'ouvrage peut(vent)devenir partie(s) prenante(s) de la convention par ajustement mineur signé par l'ANRU, le porteur de projet, le (s) nouveau(x) maître d'ouvrage, et le cas échéant, Action Logement Services.

Dans ce cas, la participation de ces maîtres d'ouvrage aux instances de suivi du projet relève de l'appréciation du porteur de projet.

14.5.4 Conditions de sortie des maîtres d'ouvrage titulaires d'opérations soldées en cours d'exécution de la convention

Ne sont plus parties prenantes à la convention les maîtres d'ouvrage remplissant les conditions cumulatives suivantes ;

- Ils ont perçu tous les soldes des subventions ANRU programmées à la présente convention ;
- Ils ont rempli l'intégralité des engagements contractuels leur incombant au titre de la présente convention.

L'appréciation du respect de ces conditions appartient à l'ANRU. Lorsque l'ANRU considère que les conditions sont remplies, elle notifie au maître d'ouvrage concerné qu'il n'est plus partie prenante à la convention et en informe le porteur de projet.

A compter de la réception de la notification par le maître d'ouvrage, ce dernier :

- N'est plus inclus dans le cercle des signataires des avenants à la convention pluriannuelle ultérieurs ;
- N'est plus invité à participer aux instances de suivi du projet.

Toutefois, le maître d'ouvrage concerné demeure tenu par les obligations mentionnées à l'article 14-3 relatifs aux contrôles et audits jusqu'au terme du délai de prescription mentionné à l'article 2.7.2 du règlement financier de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au NPNRU.

Article 14.6 Le traitement des litiges

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

⁷ Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

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

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

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

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

Article 17.2 Signalétique

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

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

- A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
- A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI du PIA
- A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier
- A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)
- A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU
- A6 Tableau de bord des objectifs urbains
- A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV
- A8 Plan guide du projet urbain
- A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées
- A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre
- A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification
- A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

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

- B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité)
- B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

- C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations
- C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet
- C3 Fiches descriptives des opérations programmées
- C4 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

- C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts
- C6 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 et de l'appel à projet « quartiers fertiles » du 24 janvier 2020 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant
- C7 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)⁸

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

- D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH
- D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant
- D3 Charte de la concertation le cas échéant
- D4 Autre, le cas échéant

⁸ Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal



Charte Intercommunale de Relogements de DOUAISIS AGGLO

Table des matières

INTRODUCTION	4
PARTIE 1 – CADRE GENERAL	6
A. Une stratégie de relogement articulée autour de 3 objectifs essentiels et interdépendants ...	6
1. Favoriser un parcours résidentiel ascendant des ménages relogés	7
2. Contribuer à l’objectif de mixité sociale et territoriale par le relogement.....	7
3. Engager un principe de solidarité intercommunale et interbailleurs dans le relogement.....	8
B. Engagements envers les ménages et déroulement des relogements	8
1. Organisation de la vacance	8
2. Une approche personnalisée	8
3. Réalisation de l’enquête sociale	8
4. Passage en CALEOL	9
5. Souhaits des ménages.....	9
6. Droit au relogement.....	9
7. Nombre de propositions	10
8. Un relogement sans frais pour les ménages.....	10
9. L’accompagnement post-relogement.....	11
10. Echanges des informations et protection des données des locataires	11
C. En synthèse	11
PARTIE 2 – MODALITES OPERATIONNELLES DES RELOGEMENTS DANS LE CADRE DU NPNRU	13
A. Présentation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain	13
B. Ce qui est financé par l’ANRU	13
C. Les principes spécifiques pour le relogement des ménages NPNRU.....	14
1. Soutenabilité financière pour les ménages	14
2. Parc mobilisable	14
D. Les Outils.....	15
1. Le Plan Stratégique de Relogement (PSR) :	15
2. Le RIME	15
E. Instances de suivi et de pilotage.....	16
1. Instance stratégique : La commission de coordination CIA.....	16
2. Instance opérationnelle : La commission intercommunale interbailleur de relogement (CIIR)	
16	
PARTIE 3 – MODALITES OPERATIONNELLES DES RELOGEMENTS DANS LE CADRE DE L’ENGAGEMENT POUR LE RENOUVEAU DU BASSIN MINIER	19
A. Présentation de l’ERBM	19
B. Les principes spécifiques pour le relogement dans le cadre de l’ERBM.....	19

1.	Soutenabilité financière pour les ménages	19
2.	Parc mobilisable	20
C.	Les Outils	20
D.	Instances de suivi et de pilotage	21
1.	Instance stratégique : la commission de coordination de la CIA	21
2.	Instance stratégique : le comité de projet ERBM	21
3.	Instance opérationnelle : le groupe de travail relogement (GTR)	22
4.	Instance opérationnelle : le groupe de travail accompagnement social (GTAS)	23
ANNEXE 1 – RAPPEL DES OBJECTIFS EN MATIERE DE MIXITE SOCIALE ET D’EQUILIBRE TERRITORIAL INSCRITS DANS LA CIA		25
ANNEXE 2 – DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL		26

INTRODUCTION

Afin de définir les modalités de relogement et d'accompagnement des personnes locataires du parc social et privé et des propriétaires occupant du parc privé, DOUAISIS AGGLO a élaboré avec l'ensemble des partenaires la présente charte intercommunale de relogement.

Dans une première partie, celle-ci présente le cadre général applicable pour chaque relogement qu'il s'inscrive dans un dispositif contractuel spécifique (NPNRU, ERBM) ou non (droit commun dans le cadre des démolitions et réhabilitations en site inoccupé prévues par les bailleurs sociaux dans leurs Plans Stratégiques de Patrimoine et leurs Conventions d'Utilités Sociales).

Dans une deuxième partie, la charte s'attache à détailler les modalités opérationnelles des relogements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain financées par l'ANRU.

Et dans une troisième et dernière partie, les modalités opérationnelles des relogements inhérents aux opérations de réhabilitation de cités minières programmées dans le cadre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier.

Pourquoi une charte intercommunale de relogement ?

La charte intercommunale de relogement permet de :

- S'accorder collectivement sur la qualité attendue du relogement ;
- Définir les engagements des acteurs du relogement présents à l'échelle intercommunale ;
- Fixer les modalités opérationnelles de mises en œuvre et de suivi du relogement ;
- Prévoir les modalités et conditions financières d'accompagnement social des ménages et de prise en charge du relogement (déménagement, transfert du dépôt de garantie, etc.) notamment dans le cas de parcours interbailleurs ;
- Préciser les modalités de prise en charge et d'accompagnement social des situations particulières.

Une démarche qui nécessite la mobilisation et l'engagement des différents partenaires :

DOUAISIS AGGLO : Elle porte la stratégie de rééquilibrage de peuplement et à ce titre, pilote la stratégie de relogement. Elle pilote et coordonne les instances communautaires de relogement. Elle peut être amenée à arbitrer avec les services de l'Etat en cas de situation de blocage pour reloger un ménage.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer 59 : En sa qualité de représentant de l'Etat, elle veille à la cohérence globale des projets NPNRU et ERBM, ainsi qu'au respect des objectifs règlementaires en termes d'attributions (mixité sociale, droit au logement)

Les Villes : Les communes membres de DOUAISIS AGGLO s'engagent, chacune dans la mesure du parc social présent sur son territoire et en fonction de la stratégie de peuplement portée à l'échelle communautaire, à participer au relogement des ménages dans le cadre des différentes opérations qui le nécessitent.

Dans le cadre des relogements dues à des opérations de droit commun (hors dispositifs NPNRU et ERBM), chaque ville concernée par une opération sur son territoire communale pilote avec le(s) bailleur(s) les relogements et anime une instance locale de suivi du relogement.

Lors d'opérations de démolition de logements sociaux, les villes sont toutes concernées par l'enjeu de reconstitution de l'offre dans le respect de l'équilibre territorial de logement social tel que défini dans le Programme Local de l'Habitat en vigueur.

Les villes concernées par des relogements, mettent leurs moyens humains à disposition, notamment via les CCAS, afin d'informer sur les situations particulières des ménages au sein des instances relogements, assurer la communication sur le volet relogement auprès des populations.

Les Bailleurs : Le relogement relève de la responsabilité et de la compétence du bailleur qui démolit ou réhabilite (avec nécessité d'un relogement provisoire ou définitif), dans le respect des droits des locataires et des principes définis par les partenaires au travers de la présente Charte. Le bailleur est notamment tenu de réaliser les enquêtes sociales avant et après relogement ; il est tenu de mettre en place un dispositif d'accompagnement des ménages adéquate à l'opération de relogement.

L'ensemble des bailleurs du territoire s'engage à contribuer à la recherche de solutions de relogement adaptées dans leur parc (existant ou à venir).

Les bailleurs s'engagent également à recourir à la minoration de loyer dans le cadre des opérations liées au NPNRU, afin de favoriser certains parcours résidentiels.

L'URH : s'engage à mobiliser l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire à contribuer à la recherche de solutions de relogement adaptées dans leur parc, ainsi qu'à accompagner DOUAISIS AGGLO et les bailleurs sociaux dans l'actualisation des indices de fragilité des résidences sociales.

Le Conseil Départemental : intervient au titre de ses missions de prévention et de lutte contre les exclusions, de ses compétences sociales et en matière de logement s'engage à s'associer à la mise en œuvre de la présente charte et à mettre en œuvre des interventions sociales de droit commun. Les représentants des services de la DTPAS peuvent participer aux instances/ groupes techniques de relogement et assurent un accompagnement avec l'accord de la famille dans le cadre du droit commun

Action logement : s'engage à mobiliser l'offre locative dont il dispose sur le territoire intercommunal, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par un relogement. Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte d'entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté. Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord.

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS assistance est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.

Action Logement Services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (avance Loca-pass, Visale) des salariés relogés.

La Caisse d'Allocations Familiales : intervient dans le cadre des relogements en facilitant l'accès aux droits. Elle apporte son expertise concernant les aides au logement et les calculs des prestations familiales.

L'Agence Nationale pour la Garantie des Droits des Mineurs (ANGDM) : accompagne les ayants droit des Mines devant être relogés.

L'ensemble des partenaires s'accorde sur la nécessité de travailler de manière partenariale pour des relogements qui permettent de :

- Offrir des parcours résidentiels ascendants aux ménages,
- Contribuer à la mixité sociale,
- Proposer des logements adaptés aux ménages,
- Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion.

Les signataires de la charte s'engagent à mobiliser toutes les opportunités de logement, en inter bailleurs, inter réservataires et intercommunal, au service d'une plus grande mixité sociale dans les territoires, telle que portée par la Convention Intercommunale d'Attribution, et de parcours résidentiel ascendant.

PARTIE 1 – CADRE GENERAL

Depuis plusieurs années, le cadre législatif des politiques de peuplement des logements sociaux et de gestion de la demande locative sociale connaît des évolutions majeures. Les EPCI sont amenés à mettre en place de nouvelles instances, dont une Conférence Intercommunale du logement, et travailler de manière partenariale à l'élaboration d'une politique de peuplement à l'échelle intercommunale.

Début 2016, DOUAISIS AGGLO a installé sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) réunissant l'ensemble des communes, des bailleurs et réservataires, et représentants du monde associatif. Sa mise en place a permis d'ouvrir le débat sur les questions de rééquilibrage territorial - qui n'étaient jusqu'alors abordées que sous l'angle de la construction neuve - sous l'angle du peuplement des résidences locatives sociales, et d'élaborer de manière partenariale et concertée la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Signée en juin 2019, cette convention est un document contractuel et opérationnel, qui contient les engagements annuels d'attributions des bailleurs, ainsi que les actions de chaque acteur pour contribuer à l'atteinte de ces engagements, afin de remplir les objectifs de mixité sociale, d'équilibre territorial et de relogement.

A. Une stratégie de relogement articulée autour de 3 objectifs essentiels et interdépendants

La stratégie de relogement de l'Agglomération précisée dans la CIA est déclinée autour de trois objectifs :

- 1) Favoriser un parcours résidentiel ascendants des ménages relogés ;
- 2) Contribuer à l'objectif de mixité sociale et territoriale par le relogement ;
- 3) Engager un principe de solidarité intercommunale, interbailleurs et interréservataires dans le relogement.

1. Favoriser un parcours résidentiel ascendant des ménages relogés

Le choix du relogement doit favoriser autant que faire se peut un parcours résidentiel ascendant.

Pour cela, le parc mobilisé pourra notamment être :

- Le parc social neuf et mis en location ou réhabilité depuis moins de 5 ans ;
- Le parc social hors QPV et de résidences identifiées comme « vivant bien » ;
- Le parc de maisons individuelles ;
- Etc.

L'accompagnement des ménages dans le cadre du relogement peut permettre d'orienter des ménages vers des projets d'accession sociale à la propriété, de l'intermédiation locative, du parc privé conventionné.

Le logement proposé sera un logement pérenne : aucun relogement ne sera proposé dans un immeuble destiné à la démolition ou à une restructuration lourde sauf en cas « d'opération transitoire » prévue par le projet et acceptée par le locataire concerné.

Le logement proposé répondra aux conditions d'habitabilité et de confort conformes aux normes actuelles.

Le relogement doit permettre une meilleure adaptation du nouveau logement à la situation du ménage lorsque cela est nécessaire :

- Traitement des situations de sur-occupation et de sous-occupation,
- Traitement des besoins de décohabitation,
- Adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie,
- Maîtrise des taux d'effort et reste-à-vivre / solvabilité des ménages post relogement,
- Rapprochement du lieu de travail, de la famille, des transports, services et équipements.

2. Contribuer à l'objectif de mixité sociale et territoriale par le relogement

Lors des enquêtes sociales, les possibilités de relogement évoquées avec les ménages sont ouvertes, notamment en direction du parc social situé hors QPV, afin de faciliter le relogement en dehors des QPV, dans des conditions satisfaisantes aux plans matériel et psychologique pour les ménages concernés, quelles que soient leur situation.

Les réservataires et bailleurs s'engagent à travailler les propositions de relogement en prenant en compte la situation économique et sociale du ménage à reloger (notamment le positionnement des ménages par rapport aux quartiles de revenu définis sur l'agglomération), ainsi que la situation économique et sociale, et le « bien-vivre » de la résidence d'accueil.

L'atteinte de l'objectif de mixité sociale nécessite la mobilisation de l'offre nouvelle et des résidences identifiées comme « vivant bien » dans le cadre du référentiel de la fragilité des résidences sur l'ensemble du territoire de DOUAISIS AGGLO et engage ainsi tous les bailleurs signataires de la présente Charte.

Les objectifs de mixité sociale à respecter sont détaillés en annexe.

3. Engager un principe de solidarité intercommunale et interbailleurs dans le relogement

Si le bailleur initial concerné par l'opération demeure le référent et assume la responsabilité du relogement, tous les bailleurs présents sur le territoire sont susceptibles en fonction des besoins de participer au relogement des ménages.

De même, toutes les communes du territoire doivent participer en fonction des besoins et de leurs capacités au relogement des ménages.

A noter que certaines communes de l'agglomération présentent peu ou pas de logements locatifs sociaux « classiques » gérés par des organismes HLM. La mobilisation du parc privé conventionné ANAH peut être une solution de relogement.

C'est en engageant ce principe de solidarité entre réservataires que pourra être atteint l'objectif final de mixité sociale renforcée.

B. Engagements envers les ménages et déroulement des relogements

Il s'agit d'assurer à chaque ménage les meilleures conditions possibles de relogement et de réduire au maximum les difficultés. Le ménage à reloger doit être au centre de l'opération.

1. Organisation de la vacance

L'organisation de la vacance par le bailleur devra être décidée en accord avec la commune et l'agglomération.

Dès lors, afin d'avoir des éléments de langage communs, les différents partenaires devront définir de manière concertée les modalités de l'information aux locataires.

La remise en location n'est plus possible à partir du dépôt du DID qui marque le lancement des opérations de relogement.

2. Une approche personnalisée

L'accompagnement au relogement est réalisé par le bailleur, soit en interne, soit par un opérateur missionné par ce dernier. Dans la mesure du possible, le bailleur s'engage à identifier un référent unique pour le ménage. Ce dernier, doté d'un profil de travailleur social ou assimilé, s'engage à respecter les règles de déontologies qui s'appliquent à sa mission.

3. Réalisation de l'enquête sociale

Chaque ménage est rencontré à son domicile par un référent unique désigné par le bailleur d'origine.

Il est impératif d'être vigilant à la temporalité de l'enquête sociale. Celle-ci doit être réalisée de manière la plus ajustée possible par rapport au démarrage prévisionnel du relogement.

Dans le cadre d'opération de démolition, la date de validation de la Déclaration d'Intention de Démolir sert de point de départ au nombre de ménages à suivre dans le cadre du relogement. Le bailleur s'engage donc à réaliser les enquêtes sociales de façon concomitante à son dépôt et/ou validation.

La qualité de l'enquête sociale est également essentielle. Elle doit permettre d'affiner les besoins de relogement exprimés (titulaires du bail et décohabitants), les publics pouvant bénéficier de droits de réservation spécifiques (ménages prioritaires, salariés, fonctionnaires etc.) et les situations de fragilité, qui nécessitent une prise en charge adaptée et un accompagnement social spécifique.

Repérer le plus en amont possible les situations de fragilité permet d'activer au plus tôt un partenariat adapté pour leur relogement.

En plus du diagnostic social et du recueil des souhaits de relogement, la rencontre à domicile devra permettre également de nouer une **relation de confiance avec le ménage** sur le long terme, de l'informer sur le processus de relogement, de sa temporalité et des contraintes qui y sont liées. Cette rencontre permettra d'évoquer avec les ménages le principe de réalité qui doit s'appliquer à sa demande de logement, qui doit prendre en compte les contraintes locales du marché du logement locatif social (implantation géographique du patrimoine, taux de rotation, capacité financière du ménage).

La question du relogement des ménages à l'extérieur des quartiers sera abordée dans le processus mis en place avec les ménages et les opérateurs. En effet, le relogement des ménages doit leur permettre d'intégrer au mieux leur nouvel environnement, en veillant notamment à ne pas installer ou aggraver une situation d'isolement. Les conditions d'accueil devront ainsi être définies (maintien d'un référent social s'il en existait un dans le quartier d'origine, identification des besoins en déplacement, question de l'intégration scolaire des enfants, maintien des liens de sociabilité au travers des relogements, etc.).

Un travail sur la levée des freins à la mobilité résidentielle des ménages sera à envisager, ainsi que les modalités de l'accompagnement individuel et collectif des locataires afin de voir les possibilités d'ouvrir leurs souhaits (hors quartier, notamment).

L'entretien permet également d'expliquer au ménage le processus de relogement dans lequel il va s'engager, ses droits en tant que locataire et les règles qui s'appliquent en cas de blocage sur l'accompagnement au relogement (et notamment en cas de refus non justifié de proposition).

4. [Passage en CALEOL](#)

Conformément à l'article L. 441-2 du CCH, qui prévoit que la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements créée dans chaque organisme d'habitation à loyer modéré attribue nominativement chaque logement locatif, les logements attribués aux ménages relogés font l'objet d'une décision lors d'un passage en CALEOL.

A l'exception des relogements des ménages du parc social dans le cadre du NPNRU, les dispositifs relatifs aux publics prioritaires (DALO et PDALHPD) pourront être mobilisés et ces relogements comptabilisés sur le contingent préfectoral.

5. [Souhaits des ménages](#)

Le choix du relogement doit respecter la volonté du ménage. Pour cela, des enquêtes sociales, réalisées en amont de l'opération de relogement, doivent permettre de connaître les attentes et besoins des locataires comme explicité ci-dessus.

Les choix du ménage, doivent se faire de manière éclairée. Pour cela, les ménages doivent être correctement informés de l'offre existante sur le territoire et sur le logement proposé (localisation notamment au regard de l'accès aux transports, services et équipements, montant du loyer et des charges quittancées ou non, caractéristiques du logement, etc.)

6. [Droit au relogement](#)

Sont concernés par le « droit au relogement » dans le cadre de la présente Charte les titulaires du bail, les conjoints et ascendants ou descendants directs des titulaires du bail.

Les situations d'hébergement d'un tiers et les ménages occupants sans droit ni titre, n'ont pas vocation à être traitées par le relogement. Ces ménages pourront néanmoins être accompagnés dans leur démarche de recherche de logement.

Les demandes de décohabitation de la part d'une personne au sein d'un ménage titulaire d'un bail sont traitées par le bailleur social conformément aux modalités habituelles d'attribution. Elles concernent les personnes majeures disposant de ressources financières. Le bailleur peut faire une proposition de relogement unique dans ce cas. Une attention particulière sera portée au moment du relogement si le décohabitant est la seule source de revenus du ménage à reloger.

Dans le cadre des démolitions de copropriétés, conformément à l'article L 521-1 du CCH, les occupants de bonne foi sont éligibles au relogement. Il s'agit de ménages occupant le logement de façon légitime, mais sans titre d'occupation.

7. Nombre de propositions

Chaque locataire concerné par le « droit au relogement » se verra proposer au maximum 3 propositions (en tout) de relogement adapté à sa situation (typologie en adéquation avec la composition du ménage, loyer adapté aux ressources, localisation...) et prenant au mieux en compte les souhaits formulés par le ménage. C'est sur la base de ces critères que sera considéré la légitimité des refus de logements proposés. .

Dans le cadre des instances de suivi du relogement, au bout de 2 refus, l'instance devra déterminer la légitimité du refus. Par ailleurs, après 2 refus de propositions légitimes de relogement, une médiation devra être envisagée, faisant intervenir les travailleurs sociaux de la commune concernée par l'opération au côté du référent relogement du bailleur, voire les représentants de l'intercommunalité et de l'Etat en charge du suivi du peuplement.

Le locataire ayant refusé trois offres de relogement adaptées ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Dans le seul cadre du relogement lié à une démolition, le locataire sera alors déchu de tout droit au maintien dans les lieux et devra libérer les locaux occupés après un délai de six mois en les restituant libres de toute occupation.

8. Un relogement sans frais pour les ménages

Le déménagement ne doit rien coûter aux locataires dans le cadre de ces opérations.

La prestation de déménagement est assurée par un professionnel mandaté par le bailleur d'origine. Le bailleur a la possibilité de proposer un dédommagement financier aux ménages qui souhaiteraient effectuer leur déménagement par eux-mêmes.

Pour certaines situations particulières qui pourront être identifiées dès l'enquête sociale (mais également ultérieurement), la prestation de mise en carton et de démontage des meubles peut être pris en charge par le bailleur d'origine.

Aucun dépôt de garantie ne sera demandé au ménage relogé. Dans le cadre d'un déménagement en inter bailleurs, le bailleur d'origine transfèrera automatiquement le dépôt de garantie au bailleur d'accueil. Si le dépôt de garantie du bailleur d'accueil est supérieur à celui versé au bailleur d'origine, il revient au bailleur d'accueil de prendre en charge la différence. Si le dépôt de garantie du bailleur d'accueil est inférieur à celui versé au bailleur d'origine, ce dernier rembourse la différence au ménage.

Les frais d'ouvertures et de fermetures de compteurs d'énergie, ainsi que les abonnements (gaz, électricité, téléphonie, internet) et les frais de transfert de courrier postal pendant 6 mois devront être pris en charge par le bailleur d'origine sur présentation de factures ou devront faire l'objet d'un dédommagement forfaitaire

Les travaux de réinstallation d'une cuisine ou salle de bain équipées peuvent être pris en charge par le bailleur d'origine au cas par cas.

En cas de double déménagement (relogement tiroir ou relogement provisoire en attente d'un relogement dans un logement neuf programmé), ces frais s'impactent deux fois au bailleur.

9. L'accompagnement post-relogement

Après l'installation du ménage dans son nouveau logement, l'accompagnement vise à s'assurer de son intégration durable dans son nouvel environnement : appropriation du logement et de ses équipements, appropriation du secteur résidentiel et du quartier, qualité des relations de voisinage etc. Le cas échéant, les conditions d'accueil des enfants dans leur nouvel établissement scolaire seront essentielles pour qualifier l'intégration dans le nouvel environnement.

L'accompagnement post-relogement peut également concerner les habitants de l'immeuble et leurs riverains, ces derniers pouvant avoir des préjugés vis-à-vis des ménages relogés stigmatisés par leur quartier d'origine.

Une enquête de satisfaction pourra être menée après le relogement du ménage. Dans le cadre des opérations de relogement liées au NPNRU, l'enquête post-relogement est obligatoire pour tous les ménages.

Pour les familles identifiées comme « fragiles » par les instances de suivi au moment du relogement, un accompagnement renforcé doit être assuré sur une durée minimum de 6 mois.

10. Echanges des informations et protection des données des locataires

Pour une information partagée, les bailleurs s'engagent à bien compléter le Système National d'Enregistrement des demandes (SNE) :

- enregistrement et mise à jour des demandes,
- en cas de proposition : date de passage en CAL, résultats de la CAL, date de visite, motif de refus,
- informations sur le logement attribué (N° RPLS du logement attribué, bailleur, adresse du logement)

Lors de l'enquête sociale, le bailleur doit indiquer au locataire que les données recueillies pourront être transmises aux partenaires dans le cadre de leur accompagnement au relogement dans le respect du Règlement Général pour la Protection des Données (RGPD).

C. En synthèse

Les propositions de relogement seront travaillées en prenant en compte :

- Les orientations définies par la CIL et inscrites dans la CIA,
- Les objectifs de mixité sociale,
- Le parc mobilisable,
- La situation des ménages,
- Les situations particulières rencontrées par les ménages,

- L'objectif de parcours résidentiel ascendant,
- Les souhaits des ménages.

Les ménages doivent être informés et accompagnés tout au long du processus de relogement.

Jusqu'à 3 propositions adaptées peuvent être faites à un ménage.

L'ensemble des communes et réservataires sont mobilisés pour participer au relogement des ménages, sur l'ensemble du territoire intercommunal.

PARTIE 2 – MODALITES OPERATIONNELLES DES RELOGEMENTS DANS LE CADRE DU NPNRU

A. Présentation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Les 2 quartiers de DOUAISIS AGGLO concernés par le NPNRU sont les suivants :

- Le quartier des Epis à Sin-le-Noble, au titre de quartier d'intérêt national ;
- Le quartier de Dorignies à Douai conjointement à celui de Pont-de-la-Deûle à Flers-en-Escrebieux, au titre de quartier d'intérêt régional.

Dans le cadre du NPNRU, il est acté la démolition des patrimoines suivants appartenant au bailleur social Norevie :

- Aux Epis : Les Couronnes, résidence de 433 logements répartis sur 5 immeubles ; la démolition démarrera par les Grandes Couronnes puis les Petites Couronnes ;
- A Dorignies : Les Vieux Corons, résidence de 20 maisons réparties sur 2 bandes.

Il est également étudié l'intervention sur des copropriétés, qui pourrait conduire au relogement de plus d'une centaine de ménages.

Dans le cadre du relogement des ménages concernés par ces démolitions, il est attendu que l'ensemble des bailleurs participent à l'effort de ce relogement.

B. Ce qui est financé par l'ANRU

Forfait global pour couvrir les frais relatifs au relogement :

Ce forfait vise à couvrir tout ou partie des dépenses relatives à l'accompagnement et à la réalisation du relogement : enquête sociale, déménagement, installation du ménage (dont aménagement du logement servant au relogement etc.), double déménagement en cas de relogement temporaire accompagné en amont, pendant et suite au relogement, etc.

Le forfait relogement est intégré dans les dépenses prises en compte pour le calcul de la subvention de l'opération du maître d'ouvrage générant le relogement, et ce, quelles que soient les modalités organisationnelles d'accompagnement du relogement des ménages mises en œuvre localement : accompagnement par le maître d'ouvrage, par une maîtrise d'œuvre sociale et urbaine (MOUS) portée par le maître d'ouvrage, une structure interbailleurs, le porteur de projet, un CCAS, etc

Ce forfait est de :

- 4 500 euros par relogement, dans le cadre d'une démolition de logements locatifs sociaux ;
- 5 000 euros par relogement dans le cadre de recyclage de copropriétés dégradées.

La prise en compte des relogements s'effectue à la date de la prise en compte de la date d'intention de démolir (PCDID), ou à la date du comité d'engagement, ou à celle de la signature de la convention pluriannuelle pour les opérations inscrites dans des conventions, non soumises à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, si ces dernières sont postérieures à la date de la PCDID (article 2.2.1).

Indemnité pour minoration de loyer

Afin d'aider à la maîtrise de l'impact financier dans le parc social neuf ou et mis en location depuis moins de 5 ans, les bailleurs peuvent bénéficier d'une subvention « indemnité pour minoration de loyer ».

Cette aide, qui vise à solvabiliser au maximum le ménage relogé par le biais de l'APL, est versée au bénéficiaire de l'organisme de logement social qui signera le bail avec le ménage et qui percevra à ce titre les loyers. Il s'agit d'une subvention forfaitaire accordée en une fois, dont le montant est défini en fonction de la typologie du logement objet du bail.

Financements exceptionnels du relogement dans le cas de situations particulières

Dans des situations de fragilité particulière ou de transformation importante de la situation résidentielle des ménages avant et après relogement, un accompagnement social renforcé pourra être financé par l'Anru pour mettre en place un dispositif d'ingénierie interne ou externe d'accompagnement social des ménages à reloger.

De manière exceptionnelle, lorsque l'importance du relogement et de forts enjeux de pilotage et de coordination inter-bailleurs le justifient, l'Anru peut co-financer un poste de coordonnateur(rice) relogement au titre des moyens internes du porteur de projet dédiés à la conduite du projet de renouvellement urbain.

En vue de reloger temporairement les ménages, l'Anru peut accorder des subventions pour l'acquisition et/ou l'aménagement de locaux existants en vue qu'ils soient destinés ou non initialement à l'habitation.

C. Les principes spécifiques pour le relogement des ménages NPNRU

1. Soutenabilité financière pour les ménages

Compte tenu de la fragilité socio-économique des ménages dans les QPV et des caractéristiques de l'offre de logement démolie ou restructurée dans les projets (offre locative sociale à bas loyer, offre sociale de fait dans le parc privé), l'encadrement de l'impact financier du relogement pour les ménages est une exigence forte de l'Anru et de ses partenaires. C'est un critère essentiel de qualité du relogement des ménages et un élément-clé d'évaluation de l'impact social du projet.

Cet encadrement de l'impact financier du relogement se traduit par la nécessité de maîtriser le reste à vivre des ménages relogés, en tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service.

Lorsqu'un ménage est, avant relogement, au-dessus du seuil de 6,50 euros par personne, il ne devra pas descendre en dessous après relogement. De plus, lorsqu'un ménage est, avant relogement, au-dessous de ce seuil, sa situation ne devra pas être dégradée par le relogement.

Une veille et un suivi particuliers devront être assurés afin de limiter les cas d'augmentation de taux d'effort supérieurs à 30 %, cumulés avec une baisse de reste à vivre de plus de 2 euros, pour un reste-à-vivre inférieur à 10 euros/jour/personne.

Un suivi financier des familles fragilisées, et notamment de leur inscription éventuelle dans des procédures de FSL, doit également être mis en place.

2. Parc mobilisable

En fonction des besoins des ménages, 4 types d'offre peuvent être mobilisés :

- Logements sociaux et privés conventionnés,
- Logements en intermédiation, résidences sociales,
- Hébergement d'Urgence,
- Accession.

S'agissant du parc social neuf :

Jusqu'à 10 % des logements livrés sur la période de relogement pourront être réservés à ces relogements.

35 % des relogements devront se faire au sein du parc social neuf (PLAI et PLUS) en droit commun et en reconstitution de l'offre et mis en location depuis moins de 5 ans.

Afin d'aider à la maîtrise de l'impact financier dans le parc social neuf ou et mis en location depuis moins de 5 ans, les bailleurs peuvent bénéficier d'une subvention « indemnité pour minoration de loyer ».

S'agissant du parc social existant :

- Limiter les relogements des ménages NPNRU dans les résidences identifiées comme « vivant mal ou très mal » (=notées 3 ou 4 dans le référentiel de fragilité des résidences) et les favoriser dans les résidences identifiées comme vivant bien (=notées 1 ou 2)
- Ne pas reloger les ménages NPNRU dans des logements de mauvaises qualité thermique (étiquette F et G) et les limiter dans des logements de faible qualité thermique (étiquette E) pour viser la maîtrise de la facture énergétique.

En et Hors QPV

60 % des relogements devront être effectués hors QPV.

D. Les Outils

1. Le Plan Stratégique de Relogement (PSR) :

Le Plan Stratégique de Relogement constitue un outil permettant de disposer d'une vision globale des opérations neuves à l'échelle du territoire de DOUAISIS AGGLO.

Il reprendra les relogements réalisés par segment ainsi que le planning des démolitions et réhabilitations avec le besoin prévisionnel en relogements.

DOUAISIS AGGLO en assurera l'actualisation semestrielle sur le temps des opérations. La Commission Intercommunale de Relogement (CIIR) pilotée par DOUAISIS AGGLO est garante de sa mise en œuvre et peut proposer de le réorienter ou de l'actualiser, si nécessaire.

2. Le RIME

La date de validation de la Déclaration d'Intention de Démolir sert de point de départ au nombre de ménages à suivre dans le cadre du relogement. Le bailleur s'engage donc à réaliser les enquêtes sociales de façon concomitante à son dépôt et/ou validation.

Le RIME est complété dès le démarrage de ces enquêtes sociales.

Les bailleurs s'engagent à compléter et transmettre ce tableau à DOUAISIS AGGLO.

Ce tableau permet d'effectuer un suivi de chaque relogement (situation de chaque ménage avant relogement / souhaits de relogement / situation de chaque ménage après relogement)

Il permet notamment d'analyser les critères suivants (critères nationaux définis par l'ANRU) :

- Maîtrise du reste à charge
- Maîtrise du reste à vivre et du taux d'effort

- Part de relogement dans le neuf ou et mis en location depuis moins de 5 ans
- Part de relogement hors QPV
- Part de relogement hors site en renouvellement urbain.

Des informations supplémentaires pourront être précisées sur les ménages en fonction de besoins qui auront pu être identifiés dans le cadre de leur accompagnement (classique ou renforcé). Une vigilance particulière pourra être portée sur la bonne intégration des ménages dans leur nouvel environnement/nouveau quartier et sur le volet emploi/insertion/formation.

Pour le travail partenarial dans le cadre des instances de suivi, l'étude de la totalité du RIME n'est pas forcément nécessaire et utile au suivi des ménages et des colonnes peuvent donc être masquées.

E. Instances de suivi et de pilotage

1. Instance stratégique : La commission de coordination CIA

Il s'agit d'une instance stratégique n'ayant pas vocation à aborder des situations individuelles.

Pilotage :

DOUAISIS AGGLO,

Membres :

- Services de l'Etat,
- Maires des communes de l'EPCI ou leurs représentants,
- Bailleurs sociaux,
- Réservataires,
- Représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Rôle :

- Elle assure le suivi global de la mise en œuvre de la CIA. Elle veille à l'atteinte des objectifs de mixité sociale, pointe les difficultés et propose des mesures correctives aux CALEOL connaissant des dysfonctionnements avérés.
- Elle assure le reporting auprès de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Elle suit le bon avancement du rythme de relogement, la participation de l'ensemble des bailleurs à l'accueil des ménages relogés et globalement l'atteinte des objectifs fixés dans la présente charte de relogement.

Fréquence :

Elle se réunit au minimum une fois par an.

2. Instance opérationnelle : La commission intercommunale interbailleur de relogement (CIIR)

Il s'agit d'une instance technique dont l'objet est le suivi des situations individuelles dans le respect de la Protection des Données Personnelles. **Chaque proposition de relogement doit être validée par les membres de la commission avant passage en CAL. Cette validation pourra se faire de manière dématérialisée.**

Pilotage :

DOUAISIS AGGLO,

Membres :

- Villes concernées par les projets NPNRU (Sin-Le-Noble et Douai)
- Bailleurs
- DDTM
- CD (DTPAS, UTPAS)
- CAF du Nord
- Action Logement

D'autres participants (commune d'accueil, EPCI voisin, URHLM...) peuvent être sollicités en fonction des besoins.

Afin d'assurer un fonctionnement efficace de la Commission, les différents membres (dont la liste nominative est à définir) s'engagent à être présent à chaque CIIR.

Rôle :

Un volet mise en œuvre du Plan Stratégique de Relogement (PSR) / évaluation du processus de relogement :

- Elle assure le suivi des indicateurs (volume, rythme, relogement dans le neuf, relogement hors QPV...)
- Elle identifie les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du PSR.
- Elle effectue des bilans quantitatifs et qualitatifs des relogements qui seront portés à la connaissance de la commission de coordination de la CIA.
- Elle peut proposer de réorienter ou d'actualiser, si nécessaire, le plan stratégique de relogement.

Un volet analyse des situations individuelles / mise en œuvre des mesures d'accompagnement :

- Elle identifie les ménages dont le relogement pourrait présenter des difficultés (faible reste à vivre, situation médicale, situation familiale, réticence au relogement, besoins d'aide pour la mise en carton...)
- Elle établit un suivi spécifique et renforcé de ces situations, propose et assure le suivi des différentes mesures d'accompagnement de ces ménages.

Pour cela, le bailleur concerné :

- Présente une « photographie » de l'occupation sociale de chaque immeuble au moment du dépôt de la DID
- Complète le tableau RIME au fil de l'eau afin que les membres de la CAL puisse valider les propositions de relogement en amont des CAL.

En cas de refus d'un ménage, la CIIR analyse la proposition faite et la motivation du refus. Dans le cas de 2ème refus d'une proposition adaptée, elle peut décider de l'organisation d'une réunion de médiation avec le ménage concerné, le bailleur social et la ville.

Entre les commissions, un travail technique est à mener sous la responsabilité du bailleur démolisseur et en lien étroit avec la ville de départ, l'agglomération, la CAF, les services de l'Etat et du Département, pour échanger sur les propositions de relogement à formuler et, le cas échéant, les mesures d'accompagnement spécifiques à mettre en place.

En cas de proposition de relogement en dehors des communes NPNRU ou/et dans le cadre de l'interbailleurs, un échange doit intervenir entre le bailleur « démolisseur », un représentant de la commune et/ou du bailleur « relogeur », au préalable de la CIIR. En cas de blocage, un représentant de la commune et/ou du bailleur « relogeur » peut saisir la CIIR.

Fréquence :

Deux fois par mois.

PARTIE 3 – MODALITES OPERATIONNELLES DES RELOGEMENTS DANS LE CADRE DE L'ENGAGEMENT POUR LE RENOUVEAU DU BASSIN MINIER

A. Présentation de l'ERBM

Il s'agit d'un contrat partenarial visant la rénovation intégrée des cités minières afin d'améliorer les conditions de vie des habitants du bassin minier (logement, pouvoir d'achat, cadre de vie, emploi, etc.) et d'accueillir de nouveaux habitants dans une dynamique de diversification sociale au bénéfice d'une plus grande mixité.

DOUAISIS AGGLO et 7 autres EPCI du Bassin Minier sont signataire de cet engagement aux côtés de Maisons & Cités, SIA habitat, le Département, la Région et l'Etat.

DOUAISIS AGGLO assure l'instruction des demandes de subvention ERBM par les bailleurs sociaux, finance des études urbaines et sociales sur une vingtaine de cités. De plus, la communauté d'agglomération met en œuvre et pilote un certain nombre d'instances pour chaque cité réhabilitée (comité de projet, commissions thématiques, etc.)

Concernant le volet logement, l'objectif de l'ERBM est de doubler le rythme actuel de réhabilitation des logements miniers, soit 23 000 logements sur 10 ans (2018 – 2028) dont 12 000 correspondants à cette accélération souhaitée à travers l'ERBM. Le but étant d'intervenir sur les logements les plus énergivores afin d'obtenir de réelles baisses de charges pour les locataires, mais également d'adapter les logements aux modes d'habiter actuels.

L'isolation par l'intérieur et les travaux de réhabilitation lourde voire de restructuration des logements miniers, imposent un relogement provisoire des locataires. Tout en respectant le principe du droit au maintien dans les lieux, cette obligation offre l'opportunité de l'élaboration d'un plan de relogement tenant compte des besoins et aspirations des locataires quant à leur parcours résidentiel.

Sur DOUAISIS AGGLO seul le bailleur Maisons et Cités est concerné par ce dispositif. Plus de 2 000 logements miniers devraient être réhabilités dans le cadre de l'ERBM sur le territoire intercommunal.

B. Les principes spécifiques pour le relogement dans le cadre de l'ERBM

1. Soutenabilité financière pour les ménages

L'ERBM vise à faire faire des économies d'énergie aux habitants et ainsi augmenter leur pouvoir d'achat. C'est un élément clé d'évaluation de l'impact social des opérations de réhabilitation.

Certains logements qui vont bénéficier d'une réhabilitation présentent des niveaux de loyers bas, en deçà du loyer maximum autorisé (loyer plafond indiqué dans la convention APL). Dans ce cadre, si l'équilibre économique de l'opération le nécessite, Maisons et Cités peut demander aux services de l'Etat une autorisation de dérogation d'augmentation de loyer dans la limite de 5% par an et du loyer plafond. Cette augmentation dérogatoire ne sera accordée que si le maintien de la solvabilité des locataires est assuré. Aucune augmentation de loyer supérieure à la baisse des charges étant autorisée, l'augmentation dérogatoire est plafonnée au niveau correspondant au loyer + charges (dont charges énergétiques) – APL avant travaux.

Maisons et Cités propose un maintien dans les lieux si :

- Taux d'effort < 30 % et reste à vivre > 6,50 euros
- Taux d'effort compris entre 30 et 40 % et reste à vivre > 10 euros

- Taux d'effort > 40 % et reste à vivre > 20 euros.

Pour les autres situations, MetC s'engage à proposer un logement avec un loyer cible permettant de contenir le taux d'effort à 30 %.

Dans le cas où il est impossible d'atteindre ce taux d'effort, MetC applique les mêmes règles qu'évoquées précédemment ou, à défaut, un loyer cible dont le montant serait couvert par l'aide au logement et la RLS.

2. Parc mobilisable

Dans le cadre de logement temporaire (opération tiroir) le parc mobilisable est celui de Maisons et Cités situé au sein de la cité concernée par l'opération de réhabilitation et déjà réhabilité.

Maisons et Cités s'engage à reloger les ménages dans des logements déjà réhabilités.

Le parc mobilisable peut être, en fonction des besoins et des souhaits des ménages, celui d'autres bailleurs du territoire.

C. Les Outils

Les services de l'Etat ont élaboré un tableau de suivi des relogements permettant d'effectuer un suivi de chaque relogement, qu'il s'agit :

- de logement temporaire ou définitif,
- de logement au sein de la cité ou à l'extérieur,
- de logement au sein du parc Maisons et Cités ou d'un autre bailleur social,
- au sein du parc social ou non.

Maisons et Cité s'engage à compléter ce tableau dès le démarrage des enquêtes sociales et à transmettre en séance les éléments importants à porter à la connaissance des membres. DOUAISIS AGGLO met à jour le tableau en séance. Dans le cas de ménages ayant trouvé une solution en dehors du parc social, les éléments d'informations sur la situation du ménage après relogement peuvent être incomplets.

Ce tableau précise notamment :

- La situation du ménage (situation familiale, nombre d'occupants, nombre d'enfants, situation professionnelle...)
- Situation du ménage dans le logement actuel (surface du logement, loyer résiduel, taux d'effort, reste à vivre...)
- Résultat de la concertation locative (refus de travaux le cas échéant)
- Souhaits de relogement et caractéristiques du logement souhaité le cas échéant
- Propositions de relogement (le cas échéant) et situations après relogement / après réhabilitation
- Accompagnement social
- Evolutions avec indicateur d'alerte
- Observation (besoin d'adaptation du logement...)
- Avancement

Il permet notamment d'analyser les critères suivants :

- Maitrise du reste à charge
- Maitrise du reste à vivre et du taux d'effort

- Part de relogement hors QPV
- Part de ménages relogés en dehors de la cité

Des informations supplémentaires pourront être précisées sur les ménages en fonction de besoins qui auront pu être identifiés dans le cadre de leur accompagnement (classique ou renforcé). Une vigilance particulière pourra être portée sur la bonne intégration des ménages dans leur nouvel environnement/nouveau quartier et sur le volet emploi/insertion/formation.

D. Instances de suivi et de pilotage

1. Instance stratégique : la commission de coordination de la CIA

Il s'agit d'une instance stratégique n'ayant pas vocation à aborder des situations individuelles.

Pilotage :

DOUAISIS AGGLO,

Membres :

- Services de l'Etat,
- Maires des communes de l'EPCI ou leurs représentants,
- Bailleurs sociaux,
- Réservataires,
- Représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement

Rôle :

- Elle assure le suivi global de la mise en œuvre de la CIA. Elle veille à l'atteinte des objectifs de mixité sociale, pointe les difficultés et propose des mesures correctives aux CALEOL connaissant des dysfonctionnements avérés.
- Elle assure le reporting auprès de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Elle suit le bon avancement du rythme de relogement, la participation de l'ensemble des bailleurs à l'accueil des ménages relogés et globalement l'atteinte des objectifs fixés dans la présente charte de relogement.

Fréquence :

Elle se réunit au minimum une fois par an.

2. Instance stratégique : le comité de projet ERBM

Il s'agit d'une instance de pilotage assurant le suivi de chacune des opérations de réhabilitation dans sa dimension intégrée (un comité de projet par cité réhabilitée dans le cadre de l'ERBM)

Cette instance n'a pas vocation à aborder des situations individuelles.

Pilotage :

DOUAISIS AGGLO,

Membres :

- Vice-Président en charge de l'Habitat de Douaisis Agglo,
- Maires des communes concernées,

- Représentant de l'Etat (Sous-Préfecture, DDTM)
- Représentant du Conseil Régional,
- Représentant du Conseil Départemental,
- Représentant de la Délégation Interministérielle,
- Représentant de Maisons & Cités,
- Représentant de la Mission Bassin Minier,
- ...,

Les membres du comité de projet pourront être variables en fonction des sujets abordés.

Rôle :

- Suivi pré-opérationnel et opérationnel (études, travaux, concertation, clause insertion, relogement ...)
- Analyse partenariale de la dimension intégrée

Fréquence :

Au moins une fois par an.

3. Instance opérationnelle : le groupe de travail relogement (GTR)

Il s'agit d'une instance technique dont l'objet est le suivi des situations individuelles dans le respect de Protection des Données Personnes.

Pilotage :

DOUAISIS AGGLO,

Membres :

- Villes concernées par les opérations de réhabilitation dans le cadre de l'ERBM,
- Maisons et Cités (pilote social, chargée d'attribution...)
- DDTM et DIRBM,

D'autres participants (commune d'accueil, Conseil Départemental, Action Logement, URHLM, autres bailleurs du territoire, CAF, ANGDM,...) peuvent être sollicités en fonction des besoins.

Afin d'assurer un fonctionnement efficace du GTR, les différents membres (dont la liste est à définir en précisant les fonctions) s'engagent à être présent à chaque rencontre.

Rôle :

- Il échange sur la stratégie de relogement à mettre en œuvre, et en assure le suivi,
- Il identifie les ménages pour lesquels une proposition de relogement est opportune que ce soit pour des raisons de niveaux de loyers, de typologie du logement, d'adaptation du logement à une perte de mobilité...
- Il identifie les ménages dont le relogement pourrait présenter des difficultés (faible reste à vivre, situation médicale, situation familiale, réticence au relogement, besoins d'aide pour la mise en carton...) et les situations qui seront traitées en groupe de travail accompagnement social (cf. ci-dessous)
- Pour chaque ménage en relogement définitif, il valide le type de logement sur lequel pourra être positionné le ménage,

- Il effectue des bilans quantitatifs et qualitatifs des relogements qui seront portés à la connaissance du comité de projet ERBM et de la commission de coordination de la CIA.

Pour cela, Maisons et Cités, via la présentation du tableau de suivi relogement complété et de graphiques circonstanciés, présente le bilan des enquêtes sociales.

En cas de refus d'un ménage, le GTR analyse la proposition faite et la motivation du refus. Dans le cas de 2ème refus d'une proposition adaptée, il peut décider de l'organisation d'une réunion de médiation avec le ménage concerné, le bailleur social et la ville.

Entre les GTR, un travail technique est à mener sous la responsabilité de Maisons et Cités. Si entre deux GTR, Maisons et Cités souhaite positionner un ménage en CAL, Maisons et Cités demande l'accord de la ville de départ et de l'agglomération par mail.

En cas de proposition de relogement en dehors de la commune ou/et dans le cadre de l'interbailleurs, un échange doit intervenir entre M&C, un représentant de la commune et/ou du bailleur « relogeur », au préalable du GTR.

Fréquence :

Autant que de besoin.

4. Instance opérationnelle : le groupe de travail accompagnement social (GTAS)

Il s'agit d'une instance technique dont l'objet est le suivi des situations individuelles des ménages nécessitant un accompagnement, dans le respect de Protection des Données Personnelles.

Pilotage :

DOUAISIS AGGLO,

Membres :

- Villes concernées par les opérations de réhabilitation dans le cadre de l'ERBM,
- Maisons et Cités (pilote social, chargée d'attribution...)
- DDTM et DIRBM,
- CD (DTPAS, UTPAS)
- CAF du Nord
- ANGDM

D'autres participants (commune d'accueil, Action Logement, URHLM, autres bailleurs du territoire, ANGDM,...) peuvent être sollicités en fonction des besoins.

Afin d'assurer un fonctionnement efficace du GTAS, les différents membres (dont la liste nominative est à définir) s'engagent à être présent à chaque rencontre.

Rôle :

- Il suit le relogement des ménages rencontrant des problématiques particulières (problématique de santé, isolement, problématiques socio-économiques...)
- Il propose et assure le suivi des différentes mesures d'accompagnement de ces ménages,
- Pour chaque ménage en relogement définitif, il valide le type de logement sur lequel pourra être positionné le ménage.

Entre les GTAS, un travail technique est à mener sous la responsabilité de Maisons et Cités et en lien étroit avec la ville de départ, l'agglomération, la CAF et le Département, pour échanger sur les propositions de relogement à formuler et, le cas échéant, les mesures d'accompagnement spécifiques à mettre en place.

Fréquence :

Autant que de besoin

ANNEXE 1 – RAPPEL DES OBJECTIFS EN MATIERE DE MIXITE SOCIALE ET D'EQUILIBRE TERRITORIAL INSCRITS DANS LA CIA

La loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 impose que les EPCI fixe des objectifs selon le revenu des demandeurs dans les attributions de logements locatifs sociaux.

L'objectif est à la fois de **faciliter l'accès au logement social des ménages à très faibles revenus et d'éviter la concentration de ces derniers dans les seuls QPV.**

Les ménages à très faibles revenus, correspondent aux 25% des demandeurs aux ressources¹ les plus faibles.

Chaque année un arrêté ministériel fixe le montant du 1er quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles. L'arrêté du 15 juin 2020 fixe pour DOUASIS AGGLO une valeur du seuil de ressources du 1er quartile à 7 455 € par an par unité de consommation (soit 621 € / mois / UC.)

Toutes localisations

Dans sa CIA, DOUASIS AGGLO fixe comme objectif que les ménages appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs aux plus faibles ressources pèsent le même poids dans les attributions que dans la demande : soit 25% des attributions annuelles suivies de baux signés.

Hors QPV

La loi prévoit qu'au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, doivent être consacrées :

- Aux ménages du 1^{er} quartile ;
- À des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

Dans sa CIA, DOUASIS AGGLO fixe cet objectif pour l'ensemble des bailleurs, réservataires et communes et indique qu'une vigilance doit être portée sur les résidences qualifiées de fragiles bien qu'hors QPV, et notamment celles en quartiers de veille.

En QPV

La loi prévoit qu'au moins 50 % des propositions d'attributions aux ménages dont les revenus sont supérieurs à ceux du 1er quartile (Q2, Q3 et Q4)

Dans sa CIA, DOUASIS AGGLO fixe l'objectif de tendre vers 75% des propositions d'attributions et indique qu'un travail devra être engagé par les partenaires pour accroître les propositions de logements à des demandeurs des quartiles 3 et 4 dans les QPV et limiter de manière significative les attributions à des ménages du premier et second quartile dans les secteurs des QPV où les revenus sont les plus décrochés.

¹ Les ressources prises en compte sont celles des seuls demandeurs d'un logement social et non pas celles de l'ensemble de la population de l'EPCI ; est pris en compte la moyenne des ressources mensuelles (revenus et prestations sociales) de tous les ménages demandeurs d'un logement HLM, tels que déclarées par les intéressés dans la DLS (demande de logement social), multipliés par 12 et divisés par le nombre d'unités de consommation (UC) du ménage. Ce calcul permet de répartir les ménages en quatre quartiles.

ANNEXE 2 – DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL

Le reste à charge représente le coût effectif d'un logement pour un ménage.

Le calcul tel que défini par le règlement général de l'ANRU est le suivant :

LOYER + CHARGES - Aide personnalisée au Logement (APL)

Il convient de mettre en place un barème pour les charges non quittancées.

Le calcul retenu devra s'appuyer sur le barème utilisé par le Département dans le cadre du FSL.

En résumé, le calcul du reste à charge retenu est le suivant :

- *Loyer + charges générales quittancées + charges quittancées d'eau, de réchauffement de l'eau et de chauffage,*
- *Loyer + forfait de charges d'eau, de réchauffement de l'eau et de chauffage selon le barème FSL (quand les charges ne sont pas quittancées).*

Le Taux d'Effort se définit comme l'effort financier consenti par le ménage pour se loger. C'est le rapport entre le reste à charge et les ressources mensuelles du ménage. Les ressources prises en compte dans le calcul du taux d'effort sont la moyenne des ressources mensuelles calculée suivant les ressources des trois derniers mois précédant l'enquête sociale, déduction faite des ressources exceptionnelles perçues (primes par exemple).

Le calcul du taux d'effort est le suivant :

(Loyer + charges courantes – Allocations logements) / Ressources mensuelles × 100 = taux d'effort net

Le Reste à Vivre correspond à la somme disponible par jour pour chaque membre d'un ménage, une fois payées les dépenses incompressibles.

Le calcul est le suivant :

*(Ressources mensuelles de l'ensemble des personnes occupant le logement - dépenses mensuelles courantes incompressibles) / (Nombre d'occupants * 30)*

Sont à prendre en compte dans les dépenses courantes obligatoires incompressibles liées au logement (factures en électricité, eau et gaz)

COMMISSION PERMANENTE
Réunion du 23 janvier 2023

OBJET : Signature de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Douaisis Agglo et de la charte de relogement.

Par délibérations du 15 juin 2015, le Conseil départemental a décidé de s'engager aux côtés des 13 EPCI et villes retenus dans la géographie des Quartiers Prioritaires définie par la loi du 21 février 2014, en signant les Contrats de Ville intercommunaux parmi lesquels celui de la Communauté d'agglomération du Douaisis, devenue Douaisis Agglo (délibération n° MCT/2015/439).

Sur les treize Contrats de ville signés par le Département du Nord, sept sont concernés par des Projets de Renouvellement Urbain (PRU), dont celui de Douaisis Agglo.

Les PRU s'inscrivent dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), qui traduit l'ambition politique de transformer profondément les Quartiers Prioritaires de la Politique de la ville (QPV), concentrant les difficultés sociales et présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, en matière d'enclavement, de dégradation du bâti et des espaces publics, de trames urbaines et foncières inadaptées, de déficit d'offres commerciales et de services, de difficultés d'accès aux activités économiques.

Le NPNRU vise à concentrer les moyens et ressources de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), pour soutenir les investissements et les dépenses d'ingénierie directement liées, permettant d'aboutir à une mutation des quartiers et favoriser la mixité sociale et fonctionnelle.

Les Nouveaux Projets de Renouvellement Urbain (NPRU) font l'objet d'une contractualisation. Ils sont établis en deux étapes :

- les Protocoles de préfiguration, qui déterminent les ambitions de transformation des quartiers concernés et qui lancent les études techniques et financières pour chaque projet ;
- les Conventions Pluriannuelles des Projets de Renouvellement Urbain qui, après arbitrages concertés entre les EPCI et leurs partenaires, dont l'ANRU, valident une programmation d'actions urbaines chiffrées et qui précisent les engagements de chacun des partenaires en faveur des projets retenus selon leurs compétences.

AMBITION DU DÉPARTEMENT DANS LE CADRE DES NOUVEAUX PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le Département souhaite dans le cadre des NPNRU, réaffirmer son rôle de garant des solidarités humaines et territoriales, notamment en participant :

- aux orientations des politiques de peuplement : les services du Département accompagneront la démarche de relogement des populations dans le respect de leurs missions et des chartes de

relogement signées par l'ensemble des partenaires. Ils proposeront une offre d'accompagnement social généraliste aux familles ;

- à la définition des programmations favorisant la diversification de l'habitat, la mixité fonctionnelle et le rééquilibrage intercommunal de l'offre locative sociale.

De manière plus ciblée, le Département souhaite veiller à l'accès au logement des jeunes et au maintien à domicile des personnes en situation de handicap et des personnes âgées, dans un contexte de vieillissement de la population.

Il entend également garantir l'accessibilité, la mixité et à la sécurisation des espaces publics pour l'ensemble des usagers, en concertation avec eux.

LES PROTOCOLES DE PRÉFIGURATION

Par délibération n° MCT/2015/955 du 16 novembre 2015, la Commission permanente a autorisé à l'unanimité le Président à signer les sept protocoles de préfiguration des Nouveaux Projets de Renouvellement Urbain. Ils concernent 39 des 91 quartiers prioritaires du Nord répartis sur 27 communes et regroupés dans 7 établissements publics de coopération intercommunale.

Le Protocole de préfiguration de Douaisis Agglo a été signé le 5 juin 2019. Les orientations retenues doivent à présent être inscrites dans une Convention pluriannuelle d'engagements, co-signée par les partenaires dont le Département, qui permettra de démarrer les actions de renouvellement urbain, jusqu'au 2ème semestre 2030.

LA CONVENTION PLURIANNUELLE D'ENGAGEMENT DE DOUAISIS AGGLO (ANNEXE 1)

La présente convention porte sur les quartiers suivants :

- le quartier d'intérêt national : Les Epis (QP059009) à Sin-le-Noble ;
- le quartier d'intérêt régional : Pont De La Deûle-Dorignies (QP059005) à Douai et Flers-en-Escrebieux.

CONTEXTE

Créée en 2002, Douaisis Agglo regroupe 35 communes pour près de 149 258 habitants (population municipale - Insee, RP 2017). Le territoire du Douaisis s'inscrit dans une continuité urbaine entre Lens, Valenciennes, Arras, Lille, Tournai et Cambrai.

Depuis les années 1975, Douaisis Agglo souffre d'une déprise démographique qui s'explique notamment par le départ des jeunes ménages du territoire. Si l'agglomération perd des habitants, elle gagne des ménages, compte tenu notamment du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de vie (phénomène de desserrement des ménages).

Douaisis Agglo comptabilise 69 686 logements, dont 89 % de résidences principales, 10 % de logements vacants, 1 % de résidences secondaires (Insee RP 2017) et 19 936 logements locatifs sociaux (RPLS 2019).

Les actions de Douaisis Agglo pour le renouvellement urbain s'appuient sur différents dispositifs :

- actions sur le cadre de vie et le renouvellement urbain ;
- accompagnement et soutien financier à la résorption de friches urbaines ;
- accompagnement et soutien financier à des opérations d'habitat ;

- OPAH-RU sur le centre-ville de Douai en articulation avec le dispositif « Action Cœur de Ville » à Douai (valant Opération de Revitalisation de Territoire) ;
- engagement pour le Renouveau du Bassin Minier.

Le quartier des Epis :

Des interventions ont déjà eu lieu sur le quartier des Epis à l'occasion du 1^{er} Projet de Renouvellement Urbain, notamment sur la Résidence des Salamandres de Partenord Habitat, les équipements de proximité, diversification de l'offre de logement social en individuel. Toutefois, les patrimoines des Couronnes (locatif social) et des Alexia I, II et III (copropriétés) n'ont pas été traités dans le cadre du 1^{er} PRU et les difficultés que présentent ces deux grands ensembles sont encore plus flagrantes aujourd'hui. C'est l'objet du NPNRU.

Les Epis constituent le secteur majeur de projets de l'agglomération, secteur stratégique de développement de l'habitat et de l'accueil des nouveaux habitants de l'agglomération en lien avec l'écoquartier du Douaisis identifié dans le PLH intercommunal 2016-2021. Les Epis s'inscrivent dans un réseau autoroutier et départemental qui constitue la porte d'entrée Sud-Est de l'agglomération du Douaisis. Il n'est donc aujourd'hui pas enclavé du reste de l'agglomération mais s'inscrit au contraire dans une position stratégique car facilement accessible et rapidement relié aux grandes autoroutes du Nord français (A21 et A1). Il bénéficie également d'une bonne connexion aux gares ferroviaires et aux centralités urbaines (centres-villes de Douai, Sin le Noble, zones d'activités, équipements scolaires et hospitalier) qui compense le relatif éloignement géographique des centres urbains historiques (Sin-le-Noble).

Toutefois, la situation actuelle des Epis répond à des indicateurs sociaux très dégradés qui entravent tout développement économique et résidentiel du secteur à l'échelle du quartier et de son environnement élargi (écoquartier du Douaisis, le Raquet). Les tours en copropriétés Alexia et la résidence sociale des Couronnes forment deux polarités négatives sur lesquelles le NPNRU permettra d'intervenir.

Le quartier de Dorignies/Pont-de-la-Deûle (Douai / Flers-en-Escrebieux) :

Le quartier est situé au nord du secteur urbain de Douai. Il est bien desservi mais enclavé par ses infrastructures et isolé des aménités urbaines par de vastes emprises techniques. Pourtant, le quartier est marqué par un relatif isolement par rapport aux polarités de l'agglomération, ce secteur reste à l'écart des dynamiques de l'agglomération. C'est un quartier à la fois coupé du centre-ville de Douai et de celui de Flers-en-Escrebieux. Il est fragmenté par des infrastructures de transport qui participent de son enclavement.

Son environnement, peu urbain, est marqué par de nombreuses zones d'activités (industrielles, militaires, logistiques, abattoirs, batellerie). Les pôles commerciaux majeurs sont hors du quartier. Les zones de développements ludiques (Parc Rivage Gayant/Jacques Vernie) sont peu accessibles depuis le quartier.

Les « grands » équipements (collège, lycée) sont situés hors du quartier et relativement loin.

Il bénéficie toutefois de nombreux équipements de proximité, en particulier dans le domaine social et de l'enfance. L'offre de service en matière médicale est également bien développée et en cours de renforcement.

LE PARC SOCIAL ET L'HABITAT PRIVÉ

Le parc social y occupe une place très importante :

- en 2017, dans l'agglomération du Douaisis, 25% du parc est occupé par des locataires du parc social ;

- elle est de 43% à Dorignies/Pont-de-Deûle (INSEE IRIS, 2015).

3 bailleurs sont présents :

- Norévie, qui gère 342 logements ;
- SIA : qui gère un béguinage de 25 logements sans problème particulier et une résidence des bateliers de 137 logements. Il s'agit d'une résidence prisée par les anciens bateliers qui souhaitent poursuivre leur parcours résidentiel à Dorignies ;
- Maisons et Cités, qui gère La cité de la Mouchonnière 128 logements et la cité des Corons verts, de 63 logements. Ces deux cités vont faire l'objet d'un important chantier de réhabilitation des logements dans le cadre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier.

Le parc privé :

Sur les 1473 logements au sein du périmètre d'étude, 648 relèvent du parc privé (44%).

Plus de 80% des logements du parc privé ont été construits avant 1949.

Près de 90% sont en individuel.

Le parc privé joue un rôle social de fait. Sur le quartier de Dorignies (commune de Douai), le taux de pauvreté est de 38% (contre 26% pour l'ensemble de la commune de Douai ou 18% à l'échelle de l'arrondissement).

La vacance structurelle est plutôt élevée : 17% de logements privés vacants sur le secteur d'étude. Près d'un quart de la vacance dans le parc privé est d'une durée d'au moins 5 années.

Deux publics dans le quartier sont particulièrement fragiles :

- les seniors « invisibles », dans les logements sociaux ou privés depuis de nombreuses années, qui ne font pas appel aux acteurs sociaux et qui ont trop de peu de ressources pour avoir de bonnes conditions de vie ;
- les nouveaux arrivants très précarisés, notamment du côté Dorignies.

Le projet urbain

Le programme d'intervention **sur le quartier des Epis** prévoit :

- la démolition des Couronnes (433 logements locatifs sociaux) ;
- la démolition des copropriétés Alexia I, II et III (250 logements privés) et des bâtiments O et S issus de la copropriété Alexia IV (5 logements privés et un parking souterrain) ;
- la résidentialisation des 16 logements locatifs sociaux de la résidence Jean Monnet ;
- la reconstitution de 22 logements locatifs sociaux sur site ;
- la construction de 102 logements individuels en diversification allant du PLS à l'accession sociale et privée. Parmi ces constructions, les contreparties foncières d'Action Logement concernent 20 logements individuels ;
- la construction d'un hôtel hospitalier d'une capacité de 140 lits avec un espace de détente-loisir et un espace de restauration (6 000 m²) à destination des patients du Centre Hospitalier et de leurs familles ;
- la construction d'une résidence gérée d'une capacité de 70 chambres avec espaces communs de détente et de laverie (3000m²) à destination des soignants du Centre Hospitalier et de jeunes actifs présents sur le territoire (Usine Renault) ;
- la construction d'une cité artisanale avec 18 locaux pour des activités productives (2 900 m²) et 13 bureaux pour du petit tertiaire aux étages des bâtiments (1 000 m²) ;
- la requalification de la façade arrière du centre commercial Auchan ;

- la requalification des espaces publics du quartier, avec notamment, l'aménagement d'une promenade urbaine piétonne avec le redressement et la requalification de la voie en arrière d'Auchan et de sa connexion à la rocade afin de reconfigurer une entrée de quartier ;
- l'aménagement d'un parc central faisant la couture entre les secteurs pavillonnaires, les développements résidentiels, les nouveaux programmes d'hébergement hospitalier, jeunes actifs, soignants et de développement économique (cour artisanale et petit tertiaire), les équipements actuels (gymnase) ;
- la requalification/extension de la salle de sports Jean-Jacques Rousseau.

Le projet du quartier Dorignies/Pont-de-la-Deûle à Douai et Flers-en-Escrebieux

La transformation par une intervention sur la composition urbaine : intervention sur la trame viaire, l'organisation des îlots et les espaces publics

Des actions de suppression des passages en arrière de logements et au travers des résidences, de démolition partielle et de re-création d'un modèle urbain plus classique avec une rue piétonne et routière desservant des logements résidentialisés, de fermeture des îlots et d'occupation des friches par des constructions et par des espaces verts privatifs ou sécurisés (jardins familiaux, squares, parkings) doivent permettre de rendre les espaces publics plus lisibles, sécurisés et de redonner aux habitants un cadre de vie apaisé.

La création d'un parc ludique et paysager à l'ouest des voies ferrées, en cœur de quartier, animé par les équipements scolaires, sociaux et culturels, apportera un espace de rencontre unique pour l'ensemble des habitants des différents sous-quartiers.

Le renforcement des polarités commerciales et d'équipement

Deux polarités structureront et participeront de l'équilibre fonctionnel et urbain du quartier en développant une polarité autour des équipements scolaires, sociaux et culturels à Dorignies, et en confortant une polarité commerciale autour de la gare de Pont de la Deûle.

Par ailleurs, la commune de Flers-en-Escrebieux et Douaisis Agglo se sont engagées dans la maîtrise foncière et immobilière de bâtiments et fonciers à vocation économique dans l'optique de travailler sur le développement d'activités tournées vers l'économie sociale et solidaire.

La résorption des poches d'habitat dégradé (social et privé) et la mixité de l'habitat dans le quartier

La requalification de l'offre résidentielle, sociale sur des résidences du bailleur Norévie, et de l'habitat privé dans des secteurs d'intervention stratégique.

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

Le ratio de reconstitution de l'offre a été fixé à 0,6, afin d'assurer un équilibre de peuplement sur le territoire et de continuer à répondre au mieux aux enjeux d'équilibre social de l'habitat. **Cette reconstitution s'inscrira en complément de la programmation de droit commun du logement social**, afin de limiter la perte de patrimoine locatif social qu'engendreront les opérations de démolition

Il a été convenu que :

- dans le cadre de la reconstitution de l'offre NPNRU, les logements T1 et T2 représenteront au minimum 40 % du nombre de logements total produits, avec un objectif cible de 45% ;
- la reconstitution de l'offre intégrera également la production de quelques logements en T5 et + afin de faciliter le relogement de quelques ménages dans le cadre des opérations de démolition ; la production de ces logements sera plutôt proposée en individuel ;

Sur les 649 logements démolis, 390 seront reconstruits, en respect du ratio fixé à 0.6. Au regard de la règle fixée par l'ANRU, il conviendra de construire :

- 40 % de PLUS soit 156 logements dont 151 au titre du PRIN et 5 au titre du PRIR ;
- 60 % de PLAI soit 234 logements dont 227 au titre du PRIN et 7 au titre du PRIR.

Les logements locatifs sociaux sont reconstitués en fonction du nombre de logements démolis. En revanche, les logements du parc privé démolis, sont reconstitués en fonction du nombre de ménages à reloger. Les logements vacants ne sont pas comptabilisés.

LA STRATÉGIE DE RELOGEMENT

Elle est exposée dans le projet de Charte intercommunale de Relogement, annexe 2 au présent rapport, autour de 3 objectifs : Favoriser un parcours résidentiel ascendant des ménages relogés, contribuer à l'objectif de mixité sociale et territorial par le relogement, engager un principe de solidarité intercommunale et interbailleur dans le relogement.

La charte présente également, les modalités opérationnelles de relogement dans le cadre du NPNRU et de l'ERBM, avec la nécessité d'articuler les 2 démarches, en mobilisant le parc de logements rénovés par Maisons et Cités.

Par ailleurs Douaisis Agglo a fixé les objectifs suivants :

- au moins 60% de ménages relogés hors QPV ;
- jusqu'à 10 % des logements livrés sur la période de relogement pourront être réservés à ces relogements ;
- 35 % des relogements devront se faire au sein du parc social neuf (PLAI et PLUS) en droit commun et en reconstitution de l'offre et mis en location depuis moins de 5 ans ;
- afin d'aider à la maîtrise de l'impact financier dans le parc social neuf ou mis en location depuis moins de 5 ans, les bailleurs peuvent bénéficier d'une subvention « indemnité pour minoration de loyer ».

Il est proposé à la Commission permanente :

- d'approuver les termes de la convention opérationnelle de rénovation urbaine de Douaisis Agglo ;
- d'autoriser Monsieur le Président, à signer la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Douaisis Agglo et la charte de relogement qui y est rattachée.

Jean-Noël VERFAILLIE
Vice-Président