

Territoire Sud-Opalien

Airon-Notre-Dame
Airon-Saint-Vaast
Berck-sur-Mer
Colline-Beaumont
Conchil-le-Temple
Groffliers
Rang-du-Fliers
Tigny-Noyelle
Verton
Waben

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Partie 1. OAP - Volet Habitat.



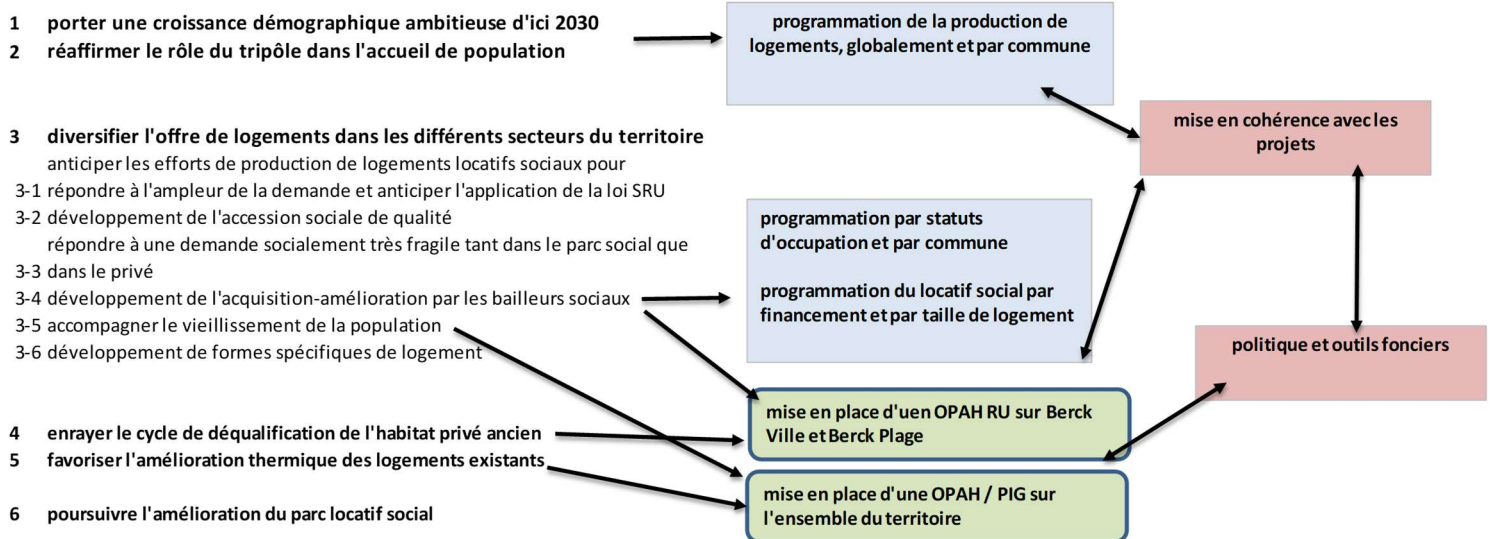
Table des matières

Rappel des orientations du PADD en matière d'habitat	4
Action 1 : Production de 250 logements par an sur le territoire	5
La programmation globale de la production nouvelle.....	6
La programmation par types de construction	7
La programmation par financements et filières de production du logement	7
L'identification des projets.....	9
Action 2 : Production 60 logements sociaux ordinaires par an sur l'ensemble du territoire (<i>hors renouvellement urbain et hors structure d'hébergement</i>)	14
La programmation des Logements Locatifs Sociaux par financements.....	15
La programmation des Logements Locatifs Sociaux par typologies	15
Action 3 : Développement d'une offre en accession sociale	17
Action 4 : Favoriser le renouvellement urbain	18
Action 5 : Définition d'une stratégie foncière intercommunale pour accompagner les communes	20
Action 6 : Favoriser le développement de logements spécifiques	22
Action 7 : Requalification du parc privé existant sur Berck à travers une OPAH-RU	24
Action 8 : Requalifier le parc privé existant sur l'ensemble du territoire au travers d'une OPAH ou d'un PIG	26
Action 9 : Poursuivre et renforcer la lutte contre l'habitat indigne et indécent	28
Action 10 : Poursuite de la rénovation thermique du parc social	30
Action 11 : Assurer le suivi et l'évaluation des actions engagées.....	31

Rappel des orientations du PADD en matière d'habitat

Les orientations du PADD relatives à la démographie et à l'habitat sont récapitulées dans le tableau ci-dessous et déclinées plus précisément dans les fiches ci-après.

ORIENTATIONS ET ACTIONS DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT



Au sein de chacune des actions les éléments suivants sont mis en avant :

- **La nature de l'action,**
- **Les objectifs** et les effets recherchés,
- **Le contenu,** la nature de l'action à mener,
- **Les moyens / outils à mettre en œuvre pour réaliser l'action,**
- **Les territoires concernés,**
- **L'articulation avec d'autres dispositifs** lorsqu'elle existe,
- **La conduite de l'action,** qui pilote ? qui anime ?,
- **Les indicateurs de suivi**

Action 1 : Production de 250 logements par an sur le territoire

Nature de l'action	Appui aux communes	Soutien financier	Animation	Ingénierie	
	X		X	X	
Constats	-Une érosion de la croissance démographique. -Une baisse des naissances et une progression des décès qui pourraient amener le solde naturel à devenir durablement négatif. -Un vieillissement très prononcé qui devrait se poursuivre. - Une importante migration de jeunes couples avec enfants en bas âge ou sans enfants vers d'autres territoires.				
Objectifs	- Favoriser une croissance démographique ambitieuse d'ici 2030 - Réaffirmer le rôle du tripôle dans l'accueil de population.				
Contenu	➡ Production de 250 logements par an (cf. détail ci-après). ➡ Répartition des objectifs de production par commune ou ensemble de communes (cf. détail ci-après). ➡ Déclinaison par produit : collectif / individuel groupé / individuel diffus (cf. détail ci-après).				
Moyens / outils	- Appui en ingénierie de la part de la CA 2BM				
Moyens financiers	-				
Conduite de l'action	Communes et CA 2 BM				
Partenaires associés	Communes Promoteurs Bailleurs sociaux Ensemble des acteurs de l'habitat : particuliers, etc.				
Territoires concernés	Tout le territoire Sud Opalien				

Articulations avec d'autres dispositifs	Rapport de Compatibilité avec le SCOT
Observation et suivi	- Nombre de logements autorisés et mis en chantier par année - Typologie des logements livrés et financés par année
Actions connexes	Action 2 : Production de 60 logements sociaux par an sur l'ensemble du territoire Action 3 : Développement d'une offre en accession sociale

La production de logements

Elle comprend la construction neuve de logements et la production de nouveaux logements, c'est-à-dire la transformation d'un bâti qui n'avait pas la vocation d'habitat en logement (exemple : un commerce transformé en logement, une grange transformée en logement).

Elle ne comprend donc pas la récupération de logement vacant ou la transformation de résidence secondaire en résidence principale. Elle comprend par ailleurs le développement de résidences secondaires suivant un encadrement défini par le SCOT.

La programmation globale de la production nouvelle

PROGRAMMATION COMMUNALE DES 250 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN

	pop.mun.2012 (*)	en %	principe 1 : 87 % SUR LE POLE- 13 % RETROLITTORAL				pour mémoire- construction /an 2007- 2014	
			nb logts		principe 2 : nb logts selon poids population	indice constr./ 1000 hab.sur pop.2012	nb logts	indice constr./ 1000 hab.
BERCK	14725	59%			152	10.3	72	4.8
RAND-DU-FLIERS	4125	17%	218	87%	43	10.3	25	6.1
VERTON	2257	9%			23	10.3	10	4.2
sous-total POLE	21107	85%			218	10.3	107	5.1
GROFFLIERS	1467	6%			12.9	8.8	6	4.3
CONCHIL-LE-TEMPLE	1101	4%			9.7	8.8	11	10.8
WABEN	427	2%			3.8	8.8	3	8
AIRON-NOTRE-DAME	210	1%	33	13%	1.8	8.8	1	4.3
AIRON-SAINT-VAAST	195	1%			1.7	8.8	0	0.6
TIGNY-NOYELLES	164	1%			1.4	8.8	1	4.6
COLLINE-BEAUMONT	131	1%			1.2	8.8	1	3.7
sous-total RETROLITTORAL	3695	15%			33	8.8	23	6.2
TOTAL CC OPALE SUD	24802	100%	250		250	10.1	129	5.2

NB: la notion de "nouveaux logements" comprend les logements neufs et les logements issus d'une transformation de locaux d'habitation ou autres qu'habitation (fermes, presbytères,...)

(*) = population municipale 2015: ex-CC Opale Sud : 24.717 dont Berck :14.509 habitants

La programmation par types de construction

Au cours de la période 1999-2016, l'habitat individuel est resté la forme largement dominante de l'offre nouvelle (53%). L'objectif étant d'économiser le foncier en faveur de l'habitat et de réutiliser au mieux les friches urbaines et industrielles mais aussi de stabiliser les familles avec enfants à la recherche d'un logement individuel abordable, il est préconisé donc des formes d'habitat un peu plus denses avec l'introduction d'un segment de logements intermédiaires (maisons de ville, « individuels superposés »,...) dont les densités peuvent être assez proches du petit collectif.

La programmation de la production neuve par types de logements- 2017-2030

	PRODUCTION NEUVE 2017-2030/AN	production 2017-2030 par an et par typologies de logements						pour mémoire tendances passées 1999-2016	
		collectifs	intermédiaires	individuels	collectifs	intermédiaires	individuels	collectifs	individuels
sous-total POLE	218	45%	20%	35%	98	44	76	53%	47%
sous-total RETROLITTORAL	33	15%	10%	75%	5	3	24	7%	93%
TOTAL OPALE SUD	250	41%	19%	40%	103	47	101	47%	53%

Le logement intermédiaire

Le logement intermédiaire est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement. Il permet de proposer une autre forme d'habitat plus dense que l'individuel conformément aux objectifs de densité du SCOT.

La programmation par financements et filières de production du logement

Cette programmation s'appuie sur plusieurs principes :

- **Augmenter la part du locatif social** dans le parc de résidences principales et surtout en améliorer la répartition spatiale de l'offre nouvelle. Elle s'inscrit dans les objectifs du SCOT qui exige que le locatif aidé constitue 20% de l'offre de construction nouvelle sur les pôles. Compte-tenu que Berck est proche des 15.000 habitants, seuil déclenchant l'applicabilité de l'article 55 de la loi SRU, et de l'ampleur des besoins en logements locatifs sociaux, il conviendrait de tendre progressivement de tendre vers un taux de locatif social de 20 % sur les communes du pôle urbain.
- **Développer une offre en accession sociale**, conformément aux objectifs du SCOT¹, dans les différents secteurs du territoire pour répondre à l'enjeu de mieux stabiliser les familles avec enfants. Elle sera développée à travers les produits de type PSLA ou TVA à taux réduit en périmètre ANRU (QPV + 300 mètres, cf. cartographies en annexes). Elle peut prendre aussi la forme de groupements d'habitation de qualité et à prix maîtrisés.
- Développer une offre privée en petits immeubles collectifs en centre-ville de Berck pour répondre à la demande de seniors qui souhaitent s'installer à proximité des commerces et services.

¹ « L'offre de logements en accession aidée a vocation à constituer 20 % de l'offre pour les nouveaux secteurs de développement et pour les opérations de renouvellement dès lors que le projet développe une réceptivité potentielle de 20 logements. » DOO p.119.

La programmation de la construction neuve par statuts d'occupation 2017-2030

	pop.mun.2012	en %	NB LLS 2012 -RPLS	tx loc soc 2012 - base RPLS	PRODUCTION NEUVE 2017- 2030/AN	locatif social		accession aidée		secteur libre		taux estimé de locatif social en 2025- sur base RPLS
						taux dans la production	nombre	taux dans la production	nombre	taux dans la production	nombre	
BERCK	14725	59%	1150	16%	152	25%	38	15%	23	60%	91	20,0%
RANG-DU-FLIERS	4125	17%	118	7%	43	35%	15	15%	6	50%	22	14,5%
VERTON	2257	9%	109	12%	23	15%	3	15%	3	70%	16	14,1%
sous-total POLE	21107	85%	1377	14%	218	26%	56	15%	33	59%	129	18,4%
GROFFLIERS	1467	6%	45	8%	13	15%	2	5%	1	80%	10	9,9%
CONCHIL-LE-TEMPLE	1101	4%	22	6%	10	15%	2	5%	1	80%	8	9,5%
WABEN	427	2%		0%								4,1%
AIRON-NOTRE-DAME	210	1%		0%								0,0%
AIRON-SAINT-VAAST	195	1%	4	5%								5,0%
TIGNY-NOYELLES	164	1%		0%								0,0%
COLLINE-BEAUMONT	131	1%		0%	10	8%	1	5%	1	87%	9	0,0%
sous-total RETROLITTORAL	3695	15%	71	5%	33	13%	4	5%	2	82%	27	7,4%
TOTAL OPALE SUD	24802	100%	1448	13%	250	24%	60	14%	34	62%	156	17%

L'identification des projets

(cf.tableau ci-dessous).

production de logements identifiable actuellement en 2018

	Nombre de logements avec densité+	locatif social	accession sociale / maisons indiv.	individuels en accession	promotion privée collectifs
projets en OAP	1174	301	212	561	100
ZAC Champ Gretz	315	63	63	158	32
individuels diffus - 20 /an	260			260	
OPAH RU - neuf + acquis.Amél.- 10/an (estimation)	130	65			65
densification en renouv.urbain hors OPAH RU (estimation)	300	50		200	50
	2179	479	275	1179	247
		22%	13%	54%	11%

Le programmation ci avant définie au stade de l'arrêt du dossier a été amendée des remarques issues de l'enquete publique (une variate B a été produite sur le site des Tulipes, une OAP supplémentaire a été pensée sur le site du Trou aux Loups de Berck).

Ainsi au stade approbation, le tableau peut être revu comme suit :

production de logements identifiable actuellement en 2018					
	Nbre de logements avec densité+	locatif social	accession sociale/mais indiv	individuels en accession	promotion privée collectifs
projets en OAP	1291 à 1491	243 à 303	171 à 211	767 à 850	110 à 127
ZAC Champ Gretz	315	63	63	158	32
individuels diffus -20/an	260			260	
OPAH RU - neuf + acquis,Amel,-10/an (estimation)	135	65			65
densification en renouv.urbain hors OPAH RU (estimation)	300	50		200	50
TOTAL	2301 à 2501	421 à 481	234 à 274	1385 à 1468	257 à 274

Cinq catégories de projets réalisables à moyen terme peuvent être identifiées actuellement :

1-Les projets faisant l'objet d'une OAP territorialisée.

Près de 1.500 logements peuvent être y être réalisés. La programmation-logement y a été élaborée en prenant en compte les objectifs du SCOT en termes de densité et de statuts d'occupation.

2-La ZAC du Champ Gretz qui comprend 20% de locatif social et 20% d'accession sociale.

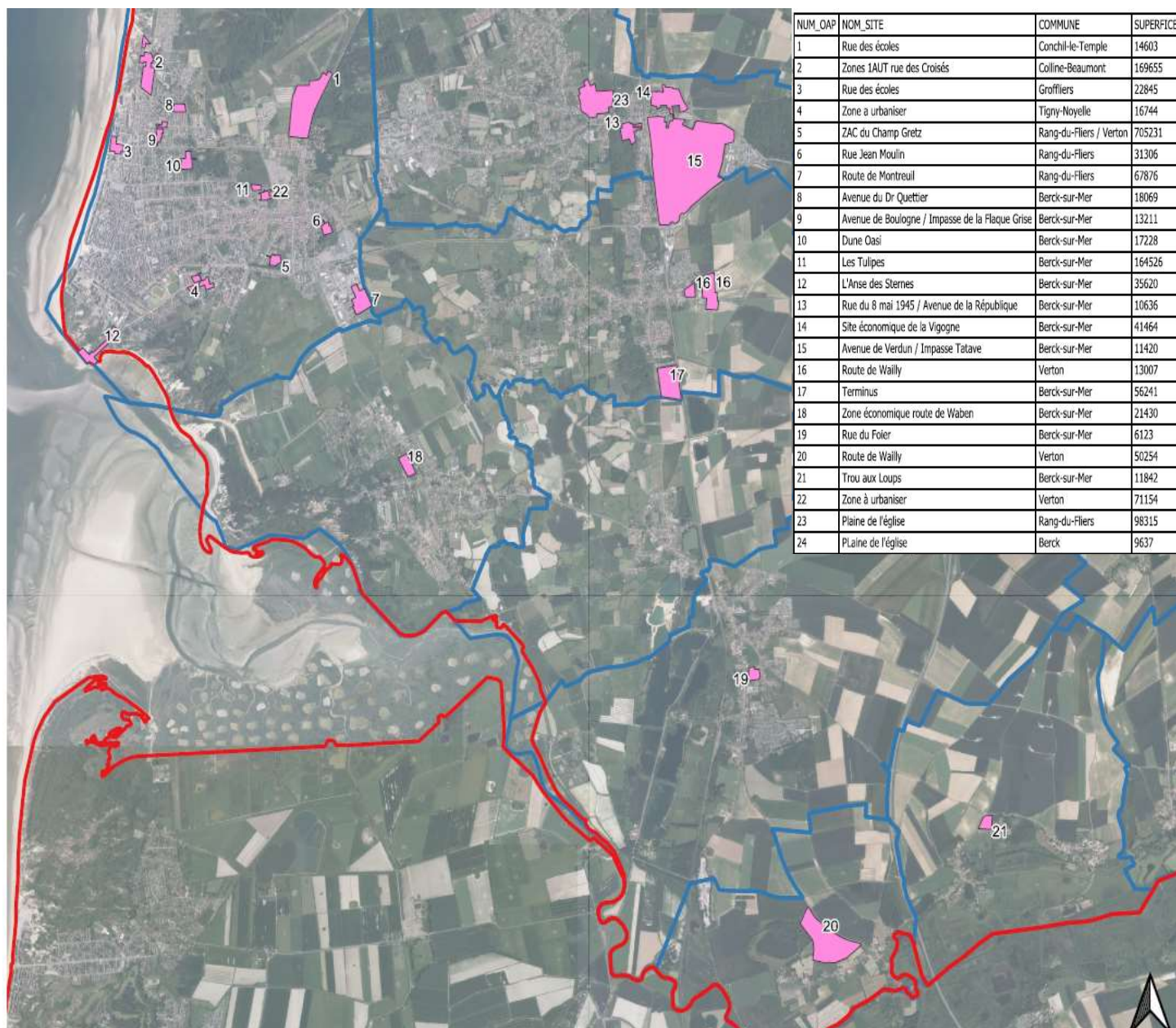
3- les logements qui seront réalisés en diffus en zones urbaines par divisions de parcelles, en dents creuses...Ce sont plutôt des constructions individuelles. Elles ont été estimées à une vingtaine par an.

4. les logements nouveaux créés dans le cadre de l'OPAH RU dans les quartiers centraux de Berck, en neuf et en acquisition-amélioration, réalisés en petits collectifs pour moitié par des bailleurs sociaux et pour moitié par des promoteurs privés.

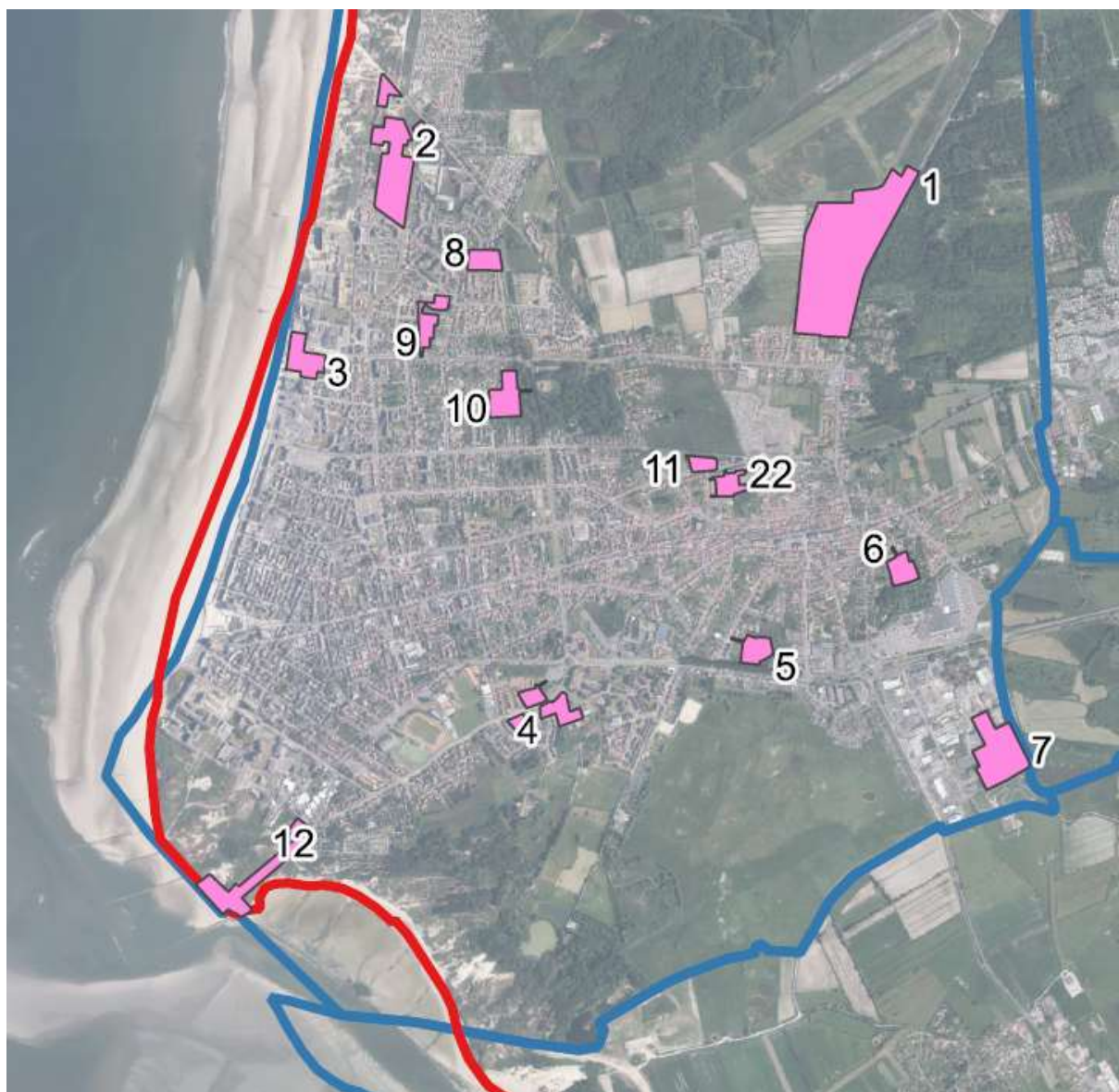
5- des logements nouveaux créés dans le cadre de la densification des secteurs centraux hors OPAH RU, par divisions de parcelles, acquisition-agrandissement de maisons individuelles en petits collectifs par des bailleurs sociaux ou des promoteurs privés, constructions en dents creuses de petits collectifs par bailleurs sociaux et promoteurs privés.

Communes	Sites	Localisation	Nombre moyen de logements	Nombre moyen de LLS		Nombre moyen accession sociale	
				%	NBR	%	NBR
BERCK	Site n°1	Les Tulipes	250 variante A	30	75	20	50
			50 variante B	30	15	20	10
	Site n°2	Terminus	130	15	20	20	26
	Site n°3	Dune Oasi	25	/	/	/	/
	Site n°4	Chemin aux Raisins	50	/	/	28	14
	Site n°5	Trou aux loups	50	/	/	/	/
	Site n°6	Impasse Tatave	31	30	10	/	/
	Site n°7	La Vigogne	/	/	/	/	/
	Site n°8	Av de la république	32	/	/	25	8
	Site n°9	Av de Boulogne	29	40	13	/	/
	Site n°10	Av du Dr Quettier	44	50	22	50	22
	Site n°11	Rue du Foier	18	30	5	/	/
	Site n°12	Les sternes	/	/	/	/	/
	Site n°22	Plaine de l'Eglise	39	100	39	/	/
MOYENNE BERCK SUR MER			498 à 698	27%	97 à 157	20%	80 à 120
RANG DU FLIERS	Site n°13	Rue Jean Moulin	94	30	28	20	19
	Site n°14	Route de Montreuil	190	30	57	20	38
	Site n°23	Centre-bourg	37	30	11	20	7
MOYENNE RANG DU FLIERS*			321	30%	94	20%	64
	Site n°15	ZAC Champ Gretz	315	20	63	20	63
VERTON	Site n°16	Route de Wailly	122	20	25	20	25
MOYENNE TRIPOLE			1256 à 1456	25%	279 à 339	20%	232 à 272
GROFFLIERS	Site n°18	Rue des Ecoles	46	15	7	5	3
CONCHIL LE TEMPLE	Site n°19	Rue des Ecoles	29	15	5	5	2
COLLINE BEAUMONT	Site n°20	Rue des Croisés	/	/	/	/	/
TIGNY NOYELLE	Site n°21	Impasse de la Mairie	33	15	5	5	2
MOYENNE RETROLITTORAL			108	15%	23	5%	9
MOYENNE TERRITOIRE SUD OPALIEN			1364 à 1564	25%	302 à 362	18.5%	241 à 281

Localisation sur le territoire Sud Opalien



Zoom sur la ville centre de Berck sur Mer



Action 2 : Production 60 logements sociaux ordinaires par an sur l'ensemble du territoire *(hors renouvellement urbain et hors structure d'hébergement)*

Nature de l'action	Appui aux communes	Soutien financier	Animation	Ingénierie	
	X	X		X	
Constats	-Une offre locative sociale relativement peu développée et très concentrée sur la ville de Berck (81% du parc HLM de l'intercommunalité). -Un parc social sous très forte pression et des capacités d'attributions qui restent très limitées au regard de la demande qui s'exprime sur le territoire. - un parc locatif social dont la structure est peu adaptée à celle de la demande actuelle.				
Objectifs	- Mieux satisfaire les besoins locaux en logements locatifs sociaux - Répartir de manière plus équilibrée l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire				
Contenu	➡ Production de 60 logements sociaux ordinaires par an, en veillant à une réponse adaptée aux besoins locaux et à une répartition plus équilibrée de la production sur l'ensemble du territoire (cf. détail ci-après). ➡ Déclinaison de la production à l'échelle communale / ensemble de communes (cf. détail ci-après). ➡ Déclinaison par financement et typologie, neuf / acquisition amélioration (cf. détail ci-après).				
Moyens / outils	- Mobilisation du foncier par un opérateur type EPF ou SPL dans un second temps - Outils des PLU (Secteurs de Mixité Sociale, Emplacements Réservés, Orientations d'Aménagement et de Programmation)				
Moyens financiers	Moyens financiers : - Financements Etat : PLAI, PLUS, PLS - Financements Anah si logements conventionnés dans parc privé (cf. OPAH/OPAH-RU)				
Conduite de l'action	CA 2 BM				
Partenaires associés	Bailleurs sociaux Etat Anah (<i>conventionnement parc privé</i>) Action Logement				
Territoires concernés Articulations avec d'autres dispositifs	Tout le territoire Rapport de compatibilité avec le SCoT				

Observation et suivi	- Nombre de logements financés, livrés - Typologie des logements financés, livrés - Mode de production des logements financés, livrés (neuf, acquisition-amélioration) - Type de financement des logements financés, livrés (PLAI, PLUS, PLS)
Actions connexes	Action 1 : Production de 250 logements par an sur l'ensemble du territoire

La programmation des Logements Locatifs Sociaux par financements

La programmation du locatif social par financement est orientée par les principes suivants :

- Répondre à la demande très sociale qui émane du territoire : **ceci se traduit par un objectif global de PLAI de 30% de l'offre nouvelle (PLUS+PLAI)** et cela dans tous les secteurs du territoire. En effet, comme à l'échelle nationale et régionale, quasiment les trois quarts des demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI (cf. tableau ci-dessous).
- Etre très vigilants quant à la programmation de logements PLS : il ne peut s'agir que d'opérations de petite taille située dans le centre de Berck-Plage et centrée sur des T2-T3.

STRUCTURE ET TENSION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE SELON LES RESSOURCES DES DEMANDEURS							
		Total	Non saisie	=< PLAI	> PLAI et =< PLUS	> PLUS et =< PLS	> PLS
France	nombre de demandes	1966639	247417	1234012	372091	75026	38093
				72%	22%	4%	2%
	nombre de ménages logés	481596	29847	326614	108521	12884	3730
	rapport demandes / attributions	4,1		3,8	3,4	5,8	10,2
Nord-Pas-de-Calais	nombre de demandes	131596	14418	88595	22574	4328	1681
				76%	19%	4%	1%
	nombre de ménages logés	41885	1903	29963	8734	899	386
	rapport demandes / attributions	3,1		3,0	2,6	4,8	4,4
CC Opale Sud	nombre de demandes	961	99	629	190	33	10
				73%	22%	4%	1%
	nombre de ménages logés	139		100	33	4	2
	rapport demandes / attributions	6,9		6,3	5,8	8,3	5,0
source: SNE 2016 - traitement GTC							

La programmation des Logements Locatifs Sociaux par typologies

Le parc locatif social d'Opale Sud, tout comme celui du département se caractérise par une proportion assez forte de T5+.

Or, aujourd'hui la demande, dans sa masse est davantage centrée sur les types 1 et 2 qui ne représentent que 24 % du parc HLM d'où une tension très forte dans l'accès à ce type de logements.

En conséquence, il conviendrait de prévoir dans la programmation des nouveaux logements locatifs sociaux une part de T1-T2 de l'ordre de 35%. Ce type d'offre permettrait également de répondre à une demande d'étudiants et d'élèves-infirmiers/infirmières.

Pour les T4-T5+, on retiendra une part de 32 % de l'offre nouvelle. Si la demande de T5+ représente une faible part de la demande globale, il n'en reste pas moins que l'accès à ces types de logements reste difficile, compte-tenu de la faible rotation dans ces logements. Il conviendra donc de prévoir au moins un T5+ pour 20 logements neufs, notamment dans les opérations d'individuels.

La part des individuels est assez importante au sein du parc HLM (32%). Elle doit pouvoir être maintenue dans l'offre nouvelle en privilégiant l'individuel dense (maisons en bande).

Concernant les gens du Voyage, un projet de terrain adapté, chemin des Verrotières, doit permettre d'accueillir 6/8 ménages en voie de sédentarisation. Ce projet combine une partie en dur avec la caravane.

programmation du locatif social par taille des logements

		TOTAL	T1	T2	T3	T4	T5+
structure du parc HLM existant <i>source: RPLS 2014</i>	OPALE SUD	100	24		36	27	13
	PAS DE CALAIS	100	17		35	35	13
	France Métrop.	100	24		37	30	9
rapport demandes /attributions (SNE 2016) OPALE SUD			10,2	13,8	5,5	7,4	8
PROGRAMMATION PLUI	OPALE SUD	100	35		33	32	

DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

source: SNE fin 2016								
		Total	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou plus
France	demandes	1966639	255695	607941	619947	379988	70478	3639
	attributions	486153	37036	111922	188155	118811	27628	2601
	rapport D/A	4,0	6,9	5,4	3,3	3,2	2,6	1,4
Nord-Pas-de-Calais	demandes	131596	12984	40700	43579	27500	4796	341
	attributions	41541	1960	9620	16408	10548	2635	370
	rapport D/A	3,2	6,6	4,2	2,7	2,6	1,8	0,9
CC Opale Sud	demandes	961	143	317	287	163	35	5
	attributions	116	14	23	52	22	3	2
	rapport D/A	8,3	10,2	13,8	5,5	7,4	11,7	2,5

Action 3 : Développement d'une offre en accession sociale

Nature de l'action	Appui aux communes	Soutien financier	Animation	Ingénierie	
	X		X	X	
Constats	-Une importante migration de jeunes couples avec enfants en bas âge ou sans enfants vers d'autres territoires. - Un marché immobilier très valorisé sur la bande littorale lié en partie au marché des résidences secondaires.				
Objectifs	- Permettre aux ménages locaux de poursuivre leur parcours résidentiel - Mieux répondre aux besoins de familles avec enfants souhaitant accéder à la propriété dans l'individuel				
Contenu	➡ Développement d'opérations en accession sociale sous deux formes possibles : - Opérations de location-accession (PSLA) par des bailleurs sociaux - Opérations de promotion privée dans les opérations d'aménagement d'initiative publique, sur cahier des charges et sous plafonds de ressources pour les accédants et sous plafonds de prix de vente.				
Moyens / outils	Densités imposées par le SCoT Appui en ingénierie de la CA – Service commun				
Moyens financiers					
Conduite de l'action	Diffusion des opérations exemplaires par la CA				
Partenaires associés	Promoteurs Bailleurs sociaux EPF				
Territoires concernés	Tout le territoire Sud Opalien				
Articulations avec d'autres dispositifs	Rapport de compatibilité avec le SCoT qui stipule que « <i>L'offre de logements en accession aidée a vocation à constituer 20 % de l'offre pour les nouveaux secteurs de développement et pour les opérations de renouvellement dès lors que le projet développe une réceptivité potentielle de 20 logements.</i> » DOO p.119.				
Observation et suivi	- Nombre d'opérations réalisées, nombre de logements réalisés - Prix de vente des logements vendus				
Actions connexes	Action 1 : Production de 250 logements par an sur l'ensemble du territoire				

Action 4 : Favoriser le renouvellement urbain

Nature de l'action	Appui aux communes	Soutien financier	Animation	Ingénierie	
	X		X	X	
Constats	-Un niveau de construction bas au cours des dernières années mais une reprise de l'activité de construction qui semble émerger. -Un SCOT très ambitieux qui impose d'accentuer très fortement les efforts à la fois en termes de volume de production et de localisation de cette dernière. -Une construction neuve qui n'a pas permis de satisfaire les besoins endogènes du territoire sur la période récente.				
Objectifs	- Conforter au plan démographique et commercial les tissus urbains centraux, notamment de Berck par une certaine densification. - Favoriser la réutilisation d'espaces urbains sous-occupés - Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles par l'habitat - Revaloriser les quartiers anciens et les entrées de ville				
Contenu	- Acquisition de foncier sous-utilisé en milieu urbain (friches, dents creuses) pour de nouvelles opérations d'habitat en petits collectifs ou individuels denses - Acquisition-amélioration ou d'acquisition-agrandissement de bâtis anciens par des bailleurs sociaux ou des promoteurs privés. - recyclage de foncier bâti ou non-bâti en milieu urbain pour réhabilitation, acquisition-amélioration ou construction neuve				
Moyens / outils	Acquisitions et recyclages de fonciers bâtis ou non-bâtis en milieu urbain				
Conduite de l'action	CA 2 BM et communes				
Partenaires associés	Etat CD 62 Bailleurs sociaux Promoteurs privés Etablissement public foncier				
Territoires concernés	Communes du pôle urbain				
Articulations avec d'autres dispositifs	SCOT				
Observation et suivi	- Acquisitions de fonciers bâtis et non-bâtis dans les enveloppes urbaines et recyclés à usage de logements (suivi en nombre d'acquisitions, en surfaces				

	acquises et en logements développés.
Actions connexes	Action 1 : production de 250 logements par an sur le territoire Action 2 : production de 60 logements locatifs sociaux par an sur le territoire Action 3 : développement d'une offre en accession sociale Action 5 : définition d'une stratégie foncière intercommunale pour accompagner les communes Action 7 : requalification du parc privé existant sur Berck à travers une OPAH RU

Action 5 : Définition d'une stratégie foncière intercommunale pour accompagner les communes

Nature de l'action	Appui aux communes	Soutien financier	Animation	Ingénierie	
	X	X	X	X	
Constats	-Un SCOT très ambitieux qui impose d'accentuer très fortement les efforts à la fois en termes de volume de production et de localisation de cette dernière. -Une construction neuve qui n'a pas permis de satisfaire les besoins endogènes du territoire sur la période récente. - des enjeux forts de restructuration du parc ancien et de densification sur les quartiers centraux de Berck				
Objectifs	- Organiser la stratégie foncière pour les années à venir - Redynamiser les centres villes et centres-bourgs - Mobiliser les friches				
Contenu	➡ Définition d'une stratégie foncière intercommunale à travers la mise en place : - d'un référentiel foncier, base préalable à la stratégie foncière, il permet de mettre en relation les besoins exprimés sur le territoire avec l'offre foncière disponible. Il comprend un temps d'identification de cette offre, de qualification des terrains, de priorisation, d'élaboration d'un projet d'aménagement, et de choix des outils à utiliser. Il peut être réalisé : ▪ en régie ce qui peut permettre une exécution rapide et à moindre coût de la démarche (connaissance du contexte territorial et réglementaire, proximité au terrain). ▪ en externe par un prestataire qui peut permettre d'avoir un regard extérieur sur les choix de développement urbain, les secteurs stratégiques, la qualification des terrains. - d'un Programme d'Actions Foncières, si l'opportunité se présente, qui pourrait être axé sur le pôle urbain et les principales polarités en ciblant prioritairement les périmètres urbains et les friches. L'objectif est d'identifier les actions de maîtrise foncière à mener, leur échéancier et leur coût prévisionnel. ➡ Développement d'outils de maîtrise foncière : ➡ Utilisation du Droit de Préemption Urbain (DPU) -Délégation du DPU à un organisme HLM ou l'EPF - éventuellement, création de ZAC communautaires				
Moyens / outils	- Référentiel foncier - Signature d'un PAF				

Conduite de l'action	CA 2BM et communes
Partenaires associés	EPF
Territoires concernés	Tout le territoire intercommunal
Articulations avec d'autres dispositifs	Conventions EPF Rapport de compatibilité avec le SCoT

Observation et suivi	- Caractéristiques des terrains acquis par l'EPF / collectivité (nombre, localisation - enveloppe urbaine existante ou extension urbaine, surface, densités de logements supposées) - Nombre de projets de requalification (nombre, localisation - enveloppe urbaine existante ou extension urbaine, surface, densités de logements supposées) - D'autres éléments de suivi et d'observation pourront être préconisés par l'étude foncière
-----------------------------	--

Actions connexes	Action 1 : Production de 250 logements par an sur l'ensemble du territoire Action 2 : Production de 60 logements sociaux par an sur l'ensemble du territoire Action 3 : Développement d'une offre en accession sociale Action 5 :
-------------------------	--

Action 6 : Favoriser le développement de logements spécifiques

Nature de l'action	Appui aux communes	Soutien financier	Animation	Ingénierie	
	X		X	X	
Constats	Une offre en structures d'hébergement importante et diversifiée sur le territoire Sud Opalien avec notamment : - Une offre en CHRS (40 places), en stabilisation (11 places), en urgence (25 places), en accueil d'hiver (30 places) - Une offre spécifique pour femmes victimes de violence (10 places) et personnes vulnérables (6 places) - Une offre pour demandeurs d'asile (80 places en CADA) - Une offre d'hébergement pour personnes âgées bien développée et un accueil pour personnes handicapées très développé. - Des capacités d'accueil des Gens du Voyage qui répondent aux obligations réglementaires				
Objectifs	- Favoriser l'accès au logement et à l'hébergement de toutes les catégories de population y compris celles ayant des besoins spécifiques - Maintenir le taux d'équipement en structures d'hébergement pour personnes âgées, compte-tenu du vieillissement progressif de la population.				
Contenu	➡ Développement d'une offre locative sociale, en petits logements pour répondre à la demande notamment d'étudiants, d'élèves infirmières et de ménages d'une ou deux personnes qui sont actuellement en structures d'hébergement mais qui dont le besoin de relève pas nécessairement de telles structures. ➡ Maintien d'une veille concernant l'adaptation du niveau d'offre aux personnes âgées à l'évolution de la population.				
Moyens / outils	- Financement du logement locatif social et de l'hébergement				
Conduite de l'action	CA 2 BM et communes				
Partenaires associés	Etat CD 62 ARS Bailleurs sociaux Gestionnaires de structures d'hébergement et associations				
Territoires concernés	Communes du pôle urbain principalement				
Articulations avec d'autres dispositifs	PDALHPD Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.				

Observation et suivi	- Suivi des projets de logements locatifs sociaux selon la taille des logements - Suivi de la pression de la demande de logements sociaux (SNE) par tailles de logements, par types de ménages,... - Suivi du taux d'équipement en structures pour personnes âgées de 80 ans +
Actions connexes	Action 2 : production de 60 logements locatifs sociaux par an sur le territoire

Action 7 : Requalification du parc privé existant sur Berck à travers une OPAH-RU

Nature de l'action	Appui aux communes	Soutien financier	Animation	Ingénierie	
	X	X	X	X	
Constats	- Un parc locatif privé qui joue un rôle de « parc social de fait » (80% des locataires du parc privé sont éligibles aux plafonds HLM PLUS). - Des situations de Parc Privé Potentiellement Indigne (469) bien réelles, circonscrites à quelques secteurs du territoire et majoritairement sur Berck. - Des phénomènes de vacance limités et circonscrits à certaines fractions du parc				
Objectifs	- Enrayer la paupérisation du centre-ville - Contribuer à sa diversification sociale - Favoriser l'adaptation des logements au vieillissement - Favoriser son attractivité résidentielle et touristique - Réduire la vacance - Résoudre les problèmes de salubrité et d'indignité des logements - Lutter contre la précarité énergétique et améliorer les performances du parc				
Contenu	🔄 Lancement d'un appel d'offre pour la mise en place de l'OPAH-RU sur les secteurs centraux de Berck Il s'agit de combiner : - Des aides incitatives à la réhabilitation suivant les critères de l'ANAH, - Des aides incitatives à la réhabilitation thermique dans le cadre du programme « Habiter Mieux ». Ces deux types d'aides sont ouverts sur tout le périmètre de la ville dans le cadre de l'OPAH classique. Dans le cadre de l'OPAH-RU, seront développés plus spécifiquement : - Des outils de l'aménagement : curetage d'îlots, renouvellement urbain, maîtrise foncière, - Eventuellement des outils plus coercitifs de police administrative en matière de santé ou de sécurité publique du type injonction de travaux, Opérations de Restauration Immobilière (ORI), Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).				
Moyens / outils	- Lancement d'une l'étude préalable permettant de cibler la faisabilité d'une OPAH-RU, d'en déterminer les cibles et le périmètre. - Mise en place d'une politique d'acquisitions foncières sur le centre-ville d'immeubles pouvant présenter un intérêt pour deux types d'opérations : + Acquisition-amélioration de logements anciens par des bailleurs sociaux + Acquisition-rénovation de logements anciens par des promoteurs privés sur la base de cahiers des charges, via une maîtrise foncière publique,				

	- Constructions neuves publiques ou privées en centre ancien sur du foncier mis à disposition par un opérateur public.
--	--

Conduite de l'action	CA 2 BM et Ville de Berck
-----------------------------	---------------------------

Partenaires associés	Etat CD 62 Anah Guichet unique de l'habitat ARS Professionnels de l'immobilier Propriétaires bailleurs et occupants
-----------------------------	---

Territoires concernés	Quartiers ciblés de Berck : Berck-Plage et Berck-Centre
------------------------------	---

Articulations avec d'autres dispositifs	OPAH ou PIG sur une échelle intercommunale
--	--

Observation et suivi	- Nombre de propriétaires contactés - Nombre de dossiers traités, globalement et par type de problématiques - Nombre de logements vacants remis sur le marché après réhabilitation - Evolution du nombre et du taux de vacants sur la commune et par section cadastrale (FILOCOM).
-----------------------------	---

Actions connexes	Action 2 : production de 60 logements locatifs sociaux par an sur le territoire Action 5 : définition d'une stratégie foncière intercommunale en appui des communes Action 8 : Requalification du parc privé existant sur l'ensemble du territoire au travers d'une OPAH ou d'un PIG, les deux actions, 7 et 8, devant être lancées en même temps.
-------------------------	--

Action 8 : Requalifier le parc privé existant sur l'ensemble du territoire au travers d'une OPAH ou d'un PIG

Nature de l'action	Appui aux communes	Soutien financier	Animation	Ingénierie	
	X		X	X	
Constats	- Un parc privé relativement ancien sur les centres villes et centres bourgs, énergivore et mal adapté au vieillissement de la population - Des phénomènes de vacance ponctuels et circonscrits mais à résorber				
Objectifs	- Empêcher certains segments fragiles d'entrer dans un cycle de dégradation - Redynamiser les centres villes et centres-bourgs - Favoriser leur attractivité résidentielle et touristique - Contribuer à la résorption de la vacance - Lutter contre la précarité énergétique et améliorer les performances du parc - Favoriser l'adaptation du parc de logements à la perte de mobilité				
Contenu	➡ Mise en œuvre d'une OPAH (ou PIG) sur l'ensemble du territoire L'OPAH (ou PIG) combinera : - Des aides incitatives à la réhabilitation suivant les critères de l'ANAH, - Des aides incitatives à la réhabilitation thermique dans le cadre du programme « Habiter Mieux ». Elle sera centrée sur les problématiques suivantes : - l'amélioration thermique des logements, - l'adaptation au vieillissement et au handicap des logements - le traitement de l'habitat indigne. - La remise sur le marché de logements vacants				
Moyens / outils	- Lancement une étude préalable d'OPAH/PIG sur l'ensemble du territoire de la CA 2 BM - Mobilisation des financements adaptés notamment de l'ANAH - Financements dans le cadre de Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV).				
Conduite de l'action	CA 2 BM et communes				
Partenaires associés	Etat CD 62 Anah Guichet unique de l'habitat ARS Professionnels de l'immobilier Propriétaires bailleurs et occupants				
Territoires concernés	Tout le territoire d'Opale Sud y compris Berck				

Articulations avec d'autres dispositifs	OPAH-RU sur Berck, les deux dispositifs devant être lancés en même temps.
Observation et suivi	- Nombre de logements rénovés en fonction des types d'intervention (adaptation au vieillissement, habitat indigne, rénovation thermique, etc.) - Evolution du nombre et du taux de la vacance
Actions connexes	Action 7 : Requalification du parc privé existant sur Berck à travers une OPAH-RU

Action 9 : Poursuivre et renforcer la lutte contre l'habitat indigne et indécent

Nature de l'action	Appui aux communes	Soutien financier	Animation	Ingénierie	
	X		X	X	
Constats	- Un parc locatif privé qui joue un rôle de « parc social de fait » (80% des locataires du parc privé sont éligibles aux plafonds HLM PLUS). - Des situations de Parc Privé Potentiellement Indigne (469) bien réelles, circonscrites à quelques secteurs du territoire et majoritairement sur Berck. - Des phénomènes de vacance limités et circonscrits à certaines fractions du parc mais qui nécessitent des actions fortes - Une pratique locale avancée dans ce domaine - Des pouvoirs de police spéciale de l'habitat maintenant transférées au Président de l'EPCI				
Objectifs	- Améliorer les conditions de logements des occupants, locataires ou propriétaires occupants - Empêcher certains segments fragiles d'entrer dans un cycle de dégradation - Redynamiser les centres villes et centres-bourgs - Favoriser leur attractivité résidentielle et touristique - Contribuer à la résorption de la vacance				
Contenu	- Repérage permanent des logements indignes ou indécents - Mise en œuvre des dispositifs partenariaux adaptés à chaque situation				
Moyens / outils	- Procédures ouvertes dans le cadre de la réglementation de l'insalubrité, du péril, de l'indécence... - Mobilisation des financements adaptés notamment de l'ANAH				
Conduite de l'action	CA 2 BM et communes				
Partenaires associés	Etat CD 62 Anah Guichet unique de l'habitat ARS Professionnels de l'immobilier Propriétaires bailleurs et occupants				
Territoires concernés	Tout le territoire d'Opale Sud				
Articulations avec d'autres dispositifs	OPAH-RU sur Berck, les deux dispositifs devant être lancés en même temps. OPAH ou PIG sur l'ensemble des communes				

Observation et suivi	- Nombre de signalements et de procédures lancées - Nombre de logements rénovés en fonction des types d'intervention (habitat indigne, péril, etc.) - Evolution du nombre et du taux de la vacance
Actions connexes	Action 7 : Requalification du parc privé existant sur Berck à travers une OPAH-RU Action 8 : Requalifier le parc privé existant sur l'ensemble du territoire au travers d'une OPAH ou d'un PIG

Action 10 : Poursuite de la rénovation thermique du parc social

Nature de l'action	Appui aux communes	Soutien financier	Animation	Ingénierie	
		X	X		
Objectifs	- Rénover le parc locatif social sur le plan thermique				
Contenu	➡ Accompagner la mise en place de stratégies d'amélioration du parc existant en veillant à la prise en compte des enjeux énergétiques ➡ Intégrer ces enjeux lors du renouvellement des Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2018-2023				
Moyens / outils	- Groupe de travail avec les bailleurs sociaux - Plateforme Locale de rénovation énergétique - Financements dans le cadre de Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV).				
Conduite de l'action	CA 2BM				
Partenaires associés	Bailleurs sociaux				
Territoires concernés	Tout le territoire intercommunal				
Articulations avec d'autres dispositifs	Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs sociaux				
Observation et suivi	- Nombre de logements rénovés financés, livrés (Eco PLS)				
Actions connexes	OPAH				

Action 11 : Assurer le suivi et l'évaluation des actions engagées

Nature de l'action	Appui aux communes	Soutien financier	Animation	Ingénierie	
	X		X	X	
Objectifs	- Poursuivre les dynamiques de partenariat engagées durant l'élaboration du PLUI - Observer et évaluer annuellement les actions menées et dynamiques à l'œuvre afin d'estimer si une réorientation de certaines thématiques est nécessaire				
Contenu	➡ Poursuite des partenariats engagés ➡ Evaluation des actions menées (bilan annuel, triennal et final)				
Moyens / outils	Mise en place d'un observatoire- réunion annuelle de bilan avec les partenaires.				
Conduite de l'action	CA 2BM				
Partenaires associés	Etat DDT DDCSPP Préfecture CD62 Communes EPF Bailleurs sociaux Promoteurs Associations				
Territoires concernés	Tout le territoire Sud Opalien				
Articulations avec d'autres dispositifs	Conférence intercommunale du Logement				
Observation et suivi	Outils de suivi créés Indicateurs stratégiques : - Nombre et types de logements autorisés - Nombre de logements locatifs sociaux et en accession sociale financés et livrés. - Nombre de zones AU aménagées - Consommation d'espaces dans l'habitat				
Actions connexes	Toutes les actions de l'OAP Habitat				