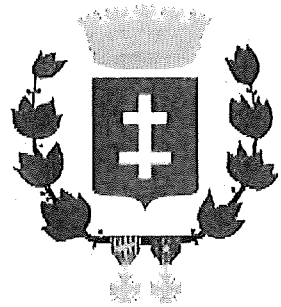


Vu par Nous
Maire de Saint-Omer
pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal N° 09
en date du 17 DEC. 2022.



VILLE DE
SAINT-OMER

Le Maire

François DECOSTER

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION AIDE COMMUNALE AU GROUPEMENT DE LOGEMENTS DE PETITE TAILLE

TITRE 1 : Objectifs

Par délibération n°15 en date du 30 juin 2014, la Ville de Saint-Omer a mis en place une aide communale au regroupement de logements de petite taille dans un objectif de diversification de l'offre de logements (47,9 % du parc étant alors composé de trois pièces et moins), mais aussi de résorption de l'habitat insalubre et d'éradication des pratiques des bailleurs indécents. Il s'agit de recréer une attractivité résidentielle en particulier pour les familles.

A ce jour, l'aide communale au regroupement de logements de petite taille a permis, dans le cadre de 4 opérations, la création de 7 logements de grande taille en lieu et place des 21 petits logements déclarés avant travaux.

Cette aide fait partie d'un panel de dispositifs visant à inciter les propriétaires à engager des opérations de réhabilitation qualifiantes de leurs biens (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat, Programme d'Intérêt Général, etc.) voire, parfois, à les contraindre tout en leur proposant des aides significatives (Opération de Restauration Immobilière). La mise en place d'un service de Lutte contre l'Habitat Indigne au sein de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer permet également de contribuer à l'amélioration de la qualité des logements.

Outre ces aides, les réglementations locales se sont étoffées sur cette thématique depuis 2014. Ainsi, le plan local d'urbanisme approuvé le 24 juin 2019 a prévu deux secteurs où une servitude de taille de logements s'applique (allant de 50 % à 60 % de logements de plus de 50m²). Cette servitude sera reprise et approfondie, au regard des dernières données disponibles (37 % des logements à l'échelle des deux quartiers IRIS - découpage de l'INSEE - du centre correspondent à des 1 et 2 pièces), dans le cadre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de la Ville de Saint-Omer dont le projet prévoit :

- 50% de T3 au moins pour les opérations (création ou réhabilitation) de moins de 5 logements et 2/3 de T3 au moins pour les opérations (création ou réhabilitation) de 6 logements et plus ;
- Une réglementation de la surface minimale des logements ;
- Des recommandations pour des logements de qualité.

Aussi, afin de continuer à encourager les propriétaires à opérer un regroupement de petits logements, la Ville de Saint-Omer a décidé de reconduire l'aide communale tout en l'adaptant.

Service Urbanisme-Affaires Foncières
affaires-foncières@ville-saint-omer.fr
03.21.12.83.03

1
Accusé de réception en préfecture
062-216207654-20221217-dcm09-17-12-22-DE
Date de télétransmission : 19/12/2022
Date de réception préfecture : 19/12/2022

TITRE 2 : Périmètre

L'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Omer est concerné.

TITRE 3 : Détail des aides proposées

Article 1 : Montant

Le montant de la subvention est fixé à 2000 € par logement supprimé.

Le montant total de la subvention allouée est plafonné à 8000 € maximum par immeuble.

Article 2 : Bonification de l'aide

Le montant de la subvention peut être fixé à 3000 € par logement supprimé en cas de création d'un T4 et plus.

En présence d'au moins un T4 et plus créé, le montant total de la subvention allouée ne pourra excéder 12 000 € maximum par immeuble.

Article 3 : Cumul ou non cumul

L'aide communale au regroupement de logements de petite taille est cumulable avec l'ensemble des aides mises en place par l'Etat ou d'autres collectivités.

TITRE 4 : Conditions de recevabilité des demandes

Article 1 : Personnes éligibles

Le bénéfice de l'aide est réservé au particulier propriétaire qu'il soit propriétaire bailleur ou propriétaire occupant. Les Sociétés Civiles Immobilières éligibles aux aides ANAH peuvent bénéficier de l'aide sous conditions.

Article 2 : Projet éligible

Le projet doit consister en un regroupement d'au moins deux petits logements pour en créer un plus grand, dans le respect de la servitude de taille de logement fixée par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de la Ville de Saint-Omer, qui a fait l'objet d'un avis favorable du conseil municipal en date du 21 mai 2022, y compris pour les opérations s'effectuant en dehors du Site Patrimonial Remarquable.

La subvention ne sera pas octroyée en cas de projet de colocation ou de chambres ; le projet doit prévoir la création d'un logement.

Article 3 : Déposer un dossier d'urbanisme

Le projet, qu'il y ait ou non modification de l'aspect extérieur de l'immeuble, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration préalable, selon le cas. Le dossier devra comprendre notamment des plans avant et après travaux ainsi qu'une notice descriptive.

Article 4 : Respecter les critères de décence du logement pour les cas de logements destinés à la mise en location

Le regroupement de logements doit permettre la création de logements de plus grande superficie, mais également la création de logements de qualité.

Un rendez-vous avec la cellule de Lutte contre l'Habitat Indigne de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer devra être organisé, et les recommandations délivrées devront être appliquées.

Service Urbanisme-Affaires Foncières
affaires-foncieres@ville-saint-omer.fr
03.21.12.83.03

2

Accusé de réception en préfecture
062-216207654-20221217-dcm09-17-12-22-DE
Date de télétransmission : 19/12/2022
Date de réception préfecture : 19/12/2022

TITRE 5 : Déroulement de la procédure

Article 1 : Mise au point du projet

Le propriétaire contactera le service Urbanisme-Affaires Foncières de la Ville de Saint-Omer pour évoquer son projet et pour l'organisation d'un rendez-vous avec l'Architecte Conseil de la Ville, ceci afin de vérifier la conformité du projet avec le présent règlement, les documents d'urbanisme, et les attentes en matière de protection et mise en valeur du patrimoine.

Dans tous les cas, le propriétaire n'ayant pas consulté le service Urbanisme-Affaires Foncières et l'Architecte Conseil de la Ville en amont du dépôt de son dossier ne pourra être éligible au présent règlement de subvention.

En cas de logement destiné à la location, un rendez-vous sera également organisé avec la Cellule Lutte contre l'Habitat Indigne de la Communauté d'Agglomération.

Article 2 : Dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme et d'une demande de subvention

2.1 Dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme

Le pétitionnaire dépose une déclaration préalable (plus rarement un permis de construire) auprès du service Urbanisme-Affaires Foncières de la Mairie, soit en version papier, soit en version numérique (portail accessible depuis le site internet de la Ville de Saint-Omer).

2.2 Dépôt d'une demande de subvention

En parallèle du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, le propriétaire dépose une demande de subvention auprès du service Urbanisme-Affaires Foncières de la Mairie, en 2 exemplaires, comprenant :

- L'imprimé de demande de subvention complété et signé ;
- Le présent règlement signé ;
- Le relevé d'identité bancaire ;
- Un justificatif de propriété ;

A l'issue du délai d'instruction, la Ville de SAINT-OMER notifie au propriétaire :

- **L'arrêté d'autorisation à effectuer les travaux objets de la déclaration préalable ou du permis de construire ;**
- **L'accord de principe et le montant de la subvention.**

Article 3 : Déroulement des travaux

- **Pour rappel, l'aide communale ne concerne que les travaux à réaliser et non des travaux déjà exécutés ou engagés.**
- Une fois l'autorisation d'urbanisme obtenue, le pétitionnaire peut entreprendre les travaux. Il en informe alors la Mairie.
- Si une occupation du domaine public est nécessaire, **le pétitionnaire adresse une demande au service Urbanisme-Affaires Foncières de la Ville.**

Article 4 : Dépôt d'une Déclaration d'Achèvement et de non-contestation des travaux (DAACT)

- A la fin des travaux, le pétitionnaire dépose une DAACT auprès du service Urbanisme-Affaires Foncières ;

Service Urbanisme-Affaires Foncières
affaires-foncieres@ville-saint-omer.fr
03.21.12.83.03

3

Accusé de réception en préfecture
062-216207654-20221217-dom09-17-12-22-DE
Date de télétransmission : 19/12/2022
Date de réception préfecture : 19/12/2022

- Un contrôle est alors organisé pour vérifier la conformité des travaux avec l'autorisation d'urbanisme obtenue ;
- Le demandeur permet aux services de la Ville de Saint-Omer et de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer en charge des contrôles en matière d'urbanisme, de visiter les lieux et s'engage à leur communiquer les justificatifs et les documents nécessaires à l'exercice du contrôle.

Article 5 : Versement de la subvention

5.1 Principes généraux

Il n'est pas envisagé de versement de tout ou partie de la subvention par acompte.

5.2 En cas de conformité des travaux avec l'autorisation d'urbanisme

Le versement sera effectué après :

- remise des justificatifs attestant la prise en compte des recommandations à la location émise par la Cellule Habitat Indigne de la Communauté d'Agglomération ;
- remise par le propriétaire de l'attestation ERDF ou de VEOLIA constatant la fermeture d'un ou plusieurs compteurs.

Le propriétaire dispose de 2 mois après la délivrance du certificat de conformité pour adresser ces pièces au service Urbanisme-Affaires Foncières de la Ville de SAINT-OMER.

5.3 En cas de non-conformité des travaux avec l'autorisation d'urbanisme

En cas de non-respect de l'autorisation d'urbanisme (travaux différents, réalisation partielle des travaux...) ou de travaux mal réalisés, la subvention pourra être minorée ou annulée

Nom/Prénom

Fait à

Le

Signature
Précédée de la mention « lu et approuvé »

Service Urbanisme-Affaires Foncières
affaires-foncieres@ville-saint-omer.fr
03.21.12.83.03

4

Accusé de réception en préfecture
062-216207654-20221217-dcm09-17-12-22-DE
Date de télétransmission : 19/12/2022
Date de réception préfecture : 19/12/2022