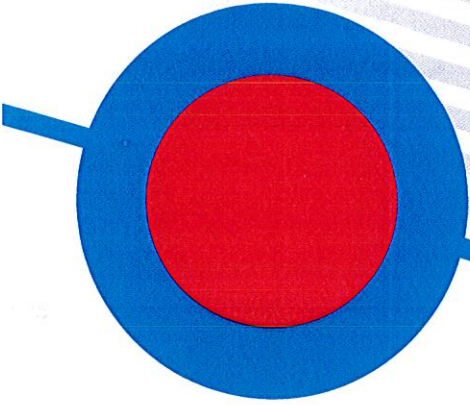
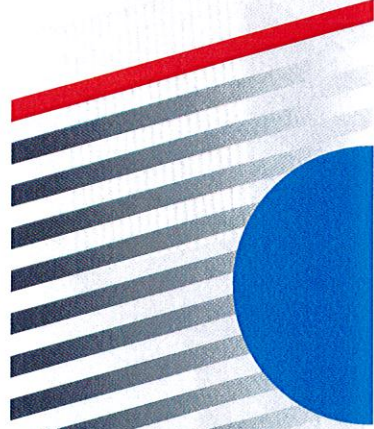




PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU MURETAIN AGGLOMERATION

Quartier Saint-Jean



Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu le Règlement Comptable et Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

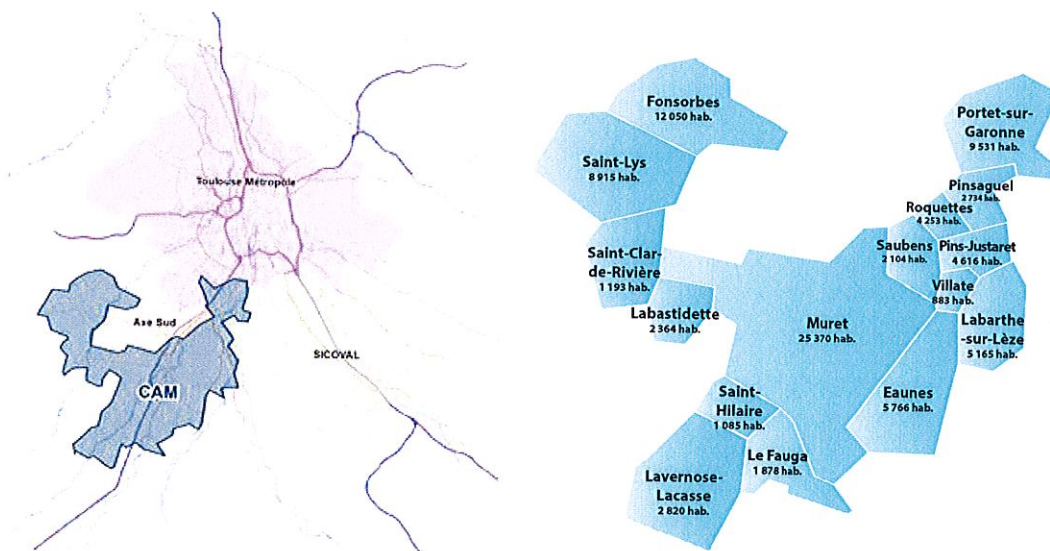
SIGNATAIRES

- *le Préfet de département, délégué départemental de ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU »,*
- *le Muretain Agglo*
- *Ville de Muret*
- *Caisse des dépôts et des consignations*
- *Promologis*
- *Le département de Haute Garonne*
- *La Région Languedoc Roussillon – Midi Pyrénées*

PREAMBULE

A) Présentation du territoire de l'agglomération et de la ville de Muret

Le territoire du Muretain est réuni depuis 2004 dans une communauté d'agglomération qui englobe 16 communes situées entre 5 et 20 km de Toulouse, totalisant 18 200 ha et 90 727 habitants (population légale 2012).

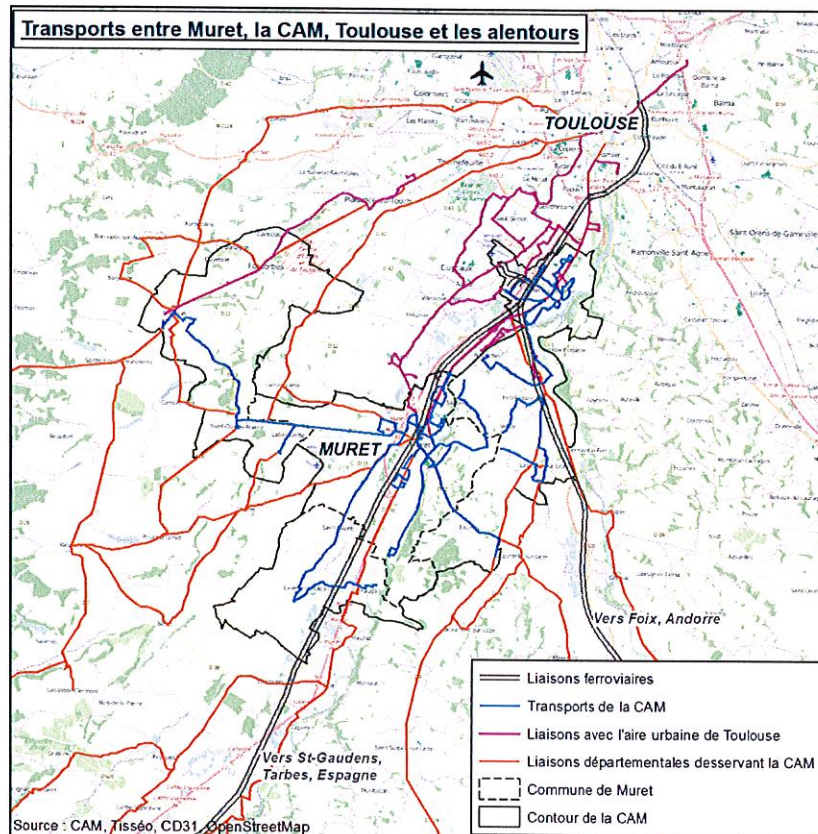


Territoire de la CAM dans l'aire urbaine toulousaine Communes appartenant à l'agglomération

Ce territoire s'inscrit également dans l'aire urbaine toulousaine (453 communes et 1 250 000 habitants).

Ce territoire se caractérise par une grande hétérogénéité puisqu'il se situe à la fois sur la 1ère et sur la 2ème couronne périphérique du Sud Toulousain, en position charnière entre l'urbain et le rural. Il se situe à l'interface entre l'unité urbaine de Toulouse et des territoires périurbains situés au sud (triangle sud délimité par les vallées de l'Ariège et de la Garonne).

Par sa taille et sa bonne connexion avec la grande agglomération toulousaine (gare TER, autoroute avec trois sorties possibles), la ville de Muret constitue le cœur urbain du territoire.



Evolution sociodémographique

Le Muretain dispose d'une dynamique démographique forte mais très contrastée. En effet, si à l'échelle des 16 communes, la population a augmenté de 7,59% sur la période 2007-2012, cette croissance a été très disparate allant d'une évolution négative de - 3,8% pour Portet sur Garonne à + 33,3% pour Eaunes (cette tendance était déjà présente sur la période 2006-2011). Muret a vu sa population augmenter sur cette même période de + 6,5%. Elle accueille aujourd'hui 24 492 habitants¹.

Pour les années à venir, l'agglomération du Muretain reste un territoire d'accueil de nouvelles populations : entre 2014 et 2020, les estimations se situent entre 7 000 et 12 000 nouveaux habitants, avec un rythme de production de logement prévu au PLH de 600 à 700 logements/an.

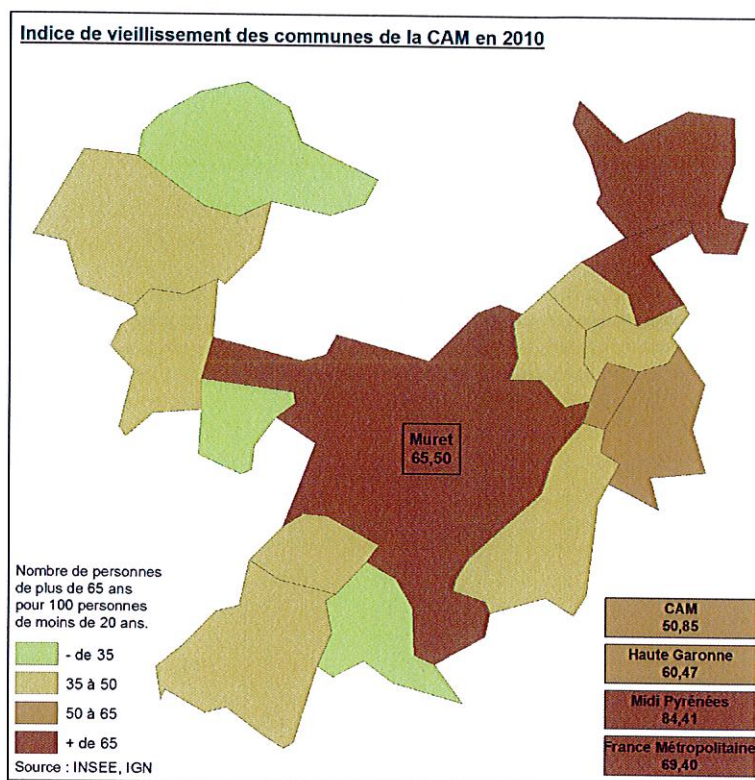
Cette croissance démographique a consolidé un rôle de centralité fort à la ville de Muret qui constitue le cœur urbain de l'agglomération. Cette centralité s'explique notamment par la présence d'un nombre important d'emplois sur la commune (32 % des emplois salariés de l'agglomération se situent sur Muret) et d'équipements et de services à fort rayonnement. On peut citer :

- la présence d'une gare TER qui se trouve sur la ligne Toulouse/ Pau

¹ Source : INSEE

- les services de la sous préfecture,
- une offre d'enseignement secondaire et de formation professionnelle étoffée
- la piscine Aqualudia
- un cinéma
- une clinique ainsi qu'un hôpital local avec un centre de gérontologie.

Si le territoire du Muretain est donc attractif, il se caractérise également par un vieillissement de sa population (+2,5% par an pour les 65-79 ans sur la période 1999-2009).

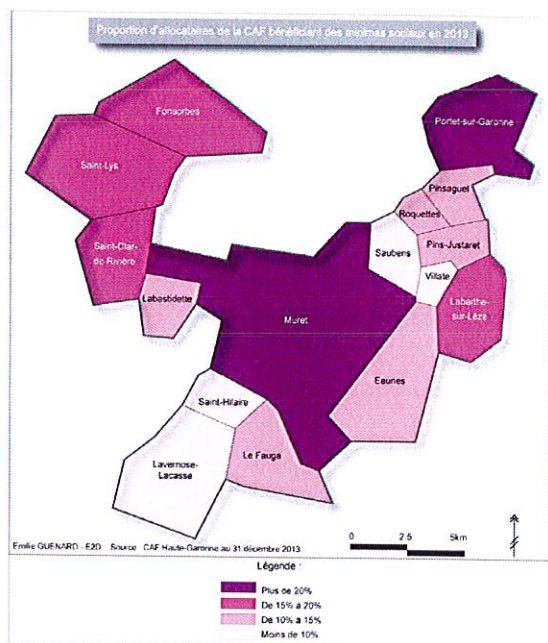
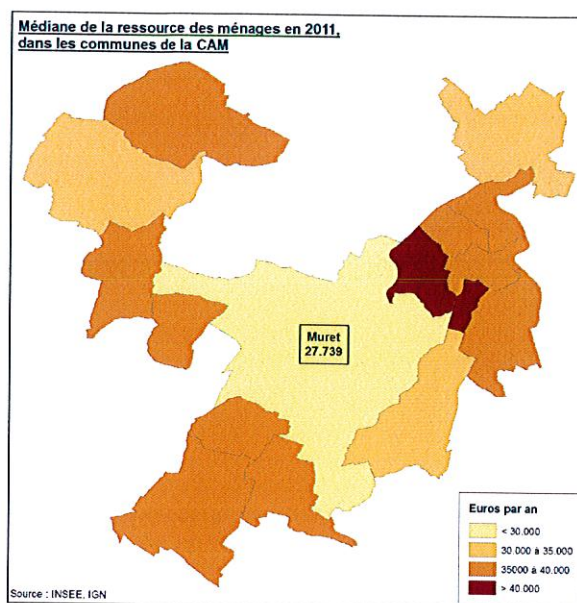


Sur Muret, on constate en particulier une augmentation très nette de la tranche 60-90 ans. Elle représente aujourd'hui, plus de 20% de la population, avec une part très importante de personnes âgées dont les revenus sont inférieurs aux seuils de pauvreté (plus du tiers). Muret se caractérise également par une part importante de jeunes (- de 18 ans) qui représente plus de 20% de la population.

On constate aussi une hausse des demandeurs d'emplois sur ce territoire et la commune de Muret est particulièrement touchée par ce phénomène (+ 6,6% de demandeurs d'emploi entre 2013 et 2014 sur la commune). Ce faible niveau d'employabilité résulte d'un effet conjugué des niveaux de qualification (en 2010, 17% de la population de + de 15 ans à Muret était sans diplôme) et des secteurs structurellement fragilisés.

Cette augmentation des demandeurs d'emplois à Muret participe à un phénomène plus global de spécialisation sociale entre les territoires qui se fait au détriment de Muret qui voit se concentrer les difficultés sociales sur sa commune. Par rapport aux autres villes de l'agglomération, Muret accueille notamment une part importante de personnes seules et de familles monoparentales (elles représentent 46% des habitants de Muret en 2009)². 30% des ménages habitant sur Muret ont des revenus modestes (revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM) et 45% des foyers fiscaux sur Muret étaient non imposables en 2011 (38% sur l'agglomération).

² Source PLH 2014-2019



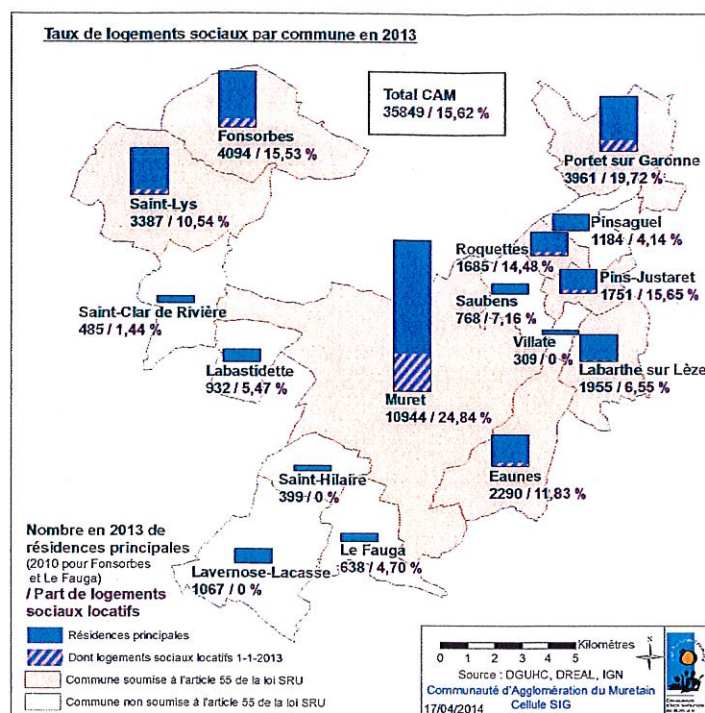
Habitat et logement

Le territoire du Muretain accueillait, en 2014, 36 849 résidences principales et 11 029 étaient situées sur la commune de Muret (30%). Cette situation renforce la fonction de centralité de Muret au sein de son agglomération.

Analyse du parc social

Le territoire du Muretain comptait, en 2014, 4965 logements sociaux, soit 13,47%³. On constate cependant une forte disparité entre le cœur urbain et les communes périphériques de l'agglomération. Muret est la seule commune de l'agglomération qui compte plus de 20% de logements sociaux (24,84% en 2013) et elle accueille 30% des logements sociaux de l'agglomération.

³ Source RPLS



Face à ce constat, le PLH invite à décliner la diversité de l'habitat dans l'ensemble des composantes du territoire. Pour y parvenir, il pose le principe d'une contribution généralisée des communes à l'effort de diversification, en graduant cet effort selon les potentialités des communes et en tout premier lieu au regard de leur niveau de dessertes, d'équipements et de services.

Cet effort, demandé aux communes, a été suivi et des projets de constructions neuves de logements sociaux ont vu le jour mais ils ne sont pas parvenus à réduire les disparités résidentielles entre les communes.

Sur l'ensemble du territoire, 68% des logements sociaux se situent dans des immeubles collectifs. Le taux de vacance est en moyenne de 1,2% et le taux de rotation de 11%. On constate néanmoins des écarts importants entre les communes : le taux de rotation est, par exemple, de 7% sur Portet sur Garonne alors qu'il est de 14% sur Labastidette.

Concernant Muret, avec ses 2365 logements sociaux, la ville possède donc un parc social assez développé. Ces logements sont attractifs puisqu'en décembre 2015, on comptait 2178 demandes réparties de la manière suivante :

	T1/ T1 bis	T2	T3	T4	T5	T6	Total
Nombre de logements	78	316	654	1028	232	37	2345
Répartition de la typologie	3%	13%	28%	44%	10%	2%	100%

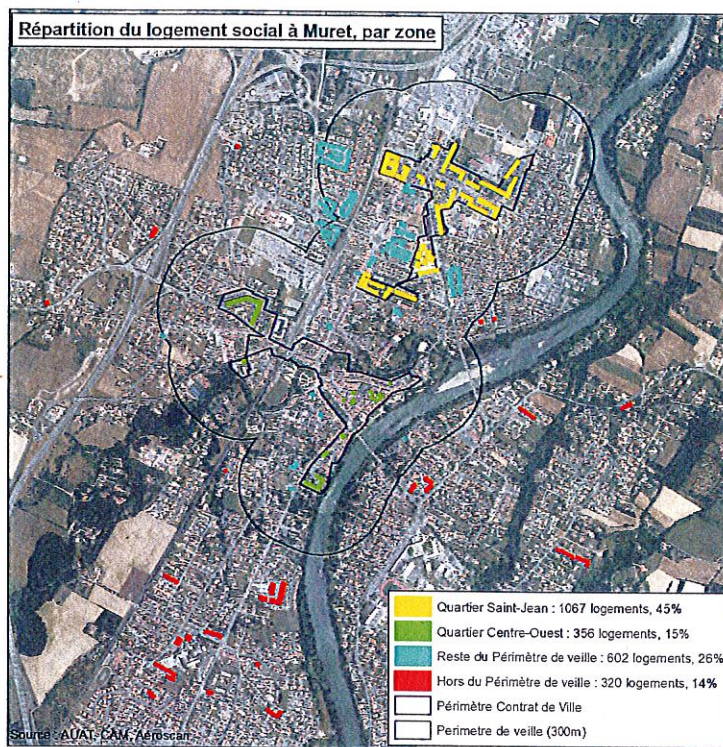
Au vu du taux de rotation sur le parc social de Muret qui est relativement faible (10% sur l'année 2015), il existe une certaine pression sur ces logements et le taux d'attribution est de 27%. Cette situation permet d'avoir un taux de vacance très faible (autour de 1%).

Le parc social de Muret est détenu par 5 bailleurs sociaux différents mais Promologis en possède 96% (2287 logements Promologis). Les quatre autres détiennent uniquement 78 logements sociaux⁴.

Les 2063 familles, locataires de Promologis, sont en majorité modestes : 44% ont un revenu inférieur à 40% des plafonds sociaux. En outre 15 % des locataires de Promologis sur la ville de Muret ont des soucis d'impayés et 39 % sont des personnes isolées.

Sur la commune, les logements sociaux sont répartis essentiellement dans le quartier nord (quartier Saint Jean et secteur nord/ est à proximité de la voie de chemin de fer) et dans le centre Ouest.

Au total, 86% des logements sociaux de la commune se situent dans le périmètre de veille de la politique de la ville (périmètre QPV + 300m).



Analyse du parc privé

Le logement privé est très largement majoritaire sur le territoire du Muretain et on constate depuis ces dernières années une hausse des prix de l'immobilier. Si la tendance est aujourd'hui au ralentissement, les prix à la location comme à l'achat se maintiennent à des niveaux élevés : 3400€/m² pour de la construction neuve et 2500€/m² pour de l'existant. Cette tension sur les prix combinée à la situation plus modeste des muretaines entraîne des effets de blocage dans les parcours résidentiels. Dans cette situation, le parc HLM joue un rôle clé : ce dernier a servi de support à 24% des emménagements récents effectués par les ménages qui habitaient déjà le Muretain. Le parc HLM ne peut cependant pas répondre à l'ensemble des demandes et il subit une forte pression : taux d'attribution de 27%.

Sur la ville de Muret, une étude plus spécifique devra être réalisée sur le marché immobilier privé dans le temps du protocole.

Concernant le logement indigne, on dénombre 694 logements indignes sur le territoire de l'agglomération (soit 2,15% du parc de logements)⁵. 47% de ces logements recensés se situent sur

⁴ Données issues du répertoire du parc locatif social

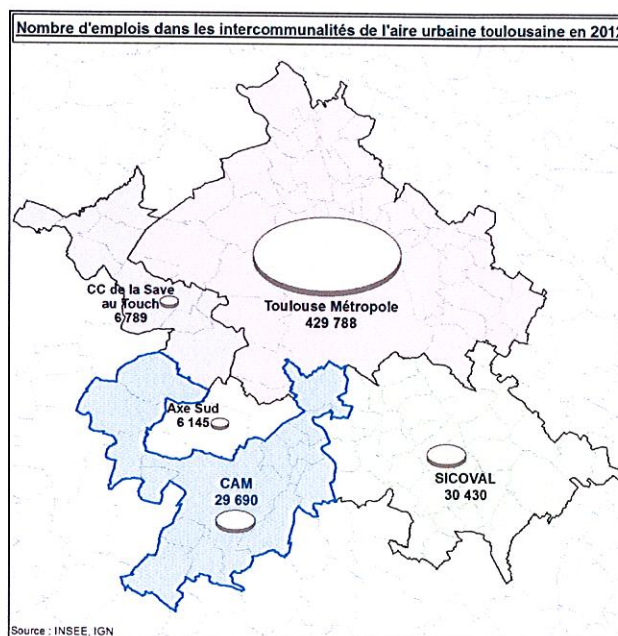
Muret (soit 2,63% du parc de logements communal). 56 d'entre eux sont vacants. Ces logements potentiellement indignes et vacants sont très souvent dans un état de dégradation ne permettant pas leur rénovation. En général, l'intervention sur ce bâti passe par de la démolition- reconstruction.

Situation de la vacance

La part de logements vacants dans l'agglomération du Muretain est de 5,6%⁶. Elle s'élève à 8,5% sur Muret et à 14% dans le quartier Centre Ouest de la ville. Sur ce secteur de la ville, la vacance des logements s'explique en grande partie par la configuration des immeubles qui ne possède pas une entrée spécifique pour les logements (l'accès au logement se fait par le local commercial).

Activités économiques

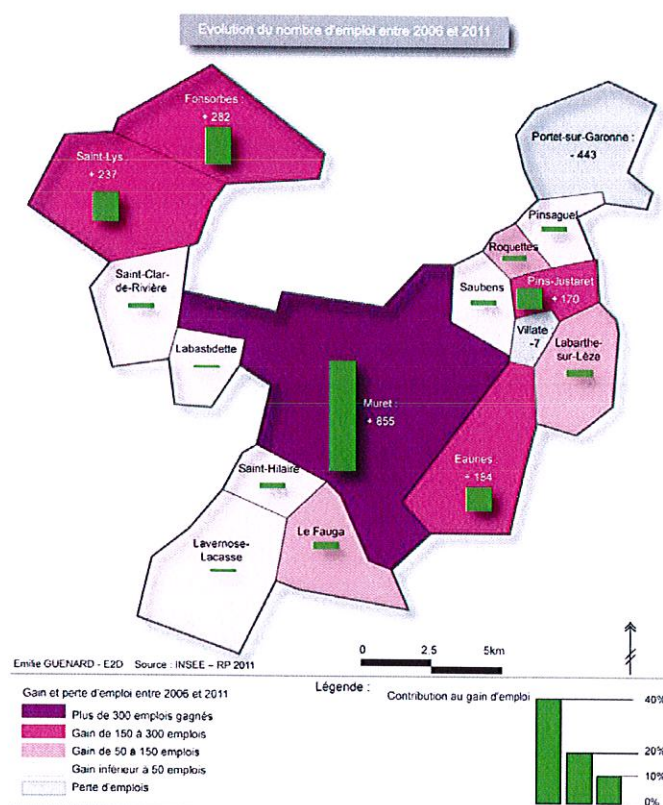
Le Muretain constitue un pôle économique intégré dépendant de l'aire urbaine. Il représente, d'une part, un important réservoir d'actifs, et d'autre part un territoire d'accueil pour les entreprises cherchant à s'implanter en zone périurbaine, afin de bénéficier de conditions immobilières plus favorables qu'à proximité de Toulouse.



Fortement polarisé sur le cœur urbain (Muret concentre 32 % des emplois salariés de l'agglomération), l'emploi sur le Muretain est diversifié. Il est dominé par les services (37.1%) puis par le commerce, sur-représenté par rapport à la Haute Garonne (32.2% contre 17.2%). L'industrie est moins présente avec 16.2% de salariés contre 21.5% en Haute Garonne. Le constat est plus contrasté sur la ville de Muret, où le secteur des services représente 34% des emplois alors que le secteur du commerce n'occupe plus que 28% des emplois. L'industrie est en revanche plus présente à Muret que sur l'agglomération.

⁵ source PLH 2014-2019

⁶ données CGET nov 2014



Muret joue donc un rôle de polarité pour le Sud Toulousain, le Volvestre et le Comminges et se pose ainsi en relais de croissance pour ces territoires. Membre du dialogue métropolitain, Muret est un relais économique qui contribue au maillage du territoire du Sud Toulousain. Il devra donc accompagner le développement économique du territoire qui connaît actuellement certaines difficultés : le Muretain est le seul territoire de l'agglomération toulousaine ayant perdu de l'emploi en 2013 (-2%, soit près de 400 emplois perdus).

Le tissu économique est marqué par un nombre important de petites entreprises et par un niveau de qualification globalement peu élevé sur l'agglomération comme sur Muret. On dénombre peu d'activités tertiaires supérieures ou de services à haute technicité. Sur ces secteurs d'activités, le Muretain est, de ce fait, fortement dépendant des autres territoires de l'aire urbaine.

La part de l'emploi résidentiel domine nettement sur le Muretain (activités privées dont la clientèle est constituée par les résidents) avec 46% des emplois contre 32% pour le SCoT Central, alors que l'emploi productif privé est inférieur à la moyenne nationale (ensemble des entreprises privées logées sur le Muretain produisant des biens et services à destination de l'extérieur du territoire).

L'emploi public est également moins présent qu'à l'échelle du SCoT Central, ce qui illustre un moindre équipement du Muretain en équipements et services de rang métropolitain. On peut noter que ce déficit en emplois publics contraste avec le statut de sous préfecture et de centralité sectorielle que l'on est en droit d'attendre de la ville de Muret.

Si l'économie locale répond en partie aujourd'hui à la demande d'emploi (activités commerciales, industrielles et artisanales ne nécessitant pas une main d'œuvre très qualifiée), cet équilibre reste cependant fragile, comme le démontre l'accroissement récent de l'écart entre nombre d'habitants et nombre d'emplois offerts. En effet selon une estimation récente, le Muretain compte aujourd'hui près de 3 habitants pour un emploi, alors que ce ratio était resté stable au cours des 20 dernières années autour de 2,5. Pour la ville de Muret, l'effectif salarié s'élève à 5 217 emplois, soit un ratio de près de 1 emploi pour 2.4 habitants. De plus les emplois de la ville de Muret ne sont pourvus par des actifs

muretais qu'à 36.4%, impliquant des déplacements pour tous les autres actifs et un enjeu majeur quant aux mobilités.

Cette dégradation s'explique par l'accroissement rapide de la population, et par l'ancienneté des zones d'activités du Muretain qui présentent aujourd'hui des signes d'essoufflement sur un plan qualitatif (ancienneté de certaines infrastructures, insertion paysagère et urbaine de faible qualité).

Le commerce de centre ville a en outre particulièrement souffert sur la dernière décennie du fait de la création de pôles commerciaux périphériques. Il n'a pas su s'adapter aux changements sociétaux et aux nouveaux modes de consommation, ce qui met en difficulté ces secteurs.

Ce phénomène touche particulièrement le centre ville de Muret où l'on dénombre de plus en plus de locaux commerciaux vacants (41 locaux vacants, soit plus de 2 000 m² commerciaux en 2015). Ces locaux se situent essentiellement autour de la place de la République et des allées Niel.

B/ Etat des lieux de la politique de la ville sur l'EPCI

La communauté d'agglomération et la ville de Muret ont intégré la politique de la ville en 2014 à l'occasion des nouvelles règles de définition des quartiers prioritaires. Le contrat de ville nouvelle génération a été signé le 16 juillet 2015.

Ces deux collectivités territoriales ont néanmoins mis en oeuvre depuis plusieurs années des actions de cohésion sociale, de développement économique et de recomposition urbaine dans les quartiers prioritaires de l'agglomération.

La communauté d'agglomération pilote notamment le conseil intercommunal pour la sécurité et la prévention de la délinquance et dans ce cadre porte de nombreuses actions de prévention liées aux conduites addictives, à la parentalité et à la jeunesse. Sur 2013, la CAM a, par exemple, organisé sur deux jours, le printemps de la jeunesse qui a permis aux jeunes qui le souhaitent de prendre la parole et de rencontrer les acteurs intervenant sur le territoire et proposant des actions leur étant destinées. Il est ressorti de cet événement une demande des jeunes participants de mieux valoriser les actions qu'ils engageaient. Un film sur la jeunesse dans le milieu rural a également mis en évidence des problèmes de mobilité et d'accès aux services et aux loisirs. Sur 2015, la CAM a également mis en place trois théâtres forum sur le thème de la parentalité et un théâtre débat sur la médiation familiale.

Elle anime aussi sur le territoire sept permanences du lieu d'Accueil Enfants-Parents (LAEP) dont deux qui se situent à Muret dans le quartier Saint Jean. Ces lieux sont destinés à informer, accompagner et soutenir des parents et des grands parents qui le souhaitent et qui rencontrent certaines difficultés avec leurs enfants ou petits enfants. Elle propose également des actions particulières destinées aux jeunes.

Enfin, elle intervient largement sur la politique éducative et sur le soutien à la scolarité. Elle s'est chargée de l'élaboration du projet éducatif de territoire qui a été décliné sur chacune des communes. Elle se charge également de l'animation d'un comité intercommunal d'aide à la scolarité.

Pour mieux connaître son territoire, les structures d'accueil et les actions présentes pour les enfants et la jeunesse, la communauté d'agglomération a réalisé une importante étude en septembre 2015. Cette étude comprend un diagnostic exhaustif de la population du Muretain et de ses évolutions, un

état des lieux des structures destinées à l'accueil des enfants et des jeunes et propose des orientations pour la communauté d'agglomération⁷.

La ville de Muret mène également sur son territoire depuis six ans de nombreuses actions d'éducation et de prévention envers les populations de ses quartiers. Depuis 6 ans, elle a en particulier développé, à travers ses trois centres sociaux (Agora Pyrénées, Agora Peyramont et centre social Maïmat) des lieux de cohésion et de mixité sociale maillant toute la ville. Elle propose également des animations sportives et culturelles destinées aux jeunes de la commune.

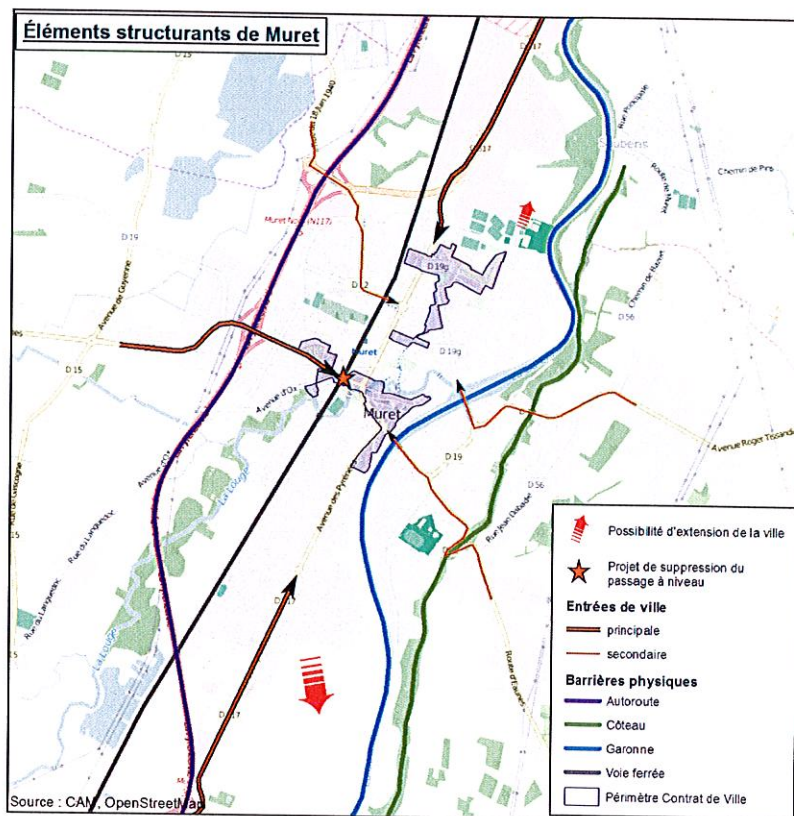
Un médiateur intervient également sur le territoire pour traiter des conflits de voisinage ou des difficultés rencontrées par les administrés dans leur quotidien et des éducateurs de prévention sont présents sur les quartiers prioritaires pour assurer une veille sociale. Un conseil local pour la sécurité et la prévention de la délinquance se tient régulièrement sur Muret. Il réunit tous les acteurs concernés par cette problématique et cherchent ensemble des solutions aux problèmes rencontrés. Le dernier s'est tenu le 25 novembre 2015.

⁷ Contrat enfance jeunesse, diagnostic partagé du territoire, étude menée par e2d et Strater en 2015

Article 1. Quartiers d'intervention

Le développement de la ville de Muret date de la seconde moitié du 20^{ème} siècle. Avant cette période, le territoire de la commune était essentiellement rural.

Au vu des contraintes fortes de la ville (présence de la Garonne à l'Est, de la voie de chemin de fer à l'Ouest), le développement s'est fait majoritairement au Nord et au Sud. Aujourd'hui, encore, on constate cette dynamique, même si la suppression du passage N19 va permettre de travailler sur le développement du quartier de la gare.



Depuis juillet 2015, deux quartiers de la ville de Muret ont été intégrés dans le dispositif politique de la ville : le quartier Saint Jean et le quartier centre Ouest. Seul le quartier Saint Jean a été déclaré d'intérêt régional au titre du programme NPNRU. Ces deux quartiers concernent près de 40% de la population muretaine⁸ et une grande partie du centre de la ville.

Il est important de signaler que le périmètre retenu pour délimiter le quartier Saint Jean est très resserré et ne coïncide pas avec celui du quartier tel qu'il est vécu par les habitants qui rayonne bien au-delà. La proximité de ce quartier avec le quartier Centre Ouest fait notamment que des liens forts existent entre ces deux secteurs et que les actions sur le centre ville s'inscrivent complètement dans la stratégie de développement du quartier.

Les intentions de projet ont donc été déterminées en fonction du quartier « vecu » qui correspond au quartier de veille (300m au delà des limites du périmètre fixées).

⁸ Source DDT



1.1 Quartier d'intérêt régional : St-Jean

1.1.1. *Historique du quartier Saint Jean*

La ville de Muret est jusqu'à la moitié du 20^{ème} siècle une ville majoritairement rurale organisée autour du vieux centre médiéval. Son développement démarre à la fin de la seconde guerre mondiale avec l'arrivée d'un nombre important de nouveaux habitants.

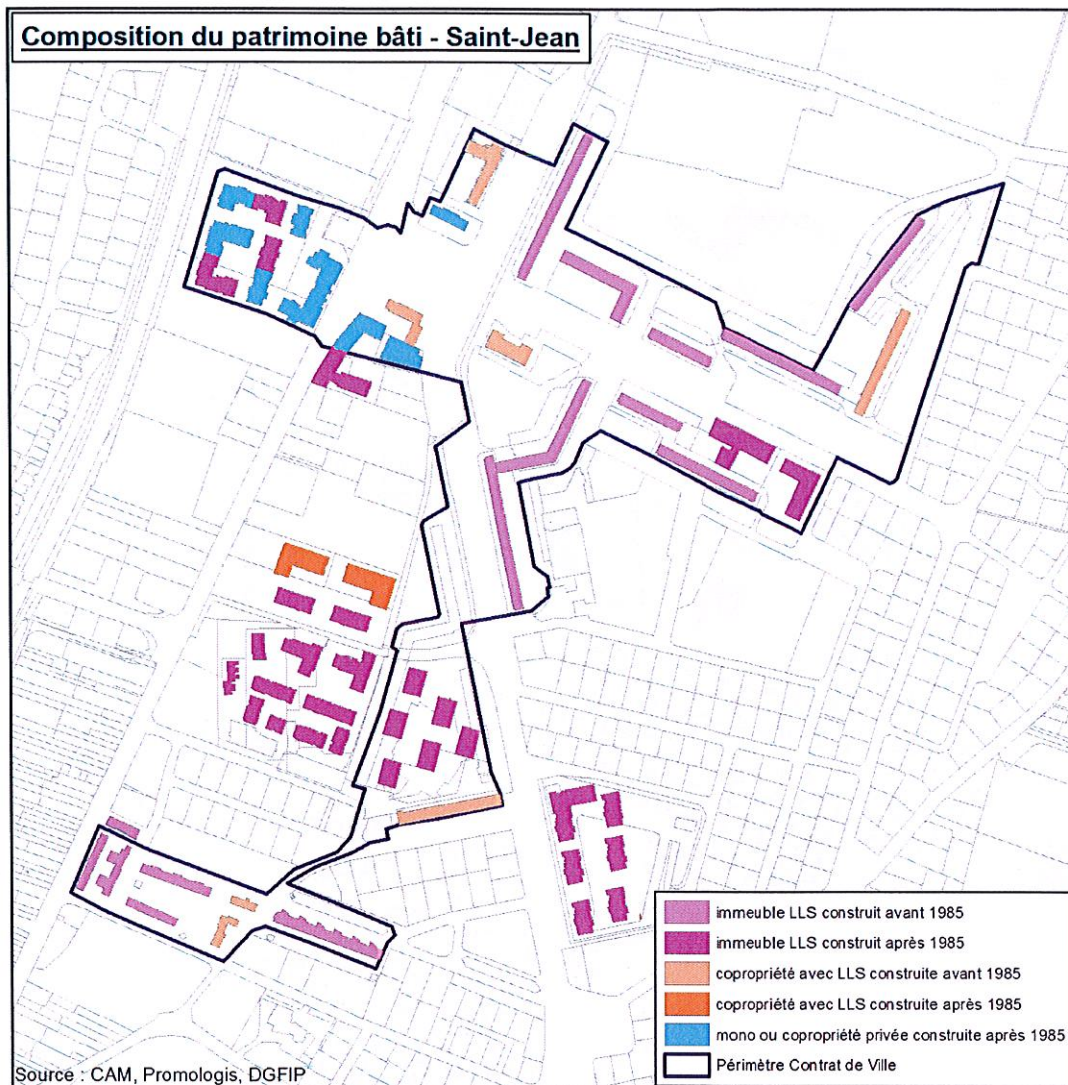
La ville de Muret, contrainte dans son développement par la présence de la Garonne à l'Est et par la voie de chemin de fer à l'Ouest, va s'urbaniser tout d'abord au nord avec la création du quartier Saint Jean. Ce dernier va accueillir les grands ensembles qui se construisent à cette époque par le bailleur SAMAI, groupe natif de la ville, devenu depuis Promologis.

1.1.2. *Situation et caractéristiques du quartier*

Avec le développement progressif de la ville, le quartier Saint Jean se situe aujourd'hui au cœur de la ville et à moins de 2km du centre historique. Il s'organise autour de deux axes centraux nord/ sud (avenue Douzans et avenue de l'Europe) et d'axes secondaires Est/ Ouest (avenue Vincent Auriol, rue de Bretagne). Les axes nord/ sud permettent de relier le quartier au centre historique.

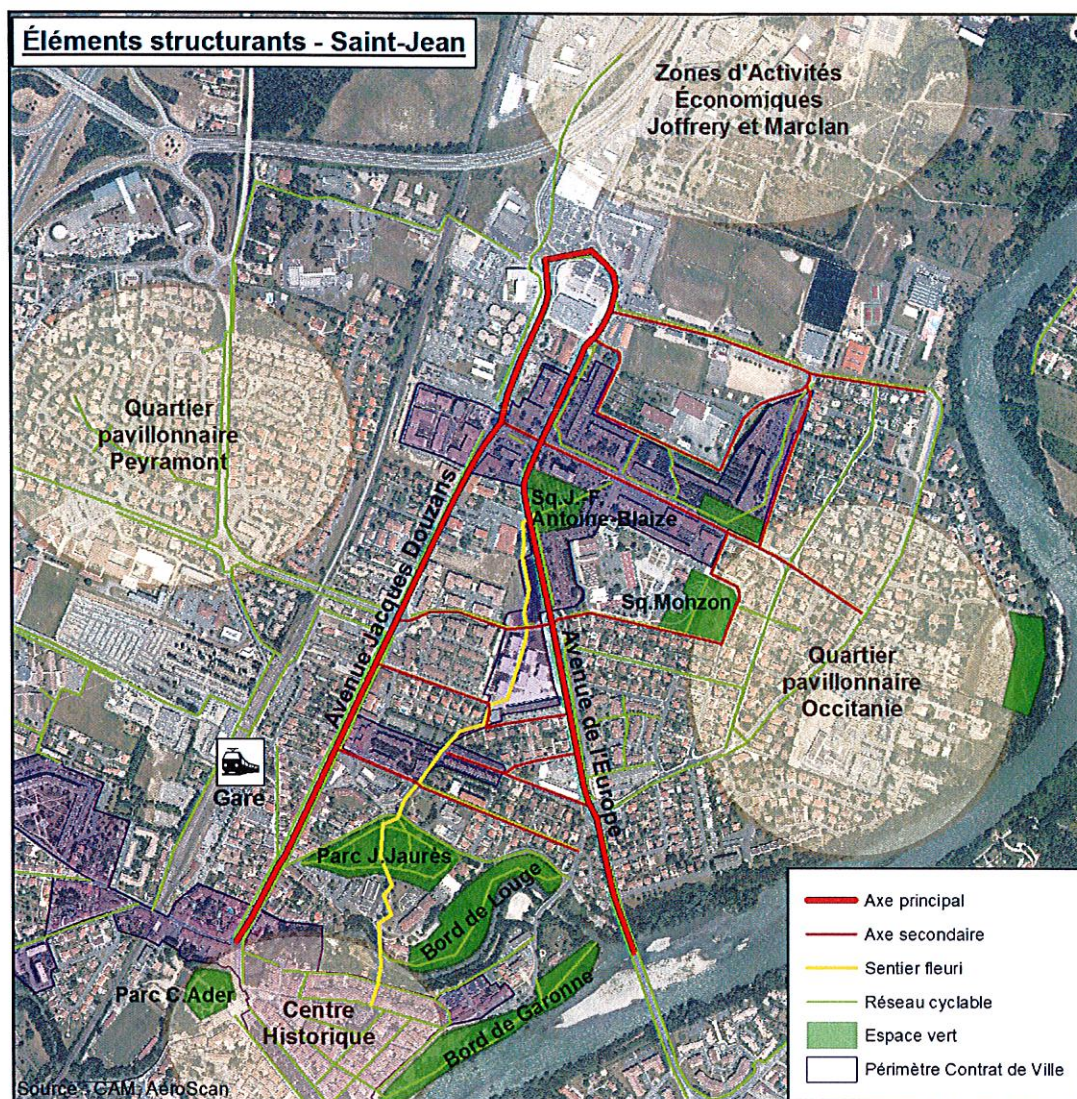
Ce quartier se situe donc dans le centre de Muret. Il bénéficie également d'une bonne accessibilité depuis Toulouse. Il est à la fois accessible depuis les grands axes routiers (autoroute A64 et route départementale RD 817) et depuis l'axe ferré (le quartier se situe à 10min à pied de la gare et la ligne Toulouse-Muret permet de rejoindre Toulouse en 20min).

Sur le périmètre stricte du QPV, on compte aujourd'hui 1141 logements sociaux gérés essentiellement par Promologis (seulement 47 logements sont gérés par la Foncière). Le quartier accueille également des copropriétés dont certaines sont issues de la vente de logements sociaux par Promologis à leurs locataires. Ces dernières sont gérées par une filiale du bailleur : Promopyrene. Au total, le quartier compte 477 logements privés. Le taux de logement social est donc de 71% sur ce périmètre.



Quartier Saint Jean (périmètre stricte)	Situation actuelle 2015
Nombre de logements en accession	477
Nombre de logements sociaux	1141
Nombre total de logement	1618
taux de logements sociaux	71%

Ce quartier jouxte un quartier pavillonnaire situé de l'autre côté de la rue Bernard IV. Jusqu'à présent, cette proximité n'a jamais été source de tensions.



1.1.3. Données sociodémographiques

Aujourd'hui, ce quartier accueille 4000 habitants⁹ dont la situation est relativement précaire. 30 à 35% des habitants ont un revenu constitué au moins à 50% de prestations sociales et 15 à 20% des habitants ont un revenu constitué à 100% de prestations sociales. Le revenu médian par foyer fiscal en 2011 sur le quartier était de 10 900 euros.

Cette population est peu qualifiée (69,3% de la population est sans diplôme ou avec un diplôme inférieur au BAC) et le taux de scolarisation des 16-24 ans est de 53,4%.

Le quartier accueille également une part importante de personnes sans emploi (42,5% des habitants chez les 16 à 64 ans) et la part des emplois précaires parmi les emplois est relativement élevée (19,7%).

Enfin, presque 1 quart de la population a moins de 14 ans (20,3%).

La majorité de la population de ce quartier est logée par Promologis qui constate une paupérisation de ces résidents.

⁹ Source DDT

1.1.4. Transformations amorcées du quartier

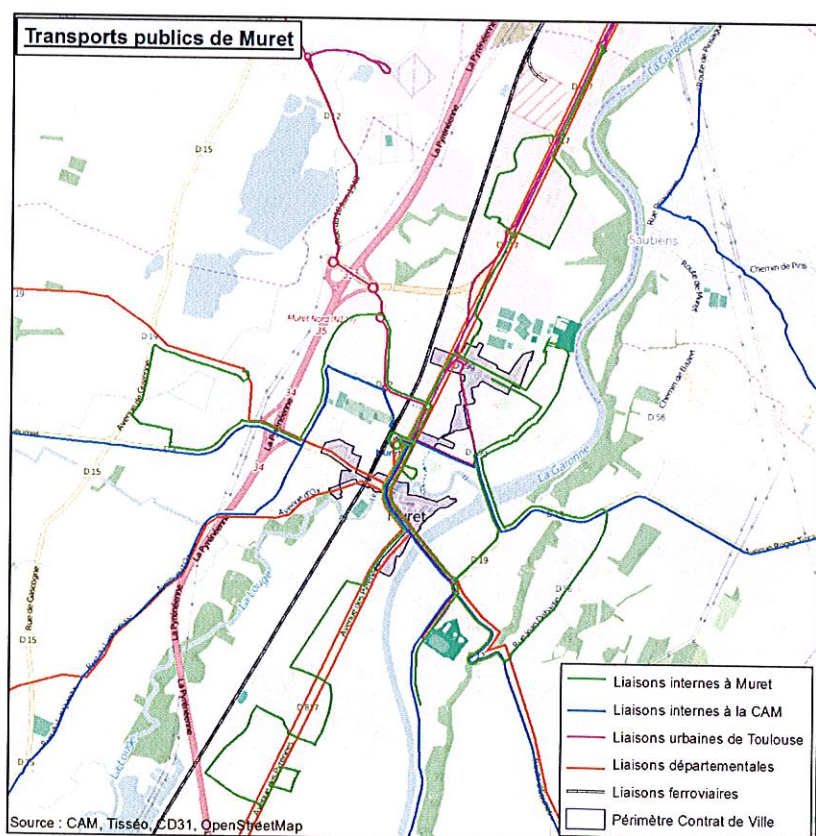
Comme nous l'avons vu précédemment, la ville de Muret anime, sur le quartier Saint Jean, des actions de cohésion sociale et de développement économique depuis de nombreuses années. Elle accompagne également d'importantes transformations urbaines et architecturales destinées à améliorer le cadre de vie qui se détériore en raison d'un bâti ancien et de problèmes de gestion.

1.1.4.1. Actions en faveur du transport public

Jusqu'en 2008, la ville de Muret n'était pas desservie en transport en commun et la voiture était l'unique moyen pour circuler entre les quartiers. Un travail important a été engagé pour créer des lignes de bus et faciliter le déplacement inter-quartiers. Si ces lignes fonctionnaient à la demande, elles sont devenues des lignes régulières depuis 2015. Une attention particulière a été portée à la desserte du quartier Saint Jean et aujourd'hui 2 lignes traversent le quartier. La L1 assure la desserte d'équipements publics, commerciaux et de loisirs structurant le secteur : la gare de Muret, Intermarché Nord et le complexe cinématographique Véo. La L5 dessert également la gare de Muret ainsi que la Communauté d'Agglomération du Muretain, l'EMEA (école de musique), le collège Louis Paulin, le complexe nautique Aqualudia et la clinique d'Occitanie.

Il est à noter que les 5 lignes régulières de Muret sont en correspondance à la gare, ce qui permet aux résidents de Muret Nord de se déplacer sur l'ensemble des zones urbanisées de la commune et sur tous les équipements administratifs, sportifs et culturels dont dispose le territoire.

Le secteur nord bénéficie également de la desserte de 2 lignes Tisséo. La ligne 58 dessert le centre de la commune, le Lycée Pierre d'Aragon et à son terminus au métro à Basso-Cambo à Toulouse. La ligne 117, nouvellement créée, part de la gare de Muret, dessert l'avenue Jacques Douzans et assure la liaison avec les grands centres commerciaux de Roques et de Portet, ainsi que l'Oncopole.



1.1.4.2. Amélioration du parc social

Promologis s'est lancé depuis plusieurs années dans une démarche de réhabilitation lourde de son patrimoine sur Muret.

Face à des résidences aux dégradations parfois importantes, Promologis a mis à l'étude un certain nombre d'opérations, soit de réhabilitation lourde, soit de démolition/ reconstruction en fonction de l'état du bâti et des dysfonctionnements urbains. Certaines opérations ont déjà vu le jour.

1.1.4.3. Opérations de réhabilitation

Sur la période 2010-2014, 4 résidences, comprenant au total 183 logements, ont été réhabilitées. Trois des résidences ont fait l'objet de travaux en vue d'une amélioration énergétique. La dernière réhabilitation concerne la résidence Lyautey (44 logements) et a consisté à un changement des façades avec la création de balcons, des travaux de désamiantage, le changement des appareils sanitaires et la création d'une nouvelle ventilation dans les logements.

1.1.4.4. Opérations de restructuration

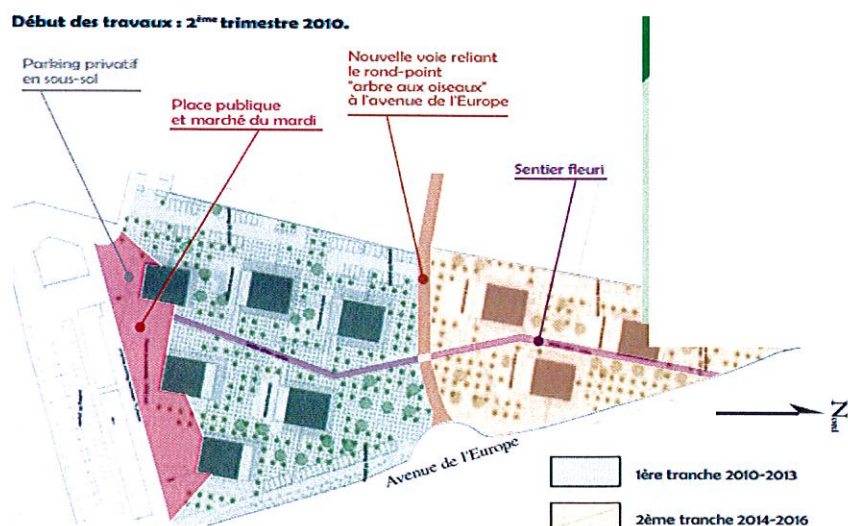
Pour son patrimoine le plus vétuste, Promologis a engagé également des opérations de restructuration. Deux projets ont déjà vu le jour : l'opération sur l'îlot Saint Exupéry et le projet de démolition-reconstruction « Maimat ».

Le projet Saint Exupéry a consisté en la démolition de 145 logements et la reconstruction de 136 collectifs et 24 maisons individuelles.

L'opération « Maimat » représente une opération importante car il s'est agi de revoir toute l'organisation d'un îlot qui présentait d'importantes difficultés. Trois barres R+4 de logements sociaux délimitaient en effet l'îlot au centre duquel se trouvait un centre commercial. Cette disposition empêchait toute liaison entre l'avenue Douzans et l'avenue de l'Europe et entravait toute perméabilité de l'îlot. Cette configuration avait pour conséquence un manque de visibilité des commerces et en 2007, la quasi-totalité des locaux était vacant.

Face à ces dysfonctionnements et à la vétusté des immeubles, Promologis, en étroite coopération avec la mairie, a décidé de démolir l'ensemble de l'îlot (213 logements et le centre commercial) et de reconstruire un nouveau programme dans une autre forme urbaine et architecturale. Ce dernier comprend au total 212 logements BBC et 6 locaux commerciaux et associatifs répartis sur 9 plots. Le projet prévoit également un aménagement des espaces libres avec la réalisation d'espaces résidentiels végétalisés, des liaisons fleuries avec le centre ville et une place publique accueillant un marché de plein vent une fois par semaine. Cette opération s'accompagne également de la rénovation d'une copropriété de 40 logements et 6 locaux commerciaux dont le syndic est Promopyrene.

Les travaux ont débuté en 2010 et se sont achevés en 2014 pour la première tranche (livraison de 6 plots comprenant 148 logements et 6 locaux commerciaux et associatifs et rénovation de la copropriété). La deuxième tranche doit commencer 2^{ème} semestre 2016. La programmation de cette deuxième tranche est en cours de finalisation.



Synthèse du programme

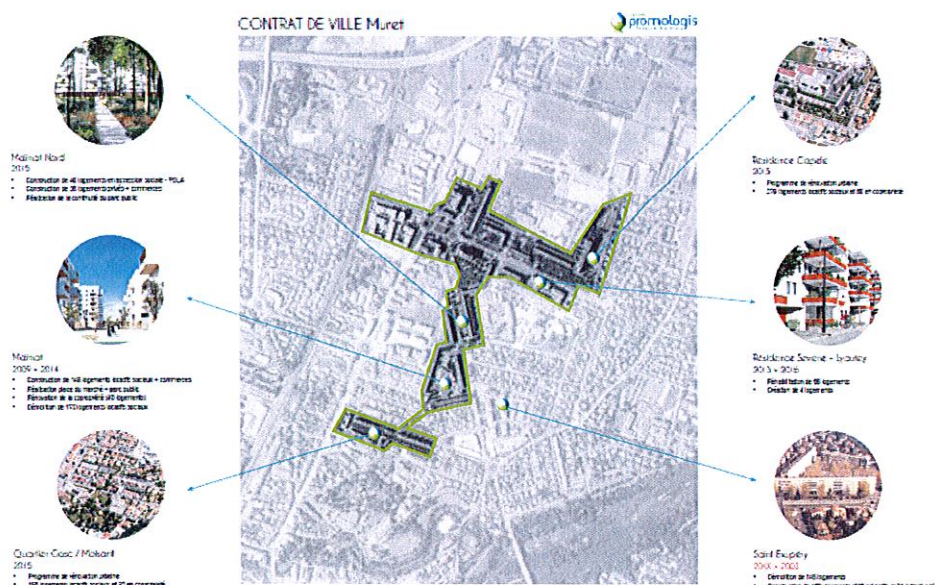
Le programme de la tranche 2 n'est pas encore arrêté, notamment sur le troisième plot. Les données ci-dessous, sur la deuxième tranche, sont donc indicatives et pourront être modifiées.

	Maïmat tranche 1	Maïmat tranche 2
Nombre de logements sociaux démolis	213	
Nombre de logements réhabilités	40	
Nouvelle programmation		
Construction logements privés	0	64
construction LLS	148	0
Total de logements reconstruits sur le programme	212	
taux de logement social sur le programme global	70%	
Ecart entre l'offre démolie et l'offre reconstruite de logements sociaux	65 logements sociaux en moins	

Aujourd'hui, Promologis fait un premier bilan sur le relogement de la première tranche de Maïmat qui a concerné 96 familles et il apparaît les éléments suivants :

- 21% des anciens locataires de Maïmat habitent aujourd'hui dans les nouveaux logements ;
- 54% ont été relogés dans le quartier Saint Jean ;
- 9% sont restés sur la commune de Muret ;
- 15% ont été relogés sur une autre commune.

Au total, 75% des relogements se sont faits sur le quartier Saint Jean et 85% sur la commune. Pour ce faire, Promologis a bénéficié sur son patrimoine d'une priorité sur les logements des contingents de la ville, de la préfecture et du collecteur 1%. Le relogement a été réalisé sur une période de 3 ans.



Bilan de toutes les opérations réalisées par Promologis sur le quartier Saint Jean

1.1.5. Actions en faveur de la requalification des espaces publics et amélioration de la trame viaire et des liaisons douces pour ouvrir le quartier sur le reste de la ville

La transformation de l'îlot Maimat a eu un impact fort sur l'organisation du quartier et son désenclavement :

- Cette opération a permis de créer une nouvelle rue, le barreau Aimé Césaire qui relie l'avenue Douzans et l'avenue de l'Europe. Elle permet d'accéder au cœur du quartier en voiture sans devoir faire un grand détour et de créer une perméabilité de l'îlot depuis les axes structurants ;
- elle a également permis de prolonger le sentier fleuri qui relie le centre ville au quartier via une voie piétonne. Ce sentier doit se poursuivre dans le cadre de la deuxième tranche des travaux.

La ville de Muret a également souhaité améliorer les voiries du quartier Saint Jean. L'avenue Bernard IV et la rue Dunant ont été requalifiées en intégrant des trottoirs plus larges et l'avenue Douzans a également été réhabilitée pour en faire une réelle voie urbaine et participer ainsi à la transformation de l'entrée de ville.

1.1.6. Soutien aux équipements publics et notamment les écoles

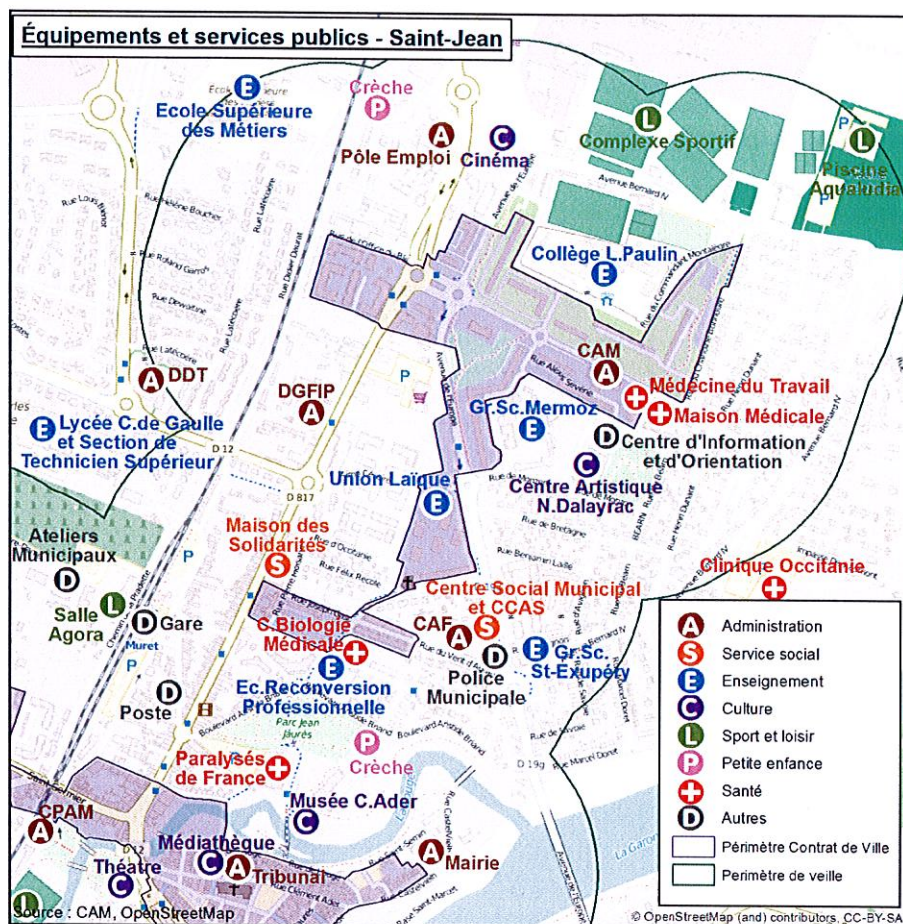
Le quartier a toujours accueilli un certain nombre de services et d'équipements publics. La commune a néanmoins souhaité rénover certains d'entre eux pour améliorer les conditions de travail et favoriser l'accueil du public. Dans ce cadre, la ville a complètement réhabilité les deux écoles primaires du quartier : l'école Saint Exupéry et l'école Mermoz.

Aujourd'hui, on dénombre donc sur ce quartier l'ensemble des équipements et de services publics de proximité dans tous les domaines :

- scolaire : présence de deux écoles (Mermoz et Saint Exupéry) et d'un collège (le collège Louisa Paulin). Un lieu accueil enfant parent a également été mis en place sur ce quartier au centre social ;
- culturel : présence d'une école de musique municipale et d'un centre social ;
- sportif : présence de terrains sportifs, d'une nouvelle salle de boxe ;

- santé : présence d'une maison de santé, un hôpital de jour ;
- administratif : CAF, la communauté d'agglomération ;
- loisirs : aqualudia, salle de cinéma.

En 2013, un travail a également été réalisé sur la carte scolaire pour apporter plus de mixité dans les écoles et les collèges de la commune de Muret.



1.1.7. soutien au développement économique et à la cohésion sociale

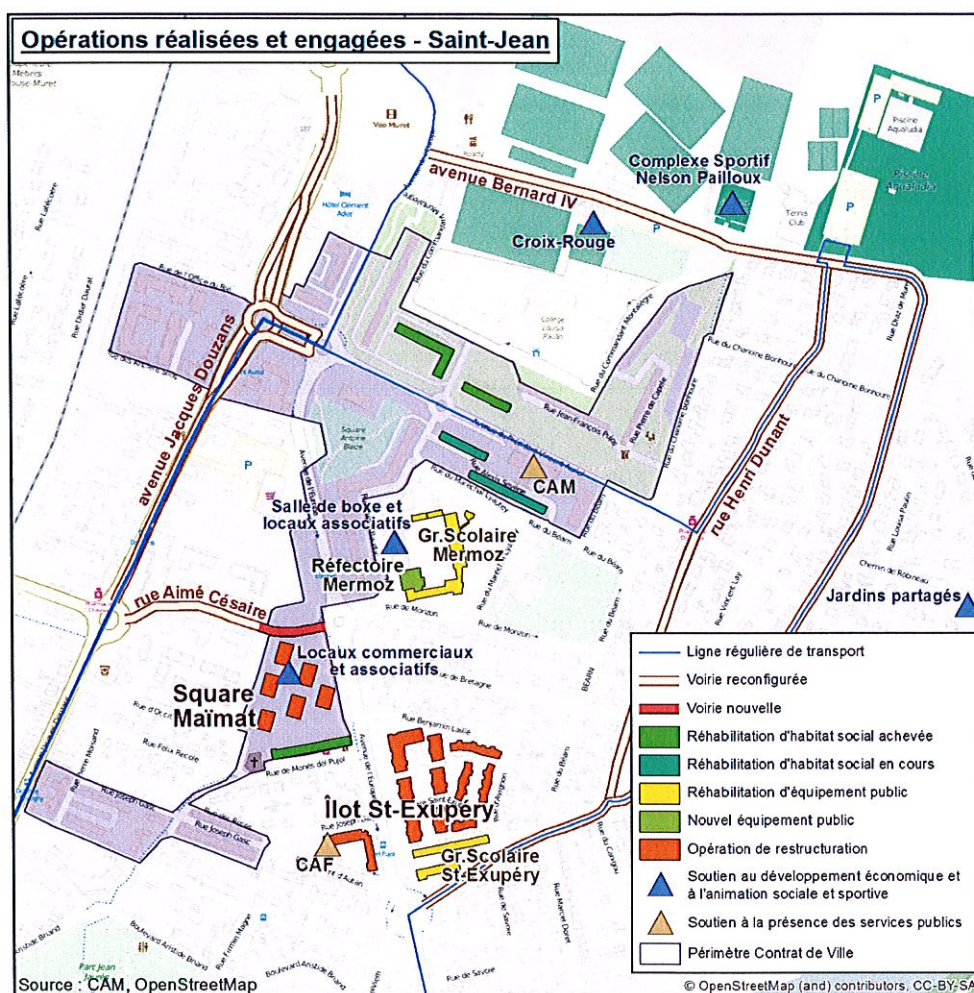
Pour favoriser le lien social sur le quartier et encourager l'activité économique, la Ville de Muret a accompagné la réalisation de plusieurs actions :

- la construction d'une salle de boxe et de locaux associatifs dans le cadre de la transformation de l'ancien réfectoire Mermoz au nord du quartier. Ce nouvel équipement bénéficiera à l'ensemble des habitants de Muret, ce qui participera à l'ouverture du quartier sur le reste de la ville
- la création de locaux commerciaux et associatifs en pied d'immeubles de l'opération Maïmat pour animer le quartier
- la création de jardins partagés à proximité du quartier.

S'il y a quelques années, le quartier souffrait d'un manque d'attractivité commerciale notamment en raison de l'état dégradé et de la mauvaise situation des locaux (notamment le centre commercial de Maimat), on observe aujourd'hui un fort dynamisme commercial. Certains commerçants du centre historique manifestent même la volonté de venir s'installer dans ce secteur. Un marché très fréquenté a lieu également tous les mardi matin sur la place Maïmat.

Conclusion

Depuis une dizaine d'années, la ville de Muret a donc planifié et accompagné de nombreuses actions dans l'objectif de parvenir à recréer un bâti de qualité, à dynamiser le secteur et casser son isolement et son enclavement. Si ces actions ont eu des effets bénéfiques sur la vie du quartier, elles doivent se poursuivre pour atteindre ces objectifs.



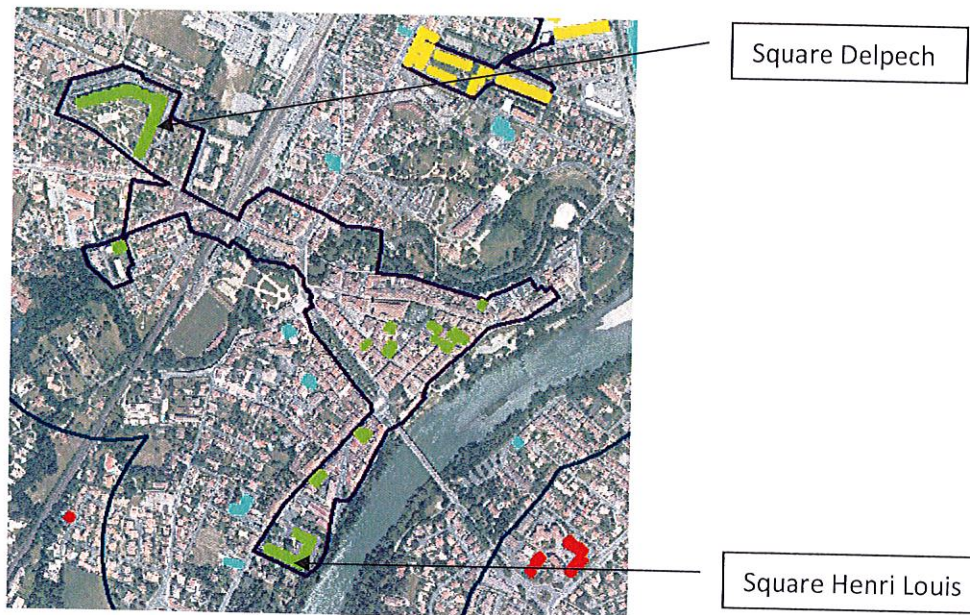
1.2. Quartier prioritaire hors NPNRU : Centre-Ouest

1.2.1. Présentation du quartier

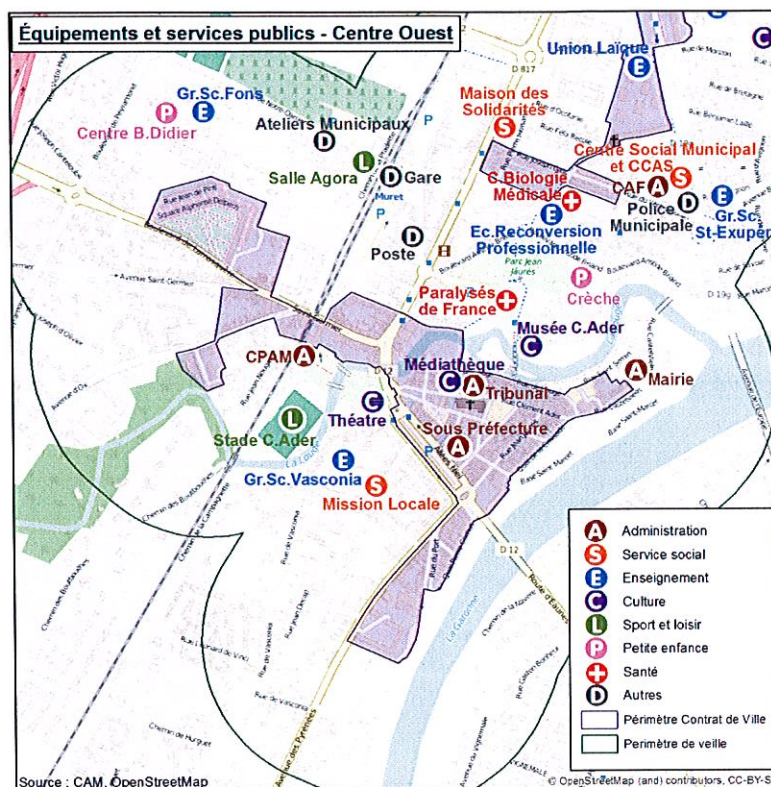
Ce quartier accueille 5500 habitants qui se répartissent sur trois secteurs aux problématiques spécifiques :

- le centre ville historique ;
- le secteur de l'autre côté de la gare qui comprend deux groupes de logements sociaux (square Delpech et Cité Oratoire) ;
- le secteur au sud, le long de l'avenue des Pyrénées qui comprend également deux ensembles de logements sociaux : square Henri Louis et résidence Espagno.

Sur l'ensemble du quartier, le parc de logement social représente 25% des résidences principales. Il se concentre sur le square Delpech (236 logements) à l'Ouest et sur le square Henri Louis au sud (75 logements).



Ce quartier comprend également un certain nombre de services publics tels que la maison de l'emploi, la médiathèque, la sous préfecture, la CPAM, le Tribunal d'instance, le musée Clément Ader. Il bénéficie également de deux parcs urbains à proximité immédiate : les parcs Jean Jaurès et Clément Ader. Le quartier accueille également le théâtre municipal.



Le centre ville historique bénéficie d'une véritable identité et constitue un lieu de vie partagé par tous les Muretais. Cependant, il souffre comme de nombre de centres anciens de certaines difficultés : tendance à la dégradation "bâti" (avec pour conséquence un phénomène de vacance de l'habitat), paupérisation de ses résidents, attractivité commerciale fragilisée ou qui tend à se limiter à des secteurs très circonscrits où le marché de l'immobilier commercial est très élevé.

Cette situation entraîne une vacance importante sur le quartier autant dans le parc immobilier que dans le parc commercial : 16,4% de logements vacants et 41 locaux vacants autour de la place de la République et des allées Niel en 2015.

1.2.2. Données sociodémographiques

30 à 35% des habitants du quartier ont un revenu constitué au moins à 50% de prestations sociales et 15 à 20% des habitants ont un revenu constitué à 100% de prestations sociales. Le revenu médian par foyer fiscal sur le quartier en 2011 était de 11 700 euros. 52% des ménages sont non imposés sur le quartier.

Comme sur le quartier Saint Jean mais de manière moins forte, la part de la population sans diplôme ou avec un niveau inférieur au BAC est assez élevée (62,9%) et le taux de scolarisation des 16-24 ans est faible (49,1%). La part des personnes de 15 à 34 ans sans emploi est de 35,3%.

La population du quartier est plutôt jeune (19,5% de moins de 14 ans) mais on constate également une part importante de personnes âgées.

1.2.3. Actions engagées pour redynamiser le centre ancien

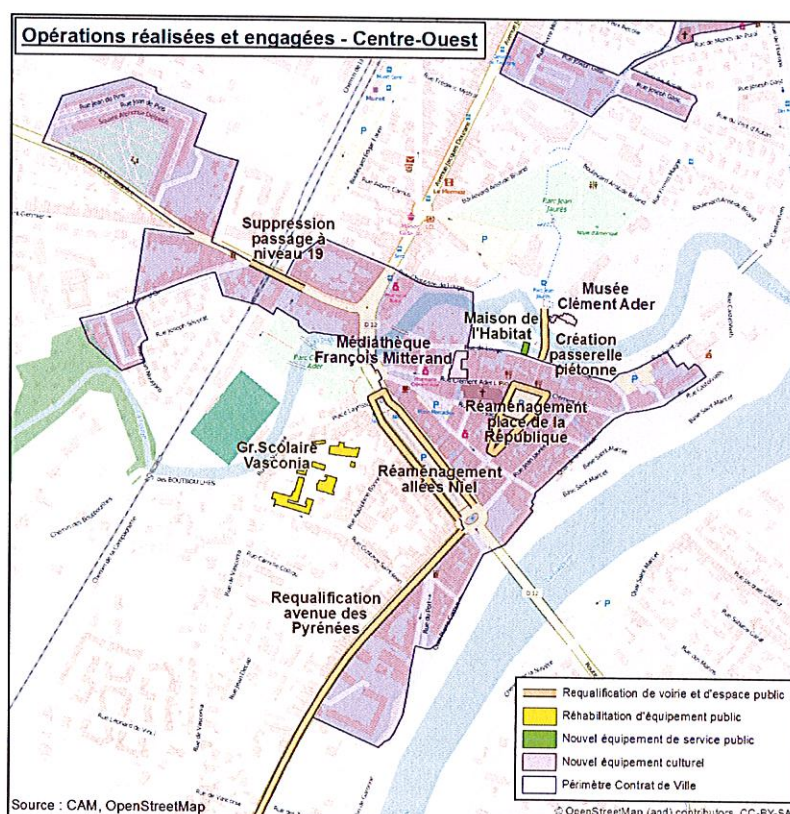
La ville de Muret porte depuis quelques années une attention particulière à ce quartier qui souffre exclusivement de la vétusté de son habitat, du vieillissement et de l'obsolescence des espaces

publics et de la perte d'attractivité des commerces. Ces phénomènes contribuent au sentiment de déshérence des populations.

Pour résoudre ces dysfonctionnements, la ville de Muret a lancé récemment plusieurs projets de requalification de l'espace public pour redynamiser le quartier et relancer l'activité commerciale :

- la requalification de l'avenue des Pyrénées avec création d'une piste cyclable en site propre ;
- la requalification de la place de la République pour redonner à cette place son rôle de place centrale attractive avec la création d'un jardin communal, la réhabilitation de la halle accueillant le marché et création d'un espace minéral central sans voiture susceptible d'accueillir des terrasses et des animations publiques ;
- la transformation des allées Niel : suppression du parking en surface et de la voie de circulation au nord pour redonner cet espace aux piétons et créer une place publique dans le prolongement de la place de la République. Des équipements urbains seront installés tels que des jeux pour enfants, un boulodrome...
- la suppression du passage à niveau sur l'avenue Saint Germier.

La Ville souhaite également travailler sur le déclin de l'activité commerciale sur le centre ville qui est pourtant source d'attractivité et d'animation. Pour ce faire, elle a missionné en novembre 2015, un bureau d'étude pour réaliser une étude stratégique sur le développement commercial du centre-ville de Muret. Il s'agit de définir une stratégie de positionnement commercial du centre-ville et proposer les outils à déployer par la collectivité et ses partenaires économiques (communauté d'agglomération du Muretain, chambres consulaires, association de commerçants...) afin de soutenir la valorisation et de consolider le développement de l'offre commerciale en lien avec le développement des autres zones d'activités.



Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole

2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville

Présentation des orientations stratégiques poursuivies au titre du volet urbain du contrat de ville et leur articulation avec les politiques d'agglomération (cf. annexe 3). Cette présentation s'appuie sur une vision de la vocation et du rôle du ou des quartier(s) à moyen terme (15 ans) présentée sous la forme de représentations cartographiques traduisant spatialement les intentions stratégiques pour le(s) quartier(s) dans leur environnement. Ces éléments peuvent être déclinés par quartier.

2.1.1 / Projet de développement à l'échelle de l'agglomération et de la ville de Muret

La ville de Muret a une position centrale au sein de l'agglomération. En accueillant 28% de la population du Muretain et 32% des emplois elle constitue le cœur urbain du territoire.

A ce titre, le PLH, en conformité avec le ScoT, préconise d'accompagner le développement de l'habitat sur la ville en lien avec le développement économique. Muret doit renforcer son rôle de pôle attractif au sein de la grande agglomération toulousaine.

2.1.1.1 Volet Habitat :

Au niveau de l'habitat, l'ambition de renforcer le rôle central de Muret se décline en plusieurs enjeux.

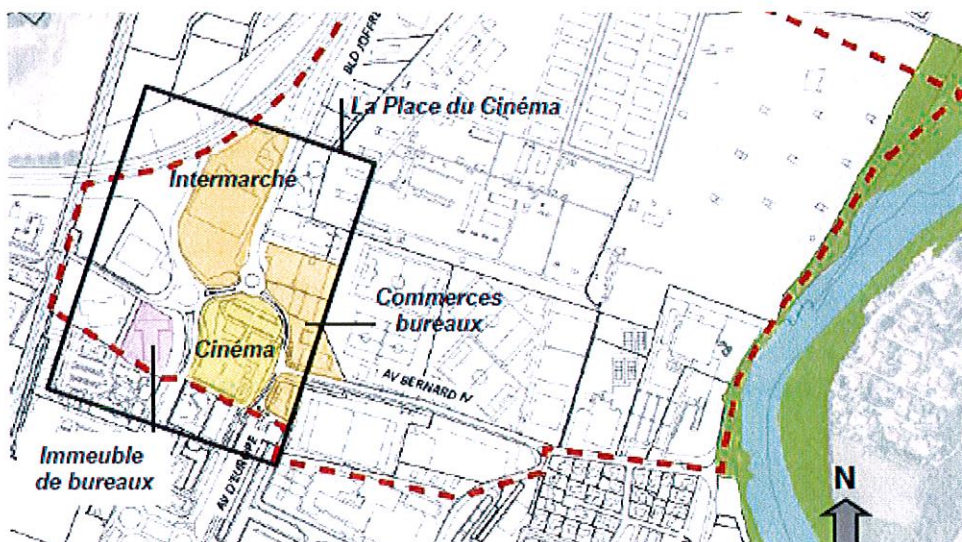
- ***Enjeu 1 : lutter contre l'étalement urbain***

Le territoire du Muretain connaît une forte pression immobilière depuis quelques années et le PLH cherche à l'organiser de manière à limiter l'étalement urbain et à anticiper des dysfonctionnements liés à l'urbanisation de zones faiblement équipées. Il préconise donc une zone d'intensification urbaine autour des axes de déplacement (voie ferrée, autoroute) et dans des zones déjà urbanisées et équipées. Muret se situe dans cette zone.

La Ville de Muret a donc vocation à se développer en favorisant l'urbanisation des dents creuses dans le tissu déjà urbanisé et en contrôlant son étalement urbain. Cet objectif est rappelé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Muret qui préconise de travailler sur l'urbanisation des friches situées essentiellement au nord et au sud de la ville, sur le réaménagement du quartier de la gare et sur la densification du centre ville à travers les dents creuses.

Concernant le quartier de la gare, une étude, réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la ville de Muret en décembre 2013, propose plusieurs scénarios de densification de ce secteur (cf synthèse de l'étude en annexe 2). Il s'agit de profiter de la proximité de la gare pour créer un nouveau quartier mixte et travailler sur la reconfiguration du square Delpech. Aujourd'hui, ce projet d'aménagement a été mis en attente. Sa faisabilité dépend en effet de la délocalisation du centre technique municipal et de la suppression du passage à niveau qui devrait être réalisée pour 2019.

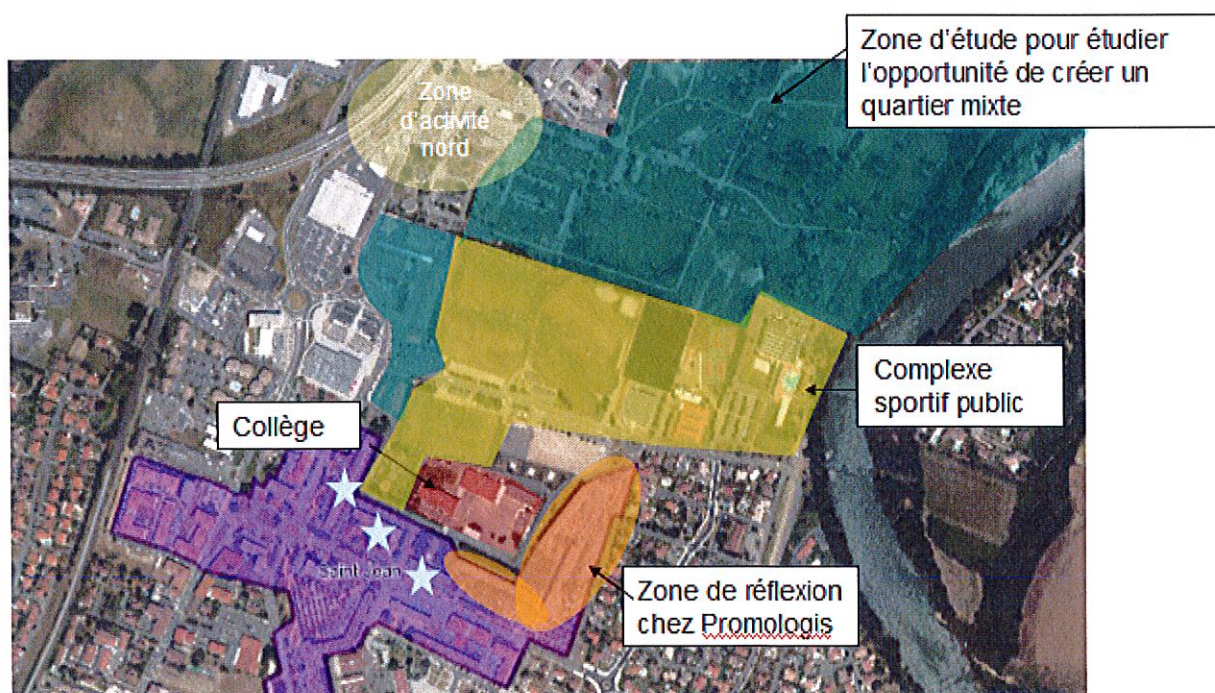
Concernant le secteur nord, la commune a déjà travaillé l'entrée de ville avec la création d'immeubles de bureau, l'installation d'un cinéma et d'un intermarché.



Carte de l'étude Atelier Sol et Cité – S. Bordone et Aigs (nov 2013)

Elle souhaite poursuivre le développement de ce secteur et pour cela mener une réflexion sur les terrains au Nord du collège Louisa Paulin. Le groupement Atelier Sol et Cité – S. Bordone et Aigs ont rendu une étude sur ce secteur en novembre 2013 (synthèse de l'étude en annexe 2). Cette étude a mis en évidence le potentiel de cette zone et la possibilité de créer un nouveau quartier urbain mixte qui soit relié à la ville et à la Garonne. La réalisation de ce nouveau quartier dépend néanmoins de la création d'une vraie visibilité et accessibilité de cette zone.

Sur la base de cette étude et sur le potentiel foncier que représente cette zone, la ville a acheté une partie des terrains Lacroix (au nord des terrains de sport). Elle réfléchit aujourd'hui sur l'urbanisation de cette zone en lien avec la requalification du secteur Capele.



- **Enjeu 2 : diversifier l'offre de logement pour accompagner les parcours résidentiels des habitants actuels et attirer de nouveaux arrivants (notamment les actifs muretais non résidents)**

- Du logement en accession

Le territoire du Muretain et la Ville de Muret en particulier doivent se densifier en proposant des produits diversifiés qui puissent répondre aux demandes actuelles : petits collectifs, pavillons abordables, collectifs en centre ville.

Cet enjeu est rappelé dans le PLH et décliné dans le PLU de Muret où il est pointé la faible sédentarisation des actifs sur Muret et la nécessité de proposer notamment des programmes en accession, de manière à les inciter à s'installer sur la commune.

Pour répondre à cet objectif, la ville de Muret entend accompagner des projets de logements en accession tels que l'opération Peyramont portée par Francelot (à l'ouest de la ville) qui prévoit la construction de 18 maisons en bande et 9 lots libres. La ville travaille également à la réalisation de lotissements à Ox, chemin de Brioudes et Estentens.

- Du logement adapté pour les personnes âgées

La diversification de l'habitat doit également permettre de proposer des logements adaptés pour les personnes âgées. Comme l'a montré le diagnostic, le Muretain et notamment la commune de Muret connaissent un vieillissement important de leur population. Les deux collectivités mènent ensemble une réflexion sur la silver économie et le « bien vieillir » pour mettre en place des services aux personnes âgées afin de leur faciliter leur maintien à domicile.

Dans le cadre de cette réflexion, la ville de Muret cherche des porteurs de projets pour monter des programmes de logements adaptés aux personnes âgées (résidences seniors, foyer pour personnes âgées, logements domotisés). Elle étudie également la possibilité de réaliser un projet sur le bâtiment communal de la trésorerie publique tourner vers le bien vieillir et l'accueil des personnes âgées.

De son côté, Promologis développe également certaines actions dédiées aux personnes âgées. Il leur propose aujourd'hui des services supplémentaires dans les travaux d'entretien (installation d'une douche à l'italienne, adaptation du logement...) et rentre aujourd'hui dans une démarche de labellisation de toutes ses constructions neuves « Habitat Senior Services ».

- **Enjeu 3 : soutenir la production de logement social pour respecter la loi SRU et répondre aux demandes**

Comme l'a montré le diagnostic précédent, la répartition du logement social sur le territoire du Muretain est très déséquilibrée. Le PLH préconise donc la production de logement social sur les communes dont le taux est très inférieur à celui imposé par la loi SRU. Il planifie la construction de 1500 logements sociaux sur la période 2014-2019.

Si la ville de Muret respecte aujourd'hui son obligation en terme de logement social, elle doit néanmoins continuer à en produire pour rester conforme à la loi tout en poursuivant sa politique de développement. Conformément au PLH, la ville de Muret souhaite programmer ces opérations de logements sociaux essentiellement dans son centre urbain à proximité des services et des transports en commun.

Cette production de logement social sur Muret se justifie également par la forte demande qui existe sur la commune que le parc social actuel ne permet pas d'absorber (taux d'attribution sur une année : 27%). La ville de Muret souhaite que cette nouvelle production intègre une plus forte diversité dans la

typologie des logements et dans le niveau de loyer de manière à répondre aux besoins des ménages et à leur souhait de bénéficier d'un parcours résidentiel positif.

Pour faciliter également les démarches liées au logement, la communauté d'agglomération et la ville de Muret portent également un projet de maison de l'habitat. Ce projet consiste à créer un nouveau lieu où les citoyens pourront obtenir toutes les informations qu'ils souhaitent concernant leur habitat (privé ou public) et faire leurs démarches nécessaires (demande de logement social, actualisation des dossiers...).

- ***Enjeu 4 : favoriser la mixité sociale sur l'agglomération et sur la commune de muret***

L'agglomération du Muretain et la ville de Muret portent une attention forte à la mixité sociale sur leur territoire.

Sur le territoire de l'agglomération du Muretain, cette mixité sociale et le rééquilibrage territorial des logements sociaux seront recherchés à travers le PLH, la conférence intercommunale du logement et la convention de mixité sociale. Ces deux derniers outils seront mis en place à l'été 2016.

L'objectif est double : travailler sur la production nouvelle des logements sociaux et définir une stratégie de peuplement sur le territoire.

Le travail sur la programmation des nouveaux logements sociaux sur l'agglomération réalisé dans le cadre du PLH doit permettre de définir une meilleure répartition de ces logements sur ce territoire par type de financement. Cette programmation doit également prendre en compte les obligations des communes soumises à la loi SRU. Ce rééquilibrage se fera néanmoins en prenant en compte la proximité des zones d'emploi, l'animation des villes, la présence des transports en commun et des services de proximité. Cette programmation ne devra pas non plus contribuer à l'étalement urbain.

La conférence intercommunale du logement et la convention de mixité sociale devront fixer des objectifs en terme de peuplement sur le parc social de l'agglomération. L'agglomération souhaite avoir une connaissance fine de l'occupation du parc social par quartier sur son territoire de manière à définir, par la suite, des objectifs en terme de peuplement par quartier pour créer une plus grande mixité sociale. Ces objectifs seront appliqués dans le cadre des commissions d'attribution de logements (CAL) des différents bailleurs.

Au niveau de son territoire, la ville de Muret travaille également sa programmation de logements sociaux avec un triple objectif :

- réduire au minimum de 15% le taux de logements sociaux dans les quartiers où le taux est supérieur à 70% (quartier Saint Jean) ;
- programmer au maximum les nouveaux logements sociaux à proximité des services et des transports en commun ;
- ne programmer aucune nouvelle offre de logements sociaux dans le quartier prioritaire Saint Jean.

Dans le respect de ces trois objectifs, la ville de Muret souhaite donc accompagner la construction des 180 logements sociaux prévus par le PLH sur la période 2014-2019 en priorité dans le cœur urbain de la ville. Les opérations suivantes ont déjà été programmées :

- Foyer de jeunes travailleurs de 70 studios à l'entrée nord de muretain ;
 - Ensemble immobilier avenue Jacques Douzans de 104 logements dont 29 sociaux ;
 - Ensemble immobilier rue Vasconia de 87 logements dont 17 sociaux ;
 - Ensemble immobilier rue Joseph d'Olivier de 24 logements dont 18 sociaux.
- D'autres opérations sont en cours d'élaboration et devraient voir le jour prochainement.

- **Enjeu 5 : produire des logements de qualité répondant aux exigences environnementales et lutter contre l'habitat indigne**

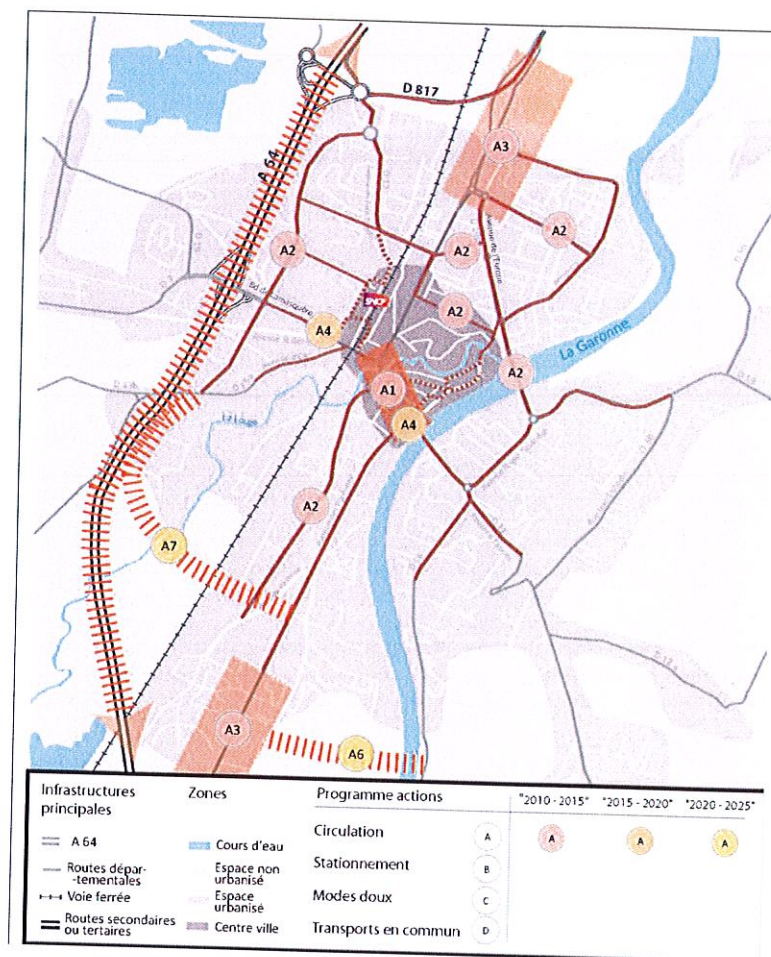
La ville de Muret porte une attention particulière à la réalisation de logements de qualité sur son territoire. La mairie s'assure tout au long de l'élaboration des projets de construction neuve et de réhabilitation lourde de la performance énergétique et de la qualité d'usage des bâtiments.

La Communauté d'agglomération a également mis en place un programme d'intérêt général sur l'ensemble du territoire pour encourager les copropriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation de leur habitat. A travers ce PIG, le CAM et la ville de Muret apportent des aides financières pour des travaux relatifs à la rénovation thermique, à l'adaptation des logements et la lutte contre l'habitat indigne.

2.1.1.2. Volet espaces publics et mobilités douces

La ville a réalisé en 2009 son plan local de déplacement qui propose, sur la base d'un diagnostic détaillé, un plan d'actions en trois phases :

- une première phase (2010-2015) qui prévoyait :
 - o l'amélioration du maillage inter quartier et des modes doux avec la réalisation de pistes cyclables et la création de vrais trottoirs praticables là où il n'y en a pas
 - o la requalification des espaces publics aux entrées nord et sud de la ville
 - o la gestion du trafic au droit de l'axe Douzans-Niel
- une seconde phase (2015-2020) qui prévoit :
 - o la requalification des espaces publics d'hyper centre et l'entrée de ville Ouest
 - o la suppression du PN19 et l'adaptation de nouveaux principes de desserte en arrière de la gare SNCF
- une troisième phase (2020-2025) qui prévoit :
 - o la réduction des flux sur les allées Niel via une optimisation des déplacements alternatifs et en contraignant l'usage de la voiture individuelle ;
 - o une continuité de la liaison inter quartier Bd de Peyramont vers le sud de la commune de manière à réduire également les flux en centre ville.



Carte de synthèse du plan local de déplacement réalisé en 2009

Sur la base de cette étude, la ville de Muret s'est donc lancée dans une importante requalification des voiries. Elle a également souhaité que cette problématique soit intégrée dans le PADD qui préconise donc une valorisation des espaces publics et l'amélioration des accès aux fonctions urbaines pour les habitants.

Aujourd'hui, la ville, suivant le plan d'actions du PLD a déjà réalisé les travaux suivants :

- l'avenue Douzans dont les travaux se sont terminés en novembre 2015. Il s'est agi d'améliorer l'image de l'entrée de ville nord en créant une avenue plus urbaine. Un terre-plein central végétalisé a été créé et cet espace accueille la piste cyclable.
- l'avenue Bernard IV dont les travaux ont consisté à sécuriser les piétons et à consolider le maillage avec les autres quartiers : élargissement des trottoirs, création d'une piste cyclable.

La ville cherche également à réduire la place de la voiture dans le centre ville et à redonner ces espaces urbains aux piétons. Les projets de requalification de la place de la République et des allées Niel s'inscrivent pleinement dans cet objectif.

2.1.1.3 Volet développement économique

Conformément au Scot, Muret doit encourager le développement économique sur son territoire qui connaît certaines difficultés (seul territoire à perdre de l'emploi). Il doit se maintenir comme pôle attractif de l'aire urbaine toulousaine tout en maintenant les activités existantes et notamment les commerces du centre ville.

- **Enjeu 1 : développer l'économie résidentielle et de proximité en lien avec les pôles commerciaux situés en périphérie.**

L'économie de proximité représente une part importante de l'activité sur le territoire du Muretain et sur Muret en particulier mais elle connaît certaines difficultés liées à la concurrence des pôles commerciaux situés en périphérie (notamment le pôle commercial régional de Portet sur Garonne). La communauté d'agglomération comme la ville de Muret souhaitent soutenir cette activité de proximité qui joue un rôle central dans l'animation des centres villes et participe au renforcement du lien social.

- **Enjeu 2 : créer plusieurs pôles de développement économique au sud et au nord de la ville**

La ville de Muret entend maintenir son développement économique en menant des opérations urbaines majeures :

- Au sud, le projet de la ZAC des Pyrénées doit permettre une transformation profonde de l'entrée de ville. Il s'agit de la création d'un grand pôle économique avec l'installation d'un retail park de 27 000ha, une salle événementielle, des bureaux et des logements ;
- A l'entrée nord, la ville souhaite également construire un réel pôle commercial et de loisirs (cinéma-restauration) qui apportera une nouvelle dynamique au secteur et accompagnera également le changement d'image du quartier Saint Jean.

- **Enjeu 3 : soutenir les acteurs de l'économie sociale et solidaire**

L'économie sociale est solidaire est relativement bien présente sur le territoire du Muretain et joue un rôle central dans les domaines notamment de la santé, l'action sociale, l'art, l'animation et les loisirs. Dans une étude menée en 2010, le territoire du Muretain comptait quelques 300 associations employeurs. Cependant, elle est très peu créatrice d'emploi : selon l'Observatoire Régional de l'Economie Sociale et Solidaire, l'effectif salarié de l'ESS (associations, coopératives et mutuelles) représente 1477 emplois soit 8,7% sur l'emploi privé total (contre 16,1% en Région) sur ce territoire.

La communauté d'agglomération, consciente du rôle que peuvent jouer ces acteurs dans la création d'emplois mais également sur le volet social, souhaitent lancer une étude pour avoir une meilleure connaissance de l'ESS et construire une démarche de consolidation et de développement des structures, de leurs activités et de leurs emplois. Dans le cadre de cette étude, il sera demandé un zoom plus particulier sur l'ESS dans les deux quartiers prioritaires.

2.1.2. Ces ambitions déclinées au niveau du contrat de ville

2.1.2.1. les ambitions générales

En rapport avec les éléments de diagnostic évoqués plus haut et les objectifs stratégiques de l'agglomération, le contrat de ville de Muret a pour objectif de conforter, permettre et renforcer les politiques communales et intercommunales qui visent à réduire les inégalités majeures entre les deux quartiers prioritaires et les autres quartiers de l'agglomération et notamment ceux de Muret et à produire une ville partagée, et où il fait bon vivre.

Au titre du pilier Cohésion Sociale, il s'agira de répondre aux enjeux liés à la forte présence de familles monoparentales, souvent socialement défavorisées, par la détection des situations de fragilité

et la mise en œuvre d'action de prévention de premier niveau. Si le soutien à la parentalité a toujours été une ambition forte de l'agglomération, elle sera renforcée sur les quartiers prioritaires dans le cadre du contrat de ville. Le réseau d'acteurs sera fortement sollicité pour contribuer à cet objectif et réaliser les prises en charge plus spécifiques.

Le soutien à la réussite scolaire sera également une priorité, dès la maternelle, pour améliorer le niveau de formation de la population et prendre en considération la question du décrochage scolaire, évoquée lors des diagnostics partagés. Un dispositif PRE devrait être mis en place sur Muret.

Enfin une attention particulière sera portée sur les actions de médiation et de tranquillité publique, de gestion de proximité et sur la création de lieux partagés autour de la culture et du sport afin de favoriser le bien vivre ensemble.

Les objectifs stratégiques seront donc :

- Favoriser l'éducation pour tous et lutter contre l'échec et le décrochage scolaire ;
- Favoriser l'accès à la culture et au sport pour les habitants des quartiers prioritaires ;
- Soutenir le vivre ensemble dans la cité (tranquillité publique, laïcité, égalité hommes-femmes, etc.) ;
- Soutenir la parentalité.

En matière d'emploi et de développement économique, les actions du contrat de ville doivent permettre de participer à la création d'activités et d'emplois, comme le préconise le Scot, en s'appuyant sur le tissu économique local. La forte présence d'activité de services à la personne incite à favoriser l'économie sociale et solidaire, par la mise en œuvre d'outils d'accompagnement et de lieux spécifiques.

En outre, le tissu commercial du centre ville, actuellement en situation de difficultés structurelles, devra faire l'objet d'une attention particulière : la création dans le cœur urbain d'une polarité commerciale à l'échelle de l'agglomération devra être l'objectif recherché.

Il sera donc proposé d'orienter le contrat de ville vers des actions permettant de :

- Accompagner la revitalisation du centre ville pour créer un véritable pôle commercial ;
- Soutenir la création d'activités économiques (mise à disposition d'outils, de lieux, etc.) ;
- Développer l'économie sociale et solidaire pour créer des emplois non délocalisables.

Concernant le cadre de vie et le renouvellement urbain, les objectifs stratégiques viseront à résoudre les enjeux de requalification urbaine posés, bien que de façon différente, à la fois par le cœur de ville et par les quartiers nord.

Les actions mises en œuvre permettront de :

- Rénover, restructurer les quartiers d'habitat collectif en les ouvrant vers les autres quartiers par la création de liaisons fonctionnelles ;
- Diversifier l'habitat en créant de nouvelles typologies et de nouveaux produits (accession sociale à la propriété, logements libres, logements spécifiques)
- Créer une mixité d'usage dans les quartiers prioritaires ;
- Développer l'attractivité du cœur ancien de la ville de Muret, en requalifiant les espaces publics et en créant de nouveaux usages de la ville.

2.1.2.2 les ambitions pour le quartier Saint Jean

Comme nous l'avons vu précédemment, la ville de Muret a engagé depuis une dizaine d'année la transformation de ce quartier. Les enjeux qui ont dicté cette évolution et qui justifient les actions futures sont les suivants :

- ***Enjeu 1 : renforcer les liens entre le quartier et le reste de la ville***

Comme nous l'avons vu précédemment, le quartier est déjà bien relié avec le reste de la ville en transport en commun. Sa grande proximité avec le centre ville historique est également un avantage pour les habitants qui peuvent rejoindre le centre en quelques minutes à pied. Cette proximité s'est renforcée avec la création du sentier fleuri qui relie la place de la République à Maïmat.

Pour favoriser le désenclavement du quartier et modifier son image, la Ville de Muret souhaite également inciter les muretais qui ne résident pas à Saint Jean à s'y rendre. Pour ce faire, la ville cherche à y installer des équipements et des activités commerciales au rayonnement municipal, voir intercommunal. La ville a ainsi porté un grand projet de modification de l'entrée nord avec l'installation d'un Intermarché en 2012, d'un grand cinéma de 6 salles en décembre 2013 et bientôt d'une salle de boxe.

Pour poursuivre cette transformation de l'entrée nord, la ville soutient l'installation de deux nouveaux restaurants à proximité du cinéma et poursuit ses réflexions sur les terrains mutables à proximité, notamment les terrains au nord du collège Louisa Paulin.

- ***Enjeu 2 : créer de la mixité sociale au travers de la diversification de l'habitat au niveau du quartier et diminuer au minimum de 15% le taux de logement social***

Pour répondre à cette ambition, la ville de Muret souhaite agir sur plusieurs leviers :

- Proposer une programmation spécifique pour la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolie ;
- Définir une stratégie de relogement dans le cadre des opérations de démolition pour permettre aux locataires de bénéficier d'un parcours résidentiel positif ;
- Produire du logement en accession dans le quartier dans le parc ancien et dans les nouvelles opérations immobilières.

Une programmation spécifique pour la reconstitution de l'offre démolie de logements sociaux

Comme nous l'avons vu précédemment, le quartier saint Jean bénéficie d'une bonne situation géographique puisqu'il est très proche du centre ville de Muret (ville centre de l'agglomération) et de l'ensemble des services urbains (services publics, transports en commun, commerces).

Face à cette situation, les logements sociaux sur le quartier sont attractifs (le taux de vacance sur les résidences se situe autour de 0,1%) et de nombreux résidents du quartier ne manifestent pas la volonté de déménager (taux de rotation sur les résidences autour de 9% alors qu'il est de 11% en moyenne sur Muret et de 13% à Labarthe par exemple). Promologis constate également que leurs locataires qui demandent à déménager, souhaitent changer de logement mais cherchent à rester sur le quartier. Pour exemple, 75% des locataires qui habitaient les logements démolis sur Maïmat ont réaménagé dans le quartier et 85% sont restés sur la ville de Muret. Enfin, les demandeurs de logements sociaux sur l'agglomération souhaitent prioritairement résider sur Muret.

Sur la base de ce constat, la ville de Muret ne souhaite pas que les opérations de démolition des logements sociaux dégradés, nécessaires sur le quartier, aient pour conséquence une diminution

significative de ces logements dans un quartier qui bénéficie des services et d'une bonne accessibilité.

Aussi, elle souhaite qu'un travail approfondi soit réalisé, dans le temps du protocole, sur la programmation des futurs projets de construction sur le quartier pour que cette dernière réponde à l'objectif de mixité et participe à la réduction d'au moins 15% du taux de logement social, tout en proposant une offre de logements sociaux neufs.

Concrètement, il s'agira, dans le temps du protocole, de :

- Déterminer les programmes de démolition et de constructions (produits, typologies, statuts, densité, formes urbaines et architecturales, publics ciblés...), en lien avec le marché immobilier sur Muret, de manière à créer une diversification de l'occupation sociale du quartier ;
- Décliner la mise en œuvre de cette stratégie à l'échelle des différents secteurs et îlots ;
- examiner la possibilité de reconstituer du logement social neuf dans le quartier afin que l'offre sociale ne se situe pas uniquement dans le parc ancien tout en respectant l'objectif de réduction du taux de logement social sur le quartier.

Proposer une stratégie de relogement dans le cadre des opérations de démolition pour permettre aux locataires de bénéficier d'un parcours résidentiel positif :

Dans le temps du protocole et dans le cadre de la conférence intercommunal du logement, l'agglomération du Muretain, la ville de Muret et Promologis travailleront ensemble pour définir une politique de relogement qui permette de répondre positivement aux envies, besoins et contraintes des locataires concernés par les démolitions. Ce relogement sera travaillé à l'échelle de l'agglomération. L'objectif est d'apporter des solutions de relogement qui permettent aux familles de bénéficier d'un parcours résidentiel positif.

Produire du logement en accession dans le parc ancien et dans les nouvelles opérations immobilières

En plus des opérations d'accession qui verront le jour sur les sites libérés sur le quartier, la ville de Muret souhaite mener une réflexion avec Promologis sur sa politique de vente de ses logements dans les copropriétés actuelles de manière à accompagner également la diversification de l'offre sur le quartier.

A long terme, l'ensemble de ces actions permettra à la ville de tendre sur ce quartier vers un taux de logement social de 50% et ainsi de créer de la mixité sociale tout en maintenant une offre diversifiée de logements sociaux sur un quartier central bien desservi.

• *Enjeu 3 : améliorer le cadre bâti et la qualité d'usage des logements du parc privé et social*

Le quartier saint Jean a été urbanisé à partir des années 1950 et il présente aujourd'hui un bâti vieillissant que ce soit sur son parc social ou sur son parc privé.

Concernant le parc social, Promologis a mis en place un plan d'actions pour réhabiliter les résidences présentant des dégradations importantes et des problèmes d'isolation thermique.

Concernant le parc privé, trois copropriétés pourraient être touchées par le projet urbain : les deux copropriétés sur l'îlot Gasc et la copropriété de 10 étages sur le secteur Capele. La ville de Muret souhaite qu'un premier diagnostic patrimonial soit réalisé dans le temps du protocole. Cette étude permettra de mettre en évidence l'occupation de la copropriété, sa gestion et l'état de son bâti.

- ***Enjeu 4 : améliorer la gestion urbaine de proximité et favoriser la tranquillité urbaine***

Le quartier Saint Jean connaît quelques difficultés de gestion qui se caractérise par des dégradations dans l'espace public, des problèmes de gestion des déchets, des conflits d'usage. Ce problème est particulièrement présent sur le site Maimat et a pour conséquence un taux de rotation sur les résidences assez élevé (16%).

La ville de Muret souhaite donc engager une réflexion sur la mise en place d'un dispositif de gestion urbaine de proximité sur le quartier de manière à répondre aux dysfonctionnements et conflits présents et anticiper les problèmes de gestion qui pourraient apparaître avec le démarrage des travaux. Ce dispositif sera réalisé en partenariat avec les habitants, au travers des conseils citoyens et sera traduit dans une charte ad'hoc. Dans cette même perspective d'améliorer durablement la gestion des espaces publics, il se fera également contractualisé en 2016 avec l'Etat, la collectivité et les bailleurs une convention d'abattement de la TFPB qui fera apparaître le plan d'action pluriannuel ainsi que ses modalités de suivi et de contrôle.

- ***Enjeu 5 : encourager l'activité résidentielle et l'ESS qui participe à l'animation du quartier et favorise la création d'emplois***

La ville de Muret souhaite favoriser la mixité fonctionnelle sur le quartier en encourageant l'activité résidentielle et l'ESS qui participe à l'animation du quartier et favorise la création d'emplois

Pour ce faire, la ville veut renforcer la fonction commerciale de l'avenue Douzans et notamment d'encourager l'installation d'activités sur son tronçon situé entre la rue Tassigny et la rue d'Occitanie qui n'accueille aucun commerce. Cette nouvelle présence commerciale permettra d'animer ce tronçon et bénéficiera aux habitants du quartier Saint Jean.

La ville de Muret en collaboration avec le Muretain Agglomération participe également à une réflexion sur l'économie sociale et solidaire et notamment à son rôle dans les quartiers prioritaires. Un diagnostic doit être lancé pour mieux connaître les acteurs et encourager leur mise en réseau. Pour accompagner cette dynamique, la ville souhaite que les nouveaux immeubles sur le quartier accueillent des locaux associatifs en RdC.

Enfin, la ville de Muret et la communauté d'agglomération souhaitent demander à l'ensemble des opérateurs intervenant sur les quartiers prioritaires d'intégrer dans leurs marchés de travaux des clauses d'insertion pour favoriser l'embauche des habitants de ces quartiers.

a) les ambitions pour le quartier Centre Ouest

- **Enjeu 1 : redynamiser les commerces**

Comme nous l'avons vu précédemment, l'offre commerciale du centre ville de Muret souffre d'une baisse d'attractivité. Une étude a été lancée en décembre 2015 pour travailler sur cette problématique de manière à définir une stratégie partagée de développement et des orientations opérationnelles.

- **Enjeu 2 : lutter contre la vacance et les logements dégradés**

Le centre ville souffre également de problèmes de vacance et de dégradation du bâti. Face à cette situation, la ville souhaite mettre en place une OPAH-RU sur ce périmètre de manière à accompagner les copropriétaires à réaliser des travaux et à agir quand nécessaire. Une étude pré-opérationnelle doit être lancée rapidement.

- **Enjeu 3 : désenclaver le square Delpech**

La ville souhaite dans un second temps travailler sur le square Delpech qui souffre de certains dysfonctionnements. Elle souhaite néanmoins avoir une approche globale sur l'ensemble du secteur et intervenir sur ce site en lien avec la transformation de l'îlot gare. Ce travail ne pourra néanmoins démarrer que quand une solution aura été trouvée pour le déménagement du centre technique municipal.

2.2 Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain

Présentation des premiers objectifs opérationnels poursuivis au titre du volet urbain du contrat de ville déclinés par quartier, pouvant être contractualisés à terme avec l'ANRU dans le cadre de la convention de renouvellement urbain. Ils prennent en compte les objectifs incontournables, tels que définis au Titre I du Règlement Général relatif au NPNRU.

Le programme de travail inscrit au protocole de préfiguration doit permettre au porteur de projet d'affiner ces premiers objectifs opérationnels. La présentation de ces derniers pourra comprendre :

- *la description littérale de chacun des objectifs ;*
- *la description des spécificités locales permettant de bien contextualiser chacun des objectifs poursuivis ;*
- *le (ou les) indicateurs de mesure pressentis pour suivre chacun des objectifs ;*
- *une première mesure initiale éventuelle de chaque indicateur ;*
- *une première indication de la cible qui pourrait être fixée pour chaque indicateur et de l'horizon temporel pertinent pour atteindre cette cible.*

1/ Quartier Saint Jean (descriptif des projets envisagés)

Pour décliner les objectifs stratégiques développés ci-dessus, la Ville de Muret a identifié 3 secteurs prioritaires sur le quartier pour la période 2015-2020 (présentation des projets envisagés) :

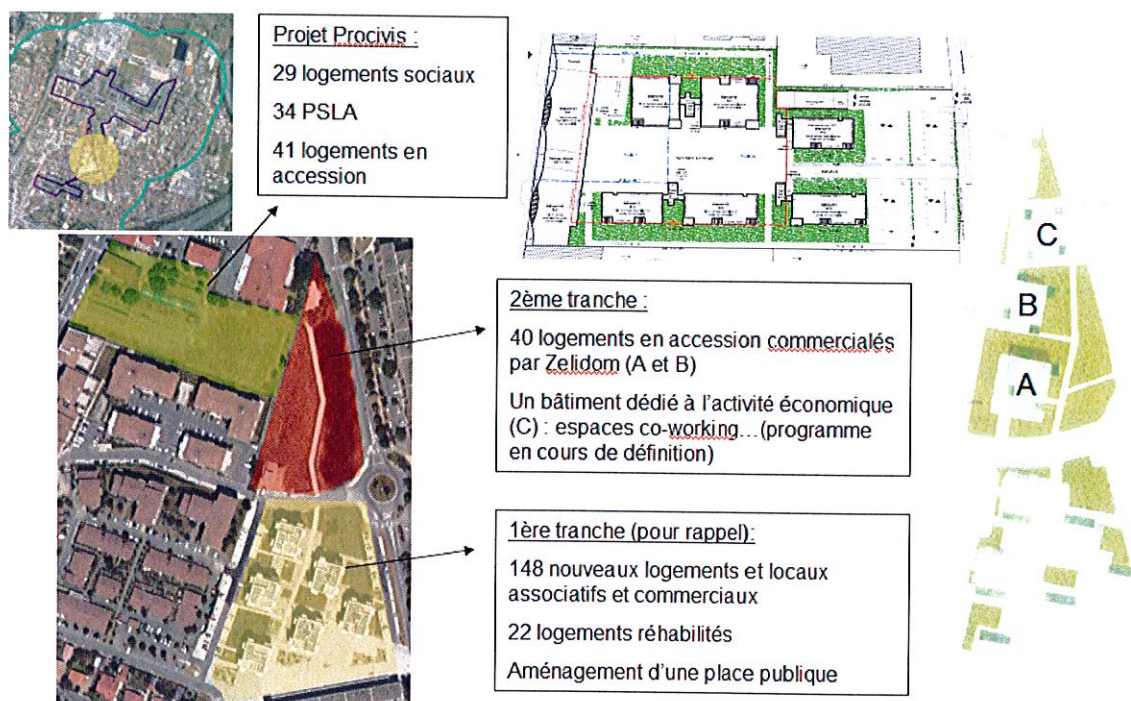
- secteur MAIMAT :

** Restructuration de l'îlot Maimat*

La transformation de ce secteur est lancée. Promologis porte tout d'abord un projet de démolition reconstruction dont la première tranche a été livrée en 2014. La tranche 2 doit démarrer à l'été 2016. La programmation n'est pas encore finalisée mais il est envisagé la construction de 44 logements en accession (maîtrise d'ouvrage Promologis-Zelidom) et 20 logements locatifs privés (maître d'ouvrage AFC Promotion).

** Terrain Fourtanier (hors quartier prioritaire)*

Le projet immobilier sur les terrains Fourtanier (en face de Maimat) viendra compléter la transformation du site avec la construction de 29 logements sociaux, 34 logements en accession sociale à la propriété et 41 logements libres (104 logements au total). Le projet est porté par Procivis.



- secteur GASC :

La ville de Muret et Promologis ont amorcé une réflexion sur la transformation de ce secteur qui accueille les plus vieilles résidences de Promologis et qui présente certains dysfonctionnements urbains : une présence très forte de box individuels qui consomme de l'espace, des immeubles élevés par rapport aux quartiers avoisinants et un secteur exclusivement résidentiel malgré la très proche proximité du centre et la présence de commerces de part et d'autre de l'îlot.

Ce secteur accueille également une population assez fragilisée : une part importante de personnes âgées et de personnes seules.

Promologis a également réalisé un diagnostic de ces bâtiments qui a fait apparaître :

- une qualité très faible des logements et des parties communes : salle de bain très petite, cuisine inadaptée, absence d'ascenseur...

- des bâtiments présentant des déperditions énergétiques très élevées ;
- des bâtiments non accessibles aujourd'hui et qui pourront difficilement le devenir.

Face à l'ensemble de ces constats, Promologis et la Ville de Muret ont choisi de démolir ces bâtiments pour réaliser une opération neuve. Cette opération doit répondre à plusieurs objectifs :

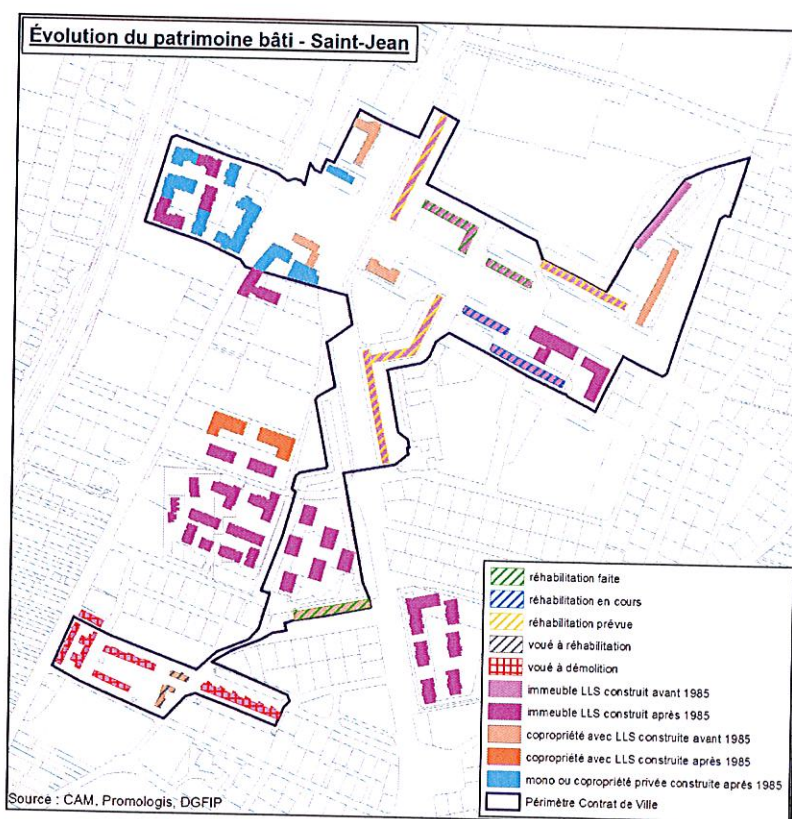
- proposer une programmation qui apporte de la mixité sociale dans le quartier tout en permettant d'accueillir des anciens locataires du site dans le cadre de relogement ;
- diversifier les fonctions du secteur avec la création de locaux commerciaux et associatifs ;
- créer des logements et des commerces de qualité.

Aujourd'hui, pour répondre à ces objectifs, une première programmation a été définie par Promologis, elle reste à être affinée en fonction des études qui seront réalisées dans le temps du protocole.

Promologis est le maître d'ouvrage de cette opération.

- secteur CAPELE :

La ville de Muret et Promologis réfléchissent sur l'avenir du secteur Capele dans le cadre d'une étude plus globale sur tout le quartier nord qui sera réalisée dans le temps du protocole. L'objectif de l'étude est de définir plusieurs scénarii sur le secteur Capele en lien avec le développement de la partie au nord du site.

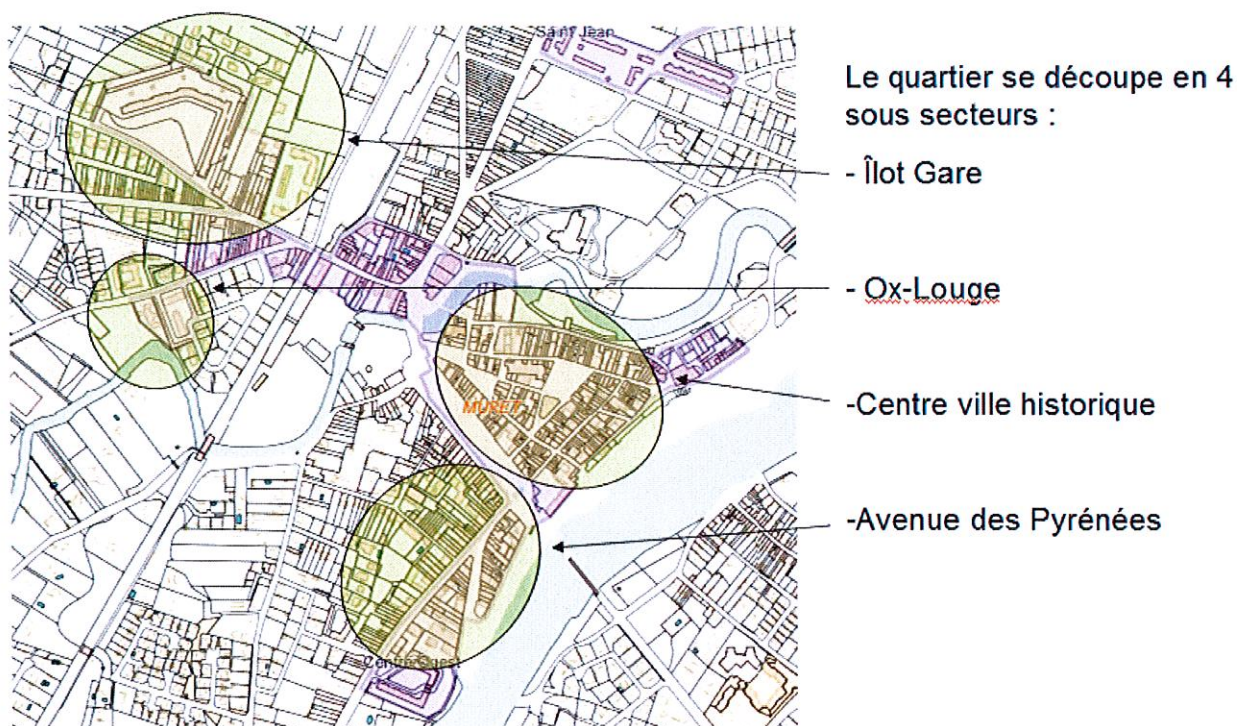


L'élaboration d'un schéma directeur intégrant l'ensemble des ces secteurs permettra de projeter le quartier à long terme et de rendre cohérentes les interventions envisagées au titre des premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain.

L'ensemble de ces projets permettra de modifier durablement le quartier Saint Jean et d'y apporter la mixité sociale recherchée.

2/ Quartier Centre Ouest

Le centre ville se décline en trois secteurs pour lesquels la mairie porte également des projets de transformation.



- centre ville historique

La Mairie souhaite mettre en œuvre de la nouvelle stratégie commerciale qui sera élaborée par le bureau d'étude missionné en vue de redynamiser les commerces. Elle a également décidé de lancer d'une OPAH RU pour accompagner les propriétaires à réhabiliter leur patrimoine ;

- Ilot gare

La mairie souhaite à moyen terme travailler sur le secteur situé de l'autre côté de la voie ferrée. Ce site connaît une situation remarquable (à proximité immédiate de la gare) et comprend du foncier mobilisable (terrains municipaux). Le réaménagement de ce site intégrerait la transformation du square Delpech.



- secteur Ox-Louge

Ce secteur comprend plusieurs terrains vierges dont la mairie souhaite accompagner leur urbanisation.

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par la délégation territoriale de l'ANRU dans le cadre du protocole

Les enjeux prioritaires du protocole exposés par l'Etat et la délégation territoriale de l'ANRU à l'occasion des différentes réunions partenariales en particulier celles des 10 novembre 2015 et 14 janvier 2016.

Constat : deux quartiers d'habitat à vocation sociale avec des enjeux complémentaires en terme de diversification résidentielle publique et privée, de mutation foncière et de requalification des espaces publics.

3.1 Les principaux objectifs

3.1.1 le quartier Saint-Jean , Habitat locatif public majoritaire

Sur ce quartier, les objectifs sont les suivants :

- réduire sensiblement la part du logement social pour permettre un rééquilibrage de la diversification résidentielle en cohérence avec les orientations nationales. Par conséquent, il conviendra dans la phase de protocole d'étudier les conditions d'atteinte d'un taux proche de 50% de logements sociaux sur le quartier à l'horizon 2030 ;
- identifier le foncier mutable (issu des démolitions ou foncier libre) pour le recycler au bénéfice de la diversification résidentielle ;
- traiter qualitativement les espaces publics, hiérarchiser le réseau viaire, affirmer les espaces partagés et les liens interquartiers.

3.1.2. le quartier Centre ancien, Habitat locatif privé majoritaire

Sur ce quartier, les objectifs sont les suivants :

- favoriser la diversification résidentielle par l'introduction du logement social qui peut notamment venir en compensation pour partie de l'offre démolie sur le quartier St Jean
- traiter l'habitat privé dégradé et redynamiser le tissu à vocation commerciale
- traiter qualitativement les espaces publics, hiérarchiser le réseau viaire, affirmer les espaces partagés et les liens interquartiers

3.2. Le schéma directeur

Le temps du protocole sera consacré à la traduction de ces enjeux et objectifs dans un schéma directeur à horizon 2030. Ce document cadre aura vocation à être traduit dans les documents de programmation et de planification du territoire de l'EPCI (PLH, PLU, ..).

Il est plus particulièrement attendu pour le quartier St Jean sur le volet Habitat :

- Un état initial précis de la composition urbaine (volume de logements, typologie, taux de logements sociaux ...)
- Un état projeté constituant la cible à horizon 2030 sur la base des mêmes indicateurs.
- Une déclinaison plus fine par secteur d'intervention opérationnel.
- Le phasage de mise en œuvre.

3.3. Calendrier de travail

Les partenaires conviennent de plusieurs temps d'échanges dans le temps de la mise en œuvre du protocole pour séquencer l'avancement du programme d'études préalable à la définition du schéma directeur.

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole

Description détaillée du programme de travail et de son calendrier de mise en œuvre, qui permettra de préciser le programme urbain, par quartier, ayant vocation à être contractualisé dans la ou les convention(s) de renouvellement urbain et d'en déterminer les conditions de sa réalisation.

Le programme de travail est établi en tenant du contexte et des études réalisées antérieurement qui auront été présentées à l'ANRU (cf. annexe 4). Ce programme de travail comprend des études et expertises visées au Titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU et toute autre étude nécessaire à la définition du programme urbain.

Ce programme peut-être décliné par quartier, si nécessaire.

L'ensemble du programme de travail sera mené en lien étroit avec les partenaires du projet et la délégation territoriale de l'ANRU. A la demande de l'ANRU, les maîtres d'ouvrage s'engagent à communiquer les documents produits aux différentes phases de leur élaboration.

Le calendrier des études est annexé au présent protocole.

Le programme d'études comprend deux types d'études :

- les études qui doivent permettre de définir la future programmation du projet urbain.
- Les études et diagnostics urbains

Pour proposer une programmation qui réponde aux mieux aux besoins du territoire, il a été validé de lancer cinq études spécifiques :

- Une étude sur les commerces du centre ville. Cette étude doit permettre de définir une stratégie pour développer ce secteur.
- une étude sur le parc social. Cette étude devra mettre en évidence l'offre de logements sociaux sur le territoire et la demande actuelle pour faire ressortir le type de logements qui manque.
- Une étude sur le marché immobilier privé. Cette étude doit travailler sur l'offre et la demande de logements en accession et à la location sur Muret et sur le quartier Saint Jean en particulier. Les résultats devront nous permettre d'affiner la future programmation du projet urbain
- Une étude de faisabilité pour la mise en place d'un espace tiers lieu sur le quartier Saint Jean. Cet espace permettrait de créer de l'activité sur le quartier et d'apporter la mixité fonctionnelle recherchée.
- Une étude de faisabilité pour la mise en place d'une pépinière d'entreprises autour du « bien vieillir » sur le quartier Saint Jean. L'installation de cette pépinière permettrait également de créer de l'activité, de l'emploi et de l'animation sur le secteur.

Les conclusions de ces études viendront compléter les études et diagnostics urbains qui vont être lancées :

- étude urbaine pour le quartier Nord de Muret qui intègre le secteur Capele
- réalisation du schéma directeur pour le quartier Saint Jean
- diagnostic des copropriétés impactées par le projet urbain.

Pour l'ensemble de ces études, une réunion de lancement sera organisée où seront conviés les partenaires financeurs ainsi qu'une réunion de restitution de l'étude. Pour les études urbaines, des réunions de travail intermédiaires seront également montées avec les partenaires.

ARTICLE 5. Opération faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Néant

ARTICLE 6. Association des habitants et des usagers au projet

6.1 Intervention des conseils citoyens

L'équipe municipale a fait le choix d'étendre le dispositif retenu pour les quartiers politique de la ville à l'ensemble de la commune. Ainsi, six conseils citoyens ont été constitués lors de réunions de quartier qui se sont tenues en novembre et décembre 2014. Deux conseils citoyens concernent plus particulièrement, mais pas seulement, les quartiers prioritaires St Jean et Centre Ouest.

Ces conseils sont composés de 8 à 15 membres représentants pluralistes et paritaires des habitants, d'associations et d'acteurs locaux présents sur chaque quartier. Leur fonctionnement est régi par la Charte des Conseils Citoyens adoptée par la ville.

Deux adjoints de quartier sont présents lors des comités pour jouer le rôle de go-between entre la ville et les conseils citoyens. Ils permettent également l'animation et la coordination des travaux entre les périmètres Politique de la Ville.

Ces conseils citoyens se réunissent six fois par an et préparent les conseils de quartier.

Trois citoyens habitant les deux quartiers Politique de la Ville représentent les citoyens au Comité de pilotage du contrat.

L'implication des membres des conseils citoyens dans la mise en œuvre du contrat de ville et dans le projet de renouvellement urbain est à l'étude et sera prolongée dans le temps du protocole.

6.2/ implication des habitants dans le projet de renouvellement urbain

La ville réfléchit à la mise en place d'une maison du projet où les habitants et les autres acteurs locaux pourront s'informer, faire remonter leur point de vue et leurs idées sur le projet de renouvellement urbain.

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

La première Conférence Intercommunale du Logement sur le territoire du Muretain aura lieu le 24 mars 2016.

Cette première CIL devra valider son règlement intérieur et mettre en place deux groupes de travail qui seront chargés de travailler sur les éléments suivants :

- Groupe de travail 1 : réaliser des propositions d'orientations stratégiques en matière d'attribution et de mutation et travailler sur la stratégie à mettre en œuvre sur l'agglomération en matière de relogement des publics prioritaires.
- Groupe de travail 2 : travailler sur le niveau d'accueil et d'information qui sera proposé aux demandeurs de logement social.

Ces deux groupes de travail seront chargés de restituer leurs conclusions à la CIL. Si la CIL valide les propositions, le groupe de travail 1 travaillera sur la rédaction de la convention intercommunale d'équilibre territoriale. Cette dernière devra être signée à l'automne 2016.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Pilotage stratégique

Les instances de pilotages seront les mêmes que celles du contrat de ville : un comité de pilotage et un comité technique

a) Comité de pilotage

Le comité de pilotage associe l'ensemble des parties prenantes au protocole et se réunit à un rythme au moins annuel. Il se prononcera sur le contenu du protocole, sur son évaluation puis sur la convention (contenu, suivi et évaluation). Sa composition est décrite dans le tableau ci-dessous.

Ce comité de pilotage définit les orientations stratégiques à mettre en œuvre dans le cadre du projet urbain.

Etat	Services	Interlocuteur
	Sous-préfecture de Muret	Sous préfet Secrétaire générale Secrétaire générale adjointe
	DDT	Responsable du pôle renouvellement urbain
	DDCS	Directeur départemental Directeur départemental adjoint
OPERATEURS PUBLICS	Caisse des dépôts et consignations	Directeur Régional
Collectivités	CAM	Président de l'agglomération du Muretain Vice président à la politique de la ville, à l'habitat et à l'insertion Directeur de cabinet, Directeur Général Adjoint Développement Territorial
	Ville de MURET	Maire de Muret Adjoint en charge du logement Adjoints de quartier Directeur de cabinet Directeur général des services Chef de projet renouvellement urbain
	Conseil Régional	Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées Chef du service politiques urbaines et appui aux territoires Chargé de mission politique de la ville

	Conseil Départemental	Président du Conseil Départemental Directeur adjoint de la coordination et du développement social
BAILLEURS SOCIAUX	PROMOLOGIS	Président du Directoire
HABITANTS	CONSEILS CITOYENS	Représentants des conseils citoyens

b) Comité Technique

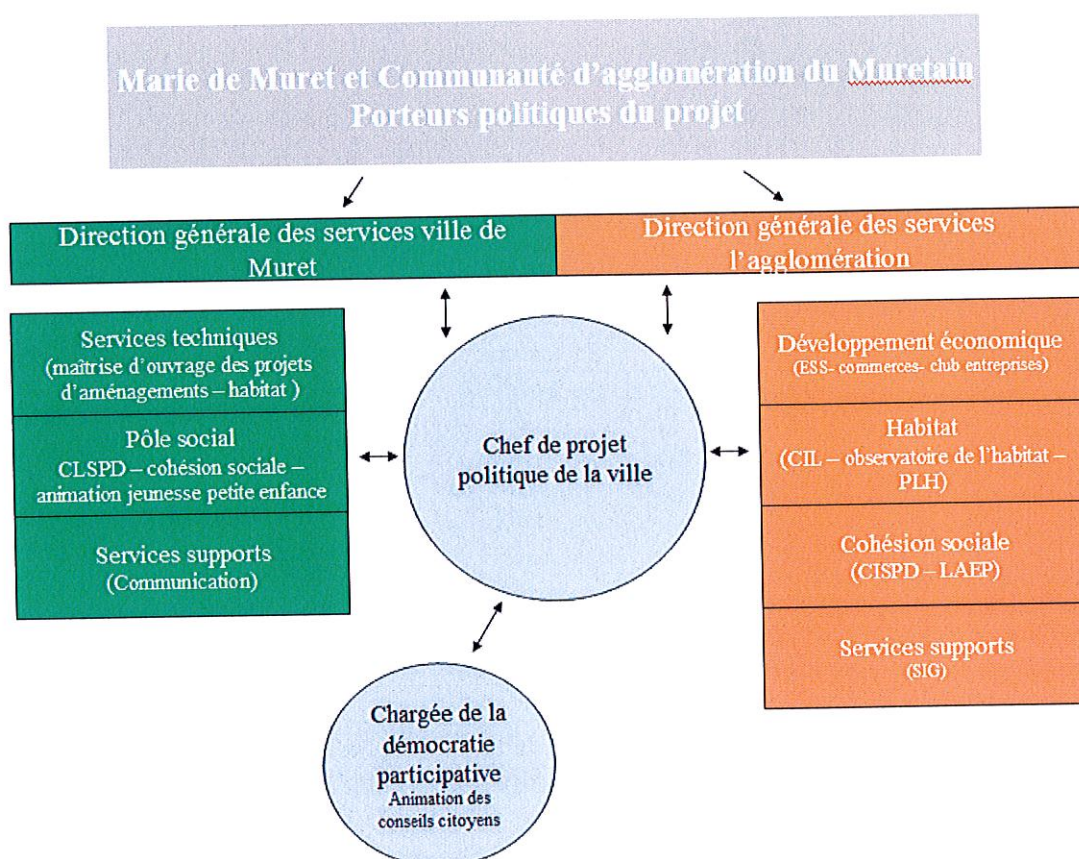
Le comité technique se réunit autant que de besoin pour suivre le bon déroulé des études et travailler sur la rédaction de la convention ANRU.

Il associe l'équipe projet ville de Muret/ CAM et les services de l'Etat et notamment la DDT. Promologis, la CDC, la région et le département seront conviés à ce comité technique en fonction des thématiques abordées.

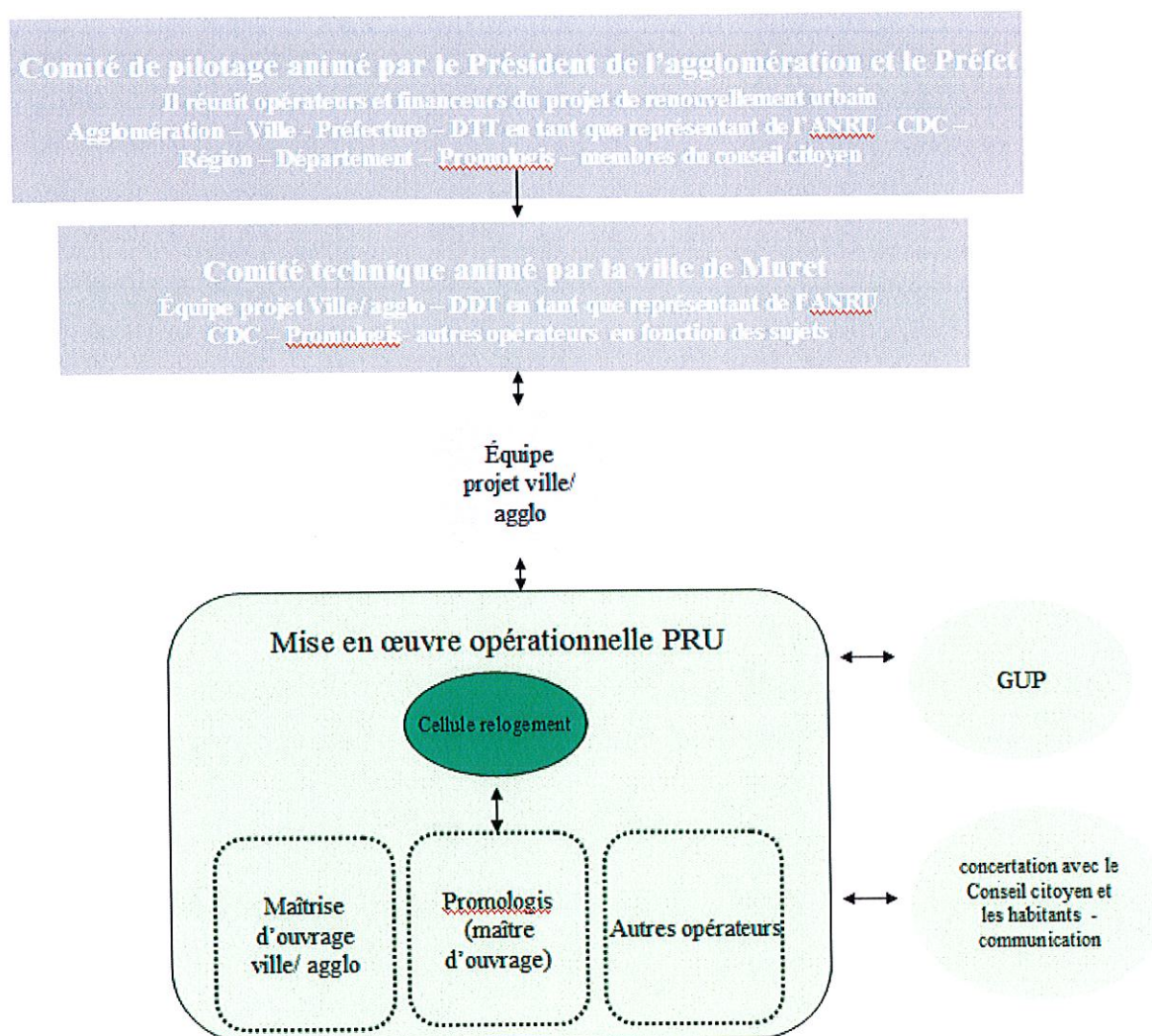
Ce comité technique se réunira en tant que de besoin, à un rythme au moins mensuel.

8.2. Pilotage opérationnel

L'équipe projet est organisée de la manière suivante au niveau de la collectivité :



Le schéma ci-dessous précise l'articulation entre le pilotage stratégique et le pilotage opérationnel.



Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 6. Elles sont financées conformément au titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite de projet de renouvellement urbain

Pour le suivi du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain, la ville de Muret et la communauté d'agglomération ont souhaité recruter un chef de projet consacré à plein temps à cette mission qui s'appuiera sur les compétences en interne pour la mener à bien.

Pour permettre à l'habitant de participer pleinement à l'élaboration et au suivi des actions réalisées dans le cadre de la politique de la ville, la ville de Muret a souhaité également mettre une chargée de mission à 50% sur cette question. Cette personne sera chargée d'animer les conseils citoyens et d'organiser des groupes de travail sur des thématiques spécifiques.

Libellé du poste	Maître d'ouvrage	Base de Financement sur 8 mois	Subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération
Chef de projet renouvellement urbain ETP 100%	Ville de Muret	77 000€ (sur la base du forfait d'un chef de projet 115000€)	38 500€	50%	Prise en compte du forfait ANRU	juin 2016	8 mois
Chargée de mission démocratie participative sur le quartier ANRU ETP 50%	Ville de Muret	32 000€ (sur la base du forfait d'un chargé de mission 95 000€)	16 000€	50%	Prise en compte du forfait ANRU	juin 2016	8 mois
TOTAL		109 000€	54 500€				

9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail

Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude sur le parc social	Quartier Saint Jean	Le Muretain aggro	2000€	50%	1000€		juin 2016	1 mois
Etude sur le marché immobilier privé	Quartier Saint Jean	Le Muretain aggro	3000€	50%	1500€		juin 2016	2 mois
Etude urbaine sur le quartier Nord	Quartier Saint Jean	Ville de Muret	10 000€	50%	5000€		juin 2016	3 mois
Mise en place d'une maison du projet	Quartiers prioritaires	Ville de Muret	10 000€	50%	5000€		Septembre 2016	4 mois
TOTAL			15 000€		12 500€			

9.3 Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail

Les opérations financées par l'Anah, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 3.

Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Présentation des études programmées à l'article 4 du présent protocole et cofinancées par l'Anah.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anah	Montant de subvention Anah	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Diagnostic des copropriétés impactées par le projet urbain	Quartier Saint Jean	Promologis	30 000€	50%	15 000€		sept 2016	3 mois
Etude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH-RU	Quartier Centre Ouest	Ville de Muret	100 000€	50%	50 000€	Cofinancement prévu de la CDC	Sept 2016	6 mois
TOTAL			130 000€		65 000€			

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts sont présentées ci-dessous. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Présentation des opérations du programme de travail financées par la Caisse des Dépôts.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude sur le développement commercial du centre ville de Muret	Les deux quartiers prioritaires	Ville de Muret	20 400€	50%	10 200€		Dec 2015	6 mois
Etude de faisabilité pour la mise en place d'un espace tiers lieu	Quartier prioritaire Saint Jean	Le Muretain aggro	15 000€	50%	7500€		juin 2016	4 mois
Etude de faisabilité pour développer un pôle silver économie sur Muret et sur les quartiers prioritaires en particulier	Quartier prioritaire Saint Jean	Le Muretain aggro	25 000€	50%	12500€		juin 2016	4 mois
Etude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH- RU	Quartier centre ouest	Ville de Muret	100 000€	25%	25 000€		Sept 2016	6 mois
TOTAL			160 400€		55 200€			

Article 10 Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Néant : quartier PRIR

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achèvera en décembre 2016. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de

relogement des ménages et d'accompagnement du changement), devra donc être achevé à la date d'échéance du protocole.

Nb :La date d'achèvement du protocole correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération.

Article 12. Conditions de finalisation de la convention pluriannuelle - points de rendez-vous avec l'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention de renouvellement urbain.

Dans le temps du protocole, plusieurs réunions de travail seront programmées avec la DDT pour faire un point d'avancement sur les études engagées.

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

Description des conditions de définition des contreparties qui seront proposées à Action Logement, et premières estimations de ces contreparties le cas échéant, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru

Le tableau financier type de l'annexe 3 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 67 000 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 3. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah¹⁰

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 65 000 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 3. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 3, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

A préciser le cas échéant.

13.4. Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'Anru peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

¹⁰ si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Anru, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Anru.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

Date¹¹ 08 JUIN 2016

Signatures

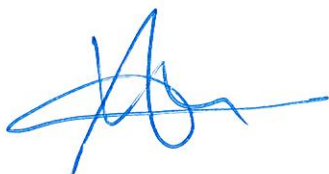
M. Pascal MAILHOS
Préfet de la Région Languedoc-Roussillon
Midi-Pyrénées
Préfet de la Haute-Garonne



M. André MANDEMENT
Président du Muretain Agglo



M. André MANDEMENT
Maire de la ville de Muret



M. Christophe DELAHAYE
Conseiller au Conseil Régional Languedoc Roussillon
Midi-Pyrénées



M. Jean Louis LLORCA
Vice Président du Conseil Départemental de Haute
Garonne



M. Olivier LIVROU~~ZET~~
Directeur Territorial de la Caisse des dépôts et des
consignations



M. Hervé GIRARDI
Directeur Général de Promologis

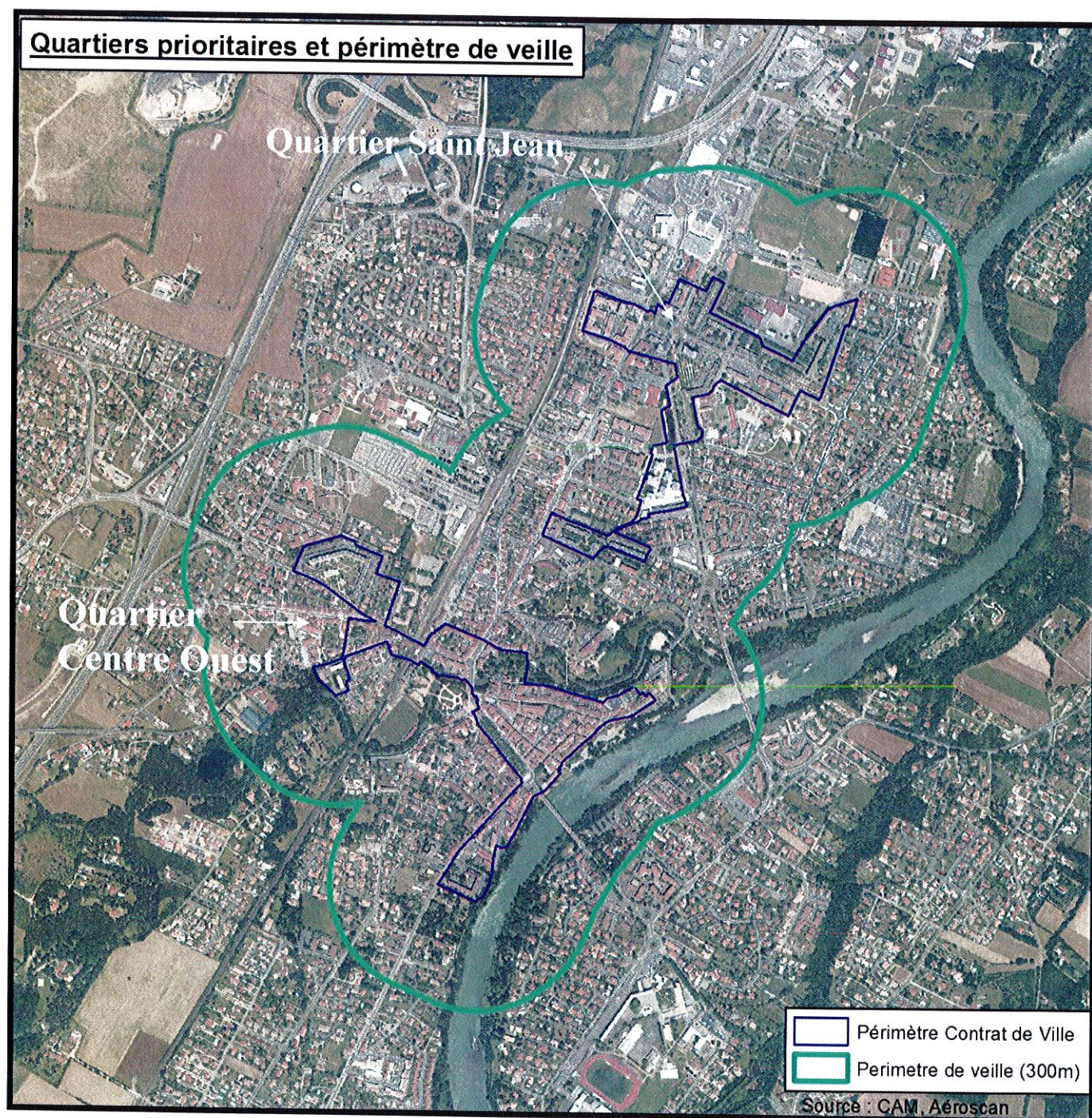


¹¹ Apposée par le dernier signataire

Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
3. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration
4. Planning de réalisation des actions du programme de travail.

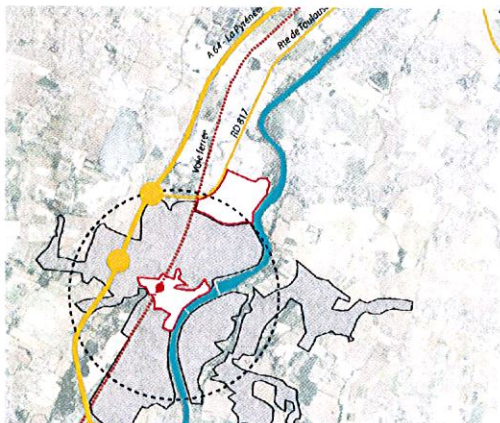
ANNEXE 1 : PLAN DE SITUATION DES QUARTIERS PRIORITAIRES



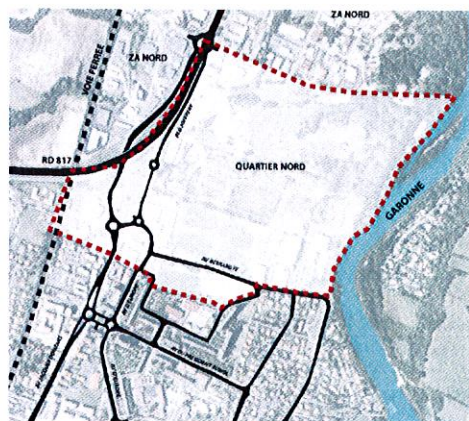
ANNEXE 2 : SYNTHÈSE DES ÉTUDES DÉJÀ RÉALISÉES SUR LES QUARTIERS PRIORITAIRES

Étude sur le quartier nord lancée en novembre 2013 et réalisée par le groupement Atelier Sol et Cité – A. Bordone - Aigs

I. Périmètre de l'étude



Situation du quartier Nord dans muret



Périmètre de l'étude

II. Synthèse des caractéristiques du quartier

1. Un quartier aux potentialités fortes

- Il jouxte le tissu urbain mixte
- Il constitue l'entrée NORD de la ville
- C'est une grande réserve foncière (60 ha) incluse dans la ville (dont 35 ha de friche)
- Le secteur regroupe d'importants équipements

2. Un quartier bien desservi

- Il dispose d'une entrée indépendante depuis l'autoroute et la RD 817
- Il est très bien desservi depuis le réseau viaire de la ville (av Douzans)
- Il est situé à proximité de la gare et est desservi par le réseau de bus (lignes 1 et 5)

3. Un quartier relié à son territoire

Connections faciles avec la métropole toulousaine et l'agglomération du Muretain : réseau TC TamTam gratuit et performant (6 lignes)

4. Un quartier en interface entre la ville mixte et la zone d'activités Nord

5. Un quartier pourvu d'éléments qualitatifs

Le site présente des atouts paysagers forts : Garonne, berges, végétation

6. Un quartier implanté au sein des dynamiques de la ville (à 3 km du centre ancien)

7. Un quartier liée de façon privilégiée avec le centre ville historique

- Desserte viaire (requalification d'axes structurants)
- Maillage doux (réseau de parcs et jardins)

➔ **Enjeux** : Un secteur qui a plus vocation à devenir un quartier urbain mixte qu'une zone d'activité économique.

III. Les invariants du projet de quartier mixte

L'étude dégage les conditions de réussite de ce nouveau quartier qui sont :

1/ Aménager un quartier ancré sur son site, en lien avec la ville

Il s'agit de créer des liens physiques forts et des continuités avec les quartiers périphériques : prolongement des rues, cheminements piétons, places, esplanades...

2/ Repenser l'entrée du collège :

L'étude montre l'importance de repenser l'entrée du collège pour que ce dernier soit mieux relié au reste des équipements (équipements sportifs, Aqualudia) et au nouveau quartier.

3/ Proposer un recul des bâtis par rapport à la voirie le long du boulevard Joffrey :

Il s'agit d'aménager une réelle façade urbaine et créer un enveloppe végétale protectrice permettant d'atténuer les nuisances de la RN.

4/ S'appuyer sur l'environnement patrimonial et qualitatif des berges de la Garonne pour animer le quartier :

- Le nouveau quartier devra d'appuyer sur les espaces naturels existants, les rendre accessibles, visibles et les faire pénétrer jusqu'à l'intérieur de l'emprise d'étude pour en faire son image dominante.
- Les voiries et les espaces publics devront être structurés, densifiés et hiérarchisés grâce aux aménagements paysagers, pour en faciliter la lecture et forger son identité de quartier urbain.
- Une promenade le long de la Garonne pourra être aménagée pour profiter et préserver ces berges.

5/ Profiter de l'enveloppe végétale de la Garonne pour marquer l'entrée de Muret

Une limite naturelle formée par le végétal devra être renforcée entre ce nouveau quartier et la zone d'activités située plus au nord.

L'aménagement de ce nouveau quartier devra travailler l'entrée de ville.

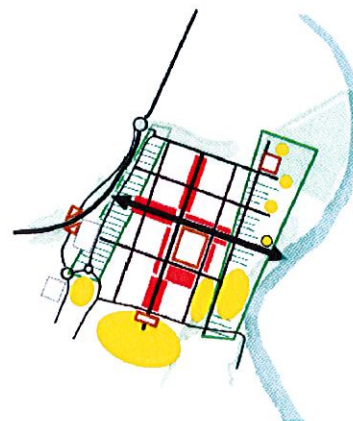
6/ Intégrer les équipements existants dans la future trame urbaine et valoriser leurs accès :

Un travail devra être entrepris sur le traitement du sol pour marquer l'entrée du collège, marquer l'accès à Aqualudia et au complexe sportif, marquer l'entrée du parc des berges de la Garonne et intégrer le noeud routier de la place du cinéma

IV. Les trois scénarios envisagés

Scénario n°1

Une centralité forte reliée à la ville et à la Garonne



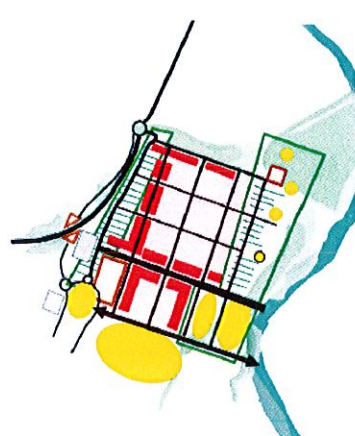
Scénario n°2

Une centralité forte sur l'axe Bernard IV, support d'équipements publics et en lien avec l'entrée de ville



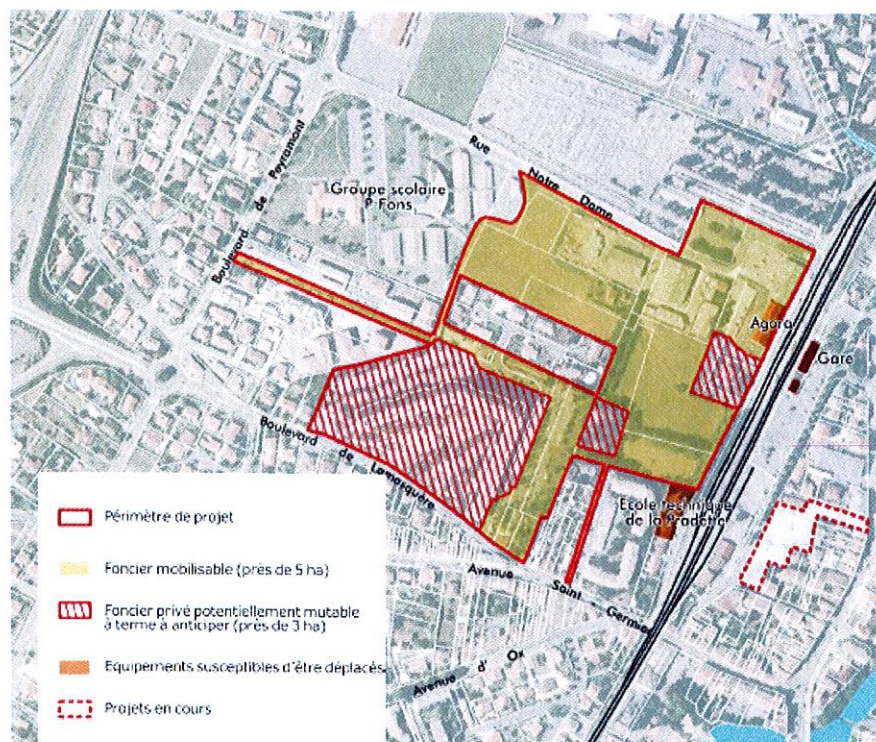
Scénario n°3

Une centralité dans le prolongement de l'axe Douzans, bd Joffrey vitrine de l'entrée de ville



- | | | |
|--|--|--|
|  - Trame structurante |  - Polarité |  - Berges de la Garonne |
|  - Axe structurant |  - Château d'eau |  - Ceinture verte |
|  - Bâti |  - Places | |
|  - Densité bâtie |  - Porte d'entrée | |
|  - Parc de Garonne | | |
|  - Boulevard Joffrey | | |

I. Périmètre de l'étude : foncier mutable autour de la gare TER de Muret



II. Synthèse des caractéristiques du quartier

- 1/ Une position stratégique proche du centre ville et de la gare
- 2/ Un foncier mutable important à proximité de la gare
- 3/ Une bonne accessibilité en transport collectif avec un pôle multimodal très proche
- 4/ A l'interface d'un centre ville dense et animé et d'un quartier peu dense, d'accueil d'équipements publics

III. Les enjeux de l'aménagement de ce site

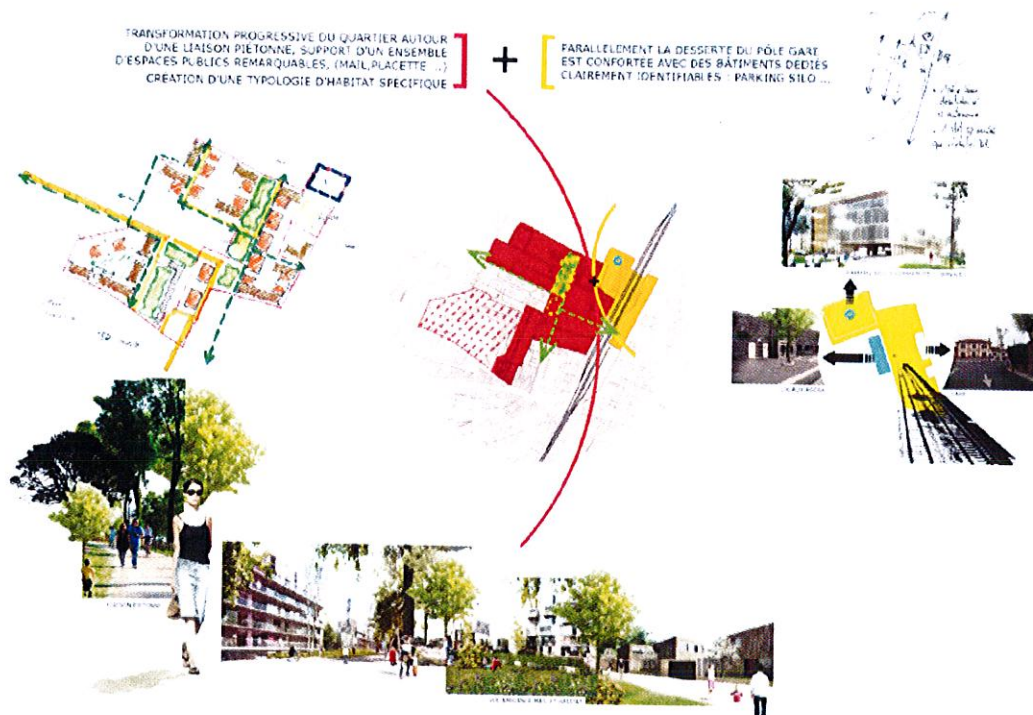
- 1/ valoriser le foncier et recréer une trame urbaine de quartier
- 2/ permettre des liens avec la gare, le centre ville
- 3/ conforter une image de pôle d'échange

IV. Deux scénarii d'aménagement proposés

- 1/ Un nouvel îlot d'habitat à proximité du pôle gare

- caractéristiques :

- un pôle gare indépendant
- un quartier essentiellement résidentiel
- une restructuration du Square Depech
- un quartier aéré structuré autour d'un mail planté et d'un ensemble d'espaces publics (placette, square) et création d'une trame viaire de proximité pour desservir les îlots
- un pôle parking avec théâtrerie et services de l'autre côté de la rue Notre Dame qui vient compléter la desserte du pôle gare



2/ Un pôle gare intégré dans un îlot urbain

- caractéristiques :

- un pôle gare intégré au nouveau quartier en lien avec l'Agora
- un quartier essentiellement résidentiel avec une densité assez élevée
- une restructuration du Square Depech
- un quartier tourné sur la rue Notre Dame plutôt que sur le cœur du quartier (scénario 1). Cette dernière est requalifiée en mail végétalisé
- création d'un square au centre du nouveau quartier



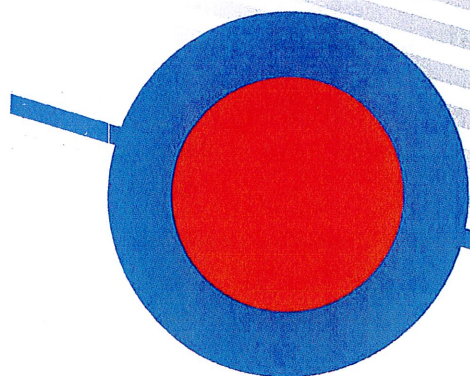
Etudes envisagées dans le cadre du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain sur la ville de Muret

Etudes à réaliser pour aboutir à la signature de la convention										Financiers				Financiers				Financiers								
										Maître d'ouvrage	Montant de l'étude (HT)	Démarrage	Durée	Agglomération	tx	Ville	tx	ANRU	tx	ANAH	tx	CDC	tx	Région	tx	Promoteurs
Plan local d'urbanisme		Ville de Muret	NC	2005 (en cours de modification)																						
		Ville de Muret	NC	2009																						
		Ville de Muret	NC	nov-13																						
	Etude sur le quartier Nord (diagnostic et enjeux)	Ville de Muret	17 700 €	dic-13																						
	Etude sur l'ilot gare	Le Muretain agglomération	NC	nov-15																						
Diagnostic partagé sur l'accueil enfance jeunesse sur le territoire de la CAM																										

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est répétée dans le temps par :
la durée au cours duquel elle demande l'entrée sur un chiffre de 2005-2 signifie qu'une opération demande au cours du second semestre 2005-2
la durée de l'opération s'exprime en nombre de semestres : 4 signifie que l'opération s'étend sur 4 semestres soit 24 mois.

ANNEXE 4 : PLANNING DE REALISATION DES ETUDES DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Actions à engager		2014		2017		2018				2019				2020			
démar- rage	Durée de l'actions	1er trim. 15	2ème trim. 15	3ème trim. 17	4ème trim. 17	1er trim. 18	2ème trim. 18	3ème trim. 18	4ème trim. 18	1er trim. 19	2ème trim. 19	3ème trim. 19	4ème trim. 19	1er trim. 20	2ème trim. 20	3ème trim. 20	4ème trim. 20
Etudes à réaliser dans le temps du protocole																	
Quartier Saint-Jean																	
Etude sur le marché immobilier de Muret (location et la vente) :																	
Vérification du cahier des charges par les partenaires et engagement	juin-15																
financier	juin-15																
démarage de l'étude	juin-16																
conclusion de l'étude	juin-16																
Diagnostic patrimonial des copropriétés impactées par le projet																	
urban : état du bâti, profil des habitants, état de la gestion des																	
copropriétés	juin-15																
financier	juin-15																
démarage de l'étude	sept-15																
conclusion de l'étude	nov-16																
Etude sur le pôle social (sur l'offre et sur la demande)																	
Vérification du cahier des charges par les partenaires et engagement	juin-15																
financier	juin-15																
démarage de l'étude	juin-15																
conclusion de l'étude	juin-16																
Etude urbaine sur le quartier Nord-Saint-Jean																	
Vérification de la mission par les partenaires et engagement financier	juin-15																
démarage de l'étude	juin-15																
conclusion de l'étude	sept-16																
Etude sur le développement commercial dans le quartier Saint-Jean																	
(localité dans le cadre des études en cours)	juin-15																
les conclusions seront dans le rendu de l'étude réalisée sur le centre																	
financier	juin-15																
démarage de l'étude	juin-15																
conclusion de l'étude	oct-16																
Etude de faisabilité pour développer un pôle silver économie sur																	
Vérification du cahier des charges par les partenaires et engagement	mai-16																
financier	mai-16																
démarage de l'étude	juin-16																
conclusion de l'étude	oct-16																
Etude Flash de la CDC pour étudier l'opportunité de mettre en place un																	
dispositif Cites-Lab sur Muret	mai-15																
Vérification de la demande par la CDC et engagement de montage	mai-15																
financier	mai-15																
démarage de l'étude	juin-16																
conclusion de l'étude	sept-16																
Centre Ouzet																	
Elaboration d'une étude stratégique sur le développement																	
commercial du centre ville de Muret																	
démarage de l'étude	nov-2015																
financier	nov-2015																
démarage de l'étude	juin-16																
conclusion de l'étude	juin-16																
étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAR RU sur																	
le quartier Nord-Saint-Jean																	
Vérification du cahier des charges par les partenaires et engagement	juin-15																
financier	juin-15																
démarage de l'étude	sept-15																
conclusion de l'étude	nov-17																
Adresses à réaliser dans le temps du protocole																	
Mise en place d'un nouveau site projet	sept-16 à 4 mois																



- Préambule

- Article 5 :

Saint Jean

- Article 9 : Durée de durée
avant nouvelle date de signature

- Article 11.

- Article 15.5 : Autos partielles

Article 12.1, Adm
incompl.

PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU MURETAIN AGGLOMERATION

- Article 13.3.1 :

nouvelle rédaction

- Article 13.6 : incompl.

- Article 13.5.2 13.7
Reservé
+ modif.

Quartier Saint-Jean

Avenant 1

AVENANT n°1 au protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain

Quartier Saint JEAN – MURET

Préambule

Le présent avenant concerne une modification du protocole de préfiguration sur deux aspects :

1/ la modification du calendrier de l'étude concernant le diagnostic des copropriétés impactées par le projet de renouvellement urbain. Le démarrage de l'étude prévu en avril 2016 a été reporté en mai 2017.

2/ le prolongement de la durée du protocole jusqu'au 31 décembre 2017. Cette modification est rendue nécessaire pour engager et solder les subventions prévues dans le protocole.

Les articles suivants du protocole sont donc modifiés dans le protocole de la manière suivante :

9.3 Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anah	Montant de subvention Anah	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Diagnostic des copropriétés impactées par le projet urbain	Quartier Saint Jean	Promologis	30 000€	50%	15 000€		Juin 2017	3 mois

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achèvera **au 31 décembre 2017**. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), devra donc être achevé à la date d'échéance du protocole.

Nb : la date d'achèvement du protocole correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération.

PROTOCOLE DE PREFIGURATION MODIFIE

Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu le Règlement Comptable et Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

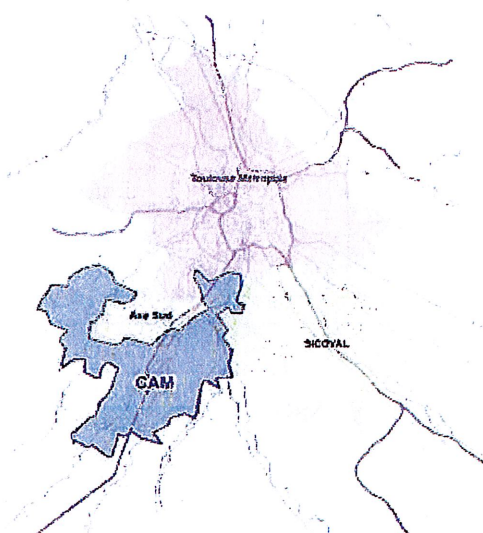
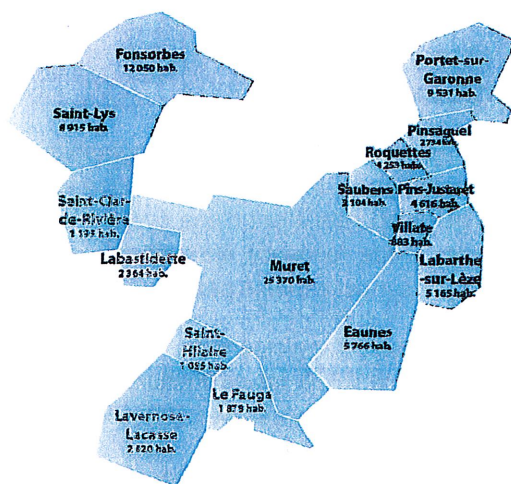
SIGNATAIRES

- le Préfet de département, délégué départemental de ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU »,
- le Muretain Agglo
- Ville de Muret
- Caisse des dépôts et des consignations
- Promologis
- Le département de Haute Garonne
- La Région Occitanie

PREAMBULE

A) Présentation du territoire de l'agglomération et de la ville de Muret

Le territoire du Muretain est réuni depuis 2004 dans une communauté d'agglomération qui englobe 16 communes situées entre 5 et 20 km de Toulouse, totalisant 18 200 ha et 90 727 habitants (population légale 2012).

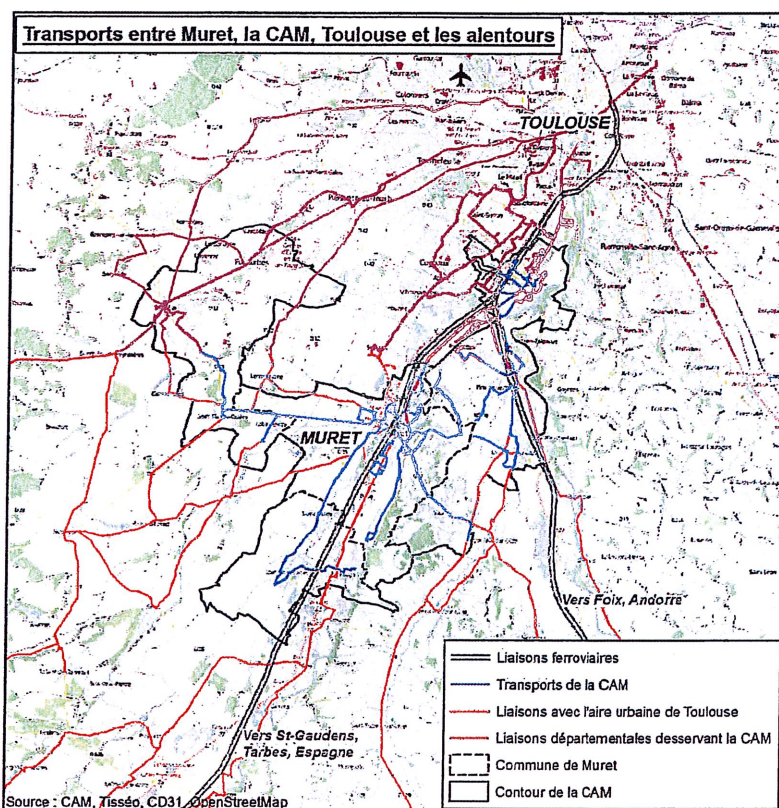


Territoire de la CAM dans l'aire urbaine toulousaine Communes appartenant à l'agglomération

Ce territoire s'inscrit également dans l'aire urbaine toulousaine (453 communes et 1 250 000 habitants).

Ce territoire se caractérise par une grande hétérogénéité puisqu'il se situe à la fois sur la 1ère et sur la 2ème couronne périphérique du Sud Toulousain, en position charnière entre l'urbain et le rural. Il se situe à l'interface entre l'unité urbaine de Toulouse et des territoires périurbains situés au sud (triangle sud délimité par les vallées de l'Ariège et de la Garonne).

Par sa taille et sa bonne connexion avec la grande agglomération toulousaine (gare TER, autoroute avec trois sorties possibles), la ville de Muret constitue le cœur urbain du territoire.



Evolution sociodémographique

Le Muretain dispose d'une dynamique démographique forte mais très contrastée. En effet, si à l'échelle des 16 communes, la population a augmenté de 7,59% sur la période 2007-2012, cette croissance a été très disparate allant d'une évolution négative de - 3,8% pour Portet sur Garonne à + 33,3% pour Eaunes (cette tendance était déjà présente sur la période 2006-2011). Muret a vu sa population augmenter sur cette même période de + 6,5%. Elle accueille aujourd'hui 24 492 habitants¹.

Pour les années à venir, l'agglomération du Muretain reste un territoire d'accueil de nouvelles populations : entre 2014 et 2020, les estimations se situent entre 7 000 et 12 000 nouveaux habitants, avec un rythme de production de logement prévu au PLH de 600 à 700 logements/an.

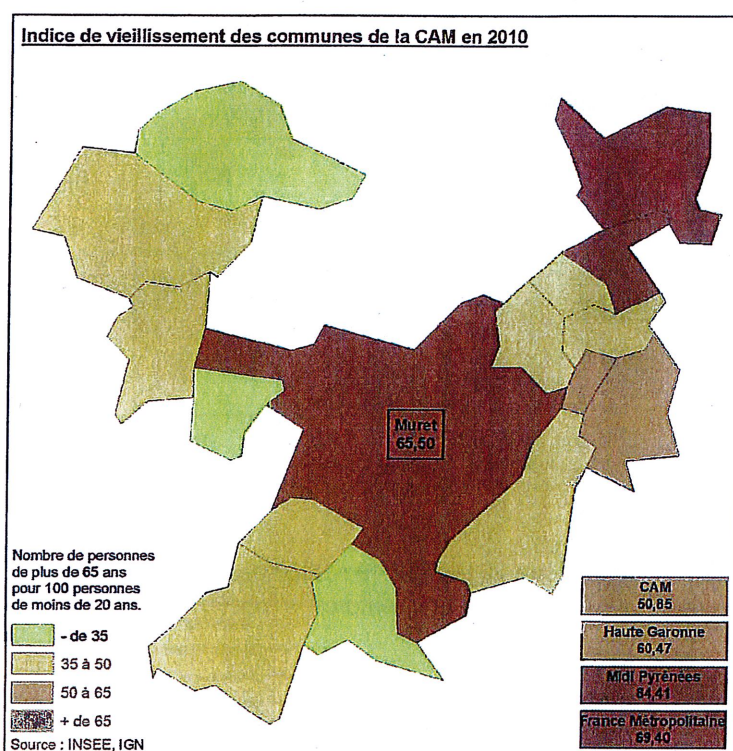
Cette croissance démographique a consolidé un rôle de centralité fort à la ville de Muret qui constitue le cœur urbain de l'agglomération. Cette centralité s'explique notamment par la présence d'un nombre important d'emplois sur la commune (32 % des emplois salariés de l'agglomération se situent sur Muret) et d'équipements et de services à fort rayonnement. On peut citer :

- la présence d'une gare TER qui se trouve sur la ligne Toulouse/ Pau

¹ Source : INSEE

- les services de la sous préfecture,
- une offre d'enseignement secondaire et de formation professionnelle étoffée
- la piscine Aqualudia
- un cinéma
- une clinique ainsi qu'un hôpital local avec un centre de gérontologie.

Si le territoire du Muretain est donc attractif, il se caractérise également par un vieillissement de sa population (+,2.5% par an pour les 65-79 ans sur la période 1999-2009).

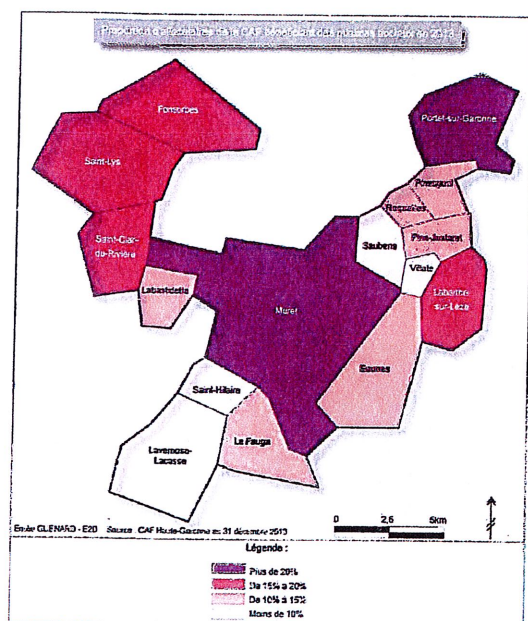
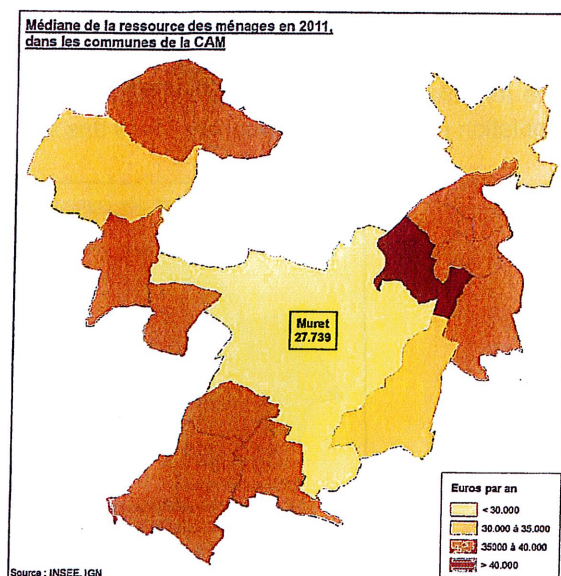


Sur Muret, on constate en particulier une augmentation très nette de la tranche 60-90 ans. Elle représente aujourd'hui, plus de 20% de la population, avec une part très importante de personnes âgées dont les revenus sont inférieurs aux seuils de pauvreté (plus du tiers). Muret se caractérise également par une part importante de jeunes (- de 18 ans) qui représente plus de 20% de la population.

On constate aussi une hausse des demandeurs d'emplois sur ce territoire et la commune de Muret est particulièrement touchée par ce phénomène (+ 6,6% de demandeurs d'emploi entre 2013 et 2014 sur la commune). Ce faible niveau d'employabilité résulte d'un effet conjugué des niveaux de qualification (en 2010, 17% de la population de + de 15 ans à Muret était sans diplôme) et des secteurs structurellement fragilisés.

Cette augmentation des demandeurs d'emplois à Muret participe à un phénomène plus global de spécialisation sociale entre les territoires qui se fait au détriment de Muret qui voit se concentrer les difficultés sociales sur sa commune. Par rapport aux autres villes de l'agglomération, Muret accueille notamment une part importante de personnes seules et de familles monoparentales (elles représentent 46% des habitants de Muret en 2009)². 30% des ménages habitant sur Muret ont des revenus modestes (revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM) et 45% des foyers fiscaux sur Muret étaient non imposables en 2011 (38% sur l'agglomération).

² Source PLH 2014-2019



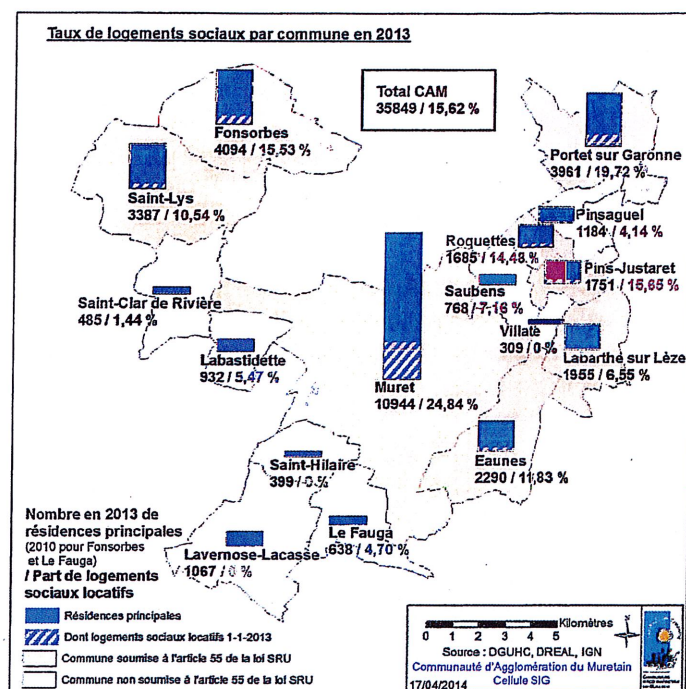
Habitat et logement

Le territoire du Muretain accueillait, en 2014, 36 849 résidences principales et 11 029 étaient situées sur la commune de Muret (30%). Cette situation renforce la fonction de centralité de Muret au sein de son agglomération.

Analyse du parc social

Le territoire du Muretain comptait, en 2014, 4965 logements sociaux, soit 13,47%³. On constate cependant une forte disparité entre le cœur urbain et les communes périphériques de l'agglomération. Muret est la seule commune de l'agglomération qui compte plus de 20% de logements sociaux (24,84% en 2013) et elle accueille 30% des logements sociaux de l'agglomération.

³ Source RPLS



Face à ce constat, le PLH invite à décliner la diversité de l'habitat dans l'ensemble des composantes du territoire. Pour y parvenir, il pose le principe d'une contribution généralisée des communes à l'effort de diversification, en graduant cet effort selon les potentialités des communes et en tout premier lieu au regard de leur niveau de dessertes, d'équipements et de services.

Cet effort, demandé aux communes, a été suivi et des projets de constructions neuves de logements sociaux ont vu le jour mais ils ne sont pas parvenus à réduire les disparités résidentielles entre les communes.

Sur l'ensemble du territoire, 68% des logements sociaux se situent dans des immeubles collectifs. Le taux de vacance est en moyenne de 1,2% et le taux de rotation de 11%. On constate néanmoins des écarts importants entre les communes : le taux de rotation est, par exemple, de 7% sur Portet sur Garonne alors qu'il est de 14% sur Labastidette.

Concernant Muret, avec ses 2365 logements sociaux, la ville possède donc un parc social assez développé. Ces logements sont attractifs puisqu'en décembre 2015, on comptait 2178 demandes réparties de la manière suivante :

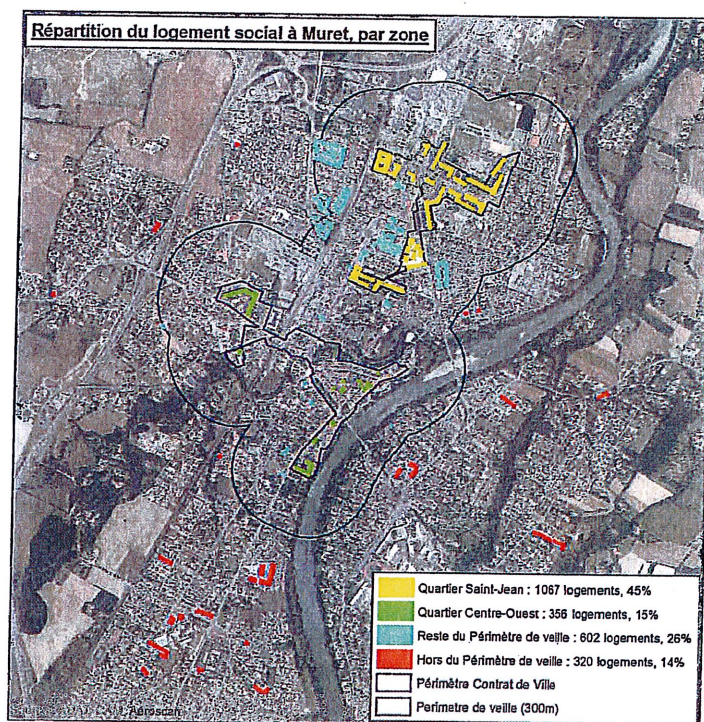
	T1/ T1 bis	T2	T3	T4	T5	T6	Total
Nombre de logements	78	316	654	1028	232	37	2345
Répartition de la typologie	3%	13%	28%	44%	10%	2%	100%

Au vu du taux de rotation sur le parc social de Muret qui est relativement faible (10% sur l'année 2015), il existe une certaine pression sur ces logements et le taux d'attribution est de 27%. Cette situation permet d'avoir un taux de vacance très faible (autour de 1%).

Le parc social de Muret est détenu par 5 bailleurs sociaux différents mais Promologis en possède 96% (2287 logements Promologis). Les quatre autres détiennent uniquement 78 logements sociaux⁴.

Les 2063 familles, locataires de Promologis, sont en majorité modestes : 44% ont un revenu inférieur à 40% des plafonds sociaux. En outre 15 % des locataires de Promologis sur la ville de Muret ont des soucis d'impayés et 39 % sont des personnes isolées.

Sur la commune, les logements sociaux sont répartis essentiellement dans le quartier nord (quartier Saint Jean et secteur nord/ est à proximité de la voie de chemin de fer) et dans le centre Ouest. Au total, 86% des logements sociaux de la commune se situent dans le périmètre de veille de la politique de la ville (périmètre QPV + 300m).



Analyse du parc privé

Le logement privé est très largement majoritaire sur le territoire du Muretain et on constate depuis ces dernières années une hausse des prix de l'immobilier. Si la tendance est aujourd'hui au ralentissement, les prix à la location comme à l'achat se maintiennent à des niveaux élevés : 3400€/m² pour de la construction neuve et 2500€/m² pour de l'existant. Cette tension sur les prix combinée à la situation plus modeste des muretaines entraîne des effets de blocage dans les parcours résidentiels. Dans cette situation, le parc HLM joue un rôle clé : ce dernier a servi de support à 24% des emménagements récents effectués par les ménages qui habitaient déjà le Muretain. Le parc HLM ne peut cependant pas répondre à l'ensemble des demandes et il subit une forte pression : taux d'attribution de 27%.

Sur la ville de Muret, une étude plus spécifique devra être réalisée sur le marché immobilier privé dans le temps du protocole.

Concernant le logement indigne, on dénombre 694 logements indignes sur le territoire de l'agglomération (soit 2,15% du parc de logements)⁵. 47% de ces logements recensés se situent sur

⁴ Données issues du répertoire du parc locatif social

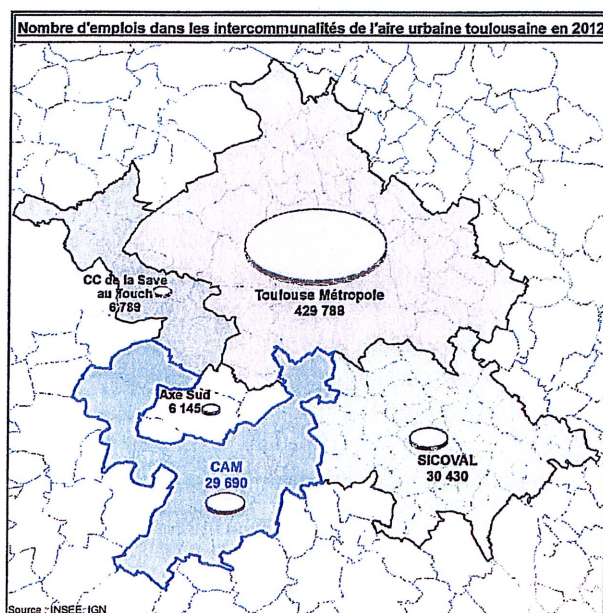
Muret (soit 2,63% du parc de logements communal). 56 d'entre eux sont vacants. Ces logements potentiellement indignes et vacants sont très souvent dans un état de dégradation ne permettant pas leur rénovation. En général, l'intervention sur ce bâti passe par de la démolition- reconstruction.

Situation de la vacance

La part de logements vacants dans l'agglomération du Muretain est de 5,6%⁶. Elle s'élève à 8,5% sur Muret et à 14% dans le quartier Centre Ouest de la ville. Sur ce secteur de la ville, la vacance des logements s'explique en grande partie par la configuration des immeubles qui ne possède pas une entrée spécifique pour les logements (l'accès au logement se fait par le local commercial).

Activités économiques

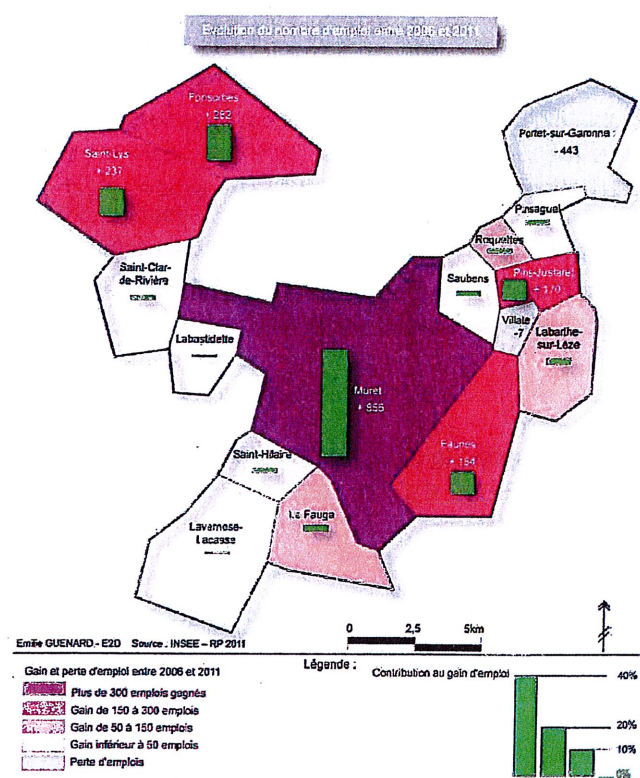
Le Muretain constitue un pôle économique intégré dépendant de l'aire urbaine. Il représente, d'une part, un important réservoir d'actifs, et d'autre part un territoire d'accueil pour les entreprises cherchant à s'implanter en zone périurbaine, afin de bénéficier de conditions immobilières plus favorables qu'à proximité de Toulouse.



Fortement polarisé sur le cœur urbain (Muret concentre 32 % des emplois salariés de l'agglomération), l'emploi sur le Muretain est diversifié. Il est dominé par les services (37.1%) puis par le commerce, sur-représenté par rapport à la Haute Garonne (32.2% contre 17.2%). L'industrie est moins présente avec 16.2% de salariés contre 21.5% en Haute Garonne. Le constat est plus contrasté sur la ville de Muret, où le secteur des services représente 34% des emplois alors que le secteur du commerce n'occupe plus que 28% des emplois. L'industrie est en revanche plus présente à Muret que sur l'agglomération.

⁵ source PLH 2014-2019

⁶ données CGET nov 2014



Muret joue donc un rôle de polarité pour le Sud Toulousain, le Volvestre et le Comminges et se pose ainsi en relais de croissance pour ces territoires. Membre du dialogue métropolitain, Muret est un relais économique qui contribue au maillage du territoire du Sud Toulousain. Il devra donc accompagner le développement économique du territoire qui connaît actuellement certaines difficultés : le Muretain est le seul territoire de l'agglomération toulousaine ayant perdu de l'emploi en 2013 (-2%, soit près de 400 emplois perdus).

Le tissu économique est marqué par un nombre important de petites entreprises et par un niveau de qualification globalement peu élevé sur l'agglomération comme sur Muret. On dénombre peu d'activités tertiaires supérieures ou de services à haute technicité. Sur ces secteurs d'activités, le Muretain est, de ce fait, fortement dépendant des autres territoires de l'aire urbaine.

La part de l'emploi résidentiel domine nettement sur le Muretain (activités privées dont la clientèle est constituée par les résidents) avec 46% des emplois contre 32% pour le SCoT Central, alors que l'emploi productif privé est inférieur à la moyenne nationale (ensemble des entreprises privées logées sur le Muretain produisant des biens et services à destination de l'extérieur du territoire).

L'emploi public est également moins présent qu'à l'échelle du SCoT Central, ce qui illustre un moindre équipement du Muretain en équipements et services de rang métropolitain. On peut noter que ce déficit en emplois publics contraste avec le statut de sous préfecture et de centralité sectorielle que l'on est en droit d'attendre de la ville de Muret.

Si l'économie locale répond en partie aujourd'hui à la demande d'emploi (activités commerciales, industrielles et artisanales ne nécessitant pas une main d'œuvre très qualifiée), cet équilibre reste cependant fragile, comme le démontre l'accroissement récent de l'écart entre nombre d'habitants et nombre d'emplois offerts. En effet selon une estimation récente, le Muretain compte aujourd'hui près de 3 habitants pour un emploi, alors que ce ratio était resté stable au cours des 20 dernières années autour de 2,5. Pour la ville de Muret, l'effectif salarié s'élève à 5 217 emplois, soit un ratio de près de 1 emploi pour 2,4 habitants. De plus les emplois de la ville de Muret ne sont pourvus par des actifs

muretain qu'à 36.4%, impliquant des déplacements pour tous les autres actifs et un enjeu majeur quant aux mobilités.

Cette dégradation s'explique par l'accroissement rapide de la population, et par l'ancienneté des zones d'activités du Muretain qui présentent aujourd'hui des signes d'essoufflement sur un plan qualitatif (ancienneté de certaines infrastructures, insertion paysagère et urbaine de faible qualité).

Le commerce de centre ville a en outre particulièrement souffert sur la dernière décennie du fait de la création de pôles commerciaux périphériques. Il n'a pas su s'adapter aux changements sociétaux et aux nouveaux modes de consommation, ce qui met en difficulté ces secteurs.

Ce phénomène touche particulièrement le centre ville de Muret où l'on dénombre de plus en plus de locaux commerciaux vacants (41 locaux vacants, soit plus de 2 000 m² commerciaux en 2015). Ces locaux se situent essentiellement autour de la place de la République et des allées Niel.

B/ Etat des lieux de la politique de la ville sur l'EPCI

La communauté d'agglomération et la ville de Muret ont intégré la politique de la ville en 2014 à l'occasion des nouvelles règles de définition des quartiers prioritaires. Le contrat de ville nouvelle génération a été signé le 16 juillet 2015.

Ces deux collectivités territoriales ont néanmoins mis en oeuvre depuis plusieurs années des actions de cohésion sociale, de développement économique et de recomposition urbaine dans les quartiers prioritaires de l'agglomération.

La communauté d'agglomération pilote notamment le conseil intercommunal pour la sécurité et la prévention de la délinquance et dans ce cadre porte de nombreuses actions de prévention liée aux conduites addictives, à la parentalité et à la jeunesse. Sur 2013, la CAM a, par exemple, organisé sur deux jours, le printemps de la jeunesse qui a permis aux jeunes qui le souhaitent de prendre la parole et de rencontrer les acteurs intervenant sur le territoire et proposant des actions leur étant destinées. Il est ressorti de cet événement une demande des jeunes participants de mieux valoriser les actions qu'ils engageaient. Un film sur la jeunesse dans le milieu rural a également mis en évidence des problèmes de mobilité et d'accès aux services et aux loisirs. Sur 2015, la CAM a également mis en place trois théâtres forum sur le thème de la parentalité et un théâtre débat sur la médiation familiale.

Elle anime aussi sur le territoire sept permanences du lieu d'Accueil Enfants-Parents (LAEP) dont deux qui se situent à Muret dans le quartier Saint Jean. Ces lieux sont destinés à informer, accompagner et soutenir des parents et des grands parents qui le souhaitent et qui rencontrent certaines difficultés avec leurs enfants ou petits enfants. Elle propose également des actions particulières destinées aux jeunes.

Enfin, elle intervient largement sur la politique éducative et sur le soutien à la scolarité. Elle s'est chargée de l'élaboration du projet éducatif de territoire qui a été décliné sur chacune des communes. Elle se charge également de l'animation d'un comité intercommunal d'aide à la scolarité.

Pour mieux connaître son territoire, les structures d'accueil et les actions présentes pour les enfants et la jeunesse, la communauté d'agglomération a réalisé une importante étude en septembre 2015. Cette étude comprend un diagnostic exhaustif de la population du Muretain et de ses évolutions, un

état des lieux des structures destinées à l'accueil des enfants et des jeunes et propose des orientations pour la communauté d'agglomération⁷.

La ville de Muret mène également sur son territoire depuis six ans de nombreuses actions d'éducation et de prévention envers les populations de ses quartiers. Depuis 6 ans, elle a en particulier développé, à travers ses trois centres sociaux (Agora Pyrénées, Agora Peyramont et centre social Maïmat) des lieux de cohésion et de mixité sociale maillant toute la ville. Elle propose également des animations sportives et culturelles destinées aux jeunes de la commune.

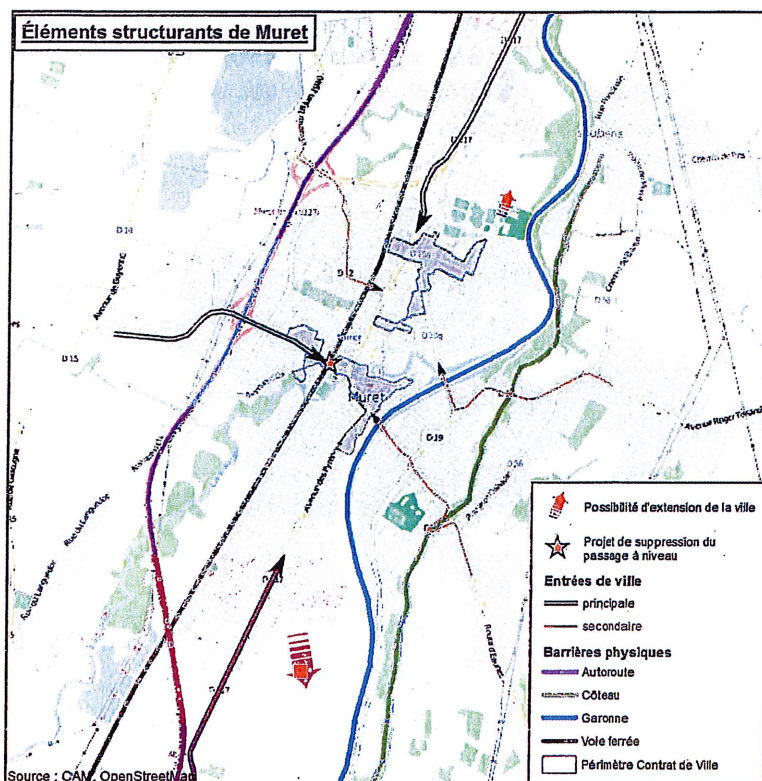
Un médiateur intervient également sur le territoire pour traiter des conflits de voisinage ou des difficultés rencontrées par les administrés dans leur quotidien et des éducateurs de prévention sont présents sur les quartiers prioritaires pour assurer une veille sociale. Un conseil local pour la sécurité et la prévention de la délinquance se tient régulièrement sur Muret. Il réunit tous les acteurs concernés par cette problématique et cherchent ensemble des solutions aux problèmes rencontrés. Le dernier s'est tenu le 25 novembre 2015.

⁷ Contrat enfance jeunesse, diagnostic partagé du territoire, étude menée par e2d et Strater en 2015

Article 1. Quartiers d'intervention

Le développement de la ville de Muret date de la seconde moitié du 20^{ème} siècle. Avant cette période, le territoire de la commune était essentiellement rural.

Au vu des contraintes fortes de la ville (présence de la Garonne à l'Est, de la voie de chemin de fer à l'Ouest), le développement s'est fait majoritairement au Nord et au Sud. Aujourd'hui, encore, on constate cette dynamique, même si la suppression du passage N19 va permettre de travailler sur le développement du quartier de la gare.

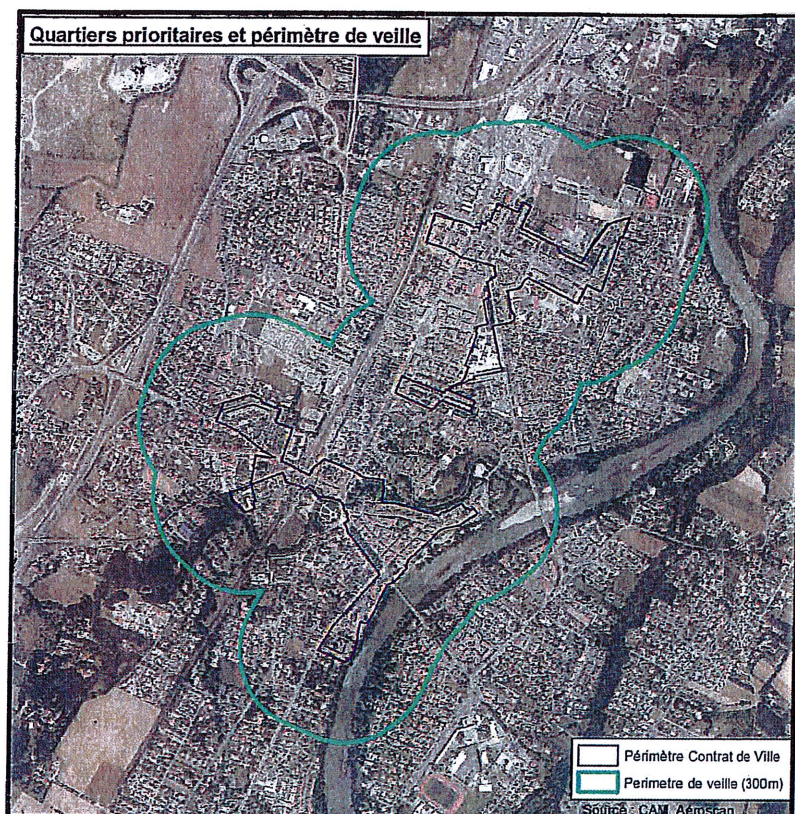


Depuis juillet 2015, deux quartiers de la ville de Muret ont été intégrés dans le dispositif politique de la ville : le quartier Saint Jean et le quartier centre Ouest. (Seul le quartier Saint Jean a été déclaré d'intérêt régional au titre du programme NPNRU.) Ces deux quartiers concernent près de 40% de la population muretaine⁸ et une grande partie du centre de la ville.

Il est important de signaler que le périmètre retenu pour délimiter le quartier Saint Jean est très resserré et ne coïncide pas avec celui du quartier tel qu'il est vécu par les habitants qui rayonne bien au-delà. La proximité de ce quartier avec le quartier Centre Ouest fait notamment que des liens forts existent entre ces deux secteurs et que les actions sur le centre ville s'inscrivent complètement dans la stratégie de développement du quartier.

Les intentions de projet ont donc été déterminées en fonction du quartier « vecu » qui correspond au quartier de veille (300m au delà des limites du périmètre fixées).

⁸ Source DDT



1.1 Quartier d'intérêt régional : St-Jean

1.1.1. Historique du quartier Saint Jean

La ville de Muret est jusqu'à la moitié du 20^{ème} siècle une ville majoritairement rurale organisée autour du vieux centre médiéval. Son développement démarre à la fin de la seconde guerre mondiale avec l'arrivée d'un nombre important de nouveaux habitants.

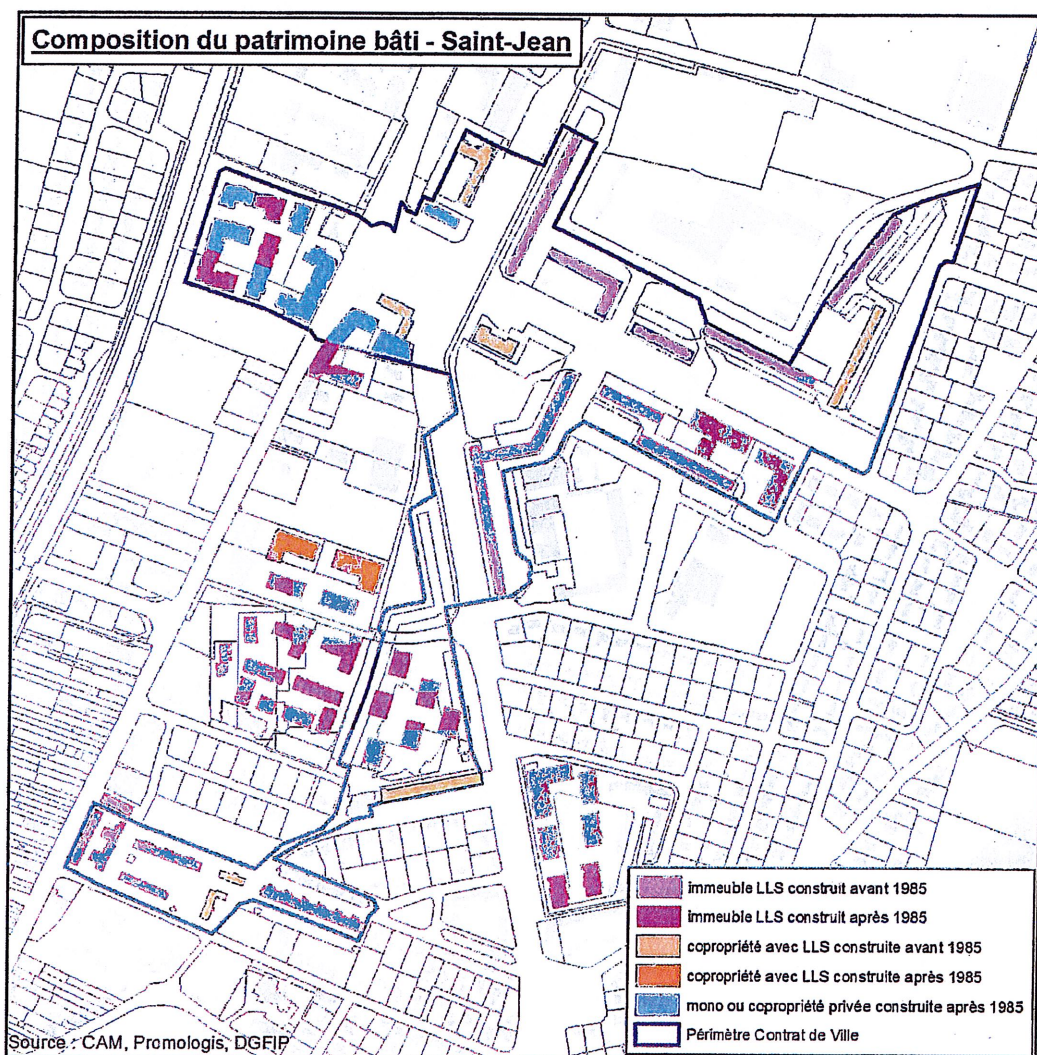
La ville de Muret, contrainte dans son développement par la présence de la Garonne à l'Est et par la voie de chemin de fer à l'Ouest, va s'urbaniser tout d'abord au nord avec la création du quartier Saint Jean. Ce dernier va accueillir les grands ensembles qui se construisent à cette époque par le bailleur SAMAI, groupe natif de la ville, devenu depuis Promologis.

1.1.2. Situation et caractéristiques du quartier

Avec le développement progressif de la ville, le quartier Saint Jean se situe aujourd'hui au cœur de la ville et à moins de 2km du centre historique. Il s'organise autour de deux axes centraux nord/ sud (avenue Douzans et avenue de l'Europe) et d'axes secondaires Est/ Ouest (avenue Vincent Auriol, rue de Bretagne). Les axes nord/ sud permettent de relier le quartier au centre historique.

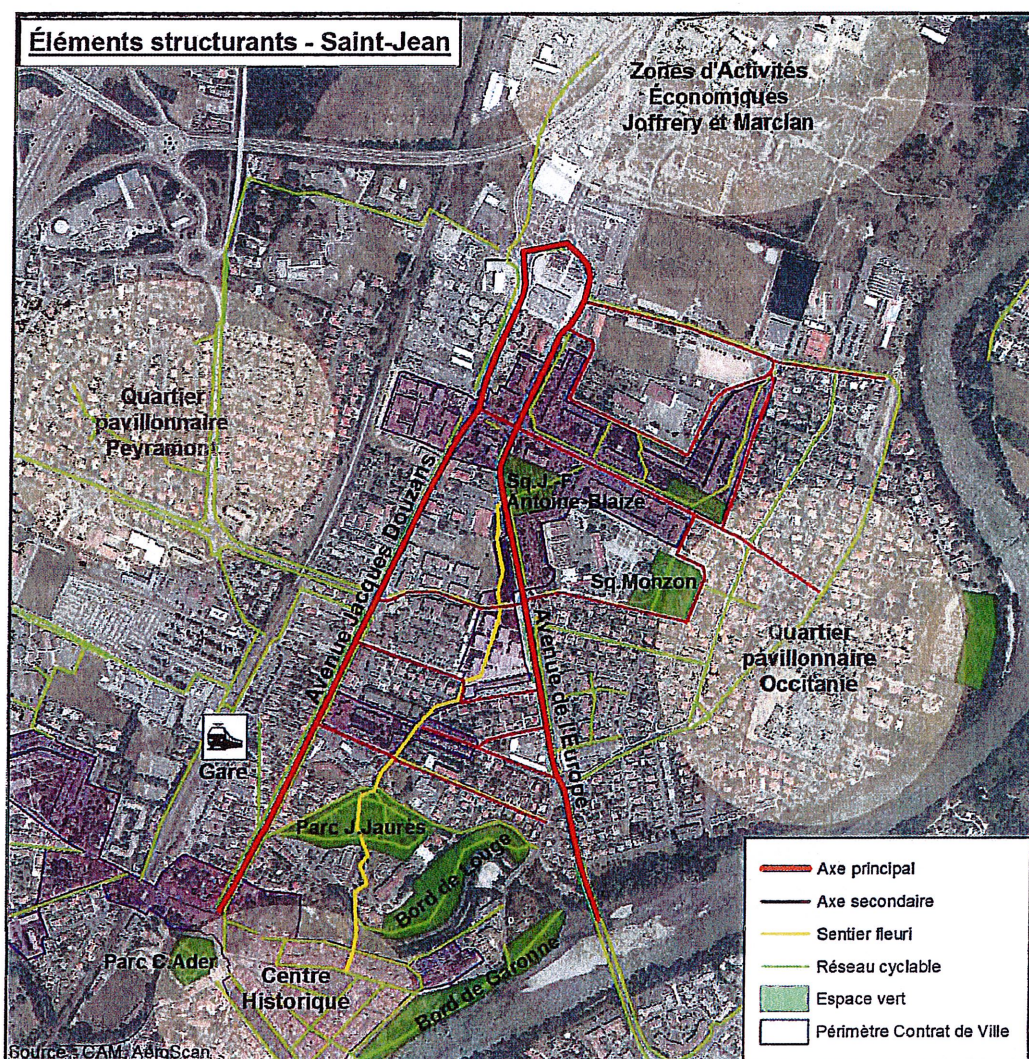
Ce quartier se situe donc dans le centre de Muret. Il bénéficie également d'une bonne accessibilité depuis Toulouse. Il est à la fois accessible depuis les grands axes routiers (autoroute A64 et route départementale RD 817) et depuis l'axe ferré (le quartier se situe à 10min à pied de la gare et la ligne Toulouse-Muret permet de rejoindre Toulouse en 20min).

Sur le périmètre stricte du QPV, on compte aujourd'hui 1141 logements sociaux gérés essentiellement par Promologis (seulement 47 logements sont gérés par la Foncière). Le quartier accueille également des copropriétés dont certaines sont issues de la vente de logements sociaux par Promologis à leurs locataires. Ces dernières sont gérées par une filiale du bailleur : Promopyrene. Au total, le quartier compte 477 logements privés. Le taux de logement social est donc de 71% sur ce périmètre.



Quartier Saint Jean (périmètre stricte)	Situation actuelle 2015
Nombre de logements en accession	477
Nombre de logements sociaux	1141
Nombre total de logement	1618
taux de logements sociaux	71%

Ce quartier jouxte un quartier pavillonnaire situé de l'autre côté de la rue Bernard IV. Jusqu'à présent, cette proximité n'a jamais été source de tensions.



1.1.3. Données sociodémographiques

Aujourd'hui, ce quartier accueille 4000 habitants⁹ dont la situation est relativement précaire. 30 à 35% des habitants ont un revenu constitué au moins à 50% de prestations sociales et 15 à 20% des habitants ont un revenu constitué à 100% de prestations sociales. Le revenu médian par foyer fiscal en 2011 sur le quartier était de 10 900 euros.

Cette population est peu qualifiée (69,3% de la population est sans diplôme ou avec un diplôme inférieur au BAC) et le taux de scolarisation des 16-24 ans est de 53,4%.

Le quartier accueille également une part importante de personnes sans emploi (42,5% des habitants chez les 16 à 64 ans) et la part des emplois précaires parmi les emplois est relativement élevée (19,7%).

Enfin, presque 1 quart de la population a moins de 14 ans (20,3%).

La majorité de la population de ce quartier est logée par Promologis qui constate une paupérisation de ces résidents.

⁹ Source DDT

1.1.4. Transformations amorcées du quartier

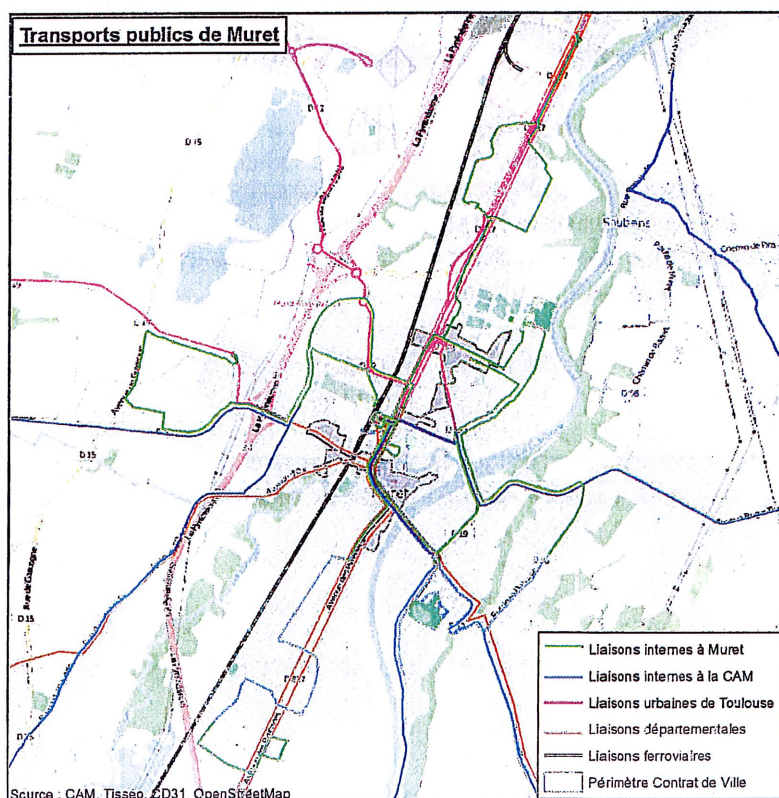
Comme nous l'avons vu précédemment, la ville de Muret anime, sur le quartier Saint Jean, des actions de cohésion sociale et de développement économique depuis de nombreuses années. Elle accompagne également d'importantes transformations urbaines et architecturales destinées à améliorer le cadre de vie qui se détériore en raison d'un bâti ancien et de problèmes de gestion.

1.1.4.1. Actions en faveur du transport public

Jusqu'en 2008, la ville de Muret n'était pas desservie en transport en commun et la voiture était l'unique moyen pour circuler entre les quartiers. Un travail important a été engagé pour créer des lignes de bus et faciliter le déplacement inter-quartiers. Si ces lignes fonctionnaient à la demande, elles sont devenues des lignes régulières depuis 2015. Une attention particulière a été portée à la desserte du quartier Saint Jean et aujourd'hui 2 lignes traversent le quartier. La L1 assure la desserte d'équipements publics, commerciaux et de loisirs structurant le secteur : la gare de Muret, Intermarché Nord et le complexe cinématographique Véo. La L5 dessert également la gare de Muret ainsi que la Communauté d'Agglomération du Muretain, l'EMEA (école de musique), le collège Louisa Paulin, le complexe nautique Aqualudia et la clinique d'Occitanie.

Il est à noter que les 5 lignes régulières de Muret sont en correspondance à la gare, ce qui permet aux résidents de Muret Nord de se déplacer sur l'ensemble des zones urbanisées de la commune et sur tous les équipements administratifs, sportifs et culturels dont dispose le territoire.

Le secteur nord bénéficie également de la desserte de 2 lignes Tisséo. La ligne 58 dessert le centre de la commune, le Lycée Pierre d'Aragon et à son terminus au métro à Basso-Cambo à Toulouse. La ligne 117, nouvellement créée, part de la gare de Muret, dessert l'avenue Jacques Douzens et assure la liaison avec les grands centres commerciaux de Roques et de Portet, ainsi que l'Oncopole.



1.1.4.2. Amélioration du parc social

Promologis s'est lancé depuis plusieurs années dans une démarche de réhabilitation lourde de son patrimoine sur Muret.

Face à des résidences aux dégradations parfois importantes, Promologis a mis à l'étude un certain nombre d'opérations, soit de réhabilitation lourde, soit de démolition/ reconstruction en fonction de l'état du bâti et des dysfonctionnements urbains. Certaines opérations ont déjà vu le jour.

1.1.4.3. Opérations de réhabilitation

Sur la période 2010-2014, 4 résidences, comprenant au total 183 logements, ont été réhabilitées. Trois des résidences ont fait l'objet de travaux en vue d'une amélioration énergétique. La dernière réhabilitation concerne la résidence Lyautey (44 logements) et a consisté à un changement des façades avec la création de balcons, des travaux de désamiantage, le changement des appareils sanitaires et la création d'une nouvelle ventilation dans les logements.

1.1.4.4. Opérations de restructuration

Pour son patrimoine le plus vétuste, Promologis a engagé également des opérations de restructuration. Deux projets ont déjà vu le jour : l'opération sur l'îlot Saint Exupéry et le projet de démolition-reconstruction « Maimat ».

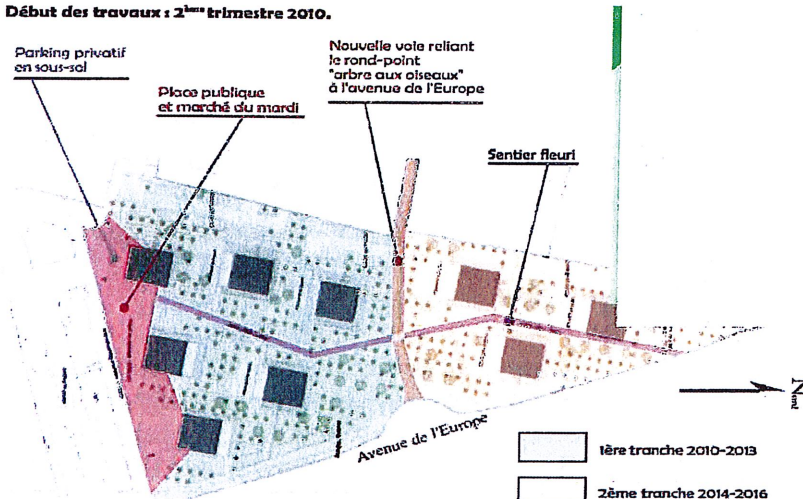
Le projet Saint Exupéry a consisté en la démolition de 145 logements et la reconstruction de 136 collectifs et 24 maisons individuelles.

L'opération « Maimat » représente une opération importante car il s'est agi de revoir toute l'organisation d'un îlot qui présentait d'importantes difficultés. Trois barres R+4 de logements sociaux délimitaient en effet l'îlot au centre duquel se trouvait un centre commercial. Cette disposition empêchait toute liaison entre l'avenue Douzans et l'avenue de l'Europe et entravait toute perméabilité de l'îlot. Cette configuration avait pour conséquence un manque de visibilité des commerces et en 2007, la quasi-totalité des locaux était vacant.

Face à ces dysfonctionnements et à la vétusté des immeubles, Promologis, en étroite coopération avec la mairie, a décidé de démolir l'ensemble de l'îlot (213 logements et le centre commercial) et de reconstruire un nouveau programme dans une autre forme urbaine et architecturale. Ce dernier comprend au total 212 logements BBC et 6 locaux commerciaux et associatifs répartis sur 9 plots. Le projet prévoit également un aménagement des espaces libres avec la réalisation d'espaces résidentiels végétalisés, des liaisons fleuries avec le centre ville et une place publique accueillant un marché de plein vent une fois par semaine. Cette opération s'accompagne également de la rénovation d'une copropriété de 40 logements et 6 locaux commerciaux dont le syndic est Promopyrene.

Les travaux ont débuté en 2010 et se sont achevés en 2014 pour la première tranche (livraison de 6 plots comprenant 148 logements et 6 locaux commerciaux et associatifs et rénovation de la copropriété). La deuxième tranche doit commencer 2^{ème} semestre 2016. La programmation de cette deuxième tranche est en cours de finalisation.

Début des travaux : 2^{ème} trimestre 2010.



Synthèse du programme

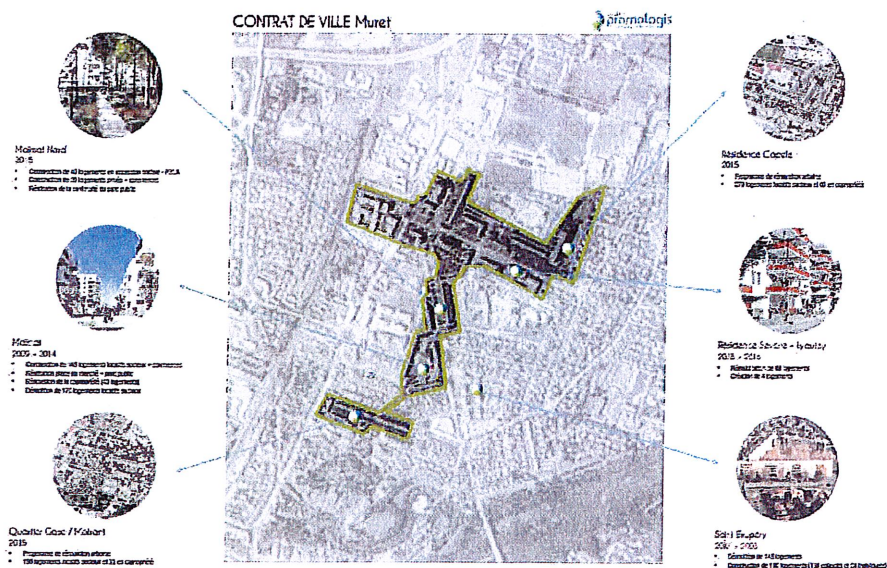
Le programme de la tranche 2 n'est pas encore arrêté, notamment sur le troisième plot. Les données ci-dessous, sur la deuxième tranche, sont donc indicatives et pourront être modifiées.

	Maïmat tranche 1		Maïmat tranche 2	
Nombre de logements sociaux démolis	213			
Nombre de logements réhabilités	40			
Nouvelle programmation				
Construction logements privés	0		64	
construction LLS	148		0	
Total de logements reconstruits sur le programme	212			
taux de logement social sur le programme global	70%			
Ecart entre l'offre démolie et l'offre reconstruite de logements sociaux	65 logements sociaux en moins			

Aujourd'hui, Promologis fait un premier bilan sur le relogement de la première tranche de Maïmat qui a concerné 96 familles et il apparaît les éléments suivants :

- 21% des anciens locataires de Maïmat habitent aujourd'hui dans les nouveaux logements ;
- 54% ont été relogés dans le quartier Saint Jean ;
- 9% sont restés sur la commune de muret ;
- 15% ont été relogés sur une autre commune.

Au total, 75% des relogements se sont faits sur le quartier Saint Jean et 85% sur la commune. Pour ce faire, Promologis a bénéficié sur son patrimoine d'une priorité sur les logements des contingents de la ville, de la préfecture et du collecteur 1%. Le relogement a été réalisé sur une période de 3 ans.



Bilan de toutes les opérations réalisées par Promologis sur le quartier Saint Jean

1.1.5. Actions en faveur de la requalification des espaces publics et amélioration de la trame viaire et des liaisons douces pour ouvrir le quartier sur le reste de la ville

La transformation de l'îlot Maimat a eu un impact fort sur l'organisation du quartier et son désenclavement :

- Cette opération a permis de créer une nouvelle rue, le barreau Aimé Césaire qui relie l'avenue Douzans et l'avenue de l'Europe. Elle permet d'accéder au cœur du quartier en voiture sans devoir faire un grand détour et de créer une perméabilité de l'îlot depuis les axes structurants ;
- elle a également permis de prolonger le sentier fleuri qui relie le centre ville au quartier via une voie piétonne. Ce sentier doit se poursuivre dans le cadre de la deuxième tranche des travaux.

La ville de Muret a également souhaité améliorer les voiries du quartier Saint Jean. L'avenue Bernard IV et la rue Dunant ont été requalifiées en intégrant des trottoirs plus larges et l'avenue Douzans a également été réhabilitée pour en faire une réelle voie urbaine et participer ainsi à la transformation de l'entrée de ville.

1.1.6. Soutien aux équipements publics et notamment les écoles

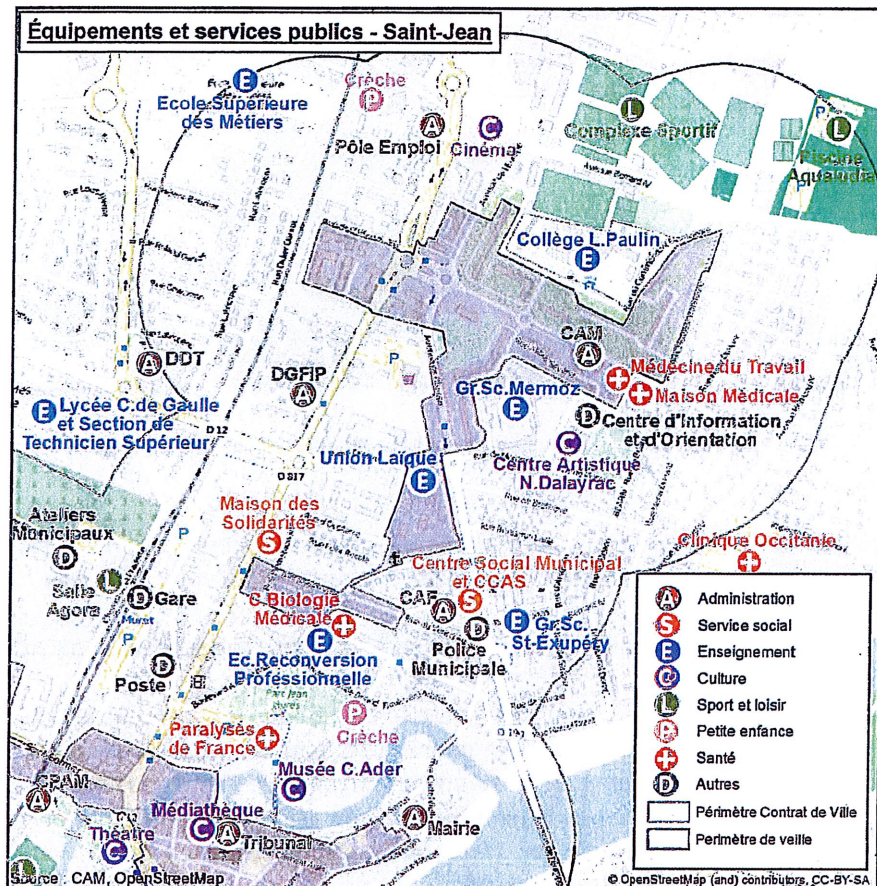
Le quartier a toujours accueilli un certain nombre de services et d'équipements publics. La commune a néanmoins souhaité rénover certains d'entre eux pour améliorer les conditions de travail et favoriser l'accueil du public. Dans ce cadre, la ville a complètement réhabilité les deux écoles primaires du quartier : l'école Saint Exupéry et l'école Mermoz.

Aujourd'hui, on dénombre donc sur ce quartier l'ensemble des équipements et de services publics de proximité dans tous les domaines :

- scolaire : présence de deux écoles (Mermoz et Saint Exupéry) et d'un collège (le collège Louisa Paulin). Un lieu accueil enfant parent a également été mis en place sur ce quartier au centre social ;
- culturel : présence d'une école de musique municipale et d'un centre social ;
- sportif : présence de terrains sportifs, d'une nouvelle salle de boxe ;

- santé : présence d'une maison de santé, un hôpital de jour ;
- administratif : CAF, la communauté d'agglomération ;
- loisirs : aqualudia, salle de cinéma.

En 2013, un travail a également été réalisé sur la carte scolaire pour apporter plus de mixité dans les écoles et les collèges de la commune de Muret.



1.1.7. soutien au développement économique et à la cohésion sociale

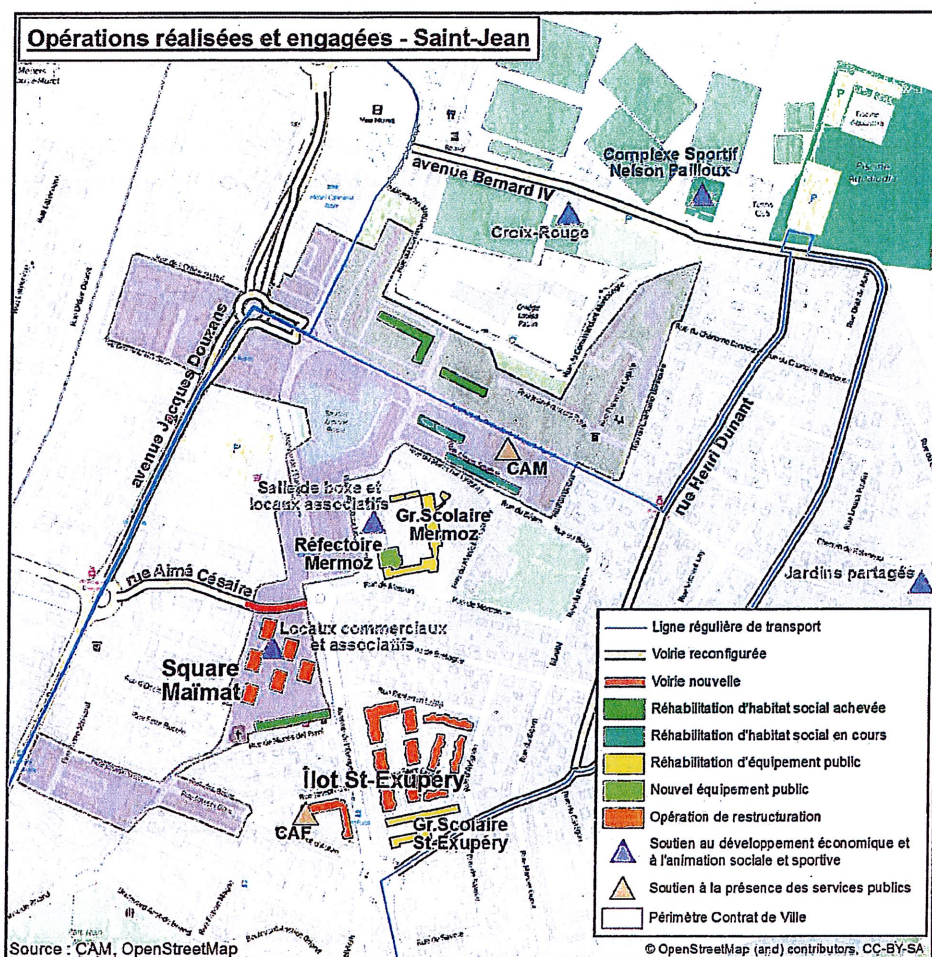
Pour favoriser le lien social sur le quartier et encourager l'activité économique, la Ville de Muret a accompagné la réalisation de plusieurs actions :

- la construction d'une salle de boxe et de locaux associatifs dans le cadre de la transformation de l'ancien réfectoire Mermoz au nord du quartier. Ce nouvel équipement bénéficiera à l'ensemble des habitants de Muret, ce qui participera à l'ouverture du quartier sur le reste de la ville
- la création de locaux commerciaux et associatifs en pied d'immeubles de l'opération Maïmat pour animer le quartier
- la création de jardins partagés à proximité du quartier.

S'il y a quelques années, le quartier souffrait d'un manque d'attractivité commerciale notamment en raison de l'état dégradé et de la mauvaise situation des locaux (notamment le centre commercial de Maïmat), on observe aujourd'hui un fort dynamisme commercial. Certains commerçants du centre historique manifestent même la volonté de venir s'installer dans ce secteur. Un marché très fréquenté a lieu également tous les mardi matin sur la place Maïmat.

Conclusion

Depuis une dizaine d'années, la ville de Muret a donc planifié et accompagné de nombreuses actions dans l'objectif de parvenir à recréer un bâti de qualité, à dynamiser le secteur et casser son isolement et son enclavement. Si ces actions ont eu des effets bénéfiques sur la vie du quartier, elles doivent se poursuivre pour atteindre ces objectifs.



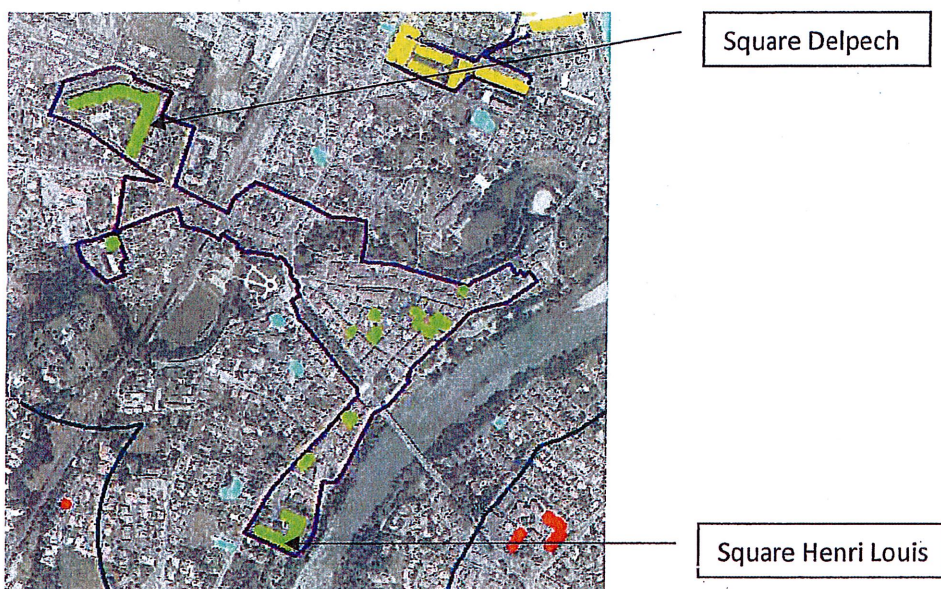
1.2. Quartier prioritaire hors NPNRU : Centre-Ouest

1.2.1. Présentation du quartier

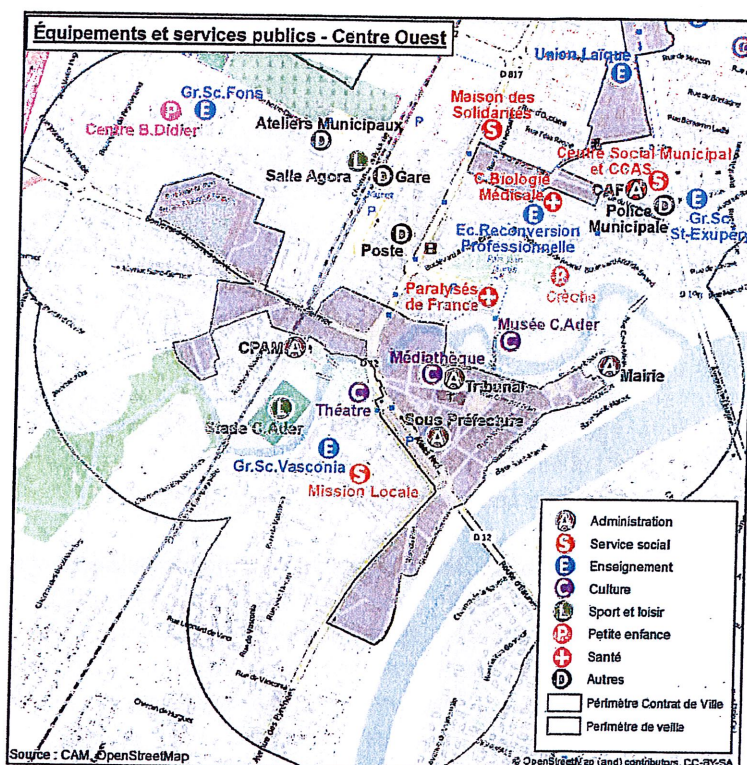
Ce quartier accueille 5500 habitants qui se répartissent sur trois secteurs aux problématiques spécifiques :

- le centre ville historique ;
- le secteur de l'autre côté de la gare qui comprend deux groupes de logements sociaux (square Delpech et Cité Oratoire) ;
- le secteur au sud, le long de l'avenue des Pyrénées qui comprend également deux ensembles de logements sociaux : square Henri Louis et résidence Espagno.

Sur l'ensemble du quartier, le parc de logement social représente 25% des résidences principales. Il se concentre sur le square Delpech (236 logements) à l'Ouest et sur le square Henri Louis au sud (75 logements).



Ce quartier comprend également un certain nombre de services publics tels que la maison de l'emploi, la médiathèque, la sous préfecture, la CPAM, le Tribunal d'instance, le musée Clément Ader. Il bénéficie également de deux parcs urbains à proximité immédiate : les parcs Jean Jaurès et Clément Ader. Le quartier accueille également le théâtre municipal.



Le centre ville historique bénéficie d'une véritable identité et constitue un lieu de vie partagé par tous les Muretais. Cependant, il souffre comme de nombre de centres anciens de certaines difficultés : tendance à la dégradation "bâti" (avec pour conséquence un phénomène de vacance de l'habitat), paupérisation de ses résidents, attractivité commerciale fragilisée ou qui tend à se limiter à des secteurs très circonscrits où le marché de l'immobilier commercial est très élevé.

Cette situation entraîne une vacance importante sur le quartier autant dans le parc immobilier que dans le parc commercial : 16,4% de logements vacants et 41 locaux vacants autour de la place de la République et des allées Niel en 2015.

1.2.2. Données sociodémographiques

30 à 35% des habitants du quartier ont un revenu constitué au moins à 50% de prestations sociales et 15 à 20% des habitants ont un revenu constitué à 100% de prestations sociales. Le revenu médian par foyer fiscal sur le quartier en 2011 était de 11 700 euros. 52% des ménages sont non imposés sur le quartier.

Comme sur le quartier Saint Jean mais de manière moins forte, la part de la population sans diplôme ou avec un niveau inférieur au BAC est assez élevée (62,9%) et le taux de scolarisation des 16-24 ans est faible (49,1%). La part des personnes de 15 à 34 ans sans emploi est de 35,3%.

La population du quartier est plutôt jeune (19,5% de moins de 14 ans) mais on constate également une part importante de personnes âgées.

1.2.3. Actions engagées pour redynamiser le centre ancien

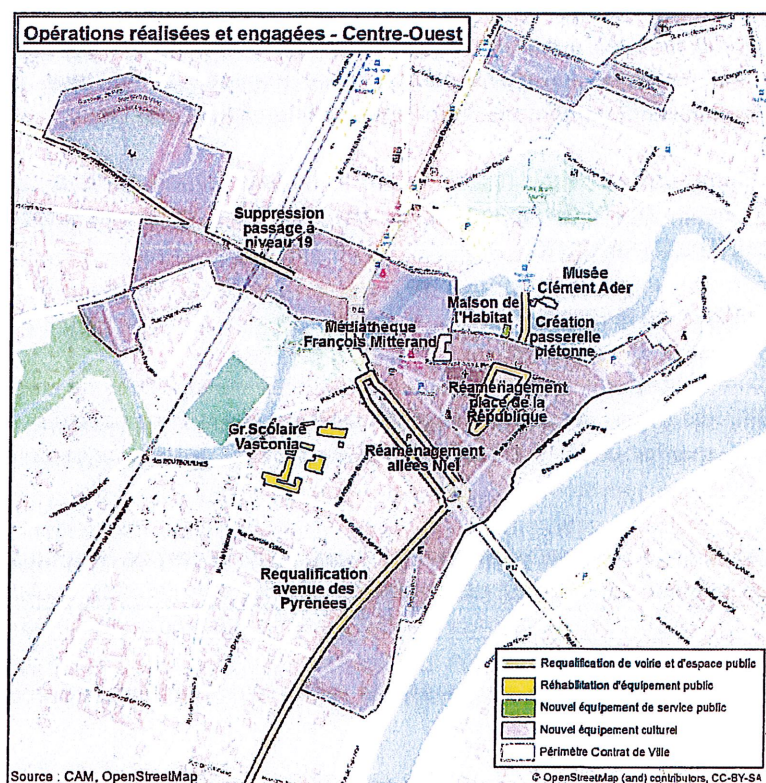
La ville de Muret porte depuis quelques années une attention particulière à ce quartier qui souffre exclusivement de la vétusté de son habitat, du vieillissement et de l'obsolescence des espaces

publics et de la perte d'attractivité des commerces. Ces phénomènes contribuent au sentiment de déshérence des populations.

Pour résoudre ces dysfonctionnements, la ville de Muret a lancé récemment plusieurs projets de requalification de l'espace public pour redynamiser le quartier et relancer l'activité commerciale :

- la requalification de l'avenue des Pyrénées avec création d'une piste cyclable en site propre ;
- la requalification de la place de la République pour redonner à cette place son rôle de place centrale attractive avec la création d'un jardin communal, la réhabilitation de la halle accueillant le marché et création d'un espace minéral central sans voiture susceptible d'accueillir des terrasses et des animations publiques ;
- la transformation des allées Niel : suppression du parking en surface et de la voie de circulation au nord pour redonner cet espace aux piétons et créer une place publique dans le prolongement de la place de la République. Des équipements urbains seront installés tels que des jeux pour enfants, un boulodrome...
- la suppression du passage à niveau sur l'avenue Saint Germier.

La Ville souhaite également travailler sur le déclin de l'activité commerciale sur le centre ville qui est pourtant source d'attractivité et d'animation. Pour ce faire, elle a missionné en novembre 2015, un bureau d'étude pour réaliser une étude stratégique sur le développement commercial du centre-ville de Muret. Il s'agit de définir une stratégie de positionnement commercial du centre-ville et proposer les outils à déployer par la collectivité et ses partenaires économiques (communauté d'agglomération du Muretain, chambres consulaires, association de commerçants...) afin de soutenir la valorisation et de consolider le développement de l'offre commerciale en lien avec le développement des autres zones d'activités.



Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole

2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville

Présentation des orientations stratégiques poursuivies au titre du volet urbain du contrat de ville et leur articulation avec les politiques d'agglomération (cf. annexe 3). Cette présentation s'appuie sur une vision de la vocation et du rôle du ou des quartier(s) à moyen terme (15 ans) présentée sous la forme de représentations cartographiques traduisant spatialement les intentions stratégiques pour le(s) quartier(s) dans leur environnement. Ces éléments peuvent être déclinés par quartier.

2.1.1 / Projet de développement à l'échelle de l'agglomération et de la ville de Muret

La ville de Muret a une position centrale au sein de l'agglomération. En accueillant 28% de la population du Muretain et 32% des emplois elle constitue le cœur urbain du territoire.

A ce titre, le PLH, en conformité avec le ScoT, préconise d'accompagner le développement de l'habitat sur la ville en lien avec le développement économique. Muret doit renforcer son rôle de pôle attractif au sein de la grande agglomération toulousaine.

2.1.1.1 Volet Habitat :

Au niveau de l'habitat, l'ambition de renforcer le rôle central de Muret se décline en plusieurs enjeux.

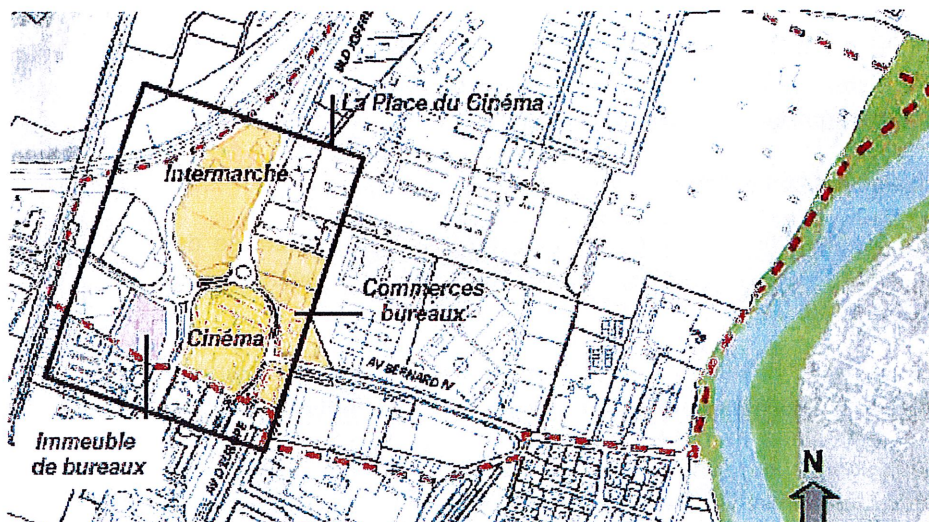
• *Enjeu 1 : lutter contre l'étalement urbain*

Le territoire du Muretain connaît une forte pression immobilière depuis quelques années et le PLH cherche à l'organiser de manière à limiter l'étalement urbain et à anticiper des dysfonctionnements liés à l'urbanisation de zones faiblement équipées. Il préconise donc une zone d'intensification urbaine autour des axes de déplacement (voie ferrée, autoroute) et dans des zones déjà urbanisées et équipées. Muret se situe dans cette zone.

La Ville de Muret a donc vocation à se développer en favorisant l'urbanisation des dents creuses dans le tissu déjà urbanisé et en contrôlant son étalement urbain. Cet objectif est rappelé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Muret qui préconise de travailler sur l'urbanisation des friches situées essentiellement au nord et au sud de la ville, sur le réaménagement du quartier de la gare et sur la densification du centre ville à travers les dents creuses.

Concernant le quartier de la gare, une étude, réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la ville de Muret en décembre 2013, propose plusieurs scénarios de densification de ce secteur (cf synthèse de l'étude en annexe 2). Il s'agit de profiter de la proximité de la gare pour créer un nouveau quartier mixte et travailler sur la reconfiguration du square Delpech. Aujourd'hui, ce projet d'aménagement a été mis en attente. Sa faisabilité dépend en effet de la délocalisation du centre technique municipal et de la suppression du passage à niveau qui devrait être réalisée pour 2019.

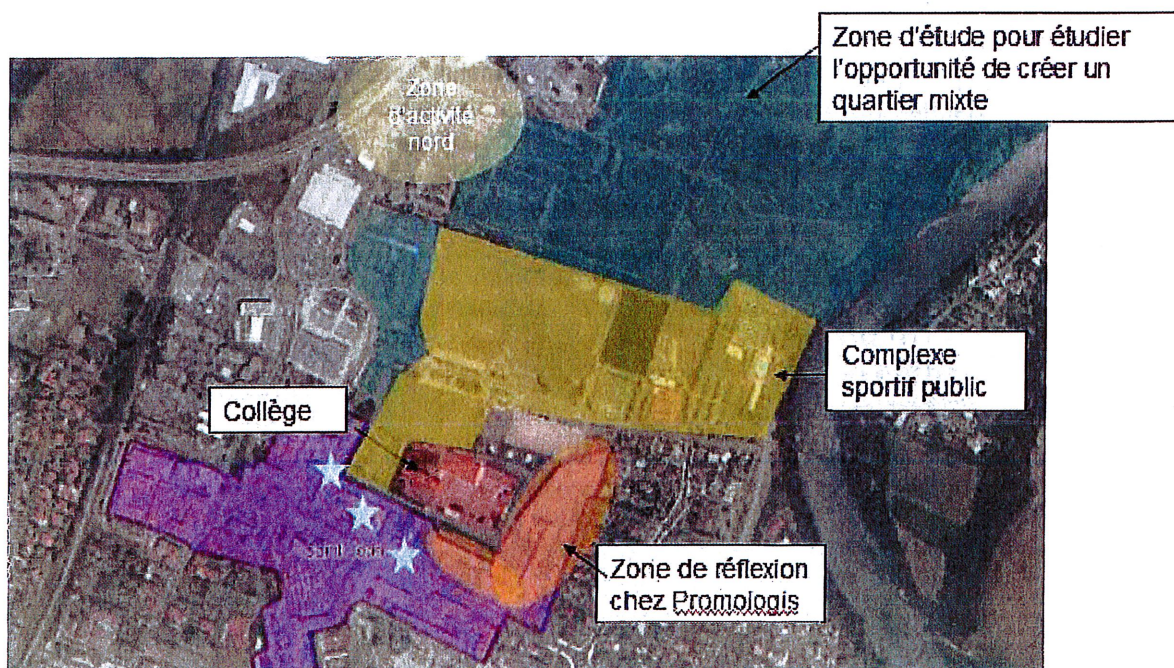
Concernant le secteur nord, la commune a déjà travaillé l'entrée de ville avec la création d'immeubles de bureau, l'installation d'un cinéma et d'un intermarché.



Carte de l'étude Atelier Sol et Cité – S. Bordone et Aigs (nov 2013)

Elle souhaite poursuivre le développement de ce secteur et pour cela mener une réflexion sur les terrains au Nord du collège Louisa Paulin. Le groupement Atelier Sol et Cité – S. Bordone et Aigs ont rendu une étude sur ce secteur en novembre 2013 (synthèse de l'étude en annexe 2). Cette étude a mis en évidence le potentiel de cette zone et la possibilité de créer un nouveau quartier urbain mixte qui soit relié à la ville et à la Garonne. La réalisation de ce nouveau quartier dépend néanmoins de la création d'une vraie visibilité et accessibilité de cette zone.

Sur la base de cette étude et sur le potentiel foncier que représente cette zone, la ville a acheté une partie des terrains Lacroix (au nord des terrains de sport). Elle réfléchit aujourd'hui sur l'urbanisation de cette zone en lien avec la requalification du secteur Capele.



- ***Enjeu 2 : diversifier l'offre de logement pour accompagner les parcours résidentiels des habitants actuels et attirer de nouveaux arrivants (notamment les actifs muretais non résidents)***

- Du logement en accession

Le territoire du Muretain et la Ville de Muret en particulier doivent se densifier en proposant des produits diversifiés qui puissent répondre aux demandes actuelles : petits collectifs, pavillons abordables, collectifs en centre ville.

Cet enjeu est rappelé dans le PLH et décliné dans le PLU de Muret où il est pointé la faible sédentarisation des actifs sur Muret et la nécessité de proposer notamment des programmes en accession, de manière à les inciter à s'installer sur la commune.

Pour répondre à cet objectif, la ville de Muret entend accompagner des projets de logements en accession tels que l'opération Peyramont portée par Francelot (à l'ouest de la ville) qui prévoit la construction de 18 maisons en bande et 9 lots libres. La ville travaille également à la réalisation de lotissements à OX, chemin de Brioudes et Estentens.

- Du logement adapté pour les personnes âgées

La diversification de l'habitat doit également permettre de proposer des logements adaptés pour les personnes âgées. Comme l'a montré le diagnostic, le Muretain et notamment la commune de Muret connaissent un vieillissement important de leur population. Les deux collectivités mènent ensemble une réflexion sur la silver économie et le « bien vieillir » pour mettre en place des services aux personnes âgées afin de leur faciliter leur maintien à domicile.

Dans le cadre de cette réflexion, la ville de Muret cherche des porteurs de projets pour monter des programmes de logements adaptés aux personnes âgées (résidences seniors, foyer pour personnes âgées, logements domotisés). Elle étudie également la possibilité de réaliser un projet sur le bâtiment communal de la trésorerie publique tourner vers le bien vieillir et l'accueil des personnes âgées.

De son côté, Promologis développe également certaines actions dédiées aux personnes âgées. Il leur propose aujourd'hui des services supplémentaires dans les travaux d'entretien (installation d'une douche à l'italienne, adaptation du logement...) et rentre aujourd'hui dans une démarche de labellisation de toutes ses constructions neuves « Habitat Senior Services ».

- ***Enjeu 3 : soutenir la production de logement social pour respecter la loi SRU et répondre aux demandes***

Comme l'a montré le diagnostic précédent, la répartition du logement social sur le territoire du Muretain est très déséquilibrée. Le PLH préconise donc la production de logement social sur les communes dont le taux est très inférieur à celui imposé par la loi SRU. Il planifie la construction de 1500 logements sociaux sur la période 2014-2019.

Si la ville de Muret respecte aujourd'hui son obligation en terme de logement social, elle doit néanmoins continuer à en produire pour rester conforme à la loi tout en poursuivant sa politique de développement. Conformément au PLH, la ville de Muret souhaite programmer ces opérations de logements sociaux essentiellement dans son centre urbain à proximité des services et des transports en commun.

Cette production de logement social sur Muret se justifie également par la forte demande qui existe sur la commune que le parc social actuel ne permet pas d'absorber (taux d'attribution sur une année : 27%). La ville de Muret souhaite que cette nouvelle production intègre une plus forte diversité dans la

typologie des logements et dans le niveau de loyer de manière à répondre aux besoins des ménages et à leur souhait de bénéficier d'un parcours résidentiel positif.

Pour faciliter également les démarches liées au logement, la communauté d'agglomération et la ville de Muret portent également un projet de maison de l'habitat. Ce projet consiste à créer un nouveau lieu où les citoyens pourront obtenir toutes les informations qu'ils souhaitent concernant leur habitat (privé ou public) et faire leurs démarches nécessaires (demande de logement social, actualisation des dossiers...).

• **Enjeu 4 : favoriser la mixité sociale sur l'agglomération et sur la commune de muret**

L'agglomération du Muretain et la ville de Muret portent une attention forte à la mixité sociale sur leur territoire.

Sur le territoire de l'agglomération du Muretain, cette mixité sociale et le rééquilibrage territorial des logements sociaux seront recherchés à travers le PLH, la conférence intercommunale du logement et la convention de mixité sociale. Ces deux derniers outils seront mis en place à l'été 2016.

L'objectif est double : travailler sur la production nouvelle des logements sociaux et définir une stratégie de peuplement sur le territoire.

Le travail sur la programmation des nouveaux logements sociaux sur l'agglomération réalisé dans le cadre du PLH doit permettre de définir une meilleure répartition de ces logements sur ce territoire par type de financement. Cette programmation doit également prendre en compte les obligations des communes soumises à la loi SRU. Ce rééquilibrage se fera néanmoins en prenant en compte la proximité des zones d'emploi, l'animation des villes, la présence des transports en commun et des services de proximité. Cette programmation ne devra pas non plus contribuer à l'étalement urbain.

La conférence intercommunale du logement et la convention de mixité sociale devront fixer des objectifs en terme de peuplement sur le parc social de l'agglomération. L'agglomération souhaite avoir une connaissance fine de l'occupation du parc social par quartier sur son territoire de manière à définir, par la suite, des objectifs en terme de peuplement par quartier pour créer une plus grande mixité sociale. Ces objectifs seront appliqués dans le cadre des commissions d'attribution de logements (CAL) des différents bailleurs.

Au niveau de son territoire, la ville de Muret travaille également sa programmation de logements sociaux avec un triple objectif :

- réduire au minimum de 15% le taux de logements sociaux dans les quartiers où le taux est supérieur à 70% (quartier Saint Jean) ;
- programmer au maximum les nouveaux logements sociaux à proximité des services et des transports en commun ;
- ne programmer aucune nouvelle offre de logements sociaux dans le quartier prioritaire Saint Jean.

Dans le respect de ces trois objectifs, la ville de Muret souhaite donc accompagner la construction des 180 logements sociaux prévus par le PLH sur la période 2014-2019 en priorité dans le cœur urbain de la ville. Les opérations suivantes ont déjà été programmées :

- Foyer de jeunes travailleurs de 70 studios à l'entrée nord de muretain ;
 - Ensemble immobilier avenue Jacques Douzans de 104 logements dont 29 sociaux ;
 - Ensemble immobilier rue Vasconia de 87 logements dont 17 sociaux ;
 - Ensemble immobilier rue Joseph d'Olivier de 24 logements dont 18 sociaux.
- D'autres opérations sont en cours d'élaboration et devraient voir le jour prochainement.

- **Enjeu 5 : produire des logements de qualité répondant aux exigences environnementales et lutter contre l'habitat indigne**

La ville de Muret porte une attention particulière à la réalisation de logements de qualité sur son territoire. La mairie s'assure tout au long de l'élaboration des projets de construction neuve et de réhabilitation lourde de la performance énergétique et de la qualité d'usage des bâtiments.

La Communauté d'agglomération a également mis en place un programme d'intérêt général sur l'ensemble du territoire pour encourager les copropriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation de leur habitat. A travers ce PIG, le CAM et la ville de Muret apportent des aides financières pour des travaux relatifs à la rénovation thermique, à l'adaptation des logements et la lutte contre l'habitat indigne.

2.1.1.2. Volet espaces publics et mobilités douces

La ville a réalisé en 2009 son plan local de déplacement qui propose, sur la base d'un diagnostic détaillé, un plan d'actions en trois phases :

- une première phase (2010-2015) qui prévoyait :

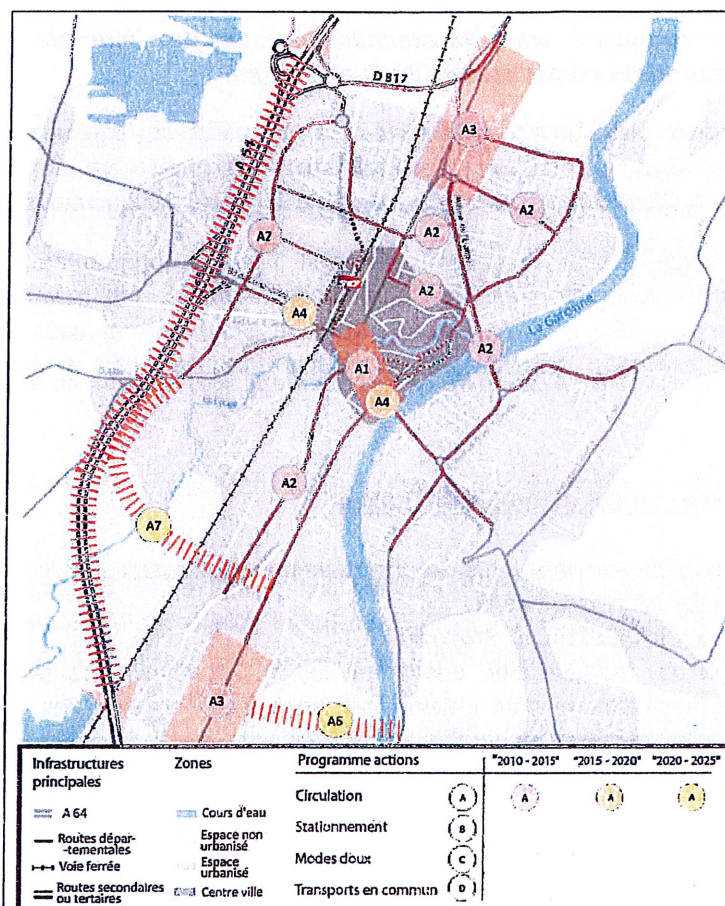
- l'amélioration du maillage inter quartier et des modes doux avec la réalisation de pistes cyclables et la création de vrais trottoirs praticables là où il n'y en a pas
- la requalification des espaces publics aux entrées nord et sud de la ville
- la gestion du trafic au droit de l'axe Douzens-Niel

- une seconde phase (2015-2020) qui prévoit :

- la requalification des espaces publics d'hyper centre et l'entrée de ville Ouest
- la suppression du PN19 et l'adaptation de nouveaux principes de desserte en arrière de la gare SNCF

- une troisième phase (2020-2025) qui prévoit :

- la réduction des flux sur les allées Niel via une optimisation des déplacements alternatifs et en contraignant l'usage de la voiture individuelle ;
- une continuité de la liaison inter quartier Bd de Peyramont vers le sud de la commune de manière à réduire également les flux en centre ville.



Carte de synthèse du plan local de déplacement réalisé en 2009

Sur la base de cette étude, la ville de Muret s'est donc lancée dans une importante requalification des voiries. Elle a également souhaité que cette problématique soit intégrée dans le PADD qui préconise donc une valorisation des espaces publics et l'amélioration des accès aux fonctions urbaines pour les habitants.

Aujourd'hui, la ville, suivant le plan d'actions du PLD a déjà réalisé les travaux suivants :

- l'avenue Douzans dont les travaux se sont terminés en novembre 2015. Il s'est agi d'améliorer l'image de l'entrée de ville nord en créant une avenue plus urbaine. Un terre-plein central végétalisé a été créé et cet espace accueille la piste cyclable.
- l'avenue Bernard IV dont les travaux ont consisté à sécuriser les piétons et à consolider le maillage avec les autres quartiers : élargissement des trottoirs, création d'une piste cyclable.

La ville cherche également à réduire la place de la voiture dans le centre ville et à redonner ces espaces urbains aux piétons. Les projets de requalification de la place de la République et des allées Niel s'inscrivent pleinement dans cet objectif.

2.1.1.3 Volet développement économique

Conformément au Scot, Muret doit encourager le développement économique sur son territoire qui connaît certaines difficultés (seul territoire à perdre de l'emploi). Il doit se maintenir comme pôle attractif de l'aire urbaine toulousaine tout en maintenant les activités existantes et notamment les commerces du centre ville.

- **Enjeu 1 : développer l'économie résidentielle et de proximité en lien avec les pôles commerciaux situés en périphérie.**

L'économie de proximité représente une part importante de l'activité sur le territoire du Muretain et sur Muret en particulier mais elle connaît certaines difficultés liées à la concurrence des pôles commerciaux situés en périphérie (notamment le pôle commercial régional de Portet sur Garonne). La communauté d'agglomération comme la ville de Muret souhaitent soutenir cette activité de proximité qui joue un rôle central dans l'animation des centres villes et participe au renforcement du lien social.

- **Enjeu 2 : créer plusieurs pôles de développement économique au sud et au nord de la ville**

La ville de Muret entend maintenir son développement économique en menant des opérations urbaines majeures :

- Au sud, le projet de la ZAC des Pyrénées doit permettre une transformation profonde de l'entrée de ville. Il s'agit de la création d'un grand pôle économique avec l'installation d'un retail park de 27 000ha, une salle événementielle, des bureaux et des logements ;
- A l'entrée nord, la ville souhaite également construire un réel pôle commercial et de loisirs (cinéma-restauration) qui apportera une nouvelle dynamique au secteur et accompagnera également le changement d'image du quartier Saint Jean.

- **Enjeu 3 : soutenir les acteurs de l'économie sociale et solidaire**

L'économie sociale est solidaire est relativement bien présente sur le territoire du Muretain et joue un rôle central dans les domaines notamment de la santé, l'action sociale, l'art, l'animation et les loisirs. Dans une étude menée en 2010, le territoire du Muretain comptait quelques 300 associations employeurs. Cependant, elle est très peu créatrice d'emploi : selon l'Observatoire Régional de l'Economie Sociale et Solidaire, l'effectif salarié de l'ESS (associations, coopératives et mutuelles) représente 1477 emplois soit 8,7% sur l'emploi privé total (contre 16,1% en Région) sur ce territoire.

La communauté d'agglomération, consciente du rôle que peuvent jouer ces acteurs dans la création d'emplois mais également sur le volet social, souhaitent lancer une étude pour avoir une meilleure connaissance de l'ESS et construire une démarche de consolidation et de développement des structures, de leurs activités et de leurs emplois. Dans le cadre de cette étude, il sera demandé un zoom plus particulier sur l'ESS dans les deux quartiers prioritaires.

2.1.2. Ces ambitions déclinées au niveau du contrat de ville

2.1.2.1. les ambitions générales

En rapport avec les éléments de diagnostic évoqués plus haut et les objectifs stratégiques de l'agglomération, le contrat de ville de Muret a pour objectif de conforter, permettre et renforcer les politiques communales et intercommunales qui visent à réduire les inégalités majeures entre les deux quartiers prioritaires et les autres quartiers de l'agglomération et notamment ceux de Muret et à produire une ville partagée, et où il fait bon vivre.

Au titre du pilier Cohésion Sociale, il s'agira de répondre aux enjeux liés à la forte présence de familles monoparentales, souvent socialement défavorisées, par la détection des situations de fragilité

et la mise en œuvre d'action de prévention de premier niveau. Si le soutien à la parentalité a toujours été une ambition forte de l'agglomération, elle sera renforcée sur les quartiers prioritaires dans le cadre du contrat de ville. Le réseau d'acteurs sera fortement sollicité pour contribuer à cet objectif et réaliser les prises en charge plus spécifiques.

Le soutien à la réussite scolaire sera également une priorité, dès la maternelle, pour améliorer le niveau de formation de la population et prendre en considération la question du décrochage scolaire, évoquée lors des diagnostics partagés. Un dispositif PRE devrait être mis en place sur Muret.

Enfin une attention particulière sera portée sur les actions de médiation et de tranquillité publique, de gestion de proximité et sur la création de lieux partagés autour de la culture et du sport afin de favoriser le bien vivre ensemble.

Les objectifs stratégiques seront donc :

- Favoriser l'éducation pour tous et lutter contre l'échec et le décrochage scolaire ;
- Favoriser l'accès à la culture et au sport pour les habitants des quartiers prioritaires ;
- Soutenir le vivre ensemble dans la cité (tranquillité publique, laïcité, égalité hommes-femmes, etc.) ;
- Soutenir la parentalité.

En matière d'emploi et de développement économique, les actions du contrat de ville doivent permettre de participer à la création d'activités et d'emplois, comme le préconise le Scot, en s'appuyant sur le tissu économique local. La forte présence d'activité de services à la personne incite à favoriser l'économie sociale et solidaire, par la mise en œuvre d'outils d'accompagnement et de lieux spécifiques.

En outre, le tissu commercial du centre ville, actuellement en situation de difficultés structurelles, devra faire l'objet d'une attention particulière : la création dans le cœur urbain d'une polarité commerciale à l'échelle de l'agglomération devra être l'objectif recherché.

Il sera donc proposé d'orienter le contrat de ville vers des actions permettant de :

- Accompagner la revitalisation du centre ville pour créer un véritable pôle commercial ;
- Soutenir la création d'activités économiques (mise à disposition d'outils, de lieux, etc.) ;
- Développer l'économie sociale et solidaire pour créer des emplois non délocalisables.

Concernant le cadre de vie et le renouvellement urbain, les objectifs stratégiques viseront à résoudre les enjeux de requalification urbaine posés, bien que de façon différente, à la fois par le cœur de ville et par les quartiers nord.

Les actions mises en œuvre permettront de :

- Rénover, restructurer les quartiers d'habitat collectif en les ouvrant vers les autres quartiers par la création de liaisons fonctionnelles ;
- Diversifier l'habitat en créant de nouvelles typologies et de nouveaux produits (accession sociale à la propriété, logements libres, logements spécifiques)
- Créer une mixité d'usage dans les quartiers prioritaires ;
- Développer l'attractivité du cœur ancien de la ville de Muret, en requalifiant les espaces publics et en créant de nouveaux usages de la ville.

2.1.2.2 les ambitions pour le quartier Saint Jean

Comme nous l'avons vu précédemment, la ville de Muret a engagé depuis une dizaine d'année la transformation de ce quartier. Les enjeux qui ont dicté cette évolution et qui justifient les actions futures sont les suivants :

• ***Enjeu 1 : renforcer les liens entre le quartier et le reste de la ville***

Comme nous l'avons vu précédemment, le quartier est déjà bien relié avec le reste de la ville en transport en commun. Sa grande proximité avec le centre ville historique est également un avantage pour les habitants qui peuvent rejoindre le centre en quelques minutes à pied. Cette proximité s'est renforcée avec la création du sentier fleuri qui relie la place de la République à Maïmat.

Pour favoriser le désenclavement du quartier et modifier son image, la Ville de Muret souhaite également inciter les muretais qui ne résident pas à Saint Jean à s'y rendre. Pour ce faire, la ville cherche à y installer des équipements et des activités commerciales au rayonnement municipal, voir intercommunal. La ville a ainsi porté un grand projet de modification de l'entrée nord avec l'installation d'un Intermarché en 2012, d'un grand cinéma de 6 salles en décembre 2013 et bientôt d'une salle de boxe.

Pour poursuivre cette transformation de l'entrée nord, la ville soutient l'installation de deux nouveaux restaurants à proximité du cinéma et poursuit ses réflexions sur les terrains mutables à proximité, notamment les terrains au nord du collège Louisa Paulin.

Enjeu 2 : créer de la mixité sociale au travers de la diversification de l'habitat au niveau du quartier et diminuer au minimum de 15% le taux de logement social

Pour répondre à cette ambition, la ville de Muret souhaite agir sur plusieurs leviers :

- Proposer une programmation spécifique pour la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolie ;
- Définir une stratégie de relogement dans le cadre des opérations de démolition pour permettre aux locataires de bénéficier d'un parcours résidentiel positif ;
- Produire du logement en accession dans le quartier dans le parc ancien et dans les nouvelles opérations immobilières.

Une programmation spécifique pour la reconstitution de l'offre démolie de logements sociaux

Comme nous l'avons vu précédemment, le quartier saint Jean bénéficie d'une bonne situation géographique puisqu'il est très proche du centre ville de Muret (ville centre de l'agglomération) et de l'ensemble des services urbains (services publics, transports en commun, commerces).

Face à cette situation, les logements sociaux sur le quartier sont attractifs (le taux de vacance sur les résidences se situe autour de 0,1%) et de nombreux résidents du quartier ne manifestent pas la volonté de déménager (taux de rotation sur les résidences autour de 9% alors qu'il est de 11% en moyenne sur Muret et de 13% à Labarthe par exemple). Promologis constate également que leurs locataires qui demandent à déménager, souhaitent changer de logement mais cherchent à rester sur le quartier. Pour exemple, 75% des locataires qui habitaient les logements démolis sur Maimat ont réaménagé dans le quartier et 85% sont restés sur la ville de Muret. Enfin, les demandeurs de logements sociaux sur l'agglomération souhaitent prioritairement résider sur Muret.

Sur la base de ce constat, la ville de Muret ne souhaite pas que les opérations de démolition des logements sociaux dégradés, nécessaires sur le quartier, aient pour conséquence une diminution

significative de ces logements dans un quartier qui bénéficie des services et d'une bonne accessibilité.

Aussi, elle souhaite qu'un travail approfondi soit réalisé, dans le temps du protocole, sur la programmation des futurs projets de construction sur le quartier pour que cette dernière réponde à l'objectif de mixité et participe à la réduction d'au moins 15% du taux de logement social, tout en proposant une offre de logements sociaux neufs.

Concrètement, il s'agira, dans le temps du protocole, de :

- Déterminer les programmes de démolition et de constructions (produits, typologies, statuts, densité, formes urbaines et architecturales, publics ciblés...), en lien avec le marché immobilier sur Muret, de manière à créer une diversification de l'occupation sociale du quartier ;
- Décliner la mise en œuvre de cette stratégie à l'échelle des différents secteurs et îlots ;
- examiner la possibilité de reconstituer du logement social neuf dans le quartier afin que l'offre sociale ne se situe pas uniquement dans le parc ancien tout en respectant l'objectif de réduction du taux de logement social sur le quartier.

Proposer une stratégie de relogement dans le cadre des opérations de démolition pour permettre aux locataires de bénéficier d'un parcours résidentiel positif ;

Dans le temps du protocole et dans le cadre de la conférence intercommunal du logement, l'agglomération du Muretain, la ville de Muret et Promologis travailleront ensemble pour définir une politique de relogement qui permette de répondre positivement aux envies, besoins et contraintes des locataires concernés par les démolitions. Ce relogement sera travailler à l'échelle de l'agglomération. L'objectif est d'apporter des solutions de relogement qui permettent aux familles de bénéficier d'un parcours résidentiel positif.

Produire du logement en accession dans le parc ancien et dans les nouvelles opérations immobilières

En plus des opérations d'accession qui verront le jour sur les sites libérés sur le quartier, la ville de Muret souhaite mener une réflexion avec Promologis sur sa politique de vente de ses logements dans les copropriétés actuelles de manière à accompagner également la diversification de l'offre sur le quartier.

A long terme, l'ensemble de ces actions permettra à la ville de tendre sur ce quartier vers un taux de logement social de 50% et ainsi de créer de la mixité sociale tout en maintenant une offre diversifiée de logements sociaux sur un quartier central bien desservi.

◦ *Enjeu 3 : améliorer le cadre bâti et la qualité d'usage des logements du parc privé et social*

Le quartier saint Jean a été urbanisé à partir des années 1950 et il présente aujourd'hui un bâti vieillissant que ce soit sur son parc social ou sur son parc privé.

Concernant le parc social, Promologis a mis en place un plan d'actions pour réhabiliter les résidences présentant des dégradations importantes et des problèmes d'isolation thermique.

Concernant le parc privé, trois copropriétés pourraient être touchées par le projet urbain : les deux copropriétés sur l'îlot Gasc et la copropriété de 10 étages sur le secteur Capele. La ville de Muret souhaite qu'un premier diagnostic patrimonial soit réalisé dans le temps du protocole. Cette étude permettra de mettre en évidence l'occupation de la copropriété, sa gestion et l'état de son bâti.

• **Enjeu 4 : améliorer la gestion urbaine de proximité et favoriser la tranquillité urbaine**

Le quartier Saint Jean connaît quelques difficultés de gestion qui se caractérise par des dégradations dans l'espace public, des problèmes de gestion des déchets, des conflits d'usage. Ce problème est particulièrement présent sur le site Maimat et a pour conséquence un taux de rotation sur les résidences assez élevé (16%).

La ville de Muret souhaite donc engager une réflexion sur la mise en place d'un dispositif de gestion urbaine de proximité sur le quartier de manière à répondre aux dysfonctionnements et conflits présents et anticiper les problèmes de gestion qui pourraient apparaître avec le démarrage des travaux. Ce dispositif sera réalisé en partenariat avec les habitants, au travers des conseils citoyens et sera traduit dans une charte ad'hoc. Dans cette même perspective d'améliorer durablement la gestion des espaces publics, il se fera également contractualisé en 2016 avec l'Etat, la collectivité et les bailleurs une convention d'abatement de la TFPB qui fera apparaître le plan d'action pluriannuel ainsi que ses modalités de suivi et de contrôle.

• **Enjeu 5 : encourager l'activité résidentielle et l'ESS qui participe à l'animation du quartier et favorise la création d'emplois**

La ville de Muret souhaite favoriser la mixité fonctionnelle sur le quartier en encourageant l'activité résidentielle et l'ESS qui participe à l'animation du quartier et favorise la création d'emplois

Pour ce faire, la ville veut renforcer la fonction commerciale de l'avenue Douzans et notamment d'encourager l'installation d'activités sur son tronçon situé entre la rue Tassigny et la rue d'Occitanie qui n'accueille aucun commerce. Cette nouvelle présence commerciale permettra d'animer ce tronçon et bénéficiera aux habitants du quartier Saint Jean.

La ville de Muret en collaboration avec le Muretain Agglomération participe également à une réflexion sur l'économie sociale et solidaire et notamment à son rôle dans les quartiers prioritaires. Un diagnostic doit être lancé pour mieux connaître les acteurs et encourager leur mise en réseau. Pour accompagner cette dynamique, la ville souhaite que les nouveaux immeubles sur le quartier accueillent des locaux associatifs en RdC.

Enfin, la ville de Muret et la communauté d'agglomération souhaitent demander à l'ensemble des opérateurs intervenant sur les quartiers prioritaires d'intégrer dans leurs marchés de travaux des clauses d'insertion pour favoriser l'embauche des habitants de ces quartiers.

a) les ambitions pour le quartier Centre Ouest

- **Enjeu 1 : redynamiser les commerces**

Comme nous l'avons vu précédemment, l'offre commerciale du centre ville de Muret souffre d'une baisse d'attractivité. Une étude a été lancée en décembre 2015 pour travailler sur cette problématique de manière à définir une stratégie partagée de développement et des orientations opérationnelles.

- **Enjeu 2 : lutter contre la vacance et les logements dégradés**

Le centre ville souffre également de problèmes de vacance et de dégradation du bâti. Face à cette situation, la ville souhaite mettre en place une OPAH-RU sur ce périmètre de manière à accompagner les copropriétaires à réaliser des travaux et à agir quand nécessaire. Une étude pré-opérationnelle doit être lancée rapidement.

- **Enjeu 3 : désenclaver le square Delpech**

La ville souhaite dans un second temps travailler sur le square Delpech qui souffre de certains dysfonctionnements. Elle souhaite néanmoins avoir une approche globale sur l'ensemble du secteur et intervenir sur ce site en lien avec la transformation de l'îlot gare. Ce travail ne pourra néanmoins démarrer que quand une solution aura été trouvée pour le déménagement du centre technique municipal.

2.2 Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain

Présentation des premiers objectifs opérationnels poursuivis au titre du volet urbain du contrat de ville déclinés par quartier, pouvant être contractualisés à terme avec l'ANRU dans le cadre de la convention de renouvellement urbain. Ils prennent en compte les objectifs incontournables, tels que définis au Titre I du Règlement Général relatif au NPNRU.

Le programme de travail inscrit au protocole de préfiguration doit permettre au porteur de projet d'affiner ces premiers objectifs opérationnels. La présentation de ces derniers pourra comprendre :

- *la description littérale de chacun des objectifs ;*
- *la description des spécificités locales permettant de bien contextualiser chacun des objectifs poursuivis ;*
- *le (ou les) indicateurs de mesure pressentis pour suivre chacun des objectifs ;*
- *une première mesure initiale éventuelle de chaque indicateur ;*
- *une première indication de la cible qui pourrait être fixée pour chaque indicateur et de l'horizon temporel pertinent pour atteindre cette cible.*

1/ Quartier Saint Jean (descriptif des projets envisagés)

Pour décliner les objectifs stratégiques développés ci-dessus, la Ville de Muret a identifié 3 secteurs prioritaires sur le quartier pour la période 2015-2020 (présentation des projets envisagés) :

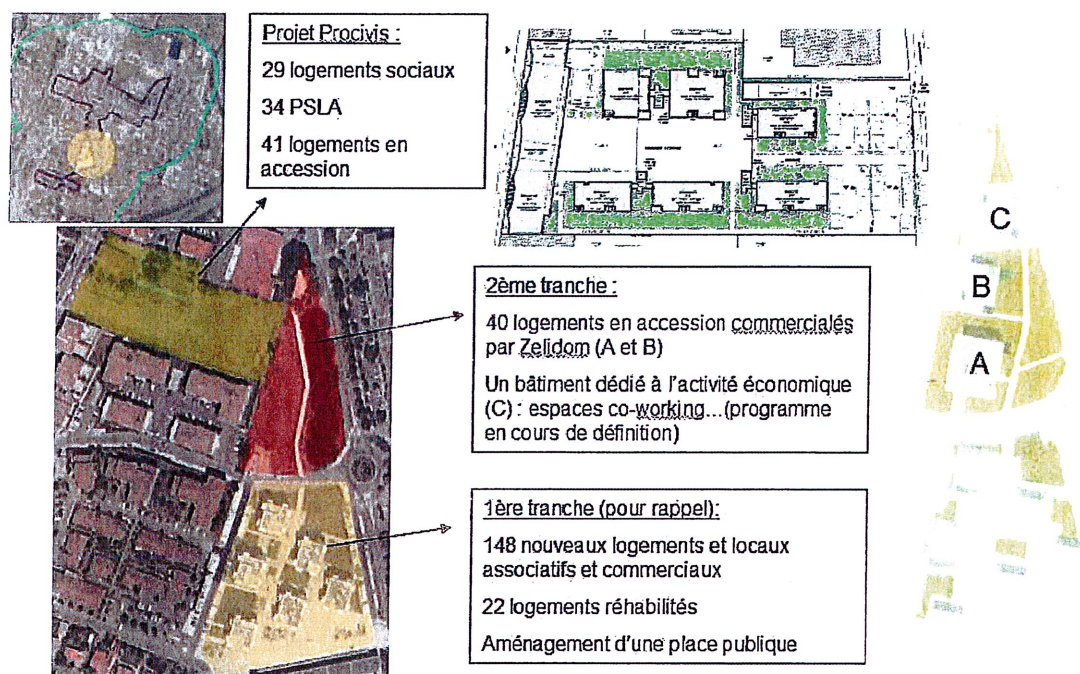
- secteur MAIMAT :

** Restructuration de l'îlot Maïmat*

La transformation de ce secteur est lancée. Promologis porte tout d'abord un projet de démolition reconstruction dont la première tranche a été livrée en 2014. La tranche 2 doit démarrer à l'été 2016. La programmation n'est pas encore finalisée mais il est envisagé la construction de 44 logements en accession (maîtrise d'ouvrage Promologis-Zelidom) et 20 logements locatifs privés (maître d'ouvrage AFC Promotion).

** Terrain Fourtanier (hors quartier prioritaire)*

Le projet immobilier sur les terrains Fourtanier (en face de Maimat) viendra compléter la transformation du site avec la construction de 29 logements sociaux, 34 logements en accession sociale à la propriété et 41 logements libres (104 logements au total). Le projet est porté par Procivis.



- secteur GASC :

La ville de Muret et Promologis ont amorcé une réflexion sur la transformation de ce secteur qui accueille les plus vieilles résidences de Promologis et qui présente certains dysfonctionnements urbains : une présence très forte de box individuels qui consomme de l'espace, des immeubles élevés par rapport aux quartiers avoisinants et un secteur exclusivement résidentiel malgré la très proche proximité du centre et la présence de commerces de part et d'autre de l'îlot.

Ce secteur accueille également une population assez fragilisée : une part importante de personnes âgées et de personnes seules.

Promologis a également réalisé un diagnostic de ces bâtiments qui a fait apparaître :

- une qualité très faible des logements et des parties communes : salle de bain très petite, cuisine inadaptée, absence d'ascenseur...

- des bâtiments présentant des déperditions énergétiques très élevées ;
- des bâtiments non accessibles aujourd'hui et qui pourront difficilement le devenir.

Face à l'ensemble de ces constats, Promologis et la Ville de Muret ont choisi de démolir ces bâtiments pour réaliser une opération neuve. Cette opération doit répondre à plusieurs objectifs :

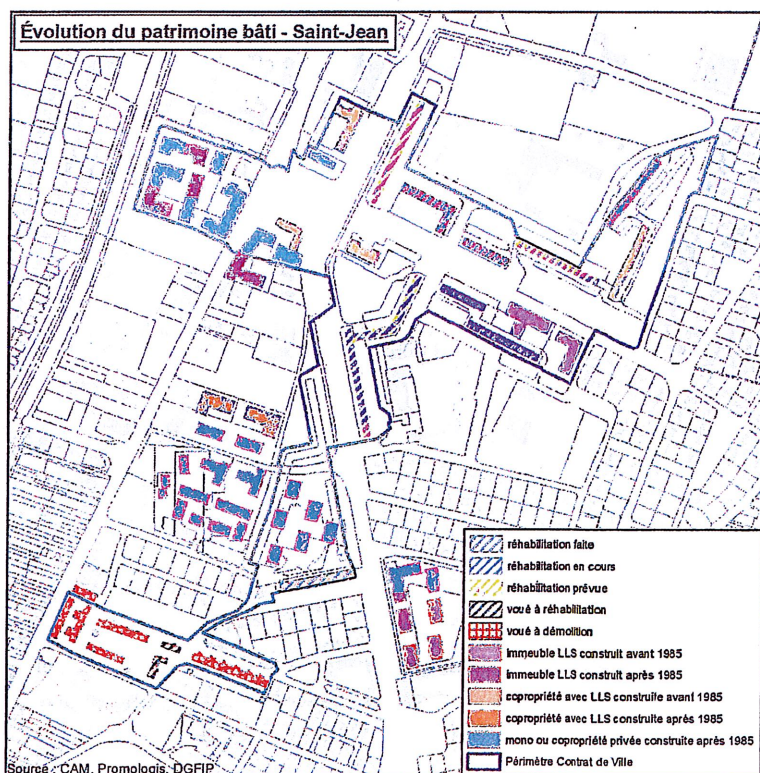
- proposer une programmation qui apporte de la mixité sociale dans le quartier tout en permettant d'accueillir des anciens locataires du site dans le cadre de relogement ;
- diversifier les fonctions du secteur avec la création de locaux commerciaux et associatifs ;
- créer des logements et des commerces de qualité.

Aujourd'hui, pour répondre à ces objectifs, une première programmation a été définie par Promologis, elle reste à être affinée en fonction des études qui seront réalisées dans le temps du protocole.

Promologis est le maître d'ouvrage de cette opération.

- secteur CAPELE :

La ville de Muret et Promologis réfléchissent sur l'avenir du secteur Capele dans le cadre d'une étude plus globale sur tout le quartier nord qui sera réalisée dans le temps du protocole. L'objectif de l'étude est de définir plusieurs scénarii sur le secteur Capele en lien avec le développement de la partie au nord du site.

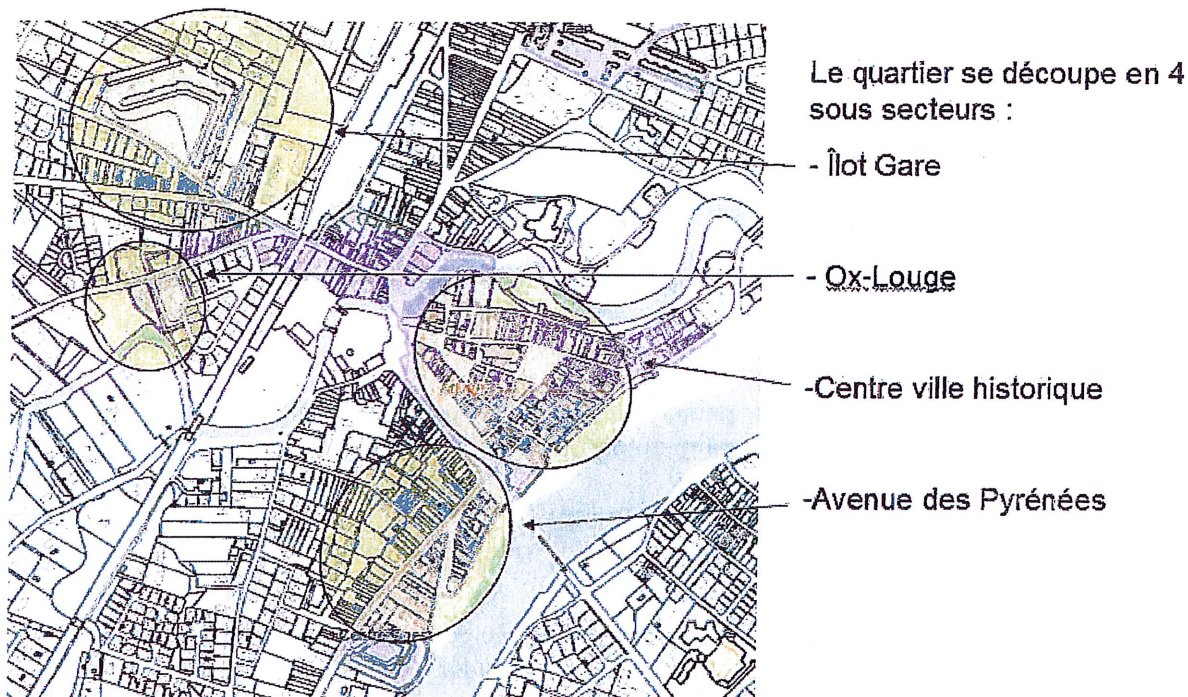


L'élaboration d'un schéma directeur intégrant l'ensemble des ces secteurs permettra de projeter le quartier à long terme et de rendre cohérentes les interventions envisagées au titre des premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain.

L'ensemble de ces projets permettra de modifier durablement le quartier Saint Jean et d'y apporter la mixité sociale recherchée.

2/ Quartier Centre Ouest

Le centre ville se décline en trois secteurs pour lesquels la mairie porte également des projets de transformation.



- centre ville historique

La Mairie souhaite mettre en œuvre de la nouvelle stratégie commerciale qui sera élaborée par le bureau d'étude missionné en vue de redynamiser les commerces. Elle a également décidé de lancer d'une OPAH RU pour accompagner les propriétaires à réhabiliter leur patrimoine ;

- Ilot gare

La mairie souhaite à moyen terme travailler sur le secteur situé de l'autre côté de la voie ferrée. Ce site connaît une situation remarquable (à proximité immédiate de la gare) et comprend du foncier mobilisable (terrains municipaux). Le réaménagement de ce site intégrerait la transformation du square Delpech.



- secteur Ox-Louge

Ce secteur comprend plusieurs terrains vierges dont la mairie souhaite accompagner leur urbanisation.

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par la délégation territoriale de l'ANRU dans le cadre du protocole

Les enjeux prioritaires du protocole exposés par l'Etat et la délégation territoriale de l'ANRU à l'occasion des différentes réunions partenariales en particulier celles des 10 novembre 2015 et 14 janvier 2016.

Constat : deux quartiers d'habitat à vocation sociale avec des enjeux complémentaires en terme de diversification résidentielle publique et privée, de mutation foncière et de requalification des espaces publics.

3.1 Les principaux objectifs

3.1.1 le quartier Saint-Jean , Habitat locatif public majoritaire

Sur ce quartier, les objectifs sont les suivants :

- réduire sensiblement la part du logement social pour permettre un rééquilibrage de la diversification résidentielle en cohérence avec les orientations nationales. Par conséquent, il conviendra dans la phase de protocole d'étudier les conditions d'atteinte d'un taux proche de 50% de logements sociaux sur le quartier à l'horizon 2030 ;
- identifier le foncier mutable (issu des démolitions ou foncier libre) pour le recycler au bénéfice de la diversification résidentielle ;
- traiter qualitativement les espaces publics, hiérarchiser le réseau viaire, affirmer les espaces partagés et les liens interquartiers.

3.1.2. le quartier Centre ancien, Habitat locatif privé majoritaire

Sur ce quartier, les objectifs sont les suivants :

- favoriser la diversification résidentielle par l'introduction du logement social qui peut notamment venir en compensation pour partie de l'offre démolie sur le quartier St Jean
- traiter l'habitat privé dégradé et redynamiser le tissu à vocation commerciale
- traiter qualitativement les espaces publics, hiérarchiser le réseau viaire, affirmer les espaces partagés et les liens interquartiers

3.2. Le schéma directeur

Le temps du protocole sera consacré à la traduction de ces enjeux et objectifs dans un schéma directeur à horizon 2030. Ce document cadre aura vocation à être traduit dans les documents de programmation et de planification du territoire de l'EPCI (PLH, PLU, ...).

Il est plus particulièrement attendu pour le quartier St Jean sur le volet Habitat :

- Un état initial précis de la composition urbaine (volume de logements, typologie, taux de logements sociaux ...)
- Un état projeté constituant la cible à horizon 2030 sur la base des mêmes indicateurs.
- Une déclinaison plus fine par secteur d'intervention opérationnel.
- Le phasage de mise en œuvre.

3.3. Calendrier de travail

Les partenaires conviennent de plusieurs temps d'échanges dans le temps de la mise en œuvre du protocole pour séquencer l'avancement du programme d'études préalable à la définition du schéma directeur.

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole

Description détaillée du programme de travail et de son calendrier de mise en œuvre, qui permettra de préciser le programme urbain, par quartier, ayant vocation à être contractualisé dans la ou les convention(s) de renouvellement urbain et d'en déterminer les conditions de sa réalisation.

Le programme de travail est établi en tenant du contexte et des études réalisées antérieurement qui auront été présentées à l'ANRU (cf. annexe 4). Ce programme de travail comprend des études et expertises visées au Titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU et toute autre étude nécessaire à la définition du programme urbain.

Ce programme peut-être décliné par quartier, si nécessaire.

L'ensemble du programme de travail sera mené en lien étroit avec les partenaires du projet et la délégation territoriale de l'ANRU. A la demande de l'ANRU, les maîtres d'ouvrage s'engagent à communiquer les documents produits aux différentes phases de leur élaboration.

Le calendrier des études est annexé au présent protocole.

Le programme d'études comprend deux types d'études :

- les études qui doivent permettre de définir la future programmation du projet urbain.
- Les études et diagnostics urbains

Pour proposer une programmation qui réponde aux mieux aux besoins du territoire, il a été validé de lancer cinq études spécifiques :

- Une étude sur les commerces du centre ville. Cette étude doit permettre de définir une stratégie pour développer ce secteur.
- une étude sur le parc social. Cette étude devra mettre en évidence l'offre de logements sociaux sur le territoire et la demande actuelle pour faire ressortir le type de logements qui manque.
- Une étude sur le marché immobilier privé. Cette étude doit travailler sur l'offre et la demande de logements en accession et à la location sur Muret et sur le quartier Saint Jean en particulier. Les résultats devront nous permettre d'affiner la future programmation du projet urbain
- Une étude de faisabilité pour la mise en place d'un espace tiers lieu sur le quartier Saint Jean. Cet espace permettrait de créer de l'activité sur le quartier et d'apporter la mixité fonctionnelle recherchée.
- Une étude de faisabilité pour la mise en place d'une pépinière d'entreprises autour du « bien vieillir » sur le quartier Saint Jean. L'installation de cette pépinière permettrait également de créer de l'activité, de l'emploi et de l'animation sur le secteur.

Les conclusions de ces études viendront compléter les études et diagnostics urbains qui vont être lancées :

- étude urbaine pour le quartier Nord de Muret qui intègre le secteur Capele
- réalisation du schéma directeur pour le quartier Saint Jean
- diagnostic des copropriétés impactées par le projet urbain.

Pour l'ensemble de ces études, une réunion de lancement sera organisée où seront conviés les partenaires financeurs ainsi qu'une réunion de restitution de l'étude. Pour les études urbaines, des réunions de travail intermédiaires seront également montées avec les partenaires.

ARTICLE 5. Opération faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Néant

ole

ARTICLE 6. Association des habitants et des usagers au projet

6.1 Intervention des conseils citoyens

L'équipe municipale a fait le choix d'étendre le dispositif retenu pour les quartiers politique de la ville à l'ensemble de la commune. Ainsi, six conseils citoyens ont été constitués lors de réunions de quartier qui se sont tenues en novembre et décembre 2014. Deux conseils citoyens concernent plus particulièrement, mais pas seulement, les quartiers prioritaires St Jean et Centre Ouest.

Ces conseils sont composés de 8 à 15 membres représentants pluralistes et paritaires des habitants, d'associations et d'acteurs locaux présents sur chaque quartier. Leur fonctionnement est régi par la Charte des Conseils Citoyens adoptée par la ville.

Deux adjoints de quartier sont présents lors des comités pour jouer le rôle de go-between entre la ville et les conseils citoyens. Ils permettent également l'animation et la coordination des travaux entre les périmètres Politique de la Ville.

Ces conseils citoyens se réunissent six fois par an et préparent les conseils de quartier.

Trois citoyens habitant les deux quartiers Politique de la Ville représentent les citoyens au Comité de pilotage du contrat.

L'implication des membres des conseils citoyens dans la mise en œuvre du contrat de ville et dans le projet de renouvellement urbain est à l'étude et sera prolongée dans le temps du protocole.

6.2/ implication des habitants dans le projet de renouvellement urbain

La ville réfléchit à la mise en place d'une maison du projet où les habitants et les autres acteurs locaux pourront s'informer, faire remonter leur point de vue et leurs idées sur le projet de renouvellement urbain.

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

La première Conférence Intercommunale du Logement sur le territoire du Muretain aura lieu le 24 mars 2016.

Cette première CIL devra valider son règlement intérieur et mettre en place deux groupes de travail qui seront chargés de travailler sur les éléments suivants :

- Groupe de travail 1 : réaliser des propositions d'orientations stratégiques en matière d'attribution et de mutation et travailler sur la stratégie à mettre en œuvre sur l'agglomération en matière de relogement des publics prioritaires.
- Groupe de travail 2 : travailler sur le niveau d'accueil et d'information qui sera proposé aux demandeurs de logement social.

Ces deux groupes de travail seront chargés de restituer leurs conclusions à la CIL. Si la CIL valide les propositions, le groupe de travail 1 travaillera sur la rédaction de la convention intercommunale d'équilibre territoriale. Cette dernière devra être signée à l'automne 2016.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Pilotage stratégique

Les instances de pilotages seront les mêmes que celles du contrat de ville : un comité de pilotage et un comité technique

a) Comité de pilotage

Le comité de pilotage associe l'ensemble des parties prenantes au protocole et se réunit à un rythme au moins annuel. Il se prononcera sur le contenu du protocole, sur son évaluation puis sur la convention (contenu, suivi et évaluation). Sa composition est décrite dans le tableau ci-dessous.

Ce comité de pilotage définit les orientations stratégiques à mettre en œuvre dans le cadre du projet urbain.

Etat	Services	Interlocuteur
	Sous-préfecture de Muret	Sous préfet Secrétaire générale Secrétaire générale adjointe
	DDT	Responsable du pôle renouvellement urbain
	DDCS	Directeur départemental Directeur départemental adjoint
OPERATEURS PUBLICS	Caisse des dépôts et consignations	Directeur Régional
Collectivités	CAM	Président de l'agglomération du Muretain Vice président à la politique de la ville, à l'habitat et à l'insertion Directeur de cabinet, Directeur Général Adjoint Développement Territorial
	Ville de MURET	Maire de Muret Adjoint en charge du logement Adjoints de quartier Directeur de cabinet Directeur général des services Chef de projet renouvellement urbain
	Conseil Régional	Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées Chef du service politiques urbaines et appui aux territoires Chargé de mission politique de la ville

	Conseil Départemental	Président du Conseil Départemental Directeur adjoint de la coordination et du développement social
BAILLEURS SOCIAUX	PROMOLOGIS	Président du Directoire
HABITANTS	CONSEILS CITOYENS	Représentants des conseils citoyens

b) Comité Technique

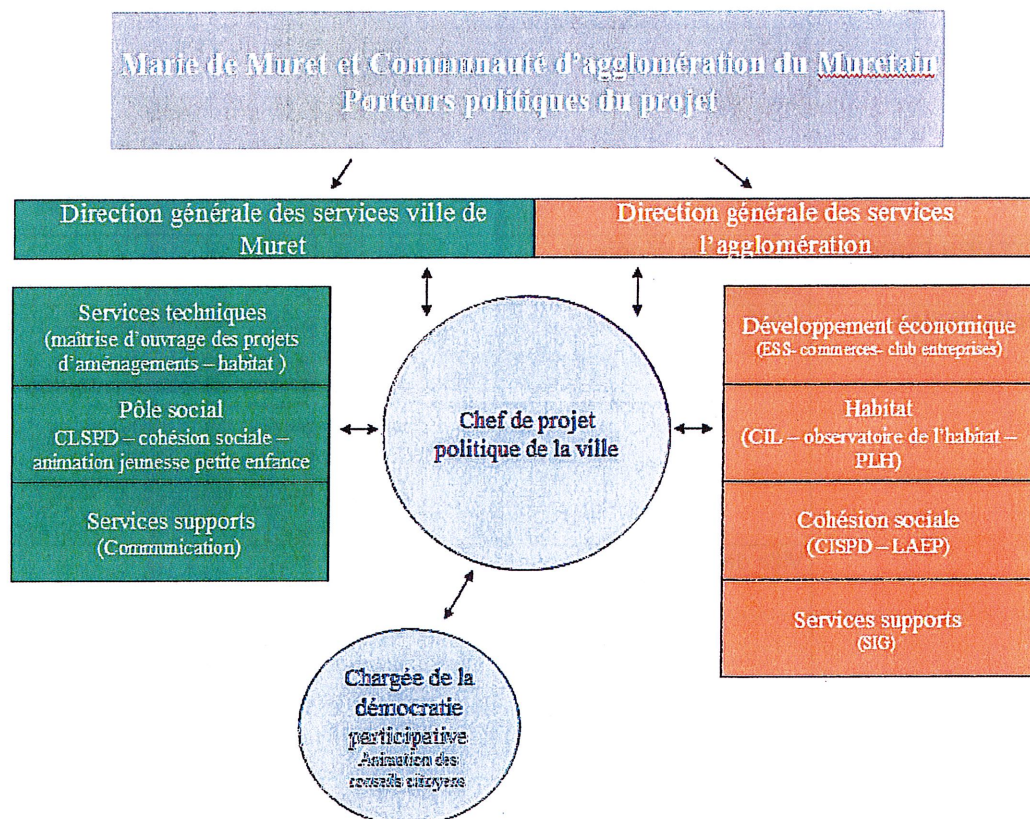
Le comité technique se réunit autant que de besoin pour suivre le bon déroulé des études et travailler sur la rédaction de la convention ANRU.

Il associe l'équipe projet ville de Muret/ CAM et les services de l'Etat et notamment la DDT. Promologis, la CDC, la région et le département seront conviés à ce comité technique en fonction des thématiques abordées.

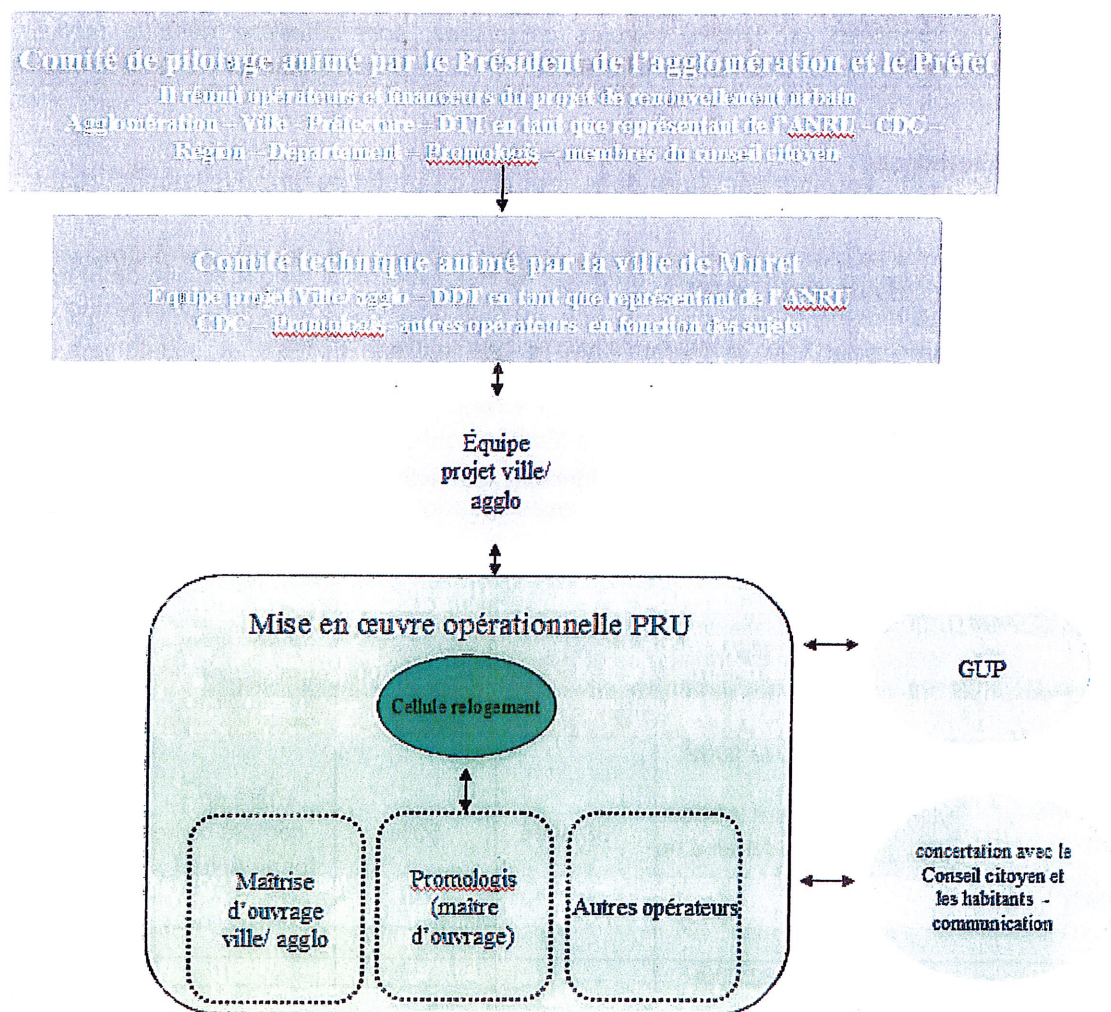
Ce comité technique se réunira en tant que de besoin, à un rythme au moins mensuel.

8.2. Pilotage opérationnel

L'équipe projet est organisée de la manière suivante au niveau de la collectivité :



Le schéma ci-dessous précise l'articulation entre le pilotage stratégique et le pilotage opérationnel.



Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 6. Elles sont financées conformément au titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite de projet de renouvellement urbain

Pour le suivi du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain, la ville de Muret et la communauté d'agglomération ont souhaité recruter un chef de projet consacré à plein temps à cette mission qui s'appuiera sur les compétences en interne pour la mener à bien.

Pour permettre à l'habitant de participer pleinement à l'élaboration et au suivi des actions réalisées dans le cadre de la politique de la ville, la ville de Muret a souhaité également mettre une chargée de mission à 50% sur cette question. Cette personne sera chargée d'animer les conseils citoyens et d'organiser des groupes de travail sur des thématiques spécifiques.

Libellé du poste	Maître d'ouvrage	Base de Financement sur 8 mois	Subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération
Chef de projet renouvellement urbain ETP 100%	Ville de Muret	77 000€ (sur la base du forfait d'un chef de projet 115000€)	38 500€	50%	Prise en compte du forfait ANRU	juin 2016	8 mois
Chargée de mission démocratie participative sur le quartier ANRU ETP 50%	Ville de Muret	32 000€ (sur la base du forfait d'un chargé de mission 95 000€)	16 000€	50%	Prise en compte du forfait ANRU	juin 2016	8 mois
TOTAL		109 000€	54 500€				

9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail

Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

S.2.2 : Accompagnement des ménages

 Adresser et accompagner les ménages
Religieux.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude sur le parc social	Quartier Saint Jean	Le Muretain aggro	2000€	50%	1000€		juin 2016	1 mois
Etude sur le marché immobilier privé	Quartier Saint Jean	Le Muretain aggro	3000€	50%	1500€		juin 2016	2 mois
Etude urbaine sur le quartier Nord	Quartier Saint Jean	Ville de Muret	10 000€	50%	5000€		juin 2016	3 mois
Mise en place d'une maison du projet	Quartiers prioritaires	Ville de Muret	10 000€	50%	5000€		Septembre 2016	4 mois
TOTAL			25 000€		12 500€			

9.3 Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail (modifié par l'avenant 1)

Les opérations financées par l'Anah, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 3.

Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Présentation des études programmées à l'article 4 du présent protocole et cofinancées par l'Anah.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anah	Montant de subvention Anah	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Diagnostic des copropriétés impactées par le projet urbain	Quartier Saint Jean	Promologis	30 000€	50%	15 000€		Juin 2017	3 mois
Etude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH-RU	Quartier Centre Ouest	Ville de Muret	100 000€	50%	50 000€	Cofinancement prévu de la CDC	Sept 2016	6 mois
TOTAL			130 000€		65 000€			

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts sont présentées ci-dessous. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Présentation des opérations du programme de travail financées par la Caisse des Dépôts.

9.5 Modalités financées avec partenaires

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	en mois
Etude sur le développement commercial du centre ville de Muret	Les deux quartiers prioritaires	Ville de Muret	20 400€	50%	10 200€		Dec 2015	6 mois
Etude de faisabilité pour la mise en place d'un espace tiers lieu	Quartier prioritaire Saint Jean	Le Muretain aggro	15 000€	50%	7500€		juin 2016	4 mois
Etude de faisabilité pour développer un pôle silver économie sur Muret et sur les quartiers prioritaires en particulier	Quartier prioritaire Saint Jean	Le Muretain aggro	25 000€	50%	12500€		juin 2016	4 mois
Etude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH- RU	Quartier centre ouest	Ville de Muret	100 000€	25%	25 000€		Sept 2016	6 mois
TOTAL			160 400€		55 200€			

Article 10 Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Néant : quartier PRIR

Article 11. Durée du protocole de préfiguration (modifié par l'avenant 1)

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achèvera au **31 décembre 2017**. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de

relogement des ménages et d'accompagnement du changement), devra donc être achevé à la date d'échéance du protocole.

Nb : La date d'achèvement du protocole correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération.

Article 12. Conditions de finalisation de la convention pluriannuelle - points de rendez-vous avec l'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention de renouvellement urbain.

Dans le temps du protocole, plusieurs réunions de travail seront programmées avec la DDT pour faire un point d'avancement sur les études engagées.

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

Description des conditions de définition des contreparties qui seront proposées à Action Logement, et premières estimations de ces contreparties le cas échéant, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru

Le tableau financier type de l'annexe 3 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 67 000 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 3. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah¹⁰

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 65 000 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 3. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 3, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

A préciser le cas échéant.

13.4. Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'Anru peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

¹⁰ si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

13.5 Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Anru, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Anru.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

14.
14.1 : Adhèsion porteur de projet
14.2 : Signature

Date¹¹

9 JUIL. 2017

Signatures

M. Pascal MAILHOS
Préfet de la région Occitanie
Préfet de la Haute Garonne

Mailhos

*Ok délégué
municipal*

M. André MANDEMENT
Président du Muretain Agglo



André Mandement

M. André MANDEMENT
Maire de la ville de Muret



André Mandement

M. Christophe DELAHAYE
Conseiller au Conseil Régional d'Occitanie

Christophe Delahaye

M. Jean Louis LLORCA
Vice Président du Conseil Départemental de Haute
Garonne

Jean-Louis LLORCA
Conseiller Départemental
du canton de Toulouse 6
Vice-président du Conseil Départemental
chargé de la Politique de la Ville

M. Hervé GIRARDI
Directeur Général de Promologis

Hervé Girardi

M. Olivier LIVROZET
Directeur Territorial de la Caisse des dépôts et des
consignations

Olivier Livrozet

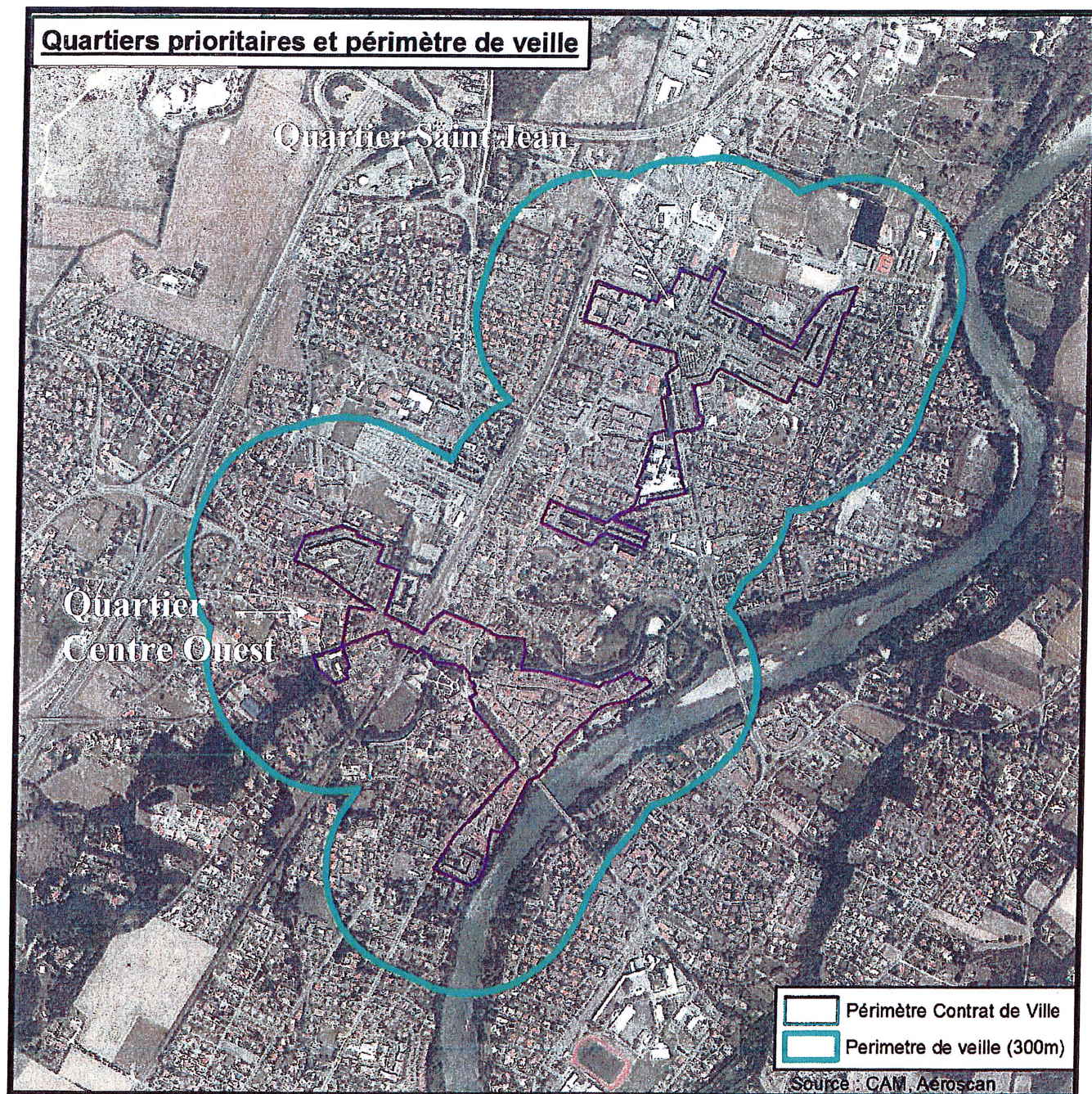
CAISSE DES DEPOTS
Direction régionale Occitanie
97, rue Riquet
BP 7209
31073 TOULOUSE CEDEX 7

¹¹ Apposée par le dernier signataire

Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
3. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration
4. Planning de réalisation des actions du programme de travail.

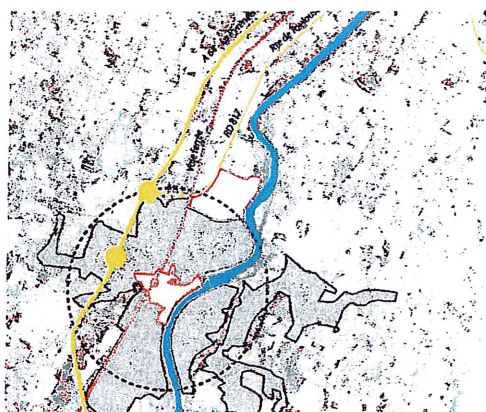
ANNEXE 1 : PLAN DE SITUATION DES QUARTIERS PRIORITAIRES



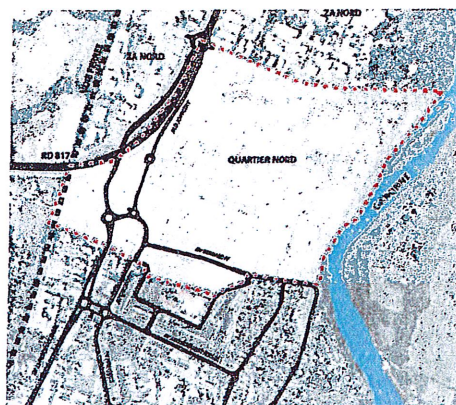
ANNEXE 2 : SYNTHÈSE DES ÉTUDES DÉJÀ RÉALISÉES SUR LES QUARTIERS PRIORITAIRES

Étude sur le quartier nord lancée en novembre 2013 et réalisée par le groupement Atelier Sol et Cité – A. Bordone - Aigs

I. Périmètre de l'étude



Situation du quartier Nord dans muret



Périmètre de l'étude

II. Synthèse des caractéristiques du quartier

1. Un quartier aux potentialités fortes

- Il jouxte le tissu urbain mixte
- Il constitue l'entrée NORD de la ville
- C'est une grande réserve foncière (60 ha) incluse dans la ville (dont 35 ha de friche)
- Le secteur regroupe d'importants équipements

2. Un quartier bien desservi

- Il dispose d'une entrée indépendante depuis l'autoroute et la RD 817
- Il est très bien desservi depuis le réseau viaire de la ville (av Douzans)
- Il est situé à proximité de la gare et est desservi par le réseau de bus (lignes 1 et 5)

3. Un quartier relié à son territoire

Connections faciles avec la métropole toulousaine et l'agglomération du Muretain : réseau TC TamTam gratuit et performant (6 lignes)

4. Un quartier en interface entre la ville mixte et la zone d'activités Nord

5. Un quartier pourvu d'éléments qualitatifs

Le site présente des atouts paysagers forts : Garonne, berges, végétation

6. Un quartier implanté au sein des dynamiques de la ville (à 3 km du centre ancien)

7. Un quartier liée de façon privilégiée avec le centre ville historique

- Desserte viaire (requalification d'axes structurants)
- Maillage doux (réseau de parcs et jardins)

➔ **Enjeux** : Un secteur qui a plus vocation à devenir un quartier urbain mixte qu'une zone d'activité économique.

III. Les invariants du projet de quartier mixte

L'étude dégage les conditions de réussite de ce nouveau quartier qui sont :

1/ Aménager un quartier ancré sur son site, en lien avec la ville

Il s'agit de créer des liens physiques forts et des continuités avec les quartiers périphériques : prolongement des rues, cheminements piétons, places, esplanades...

2/ Repenser l'entrée du collège :

L'étude montre l'importance de repenser l'entrée du collège pour que ce dernier soit mieux relié au reste des équipements (équipements sportifs, Aqualudia) et au nouveau quartier.

3/ Proposer un recul des bâtis par rapport à la voirie le long du boulevard Joffrey :

Il s'agit d'aménager une réelle façade urbaine et créer une enveloppe végétale protectrice permettant d'atténuer les nuisances de la RN.

4/ S'appuyer sur l'environnement patrimonial et qualitatif des berges de la Garonne pour animer le quartier :

- Le nouveau quartier devra d'appuyer sur les espaces naturels existants, les rendre accessibles, visibles et les faire pénétrer jusqu'à l'intérieur de l'emprise d'étude pour en faire son image dominante.
- Les voiries et les espaces publics devront être structurés, densifiés et hiérarchisés grâce aux aménagements paysagers, pour en faciliter la lecture et forger son identité de quartier urbain.
- Une promenade le long de la Garonne pourra être aménagée pour profiter et préserver ces berges.

5/ Profiter de l'enveloppe végétale de la Garonne pour marquer l'entrée de Muret

Une limite naturelle formée par le végétal devra être renforcée entre ce nouveau quartier et la zone d'activités située plus au nord.

L'aménagement de ce nouveau quartier devra travailler l'entrée de ville.

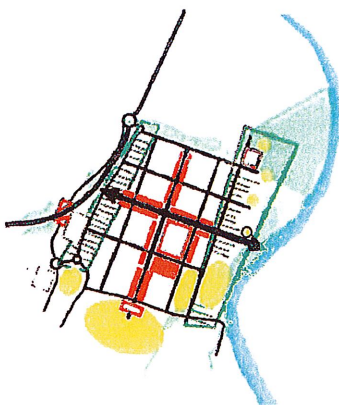
6/ Intégrer les équipements existants dans la future trame urbaine et valoriser leurs accès :

Un travail devra être entrepris sur le traitement du sol pour marquer l'entrée du collège, marquer l'accès à Aqualudia et au complexe sportif, marquer l'entrée du parc des berges de la Garonne et intégrer le noeud routier de la place du cinéma

IV. Les trois scénarios envisagés

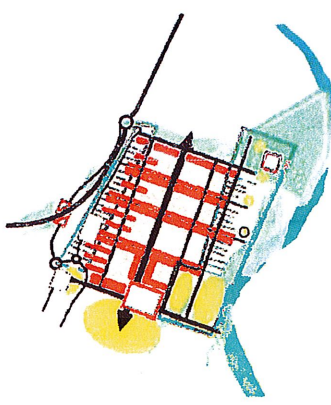
Scénario n°1

Une centralité forte reliée à la ville et à la Garonne



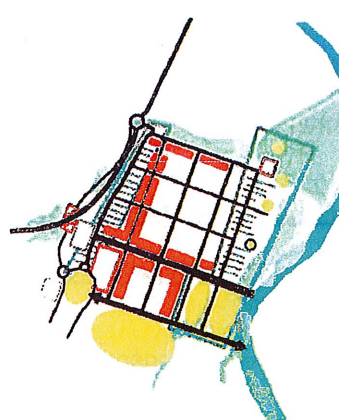
Scénario n°2

Une centralité forte sur l'axe Bernard IV, support d'équipements publics et en lien avec l'entrée de ville



Scénario n°3

Une centralité dans le prolongement de l'axe Douzans, bd Joffrey vitrine de l'entrée de ville



— Trame structurante
— Axe structurant

— Bâti
— Densité bâtie

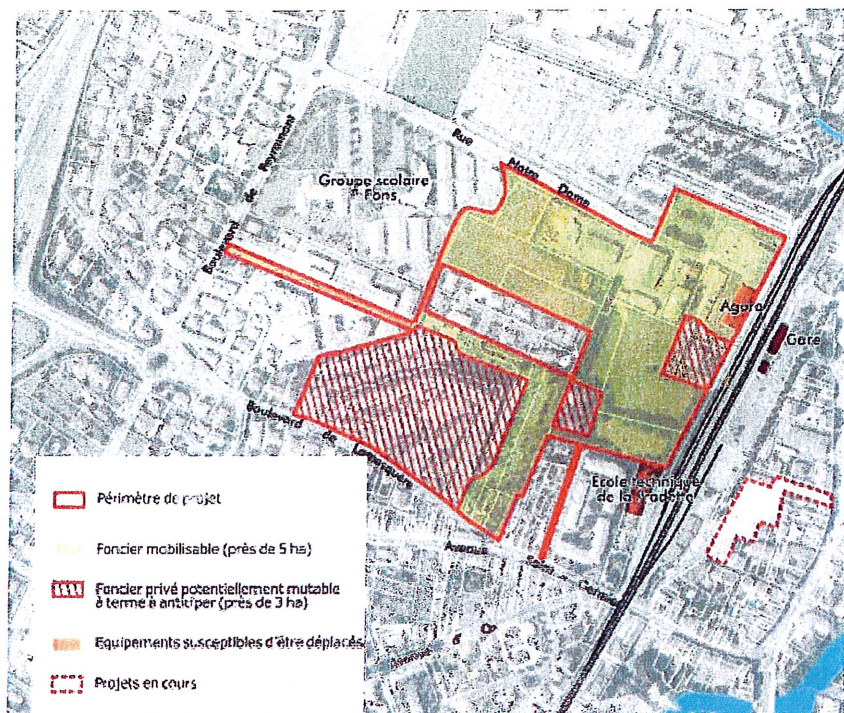
— Parc de Garonne
— Boulevard Joffrey

● Polarité
● Château d'eau

□ Places
□ Porte d'entrée

— Berges de la Garonne
— Ceinture verte

I. Périmètre de l'étude : foncier mutable autour de la gare TER de Muret



II. Synthèse des caractéristiques du quartier

- 1/ Une position stratégique proche du centre ville et de la gare
- 2/ Un foncier mutable important à proximité de la gare
- 3/ Une bonne accessibilité en transport collectif avec un pôle multimodal très proche
- 4/ A l'interface d'un centre ville dense et animé et d'un quartier peu dense, d'accueil d'équipements publics

III. Les enjeux de l'aménagement de ce site

- 1/ valoriser le foncier et recréer une trame urbaine de quartier
- 2/ permettre des liens avec la gare, le centre ville
- 3/ conforter une image de pôle d'échange

IV. Deux scénarii d'aménagement proposés

- 1/ Un nouvel îlot d'habitat à proximité du pôle gare

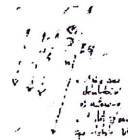
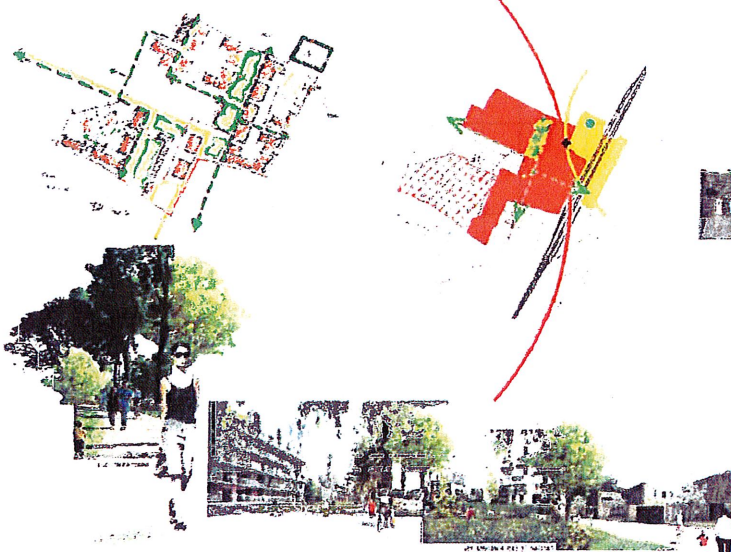
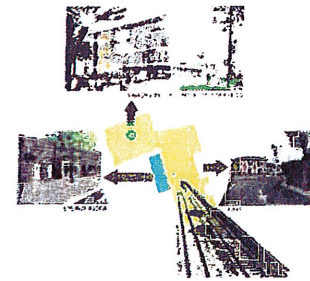
- caractéristiques :

- o un pôle gare indépendant
- o un quartier essentiellement résidentiel
- o une restructuration du Square Depech
- o un quartier aéré structuré autour d'un mail planté et d'un ensemble d'espaces publics (placette, square) et création d'une trame viaire de proximité pour desservir les îlots
- o un pôle parking avec théâtrerie et services de l'autre côté de la rue Notre Dame qui vient compléter la desserte du pôle gare

TRANSFORMATION PROGRESSIVE DU QUARTIER AUTOUR
D'UNE LIASON PIÉTONNE, SUPPORT D'UN ENSEMBLE
D'ESPACES PUBLICS REMARQUABLES, (MAIL, PLACETTE ...)
CRÉATION D'UNE TYPOLOGIE D'HABITAT SPÉCIFIQUE

+

FARALLÈLEMENT LA DESSERTE DU PÔLE GARE
EST CONFORTÉE AVEC DES BATIMENTS DÉDIÉS
CLAIREMENT IDENTIFIABLES : PARKING SILO ...

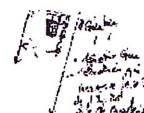
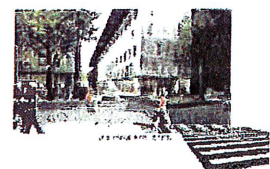


2/ Un pôle gare intégré dans un îlot urbain

- caractéristiques :

- un pôle gare intégré au nouveau quartier en lien avec l'Agora
- un quartier essentiellement résidentiel avec une densité assez élevée
- une restructuration du Square Depech
- un quartier tourné sur la rue Notre Dame plutôt que sur le cœur du quartier (scénario 1). Cette dernière est requalifiée en mail végétalisé
- création d'un square au centre du nouveau quartier

UNE OUVERTURE PROGRESSIVE DU QUARTIER AU DYNAMISME ET À L'ATTRACTIVITÉ DU PÔLE GARE,
COMMERCES, SERVICES, PARKING SILO ...
LA CRÉATION D'UN RÉSEAU VIAIRE STRUCTURANT POUR LE QUARTIER,
UN QUARTIER RÉSIDENTIEL BÉNÉFICIANT DE LA PROXIMITÉ DU PÔLE GARE.



Etudes envisagées dans le cadre du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain sur la ville de Muret

Etudes à réaliser pour aboutir à la signature de la convention				Financements									
Maitre d'ouvrage		Montant de l'étude (HT)	Durée	Agglomération	Ville	ANRU	ANAH	CDC	Région	Financements			
			Démarrage								tx	tk	tk
Plan local d'urbanisme	Ville de Muret	NC	2005 (en cours de modification)										
Plan local de déplacement	Ville de Muret	NC	2009										
Etude sur le quartier Nord (diagnostic et enjeux)	Ville de Muret	NC	nov-13										
Etude sur l'ilot gare	Ville de Muret	17 700 €	dec-13										
Diagnostic partagé sur l'accueil enfance jeunesse sur le territoire de la CAM	Le Muretain agglomération	NC	nov-16										
Elaboration d'une étude stratégique sur le développement commercial du centre ville de Muret													
Plan local de l'habitat - modification	Ville de Muret	20 400,00 €	janv-16										
Requalification des allées Niel	Le Muretain agglomération	NC	en cours										
Requalification de la place de la République	Ville de Muret		en cours										
	Ville de Muret		en cours										
Quartier Saint Jean													
Etude sur le marché immobilier de Muret (location et la vente) : l'objectif est de connaître la demande sur Muret en termes de typologies et de prix de manière à définir la future programmation du projet de renouvellement urbain.													
Diagnostic patrimonial des copropriétés Impactées par le projet urbain : état du bâti, profil des habitants, état de la gestion des copropriétés.													
Etude sur le parc social : boyers pratiqués sur le parc social du quartier Saint Jean, de Muret et de l'agglomération - typologies des résidences - besoins structurés sur la CAM et sur Muret													
Etude urbaine - opportunités foncières sur le quartier Nord-Saint Jean (secteur Capelle - terrain Lacroix - terrain municipaux)													
Etude sur le développement commercial dans le quartier Saint Jean (dans le cadre de l'étude lancée sur le centre ville)													
Etude sur l'opportunité de créer un tiers lieu relais d'entreprises sur le quartier Saint Jean. Il s'agit de proposer des surfaces de bureaux pour accueillir des habitants du Muretain qui souhaitent faire du Mitravail depuis vos espaces.													
Etude de faisabilité pour développer un pôle silver économie sur Muret et sur les quartiers prioritaires en particulier : opportunités d'installer une pépinière sur le quartier Saint Jean.													
Etude Flash de la CDC pour étudier l'opportunité de mettre en place un dispositif CiteaLab sur Muret.													
Réalisation d'un schéma directeur pour le quartier saint Jean. Ce schéma directeur doit comprendre les projets immobiliers et les projets d'espaces publics et d'équipements publics													
Centre Ouest													
Etude pré-conceptionnelle pour la mise en place d'une OPAH RU sur le centre ville. Le centre ville connaît en effet un important phénomène de déclin commercial et sur les toitures. Cette venance s'explique en partie par la configuration particulière des immeubles (secteur d'habitat individuel et local) + insalubrité du bâti. L'étude doit permettre de faire un diagnostic technique et social, une étude du foncier (en particulier les toitures) et formuler des propositions de montage opérationnel. L'OPAH RU devra en effet s'accompagner d'autres dispositifs pour permettre de redynamiser le commerce en centre ville et réhabiliter les locaux vacants.													
Actions à réaliser pour aboutir à la signature de la convention				Financements									
communication/ concertation : mise en place d'une maison du projet													
moyens humains pour aboutir à la signature de la convention				Financements									
Poste de chef de projet renouvellement urbain (1ETP)													
Poste de chargée de mission concertation sur le projet de renouvellement urbain (1/2 ETP)													

[illegible]