

**CONVENTION PLURIANNUELLE
DU PROJET
DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU
QUARTIER SAINT JEAN
VILLE DE MURET
...
COFINANCE(S) PAR L'ANRU
DANS LE CADRE DU NPNRU**



SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre les soussignés :

- L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par délégation par son Délégué territorial dans le département,
- L'État, représenté par le Préfet de département, responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,
- L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), le Muretain Agglo, représenté par son président, ci-après désigné « le porteur de projet »,
- La Ville de Muret comprenant les quartiers inscrits à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représenté par le Maire,
- Promologis représenté par son Directeur général,
- Action Logement Services, représenté par son Directeur régional,
- La Caisse des Dépôts, représenté par son Directeur territorial,
- La Région Occitanie, Pyrénées-Méditerranée,
- Le Conseil départemental de la Haute Garonne,

Ce qui suit :

SOMMAIRE

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION	2
PRÉAMBULE	5
LES DÉFINITIONS	6
TITRE I - LES QUARTIERS	7
TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	8
Article 1. Les éléments de contexte	8
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain	10
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville	10
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet.....	12
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation	15
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet.....	16
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain.....	16
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain.....	16
Article 4. La description du projet urbain	16
Article 4.1 et 4.2 description de la composition urbaine et a synthèse du programme urbain (éléments clés)	16
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux	20
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité	21
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	21
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	22
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions	23
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	23
Article 7.1 La gouvernance.....	23
Article 7.2 La conduite de projet.....	24
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet	24
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage	25
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation.....	25
Article 8. L'accompagnement du changement	25
Article 8.1 Le projet de gestion	26
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	26
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier	27
TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION	28
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel .	28
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle	28

Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'Anru	31
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA VDS	32
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées	32
Article 11.	Les modalités d'attribution et de versement des financements	33
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Anru	33
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services	33
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah	34
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts	34
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés.....	34
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ...		35
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'Anru.....	35
Article 12.1	Le reporting annuel	35
Article 12.2	Les revues de projet	35
Article 12.3	Les points d'étape	36
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ...	36
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet.....	36
Article 13.	Les modifications du projet.....	36
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle	37
Article 13.2	Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention	37
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées.....	37
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	37
Article 14.1	Le respect des règlements de l'Anru.....	37
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements	37
Article 14.3	Le contrôle et les audits	38
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage	38
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention	38
Article 14.6	Le traitement des litiges	39
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....		40
Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru	40
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet	40
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers.....	40
Article 17.1	Communication	40
Article 17.2	Signalétique	41

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

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

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

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

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain Muretain Agglo n°436 cofinancé par l'Anru, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le délégué territorial de l'Anru, le 17 janvier 2020

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

LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'Anru, ou par délégation par le délégué territorial de l'Anru, qu'elles soient financées ou non par l'Anru.
- L' « **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'Anru.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'Anru, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'Anru et de prêts bonifiés autorisés par l'Anru et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - Anru - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements au titre du PIA VDS. Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

Le projet de renouvellement urbain du quartier Saint Jean ne bénéficie pas de financements du PIA (programme d'investissements d'avenir). En conséquence les articles concernés sont « sans objet ».

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier suivant :

- Le quartier d'intérêt régional : Saint Jean, QP031001, Muret, Haute Garonne (31)

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

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

I. 1. Présentation du territoire du Muretain

Le Muretain Agglo, issu de la fusion en 2017 des collectivités de la CAM, d'Axe Sud et de la CCRCSA, est situé au sud-ouest de la Métropole toulousaine et compte aujourd'hui 120 000 habitants répartis sur 26 communes. D'une superficie de 320 km², le territoire du Muretain se caractérise par la diversité de son paysage à la fois très urbains aux portes de Toulouse et très rural sur les coteaux du Savès et de l'Aussonnelle.

Depuis ces dernières décennies, le Muretain Agglo a connu l'une des plus fortes croissances démographiques de la Grande Agglomération Toulousaine et a ainsi vu sa population doublée en 30 ans. A titre de comparaison, sur la période 2009-2014 le nombre d'habitants du Muretain a augmenté de 9% contre 7% en moyenne sur la Grande Agglomération et 4% à l'échelle de l'Occitanie. Les perspectives de l'INSEE à l'horizon 2050 confirment cette tendance lourde pour les années à venir. En effet, la population totale de l'agglomération devrait à nouveau croître de 60 000 habitants durant cette période (soit une population totale d'environ 180 000 habitants).

En termes d'emploi, l'analyse des données, emplois et entreprises du territoire Muretain, en comparaison de ses agglomérations voisines, permet de confirmer une plus grande vulnérabilité du tissu économique local. Les demandeurs d'emplois sont fragilisés par une moindre employabilité, en raison d'un niveau de formation et de qualification moins élevé que dans ces territoires. Par ailleurs, sur les 50 000 actifs du Muretain, 50% travaillent à Toulouse Métropole (36% à Toulouse) et 38% dans le Muretain (12% à Muret). Cette mobilité domicile travail, d'un niveau soutenu, ne cesse de monter en puissance et entraîne une saturation des axes de transit. Aujourd'hui, le ratio emploi / habitants du Muretain ne cesse de se dégrader, la capacité du territoire à créer des emplois ne suivant pas la dynamique démographique.

Face à cette situation, le Muretain Agglo doit répondre aux enjeux suivants :

- Comment accueillir entre 1500 et 1800 habitants par an en optimisant le foncier, en produisant des logements pour tous les publics, en répondant aux prescriptions des lois ALUR et ELAN et en maintenant la qualité urbanistique des communes ?
- Comment créer les bonnes conditions de l'accueil de ces nouveaux habitants (emploi, services à la population, transport en commun, ...) ?
- Comment créer de la richesse économique pour financer de la solidarité ?
- Comment faire de la transition écologique et énergétique un fil rouge qualitatif de nos politiques publiques ?

I. 2. Présentation de la ville de Muret et ses quartiers prioritaires

a/ Muret : commune centre du territoire

Par sa taille, son développement, sa bonne connexion avec la métropole toulousaine (gare TER, ligne de bus urbaine express, axe autoroutier Toulouse/Tarbes), ainsi que la présence d'équipements et de services à fort rayonnement (piscine Aqualudia, cinéma, clinique, etc), la Ville de Muret, composée de 25 264 habitants, constitue la commune centre de la Communauté d'Agglomération du Muretain.

En tant que commune centre, la ville de Muret joue également un rôle majeur pour accompagner le développement économique du territoire. Elle accueille 2 105 établissements privés¹ (31% des entreprises de l'agglomération) et 11 039 emplois (36% des emplois de l'agglomération). Pour maintenir et accompagner le développement de son activité économique, elle porte actuellement un important projet de ZAC sur 60 ha, au sud de la commune, qui consiste en la création d'un retail park, d'une salle événementielle, de bureaux et de logements.

Muret constitue donc le cœur urbain de l'agglomération et participe pleinement au dynamisme de son territoire.

b/ Muret : une commune au rôle d'accueil de ménages plus modestes

Du fait de son histoire urbaine liée à son activité industrielle et par la présence historique de grands services publics, la ville de Muret accueille également une population plus modeste que ses communes périurbaines aux extensions de lotissements pavillonnaires attirant des catégories socioprofessionnelles plus favorisées. Il y a ainsi, de plus en plus, un phénomène de spécialisation sociale entre les territoires qui se fait au détriment de Muret qui voit se concentrer les difficultés sociales sur sa commune.

Muret accueille une part importante de personnes seules et de familles monoparentales (38,4% des habitants de Muret en 2015). La part des ménages aux revenus modestes est aussi élevée, 47% des foyers fiscaux étaient non imposables en 2015 (45% en 2011) et le revenu médian par unité de consommation sur la commune était de 20 236€ cette même année².

Une part importante de l'offre de logement social sur l'agglomération se situe également à Muret ; ses 2.565 logements sociaux³ représentent près de 50% de l'offre du Muretain. Au vu du taux de rotation sur le parc social de Muret qui est relativement faible (10% sur l'année 2018) et d'une demande élevée, il existe une pression sur ces logements (seulement un demandeur sur 2,4 s'est vu attribuer un logement en 2017).

La présence sur Muret d'un nombre important de famille avec des difficultés sociales explique qu'en juillet 2015 deux quartiers soient rentrés dans le dispositif politique de la ville : le quartier Centre Ouest et le quartier Saint Jean. Au total, ces deux quartiers accueillent 9 500 habitants, soit près de 40% de la population.

c/ Présentation du quartier Saint Jean

Ce quartier s'est développé à partir des années 1950 pour répondre à l'arrivée importante de nouvelles personnes. 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), l'urbanisation de la ville s'est faite majoritairement au Nord et au Sud. Le quartier Saint Jean est le résultat du développement du Nord de la ville après guerre et se compose essentiellement de logements sociaux, construits à cette époque par le bailleur SAMAI, groupe natif de la commune, devenu depuis Promologis.

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.

¹ INSEE, répertoire des entreprises au 01/01/2017

² INSEE 2019

³ Inventaire SRU 2017

Ce quartier 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).

Les services publics sont bien représentés aux alentours du quartier prioritaire avec la présence de l'hôtel communautaire du Muretain Agglo, la CAF, le pôle social de la mairie (y compris le CCAS) et le centre social Maïmat. A proximité immédiate se trouvent également l'agence Pôle Emploi de Muret et le Greta. Deux écoles (Saint Exupéry et Mermoz) et le collège Louisa Paulin accueillent les jeunes de ce quartier ; ces établissements ont été complètement rénovés favorisant les conditions de travail des enseignants et l'accueil du public. Le quartier possède également de nombreux équipements de proximité avec la présence d'une école de musique municipale, de deux nouvelles salles de quartier (Mermoz et Maïté Anglade), de terrains sportifs, d'un city stade et d'une nouvelle salle de boxe. Si nous observons peu de commerces sur le secteur, il en existe à proximité immédiate avec notamment la présence d'un pôle loisirs composé d'Aqualudia, d'un cinéma, de restaurants et d'un hypermarché.

Sur le périmètre strict du quartier prioritaire, nous comptons aujourd'hui 1 096 logements sociaux gérés essentiellement par Promologis (seulement 47 logements sont administrés 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 : PromoPyrène. Au total, le quartier compte, en 2019, 500 logements privés. Le quartier présente un taux de logement social qui a baissé de 4% entre 2015 et 2019 suite à des ventes HLM, la construction neuve de logements en accession et à la démolition de logements sociaux.

Quartier Saint Jean (périmètre stricte)	Situation actuelle 2015	Situation actuelle 2019
Nombre de logements en accession	477	500
Nombre de logements sociaux	1141	1096
Nombre total de logement	1618	1596
taux de logements sociaux	71%	67%

Source : Mairie de Muret – Etat des résidences sur le quartier Saint Jean.

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

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

En cohérence avec le contrat de ville, les orientations stratégiques pour le quartier Saint Jean sont les suivantes :

1^{ère} orientation : diversifier l'offre de logement (nouvelles typologies et nouveaux produits) dans le quartier pour favoriser l'installation de ménages aux profils diversifiés et encourager la mixité sociale sur le quartier et dans les écoles.

Le quartier Saint Jean se compose de près de 70% de logements sociaux gérés par Promologis et de 30% de logements libres issus majoritairement de la vente HLM et donc occupés par d'anciens locataires du parc social. Pour encourager l'installation de familles aux profils diversifiés, le quartier doit pouvoir accueillir une plus grande diversité de logements dans ses typologies (maisons individuelles, petits collectifs, etc) et

dans ses produits (accession sociale, accession libre, logements intermédiaires, etc) et diminuer le taux de logement social sur le quartier.

A terme, l'objectif est d'atteindre un taux de 50% de logements sociaux sur le quartier.

2^{ème} orientation : assurer un rééquilibrage du peuplement du quartier en intervenant sur les attributions de logements sociaux en cohérence avec les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du Muretain Agglo.

Au regard des indicateurs de fragilité mis en place dans le cadre de la CIL depuis 2016, l'occupation du parc social sur le quartier Saint Jean présente des signes de fragilité. En 2018, 37% des ménages du parc social n'avaient pas de lien à l'emploi, 50% des ménages avaient des revenus correspondant aux plafonds PLAI, 31% des ménages étaient des familles nombreuses et 25% étaient des familles monoparentales. En lien avec le projet de renouvellement urbain, la Ville de Muret et Promologis travaillent en étroite collaboration sur les attributions réalisées sur le quartier pour encourager le rééquilibrage de l'occupation du parc social.

3^{ème} orientation : améliorer le cadre bâti et la qualité d'usage des logements sociaux.

Le quartier saint Jean a été urbanisé à partir des années 1950 et il présente aujourd'hui un bâti vieillissant. Concernant le parc social, en dehors des secteurs en mutation (Maïmat, Perville, Capele), l'objectif est de pouvoir réhabiliter l'ensemble des résidences de Promologis qui présentent des dégradations importantes et des problèmes d'isolation thermique.

4^{ème} orientation : assurer un rééquilibrage de l'offre de logement social à l'échelle de l'EPCI et notamment une offre à bas loyers à travers la reconstitution de l'offre démolie.

Aujourd'hui, l'offre sociale de l'agglomération est concentrée sur Muret qui accueille 38% du parc social de l'EPCI tandis que le quartier Saint Jean accueille 45% du parc de la commune. Sur les 26 communes du Muretain Agglo, Muret est également la seule commune SRU qui respecte ses obligations en matière de logement social (cf carte en annexe A2).

Sur l'agglomération, nous observons donc un besoin de mieux répartir le logement social sur les communes présentant des services et bien desservies en transports en commun. Cette meilleure répartition du logement social à l'échelle de l'agglomération est en cours. Le Muretain Agglo a rédigé une charte partenariale de l'habitat social qui précise aux bailleurs sociaux et aux communes, la volonté de privilégier la construction de logements sociaux PLUS et PLAI sur les communes les mieux équipées et les mieux desservies en transport en commun. Cette charte a été approuvée par les communes lors du conseil communautaire du 21 mai 2019.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, des démolitions sont prévues. La reconstitution de l'offre sera faite en dehors du quartier prioritaire et participera à cette meilleure répartition de l'offre sociale sur le territoire.

5^{ème} orientation : renforcer les liens entre le quartier et le reste de la ville.

Le quartier Saint Jean se situe aujourd'hui dans le cœur urbain de la commune à proximité des services et des commerces et bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun (plusieurs lignes de bus et à proximité de la gare TER). Certains secteurs du quartier subissent néanmoins une mauvaise image et l'organisation actuelle des voiries isole certaines zones du reste de la ville (notamment Capele).

Pour favoriser le désenclavement du quartier et modifier son image, la Ville de Muret a souhaité inciter les Muretais qui ne résident pas à Saint Jean à s'y rendre. Pour ce faire, la Ville a initié depuis quelques années un travail pour encourager l'installation d'équipements et d'activités commerciales au nord. Dès 2012, la Ville a porté un grand projet de modification de l'entrée nord avec l'installation d'un Intermarché et d'un grand cinéma de 8 salles. Elle a également créé une salle de boxe et deux salles municipales sur le quartier (salle Mermoz et salle Maïté Anglade). En 2019, l'entrée nord de la ville a aussi été réaménagée avec un embellissement des espaces verts par la plantation de vivaces et d'arbustes ainsi que l'abaissement de la limitation de vitesse pour plus de sécurité.

Pour poursuivre cette transformation du quartier, la Ville accompagne les commerçants de l'esplanade Piquemal qui ont constitués une association pour rendre cet espace plus attractif en les aidant à monter des événements (fête des voisins, octobre rose, Murethon, fête des enfants en décembre, etc). La commune travaille aussi dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur une réfection des voiries et la création de pistes cyclables pour faciliter les liens entre le quartier et le reste de la ville.

6^{ème} orientation : favoriser la tranquillité publique sur le quartier et le bien vivre ensemble.

Dans le cadre du contrat de ville, de nombreuses actions ont été mises en place pour favoriser la tranquillité publique et le bien vivre ensemble dont la création d'une médiation urbaine de proximité avec le recrutement de 4 médiateurs. Le projet de renouvellement urbain à travers notamment les réhabilitations et les projets neufs doit permettre de faciliter l'intervention des forces de l'ordre sur le quartier et limiter les zones de squat potentiel.

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

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

Le tableau de bord de l'annexe A5 sera finalisé pour la prochaine revue de projet.

Afin de répondre aux orientations définies ci-dessus, la Ville de Muret, en étroite collaboration avec Promologis, bailleur social unique sur le quartier, a défini un projet de renouvellement urbain dont la réalisation a été planifiée dans le temps. Ainsi, la première tranche du projet a démarré dès 2010, en dehors de l'ANRU, avec la transformation du secteur Maïmat. La seconde tranche concerne la requalification du secteur Gasc Moisan, appelé aujourd'hui « Perville », dont la réalisation a démarré en 2018. Le projet se terminera avec la reconfiguration du secteur Capele. Au-delà de ces secteurs voués à muter, Promologis, en lien avec la Ville de Muret, prévoit la réhabilitation de ses résidences sur le reste du quartier (secteur Europe/Blaize) (cf annexe A2).

1/ Maïmat : amorçage du projet de renouvellement urbain

Ce secteur, composé au départ de 213 logements sociaux gérés par Promologis et d'un centre commercial, présentait d'importantes difficultés. Trois barres R+4 de logements sociaux délimitaient l'îlot au centre duquel se trouvait le centre commercial.

Cette disposition empêchait toute liaison entre l'avenue Jacques Douzans et l'avenue de l'Europe et entravait ainsi 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 et reconstruire un nouvel ensemble immobilier dans une forme urbaine et architecturale permettant de faciliter les déplacements doux, réduire la consommation énergétiques et raccrocher ce secteur au reste de la ville.

Pour amorcer la diversification des logements sur le quartier, le programme prévoyait la construction de 148 logements sociaux et 44 logements en accession sociale à la propriété.

La première tranche des travaux concernant la réalisation des logements sociaux et de la place publique a été livrée en 2014. La seconde tranche du programme concernant les logements en accession a été décalée dans le temps. Face à la difficulté de commercialiser les logements en accession, Promologis en accord avec la Ville, le Muretain Agglo et les services de l'Etat, a transformé 24 logements en accession en logements sociaux. Cette dernière tranche a été livrée en juin 2018.

Au total, 172 logements sociaux et 20 logements en accession BBC ont été construits ainsi que 6 locaux commerciaux et associatifs en rez-de-chaussée des immeubles, la création d'une place publique (esplanade Piquemal), la réhabilitation d'une copropriété mixte composée de 40 logements et 6 locaux commerciaux dont le syndic est PromoPyrène. Des espaces verts en pied d'immeuble ont aussi été aménagés permettant la poursuite du sentier fleuri. L'aménagement urbain de ce site est aujourd'hui terminé.

Par ailleurs, afin d'amener davantage de personne sur l'esplanade Piquemal, la Ville de Muret a souhaité acquérir l'ancien local de la Banque Populaire qui était à ce jour vacant. Cet espace accueillera un lieu dédié à l'emploi et à la création d'entreprises en faveur des habitants des quartiers prioritaires et sera animé par une chargée de mission, employée par le Muretain Agglo et dédiée à ces deux missions. Ce local hébergera aussi les 4 médiateurs de proximité recrutés dans le cadre de l'abattement de la TFPB de Promologis et les 2 médiateurs Ville. La livraison des travaux est prévue au 1^{er} trimestre 2020.

2/ Perville (anciennement Gasc Moisand)

Avant même que le quartier Saint Jean n'intègre la politique de la ville et soit retenu comme quartier d'intérêt régional au titre de l'ANRU en 2014, la Ville de Muret et Promologis menaient une réflexion sur la transformation de ce secteur. Ce dernier accueillait en effet les plus vieilles résidences de Promologis et présentait certains dysfonctionnements urbains : une présence très forte de box individuels consommateurs d'espace, des immeubles élevés par rapport aux bâtiments avoisinants et des espaces publics dédiés majoritairement aux stationnements de véhicule.

Les bâtiments se caractérisaient également par une qualité très faible des logements et des parties communes (salle de bain très petite, cuisine inadaptée, absence d'ascenseur, etc), des déperditions énergétiques très élevées et une non accessibilité. Ce type de bâti ne correspondait plus au mode actuel de vie et au souhait des locataires.

3/ Capele

Ce secteur se situe à l'extrémité nord du quartier, en limite d'une zone pavillonnaire, du collège Louisa Paulin, d'un complexe sportif et d'une grande place publique, dénommée place des cirques.

Cette zone se compose de deux immeubles dont la hauteur s'élève à R+10 : un immeuble composé de 102 logements sociaux gérés par Promologis et un second qui est une copropriété mixte composée de 58 logements libres et 44 logements sociaux. Le syndic de la copropriété est PromoPyrène, filiale de Promologis. Le site de Capele comprend également deux immeubles R+4 de logements sociaux situés le long de l'avenue Vincent Auriol dont les réhabilitations ont été finies au dernier trimestre 2019.

Aujourd'hui, l'occupation des deux barres de logements R+10 est très fragile. Ces deux immeubles connaissent d'importantes difficultés de gestion qui se traduisent notamment par la présence de jets d'ordures par les fenêtres, d'une petite délinquance et des problèmes d'entretien des parties communes. Cet état de fait engendre une mauvaise image de ce quartier et ainsi une dépréciation des logements.

Depuis septembre 2017, quatre médiateurs de proximité ont été recrutés dans le cadre de l'abattement de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) de Promologis pour renforcer la tranquillité publique sur les quartiers prioritaires et favoriser le vivre ensemble. La Ville de Muret avait fortement suscité et encouragé cette démarche dans l'objectif de remettre de l'humain dans ce quartier. Ces 4 médiateurs assurent un suivi de leurs interventions et comptabilisent 43 interventions ciblées sur ce secteur pour les raisons suivantes (détails des interventions en annexe) :

- squat des halls et caves ;
- vandalismes ;
- dégradations et vols dans les parties communes ;
- nuisances de voisinage.

L'organisation du site présente également certains dysfonctionnements avec des espaces publics dédiés principalement aux stationnements et peu qualitatifs ainsi qu'une rupture d'échelles entre la zone pavillonnaire et les immeubles R+10 qui créent une stigmatisation des logements.

Sur l'immeuble de 102 logements sociaux gérés par Promologis, ce dernier connaît depuis quelques années des difficultés à louer à des ménages qui participent au rééquilibrage de l'occupation. Plusieurs logements sont vacants depuis plus de trois mois. Le déficit d'image du fait des problèmes rencontrés peut expliquer cette situation.

Sur la copropriété, les propriétaires souhaitant vendre ont des difficultés à le faire ou le font à des prix très inférieurs à ceux du marché. Depuis janvier 2016, que 8 logements ont été mis sur le marché et exclusivement sur la période 2019/2020. Ils ont été acquis par la Ville par droit de préemption ou par Promologis suite à une vente aux enchères ou par pacte de préférence. Ces décisions ont été motivées par la réalisation de l'opération de renouvellement urbain du secteur de Capele afin de réduire la part de propriétaires privés dans la copropriété dans un souci de maîtrise du foncier.

Les acquisitions sont comprises entre 52 000 € et 80 000 € selon le type d'appartement et leur état d'entretien. Les prix de vente sont bien en dessous des prix du marché muretain sur ce secteur (prix autour de 1500€/m²) et constituent un premier signe de décrochage de l'immeuble sur le marché.

Une convention a par ailleurs été signée au 1^{er} trimestre 2020 entre la Ville de Muret, le Muretain Agglo, l'EPFO et Promologis pour conforter cette politique d'acquisition (cf. annexe D4). En effet, l'EPFO souhaite intervenir sur la copropriété et portera les achats futurs d'appartement avant de les rétrocéder à Promologis au terme de la convention. Deux nouveaux appartements sont en cours d'acquisition par l'EPFO.

Ce secteur est ainsi voué à muter dans le cadre d'un projet urbain qui participe à la diversification de l'habitat sur le quartier. Si aujourd'hui, la copropriété ne peut pas être considérée comme une copropriété dégradée, elle présente des premiers signes de décrochage qui justifient une intervention publique.

⁴ Etude sur le parc privé du quartier Saint Jean 2017- ADIL 31

Plusieurs scénarii sont à l'étude :

- un scénario volontariste qui prévoit la démolition des deux barres des logements libérant un foncier de 2,5 hectares permettant une reconfiguration totale de l'espace.

Les objectifs urbains du projet seraient les suivants :

- proposer des formes urbaines et architecturales qui assurent la couture avec le quartier pavillonnaire avoisinant ;
 - proposer des typologies de logements qui participent à la diversification du quartier. Il sera attendu un programme essentiellement en accession ;
 - gérer le stationnement le moins possible en surface pour créer des espaces publics dédiés au mode doux ;
 - repenser les voiries pour faciliter l'accessibilité du site et sa connexion avec le reste du quartier et de la ville.
- Un scénario moins ambitieux qui prévoit une démolition partielle de la copropriété.

Si la démolition totale de la copropriété n'est pas envisageable pour des raisons juridiques et financières, un second scénario est à l'étude consistant à démolir la barre de logements sociaux et partiellement celle de la copropriété. Ce scénario libère un foncier de 1,9 hectare.

Les objectifs urbains du projet seraient identiques avec une attention particulière sur l'insertion urbaine de la copropriété.

4/ Europe/Blaize

Sur ce secteur, au vu de l'organisation spatiale et des formes urbaines et architecturales, la Ville de Muret et Promologis ont validé la réhabilitation de l'ensemble des résidences et la requalification des espaces publics.

Dans ce quartier, Promologis a ainsi engagé un programme ambitieux de rénovation thermique de ses biens immobiliers. D'ici 2020, l'ensemble de son parc sur ce secteur sera soit rénové, soit intégré dans une opération de renouvellement urbain.

La Ville de Muret a également programmé la rénovation de l'avenue de l'Europe avec la création d'une piste cyclable en site propre allant du pont de l'Europe, jusqu'au droit du cinéma Véo pour par la suite rejoindre le complexe aquatique Aqualudia. Ce nouvel aménagement comprendra donc la création de la piste cyclable, le traitement de la voirie existante ainsi que des espaces verts.

La Ville a aussi mis à l'étude la requalification du square Blaize pour une meilleure appropriation de cet espace vert par ses habitants. Dès que le bureau d'étude présentera un projet approuvé par les élus, il sera exposé aux riverains et aux membres du conseil citoyen pour recueillir leurs observations avant toute mise en œuvre effective.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Non concerné

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

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

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

Les engagements conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain sont les suivants :

- Respect des orientations relatives aux attributions de logements sociaux définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) (cf article 6).
- Assurer le relogement des locataires dans le respect du protocole de relogement annexé à la Convention Intercommunale du Logement (CIA) (cf article 6).
- Assurer une articulation entre le projet de renouvellement urbain et la politique éducative.

Les écoles situées dans le quartier Saint Jean (Mermoz et Saint Exupéry) ainsi que le collège Louisa Paulin sont aujourd'hui rénovés pour accueillir dans les meilleures conditions les élèves. Un travail a été également effectué sur les cartes scolaires pour favoriser la mixité sociale dans les classes. Ce travail doit se poursuivre en articulation avec la mise en œuvre du projet urbain.

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

Non concerné.

Article 4. La description du projet urbain

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

Article 4.1 et 4.2 Description de la composition urbaine et synthèse du programme urbain (éléments clés)

1/ Maïmat

Afin d'insérer au mieux le projet dans son environnement, la maîtrise d'œuvre (PPA architectures comme mandataire) a proposé un système de plots compacts (R+5 à R+8) avec d'importants extérieurs (loggia et terrasses) dédiés aux logements conçus comme une alternative à la maison individuelle.

Ce système de plots a aussi permis de créer des liaisons douces à l'intérieur de l'îlot permettant ainsi de prolonger le sentier fleuri qui traverse du nord au sud le quartier nord. Cette configuration a permis également de proposer des espaces publics généreux dont une esplanade.

Le stationnement a été organisé en sous sol et en poche en limite d'îlot pour maximiser les espaces libres et végétalisés.

La transformation de l'îlot Maïmat terminée en juin 2018 a concerné :

- la démolition de 173 logements ;
- la réhabilitation de 40 logements dont 7 actuellement sociaux et 6 locaux commerciaux ;
- la construction de 8 plots comprenant 172 logements sociaux, 20 logements libres certifiés BBC et 6 locaux commerciaux et associatifs ;
- la création d'une place publique (l'esplanade Piquemal) accueillant le marché le mardi matin ;
- la prolongation du sentier fleuri jusqu'au square Blaize ;
- la construction d'un city stade.

En 2019, la Ville de Muret en partenariat avec le Muretain Agglo ont créé un lieu en pied d'immeuble (ancien local de la Banque Populaire) dédié à l'emploi et à la création d'entreprises sur l'esplanade. Il accueille aussi les 4 médiateurs de proximité embauchés dans le cadre de l'abattement de la TFPB de Promologis et les 2 médiateurs Ville.

Ces interventions sont réalisées sans financement de l'Anru.

2/ Perville (anciennement Gasc Moisand)

La requalification du secteur a été pensée à partir de la démolition des bâtiments pour réaliser une opération neuve autour d'un mail piéton Est/Ouest permettant de relier le quartier à l'avenue Jacques Douzans et à la gare. Ce mail est connecté avec le sentier fleuri qui traverse le quartier du Nord au Sud afin de rejoindre le centre-ville.

Le porteur de projet et la maîtrise d'ouvrage Promologis ont retenu le projet de PPA architectures, déjà choisi pour Maïmat, qui prend en compte les intentions suivantes :

- maintenir une densité équivalente sur le site situé dans le cœur urbain de Muret ;
- créer une liaison douce généreuse qui traverse l'îlot (maille fleuri et arboré) et qui rejoint le sentier fleuri ;
- créer des espaces verts en pied d'immeuble pour mettre à distance les espaces publics des espaces privés ;
- limiter le stationnement en surface en proposant un parking souterrain sous l'immeuble de l'avenue Jacques Douzans et gérant le stationnement en surface par poches en limite de l'îlot ;
- proposer des formes architecturales qui permettent une insertion du projet dans le site avec des bâtiments de faible hauteur en limite de la bande de maisons individuelles au nord, des bâtiments de plus haute hauteur sur l'avenue Jacques Douzans et sur l'avenue de Lattre de Tassigny ;
- proposer des logements avec des balcons généreux ;
- proposer des logements certifiés NF Habitat HQE, RT2012 – 20%.

Le projet Perville est phasé dans le temps :

- 1^{ère} tranche : Douzans (hors financement Anru) sur 2019/2020

Cette tranche concerne :

- la démolition de 46 logements sociaux et deux locaux d'activités réalisée au 2^{ème} semestre 2018 ;
- la reconstruction de 48 logements sociaux (33 PLUS et 15PLAI) livrés au 2^{ème} semestre 2020.

- 2^{ème} tranche : Tassigny 1 sur 2020/2022

Cette tranche concerne :

- le relogement des 50 ménages présents sur l'immeuble ;
- la démolition de l'immeuble composé de 50 logements ;
- la reconstruction de 54 logements collectifs : 36 logements en accession sociale et 18 PLS.

- 3^{ème} tranche : Tassigny 2 sur 2019/2020

Cette tranche concerne la construction de 18 maisons individuelles : 6 maisons en accession et 12 en PLS. La livraison est prévue au dernier trimestre 2020.

Il sera aussi question d'aménager un mail planté et arboré. Cette liaison douce ouvrira le quartier d'est en ouest et prolongera donc le sentier fleuri jusque vers la gare.

- 4^{ème} et 5^{ème} tranche : 2022/2024

Ces tranches concernent :

- le relogement de 60 ménages ;
- la démolition de 60 logements sociaux ;
- la démolition de boxes individuels ;
- la reconstruction de logements avec une diversification de l'offre (ex : accession à la propriété, etc).

3/ Europe/ Blaize

- Opérations de réhabilitation portées par Promologis, sans financement Anru

Sur ce secteur, les résidences suivantes ont été réhabilitées sur la période 2017-2019 :

Adresse	Mise en location	Nombre Logements total	Réhabilitation Thermique en :	Etiquette énergétique avant travaux	Etiquette énergétique après travaux	Type de travaux engagés	Etat de la réhabilitation
1 à 9 AURIOL	1966	45	2013	C - 129	C - 129	Traitement des Façades et modernisation ventilation	Terminée
44 APPT-25 AV. LATTRE DE TASSIGNY - MURET	1978	44	2013	E - 304	C - 100	Performance énergétique, changement d'énergie, création d'une ventilation et mise en sécurité des équipements	Terminée
11 à 15 AURIOL	1966	26	2014	E - 231	C - 121	Performance énergétique, création d'une ventilation, changement aspect des façades et mise en sécurité équipements	Terminée
68 APPTS AV VINCENT AURIOL MURET/ LYAUTEY	2009	68	2013	E - 232	B - 60	Performance énergétique, changement aspect des façades, création de balcons, traitement des voies et abords, changement des appareils sanitaires, mise en sécurité des équipements, création d'une ventilation et désamiantage des logements	Terminée
570 APPT- SQUARE BLAISE - MURET	1966	51	2018	D - 162	B - 81	Performance énergétique, création d'une ventilation, changement aspect des façades et mise en sécurité équipements	En cours
571 APPT- RUE PUJOS - MURET	1966	49	2018	E - 273	B - 81	Performance énergétique, création d'une ventilation, changement aspect des façades et mise en sécurité équipements	En cours
573 APPT- 10 à 22 - AV. DE L'EUROPE-MURET	1966	66	2019	D - 160	B - 81	Performance énergétique, création d'une ventilation, changement aspect des façades et mise en sécurité équipements	En cours
572 APPT- 24 à 36 - AV. DE L'EUROPE-MURET	1966	58	2019	C - 147	B - 81	Performance énergétique, création d'une ventilation, changement aspect des façades et mise en sécurité équipements	A lancer

- Opérations de requalification d'espaces publics

Sur 2020/2021, la Ville de Muret et le Muretain Agglo vont lancer deux importants chantiers de rénovation d'espaces publics, sans financement Anru :

- la requalification de l'avenue de l'Europe avec création d'une piste cyclable en site propre commençant du pont de l'Europe pour aller jusqu'au droit du cinéma Véo pour ensuite rejoindre Aqualudia ;
- la rénovation du square Blaize.

4/ Capele

Sur le secteur Capele, la transformation du site dépend en grande partie de la capacité à intervenir sur la copropriété pour une démolition éventuelle. Une étude juridique a été menée par Promologis pour évaluer sa capacité à exproprier les copropriétaires.

Si il y a une possibilité à intervenir sur la copropriété, un projet urbain ambitieux est envisagé basé sur la démolition des deux barres d'immeuble en R+10. Ce projet urbain pourrait reprendre des éléments proposés dans le cadre de l'étude urbaine de Sol et Cité réalisée en 2017. Néanmoins, une future étude urbaine et programmatique plus poussée devra définir le projet à envisager sur les années à venir.

L'amorçage du projet de renouvellement urbain sur Capele a déjà démarré par la réhabilitation de l'ancien stand de tir, situé à proximité de la place des cirques, devenu une salle de quartier (salle Maïté Anglade). L'autre partie a été mise à la disposition de la Croix Rouge. A côté, la Ville a installé un city park ainsi qu'un skate park permettant aux jeunes du quartier de s'y retrouver et se divertir.

Il s'est poursuivi par la réalisation de différents aménagements faits par la Ville de Muret aux abords des immeubles à Capele. Un travail a ainsi été mené pour redéfinir les espaces verts en pied d'immeuble et en façonner de nouveaux. Des cheminements piétons ont été créés pour ouvrir ce quartier et mieux desservir

les zones de stationnement. Un nouveau parking aérien a aussi été créé afin de lutter contre le stationnement anarchique.

Par la suite, cet amorçage a continué en 2018 avec la démolition d'une cage d'escalier sur la rue de Mones del Pujol de 8 logements permettant d'ouvrir le site sur l'avenue Vincent Auriol. La résidence construite en 1966 comprenant au départ 49 logements sur un bâtiment composé de 6 cages d'escalier en R+4. Après les travaux, il demeure 41 logements composés de T4 et T5.

Le reste de la résidence a été complètement rénovée avec le traitement des pieds d'immeuble, le remplacement des menuiseries extérieures et des moyens de chauffage, la réhabilitation complète des pièces humides, la mise en place d'une isolation thermique extérieure, la création de containers enterrés, etc. Ces travaux ont permis aux locataires d'avoir un meilleur confort thermique et acoustique, une baisse de leurs charges et une amélioration de leur cadre de vie.

En 2019, l'ébauche du renouvellement urbain sur Capele s'est poursuivie avec l'acquisition de 3 biens par la Ville et d'un bien par Promologis dans la copropriété. Par ailleurs, un 5^{ème} appartement est en vente et devrait être acquis par l'une de ces deux entités.

Afin de définir au mieux le futur projet Capèle, il est nécessaire d'engager une étude urbaine et programmatique dès 2020 voire 2021 qui devra aboutir à un véritable schéma directeur d'aménagement. Ce schéma directeur devra apporter des solutions contribuant à désenclaver le quartier et à le restructurer en profondeur. Pour ce faire, une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire devra aborder l'ensemble des items suivants, entre autre :

- les réseaux (transports et infrastructures de premier rang qui sont autant de coupures urbaines) ;
- la voirie urbaine (création d'espaces avec du mobilier urbain, etc) ;
- les espaces publics ;
- le paysage et l'environnement ;
- l'économie ;
- le social ;
- l'habitat et la construction ;
- le stationnement ;
- la complétude ou la valorisation des équipements publics.

Il sera sans doute nécessaire de co-construire ce projet de quartier avec la population au sein d'ateliers d'urbanisme participatif, méthode couramment utilisée dans ce type de projet.

L'étude sera prise en charge à part égale entre l'Anru et le Muretain Agglo avec ses partenaires associés.

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

Concernant la transformation de l'îlot Gasc Moisand/Perville, ce projet prévoit la démolition de 110 logements sociaux qui devront être reconstruits sur Muret en dehors du quartier et sur le reste du Muretain.

A ce stade, les opérations qui seront réalisées dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie n'ont pas encore été repérées. Pour autant et en cohérence avec les orientations de la Conférence Intercommunale du Logement, ces logements seront principalement reconstruits :

- sur Muret en dehors des quartiers prioritaires ;
- sur Muret dans le centre ville dans le cadre du projet de revitalisation ;

- sur les communes du Muretain Agglo ayant été repérées comme ayant une capacité d'accueil au regard de l'occupation de leur parc social, et leur niveau d'équipements et de services ainsi que de leur desserte en transport en commun (cf. annexe carte des communes ayant une capacité d'accueil).

Répartition de l'offre reconstruite en termes de financement de logements sociaux :

	PLUS	PLAI	TOTAL
Nombre	44	66	110
Pourcentage	40%	60%	100%

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

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

- Maïmat

La stratégie de diversification résidentielle sur le quartier a démarré dès 2010 avec la définition du programme Maïmat qui prévoyait 44 logements en PSLA sur les 192 construits, soit 23% de logements diversifiés. Face à la difficulté de commercialiser les logements, seulement 20 ont été mis en vente, soit 10% du programme.

- Perville

La stratégie de diversification se poursuit sur le projet Perville avec une part plus élevée de logements destinés à la vente directe avec une TVA à taux réduit. En effet, près de 50% du programme est destiné à la vente. Ces logements seront mis progressivement sur le marché :

- 2018-2019 : 6 maisons en bande ;
- 2021 : 36 logements collectifs ;
- 2025 : pas encore de précisions sur le nombre de logement collectif.

Le reste du programme est constitué de logements PLS qui participent également à la diversification du parc résidentiel du quartier. L'objectif étant d'améliorer la mixité sociale, Promologis recherchera divers types de ménage dont certains ayant des liens avec l'emploi, des seniors, etc, même si le niveau de loyer pourra être inférieur au plafond PLS. Au vu de l'image actuel du quartier et du profil des demandeurs de logements sociaux sur ce secteur, les loyers augmenteront progressivement pour atteindre le niveau attendu dans la convention APL une fois le quartier rénové et que des ménages aux revenus PLS pourront être intéressés pour s'installer sur le secteur.

- Europe/ Blaize

La vente HLM dans l'ancien viendra également participer à la diversification résidentielle sur le quartier. Aujourd'hui, Promologis a obtenu depuis 1996, 179 autorisations de vente sur le quartier et 57 logements restent encore à vendre.

Copropriété Promologis	Date d'autorisation	Nombre de logements sociaux vendus	Nombre de logements sociaux à vendre
7-11 SQUARE DE LATTRE DE TASSIGNY	1996	22	8
5-7-9-11 rue Mones del Pujol	1996	33	7
1-3-5-7-9 rue Capele	1996	58	0
2ter-4 avenue Vincent Auriol	2007	29	2
33 avenue de l'Europe 2 et 2bis avenue Vincent Auriol	2007	30	20
35-37-39 avenue de l'Europe et 6 square Michelet	2013	7	20
TOTAL		179	57

Au vu des derniers textes réglementaires et du projet de Convention d'Utilité Sociale de Promologis, les autorisations de vente sur le quartier risque d'augmenter mais pour l'instant la commune n'a pas encore donné sa validation. Une discussion est en cours entre la Ville de Muret et Promologis à ce sujet.

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

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

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

14 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 12.5% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :

- 14 droits de réservation correspondant à 12.5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés. Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Aucune contrepartie foncière n'est mobilisée par le Groupe Action Logement.

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

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

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

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

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

En matière de relogement :

- élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain ;
- assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge ;
- conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire.

En matière d'attributions, il est nécessaire de prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. L'objectif est de finaliser une convention intercommunale d'attribution avant d'ici deux ans afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

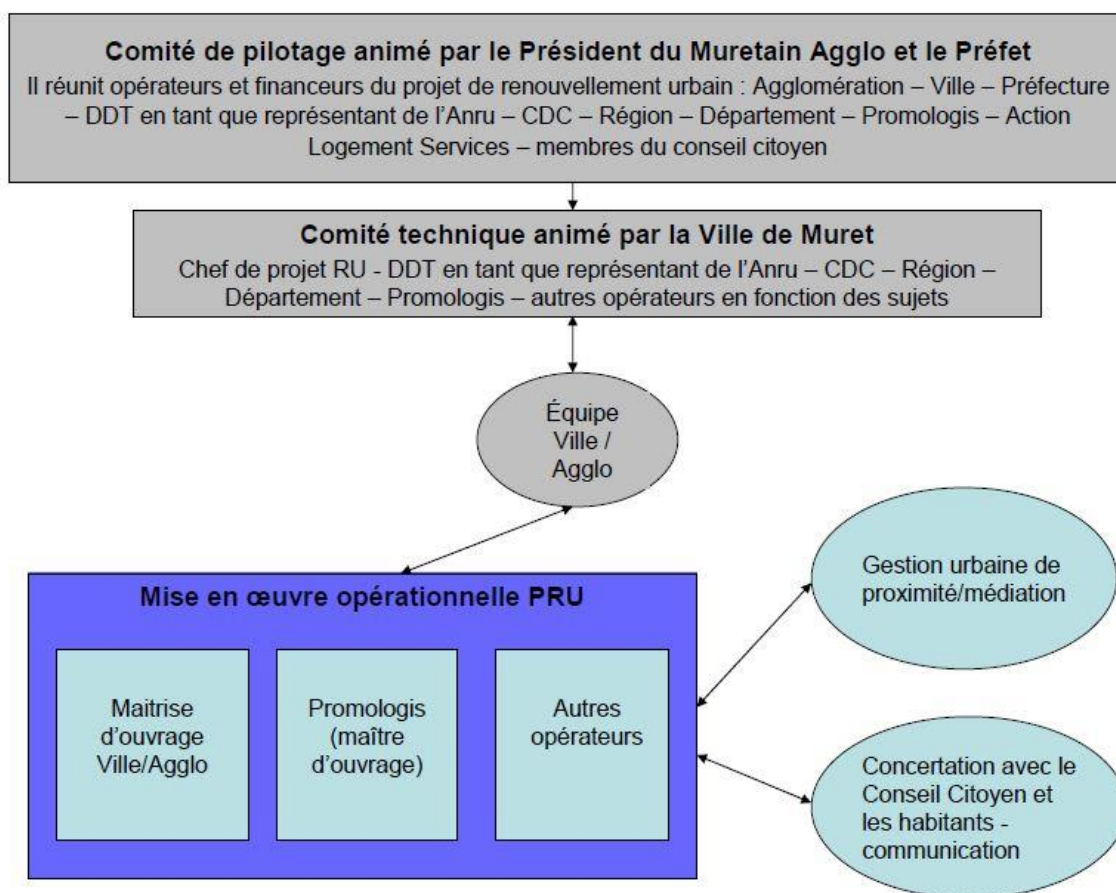
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et la (les) commune(s) concernée(s) est organisé de la façon suivante :

- Le Muretain Agglo, compétent en matière de politique de la ville, porte le contrat de ville ainsi que le projet de renouvellement urbain en lien avec la ville de Muret ;
- Le suivi opérationnel du projet de renouvellement urbain est assuré par la Ville de Muret.

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



Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la commune conduit le pilotage opérationnel du projet. Elle mobilise pour cela :

- le directeur général des services ;
- un chef de projet renouvellement urbain qui anime également le contrat de ville.

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

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

- implication des conseils citoyens dans l'élaboration du projet ;
- présentation du projet et concertation dans le cadre de réunion publique.

La participation citoyenne est maintenue à travers le conseil citoyen Nord/Saint Jean qui couvre le quartier prioritaire. Il est composé de 20 à 25 membres représentants pluralistes et paritaires des habitants, d'associations et d'acteurs locaux. Ce conseil a été complété par des citoyens tirés au sort dans les listes électorales du quartier concerné. La mandature des membres est de deux ans.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

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

1/ Promologis

Le suivi des opérations en maîtrise d'ouvrage Promologis est assuré par un responsable d'opération et un responsable de chantier. Ces derniers dépendent du directeur de la maîtrise d'ouvrage qui participe aux comités techniques et comité de pilotage.

Le relogement des ménages impactés par le projet de renouvellement urbain est assuré par l'agence Promologis située à Muret. Le processus de relogement est piloté par la responsable des attributions placée sous la responsabilité de la directrice d'agence.

2/ Ville de Muret

Les opérations en maîtrise d'ouvrage Ville de Muret sont suivies par un chef de projet qui dépend du directeur des services techniques. Il rend des comptes régulièrement au chef de projet renouvellement urbain dans le cadre de réunion de « pôle urbain ».

3/ Muretain Agglo

Les opérations envisagées en maîtrise d'ouvrage Muretain Agglo (travaux de voirie) sont déléguées à la Ville de Muret.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

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

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et co-construit avec les habitants et usagers du quartier concerné.

L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

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

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

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

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

	Montant d'investissement	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
PROMOLOGIS PERVILLE	13 867 000 € HT	5%	11 100

Le calcul des heures travaillées est effectué à partir des variables suivantes:
 $\text{Heures} = \text{montant HT} \times \text{part de main d'œuvre (48\%)} \times \text{effort d'insertion (5\%)} / \text{coût horaire chargé (30€HT)}$.

- Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre
- Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain
- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion
- Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

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

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

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

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C2. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. L'ANRU ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

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

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

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

Le cas échéant, les cofinancements du PIA au titre de l'axe 2 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

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

Les actions d'ingénierie cofinancées par l'ANRU, à l'exception du relogement des ménages avec minoration de loyer, peuvent être regroupées en tout ou partie au sein de la même opération d'ingénierie. La fiche descriptive en annexe C3 détaille ces actions.

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**

En complément des études urbaines réalisées en 2017 sur le nord du quartier, il a été décidé de conduire les études complémentaires sur le secteur Capèle pour faire aboutir un schéma directeur précisant la programmation à mettre en œuvre pour faire muter durablement ce secteur. Ces études permettront de consolider le projet urbain et son calendrier opérationnel qui fera l'objet d'une présentation à l'ANRU.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
Etudes urbaines et Schéma directeur secteur Capèle	669-6031001-14-0001-002	31395 Muret 6031001 Saint-Jean	CA LE MURETAIN AGGLO	100 000,00 €	50,00 %	50 000,00 €	Signature de la convention

- **La conduite du projet de renouvellement urbain**

- Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Il s'agit du financement du poste de chef de projet sur la durée de la phase d'études urbaines. Un poste de chef de projet a précédemment fait l'objet d'un financement dans le cadre du protocole de préfiguration 2016-2017.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
1 Chef de projet RU quartier Saint-Jean	669-6031001-14-0001-001	31395 Muret 6031001 Saint-Jean	CA LE MURETAIN AGGLO	230 000,00 €	50,00 %	115 000,00 €	Signature de la convention

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

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Le projet de renouvellement urbain du QPV Saint-Jean à Muret porte la démolition de 110 logements locatifs sociaux (soit 2 résidences) situées sur le secteur Perville (anciennement nommé Gasc-Moisand).

En l'absence d'opération d'aménagement d'ensemble, le traitement des espaces résidentiels collectifs suite à la libération du foncier est intégré aux dépenses à financer ; en conséquence, la valorisation foncière des terrains libérés est portée directement au bilan de chaque opération de démolition.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Tassigny – Square de Latre de Tassigny - 50 logements locatifs sociaux	669-6031001-21-0001-001	31395 Muret 6031001 Saint Jean	PROMOLOGIS-SA D HABITATION LOY	761 216,00 €	80,00 %	608 972,80 €	Signature de la convention
Gasc Europe – 1 à 12 rue Joseph Gasc – 60 logements locatifs sociaux	669-6031001-21-0001-002	31395 Muret 6031001 Saint Jean	PROMOLOGIS-SA D HABITATION LOY	436 887,00 €	80,00 %	349 509,60 €	Signature de la convention

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'Anru

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

L'intégralité de l'offre de logements locatifs sociaux démolis dans le QPV sera reconstituée hors site, soit 110 logements sociaux. Elle est fléchée en maîtrise d'ouvrage de la SA d'HLM Promologis.

A la signature de la convention, la localisation précise hors site de la reconstitution de l'offre démolie n'est pas connue.

La ligne financière qui lui est affectée sera scindée en plusieurs opérations au fur et à mesure de la connaissance des adresses de programmation.

Le démarrage opérationnel des opérations permettant de délivrer les DAS, interviendra avant la date limite d'engagement prévu par le règlement général de l'ANRU à savoir le 31 décembre 2024.

A ce stade, la répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établit de la façon suivante :

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	44	A préciser ultérieurement	A préciser ultérieurement	Sans objet	4
PLUS AA	0			Sans objet	
Total PLUS	44	A préciser ultérieurement	A préciser ultérieurement		4
% PLUS sur le total programmation	40.00%				4
PLAI neuf	66	A préciser ultérieurement	A préciser ultérieurement		4
PLAI AA	0				
Total PLAI	66	A préciser ultérieurement	A préciser ultérieurement		4
% PLAI sur le total programmation	60.00%				4
Total programmation	110	A préciser ultérieurement	A préciser ultérieurement		4

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
66 PLAI et 44 PLUS HORS SITE	669-6031001-31-0001-001	31395 Muret 6031001 Saint-Jean	PROMOLOGIS-SAD HABITATION LOY	PLUS	44	541 200,00 €	...	541 200,00 €	Signature de la convention
				PLAI	66	646 800,00 €	514 800,00 €	1 161 600,00 €	
				total	110	1 188 000,00 €	514 800,00 €	1 702 800,00 €	

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

Sans objet.

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

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

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région ou du département notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'Anru et la région (ou le département)

Le présent programme ne comporte aucune opération financée par la Région Occitanie.

Néanmoins, La région est engagée dans le soutien aux quartiers prioritaires de la politique de la ville. Elle a ainsi mis en place en dehors du droit commun différentes aides en faveur du renouvellement urbain parmi lesquelles l'aménagement et la qualification des espaces publics, la création ou la réhabilitation d'équipements de quartier ainsi que l'équipement public du type "petit commerce". A ce titre, la Région Occitanie pourra être sollicitée financièrement ultérieurement.

Le présent programme ne comporte aucune opération financée par le Département de la Haute Garonne.

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Non concerné.

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

Le présent programme ne comporte aucune opération financée par la Caisse des dépôts et consignations. Néanmoins, ils pourront être sollicités si nécessaire.

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

Le présent programme ne comporte aucune opération financée par d'autres partenaires associés.

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS

Non concerné.

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'Anru ou, à titre informatif, celles financées au titre de l'action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » (axe 1 : « Viser la très haute performance et l'innovation environnementale pour le renouvellement urbain »). Les financements de l'Anru au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de maturation du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier signé par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'Anru, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers Anru prévisionnels, déclinés entre montant de subventions Anru prévisionnels et les

volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'Anru au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de **2 826 282.40 €**, comprenant **1 638 282.40 €** de subventions, et **1 188 000 €** de volume de prêts distribués par Action Logement Services.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **239 620.60 €**. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de **239 620.60 €**. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- la participation financière de la Région Occitanie s'entend pour un montant indicatif prévisionnel maximum de **254 000 €** pour des opérations sélectionnées parmi celles décrites aux articles 9.1.1.2 et 9.1.1.3 et dont la ventilation est donnée dans le tableau financier de la convention (annexe C4).

Pour rappel :

- le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C8 pour un montant de **98 540 €** de participation financière de l'ANRU.

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

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Anru

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

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

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

Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – Anru, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'Anru et Action Logement.

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

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

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

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

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

La Région Occitanie participera au financement de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux présentée à l'article 9.1.1.3, conformément aux orientations prises par sa Commission Permanente les 24 mars 2017, 15 décembre 2017 et 12 octobre 2018. Sa participation financière prévisionnelle par opération est précisée dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 de la convention s'élève, sous réserve notamment de l'obtention de co-financements infrarégionaux, à 254 000 € pour 110 Logements Locatifs Sociaux. Elle est susceptible d'évoluer au gré des modifications de programmation de la reconstitution des logements.

Les projets sollicitant le soutien financier de la Région seront examinés sur la base des dispositions réglementaires (dispositifs et règlement d'intervention régional) en vigueur à la date du dépôt des dossiers correspondant.

Par ailleurs, sous réserve de l'évolution des dispositifs régionaux et de leurs critères d'application, la Région Occitanie se réserve la possibilité de mobiliser ses politiques de droit commun, et d'intervenir sur d'autres volets du projet par voie d'avenant.

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

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

Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

Article 12.2 Les revues de projet

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

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

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'Anru),
- respect du programme financier du projet,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,
- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance.

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

Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'Anru.

Article 12.3 Les points d'étape

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

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

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

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

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

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

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

Article 13. Les modifications du projet

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

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

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

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'Anru.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'Anru.

Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'Anru, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.

Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle suivront les modalités précisées par note d'instruction du directeur général. Elles sont notifiées par tout moyen au porteur de projet et au directeur général de l'Anru.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

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

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

Article 14.1 Le respect des règlements de l'Anru

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

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU, modifiés ou édictés postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'Anru.

Le conseil d'administration de l'Anru peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

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

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

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

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

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

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'Anru peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

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

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

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

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

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

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 2^{ème} semestre 2020, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2^{ème} semestre 2027.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des Parties prenantes.

La signature de la convention par les Partenaires associés, susceptible d'intervenir postérieurement à la signature de la convention par les Parties prenantes, n'aura aucune incidence sur la date de prise d'effet de la présente convention.

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

Article 14.6 Le traitement des litiges

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

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

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

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

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

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

Article 17.2 Signalétique

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

Les signataires de la présente convention pluriannuelle confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans le règlement général et le règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU.

Date:

Signatures:

Le/La Président du Muretain Agglo de Muretain Agglo	DocuSigned by: André Mandement E7434F2D1F31420...
Le/La Maire de la Ville de Muret de Ville de Muret	DocuSigned by: André Mandement A12F97E3F184429...
Le/La Présidente de la région d'Occitanie de Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée	DocuSigned by: Carole Delga FC6BA0E6C27649C...
Le/La Président du Conseil départemental de Conseil départemental de la Haute Garonne	DocuSigned by: Georges Méric 67670CEAD48B41B...
Le/La Directeur régional de Action Logement Services	DocuSigned by: François Magne E0323DD9A7DE45A...
Le/La Directeur territorial de Caisse des Dépôts	DocuSigned by: Olivier Livrozet 3246AACE4DCB4E4...
Le/La Directeur général de Promologis	DocuSigned by: Philippe Pacheu 4042475E8293496...

Le/La Préfet du département de la Haute Garonne
de Préfet de la Préfecture de la Haute Garonne

DocuSigned by:
Etienne Guyot
2BFABD25EC434AF...

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

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

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

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

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

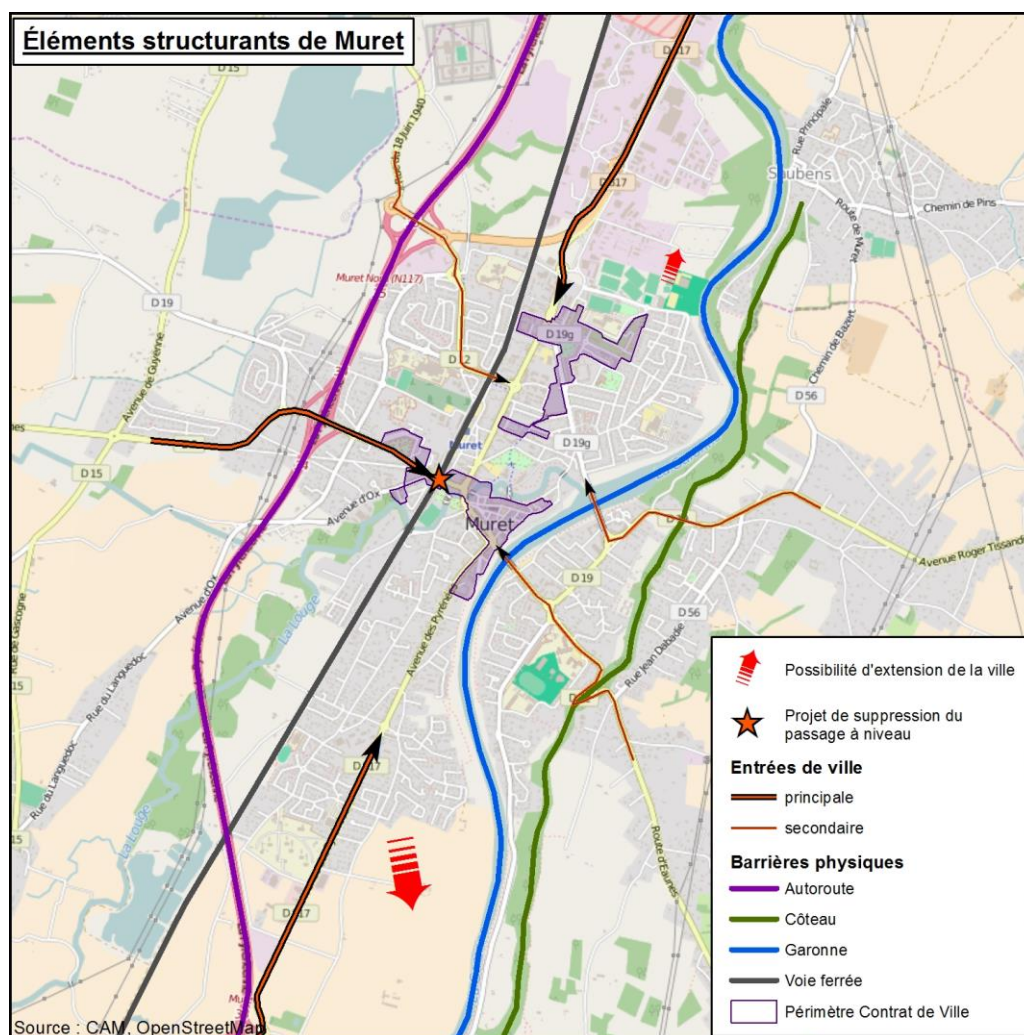
- C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations
- C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet – sans objet
- C3 Fiches descriptives des opérations programmées

- C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'Anru et concernées par la présente convention pluriannuelle
- C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD – sans objet
- C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts – sans objet
- C7 Convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » - sans objet
- C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau du protocole signé)

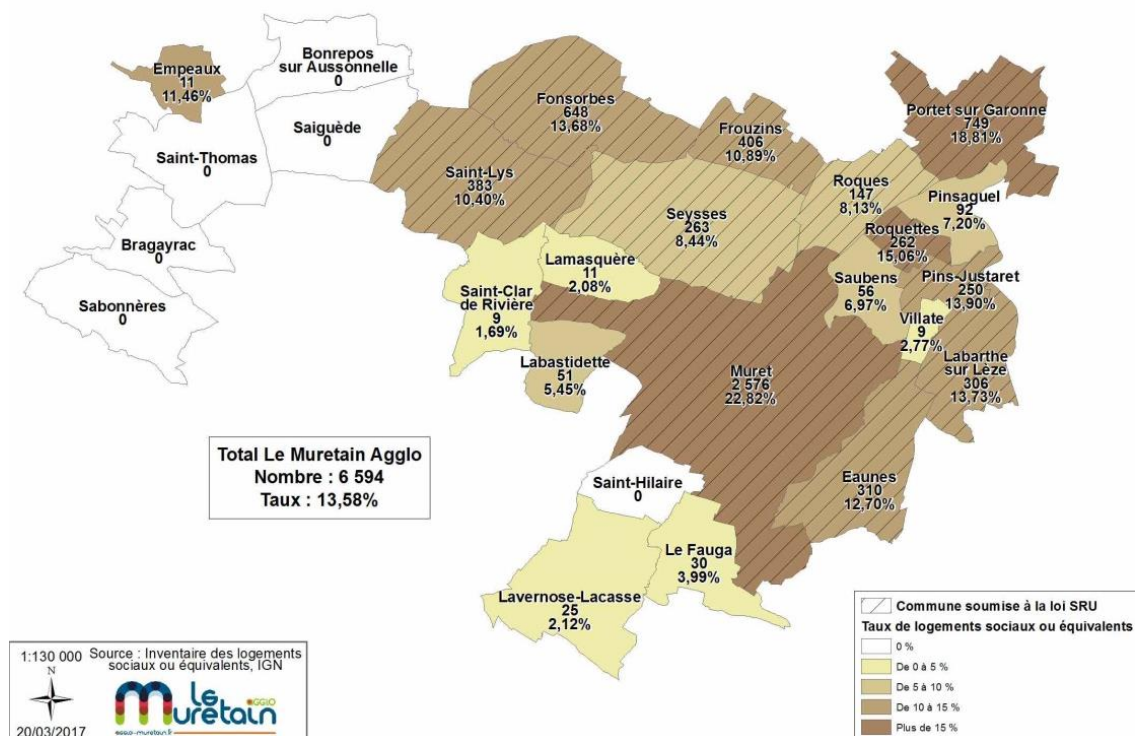
D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :

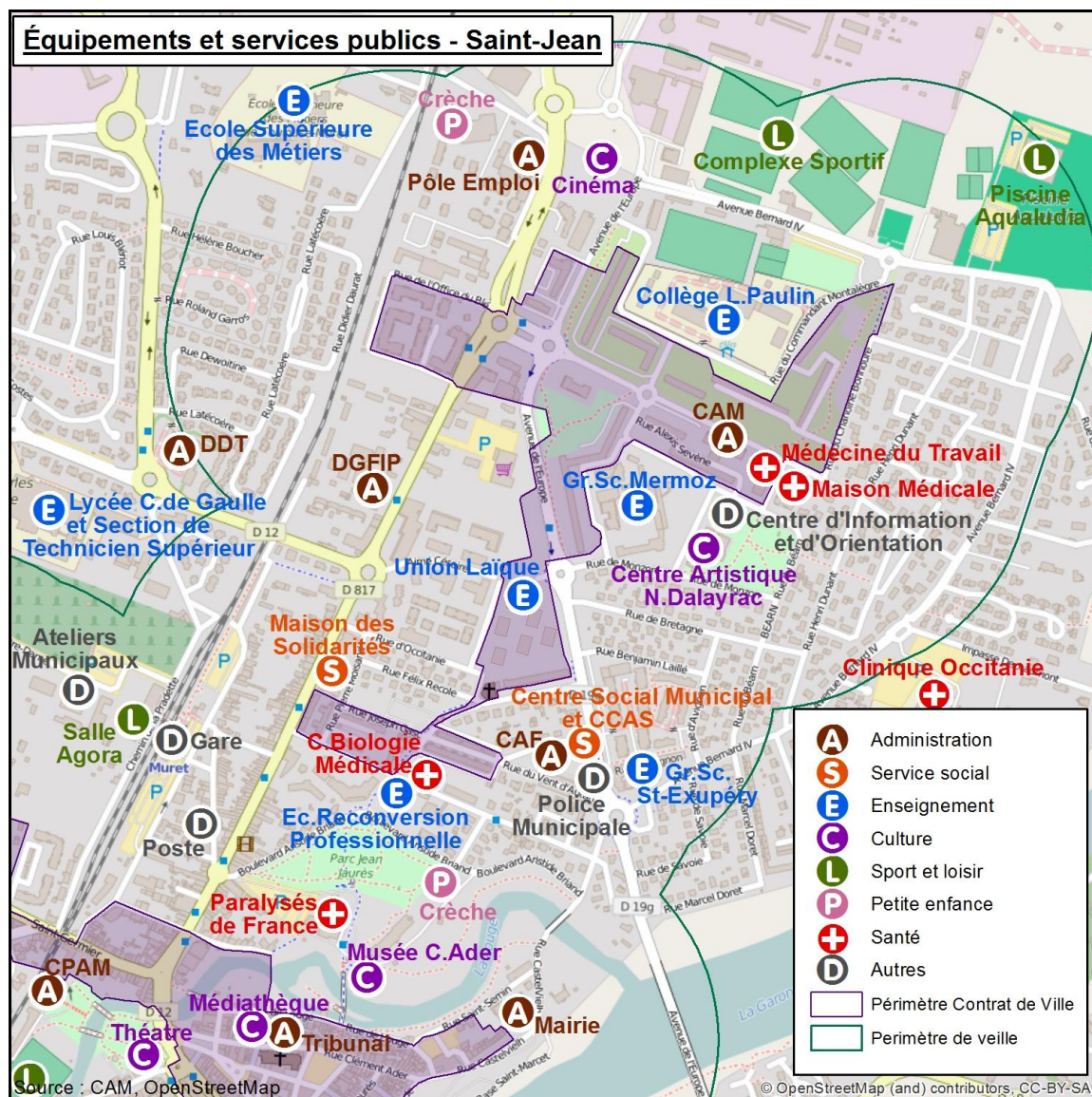
- D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant)
- D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant – sans objet
- D3 Charte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

Annexe A2 – Cartes de présentation du quartier qui fait l'objet du projet de renouvellement urbain

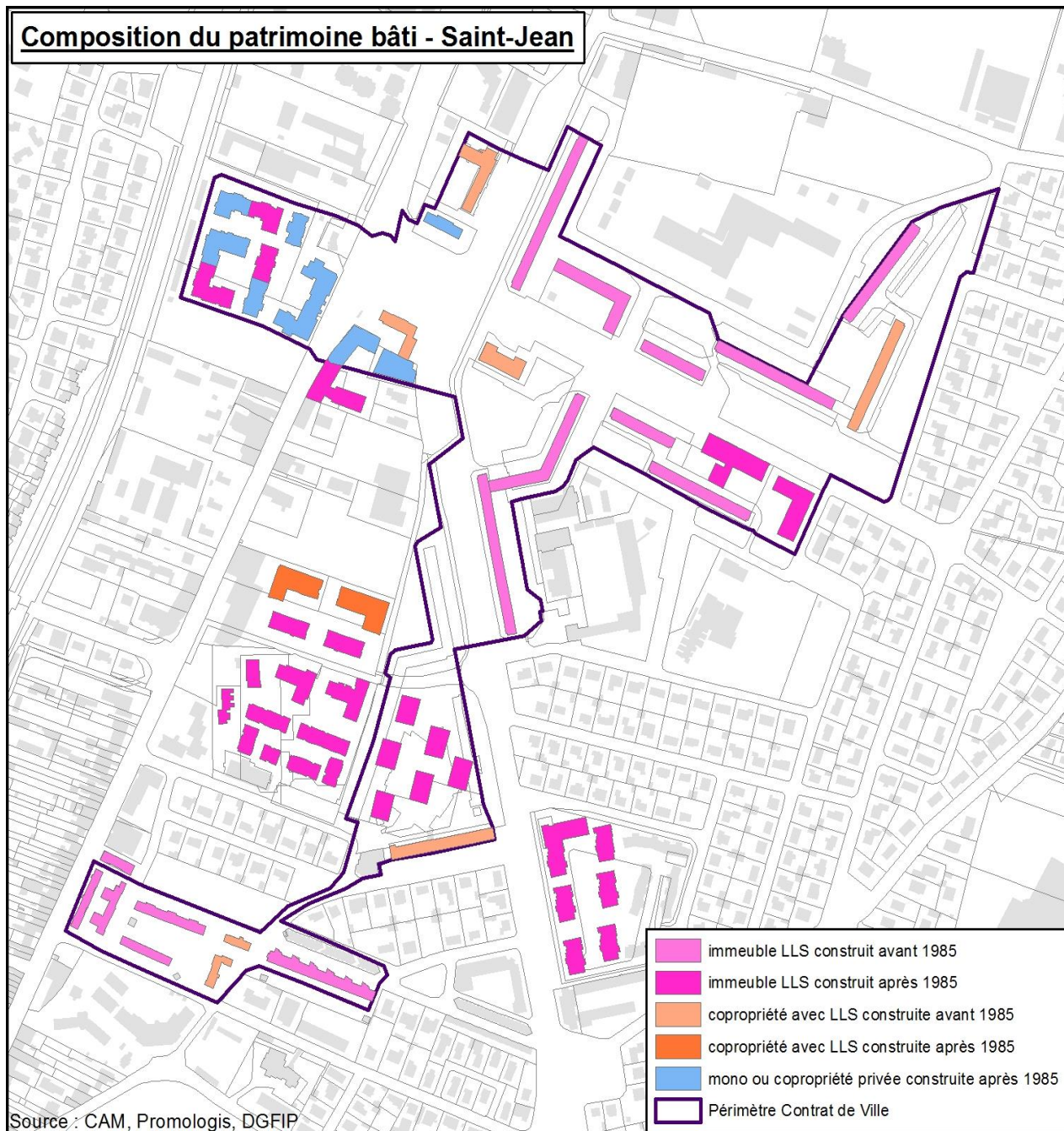


Nombre et taux de logements sociaux ou équivalents (selon article 55 de la loi SRU), par commune en 2016

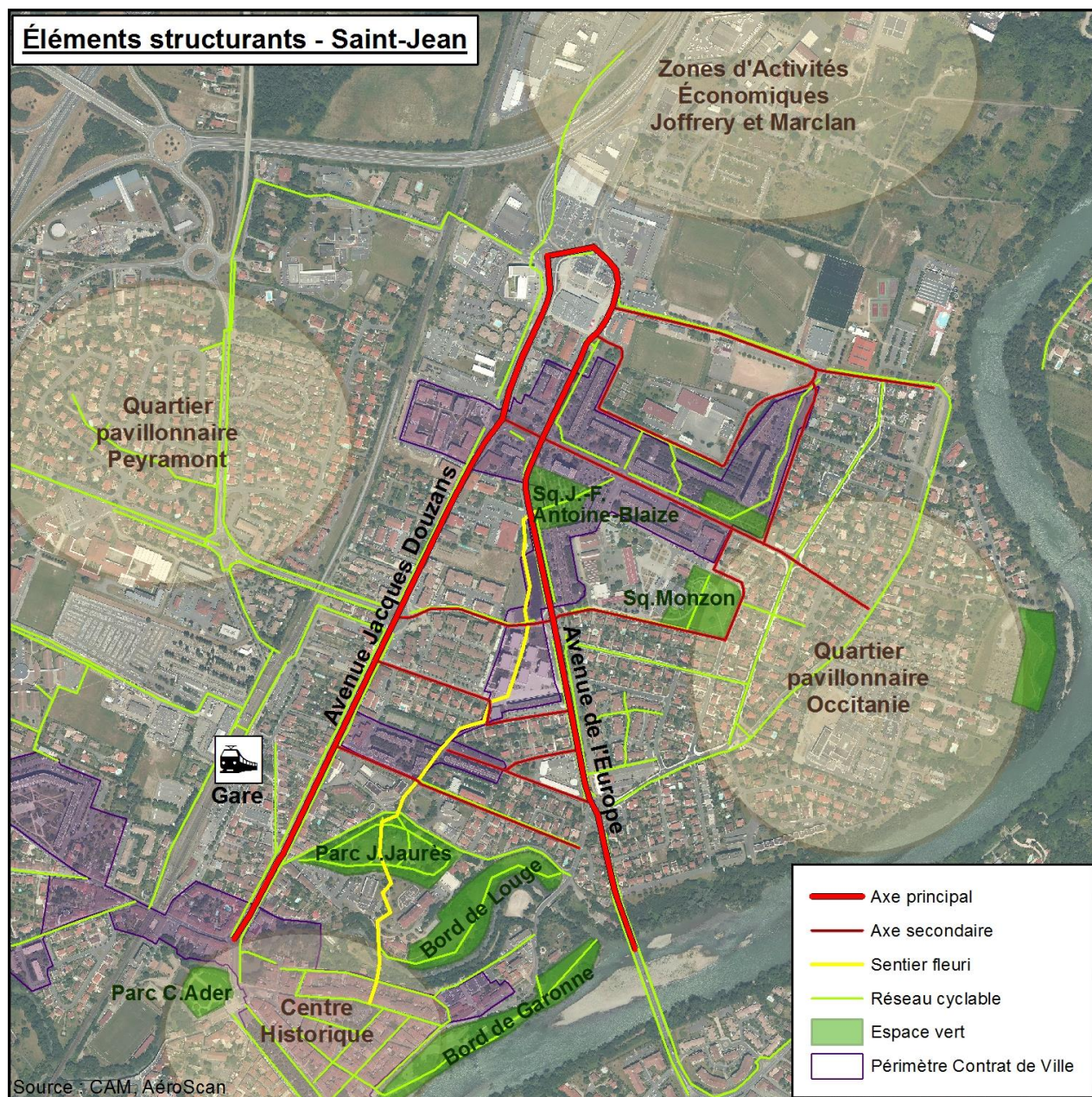




Composition du patrimoine bâti - Saint-Jean



Annexe A3 – Carte présentant les différents éléments du fonctionnement urbain du quartier



Annexe A4 - Synthèse de la phase protocole de préfiguration

Etape préalable à la convention pluriannuelle, le protocole de préfiguration du projet de rénovation urbaine du quartier Saint Jean a été signé le 8 juin 2016, par l'ensemble des partenaires concernés par le projet (financeurs et maîtres d'ouvrage). Il a permis de préciser les orientations stratégiques et opérationnelles à poursuivre par la communauté d'agglomération et la ville sur les 2 quartiers prioritaires.

Le protocole comprend une première partie sur la présentation du territoire :

- présentation du territoire de l'agglomération et de la ville de Muret : volets socio éco démographique, habitat, espaces et équipements publics, développement économique ;
- présentation des deux quartiers prioritaires : volets socio éco démographique, habitat, espaces et équipements publics, développement économique ;
- présentation des actions de développement social et urbain réalisées sur ces deux quartiers.

Une seconde partie est vouée au projet de développement à l'échelle de l'agglomération et de la ville :

- présentation des orientations stratégiques de la ville et de l'agglomération en terme de développement urbain et notamment les objectifs de mixité sociale et de développement économique ;
- présentation des orientations stratégiques sur les quartiers prioritaires qui découlent des objectifs pré-cités.

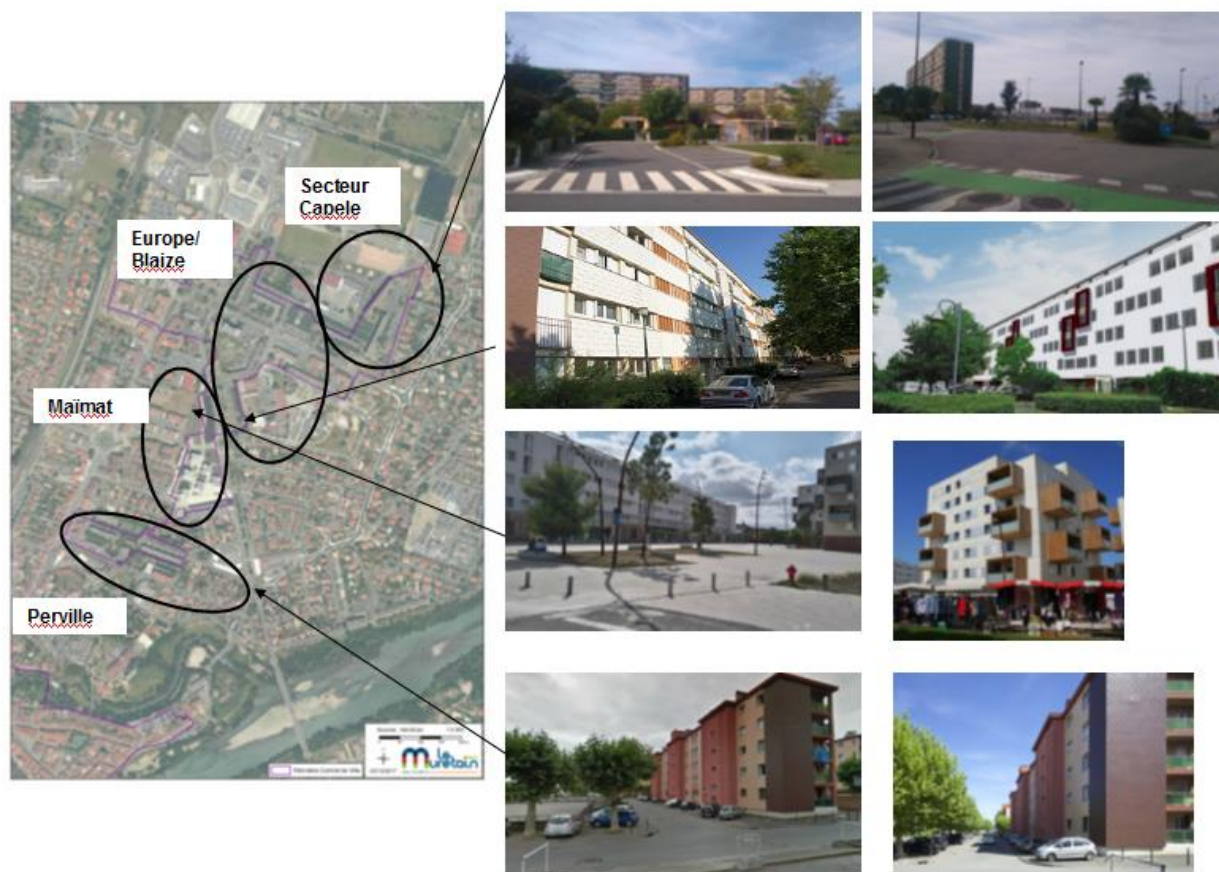
Une troisième partie est consacrée aux études à réaliser et au pilotage envisagé pour la bonne réalisation du projet.

- **Etude sur le marché immobilier de Muret (location et la vente)** : l'objectif est d'étudier la demande actuelle sur Muret et sur Saint Jean en particulier (typologies recherchées, niveau de prix à la vente et à la location) afin de définir la future programmation du projet de renouvellement urbain.
Maîtrise d'ouvrage : Le Muretain Agglo
- **Etude sur le parc social de l'agglomération du Muretain** : typologies et loyers pratiqués/ caractéristiques de l'occupation / caractéristiques de la demande en logement social. Le but est de définir les besoins structurels en logements sociaux sur l'agglomération et sur Muret en particulier pour définir la future programmation sur le quartier Saint Jean
Maîtrise d'ouvrage : le Muretain Agglo dans le cadre de la conférence intercommunale du logement
- **Etude sur les copropriétés** du quartier Saint Jean : diagnostic du bâti et de la gestion des copropriétés impactées par le projet urbain
Maîtrise d'ouvrage : Promopyrene
- **Etude urbaine sur le quartier Nord-Saint Jean** (secteur Capele - terrain Lacroix - terrains municipaux) : définir un schéma d'aménagement pour ce secteur.
Maîtrise d'ouvrage : Ville de muret
- Etude sur le **développement commercial** du centre ville de Muret (centre historique – avenue Jacques Douzans)
Maîtrise d'ouvrage : Ville de Muret
- Etude sur l'opportunité de créer un **tiers lieu relais d'entreprises** sur le quartier Saint Jean. Il s'agirait de proposer des surfaces de bureaux pour accueillir des habitants de Muret qui souhaiteraient faire du télétravail depuis ces espaces.
Maîtrise d'ouvrage : Le Muretain Agglo

- Etude de faisabilité pour développer un **pôle silver économie** sur Muret et sur les quartiers prioritaires en particulier : positionnement du territoire, programmation adaptée, opportunité d'installer une pépinière.
Maîtrise d'ouvrage : Le Muretain Agglo
- **Réalisation d'un schéma directeur** pour le quartier saint Jean.
Ce schéma directeur définit l'ensemble des projets immobiliers et des projets d'espaces publics à prévoir sur le quartier Saint Jean.
Maîtrise d'ouvrage : Ville de Muret
- **étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH RU** sur le centre ville.
L'étude doit permettre de faire un diagnostic technique et social, réaliser une étude du foncier, faire un premier chiffrage de l'ensemble des travaux à réaliser et une proposition de montage opérationnel. L'OPAH RU devra s'accompagner d'autres dispositifs pour permettre de redynamiser le commerce en centre ville et réhabiliter les locaux vacants.
Maîtrise d'ouvrage : Ville de muret
- étude de faisabilité technique, juridique et financière pour **créer une régie de quartier** sur Muret.
L'étude sera réalisée en régie.
Maîtrise d'ouvrage : Ville de Muret

De plus, au titre du protocole, la requalification du secteur Gasc Moisand, appelé aujourd'hui « Perville », a fait l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage des travaux, hors convention ANRU. La réalisation a démarré en 2018 avec la démolition/reconstruction de 46 logements sociaux et deux locaux d'activités situés avenue Jacques Douzans.

Annexe A5 – Carte du périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU



Annexe A9 – Cartes thématiques permettant de comprendre la situation avant/après

Photographies aériennes - Maïmat



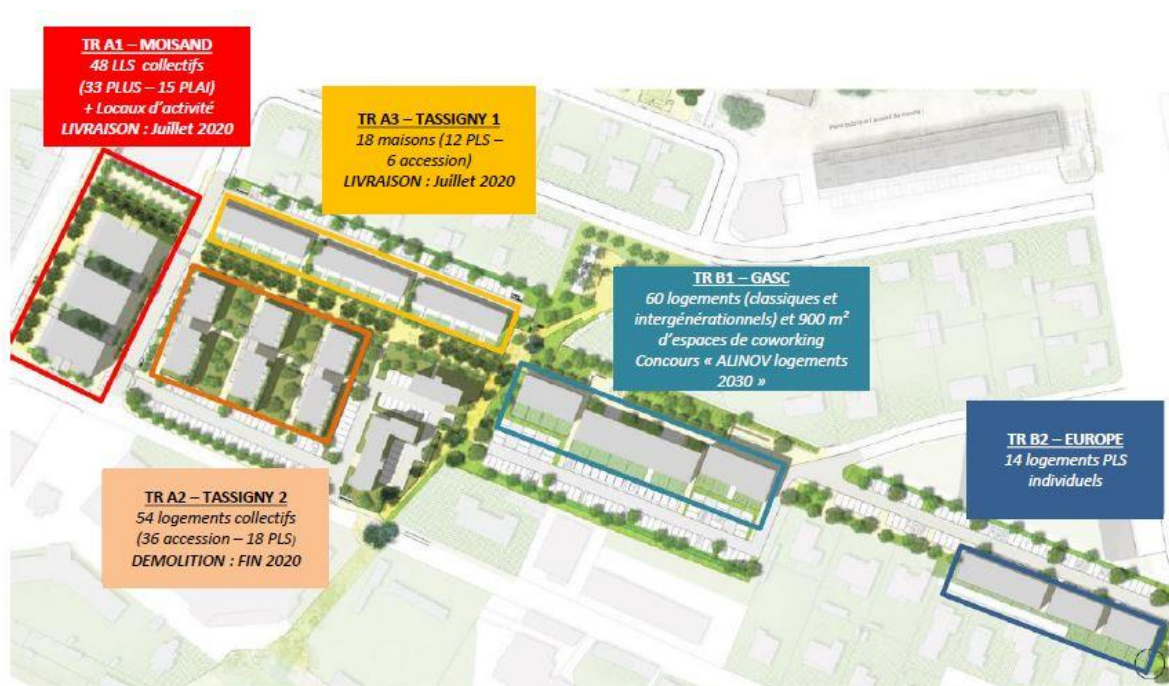
Convention pluriannuelle du projet urbain du quartier Saint Jean

Perville

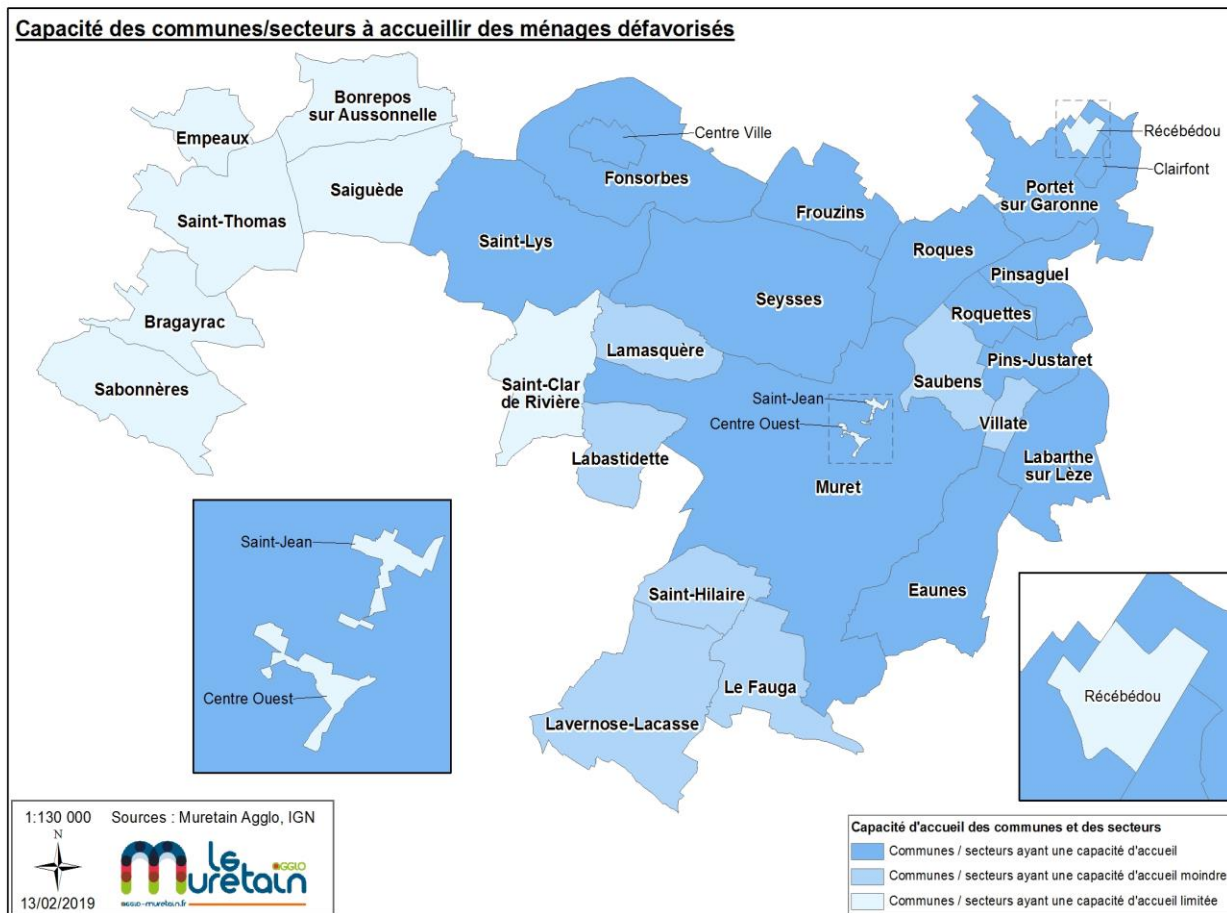
Etat des lieux



Projet



Annexe A10 - Localisation de la reconstruction de l'offre démolie



Annexe B1 – Description des contreparties foncières pour le groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité)

Sans objet.

Annexe B2 – Description des contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent 14 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 12.5 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent en :

- 14 droits de réservation correspondant à 12.5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit

Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL et la CIA.

Ces contreparties sont définies en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Les modalités de mise à disposition de ces droits de réservation sont différentes en fonction de la localisation des logements concernés (dans ou hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

A – Pour les droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 14 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée ^{*1} :

Localisation visée**	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisé sur le contingent non réservé de l'Organisme HLM	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
Exemple : 6031001.31.0001.001 Hors QPV – opération non fléchées (66 PLAI – 44 PLUS)***	Promologis	PLUS PLAI	2027	14	Equilibre entre les typologies futures	Bonne desserte –

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributeur(s).

*adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible

*** L'identification des adresses des 110 logements se fera au travers d'un avenant à la présente convention ou dans le cadre d'un ajustement mineur avec une réactualisation de la présente annexe B2 en lien avec les équipes d'Action Logement Services.

B - Pour les droits de réservation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux – sans objet

➤ Les opérations de requalification en milieu occupé

Au total **xx** droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants. Ces droits sont répartis entre :

- **xx** droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,
- **xx** droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45000 € par logement.

¹ Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributeur(s).

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée¹⁰ :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contribuable	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs

*adresse précise et nom de la commune

➤ Les opérations de requalification ayant nécessité la libération des logements concernés

Au total **xx** droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dont la requalification ayant nécessité la libération des logements concernés est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

- **xx** droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,
- **xx** droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45000 € par logement.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services. Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée² :

² Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contribuable(s)

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs

*adresse précise et nom de la commune

2. [Le cas échéant]. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville – sans objet

Au total **xx** droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée³ :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs

*adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible

C - Dispositions communes

Chaque contributaire identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés par le bailleur à Action Logement Services ou rétrocédés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

Les modalités d'exercice des droits de réservations accordés ou rétrocédés sont régies, selon le cas :

- pour les droits accordés, via une convention de réservation conclue dans les conditions prévues à l'article R. 441-5 du CCH ;
- pour les droits rétrocédés, via une convention ad hoc conclue entre Action Logement Services et le bailleur concerné. Cette convention peut renvoyer aux modalités prévues par la convention de

³ Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la livraison des logements locatifs sociaux requalifiés bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

réservation existante entre le réservataire et le bailleur. Elle doit prévoir la procédure applicable dans le cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, sachant que, pour les droits de réservation rétrocédés par l'État, le logement concerné est remis à la disposition de l'État pour un tour.

Dans tous les cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, les titulaires initiaux de ces droits de réservation désigneront des actifs non demandeurs d'emploi en vue de l'examen en commission d'attribution de l'attribution des logements concernés.

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30 ans, le cas échéant, par la mise à disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocédé

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'Anru. Pour cela les contribuables désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'Anru au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

Annexe C1 – Echancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

	MAITRE D'OUVRAGE	DEMARRAGE		DUREE EN SEMESTRE
		ANNEE	SEMESTRE	
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				
Etudes urbaines et schéma directeur secteur Capèle	CA LE MURETAIN AGGLO	2020	4	20
1 Chef de projet RU quartier Saint-Jean	CA LE MURETAIN AGGLO	2020	4	20
21 DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				
Tassigny – Square de Lattre de Tassigny - 50 logements locatifs sociaux	PROMOLOGIS-SA	2020	2	3
Gasc Europe – 1 à 12 rue Joseph Gasc – 60 logements locatifs sociaux	PROMOLOGIS-SA	2022	2	3
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				
66 PLAİ et 44 PLUS HORS SITE	PROMOLOGIS-SA	2024	2	6

Annexe C3 – Fiches descriptives des opérations

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) CA LE MURETAIN AGGLO	Intitulé de l'opération 1 Chef de projet RU quartier Saint-Jean
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 669-6031001-14-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : 1 Chef de projet renouvellement urbain quartier Saint-Jean pour mettre en œuvre et suivre la phase d'études urbaines sur sa durée : 1ETP X 2 ans
--

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération QPV Saint-Jean	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de rattachement Muret	
Quartier de rattachement de l'opération 31395 Muret 6031001 Saint Jean	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires				
Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :				
- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet				
Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet		Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain		
- accompagnement des ménages				
Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés		
- conduite de projet (annexer l'organigramme)				
Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
1 Chef de projet RU	115 000,00 €	100 %	2	
Nombre d'ETP moyen par an		1,00		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)
Commentaires	

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC : non

Modulation du taux de subvention :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru			
PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION HISTOIRE ET MÉMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :		0,00 %	- €
MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM	230 000,00 €	50,00 %	115 000,00 €
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :	230 000,00 €	50,00 %	115 000,00 €
TOTAL SUBVENTION :			115 000,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	230 000,00 €	montant TTC :	230 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	115 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	115 000,00 €		
	Total des co-financements :	230 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC : non

Modulation du taux de subvention :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru			
PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION HISTOIRE ET MÉMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	100 000,00 €	50,00 %	50 000,00 €
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	100 000,00 €	50,00 %	50 000,00 €
MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM		50,00 %	
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		0,00 %	- €
TOTAL SUBVENTION :			50 000,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	100 000,00 €	montant TTC :	120 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	50 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	50 000,00 €		
	Total des co-financements :	100 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

**Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) PROMOLOGIS-SA D HABITATION LOY	Intitulé de l'opération Tassigny 50 logements locatifs sociaux
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 669-6031001-21-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Démolition de LLS en vue d'une reconstruction du site en logements diversifiés (54). L'opération intègre un volet aménagement en accompagnement de la requalification du site rendant favorable les opérations d'accession et renforçant l'attractivité du secteur. Le projet porte sur une revalorisation des espaces publics, en particulier l'axe doux mail planté permettant une liaison entre la centralité de la ville et le secteur gare avec le quartier Gasc Moisan et d'autre part un retraitement du sentier fleuri facilitant l'irrigation des secteurs du QPV St Jean par les piétons. Cette opération s'inscrit à la suite d'une première phase de démolition de 48 logements préfigurant le NPNRU;

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Parcelles 196 - 200 - 367 - 368 - 369 section ER (Square de Lattre de Tassigny)	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Secteur Gasc Moisan. Intervention sur les immeubles situés à l'est de la rue Pierre Moisan.
Commune de réalisation 31-Muret	
Quartier de rattachement de l'opération 31395 Muret 6031001 Saint Jean	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Parcelles 196 - 200 - 367 - 368 - 369 section ER
Période de construction des bâtiments à démolir :	1954	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	54 LOGEMENTS dont 36 en accession et 18 PLS
Nombre de LLS concernés :	50		
Nombre de ménages à reloger :	50		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	0	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	Le détail de la valeur nette comptable sera transmis dans les meilleurs délais et avant la demande de décision attributive de subvention pour mise en conformité avec les dispositions du RGA, sauf autre décision CE
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	0	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	diagnostic à réaliser avant la démolition physique. En attente que le bâtiment soit libre de toute occupation	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	Réunion publique en juillet 2019

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	3 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	En l'absence d'opération d'aménagement d'ensemble, le traitement des espaces résidentiels collectifs suite à la libération du foncier est intégré aux dépenses à financer ; en conséquence, la valorisation foncière des terrains libérés est portée directement au bilan de chaque opération de démolition.
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 374 816,00 €
Montant des recettes retenues :	613 600,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	761 216,00 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	80,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION	608 972,80 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 374 816,00 €	montant TTC :	1 459 120,80 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	152 243,20 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	613 600,00 €		
	ANRU :	608 972,80 €		
	Total des co-financements :	1 374 816,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	152 243,20 €		
	dont PRET CDC :	152 243,20 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

**Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) PROMOLOGIS-SA D HABITATION LOY	Intitulé de l'opération Gasc Europe 60 logements locatifs sociaux
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 669-6031001-21-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Démolition de LLS en vue d'une reconstruction du site en logements diversifiés (62) Cette opération s'inscrit à la suite de deux premières phases de démolition de 98 logements au total dont 48 réalisés en préfiguration du NPNRU

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Parcelles 205-206-207-364-365-372 Section ER / 2 à 12 rue Gasc	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Secteur Gasc Europe Intervention sur les immeubles situés à l'est de la rue Pierre Moisan.
Commune de réalisation 31-Muret	
Quartier de rattachement de l'opération 31395 Muret 6031001 Saint Jean	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Parcelles 205-206-207-364-365-372 Section ER
Période de construction des bâtiments à démolir :		Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	1 Batiment contenant 48 logements (1/3 PLS et 2/3 en accession) et 900 m² d'espace de coworking + 14 logements individuels en PLS. Les recettes, tant en volume qu'en valorisation, sont des estimations au vu de l'état d'avancement des études de conception et de la connaissance du marché de l'habitat. Elles évolueront à chaque stade du projet, dans l'objectif prioritaire de produire des logements adaptés aux besoins de familles. ».
Nombre de LLS concernés :	60	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	Le détail de la valeur nette comptable sera transmis dans les meilleurs délais et avant la demande de décision attributive de subvention pour mise en conformité que les dispositions du RGA, sauf autre décision CE
Nombre de ménages à reloger :	60	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	0	En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	0	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	Non réalisée
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	diagnostic à réaliser avant la démolition physique. En attente que le bâtiment soit libre de toute occupation		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	3 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 258 487,00 €
Montant des recettes retenues :	821 600,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	436 887,00 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	80,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION	349 509,60 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 258 487,00 €	montant TTC :	1 269 047,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	87 377,40 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	821 600,00 €		
	ANRU :	349 509,60 €		
	Total des co-financements :	1 258 487,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	87 377,40 €		
	dont PRET CDC :	87 377,40 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

**Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) PROMOLOGIS-SA D HABITATION LOY	Intitulé de l'opération 66 PLAI et 44 PLUS HORS SITE
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 669-6031001-31-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Ligne de reconstitution hors site à décomposer au fur et mesure de l'identification des opérations Suite au redécoupage, le calendrier des opérations créées sera recalé.
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération à déterminer au fur et à mesure	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 31-Muret	
Quartier de rattachement de l'opération 31395 Muret 6031001 Saint Jean	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :			
Nature de l'opération de reconstitution : Neuf		Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués :	110 logements	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	
dont en PLUS :	44 PLUS		
dont en PLAI :	66 PLAI		
Nombre de bâtiments :		Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :		Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	14 logements (ratio 12,5%)

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires
Cette opération ne pourra pas bénéficier du délai d'engagement juridique de 18 mois prévu au règlement financier de l'Agence, sauf modification de la durée du programme national mentionnée dans la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :			
Validation OPPC	non		
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :			
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :			
Localisation :			
Autre :			

Calcul du financement prévisionnel ANRU			
	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	541 200,00 €		541 200,00 €
PLAI :	646 800,00 €	514 800,00 €	1 161 600,00 €
Total :	1 188 000,00 €	514 800,00 €	1 702 800,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	12 100 000,00 €	montant TTC :	13 310 000,00 €																						
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	<table border="1"> <tr><td>VILLE :</td><td></td></tr> <tr><td>EPCI :</td><td></td></tr> <tr><td>DEPARTEMENT :</td><td></td></tr> <tr><td>REGION :</td><td>254 000,00 €</td></tr> <tr><td>BAILLEUR :</td><td>11 331 200,00 €</td></tr> <tr><td>CDC :</td><td></td></tr> <tr><td>EUROPE :</td><td></td></tr> <tr><td>ANAH :</td><td></td></tr> <tr><td>AUTRE :</td><td></td></tr> <tr><td>ANRU :</td><td>514 800,00 €</td></tr> <tr><td>Total des co-financements :</td><td>12 100 000,00 €</td></tr> </table>				VILLE :		EPCI :		DEPARTEMENT :		REGION :	254 000,00 €	BAILLEUR :	11 331 200,00 €	CDC :		EUROPE :		ANAH :		AUTRE :		ANRU :	514 800,00 €	Total des co-financements :	12 100 000,00 €
VILLE :																										
EPCI :																										
DEPARTEMENT :																										
REGION :	254 000,00 €																									
BAILLEUR :	11 331 200,00 €																									
CDC :																										
EUROPE :																										
ANAH :																										
AUTRE :																										
ANRU :	514 800,00 €																									
Total des co-financements :	12 100 000,00 €																									
Dont prêts :	<table border="1"> <tr><td>TOTAL PRETS :</td><td>1 188 000,00 €</td></tr> <tr><td>dont PRET CDC :</td><td></td></tr> <tr><td>dont PRET BONIFIE AL :</td><td>1 188 000,00 €</td></tr> </table>				TOTAL PRETS :	1 188 000,00 €	dont PRET CDC :		dont PRET BONIFIE AL :	1 188 000,00 €																
TOTAL PRETS :	1 188 000,00 €																									
dont PRET CDC :																										
dont PRET BONIFIE AL :	1 188 000,00 €																									
Commentaires particuliers, le cas échéant :																										

Annexe C4 – Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'ANRU et concernées par la présente convention pluriannuelle

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du syst? me d'information le : 30/07/2020 ? 15:45)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																																		
N° CONVENTION : 669												CONTRIBUTIONS												PRETS				ECHANCIER						
ZONNE D'INTERVENTION																																		
31396Murest/OPV régional/Saint Jean																																		
LE MURETAIN AGGLO																																		
N° de convention(3 caractères)																																		
N° ANSEE (OPV sur 7 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		
N° de l'opération (sur 2 caractères)																																		

Annexe C8 – Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau du protocole signé)

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (suite du tableau du tableau n° 1 - 10/10/2010 à 10/10/2010)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																													
N° PROJET - 436										LOCALISATION										CONTRIBUTIONS									
ZONE D'INTERVENTION										N° DE LA ZONE D'INTERVENTION										PRETS									
3 000 Avenue GPRV (projet de loi)										3 000																			
1° de projet (3 caractéristiques du projet)										1° de projet (3 caractéristiques du projet)																			
1° de projet (3 caractéristiques du projet)										1° de projet (3 caractéristiques du projet)																			
1° de projet (3 caractéristiques du projet)										1° de projet (3 caractéristiques du projet)																			
1° de projet (3 caractéristiques du projet)										1° de projet (3 caractéristiques du projet)																			
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									
COMMENTAIRE										LOCALISATION										PRETS									

Annexe D1 – Document cadre fixant les orientations en matière d’attribution prévu à l’issue de la loi Egalité et Citoyenneté par l’article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d’équilibre territorial le cas échéant)

Document en cours d’élaboration – non adopté par le Muretain Agglo.



Orientations stratégiques relatives aux logements locatifs sociaux portant sur les attributions, les mutations et les relogements

Préambule

S'inscrivant dans le champ de la réforme du logement social opérée par la loi ALUR, le Muretain Agglo a délibéré dès le 8 décembre 2015 en vue de la création de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Par la suite, un groupe de travail préfigurateur s'est réuni à 3 reprises (17/12/2015, 28/01/2016 et 17/02/2016). Il était composé de :

- Direction Départementale la Cohésion Sociale de la Haute-Garonne
- Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne
- Union Sociale pour l'Habitat de Midi-Pyrénées et les 3 principaux bailleurs sociaux du Muretain (Promologis, Patrimoine et Colomiers Habitat),
- Action Logement
- Conseil Départemental de la Haute-Garonne
- Vice-Président en charge de l'habitat, de la cohésion sociale, de l'insertion et de la politique de la ville et de du Muretain Agglo
- Ville de Muret, services du Muretain Agglo et Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Haute-Garonne (ADIL 31)

L'objectif de ce groupe était de partager les attendus de la réforme et des premiers éléments de bilan, de définir une méthode de travail et de permettre un échange d'informations avec les bailleurs et les réservataires.

Le 7 avril 2016 a marqué l'installation de la conférence intercommunale du logement (CIL) du Muretain Agglo.

Le Muretain Agglo a choisi de s'engager dans un travail partenarial de co-construction des orientations afin de répondre au mieux aux besoins du territoire. C'est pourquoi, deux groupes de travail ont été composés :

- Le groupe de travail 1 (dit GT1) ayant pour mission de travailler sur l'élaboration du document cadre et de la convention d'équilibre territoriale.
- Le groupe de travail 2 (dit GT2) ayant pour mission de réfléchir à l'élaboration du plan partenarial de gestion et d'information des demandeurs.

Parallèlement, les travaux des 2 groupes sont suivis et coordonnés par le comité de suivi.

Les propositions d'orientations en matière d'attribution de logements sociaux ont été donc élaborées par le GT1 et validé par la CIL réunie en formation plénière le 30 juin 2016. Ces orientations ont été approuvées par le bureau communautaire du 16 décembre 2016 du Muretain Agglo.

Elles comportent des objectifs en matière :

- D'attribution de logements sociaux

- De mutations sur le patrimoine social
- De l'accueil des ménages prioritaires conformément à l'article L 441-1 du CCH modifié par la loi Egalité Citoyenneté
- De relogement des personnes relevant des projets de rénovation urbaine
- De coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires

La politique d'attribution sur le territoire du Muretain Agglo est donc déclinée dans le présent document-cadre et est en cohérence avec le PLH (en cours de révision). Ce document cadre est le résultat de l'émergence d'une culture partagée entre l'ensemble des acteurs du logement social, des prescripteurs jusqu'aux représentants des locataires, sur le territoire du Muretain Agglo. Il est fondé sur une volonté d'assurer la mixité sociale à travers un travail sur la diversité et non seulement tourné vers l'accueil des plus démunis.

En tant que document stratégique, il sert de support à l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution.

PROJET

Les orientations stratégiques en matière d'attribution et de mutations définies à l'échelle du Muretain Agglo

Les orientations stratégiques décidées par le Muretain Agglo se déclinent en 5 axes et répondent aux enjeux mis en évidence dans le cadre du diagnostic et qui sont :

- accueillir de manière plus équilibrée sur le territoire les ménages défavorisés ;
- augmenter l'offre de logements sociaux publics sur le territoire pour répondre à la demande notamment sur les communes où elle est particulièrement importante ;
- engager une réflexion sur les loyers pratiqués qui sont relativement élevés sur le territoire en dehors des quartiers prioritaires (69% se situent au-dessus des plafonds APL) et qui limitent la possibilité d'accueillir les ménages défavorisés (qui représentent 68% des demandeurs) sur l'ensemble du territoire ;
- travailler une meilleure répartition des logements sociaux sur les communes du territoire car aujourd'hui l'offre est concentrée sur Muret (38% du parc) et plus particulièrement sur les quartiers prioritaires ;
- développer une offre en petits logements pour permettre de répondre à un réel besoin (37% de demandeurs de T1, T2) et permettre de diversifier le profil des ménages accueillis ;
- favoriser les mutations.

Il est rappelé que la politique intercommunale en matière d'attribution de logements sociaux telle que définie par les orientations présentées ci-dessous est conduite dans le respect des principes de non-discrimination (conformément à l'article 225-1 du code pénal).

Axe 1 : Favoriser les équilibres de peuplement sur le territoire et réduire les poches de pauvreté

L'objectif visé est de mettre en place une solidarité intercommunale permettant un accueil plus équilibré des ménages défavorisés sur le territoire afin de redonner du choix résidentiel aux ménages et de réduire les phénomènes de spécialisation socio-économique de certains secteurs dont notamment les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Pour ce faire, le Muretain Agglo doit qualifier l'occupation du parc social sur son territoire afin d'identifier les secteurs présentant des situations de fragilité et ceux ayant une capacité à accueillir des ménages défavorisés pour favoriser la mixité sociale.

Cette qualification repose sur la mise en place d'un observatoire de l'habitat social à l'échelle intercommunale.

Le Muretain Agglo, sur la base des travaux du GT1 et des rencontres avec les différents bailleurs sociaux et l'USH Midi-Pyrénées, a élaboré une grille d'indicateurs permettant de définir la fragilité de l'occupation et ainsi de repérer de manière objective, par l'observation, les secteurs ayant une bonne ou une faible capacité d'accueil de ménages défavorisés et ceux relevant d'un rééquilibrage territorial en terme d'occupation.

Le territoire du Muretain Agglo se compose depuis le 1^{er} janvier 2017 de 26 communes et présente une grande diversité d'habitat puisqu'il se trouve à la fois sur la 1^{ère} et sur la 2^{ème} couronne périphérique du Sud Toulousain, en position charnière entre l'urbain et le rural. En outre, deux quartiers de Muret sont entrés en 2014 dans la géographie prioritaire au titre de la politique de la ville : le quartier Saint Jean et le quartier Centre-Ouest.

Afin de pouvoir agir plus spécifiquement sur le peuplement des quartiers prioritaires et pouvoir mettre en avant les spécificités de certains secteurs sur les communes majeures de l'agglomération, il a été convenu de diviser les communes de Muret, de Portet-sur-Garonne et de Fonsorbes en trois secteurs. Pour les autres communes de l'agglomération, la qualification du parc se fera à l'échelle communale.

Pour élaborer cette qualification du parc, le Muretain Agglo a choisi de s'appuyer sur le savoir-faire des bailleurs sociaux afin de dégager une vision stratégique partagée dont ces derniers vont pouvoir se saisir ainsi que l'ensemble des réservataires et des représentants des locataires.

Ces indicateurs sont répartis en 3 volets :

- Volet 1 portant sur l'état du bâti, les typologies et les niveaux de loyers,
- Volet 2 portant sur l'occupation sociale du parc HLM,
- Volet 3 portant sur l'attractivité du secteur et le niveau de vie des habitants (présence de commerces, services de proximité, desserte transports, situation du parc privé, niveau de revenus des habitants...).

A partir de la compilation des indicateurs, des fiches par secteur (communes ou quartiers) seront réalisées et permettront de dégager les secteurs ayant une bonne ou une faible capacité d'accueil de ménages à faibles ressources et/ ou cumulant des difficultés et ceux relevant d'un rééquilibrage territorial.

Cette démarche doit permettre de définir des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale conformément notamment au nouveau cadre réglementaire.

CHANTIER A LANCER : CREATION DE L'OBSERVATOIRE DE L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL

Méthodologie : création d'une base de données sur l'occupation sociale et réalisation de fiches par commune et par secteur pour Muret, Portet-sur-Garonne et Fonsorbes, intégrant des indicateurs déclinés en trois volets : l'occupation du parc HLM, ses caractéristiques et l'attractivité de la commune ou du secteur.

Les 8 indicateurs retenus pour qualifier l'occupation sociale du parc HLM sont quasiment identiques à ceux définis par l'Inter-bailleurs sous l'égide de l'USH Midi-Pyrénées.

Ils sont les suivants :

- situation de la résidence en zone prioritaire,
- part des locataires dont les ressources sont inférieures ou égales à 40% des plafonds PLUS,
- part des locataires en impayés de plus de 3 mois
- part des familles nombreuses,
- taux de vacance commerciale,
- part des locataires percevant l'APL,
- part des locataires ayant un lien avec l'emploi,
- part des familles monoparentales : pour cet indicateur, le Muretain Agglo a choisi d'intégrer l'ensemble de ces familles, quel que soit le nombre d'enfants.

Le niveau de fragilité de l'occupation sera étudié par rapport à la moyenne observée sur le territoire de l'agglomération. Pour chacun des 8 critères, la commune (ou le secteur) se verra attribuer un point si la moyenne est plus favorable que celle de l'agglomération. Chaque point sera additionné pour donner une note globale à la commune (ou au secteur).

Organisation :

- Signature d'une convention entre l'EPCI et chaque bailleur du territoire, en partenariat avec l'USH Midi-Pyrénées, définissant les modalités de transmission des données nécessaires à l'élaboration de la qualification du parc social,
- Mise à jour annuelle, par l'observatoire de l'habitat social, des indicateurs et des fiches par commune ou secteur,
- Présentation du bilan des indicateurs, des nouvelles fiches et des évolutions possibles de l'observatoire dans le cadre de la commission de coordination des attributions décrite dans la Convention Intercommunale d'attributions.

Axe 2 : Mieux accueillir les ménages défavorisés sur le territoire

L'objectif poursuivi est de reloger les ménages défavorisés sur l'ensemble des contingents. Ces relogements doivent néanmoins se faire sur le territoire dans le respect de la mixité sociale et des équilibres de peuplement. La mixité sociale n'exclut pas les publics prioritaires mais suppose d'avoir une attention particulière vis-à-vis des personnes les plus fragiles qui nécessite un accompagnement social. Ainsi la répartition spatiale sur l'ensemble du territoire intercommunale se fera en tenant compte des besoins spécifiques des locataires et des demandeurs.

Par ménages défavorisés, il est entendu les publics suivants :

- les ménages dont les ressources correspondent au premier quartile défini par arrêté préfectoral
- les publics prioritaires
- les ménages à reloger dans le cadre du renouvellement urbain (relogements ANRU et relogements éventuels sur d'autres secteurs)

1. L'accueil des demandeurs les plus défavorisés (ménages du 1^{er} quartile)

Les ménages du 1^{er} quartile désignent les 25% demandeurs dont les ressources sont les plus faibles parmi l'ensemble des demandeurs de logements sociaux sur le territoire.

Pour le Muretain Agglo, le seuil des ressources des ménages du 1^{er} quartile a été fixé à 7530€ par l'arrêté préfectoral du 30/03/2017. Ce montant a été calculé sur la base des ressources déclarées dans la demande et non en fonction du revenu fiscal de référence de l'année précédente.

En 2016, 17% des attributions sur le Muretain avaient été consacrées à ces ménages les plus défavorisés et seulement 13% des attributions en dehors des quartiers prioritaires ont été réalisées au profit de cette catégorie de ménages.

	Attributions en QPV				Attributions hors QPV			
	Nombre de logements	Total des attributions	Nbre d'attributions à des demandeurs du 1er quartile	Tx d'attribution à des ménages du 1er quartile	Nombre de logements	Total des attributions	Nbre d'attributions à des demandeurs du 1er quartile	Tx d'attribution à des ménages du 1er quartile
TOTAL SUR LE MURETAIN AGGLO	1401	176	58	33%	4629	764	102	13%

Source : données des bailleurs du territoire

Conformément à la loi ELAN du 23/11/2018, 25% minimum des attributions (suivies de baux signés) en dehors des quartiers prioritaires doivent concerner ces ménages du 1^{er} quartile ou des ménages relogés dans le cadre du projet ANRU. Pour ce faire, il est attendu un effort soutenu d'accueil des publics les plus défavorisés sur les secteurs repérés dans l'observatoire du Muretain Agglo.

Inversement, afin de favoriser la mixité sociale, la loi ELAN prévoit que dans les quartiers prioritaires au moins 50% des attributions concernent des ménages aux ressources supérieures au seuil fixé par arrêté préfectoral. En 2017, ce taux était respecté puisque 67% des attributions réalisées concernaient ces publics plus favorisés.

En vue de favoriser le rééquilibrage de peuplement dans les QPV, il est donc convenu de définir sur le Muretain Agglo un objectif annuel de 60% d'attributions destinées aux personnes ayant des ressources supérieures au 1^{er} quartile.

2. L'accueil des publics prioritaires

a/ Evolutions législatives et nouvelle définition des publics prioritaires

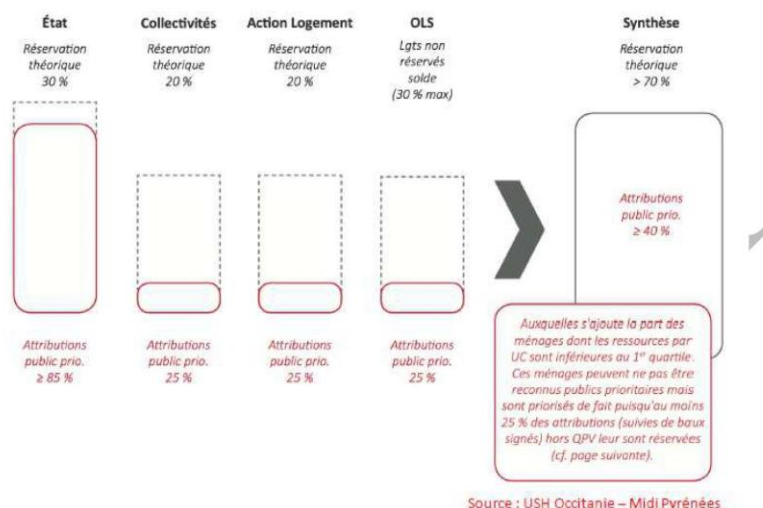
La loi Egalité et Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017, a modifié en profondeur le traitement des publics prioritaires pour l'attribution d'un logement social :

- ❖ élargissement des publics prioritaires décrits dans le CCH avec l'introduction de 4 nouvelles catégories de publics :

EN BLEU LES NOUVELLES CATEGORIES DE MENAGES PRIORITAIRES.

PUBLICS PRIORITAIRES CCH
a. Personnes en situation de handicap (L114 CASF) ou familles ayant à charge personne handicapée
b. Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique (L312-1 CASF)
c. Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de log. pour des raisons financières ou conditions d'existence, ou cumul difficultés financières et d'insertion sociale
d. Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
e. Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
f. Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
g. Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires ; personnes menacées de mariage forcé ; personnes victimes de viol ou agression sexuelle (...)
h. Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle (L.121-9 CASF)
i. Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme (art.225 code pénal)
j. Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent
k. Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
l. Personnes menacées d'expulsion sans relogement

- ❖ Le bénéfice du DALO passe avant les autres critères prioritaires d'attribution
- ❖ Prise en compte des personnes victimes de violences conjugales
- ❖ Elargissement des contingents destinés à l'accueil des publics prioritaires : le nouveau cadre réglementaire prévoit que 25% des attributions réalisées sur le contingent des collectivités, Action Logement et bailleurs sociaux doivent concerner ces publics. Cette réforme augmente la part des attributions à ces publics à hauteur d'environ 40%



Source : USH Occitanie – Midi Pyrénées

- ❖ En cas de défaillance, le préfet procède à l'attribution de logements aux publics concernés sur les contingents concernés.

Ces nouvelles dispositions sont mises en œuvre sur notre territoire à travers le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) qui est en cours de finalisation et qui s'appliquera sur la période 2019-2023.

CHANTIER A LANCER :

- Assurer le suivi des relogements des publics prioritaires à travers le fichier partagé de la demande Atlas
- Veiller à la bonne articulation entre le nouveau PDALHPD et les orientations de la CIL
- Veiller à travers l'observatoire de l'habitat social que :
 - * les attributions consacrées aux publics prioritaires sont en nombre suffisant
 - * elles sont réparties de manière équilibrée sur le territoire pour assurer les équilibres de peuplement.
 - * les efforts de logement s'opèrent entre les bailleurs, les réservataires et les territoires.
- Mettre en place une commission de coordination des attributions pour orienter, suivre et contrôler les attributions réalisées sur le Muretain. Son rôle et sa composition seront décrits dans la Convention Intercommunale d'Attribution).
- Mettre en place une commission spécifique pour les quartiers prioritaires comme prévue dans la loi ELAN. Son rôle et sa composition seront décrits dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

Axe 3 : Assurer l'adéquation entre l'offre, la demande et les équilibres de peuplement

Il s'agit de s'assurer que les attributions répondent aux capacités financières et aux besoins spécifiques des demandeurs et que la programmation nouvelle réponde aux besoins du territoire (équilibre de peuplement et demande des ménages).

Une attention particulière doit être portée à l'adéquation entre l'offre et la demande à deux niveaux : au niveau du demandeur et au niveau du territoire.

Au niveau du demandeur, il est attendu des commissions d'attributions de logements qu'elles proposent des logements dont :

- la typologie répond à la composition familiale du ménage demandeur, La loi Egalité et Citoyenneté modifie la définition de la sous occupation d'un logement en zone tendue. Depuis le 27/01/2017, dans ces secteurs spécifiques, un logement sous occupé est un logement dont le nombre de pièces habitables est supérieur de plus d'1 au nombre de personnes y ayant leur résidence principale. Ainsi, en zone tendue, les personnes seules dans des T3 sont dorénavant en situation de sous-occupation et le bailleur a l'obligation de leur faire des propositions de relogement sauf dérogation (personnes âgées, locataires en QPV...).
- le niveau d'équipement répond à la problématique spécifique du demandeur notamment pour les personnes âgées et/ ou les personnes à mobilité réduite,
- le niveau de loyer est compatible avec ses capacités financières.

Sur cet aspect, il est convenu de s'appuyer sur les travaux du Conseil Départemental concernant le reste-à-vivre minimum. Il est rappelé que la méthode de calcul est unifiée entre les bailleurs sociaux mais diverge en ce qui concerne le Fonds Solidarité Logement (FSL).

A l'échelle du territoire, la programmation nouvelle de logements sociaux doit prendre en compte la demande recensée ainsi que les équilibres de peuplement à conforter ou à corriger.

CHANTIER A LANCER :

- Assurer l'articulation entre les orientations de ce présent document et la production de logements sociaux sur le territoire (PLH)

Le PLH du Muretain Agglo est en cours de révision. Il a vocation à prendre en compte les enjeux ressortis des travaux de la CIL.

D'ores et déjà, le Muretain Agglo vérifie, chaque année, que la programmation de logements sociaux proposée par les bailleurs est en cohérence avec la stratégie intercommunale de rééquilibrage du peuplement.

Une charte partenariale entre l'agglomération, les bailleurs et les communes est en cours de finalisation. Cette charte a vocation à rappeler les enjeux du territoire en matière de production de logements sociaux afin de favoriser une plus grande mixité sociale. Il s'agit notamment de :

- favoriser une offre à bas loyers sur le Muretain en dehors des quartiers prioritaires
- favoriser du PLS dans les quartiers prioritaires
- privilégier les petits logements sur le territoire pour répondre à la demande.

- Recenser les logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap
L'objectif est de pouvoir informer les personnes âgées et celles en situation de handicap, des logements disponibles qui pourraient répondre à leurs besoins. Le Conseil Départemental a lancé une démarche dont le Muretain Agglo est associé.

Axe 4 : Inciter au parcours résidentiel et favoriser les mutations

Il s'agit d'introduire de la mobilité dans le parc social en ayant des démarches actives auprès des locataires.

Un locataire du parc social n'a pas vocation à rester dans le même logement tout au long de sa vie. L'objectif est de pouvoir lui proposer un parcours résidentiel positif qui réponde à ses aspirations et à ses évolutions familiales et professionnelles.

La mobilité au sein du parc social est un levier de fluidification du parcours résidentiel.
Cette mobilité découle de :

- la mutation dans le parc social,
- l'entrée dans le parc privé,
- l'accession à la propriété, qu'elle soit sociale (vente HLM ou PSLA) ou classique.

La mutation au sein du parc social suppose la mise en place de critères de priorité. En effet, si l'ensemble des demandes de mutations doit être traité, certaines peuvent être considérées comme prioritaires.

Les bailleurs et l'USH Midi-Pyrénées ont travaillé sur des critères objectifs qui ont été partagés par l'ensemble des acteurs de la conférence intercommunale du logement. Un autre type de mutation prioritaire a néanmoins émergé : il s'agit de la mutation comme outil dans la stratégie d'équilibre de peuplement. Par ailleurs, les mutations liées aux besoins de mobilité des salariés ont également été retenues dans les priorités.

Pour favoriser les parcours résidentiels au sein du territoire du Muretain Agglo, plusieurs critères de priorité ont donc été identifiés dans le cadre des mutations :

1) Les critères de priorité élaborés par l'USH Midi-Pyrénées et utilisés par chaque bailleur social pour traiter les demandes de mutations au sein de son propre patrimoine :

- Les raisons économiques (loyer devenu inadapté aux ressources)
- La sous-occupation
- Les problèmes de santé ou de perte d'autonomie
- Les violences familiales et le danger avéré dans le logement
- Le relogement en cas de démolition (rénovation urbaine)
- La sur-occupation
- Le logement inhabitable car sinistré
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage longue durée

2) Les critères de priorité propres au territoire du Muretain Agglo :

- Le rééquilibrage de peuplement au niveau intercommunal et à l'échelle des quartiers prioritaires notamment
- Le rapprochement domicile – travail
- Le changement d'activité professionnelle, la mutation professionnelle

Les divorces/séparations ne sont pas intégrés aux mutations prioritaires : ils sont traités comme des nouvelles demandes. Ces demandes sont prioritaires au titre du CCH si le jugement de divorce donne le bénéfice du logement à l'un des conjoints et que l'autre est dépourvu de logement ou hébergé par son ex-conjoint.

Les demandes de mutation pour d'autres motifs que ceux énoncés ci-dessus seront traitées suivant un parcours classique.

La loi ELAN prévoit que la CALEOL (Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) examine, tous les 3 ans, les conditions d'occupation et l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

CHANTIER A LANCER

- Evaluer l'opportunité de mettre en place une bourse d'échanges inter-bailleurs à l'échelle du Muretain Agglo qui permettrait :
 - * de proposer des logements vacants à des candidats à la location ou à des locataires déjà en place et souhaitant muter ;
 - * de favoriser l'échange de logements entre locataires souhaitant muter
- Monter un groupe de travail spécifique pour travailler sur la mobilité dans le parc HLM. Aujourd'hui, des solutions sont trouvées au cas par cas mais il semblerait intéressant de créer des mécanismes pérennes qui permettent de faciliter ces mobilités sur le territoire. Des premières idées ont émergées du GT1 telles que la fixation d'un objectif de mutations par an et par bailleur, l'échange de logements entre réservataires... La faisabilité de ces propositions et la définition d'autres doivent être aujourd'hui travaillées dans le cadre de ce groupe de travail.

Axe 5 : Engager une stratégie collective de territoire

Il s'agit de développer des passerelles pour que bailleurs et réservataires partagent un enjeu commun sur les équilibres de peuplement du territoire.

Sur le territoire du Muretain Agglo, il s'agit de mettre en place une stratégie collective entre tous les acteurs du logement social, et notamment les bailleurs et les réservataires, pour assurer une plus grande mixité sociale tout en garantissant le droit au logement.

La coopération se fait aujourd'hui de manière informelle. Avec l'observatoire de l'habitat social, la question des équilibres de peuplement se traitera à 2 échelles :

- A l'échelle de la résidence : les bailleurs transmettront aux réservataires la cotation de la résidence à l'appui d'une saisine pour un logement qui s'est libéré.
- A l'échelle de la commune ou du quartier suivant le secteur : les réservataires comme les bailleurs auront accès à la qualification du parc portée par l'observatoire de l'habitat social du Muretain Agglo et devront travailler les attributions dans le respect des objectifs qualitatifs fixés.
- En fonction des situations, l'observatoire de l'habitat social pourra également mettre en évidence une occupation fragile à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier.

Organisation de la conférence intercommunale du logement

Les modalités d'organisation de la CIL du Muretain Agglo sont décrites dans son règlement intérieur adopté le 07/04/2016.

Le document-cadre pourra être révisé annuellement sur proposition du comité de suivi et après présentation en plénière.

PROJET

ANNEXE D4 - Autres

Liste des interventions des médiateurs sur le secteur Capèle

	Quartier	Adresse	Date	Type d'interventions
1	Auriol	13 avenue Vincent Auriol	19/12/2017	Scooter brûlé
2	Capèle	5/7 rue pierre Capelle	17/10/2017	incivilités et jets de déjections
3	Capèle	5 rue Pierre Capèle	25/10/2017	déjections canines sur la voie publique
4	Capèle	9 rue Pierre Capèle	05-juin-18	saletés dans les parties communes
5	Capèle	Résidence Vincent Auriol	30-juin-18	Piscine dans le parking
6	Capèle	7 rue pierre capèle	30-juin-18	encombrant dans les parties communes
7	Capèle	13 avenue Vincent Auriol	18-sept-18	Conflit de voisinage
8	Capèle	5 rue Pierre Capèle	18-sept-18	Ascenseur en panne
9	Capèle	13 rue Pierre Capèle	04-oct-18	Incivilités/squat de nuit
10	Capèle	Collège Louisa Paulin	11-oct-18	insultes/police municipale
11	Capèle	rue Pujos	11-oct-18	chantier non sécurisé/vol
12	Capèle	13 rue Pierre Capèle	12-oct-18	conflit de voisinage
13	Capèle	rue Pujos	17-oct-18	infraction sur le chantier de rénovation Promologis
14	Capèle	1 rue Pierre Capèle	25-oct-18	Extincteur + mauvais fonctionnement de la platine extérieure des interphones
15	Capèle	17 rue Pierre Capèle	30-oct-18	constatation dégradation des parties communes
16	Capèle	Rue Pujos	31-oct-18	Vandalisme sur l'éclairage public
17	Capèle	3 rue Pierre Capèle	07-nov-18	Squat
18	Capèle	Immeuble rue Pujos	08-nov-18	incivilités
19	Capèle	3 et 7 Auriol	21-nov-18	Antenne Collective détériorée et porte démagnétisée
20	Capèle	11 rue Pierre Capèle	22-nov-18	Squat d'un appartement
21	Capèle	9 rue Pierre Capèle	28-nov-18	Blattes/humidité des murs
22	Capèle	11 rue Pierre Capèle	28-nov-18	incivilités/ occupation de hall
23	Capèle	13 rue Pierre Capèle	06-déc-18	Occupation de hall
24	Capèle	3 rue Pierre Capèle	06-déc-18	dégradations dans les parties communes

25	Capèle	11 avenue de l'Europe	21-déc-18	Occupation de hall
26	Capèle	13 rue Pierre Capèle	16-janv-19	Occupation de hall
27	Capèle	17 rue Pierre Capèle	30-janv-19	Jeune en difficulté
28	Capèle	11 rue Pierre Capèle	01-févr-19	Occupation de hall
29	Capèle	19 rue Pierre Capèle	07-févr-19	local à poubelle renversé
30	Capèle	13 rue Pierre Capèle	13-févr-19	Occupation de Hall
31	Capèle	7 Capèle	22-févr-19	dégradation parties communes
32	Capèle	5 rue Pierre Capèle	01-mars-19	Présence d'un scooter dans les parties communes
33	Capèle	11 Capèle	12-mars-19	Porte d'entrée d'une locataire en mauvais état
34	Capèle	5 Capèle	13-mars-19	Extincteur volé
35	Capèle	3 Pierre Capèle	10-avr-19	Dégradation dans parties communes
36	Capèle	1 et 9 rue Pierre capèle	10-avr-19	Problème d'encombrants
37	Capèle	1 au 19 rue Pierre Capèle	17-avr-19	Incivilités
38	Capèle	13 rue Pierre Capèle	17-avr-19	Occupation de Hall
39	Capèle	9 Auriol	17-avr-19	Dégradation dans parties communes
40	Capèle	1 au 9 Auriol	17-avr-19	Occupation de Hall
41	Capèle	1-9 rue Pierre Capèle	24-avr-19	Insalubrités des parties communes

Protocole de mise en œuvre du relogement - projet

PREAMBULE

Deux quartiers de la ville de Muret sont entrés dans la géographie prioritaire au titre de la politique de la ville en 2015 : le quartier Centre Ouest et le quartier Saint Jean. Le contrat de ville définissant, sur une période de 5 ans, les actions à entreprendre pour réduire les inégalités présentes sur ces quartiers, a été signé le 16 juillet 2015.

En outre le quartier Saint Jean a été déclaré d'intérêt régional et bénéficie du soutien de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain.

L'élaboration du projet de renouvellement urbain est en cours de finalisation et la convention pluriannuelle de renouvellement urbain récapitulant l'ensemble des opérations relatives au projet urbain est envisagée au premier semestre 2018.

Ce projet de renouvellement urbain repose en partie sur des opérations de démolition/ reconstruction de logements sociaux qui doivent permettre de restaurer un patrimoine dégradé et favoriser la mixité sociale.

Aujourd'hui, il est envisagé un volume de démolition d'environ 300 logements sur le temps du projet de renouvellement urbain.

Les interventions sur les logements (démolition, requalification, ...) vont induire des relogements temporaires ou définitifs des ménages concernés par le projet qui nécessite la mise en œuvre d'un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

A ce titre et dans le cadre des orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) définie à l'article 97 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR), une stratégie de relogement doit être arrêtée.

La stratégie doit être en cohérence avec la stratégie de peuplement définie à l'échelle intercommunale et poursuivre trois objectifs principaux :

- offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans.
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion.
- contribuer à la mixité sociale.

La stratégie est :

- définie par le porteur du projet LE MURETAIN AGGLO en étroite collaboration avec la ville de MURET, en associant les organismes HLM présents sur le territoire concerné, les services de l'État, les réservataires de logements sociaux dont Action Logement et les associations de locataires. Ce travail se fait dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement ;

- formalisée dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), telle que prévue à l'article 8 de la loi n°2014-173 de « programmation pour la ville et la cohésion urbaine » du 21 février 2014 modifié par Ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 - art. 4.

Pour rappel, la **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** a pour ambition de définir la stratégie à mettre en œuvre, à l'échelle intercommunale, pour favoriser la mixité sociale et les équilibres entre les territoires. Pour ce faire, la CIA doit définir :

1° des objectifs annuels territorialisés de relogement de ménages prioritaires et de ménages du 1^{er} quartile, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans le respect des articles L. 300-1 et L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

2° Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Ces modalités sont établies dans le strict respect des dispositions du Règlement Général ANRU NPNRU (*version en cours RGA NPNRU_validé_CA 16 juillet 2015*), et notamment concernant les prises en charge relatives au relogement.

3° Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

La CIA, annexée au contrat de ville et à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, est conclue après consultation des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Il est précisé que la fin du contrat de ville, prévue en 2020, ne signifie pas pour autant la fin de la CIA et de ce présent document. Les modalités de prolongement seront arrêtées le cas échéant par les instances partenariales de la CIL.

LE PRESENT PROTOCOLE

Le présent protocole vient en annexe de la **Convention Intercommunale d'Attribution**.

Il précise les dispositions particulières adoptées pour le relogement des locataires du parc social des bailleurs, notamment Promologis dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier SAINT-JEAN – ville de MURET inscrit dans le NPNRU.

Ce présent protocole de relogement ne concerne à ce stade que les locataires du parc social et non les locataires du parc privé et/ ou propriétaires occupants. Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, si des relogements devaient être réalisés dans le parc privé, ce présent protocole pourrait être amendé pour intégrer cette problématique spécifique.

Il a pour objectifs :

- De fixer les modalités de mise en œuvre du relogement des ménages concernés par le protocole.
- De mettre en œuvre le relogement, dans le parc social, des locataires concernés par la démolition.
- De fixer et valoriser les engagements des partenaires signataires et de faciliter l'opération de relogement de façon à finaliser celle-ci dans les délais prévus

Ces modalités sont déclinées et approfondies dans une annexe au protocole dénommée « Charte de Relogement des locataires de Promologis - PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN du quartier SAINT-JEAN – ville de MURET - PROGRAMME ANRU » dont un exemplaire est adressé par Promologis à chaque locataire concerné par l'opération de relogement.

1^{ère} PARTIE : RELOGEMENT DES MENAGES

Article 1 : Ménage éligibles au relogement

Les ménages du parc social, éligibles au relogement sont ceux concernés par le/les projets de démolition, dans lequel le(s) locataire(s), titulaire d'un bail, n'a pas donné congé à la date de signature du présent protocole.

Ils bénéficieront d'un accompagnement social de droit commun visant à trouver des solutions concertées, en amont du relogement, en lien, si possible, avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Ces situations, dont certaines ont pu déjà être détectées, nécessiteront les interventions concertées des instances locales en charge du traitement et de la prévention des impayés de loyer (CCAS, CAF, MDS, FSL, ...).

Toute autre situation fera l'objet, dans le cadre des instances mises en place pour suivre les relogements, d'une étude au cas par cas afin de traiter de la situation de la famille dans le respect des lois et de la personne.

Tout ménage occupant un logement de façon illicite ou en situation irrégulière ne sera pas concerné par la procédure de relogement.

Seul le premier relogement effectué en prévision de la démolition est concerné par le protocole de relogement sauf dans le cas d'opérations tiroirs où le ménage déménage provisoirement dans un logement avant d'intégrer son logement définitif. Dans ce cas, les deux déménagements sont concernés par le présent protocole.

Tout départ volontaire d'un locataire libère le bailleur de ses obligations. A l'exception pour les locataires de Promologis des dispositions prévues aux articles 3 et 4 de la Charte de Relogement des locataires de Promologis - PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN du/des quartiers SAINT-JEAN – ville de MURET - PROGRAMME ANRU.

Particularités des demandes d'enfants majeurs

Ces demandes seront étudiées et prise en compte dans le contexte du relogement. Le bailleur ne s'engage pas à reloger l'ensemble des enfants majeurs. Il s'engage néanmoins à étudier la demande comme un moyen de levier pour accélérer le relogement des titulaires. Il est néanmoins précisé que si le revenu du décohabitant est insuffisant, la demande est rejetée.

Article 2 : Proposition de relogement

2.1. Engagement du bailleur

Pour mener à bien cette opération, **le bailleur** s'engage à :

- Informer les ménages à reloger sur le « mode d'emploi » du relogement, en expliquant de façon pédagogique et exhaustive toutes les phases du processus de relogement et les moyens mis en œuvre.
- S'assurer, en s'appuyant sur le suivi des relogements piloté par la ville de Muret, que les ménages concernés ont reçu trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, sur son patrimoine ou sur celui d'un autre bailleur dans le cadre de la mobilisation de l'inter bailleurs et des contingents de la Ville et de l'Etat, correspondant à leurs besoins (typologie, logement adapté le cas échéant).
- En fonction des souhaits émis par les locataires, Promologis favorisera les propositions de relogement en dehors des quartiers prioritaires. Il est rappelé que la loi Egalité et Citoyenneté prévoit que 25% des attributions réalisées hors QPV concernent les ménages relogés dans le cadre d'une opération ANRU et les ménages du 1^{er} quartile. Le relogement de ménages en dehors du quartier Saint Jean constitue donc un levier pour les bailleurs pour atteindre leurs objectifs.

2.2. Définition d'une offre de relogement adaptée

Le nouveau règlement général de l'ANRU relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain précise les objectifs en terme de qualité de relogement. Il s'agit notamment d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages. Un effort de maîtrise du reste à charge est ainsi recherché en tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service.

Il est donc attendu les exigences suivantes :

- pour les ménages relevant du PLAI (< 60 % du PLUS), le reste à charge doit être constant pour un logement de surface égale;
- pour les ménages ne dépassant pas les plafonds de ressources et relogés dans une offre de surface égale et de service rendu comparable, un reste à charge similaire;
- pour les autres ménages, un reste à charge compatible avec leurs ressources

Le fichier RIME mis en place par la DDT Haute Garonne permet de vérifier que le reste à charge répond aux exigences du RGA. Dans le cas d'une augmentation du reste à charge supérieure aux orientations du RGA, une analyse au cas par cas, partagée par le bailleur, le porteur de projet et la DDT sera nécessaire pour apprécier l'impact du relogement sur la situation financière du ménage. Dans le cadre de cette analyse, il est souhaitable de mobiliser des indicateurs complémentaires tels que **le taux d'effort** (loyer principal + loyer annexes + charges - APL / ressources des personnes vivant au foyer) et **le reste à vivre** (ressources mensuelles (reste à charge + dépenses courantes obligatoires) / nombre d'occupants du ménage).

Article 3 : les outils mis à disposition pour faciliter les propositions de relogement

Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les partenaires du protocole mettront à disposition des outils pour faciliter le relogement :

- une subvention pour minoration de loyer afin de faciliter des propositions de relogement dans des logements neufs ou de moins de cinq ans et/ ou faciliter le relogement des ménages à faibles ressources. Les modalités d'attribution de cette subvention seront précisées dans un document annexe.
- Une aide forfaitaire dans le cadre du financement de l'opération permettant de couvrir partiellement les frais engendrés par le bailleur pour organiser ces relogements (déménagement, garde meuble...) pour les ménages impactés et les décohabitants.
- Le développement d'une offre adaptée (PLAI adapté...) notamment pour les ménages que le plan de relogement aura identifié comme nécessitant un accompagnement particulier

2ème PARTIE : DEFINITION DU PROCESSUS DE RELOGEMENT ET DE SON SUIVI

PREAMBULE

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain prévu sur le quartier Saint Jean, des démolitions sont prévues avec la nécessité de reloger les ménages impactés. Pour que ces relogements soient, pour les ménages, une opportunité dans leur parcours résidentiel, les signataires de ce protocole ont souhaité définir une stratégie de relogement qui place le locataire au cœur du dispositif. Cette stratégie repose sur la réalisation d'un certain nombre d'étapes à respecter dans le processus de relogement.

Article 1 : L'enquête sociale

L'enquête sociale sera effectuée, auprès de l'ensemble des ménages à reloger. Cette enquête sera menée sous forme d'entretiens individuels, à domicile, qui permettront :

- De connaître précisément les besoins (composition familiale, logement adapté, ...), les souhaits (nature du logement, typologie, localisation, ...) et les contraintes financières en matière de relogement exprimées par les ménages ;
- D'évaluer l'offre de logements à mobiliser pour reloger les familles. Il sera attendu de ne pas présupposer des choix des ménages sur le lieu d'habitation et sur le logement. Une présentation du projet de renouvellement urbain mais également de l'ensemble du territoire de l'agglomération et ses évolutions sera faite aux locataires pour qu'ils puissent s'approprier ces futures transformations et puisse les prendre en considération dans la définition de leur choix.

- D'établir un plan global de relogement (PdR) précis tenant compte, des contraintes économiques et financières, des compositions familiales, des problématiques sociales éventuellement rencontrées.
- De mobiliser, dès l'amont du relogement, des mesures d'accompagnement social adaptées aux situations ainsi identifiées et de mobiliser les partenaires et les aides éventuellement nécessaires pour accompagner et faciliter leur relogement.
- De constituer un pré dossier administratif (CERFA) de demandeur de logement en vue notamment de l'inscription au fichier départemental (pièces d'identité, titre de séjour, livret de famille, jugement de divorce ou de garde, le cas échéant, avis d'imposition le plus récent, trois dernières fiches de paie, attestation de droits CAF, ...) qui ne devra être que complété/actualisé au moment du passage en CAL, après acceptation de la proposition de relogement. Au moment de l'inscription au fichier départemental, Promologis devra s'assurer que le caractère prioritaire de la demande soit bien mentionné (au titre de l'ANRU) pour faciliter le relogement de ces ménages.

Cette enquête fera l'objet d'un reporting homogène dans les instances partenariales en charge du relogement qui permettra au bailleur de consolider le plan global de relogement (PdR).

Le PdR devra permettre de distinguer :

- Les ménages à intégrer dans le processus de relogement ;
- Les locataires déterminés à rechercher par eux-mêmes un nouveau logement dans le parc privé ou social ;
- Les locataires souhaitant quitter le quartier prioritaire ;
- Les décohabitants souhaitant être relogés, sous conditions d'éligibilité dans le parc social. Pour ce public spécifique, le bailleur n'aura pas l'obligation de relogement mais étudiera la demande comme moyen de levier pour accélérer le relogement des titulaires.

Article 2 : Le Plan global de Relogement prévisionnel (PdR)

Avant le XX/XX/XXXX, le bailleur consolidera les résultats de l'ensemble des enquêtes sociales préalables au relogement et les présentera devant la commission de coordination des attributions.

Cette consolidation – photographie des besoins en relogement qui vaut plan global de relogement (PdR) – permettra de mobiliser l'offre auprès de l'ensemble des partenaires (interbailleurs, réservataires...) nécessaire dans le temps et dans l'espace.

L'offre de relogement devra s'inscrire dans les objectifs définis par les porteurs du projet le Muretain Agglo et la ville de Muret dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

Les ménages éligibles au relogement correspondront à ceux identifiés par la liste qui sera arrêtée et validée par l'ensemble des partenaires.

Ce plan global de relogement (PdR), une fois établi sera annexé au présent protocole. Ce document précisera la composition des ménages, le niveau de ressources, la typologie actuelle et recherchée, la surface actuelle, le niveau de loyer, la commune souhaitée.

Article 3 Commission de coordination des attributions / Le Groupe de travail Inter bailleurs

Commission de coordination des attributions

Comme indiqué dans l'article précédent, le plan global de relogement sera présenté en commission de coordination des attributions, animée par le Muretain Agglo et en présence de la ville de Muret. Cette commission dont le fonctionnement est décrit dans la convention Intercommunale d'Attribution (CIA) aura

comme mission de suivre la mise en œuvre du relogement, de partager et de répondre aux situations critiques.

Dans le cadre du relogement, cette commission aura pour mission de :

- mobiliser l'ensemble des bailleurs du territoire pour reloger les ménages sur site ou hors site, sur la base du PdR et répondant aux attentes décrites ci-dessus. Cette mobilisation devra se faire en cohérence avec la démarche de suivi des équilibres de peuplement des quartiers.
- faire une évaluation semestrielle des efforts fournis par chacun (propositions transmises) et des résultats obtenus (propositions acceptées).
- partager le cas de situation de relogement bloqué et construire les réponses à ces situations.
- suivre la coopération effective des partenaires concernés
- ré-orienter la stratégie si besoin.

La commission s'assurera que l'ensemble des réservataires mobilisent leur contingent à la hauteur de leur présence sur le territoire, soit :

Collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI	ACTION LOGEMENT	Etat	Bailleurs
18%	22%	30%	30%

Ce comité se réunira tous les semestres.

Il est précisé que ces ménages sont comptabilisés dans les objectifs de relogement des ménages du 1^{er} quartile (qu'ils fassent partie ou non de ce quartile).

Pour ce faire, il est important que ces ménages soient repérés comme prioritaires dans ATLAS. Les services de l'Etat communiqueront sur les nouvelles modalités de relogement des ménages ANRU.

Groupe de travail inter-bailleurs

Un groupe de travail inter-bailleurs sera mobilisé en parallèle. Ce dernier aura comme mission de :

- inscrire les propositions de relogement dans une grille d'évaluation à construire qui reposera sur trois volets :
 - La qualité de l'habitat et le respect des souhaits des ménages en terme de parcours résidentiel
 - Les conditions économiques du relogement
 - La mixité sociale
- Pré-mobiliser l'offre de relogement nécessaire à la bonne avancée du processus du relogement (tableau de bord de suivi inter bailleurs)
- Étudier des situations particulières et construire les réponses à ces situations
- Mettre en place et assurer le suivi des dispositions à prendre en matière d'accompagnement social lié au relogement
- Suivre la coopération effective des partenaires concernés
- Préparer les documents de reporting et d'arbitrage à présenter à la commission de coordination des attributions.

Ce groupe de travail se réunira en fonction des besoins et au moins une fois par trimestre.

Article 4 : Accompagnement social

Tout au long du processus de relogement, le bailleur proposera un accompagnement social adapté aux ménages qui présentent des difficultés. Le conseil départemental de Haute Garonne se tiendra à la disposition du bailleur pour prendre en charge, à travers la maison des solidarités, les ménages pour lesquels des problématiques sociales non liées au relogement émergent.

Article 5 : certification du processus de relogement

La DDT, en tant que délégué territorial de l'ANRU, procédera à la certification du relogement sur la base du nouveau fichier RIME qui constitue une pièce justificative du financement de l'opération de démolition. Cette certification permettra à l'ANRU de verser la subvention relative à la démolition du bâtiment vacant du fait du relogement effectué.

Pour réaliser cette certification, la DDT procédera à une analyse régulière des relogements réalisés pour les ménages titulaires et éventuellement décohabitants. Sur la base d'une extraction du fichier RIME, la DDT sera en charge de :

- vérifier que le reste à charge, est favorable aux ménages sous plafond PLAI.
- appliquer la grille qualité (extension du fichier RIME) pour les ménages PLAI dont le reste à charge est défavorable
- récupérer toutes les pièces justifiant du relogement notamment :
 - les conventions APL pour le relogement dans le neuf ou conventionné de moins de 5 ans (titulaires et décohabitants)
 - les baux et les quittances initiaux (ménages titulaires)
 - les baux et les filiations (décohabitants)
- dans le cas d'un reste à charge toujours défavorable, vérifier qu'une baisse de loyer sera effectuée par le bailleur relogeur

La certification concerne la réalisation complète du plan de relogement, elle permettra le paiement du solde de l'opération.

3ème PARTIE : ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DES PARTENAIRES

Article 1 : Engagements des BAILLEURS SIGNATAIRES du protocole

Promologis, en tant que bailleur unique sur le Muretain Agglo a être impacté par la démolition de résidences dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain ANRU s'engage à :

- réaliser une enquête sociale auprès de l'ensemble de ses locataires ;
- Informer, tout au long du processus de relogement, les locataires éligibles sur leur droit.

Promologis et les autres bailleurs du territoire s'engagent à :

- Considérer l'ensemble de leur patrimoine localisé sur le territoire du Muretain Agglo mobilisable pour le proposer prioritairement aux ménages à reloger ;
- Etudier les demandes de relogement en dehors du Muretain Agglo sur leur patrimoine disponible en une autre intercommunalité si le cas se présente.

Article 2 : Engagements de l'Etat

Afin de concourir à la réussite de l'opération de relogement, l'Etat s'engage à :

- accompagner la collectivité dans le suivi du relogement ;
- mettre à disposition de l'opération son contingent ;

- entrer dans SYPLO, dès stabilisation de la liste, une partie des ménages éligibles au relogement, en vue de la démolition future de leur bâtiment, en tant que futures personnes dépourvues de logement afin qu'ils soient repérés comme publics prioritaires.
- Mobiliser son contingent pour reloger ces ménages éligibles.
- participer aux instances de suivi des relogements mises en place dans le cadre de la démarche partenariale relative au relogement (inter-bailleurs et commission de coordination des attributions) ;
- en tant que délégué territorial de l'ANRU, valider la stratégie du plan de relogement, établit au moment de la demande d'intention de démolir et qui précise pour chaque opération :
 - la liste des personnes à reloger ;
 - le phasage prévisionnel des relogements, ;
 - la nature, la localisation et la disponibilité effective des logements ;
 - les conditions matérielles de relogement, avec une attention particulière à apporter à l'adéquation des logements, mobilisées aux besoins des locataires
 - les modalités techniques et pratiques par opération ;
 - les modalités de suivi personnalisé des ménages à reloger et l'amélioration de leur parcours résidentiel ;
 - les mesures spécifiques d'accompagnement social prévues pour certains ménages à reloger.

Article 3 : Engagements de la Ville de Muret

La mobilisation du seul contingent de Promologis sur la ville de Muret ainsi que sur d'autres territoires en fonction du souhait des familles, ne pourra pas satisfaire à l'ensemble des relogements prévus dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la ville.

Dans ce contexte, la Ville de Muret s'engage à :

- Mobiliser en priorité son contingent pour le relogement des ménages concernés par l'opération, ceci à compter de la signature du protocole et jusqu'à l'achèvement de l'opération de relogement ;
- Co-piloter les instances de suivi des relogements mises en place dans le cadre de la démarche partenariale qui encadre la question du relogement sur la ville de Muret (inter bailleurs et commission de coordination des attributions). Dans ce cadre, la ville de Muret s'engage à mobiliser l'ensemble des bailleurs de son territoire pour participer au relogement ;
- Mettre à disposition du groupe de travail inter-bailleurs un outil de reporting permettant à chacun de ses membres une saisie et des modifications en ligne du tableau de bord de suivi des demandes apportées par Promologis. Ce tableau de reporting sera construit en lien avec le tableau RIME ;
- Etre garante de la mise à jour régulière des outils de suivi du relogement ;
- Maintenir tout au long du processus de relogement, un dispositif d'informations des ménages éligibles sur leurs droits et leurs devoirs (réunion d'information, mobilisation des partenaires du quartier, des associations...).

Article 4 : Engagements du Muretain Agglo

Le Muretain Agglo s'engage à :

- Apporter toute sa connaissance sur les territoires du PLH au regard des objectifs de mixité ;

- Prolonger le travail sur la programmation et la qualité d'usage de l'offre neuve, pour répondre notamment aux besoins des ménages issus du relogement (exemple : PLAI Adapté)
- Co-piloter les instances de suivi des relogements mises en place dans le cadre de la démarche partenariale qui encadre la question du relogement sur la ville de Muret (inter bailleurs et – commission de coordination des attributions) et s'assurer que les propositions de relogement répondent aux objectifs de mixité sociale fixés dans la convention intercommunale d'attribution.
- Mobiliser tous les bailleurs de son territoire pour participer au relogement et contribuer à tout dispositif visant à mobiliser une offre de relogement adapté à l'échelle intercommunale.
- Encourager les communes de son territoire à mobiliser leur contingent ainsi que le sien qu'il a délégué pour accueillir les ménages à reloger.

Article 5 : Engagements du Conseil Départemental

Le Conseil Départemental s'engage à :

- Pour les ménages éligibles en situation d'impayés de loyers, mobiliser les moyens d'un accompagnement social de droit commun (MDS) visant à trouver des solutions concertées pour assainir la situation de leur compte locataire, en amont du relogement
- Pour les ménages nécessitant un accompagnement social renforcé, mobiliser les moyens de droit commun pilotés par les MDS et/ou dans le cadre du FSL, après mise en place d'un diagnostic partagé au cas par cas, et établir le(s) lien(s) avec le secteur post-relogement, afin de traiter de la situation de la famille dans le respect des lois et de la personne
- Mobiliser son propre contingent en faveur du relogement.
- Pour les ménages éligibles relevant de problématiques lourdes, mobiliser le 4^{ème} niveau du 5^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Article 6 : Engagements d'Action Logement

Action Logement s'engage à mobiliser son propre contingent en faveur du relogement des locataires salariés du secteur privé, quelle que soit la taille de l'entreprise.

Article 7 : Engagements de l'Inter bailleurs

- L'Inter bailleurs, sous le pilotage de la Ville de Muret et du Muretain Agglo, se mobilisera de façon permanente pour la réussite de l'opération de relogement des résidents du/des quartiers démolis. Cette mobilisation passera par la mise en place d'un groupe de travail inter-bailleurs qui se réunira autant que de besoin et au minimum tous les trimestres.
- Une fois le plan global de relogement prévisionnel finalisé, Promologis le présentera à l'ensemble des bailleurs du territoire. Sur la base des besoins identifiés dans ce plan, chaque bailleur s'engage à mobiliser son parc qui est susceptible de répondre à ces besoins repérés.
- Un tableau de bord de reporting sera régulièrement mis à jour et présenté au groupe de travail Inter bailleurs pour suivre l'évolution du relogement. Il pourra être saisi et modifié en ligne par chaque membre du groupe de travail à travers l'outil de partage mis en place par la Ville de Muret et le Muretain Agglo.
- Chaque bailleur s'engage à présenter en groupe de travail inter-bailleurs ses futures livraisons sur le territoire (N+1 et N+2) qui pourront répondre à certains besoins de relogement ;

- Chaque bailleur s'engage à travailler en groupe de travail inter-bailleurs les situations de relogement bloquées

Article 8 : Engagements des Associations de locataires

Les Associations de Locataires s'engagent à :

- Apporter une information complémentaire, le cas échéant, aux ménages concernés, notamment en participant aux permanences sur site organisées par la Ville de Muret (cf engagements de la Ville – précédent article 3)
- Intervenir, le cas échéant, auprès du ménage, en cas de refus successifs non motivés, pour un rappel des dispositions du relogement (droits et devoirs).

Article 9 : Durée d'application du protocole

A travers la signature du présent protocole partenarial, les partenaires s'engagent pour la durée de l'opération de relogement.

Il prend effet à la date de signature et prend fin à la libération du dernier logement à démolir.

Article 10 : Les modalités de modification et d'évaluation du protocole

Le présent protocole peut être révisé à la demande de l'un de ses signataires en cas :

- d'évolution du cadre réglementaire s'appliquant aux opérations de relogement
- de constat de difficulté majeure du processus de relogement du fait des insuffisances ou de l'inadaptation de certaines dispositions du présent protocole
- d'apparition d'un besoin nouveau de relogement dans le cadre du projet ANRU de renouvellement urbain, notamment relogement de ménages issus du parc privé.

Fait à XXXXXXXX, le XX/XX/XXXX

Les signataires :

L'Etat, Monsieur Le Préfet

La Ville de Muret, Monsieur Le Maire

L'EPCI Le Muretain Agglo, Monsieur Le Président

Promologis, Monsieur Le Président du Directoire

Le Conseil Départemental 31, Monsieur Le Président

Action Logement, Monsieur le Directeur

USH MP représentant l'inter bailleur, Madame la Directrice

Les représentants de locataires, Associations AFOC – CGL – CLCV – CNL – CSF

Convention pré-opérationnelle avec l'EPFO – Commune de Muret « quartier Capèle », opération de restructuration

C ONVENTION P RÉ-OPÉRATIONNELLE

Commune de Muret
« Quartier Capèle »
Opération de restructuration urbaine
Axe 1

N° de la convention : S 71 H G 2014 ,

Signée le 1 AVR. 2020

Approuvée par le Préfet de Région le 1 AVR. 2020



SOMMAIRE

Article 1 – Objet et durée de la convention	6
1.1 objet	6
1.2 durée	6
Article 2 – Périmètre d'intervention	6
Article 3 – Engagements de l'EPF	6
3.1 Engagements opérationnels	6
3.2 Engagement financier	7
3.3 Recours à l'emprunt	7
3.4 Intervention d'un tiers	7
Article 4 – Engagements des partenaires	7
4.1 Engagements de la commune	8
4.2 Engagements de l'EPCI	8
4.3 Engagements de Promologis	9
Article 5 – Cofinancement des études pre-operationnelles par l'epf	9
Article 6 - Modalités d'intervention foncière	10
6.1 Modalités d'acquisition foncière	10
6.2 Durées de la période d'acquisition et du portage foncier	11
6.3 Conditions de gestion des biens acquis	11
6.4 Cession des biens acquis	12
6.5 Détermination du prix de cession	12
Article 7 - Modalités de pilotage de la convention	14
Article 8 - Résiliation de la convention	15
8.1 Résiliation d'un commun accord	15
8.2 Résiliation unilatérale	15
Article 9 – Suivi après cession	15
9.1 Suivi du projet	15
9.2 Suivi des biens portés par l'epf	16
Article 10 – Communication sur l'action de l'epf	16
Article 11 - Contentieux	17
Article 12 – Modifications ultérieures de la convention	17
ANNEXE 1	18
ANNEXE 2	19

ENTRE,

La commune de Muret, représentée par monsieur André Mandement, maire, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du 25 février 2020

Dénommée ci-après "La commune",

La communauté d'agglomération du Muretain représentée par monsieur André Mandement, président, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020

Dénommée ci-après "L'EPCI",

Promologis, Entreprise Sociale pour l'Habitat dont le siège social est situé 2 RUE DU DOCTEUR LOUIS SANIERES 31000 TOULOUSE , identifiée sous le numéro SIREN numéro 690 802 053 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE, représentée par monsieur Philippe Pacheu, directeur général, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du Conseil d'administration en date du 22 juin 2018, délibération investissant le Directeur Général des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de l'entreprise

Dénommée ci-après "Promologis"

D'UNE PART,

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc Club du Millénaire Bat. 19 – à Montpellier (34000), inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par madame Sophie Lafenêtre, directrice générale, agissant en vertu de la délibération n° 2020/12 du Bureau en date du 20 février 2020, approuvée le 21 février 2020 par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "EPF",

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

L'Etablissement public foncier d'Occitanie, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet modifié par le décret n°2017-836 du 5 mai 2017, l'EPF est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter les opérations d'aménagement.

Il contribue à la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières pour favoriser le développement durable des territoires et la lutte contre l'étalement urbain.

Par son action foncière, il contribue à la réalisation de programmes :

- de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ;
- d'activités économiques ;
- de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Ces missions peuvent être réalisées pour le compte de l'Etat et de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux et dans les conditions définies à la fois par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur.

En 2014, deux quartiers de la Ville de MURET ont été intégrés dans le dispositif de la Politique de la Ville, le quartier Centre Ouest et le quartier Saint Jean, lesquels ont fait l'objet du contrat de ville 2015-2020 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2015.

Depuis, seul le quartier Saint Jean a été déclaré d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Il se compose principalement de trois secteurs : le secteur MAIMAT et le secteur GASC MOISAND, désormais appelé PERVILLE, qui ont déjà fait l'objet d'opérations de démolition/reconstruction, ainsi que le secteur CAPELE.

Ce dernier, situé à l'extrémité Nord du quartier, comporte notamment deux immeubles en R+10 :

- un immeuble composé de 102 logements locatifs sociaux, gérés par la SA HLM PROMOLOGIS ;
- un immeuble en copropriété mixte composé de 56 logements libres et 46 logements sociaux, dont le syndic est une filiale de la SA HLM PROMOLOGIS, à savoir PROMOPYRENE.

Depuis quelques années, la SA HLM PROMOLOGIS rencontre des difficultés à trouver des locataires et donc à assurer une certaine mixité sociale dans l'occupation, si bien que 6 logements sont actuellement vacants. Parallèlement, les propriétaires des différents appartements ne parviennent pas à les vendre ou le font à des prix inférieurs à ceux du marché.

Ces signes de décrochage justifient une intervention publique sur le secteur, qui par ailleurs nécessite une profonde reconfiguration d'un point de vue urbain. Plusieurs scénarii sont, à ce jour, envisagés :

- un scénario volontariste prévoyant la démolition des deux barres de logements libérant un foncier de 2, 5 hectares ;
- un scénario moins ambitieux prévoyant la démolition de la barre de logements locatifs sociaux et la démolition partielle de la barre en copropriété libérant un foncier de 1, 9 hectares.

Une étude urbaine et programmatique, prise en charge à part égale par l'Agence Nationale de Renouveau Urbain et le Muretain Agglo, doit prochainement être lancée en vue de l'établissement d'un schéma directeur d'aménagement qui apportera des solutions afin de désenclaver le secteur et le restructurer en profondeur.

Dans cette perspective de restructuration, il est donc nécessaire d'anticiper la maîtrise du foncier, en réduisant notamment la part de propriétaires privés dans la copropriété.

Pour mener à bien cette démarche, les parties ont convenu, dans un premier temps, de la mise en place d'une convention dite pré-opérationnelle afin :

- de réaliser, si besoin, les études foncières nécessaires à l'identification des périmètres à l'intérieur desquels une veille foncière s'avère nécessaire ;
- d'analyser et, le cas échéant, répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet ;
- de mener les études nécessaires en vue de préciser les intentions du projet.

Dans un second temps, et en fonction de l'état d'avancement du projet de la commune, une convention opérationnelle pourra alors lui être proposée par l'EPF :

- pour réaliser, dans un premier temps, une veille foncière active pendant la démarche d'élaboration du projet sur des périmètres opérationnels ;
- pour réaliser, par la suite, la maîtrise foncière de l'ensemble des biens sur lesquels un projet aura été arrêté.

La présente convention pré-opérationnelle vise ainsi à :

- définir les engagements et obligations que prennent les parties pour conduire sur le moyen/long terme une politique foncière sur le périmètre défini en annexe, dans le respect des dispositions du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF et de son règlement d'intervention en vigueur à la date de la signature de la présente, dispositions que la collectivité est réputée parfaitement connaître et qui s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention ;
- préciser la portée de ces engagements.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

1.1 OBJET

La commune de Muret, le Muretain Agglo et Promologis confient à l'EPF, qui l'accepte, une mission d'acquisitions foncières sur un quartier qui doit faire l'objet d'un projet de restructuration urbaine dans le cadre du programme national de renouvellement urbain.

1.2 DUREE

La présente convention est conclue pour une durée **de cinq ans** à compter de son approbation par le préfet de Région.

Sa durée ne peut être prolongée.

A l'échéance de la convention ou avant son terme, l'action de l'EPF pour le compte des signataires peut se poursuivre dans le cadre de la signature d'une convention opérationnelle.

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION

Dans le cadre de la présente convention pré-opérationnelle, l'EPF est habilité à intervenir sur le secteur du quartier Capèle sis sur la commune de Muret dont le périmètre figure en annexe 1 de la présente convention.

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande de la commune, afin d'acquérir toutes parcelles limitrophes à ce périmètre, si ces acquisitions présentent un intérêt économique ou technique pour l'opération poursuivie.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE L'EPF

Conformément à ses statuts, l'EPF conditionne son intervention, à la réalisation de projets publics vertueux assurant la promotion des principes de mixité sociale, fonctionnelle, de développement de la ville durable et de limitation de consommation des espaces naturels et agricoles.

3.1 ENGAGEMENTS OPERATIONNELS

Ainsi, dans le cadre la présente convention, l'EPF s'engage :

- à acquérir par voie amiable, et en préemptant à chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption de la collectivité, les premiers biens présentant un réel intérêt par rapport aux intentions du projet en cours de définition ;
- à contribuer à la mise en place par la commune des outils d'urbanisme opérationnels nécessaires à la maîtrise foncière des terrains d'assiette du projet ;
- à réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières (diagnostic de l'état bâtiementaire, de la structure gros-œuvre et des éléments de sécurité, des études sites et sols pollués selon la

législation en vigueur dans le cas de friches à reconvertir, des diagnostics amiante et plomb si bâtiments à démolir, ...) ;

- à réaliser, si nécessaire, des travaux de mise en sécurité des sites acquis par l'établissement (fermeture de sites afin d'éviter les intrusions, nettoyage et défrichage de terrains, travaux de confortement de structures porteuses si besoin afin d'éviter tout péril, ...) et à titre exceptionnel, les travaux nécessaires à la mise en décence de logements acquis occupés et ne répondant pas aux normes en vigueur en la matière ;
- à conduire, à la demande de la collectivité, la réalisation de travaux préalables à l'aménagement : travaux de requalification foncière des tènements dégradés acquis, démolition totale ou partielle des bâtiments, purge des sols, accompagnement paysager... Les travaux éventuels de dépollution des sites seront traités dans le respect du principe du « pollueur payeur », sauf cas particulier nécessitant une participation publique en accord avec la collectivité concernée et de l'autorité administrative compétente.

3.2 ENGAGEMENT FINANCIER

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à **1 300 000 €**.

Les acquisitions se feront dans le cadre de l'enveloppe budgétaire disponible chaque année.

Dans le cas où l'EPF ne pourrait pas procéder aux acquisitions et travaux envisagés dans le cadre des crédits disponibles, il le fera savoir expressément à la commune.

Si besoin, l'engagement financier précité sera augmenté par voie d'avenant.

3.3 RECOURS A L'EMPRUNT

L'EPF se laisse la possibilité, si cela s'avère nécessaire, de recourir à un emprunt auprès d'un organisme bancaire après mise en concurrence, d'un montant qui ne pourra être supérieur au 1/3 du montant prévisionnel de l'opération.

Dans ce cas, cet emprunt devra être garanti par les collectivités signataires ou toute autre collectivité territoriale intéressée au projet.

3.4 INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF peut solliciter le concours de toute personne, morale ou physique, dont il jugera l'intervention nécessaire à la réalisation de sa mission: bureau d'études, géomètre, notaire, huissier, avocat...

Il est précisé que toute commande de prestation nécessaire à l'exécution de la présente convention est soumise aux règles de la commande publique en vigueur applicables à l'Etat et ses établissements publics.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

4.1 ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

Au titre de la présente, la commune s'engage :

Sur les 3 premières années :

- à lancer les études nécessaires à la définition de son projet avec l'appui de l'EPF si elle le souhaite ;

D'une manière générale sur la durée de la convention :

- dès notification de la présente à transmettre à l'EPF, sous support numérique et si besoin sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de préemption, données SIG, documents d'urbanisme...) ;
- à élaborer un programme d'études et un calendrier prévisionnel de leur réalisation et à le communiquer régulièrement à l'EPF tout en l'associant au comité de pilotage des dites études ;
- à rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de son projet et à réaliser, à ce titre, des opérations d'aménagement ou de construction sur le foncier acquis par l'EPF :
 - dans le cadre de démarches vertueuses en termes de villes et territoires durables alliant qualité architecturale et urbaine, respect de l'environnement existant et de l'identité locale ;
 - en promouvant, lorsque c'est possible, des outils et des techniques constructives innovantes sur le champ des matériaux, des énergies, des usages ;
- à conduire ou à impulser les démarches relatives à la modification ou la révision éventuelle des documents d'urbanisme afin de permettre la réalisation de l'opération ;
- à mettre en place les outils fonciers en vue de la réalisation de son projet dès validation de celui-ci par le conseil municipal ;
- à traiter, dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, PUP, expropriation,...), la question du relogement conformément aux obligations de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, à contribuer au relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent avec l'appui de l'EPCI selon les possibilités et disponibilités du pôle économique ;
- Le cas échéant à inscrire à son budget le montant nécessaire à l'acquisition des biens portés par l'EPF, l'année précédant leur cession à son profit en cas de non rachat par Promologis.

4.2 ENGAGEMENTS DE L'EPCI

Conformément au protocole de partenariat signé entre l'EPFO et le Muretain Agglo en date du 7 Décembre 2018, le Muretain Agglo s'engage :

- à assister la commune lors de l'élaboration de son document d'urbanisme et dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires facilitant l'action foncière et la mise en œuvre du projet ;
- à veiller auprès de l'Etat à l'obtention des agréments et à la disponibilité des financements annuels nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux,
- à apporter son appui à la commune pour le relogement des occupants en application de l'article L.314-1 du code de l'urbanisme.

4. 3 ENGAGEMENTS DE PROMOLOGIS

Dans le cadre de cette convention, Promologis s'engage :

- à participer au programme d'études devant permettre de définir le projet de restructuration urbaine sur le quartier Capèle ;
- à définir, en fonction de l'avancement de la définition du projet envisagé, un calendrier de rachat progressif des biens sur la durée de la convention ;
- à procéder au rachat des biens acquis par l'EPF Occitanie dans le cadre de cette convention au plus tard au terme de la présente convention. Le prix définitif de cession sera calculé selon les modalités fixées à l'article 6.5. des présentes.

ARTICLE 5 – COFINANCEMENT DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES PAR L'EPF

L'EPF peut, par décision de la directrice générale et dans la limite des crédits alloués par le conseil d'administration pour chaque exercice, contribuer au financement d'études de faisabilité ou autres études pré opérationnelles en lien avec le projet objet de la présente convention.

La contribution de l'EPF ne pourra excéder un plafond correspondant à 50 % du montant de l'étude tel qu'arrêté lors de la notification du marché par la collectivité.

La part de financement assurée par l'EPF ne pourra être revalorisée en cas d'avenant en plus-value au marché sauf si le recours à l'avenant résulte d'une demande expresse de la directrice générale de l'EPF présentée à la commune.

En contrepartie dudit cofinancement, la collectivité bénéficiaire s'engage à :

En amont de la notification du marché cofinancé

- associer l'EPF à la rédaction du cahier des charges (ou de tout document en tenant lieu) ;
- associer l'EPF à l'analyse des candidatures et des offres et inviter, avec voix consultative, un de ses représentants aux commissions d'appel d'offres ou toutes autres commissions ad hoc ;

Après notification du marché cofinancé

- adresser à l'EPF une copie du marché notifié ;
- inviter un représentant de l'EPF aux comités techniques et de pilotage de l'étude ;
- à adresser à l'EPF une copie des rapports d'études au maximum 5 jours ouvrés à compter de leur réception et à l'associer à la validation des livrables découlant du marché (rapports d'étapes et rapport final) ;
- informer l'EPF de toutes difficultés liées à l'exécution du marché (retard de production d'études, mise en demeure, résiliation...) ;

Après service fait dûment constaté par le maître d'ouvrage et sur présentation de la facture ou des factures acquittées par celle-ci, l'EPF procédera à un virement administratif au profit de la commune à hauteur du pourcentage de cofinancement accordé, dans un délai global de 30 jours maximum.

Les dépenses relatives au cofinancement des études ne sont pas comptabilisées dans le calcul du prix de revient par l'EPF.

Dès lors qu'il sera constaté par l'EPF que la collectivité ne respecte pas les engagements définis par la présente, l'EPF se réserve la possibilité de réclamer- après mise en demeure restée infructueuse- le remboursement des sommes qu'il aura versées à la commune dans un délai de 6 mois à compter de la date de ladite mise en demeure.

ARTICLE 6 - MODALITES D'INTERVENTION FONCIERE

6.1 MODALITES D'ACQUISITION FONCIERE

L'EPF s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre défini à l'article 2, soit à l'amiable, soit par exercice des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme s'il en est délégataire ou titulaire soit, le cas échéant.

L'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF est réalisé dans la limite du prix fixé par la direction départementale des finances publiques lorsque son avis est obligatoire.

Les acquisitions seront formalisées par acte notarié.

■ Acquisition à l'amiable

La commune informe l'EPF des opportunités de cession jugées intéressantes pour le futur projet dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF, sous réserve des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, rappelées précédemment, procède à l'ensemble des négociations foncières en vue des acquisitions amiables portant sur les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, volumes et droits mobiliers, situés dans le périmètre défini en annexe 1 de la présente.

Un accord écrit des représentants habilités de la commune et de Promologis sera demandé préalablement à toute acquisition amiable par EPF.

L'EPF informe par courrier ou courriel la collectivité et Promologis dès signature d'un acte

d'acquisition ou de tout avant contrat de vente.

■ Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPF

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF l'exercice des droits de préemption conformément aux dispositions de l'article L.213.3 du code de l'urbanisme, soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénation se réalisant sur ledit périmètre.

Les déclarations d'intention d'aliéner reçues sont transmises par la collectivité compétente à l'EPF dans les 8 jours suivants leur réception en mairie en lui faisant savoir celles pour lesquelles elle souhaite que l'EPF donne suite.

L'EPF demandera un accord écrit à Promologis avant la prise de décision de préemption et enverra pour recueillir cet accord les éléments de description du bien et du prix inscrits dans la DIA.

L'EPF procédera à la consultation de la direction départementale des finances publiques lorsque cet avis est obligatoire, dans le délai légal des deux mois à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration ou, en cas d'adjudication, dans le délai de trente jours à compter de l'adjudication.

6.2 DUREES DE LA PERIODE D'ACQUISITION ET DU PORTAGE FONCIER

■ Durée d'acquisition

L'EPF procède aux acquisitions pendant la durée de la présente convention telle que précisée à l'article 1.2.

■ Durée de portage foncier

La durée de portage des biens acquis par l'EPF s'achève, au plus tard, au terme de la présente convention quelle que soit la date de leur acquisition.

Cette durée de portage peut être prolongée si une ou plusieurs conventions dites « opérationnelles » sont signées sur les périmètres d'intervention définis à l'article 2 au plus tard avant échéance de la présente convention. Les acquisitions alors réalisées dans le cadre de la convention pré-opérationnelle s'imputent sur la convention opérationnelle.

Dans cette hypothèse, il pourra être demandé à la commune ou à Promologis de procéder à l'achat progressif des biens acquis par l'EPF (biens acquis au titre de la présente ou biens équivalents acquis au titre de la convention opérationnelle), sur toute la durée de la ou des futures conventions opérationnelles selon des modalités définies lors de la passation des dites conventions.

6.3 CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS

Dès que l'EPF est propriétaire des biens et en a la jouissance, il est convenu, qu'il procède au transfert de garde et de gestion des biens à Promologis selon les modalités définies à l'annexe 2 de la présente convention.

Dans le cadre de la présente convention, la possibilité de réaliser une cession temporaire d'usufruit à Promologis sur les biens acquis par l'EPF sera analysée.

6.4 CESSIION DES BIENS ACQUIS

▪ Conditions générales de cession

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la présente convention, à Promologis, opérateur désigné par la commune.

A défaut, la commune s'engage, d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention et, d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires à son budget afin de procéder au paiement au moment de la cession.

Dans le cadre de cession à un opérateur autre que Promologis, la cession se réalise sur la base :

- d'une part, d'un cahier des charges, joint à l'acte de vente, précisant les droits et obligations du preneur ;
- d'autre part, d'un bilan financier de l'opération.

L'acquéreur, quel que soit son statut, prend les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de leur prise de possession, jouissant des servitudes actives et supportant les servitudes passives.

La cession a lieu par acte notarié ou par acte administratif aux frais de l'acquéreur dans les conditions ci-après définies, sans préjudice des dispositions du PPI qui s'appliquent à toute cession.

▪ Cession à la demande de Promologis ou de la commune

Si Promologis ou la commune en font la demande, les biens acquis peuvent être cédés avant l'échéance de la convention à leur profit en vue de la réalisation de l'opération.

▪ Cession à la demande de l'EPF

Au cas où la commune ou Promologis souhaite entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'EPF durant la période de portage en vue de la réalisation du projet d'aménagement, il devra en faire préalablement la demande par écrit à l'EPF pour accord. Selon l'état d'avancement du projet et la nature des travaux, l'EPF se réservera alors la possibilité de proposer une cession de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

6.5 DETERMINATION DU PRIX DE CESSIION

▪ Cession au prix de revient

Dans le cas de cession à Promologis ou à la commune, le prix de cession des biens correspond à un prix de revient prévisionnel comprenant :

- le prix d'achat des terrains ;
- les dépenses liées aux procédures d'acquisitions ;

- les frais accessoires : frais de notaire, de géomètre, d'avocat, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions... ;
- les indemnités d'éviction, de transfert et de relogement ;
- les frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur ;
- les frais d'études engagés par l'EPF, hors cofinancement ;
- les frais accessoires engagés par l'EPF, suite à un recours contentieux, même en cas d'échec de la procédure d'acquisition ;
- les frais administratifs de portage : impôts fonciers, assurances... ;
- les dépenses de gestion (frais de sécurisation, de conservation,...) réalisées à l'initiative de l'EPF ou sur demande de la collectivité ;
- les dépenses de travaux réalisées à la demande expresse du représentant de la collectivité cocontractante, comprenant les travaux préalables à l'aménagement (démolition, désamiantage, curage, pré-verdissement, renaturation, remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur en lien avec le projet futur, etc.), de clos et couvert pour les bâtiments conservés, ainsi que l'ensemble des prestations intellectuelles et études techniques s'y rattachant ;
- les éventuelles annuités d'actualisation en fonction de la durée de portage ;
- les éventuels frais financiers liés au remboursement de l'emprunt adossé à l'opération.

Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus de manière définitive au moment de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession.

Lorsqu'il y a actualisation, le prix de revient est actualisé en tenant compte de l'érosion monétaire, c'est-à-dire au taux des moyennes annuelles des variations des indices des prix à la consommation publié par l'INSEE (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).

La première actualisation est appliquée le 1er janvier de la quatrième année qui suit la date du paiement des dépenses par l'EPF. Le prix de revient ne fait l'objet d'aucune actualisation dès lors que les biens cédés constituent l'assiette foncière d'une opération faisant l'objet d'une minoration foncière.

Le prix de revient sera éventuellement diminué des recettes de gestion, dans le cas où l'EPF assure en direct la gestion des biens acquis, et des minorations appliquées selon les dispositifs en vigueur.

▪ **Cession au prix fixé par la direction départementale des finances publiques**

À défaut de désignation d'un opérateur économique par la collectivité cocontractante ou en cas de dévoiement par celle-ci de l'objet de la convention, l'EPF se réserve la possibilité de céder les biens dont il a assuré le portage à un opérateur tiers suivant les procédures concurrentielles en vigueur. Dès lors, le prix de cession correspond soit au prix estimé par la direction départementale des finances publiques au moment de la vente, soit au prix de revient actualisé, si celui-ci est supérieur.

▪ **Régime de TVA**

L'EPF est soumis au régime de TVA sur le prix de revient, cette taxe s'appliquant de droit aux transactions foncières et immobilières réalisées par l'EPF.

- **Paiement du prix**

En cas de cession à la commune ou tout opérateur économique soumis à la comptabilité publique, le paiement du prix est opéré au profit de l'EPF sur présentation du certificat du notaire.

Pour toute cession à un opérateur économique non soumis à la comptabilité publique, le paiement intervient à la date de signature de l'acte de vente.

- **Apurement des comptes**

L'EPF pourra procéder à un apurement des comptes par émission d'un titre de recettes :

- complémentaire après cession totale ou partielle auprès du cocontractant ou de son opérateur économique, lorsque l'EPF aura connaissance de toutes les dépenses réelles imputables à l'opération ;
- unique auprès du cocontractant à échéance de la convention, ou à la date de sa résiliation en cas de dévoiement, si des dépenses ont été engagées et ce, même si aucune acquisition n'a été réalisée.

ARTICLE 7 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION

L'EPF, la commune de Muret, me Muretain Agglomération et Promologis conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la présente convention, notamment à travers un bilan annuel d'exécution.

Cette démarche s'effectue à travers un comité de pilotage associant les signataires, ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

Le comité de pilotage se réunit à l'initiative de l'un des signataires de la présente convention, au minimum une fois par an, pour faire un point d'avancement sur les dossiers.

ARTICLE 8 - RESILIATION DE LA CONVENTION

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi.

8.1 RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF, dont il est dressé un inventaire.

Promologis, ou à défaut la commune de Muret, sont tenus de procéder aux rachats des biens acquis par l'EPF et de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par ce dernier,

- dans un délai maximum de six mois suivant la décision de résiliation
- ou dans le délai de la convention si ce dernier est inférieur à 6 mois au moment de la résiliation

Pour ce faire Promologis et la commune s'engagent à prévoir, en temps utile, les fonds nécessaires pour procéder à l'achat des biens immobiliers acquis et au remboursement des dépenses et frais acquittés par l'EPF.

8.2 RESILIATION UNILATERALE

L'EPF se réserve la possibilité, un mois après mise en demeure infructueuse, de résilier la présente convention :

- Si, passé le délai de 3 ans visé à l'article 4 de la présente convention, il est constaté que la collectivité n'a pas exécuté ses engagements contractuels ;
- S'il est constaté que l'opération envisagée par la collectivité ne correspond pas au projet défini par la convention (dévoiement de l'objet de la convention).

Dans ce cadre, l'EPF pourra :

- soit exiger de la collectivité de procéder au rachat de l'ensemble des biens qu'il a acquis, au plus tard dans un délai de 6 mois suivant la notification de la décision de résiliation, avec une majoration du prix d'acquisition initial au taux annuel de 5% à compter des dates de comptabilisation des dépenses d'acquisition des biens ;
- soit céder les biens en cause au profit d'un bailleur social, ou tout autre opérateur économique, au prix de revient ou à l'estimation de la direction départementale des finances publiques sans que cette dernière ne soit inférieure au prix de revient.

ARTICLE 9 – SUIVI APRES CESSION

9.1 SUIVI DU PROJET

La commune et Promologis s'engagent :

- à réaliser sur les biens dont l'EPF a assuré le portage le projet d'aménagement défini dans le cadre conventionnel ;
- à fournir tout élément permettant d'attester de la conformité de la réalisation à

- l'objet de la présente convention, une fois l'opération achevée ;
- le cas échéant, à reporter les deux obligations citées ci-dessus sur l'opérateur qu'elle aura désigné.

L'EPF se réserve le droit de demander à la collectivité ou à Promologis tout élément permettant d'attester de la réalisation de l'opération.

A défaut de pouvoir justifier de l'état d'avancement d'un projet conforme, la commune ou Promologis pourront se voir appliquer les pénalités définies dans l'acte de cession des biens en cause, conformément aux dispositions du PPI et du règlement d'intervention en vigueur.

9.2 SUIVI DES BIENS PORTES PAR L'EPF

Sans préjudice des dispositions précédentes, si la commune ou Promologis réalisent une plus-value foncière en cas de cession des biens portés par l'EPF dans les six ans qui suivent leur acquisition à l'établissement, la plus-value réalisée devra être reversée pour moitié à l'EPF.

La plus-value s'entend comme la différence entre le prix de cession du bien par la collectivité ou Promologis et le prix de l'acquisition à l'EPF, stipulé dans le ou les actes de vente, diminué :

- des dépenses et frais de gestion inhérents aux biens en cause ;
- des dépenses de construction, de reconstruction, d'entretien ;
- des frais de voirie, réseaux et distribution en ce qui concerne les terrains à bâtir.

Cette différence est actualisée en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Ces dispositions seront reportées dans tout acte de cession de biens.

ARTICLE 10 – COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF

La commune, Le Muretain Agglo et Promologis s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur les périmètres du projet, objet de la présente convention.

De fait, la commune, Le Muretain Agglo et Promologis apposeront le logo de l'EPF sur tous les supports de communication relatifs au projet, print et digitaux. Ils citeront également l'établissement dans les documents à destination de la presse et insérera un encart de présentation de l'EPF dans le dossier de presse du projet.

Par ailleurs, l'EPF pourra, pendant la durée de la convention et après son échéance, en lien avec la politique de communication de la collectivité, diffuser des informations sur les biens dont il a assuré le portage et faire état de l'avancement sur tous supports.

ARTICLE 11 - CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif territorialement compétent.

ARTICLE 12 – MODIFICATIONS ULTERIEURES DE LA CONVENTION

Toute modification à caractère substantiel de la présente convention (engagement financier, évolution de périmètre et de l'objet de la convention...) fera nécessairement l'objet d'un avenant approuvé dans les mêmes conditions que la présente.

En cas d'évolution du cadre normatif, notamment de répartition des compétences entre collectivités et établissements publics ou en cas de nécessité, pour des raisons tenant à la réalisation du projet, il pourra également être intégré par voie avenant un nouveau signataire à la présente convention.

Fait à Muret
Le 24.04.2020
En quatre exemplaires originaux.

L'établissement public foncier d'Occitanie	Promologis
La directrice générale	Le directeur général
Sophie Lafenêtre	Philippe Pacheu
Le Muretain Agglomération	La commune de Muret
Le président	Le maire
André Mandement	André Mandement

ANNEXE 1



ANNEXE 2

JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

ARTICLE 1 : MISE A DISPOSITION DU BIEN

L'EPF met à disposition, à titre gratuit, de Promologis qui l'accepte expressément, les biens acquis libres en pleine jouissance ou occupés au titre de la présente convention en vue d'en assurer la gestion et la garde, cette dernière notion comprenant l'usage, la direction et le contrôle des biens objet des présentes en vertu de l'article 1242 alinéa 1 du Code civil.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION

En vue de la mise à disposition, chaque bien fera l'objet d'une fiche descriptive par l'EPF.

La mise à disposition de biens bâtis est constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de Promologis et de l'établissement public foncier.

Pour les biens non bâtis, la mise à disposition est constatée par procès-verbal établi unilatéralement par le représentant de l'établissement public foncier.

La signature du procès-verbal par les parties emporte transfert de gestion et de garde du bien jusqu'à la date de cession du bien par l'EPF à Promologis.

Promologis prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF à cette occasion, d'interventions, remises en état ou réparations.

Si l'état du bien acquis l'exige, l'EPF procédera avant tout transfert de garde :

- aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du code civil ;
- aux travaux nécessaires à la mise en sécurité des biens (travaux de murage, clôture...).

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE PROMOLOGIS

Promologis assure, à compter du transfert de gestion et de la garde, les travaux de gestion courante qui sont à sa charge, à savoir : les travaux de conservation, d'entretien, de nettoyage... Elle peut à cet effet passer les contrats ou marchés publics nécessaires.

Promologis ne peut en aucun cas changer la destination des biens dont la gestion et la garde lui est transférée.

Il est par ailleurs tenu :

- d'ouvrir une fiche par bien qu'il a en gestion qui précise : la date d'acquisition du bien par l'établissement public foncier, les dates des procès-verbaux de transfert de gestion des biens à Promologis, de visites du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants, le montant et la nature

des sommes qu'il a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisés et autres observations relatives au bien ;

- de visiter le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique exceptionnel ;
- de procéder ou de faire procéder au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent ;
- d'informer sous trois jours maximum l'établissement public foncier des événements particuliers : atteinte au bien, squat, contentieux, ...
- de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

- Cas des biens occupés à la date de mise en gestion

Promologis se substitue à l'EPF et assume à ce titre toutes les obligations à l'égard des occupants existants telles qu'elles résultent du régime juridique applicable à la dite occupation (bail, convention d'occupation précaire...). Il est à ce titre précisé que ne peuvent donner lieu à occupation ou maintien dans les lieux que :

- les locaux respectant les normes de sécurité.
- Les logements répondant aux caractéristiques de décence telles que définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Il souscrit les polices d'assurance la garantissant contre les risques dits locatifs.

Il encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc.... et en assurera le recouvrement, au besoin par voie judiciaire.

Promologis rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, dresse quittance, donne congé, expulse les occupants. Il est habilité à intenter et diligenter toute action en vue de la résolution d'un litige l'opposant à un ou plusieurs occupants après en avoir informé préalablement l'EPF.

Promologis est garant des obligations d'assurance des occupants, à ce titre, l'occupant justifie auprès de la collectivité d'une assurance qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

Les nouvelles occupations doivent être préalablement acceptées par l'EPF, elles ne peuvent donner lieu à un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

- Cas des biens devenus vacants

Si les biens bâtis devenus vacants ont vocation à être démolis Promologis informe l'EPF de leur libération aux fins que ce dernier puisse, le cas échéant, faire procéder sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de démolition.

Toute demande de nouvelle occupation, quel que soit l'usage projeté, doit être adressée à l'EPF pour information.

Promologis ne pourra consentir sur les biens dont elle a la gestion et la garde que des conventions d'occupation temporaire et révocable ne conférant à l'occupant aucun

droit au maintien dans les lieux et de renouvellement du contrat.

ARTICLE 4 : DEPENSES

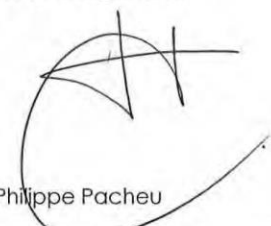
- A la charge de l'établissement public foncier

L'établissement public foncier acquitte uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant (ces impôts seront pris en compte dans le calcul du prix de revient du bien lors de la cession comme stipulé dans la présente convention) ; la taxe d'habitation est prise en charge par la collectivité, le cas échéant.

- A la charge de Promologis

Promologis supportera la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens dont la gestion et la garde sont transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété).

Fait à Leuret
Le 21.04.2020
En quatre exemplaires originaux.

L'établissement public foncier d'Occitanie La directrice générale,  Supplémentaire	Promologis Le directeur général,  Philippe Pacheu
---	--