



CONVENTION PLURIANNUELLE TYPE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LADEN PETIT TRAIN à CASTRES COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

Version du 10 mars 2020





Il est convenu entre :

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 la préfète du Tarn et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,

La Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, représentée par son président, ci-après désigné « le porteur de projet¹ »,

La ville de Castres, comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par le maire,

L'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, représenté par son président,

Action Logement Services, représentée par sa directrice du Renouvellement Urbain dûment habilitée aux fins des présentes,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »,

La Caisse des Dépôts, représentée par son directeur régional,

Le Conseil régional Occitanie, représenté par sa présidente,

Le Conseil départemental du Tarn, représenté par son président,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »,

Ce qui suit :

¹ Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements d'Outre-Mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes ayant la compétence politique de la ville)

SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i>	5
<i>LES DÉFINITIONS</i>	6
<i>TITRE I - LES QUARTIERS</i>	7
<i>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i>	8
Article 1. Les éléments de contexte	8
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain	8
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville	8
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet	9
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation	9
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet	10
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain	10
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain	11
Article 4. La description du projet urbain	11
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	11
Article 4.2 La description de la composition urbaine	11
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux	12
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité	12
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	12
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	13
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions	13
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	17
Article 7.1 La gouvernance	17
Article 7.2 La conduite de projet	18
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet	19
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage	19
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation	19
Article 8. L'accompagnement du changement	20
Article 8.1 Le projet de gestion	20
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	21
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier	23
<i>TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION</i>	24
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel ..	24
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle	24
Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU	33

Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI	33
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées	34
Article 11.	Les modalités d'attribution et de versement des financements	35
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU	35
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services	35
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah	35
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts	35
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés	35
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ...		38
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU	38
Article 12.1	Le reporting annuel	38
Article 12.2	Les revues de projet	38
Article 12.3	Les points d'étape	38
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ...	39
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet	39
Article 13.	Les modifications du projet	39
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle	39
Article 13.2	Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention	39
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées	40
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	40
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU	40
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements	40
Article 14.3	Le contrôle et les audits	40
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage	41
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention	41
Article 14.6	Le traitement des litiges	41
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES		42
Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU	42
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet	42
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers	42
Article 17.1	Communication	42
Article 17.2	Signalétique	43
TABLE DES ANNEXES		44



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

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

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

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

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet n°440 cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par les comités d'engagement du 23 avril 2018, 11 juin 2018 et 10 décembre 2018.

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques².

² Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.

LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou 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 au titre 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 du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

Le projet de renouvellement urbain de Laden Petit Train ne bénéficie pas de financements du PIA. En conséquences, les articles concernés sont "sans objet".

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier suivant :

- Le quartier d'intérêt régional : Laden Petit Train n°QP081002 à Castres (81).

Un plan de situation du quartier d'intérêt régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

La Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet est la 4^{ème} agglomération de l'ex région Midi-Pyrénées en nombre d'habitants (près de 80 000). Elle se compose de 14 communes situées à 70 km à l'Est de Toulouse. Instituée depuis le 1er janvier 2000 par arrêté préfectoral du 16 décembre 1999, son périmètre est établi sur les 2 aires urbaines de Castres et de Mazamet.

Des procédures contractuelles en matière de Politique de la ville ont été mises en œuvre sur le territoire de l'agglomération depuis 1990. Des investissements importants ont été engagés sur le volet rénovation urbaine dans le cadre d'une opération de Développement Social de Quartier (1990-1994), de 2 Contrats de ville successifs (1994-1999 et 2000-2006) et du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (2007-2014). Un nouveau Contrat de ville (2015-2020) a été signé le 5 novembre 2015.

Par décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014, 5 quartiers de la Communauté d'agglomération ont été retenus dans la nouvelle géographie prioritaire : 4 à Castres dont celui de Laden Petit Train et 1 à Aussillon. Les villes de Labruguière et de Mazamet ont été placées en veille active (A1).

Le quartier de Laden Petit Train, objet de la présente convention, se trouve à l'entrée de la partie urbaine de Castres sur la route de Toulouse, au sud-est de la ville. Proche du centre-ville, il bénéficie d'une bonne desserte en équipements et en transports en commun. Toutefois, c'est un des quartiers prioritaires au revenu médian par UC le plus faible de Midi-Pyrénées (-5 200 €).

Le quartier est divisé en 2 secteurs séparés par la rue de Laden, le Petit Train (392 logements) et Laden (200 logements) totalisant 592 logements locatifs sociaux soit 12% du parc de l'agglomération et 21% du parc de l'OPH d Castres-Mazamet.

Au Petit Train, la vacance est importante (32%). Bien que la cité donne sur la gare ferroviaire et le pôle d'échange multimodal, son bâti, constitué d'une tour R+10, de 5 barres en R+4 ou R+6, d'un centre commercial ne correspond plus à la demande actuelle. Laden, de conception plus ouverte, comprend une barre horizontale en R+4 et 7 bâtiments en R+3.

Au vu de dysfonctionnements importants (vacance, aggravation de la paupérisation, espaces publics sans véritable destination, stigmatisation), Laden Petit Train a été retenu dans la liste des sites des projets d'intérêt régional au titre de l'Anru et inscrits dans le volet territorial du Contrat de Plan Etat Région (CPER).

Sur la ville de Castres, le marché est globalement détendu (taux de demandes/attributions : 2). Le centre ancien offre un taux élevé de logements sociaux (340 logement locatifs sociaux) et a fait l'objet de nombreuses OPAH. En conséquence, la reconstitution de l'offre doit être étudiée de façon mesurée.

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

L'ambition du projet à terme est de transformer le quartier en profondeur de façon à ce qu'il ne soit plus considéré comme relevant de la Politique de la ville, mais comme une véritable entrée de ville ouverte et plurifonctionnelle. Pour ce faire, les leviers privilégiés consistent à corriger les proportions logements publics/ logements privés, revoir l'environnement immédiat de la gare multimodale qui vient juste d'être

aménagée, revaloriser les circulations et les espaces extérieurs, et valoriser les activités économiques du quartier et en attirer de nouvelles.

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.

Les enjeux qui découlent du diagnostic renvoient aux objectifs suivants :

1– Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines

- Désenclaver et dé densifier le quartier notamment le grand ensemble du Petit Train
- Créer de vrais espaces publics ouverts, appropriables par tous (jeux, repos, attente, ...)
- Contribuer au changement d'image de l'entrée de ville de Castres et du quartier de la gare en ouvrant le quartier sur la gare et le patrimoine ferroviaire

2 – Augmenter la diversité de l'habitat

- Supprimer une grande partie des grands logements qui ne répondent plus à la demande : fragmenter en îlots et traiter l'interface avec les îlots voisins, atténuer le contraste entre Laden et le Petit Train
- Privilégier la reconstitution du parc locatif social sur des petites typologies bien localisées : définir de nouveaux "produits-logements" selon leurs formes/types/statuts : restructuration de petits logements sur site, reconstruction de logements privés : petites maisons individuelles notamment.

3 - Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique du quartier

- Améliorer la performance énergétique des logements locatifs sociaux du quartier
- Traiter par des connexions douces gare/quartier/pont Lameilhé/Agout/centre-ville

4 – Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération

- Diminuer l'indice de concentration des logements sociaux sur le quartier

5 - Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

- Donner envie aux commerçants existants de rester et d'investir dans le quartier
- Impliquer davantage les professionnels pour créer des conditions favorables au développement d'un quartier vivant et non d'un quartier de passage

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet

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

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

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

Pour modifier la perception de ce quartier, des démolitions importantes doivent permettre de favoriser l'accueil de nouvelles catégories de populations et mieux équilibrer les proportions logement public et logement privé.

La situation privilégiée du site, proche du centre-ville et à proximité de tous moyens de transport (gratuits pour ce qui concerne les bus de ville) facilitera la production de logements destinés à des publics ciblés (jeunes ménages accédant à la propriété, étudiants, seniors).

Les démolitions étant importantes, la faisabilité financière du projet est conditionnée à un effort particulier porté sur leur financement.

L'accession fait partie intégrante des projets de rénovation urbaine comme moyen de diversification de l'habitat et des parcours résidentiels. La construction de petites maisons individuelles en vue de location accession et d'accession à la propriété, fera le lien entre les maisons des faubourgs et celles des petits lotissements plus récents. Elles conduiront au renouvellement de population recherché.

Une stratégie de peuplement et une politique d'attribution ciblée devront donc être mises en œuvre tant sur le parc public et que sur le parc privé.

Sur le parc public notamment, des relogements seront proposés sur les nouveaux programmes en prêtant une attention particulière à la préservation de la mixité sociale. Une partie des logements vacants non démolis pourra servir au relogement des familles ne souhaitant pas quitter le quartier.

Une stratégie d'offre d'infrastructures économiques privées ou publiques doit également être définie. Les activités sont les premiers vecteurs d'identification et de centralité d'un quartier. Une animation et un accompagnement des entreprises seront étudiés de façon à valoriser les atouts, donner une cohérence et un équilibre au renouvellement du quartier. Trois volets sont à prendre en compte dans cet objectif :

- structurer l'offre d'accueil,
- assurer l'accueil et l'accompagnement des activités,
- mettre en place, le cas échéant, un dispositif d'aide à la création d'entreprises en imaginant un système de bonification (abattement sur le montant des loyers par exemple).

Le quartier est bien pourvu en équipement de loisirs pour la petite enfance, l'enfance et les jeunes puisqu'on recense :

- pour la petite enfance : un multi-accueil : les Petits princes de 40 places, une halte-garderie de 20 places, et un accueil de loisirs "les coccinelles bleues de 40 places,
- pour l'enfance, une maison de quartier
- pour les jeunes, la maison de quartier Guynemer.

L'école de Laden (11 classes, 92 enfants en maternelle et 122 en élémentaire) et la plupart de ces équipements sont impliqués dans le cadre du Programme de Réussite Educative. L'attention sera portée sur la cohérence de ce dispositif et d'un suivi individualisé global afin que les actions du PRE ne soient pas en concurrence avec d'autres dispositifs déjà existants dans les établissements scolaires. Le PRE permet d'inventer dans le droit commun. Le lien avec les parents et les enfants

sera renforcé dans la famille, afin que les enfants inscrits dans le parcours en bénéficient pleinement.

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

Sans objet

Article 4. La description du projet urbain

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

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le projet global prévoit :

- la démolition de 283 logements : 223 sur le quartier du Petit Train (57% du secteur) et 60 démolitions (30% du secteur) sur le quartier de Laden,
- la démolition des cellules commerciales vacantes situées dans un immeuble comprenant également 16 logements locatifs sociaux,
- la réhabilitation de 169 logements au Petit train et de 140 logements à Laden (au total 309 logements) en vue d'atteindre les performances énergétiques (HPE 2009),
- la reconstruction au taux de 1 logement pour 4 démolis soit 70 logements dont 60% de PLAI,
- la reconstruction de 54 logements privés comprenant une prime d'accession. Seulement 25 logements en accession libre pourront être réalisés pendant la durée de la convention.
- le réaménagement des espaces extérieurs comprenant la création d'un maillage viaire connecté à l'avenue Albert 1^{er} et à la rue de Laden allant de pair avec la création d'emprises viabilisées pour réaliser les opérations d'accession, la mise en relation douce entre la gare et l'Intermarché, et la création d'aires de jeux pour enfants. La réflexion sur le statut des espaces extérieurs au pieds des logements sociaux réhabilités se poursuit.

La réhabilitation des logements consiste en priorité à optimiser les performances thermiques des bâtiments en améliorant la qualité de l'enveloppe des bâtiments (remplacement des menuiseries, isolations des plafonds des caves, etc.) et les dispositifs de ventilation et de chauffage. Les travaux prévoient également d'augmenter le confort des locataires (changement des appareils sanitaires, changement des sols des logements, remplacement des portes palières, etc.) et de moderniser les équipements existants (mise aux normes des installations d'électricité, ascenseurs). L'Office vise le niveau Haute Performance Énergétique Rénovation 2009 soit une consommation d'énergie primaire de 135 kwh/m²/an correspondant à une étiquette C (150kwh/m²/an modulé d'un coefficient 0,9 (zone climatique et altitude) a minima pour l'ensemble de ces logements réhabilités.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Les démolitions feront passer le nombre de 111 à 49,5 logements à l'hectare sur le Petit Train et de 75 à 52 sur Laden. Elles doivent permettre de dégager des espaces de 5 800 m² environ sur le Petit train et de plus de 7 500 m² sur Laden, valorisables à terme par un habitat privé à dominante individuel groupé à l'image du reste du quartier.

Une voie nouvelle sera ouverte sur l'avenue Albert 1^{er} de façon à désenclaver le quartier et pacifier les circulations automobiles et piétonnes. Les alentours de la tour seront dégagés et une mise en relation douce entre Intermarché et la gare sera créée. De même à Laden, une voie pourrait à terme desservir la parcelle de 3 400 m² constructible en maisons individuelles.

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

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

Trois programmes représentant un total de 70 logements sont envisagés dans le cadre de la reconstitution de l'offre sur des sites identifiés hors QPV :

- à Lameilhé , des terrains situés au bout de l'avenue François Mitterrand et appartenant à la Ville de Castres, un immeuble de 31 logements sera construit en 2020. Cette partie de la ville correspond l'extension Sud de Castres. On ne compte à proximité que 4 logements sociaux actuellement (maisons individuelles). Le terrain est à plus d'un km du QPV de Lameilhé.
- à côté du pôle d'échanges multimodal, en face du QPV de Laden Petit Train, des terrains situés de l'autre côté de l'avenue Albert 1^{er} dont la ville de Castres est propriétaire. Un immeuble de 24 logements sera construit en 2022. De ce côté de l'avenue et pour tout le quartier situé de l'autre côté de la voie ferrée, il n'y a pas de logements sociaux.
- sur le terrain d'une ancienne friche industrielle rue du Rey, située derrière l'ensemble des Jésuites comprenant 117 logements sociaux, à proximité immédiate du centre-ville et du jardin Frescaty. Sur cet emplacement sera construit un immeuble de 15 logements en 2024. A part l'immeuble des jésuites, il n'y a pas d'autres logements sociaux aux alentours. Le terrain est à vol d'oiseau à 500m du centre-ville (classé en QPV pour partie) et à 700 m du QPV de Laden Petit Train.

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

Les capacités de mutation et de diversification concernent une emprise totale de 1,3 ha environ répartie sur deux sites (un sur Petit Train entre l'avenue Albert 1^{er} et rue de Laden ; l'autre sur Laden entre la rue de Laden et la rue Alba la Source-est) avec un programme global de construction évalué à 54 logements de type individuel groupé, soit environ 5.400 m² en surfaces de plancher.

Les prix de vente (pour être à l'équilibre des opérations) peuvent être évalués à environ 50 € HT par m² de terrain cessible, soit environ 57 € TTC/m² de terrain cessible (en tenant compte de la TVA sur marge). Ce prix de vente est à apprécier au regard d'une faisabilité ciblée sur des logements en individuel groupé ou « logements abordables » pour un produit maison (100 m²) + terrain (280 m²).

Une partie des emprises actuelles ne sont pas maîtrisées par la Collectivité. Le conseil de l'EPFL réuni le 24 avril 2019 a validé la demande d'intervention de la ville de Castres. Les moyens financiers et techniques nécessaires aux négociations et à l'aboutissement d'un accord ont donc été engagés. L'estimation des domaines s'élève à 216 820 €. L'EPFL rétrocèdera le bien à la ville de Castres au prix d'acquisition majoré des frais de portage (notamment les actes notariés) et tout frais qui pourrait intervenir au cours du portage. L'EPFL n'a pas pour mission de viabiliser les terrains.

Les démolitions de la barre située Avenue Albert 1^{er} étant prévues entre 2025 et 2027, les premiers terrains disponibles à la vente ne pourront être proposés qu'à l'issue de la présente convention.

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 :

- 63 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 16,6% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :
 - 9 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
 - 54 droits de réservation correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en 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 document³ 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, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

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 la fin de l'année 2020 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.

➤ Stratégie de relogement

Le bilan des démolitions et de la vacance sur le quartier permet de quantifier les besoins d'accompagnement et de relogement des populations.

Secteur	Logements démolis		Nombre de relogements	
	Nombre	dont vacants	sur vacants non démolis*	à prévoir
Laden	60	6	4	50
Petit train	223	102	15	106
Total	283	108	19	156

*au 01/09/2018

Sur les 283 démolitions, 156 relogements seront à prévoir hors site pour l'ensemble de l'opération.

Ces relogements seront pris en compte dans les politiques d'attribution définies par la Conférence Intercommunale du Logement à l'échelle intercommunale. Conformément à la loi ALUR qui prévoit la mise

³ Dans le cas particulier où une « convention d'équilibre territorial » ou « CET » est déjà signée sur le territoire concerné par la présente convention pluriannuelle, ou que le projet de CET est suffisamment abouti sur le fond (c'est-à-dire que la politique des attributions et sa déclinaison sur les quartiers en renouvellement urbain y apparaissent clairement), alors la CET peut être annexée à la présente convention en lieu et place du document cadre fixant les attributions en matière d'attribution.



en place obligatoire d'une Conférence Intercommunale du Logement et suite à la décision du conseil de la Communauté d'agglomération du 23 novembre 2015, la CIL a été installée le 16 février 2016.

La CIL est chargée de définir les orientations en matière d'attribution de logements sur le territoire de la Communauté d'agglomération. Elle peut aussi formuler des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes. Elle suit la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Une réunion s'est tenue le 18 juillet 2019 où ont été présentés les projets de CIA et de charte de relogement. Ces projets sont en attente de validation par la DDCSPP.

Une fois le projet ANRU lancé, l'Office procédera à une enquête sociale (caractéristique du ménage, ressources disponibles, besoins et souhaits résidentiel) avant de faire un rapprochement offre/demande en tenant compte des enjeux du parcours résidentiel et des objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution. Une équipe de chargés de relogement sera constituée au sein de l'Office. Elle comprendra le service gestion locative, appuyé par les conseillères en économie sociale et familiale, qui apprécieront au mieux les besoins et les demandes de chacun. Cette équipe sera pilotée par un chef de projet.

Des permanences pourront être tenues au sein de la « Maison de projet » située près de la gare, lieu d'accueil d'autres acteurs du projet comme les équipes de la ville ou de la CACM en charge du développement et de l'aménagement urbain.

Un bilan annuel des attributions sera réalisé par le chef de projet et communiqué au sein des groupes de travail liés à la CIL.

Objectif de relogements annuel :

Le taux de rotation permet d'absorber le relogement des familles en fonction de la planification prévisionnelle de l'opération. Pour l'OPH de la Communauté d'agglomération, en 2018, il est de 13% y compris les mutations et de 10,7% hors mutation. A noter : en 2018, le taux de vacance du parc HLM sur l'aire urbaine de Castres est de 7,52 % contre 5,56% sur le département.

L'Office essaiera autant que faire se peut de respecter les règles de relogement édictées dans le règlement général de l'ANRU imposant des relogements hors QPV et sur des logements de moins de 5 ans ; mais son parc est ancien, et il est situé exclusivement sur la commune de Castres dont 82% en QPV. Une équité de relogement sur les différents secteurs avec un pourcentage de relogement sur les quartiers plus attractifs (centre-ville, Lardailhé, Lameilhé par exemple) sera recherchée par l'Office.

Les relogements représentent une moyenne de 21,75 relogements/an.

Les immeubles Impasse Laden et 14/22 Petit train seront démolis en premier pour des raisons techniques. L'immeuble Impasse Laden est vacant en totalité mais comprend des commerces (une boucherie, un kebab) et l'agence de proximité de l'OPH. Le 14 et 22 Petit Train ne comptent plus que 8 locataires au 1/09/2018.

Ensuite, les relogements seront anticipés 2 ans avant la démolition effective avec les critères de priorité suivants : sur occupation, personnes de plus de 70 ans isolées, existence et ancienneté d'une demande de mutation.

➤ Stratégie d'attribution

Le 27 novembre 2017, la CIL a adopté l'accord-cadre sur les orientations suivantes en matière d'attributions de logements sociaux :

- Permettre à tous les ménages du territoire de se loger correctement dans un logement adapté à chaque situation et dans un délai raisonnable,
- Respecter l'équilibre social de l'habitat des communes et des quartiers en prenant en compte par secteur géographique les capacités d'accueil et les conditions d'occupation du parc des bailleurs sociaux,
- Garantir un accès au logement ou le relogement des publics prioritaires et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain.



Ces orientations constituent le document stratégique support de la politique intercommunale des attributions. La prochaine étape consiste à valider la convention intercommunale d'attribution qui est en cours de négociation. Celle-ci devrait avoir lieu en 2020.

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 :

La Communauté d'agglomération est le porteur de projet du **Contrat de ville et du projet de renouvellement urbain de Laden Petit train**. Elle en assure l'ingénierie dans les 2 cas.

A terme, les habitants seront partie prenante de la gouvernance.

La répartition des actions du Contrat de ville s'effectue en fonction du partage des compétences entre les différentes communes et la Communauté d'agglomération : politique locale de l'habitat, développement de l'emploi et réseau santé précarité insertion, sont de la compétence de la Communauté d'agglomération, les autres piliers de la cohésion sociale notamment l'éducation, la prévention de la délinquance relèvent de la compétence des communes.

La répartition des rôles entre la Communauté d'agglomération et la ville de Castres sur le projet de renouvellement urbain est facilitée du fait que le président de la Communauté d'agglomération est aussi le Maire de Castres et le Président de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'agglomération.

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

Les instances de pilotage du contrat de ville sont triples et comprennent :

- **Le Comité de pilotage** composé des signataires du contrat. Il a pour mission de valider le présent contrat, ses grandes orientations, les bilans annuels, les outils mis en œuvre. Il réalise les arbitrages politiques et financiers, donne mandat, le cas échéant, à un organisme extérieur pour l'évaluation et ou le suivi.
- **Le Comité restreint** présidé par la Vice-présidente de la Communauté d'agglomération en charge de la Politique de la ville. Il réunit les élus en charge de la politique de la ville des 4 communes urbaines de la Communauté d'agglomération, les Directeurs généraux des services de Aussillon, Castres, Labruguière, Mazamet, et le délégué du Préfet. Il prépare les décisions du comité de pilotage et la programmation annuelle. Il suit le contrat, organise les travaux et les différents groupes de travail, peut être force de proposition auprès du comité de pilotage. Le comité restreint se réunit autant de fois que nécessaire et préalablement au comité de pilotage.
- **Les groupes de travail** composés des techniciens des institutions signataires, d'acteurs de terrain et de représentants des conseils citoyens. Ils ont pour objectif de mettre en place une dynamique qui vise à identifier les objectifs communs, renforcer la complémentarité entre les acteurs et les actions, optimiser les ressources pour aller vers l'efficacité des interventions. Ils ont pour mission de réguler, suivre et évaluer les actions.

Pour le projet de renouvellement urbain, deux instances se réunissent à différentes échéances :

- **un comité de pilotage** associant les signataires des différents corps institutionnels (EPCI, commune, OPH de la Communauté d'agglomération, préfecture, ANRU, services de l'Etat, Département, Région, la Caisse des Dépôts représentée par son Directeur territorial, Action Logement ...) permet de prendre ensemble les décisions en tenant compte à la fois des orientations politiques locales et nationales et des évolutions réglementaires.
Les représentants de l'ensemble des signataires de la présente convention sont conviés aux comité pilotage a minima une fois par an.

- **un comité exécutif resserré** suit l'état d'avancement du projet et l'actualité réglementaire. Il comprend la mission "chef de projet", la Communauté d'agglomération et la Ville de Castres représentées par le Directeur Général des Services de la Communauté d'agglomération qui est aussi celui de la ville de Castres et en ce qui concerne l'aménagement de la voirie, les réseaux par le Directeur général de la Castraise des eaux, qui est aussi Directeur des ressources techniques de la Communauté d'agglomération et de la ville de Castres, l'OPH représenté par sa Directrice, les services de la DDT, représentants de l'ANRU.
L'élue référente est le maire de Castres, également Président de la Communauté d'agglomération et de l'OPH. Le comité exécutif resserré se réunit a minima une fois par mois

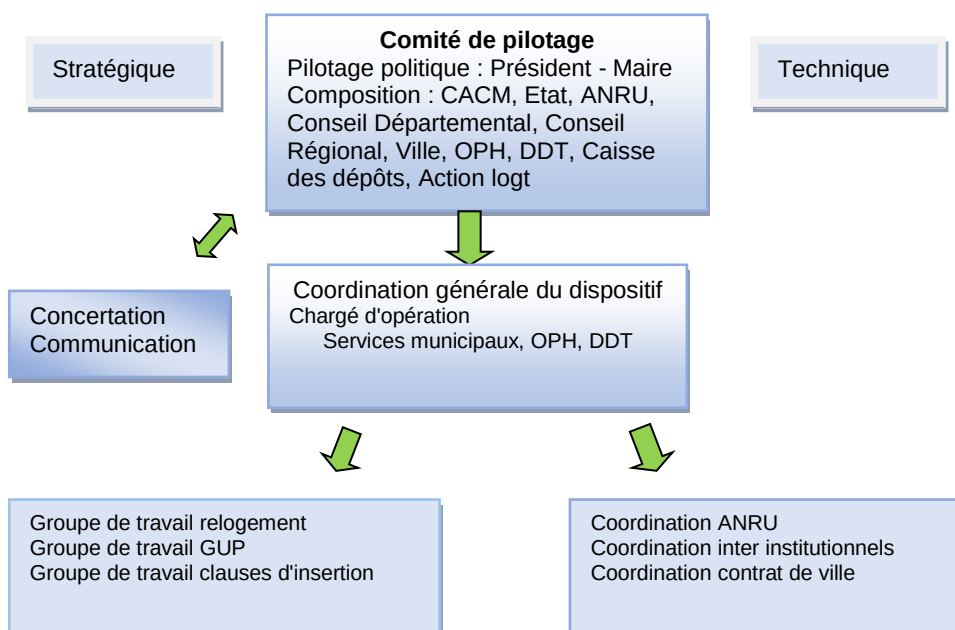
Certains services seront associés au comité exécutif resserré en fonction des sujets traités en tant que de besoin a minima une fois par an : les acteurs de l'emploi (service de la DIRECCTE, pôle emploi, mission locale) pour le suivi des clauses d'insertion

Article 7.2 La conduite de projet

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

Pour le contrat de ville, la Communauté d'agglomération affecte les moyens humains du pôle Habitat et Politique de la ville en tant que de besoin et fait appel à un bureau d'études extérieur sur le territoire d'Aussillon, Labruguière et Mazamet. Une chargée de mission Politique de la ville du pôle habitat et Politique de la ville plus tournée vers les actions de concertation entre les différents partenaires et les habitants de QPV. L'équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale est placée sous la responsabilité du Directeur Général de la Communauté d'agglomération qui définit les modalités des interventions de l'équipe dans le cadre du Contrat de ville.

Pour le projet de renouvellement urbain, le chef de projet qui dépend directement du pôle Habitat et Politique de la ville de la Communauté d'agglomération, a pour mission de coordonner les institutions, les partenaires publics et privés mobilisés partiellement sur des thématiques privilégiées tout en maintenant le principe d'une démarche globale en cohérence avec le territoire intercommunal. Le chef du projet de renouvellement urbain est aussi celui du contrat de ville pour la ville de Castres. Le pôle habitat et politique de la ville comprend également une chargée d'insertion économique qui veille à mettre en place des clauses d'insertion dans les marchés publics.



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

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

Une maison de projet située à côté de la gare a été identifiée. Elle comporte une grande salle de réunion, une cuisine et 2 petits bureaux. Cette maison de projet constitue un lieu d'information, d'accueil et de médiation ouverte à tous les habitants. Une exposition sur le projet de renouvellement urbain y est actuellement présentée. Il est prévu d'y organiser des événements tout au long de l'année avec les habitants en fonction de leurs besoins et de leurs souhaits : réalisation et diffusion de différents documents et supports, organisation d'expositions, développement d'actions de recueil et de valorisation de l'histoire et de la mémoire du quartier. Des contacts ont été pris avec les maisons de quartiers, l'Education Nationale, le groupe d'alphabétisation et de lutte contre l'illettrisme, la mission locale, pôle emploi...

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 :

L'OPH en qualité de maître d'ouvrage, mettra en place un comité de pilotage interne constitué de l'ensemble des services concernés par ce projet ANRU et dont l'interlocuteur sera son Directeur Général.

Le Directeur Général des Services et le Directeur de l'Aménagement et des ressources Techniques de la Communauté d'agglomération et le chef de projet ANRU constitueront l'équipe de projet référente de la Communauté d'agglomération.

L'interlocuteur principal de la Ville de Castres sera le Directeur Général des Services techniques qui se fera assister en tant que de besoin par les ressources internes de la ville de Castres notamment les services de l'eau et d'assainissement qui sont de compétence communautaire depuis le 1^{er} janvier 2019, ainsi que des concessionnaires classiques (électricité, gaz, France telecom,...)



Des rencontres mensuelles entre le DGS de la Communauté d'agglomération, la Directrice de l'Office HLM et le chef de projet permettront de faire le point régulièrement de l'avancée des travaux.

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.

Il n'est pas prévu de faire appel à un prestataire de service.

Le contrat de ville a permis de mettre en place deux instances d'évaluation composées de :

- un comité restreint aux élus de la politique de la ville de Castres, Aussillon et la Communauté d'agglomération qui valide les démarches méthodologiques retenues,
- un comité d'évaluation regroupant les représentants désignés par les principaux signataires.

Ce dispositif local d'évaluation sera informé régulièrement de l'état d'avancement du projet de renouvellement urbain. Il sera associé, tout au long du projet, afin de mesurer les résultats et les impacts de ce dernier sur le contrat de ville.

En outre, un groupe de travail spécifique à l'opération ANRU sera constitué afin d'élaborer et d'assurer le suivi du tableau de bord (objectifs urbains, indicateurs et cibles en annexe A).

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

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

Actuellement, les espaces extérieurs représentent 59 401m² au total.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la nouvelle répartition des domanialités comprendra :

- le domaine public de la ville de Castres correspondant aux espaces extérieurs et aux voiries (anciennes et nouvelles). L'aménagement prévoit environ 400ml de voies nouvelles à créer.
- La création d'emprises qui seront proposées en accession libre à la propriété à un promoteur privé par la ville de Castres. Cela représente 13 331m² de foncier à bâtir.

- A noter : seules les emprises des immeubles réhabilités appartiennent à l'OPHLM de la Communauté d'agglomération. La réflexion sur la question du foncier des résidences et des modalités de gestion sera poursuivie.

Au titre du Contrat de Ville et des diverses procédures liées à la Politique de la ville qui se sont succédées sur ce quartier, les actions les plus emblématiques en matière de gestion urbaine sont :

- le nettoyage du quartier par une association réalisant des chantiers d'insertion à la demande de l'OPH,
- l'installation de 7 caméras de surveillance par la ville de Castres,
- l'existence d'un comité de pilotage réunissant l'ensemble des acteurs du quartier piloté par la Communauté d'agglomération et permettant de mesurer l'ambiance du quartier, d'échanger sur les actions des uns et des autres.

L'Office Public de l'Habitat, dans le cadre d'un projet global qualité (PQG) dispose d'une agence de proximité sous la responsabilité d'un chef d'agence et composée de gardiens (2) et OP (2). Cette agence est à l'écoute des locataires, veille au respect des règles de civilités, diligente les enquêtes suite à des signalements, des plaintes ou des conflits de voisinage. Une conseillère en économie sociale et Familiale effectue une permanence régulière.

Une Convention d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière des propriétés bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville a été signée le 23 décembre 2015 pour une durée de 3 ans, reconductible tacitement jusqu'au 31 décembre 2020.

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 et 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	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
Total	34 142 200,27 € HT	243 872,86 h	5%	12 193,64 h
OPH de Castres-Mazamet	25 680 559,43 € HT	183 432,57 h	5%	9 171,63 h
Ville de Castres	5 961 801,33 € HT	42 584,30 h	5%	2 129,21 h
CACM	2 499 839,51 € HT	17 856,00 h	5%	892,80 h

Parmi les frais dévolus aux travaux d'investissement, il y a des charges, des frais annexes qui ne pourront pas faire l'objet d'heures d'insertion. En outre, certains travaux sont réglementés comme l'enlèvement de

l'amiante pour les travaux de démolitions, de même pour les réseaux d'eau et d'assainissement. C'est la raison pour laquelle le taux horaire de la main d'œuvre a été estimé à 35€/heure maximum.

Le taux de la main d'œuvre sur le coût d'investissement est estimé à 25%.

5% des heures travaillées seront dédiées à de l'insertion.

- Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre
Le nettoyage du quartier sera confié soit à une association d'insertion dans le cadre de chantiers d'insertion soit à une entreprise d'insertion comme cela a déjà été fait par le passé.

- Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain
Le service Hygiène Sécurité de la ville de Castres, a mis en place un adulte relais qui joue un rôle médiateur auprès des jeunes dans les quartiers depuis avril 2016. Sa convention a été reconduite le 24 avril 2019 pour 3 ans en 2019.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion
Le protocole d'engagements renforcés et réciproques approuvé par le comité de pilotage du 13 novembre 2019 place en priorité n°1 le développement économique et l'emploi et reprend les objectifs suivants :

Tendre vers une réduction du taux de chômage et notamment :

- Atteindre les objectifs chiffrés annuels fixés par le CGET (soit consacrer 20% de l'enveloppe du CGET) sur les actions d'accompagnement à l'emploi
- Améliorer la coordination des dispositifs et des actions QPV avec le niveau départemental (CDIAE, SPEL, Clauses sociales,...)

Mobilisation des acteurs de l'économie :

- Penser et développer des espaces de coworking dans les QPV
- Encourager le développement de fabrique de territoires (tiers lieux)
- Développer l'information aux entreprises, renforcer l'information autour de l'apprentissage
- Poursuivre la dynamique de dispositifs tels que la charte "entreprises et quartiers" ou le PAQTE entreprises

Objectif	Indicateur	Cible
Tendre vers une réduction du taux de chômage	20 % de l'enveloppe financière du CGET consacrée à des actions d'insertion économique	Habitants des QPV
Veiller à ce que les clauses d'insertion :		
1/s'adressent aux bénéficiaires des minimaux sociaux ou à des personnes sans ressources	25% du public travaillant dans les marchés clausés	Habitants des QPV
2/ s'adressent à des jeunes de faible niveau de qualification...	10 % du public travaillant dans les marchés clausés	Habitants des QPV
3/ s'adressent à des demandeurs d'emploi de longue durée	Au moins 50% du public travaillant dans les marchés clausés	Habitants des QPV

Par ailleurs, un travail partenarial entre la CACM, Pôle emploi et la Mission locale est mis en place à travers l'action "Trans'actions". Basée sur le volontariat, elle accueille un groupe de 10 à 12 personnes maximum par session, et propose des ateliers collectifs et des entretiens individuels de recherche d'emploi. L'objectif de ces ateliers est de donner aux bénéficiaires les outils nécessaires à leur recherche d'emploi afin de les rendre plus autonomes et efficaces et de mettre en place un ciblage des entreprises

pertinent adaptés à leur profil. Ces personnes seront envoyées sur les chantiers des clauses autant que faire se peut de même que les personnes des chantiers d'insertion subventionnés au titre du contrat de ville et les personnes inscrites dans les cours d'alphabétisation et de lutte contre l'illettrisme.

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

Considérant la volonté de renforcer la cohésion sociale sur son territoire, le Conseil de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet a approuvé, par délibération n° 2008/179, le principe de l'introduction des clauses sociales dans les marchés publics. Pour ce faire, elle a désigné au sein du pôle habitat et politique de la ville de la Communauté d'agglomération une chargée de mission pour faciliter et suivre la mise en œuvre des clauses sociales dans les marchés publics des collectivités locales et des bailleurs sociaux.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

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

La maison de projet, en tant que vitrine du projet de renouvellement urbain doit permettre de valoriser les projets et actions de la collectivité et du bailleur social. Sa situation à côté de la gare lui confère un attrait particulier dans la mesure où des habitants du quartier et des gens de passage pourront s'y rencontrer.

Un travail de partenariat sera engagé avec les maisons de quartier secteurs jeunes et enfance, les écoles autour d'un concours photo et/ou courts métrages sur le quartier. Un atelier d'écriture sera mis en œuvre dans le cadre des actions d'alphabétisation mises en œuvre sur le quartier et subventionnées dans le cadre du contrat de ville.

L'intégration de certains habitants et des locataires au pilotage de la maison de projet sera recherchée. Il sera possible pour ces habitants d'avoir recours au fonds de participation des habitants qu'il est prévu de mettre en œuvre dans le protocole d'engagements renforcés et réciproques.

Pendant la phase des travaux, des animations autour d'œuvres éphémères de plusieurs artistes dans les immeubles voués à la démolition seront organisées à l'instar des performances réalisées dans le quartier QPV du contrat de ville d'Aussillon. Si la dynamique s'y prête, une résidence d'artiste pourrait également y être envisagée.

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

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

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

Le 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. *Les opérations qui composent le programme physique, notamment celles qui ont bénéficié d'un pré-conventionnement, doivent être identifiées par nature d'opération, listées, et sommairement décrites dans les articles suivants. Pour chacune d'entre elles, la présente convention indique dans le corps de texte : le maître d'ouvrage, le coût prévisionnel et le taux contractuel de financement, et apporte des précisions en annexe dans une fiche descriptive de l'opération.*

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 listés 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'entendent 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**

Prestations externes :

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Mémoire et participation à la co-construction	696-6081002-14-0001-002	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	CA CASTRES-MAZAMET	32 000,00 €	50,00%	16 000,00 €	23/04/2018

- **L'accompagnement des ménages**

- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Sans objet

- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

La cité de LADEN (1956 – 1960) est une des plus anciennes de Castres. Elle a été construite sur le modèle des cités jardins avec de petits collectifs (R+3) et une barre (R+3). La barre est destinée à la démolition. Il y a peu de vacance et les locataires ont de très faibles revenus. Les loyers sont également assez peu élevés dans la mesure où les logements disposent de surfaces parmi les plus faibles du parc HLM. Il y a 60 logements dans la barre de la rue Alba la Source destinée à la démolition.



Etant donné que tous les ménages concernés par le relogement avec minoration de loyer doivent être relogés dans un parc de moins de 5 ans, le principe a été retenu de reloger environ 10 ménages dans les 70 logements correspondant à la reconstitution de l'offre de l'opération ANRU.

Libellé précis de l'opération générant le relogement	IDTOP de l'opération générant le relogement	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de ménages à reloger	Dont nombre estimatif de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer	IDTOP de l'opération de relogement avec minoration de loyer permettant le financement
1 au 11 rue Alba la Source	696-6081002-21-0001-004	OPH CA DE CASTRES MAZAMET	56	10	696-6081002-15-0001-001

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre prévisionnel de ménages à reloger et par typologie		Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Relogement 1 au 11 rue Alba la Source	696-6081002-15-0001-001	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	OPH CA DE CASTRES MAZAMET	T1/T2	4	46 000,00 €	23/04/2018
				T3	5		
				T4/T5 et +	1		

Une convention spécifique mise à disposition par l'ANRU devra être signée entre le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage à l'origine du relogement des ménages, le ou les organisme(s) HLM accueillant les ménages concernés, et l'ANRU, en amont de la demande de décision attributive de subvention.

▪ La conduite du projet de renouvellement urbain

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

La conduite du projet de renouvellement urbain est assurée par le pôle Habitat et politique de la ville de la Communauté d'agglomération. Elle s'appuie sur un chef de projet qui a pour mission de coordonner les institutions, les partenaires publics et privés mobilisés partiellement sur certaines thématiques (habitat, insertion économique notamment) tout en maintenant le principe d'une démarche globale en cohérence avec le territoire intercommunal. Cette mission correspond à 50% d'un temps plein. Ce poste était déjà pris en compte dans le cadre du protocole de préfiguration.

Il est à noter que deux autres agents du pôle Habitat et Politique de la ville interviendront en appui sur les clauses d'insertion et sur les actions du contrat de ville relatives au quartier de Laden Petit train et que des permanences seront tenues dans la maison de projet.

Moyens internes

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Conduite de projet	696-6081002-14-0001-001	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	CA CASTRES-MAZAMET	507 916,67 €	50,00%	253 958,34 €	01/03/2018

- Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

Sans objet

- La coordination interne des organismes HLM

Sans objet

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

- La démolition de logements locatifs sociaux**

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
2,4,6 impasse Laden, 14 & 22 rue du petit train	696-6081002-21-0001-001	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	OPH CA DE CASTRES MAZAMET	1 129 182,50 €	100,00%	1 129 182,50 €	23/04/2018
2 à 12 rue Baptiste Marcet	696-6081002-21-0001-002	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	OPH CA DE CASTRES MAZAMET	1 599 718,60 €	100,00%	1 599 718,60 €	23/04/2018
153 avenue Albert 1er & 1 rue Baptiste Marcet	696-6081002-21-0001-003	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	OPH CA DE CASTRES MAZAMET	3 212 668,21 €	100,00%	3 212 668,21 €	23/04/2018



1 à 11 rue Alba la Source	696-6081002-21-0001-004	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	OPH CA DE CASTRES MAZAMET	2 238 799,74 €	100,00%	2 238 799,74 €	23/04/2018
---------------------------	-------------------------	--	---------------------------------	----------------	---------	----------------	------------

▪ **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet

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

Sans objet

▪ **L'aménagement d'ensemble**

Il y a 2 maîtrises d'ouvrage sur l'aménagement d'ensemble :

- La ville de Castres réalise les travaux de surface et les réseaux secs au taux de subvention ANRU de 35%. Deux tranches sont prévues : une sur Le Petit Train, l'autre sur Laden
- La Communauté d'agglomération prend en charge les réseaux humides au taux de subvention ANRU de 50%. Deux tranches sont prévues à l'instar des travaux réalisés par la ville de Castres sur les espaces extérieurs.

Les immeubles démolis par l'Office ont été valorisés à hauteur de 10€/m² sur la cité du Petit Train et de 15€/m² sur celle de Laden.

Les travaux de démolitions de l'Office commençant en 2020, il est prévu de travailler sur les espaces extérieurs à partir de 2021. La durée de la convention ne pourra pas couvrir les travaux de construction des maisons individuelles en accession sur le quartier de Laden.

Libellé précis	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
Espaces extérieurs n°1 : SECTEURS 1 à 4 - PETIT TRAIN	696-6081002-24-0001-001	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	COMMUNE DE CASTRES	2 771 042,87 €	35,00%	969 865,00 €	23/04/2018
Espaces extérieurs n°2 : SECTEUR 5 - LADEN	696-6081002-24-0001-002	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	COMMUNE DE CASTRES	2 274 208,46 €	35,00%	795 972,97 €	23/04/2018



Réseaux SECTEURS 1 à 4 - PETIT TRAIN	696-6081002-24-0002-001	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	CA CASTRES-MAZAMET	889 477,64 €	50,00%	444 738,82 €	23/04/2018
Réseaux SECTEUR 5 - LADEN	696-6081002-24-0002-002	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	CA CASTRES-MAZAMET	1 070 445,20 €	50,00%	535 222,60 €	23/04/2018

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

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

Le projet consiste à construire sur 3 emplacements différents :

- un immeuble neuf de 31 logements sur le quartier de Lameilhé. Un terrain appartient actuellement à l'Etablissement Foncier Local (IP 160) et l'autre à la ville (D 1206). Ils font environ 8000m² chacun. Cette localisation est hors QPV et se situera à côté du nouveau collège de Castres. Les types de logements pressentis sont : 12T2, 14T3, 5T4.
- 4 immeubles de 6 logements chacun soit 24 logement en tout en face du quartier du Petit Train, à proximité immédiate du pôle d'échange multimodal. Le terrain est hors QPV. Il appartient à la Communauté d'agglomération. Il se situe entre le centre-ville et la zone commerciale de Mélou ; il est bien desservi par les bus urbains qui sont gratuits à Castres. La parcelle actuelle est cadastrée BX 59. Un document d'arpentage doit être réalisé pour déterminer l'emprise qui sera cédée à l'OPH. Les types de logements pressentis sont : 10T2, 10T3, 4T4.
- Un immeuble de 15 logements neufs dans le quartier des Jésuites à proximité immédiate du centre-ville de Castres sur un terrain appartenant à la commune de Castres. Les types de logements pressentis sont : 6T2, 7T3, 2T4.

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	Autre	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	28	28			4
Total PLUS					
% PLUS sur le total programmation	40%				
PLAI neuf	42	42			4
Total PLAI					

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Autre	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
% PLAI sur le total programmation	60%				
Total programmation	70 logts				

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	
Lameilhé : 12 PLUS - 19 PLAI	696-6081002-31-0001-001	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	OPH CA DE CASTRES MAZAMET	PLUS	12				23/04/2018
				PLAI	19		148 200,00 €	148 200,00 €	
				total	31		148 200,00 €	148 200,00 €	
Pôle échanges multimodal : 10 PLUS - 14 PLAI	696-6081002-31-0001-002	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	OPH CA DE CASTRES MAZAMET	PLUS	10				23/04/2018
				PLAI	14		109 200,00 €	109 200,00 €	
				total	24		109 200,00 €	109 200,00 €	
Les Jésuites : 6 PLUS - 9 PLAI	696-6081002-31-0001-003	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	OPH CA DE CASTRES MAZAMET	PLUS	6				23/04/2018
				PLAI	9		70 200,00 €	70 200,00 €	
				total	15		70 200,00 €	70 200,00 €	

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

Sans objet

▪ **La requalification de logements locatifs sociaux**

309 logements feront l'objet d'une requalification dont 169 sur la cité du Petit train et 140 sur la cité de Laden en 4 tranches.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses
71 logements : 16-18-20 et 10- 12 rue du Petit Train	696-6081002-33- 0001-001	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	OPH CA DE CASTRES MAZAMET	Assiette prêt bonifié	1 611 769,46 €		volume de prêt bonifié	876 884,73 €	23/04/2018
				Assiette subvention	901 769,46 €	10,00%	Subvention	90 176,95 €	
							Total concours financier	967 061,68 €	
98 logements : 14 à 18 rue Baptiste Marcet et 2 à 8 rue du Petit train	696-6081002-33- 0001-002	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	OPH CA DE CASTRES MAZAMET	Assiette prêt bonifié	2 224 695,48 €		volume de prêt bonifié	1 210 347,74 €	23/04/2018
				Assiette subvention	1 244 695,48 €	10,00%	Subvention	124 469,55 €	
							Total concours financier	1 334 817,29 €	
60 logements : 2- 4 rue Jean Boissonié et 18- 20 rue du Camp Moutonnet	696-6081002-33- 0001-003	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	OPH CA DE CASTRES MAZAMET	Assiette prêt bonifié	1 738 400,23 €		volume de prêt bonifié	929 200,12 €	23/04/2018
				Assiette subvention	1 138 400,23 €	10,00%	Subvention	113 840,02 €	
							Total concours financier	1 043 040,14 €	
80 logements : 12-16 rue du Camp Moutonnet et 1-9 rue Jean Saulière	696-6081002-33- 0001-004	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	OPH CA DE CASTRES MAZAMET	Assiette prêt bonifié	2 317 866,96 €		volume de prêt bonifié	883 567,41 €	23/04/2018
				Assiette subvention	1 517 866,96 €	10,00%	Subvention	151 786,70 €	
							Total concours financier	1 035 354,11 €	

▪ **La résidentialisation de logements**

- La résidentialisation de logements locatifs sociaux
Sans objet

- **La résidentialisation de copropriétés dégradées**
Sans objet



- **Les actions de portage massif en copropriété dégradée**
Sans objet
- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
Accession libre à la propriété de 25 logements privés	696-6081002-36-0001-001	81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	COMMUNE DE CASTRES	250 000,00 €	23/04/2018

La clause ci-après doit être conservée dans le texte de la convention lorsque des opérations d'accession sont programmées :

La subvention de l'ANRU étant destinée à faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain, son octroi est subordonné à l'engagement des personnes physiques « acquéreur » des logements subventionnés à respecter deux conditions. La clause suivante reprenant ces deux conditions doit être retranscrites dans chaque acte notarié :

« Condition particulière liée à la subvention accordée par l'ANRU

La présente vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le but de faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain.

Aux termes de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée le ... entre notamment la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain ..., l'ANRU, et le VENDEUR aux présentes, une subvention est accordée par l'ANRU sous réserve du respect des conditions déterminantes suivantes :

- L'ACQUEREUR s'engage à occuper ce logement à titre de résidence principale,
- La présente acquisition bénéficie également d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, autre).
- La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention ANRU d'un montant de ... €. Ce prix de vente est inférieur au plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR et le VENDEUR ont pris parfaite connaissance de la condition ci-dessus, déclarent en accepter expressément toutes les dispositions, et s'obligent à les respecter. »

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**



Sans objet

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

Sans objet

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

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)

Sans objet

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

Article 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 du projet d'innovation financées par les PIA. Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre 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 **16 200 000 €**, comprenant **12 300 000 €** de subventions, et **3 900 000 €** de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur le quartier d'intérêt régional de Laden Petit Train à Castres
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **3 900 000,00 €**. 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 **10 242 544,56 €**. 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 **429 000 €** pour des opérations sélectionnées parmi celles décrites aux articles 9.1.1.2 et 9.1.1.3 dont la ventilation est donnée dans le tableau financier de la convention (annexe C4).
- la participation financière du Département s'entend pour un montant de **210 000 €** pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec le département.

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 total de subventions de l'ANRU de 106 625 €.

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

Région Occitanie

La Région Occitanie participera au financement de l'aménagement des espaces publics présenté à l'article 9.1.1.2, conformément aux orientations prises par sa Commission Permanente du 20 juillet 2018 (n° CP/2018-JUILL/13.01). Sa participation financière prévisionnelle par opération est précisée dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 de la convention, et s'élève à 240 000 €.

La Région Occitanie participera également 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, et s'élève à 189 000 € pour 70 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.

Département du Tarn

Le Conseil Départemental du Tarn interviendra dans le cadre du présent contrat selon les modalités d'intervention définies par son assemblée délibérante. Le Conseil Départemental pourra notamment mobiliser les dispositifs suivants :

I. CONTRAT ATOUTS TARN 2018-2020 (Fonds de Développement Territorial Axe 3)

Le contrat Atouts Tarn, construit en concertation avec les intercommunalités a été créé afin de renforcer le dialogue et les actions avec les territoires et faire émerger les projets dans une logique transversale. Il prend en compte l'ensemble des politiques départementales aussi bien les solidarités territoriales (éducation, culture, démographie médicale, numérique, route,...) que les solidarités humaines (enfance, famille, insertion, autonomie...).

Le contrat Atouts Tarn est également un dispositif qui vient soutenir les opérations d'investissement portées essentiellement par les communes de plus de 2 000 habitants et les intercommunalités.

- Contrat Atouts Tarn conclus avec les intercommunalités

L'objet de cette mesure est de mettre en place un contrat d'objectifs consacré :

- ✓ à la réalisation de projets structurants en matière d'aménagement de l'espace pouvant s'intégrer dans un dispositif contractuel,
- ✓ à la réalisation d'opérations d'intérêt départemental concourant à des enjeux d'aménagement du territoire ou répondant aux besoins en services essentiels à la population.

Les contrats seront conclus avec un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils concerneront :

- ✓ essentiellement des opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPCI d'une part,
- ✓ des opérations portées par des maîtres d'ouvrage publics (communes, groupements de communes,...), associatifs ou privés d'autre part, sous réserve, pour ces derniers, que leurs projets puissent être reliés à une des compétences départementales.

Les projets portés par les intercommunalités devront s'inscrire dans les thématiques définies ci-dessous :

- ✓ Équipements à vocation sociale et éducative
- ✓ Maisons de santé
- ✓ Maisons de service public
- ✓ Équipements culturels, sportifs et touristiques
- ✓ Aménagement des espaces publics à caractère patrimonial ou touristique et des liaisons douces (seront privilégiées les opérations aux abords d'une route départementale)
- ✓ Les services marchands nécessaires aux besoins de la population en milieu rural (lorsque l'initiative privée est défaillante ou absente)

- Aide aux communes de plus de 35 000 habitants

Les projets portés par des communes de plus de 35 000 habitants ne sont pas instruits dans le cadre d'une dotation triennale. Le Département pourra être amené à intervenir pour la réalisation d'équipements scolaires et/ ou périscolaires lorsque ces derniers sont situés dans le ou les quartiers où les populations sont en situation de fragilité.

Pourront être également examinés pour attribution d'une aide départementale : les études d'opportunité et de faisabilité, les actions spécifiques de fonctionnement ainsi que les projets d'investissement en fonction des priorités d'interventions définies par l'Assemblée départementale.

II. AIDE À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Enjeux :

- Favoriser le développement de logements très sociaux de bonne qualité thermique.

Participer au relogement efficient des ménages en situation de précarité tout en proposant des charges mensuelles liées à l'énergie réduites.

- Encourager le développement de la production de logements sociaux adaptés au vieillissement, en cohérence avec la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement et au schéma gérontologique.

1. AIDE À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX POUR LES PERSONNES RELEVANT DU PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

BÉNÉFICIAIRES : Organismes HLM et SEM, Collectivités locales, associations ou organismes agréés par le Préfet pour loger des personnes défavorisées.

LOGEMENTS CONCERNÉS : Appartements ou maisons, collectifs ou individuels, logements neufs ou acquis et réhabilités pour les opérations bénéficiant d'un financement en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). et répondant à une meilleure qualité thermique.

PUBLIC : Les logements aidés par le Département sont réservés aux personnes relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

MONTANT DE L'AIDE

TERRITOIRE	TYPE D'OPÉRATIONS	OPÉRATIONS DE MOINS DE 15 LOGEMENTS	OPÉRATIONS DE PLUS DE 15 LOGEMENTS
<i>Secteur tendu (Cf. carte DDT)</i>	neuf/acquisition-amélioration	9 000 € par logement	6 000 € par logement
<i>Secteur non tendu</i>	neuf/acquisition-amélioration	8 000 € par logement	5 000 € par logement

2. AIDE À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTÉS RÉSERVÉS AUX PERSONNES DE PLUS DE 60 ANS

BÉNÉFICIAIRES : Les opérateurs qui construisent dans le Département suite à l'agrément de l'État pour des logements financés par un PLAI ou mixte PLAI/PLUS.

LOGEMENTS CONCERNÉS : Logements de type 2 ou 3 situés sur un seul niveau, au rez-de-chaussée ou à l'étage s'ils sont desservis par un ascenseur en collectif ou semi collectif.

Afin de favoriser l'accès aux services minimaux de proximité, l'opération financée devra être située à moins de 500 m d'au moins un des deux services suivants :

- commerce alimentaire ou non alimentaire, banque ou distributeur de billets, bureau de poste ou point relais,
- transport en commun : à minima un arrêt de bus, gare routière ou bus selon la localité.

PUBLIC : Personnes de plus de 60 ans.

MONTANT DE L'AIDE : En fonction des situations, les demandes en financement de logements adaptés ne pourront excéder 15 à 20 % du nombre total de logements par opération.

TERRITOIRE	OPÉRATIONS DE MOINS DE 15 LOGEMENTS		OPÉRATIONS DE PLUS DE 15 LOGEMENTS	
	PLUS ADAPTATION	PLAI ADAPTATION	PLUS ADAPTATION	PLAI ADAPTATION
<i>Secteur tendu</i>	6 000 €	10 500 €	6 000 €	9 000 €
<i>Secteur non tendu</i>	6 000 €	10 000 €	6 000 €	8 500 €

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 maitres 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 maitres 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 sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence. Elles sont notifiées par tout moyen aux Parties prenantes 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 1^{er} semestre 2020, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2^{ème} semestre 2031

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

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 solde⁴ 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.

⁴ Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

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

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout évènement 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.

Conseil départemental :

La publicité relative aux interventions du Département a pour objectifs :

- de porter à la connaissance des Tarnais les actions soutenues par le Département et la coopération entre les collectivités et le conseil départemental ;
- d'associer les habitants à l'évolution d'un projet jusqu'à son terme, afin de créer un phénomène d'appropriation collective des équipements.

Ce rôle incombe en premier lieu aux maîtres d'ouvrage (ville – Communauté d'agglomération), qui devront :

- Faire mention de la participation du Département par tous moyens soumis préalablement à sa validation ;
- Placer un panneau d'affichage sur les sites pendant toute la durée des travaux faisant figurer le logo du Département.
- Apposer le logo du Département sur l'ensemble des supports d'information et de communication relatifs à l'opération (communiqués, site internet...).
- Informer le Département, sans délai, de tout retard ou de tout empêchement dans l'exécution de son opération.
- Informer le Département de toute initiative de communication publique ayant trait à l'opération mentionnée (inauguration, pose première pierre, visite chantier) et laisser un temps de parole au Président du Département ou à son représentant.
- Associer et faire connaître le soutien du Département lors des actions de relations avec la presse en étroite concertation avec le Département. »

Article 17.2 Signalétique

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

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

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

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
- 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

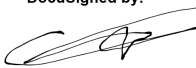
- C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant – Sans objet
- C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts – Sans objet
- C7 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant – Sans objet
- C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)⁵

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, le cas échéant – Sans objet

⁵ Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal

Signatures:

Le/La Directrice du renouvellement Urbain de Action Logement Par délégation du Directeur Général d’ALS	DocuSigned by: Delphine SANGODEYI 9EBEDEBE35A40A...
Le/La Directeur Territorial de Caisse des Dépôts	DocuSigned by: Jean-Marc BOU 5F30C15FA85D477...
Le/La Président de Département du Tarn Christophe RAMOND	DocuSigned by:  4195CCAE2ABC408...
Le/La Présidente de Région Occitanie	DocuSigned by: Carole DELGA FC6BA0E6C27649C...
Le/La Préfète du Tarn de Etat	DocuSigned by: Catherine FERRIER E76383B0B0744A3...
Le/La Président de Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet	DocuSigned by: Pascal BUGIS B5F5C31B54D74E8...
Le/La Maire de Mairie de Castres	DocuSigned by: Pascal BUGIS D246717B0C85429...

DocuSign Envelope ID: D2E9783B-C209-4CE8-8CDB-23DE3CBDFDD9
Le/La Président
de Office Public de l'Habitat de la Communauté
d'agglomération Castres-Mazamet

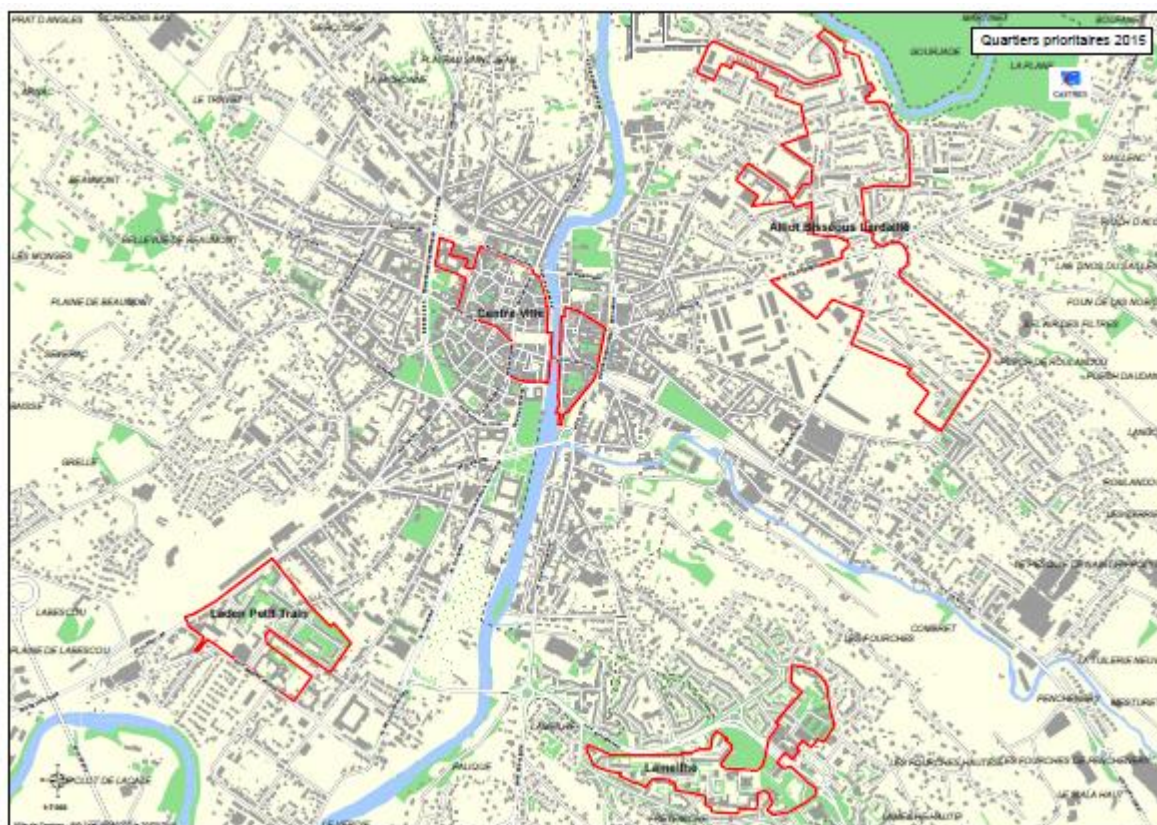
DocuSigned by:
Pascal BUGIS
001F55503F17437...

Le/La Déléguée territorial de l'ANRU
de ANRU

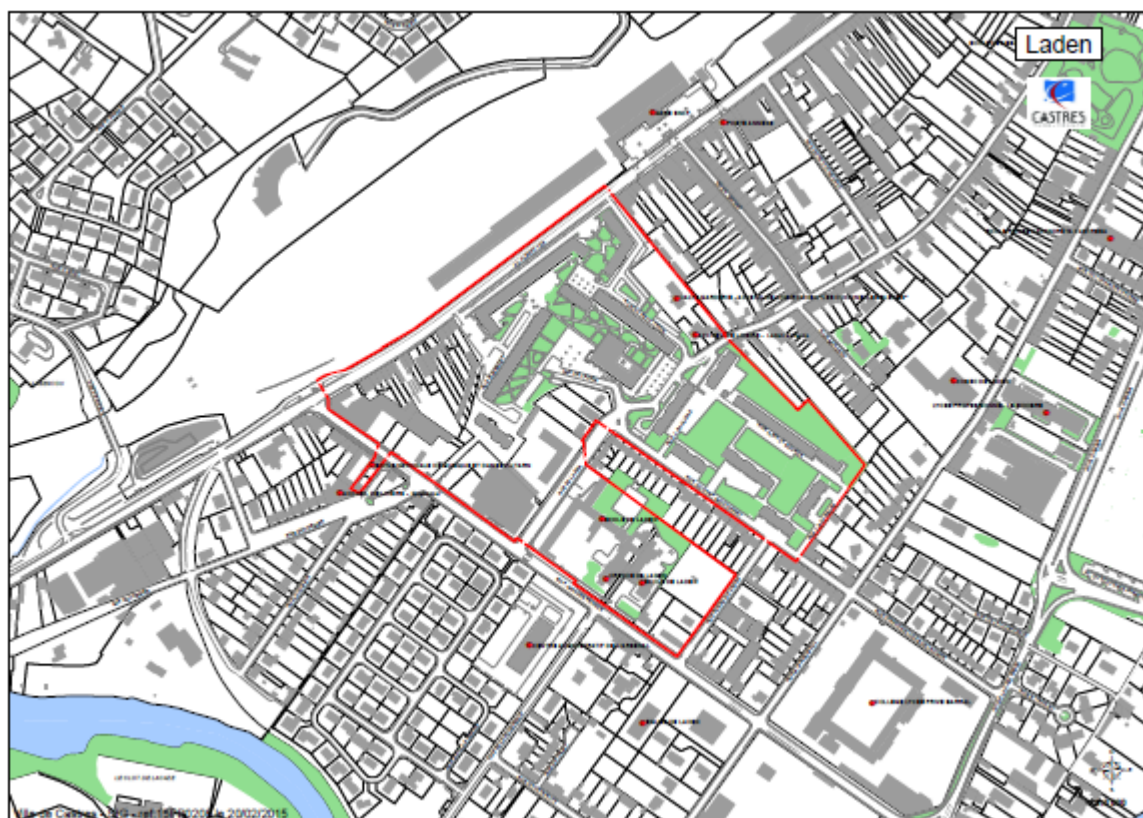
DocuSigned by:
Catherine FERRIER
E76383B0B0744A3...



ANNEXES A1 ET A2



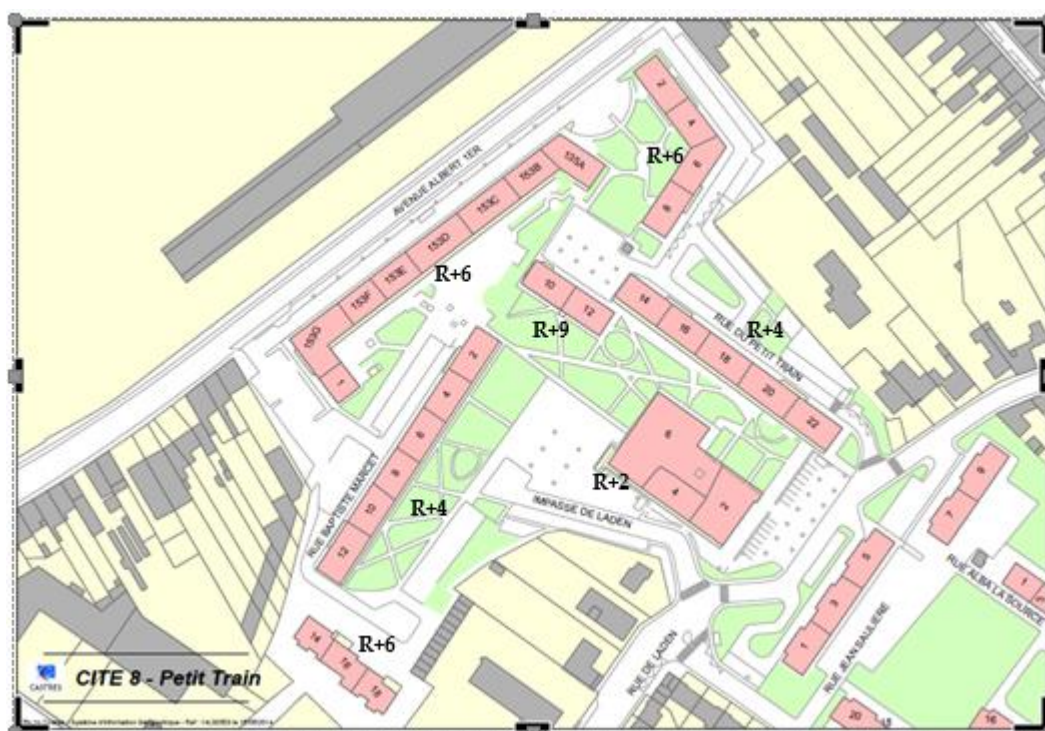
Annexe 1 : plan de situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville de Castres



Annexe 2 : Carte de présentation du quartier faisant l'objet de l'opération de renouvellement urbain

ANNEXES A2.2 ET A2.3 : ETAT ACTUEL DES IMMEUBLES

Les immeubles ne portent pas de nom, ils sont désignés par leur adresse postale



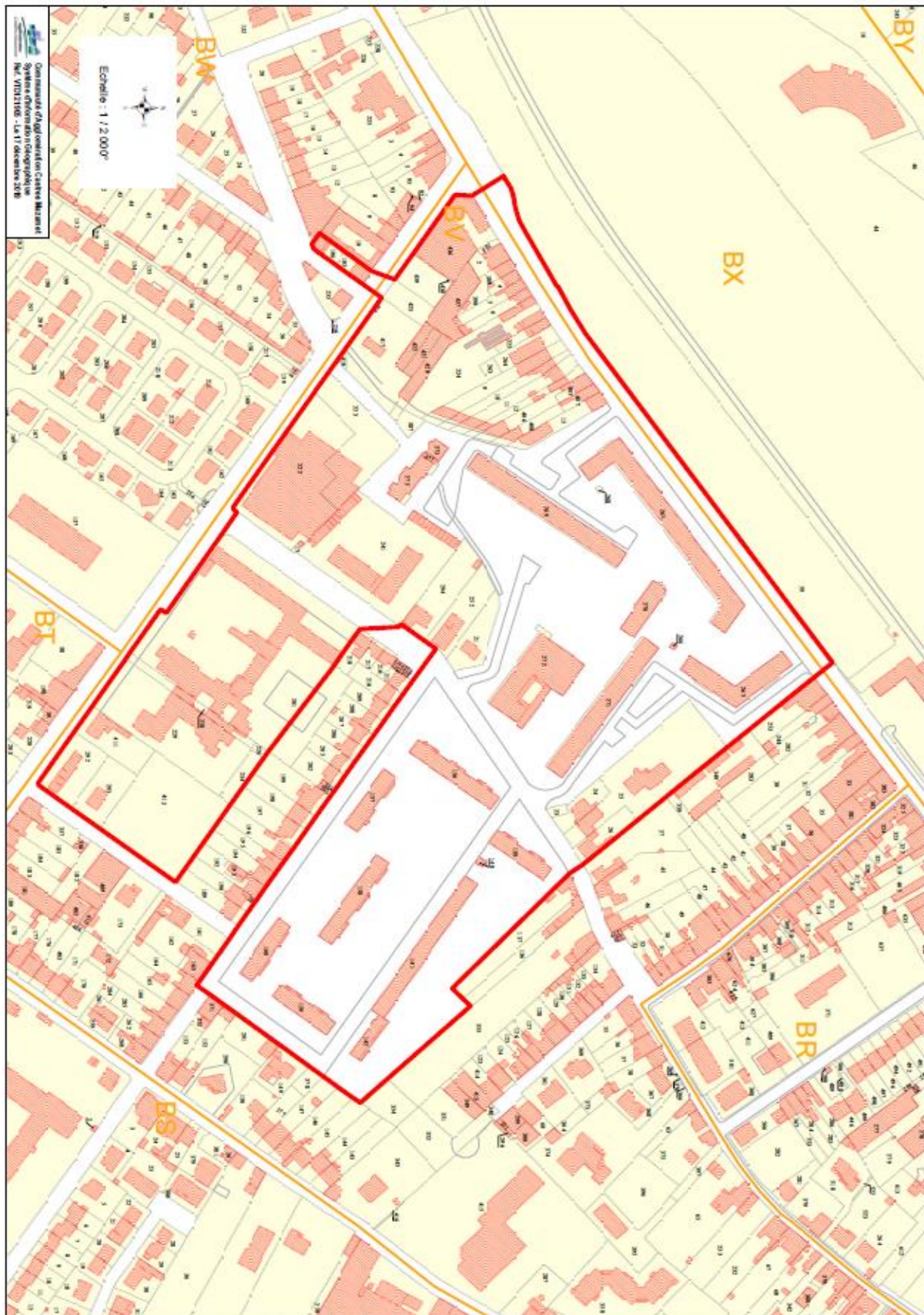
Annexe 2.2 : La cité du Petit train correspond aux secteurs 1 à 4 des FAT



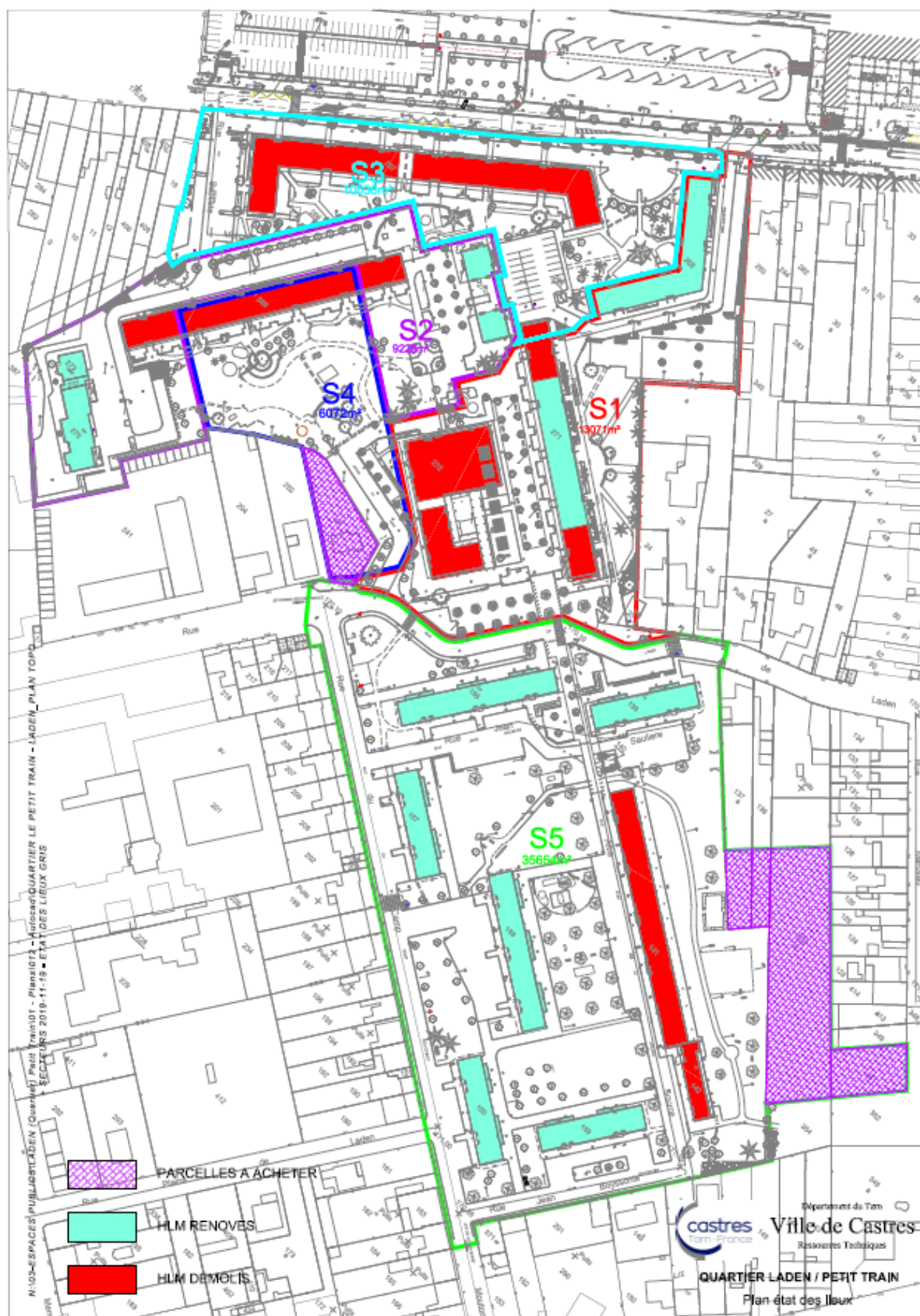
Annexe 2.3 : La cité de Laden correspond au secteur 5

ANNEXES A2.4 : PLAN CADASTRAL

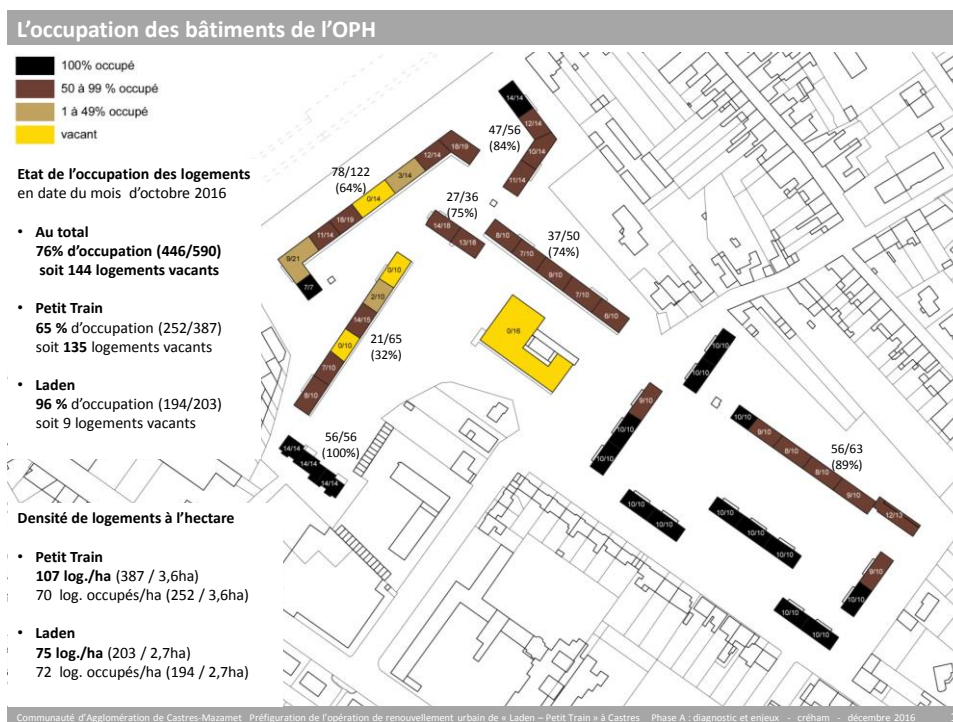
La zone blanche correspond à l'espace public de la ville de Castres. Elle n'est pas numérotée.



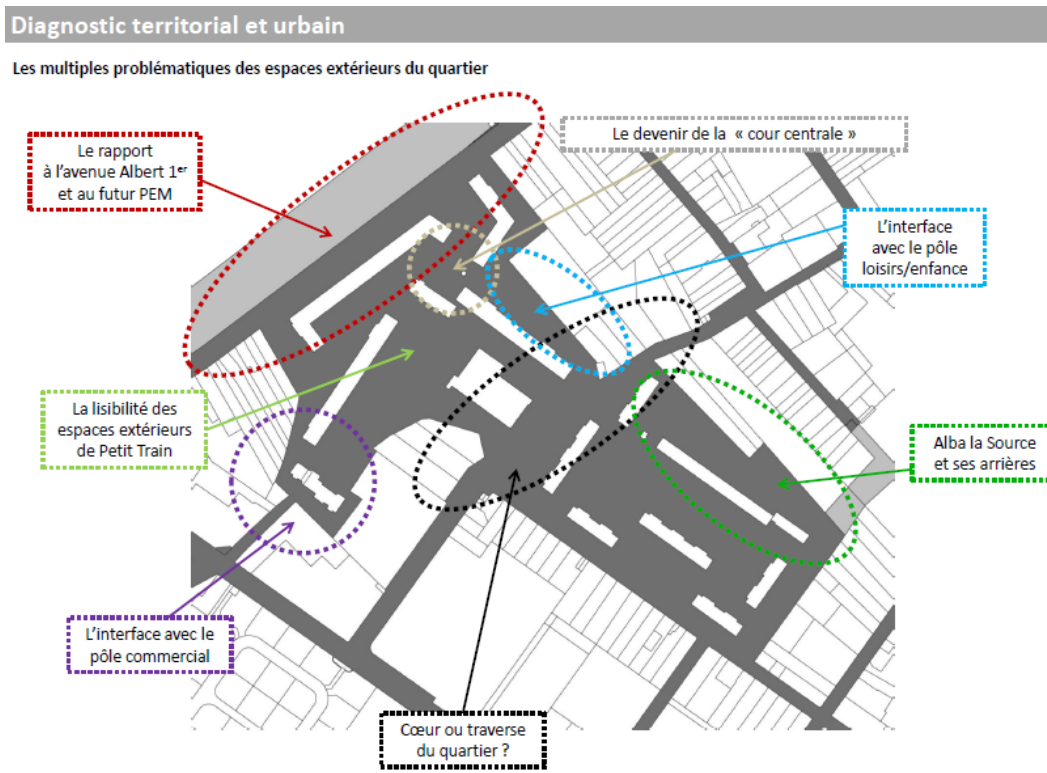
ANNEXES A2.5 : PLAN DE L'ETAT DES LIEUX AVEC DEFINITION DES DIFFERENTS SECTEURS



ANNEXE A3 : ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

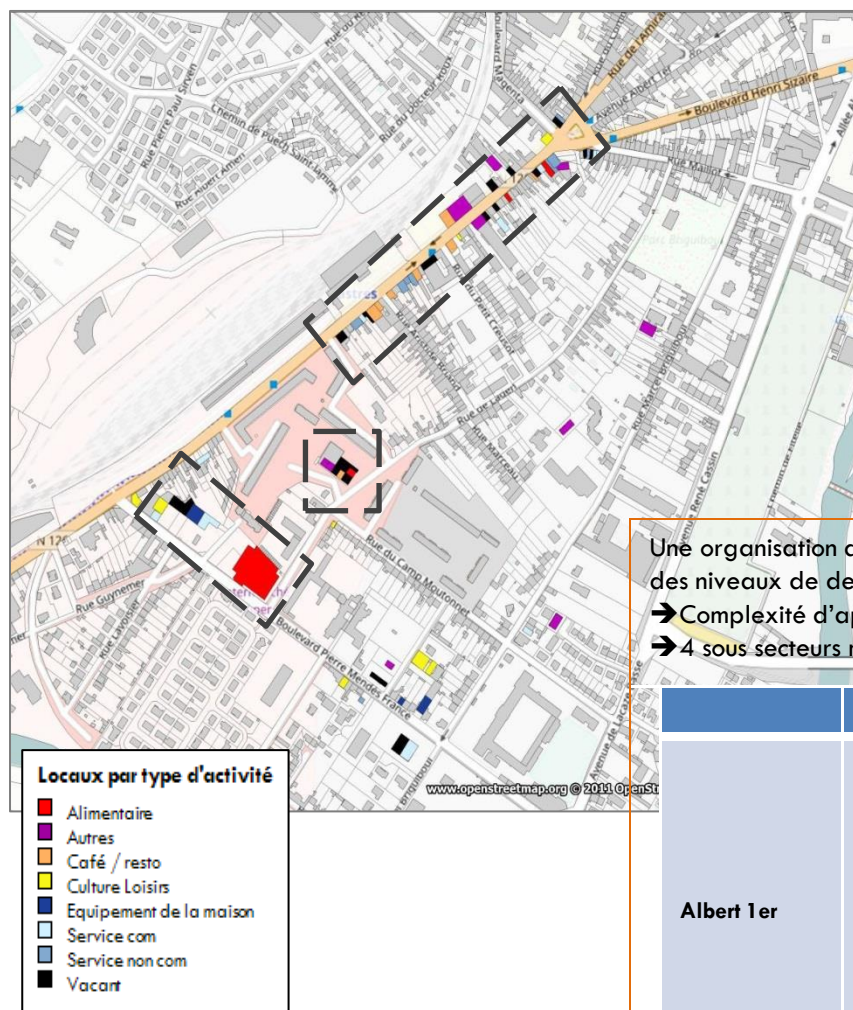


Annexe A3-1 : occupation des logements de l'OPH



Annexe A3-2 : les problématiques des espaces extérieurs

Annexe A3-3 : spatialisation de l'offre commerciale



Une organisation de l'offre commerciale, très discontinue, observant des niveaux de densité marchande très hétérogènes.

→ Complexité d'appréhender le pôle dans son intégralité

→ 4 sous secteurs marchands

	Offre
Albert 1er	43 locaux d'activités Bonne densité commerciale : concentration de l'offre du quartier Des d'activités très visibles Une diversité marchande correcte, mais caractérisée par - De nombreux restaurants et snacks (pizzas notamment) - Des activités non commerciales (ex : imprimerie) - Des activités très spécifiques / alternatives (ex : épicerie solidaire, crossfit) - Un bâti en forte mutation (ex : Garage Fiat puis Speedy puis épicerie)
Espace commercial Intermarché	6 locaux d'activités Secteur regroupant l'offre de grandes surfaces - Offre très peu dédiée aux résidents du quartier hors Intermarché - Des activités très spécifiques (cycles) - Des locaux d'activités dédiés à du stockage
Centre commercial Petit Train	7 locaux d'activités Un centre commercial où ne subsistent que quelques activités Une réponse aux besoins uniquement des résidents du quartier Des commerces induisant des problématiques spécifiques (bar notamment)
Bd Mandès France et Diffus	13 locaux d'activités Une offre très diffuse, très peu concentrée Des sous polarités commerciales mais très peu marquées Des activités très spécifiques (ex : magasin de musique) Une offre complémentaire mitée dans les espaces résidentiels (ex : coiffeur, concession auto...)

ANNEXE A4 : SYNTHÈSE DE LA PHASE PROTOCOLE

Le protocole de préfiguration signé par l'ensemble des partenaires (Etat, Délégué territorial de l'ANRU, CDC, Conseil régional, Conseil départemental, OPH, Ville de Castres, Communauté d'agglomération) le 4 août 2016 comprend le lancement de 3 études intitulée :

- Structuration urbaine, Fonctionnement urbain, Circulation lancée sous maîtrise d'ouvrage commune Ville et Communauté d'agglomération,
- La place de Laden Petit Train et l'impact de sa requalification sur le parc HLM de l'OPH de la communauté d'agglomération de Castres-Mazamet sous maîtrise d'ouvrage de l'OPH,
- Développement économique et création d'un pôle d'activités sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'agglomération.

Rappel des opérations financées

Libellé précis	IDTOP	Maître d'ouvrage (Intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Taux de subvention CDC	Montant prévisionnel de subvention CDC
Structuration urbaine – fonctionnement urbain	440 6081002 140001001	Communauté d'agglomération Castres-Mazamet	74 280 € HT	40 %	29 712 €	10 %	7 428 €
Patrimoine	440 6081002 140002001	OPH de Castres	50 000 € HT	50 %	25 000 €		
Actions d'animation de la maison de projet	440 6081002 140001003	Communauté d'agglomération Castres-Mazamet	9 000 € HT	50 %	4 500 €		
Développement économique et création d'activités	440 6081002 140001002	Communauté d'agglomération Castres-Mazamet	27 450 € HT			50 %	13 725 €
Ingénierie de projet	440 6081002 140001004	Communauté d'agglomération Castres-Mazamet	86 250 €	50%	43 125 €		

Description des modalités d'association des habitants

Des tentatives ont été menées dans le cadre du Contrat de ville pour engager une démarche de participation des habitants.

- septembre 2015 : appel à candidature publié sur le site de la ville de Castres, dans le journal municipal (Castres magazine) et dans le journal de l'OPH. Information auprès des jeunes de la mission locale et entretiens directs auprès d'habitants des quartiers.
- 15 février 2016 : délibération du conseil municipal de Castres sur le principe de créer des conseils citoyens
- 3 novembre 2016 : tirage au sort effectué à partir de deux listes : les listes électorales et les listes des locataires de l'OPH.
- 23 janvier 2017 : Réunion des personnes volontaires et tirées au sort sur l'ensemble des quartiers prioritaires pour présenter la démarche de conseil citoyen et demander aux personnes intéressées de s'impliquer dans une marche exploratoire par quartier. Sur une cinquantaine de personnes tirées au sort, 8 se sont présentées.

Sur le quartier de Laden Petit Train, la marche exploratoire s'est déroulée le 15 mars 2017 au matin. Seulement 2 habitants sont venus.

Pour pallier à la difficulté de s'adresser une entité représentative, une sociologue est intervenue pour rencontrer les habitants du quartier. Des entretiens semi-directifs en face à face auprès de personnes volontaires (pré-identifiées par l'Office Public de l'Habitat, les assistantes sociales du conseil départemental, les animateurs jeunesse,...) ou sollicitées directement sur l'espace public ont eu lieu. Il en résulte un sentiment partagé entre un quartier accueillant une grande diversité de populations issues de l'immigration et un quartier laissé à l'abandon entraînant des désagréments quotidiens.

Présentation des principales conclusions des études et groupes de travail

Le projet global prévoit :

- la démolition de 283 logements : 223 sur le quartier du Petit Train et 60 démolitions sur le quartier de Laden,
- la réhabilitation de 169 logements au Petit train et de 140 logements à Laden (au total 309 logements),
- la reconstruction de 50 logements privés,
- le réaménagement des espaces extérieurs comprenant la résidentialisation, la création de jardins publics, la viabilisation et la création de voies nouvelles.

ANNEXE A5 : SCHEMA D'IDENTIFICATION DU SECTEUR IMPACTE

Sans objet

Annexe A6 - TABLEAU DE BORD DE SUIVI DES OBJECTIFS URBAINS DES PROJETS

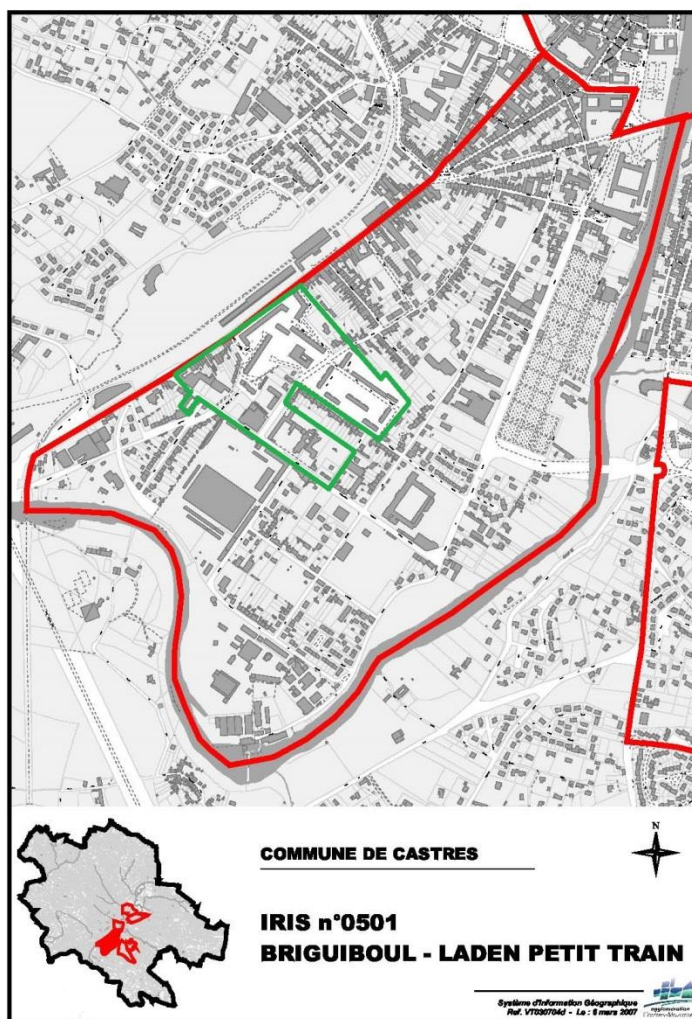
1/La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire qui va permettre de structurer les orientations stratégiques retenues pour le quartier et les objectifs urbains qui en découlent pour le projet de renouvellement urbain

L'ambition du projet à terme est de transformer le quartier de façon à ce qu'il ne soit plus considéré comme relevant de la Politique de la ville mais comme une véritable entrée de ville ouverte et plurifonctionnelle.

Pour ce faire les leviers privilégiés consistent à corriger les proportions logements publics/logements privés, revoir l'environnement immédiat de la gare multimodale, revaloriser les circulations et les espaces extérieurs et valoriser les activités économiques du quartier et en attirer de nouvelles.

2/Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis

Le périmètre du projet est celui du quartier prioritaire de la politique de la ville. Il est inclus dans un IRIS.



3/ La formulation et la hiérarchisation des objectifs urbains du projet

Les indicateurs ont été étudiés lors d'une réunion avec l'OPH de la CACM et les services de la DDT. Une attention particulière a été portée sur les sources des données de façon à s'assurer que les indicateurs retenus seront bien mesurables.

Les indicateurs ci-dessous seront finalisés d'ici la première revue de projet.

Objectif principal : Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines

Indicateur	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Objectifs poursuivis
Densité de logements du quartier Nombre de logements à l'hectare dans le quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i> Castres : densité de 2,4 logts/ha Laden : 75 logts/ha Petit Train : 107 logts/ha Centre-ville : 114 logts/ha	Permettre d'adapter la densité du quartier en prenant en compte les différentes réalités qu'elle recouvre (espaces bâtis, non bâtis, taille des unités de logement, ...) et contribuer à améliorer l'efficacité des services, commerces et transports	Diminuer d'un tiers la densité des logements locatifs sociaux

Objectif affirmé : Prendre en compte la diversité des besoins en logements sur le quartier

Indicateur	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Objectifs poursuivis
Diversité des statuts de logement : nombre de résidences principales dans le quartier Total de résidences principales du quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Elargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier	Diminuer le nombre de logements locatifs sociaux
Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>		
Diversité des statuts de logement : part de logements privés parmi les résidences principales du quartier Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>		

Objectif affirmé : Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération

Indicateur	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Objectifs poursuivis
Equilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération Part des logements locatifs sociaux de l'agglomération présente sur le quartier <i>(source : INSEE - Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération	Diminuer l'indice de concentration des logements sociaux sur le QPV

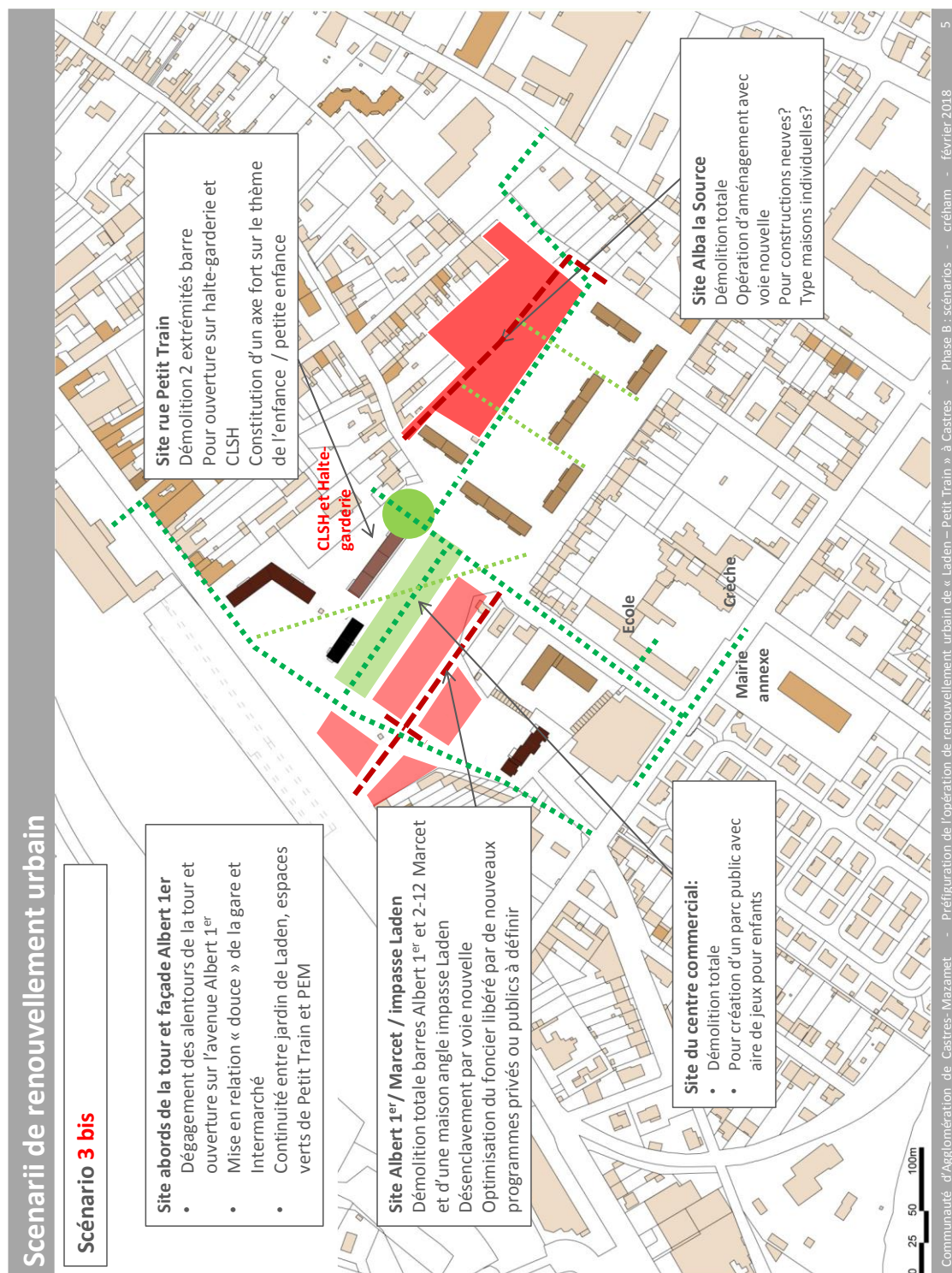
Objectif affirmé : Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Améliorer la performance énergétique des logements locatifs sociaux du quartier	Diminuer les charges liées à la consommation énergétique
---	---	--

Objectif pris en compte mais de second rang : Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

Couverture de l'offre commerciale dans le quartier Nombre de commerces dans le quartier / 100 ménages, pondéré en fonction du type de commerce <i>(source: Epareca - Etat des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)</i>	Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers	Conserver le tissu de proximité notamment l'intermarché
---	---	---

ANNEXE A7 : SCHEMA DE SYNTHESE POUR TRADUIRE LES OBJECTIFS URBAINS PRIORITAIRES

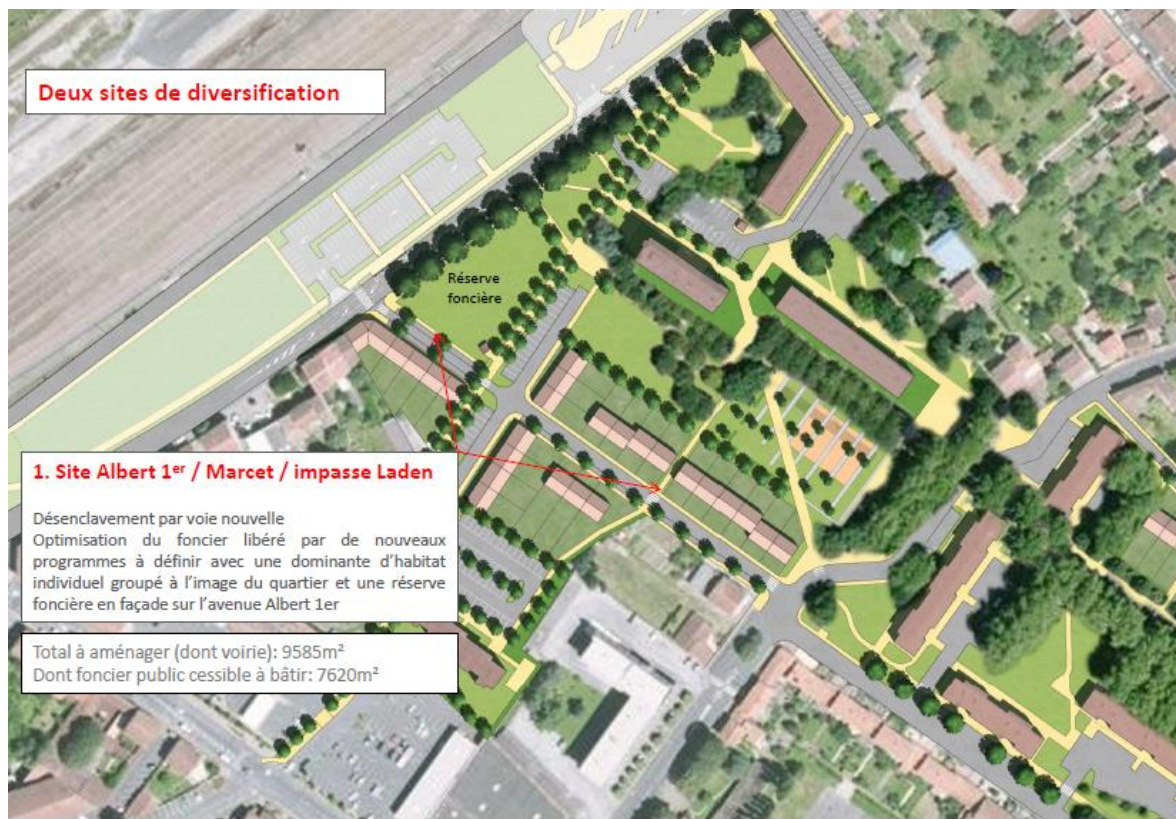


ANNEXES A8.1 : PLAN GUIDE DU PROJET URBAIN



Tous les logements qui ne sont pas démolis feront l'objet d'une réhabilitation.

ANNEXES A8.2 ET A8.3 : PLAN GUIDE DU PROJET URBAIN



Annexe A8.2 : Site de diversification du Petit Train

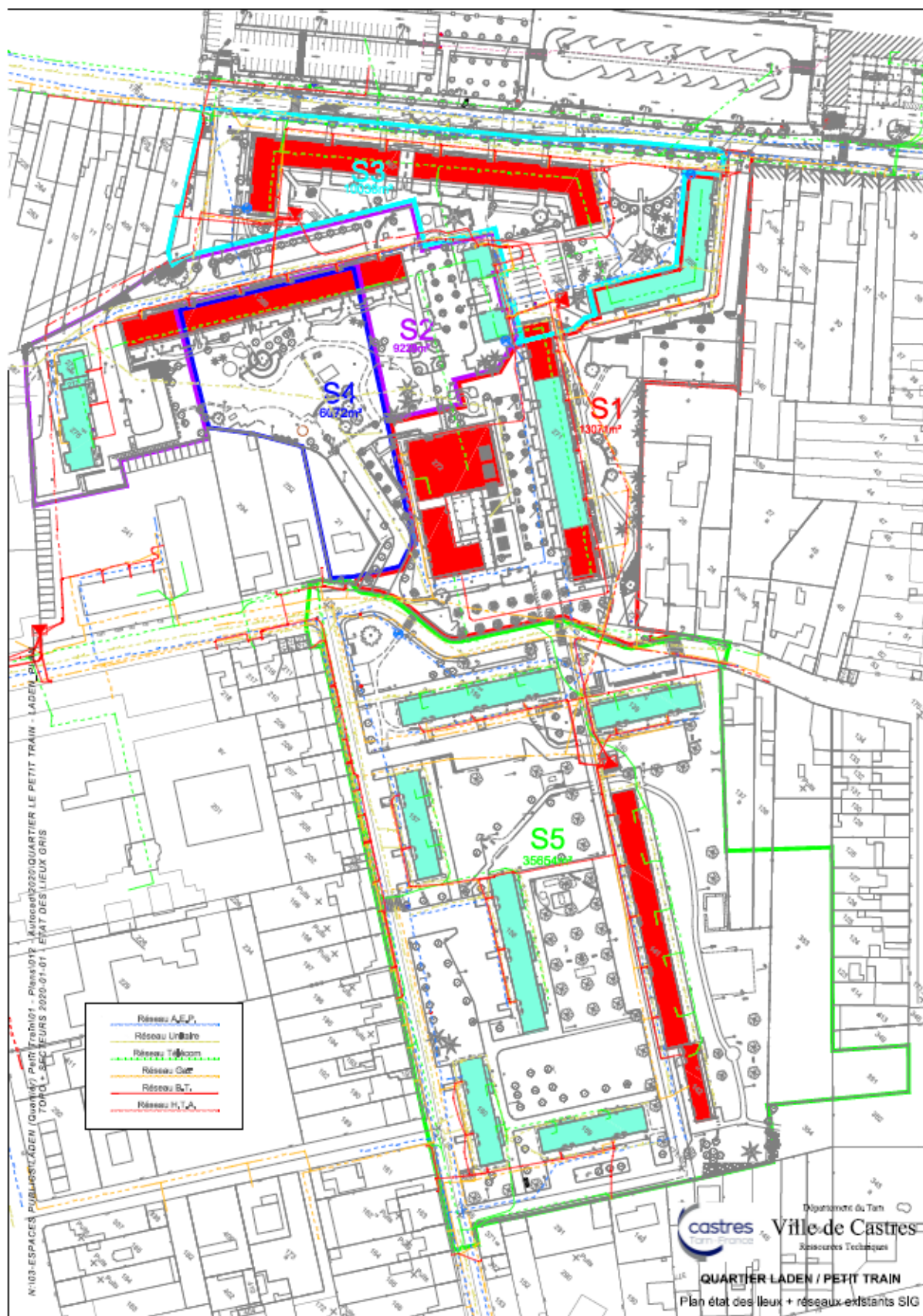


Annexe A8.3 : site de diversification de Laden

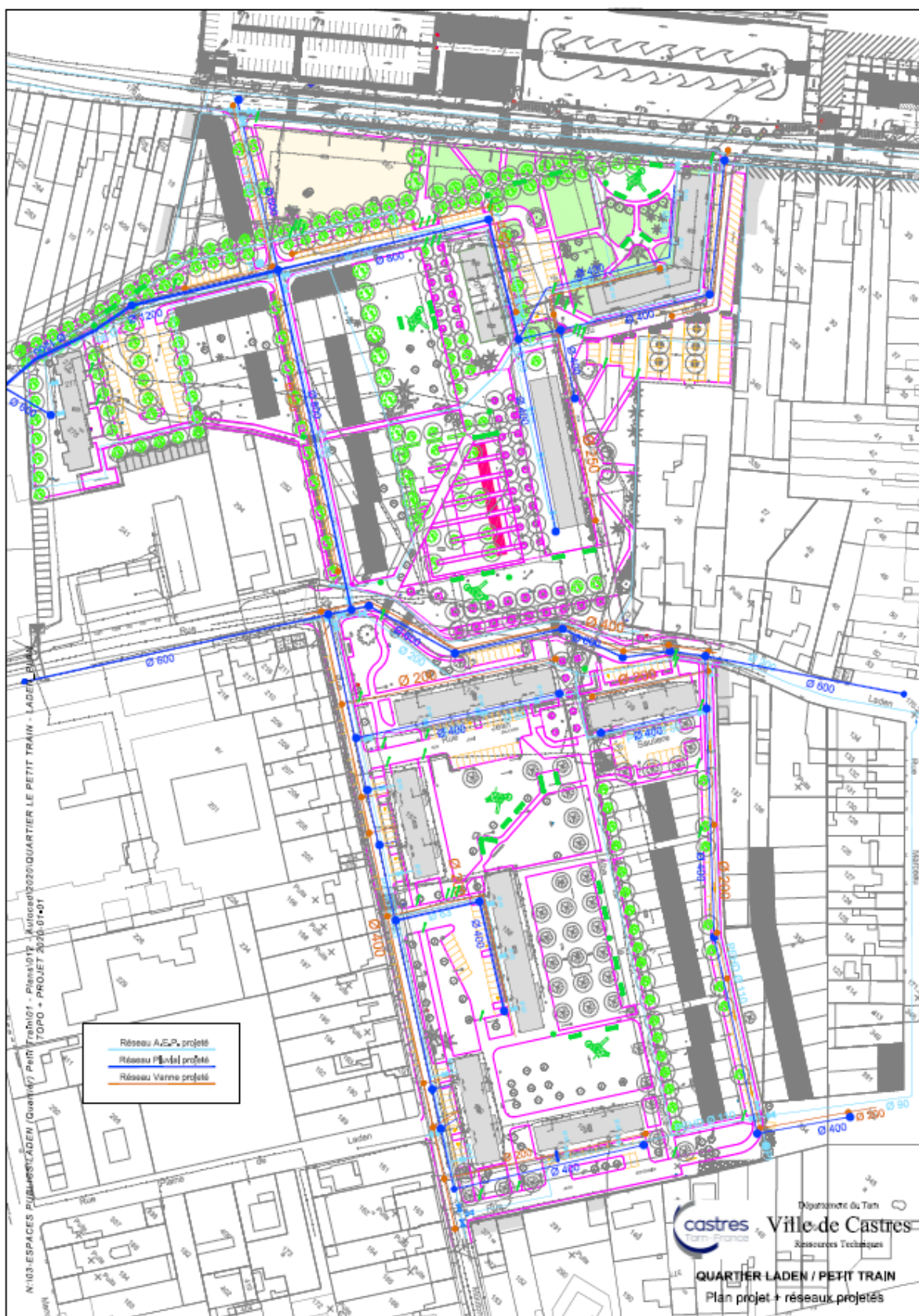
ANNEXES A9.1 : SCENARIO RETENU



ANNEXE A9.2 : PLAN ETAT DES LIEUX + RESEAUX EXISTANTS

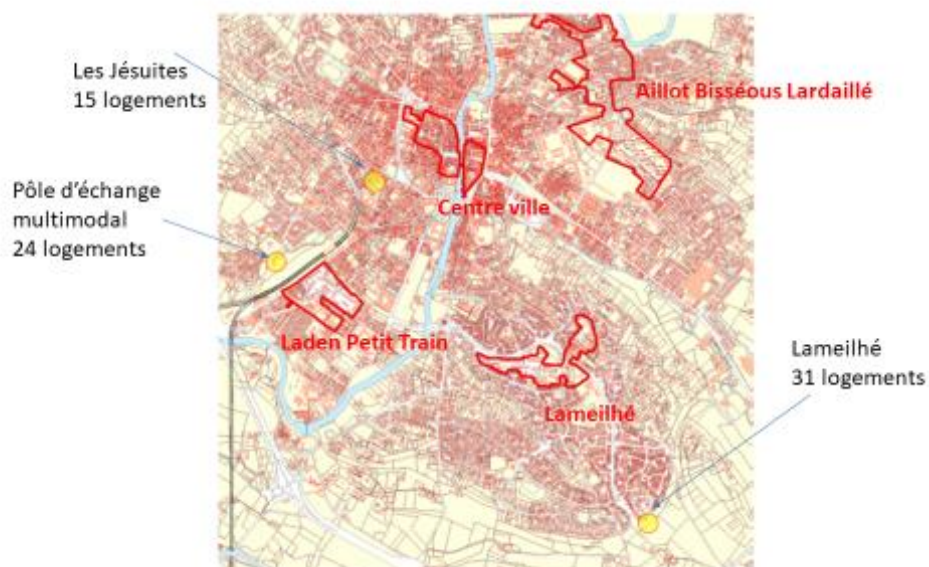


ANNEXE A9.3 : PLAN PROJET + RESEAUX PROJETES

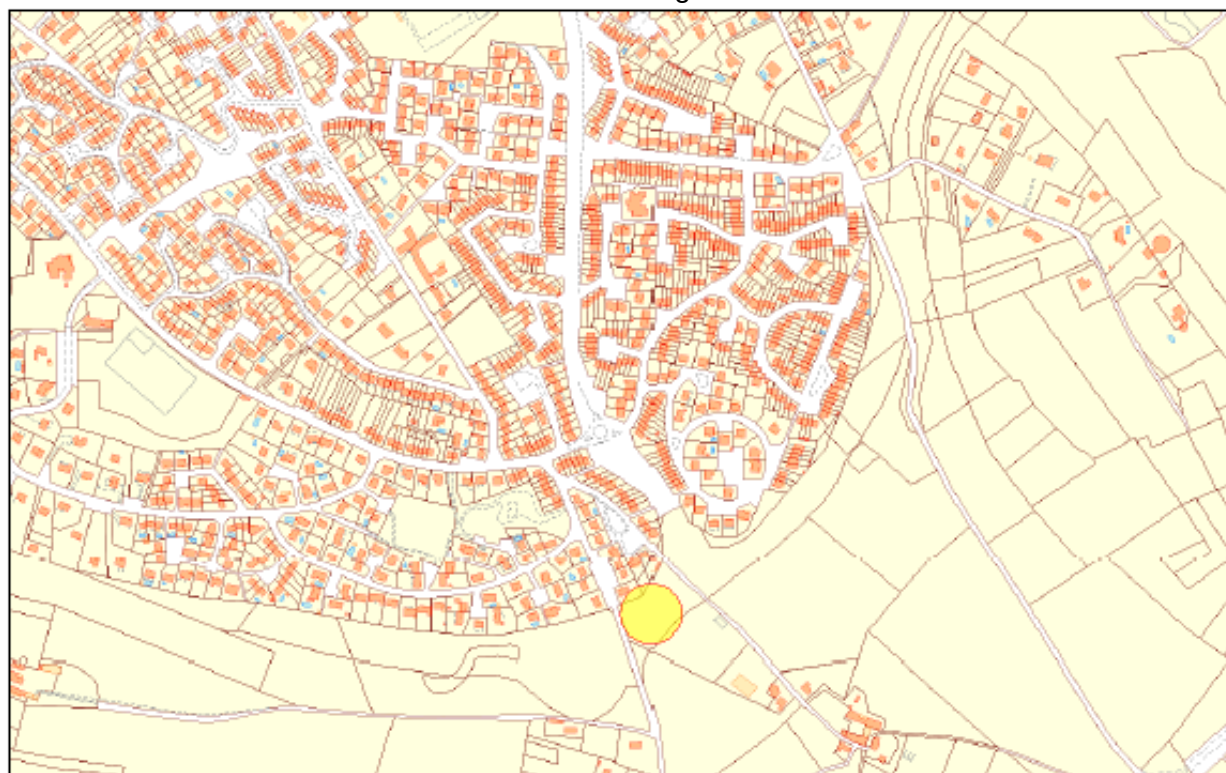


ANNEXE A10 : PLAN DE LOCALISATION DES TERRAINS IDENTIFIES POUR LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE

La reconstitution de l'offre



Annexe A10.1 : Reconstruction n°1 : Lameilhé 31 logements

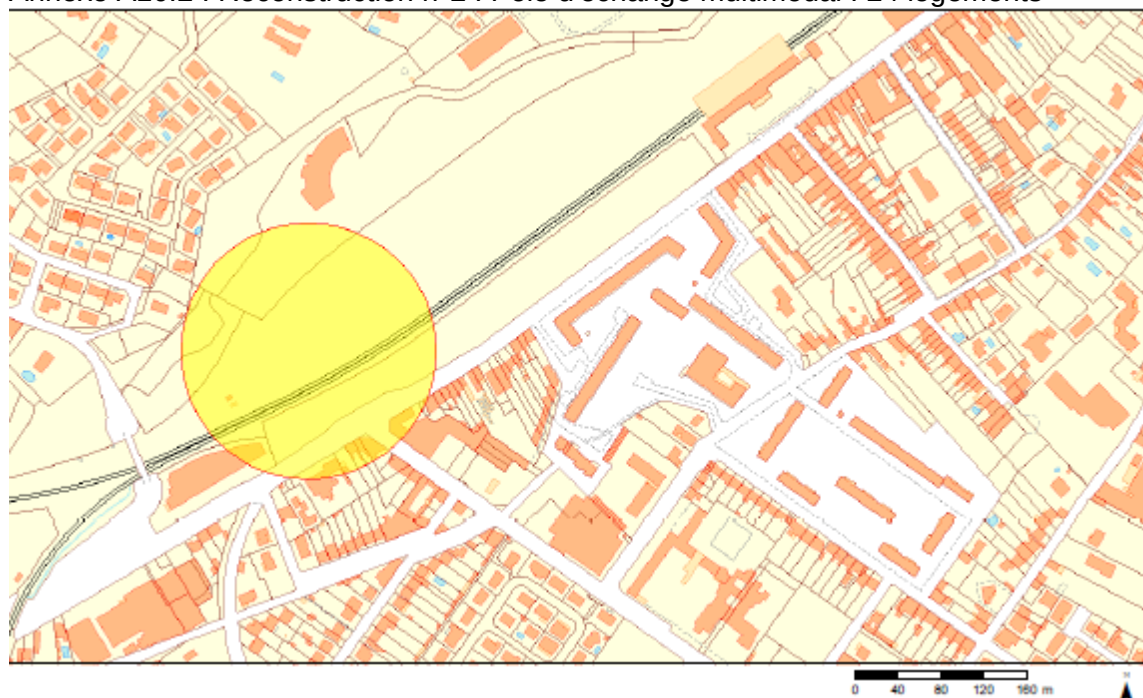


16/12/2019

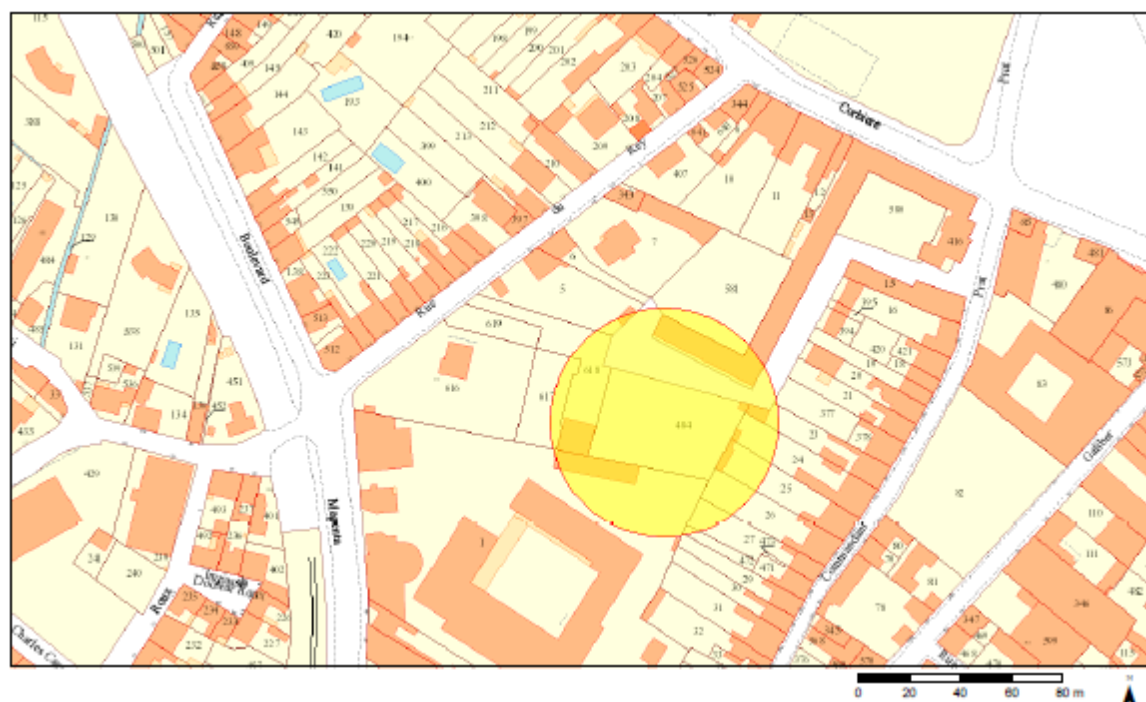


0 75 150 225 300 m

Annexe A10.2 : Reconstruction n°2 : Pôle d'échange multimodal : 24 logements



Annexe A10.3 : Reconstruction n°3 : Les Jésuites



ANNEXE A11.1 : PLAN DU FONCIER AVANT

Il est rappelé que l'OPH de la Communauté d'agglomération est propriétaire de l'emprise au sol des immeubles et que tout le reste des espaces appartient à la Ville de Castres.



ANNEXE A11.2 : PLAN DU FONCIER APRES



Après travaux, l'OPH de la Communauté d'agglomération restera propriétaire de l'emprise au sol de ses immeubles, les autres espaces appartiendront à la Ville de Castres qui sera chargée de commercialiser les parcelles cessibles.

A11.3. PLAN DU PROJET





ANNEXE A12 :

SANS OBJET : aucune contrepartie foncière n'est mobilisée par le groupe Action Logement

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 63 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 16,6 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification 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 :

- 9 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- 54 droits de réservation correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,
- 0 droits de réservation correspondant à 20 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

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, 9 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* :

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
31 logements à Lameilhé	OPH de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet	PLUS PLA	Juin 2023	Logements non réservés de l'OPH : 4	2 T3 PLUS 2 T2 PLUS	Bâtiment collectif R+2
24 logements au pôle d'échanges multimodal	OPH de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet	PLUS PLA	Juin 2025	Logements non réservés de l'OPH : 2	1 T3 PLUS 1 T2 PLA	Bâtiment collectif R+2
15 logements aux Jésuites	OPH de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet	PLUS PLA	Juin 2027	Logements non réservés de l'OPH : 3	2 T3 PLUS 1 T2 PLUS	Bâtiment collectif R+2

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

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

➤ Les opérations de requalification en milieu occupé

Au total 54 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 :

- 54 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,
- 0 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 (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 envisagée* :

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 qualitatif
16, 18, 20 et 10,12 rue du Petit Train (71 logts)	OPH de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet		Janvier 2023	Logements non réservés de l'OPH : 12	2T2, 5T3, 5T4	Bâtiment collectif R+4 et R+9
14 à 18 rue Baptiste Marcet et 2 à 8 rue du Petit Train (98 logts)	OPH de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet		Janvier 2027	Logements non réservés de l'OPH : 12	2T2, 5T3, 5T4	Bâtiments collectifs R+6
2-4 rue Jean Boyssonnié et 18, 20 rue du Camp Moutonnet (60 logts)	OPH de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet		Janvier 2028	Logements non réservés de l'OPH : 15	4T1, 6T3, 5T4	Bâtiments collectifs R+3
12-16 rue de Camp Moutonnet et 1 à 9 rue Jean Saulière (80 logts)	OPH de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet		Janvier 2029	Logements non réservés de l'OPH : 15	4T1, 6T3, 5T4	Bâtiments collectifs R+3

** Adresse précise et nom de la commune

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

SANS OBJET

2. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville

SANS OBJET

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 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 contributaires 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 : ÉCHÉANCIER PREVISIONNEL

ANRU LADEN PETIT TRAIN - PLANNING											
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	###	###
Démolitions HLM											
N° 1 -14 et 22 Petit train , 2-6 impasse Laden											
FAT, études, lancement marché											
Travaux (réception X)											
N° 2 -2 au 12 Baptiste Marcet											
FAT, études, lancement marché											
Travaux (réception X)											
N° 3 -153 Albert 1er											
FAT, études, lancement marché											
Travaux (réception X)											
N° 4 - 1 au 11 Albe la Source											
FAT, études, lancement marché											
Travaux (réception X)											
Requalification logements HLM											
Requalification N°1 - 71 Logements Petit train-16, 18, 20 et 10, 12 rue du petit train											
FAT, études, lancement marché											
Travaux (réception X)											
Requalification N°2 - 98 Logements - Petit train-14, 16, 18 rue B. Marcet et 2 à 8 rue											
FAT, études, lancement marché											
Travaux (réception X)											
Requalification N°3 - 60 Logements - Laden-2-4 Jean Boyssonie, 8 -10 Camp											
FAT, études, lancement marché											
Travaux (réception X)											
Requalification N°4 - 80 Logements - Laden-12 à 16 Camp Moutonnet, 1-3-5 Jean											
FAT, études, lancement marché											
Travaux (réception X)											
Reconstitution logements HLM											
Reconstitution N°1 - 31 Logements à Lameihé											
FAT, études, lancement marché											
Travaux (réception X)											
Reconstitution N°2 - 24 Logements Pole d'échange multimodal											
FAT, études, lancement marché											
Travaux (réception X)											
Reconstitution N°3 -15 Logements - les Jesuites											
FAT, études, lancement marché											
Travaux (réception X)											
Aménagements espaces extérieurs Ville et CACM											
Ville de Castres - Secteurs N° 1 à 4 : Petit Train											
Etude + lancement marché											
Travaux											
Ville de Castres - Secteur N° 5 : Laden											
Etude + lancement des marchés											
Travaux											
Communauté d'agglomération - Reseaux secteurs 1 à 4 : Petit											
Etude + lancement des marchés											
Travaux											
Communauté d'agglomération - Reseaux secteur 5 : Laden											
Etude + lancement des marchés											
Travaux											

ANNEXE C2 : TABLEAU FINANCIER GLOBAL DE L'ENSEMBLE DES OPÉRATIONS DU PROJET

SANS OBJET



Annexe C3 - FICHES DESCRIPTIVES DES OPÉRATIONS

Version V3.4.2

**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 CASTRES-MAZAMET	Intitulé de l'opération Conduite de projet
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-14-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation**Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :**

La conduite du projet de renouvellement urbain est assurée par le pôle Habitat et politique de la ville de la Communauté d'agglomération. Elle s'appuie sur un chef de projet qui a pour mission de coordonner les institutions, les partenaires publics et privés mobilisés partiellement sur certaines thématiques (habitat, insertion économique notamment) tout en maintenant le principe d'une démarche globale en cohérence avec le territoire intercommunal. Cette mission correspond à 50% d'un temps plein. Ce poste était déjà pris en compte dans le cadre du protocole de préfiguration à raison d'un 1/2 ETP pris en charge jusqu'en février 2018 inclus.

Il est à noter que deux autres agents du pôle Habitat et Politique de la ville interviendront en appui sur les clauses d'insertion et sur les actions du contrat de ville relatives au quartier de Laden Petit train et que des permanences seront tenues dans la maison de projet.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération Quartier de Laden Petit Train	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de rattachement Castres	
Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	
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
Nombre d'ETP moyen par an		0,49		

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)	01/03/2018
	Semestre Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1 2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	18 semestre(s)
Commentaires	
Le comité d'engagement du 23 avril 2018 a validé la prise en considération des dépenses à partir de la fin de leur prise en charge dans le protocole de préfiguration.	

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 :	non
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	507 916,67 €	50,00%	253 958,34 €
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 :	507 916,67 €	50,00%	253 958,34 €
TOTAL SUBVENTION :			253 958,34 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	507 916,67 €	montant TTC :	507 916,67 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	253 958,33 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	253 958,34 €		
	Total des co-financements :	507 916,67 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Version V3.4.2

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 CASTRES-MAZAMET	Intitulé de l'opération Mémoire et participation à la co-construction
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-14-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Le chef de projet veillera à mettre en place des actions d'animation favorisant la coconstruction avec les habitants ainsi que des manifestations autour de la mémoire du quartier. Toutes ces actions pourront se dérouler soit dans le quartier soit au sein de la maison de projet ouverte à proximité immédiate de la gare et du pôle d'échange multimodal. Pour le travail autour de la mémoire du quartier, certains acteurs de terrain ont été identifiés et des idées ont été lancées : - le service enfance Jeunesse de la ville de Castres et notamment les enfants fréquentant la maison de quartier et leurs animateurs : des photos ou des vidéos pourraient être réalisées sur le quartier - le groupe de travail autour de l'alphabétisation financé dans le cadre du contrat de ville : l'idée serait d'écrire des textes sur la vie dans le quartier. Pour l'animation d'ateliers, il pourrait être fait appel à des prestataires extérieurs, par exemple, poursuivre le travail de vidéo prévu dans le protocole. Un travail de concertation sur l'aménagement des espaces extérieurs pourrait également être envisagé.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Quartier de Laden Petit Train	
Commune de rattachement Castres	
Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	
Situation Dans QPV	

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

Commentaires Dans le cadre du protocole de préfiguration, une maison du projet a été ouverte à côté de la gare et une exposition sur le quartier, le projet et ses caractéristiques, a été présentée à la population. Reste à réaliser une vidéo avec quelques habitants du quartier et des agents de l'OPHLM. Le coût global a été évalué à 9000 € HT et subventionné par l'ANRU à hauteur de 50%.				
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	1	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain	1	
- 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
Nombre d'ETP moyen par an				

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)	23/04/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 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 :

non

Autre :

Calcul du financement prévisionnel Annu

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT			
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION	12 000,00 €	50,00 %	6 000,00 €
HISTOIRE ET MÉMOIRE	20 000,00 €	50,00 %	10 000,00 €
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 :	32 000,00 €	50,00 %	16 000,00 €
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			
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 :			16 000,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	32 000,00 €	montant TTC :	38 400,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :			
	EPCI :	16 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	16 000,00 €		
	Total des co-financements :	32 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.3.2

Fiche descriptive de l'opération de relogement avec minoration de loyer du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OPH CA DE CASTRES MAZAMET	Intitulé de l'opération Relogement 1 au 11 rue Alba la Source
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-15-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : La cité de LADEN (1956 – 1960) est une des plus anciennes de Castres. Elle a été construite sur le modèle des cités jardins avec de petits collectifs (R+3) et une barre (R+3). La barre est destinée à la démolition. Il y a peu de vacance et les locataires ont de très faibles revenus. Les loyers sont également assez peu élevés dans la mesure où les logements disposent de surfaces parmi les plus faibles du parc HLM. Tous les ménages seront relogés dans un parc de moins de 5 ans.
--

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération 1 au 11 rue Alba la Source Commune Castres Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (Si nécessaire, annexer un document cartographique)
--	--

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

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :				
Identification des opérations à l'origine du relogement des ménages :				
Nature d'opération	Libellé précis de l'opération	Idtop	Nombre de ménages total à reloger	Dont nombre de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer
Démolition de logements locatifs sociaux	1 à 11 rue Alba la Source	696 6081002-21-0001-004	56	10
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Total			56	10
Pourcentage de ménages concernés par l'indemnité à l'échelle des opérations à l'origine du relogement :	18%	Pour mémoire,le cas échéant, pourcentage de ménages relogés dans le neuf ou moins de 5 ans dans le PNRU :		
Objectif cible de relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans à l'échelle du projet de renouvellement urbain	100%			
Organismes HLM potentiellement identifiés pour accueillir les ménages dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné APL depuis moins de 5 ans à la date du relogement (et par conséquent bénéficiaire in fine de l'indemnité pour relogement avec minoration de loyer):		A identifier lors de l'enquête sociale non réalisée à ce jour en face à face Ainsi les chiffres sont provisoires		

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) :			23/04/2018	
			Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :			S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :			9 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 janvier 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		
Autre :				
Calcul du financement prévisionnel ANRU				
		Nombre de ménages relogés	Montant de subvention forfaitaire	
T1/T2		4 ménage(s)	8 000,00 €	
T3		5 ménage(s)	30 000,00 €	
T4/T5 et +		1 ménage(s)	8 000,00 €	
Total		10 ménage(s)	46 000,00 €	
Dont majoration pour Excellence :				
Montant de subvention			46 000,00 €	

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :		montant HT :	46 000,00 €	montant TTC :	46 000,00 €
Correspondant à la somme des aides pour minoration de loyer					
Co-financements:					
Uniquement pour les aides pour minoration de loyer (hors fonds-propres)					
VILLE :					
EPCI :					
DEPARTEMENT :					
REGION :					
BAILLEUR :					
CDC :					
EUROPE :					
ANAH :					
AUTRE :					
ANRU :		46 000,00 €			
Total des co-financements :		46 000,00 €			
Dont prêts :		TOTAL PRETS : - €			
		dont PRET CDC :			
		dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant					

Version V3.4.2

**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) OPH CA DE CASTRES MAZAMET	Intitulé de l'opération 2,4,6 impasse Laden, 14 & 22 rue du petit train
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-21-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Les démolitions concernent : - un immeuble situé au 2 -6 impasse Laden comprenant au RDC un local commercial (boucherie), des locaux mis à disposition gratuitement à la ville de Castres, l'agence de proximité de l'Office et des locaux vacants, aux 1er et 2ème étage, 16 logements vacants depuis de nombreuses années. - un immeuble situé 14 et 22 rue du petit train . Seuls les entrées situées aux extrémités de la barre seront démolies de façon à libérer l'espace au pied de la tour du 10-12 petit train et les perspectives visuelles coté rue de Laden. Cet immeuble comprend 20 logements dont 9 occupés. A noter : des négociations ont commencé avec le boucher qui souhaite arrêter son activité. Le montant des travaux de démolitions a été évalué sur la base de 19 000€HT/logement. Les pertes d'exploitation et les VNC viennent se rajouter différemment sur chaque immeuble en fonction de la vacance et des annuités d'emprunt restantes.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération BV 271 : 14 et 22 rue du petit train BV 272 :2 au 6 impasse laden	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) L'opération est rattachée à la FAT aménagement n°1
Commune de réalisation 81-Castres	
Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	
Situation Dans QPV	

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

Commentaires La conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble sera menée sur la totalité du foncier libéré. La valorisation foncière est estimée à 10€/m² à partir des hypothèses de constructions émises à ce jour. Elle est susceptible d'évoluer en fonction du retour d'attractivité du quartier.			
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	L'immeuble situé 14 à 22 rue du petit train concerne la parcelle BV 271 de 1281 m2. Le 14 et le 22 rue du Petit Train sont démolis soit 2/5 du bâtiment (512 m²) . Le 2 au 6 impasse Laden s situe sur la parcelle BV 272 de 1733m².
Période de construction des bâtiments à démolir :	1967	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble sur les secteurs 1 à 4. (BV 271 et 272 de superficie totale 2 245 m2 aménagées en espace public et voirie)
Nombre de LLS concernés :	36		
Nombre de ménages à reloger :	10		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	Boucherie , quatre locaux mis à disposition à la ville de Castres et l'agence de l'office	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	année 1990 pour un coût de 1903,85 € par logement de la rue du petit train et année 1990 à 1992 pour un coût de 2036,41 € par logement de l'impasse laden
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		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 :	Au moment de la demande de décision attributive de subvention, les dispositions du RGA sur le calcul de l'indemnité compensant la VNC seront appliquées sauf autre décision CE.
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	le diagnostic pour la démolition n'a pas encore été effectué. Mais il y a soupçon d'amiante dans les sols	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	le 6 février 2019, réunion avec les locataires du quartier le 12 juillet 2019, Conseil de concertation locative

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)	23/04/2018	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	Semestre S1	Année 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 :	Majoration de 20 points du taux de financement par avis du CE du 10/12/2018
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 151 632,50 €
Montant des recettes retenues :	22 450,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	1 129 182,50 €
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) :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	100,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION	1 129 182,50 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 151 632,50 €	montant TTC :	1 318 832,50 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	22 450,00 €		
	ANRU :	1 129 182,50 €		
	Total des co-financements :	1 151 632,50 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant	Les taux de loyer/m² sont différents d'un bâtiment à l'autre du fait de l'échelonnement de réception des travaux lors du DSQ des années 1990.			

Version V3.4.2

**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) OPH CA DE CASTRES MAZAMET	Intitulé de l'opération 2 à 12 rue Baptiste Marcet
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-21-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Les démolitions concernent un immeuble situé du 2 au 12 rue Baptiste Marcet. Les 65 logements composant ce bâtiment sont répartis du rez de chaussée au quatrième étage. Cet espace libéré sera aménagé en espace public et une nouvelle perspective visuelle apparaîtra depuis l'avenue Albert 1er. Le montant des travaux de démolitions a été évalué sur la base de 19 000€HT/logement. Les pertes d'exploitation et les VNC viennent se rajouter différemment sur chaque immeuble en fonction de la vacance et des annuités d'emprunt restantes.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération BV 269 : 2 à 12 rue Baptiste Marcet	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Rattachement à la FAT aménagement n°1
Commune de réalisation 81-Castres	
Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	
Situation Dans QPV	

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

Commentaires Cette requalification du quartier permettra une dédensification du quartier. Elle adaptera la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines. Elle créera des espaces verts appropriables par tous. La conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble sera menée sur la totalité du foncier libéré. La valorisation foncière est estimée à 10€/m² à partir des hypothèses de constructions émises à ce jour. Elle est susceptible d'évoluer en fonction du retour d'attractivité du quartier.			
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	la parcelle BV 269 de 1415 m2.
Période de construction des bâtiments à démolir :	1968		
Nombre de LLS concernés :	65	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble sur les secteurs 1 à 4
Nombre de ménages à reloger :	36		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	année 1990 à 1992 pour un coût de 1987,15 € par logement
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		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 :	Au moment de la demande de décision attributive de subvention, les dispositions du RGA sur le calcul de l'indemnité compensant la VNC seront appliquées sauf autre décision CE.
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	le diagnostic pour la démolition n'a pas encore été effectué. Mais il y a soupçon d'amiante dans les sols	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	le 6 février 2019, réunion avec les locataires du quartier le 12 juillet 2019, conseil de concertation locative

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)	23/04/2018	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	Semestre S1	Année 2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 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 :	Majoration de 20 points du taux de financement par avis du CE du 10/12/2018
Localisation :	
Autre :	
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 613 868,60 €
Montant des recettes retenues :	14 150,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	1 599 718,60 €
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) :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	100,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION	1 599 718,60 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 613 868,60 €	montant TTC :	1 860 868,54 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	14 150,00 €		
	ANRU :	1 599 718,60 €		
	Total des co-financements :	1 613 868,60 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Version V3.4.2

**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) OPH CA DE CASTRES MAZAMET	Intitulé de l'opération 153 avenue Albert 1er & 1 rue Baptiste Marcet
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-21-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Ces démolitions concernent l'immeuble sis au 153 avenue Albert 1er soit 122 logements. Cet immeuble longe l'avenue Albert 1er, la démolition va supprimer cet effet de barre d'entrée de ville, libérer de l'espace et changer la perspective visuelle de l'entrée de ville. Le montant des travaux de démolitions a été évalué sur la base de 19 000€/logement. Les pertes d'exploitation et les VNC viennent se rajouter différemment sur chaque immeuble en fonction de la vacance et des annuités d'emprunt restantes.
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération BV 267 : 153 avenue Albert 1er	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 81-Castres	
Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	
Situation Dans QPV	

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

Commentaires La conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble sera menée sur la totalité du foncier libéré. La valorisation foncière est estimée à 10€/m ² à partir des hypothèses de constructions émises à ce jour. Elle est susceptible d'évoluer en fonction du retour d'attractivité du quartier.			
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	BV 267 : 153 avenue Albert 1er surface parcelle 1987 m2
Période de construction des bâtiments à démolir :	1968	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble sur les secteurs 1 à 4.
Nombre de LLS concernés :	122	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	année 1990 pour un coût de 1903,85 € par logement
Nombre de ménages à reloger :	90	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	Au moment de la demande de décision attributive de subvention, les dispositions du RGA sur le calcul de l'indemnité compensant la VNC seront appliquées sauf autre décision CE.
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		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 :		Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	le diagnostic pour la démolition n'a pas encore été effectué. Mais il y a soupçon d'amiante dans les sols		le 6 février 2019, réunion avec les locataires du quartier le 12 juillet 2019, conseil de concertation locale

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)	23/04/2018	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	Semestre S1	Année 2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	12 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 :	Majoration de 20 points du taux de financement par avis du CE du 10/12/2018
Localisation :	
Autre :	
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	3 232 538,21 €
Montant des recettes retenues :	19 870,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	3 212 668,21 €
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) :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	100,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION	3 212 668,21 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 232 538,21 €	montant TTC :	3 696 138,27 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	19 870,00 €		
	ANRU :	3 212 668,21 €		
	Total des co-financements :	3 232 538,21 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Version V3.4.2

**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) OPH CA DE CASTRES MAZAMET	Intitulé de l'opération 1 à 11 rue Alba la Source
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-21-0001-004

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : L'immeuble à démolir comprend 122 logements répartis sur 4 niveaux. Le principe constructif consiste en poteaux, poutres et plancher béton sauf pour le n°11 rue Alba la Source où on trouve des murs de refends qui ne permettent pas une restructuration facile des logements. L'ensemble des parties communes est non conforme à la réglementation PMR. Les surfaces des logements sont globalement petites. L'isolation acoustique n'est pas de bonne qualité. Toutes les menuiseries sont équipées de simple vitrage. Le montant des travaux de démolitions a été évalué sur la base de 17 000€HT/logement. Les pertes d'exploitation et les VNC viennent se rajouter différemment sur chaque immeuble en fonction de la vacance et des annuités d'emprunt restantes.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération BV 141-142 : 1 à 11 rue Alba la Source Commune de réalisation 81-Castres Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train Situation Dans QPV	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Rattachement à la FAT aménagement n°2
--	--

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

Commentaires La conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble sera menée sur la totalité du foncier libéré. La valorisation foncière est estimée à 15€/m² à partir des hypothèses de constructions émises à ce jour. Elle est susceptible d'évoluer en fonction du retour d'attractivité du quartier.			
Nature des logements démolis :	Logement locatif social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	BV 141 : 954 m2 - BV 142 : 243 m2
Période de construction des bâtiments à démolir :	1968		
Nombre de LLS concernés :	60	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble sur les secteurs 5. (deux parcelle de 1197 m2 =espace public et voirie)
Nombre de ménages à reloger :	61		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	année 1990 pour un coût de 1903,85 € par logement
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		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 :	Au moment de la demande de décision attributive de subvention, les dispositions du RGA sur le calcul de l'indemnité compensant la VNC seront appliquées sauf autre décision CE.
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	le diagnostic pour la démolition n'a pas encore été effectué. Mais il y a soupçon d'amiante dans les sols	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	le 6 février 2019 , réunion de quartier avec les locataire le 12 juillet 2019, conseil de concertation locatif

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)			23/04/2018	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		Semestre	S1	Année
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		10 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 janvier 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
Modulation du taux de subvention :	Majoration de 20 points du taux de financement par avis du CE du 10/12/2018
Localisation :	
Autre :	
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	2 256 754,74 €
Montant des recettes retenues :	17 955,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	2 238 799,74 €
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) :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	100,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION	2 238 799,74 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 256 754,74 €	montant TTC :	2 460 754,80 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	17 955,00 €		
	ANRU :	2 238 799,74 €		
	Total des co-financements :	2 256 754,74 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Version V3.5.2

**Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE DE CASTRES	Intitulé de l'opération Espaces extérieurs n°1 : SECTEURS 1 à 4 - PETIT TRAIN
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-24-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : L'opération consiste à réaménager les espaces extérieurs à la suite des démolitions des immeubles de la cité du Petit Train. Elle est divisée en 4 secteurs. - Le secteur 1 est un aménagement paysager de l'espace après démolition du 2 impasse laden et 14 et 22 rue du Petit train (démolition n°1). - la secteur 2 comprend une reprise de la voirie et des parkings existants après réhabilitation de la tour située 10 à 12 rue du Petit train. - le secteur 3, situé en bordure de l'avenue Albert 1er nécessitera un aménagement paysager plus important en vue de la création d'une voie de circulation nouvelle reliant l'avenue Albert 1er à la rue de Laden et un cheminement paysager entre la gare et l'intermarché (démolition n°3). - le secteur 4 consiste à terminer la nouvelle voie de circulation et à aménager de part et d'autre les terrains destinés à la reconstruction de 25 logements en accession à la propriété après la démolition du 2-12 rue Baptiste Marcet (Démolition n°2). Le réaménagement extérieur des secteurs 1 à 4 consiste en la création de voiries en revêtement enrobé, de trottoirs en béton désactivé, de pose de mobiliers urbains (bancs, corbeilles et potelets amovibles), de mise en place des signalisations horizontale et verticale, de pose de 4 jeux d'enfants et de travaux sur les espaces verts (plantation d'arbres, de haies et pose de gazon). Le nombre de parking a été évalué en fonction du nombre de logements HLM après démolitions (environ 180 places relevant du domaine public). Le montant estimé des ces travaux est 2 347 667,81 € TTC. Les réseaux pris en compte par la Ville de Castres lors de ces travaux de réaménagement sont ceux de l'éclairage public et ceux du réseau de télésurveillance, avec la pose d'ensembles candélabres/mâts, lanternes et caméras, pour un coût estimé de 621 578,88 € TTC.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Secteur BV numéros de parcelles : 267, 268, 269, 270, 271, 272 à acquérir de l'OPH de la CACM, et à acquérir d'un propriétaire privé BV21	
Commune de réalisation 81-Castres	
Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	
Situation	

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

Commentaires Les terrains à aménager proviennent : - des démolitions des FAT démolition n°1, 2 et 3. Ils représentent respectivement 2245 m², 1415 m² et 1987 m² et sont valorisés à 10€/m² soit 56 470 €. - de l'acquisition de la parcelle n°BV 21 d'une superficie de 734 m² avec une surface bâtie au sol de 80 m² (surface utile pondérée de logement de 94 m² pour l'estimation des domaines). L'estimation des domaines l'a évaluée à 89 300 € pour permettre le passage de la nouvelle voie (secteur 3). Elle a été augmentée de 10% pour frais notariés et divers.			
Principales caractéristiques :			
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil réglementaire :	
Eléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Marché peu tendu. Aucune activité en promotion immobilière n'a été enregistrée depuis 2008 à l'échelle de la CACM. Le marché du neuf est dominé par l'achat de lots à bâtir. Sur la période 2002-2009, le prix moyen d'un lot sur la CACM avoisinait les 41€/m². Castres constitue la fouchette haute.	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	Aménagement de 8 112 m² de voies et cheminements dont 2 988 m² en enrobé, environ 2 000 m² de parkings publics, 1 866 m² de trottoirs en béton désactivé. Création de places et d'espaces publics de 7 600 m² environ. Aménagement d'espaces verts sur 11 418 m², dont 4 aires de jeux d'enfants d'environ 600 m². 5 790 m² de terrains sont destinés à la construction de 25 maisons en accession à la propriété. 1 755 m² sont conservés en réserve foncière le long de l'avenue Albert 1er.
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	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 des familles. L'estimation prévoit 10 €/m² pour les immeubles démolis appartenant à l'OPH de la CACM et rétrocédés à la ville de Castres et 50€/m² pour les parcelles destinées à l'accession à la propriété
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	* Une propriété privée 118 rue de Laden (un terrain et une maison d'habitation)		

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)			23/04/2018		
			Semestre		Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :			S2		2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :			20 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 arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	3 148 292,87 €
Montant des recettes retenues :	377 250,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	2 771 042,87 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	35,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION :	969 865,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 148 292,87 €	montant TTC :	3 747 011,45 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :	1 681 177,87 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	120 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	377 250,00 €		
	ANRU :	969 865,00 €		
	Total des co-financements :	3 148 292,87 €		
Donc prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Version V3.5.2

**Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE DE CASTRES	Intitulé de l'opération Espaces extérieurs n°2 : SECTEUR 5 - LADEN
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-24-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Cette opération d'aménagement concerne la cité de Laden. Elle peut se dérouler concomitamment avec le réaménagement des espaces extérieurs de la cité du Petit train. La cité de Laden est construite sur l'exemple des cités jardins. Ses espaces extérieurs sont de bonne qualité. L'opération d'aménagement consiste dans la création d'une voie desservant de part et d'autre des parcelles à construire pour 29 logements en accession. Les parcelles revendues couvriront une surface de 7 541m². Ces logements ne pourront être réalisés qu'après la durée de la convention ANRU. Le réaménagement extérieur du secteur 5 consiste en la création de voiries en revêtement enrobé, de trottoirs en béton désactivé, de pose de mobiliers urbains (bancs, corbeilles et potelets amovibles), de mise en place des signalisations horizontale et verticale, de pose de 2 jeux d'enfants sur les espaces verts (plantation d'arbres, de haies et pose de gazon). Les parkings sont assez peu modifiés par rapport aux emplacements actuels. Le montant estimé des ces travaux est 1 986 989,97 € TTC. Les réseaux pris en compte par la Ville de Castres lors de ces travaux de réaménagement sont ceux de l'éclairage public et ceux du réseau de télésurveillance, avec la pose d'ensembles candélabres/mâts, lanternes et caméras, pour un coût estimé de 654 095,26 € TTC.
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Section BV numéros de parcelles : 141 et 142 à acquérir de l'OPH de la CACM, et 136, 137, 351, 353 à acquérir de propriétaires privés Commune de réalisation 81-Castres Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train Situation Dans QPV	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
---	--

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

Commentaires Les terrains à aménager proviennent : - du foncier issu de la démolition du 1 à 11 rue Alba Source d'une surface de 1 197 m² valorisé à hauteur de 15€/m² soit 17 955 €. - de l'acquisition des parcelles BV 351 (538 m² estimés à 37 700€), BV 137 (312 m² estimés à 10 920€) BV 136 (228m² estimé à 7 900€) et BV 353 (2438 m² estimé à 71 000€), soit un total de 127 520€ auxquels est ajouté 10 % de frais notariés pour atteindre 140 272 €. Ces parcelles sont non bâties. Par souci de cohérence avec les transactions de l'OPH, le montant inscrit dans la FAT correspond à un coût de 15€/m²			
Principales caractéristiques :			
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil réglementaire :	
Eléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Marché peu tendu. Aucune activité en promotion immobilière n'a été enregistrée depuis 2008 à l'échelle de la CACM. Le marché du neuf est dominé par l'achat de lots à bâtir. Sur la période 2002-2009, le prix moyen d'un lot sur la CACM avoisinait les 41€/m². Castres constitue la fouchette haute.	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	Aménagement de 9 840 m² de voies et cheminements dont environ 6 000 m² de voiries en revêtement enrobé, 2 198 m² de trottoirs en béton désactivé. Création de places et d'espaces publics de 4 687 m². Aménagement d'espaces verts de 10 200 m² dont 2 aires de jeux de 200 m² environ. 7 541 m² de terrains sont destinés à la construction de 29 maisons en accessions à la propriété. Les parkings sont publics et représentent 146 places.
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	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 des familles. L'estimation prévoit 15 €/m² pour les immeubles démolis appartenant à l'OPH de la CACM et rétrocédés à la ville de Castres et 50€/m² pour les parcelles destinées à l'accession à la propriété.
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :			

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)			23/04/2018	
			Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :			S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :			14 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 janvier 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
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	2 651 258,49 €
Montant des recettes retenues :	377 050,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	2 274 208,49 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	35,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION :	795 972,97 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 651 258,49 €	montant TTC :	3 167 371,19 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 358 235,52 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	120 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	377 050,00 €		
	ANRU :	795 972,97 €		
	Total des co-financements :	2 651 258,49 €		
Donc prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Version V3.5.2

**Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) CA CASTRES-MAZAMET	Intitulé de l'opération Réseaux n°1 : SECTEURS 1 à 4
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-24-0002-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : La Communauté d'agglomération doit réaménager les réseaux à la suite des démolitions des immeubles de la cité du Petit Train en 4 secteurs tels que définis dans la FAT aménagement de l'OPH. Il n'y a donc pas d'acquisitions foncières, celles-ci sont prévues dans l'opération d'aménagement portée par la Ville. Les réseaux pris en compte par la CACM lors des travaux de réaménagement des secteurs 1 à 4 sont : le réseau Eaux Usées (EU), le réseau Eaux Pluviales (EP), le réseau Eau Potable et Défense Incendie (Aep). Améliorer la qualité des logements est étroitement lié à la reprise de l'ensemble des réseaux existants qui sont très vétustes. C'est pourquoi le projet prévoit à la fois la création de nouveaux réseaux pour les constructions neuves mais aussi le changement des anciens réseaux (dont notamment l'élimination de l'amiante). Le montant global estimé des ces travaux est de 1 295 390 € TTC. Toutefois pour tenir compte des décisions du comité d'engagement de l'ANRU, la CACM prendra à sa charge la différence de 383 104 € qui représente 30% de l'opération
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Secteur BV numéros de parcelles : ,267, 268, 269, 270, 271, 272, et à acquérir BV21	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 81-Castres	
Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	
Situation Dans QPV	

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

Commentaires			
Principales caractéristiques :			
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil réglementaire :	
Eléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Marché peu tendu. Aucune activité en promotion immobilière n'a été enregistrée depuis 2008 à l'échelle de la CACM. Le marché du neuf est dominé par l'achat de lots à bâtir. Sur la période 2002-2009, le prix moyen d'un lot sur la CACM avoisinait es 41€/m²	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	Il y a environ 750 ml de réseaux. Il s'agit chaque fois des réseaux AEP, pluvial et vanne qui sont tous sur le domaine public de la ville.
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :			

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)			23/04/2018		
			Semestre		Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :			S2		2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :			20 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 arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	889 477,64 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	889 477,64 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	50,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION :	444 738,82 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	889 477,64 €	montant TTC :	1 067 373,17 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :			
	EPCI :	444 738,82 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	444 738,82 €		
	Total des co-financements :	889 477,64 €		
Donc prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Version V3.5.2

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) CA CASTRES-MAZAMET	Intitulé de l'opération Réseaux n°2 : SECTEUR 5
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-24-0002-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : L'opération d'aménagement est conduite par la Ville. La Communauté d'agglomération intervient sur les réseaux de la cité de Laden pour desservir les 29 logements prévus en accession (opération d'aménagement de la ville). Les réseaux pris en compte par la CACM lors des travaux de réaménagement du secteur 5 sont : le réseau Eaux Usées (EU), le réseau Eaux Pluviales (EP), le réseau Eau Potable et Défense Incendie (Aep). Améliorer la qualité des logements est étroitement lié à la reprise de l'ensemble des réseaux existants qui sont très vétustes. C'est pourquoi le projet prévoit à la fois la création de nouveaux réseaux pour les constructions neuves mais aussi le changement des anciens réseaux (dont notamment l'élimination de l'amiante). Le montant global estimé des ces travaux est de 1 558 942 € TTC. Toutefois pour tenir compte des décisions du comité d'engagement de l'ANRU, la CACM prendra à sa charge la différence de 461 049 € qui représente 30% de l'opération.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Section BV numéros de parcelles : 141 et 142 à démolir, 136, 137 à acquérir partiellement, 353,354,352 Commune de réalisation 81-Castres Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train Situation Dans QPV	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
---	--

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

Commentaires			
Principales caractéristiques :			
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil réglementaire :	
Eléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	Il y a environ 940 ml de réseaux. Il s'agit chaque fois des réseaux AEP, pluvial et vanne qui sont tous sur le domaine public de la ville.
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :			

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)			23/04/2018	
			Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :			S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :			14 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
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 070 445,20 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	1 070 445,20 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	50,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION :	535 222,60 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 070 445,20 €	montant TTC :	1 284 534,25 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	535 222,60 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	535 222,60 €		
	Total des co-financements :	1 070 445,20 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Version V3.4.2

**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) OPH CA DE CASTRES MAZAMET	Intitulé de l'opération Lameilhé : 12 PLUS - 19 PLAI
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-31-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Le projet consiste à construire un immeuble neuf de 31 logements sur le quartier de Lameilhé. Un terrain appartient actuellement à l'Etablissement Foncier Local (IP 160) et l'autre à la ville (D 1206). Ils font environ 8000m ² chacun. Cette localisation est hors QPV et se situera à côté du nouveau collège de Castres. Les types de logements pressentis sont : 12T2, 14T3, 5T4.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération parcelles IP 160 et D 1206	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 81-Castres	
Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	
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 :	Sans objet
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués :	31 logements	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Cet immeuble est situé sur un quartier d'habitation. Il est bien desservi par les transports en communs qui sont gratuits à Castres. Un centre commercial se trouve au centre du quartier avec une pharmacie, un supermarché, un boulanger patisseries, un fleuriste et divers services.
dont en PLUS :	12 PLUS		
dont en PLAI :	19 PLAI		
Nombre de bâtiments :	6	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	A préciser une fois le programme de logements validé
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT 2012	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	4 logements : 2T3 PLUS - 2T2 PLUS

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) :	23/04/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 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		
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 :			
PLAI :		148 200,00 €	148 200,00 €
Total :		148 200,00 €	148 200,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 197 860,00 €	montant TTC :	4 415 575,31 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	62 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	95 000,00 €		
	REGION :	84 500,00 €		
	BAILLEUR :	3 808 160,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	148 200,00 €		
	Total des co-financements :	4 197 860,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	3 481 205,40 €		
	dont PRET CDC :	3 481 205,40 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	- €		
Commentaires particuliers, le cas échéant :	Les prêts Action Logement ne sont pas prévus sur cette opération pour les consacrer entièrement à la réhabilitation			

Version V3.4.2

**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) OPH CA DE CASTRES MAZAMET	Intitulé de l'opération Pôle échanges multimodal : 10 PLUS - 14 PLAI
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-31-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Le projet consiste à réaliser 4 immeubles de 6 logements chacun soit 24 logement en tout en face du quartier du Petit Train, à proximité immédiate du pôle d'échange multimodal. Le terrain est hors QPV. Il appartient à la Communauté d'agglomération. Il se situe entre le centre-ville et la zone commercial de Mélou ; il est bien desservi par les bus urbains qui sont gratuits à Castres. La parcelle actuelle est cadastrée BX59. Un document d'arpentage doit être réalisé pour déterminer l'emprise qui sera cédée à l'OPH. Les types de logements pressentis sont : 10T2, 10T3, 4T4.
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération BX59	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 81-Castres	
Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	
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 :	24 logements	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	A 10 minutes à pied du centre ville.
dont en PLUS :	10 PLUS		
dont en PLAI :	14 PLAI		
Nombre de bâtiments :	4	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	2 étages		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT 2020	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	2 logements : 1 T3 PLUS - 1 T2 PLAI

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) :	23/04/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 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		
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 :			
PLAI :		109 200,00 €	109 200,00 €
Total :		109 200,00 €	109 200,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 260 799,00 €	montant TTC :	3 418 197,96 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	48 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	70 000,00 €		
	REGION :	64 000,00 €		
	BAILLEUR :	2 969 599,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	109 200,00 €		
	Total des co-financements :	3 260 799,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 705 318,00 €		
	dont PRET CDC :	2 705 318,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	- €		
Commentaires particuliers, le cas échéant :	Les prêts Action Logement ne sont pas prévus sur cette opération pour les consacrer entièrement à la réhabilitation			

Version V3.4.2

**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) OPH CA DE CASTRES MAZAMET	Intitulé de l'opération Les Jésuites : 6 PLUS - 9 PLAI
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-31-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Le projet consiste à construire 15 logements neufs dans le quartier des Jésuites à proximité immédiate du centre ville de Castres sur un terrain appartenant à la commune de Castres. Les types de logements pressentis sont : 6T2, 7T3, 2T4.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération BR 484	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 81-Castres	
Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	
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 :	Sans objet
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués :	15 logements	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Ce terrain est situé à proximité immédiate du centre ville. Il est bien desservi avec les transports en commun qui sont gratuits à Castres.
dont en PLUS :	6 PLUS		
dont en PLAI :	9 PLAI		
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	A préciser une fois le programme des logements validé
Nombre d'étages par bâtiment :	2 étages		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT 2012	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	3 logements : 2 T3 PLUS - 1 T2 PLUS

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) :			23/04/2018	
			Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :			S1	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :			8 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 janvier 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 :			
PLAI :		70 200,00 €	70 200,00 €
Total :		70 200,00 €	70 200,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 028 374,26 €	montant TTC :	2 136 374,86 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	30 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	45 000,00 €		
	REGION :	40 500,00 €		
	BAILLEUR :	1 842 674,26 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	70 200,00 €		
	Total des co-financements :	2 028 374,26 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 687 124,80 €		
	dont PRET CDC :	1 687 124,80 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	- €		
Commentaires particuliers, le cas échéant :	Les prêts Action Logement ne sont pas prévus sur cette opération pour les consacrer entièrement à la réhabilitation			

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) OPH CA DE CASTRES MAZAMET	Intitulé de l'opération 71 logements : 16-18-20 et 10-12 rue du Petit Train
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-33-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Les réhabilitations concernent 2 immeubles de la cité du Petit train : du 16 au 20, il s'agit d'un bâtiment R+4 et pour le 10-12 d'une tour R+9. Les travaux de réhabilitation consisteront à remettre les logements aux normes électriques et de sécurité, renforcer l'isolation thermique et acoustique, mettre en place/améliorer la ventilation, changer les revêtements de sols et reprendre des pièces humides. 16-18-20 rue du Petit Train : 136,1 kWhép/m².an -> valeur DPE 10-12 rue du Petit Train : 143,1 kWhép/m².an -> valeur DPE

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Laden Petit train	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) 16-18-20 rue du Petit Train : section BV - n° 271 10-12 rue du Petit Train : section BV - n° 270
Commune de réalisation 81-Castres	
Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	
Situation Dans QPV	

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

Caractéristiques prévisionnelles de réhabilitation et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques et objet du financement Anru :		Nombre de LLS requalifiés :	
Nature des logements requalifiés : LLS			
Nombre de bâtiments : 2		Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Nombre d'étages par bâtiment : entre 4 et 9		% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation : 1990 - 12 000 €/logt		Modalités spécifiques de concertation :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé : Label HPE Rénovation 2009		Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Livret remis à chaque locataire : tout comprendre dans mon logement
Evolution des typologies : néant		Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	L'installation du système de ventilation représente une nouvelle charge d'entretien de +2,05€/mois/logement
Programme de travaux : instal. système ventilation, isolation plafds caves, remplact. des portes palières, des menuiseries ext., rénovation partielle des SDB et cuisine, rempl. des sols, réfection élect. et peinture des halls, condamnation VO, reprise ponctuelle isol. façades.		Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	2T2, 5T3, 5T4

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) :			23/04/2018
		Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		5 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 :	non		
Localisation :	non		
Autre :			
Calcul du financement prévisionnel Anru			
SUBVENTION ANRU			
Assiette subventionnable :	901 769,46 €		
Taux de subvention de base :	10,00%		
Majoration de taux pour label BBC :			
Majoration du taux pour les organismes HLM en situation financière fragile en plan CGLLS, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	0,00%		
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%	
Taux de subvention retenu :	10,00%		
Montant de la subvention ANRU :	90 176,95 €		
PRÊT BONIFIÉ			
Total coûts de l'opération :	1 611 769,46 €		
Volume du prêt bonifié retenu :	876 884,73 €		
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU			
Montant total subvention et volume de prêt bonifié :	967 061,68 €		

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 611 769,46 €	montant TTC :	1 788 889,75 €																						
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>142 000,00 €</td></tr> <tr><td>DEPARTEMENT :</td><td></td></tr> <tr><td>REGION :</td><td></td></tr> <tr><td>BAILLEUR :</td><td>1 379 592,51 €</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>90 176,95 €</td></tr> <tr><td>Total des co-financements :</td><td>1 611 769,46 €</td></tr> </table>				VILLE :		EPCI :	142 000,00 €	DEPARTEMENT :		REGION :		BAILLEUR :	1 379 592,51 €	CDC :		EUROPE :		ANAH :		AUTRE :		ANRU :	90 176,95 €	Total des co-financements :	1 611 769,46 €
VILLE :																										
EPCI :	142 000,00 €																									
DEPARTEMENT :																										
REGION :																										
BAILLEUR :	1 379 592,51 €																									
CDC :																										
EUROPE :																										
ANAH :																										
AUTRE :																										
ANRU :	90 176,95 €																									
Total des co-financements :	1 611 769,46 €																									
Dont prêts :	<table border="1"> <tr><td>TOTAL PRETS :</td><td>1 272 259,12 €</td></tr> <tr><td>dont PRET CDC :</td><td>395 374,39 €</td></tr> <tr><td>dont PRET BONIFIÉ AL :</td><td>876 884,73 €</td></tr> </table>				TOTAL PRETS :	1 272 259,12 €	dont PRET CDC :	395 374,39 €	dont PRET BONIFIÉ AL :	876 884,73 €																
TOTAL PRETS :	1 272 259,12 €																									
dont PRET CDC :	395 374,39 €																									
dont PRET BONIFIÉ AL :	876 884,73 €																									
Commentaires particuliers, le cas échéant	Les prêts Action logement sont privilégiés pour les actions de requalification.																									

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) OPH CA DE CASTRES MAZAMET	Intitulé de l'opération 98 logements : 14 à 18 rue Baptiste Marcet et 2 à 8 rue du Petit train
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-33-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Les réhabilitations concernent 2 immeubles de la cité du Petit train construits à des époques différentes. Le 14 à 18 rue Baptiste Marcet est un bâtiment plus récent sur R+6 construit en 1976. Le 2 à 8 rue du Petit Train est un bâtiment sur R+6 construit entre 1965 et 1968 à l'instar des immeubles de la 1ère tranche. Les travaux de réhabilitation consisteront à remettre les logements aux normes électriques et de sécurité, renforcer l'isolation thermique et acoustique, mettre en place/améliorer la ventilation, changer les revêtements de sols et reprendre des pièces humides. 14 à 18 rue Baptiste Marcet : 231,3 kWhép/m².an -> valeur DPE 2 à 8 rue du Petit Train : 125,7 kWhép/m².an -> valeur DPE

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Laden Petit train	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) 14 à 18 rue Baptiste Marcet : section BV - n° 273-275-277 2 à 8 rue du Petit Train : section BV - n° 265
Commune de réalisation 81-Castres	
Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	
Situation Dans QPV	

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

Commentaires			
Principales caractéristiques et objet du financement Anru :		Nombre de LLS requalifiés : 98	
Nature des logements requalifiés : LLS			
Nombre de bâtiments :	2	Nombre de logement(s) généré(s), le cas échéant :	
Nombre d'étages par bâtiment :		6 % de logement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	1990 - 12 000 €/logt	Modalités spécifiques de concertation :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label HPE Rénovation 2009	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Livret d'accompagnement remis à chaque locataire : tout comprendre dans mon logement
Evolution des typologies :	néant	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	L'installation du système de ventilation représente une nouvelle charge d'entretien de +2,05€/mois/logement
Programme de travaux :	Instal. système ventilation, isolation plafds caves, remplact. des portes palières, des menuiseries ext., rénovation partielle des SDB et cuisine, rempl. des sols, réfection élect. et peinture des halls, condamnation VO, reprise ponctuelle isol. façades.	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	2T2, 5T3, 5T4

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) :			23/04/2018
		Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		7 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 janvier 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		
Modulation du taux de subvention :	non		
Localisation :	non		
Autre :			
Calcul du financement prévisionnel Anru			
SUBVENTION ANRU			
Assiette subventionnable :	1 244 695,48 €		
Taux de subvention de base :	10,00%		
Majoration de taux pour label BBC :			
Majoration du taux pour les organismes HLM en situation financière fragile en plan CGLLS, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	0,00%		
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%	
Taux de subvention retenu :	10,00%		
Montant de la subvention ANRU :	124 469,55 €		
PRÊT BONIFIÉ			
Total coûts de l'opération :	2 224 695,48 €		
Volume du prêt bonifié retenu :	1 210 347,74 €		
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU			
Montant total subvention et volume de prêt bonifié :	1 334 817,29 €		

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 224 695,48 €	montant TTC :	2 469 171,36 €																						
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>196 000,00 €</td></tr> <tr><td>DEPARTEMENT :</td><td></td></tr> <tr><td>REGION :</td><td></td></tr> <tr><td>BAILLEUR :</td><td>1 904 225,93 €</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>124 469,55 €</td></tr> <tr><td>Total des co-financements :</td><td>2 224 695,48 €</td></tr> </table>				VILLE :		EPCI :	196 000,00 €	DEPARTEMENT :		REGION :		BAILLEUR :	1 904 225,93 €	CDC :		EUROPE :		ANAH :		AUTRE :		ANRU :	124 469,55 €	Total des co-financements :	2 224 695,48 €
VILLE :																										
EPCI :	196 000,00 €																									
DEPARTEMENT :																										
REGION :																										
BAILLEUR :	1 904 225,93 €																									
CDC :																										
EUROPE :																										
ANAH :																										
AUTRE :																										
ANRU :	124 469,55 €																									
Total des co-financements :	2 224 695,48 €																									
Dont prêts :	<table border="1"> <tr><td>TOTAL PRETS :</td><td>1 756 075,64 €</td></tr> <tr><td>dont PRET CDC :</td><td>545 727,90 €</td></tr> <tr><td>dont PRET BONIFIÉ AL :</td><td>1 210 347,74 €</td></tr> </table>				TOTAL PRETS :	1 756 075,64 €	dont PRET CDC :	545 727,90 €	dont PRET BONIFIÉ AL :	1 210 347,74 €																
TOTAL PRETS :	1 756 075,64 €																									
dont PRET CDC :	545 727,90 €																									
dont PRET BONIFIÉ AL :	1 210 347,74 €																									
Commentaires particuliers, le cas échéant	Les prêts Action logement sont privilégiés pour les actions de requalification.																									

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) OPH CA DE CASTRES MAZAMET	Intitulé de l'opération 60 logements : 2-4 rue Jean Boyssonnié et 18-20 rue du Camp Moutonnet
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-33-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Les immeubles concernés appartiennent à la cité de Laden. Construits entre 1956 et 1960, ils sont sur R+3 et comprennent des logements de surfaces très modestes. Les travaux de réhabilitation consisteront à remettre les logements aux normes électriques et de sécurité, renforcer l'isolation thermique et acoustique, mettre en place/améliorer la ventilation, changer les revêtements de sols et reprendre les pièces humides. 2 - 4 rue Jean Boyssonnié: 145,9 kWhep/m².an -> valeur DPE 8-10 rue camp Moutonnet : 145,9 kWhep/m².an -> valeur DPE 18-20 rue camp Moutonnet : 145,9 kWhep/m².an -> valeur DPE

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Laden Petit train	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) 2 - 4 rue Jean Boyssonnié: section BV - N°159 8-10 rue camp Moutonnet : section BV - N°160 18-20 rue camp Moutonnet : section BV - N°157
Commune de réalisation 81-Castres	
Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	
Situation Dans QPV	

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

Commentaires			
Principales caractéristiques et objet du financement Anru :		Nombre de LLS requalifiés :	
Nature des logements requalifiés : LLS		60	
Nombre de bâtiments : 3		Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Nombre d'étages par bâtiment :		3 % de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :		Modalités spécifiques de concertation :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :		Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Livret d'accompagnement remis à chaque locataire : tout comprendre dans mon logement
Evolution des typologies :		Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	L'installation du système de ventilation représente une nouvelle charge d'entretien de +2,05€/mois/logement La suppression des colonnes de vide ordure : -0,078 €/mois/SH
Programme de travaux :		Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	4T1, 6T3, 5T4
Instal. système ventilation, instal. Chaudière à condensation, réfection des loggias, rempli portes palières, isol plafonds caves, rénov SDB et remplacement des sols des logements, Réfection élect et peinture des halls			

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) :			23/04/2018	
			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 janvier 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			
Modulation du taux de subvention :	non			
Localisation :	non			
Autre :				
Calcul du financement prévisionnel Anru				
SUBVENTION ANRU				
Assiette subventionnable :	1 138 400,23 €			
Taux de subvention de base :	10,00%			
Majoration de taux pour label BBC :				
Majoration du taux pour les organismes HLM en situation financière fragile en plan CGLLS, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	0,00%			
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%		
Taux de subvention retenu :	10,00%			
Montant de la subvention ANRU :	113 840,02 €			
PRÊT BONIFIÉ				
Total coûts de l'opération :	1 738 400,23 €			
Volume du prêt bonifié retenu :	929 200,12 €			
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU				
Montant total subvention et volume de prêt bonifié :	1 043 040,14 €			

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 738 400,23 €	montant TTC :	1 929 134,81 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	120 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 504 560,21 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	113 840,02 €		
	Total des co-financements :	1 738 400,23 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 388 812,12 €		
	dont PRET CDC :	459 612,00 €		
	dont PRET BONIFIÉ AL :	929 200,12 €		
Commentaires particuliers, le cas échéant	Contrairement aux logements du Petit Train, le chauffage individuel à Laden sera changé en totalité dans chaque logement (chauffage et production d'eau chaude) avec une chaudière à condensation. Les prêts Action Logement sont privilégiés ici.			

Version V3.4.2

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) OPH CA DE CASTRES MAZAMET	Intitulé de l'opération 80 logements : 12-16 rue du Camp Moutonnet et 1-9 rue Jean Saulière
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-33-0001-004

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Il s'agit de réhabiliter 3 immeubles situés à Laden sur R+3. Les travaux de réhabilitation consisteront à remettre les logements aux normes électriques et de sécurité, renforcer l'isolation thermique et acoustique, mettre en place/améliorer la ventilation, changer les revêtements de sols et reprendre des pièces humides. 12 à 16 rue camp Moutonnet : 138,8 kWhep/m².an -> valeur DPE 1 à 5 rue Jean Saulière : 138,8 kWhep/m².an -> valeur DPE 7-9 rue Jean Saulière : 145,9 kWhep/m².an -> valeur DPE
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Laden Petit train	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) 12 à 16 rue camp Moutonnet : section BV - N° 158 1 à 5 rue Jean Saulière : section BV - N° 156 7-9 rue Jean Saulière : section BV - N° 139
Commune de réalisation 81-Castres	
Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	
Situation Dans QPV	

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

Commentaires			
Principales caractéristiques et objet du financement Anru :		Nombre de LLS requalifiés : 80	
Nature des logements requalifiés : LLS			
Nombre de bâtiments : 3		Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Nombre d'étages par bâtiment :		6 % de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation : 1990 - 12 000 €/logt		Modalités spécifiques de concertation :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé : Label HPE Rénovation 2009		Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Livret d'accompagnement remis à chaque locataire : tout comprendre dans mon logement
Evolution des typologies : néant		Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	L'installation du système de ventilation représente une nouvelle charge d'entretien de +2,05€/mois/logement La suppression des colonnes de vide ordure : -0,078 €/mois/SH
Programme de travaux : Instal. système ventilation, instal. Chaudière à condensation, réfection des loggias, rempli portes palières, isol plafonds caves, rénov SDB et remplacement des sols des logements, Réfection élect et peinture des halls		Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) : 4T1, 6T3, 5T4	

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) :			23/04/2018	
			Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :			S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :			8 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 janvier 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			
Modulation du taux de subvention :	non			
Localisation :	non			
Autre :				
Calcul du financement prévisionnel Anru				
SUBVENTION ANRU				
Assiette subventionnable :	1 517 866,96 €			
Taux de subvention de base :	10,00%			
Majoration de taux pour label BBC :				
Majoration du taux pour les organismes HLM en situation financière fragile en plan CGLLS, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	0,00%			
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%		
Taux de subvention retenu :	10,00%			
Montant de la subvention ANRU :	151 786,70 €			
PRÊT BONIFIÉ				
Total coûts de l'opération :	2 317 866,96 €			
Volume du prêt bonifié retenu :	883 567,41 €			
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU				
Montant total subvention et volume de prêt bonifié :	1 035 354,11 €			

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 317 866,96 €	montant TTC :	2 572 179,72 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :			
	EPCI :	160 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	2 006 080,26 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	151 786,70 €		
	Total des co-financements :	2 317 866,96 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 851 749,48 €		
	dont PRET CDC :	968 182,07 €		
	dont PRET BONIFIÉ AL :	883 567,41 €		
Commentaires particuliers, le cas échéant	Contrairement aux logements du Petit Train, le chauffage individuel à Laden sera changé en totalité dans chaque logement (chauffage et production d'eau chaude) avec une chaudière à condensation. Les prêts Action logement sont privilégiés ici.			

Version V1.2.1

**Fiche descriptive de l'opération d'accession à la propriété du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE DE CASTRES	Intitulé de l'opération Accession libre à la propriété de 25 logements privés
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 696-6081002-36-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Il s'agit de construire 25 maisons individuelles de chacune 100 m² sur des parcelles de 280m² sur le quartier du Petit Train. L'objectif est de diversifier la population du quartier. Cette opération ne pourra être réalisée que lorsque le quartier du Petit Train aura été achevé en matière de démolition, requalification et aménagement des nouvelles voies et espaces publics. Le montage des opérations d'accession sera présenté en revue de projet pour validation, notamment le détail du prix de revient et du prix de vente.
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Quartier de Laden Petit train	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) La première tranche est située sur le quartier du Petit Train, le long de la nouvelle voie de circulation reliant l'avenue Albert 1er à la rue de Laden.
Commune de rattachement Castres	
Quartier de rattachement de l'opération 81065 Castres 6081002 Laden Petit Train	
Situation Dans QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :		Type de production envisagée : Accession directe	
Nombre de logements en accession :	25		
Eléments relatifs au contexte de l'opération :	Marché peu tendu. Aucune activité en promotion immobilière n'a été enregistrée depuis 2008 à l'échelle de la Communauté d'agglomération. Le marché du neuf est dominé par l'achat de lots à bâtir. Sur la période 2002-2009, le prix moyen d'un lot sur la CACM avoisinait les 41€/m². Castres est dans la fourchette haute. En moyenne, il est possible de faire construire à Castres une maison de 4 pièces de 85m² à partir de 190 000 € sur une parcelle de 800m². Les jeunes ménages en 1ère acquisition ou les seniors à la recherche d'un logement adapté proche des commodités et au sein d'un environnement agréable constitue le public cible. Cela répond aux enjeux du PLH actuellement en cours de validation notamment développer des parcours résidentiels à accompagner pour satisfaire à leur diversité dans un contexte de marché détendu.		
Niveau de performance énergétique et environnementale visé et démarche ou certification envisagés :		Eléments relatifs aux modalités d'accompagnement des acquéreurs :	
Prix de revient HT de l'opération :	3 084 705,00 €		
Prix de revient TTC de l'opération :	3 684 705,00 €	Eléments relatifs aux modalités de commercialisation :	
Prix de vente prévisionnel en fonction des typologies de logement :			

Le cas échéant : date d'autorisation de démarrage anticipé			23/04/2018	
			Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :			S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :			14 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				

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

Modulation du montant forfaitaire :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

	Montant retenu
Montant forfaitaire de l'aide par logement	10 000,00 €
MONTANT DE LA SUBVENTION :	250 000,00 €

Coût de l'opération (en euros) :		montant HT :	250 000,00 €	montant TTC :	250 000,00 €
Correspondant à la somme des aides à destination de l'accédant					
Co-financements:					
Uniquement pour les aides à destination de l'accédant (hors fonds-propres)		VILLE :			
	EPCI :				
	DEPARTEMENT :				
	REGION :				
	BAILLEUR :				
	CDC :				
	EUROPE :				
	ANAH :				
	AUTRE :				
	ANRU :	250 000,00 €			
Dont prêts :		PRETS :			
	PRET CDC :				
	PRET BONIFIE AL :				
Commentaires particuliers, le cas échéant					

le

Signature

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du système d'information le / 10/03/2020 7 : 09:27)

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi de décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005).
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'étend sur 4 semestres soit 24 mois.)

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA

(2) Chaque opération est repérée dans le temps par :

le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005).

La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'étend sur 4 semestre soit 24 mois

Annexe C8 : Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur le quartier concerné par la présente convention pluriannuelle (tableau signé de l'avenant au protocole)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																													
										CONTRIBUTIONS										PRETS					ECHANCIER				
N° PROTOCOLE : 440																													
LOCALISATION																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													
N° PROTOCOLE : 440																													

**Annexe D1 – document cadre fixant les orientations en matière
d'attribution prévue à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par
l'article L.441-1-5**



CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

**ACCORD CADRE SUR LES ORIENTATION EN MATIERE
D'ATTRIBUTIONS
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
CASTRES MAZAMET**

PREAMBULE

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi "ALUR", rend obligatoire pour tous les établissements de coopération intercommunale dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé et comprenant au moins un quartier classé en contrat de ville au titre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 :

- la mise en place d'une conférence intercommunale du logement sur son territoire.
- l'élaboration d'un accord-cadre sur les orientations d'attribution.

La loi n° 2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 se fixe comme objectif «la mixité sociale» et l'égalité des chances dans l'habitat. Elle impose de nouvelles obligations en matière d'attribution.

Les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux doivent consacrer au moins 25 % des attributions annuelles de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville à:

- des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département, (arrêté préfectoral du 18 avril 2017)
- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Ce taux peut être, le cas échéant, adapté, compte tenu de la situation locale, par les orientations en matière d'attributions approuvées par la CIL.

Selon le ministère du Logement, cette proportion est actuellement, en moyenne, de 19 % des attributions. Ce taux est largement atteint en moyenne sur le territoire de la Communauté d'agglomération Castres-Mazamet (cf tableau en annexe). La loi impose également que 50 % des attributions des ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartiles soient réalisées en QPV.

Les règles de l'attribution des logements sociaux changent aussi sur plusieurs autres points :

- les publics prioritaires d'un logement social (personnes handicapées, mal logées, etc.) sont redéfinis et élargis ;
- pour mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires, les collectivités et Action logement (anciennement 1% logement) devront désormais attribuer 25% de leurs logements à ces ménages. Par ailleurs, l'État entend mieux maîtriser son contingent de logements réservés en supprimant la possibilité pour le préfet de le déléguer aux communes ;
- l'ensemble des acteurs du logement à l'échelle intercommunale devront à l'avenir rendre publics les critères d'attribution des logements sociaux. Les modalités du choix des dossiers soumis à la commission d'attribution seront explicitées ;
- la "location voulue" est encouragée. Elle consistera pour un demandeur à pouvoir se positionner sur des logements sociaux publiés et à être classé en fonction de critères de priorité connus. A cette fin, tous les bailleurs sociaux devront publier, d'ici 2020, notamment sur internet, les logements sociaux vacants.

La première séance plénière de la Conférence Intercommunale du logement de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet s'est déroulée le 16 février 2016.

L'accord-cadre sur les attributions, objet de ce document, fixe les grands principes des attributions, des équilibres territoriaux et de l'accueil des publics prioritaires. Ces grands principes sont déclinés de façon opérationnelle dans des conventions d'application, dont la Convention intercommunale d'attribution, qui sera signée par les partenaires.

L'accord-cadre sur les orientations d'attribution et le Plan Partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logement social constituent les deux volets indissociables des politiques d'accès au parc social et d'équilibres de peuplement.

1. UN DIAGNOSTIC PARTAGE

On recense 6 bailleurs sociaux sur le territoire communautaire gérant environ 5 000 logements sociaux, principalement à Aussillon, Castres et Mazamet (Immobilière Midi-Pyrénées, Maisons Claires, OPH de Castres, Promologis, Soliha, Tarn Habitat).

Par décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 (JO du 31 décembre), 5 quartiers prioritaires de la politique de la ville ont été identifiés sur la Communauté d'agglomération :

- à Castres : Laden Petit Train, Aillot Bisséous Lardailé, Lameilhé et le centre-ville,
- à Aussillon : La Falgalarié.

Ces quartiers connaissent aujourd'hui des difficultés de fonctionnement avec une concentration de populations fragiles.

Le diagnostic s'est appuyé sur un découpage géographique comprenant différentes échelles :

- la commune pour les communes rurales,
- le quartier pour les communes urbaines : Castres, Mazamet-Aussillon et Labruguière. Ce découpage est basé sur un regroupement de sections cadastrales, sur l'âge des constructions en respectant, le cas échéant, les périmètres des quartiers Politique de la Ville.

Un tableau par secteur géographique a permis de classer les quartiers en 3 grandes catégories : les quartiers attractifs, moyennement attractifs, pas attractifs (cf annexe).

Les principaux éléments de diagnostic issus des réunions de travail organisées avec les bailleurs sociaux sont les suivants :

- un parc ancien inégalement réparti sur le territoire conjugué à un désintérêt pour certains quartiers conduisant à l'apparition d'une vacance structurelle sur des secteurs précis,
- des occupants économiquement fragiles et une demande très sociale,
- un contexte de marché détendu se traduisant concrètement par une baisse significative de la demande de logement social et de plus grandes difficultés à louer des logements collectifs
- une demande très volatile en général plutôt orientée vers les T2 et les T3.

A partir de ces constats, de grandes orientations ont été définies en matière d'attributions de logements locatifs sociaux :

- permettre à tous les ménages du territoire de se loger correctement dans un logement adapté à chaque situation et dans un délai raisonnable,
- respecter l'équilibre social de l'habitat des communes et des quartiers en prenant en compte par secteur géographique les capacités d'accueil et les conditions d'occupation du parc des bailleurs sociaux,
- garantir un accès au logement ou le relogement des publics prioritaires et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain.

La mise en œuvre de ces orientations passe par des actions identifiées qui seront détaillées dans la convention intercommunale d'attribution (CIA). La Conférence Intercommunale du Logement valide le bilan annuel de la CIA et réajuste, le cas échéant, ses objectifs.

2 – LES GRANDES ORIENTATIONS EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Les orientations développées ci-après s'appuient sur des constats partagés entre les acteurs concernés. Cette démarche collective intègre les besoins des publics démunis, qui doivent trouver des solutions de logements adaptés au sein du parc social.

Orientation 1 : permettre à tous les ménages du territoire de se loger correctement dans un logement adapté à chaque situation et dans un délai raisonnable,

La Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet enregistre plus d'un millier de demandes (1 186 en 2016) dont 58% de demandes externes. Ce chiffre est assez stable depuis quelques années. 70% des demandes concernent la ville de Castres.

Les demandes les plus fréquentes portent sur des petits logements : T2 (32%) et T3 (36%) et émanent de ménages à faibles ressources avec des revenus par unité de consommation inférieurs ou égaux au PLAI (78%). Les demandeurs sont relativement âgés : 56% d'entre eux ont 40 ans et plus. Le délai d'attribution moyen est de 6,7 mois.

Le taux de pression est très faible : on compte environ 2 demandes pour 1 attribution (toutes demandes comprises).

A ce jour, les modalités d'accès au parc social restent différenciées à l'échelle du territoire intercommunal. Cet accord-cadre vise à harmoniser les processus d'instruction de la demande, à en simplifier leur lisibilité pour les demandeurs afin de fluidifier les processus d'attribution :

- en définissant des outils communs de priorisation de la demande,
- en améliorant la lisibilité des contingents réservataires.

Cet accord-cadre vise à favoriser une bonne adéquation entre l'offre de logement d'une part et les besoins et les capacités financières des ménages d'autre part en agissant à la fois sur :

- les processus d'attribution : en améliorant la connaissance du parc existant et les conditions d'accès, en améliorant l'information et l'accompagnement du demandeur, en favorisant le parcours résidentiel dans le parc social en fonction des étapes de la vie et des besoins qui y sont associés
- l'offre proposée : en développant une offre nouvelle, en renforçant l'offre de petits logements, en prenant mieux en compte les besoins des ménages vieillissants.

Orientation 2 : respecter l'équilibre social de l'habitat des communes et des quartiers en prenant en compte par secteur géographique les capacités d'accueil et les conditions d'occupation du parc des bailleurs sociaux,

L'attribution des logements locatifs sociaux doit prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et l'équilibre social des communes et des quartiers.

La construction neuve ayant été sensiblement supérieure aux besoins de la Communauté d'agglomération dans la période 1999-2010, les contrastes entre un parc locatif social ancien peu attractif et paupérisé, et un parc plus récent à l'occupation plus diversifiée se sont accentués sur le territoire.

Pour anticiper la fragilisation de certains quartiers ou un vieillissement plus marqué de certains secteurs, cet accord-cadre offre l'opportunité de construire une vision partagée des équilibres territoriaux à l'échelle intercommunale, pour aboutir à la définition d'objectifs partagés de rééquilibrage à une échelle pertinente comme le quartier ou la commune selon les cas.

Il doit également permettre de ne pas concentrer les publics défavorisés dans certaines franges du parc des années 60-70 situées dans les périmètres actuels de la politique de la ville. La proportion de ménages bénéficiaires de minima sociaux, celle d'actifs en situation d'emploi, la taille des familles constituent autant d'indicateurs de travail à recueillir et analyser.

Pour les programmes neufs, un travail partenarial sera mis en place pour définir des objectifs de peuplement.

Orientation 3 : garantir un accès au logement ou le relogement des publics prioritaires et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain.

Le Plan Départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées garantit l'accès au logement social des publics les plus en difficulté. Il s'appuie sur un partenariat structuré et des modalités de travail partagées.

Relativement à l'hébergement, le département du Tarn au 31 décembre 2016 disposait de 1 111 places ainsi réparties : 3 CHRS pour 78 places, 3 établissements d'urgence pour 24 places, 11 places de

stabilisation, 3 résidences accueil pour 76 places, 1 résidence sociale pour 35 places, 2 pensions de familles pour 36 places, 4 FJT pour 299 places, 161 places en ALT1, 206 en ALT 2 (gens du voyage), 185 places en Centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) et Centre Provisoire d'Hébergement (CPH).

Sur le territoire de la CACM, on distingue 24 places en CHRS sur Mazamet, 15 places en résidence accueil sur la même ville, 40 places en FJT, 50 places en ALT 1 sur Castres-Mazamet, 16 places de pension de familles sur Aussillon et 60 places en FJT. A cela s'ajoutent 65 places financées en ALT2 (gens du voyage, Castres, Mazamet-Aussillon) et 15 places de CADA pour les demandeurs d'asile.

Enfin, il est à noter qu'une réflexion est en cours pour intégrer les principaux éléments de contexte de l'hébergement au sein du PDALPD ; à cet égard, des réunions avec les partenaires de l'AHJ ont mis en évidence, trois besoins sur lesquelles des actions devront être initiées : une augmentation des places d'urgence (24 places alors que la moyenne régionale est de 36 places), une création de places CHRS supplémentaires (les sollicitations sont nombreuses et correspondent à un besoin de suivi social) et une même augmentation des places de logements adaptés (les besoins sont évidents, notamment pour les personnes en errance ou désireuses d'aller vers le logement avec un accompagnement social ou médical). En parallèle un récent appel à projet devrait donner lieu à une création de places CADA.

Cet accord-cadre vise à renforcer la garantie du droit au logement des publics en difficulté tout en prenant en compte les enjeux d'équilibre social. Un accord collectif intercommunal sera mis en place afin de définir les ménages identifiés comme prioritaires sur le territoire, leurs modalités d'accès au logement social, le cas échéant, les modalités de mise en place d'un accompagnement spécifique.

Cet accord-cadre doit également être un outil partenarial pour faciliter les relogements des ménages concernés par des démolitions dans les projets de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU).

3 – PERMETTRE A TOUS LES MENAGES DU TERRITOIRE DE SE LOGER CORRECTEMENT DANS UN LOGEMENT ADAPTE A CHAQUE SITUATION ET DANS UN DELAI RAISONNABLE

ACTION 1 : HARMONISER LES PROCESSUS D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET D'ATTRIBUTION

Constats et enjeux

Malgré le respect d'un cadre réglementaire commun et une charte déontologique signée par l'ensemble des bailleurs portant sur des règles communes d'enregistrement et d'instruction de la demande, on constate des pratiques différenciées selon les bailleurs dans les modalités d'instruction de la demande (utilisation ou non de la cotation de la demande par exemple), dans les commissions d'attribution (composition, informations transmises aux membres).

Il s'agit de développer une approche partagée des modalités d'attributions sur le territoire afin d'améliorer la lisibilité des conditions d'accès au logement social, de garantir l'équité de traitement des demandeurs.

Modalités de mise en œuvre

- **Réfléchir avec l'ensemble des bailleurs du territoire sur des critères d'analyse de la demande au besoin, sur une cotation commune**
- **Veiller à la mise en œuvre opérationnelle des orientations de l'accord-cadre dans le fonctionnement des CAL**
 - Travailler sur la définition d'un socle commun pour les CAL
 - ✓ Socle d'information commun à disposition des membres des CAL,
 - ✓ Traduction des orientations de l'accord-cadre dans les documents relatifs aux attributions des CAL,
 - ✓ Participation de l'EPCI aux CAL.

ACTION 2 : AMELIORER LA LISIBILITE DES CONTINGENTS RESERVATAIRES ET DES PRIORITES DE CHAQUE RESERVATAIRE

Constats et enjeux

Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) recense les logements réservés du territoire et leur contingent de rattachement.

L'inventaire des logements réservés du contingent de l'Etat est transmis à la commission départementale de conciliation. Un tableau de suivi (libre, ou occupé, publics labellisés) est tenu.

Outre le fait que les organismes de rattachement sont parfois peu précisés, ce recensement ne permet pas de faire le lien entre le contingent de réservation attaché au logement et son occupation effective.

En outre, il n'y a pas de connaissance partagée des priorités de chaque réservataire.

Afin de disposer d'une vision globale des conditions d'attributions sur le territoire, il semble nécessaire de réaliser un état des lieux et d'engager une réflexion sur la gestion de ces contingents.

Modalités de mise en œuvre

- **Fiabiliser les informations disponibles sur les contingents réservataires et leurs modalités de gestion :**
 - Mettre à jour l'inventaire des logements réservés en faisant le lien avec leur occupation
 - Recenser l'ensemble des réservataires utilisant leur droit de réservation et les priorités appliquées
 - Etablir un bilan des attributions des réservataires sur les dernières années.
- **S'appuyer sur la gestion de la demande pour engager une réflexion sur la gestion des contingents réservataires**
 - Utiliser la gestion partagée de la demande pour recenser le contingent auquel le demandeur peut être rattaché
 - Réinterroger la gestion en stock des logements réservés
 - Etudier la pertinence d'une mutualisation des contingents pour la mise en œuvre des orientations de l'accord-cadre (sur l'exemple du fonctionnement actuel du contingent préfectoral et du contingent du Conseil départemental)

ACTION 3 : AMELIORER LA CONNAISSANCE DU PARC EXISTANT ET LES CONDITIONS D'ACCES

Constats et enjeux

Lors d'une étude sur la vacance du parc social HLM de la Communauté d'agglomération lancée en 2014, une enquête avait été réalisée auprès de demandeurs ayant refusé un logement alors que le bailleur considérait que la proposition correspondait aux critères de demande. Dans un tiers des cas, le motif de refus portait sur le quartier proposé et la sécurité. Pour le reste, les motifs étaient liés à la disposition du logement, au prix ou à l'état du logement.

Les enseignements de cette enquête mettaient en avant la fragilité (volatilité) de la demande, particulièrement pour les demandes de mutation, y compris des locataires captifs. Ils soulignaient également la difficulté des bailleurs sociaux à répondre aux besoins des demandeurs externes, notamment celles des personnes âgées.

Il apparaissait que la vacance n'épargnait aucun type de logement mais touchait particulièrement les grands logements : près de 15% de la vacance portaient sur les T4 et T5et+.

Faire diminuer les refus répondrait donc à un double enjeu : celui d'attirer et satisfaire de nouveaux clients d'une part, celui de conserver des clients dont le départ n'est pas inéluctable d'autre part.

Modalités de mise en œuvre

- **Développer les visites de logements en amont des CAL pour diminuer les délais en cas de refus,**

- **Mettre à disposition des demandeurs une information détaillée sur le parc locatif social :**
 - Dans le cadre d'un service commun d'information et d'accueil des demandeurs de logements sociaux
 - En accompagnant les demandeurs pour les aider à mieux qualifier leur demande en fonction des spécificités locales du parc locatif et des priorités locales en matière d'attribution.
- **Définir des orientations d'attributions spécifiques pour les personnes âgées, en fonction de la nature du parc et des besoins des demandeurs.**

ACTION 4 : FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL EN FONCTION DES ETAPES DE LA VIE ET DES BESOINS QUI Y SONT ASSOCIES

Constats et enjeux

Les demandes de mutation représentent en moyenne 42% sur la période de juillet 2015 à juin 2016. On constate une certaine hétérogénéité par territoire : à Aussillon, les demandes de mutations représentent la moitié des demandes alors qu'à Labruguière et à Mazamet, elles sont proches voire inférieures à un tiers (Labruguière : 34%, Mazamet : 28%). Elles sont néanmoins très volatiles comme l'a mis en évidence l'étude sur les logements vacants.

De plus, elles ne sont pas gérées en inter-bailleurs et chaque bailleur dispose d'une stratégie qui lui est propre quant aux demandes de changement.

Prendre en compte les demandes de mutation à l'échelle intercommunale permettrait de fluidifier les attributions et de favoriser le parcours résidentiel dans le parc social en prenant en compte les besoins de mobilités et d'évolution des locataires.

Modalités de mise en œuvre

- **Définir des objectifs partagés en matière de modalités d'attribution en matière de mutations :**
 - Définition commune de critère d'identification des mutations prioritaires,
 - Définition d'objectifs de satisfaction des demandes de mutations en prenant en compte les différences territoriales,
 - Définition d'objectifs pour répondre aux demandes de mutations dans les logements.
- **Mettre en place des modalités de gestion inter-bailleurs des demandes de mutations**
 - Pour les demandes de mutations identifiées comme prioritaires et qui ne peuvent pas être satisfaites au sein du parc du bailleur, faute d'offre adéquate,
 - Pour les demandeurs de mutations des quartiers en renouvellement urbain en lien avec les objectifs fixés.

ACTION 5 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NOUVELLE EN RENFORÇANT L'OFFRE DE PETITS LOGEMENTS

Constats et enjeux

En 2016, Aussillon est la seule commune urbaine de la Communauté à atteindre plus de 20% de logements sociaux dans son parc de résidences principales. Castres affiche un taux de 19,28%, Labruguière 11,74% et Mazamet 16,43%.

Entre 2011 et 2015, la Communauté d'agglomération n'a pas été soumise au prélèvement prévu à l'article L 302-7 du code de la construction et de l'habitation compte tenu de sa décroissance démographique. Néanmoins les communes de Castres, Mazamet et Labruguière n'atteignent pas les 20% requis par la loi dans l'inventaire des logements locatifs sociaux. Pendant ce temps, la production de logements sociaux qui était de 90 logements sociaux par an a été inférieure aux objectifs du PLH.

En outre, une vacance endémique a conduit les bailleurs à envisager des projets de démolition (à Lameilhé à Castres, à La Falgalarié à Aussillon et aux Tuileries à Labruguière), allant de pair avec le développement d'une offre nouvelle ainsi qu'une véritable action sur le parc existant, afin de ne pas fragiliser davantage les segments anciens.

Il est donc nécessaire de poursuivre les efforts en matière de développement de l'offre locative sociale.

Les reconstructions consécutives aux démolitions et les opérations neuves engagées par les bailleurs doivent tenir compte du fait que le parc social de la Communauté d'agglomération est majoritairement composé de T3 et T4 à 67% alors que les demandes les plus fréquentes portent sur des T2 et T3 (66%). La proportion de demandes satisfaites en T2 est proportionnellement plus faible avec 23% alors qu'elles représentent 31% des demandes.

Afin d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, de permettre aux ménages de petite taille de bénéficier d'un logement avec un loyer adapté à leur capacité financière, il s'agit de renforcer l'offre de petits logements.

Modalités de mise en œuvre

- **Mettre en œuvre les objectifs de développement de l'offre nouvelle inscrite dans le PLH dans la mesure des possibilités des bailleurs**
 - Définir avec les bailleurs des objectifs partagés de développement de l'offre, notamment en termes de typologie de logements en fonction des spécificités des territoires
- **Veiller à la production de petits logements dans l'offre nouvelle :**
 - Travailler avec les bailleurs sur la programmation
- **Adapter le parc existant :**
 - Expertiser dans les projets de réhabilitation la possibilité de restructurer le parc pour créer des logements de plus petite taille en fonction de l'attractivité commerciale

ACTION 6 : MIEUX PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES MENAGES VIEILLISSANTS

Constats et enjeux

Les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses dans le parc social et constituent en outre le seul véritable gisement de clientèle externe existant sur le bassin d'habitat.

La part des personnes âgées de plus de 60 ans est passée de 28% en 2007 à 31 % en 2012 alors qu'elle n'est que de 29,6% dans le Tarn.

Pour être en ordre de marche et accueillir ces ménages, les partenaires doivent orienter leurs efforts dans 3 directions :

- Disposer d'une offre adaptée aux besoins de cette clientèle,
- Mettre en place ou consolider les services nécessaires
- Engager des actions commerciales et/ou de communication pour capter ces besoins.

Modalités de mise en œuvre

- **Recenser l'offre de logements accessibles ou adaptés et les besoins des occupants :**
 - Recenser l'offre de logements adaptés aux personnes âgées, personnes handicapées et les logements facilement accessibles
 - Identifier les cas d'inadaptation entre le logement et les besoins du ménage : ménage avec un logement non adapté ayant besoin d'un logement adapté et inversement
- **Développer une offre adaptée aux besoins des occupants vieillissants :**
 - Intégrer cette problématique dans la programmation de l'offre nouvelle
 - Favoriser l'adaptation des logements existants dans le cadre des projets de réhabilitation

- Poursuivre la politique d'adaptation des logements au cas par cas en fonction des besoins
- **Engager des actions commerciales et/ou de communication pour ce public**
 - Mettre en place des modalités de gestion inter-bailleurs pour satisfaire les demandes de ménages ayant besoin d'un logement adapté
 - Engager des démarches pro-actives pour inciter les ménages à la mobilité en vue d'une meilleure adéquation logement/besoin du ménage.

4 - RESPECTER L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT DES COMMUNES ET DES QUARTIERS EN PRENANT EN COMPTE PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE LES CAPACITES D'ACCUEIL ET LES CONDITIONS D'OCCUPATION DU PARC DES BAILLEURS SOCIAUX,

ACTION 7 : CONSTRUIRE UNE VISION PARTAGEE DES EQUILIBRES TERRITORIAUX

Constats et enjeux

Mener une action sur l'équilibre social de l'habitat des communes et des quartiers suppose de disposer d'une connaissance fine et partagée du parc, de son peuplement et de son fonctionnement social. Cette démarche nécessite d'être régulièrement mise à jour pour permettre d'en suivre les évolutions.

La construction d'une vision partagée des principaux déséquilibres et dysfonctionnements a été amorcée. Des échelles d'analyse ont été définies. Il convient de poursuivre ce travail en définissant des modalités de mise en œuvre pour aboutir à des enjeux d'intervention et des actions de rééquilibrage.

Modalités de mise en œuvre

- **Mettre en place un observatoire du parc locatif social sur le territoire :**
 - Définir des indicateurs partagés de suivi du parc, de son occupation et de son fonctionnement,
 - Définir les modalités de collecte, de traitement et de suivi des données
 - Suivre et évaluer l'ensemble des actions menées et leur impact sur les équilibres territoriaux.

ACTION 8 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE REEQUILIBRAGE DU PEUPELEMENT DANS LES QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV) ET DEFINIR DES ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS PARTAGEES DANS LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Constats et enjeux

Du fait de son ancienneté, une partie du parc social de la Communauté d'agglomération ne correspond plus à la demande actuelle : grands ensembles, parfois sans ascenseur, peu attractifs, logements trop grands et de médiocre qualité, typologies inadaptées.

Les quartiers de la politique de la ville qui ne font pas l'objet d'opération de renouvellement urbain ambitieuse (ANRU ou équivalente) doivent faire l'objet d'une vigilance particulière afin de ne pas accentuer leur fragilisation sociale et leur dévalorisation.

Un rééquilibrage du peuplement par quartier dans les communes urbaines ou par commune dans les communes plus petites doit être défini en lien avec l'occupation du parc existant.

Modalités de mise en œuvre

- **Définir des enjeux de rééquilibrage partagés :**
 - Partager les principaux déséquilibres et dysfonctionnements
 - Mesurer collectivement l'impact des opérations de renouvellement urbain sur le rééquilibrage entre les secteurs

- Communiquer sur les actions menées (orientations d'attribution, gestion, accompagnement, communication...) et leurs conditions de réussite.
- **Favoriser la diversification de l'offre dans les QPV**
 - Travailler sur une diversification de l'offre par l'adaptation ou l'évolution des logements existants.
- **Mener des actions complémentaires pour redonner de l'attractivité au parc social des QPV :**
 - Déterminer collectivement des marges de manœuvre et les actions les plus pertinentes (gestion urbaine, actions de promotion...)
 - Mobiliser les partenaires et les financements nécessaires pour leur mise en œuvre

5 - GARANTIR UN ACCES AU LOGEMENT OU LE RELOGEMENT DES PUBLICS PRIORITAIRES ET DES PERSONNES RELEVANT DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN.

ACTION 9 : GARANTIR L'ACCES AU LOGEMENT DES PUBLICS EN DIFFICULTES

Constats et enjeux

L'accord collectif départemental est un des outils du 4ème PDALPD (Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées) pour favoriser l'accès ou le maintien dans le logement des plus démunis. Il définit des objectifs de relogement de publics prioritaires à l'échelle du Département pour chaque bailleur. Les logements mobilisés au titre du contingent préfectoral, ainsi que les objectifs de relogement pour les bailleurs sont fixés à l'échelle départementale.

Pour permettre de fixer des objectifs de relogement des publics prioritaires, en lien avec les équilibres territoriaux, il convient de mieux connaître les demandes (différences entre le public labellisé et le relogement).

Modalités de mise en œuvre

- **Améliorer la connaissance des publics prioritaires à l'échelle intercommunale :**
 - Affiner la connaissance de la demande et de sa satisfaction, par bailleur, à l'échelle communale, et par quartier, ainsi que son évolution
 - Identifier s'il existe sur le territoire d'autres catégories de publics qui pourraient être considérées comme prioritaires, en complément des catégories départementales
 - Identifier la part de ménages labellisés qui bénéficient d'un accompagnement social, le type d'accompagnement social mobilisé et les modalités de mise en œuvre de cet accompagnement.
- **Élaborer un Accord collectif intercommunal, en cohérence avec l'Accord collectif départemental :**
 - Définir et contractualiser avec les bailleurs des objectifs chiffrés de relogement des publics prioritaires par territoire, en lien avec le public élargi défini par la Loi égalité et citoyenneté
 - Préciser les conditions de mobilisation des mesures d'accompagnement social
 - Mettre en place une Commission de pré-examen social intercommunale, instance de labellisation des publics, de mise en place d'un accompagnement social dédié, de suivi commun des situations et d'évaluation des actions.

ACTION 10 : METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE PARTENARIALE ET UNE COOPERATION INTER-BAILLEUR POUR LES RELOGEMENTS LIES AUX PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN :**Constats et enjeux**

Deux quartiers sont notamment en cours de renouvellement urbain concernant deux quartiers situés dans la géographie prioritaire : celui de Laden Petit Train à Castres qui fait l'objet d'un protocole de préfiguration avec l'ANRU et celui de La Falgalarié à Aussillon qui est en cours de démolition-reconstruction.

Ces deux projets visent une meilleure attractivité, une diversification du peuplement et doivent permettre aux ménages qui le souhaitent d'avoir un parcours résidentiel positif dans le parc social. Les ménages impactés par les démolitions doivent être relogés en fonction de leurs souhaits et s'adapter à leur capacité financière.

Le détail des modalités de mise en œuvre du relogement et les engagements des différents partenaires sont inscrits dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Modalités de mise en œuvre

- **Définir les modalités de prise en compte spécifique pour les ménages issus des quartiers en renouvellement urbain de tous les bailleurs :**
 - En ce qui concerne les besoins des ménages dont les logements vont être démolis
 - En ce qui concerne les ménages demandeurs de mutation et identifiés comme prioritaires dans le cadre des stratégies de peuplement définies dans les quartiers en renouvellement urbain
 - Mettre en place une stratégie de relogement, intégrée à la Convention intercommunale d'Attribution
 - Réfléchir à des objectifs de peuplement à terme
- **Définir dans un cadre partenarial les conditions de relogement**
 - Élaboration d'un plan partenarial de relogement pour chacune des opérations de renouvellement urbain, en lien avec les capacités financières, les attentes et besoins des ménages concernés
 - Mobilisation de mesures d'accompagnement social en fonction des besoins identifiés.
 -
- **Mettre en œuvre les relogements**
 - Via une coopération entre les bailleurs et réservataires
 - Via une priorité donnée à ces relogements dans les attributions, notamment dans les livraisons nouvelles
 - Via la possibilité de subventionner l'offre reconstruite pour minimiser le coût du loyer

ANNEXES de l'accord cadre

	Attractif	Moyennement attractif	Pas attractif
AUSSILLON			
1 - Aussillon Village			Très peu de demande. Délai long entre 2 relogements. Difficile d'accès. Pas de transport en commun
2 - Faubourg Nord Est dont La Falgalarié			Les logements neufs seront attractifs mais pour ceux qui restent l'image négative du quartier perdure. Petite délinquance très gênante. Vacance endémique.
3 - Faubourg Sud		(Moyen -) Logements réhabilités bien appréciés. Quelques logements individuels mis en accession qui se vendent bien.	
MAZAMET			
1 - Centre-Ville		Faible tension du marché locatif malgré une bonne situation	
2 - Faubourg Nord		Deux quartiers assez différents pour Tarn Habitat : rue J. Bart, majorité de grds logts R+3 sans ascenseur et pour Jeanne d'Arc, pas attractif mais projet de démolition et vacance stratégique. Pour IMP 3F peu de demande.	
3 - Faubourg Ouest		Peu de demande	
4 - Faubourg Sud			Petits logements. Peu de demande. Bâti ancien en petits collectifs. Image dévalorisée du quartier.
5 - Faubourg Est		(Moyen -) Image plutôt positive qui pourrait vite changer. Pas de commerce et forte majorité de collectifs. R+4 sans ascenseur. Logts avec coursives. Problème d'accessibilité	
LABRUGUIERE			
1 - Centre-ville (y compris la Tuilerie)	Bien situé. Des travaux de rénovation en cours. Les logts sont neufs ou seront réhabilités en 2017.		
2 - Extension Nord (Le petit Causse)	Maisons individuelles attractives et le quartier du Petit Causse est calme et tranquille. Bonne image. Bien desservi. Pas de vacance.		
3 - Extension Sud	Maisons individuelles bien isolées pour IMP 3F. Quartier calme. Bonne mixité sociale		

	Attractif	Moyennement attractif	Pas attractif
CASTRES			
1 - Centre-ville	Cadre valorisant mais en perte de vitesse. De + en + d'incivilités. Actes de vandalisme. Pas de stationnement.		
2 - Faubourg Nord	Quartier tranquille proche du centre ville		
3 - Faubourg Ouest	Quartier tranquille très résidentiel. Pas de vacance		
4 - Faubourg Sud (dont Laden Petit Train)			Les jésuites viennent d'être réhabilités. Pas de vacance mais 2 gros immeubles en fond de parcelle avec familles nombreuses. Petit Train future opération ANRU. Incivilités. Vacance.
5 - Faubourg Est	Quartier calme. Bâtiments réhabilités en 2017. Pas de vacance. Pas de dégradation		
7 - Aillot Bisséous			3 quartiers dont la perception est de + en + négative. Lardailé Roulandou est assez calme, se paupérise. Bisséous est revalorisé mais nécessité de poursuivre les démolitions. Aillot n'est pas attractif du tout. Paupérisation économique et sociale avérée. Difficulté de faire intervenir les entreprises. Economie souterraine.
6 - Lameilhé		En cours de réhabilitation pour l'OPH. Quartier très fragile. Difficultés autour du centre commercial. Vacance passée de 25% à 4%. Reste un quartier de barres HLM d'où difficulté d'attirer une nouvelle population.	
11 - Extension Est (Les Fontaines)	Pas de problème. Quartier calme.		
12 - Extension Nord Est (Le Martinet)		Maisons individuelles à la vente. Sentiment d'insécurité dans la résidence.	
8 - Extension Nord	Pas de problème. Quartier calme.		
9 - Extension Ouest	Pas de problème. Quartier calme : présence de gens du voyage.		
10 - Extension Sud	Pas de problème. Quartier calme.		

Annexe 2 : Tableau récapitulatif du taux d'entrées (bail signé) du 1^{er} quartile

Territoire de la CACM Baux signés	Nombre d'entrées en 2016	dont 1er quartile < 5 865 €/an/UC*	%	Total logés hors QPV	1er quartile logés Hors QPV	% 1er quartile logés hors QPV	Total logés en QPV	2 ^{ème} , 3 ^{ème} , 4 ^{ème} quartiles logés en QPV	% 2 ^{ème} , 3 ^{ème} , 4 ^{ème} quartiles logés en QPV
Maisons claires	87	23	26,44%	12	1	8%	75	53	71%
3F	104	30	28,85%	66	18	27%	38	26	68%
OPH	397	275	69,27%	70	27	39%	327	79	24%
Tarn Habitat	64	18	28,13%	64	18	28%	0	0	
Total	652	346	53,07%	212	64	30%	440	158	36%

*Arrêté du 18 avril 2017 instaurant le seuil du 1^{er} quartile des ressources annuelles/Unité de Consommation des demandeurs de logement social pour l'année 2017

A noter : Tarn Habitat ne possède pas de logement en QPV sur le territoire de la Communauté d'agglomération