

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU Grand Montauban Communauté d'Agglomération

COFINANCE(S) PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



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, Mme Chantal MAUCHET, Préfète du département de Tarn et Garonne,

Le Grand Montauban Communauté d'Agglomération, représenté par la présidente, Brigitte BAREGES, ci-après désigné « le porteur de projet »

La commune de Montauban, représentée par la 1^{ière} adjointe, Marie-Claude BERLY,

Tarn et Garonne Habitat représenté par sa directrice Linda PRADEL,

Action Logement Services, représenté par son directeur régional, François MAGNE, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Caisse des Dépôts, représentée par sa directrice de région Occitanie Annabelle VIOLLET

Le Conseil régional, représentée par sa présidente Carole DELGA

Le Conseil départemental, représenté par son président Michel WEILL

Ce qui suit :

SOMMAIRE

5

LES DÉFINITIONS6

TITRE I - LES QUARTIERS7

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN8

- Article 1. Les éléments de contexte8
- Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain10
- Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville10
- Article 2.2 Les objectifs urbains du projet10
- Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine11
- Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet11
- Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain11
- Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain12
- Article 4. La description du projet urbain12
- Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)12
- Article 4.2 La description de la composition urbaine13
- Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux13
- Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité15
- Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle15
- Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité16
- Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions17
- Article 7. La gouvernance et la conduite de projet21
- Article 7.1 La gouvernance21
- Article 7.2 La conduite de projet23
- Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet25
- Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage26
- Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation26
- Article 8. L'accompagnement du changement27
- Article 8.1 Le projet de gestion27
- Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants28
- Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier30

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION32

- Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel32
- Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle32

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU36

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées36

Article 11. Les modalités d'attribution et de paiement des financements38

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU38

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services38

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah38

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts39

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés39

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN39

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU39

Article 12.1 Le reporting annuel39

Article 12.2 Les revues de projet39

Article 12.3 Les points d'étape40

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF40

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet40

Article 13. Les modifications du projet41

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle41

Article 13.2 Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention41

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées42

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle42

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU42

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements42

Article 14.3 Le contrôle et les audits42

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage43

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention43

Article 14.6 Le traitement des litiges43

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES44

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU44

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet44

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers44

Article 17.1 Communication44

Article 17.2 Signalétique45

TABLE DES ANNEXES46

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 n° 445 cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU et examiné par le délégué territorial de l'ANRU, le 7 mai 2021.

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

LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.
- L'**opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU ou 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 d'agriculture urbaine** » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.
- « **Partie prenante** » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.
- « **Partenaire associé** » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier suivant :

- Le quartier d'intérêt régional, identifié dans l'arrêté du 15 janvier 2019 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le nouveau programme national de renouvellement urbain:

Code quartier	Nom QPV	Département	Commune
QP082002	Médiathèque Chambord	82	Montauban

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

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

1.1 Contexte général de l'agglomération

Pôle d'équilibre régional en Occitanie, le Grand Montauban regroupe actuellement près de 100 000 habitants, au sein de 11 communes et bénéficie d'une forte attractivité à la fois économique et résidentielle. L'agglomération connaît un fort dynamisme démographique, qui se traduit par une hausse constante de la population sur les dix dernières années, principalement due à un solde migratoire positif - qui témoigne de l'attractivité de ce territoire situé à 25 minutes de la métropole toulousaine.

Ville centre structurante de l'agglomération, la commune de Montauban regroupe à elle seule plus de 60% des habitants du Grand Montauban (60 810 hab. en 2017). Au sein de l'agglomération, la commune de Montauban se distingue par une plus forte proportion de logements collectifs, une surreprésentation du parc locatif (90% du parc locatif du territoire intercommunal), une part de logements HLM représentant 12,54 % des résidences principales (données Filocom 2015) et par un taux de logements vacants plus élevé (11%, principalement dans l'ancien) – caractéristiques partagées traditionnellement par les villes centres des EPCI.

Le dynamisme de la collectivité n'est cependant pas homogène et certains secteurs, plus fragiles ont fait l'objet dès 2004, d'une action forte en faveur du renouvellement urbain. L'objectif majeur du premier programme PRU portait sur les quartiers Est (les cités Chaumes, Jardins d'Occitanie, Sellier) et le centre ancien (La Bastide) et avait pour objectif de les réinscrire dans la ville au sens large (favoriser la mixité sociale, améliorer les conditions de vie pour les résidents actuels et futurs, meilleure insertion urbaine...).

1.2 Présentation du quartier Médiathèque / Chambord

Zone d'extension du centre-ville, le quartier Médiathèque Chambord possède un parc immobilier mixte, constitué d'ensemble de logements sociaux et de lotissements privés résidentiels. Considéré comme l'un des « petits quartiers familiaux marqués par la précarité » selon la typologie des quartiers prioritaires d'Occitanie, il dispose cependant de plusieurs atouts. Situé à **proximité à la fois du centre-ville et de la rocade, le quartier est également très bien desservi par les transports en commun**. Il faut également signaler la diversité de fonctions urbaines présentes. Si ce quartier a avant tout une fonction résidentielle, il bénéficie à la fois d'un **fort maillage de services et d'équipements de proximité**, tout en accueillant, en son sein ou à proximité immédiate, des **équipements structurants à l'échelle de l'agglomération** : complexe aquatique, lycée, gare routière, complexe sportif, piste cyclable, médiathèque, commerces, d'un pôle de santé, d'une clinique, ...

Cependant, le quartier est marqué par d'importante des **disparités économiques, sociales et urbaines** en comparaison du reste de l'agglomération. Le quartier pâtit d'un **déficit d'attractivité** qui nuit à la mixité sociale. Plusieurs indicateurs peuvent être relevés :

- Le peuplement du quartier (3 802 habitants -INSEE 2013-) se caractérise par :
 - une **surreprésentation des ouvriers** et une légère sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population active.
 - Seulement **26,6%** des résidents du Quartier Médiathèque / Chambord sont **imposables** contre **52%** à l'échelle de la ville et **53%** à l'échelle de l'agglomération. (INSEE 2014). Le taux de pauvreté est à 44 % pour un revenu médian de 1 060 €.
 - Les ménages résidant dans le quartier ont des revenus disponibles dépendant davantage des **prestations sociales** qui représentent **24%** de leurs revenus contre **7%** pour la ville et l'agglomération. (INSEE 2014)

- La part des **familles monoparentales** est nettement plus importante dans le quartier Médiathèque / Chambord (**20%**). Celle-ci est supérieure de 10 points à celle de la ville (**11%**) et celle de l'agglomération (**10,5%**). (INSEE 2014 et 2015).
- Le quartier Médiathèque / Chambord se caractérise également par une **population de nationalité étrangère** d'avantage représentée qu'à l'échelle de l'agglomération : **18%** pour le QPV contre seulement **6%** pour le Grand Montauban. (INSEE 2010).
- Les déterminants sociaux de santé sont défavorables : surreprésentation des bénéficiaires de la **CMU-C**, problématique croissante de **santé mentale et de souffrance psycho-sociale**. L'accès aux droits en matière de santé est également défaillant.
- Le taux de **retard des élèves des écoles primaires et collèges** par rapport à la moyenne Montalbanaise est plus important avec une problématique très présente de décrochage scolaire. Les inégalités se constatent particulièrement dans le domaine de l'emploi : Les résidents du QPV sont davantage exposés au chômage, et notamment les 15-24 ans : le taux de chômage des 15-24 ans global observé à « Médiathèque –Chambord » à l'échelle 4 IRIS s'élève à 45,2% contre 31,3% à l'échelle communale. Parmi les demandeurs d'emploi en fin de mois dans le QPV 36% sont sans diplôme, contre 20% à l'échelle de la ville de Montauban. (Source : Pôle Emploi, fin décembre 2014).
- Un **recul de la mixité dans les activités de loisirs** proposées est observé.
- Enfin, malgré un recul de la délinquance générale, la **délinquance des mineurs et des violences intrafamiliales et conjugales est en hausse**. Un phénomène de progression de la **radicalisation** ou des risques de radicalisation est également observé.

1.3 Historique du territoire sur le renouvellement urbain

Les travaux effectués grâce au PNRU ont permis de **transformer le paysage urbain et de diminuer très fortement le taux de vacance sur le quartier** (**20%** avant le PNRU contre **1%** en 2019). Il a en outre permis d'accueillir de nouveaux ménages aux revenus plus élevés avec la création de nouveaux programmes de logements sociaux plus qualitatifs.

L'objectif du PRU était de faire de ce quartier « un quartier de Montauban en tout point comparable à tout autre quartier de la Ville, notamment en créant une trame de voies afin de désenclaver le quartier » (objectif du Plan Stratégique Local). Ce sont ainsi **9 voies qui ont été créées ou requalifiées** afin de faciliter les circulations entre le quartier et son environnement urbain. Les usagers du quartier apprécient fortement ce nouveau maillage. La **desserte en transport en commun du quartier a en outre été développée** : la fréquence a été triplée, et la ligne passe aujourd'hui en cœur de quartier.

La stratégie d'ouvrir davantage les quartiers sur le reste de la ville dans le PNRU passait également par une requalification importante des espaces publics. **Les espaces verts sont bien tenus et contribuent à l'embellissement général du quartier**. Ils sont par ailleurs plutôt respectés par les usagers, et bien entretenus tant grâce à l'action de la municipalité qu'à la simplicité de leurs aménagements.

Cependant le QPV Médiathèque / Chambord demeure le quartier accueillant **les ménages les plus précaires de la ville** (taux de pauvreté à **45%** contre **19.6%** à l'échelle de la ville).

La concentration de l'habitat social dans le QPV avec 84% de l'offre locative sociale de l'agglomération pour 1427 logements sociaux (en 2018) et 3 802 habitants, explique toutefois la perte d'attractivité d'une grande partie du quartier. La part de PLUS dans le logement social y est toujours importante (95% en 2018) malgré les lourdes interventions de démolitions de LLS qui ont été réalisées dans le cadre du PNRU.

Les loyers restent donc toujours très bas par rapport au reste de l'agglomération (317€ pour un T3 en moyenne, charges incluses) **attirant donc une population avec de faibles revenus**.

Les ménages plus aisés restent réticents pour acquérir ou louer un bien dans le quartier et certains PSLA (3 sur 7) ont été convertis en logements locatifs sociaux.

Ainsi, malgré les investissements lourds consentis dans le PRU (145 millions d'euros TTC), le quartier Médiathèque Chambord n'a pas encore finalisé sa mutation, ni modifié en profondeur son profil socio-économique et démographique et il paraît toujours difficile d'attirer les ménages aux revenus plus élevés.

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

Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville

Le Contrat de Ville 2015-2020 a réaffirmé la nécessité de poursuivre la rénovation urbaine pour développer la mixité sociale et fonctionnelle sur le quartier afin de contribuer au changement d'image de cette entrée de ville. Ce quartier doit renforcer sa contribution aux dynamiques de développement de l'agglomération. Le Contrat de Ville a défini des orientations et identifié différents leviers sur les trois piliers d'intervention (cohésion sociale, cadre de vie et renouvellement urbain, le développement économique et l'emploi).

Le quartier Chambord se situe le long d'un axe d'entrée de ville de Montauban. Ce secteur bénéficie de nombreux équipements et services rayonnant à l'échelle de l'agglomération (piscine, grand parc Ingréo, lycée, gare routière, médiathèque, complexe sportif, clinique, centre médical, ...). La vocation du quartier Chambord a été définie comme étant celle d'un quartier résidentiel bien intégré à son contexte urbain dynamique. Le projet de renouvellement urbain vise donc à poursuivre les efforts réalisés lors du premier PRU sur le secteur des Chaumes / Médiathèque. Il s'appuie sur 3 leviers principaux :

- La requalification de l'entrée de ville,
- La diversification de l'habitat afin de concourir à un équilibre de peuplement,
- Et enfin la création d'une mixité fonctionnelle.

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.

La stratégie portée par Grand Montauban Communauté d'Agglomération et partagée avec les partenaires et les acteurs locaux se veut à la fois ambitieuse et réaliste.

Le quartier Médiathèque Chambord offre une réponse adaptée en termes de logement mais aussi de cadre de vie (situation géographique, proximité des commerces et des services) pour les ménages modestes de l'agglomération. Le projet de renouvellement urbain ne vise pas une « banalisation » complète du quartier à moyen-long terme :

Le quartier doit continuer à offrir aux ménages de l'agglomération un cadre de vie apaisé. La part des logements de type PLAI du quartier va être réduite avec la démolition des 60 logements HLMO du bâtiment P de la résidence Chambord. La construction d'un bâtiment d'une trentaine de PLS contribuera à diversifier l'offre de logements, le siège de Tarn et Garonne Habitat apportera de la mixité fonctionnelle au quartier.

Pour autant, le projet réaffirme la nécessité de poursuivre :

- Le développement de la mixité de l'habitat au sein du quartier, afin de viser une vocation résidentielle plus équilibrée entre les profils de ménages (âge, situation sociale, niveaux de revenus...) et les statuts d'occupation (locatif social / locatif privé / accession à la propriété).
Concrètement, l'objectif est de poursuivre la réduction de la part du locatif social dans le parc de logements du quartier Médiathèque Chambord grâce à la démolition de 60 logements sociaux et à la construction d'un nouveau programme de PLS. Un travail conséquent de diversification a ainsi déjà été engagé dans le cadre du PNRU1, via des démolitions (740 logements), et de diversification avec un programme notamment de la Foncière logement. La volonté de développer de la mixité

sociale est ainsi poursuivie dans le cadre du NPNRU avec la création de 35 logements (2170 m² de SDP) en PLS.

- L'ouverture du quartier par rapport au reste de l'agglomération et le renforcement de sa fonction d'entrée de ville.
- Le développement de la mixité fonctionnelle par la diversification des fonctions urbaines sur les emprises foncières libérées suite à la démolition du bâtiment P.
- La dynamique de changement d'image du quartier, qui constitue l'une des conditions de réussite majeures de la diversification fonctionnelle et sociale.
- L'attractivité du quartier sera renforcée pour accompagner la qualité de vie résidentielle par des aménagements et des interventions sur les espaces privés bailleur :
 - o Poursuivre la requalification du boulevard Herriot par des aménagements de mobilité douce et permettre l'ancrage du secteur dans le territoire par les interconnexions en cohérence avec le plan de déplacement.
 - o Améliorer le cadre de vie des habitants grâce aux travaux de résidentialisation du secteur Chambord qui se traduira essentiellement par des actions à composante spatiale.
- le redéploiement de l'offre de logement social dans l'agglomération (communes Bressols et Montbeton) et au sein de la commune de Montauban, par les opérations de reconstitution hors site

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine

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 d'atteindre pleinement les orientations stratégiques du projet territorial intégré et de réduire durablement les écarts entre le quartier Médiathèque Chambord et son agglomération, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet, devant être réalisées sous la responsabilité des partenaires de la convention, ont été identifiés. La mise en œuvre de ces interventions conditionne le soutien financier de l'Agence au projet de renouvellement urbain.

Il s'agit donc de :

- Concevoir le PRU sur un territoire de projet au-delà de la géographie prioritaire et conforter la dynamique de centralité, d'attractivité et de rayonnement à l'échelle de l'agglomération engagée à travers le PRU.
- Approfondir la diversification de l'offre de logements à l'échelle du quartier élargi. La poursuite de la rénovation doit permettre d'approfondir le changement d'image engagé. L'enjeu est double. Il s'agit à la fois de développer « la mixité » à travers l'apport d'une offre nouvelle de produits logement et également d'offrir aux ménages les plus modestes une véritable gamme diversifiée de logements abordables et de qualité, et d'augmenter ainsi la capacité de choix de ceux qui en ont le moins. Cette orientation volontariste vise à permettre à ces ménages comme aux autres, de bénéficier des améliorations apportées par la rénovation urbaine.

Différents leviers ou dispositifs contribueront donc, en complément et en appui du PRIR, à mettre en œuvre les orientations visées en matière d'habitat pour le quartier :

- Le Contrat de Ville (non seulement au travers des actions de la Gestion urbaine de Proximité mais aussi de la prévention de la délinquance, l'offre d'animation et d'activités...).

- Le document-cadre d'orientations et sa traduction opérationnelle, la Convention Intercommunale d'Attributions, concernant la stratégie partagée par les partenaires en matière d'attributions pour améliorer la mixité sociale, générationnelle...
- Le programme du PLH.

Ainsi, le projet, en tant que volet urbain du **contrat de ville** mobilise l'ensemble des politiques de droit commun des autres piliers : politique éducative, développement économique, insertion sociale et professionnelle.

Par ailleurs, La réussite du projet de renouvellement urbain repose sur les engagements suivants :

- La réalisation d'aménagements structurants sur le boulevard Herriot
- La mise en place d'un jardin partagé au sein de la résidence Chambord qui offrira une pluralité de fonctions et de bénéfices pour répondre aux besoins spécifiques des habitants
 - 1) Fonction urbaine et amélioration du cadre de vie ; introduire plus de végétation au sein de ce quartier densément peuplé, embellissement et amélioration de l'attractivité, changement d'image
 - 2) Fonction sociale : partage d'un espace commun par / pour les habitants, développement de liens sociaux avec les autres habitants du quartier et renforcement de la convivialité, impact positif sur le « reste à vivre » des habitants.
 - 3) Fonction éducative : pédagogie et sensibilisation des enfants et des adultes sur le respect de l'environnement et la validation de l'écologie
 - 5) Fonction environnementale : lutte contre le changement climatique, maintien ou reconstitution de la biodiversité.

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 maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Les opérations prévues dans le cadre du projet NPRNU du quartier Médiathèque/Chambord comprennent :

- La démolition du bâtiment P - 60 logements
- La création du siège de Tarn-et-Garonne Habitat d'environ 1000 m² de SDP avec un parking d'une capacité de 50 places
- La création d'un immeuble de logements en R+4 d'environ 2170 m² SDP, pour 30 à 35 logements financés en PLS
- La résidentialisation des bâtiments A, B, R, N, O, représentant 162 logements
- La reconstitution hors site de 60 logements dont 36 PLAI et 24 PLUS
- L'aménagement des espaces publics sur une partie du foncier libéré par la démolition du bâtiment P en lien avec la requalification du boulevard E. Herriot qui passera par la création de cheminements piétons, piste cyclable à double sens et stationnement.

- La création d'un jardin partagé à destination des habitants au sein du quartier, dont le lieu d'implantation sera fixé en concertation avec les habitants.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

La cité Chambord s'est développé en deux temps, un premier se caractérisant par un ensemble de bâtiments en briques à l'architecture remarquable (classé à l'inventaire de la DRAC pour le patrimoine du XXème siècle en Tarn-et-Garonne) intégré à un jardin planté (modèle de la cité jardin anglo-saxonne) et dans un second temps par des bâtiments plus récents à l'architecture moins qualitative qui ont été construits en frange de la petite cité en brique. Un de ces bâtiments (bât. P), construit le long du boulevard E. Herriot présente de sérieux dysfonctionnements d'attractivité patrimoniale et sociale (logements mal agencés, parties communes exiguës), et son implantation impacte significativement son bon fonctionnement résidentiel (squat des halls, conflit d'usage pour les stationnements) et l'espace public (espace déqualifié, liaisons piétonnes sous-dimensionnées, implanté en limite de l'espace public).

Le projet prévoit la démolition de ce bâtiment afin de redimensionner l'espace public du boulevard avec la poursuite de l'aménagement de la coulée verte reliant l'ensemble du quartier Médiathèque / Chambord-au centre-ville. Cette démolition permet également de dégager un tènement foncier suffisant, permettant la réalisation de deux opérations, une première de diversification de l'offre habitat (PLS) et une seconde de développement activité tertiaire (construction du nouveau siège TGH).

La résidentialisation des bâtiments A et B, particulièrement exposés aux flux liés aux équipements à proximité (lycée, gare routière), doit permettre d'apaiser le quotidien des résidents (tranquillité des halls, offre de stationnement réservée, espaces verts préservés).

Ces diverses interventions le long du boulevard E. Herriot permettront d'offrir une nouvelle façade urbaine du quartier Chambord, tout en préservant et mettant en valeur la qualité des petits bâtiments.

Le bâtiment R bénéficiera d'une résidentialisation visant la restructuration de son aire de stationnement et la clarification de son adressage et des cheminements piétons.

A l'ouest, les bâtiments N et O situés, rue E. Forestie profiteront d'une résidentialisation, permettant de corriger le manque de stationnement, de structurer et qualifier des limites claires et identifiables depuis l'espace public.

Un plan guide du projet sur chaque 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

Sur le QPV Médiathèque-Chambord, le taux de logement social est de 84.4%, et représente 35% du parc HLM de la commune. Ce taux est très important eu égard aux limites du périmètre défini par le QPV et repris par l'ANRU, limites très resserrées autour des résidences sociales. En effet le taux recalculé plus globalement à l'échelle des 4 IRIS partiellement inclus dans ce QPV, représente 33% (INSEE 2015). Hors QPV, le tissu résidentiel est quasi exclusivement constitué de résidences privées.

LA RECONSTITUTION DU 1 POUR 1

La demande en logement social sur le GMCA confirme la nécessité de reconstruire l'offre démolie dans sa totalité. En effet, les demandes en logements sociaux hors mutation sont en forte augmentation (+ 216 demandes annuelles entre 2016 et 2019) et émanent de ménages dont les ressources sont inférieures au seuil PLUS (88% des ménages dont 72% inférieurs au seuil PLAI (source AATiko via SNE)).

De plus, la production de logements sociaux représente un enjeu majeur sur le territoire de Montauban, commune déficitaire au titre de la loi SRU. En effet, suite au décret du 6 août 2020, le Grand Montauban a vu ses objectifs rehaussés à 25%, soit un déficit de 3 357 logements locatifs sociaux. Le deuxième PLH est d'ailleurs en cours d'élaboration, les objectifs de production sur la prochaine période triennale (2020-2022) sont extrêmement élevés

PROPOSITION DE RECONSTITUTION

Deux sites sont à ce stade d'avancement identifiés :

- RO - Hors site 6 LLS (6 PLAI) collectifs AA - Léon Cladel / rue de l'Egalité (6 collectifs)
- RO - Hors site 36 LLS (12 PLAI / 24 PLUS) rue d'Ardus / Av. de Cos (2 individuels. 34 collectifs)

Une reconstitution dérogatoire en quartier QPV Centre-Ville :

La reconstitution de l'offre démolie pourra opportunément être fléchée en partie sur le Cœur de ville en adéquation avec les objectifs poursuivis avec le plan Action Cœur de Ville transformé en Opération de Revitalisation de Territoire. Pour autant, une partie de ce périmètre correspond au deuxième quartier prioritaire politique de la ville. Sont logés en QPV Cœur de ville 1970 ménages (résidences principales - source INSEE 2011) et on comptabilise 318 logements locatifs sociaux pour un taux approximatif de 16% LLS/RP. Ainsi, les logements HLM ne sont pas sur représentés sur le cœur de ville et la requalification du bâti ancien dégradé ou encore des logements vacants notamment par un bailleur social revêt tout son sens. Cela permettrait aussi de transformer un segment du parc social de fait en parc social de droit réhabilité et géré par le bailleur social Tarn et Garonne Habitat notamment.

Pour le cœur de ville, il s'agit d'aller au bout de la reconquête urbaine engagée lors du premier PRU pour aboutir, de façon durable, à un centre-ville attractif dans le respect des équilibres sociaux. Cette reconquête s'appuierait sur la **requalification du parc locatif et du parc privé vacant** (parfois indécents ou insalubres) par du logement locatif social de qualité notamment et en **mettant en valeur** les espaces publics et le bâti.

L'articulation des différents dispositifs, Opération de revitalisation de Territoire (ORT) du plan d'Action Cœur de Ville et l'OPAH-RU, permet de mettre en œuvre des objectifs communs que sont notamment l'axe 1 de la convention Action Cœur de Ville « de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'Habitat en centre-ville ».

Dans le cadre de la reconstitution en centre ancien, Tarn et Garonne Habitat a ciblé un immeuble en acquisition amélioration situé en centre-ville de Montauban. Ce bâtiment est situé à l'angle du 92 rue Léon Cladel et 2 rue de l'Egalité à Montauban. Cet immeuble est constitué de 4 T2 et de 2 T3 d'une surface totale de 267 m²

Tarn et Garonne Habitat a acquis cet immeuble en 2020.

Ce bâtiment est aujourd'hui occupé et géré par l'association SOLIHA. Tarn et Garonne Habitat prévoit d'agréer ces logements en PLAI et de poursuivre leur gestion avec SOLIHA. Ce bâtiment est idéalement situé proche de nombreux commerces et équipements. Il présente de plus une qualité et identité architecturale remarquables que nous souhaitons maintenir dans le cadre du projet : façade en brique et pierre de taille, organisation intérieure par coursives, cour intérieure, verrière, boiseries remarquables notamment.

Les travaux à mener sur ce bâtiment seront conséquents et coûteux au vu de son état de vétusté, de sa faible qualité thermique, de son intérêt architectural et de sa situation au sein d'un périmètre de protection ABF. En effet le bâtiment est situé à 120 mètres du bâtiment de l'Hospice Inscrit aux Monuments Historiques et à 240 mètres de la Maison Dorée située Grande rue Ville nouvelle également inscrite aux Monuments Historiques (les notices de la base Mérimée de ces bâtiments sont annexées à la présente note).

Le bâtiment est également situé proches de nombreux autres Monuments Historiques situés dans un rayon de 300 à 500 mètres et notamment la Place Nationale.

Enfin, cette opération participe pleinement à la volonté de reconquête du bâti ancien porté par la Ville Montauban dans le cadre du projet Action Cœur de Ville. Le maintien et le développement de ces logements en cœur de ville, à proximité de tous les équipements, commerces et services, s'inscrit foncièrement dans cette dynamique de territoire.

L'estimation des travaux est actuellement en cours, la majoration de financements sur cette opération sera déterminante pour arrêter le budget final des travaux.

La reconstitution de l'offre envisagée à l'échelle communautaire

La programmation 2021 n'est pas encore aboutie et ne permet pas à l'heure actuelle d'identifier les opérations qui pourront participer à la reconstitution des 18 PLAI restant ; toutefois, ces 18 logements seront localisés dans les communes déficitaires en LLS au regard des objectifs SRU, à savoir Montauban, Bressols et Montbeton.

Dans le cadre du diagnostic foncier du deuxième PLH, un repérage de foncier est en cours et permettra prochainement d'étoffer les propositions et modalités de la reconstitution de l'offre démolie. Les partenaires du projet s'engagent à identifier des opérations dont l'engagement financier auprès de l'Agence se fera au plus tard le 31/12/2024.

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

Le quartier Médiathèque (à l'exception de la résidence Chambord) représentait le périmètre d'intervention du 1^{er} projet de renouvellement urbain. Il a d'ailleurs été créé une ZAC multi sites afin de mener à bien le projet initial et notamment les objectifs de diversification de l'offre.

Plusieurs difficultés sont à relever :

- ✓ Quant à l'accession sociale : l'opération de déconstruction et reconstruction sur site de la résidence Sellier de Tarn et Garonne Habitat n'a pas connu un fort taux de commercialisation des 8 logements financés en PSLA. Seulement 5 de ces logements ont été vendus et 3 ont dû être convertis en locatif social PLS.
- ✓ Quant à la commercialisation des terrains de la ZAC sur la pointe du centre commercial :
 - sur un foncier à l'arrière du Pôle commercial, un projet porté par un opérateur privé Immosens a été abandonné faute de pré-commercialisation suffisante.
 - Une unité foncière le long de la coulée verte a fait l'objet d'une réalisation par la SOCOTRAP d'une résidence privée composée de 96 logements destinés aux séniors.
 - La parcelle en front d'avenue (du Père Léonid Chröl) présentait une géométrie complexe et sa forme triangulaire a retardé sa commercialisation. Une opération est actuellement en cours de réalisation et regroupera un pôle médical ainsi qu'une résidence MOBICAP destinée aux personnes en situation de handicap. Pour parachever ce projet et en l'absence de positionnement de promoteur privé, le groupe Eiffage, porteur de projet revendre 25 logements en VEFA à Tarn et Garonne Habitat pour du locatif en financement PLS.

Enfin, les opérateurs privés pointent l'absence de dispositif de défiscalisation sur la commune de Montauban qui pourrait représenter un effet levier et faciliterait les équilibres d'opérations. La commune n'a en effet bénéficié de la défiscalisation Pinel sur une courte période 2^{ème} semestre 2017.

Plus récemment, dans le cadre du NPNRU, Action Logement Services a étudié plusieurs fonciers, dont l'un sur l'emprise du bâtiment P de la résidence Chambord, avant de conclure à l'abandon de sa contrepartie foncière.

Compte tenu des difficultés à mobiliser des opérateurs privés sur le site et de l'importance de construire dès la démolition pour transformer l'entrée de ville, le choix d'implanter des PLS sur Chambord a été fait.

Le bailleur social veillera à attribuer ces logements à des profils de ménages diversifiés, dont les revenus se situeront entre les plafonds du PLUS et ceux du PLS.

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.

Dans le cadre du projet de renouvellement de Médiathèque / Chambord, aucune contrepartie foncière n'est mobilisée par le Groupe Action Logement.

Les contreparties en droits de réservation sont définies comme suit :

- **24 droits** de réservation de logements locatifs sociaux, correspondant à 40% 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 comme suit :
 - Pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
 - o 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit 7 droits ;
 - o 17,5% du nombre total de logements reconstitués en QPV (hors NPNRU) ou requalifiés dont le coût est inférieur à 45.000 € par logement, soit 1 droit.
 Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.
 - En dehors des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, le nombre de droits de réservation en droit unique est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droit unique selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
4 - Autres Grands pôles	40% soit 14 droits	56% soit 2 droits	-	-

Les désignations effectuées dans le cadre des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant seront décomptées du volume d'ensemble.

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 de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés.

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L 441-1-5 du CCH, qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Cette contrepartie et ses modalités de mise en œuvre sont détaillées dans l'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.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

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

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

- En matière de relogement :
 - élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
 - assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social, 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.

Le document cadre de la CIL fait apparaître dans le diagnostic territorial élaboré à partir du Système National d'Enregistrement le bilan 2020 suivant :

- 2 284 demandes en cours au 31 décembre 2020
- 373 attributions sur l'ensemble de l'année 2020
- Une tension en hausse, avec 6 demandes pour 1 attribution
- Une ancienneté moyenne des attributions de 11 mois
- De fortes tensions sur les petites typologies (T1 et T2), et sur les très grands logements (T5)

Les orientations intercommunales d'attributions doivent favoriser :

- La mixité sociale en répondant aux objectifs réglementaires (25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, seront consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur au seuil du premier quartile de ressources des demandeurs du territoire ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées),
- garantir l'accès aux publics prioritaire (25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, seront consacrées aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO ou à défaut, aux personnes prioritaires), et
- le parcours résidentiel des ménages logés dans le parc social.

1. Pour atteindre le premier objectif, il manquait 11 attributions annuelles à destination de ce public soit 52 attributions sur 63 réglementaires. Des engagements ont été pris :

- Sur les résidences Hors-QPV identifiées comme pouvant accueillir des ménages du premier quartile de ressources, proposer des dossiers de demandeurs du premier quartile de ressources. Les résidences Hors-QPV ont été classées en 3 catégories en fonction de leur occupation sociale :
 - Celles pouvant accueillir des ménages du 1er quartile
 - Celles pouvant accueillir quelques ménages du 1er quartile, tout en étant vigilant à terme à ne pas fragiliser l'occupation sociale de la résidence
 - Celles ne pouvant accueillir de ménages du 1er quartile de part une occupation sociale fragile.
- Pour diversifier la production de logements hors QPV, avec des petites typologies abordables pour les ménages du premier quartile de ressources (T2 PLAI). Il s'agit de déconcentrer l'offre abordable en dehors des QPV, et de diversifier la production neuve pour répondre aux besoins des personnes seules, surreprésentées parmi les ménages du premier quartile de ressources. Il s'agit également de développer l'offre de grandes typologies T5 ou +, hors QPV, proche des aménités afin de répondre aux besoins des familles nombreuses à faibles ressources.
- Mettre en place une politique de loyers dérogatoires pour favoriser l'accès au parc social des ménages à faibles ressources.

2. Concernant le deuxième objectif réglementaire d'attribution de logements sociaux en QPV à des ménages aux ressources supérieures à ceux du premier quartile, l'EPCI est au-dessus du résultat national. Cependant afin de continuer à remplir cet objectif, des engagements sont pris sur les résidences en QPV identifiées avec un défaut de mixité sociale de privilégier les attributions aux demandeurs des quartiles 3 et 4. Pour ce deuxième objectif, au printemps 2021, les parties prenantes n'étaient pas en mesure de consolider le nombre d'attributions aux publics prioritaires, par bailleurs et par réservataires.

Toutefois, les services de l'Etat, les élus, le service Habitat de l'EPCI, les CCAS des communes et les bailleurs ont unanimement souligné la qualité du partenariat local, l'engagement et la réactivité des parties prenantes pour le relogement des publics prioritaires.

Les publics concernés ont un accès prioritaire au logement social sur le territoire, l'enjeu est désormais de l'objectiver par l'analyse des données d'attribution. Les bailleurs veilleront à ce que ces attributions ne soient pas systématiquement réalisées sur des résidences dont l'analyse de leur occupation sociale révèle des signes de fragilités et des risques de déséquilibres de peuplement.

Cette vigilance est de mise au sein du patrimoine des deux bailleurs historiques du territoire, où plusieurs résidences ont été identifiées comme fragiles par défaut de mixité sociale :

Bailleurs Résidences sur lesquelles être vigilant quant aux équilibres de peuplement dans l'accès au logement des ménages prioritaires

Tarn-et-Garonne Habitat : Jean Jaurès, Les Chênes, Beausoleil Bas, La Pergola, Rue du Jeu de Paume, Chambord, Les Chaumes, Porte du Quercy.

Promologis : Rue du 8 mai 1945 Issanchou, Beausoleil Bas, Du Greffe, Saint Jean (place Manuel Azana), Marcel Pagnol, La Mandoune (Rue du Jean de Paume), Rue Gillaque.

Les bailleurs et les guichets enregistreurs s'engagent à renseigner le caractère prioritaire de la demande dans l'onglet gestion partagée du SNE.

Lorsque l'information sera renseignée dans cet onglet, l'analyse des données du SNE permettra de mesurer l'atteinte de l'objectif d'attribution aux publics prioritaires.

Ces éléments seront inscrits dans le chapitre Gestion Partagée de la demande du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur.

3. Quant à favoriser le parcours résidentiel des locataires du parc social, dans le cadre des ménages concernés par l'opération de renouvellement urbain les objectifs sont développés en cohérence avec les attendus de l'Anru. Quant aux autres ménages, les membres de la CIL s'engagent à consacrer 20% des attributions aux locataires du parc social. A cette fin, une grille de cotation spécifique a été constituée. Les bailleurs sociaux privilégieront l'étude des demandes de mutation en prenant en compte le taux d'effort, la situation de sur-occupation, les situations de handicap ou de pertes d'autonomie.

Dans le cadre du suivi des attributions aux locataires du parc social, et en cohérence avec l'évaluation et le suivi du système de cotation de la demande, le taux de pression des publics ci-dessus sera analysé chaque année.

En ce qui concerne la stratégie de relogement :

Pour reloger les ménages concernés, des propositions leurs seront formulées à partir de l'enquête sociale et du recensement des besoins.

2 axes sont privilégiés :

- Offrir aux ménages, dans la mesure du possible, un habitat adapté à leur situation (collectif ou individuel selon les circonstances) telles que les structures accueillant des personnes âgées par exemple... relogement en individuel pour un public de grande famille, localisation plus centrale et de logements adaptés pour un public de personnes âgées,
- Mobilisation du parc de logements locatifs existants.

Un conseiller relogement du bailleur social TGH sera l'interlocuteur privilégié des habitants. Les ménages concernés seront rencontrés individuellement pour évaluer la situation du foyer et établir le recensement des

besoins. Les besoins en logement seront formalisés au regard de chaque situation familiale et des souhaits émis par les ménages par le biais d'un questionnaire élaboré par le bailleur social.

Les conseillers en relogement de TGH rechercheront des logements au regard des évaluations, des besoins et des attentes des ménages.

Seront pris en compte :

- Pour la situation familiale : composition familiale, situation financière, impact de l'APL sur le futur loyer, taux d'effort, situation de chaque membre actif du ménage vis-à-vis de l'emploi (pour une bonne identification des ménages relevant du contingent Action Logement Services, c'est-à-dire dont au moins un membre est salarié d'une entreprise assujettie à la participation des employeurs à l'effort de construction, l'enquête sociale du bailleur recensera la situation de chaque membre du ménage vis-à-vis de son emploi ainsi que son employeur -numéro SIRET de l'employeur),
- Pour les souhaits : taille du logement, type, localisation en fonction des services, du réseau familial ou de l'activité professionnelle.

Ces rencontres seront une occasion privilégiée pour répondre aux interrogations des ménages. Elles se dérouleront lors d'une première rencontre au domicile des personnes pour disposer de tous les éléments afin de réaliser les évaluations économiques sociales et familiales.

Les objectifs pour l'élaboration du plan de relogement sont définis par les partenaires publics et se déclinent selon les principes suivants :

- Reloger dans des conditions satisfaisantes l'ensemble des ménages avec une attention soutenue pour les situations particulières,
- Proposer des logements en bon état d'habitation et répondant aux normes de décence du logement,
- Proposer des logements sur la commune de Montauban dans des secteurs desservis par les transports et proches des aménités.
- Promouvoir une meilleure mixité sociale.

Programmation neuve ou conventionnée depuis moins de 5 ans de TGH sur la temporalité NPNRU sur l'agglomération :

Les logements neufs de moins de 5 ans : La rotation sur les logements neufs est de 8%

Opérations	TOTAL nbre LLS	PART PLAI	PART PLUS	DATE LIVRAISON
Les vignerons	4			2020
Le 840	42			2019
Michèle Morgan (QPV MC)	13			2018
Les Escapades	6			2017
Jean Bouin II	9			2017
Arsenal	55			2021
TOTAL	74			

Les livraisons à venir sur Montauban / Hors QPV :

Opérations	TOTAL nbre LLS	PART PLAI	PART PLUS	DATE LIVRAISON
Kléber	29			2022
Carré d'Issanchou	37			2022

130 avenue de Cos	36			2022
TOTAL	157			

Il sera nécessaire de trouver un équilibre entre le relogement des ménages hors du quartier et ceux qui souhaitent rester dans le quartier de la Médiathèque, notamment les personnes vieillissantes qui ont des besoins importants en termes de proximité avec les services et les commerces. TGH mène, par ailleurs, une politique de maintien à domicile des seniors dans le cadre du label Habitat Senior Services et a prévu l'adaptation d'1/4 des logements de la cité des Chaumes (+ de 60 logements) à l'horizon 2023.

Objectifs stratégiques du relogement des résidents du Bâtiment P :

- 40% des ménages, soit 23 ménages dans des opérations neuves ou conventionnées de moins de 5 ans hors QPV,
- 20% des ménages, soit 12 ménages dans le parc existant de plus de 5 ans hors QPV, Médiathèque-Chambord
- 40% des ménages, soit 23 ménages dans des logements situés en QPV.
- 60 % des ménages, soit 35 ménages seront relogés hors QPV.

En termes de maîtrise du reste à charge, Les relogements prendront en compte les capacités financières des familles concernées et devront en particulier offrir :

- Aux ménages les plus modestes (plafond PLAI) des restes à charge (loyer + charges - APL) constants à surface égale,
- Aux ménages ne dépassant pas les plafonds HLM, et pour une offre de relogement à surface égale et comparable, un reste à charge similaire à celui qui aurait été autorisé dans le cadre d'une réhabilitation,
- Aux autres ménages des restes à charge compatibles avec leurs ressources.

Concernant le taux d'effort maximum qui sera pris en compte : 33% dans le cas d'un loyer avec charges communes incluses et 38% dans le cas d'un loyer comprenant également l'eau et le chauffage dans les charges communes. En parallèle au taux d'effort, le reste à vivre sera également pris en compte pour les ménages dont le revenu est inférieur au plafond PLAI. Il devra se situer au-dessus de 6€ par unité de consommation.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

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

Le GMCA assure le pilotage et la coordination du contrat de ville en articulation avec la ville de Montauban. L'agglomération porte la stratégie globale de renouvellement urbain et sa déclinaison dans les projets NPNRU en cohérence avec les objectifs du contrat de ville, en assurant la mise en œuvre opérationnelle des projets de renouvellement urbain sur le quartier Médiathèque-Chambord.

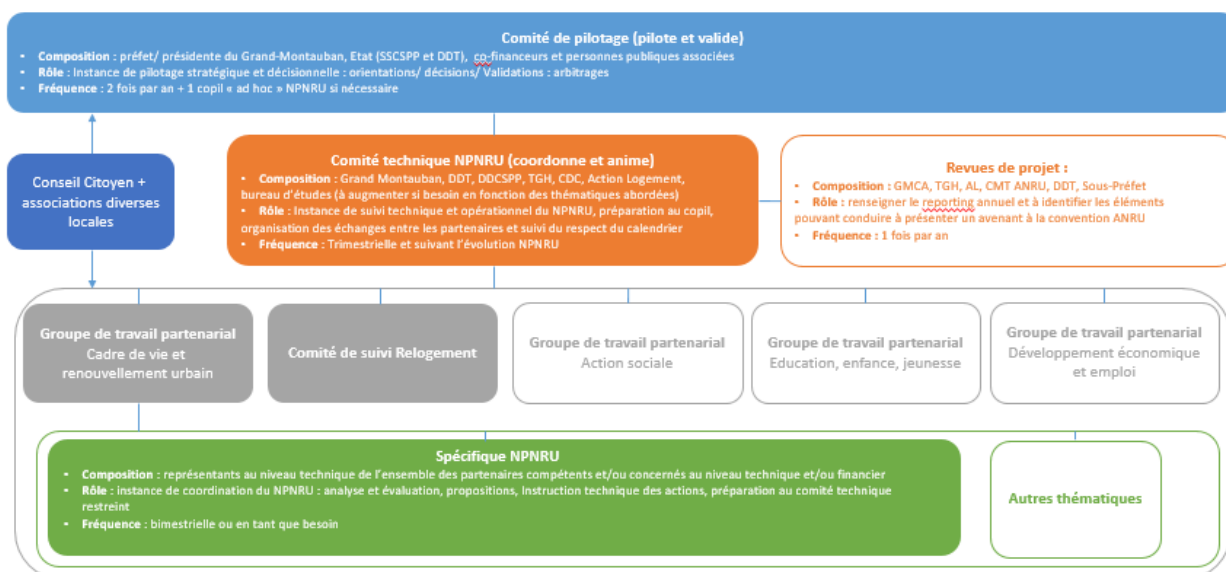
L'engagement des signataires du contrat de ville est basé sur un travail étroit et partenarial entre l'État, ses opérateurs publics, les collectivités territoriales et les autres signataires du contrat. Le pilotage général est assuré par un Comité de pilotage du contrat de ville co-présidé par la Préfète et le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ; les maires concernés ainsi que par des représentants de l'ensemble des acteurs parties prenantes du contrat de ville y sont étroitement associés.

Au comité de pilotage sont représentés, l'ANRU par son délégué territorial ou délégué territorial adjoint, les services de l'État et des collectivités territoriales signataires du Contrat, les partenaires signataires et acteurs du contrat -notamment le Conseil régional, le Conseil départemental, les organismes HLM, la direction régionale de la Caisse des dépôts, et les Conseils citoyens.

Cette gouvernance servira de socle commun à la gouvernance du projet de renouvellement urbain de GMCA.

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

- Comité de Pilotage unique, celui du Contrat de Ville.



La gouvernance du projet NPNRU est identique à celle du contrat de Ville. Elle est assurée par un comité de pilotage, co-présidé par la Préfète de département et le Président du Grand Montauban auxquels sont associés :

- Le Président du Conseil départemental,
- Le Président du Conseil Régional,
- Les représentants au niveau décisionnel de l'ensemble des partenaires signataires du Contrat de Ville, à savoir :
- Les élus concernés du Grand Montauban et de la Ville de Montauban,
- Les directeurs des services de l'État dans le département :
 - Le procureur de la république
 - La direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDESTPP)
 - La direction départementale des territoires (DDT).
 - La direction académique des services de l'Éducation Nationale (DASEN).
 - La direction départementale des services de police (DDSP).
 - La direction départementale de la protection judiciaire de la jeunesse (DDPJ).
 - Le service pénitentiaire d'insertion et de probation (SPIP).
 - L'office national des anciens combattants et victimes de guerre (ONACVG).
- Le président du Conseil départemental du Tarn-et-Garonne
- Le président du Conseil régional de Midi-Pyrénées
- Les directeurs des bailleurs sociaux
- Le directeur général de la Caisse des Dépôts
- La délégation territoriale de l'Agence Régionale de la Santé (ARS).
- La direction régionale des affaires culturelles.

- Pôle emploi.
- La caisse des allocations familiales (CAF).
- La mutualité sociale agricole (MSA).
- La caisse primaire de l'assurance maladie (CPAM)
- La chambre de commerce et d'industrie de Tarn-et-Garonne.
- La chambre d'agriculture de Tarn et Garonne.
- La chambre des métiers et de l'artisanat de Tarn-et-Garonne.
- Un représentant de chacun des deux Conseils Citoyen.

Le **comité de pilotage** aura plus précisément pour mission de :

- Veiller au respect de la stratégie du Contrat de ville et à l'atteinte des objectifs définis,
- Prendre les décisions et arbitrages relatifs à la programmation annuelle du Contrat de ville, à l'attribution des crédits spécifiques et toutes les autres décisions nécessaires à une mise en œuvre optimale du Contrat, en conformité avec les orientations définies dans le présent Contrat cadre,
- Piloter la gestion opérationnelle de l'avancement des actions et travaux,
- Veiller au respect des engagements de chaque partenaire signataire et s'assurer de la coopération partenariale tout au long du contrat,
- Procéder à l'évaluation du Contrat de ville et aux éventuels ajustements de sa stratégie et de son plan d'actions

Les échanges du comité de pilotage sont alimentés par les apports d'un **comité technique NPNRU**, reposant lui-même sur les contributions de **groupes de travail thématiques et partenariaux, fixés en cohérence avec** les orientations stratégiques du NPNRU et du contrat de ville (groupe de travail : cadre de vie et renouvellement urbain, action sociale, éducation / enfance / jeunesse, Développement économique et emploi).

Le comité technique NPNRU est composé des acteurs suivants :

- Grand Montauban
- DDT
- DDETSPP
- Tarn Garonne Habitat
- CDC
- Action Logement
- BET concernés

Ce comité est en charge de la préparation des **revues de projets** définies à l'article 12.2.

En ce qui concerne la participation des habitants, celle-ci est effective à travers la mobilisation future du conseil citoyen du quartier Médiathèque – Chambord et celle des associations locales.

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 :

- **Une Direction de projet au sein de Grand Montauban :**

La conduite de projet NPNRU s'articule autour d'une **Direction de projet positionnée au sein de la Communauté d'Agglomération du Grand Montauban**, qui travaille en étroite collaboration avec les autres services de la ville de Montauban et de la Communauté d'Agglomération.

La conduite opérationnelle du projet de renouvellement urbain sera assurée par la Communauté d'Agglomération du Grand Montauban, au sein de la Direction Générale Solidarités. La Direction de projet sera représentée par un chef de projet.

Ce chef de projet sera positionné sous la responsabilité hiérarchique du DGA Solidarités et du responsable de l'Habitat, mais aura mandat de travailler en transversalité au sein de la collectivité et de solliciter les services impliqués dans l'élaboration du projet de renouvellement urbain.

La direction de projet pourra s'appuyer sur :

- 1) Les **services de la Communauté d'Agglomération du Grand Montauban** impliqués directement dans le pilotage des études et membres des instances de pilotage, à savoir la Direction de l'Habitat et la Direction Développement Social et Urbain (qui a en charge le pilotage global du contrat de Ville)
- 2) Les **autres services de la Communauté d'Agglomération** qui pourraient être concernés, selon les thèmes abordés et les besoins.
- 2) Les **services de la Ville de Montauban** concernés, selon les thèmes abordés et les besoins (politiques territoriales, aménagement prospectif, voiries et déplacements doux, gestion des espaces verts et naturels, sports et jeunesse, économie, bâtiments ...)

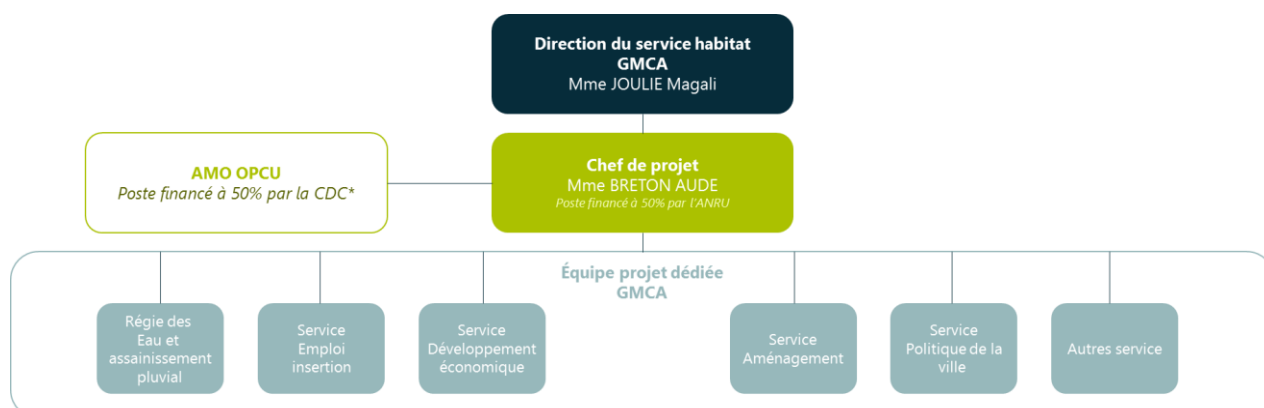
La liste des services qui pourraient être mobilisés est non exhaustive.

- Une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage de type OPCU

Une AMO de type ordonnancement pilotage et Coordination Urbaine sera sélectionnée pour accompagner le porteur de projet tout au long du programme de travail du protocole afin de définir la conception du projet de renouvellement urbain.

Cette Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sera chargée d'accompagner la Direction de projet dans les tâches suivantes :

- L'organisation de la conduite de projet,
- La planification, animation des instances de pilotage,
- La création d'outils de reporting pour le suivi du projet (études, financements,),
- L'interface entre la maîtrise d'ouvrage, le bureau d'étude en charge de l'étude ensemble, ainsi qu'avec l'ensemble des partenaires du projet,
- L'aide au choix des opérations à inscrire dans le projet, et l'élaboration de la convention NPRNU et ses annexes.



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 :

- **Information de la population résidente, en particulier sur le relogement et création des conditions d'un dialogue continu au cours du projet :**

Un courrier sera adressé à chaque locataire concerné par le relogement, décrivant précisément la procédure, les prestations prises en charge par Tarn-Garonne Habitat et les informant du lancement des enquêtes sociales et du recensement des besoins.

Un effort a été fait également pour multiplier et diversifier les canaux d'information et de créer les conditions d'un dialogue continu et direct entre les habitants et leurs représentants.

A cet égard, les élus du quartier ont :

- Participé à des réunions organisées par des associations de quartier
- Informé les membres du conseil citoyen par des points d'étapes
- Participé des réunions publiques pour présenter le projet d'aménagement du quartier
- Participé à des réunions d'information, proposées par Tarn Garonne Habitat, aux locataires, pour présenter les modalités du relogement.

- **Mobilisation des conseils citoyens :**

En sus des Comités d'Usagers préexistants au sein des centres sociaux qui ont, dans un souci de poursuivre et renforcer cette dynamique participative, la Ville et le GMCA ont délibéré les 23 et 24 juin 2015 sur la création de **Conseils Citoyens** pour les deux quartiers prioritaires de la Ville de Montauban, à savoir Médiathèque-Chambord et Cœur de Ville.

Le Conseil Citoyen de Médiathèque-Chambord est organisé autour de 2 collèges :

- Le collège habitants,
- Le collège des acteurs locaux.

Ainsi, la co-construction de la politique de la Ville est favorisée par la mise à disposition d'un bureau partagé et d'une salle de réunion de la Maison des associations du quartier de la Médiathèque. Par ailleurs, le « matériel administratif de base » est fourni par la collectivité (tableaux, feuilles de papier, stylos, marqueurs etc.). Un financement spécifique est prévu dans la programmation annuelle du contrat de ville.

Une **maison de projet** sera par ailleurs mise en place pour recueillir l'avis des habitants, diffuser les informations relatives au projet et aux travaux. C'est un lieu de rencontre avec les habitants, le bailleur social, les associations de quartier et de locataires, les acteurs économiques pour réfléchir et travailler en concertation. Des animations pédagogiques et de présentation des projets seront proposées aux habitants en partenariat avec les écoliers du quartier par exemple dans le cadre de projets scolaires.

Une exposition itinérante sera proposée aux habitants dans les lieux suivants :

- au rez-de-chaussée du bâtiment P de la résidence Chambord,
- dans une des salles de la Mémo. Cette médiathèque construite lors de l'ANRU 1, joue pleinement son rôle de mémoire du quartier et a déjà accueilli, lors de la phase « étude ensemble », les conseils citoyens et les habitants du quartier afin de recueillir leurs questions, avis dans une démarche de concertation,

- dans une salle du complexe sportif Jacques Chirac
- au pôle mémoire au sein de la Roseraie...

Par ailleurs, dans le cadre du projet de résidentialisation, TGH prévoit :

- la réalisation de questionnaires individuels auprès d'un panel de locataires pour mieux prendre en compte les usages actuels sur les abords des résidences, les problématiques rencontrées et les souhaits et besoins. Les résultats de cette enquête seront fournis à la maîtrise d'œuvre des travaux afin de les prendre en compte dans la conception et la réalisation du projet.
- la réalisation d'une ou plusieurs réunions publiques pour prendre en compte des besoins complémentaires, présenter les orientations de projet et les plannings d'intervention.

La méthode de concertation sera affinée par la suite. La réalisation des questionnaires a déjà démarré.

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, TGH s'organise de la façon suivante :

- Pilotage du projet : Direction Générale TGH
- Le suivi du projet urbain et pilotage des opérations : Direction de la Stratégie Patrimoniale en binôme avec le Directeur de la Stratégie Patrimoniale et le Responsable d'opération.
- Suivi et organisation du logement et des attributions : Direction de la Relation Client - Interlocutrice : La Directrice de la Relation Client sera l'interlocutrice privilégiée de toutes les questions liées au logement.

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 des instances en charge de l'évaluation du programme.

Le dispositif local d'évaluation s'inscrit dans une **logique d'amélioration continue** (réajustement à chaque étape d'évaluation) et permet d'opérer la traçabilité (opérations, arguments, moyens et méthodes) du projet pour le quartier Médiathèque/Chambord.

Sur la forme, le dispositif local d'évaluation du NPNRU du quartier Médiathèque / Chambord se basera sur un **système de reporting** (type tableau de bord en ligne adossé au système d'information géographique). Cette démarche menée en interne doit permettre de développer des outils de suivi de l'avancement du projet qu'ils soient de nature opérationnelle, financière ou humaine (bilan des engagements). La contribution des différents maîtres d'ouvrage partenaires du projet est exigée. De plus, une mission d'OPCU sera chargée de suivre, de piloter, d'ordonner le projet de renouvellement urbain, des tableaux de bords seront élaborés et permettront de suivre l'avancement du projet

Au-delà de ces éléments dits de bilan, la définition de plusieurs indicateurs de suivi des objectifs urbains permettra d'alimenter chaque année la réflexion sur l'évaluation du dispositif (Annexe A6). A cet égard, l'agglomération du Grand Montauban et ses partenaires ont collectivement défini :

- 1) des **axes stratégiques d'intervention envisagés** avec les réalisations associées et leurs effets attendus.
- 2) des **questions évaluatives** qui servent de guide aux acteurs mobilisés selon leurs compétences et thématiques,
- 3) des **indicateurs** répondant aux questions évaluatives (tableau de bord de suivi des objectifs urbains)

L'évaluation plus portera sur les indicateurs suivants (à mesurer selon inventaire en début et fin de projet) :

- Diversité des statuts de logements – part des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier et de la résidence Chambord (données TGH ou RPLS selon échelle)
- Offre locative abordable dans le quartier – part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLAI (données RPLS) et part des logements locatifs sociaux de la Résidence Chambord dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLAI. (Données TGH)
- Equilibre de l'offre des petits logements à l'échelle de l'agglomération – part des résidences principales T1 et T2 de l'EPCI présente dans le quartier (RPLS et KOALA)
- Offres de service dans le quartier – nombre de services publics et privés du quartier (données INSEE à disposition sur le SIG de la politique de la ville – sig.ville.gouv.fr)
- Amélioration du cadre de vie – surfaces de foncier concernées par une requalification d'espace public et privé (utilisation du SIG)
- Désenclavement et mobilité – linéaire de pistes cyclable en mètres

L'évaluation se répartit en trois temps :

- Une évaluation en continu une fois par an
- Une évaluation approfondie à **mi-étape du projet urbain** (2024)
- Une évaluation **finale en fin de projet** (bilan des engagements contractuels)

À ces différents stades du projet, les habitants, via le Conseil Citoyen réactivé, seront conviés pour participer à l'évaluation.

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. L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du quartier 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.

Le Grand Montauban a une lecture croisée des enjeux de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) – celle-ci englobe :

La **gestion technique** : elle couvre l'ensemble des actions d'entretien, de maintenance et de réhabilitation du patrimoine locatif social, qu'il s'agisse du logement comme de son environnement (espaces verts, voirie, éclairage sur l'espace publics, etc.). Elle pose plus précisément la question de leur programmation, du niveau de prestations attendues par les locataires, et des répercussions sur le montant des charges locatives ;

- La **gestion sociale** : elle renvoie à l'accompagnement et au soutien des habitants des quartiers, qu'il s'agisse de démarches d'accompagnement social des ménages, d'animation du quartier, de dynamisation du tissu associatif local, ou encore de soutien aux initiatives habitantes ;

- La **gestion de proximité** : elle fait référence aux équipements et aux services d'immédiate proximité (centres sociaux, maisons de la culture et de la jeunesse, écoles, équipements commerciaux...) ainsi qu'aux espaces structurants du quartier (terrains de sport, places publiques, etc.), avec la question de l'appropriation de ces espaces collectifs et des éventuels conflits d'usages pouvant y survenir. Cette approche souligne qu'au-delà des aspects strictement techniques liés à la gestion du bâti, la gestion urbaine de proximité renvoie à des aspects humains et sociaux, positionnant à cet égard les habitants comme des acteurs indissociables du bon fonctionnement des quartiers.

A cet égard, la mise en place d'une gestion urbaine et sociale de proximité est une orientation forte du Grand Montauban, inscrite notamment dans le contrat de ville 2015 – 2020. La GUSP vise à ce titre à optimiser l'entretien et la gestion de l'habitat, des équipements et des espaces publics en impliquant les habitants, tout en ayant une action ciblée envers les femmes. De manière plus diffuse, la mise en place d'une GUSP est également un facteur d'amélioration de la tranquillité publique misant sur une approche préventive et de terrain (médiation, observation et alerte, travail d'éducation, participation citoyenne...)

En cohérence avec les orientations de son contrat de ville, le Grand Montauban prévoit de mettre en place les actions suivantes pour le quartier Médiathèque / Chambord :

1) La mise en place d'une **GUSP Chantier** avec l'objectif de pérennisation à long-terme.

Les habitants soulignent souvent l'importance des questions de gestion et d'entretien. L'intérêt que suscite ce sujet constitue une opportunité pour la mise en place d'une gestion urbaine et sociale de proximité de chantier, qui pourrait idéalement se pérenniser dans le temps.

Cette démarche permet de réduire les nuisances de chantier et désamorcer les conflits potentiels qu'ils peuvent engendrer.

Cette action nécessite la désignation d'un référent GUSP et l'organisation de diagnostic en marchant.

Elle pourra se concrétiser par

- La mise en place de dispositifs d'information, de prévention et de veille.
- La mise en place de signalétique et de communication sur les chantiers
- La sécurisation des zones chantiers

Dans un second temps, les outils de la GUSP Chantier pourraient être consolidés et renforcés pour continuer à impliquer et à responsabiliser l'ensemble des acteurs et des habitants. Les orientations de la GUSP devront être actualisés dans la convention de gestion.

2) Dans une démarche de co-construction, il est également prévu d'associer les habitants à certains travaux afin de garantir la bonne appropriation des futurs aménagements. A cet égard, plusieurs dispositifs pourront être mobilisés, qu'ils soient classiques (clauses d'insertion, chantiers éducatifs, ...) ou plus innovants : chantiers ouverts, jardins partagés dans le cadre du projet de résidentialisation, ...

3) Enfin et dans l'objectif de valoriser la mémoire du quartier (voir article 8.3), le Grand Montauban prévoit de mettre en place des ateliers de création artistique (street-art) en phase pré-chantier pour faciliter la participation des citoyens, en particulier des publics jeunesse.

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 vigilants 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
À l'échelle du projet :	9 672 862€	112 850	5%	5 642
MO 1 - TGH	9 310 362 €	108 620	5%	5 431
MO 2 - GMCA	362 500 €	4 229	5%	211

Le nombre d'heures travaillées est calculé avec les paramètres suivants :

- Taux de main d'œuvre : 35%
- Coût horaire de la main d'œuvre : 30€/h

Nbre heures travaillées = (Investissement total HT x Taux de main d'œuvre)/Coût horaire de la main d'œuvre.

L'objectif d'insertion peut être mutualisé entre les maîtres d'ouvrage.

Le porteur de projet s'est fixé un objectif d'insertion de 7% des heures travaillées, plus ambitieux que le taux national d'insertion demandé par l'ANRU.

La clause d'insertion sera retranscrite dans les cahiers des charges des maîtrises d'œuvre et sur les volets ingénierie des études et moyens d'accompagnement du projet ;« Concertation » et « Mémoire du quartier ». Ils seront pris en compte lors de l'analyse des offres permettant de sélectionner le prestataire.

- Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre

La GUP est proposée sur tous les projets de résidence sur le territoire du GMCA dès la livraison. L'entretien du quartier et des espaces verts sera confié dans le cadre d'un marché à prestation de service d'insertion et de qualification professionnelle réalisé sous forme de prestation d'appui et d'accompagnement vers l'emploi, marché passé par le service DSU de l'agglomération. La structure retenue est d'utilité sociale de type insertion et qualification. Le public visé est agréé par Pôle Emploi (public en fin de droit, demandeurs de très longue durée + 24 mois, plus de 50 ans ...) issu des QPV entre autres. Le public pris en charge dans ce cadre « sort » du dispositif avec une qualification dans le secteur de l'entretien des espaces verts.

- Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

Des médiateurs sont en présents sur l'ensemble des quartiers politique de la ville du GMCA (Centre-ville et Médiathèque-Chambord), ils œuvrent à la sécurité, la sérénité et l'orientation si besoin des habitants vers les services ou structures adéquates.

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

Le pilotage sera assuré par la Coordinatrice Clause Sociale d'Insertion Service Emploi/Insertion du Grand Montauban Communauté d'agglomération.

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.

Le projet de renouvellement urbain du quartier Médiathèque/Chambord vise à réduire les disparités dont pâtit le quartier par rapport au reste de l'agglomération du Grand Montauban. Si les orientations stratégiques visent à développer l'offre de logement et l'amélioration du cadre de vie, le renforcement de la mixité fonctionnelle ainsi que le développement économique et l'employabilité des résidents du quartier, la priorité est donnée à l'amélioration de la cohésion sociale et au développement d'une vie sociale de qualité.

A ce titre, la **valorisation de la mémoire du quartier est incontournable** en ce qu'elle permet d'accompagner le changement et les mutations du quartier, vécues par les résidents. En honorant le passé au moyen d'actions concrètes, la collectivité et ses partenaires offrent la possibilité aux habitants de se projeter dans l'avenir.

L'identité du quartier et son histoire pourront être valorisées en phase pré-chantier au travers d'une ou des **créations artistiques**, comme par exemple une fresque urbaine (« street art ») reprenant les composantes clés de l'identité du quartier, comme un témoignage offert aux habitants actuels et futurs. La prestation pourrait être réalisée avec l'aide du pôle mémoire et du bureau d'information jeunesse, mais aussi avec le réseau d'associations socio-culturelles des quartiers Est de Montauban et de collectifs d'artistes pour la réalisation de l'œuvre.

Trois types **d'événements ponctuels** pourront également être organisés avec l'aide de la Médiathèque Mémo pour valoriser l'histoire du quartier : exposition photo, atelier d'écriture pour les habitants, organisation de rencontres découvertes.

La Maison du projet aura pour vocation de :

- Recueillir l'**avis** des habitants,
- Diffuser de l'**information** (plan des travaux, calendrier des projets...),
- Réaliser une **exposition** sur le quartier avant et après la rénovation urbaine (travail de mémoire)
- Installer un lieu de **rencontre** avec les habitants, le bailleur social, les associations de quartier, les associations de locataires, les acteurs économiques pour réfléchir ensemble et travailler en concertation y compris avec les acteurs économiques.

- Proposer des **animations pédagogiques** et de présentation des projets aux habitants en partenariat avec les écoliers du quartier par exemple dans le cadre de projets scolaires.

La maison de projet prendra la forme d'une exposition itinérante dans les différents espaces publics ouverts (marché de plein vent du quartier Médiathèque, éventuellement autres manifestations) ou fermés (Médiathèque, Maison des Associations.).

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 tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en annexe C2. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

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

Par la présente convention, l'ANRU s'engage à réserver les concours financiers des opérations cofinancées par l'Agence.

L'octroi des subventions par l'ANRU sous forme d'une décision attributive de subvention (DAS) intervient à l'initiative des maîtres d'ouvrage dès qu'ils sont en mesure de justifier du lancement opérationnel des opérations, dans les conditions définies dans le règlement financier relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain,

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

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.

La date de prise en compte des dépenses des opérations est renseignée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous, excepté si elle correspond à la date de signature de la présente convention.

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

▪ Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

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
Histoire et mémoire	C0698-14-0002	82121 Montauban 6082002 Médiathèque - Chambord	GRAND MONTAUBAN-COMM. D'AGGLOMERATION	20 000,00 €	35,00%	7 000,00 €	
Concertation / Communication	C0698-14-0003	82121 Montauban 6082002 Médiathèque - Chambord	GRAND MONTAUBAN-COMM. D'AGGLOMERATION	15 000,00 €	50,00%	7 500,00 €	

La conduite du projet de renouvellement urbain

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

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
Ingénierie interne	C0698-14-0001	82121 Montauban 6082002 Médiathèque - Chambord	GRAND MONTAUBAN-COMM. D'AGGLOMERATION	287 500,00 €	50,00%	143 750,00 €	01/10/2021

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

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
BATIMENT P	C0698-21-0004	82121 Montauban 6082002 Médiathèque - Chambord	TARN ET GARONNE HABITAT	1 416 781,45 €	90,00%	1 275 103,31 €	...

▪ L'aménagement d'ensemble

Sans objet

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

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

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établit de la façon suivante :

	Nbre de LLS RO	Dont autre QPV (par dérogation)	Dont hors QPV Médiathèque Chambord	Dont hors QPV et hors commune centre*	Zone géographique de reconstitution
PLUS neuf	24	0	24	0	4
PLUS AA	0	0	0	0	4
Total PLUS	24	0	24	0	4
% PLUS sur programmation globale	40%	0%	40%	0%	
PLAI neuf	30	0	12	Préciser pour les 18 restants	4
PLAI AA	6	6	6	0	4
Total PLAI	36	6	36	0	4
% PLUS sur programmation globale	60%	10%	60%	0%	
TOTAL PROGRAMMATION	60	6	60	0	4

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel du concours financier				
				Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier
Avenue COS 24 PLUS 12 PLAI	C0698-31-0006	82121 Montauban 6082002 Médiathèque - Chambord	TARN ET GARONNE HABITAT	PLUS	24	295 200 €		295 200 €
				PLAI	12	117 600 €	93 600 €	211 200 €
				Total	36	412 800 €	93 600 €	506 400 €
RUE DE L'EGALITE 6 PLAI- MONTAUBAN	C0698-31-0007	82121 Montauban 6082002 Médiathèque - Chambord	TARN ET GARONNE HABITAT	PLUS				
				PLAI	6	94 800 €	75 600 €	170 400 €
				total	6	94 800 €	75 600 €	170 400 €

18 PLAI HORS SITE	C0698-31-0008	82121 Montauban 6082002 Médiathèque - Chambord	TARN ET GARONNE HABITAT	PLUS				
				PLAI	18	176 400 €	140 400 €	316 800 €
				total	18	176 400 €	140 400 €	316 800 €

▪ **La résidentialisation de logements**

- La résidentialisation 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
BATIMENTS A B R N O RESIDENCE CHAMBORD	C0698-34-0005	82121 Montauban 6082002 Médiathèque - Chambord	TARN ET GARONNE HABITAT	1 138 500,00 €	40,00%	455 400,00 €	...

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.

Objet	Description
Mission d'AMO et d'OPCU – OPC-IC	<u>Mission confiée à un prestataire externe</u> - Assistance au pilotage technique et financier par la coordination de l'ensemble des opérations du programme (planning, gestion des interfaces, analyse des risques opérationnels) – YC reconstitution ; - Préparation des COPILs et Revues de projets ; - Appui à la préparation des états annuels d'avancement du NPNRU et collecte, consolidation et traitement de l'ensemble des données d'avancement.
MEDIATHEQUE / CHAMBORD	- Poursuite de la requalification du boulevard Herriot par des aménagements de mobilité douce - création de cheminements piétons, piste cyclable à double sens et stationnement

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

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C5. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

Objet	Description
Mission d'AMO et d'OPCU – OPC-IC	<u>Mission confiée à un prestataire externe</u> - Assistance au pilotage technique et financier par la coordination de l'ensemble des opérations du programme (planning, gestion des interfaces, analyse des risques opérationnels) – YC reconstitution ; - Préparation des COPILs et Revues de projets ; - Appui à la préparation des états annuels d'avancement du NPNRU et collecte, consolidation et traitement de l'ensemble des données d'avancement.

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 annexe C2 :

- 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 ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». 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 montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de **2 882 353,31 €**, comprenant **2 198 353,31 €** de subventions, et **684 000 €** de volume de prêts distribués par Action Logement Services portant sur le quartier d'intérêt régional « Chambord ».
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **20 000 €**. 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 **5 153 685 €**. 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 s'entend pour un montant de **204 000 €** 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 la région.

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 C7.

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention¹ :

Quartier Médiathèque Chambord		Montant de subvention N.P.N.R.U.	Volume de prêt bonifié N.P.N.R.U.	Concours financiers N.P.N.R.U. totaux
PROTOCOLE				
QPV n°	QP082002	81 441 €	0€	81 441 €
CONVENTION				
QPV n°	QP082002	2 198 353,31 €	684 000 €	2 882 353,31 €
TOTAUX	QP082002	2 279 794,31 €	684 000 €	2 963 794,31 €

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

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de paiement 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.

Les décisions attributives de subvention allouent les financements de l'ANRU, constituant ainsi l'engagement juridique de l'Agence pour le financement d'une opération.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels, peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention.

¹ Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C8.

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.

L'autorisation et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU.

La décision d'autorisation de prêt est conditionnée au respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et/ou des engagements contractuels.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision d'autorisation de prêt, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du règlement financier relatif au NPNRU.

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

Sans objet.

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

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

Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

L'avancement physique et financier des opérations feront l'objet d'un compte rendu d'exécution annuel tel que précisé dans le règlement financier relatif au NPNRU.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataires 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, suivi de la mobilisation des financements, revue annuelle des calendriers,
- 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 suivi de la stratégie d'attribution
- co-construction avec les habitants et leurs représentants,
- 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 accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre 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 national de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires concernés par le programme 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 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 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 et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant.

Le conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de la date de la signature par la dernière partie prenante signataire.

Article 13.2 Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions n'altérant pas l'économie générale du projet ou ne portant pas de modifications substantielles, ou relevant de modifications techniques, peuvent être prises en compte par ajustement mineur, signé uniquement par le délégué territorial, le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage et financeur(s) concerné(s) par la modification.

Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction du directeur

Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée et/ou de prêts (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée) dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. Une note d'instruction du directeur général de l'ANRU peut en préciser les limites.

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.

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;
- 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 règlement général et au règlement financier 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, ou tout moyen permettant d'établir la date de réception, de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, ...) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

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

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 2^{ème} semestre 2021, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2^{ème} semestre 2027.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de la date de signature par la dernière partie prenante signataire.

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 solde² 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.

2 *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 événement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

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

Article 17.2 Signalétique

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

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
- 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 prévisionnel des opérations financées par l'ANRU

C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant –

Sans objet

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

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 et de l'appel à projet « quartiers fertiles » du 24 janvier 2020 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

Sans objet

C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau financier signé)³

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

Date:

Signatures:

Le/La Présidente du GMCA de 699	DocuSigned by: Brigitte Barèges 9DBE4FC59EF24E0...
Le/La Première adjointe Ville de Montauban de 801	DocuSigned by: Marie Claude Berly 4B849A135E4947E...
Le/La Préfète du Département de Tarn-et-Garonne de 2280	DocuSigned by: Chantal Mauchet 0855644F74EA47E...
Le/La Directrice de région Occitanie de la Caisse des Dépôts et Consignations de 2655	DocuSigned by: Annabelle Vollet 8C00258A139C45B...
Le/La Président du Conseil Départemental de Tarn-et-Garonne de 2684	DocuSigned by: Michel Weill 5BE998A3D6734F4...
Le/La Directrice de Tarn-et-Garonne Habitat de 462	DocuSigned by: Linda Pradel 439A7D89D26140E...
Le/La Directeur Territorial d'Action Logement de 2563	DocuSigned by: François Magne E0323DD9A7DE45A...

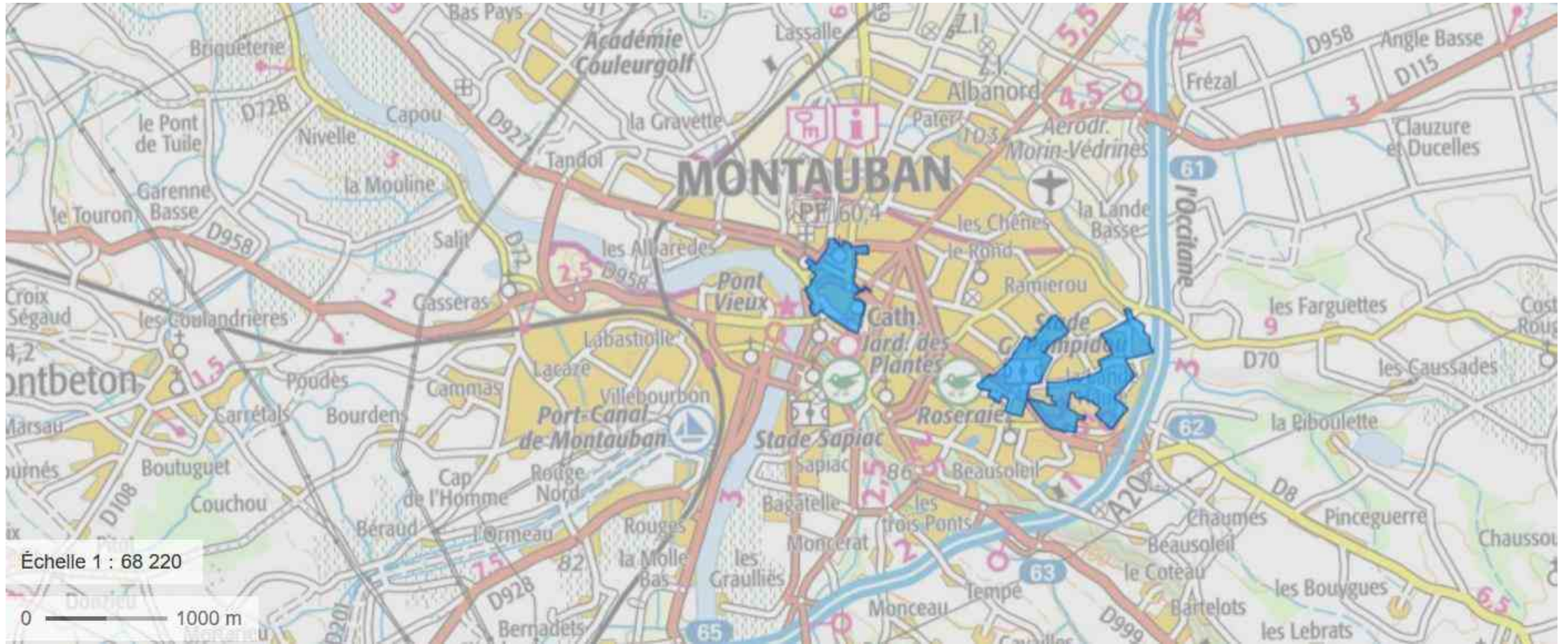
Le/La Présidente du Conseil Régional
de 2505

DocuSigned by:
Carole Delga
FC6BA0E6C27649C...

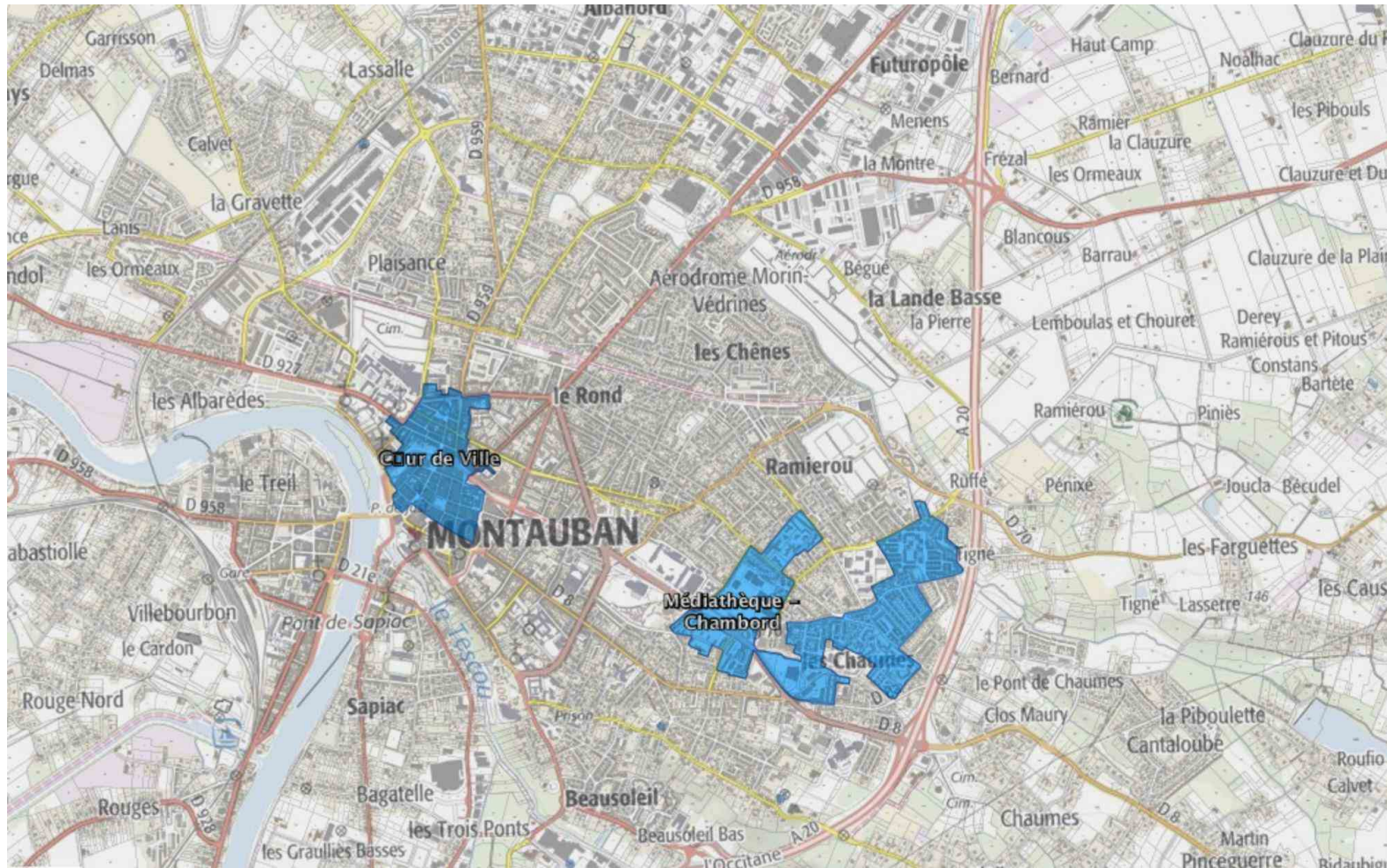
Le/La Déléguée territoriale de l'ANRU
de 2280

DocuSigned by:
Chantal Mauchet
0855644F74EA47E...

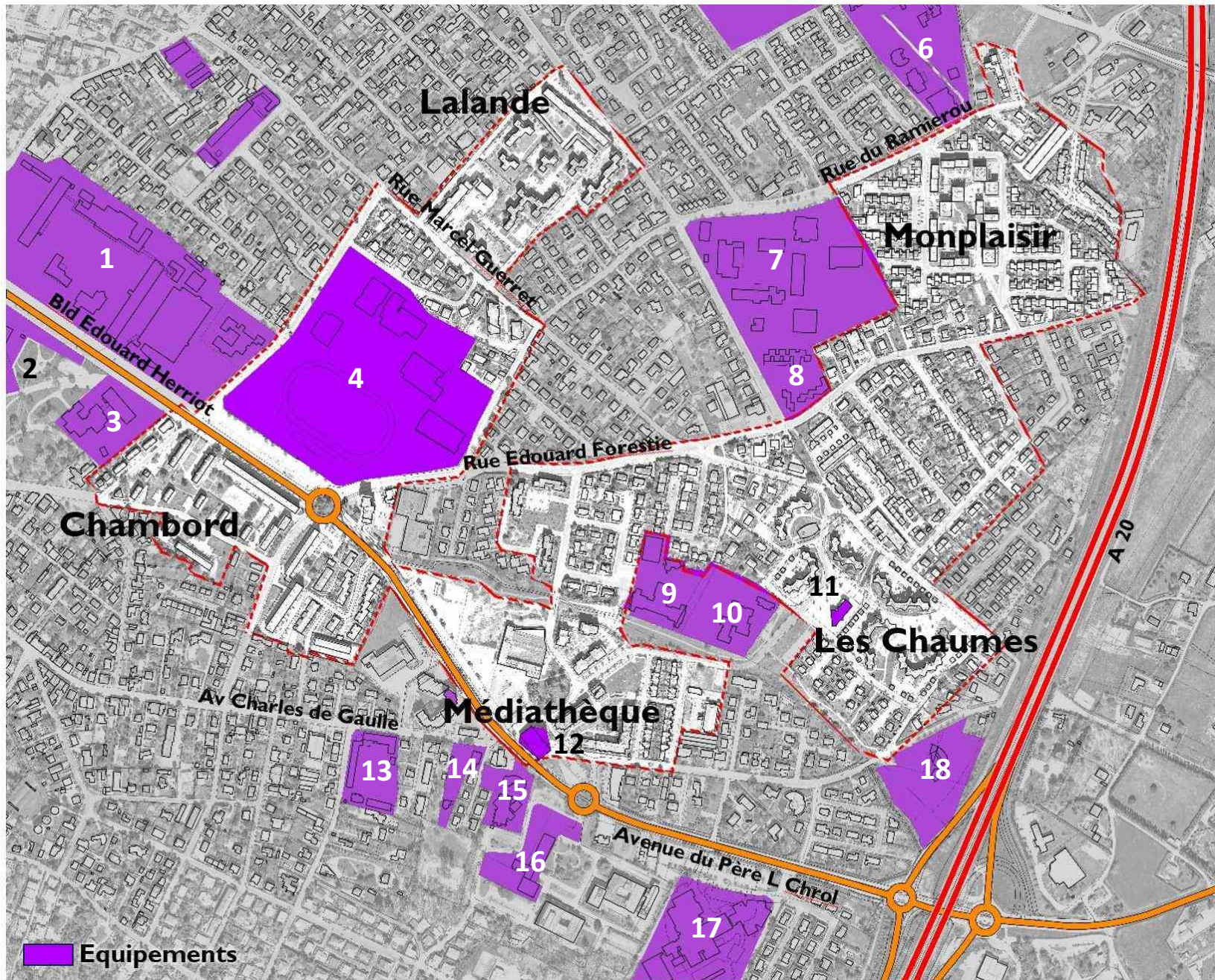
A1 – Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville



A2.1 – Plan de situation : un PQV situé à l'entrée Est de la ville

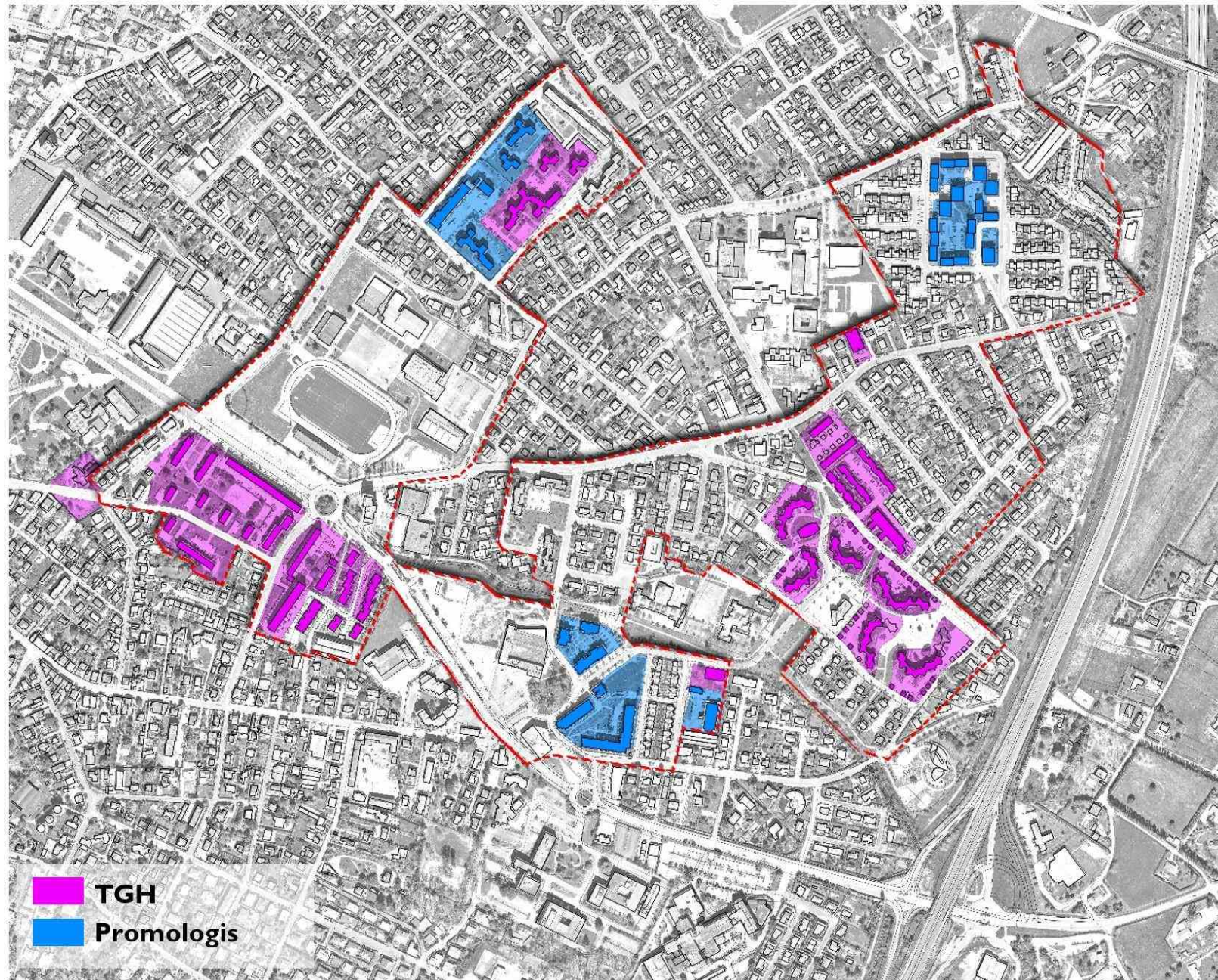


A2.2 – Un quartier bénéficiant de nombreux équipements et services attractifs



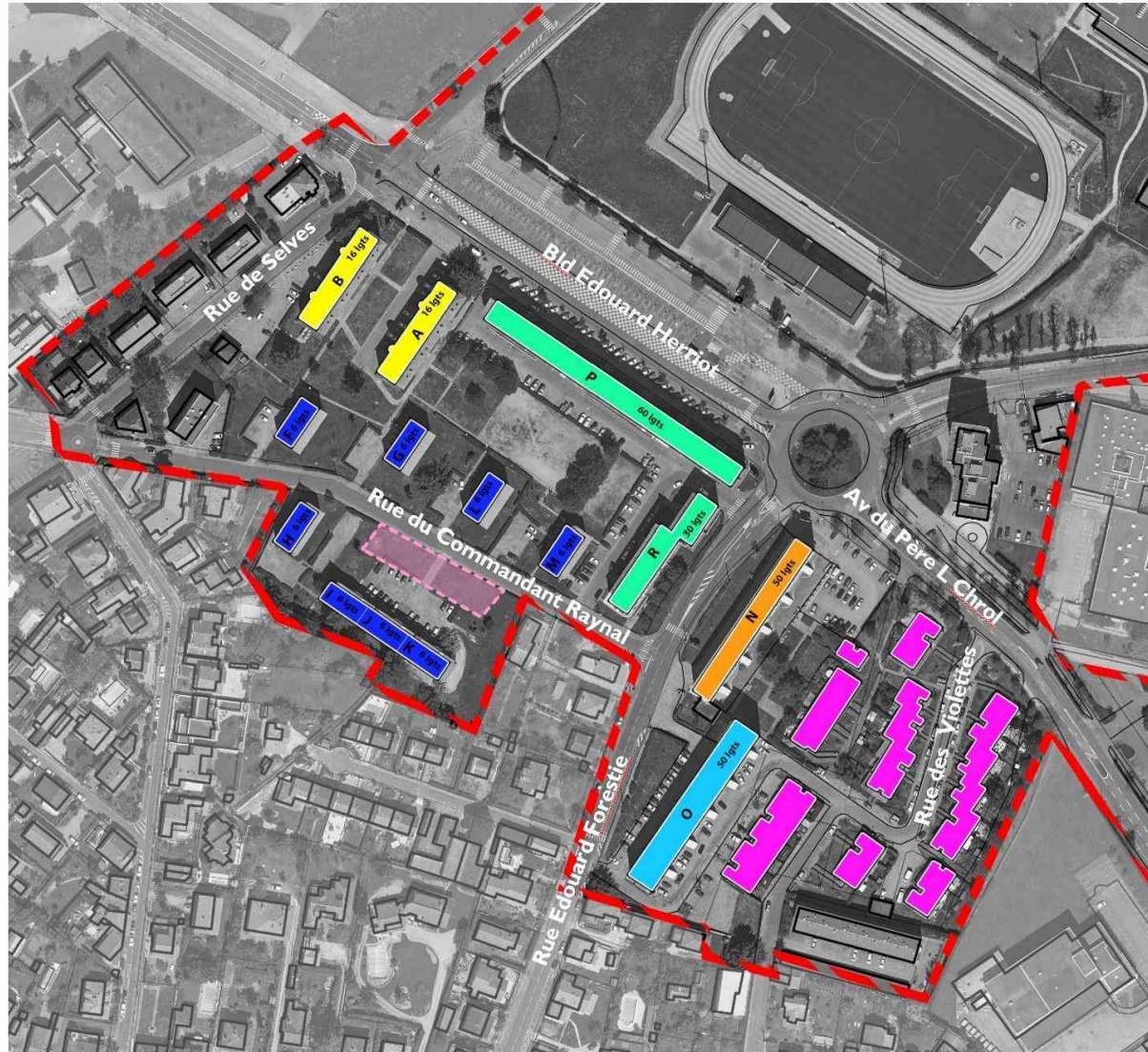
1. Lycée Polyvalent Antoine Bourdelle
2. Ingreo
3. Musée de la résistance et du combattant
4. Stade de la Fobio, complexe sportif
5. Stade du Ramiérou
6. Centre de Loisir
7. Collège Olympe de Gouges
8. Groupe scolaire Jacques Brel
9. Ecole Georges Lapierre
10. Pôle Petite Enfance
11. Maison des associations
12. Médiathèque
13. Ecole Jean Malrieu
14. Centre Médical
15. Centre d'action médico social
16. Chambre d'agriculture de Tarn et Garonne
17. Clinique du Pont de Chaume
18. Centre social

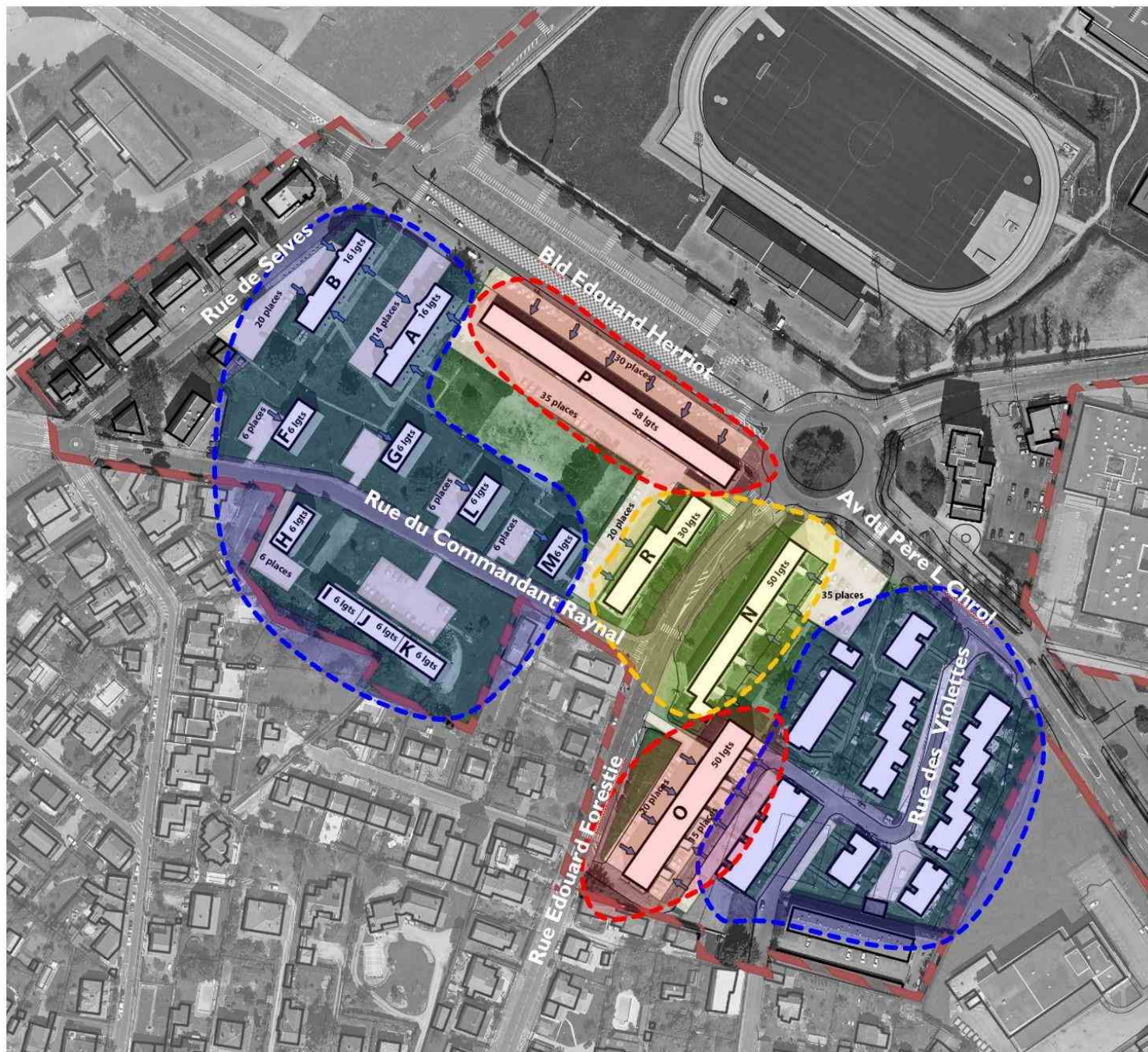
A2.3 – Patrimoine des bailleurs Tarn-et-Garonne Habitat et Promologis



A3 – Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

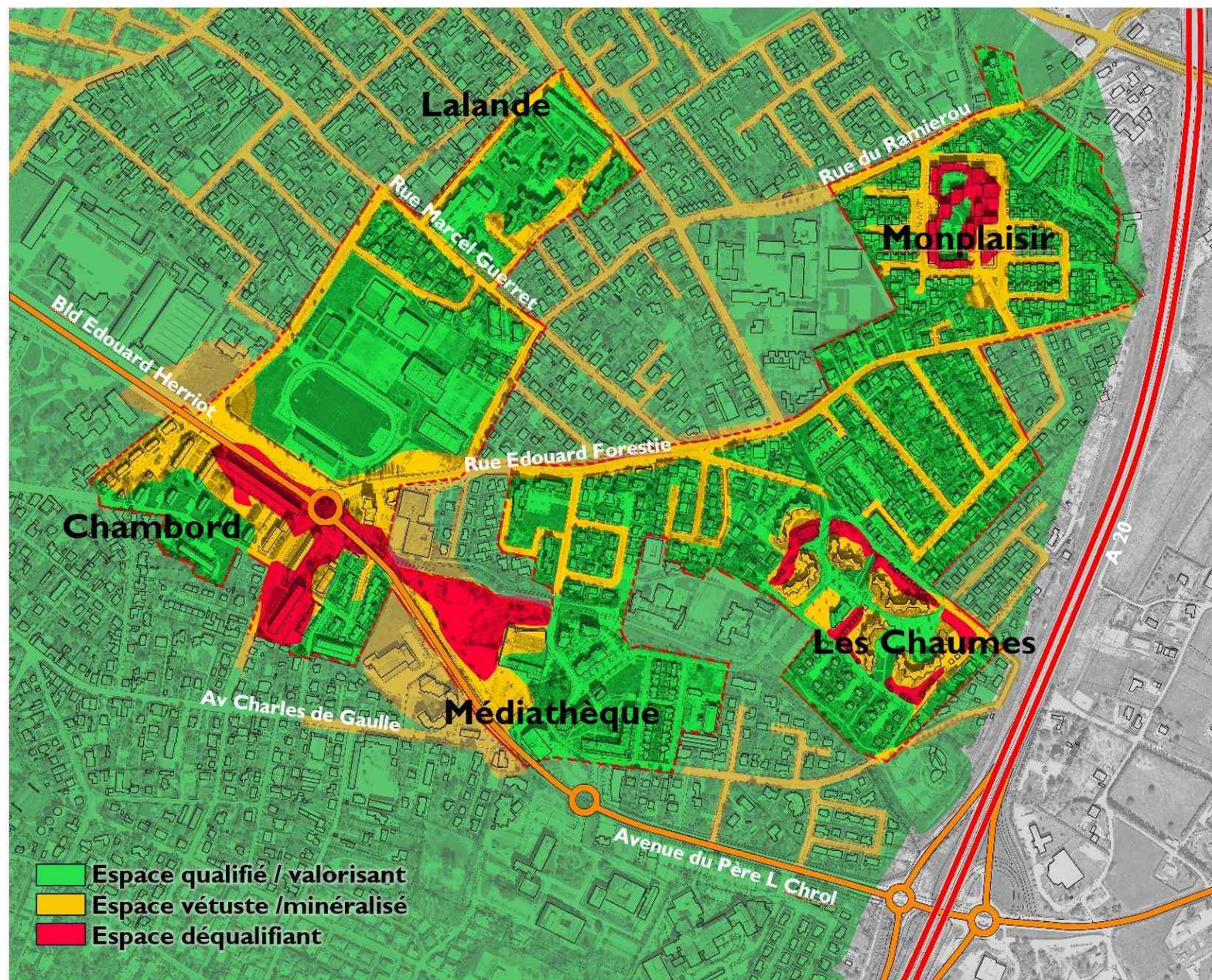
A3.1. Analyse attractivité du patrimoine



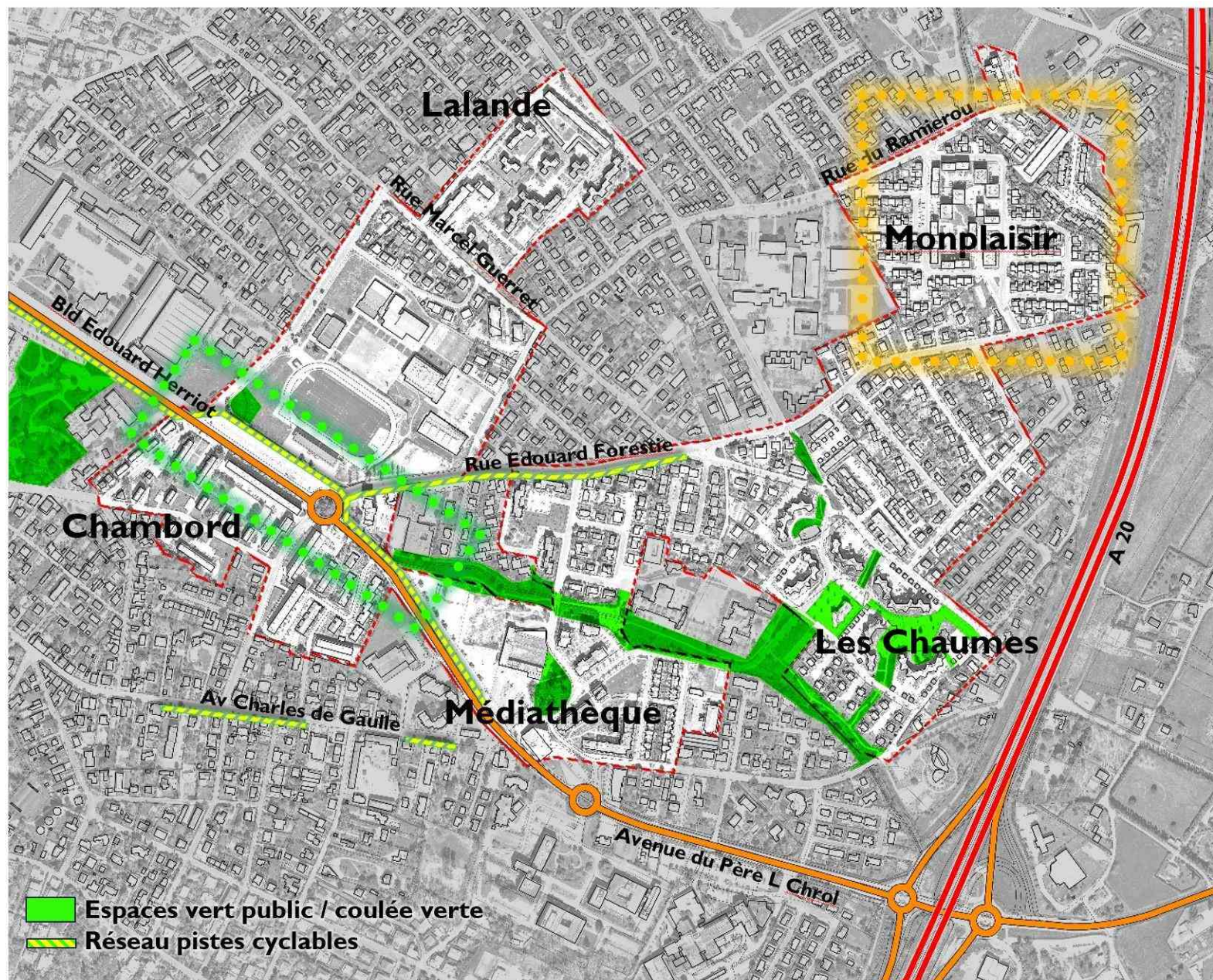


- Secteur avec des qualités urbaines, résidentielles et architecturales à stabiliser (résidentialisation, réhabilitation)
- Secteur à restructurer pour retrouver de l'attractivité (requalification forte, restructuration des espaces extérieurs, démolitions, etc.)
- Secteur à renouveler pour créer de l'attractivité (restructuration urbaine forte, démolitions)

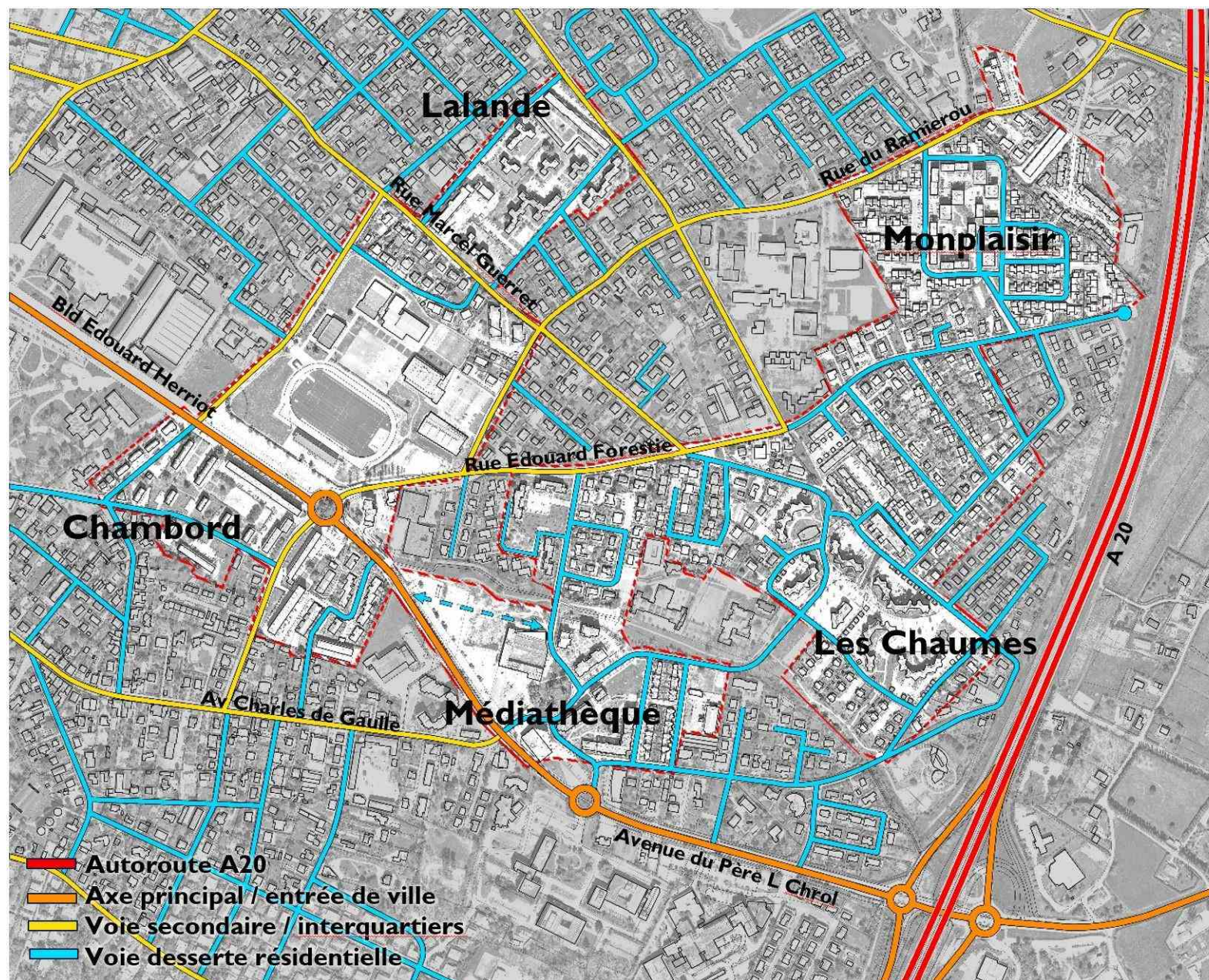
A3.2. Disparités de qualifications



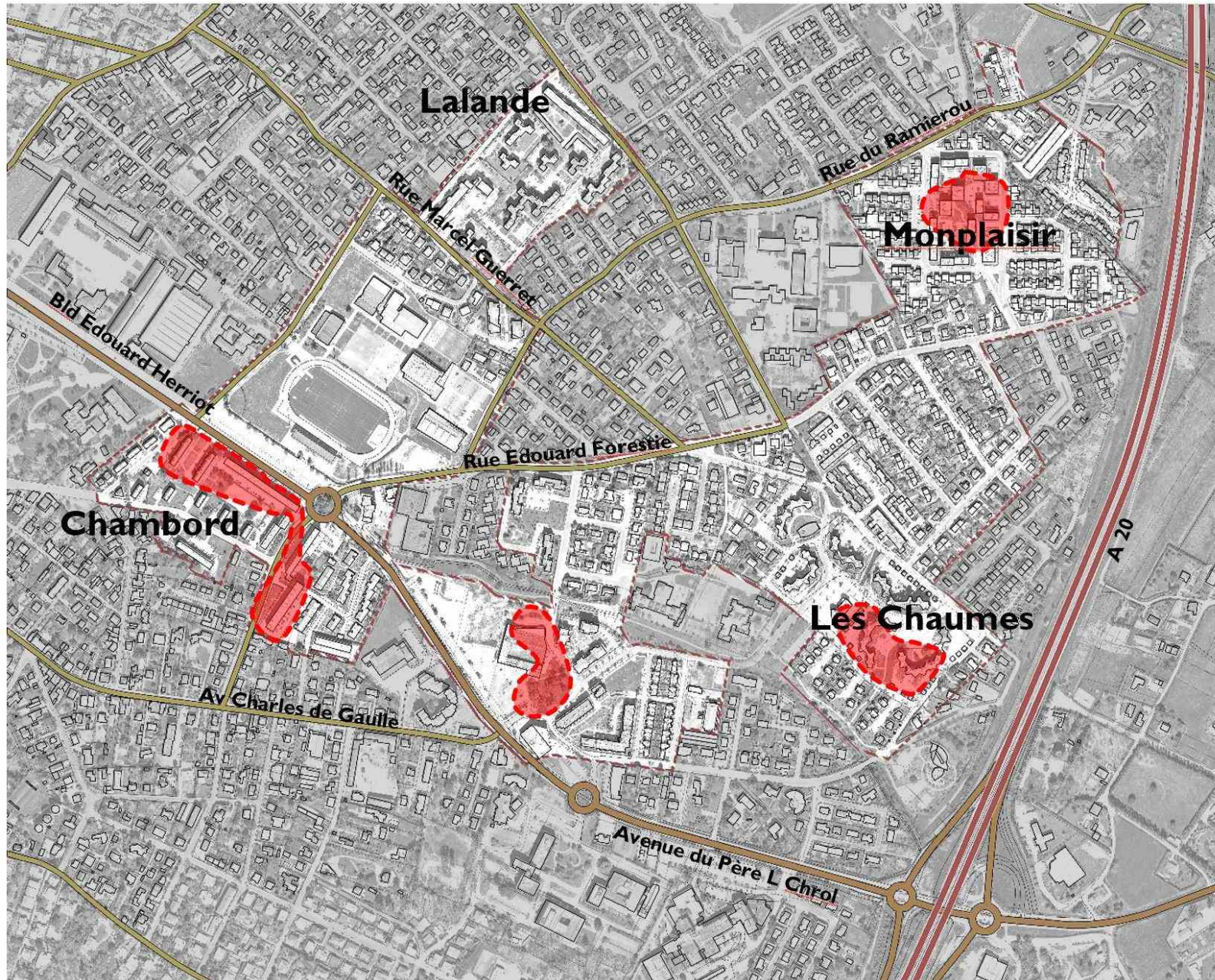
A3.3. Liaisons douces



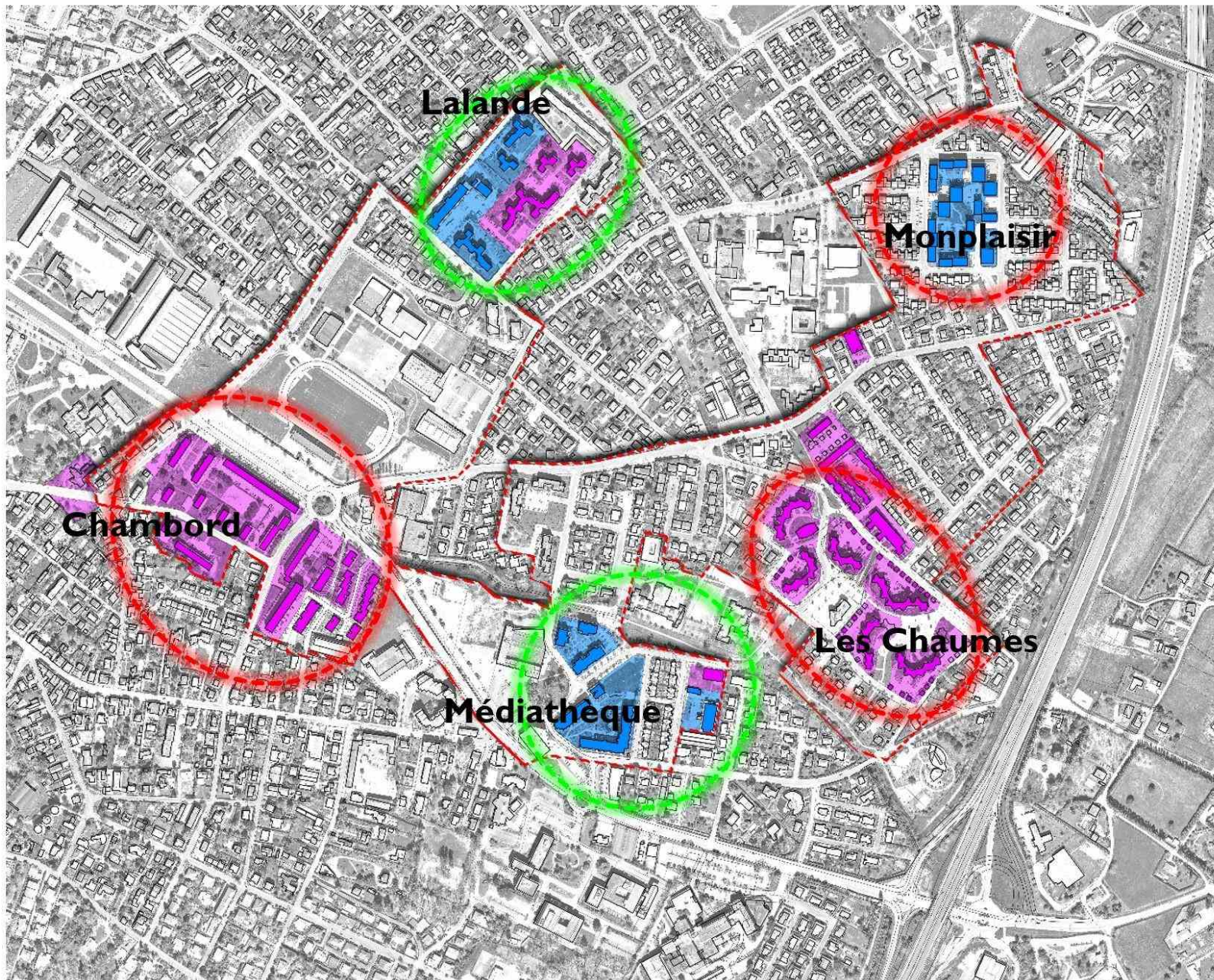
A3.4. Maillage viaire

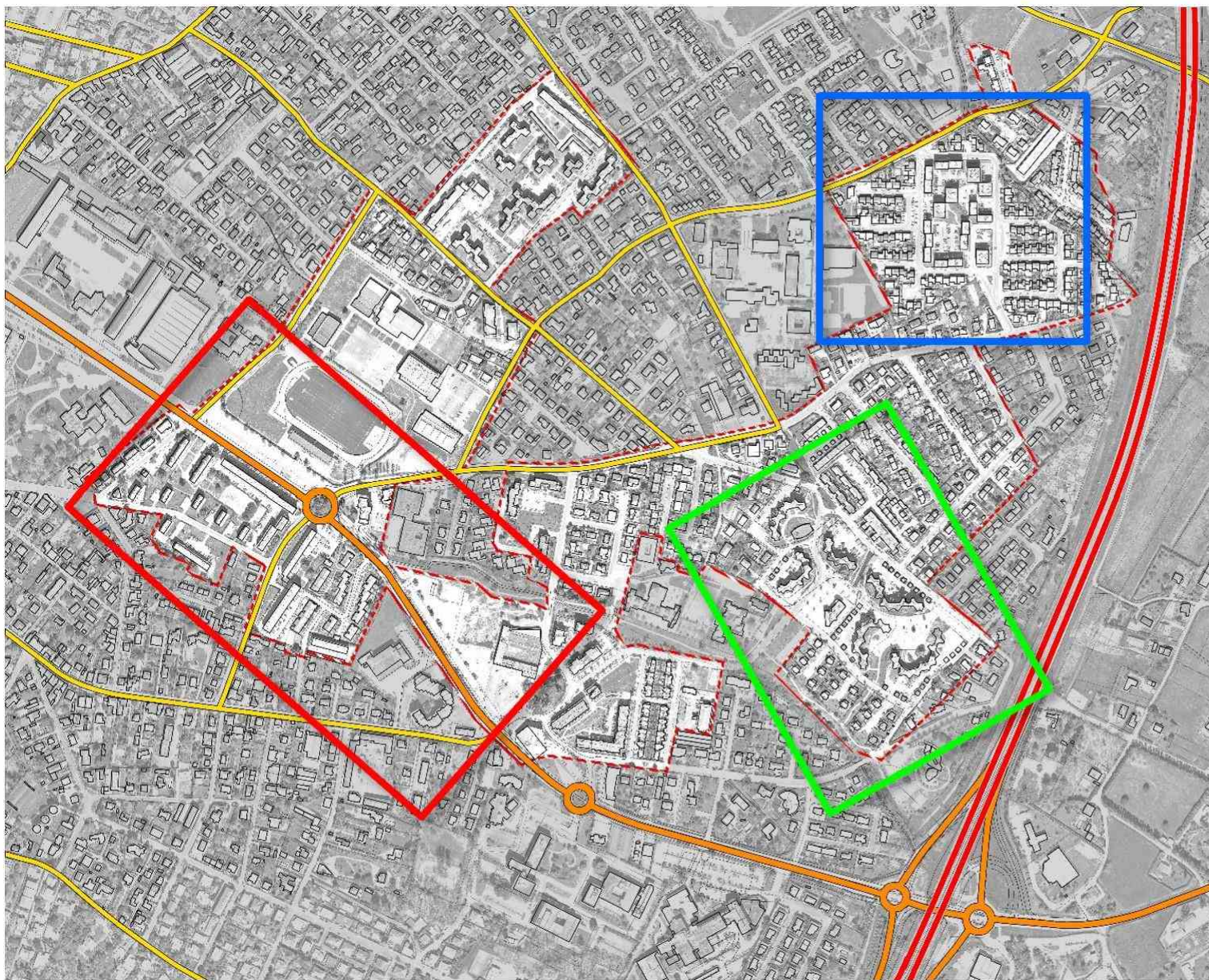


A3.5. Poches d'insécurité persistantes



A3.6. Trois secteurs à interroger





Quartier du Parc des sports

- Renouvellement du quartier Chambord
- Restructuration du pôle commercial
 - Raccordement à l'avenue du Père Léonid Chrol
 - Résorption des problèmes d'insécurité
- Requalification des espaces publics
 - Entrée de ville, lien avec le centre
 - Raccordement de la coulée verte au réseau de liaisons douces

Quartier de Chaumes

- Finalisation du PRU, pérennisation des investissements et raccrochement aux qualités du Quartier Médiathèque

Quartier Monplaisir

- Sécurisation et désenclavement

Chambord - TGH



Chambord

- Un secteur non traité durant le PNRU présentant de nombreux dysfonctionnements, et souffrant de la comparaison avec les Chaumes :
 - Une occupation des caves,
 - Des conflits d'usages avec le lycée et la gare routière,
 - Des bâtiments et logements vétustes ne correspondant pas à la demande,
 - Une faible attractivité résidentielle.
- Une situation stratégique en face du futur centre G. Pompidou et au bord de l'entrée de ville principale.

→ **Un enjeu d'intervention très important afin d'endiguer la dégradation du secteur en s'appuyant sur les opportunités offertes par les projets environnant.**

Les Chaumes - TGH



Les Chaumes

- Une zone fortement transformée grâce au PNRU, jouissant d'une attractivité résidentielle retrouvée, d'une ambiance apaisée et d'espaces extérieurs de grande qualité.
- Des opportunités foncières à valoriser.
- Des points noirs (stationnement, résidentialisation, petits trafics...) qui subsistent.
- Une vie sociale peu développée et des difficultés à faire cohabiter les habitants.
- Une population toujours précaire, et des difficultés à commercialiser certaines opérations de diversification.

→ **Un NPNRU devant permettre de consolider les efforts mis en œuvre dans le PNRU et accompagner le changement d'image du quartier.**

Monplaisir - Promologis

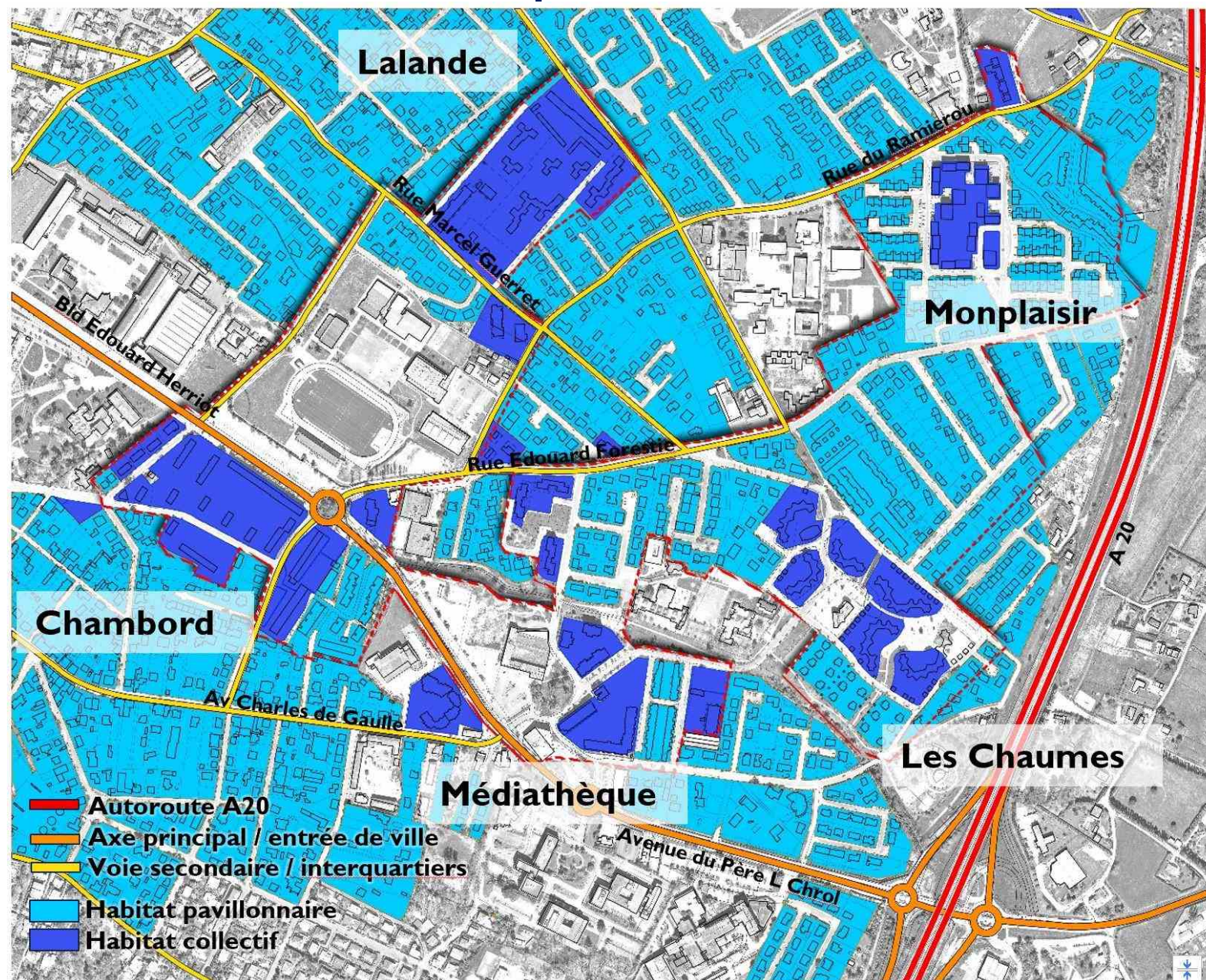


Monplaisir

- Un quartier plus à l'écart, renfermé sur lui-même.
- Un bailleur social qui a récemment investi sur ce patrimoine (vidéo-surveillance, réhabilitation des immeubles...)
- Des problématiques de tranquillité publique qui semblent assez prégnantes, nécessitant une attention particulière.
- Des espaces publics dégradés (notamment la voirie).

→ **Un secteur qui risque de « basculer » et devant faire l'objet d'interventions dans le NPNRU (espaces publics) et en mobilisant le droit commun (bailleur social).**

A3.7. Typologie bâties habitat collectif et pavillonnaire



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



A6 – Tableau de bord de suivi des objectifs urbains des projets

N° indicateur	-Nom de l'indicateur -Détails du calcul -Sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
1	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 (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
2	Offre locative abordable dans le quartier : Part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLAI (source: Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en maintenant une offre locative abordable et en posant la question de sa concentration dans le quartier
3	Équilibre de l'offre de petits logements à l'échelle de l'agglomération : Part des résidences principales T1 et T2 de l'EPCI présentes dans le quartier (source: INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Renforcer l'offre structurellement manquante en petits logements

N° indicateur	-Nom de l'indicateur -Détails du calcul -Sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
4	Offre de services dans le quartier : Nombre de services publics et privés du quartier pour 1000 habitants, pondéré en fonction du type de service (source: INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur
5	Redonner une nouvelle attractivité au quartier en révélant ses atouts : Différence du nombre de demandes de dérogations à la carte scolaire entrantes et sortantes du quartier	L'attractivité du quartier
6	Amélioration du cadre de vie : Questionnaire auprès des habitants	Développer une armature d'espaces publics structurants et complémentaires qui correspondent aux attentes des habitants
7	Désenclavement et mobilité : Linéaire en km des pistes cyclables Nombre d'arrêts marqués par les bus au sein du quartier en 24h	Apaiser les axes routiers majeurs et développer une offre tous modes quantitatifs

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

A9.1. Démolition

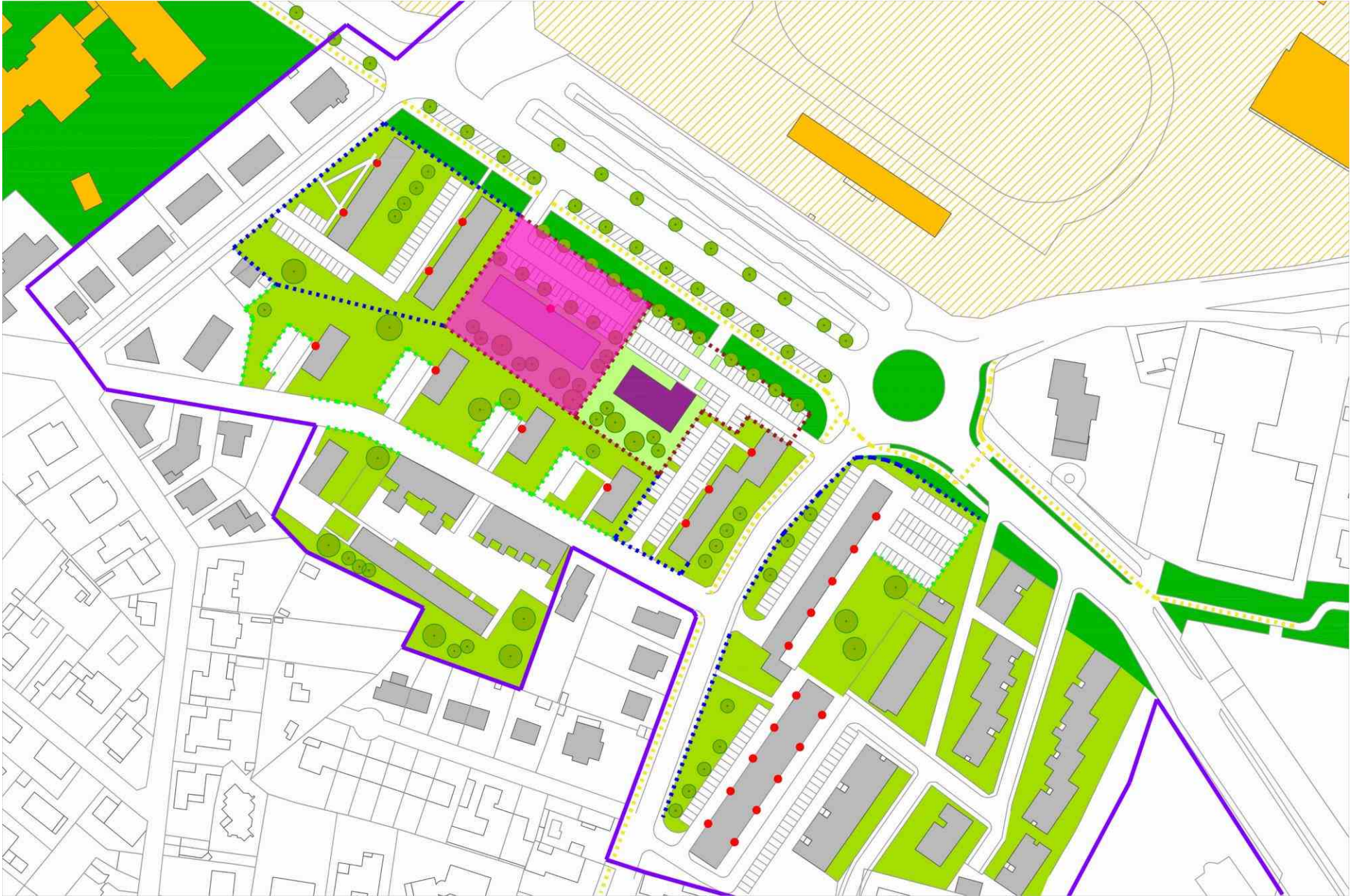


A9.2. Développement économique



- Légende**
- Développement économique
 - Périmètre QPV

A9.3. Diversification



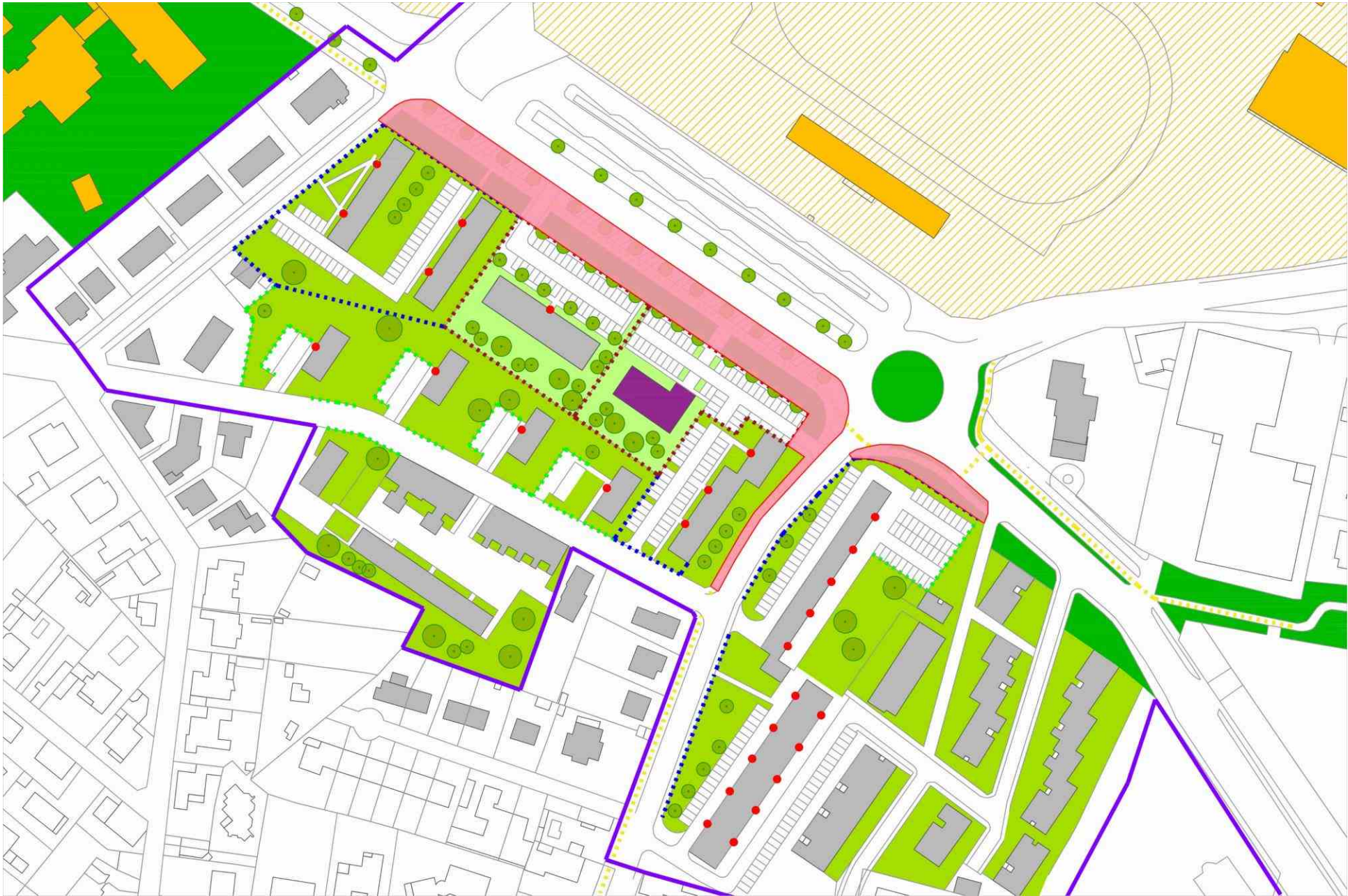
- Légende**
- Diversification
 - Périmètre QPV

A9.4. Résidentialisation



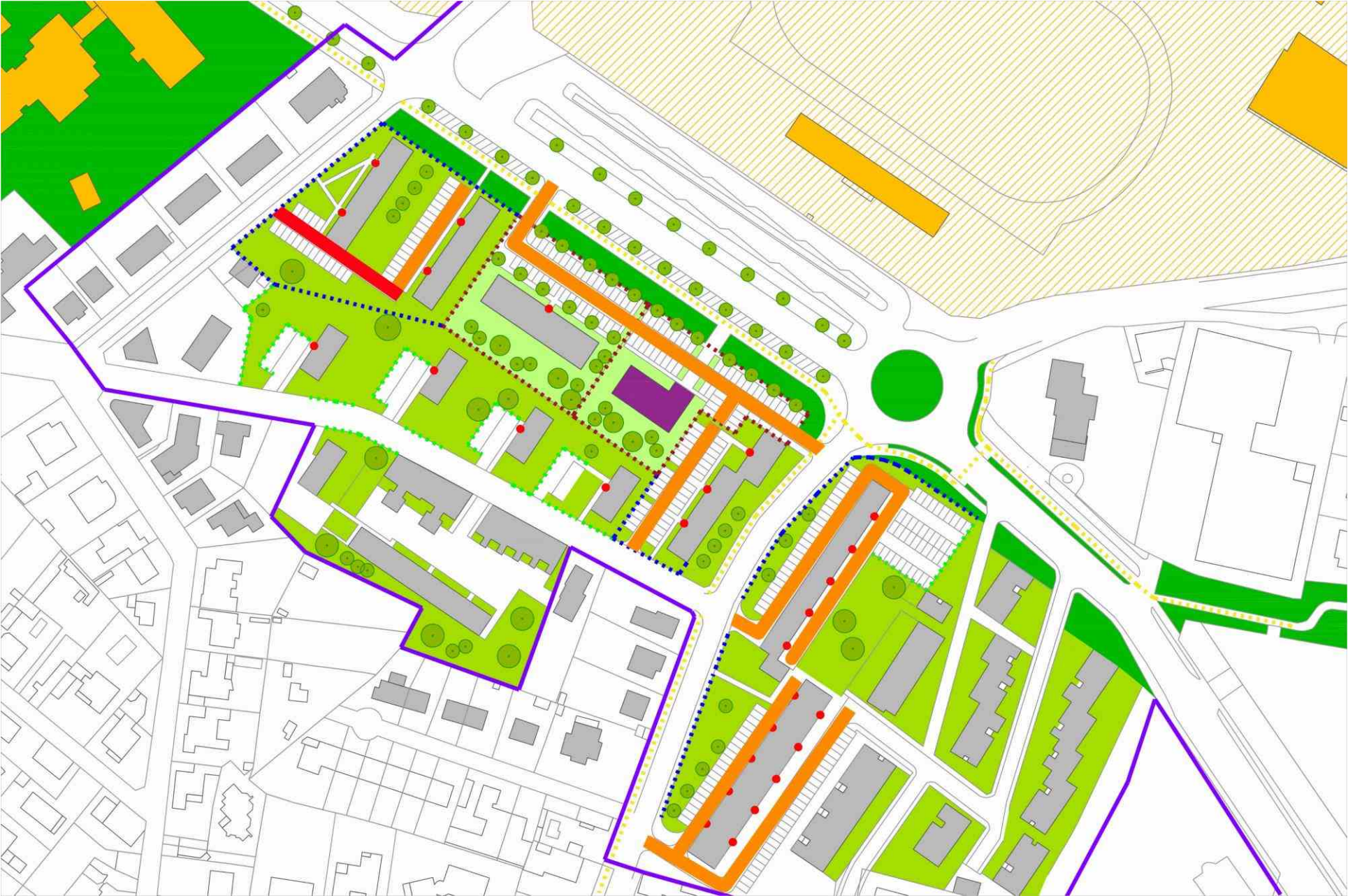
- Légende**
- Résidentialisation
 - Périmètre QPV

A9.5. Interventions espaces publics



- Légende**
- Création espaces publics
 - Périmètre QPV

A9.6. Voieries



- Légende**
- Voie créée
 - Voies réhabilitées
 - Périmètre QPV

The map shows the urban area of Montauban, France, with the city center highlighted in blue. The urban area is bounded by the Garonne river to the west and the D999 road to the south. The map includes labels for various streets and landmarks. Two orange circles with numbers 1 and 2 are placed on the map. Circle 1 is located on the road labeled 'RUE AUGUSTE PERRET'. Circle 2 is located on the road labeled 'RUE DE L'EQUALITE'.

QPV de Cœur de ville

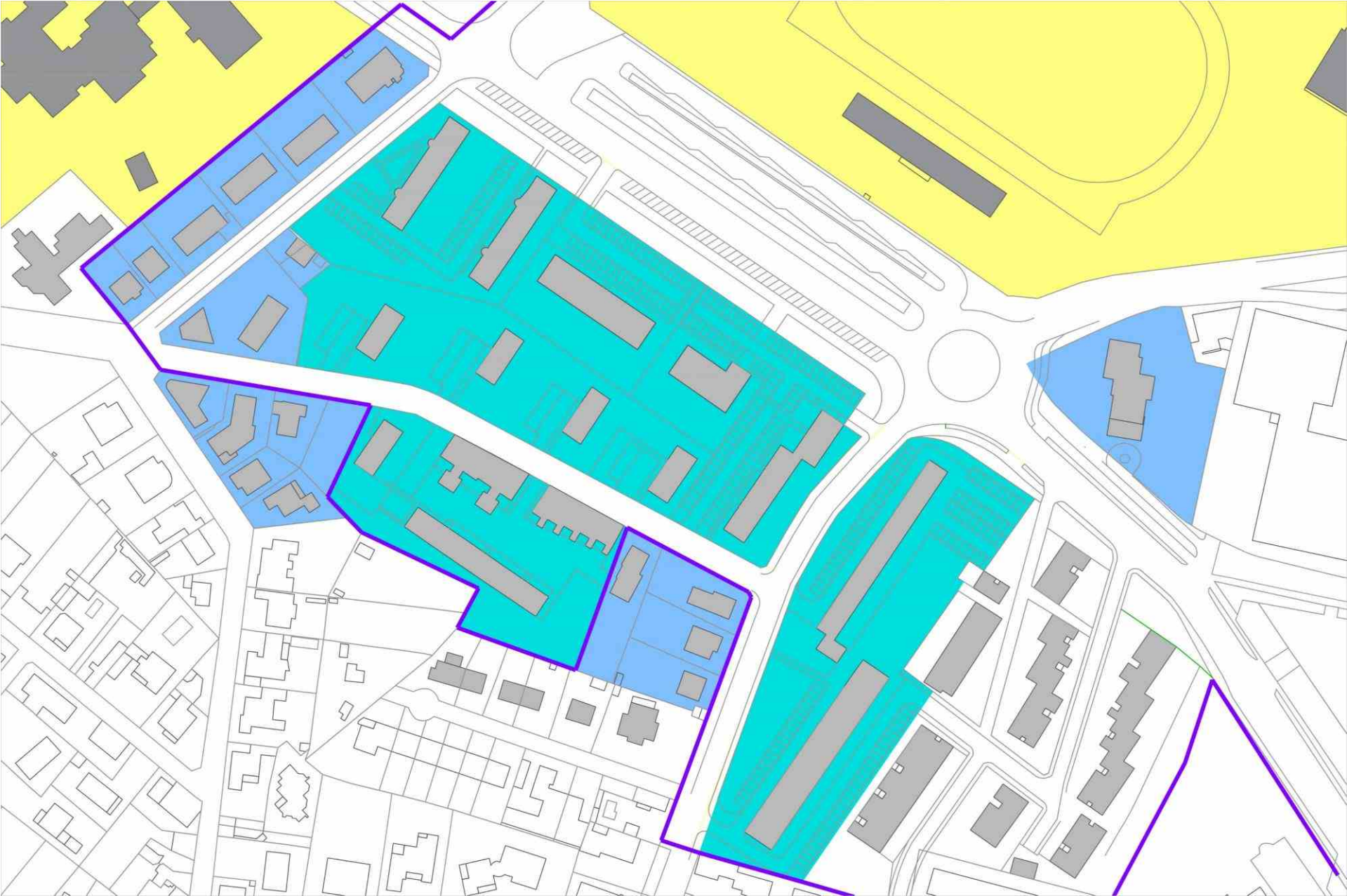
- 1 Reconstitution de l'Offre -
Hors site 6 LLS (6 PLAI)
rue Léon Cladel / rue de l'Egalité
- 2 Reconstitution de l'Offre -
36 LLS (12 PLAI / 24 PLUS)
rue d'Ardus / Av. de Cos

A11 – Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

A11.1. Foncier existant

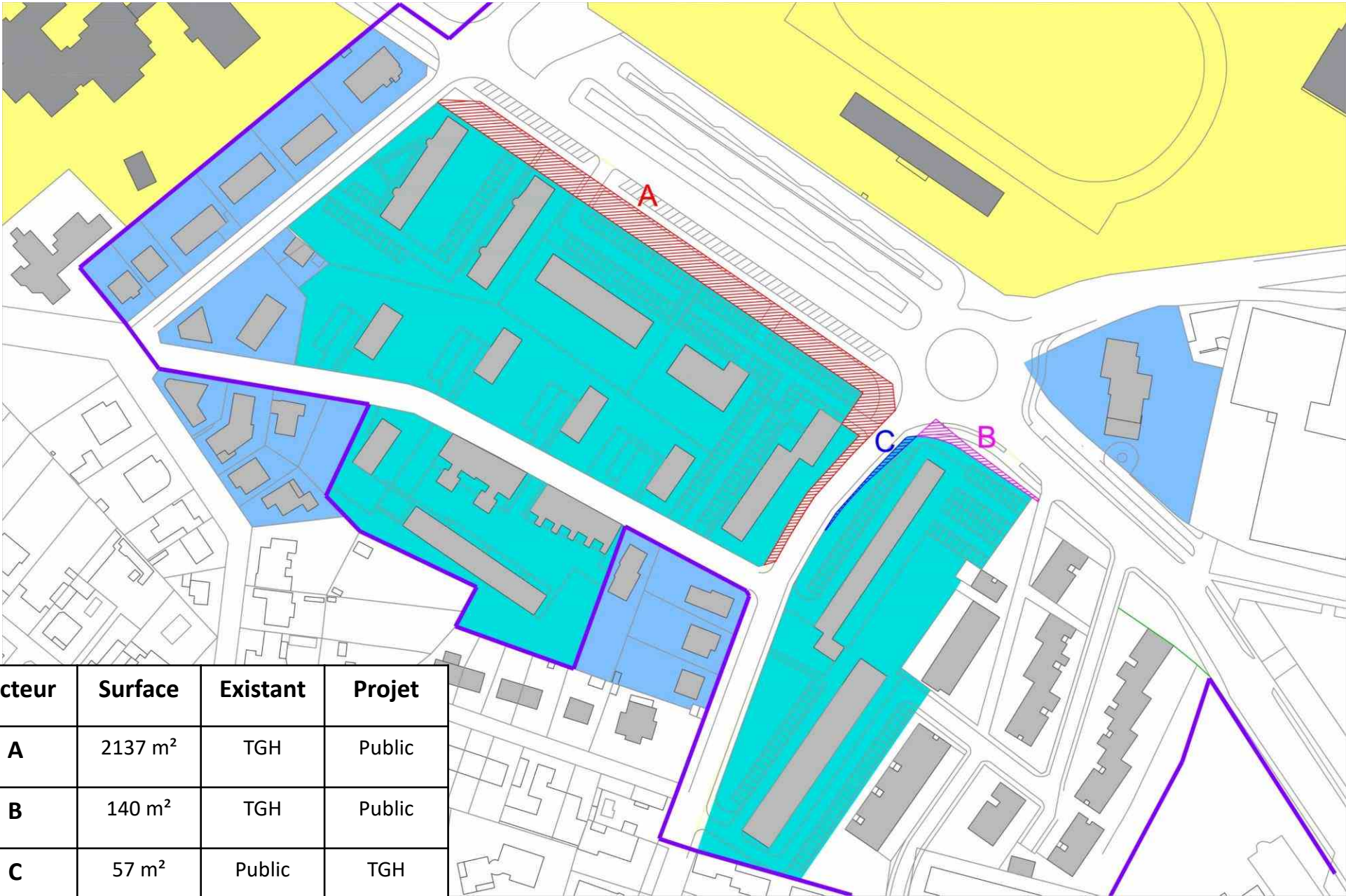


A11.2. Foncier projet



- Légende**
- Foncier public
 - Foncier TGH
 - Foncier privé

A11.3. Échanges fonciers



- Légende**
- Foncier public
 - Foncier TGH
 - Foncier privé

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 **24 droits de réservation de logements locatifs sociaux**, correspondant à 40 % 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 comme suit :

Pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

- 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit **7 droits** ;
- 17,5 % du nombre total de logements reconstitués en QPV ou requalifiés dont le coût est inférieur à 45.000 € par logement, soit **1 droit** ;

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

En dehors des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, le nombre de droits de réservation en droit unique est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droit unique selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
4 - Autres Grands pôles	40% soit 14 droits	56% soit 2 droits	Sans objet	Sans objet

Le volume global de droit de réservation se répartit entre organisme de logement social comme suit :

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)
TARN et GARONNE HABITAT	24

Les désignations effectuées dans le cadre des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant seront décomptées du volume d'ensemble.

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 de logement social du territoire concerné, est responsable de l'identification du volume de 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 prévue à l'article L 441-1-5 et la Convention Intercommunale d'Attribution qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

A – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant :

A.1. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site, **21** droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services (dont **7** droits aux premières mises en location).

Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour les premières mises en location, Action Logement Services bénéficiera de **7** droits de réservation hors QPV selon la répartition suivante envisagée* :

Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires
<i>Hors QPV (***)</i> <i>IDTOP 698-6082002-31-0000-000</i> DIFFUS 18 PLAI	TGH	2027	2 droits	<i>Proche commodité</i>
<i>Hors QPV</i> <i>IDTOP 698-6082002-31-0000-000</i> Construction neuve rue d'Ardus/Av de costes (24 PLUS – 12 PLAI)	TGH	S2-2023	5 droits (3 PLUS- 2 PLAI)	Priorité sur LLS « individuel »

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

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

*** Le fléchage définitif des droits de réservation sur les opérations dont l'adresse n'est pas identifiée à ce jour, se fera au travers d'un prochain avenant à la présente convention ou dans le cadre d'un ajustement mineur avec réactualisation de l'annexe B2 en lien avec les équipes d'ALS

A.2. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution en QPV

Au total, **3** droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés

dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain (dont 1 droit aux premières mises en location).

Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour les premières mises en location, Action Logement Services bénéficiera de 1 droit de réservation en QPV selon, la répartition suivante envisagée* :

Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires
<i>En QPV (***)</i> <i>IDTOP 698-6082002-31-0000-000</i> Acquisition Amélioration rue Léon Claudel/Rue de l'Egalité (6 PLAI)	<i>TGH</i>	<i>S2-2023</i>	1 droit	<i>Le droit de réservation sera délocalisé sur d'autres opérations, équivalentes de l'organisme HLM</i>

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

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

*** Le fléchage définitif des droits de réservation sur les opérations dont l'adresse n'est pas identifiée à ce jour, se fera au travers d'un prochain avenant à la présente convention ou dans le cadre d'un ajustement mineur avec réactualisation de l'annexe B2 en lien avec les équipes d'ALS

A.3. Pour les droits de réservation des opérations de requalification réalisées en milieu vacant en QPV – SANS OBJET

B - Pour les droits de réservation des opérations de requalification de logements locatifs sociaux en milieu occupé en QPV – SANS OBJET

C - Dispositions communes

Chaque organisme de logement social 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 à Action Logement Services, dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et l'organisme de logement social concerné.

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 organismes de logement social 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 organismes de logement social 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.

[illegible]

Année	2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027
Semestre	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1
Démolition bâtiment P													
Résidentialisation des bâtiments A,B,R,N,O													
Reconstitution des logements													
- Avenue de COS 36 logements													
- Rue de légalité 6 PLAI													
- 18 PLAI Hors site													
Ingénierie interne													
Histoire et mémoire													
Concertation													

MAQUETTE FINANCIERE NPRNRU GRAND MONTAUBAN

				H.T.																						
OPERATIONS	MOA	COUT HT	COUT TTC	BASE DE SUBV	Ville	%	EPCI	%	Conseil Départemental	%	Conseil régional	%	Bailleur social	%	CDC (subvention et prêts)	%	Europe	%	Anah	%	Autres	%	ANRU	%	Dont prêts bonifiés AL	
14 - ETUDES ET CONDUITES DE PROJET																										
Moyens internes dédiés conduite de projet 5 ans	GMCA	287 500 €	287 500 €	287 500 €			143 750 €	50%															143 750 €	50%		
AMO OPCU	GMCA	40 000 €	48 000 €	40 000 €			20 000 €	50%							20 000 €	50%										
Concertation / communication	GMCA	15 000 €	18 000 €	15 000 €			7 500 €	50%															7 500 €			
Action portant sur la valorisation de la mémoire du quartier	GMCA	20 000 €	24 000 €	20 000 €			13 000 €	65%															7 000 €	35%		
		362 500 €	377 500 €	362 500 €	0 €		184 250 €		0 €		0 €		0 €		20 000 €		0 €		0 €		0 €		158 250 €		0 €	
21 - DEMOLITIONS																										
Démolition immeubles P (60 LLS)	TGH	1 705 395 €	1 762 100 €	1 705 395 €									141 678 €	8%								288 614 €	17%	1 275 103 €	75%	
		1 705 395 €	1 762 100 €	1 705 395 €	0 €		0 €		0 €		0 €		141 678 €		0 €		0 €		0 €		288 614 €		1 275 103 €		0 €	
34 - RESIDENTIALISATION																										
Résidentialisation Chambord bâtiments A B R N O - 162 LLS	TGH	1 138 500 €	1 366 200 €	1 138 500 €									683 100 €	60%									455 400 €	40%		
		1 138 500 €	1 366 200 €	1 138 500 €	0 €		0 €		0 €		0 €		683 100 €		0 €		0 €		0 €		0 €		455 400 €		0 €	
31 - RECONSTITUTION																										
Macro FAT reconstitution hors site TGH - 18 PLAI	TGH	1 989 915 €	2 092 678 €	1 989 915 €			36 000 €	2%			36 000 €	2%	1 777 515 €	89%	1 523 877 €	72%							140 400 €	forfait	176 400 €	
RO - Hors site 6 LLS (6 PLAI) collectifs AA - Léon Cladel / rue de l'Egalité	TGH	460 865 €	471 251 €	460 865 €			12 000 €	3%			12 000 €	3%	361 265 €	78%	276 851 €	58%							75 600 €	forfait	94 800 €	
RO - Hors site 36 LLS (12 PLAI / 24 PLUS) rue d'Ardus / Av. de Cos	TGH	4 015 687 €	4 359 357 €	4 015 687 €			72 000 €	2%			36 000 €	1%	3 814 087 €	95%	3 352 957 €	77%							93 600 €	forfait	412 800 €	
		6 466 467 €	6 923 286 €	6 466 467 €	0 €		120 000 €		0 €		84 000 €		5 952 867 €		5 153 685 €		0 €		0 €		0 €		309 600 €		684 000 €	
24 - AMENAGEMENTS																										
Aménagement Boulevard Herriot	GMCA	615 708 €	738 850 €	615 708 €	84 301 €	14%	291 407 €	47%	120 000 €		120 000 €	19%														
		615 708 €	738 850 €	615 708 €	84 301 €		291 407 €		120 000 €		120 000 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €		0 €	
		10 288 570 €	11 167 936 €	10 288 570 €	84 301 €		595 657 €		120 000 €		204 000 €		6 777 645 €		5 173 685 €						288 614 €		2 198 353 €		684 000 €	

Contrat : C0698 Convention CA Grand Montauban
Opération : C0698-14-0001 Ingénierie interne

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0698-14-0001	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	24820009900013 GRAND MONTAUBAN-COMM. D'AGGLOMERATION	Intitulé de l'opération	Ingénierie interne
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
Placée sous l'autorité de la direction de l'Habitat, la conduite de projet sera chargée de piloter et coordonner le nouveau programme de renouvellement urbain ainsi que de mettre en place le dispositif de gestion urbaine et sociale de proximité. Elle sera le référent dans ces deux domaines et sera garant des plannings, du suivi administratif, financier et juridique ainsi que sur toutes les dimensions du projet de renouvellement urbain. Les missions seront : Renouvellement urbain : • Pilotage et suivi du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) • Coordination du bureau d'études en charge des études • Suivi de l'avancement du projet : coordination des différentes instances de suivi (comités techniques, comités de pilotage, réunions de travail, revues de projet) • Pilotage du bureau d'études d'assistance à maîtrise d'ouvrage OPCI • Appui à l'instruction technique, administrative et financière des dossiers de subventions ANRU des opérations • Mise en œuvre et suivi de la convention NPNRU (suivi de travaux, concertation avec les habitants, suivi planning, financements, reporting) • Suivi et coordination relogement à l'échelle intercommunale, en lien avec le service habitat (participation aux groupes de suivi social), • Pilotage et mise en œuvre de la concertation. • mise en œuvre des projets et des actions d'accompagnement au changement dans le quartier Gestion urbaine et sociale de proximité : • Elaborer, mettre en œuvre et piloter le dispositif de GUSP à l'échelle du NPNRU • Proposer la stratégie d'ensemble : axes prioritaires, actions et indicateurs • Assurer le suivi du dispositif en coordonnant les instances de suivi et le tissu partenarial (notamment Etat, bailleurs sociaux, services communautaires et municipaux, polices nationale et municipale, associations...) • Coordonner et harmoniser les objectifs des partenaires en favorisant des actions mutualisées et des outils communs • Favoriser la concertation et l'implication des habitants aux actions et problématiques rencontrées en assurant une présence quotidienne sur le territoire • Proposer des solutions innovantes aux problématiques récurrentes			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP082002 - Médiathèque-Chambord	82000 - MONTAUBAN	Médiathèque-Chambord 82000 Montauban	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires
Date de prise en compte anticipée des dépenses	courrier du DT du 21/09/2021

Date de prise en compte anticipée des dépenses

Courrier du DT du 21/09/2021

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2021	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	287 500,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	143 750,00 €

Contrat : C0698 Convention CA Grand Montauban
Opération : C0698-14-0002 Histoire et mémoire

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0698-14-0002	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	24820009900013 GRAND MONTAUBAN-COMM. D'AGGLOMERATION	Intitulé de l'opération	Histoire et mémoire
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
Développement d'actions mémorielles en articulation avec la maison des projets. Différentes actions de valorisation sont prévues à travers des missions internes aux collectivités et des associations locales, à savoir : - des réalisations filmographiques ou photographiques relatives au(x) quartier(s) et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain - des types d'événements ponctuels organisés à l'aide de la Médiathèque Mémo pour valoriser l'histoire du quartier comme une exposition photo, un atelier d'écriture pour les habitants, une organisation de rencontres découvertes - des créations artistiques en phase de pré-chantier comme par exemple une fresque urbaine (« street art ») reprenant les composantes clés de l'identité du quartier comme un témoignage offert aux habitants actuels et futurs			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP082002 - Médiathèque-Chambord	82000 - MONTAUBAN	Médiathèque-Chambord 82000 Montauban	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2022	10

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	20 000,00 €
Taux max NPNRU	35,00 %
Subvention ANRU NPNRU	7 000,00 €

Contrat : C0698 Convention CA Grand Montauban
Opération : C0698-14-0003 Concertation Communication

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0698-14-0003	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	24820009900013 GRAND MONTAUBAN-COMM. D'AGGLOMERATION	Intitulé de l'opération	Concertation Communication
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
Mission d'AMO qui aura pour objectif : L'Elaboration d'une stratégie de concertation sur le temps de la convention : Mission d'appui conseil sur la méthode, le contenu et la programmation de la concertation / définition des contenus et calendriers de la concertation, des supports et outils dédiés tout au long du projet, mobilisables au sein de la Maison des projets (supports d'information et de médiation : maquettes, panneaux etc...) L'Association des habitants, du conseil citoyen et accompagnement du changement La stratégie de concertation a vocation à aboutir sur un plan d'actions.			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP082002 - Médiathèque-Chambord	82000 - MONTAUBAN	Médiathèque-Chambord 82000 Montauban	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2022	3

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	15 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	7 500,00 €

Contrat : C0698 Convention CA Grand Montauban
Opération : C0698-21-0004 Démolition immeubles P (60 LLS)

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0698-21-0004	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	27820001900018 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT	Intitulé de l'opération	Démolition immeubles P (60 LLS)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
La démolition du bâtiment P de la résidence Chambord est le cœur du projet de renouvellement urbain devant faire l'objet du conventionnement ANRU. Ce bâtiment de 60 logements, situé au droit d'une des principales entrées de ville de Montauban est particulièrement visible. Il se situe de plus à proximité immédiate d'opérations menées dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain et d'opérations importantes de construction et d'aménagement réalisées par le Grand Montauban (aménagement de voiries, construction de la Médiathèque, du centre aqua récréatif....). La présence de cet environnement en pleine mutation met d'autant plus en lumière la nécessité d'intervenir sur ce bâtiment étant donné son état de vétusté et sa présence imposante par rapport à son environnement à dominante de petits collectifs et de logements individuels. L'orientation prise de sa démolition s'est construite sur le fait qu'une réhabilitation, même ambitieuse, n'apporterait pas un résultat satisfaisant pour les raisons notamment suivantes : - le RDC du bâtiment est surelévé, ce qui le rend inaccessible pour les personnes à mobilité réduite, - la réhabilitation de ce type de construction ne permettrait pas de donner une grande qualité aux logements : absence de balcons, isolation phonique réduite, circulations communes inadaptées... De plus, la longueur du bâtiment crée un effet barrière et coupe l'arrière du secteur Chambord d'une partie du quartier. La démolition permettrait de créer de nouvelles percées visuelles et praticables par les modes doux, ce qui améliorerait l'intégration du secteur à l'ensemble du quartier et l'attractivité des autres bâtiments de la résidence Chambord. La démolition de ce bâtiment, au-delà de son intérêt pour requalifier cette entrée de ville majeure de Montauban, est donc essentielle pour le renouveau de ce quartier, sa transparence, son fonctionnement urbain et son attractivité en matière de demande locative et de développement de l'initiative privée pour une plus grande diversité sociale et fonctionnelle (construction en promotion de logements privés ou bureaux, amélioration du marché immobilier environnant...).			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP082002 - Médiathèque-Chambord	82000 - MONTAUBAN	Chambord	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	Copil du 07/05/2021 et courrier de la Madame la Préfète du 21/09/2021

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2021	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 416 781,45 €
Taux max NPNRU	90,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 275 103,31 €

Contrat : C0698 Convention CA Grand Montauban
Opération : C0698-31-0006 Avenue de COS 24 PLUS 12 PLAI

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0698-31-0006	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	27820001900018 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT	Intitulé de l'opération	Avenue de COS 24 PLUS 12 PLAI
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
Il s'agit d'une opération en VEFA de 41 logements dont 37 en collectifs et 4 villas individuelles. Elle est située avenue de Cos à Montauban.			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP082002 - Médiathèque-Chambord	82000 - MONTAUBAN	avenue de Cos	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	36
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	24	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	12

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2022	7

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	295 200,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	117 600,00 €
Subvention ANRU NPNRU	93 600,00 €

Contrat : C0698 Convention CA Grand Montauban
Opération : C0698-31-0007 RUE DE L'EGALITE 6 PLAII- MONTAUBAN

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0698-31-0007	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	27820001900018 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT	Intitulé de l'opération	RUE DE L'EGALITE 6 PLAII- MONTAUBAN
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
Dans le cadre de la reconstitution hors site, Tarn et Garonne Habitat a ciblé un immeuble en acquisition amélioration situé en centre-ville de Montauban. Ce bâtiment est situé à l'angle du 92 rue Léon Cladel et 2 rue de l'Egalité à Montauban. Cet immeuble est constitué de 4 T2 et de 2 T3 d'une surface totale de 267 m2. Tarn et Garonne Habitat a acquis cet immeuble en 2020. Ce bâtiment est aujourd'hui occupé et géré par l'association SOLIHA. Tarn et Garonne Habitat prévoit d'agréer ces logements en PLAII et de poursuivre leur gestion avec SOLIHA. Ce bâtiment est idéalement situé proche de nombreux commerces et équipements. Il présente de plus une qualité et identité architecturale remarquables que nous souhaitons maintenir dans le cadre du projet : façade en brique et pierre de taille, organisation intérieure par coursives, cour intérieure, verrière, boiseries remarquables notamment. Les travaux à mener sur ce bâtiment seront conséquents et coûteux au vu de son état de vétusté, de sa faible qualité thermique, de son intérêt architectural et de sa situation au sein d'un périmètre de protection ABF. En effet le bâtiment est situé à 120 mètres du bâtiment de l'Hospice Inscrit aux Monuments Historiques et à 240 mètres de la Maison Dorée située Grande rue Villeneuve également inscrite aux Monuments Historiques (les notices de la base Mérimée de ces bâtiments sont annexées à la présente note). Le bâtiment est également situé proches de nombreux autres Monuments Historiques situés dans un rayon de 300 à 500 mètres et notamment la Place Nationale. Enfin, cette opération participe pleinement à la volonté de reconquête du bâti ancien porté par la Ville Montauban dans le cadre du projet Action Cœur de Ville. Le maintien et le développement de ces logements en cœur de ville, à proximité de tous les équipements, commerces et services, s'inscrit foncièrement dans cette dynamique de territoire. L'estimation des travaux est actuellement en cours, la majoration de financements sur cette opération sera déterminante pour arrêter le budget final des travaux.			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP082002 - Médiathèque-Chambord	82000 - MONTAUBAN	Rue de l'Egalité	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Acquisition amélioration	Nombre prévisionnel de logements concernés	6
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS		Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAII	6

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Acquisition amélioration - Majoration du montant forfaitaire de l'aide principale	Copil du 07/05/2021 et courrier de Madame la Préfète du 21/09/2021
Localisation dans un QPV,un quartier ayant bénéficié du PNRU,une commune dont la part de LLS>50%	"hors site mais en QPV (centre-ancien) – Validé par courrier DG du 29/11/2021"

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2022	4

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	94 800,00 €
Subvention ANRU NPNRU	75 600,00 €

Contrat : C0698 Convention CA Grand Montauban
Opération : C0698-31-0008 18 PLAI HORS SITE

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0698-31-0008	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	27820001900018 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT	Intitulé de l'opération	18 PLAI HORS SITE
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
Le projet doit comprendre la reconstruction de 60 logements dont 36 PLAI et 24 PLUS. 2 opérations sont déjà identifiées comportant 24 PLUS et 18 PLAI. Il restera à identifier 18 PLAI à reconstruire, objet de cette FAT générique. Ces 18 logements seront reconstruits en priorité dans les communes soumises à la loi SRU du Grand Montauban : Montauban, Bressols, Montbeton.			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP082002 - Médiathèque-Chambord			

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	18
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS		Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	18

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2023	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	176 400,00 €
Subvention ANRU NPNRU	140 400,00 €

Contrat : C0698 Convention CA Grand Montauban
Opération : C0698-34-0005 RESIDENSIALISATION BATIMENTS A B R N O RESIDENCE CHAMBORD

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0698-34-0005	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	27820001900018 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT	Intitulé de l'opération	RESIDENSIALISATION BATIMENTS A B R N O RESIDENCE CHAMBORD
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements		

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Les abords de ces bâtiments de la résidence Chambord présentent plusieurs problématiques :

- les espaces de stationnement, les cheminements et une partie des espaces verts sont vétustes et nécessitent une requalification,
- les limites entre les espaces résidentiels de chaque bâtiment, les espaces communs à l'ensemble de la résidence et les espaces publics ne sont pas clairement définis, ce qui pose des difficultés dans les usages et la gestion des espaces,
- les abords de certains bâtiments sont fréquentés par des personnes extérieures au quartier, ce qui pose des problèmes de gestion et d'incivilité,
- le fonctionnement des abords (circulations piétonnes, espaces de stationnement) est à améliorer,
- le projet de démolition du bâtiment P et les reconstructions nécessitent de redéfinir précisément les emprises foncières attachées à chaque bâtiment et d'adapter le fonctionnement des abords des bâtiments en conséquence,
- les constructions neuves et l'aménagement public des abords nécessitent d'avoir un niveau d'intervention aux abords des bâtiments existant d'un niveau équivalent pour ne pas créer un effet de déqualification de ces bâtiments existants.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP082002 - Médiathèque-Chambord	82000 - MONTAUBAN	Chambord

Caractéristiques de l'opération

Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	Cadre d'intervention	
--------------------------------------	---------------------------	----------------------	--

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2022	9

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 138 500,00 €
Taux max NPNRU	40,00 %
Subvention ANRU NPNRU	455 400,00 €

N°	Description des opérations	Catégorie de l'opération	Localisation (QPV, commune de réalisation)	Logements (nombre, PLAI, PLUS)			Maitre d'ouvrage	Dépenses à financer	Dépenses à financer	RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE																	Détail ANRU NPNRU	Dont détail des prêts et reste à charge du maitre d'ouvrage						Calendrier	
				SIRET MO	Coûts HT	Coûts TTC	Subv ANRU NPNRU %	Etat %	Commune %	EPCI %	Département %	Région %	Bailleur social %	CDC %	Europe %	ANAH %	Subv ANRU PIA %	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage %	Valorisation foncière et autres recettes %	Assiette subv ANRU %	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAÎ %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %	Lancement (année, semestre)	Durée en semestres								
14	Etudes et conduite de projet																																		
C0698-14-0001	Ingénierie interne	NPR	QP082002 MONTAUBAN 82121	0	0	0	GRAND MONTAUBAN-COMM. D 24820009900013	287 500,00 €	287 500,00 €	143 750,00 € 50,00 %	0,00 %	0,00 %	143 750,00 € 50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	287 500,00 € 50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2021 / S1	10							
C0698-14-0002	Histoire et mémoire	NPR	QP082002 MONTAUBAN 82121	0	0	0	GRAND MONTAUBAN-COMM. D 24820009900013	20 000,00 €	24 000,00 €	7 000,00 € 29,17 %	0,00 %	0,00 %	17 000,00 € 70,83 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	20 000,00 € 35,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2022 / S2	10							
C0698-14-0003	Concertation Communication	NPR	QP082002 MONTAUBAN 82121	0	0	0	GRAND MONTAUBAN-COMM. D 24820009900013	15 000,00 €	18 000,00 €	7 500,00 € 41,67 %	0,00 %	0,00 %	10 500,00 € 58,33 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	15 000,00 € 50,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2022 / S1	3							
Sous total				0	0	0		322 500,00 €	329 500,00 €	158 250,00 € 48,03 %	0,00 %	0,00 %	171 250,00 € 51,97 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %									
15	Relogement des ménages avec minoration de loyer																																		
Sous total																																			
21	Démolition de logements locatifs sociaux																																		
C0698-21-0004	Démolition immeubles P (60 LLS)	NPR	QP082002 MONTAUBAN 82121	60	0	0	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT 27820001900018	1 705 395,45 €	1 762 100,45 €	1 275 103,31 € 72,36 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	288 614,00 € 16,38 %	1 416 781,45 € 90,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2021 / S2	6							
Sous total				60	0	0		1 705 395,45 €	1 762 100,45 €	1 275 103,31 € 72,36 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	288 614,00 € 16,38 %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %									
22	Recyclage de copropriétés dégradées																																		
Sous total																																			
23	Recyclage de l'habitat ancien dégradé																																		
Sous total																																			
24	Aménagement d'ensemble																																		
Sous total																																			
31	Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux																																		
C0698-31-0006	Avenue de COS 24 PLUS 12 PLAÎ	NPR	QP082002 MONTAUBAN 82121	36	12	24	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT 27820001900018	4 015 687,00 €	4 359 357,00 €	93 600,00 € 2,15 %	0,00 %	0,00 %	72 000,00 € 																						

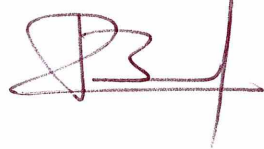
C6 Tableau des aides de la Caisse des dépôts

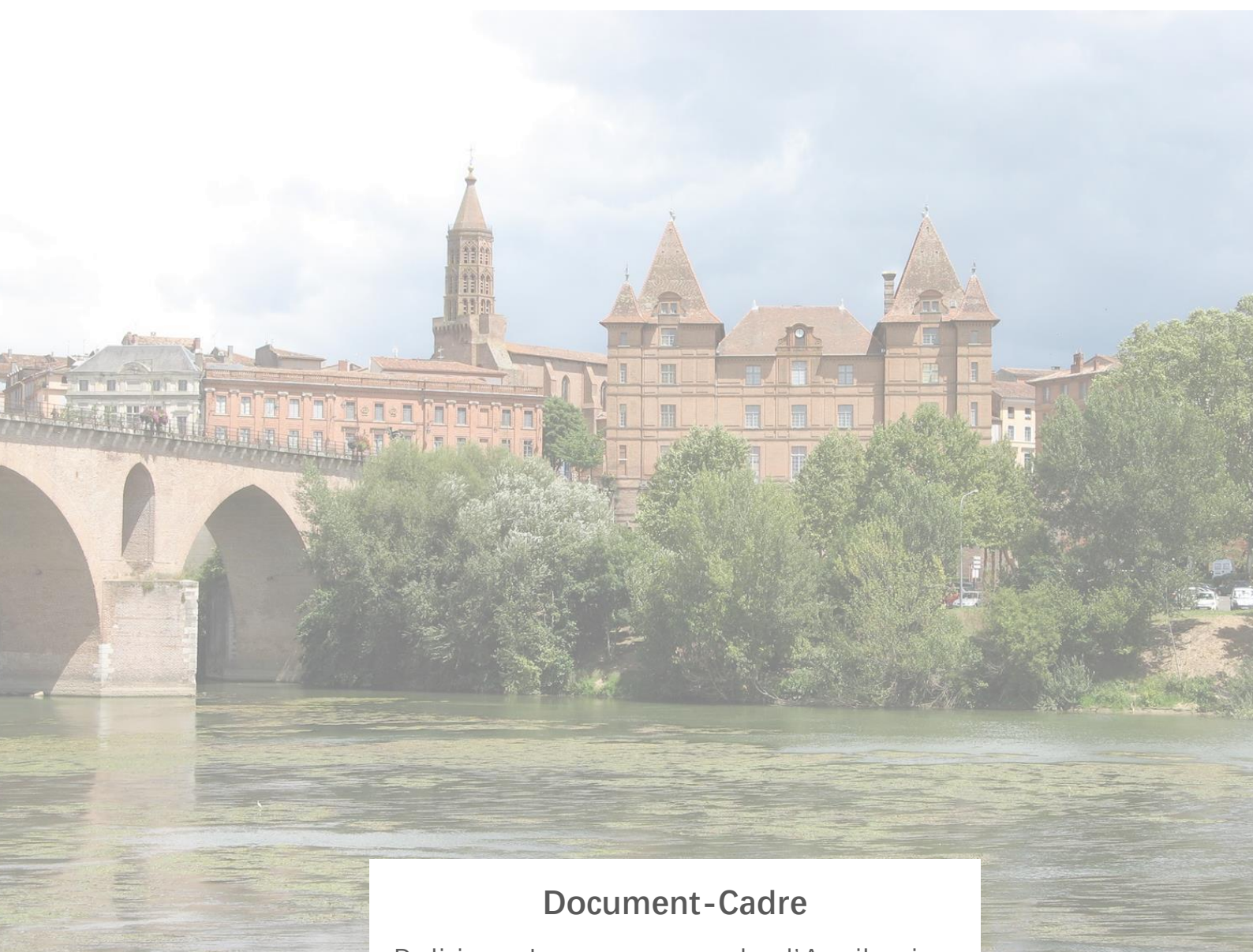
Maître d'Ouvrage	Cout d'inv. H.T.	Subv. CDC*	Fonds propres GMCA – H.T.
GMCA	40 000 €	20 000 €	20 000 €

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																																
N° PROTOCOLE : 445 LOCALISATION																							PRETS				ECHEANCIER					
ZONE INTERVENTION INSEE 04500 COMMUNE																																
82121/Montauban/OPV régional/Médiathèque - Chambord 82121																																
PORTEUR DE PROJET																																
GRAND MONTAUBAN-COMM. D'AGGLOMERATION																																
N° de protocole (3 caractères) N° INSEE (OPV sur 7 caractères) N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) N° Chrono - Identifiant de l'opération (financement ou équipement d'opération physique) (sur 4 caractères) N° Chrono - Opérations physiques élémentaires (objet d'une attribution de subvention)																																
COMMENTAIRE	LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COU PAR	MAITRE D'OUVRAGE	COUT RT	AUX IVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE	EPCI	CONSEIL GENERAL	CONSEIL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC	EUROPE	ANAH	AUTRES	ANRU	PRETS	Pour mémoire	Pour mémoire	Démarrage	Autre en	Ver							
	OPV DE LIEU DE RATTACHEMENT (ou de CPV assimilé de commu	NBRE	TYPE (M.J.R.)	NBRE	SDP	LOGT	M2		FINANCEMENT PREVISIONNEL					y compris les prêts																		
										%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%								
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																
445 6082002 14 0001 001 pilotage operationnel	NPR QP082002			0,00	0,00	0,00	82/GRAND MONTAUBAN-COMM. D'	40 000,00	20,00%	48 000,00	40 000,00	0,00	0,00%	20 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%							
445 6082002 14 0001 002 Etude urbaine ensablère sous etude 1 et	NPR QP082002			0,00	0,00	0,00	82/GRAND MONTAUBAN-COMM. D'	98 000,00	20,00%	117 500,00	98 000,00	0,00	0,00%	40 300,00	41,12%	0,00	0,00%	8 700,00	8,88%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	49 000,00	50,00%							
445 6082002 14 0001 003 Etude urbaine ensablère sous etude 2 ec	NPR QP082002			0,00	0,00	0,00	82/GRAND MONTAUBAN-COMM. D'	12 000,00	20,00%	14 400,00	12 000,00	0,00	0,00%	4 200,00	35,00%	0,00	0,00%	1 800,00	15,00%	6 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%							
445 6082002 14 0001 004 AMO OPCU	NPR QP082002			0,00	0,00	0,00	82/GRAND MONTAUBAN-COMM. D'	24 882,00	20,00%	29 858,40	24 882,00	0,00	0,00%	12 441,00	50,30%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 441,00	50,00%							
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET		0	0	0,00	0,00	0,00		174 882,00		209 858,40	174 882,00	0,00	0,00%	76 941,00	44,00%	0,00	0,00%	10 500,00	6,00%	6 000,00	3,43%	0,00	0,00%	0,00	0,00%							
TOTAL		0	0	0,00				174 882,00		209 858,40	174 882,00	0,00	0,00%	76 941,00	44,00%	0,00	0,00%	10 500,00	6,00%	6 000,00	3,43%	0,00	0,00%	0,00	0,00%							

29 NOV. 2017

Signatures :

Le Préfet du Département de Tarn-et-Garonne Monsieur Pierre BESNARD 	Le Délégué territorial de l'ANRU, Monsieur Pierre BESNARD 
La Présidente du GMCA, Madame Brigitte BAREGES 	Le Directeur de Tarn-et-Garonne Habitat, Monsieur François TOULET 
L'adjointe au Maire de la Ville de Montauban, Madame Laurence PAGES 	Le Directeur Régional de la Caisse des Dépôts et consignations, Monsieur Thierry RAVOT 



Document-Cadre

Politique Intercommunale d'Attribution

Juin 2021



Table des matières

A. Abréviations	3
1. Textes de référence	3
2. Financements et plafonds d'éligibilité en logement social depuis 1997	3
3. Autres abréviations du document	4
B. Avant-propos	5
1. La réforme des attributions	5
2. Rappel réglementaire	5
3. Elaboration du Document-Cadre et de la Convention Intercommunale d'Attribution	7
4. Un outil au service de la politique de l'habitat	8
C. Diagnostic territorial	9
D. Les orientations intercommunales d'attribution et leur mise en œuvre	10
1. Favoriser la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération	10
Objectif réglementaire : Attributions aux ménages à faibles ressources hors QPV	10
Objectif réglementaire : Attributions en QPV aux ménages aux ressources supérieures à ceux du 1 ^{er} quartile	13
2. Garantir l'accès au parc social des publics prioritaires	14
Objectif réglementaire : Attribution aux publics prioritaires	14
3. Favoriser les parcours résidentiels pour les locataires du parc social	16
Objectif intercommunal : favoriser le parcours résidentiel des ménages concernés par les opérations NPNRU	16
Objectif intercommunal : favoriser le parcours résidentiel des locataires du parc social	17
E. Pilotage et suivi de la politique intercommunale d'attribution	17
1. La Conférence Intercommunale du Logement	17
2. La Commission de Coordination	18
F. Récapitulatif des orientations d'attribution	19
G. Annexes	20
1. Diagnostic territorial	20
2. Données de la demande et des attributions 2020 : extractions du SNE	25



A. Abréviations

1. Textes de référence

CCH	Code de la construction et de l'habitation
Loi SRU	(Lien) Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain
Loi DALO	(Lien) Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
Loi ALUR	(Lien) LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Loi E&C ou LEC	(Lien) LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
Loi ELAN	(Lien) LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (1)

2. Financements et plafonds d'éligibilité en logement social depuis 1997

Classement des financements et plafonds d'éligibilité par ordre croissant du niveau de loyer correspondant :

PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLS	Prêt locatif social
PLI	Prêt locatif intermédiaire



3. Autres abréviations du document

GMCA	Grand Montauban Communauté d'Agglomération
CAL	Commission d'attribution des logements
CALEOL	Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CIA	Convention intercommunale d'attribution
CIL	Conférence intercommunale du logement
CILS	Commission Interservices pour le Logement Social
CUS	Convention d'Utilité Sociale
DDETS	Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
LLS	Logement locatif social, logement Hlm
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
OPS	Enquête d'occupation du parc social
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PLH	Programme local de l'habitat
PLUIH	Plan local d'urbanisme intercommunal et habitat
PPGDID	Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs
PSP	Plan stratégique de patrimoine
Q1 (seuil)	Extrait de l'article L. 441-1 du CCH : « [...] niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de [l'EPCI] enregistrés dans le {SNE} »
QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
RPLS	Répertoire sur le parc locatif social
SNE	Système national d'enregistrement



B. Avant-propos

1. La réforme des attributions

Depuis plusieurs années, la réglementation autour de l'information des demandeurs de logements sociaux, de la gestion de la demande et des attributions a connu plusieurs évolutions.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a tout d'abord facilité le dépôt de la demande pour les demandeurs avec la mise en place du dossier unique, et la possibilité d'enregistrer sa demande en ligne. Elle désigne les EPCI comme chefs de files de la politique du logement à l'échelle de leur territoire, où les dispositions relatives à l'information du demandeur, de gestion de la demande, et des attributions doivent faire l'objet d'orientations intercommunales : c'est la mise en place du PPGDID, du Document-Cadre et de la CIA.

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 vise à favoriser la mixité sociale par la mise en place de plusieurs objectifs réglementaires d'attribution en fonction des ressources des demandeurs, ou du caractère prioritaire de la demande.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 introduit trois dispositifs structurants dans la gestion de la demande et des attributions :

- 📌 La CALEOL (article 109 de la loi ELAN, Articles L442-5-2 / L441-2 / L442-3-1 du CCH). Il s'agit d'examiner régulièrement l'occupation sociale des logements.
- 📌 La cotation de la demande (décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019). Chaque demande fera l'objet d'une cotation qui sera un élément d'aide à la décision pour l'instruction des demandes et les décisions d'attribution.
- 📌 La gestion en flux des réservations (décret n°2020-145 du 20 février 2020). En contrepartie de leur contribution aux opérations du logement social, les réservataires se voient accorder un flux annuel de logements.

Ainsi, les enjeux de mixité sociale et d'équité dans l'accès au parc social font évoluer les pratiques de gestion de la demande et d'attribution, qui ont vocation à être harmonisées à l'échelle intercommunale.

2. Rappel réglementaire

Dans un contexte de crise du logement, **faciliter l'accès au logement des ménages et rendre le système d'attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable** sont des enjeux majeurs auxquels sont confrontés les politiques publiques et les acteurs du logement social depuis plusieurs années.

La **réforme de la gestion des demandes de logement social et du régime des attributions** a pour objectif de contribuer à :

- Une **plus grande transparence** vis-à-vis du demandeur ;
- Une **meilleure lisibilité** dans le parcours du demandeur, qui tient aujourd'hui un rôle plutôt passif dans le processus d'attribution ;



- Une **meilleure efficacité** dans le traitement des demandes ;
- Une **plus grande équité** dans le système d'attribution des logements.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR impose la mise en place d'une **politique des attributions harmonisée à l'échelle intercommunale**. Celle-ci viendra compléter la politique de l'habitat incarnée par les programmes locaux de l'habitat au sein desquels le volet relatif aux attributions est souvent limité, voire inexistant.

Le volet « Réformer la gestion des demandes et des attributions de logement social » de la loi ALUR (Article 97) vise à répondre aux enjeux actuels :

- ❶ **Simplifier les démarches des demandeurs**, pour plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution ;
- ❷ **Instaurer un droit à l'information** du public et des demandeurs de logement social ;
- ❸ **Placer les EPCI en position de chef de file** de la politique locale de gestion de la demande de logement social et des attributions de logements sociaux ;
- ❹ Mettre en œuvre une **politique intercommunale** et partenariale de la gestion des demandes et des attributions.

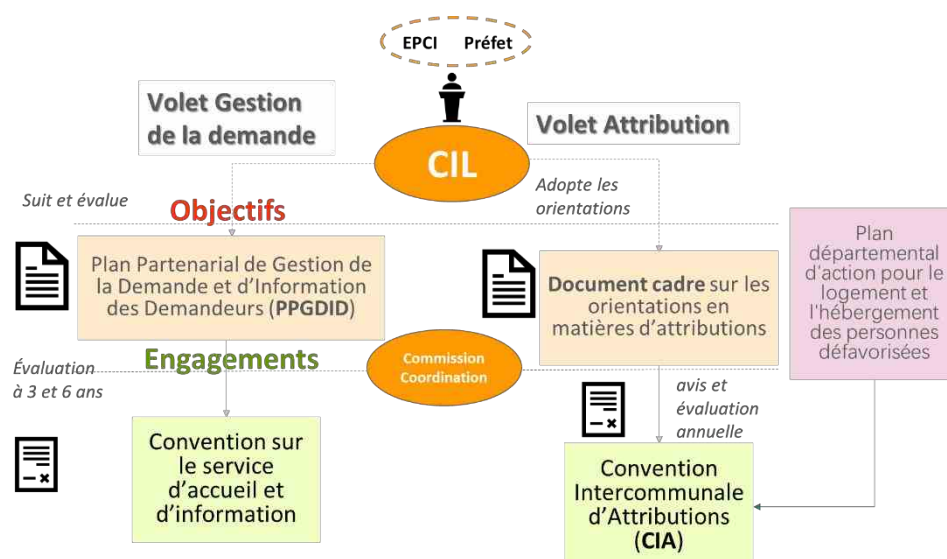
La loi ALUR prévoit, dans le cadre des mesures applicables au niveau intercommunal, que tout EPCI doté d'un Programme Local de l'Habitat approuvé (cas du Grand Montauban Agglomération), élabore un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGD)**.

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité & à la Citoyenneté vient enfin :

- ❶ Préciser, sur certains points très opérationnels, le contour du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (notamment concernant les demandeurs prioritaires, la qualification du parc social, le dispositif de « location voulue ») ;
- ❷ Compléter et enrichir les dispositifs relatifs aux attributions des logements sociaux.

La politique intercommunale d'attribution s'appuie sur les articles suivants :

- L.441-1 du CCH, sur l'accès au parc social des publics prioritaires
- L. 441-1-1 du CCH, sur la mise en place de la CIA
- L. 441-1-6 du CCH, sur le contenu de la CIA





3. Elaboration du Document-Cadre et de la Convention Intercommunale d'Attribution

L'élaboration du Document-Cadre et de la Convention Intercommunale d'Attribution repose sur un diagnostic partagé du fonctionnement du parc social et d'équilibre au sein du territoire intercommunal. Un diagnostic territorial et des premières orientations d'attribution ont été réalisés en 2019¹. Ce travail a été repris à l'occasion de deux ateliers partenariaux réalisés en 2021 :

- 📍 Le 15 avril 2021, sur la déclinaison locale des objectifs réglementaires d'attribution
- 📍 Le 12 mai 2021, sur les mesures favorisant les parcours résidentiels des locataires du parc social

Ces deux ateliers ont réuni les bailleurs sociaux, les élus du territoire, le service habitat du GMCA, les services de la DETS.

Le document-cadre définit les orientations intercommunales d'attribution. La convention intercommunale d'attribution (CIA) détaille les engagements des parties prenantes pour mettre en œuvre les orientations intercommunales d'attribution. La CIA fera l'objet d'un autre document, signé par l'ensemble des parties prenantes.

La Commission Intercommunale du Logement (CIL) du 1^{er} juin 2021 a approuvé les orientations d'attribution présentées dans le présent document-cadre.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), lorsqu'elle sera signée par les parties prenantes, sera soumise à l'avis du Comité de suivi du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

¹ Document d'orientations stratégiques et d'engagements en matière d'attributions, Communauté d'Agglomération du Grand Montauban, avec le cabinet FORs, octobre 2019.



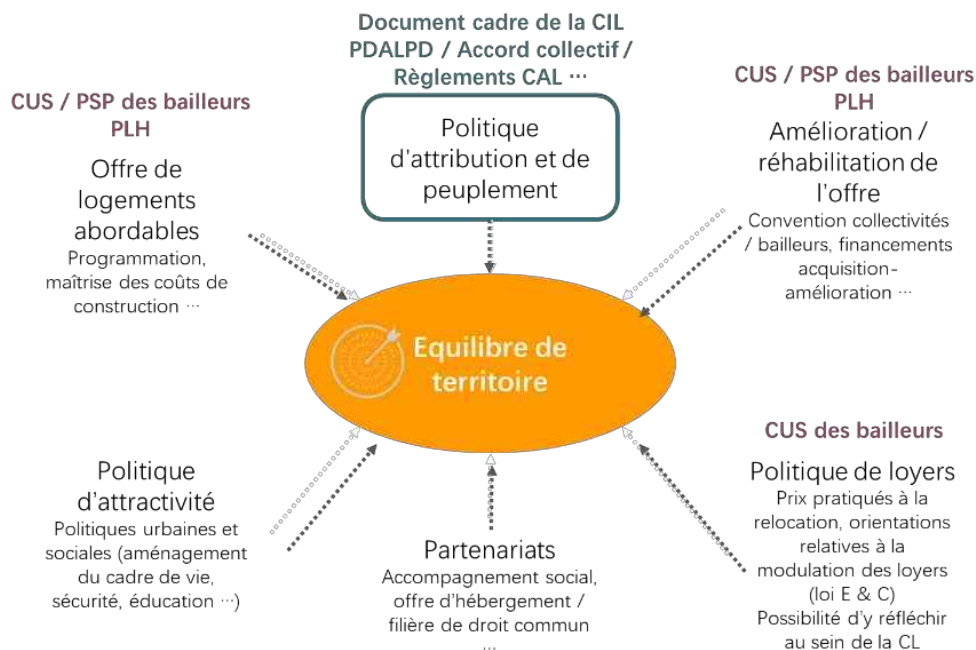
4. Un outil au service de la politique de l'habitat

Les acteurs du territoire constatent que les attributions ne peuvent constituer le seul levier de rééquilibrage du peuplement sur le territoire. Les attributions sont conditionnées par :

- ❶ Les niveaux des loyers, aujourd'hui dépendants des modes de financement initiaux du logement
- ❷ Les typologies de l'offre existante
- ❸ L'abondance de l'offre et donc, par les projets de construction
- ❹ Les libérations de logements sur l'offre existante et ainsi le rythme de rotation des occupants du parc existant

En complément de la politique d'attribution et de peuplement, dont les grandes orientations sont définies dans le présent document, d'autres leviers pourront ainsi contribuer à une réduction des déséquilibres, et notamment :

- ❶ **La politique de l'offre de logements sociaux** à travers sa répartition territoriale et la politique d'entretien et de développement
- ❷ **La politique de loyers des bailleurs** en veillant à ne pas mettre en péril les équilibres financiers des bailleurs et/ou diminuer la satisfaction des demandeurs
- ❸ **Les partenariats** (accompagnement social, offre d'hébergement...)





C. Diagnostic territorial

Le diagnostic territorial a été réalisé en octobre 2019 dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Médiathèque-Chambord, notamment par l'exploitation :

- 📍 du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux.
- 📍 de l'enquête d'Occupation Sociale des Logements locatifs sociaux.
- 📍 d'entretiens individuels
- 📍 d'ateliers de travail.

Il en ressort notamment :

- 📍 Un parc social d'un peu moins de 5 000 logements locatifs sociaux
- 📍 Un parc social très concentré, avec 94% du parc social de l'EPCI sur la commune de Montauban
- 📍 La moitié du parc social de l'EPCI est en quartier prioritaire de la ville, avec deux QPV : Médiathèque-Chambord et Cœur de Ville
- 📍 Les logements locatifs sociaux représentent 16% des logements de la commune de Montauban.
- 📍 8 des 11 communes de l'EPCI ont un parc social
- 📍 L'accueil des ménages les plus précaires dans les QPV
- 📍 2 principaux bailleurs sur le territoire :
 - Tarn-et-Garonne Habitat – 1 969 logements (46%)
 - Promologis – 1 644 logements (39%)

Le diagnostic complet est annexé au présent document.

Dans le cadre de la définition des orientations d'attribution, les données de la gestion de la demande et des attributions ont été mises à jour avec l'exploitation des données 2020 du Système National d'Enregistrement (SNE). Il en ressort notamment :

- 📍 2 284 demandes en cours au 31 décembre 2020
- 📍 373 attributions sur l'ensemble de l'année 2020
- 📍 Une tension en hausse, avec 6 demandes pour 1 attribution
 - 5 demandes pour 1 attribution pour les primo-demandeurs
 - 10 demandes pour 1 attribution pour les demandes de mutation
- 📍 L'ancienneté moyenne des attributions s'élève à 11 mois.
- 📍 L'âge moyen des demandeurs est de 43 ans.
- 📍 Les demandes les mieux satisfaites sont celles des familles monoparentales.
- 📍 Il y a de fortes tensions sur les petites typologies (T1 et T2), et sur les très grands logements (T5).

Les données complètes de la demande et des attributions de 2020 sont annexées au présent document.

Chaque orientation intercommunale d'attribution fait l'objet d'une partie diagnostic.



D. Les orientations intercommunales d'attribution et leur mise en œuvre

1. Favoriser la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération

Du fait de la structure du parc, les logements en quartiers prioritaires de la ville QPV proposent des niveaux de loyer abordables pour les ménages aux plus faibles ressources. C'est d'autant plus vrai sur les territoires avec un manque de logements financés PLAI - offrant les niveaux de loyers les plus bas - comme c'est le cas sur l'agglomération du Grand Montauban malgré l'intégration systématique de logements de ce type dans les opérations LLS depuis plusieurs années. Dans un souci de mixité sociale, la loi Egalité et Citoyenneté définit deux objectifs d'attribution pour que :

- ❶ des ménages à faibles ressources puissent être logés en dehors des quartiers prioritaires de la ville.
- ❷ des ménages aux ressources plus élevées se voient proposer des logements en quartier prioritaire de la ville.

Objectif réglementaire : Attributions aux ménages à faibles ressources hors QPV

- ❶ **25 % des attributions** annuelles, suivies de baux signés, seront consacrés :
 - à **des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur au seuil du premier quartile** de ressources des demandeurs du territoire.
 - **ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain** ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

Explication de l'objectif

Cet objectif d'attribution vise à favoriser les attributions à des ménages ayant de faibles ressources, notamment le quart des demandeurs aux ressources les plus faibles. Le seuil du premier quartile en 2020 sur la commune de Montauban était de 7 388 € annuel par unité de consommation (soit 616 € mensuel).

Il permet aux ménages aux ressources les plus faibles d'accéder aux quartiers les plus attractifs.

Il s'agit également de reloger en dehors des quartiers prioritaires les ménages dont le logement fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

L'objectif est exprimé en attributions suivies de baux signés.



Atteinte de l'objectif sur le territoire

Les données présentées concernent l'année 2020, à l'échelle de l'EPCI :

Total des attributions	Attributions hors QPV	Objectif 2020 d'attributions hors QPV pour le 1 ^{er} Quartile	Attributions hors QPV pour le 1 ^{er} Quartile réalisées en 2020
373	258	63	52

En 2020, **20%** des attributions hors QPV l'ont été à des demandeurs aux ressources inférieures au 1^{er} quartile ou aux ménages relogés dans le cadre de la rénovation urbaine, alors que l'objectif réglementaire est de 25%. Il manquait 11 attributions à ce public pour atteindre l'objectif.

Commune	Hors QPV inférieures au seuil (hors ANRU)	Hors QPV relogés ANRU	Dont hors QPV relogés ANRU et inférieures au seuil	Total radiations pour attrib hors QPV	Quotient (3+4)/6
Albefeulle-Lagarde	0	0	0	1	0,00%
Bressols	0	0	0	4	0,00%
Corbarieu	0	0	0	1	0,00%
Lamothe-Capdeville	0	0	0	1	0,00%
Montauban	50	0	0	223	22,42%
Montbeton	2	0	0	28	7,14%
Reyniès	0	0	0	4	0,00%
Saint-Nauphary	0	0	0	2	0,00%

Au niveau de leur répartition territoriale, on constate que l'essentiel des attributions au 1^{er} quartile ou aux ménages relogés l'ont été sur la commune de Montauban, sans toutefois atteindre l'objectif des 25%. 2 attributions à ces ménages ont été faites à Montbeton, soit 7,14% des attributions sur la commune.



Bailleurs	Objectif 2020	Réalisé en 2020	Réalisé 2020 en pourcentage	Effort pour atteindre l'objectif
MESOLIA	2	0	0%	+ 2
TARN-ET-GARONNE HABITAT	26	27	26,47%	0
S.A. Patrimoine Languedocienne	2	1	14,29%	+ 2
ALTEAL	3	0	0%	+3
S.A. DES CHALETES	2	0	0%	+2
S.A. PROMOLOGIS	31	24	19,06%	+ 7

Seul **Tarn-et-Garonne Habitat** réalise plus de 25% d'attributions hors QPV aux ménages du premier quartile ou aux relogés.

Les autres bailleurs, présents sur le territoire depuis plus récemment, indiquent que leur offre ne leur permet pas de reloger les ménages du premier quartile hors QPV, en raison de niveaux de loyers trop élevés pour ces ménages du fait :

- ❗ de logements plus récents impliquant des loyers trop élevés
- ❗ des financements PLAI en nombre insuffisant (bien qu'un rattrapage soit en cours sur les opérations neuves)
- ❗ des pavillons
- ❗ d'une faible rotation des locataires

Il semblerait également que les demandeurs du 1^{er} quartile de ressources soient des personnes seules, et il est constaté un déficit en petits logements abordables sur l'agglomération. En effet, les quelques *PLAI adaptés* sont essentiellement utilisés au profit des maisons relais.

Certains bailleurs ont noté des écarts entre les données extraites du SNE et celles issues de leur système d'information. Si les corrections ont été apportées dans le présent document, les informations saisies dans le SNE devraient être mieux renseignées pour fiabiliser les données.



Engagements à inscrire dans la CIA :

- ❗ Sur les résidences hors-QPV identifiées comme pouvant accueillir des ménages du premier quartile de ressources, proposer des dossiers de demandeurs du premier quartile de ressources.
- ❗ Diversifier la production de logements hors QPV, avec des petites typologies abordables pour les ménages du premier quartile de ressources (T2 PLAI)
 - À mettre en cohérence avec le PLH
 - À prendre en compte dans les opérations à venir sur les communes carencées SRU
- ❗ Développer l'offre de grandes typologies (T5 ou plus) hors QPV, à proximité des services et avec des places de stationnement afin de répondre aux besoins des familles nombreuses à faibles ressources
- ❗ Mettre en place une politique de loyers dérogatoires pour favoriser l'accès au parc social hors QPV des ménages à faibles ressources

Objectif réglementaire : Attributions en QPV aux ménages aux ressources supérieures à ceux du 1^{er} quartile

- ❗ **Au moins 50 % des attributions** annuelles en QPV seront consacrées :
 - à **des demandeurs dont le niveau de ressources est supérieur au seuil du premier quartile** de ressources des demandeurs du territoire.

Explication de l'objectif

Cet objectif d'attribution vise à favoriser les attributions à des ménages ayant des ressources plus élevées que ceux du premier quartile de ressources, c'est à dire en 2020 sur Montauban aux ménages dont les ressources annuelles sont supérieures à 7 388 € par unité de consommation (soit supérieures à 616 € mensuel).

L'objectif est exprimé en décisions d'attribution.



Atteinte de l'objectif sur le territoire

L'EPCI est légèrement au-dessus du résultat national concernant cette réglementation avec 73,73% des attributions en QPV à destination des quartiles 2, 3 et 4.

La seule commune concernée est Montauban avec un résultat identique.

Commune	En QPV supérieures au seuil (y c. ANRU)	Total radiations pour attrib en QPV	Quotient 8/9	Nom bailleur	En QPV supérieures au seuil (y c. ANRU)	Total radiations pour attrib en QPV	Quotient 8/9
Albefeuille-Lagarde	0	0	-	MESOLIA HABITAT	0	0	-
Bressols	0	0	-	O.P.H. DE TARN-ET-GARONNE	43	62	69,35%
Corbarieu	0	0	-	Patrimoine S.A. Languedocienne	0	0	-
Lamothe-Capdeville	0	0	-	S.A. COLOMIERS HABITAT	0	0	-
Montauban	87	118	73,73%	S.A. DES CHALETS	1	3	33,33%
Montbeton	0	0	-	S.A. PROMOLOGIS S.A.M.A.I HLM	43	53	81,13%
Reyniès	0	0	-				
Saint-Nauphary	0	0	-				

Parmi les 3 bailleurs ayant attribué des logements en QPV à des demandeurs des quartiles 2, 3 et 4, seul S.A. DES CHALETS ne respecte pas l'objectif, mais avec un volume concerné extrêmement faible.

Engagements à inscrire dans la CIA :

- Sur les résidences en QPV, proposer des dossiers de demandeurs des 2^e, 3^e, et 4^e quartiles.
- Sur les résidences en QPV identifiées avec un défaut de mixité sociale, privilégier des attributions aux demandeurs des 3^e et 4^e quartiles.

2. Garantir l'accès au parc social des publics prioritaires

L'une des missions du logement social en France est de permettre l'accès au logement social pour les publics ne pouvant accéder à un logement décent sur le marché privé. Pour éviter que ces ménages ne soient logés exclusivement sur le contingent préfectoral, la Loi Egalité & Citoyenneté met à contribution les bailleurs et l'ensemble des réservataires pour favoriser l'accès au logement social des publics prioritaires.

Objectif réglementaire : Attribution aux publics prioritaires

- 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, seront consacrées :
 - aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO,
 - ou, à défaut, aux personnes prioritaires.



Explication de l'objectif

La loi et les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées identifient des publics dont l'accès au logement social est prioritaire, au premier rang desquels les personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation Droit au Logement (DALO). La liste détaillée de ces publics est disponible en annexe.

25% des attributions **de chaque réservataire et des bailleurs** doivent être consacrés à ces publics.

L'objectif est exprimé en attributions suivies de baux signés.

Atteinte de l'objectif sur le territoire

Il y a deux moyens de décompter le nombre d'attributions aux publics prioritaires :

- ❶ Les données du Système National d'Enregistrement (SNE) : l'onglet de gestion partagée permet de renseigner les informations relatives au caractère prioritaire de la demande.
- ❷ Le système d'information des bailleurs : ceux dédiés à la gestion de la demande et aux attributions permettent d'indiquer le caractère prioritaire de la demande.

Au printemps 2021, les parties prenantes n'étaient pas en mesure de consolider le nombre d'attributions aux publics prioritaires, par bailleur et par réservataire.

Toutefois, les services de l'Etat, les élus, le service Habitat de l'EPCI, les CCAS des communes et les bailleurs ont unanimement souligné la qualité du partenariat local, l'engagement et la réactivité des parties prenantes pour le relogement des publics prioritaires.

Les publics concernés ont un accès prioritaire au logement social sur le territoire, l'enjeu est désormais de l'objectiver par l'analyse des données d'attribution.

Engagements à inscrire dans la CIA :

- ❶ Les bailleurs et les réservataires du territoire s'engagent à ce que 25% de leurs attributions le soient à des ménages reconnus DALO ou aux publics prioritaires, tout en évitant de fragiliser les résidences dont l'analyse de l'occupation sociale présente des risques de déséquilibre de peuplement.

- ❷ Les bailleurs et les guichets enregistreurs s'engagent à renseigner le caractère prioritaire de la demande dans l'onglet *gestion partagée* du SNE.



3. Favoriser les parcours résidentiels pour les locataires du parc social

Le parc social représente un levier parmi d'autres des équilibres de peuplement (373 attributions en 2020). En complément, il est pertinent de travailler sur le parcours résidentiel des locataires du parc social. Cette démarche permet de dynamiser la rotation et de libérer des logements sur le parc social au bénéfice des primo-demandeurs.

Objectif intercommunal : favoriser le parcours résidentiel des ménages concernés par les opérations NPNRU

📌 100% des ménages concernés se voient proposer :

- un relogement hors QPV,
- ou un relogement en QPV dans une résidence **récente (moins de 5 ans)**.

Pour les relogements réalisés par *Tarn-et-Garonne Habitat*, un conseiller relogement sera l'interlocuteur privilégié des habitants. Les ménages concernés seront rencontrés individuellement pour évaluer la situation du foyer et établir le recensement des besoins. Les besoins en logement seront formalisés au regard de chaque situation familiale et des souhaits émis par les ménages par le biais d'un questionnaire élaboré par le bailleur social.

Les conseillers en relogement de *Tarn-et-Garonne Habitat* rechercheront des logements au regard des évaluations, **des besoins et des attentes des ménages**.

Seront pris en compte :

- Pour la situation familiale : composition familiale, situation financière, impact de l'APL sur le futur loyer, taux d'effort, situation de chaque membre actif du ménage vis-à-vis de l'emploi (pour une bonne identification des ménages relevant du contingent Action Logement Services, c'est-à-dire dont au moins un membre est salarié d'une entreprise assujettie à la participation des employeurs à l'effort de construction, l'enquête sociale du bailleur recensera la situation de chaque membre du ménage vis-à-vis de son emploi ainsi que son employeur -numéro SIRET de l'employeur),
- Pour les souhaits : taille du logement, type, localisation en fonction des services, du réseau familial ou de l'activité professionnelle.

Ces rencontres seront une occasion privilégiée pour répondre aux interrogations des ménages. Elles se dérouleront lors d'une première rencontre au domicile des personnes pour disposer de tous les éléments afin de réaliser les évaluations économiques sociales et familiales.



Objectif intercommunal : favoriser le parcours résidentiel des locataires du parc social

Etat des lieux sur le territoire

Logement actuel	Demandes en cours		Attributions		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Demandes en cours / attributions
Locataires HLM	755	33%	73	20%	10,34

Alors que la tension est de 5 demandes pour 1 attribution concernant les primo-demandeurs, la tension est deux fois plus élevée pour les demandes de mutation : 10 demandes pour 1 attribution.

Engagements à inscrire dans la CIA :

- Consacrer 20% des attributions aux locataires du parc social.

E. Pilotage et suivi de la politique intercommunale d'attribution

1. La Conférence Intercommunale du Logement

La Conférence Intercommunale a été constituée en conformité avec l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale et d'autre part l'article 97 de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR).

- Elle va assurer la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et émettre un avis sur celui-ci et les bilans annuels et triennaux.
- Elle définit les orientations d'attribution au sein du document-cadre et conventionne les engagements de chacun pour les atteindre au sein de la Convention Intercommunale d'Attribution. **Le présent document rassemble les orientations du document-cadre et les engagements de la CIA au sein d'un Plan Intercommunal d'Attribution.**

Le périmètre de la CIL pourra être élargi aux autres leviers influant sur la politique d'attribution :

- La politique de loyers
- La politique foncière
- Le travail sur l'amélioration de l'environnement
- Le développement d'offres LLS

La première Conférence Intercommunale du Logement s'est tenue le 18 décembre 2015.



Le présent document a été présenté à la CIL du 1^{er} juin 2021.

Co-présidée par la Préfète du Tarn-et-Garonne et le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Montauban, la CIL se réunit une fois par an. C'est également l'instance de pilotage du PLH, les éléments constatés en CIL pourront utilement alimenter les orientations sur la production, la localisation et les typologies des projets de logements.

2. La Commission de Coordination

L'article L-441-1-6 du CCH prévoit la création d'une Commission de Coordination pour suivre et évaluer la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution.

Compte tenu des évolutions récentes et à venir concernant la gestion de la demande et des attributions, les parties prenantes souhaitent élargir ses compétences pour en faire une véritable instance opérationnelle de la Conférence Intercommunale du Logement. En plus de ses compétences réglementaires, il s'agira ainsi :

- ❗ d'évaluer le système de cotation de la demande de l'EPCI
- ❗ de suivre la mise en œuvre du PPGDID
- ❗ de partager la préparation et la mise en œuvre de la gestion en flux des réservations
- ❗ d'évaluer l'équilibre de peuplement au sein des résidences

Le projet de règlement intérieur de la Commission de Coordination a été présenté à la Conférence Intercommunale du Logement.

Il est prévu que cette instance se réunisse au moins deux fois par an, avec la possibilité de la réunir plus fréquemment au besoin.

F. Récapitulatif des orientations d'attribution

Orientations	Objectifs	Engagements à inscrire dans la CIA
Favoriser la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération	📌 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, seront consacrées : À des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur au seuil du premier quartile de ressources des demandeurs du territoire. Ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées	Sur les résidences hors QPV identifiées comme pouvant accueillir des ménages du premier quartile de ressources, proposer des dossiers de demandeurs du premier quartile de ressources
		Diversifier la production de logements hors QPV, avec des petites typologies abordables pour les ménages du premier quartile de ressources (T2 PLAI)
		Développer l'offre de grandes typologies (T5 ou plus) hors QPV, à proximité des services et avec des places de stationnement, afin de répondre aux besoins des familles nombreuses à faibles ressources
		Mettre en place une politique de loyers dérogatoires pour favoriser l'accès au parc social hors QPV des ménages à faibles ressources
	📌 Au moins 50 % des attributions annuelles en QPV seront consacrées : À des demandeurs dont le niveau de ressources est supérieur au seuil du premier quartile de ressources des demandeurs du territoire.	Sur les résidences en QPV, proposer des dossiers de demandeurs des 2 ^e , 3 ^e , et 4 ^e quartiles
		Sur les résidences en QPV identifiées avec un défaut de mixité sociale, privilégier des attributions aux demandeurs des 3 ^e et 4 ^e quartiles
Garantir l'accès des publics prioritaires au parc social	📌 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, seront consacrées : Aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO Ou, à défaut, aux personnes prioritaires	Les bailleurs et les réservataires du territoire s'engagent à ce que 25% de leurs attributions le soient à des ménages reconnus DALO ou aux publics prioritaires, tout en évitant de fragiliser les résidences dont l'analyse de l'occupation sociale présente des risques de déséquilibres de peuplement.
		Les bailleurs et les guichets enregistreurs s'engagent à renseigner le caractère prioritaire de la demande dans l'onglet gestion partagée du SNE
Favoriser les parcours résidentiels pour les locataires du parc social	📌 100% des ménages concernés par les opérations NPNRU se voient proposer : Un relogement hors QPV Ou un relogement en QPV dans une résidence récente (moins de 5 ans).	
	📌 Favoriser le parcours résidentiel des locataires du parc social	Consacrer 20% des attributions aux locataires du parc social

G. Annexes

1. Diagnostic territorial

Extrait de l'étude FORS, 2019

L'occupation du parc social hors QPV



Légende de la carte – peuplement du parc hors QPV

Identification des résidences
Numéro attribué à la résidence
(tableau ci-contre)

La mixité par le revenu
● Faible taux de pauvreté – capacité
d'accueil du Q1

● Taux de pauvreté moyen – vigilance
sur les attributions au Q1

● Fort taux de pauvreté – éviter les
attributions aux ménages du Q1

Autres conditions de mixité
● Forte proportion de familles
monoparentales

● Forte proportion de personnes âgées

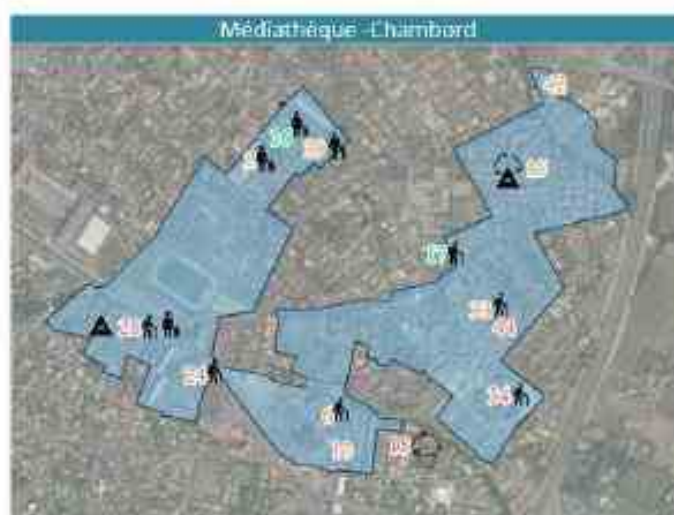
Région	Numéro (carte)	Résidence	Adresse	Nombre de logements
Promologis	4	Fonduve	Pavillons - Rue Pierre Couperin	37
	5	Av. Jean Moulin "Pomponne"	dont 44 pavillons - avenue Jean Moulin	108
	7	Jourdain	Pavillons - impasse colette beisson	30
	8	Chemin de la Margue	Pavillons - Impasse Barbara, rue Georges Brassens	69
	9	Chemin de la Margue 2	Pavillons - impasse Bachelet, impasse Distel	55
	11	les Bastides	Pavillons - Rue CH. Cros	33
	12	le Pastel	Pavillons - 680 chemin Lésalle	60
	13	Odalysque	Rue ingra	31
	14	Rue du 8 mai 1945 "Issanchou"	Rue du 8 mai 45	60
	20	le Treil	2 quai Lafargue	25
	22	les uns et les autres	Rue Roger carpenier	65
	23	Jean Bourin	1, rue Adolphe d'Épinal	36
TGH	25	Jean Jaurès	10, avenue Jean Jaurès	80
	26	Jaris	1600, chemin de la poudrette	29
	27	la Fobie	1, rue de la Fobie	18
	29	les Chênes	10, rue Jean baptiste Corot	134
	31	Constellation	13, rue Beche	40
	32	la Fourche	7, rue Victor Grezel	24
	35	Brousse	1, rue du maréchal Gallieni	39
	36	Beausoleil Bas	1, imp. François coli	106
	37	Théophile de Vieu	28, av Gambetta	45
	38	Kambetta Pasteur	17 rue Pasteur	29
	40	Adrien Lagace	158 avenue de Cox	74
	41	Pelligré	283, Route de l'Aveyron	36
	43	l'Aveyron	10, rue des saules	24

Exemple de lecture : le numéro 12 correspond à la résidence le Pastel de Promologis, et compte 60 logements. Le taux de pauvreté y est moyen, les attributions au 1^{er} quartile sont à effectuer avec vigilance, en particulier pour les familles monoparentales déjà très présentes.



Cette analyse a pour objectif de désigner des secteurs ou quartiers sur lesquels cibler l'attribution aux ménages du 1^{er} quartile (voir carte de synthèse ci-dessous). La même logique d'analyse a été appliquée au parc situé en quartier prioritaire, dans l'objectif de cibler les résidences sur lesquelles les attributions de logements aux ménages des plus hauts quartiles de revenus doivent être soutenues.

L'occupation du parc social en QPV



Légende de la carte – les points de fragilité en QPV

- Identification des résidences :**
30 Numéro attribué à la résidence (tableau ci-contre)
- La mixité par le revenu**
● Faible taux de pauvreté
● Taux de pauvreté moyen – renforcer les attributions au Q2 Q3 Q4
● Fort taux de pauvreté – prioriser les attributions aux Q2 Q3 Q4
- Autres critères de mixité**
● Forte proportion de familles monoparentales
● Forte proportion de personnes âgées :
- Les points de vigilance**
● Forte rotation
● Forte vacance
● Faible attractivité

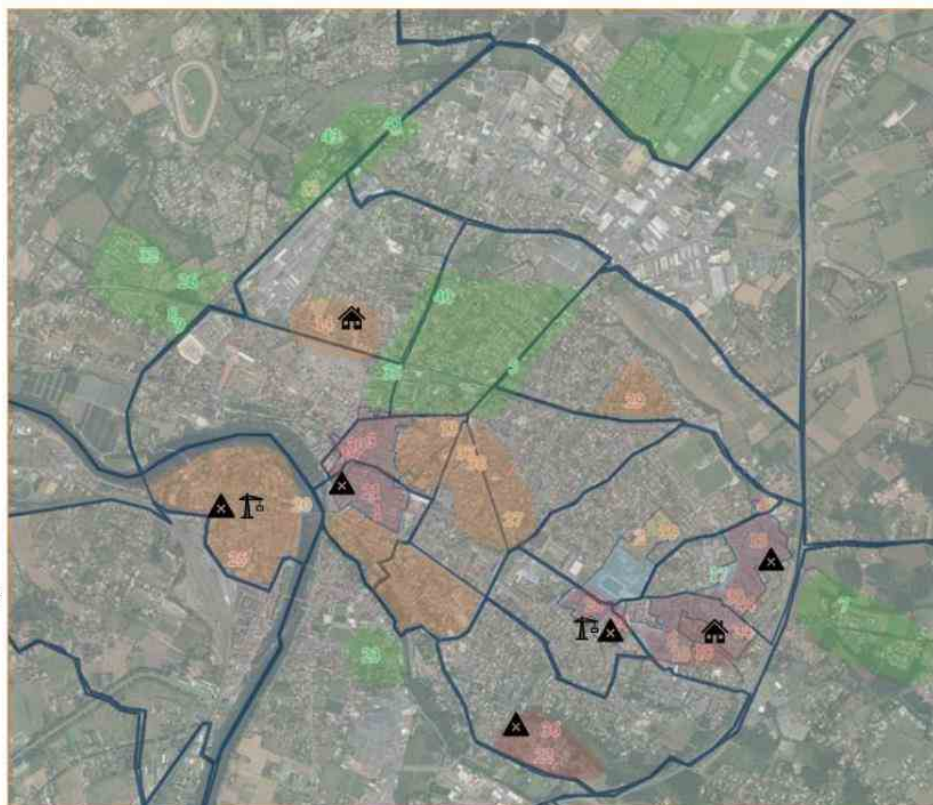
Quartier	Résidence	Numéro (carte)	Adresse	Nombre de logements
Médiathèque	Du Grotte	1	Rue du Grotte	18
	Le Vaupéto	2	Rue IP. Kermadec	40
	St-Jean / Place Manuel Azaïs	3	Place Manuel Azaïs	16
	Rue Arlony	6	Rue Arlony	72
	Mauriac	10	Rue François Mauriac et rue Jean Carrière	104
	Montpéris	15	Rue du Gard	210
	Lalande	16		68
	Marcel Guérin	17	Rue Marcel Guérin	51
	Marcel Pagnol	18	Rue Louis Jouvet	14
	La Mandourne (rue du Jeu de Paume)	19	Rue du Jeu de Paume	20
	Rue d'Alsace	21	3 rue d'Alsace	19
	La Pergola	24	1, Rue Des Volatiles	38
	Chambord	28	10, Rue Du Commandant Reynal	273
	Rue du Jeu de Paume	30	1, Rue Du Jeu De Paume	29
TQH	Cometation	31	17, Rue Béche	40
	Porte du Quercy	33	1, Rue Alexandre Soljenitsyne	60
	Les Chénier	38	85, Impasse J-B. Marchand	157
	Lalande	39	1, Rue Winston Churchill	86
	Frères Caudron	42	1, Rue Jean Speckel	27
	Porte du Quercy PSLA	44	1, Impasse Broyer	3

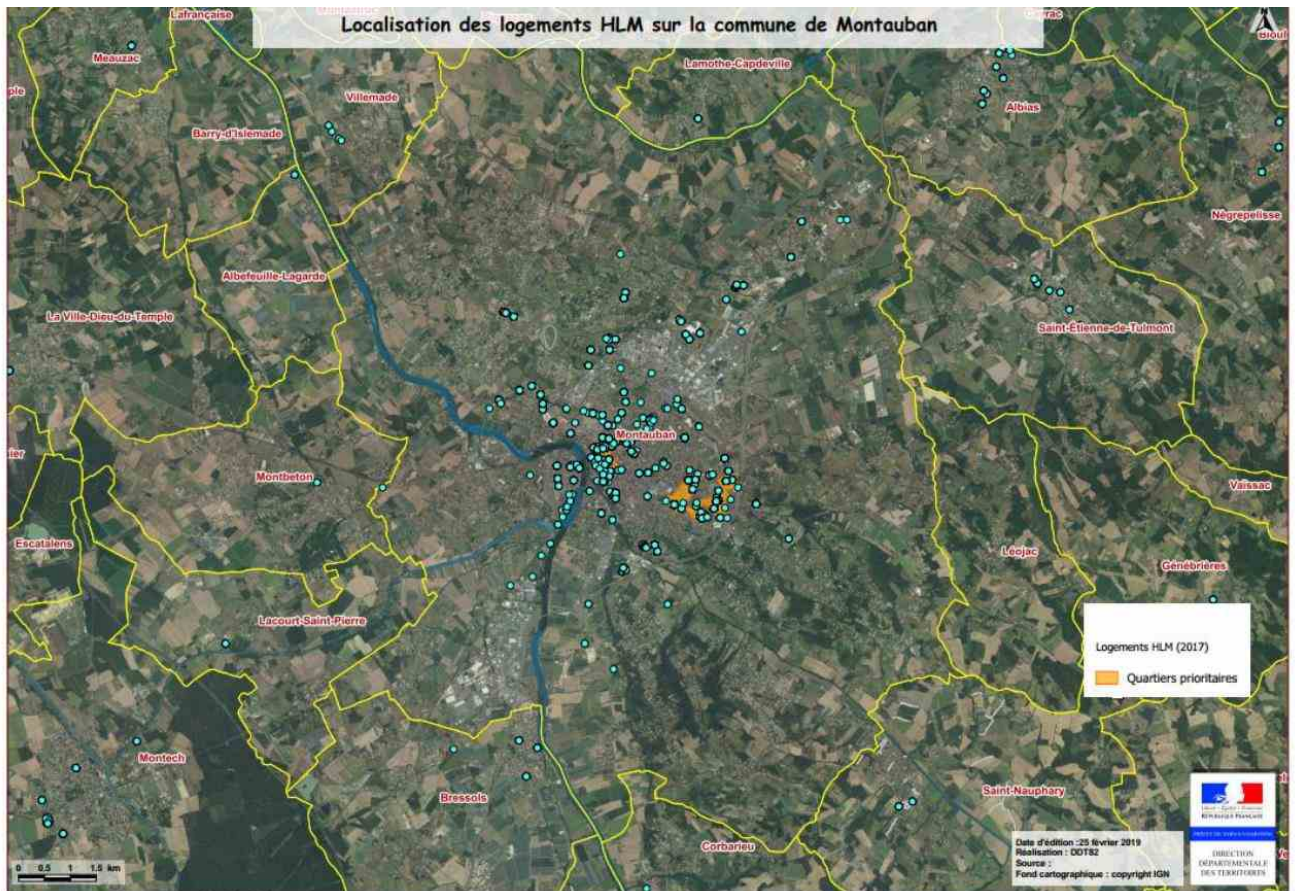
Exemple de lecture : la résidence Chambord, en numéro 28, compte 273 logements. Ses occupants ont un taux de pauvreté très élevé, et les personnes âgées et de familles monoparentales y sont très représentées. Elle se caractérise également par une faible attractivité pour les demandeurs.

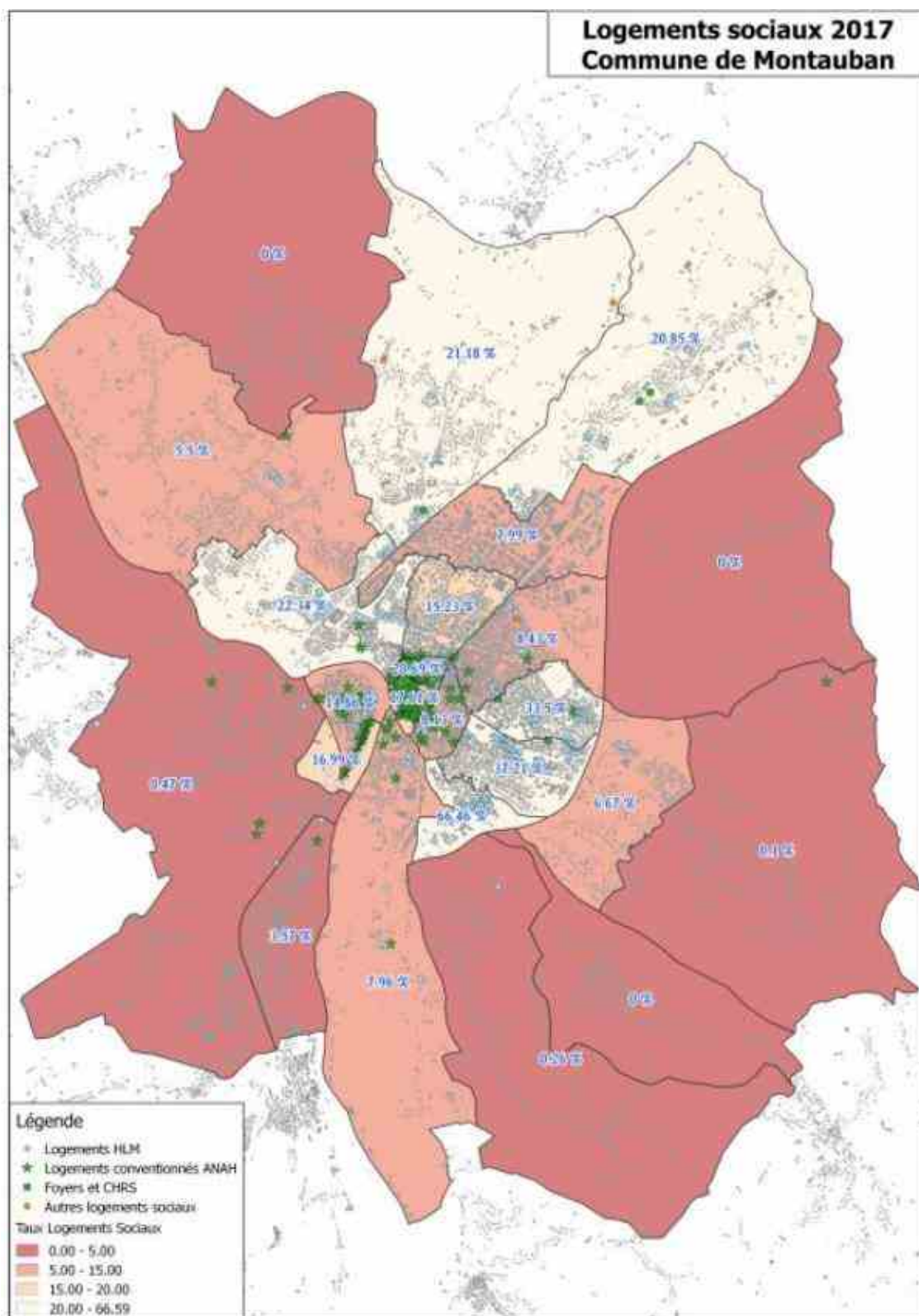
On constate néanmoins qu'il peut exister des écarts infra quartiers importants, notamment dans le périmètre du quartier prioritaire Médiathèque Chambord qui comprend lui-même plusieurs sous-ensembles correspondant à réalités sociales différentes. D'où l'enjeu, lors des attributions et des relogements, de mettre en œuvre une approche la plus fine possible, à l'échelle de la résidence, pour analyser précisément les équilibres sociaux-économiques qui permettent de travailler la mixité sociale au sein des quartiers prioritaires. A cet effet, les données d'occupation sociale à l'échelle des résidences du quartier Médiathèque-Chambord sont présentées en annexe.



- Les secteurs à faible capacité d'accueil**
-  Secteur à capacité d'accueil
 -  Secteur à capacité d'accueil sous conditions
 -  Secteur fragile à faible capacité d'accueil
- Les points de vigilance**
-  Faible attractivité
 -  Rénovation et diversification réalisée
 -  ou en cours









2. Données de la demande et des attributions 2020 : extractions du SNE

Tarn-et-Garonne	Tension de la demande en 2020		
	En cours	Satisfaites	Taux de pression
CA Grand Montauban	2284	373	6,12

L'ancienneté de la demande

CA Grand Montauban					
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
< 1 an	1 420	62%	257	69%	5,53
1 à < 2 ans	518	23%	76	20%	6,82
2 à < 3 ans	176	8%	20	5%	8,80
3 à < 4 ans	77	3%	10	3%	7,70
4 à < 5 ans	45	2%	4	1%	11,25
5 à < 10 ans	48	2%	6	2%	8,00
10 ans ou +	0	0%	0	0%	

L'ancienneté moyenne des attributions est de 11 mois, tandis que la moyenne d'ancienneté du stock est de 13 mois.

L'âge des demandeurs

CA Grand Montauban					
	Age du demandeur				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
- de 20 ans	37	2%	6	2%	6,17
20 - 34 ans	688	30%	111	30%	6,20
35 - 49 ans	812	36%	139	37%	5,84
50 - 65 ans	509	22%	68	18%	7,49
65 - 75 ans	179	8%	28	8%	6,39
75 ans et +	59	3%	21	6%	2,81
Incohérent	0	0%	0	0%	

Contrairement à la plupart des autres territoires, les demandes les mieux satisfaites sont celles des demandeurs de plus de 75 ans. Des éléments qualitatifs sont nécessaires pour interpréter cette situation.

Les demandes les moins bien satisfaites sont celles des 50-65 ans avec une pression supérieure à la moyenne du territoire.

Hormis ces deux extrêmes, la satisfaction des demandes est similaire entre chaque tranche d'âge. L'âge moyen des demandeurs ayant des demandes en cours est de 43 ans, tandis que l'âge moyen pour les attributions est de 44 ans (ce qui correspond à la moyenne nationale). La tranche des 35-49 ans est celle qui comporte le plus de demandeurs et est logiquement l'une des mieux satisfaites.



La composition familiale des demandeurs

CA Grand Montauban					
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
Personnes seules	940	41%	159	43%	5,91
Isolé et pàc (familles monoparentales)	650	28%	119	32%	5,46
2 cotitulaires ou +	234	10%	33	9%	7,09
2 cotitulaires et pàc (familles)	460	20%	62	17%	7,42

On constate que 69% des demandes et 75% des attributions concernent des ménages composés d'un seul adulte : il s'agit de personnes seules ou de familles monoparentales.

Les demandes les mieux satisfaites sont celles des familles monoparentales. Malgré une demande inférieure à celle des personnes seules ou monoparentales, il faut noter une satisfaction de la demande significativement inférieure pour les couples et couples avec enfant(s).

Les ressources des demandeurs et les plafonds de financement

CA Grand Montauban					
	Plafonds de ressources				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
=< PLAI	1741	76%	252	68%	6,91
> PLAI et =< PLUS	313	14%	53	14%	5,91
> PLUS et =< PLS	35	2%	2	1%	17,50
> PLS	17	1%	1	0%	17,00
Sans objet	0	0%	0	0%	
Non saisie	178	8%	65	17%	2,74

76% des demandes, et 68% des attributions concernent des demandeurs dont les niveaux de ressources sont inférieurs aux plafonds PLAI, la catégorie de logement social avec les loyers les plus bas. Ce sont donc des personnes avec de faibles ressources.

Les demandes des demandeurs aux ressources entre les plafonds PLAI et PLUS sont bien satisfaites, avec une pression inférieure à la moyenne du territoire. Ce sont les demandes les mieux satisfaites avec une offre manifestement adaptée à la demande sur le territoire.

Les attributions pour des demandeurs avec des ressources supérieures au plafond PLUS sont extrêmement faibles.



La situation logement des demandeurs

CA Grand Montauban					
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
Propriétaire	71	3%	10	3%	7,10
Locataire privé	796	35%	151	40%	5,27
Parc social (locataire HLM)	755	33%	73	20%	10,34
Logement fonction	7	0%	1	0%	7,00
Foyers, RHVS, centre enf.	24	1%	3	1%	8,00
Hébergement (structure)	73	3%	23	6%	3,17
Hébergement amis, famille	404	18%	84	23%	4,81
Camping, Hotel	10	0%	0	0%	
Sans abri	81	4%	10	3%	8,10

Les demandes de mutation, c'est-à-dire les locataires du parc social qui souhaitent changer de logement au sein du parc social, représentent 33% de la demande pour 20% des attributions. Ce sont **les demandes les moins bien satisfaites**, avec plus de 10 demandes pour 1 attribution.

Les demandes les mieux satisfaites concernent celles des demandeurs en structure d'hébergement.

Les typologies de logement demandées

CA Grand Montauban					
	Typologie recherchée				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
Chambre	18	1%	0	0%	
T1	243	11%	15	4%	16,20
T2	584	27%	90	24%	6,49
T3	698	33%	183	49%	3,81
T4	497	23%	75	20%	6,63
T5	99	5%	9	2%	11,00
Non renseigné	146	7%	0	0%	

On remarque que la tension la plus forte concerne les T1, avec près de 16 demandes pour 1 attribution. Mais les demandeurs recherchent surtout des logements T3. Il s'agit de la demande la mieux satisfaite. Les demandes pour des typologies intermédiaires types T2 et T4 sont considérables et souffrent d'une tension élevée avec environ 1 attribution pour 7 demandes.

159 attributions à des personnes seules.

La somme des attributions sur des T1 et T2 représente 105 logements.

54 attributions à des personnes seules ont été faites sur des T3.



Le motif de la demande des demandeurs

CA Grand Montauban					
	Motifs de demande				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
Sans logement	548	24%	154	40%	3,56
Logement indécent (indigne, non habitable)	99	4%	14	4%	7,07
Urgence (violence, santé)	340	15%	41	11%	8,29
Difficultés financières	275	12%	34	9%	8,09
Changement composition familiale	225	10%	45	12%	5,00
Logement trop petit	372	16%	54	14%	6,89
Pb. Environnement/voisinage	134	6%	12	3%	11,17
Rapprochement pro, services, famille	192	8%	29	7%	6,62
Autre motif (dont renouv. urbain)	104	5%	4	1%	26,00

Le motif « sans logement » (qui inclut les personnes hébergées, dont celles hébergées chez leur famille) représente le premier motif de la demande (24%), et le premier motif d'attribution (40%). Ce sont les demandes les mieux satisfaites.

Etonnamment, avec les demandes ayant des motifs particuliers, **les demandes les moins bien satisfaites concernent celles liées aux urgences**, bien que celles-ci soient très souvent labellisées prioritaires. Il est à noter que les demandes ayant pour motif « violences » sont généralement bien satisfaites contrairement aux motifs « santé » et « handicap ». **Les demandes liées à des difficultés financières** sont, elles aussi, moins bien satisfaites, notamment pour les motifs de loyer « trop élevé » et de « logement trop grand ».

Les revenus des demandeurs par unité de consommation

CA Grand Montauban					
	Revenus par UC par mois				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
Sans revenus	24	1%	9	2%	2,67
1 - 499€	261	11%	34	9%	7,68
500 - 999€	1049	46%	161	43%	6,52
1 000 - 1 499€	641	28%	130	35%	4,93
1 500 - 1 999€	196	9%	27	7%	7,26
Supérieur à 2000€	53	2%	9	2%	5,89
Incohérent	3	0%	0	0%	
Non Saisie	57	2%	3	1%	19,00

La moitié des demandeurs, que leur demande soit en cours ou en attribution, ont des ressources comprises entre 500 et 999 € par unité de consommation.

Les demandes les mieux satisfaites sont celles de demandeurs aux revenus un peu plus élevés, compris entre 1000 € et 1499 € par unité de consommation et celles des demandeurs sans revenu renseigné.

Les demandes les moins bien satisfaites sont celles pour lesquelles les ressources sont comprises entre 1€ et 499€ et entre 1500 et 1999 €.