



Grand
Montauban
Communauté
d'Agglomération

EVALUATION DE LA CONVENTION DE DAP 2015-2020 (+ PROROGATION 2021)

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Le 17 mai 2022

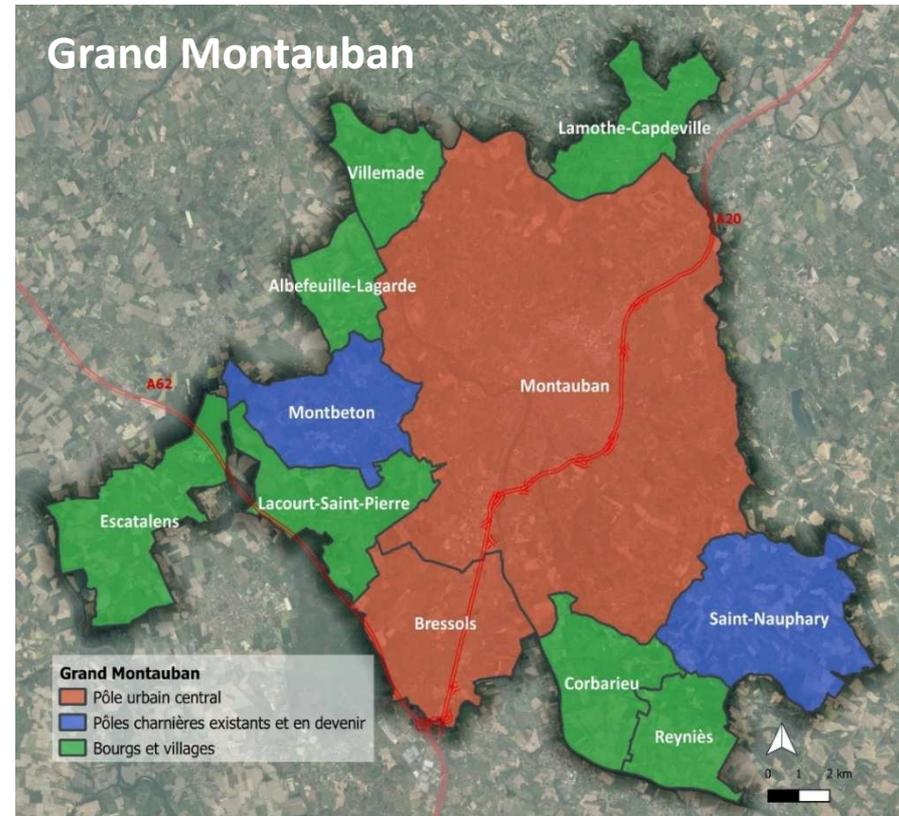
L'Europe
vue
du Ciel

www.leuropevueciel.com



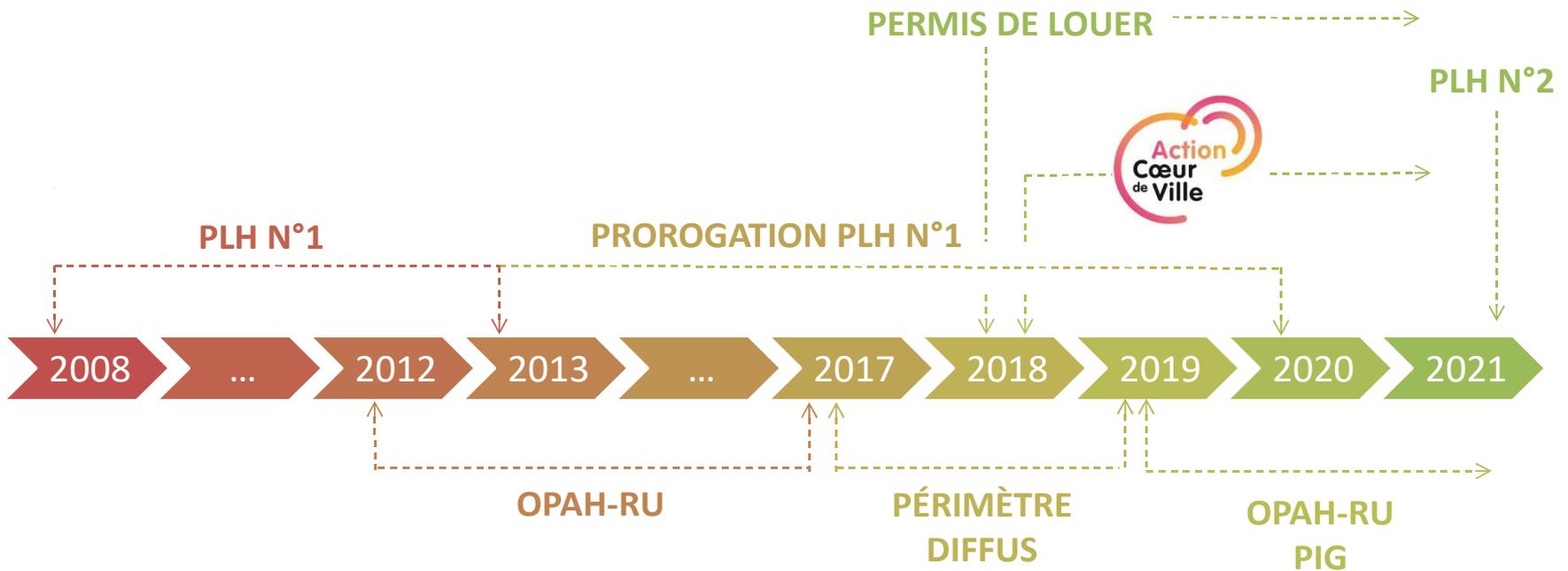
Points de repères sur le territoire

- **78 000 habitants** répartis sur **11 communes** depuis le 1^{er} janvier 2019
- Un territoire structuré autour de **3 polarités** en cohérence avec le SCoT
- **3 communes** concernées par l'article 55 de la loi SRU
- Le Grand Montauban est le **2^{ème} pôle démographique, d'emploi et d'activité** de l'ancienne région Midi-Pyrénées et concentre 30% de la population du département dont Montauban est chef-lieu





La politique de l'habitat du GMCA



Des liens forts avec :

- Action cœur de ville depuis juillet 2018
- Permis de louer soumis à autorisation préalable depuis mars 2018



Principaux enjeux en terme d'habitat

Être attentif à la **diversité de l'offre** produite :

- **Recentrer la croissance démographique dans les communes du pôle urbain** tout en maintenant, sur les autres communes, un dynamisme démographique et économique suffisant.
- **Maintenir une offre de logements capable de répondre aux besoins des ménages** de l'agglomération
- **Accompagner le développement pour limiter l'étalement urbain**
- Favoriser le **développement d'une offre abordable pour les jeunes ménages** en début de parcours résidentiel
- Favoriser le **maintien des personnes vieillissantes dans leur logement** en travaillant sur l'adaptation de l'offre et leur assurer des services de proximité
- **Développer un parc locatif abordable** et en nombre suffisant pour faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins de modestes dans toutes les communes



Objectifs de la convention

LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION

	Objectifs convention 2015-2020	Objectifs 2015-2021 extrapolés de la convention initiale	Objectifs par cumul des conventions annuelles 2015-2021
Logement public	840	980	1281
Logement privé	486	567	689



PARC PUBLIC

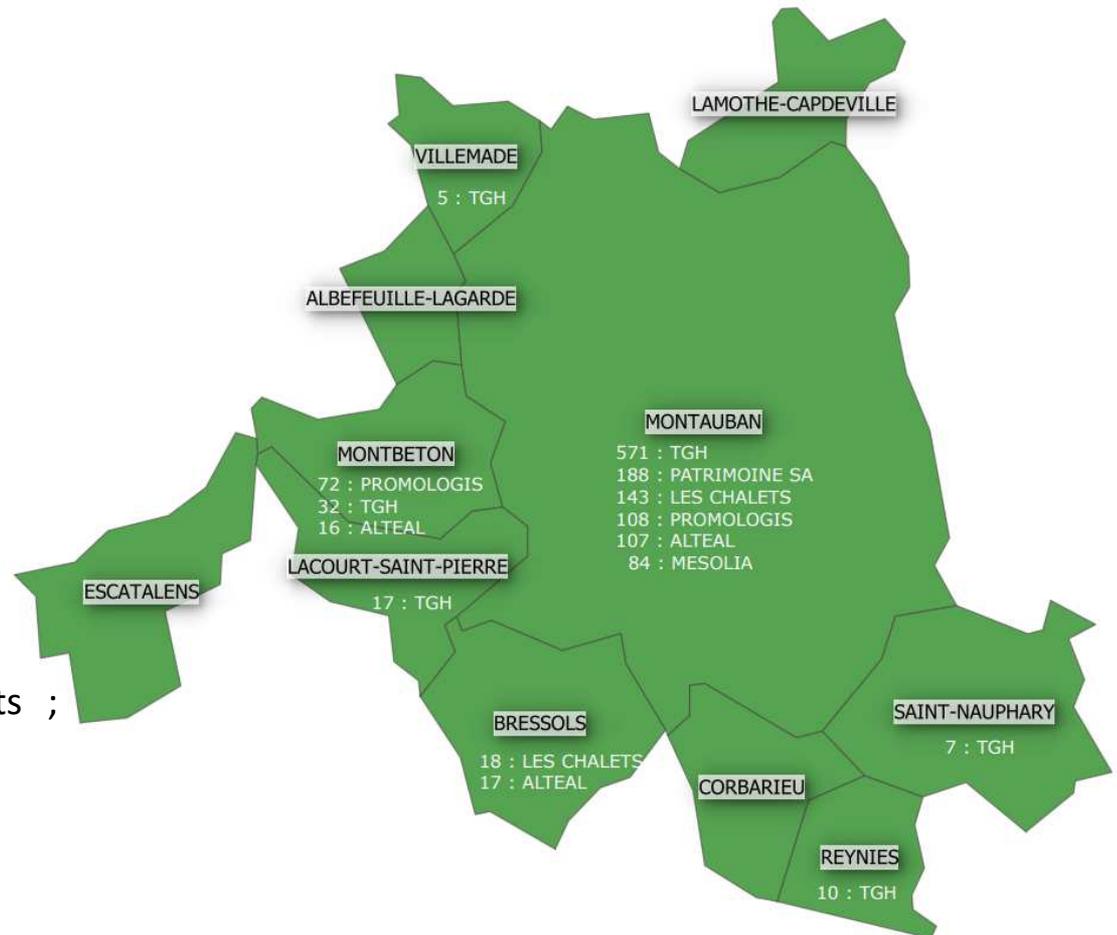
localisation des LLS agréés

NOMBRE DE LOGEMENTS AGRÉÉS ENTRE 2015 ET 2021 SUR LES COMMUNES DU GMCA PAR BAILLEURS

6 bailleurs publics sur le territoire communautaire (dont 2 « historiques ») pour contribuer à la production de logements sociaux :

TGH ; Promologis ; Mesolia ; Les chalets ; Patrimoine languedocienne ; Altéal.

Un nouveau bailleur : Cité jardins



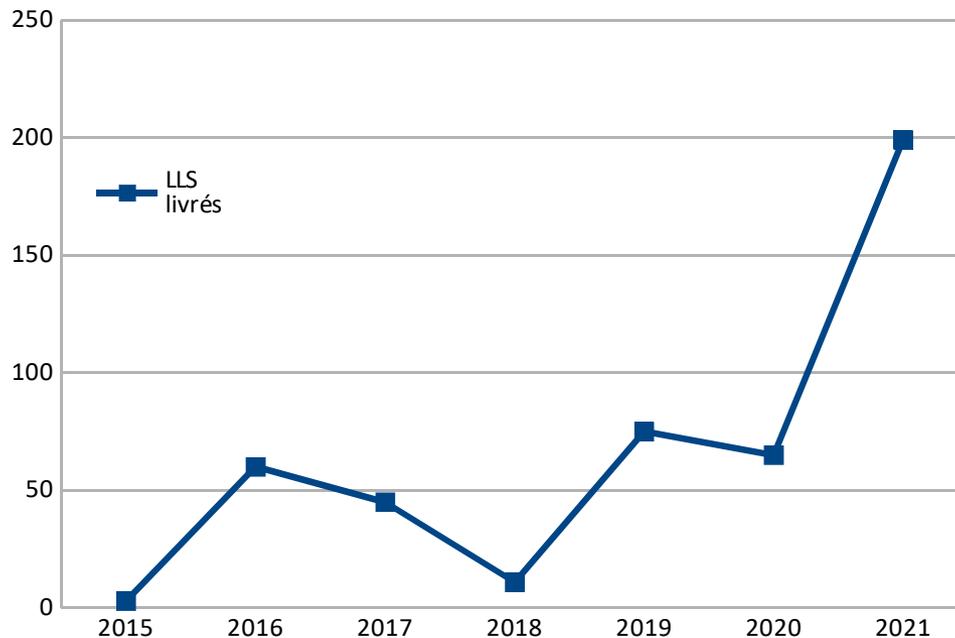


PARC PUBLIC

Mise en service des logements

Un décalage qui tend à augmenter entre agréments et livraisons

LLS mis en service de 2015 à 2021



- Peu de livraisons pendant la période
- Une montée en charge progressive des livraisons, qui traduit la réalisation des programmes agréés les années antérieures
- Un faible niveau de livraisons accentué par un allongement des délais de mise en service constatés :
 - de 2 à 3 ans pour les opérations agréées entre 2013 et 2015
 - de 3 à 5 ans pour les opérations agréées depuis 2016



PARC PUBLIC

Bilan

Des objectifs globalement atteints

Une tendance fortement haussière des PLS pour satisfaire des publics tels que ceux étudiants ou séniors.

REALISATIONS ANNUELLES

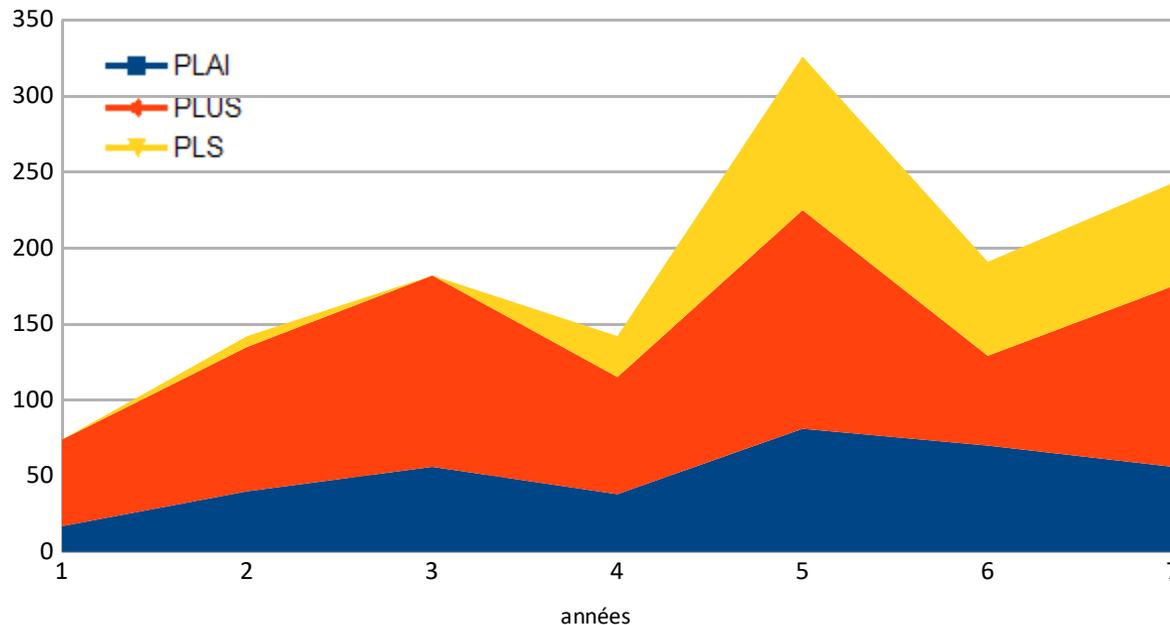
	Total prévision convention	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total réalisation convention	Taux de réalisation
PLAI	294	17	40	56	38	81	70	56	358	121,77 %
PLUS	679	57	95	126	77	144	59	119	677	99,71 %
PLS	7	0	7	0	27	101	62	68	265	3785,71 %
PSLA	0	0	0	14	0	14	0	0	28	-
Total LLS	980	74	142	196	142	340	191	243	1 328	135,65 %



PARC PUBLIC

Production de logements

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN TERME DE FINANCEMENT



Répartition financements LLS

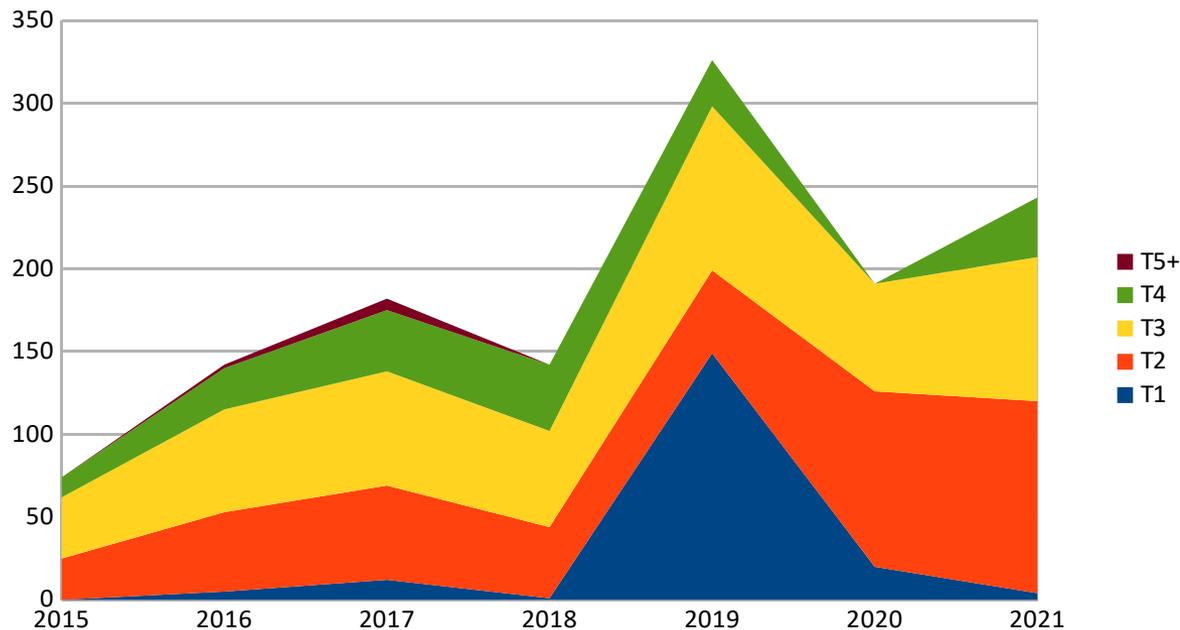
	Total réalisation convention	%
PLAI	358	27 %
PLUS	677	51 %
PLS	265	20 %
PSLA	28	2 %
Total LLS	1 328	100 %



PARC PUBLIC

Production de logements

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN TERME DE TYPOLOGIES



Typologie	Total entre 2015 et 2021
T1	191
T2	445
T3	477
T4	178
T5 et +	9

Près de 1 logement sur 2 est un petit logement (T1/T2)



PARC PUBLIC

Bilan financier

UN TAUX DE CONSOMMATION STABLE

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Dotation ouverte (dont reliquat et recyclage AE)	374 000 €	361 387 €	425 280 €	504 000 €	804 098 €	651 320 €	413 200 €	3 533 285€
Dotation consommée	365 500 €	361 387 €	395 000 €	504 000 €	804 098 €	648 400 €	396 800 €	3 475 185€
Pourcentage	97,73 %	100,00 %	92,88 %	100,00 %	100,00 %	99,55 %	96,71 %	98,3%

LES FONDS PROPRES DU GRAND MONTAUBAN

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Dotations GMCA	108 000€	68 000€	111 000€	0	132 000€	68 000€	216 000€	703 000€

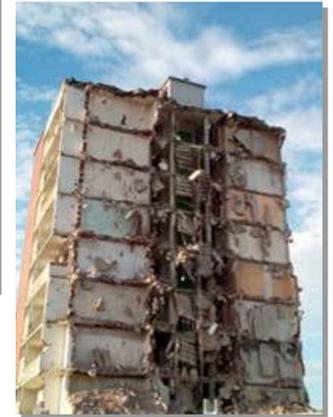
Le montant des garanties d'emprunts par le GMCA :
50 806 112 € pour un coût total d'emprunts de 77 856 411 €.



PARC PUBLIC

Opérations spécifiques

- Réhabilitation résidence **Les chênes** en 2019 (bailleur Tarn et Garonne Habitat / 135 LLS)
- Traitement d'une friche industrielle en cœur de ville -----> Programmation AàP 2015+2020 et ACV (bailleur Les Chalets – 84 LLS)
- Des opérations importantes de démolition/reconstruction :
 - **Issanchou** bailleur Promologis – 68 LLS ----->
 - **Cité Jean Jaurès** à Villebourbon bailleur TGH – 88 LLS (en cours)
 - **Le Colombier** bailleur Promologis – 79 LLS (en cours)
- opération d'ampleur avec mobilisation des « fonds friches » et des financements Action Logement :
 - **Ilot Poulit** – bailleur Mésolia / 84 LLS ----->
- Des maisons relais :
 - **Carré d'Issanchou** bailleur TGH gestion CCAS (25 places)
 - **Maison relais Alsace Lorraine** bailleur TGH gestion Reliance82 (19 places)



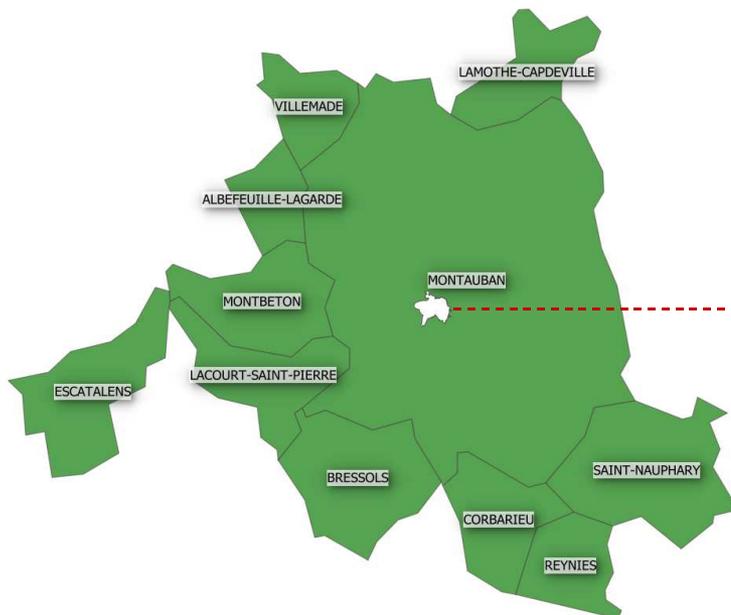


PARC PRIVE

Les dispositifs existants

Novembre 2012 à 2017 : OPAH multi sites (centre-ville et cœurs de bourgs) et diffus
Décembre 2017 à Septembre 2019 : diffus sur tout le territoire

PIG



OPAH-RU



Depuis septembre 2019 : PIG

Depuis Septembre 2019 : OPAH-RU sur l'hyper centre de Montauban



PARC PRIVE

Les réalisations

	Objectifs convention initiale (extrapolée en 2021)	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		Totaux	
		Avenant n°1	Réalisé														
PO	455	65	62	68	55	78	58	90	85	115	164	92	108	104	101	612	633
PB	112	16	14	15	13	13	8	10	1	5	1	9	6	9	13	77	56

Des résultats PO largement dépassés (139%)

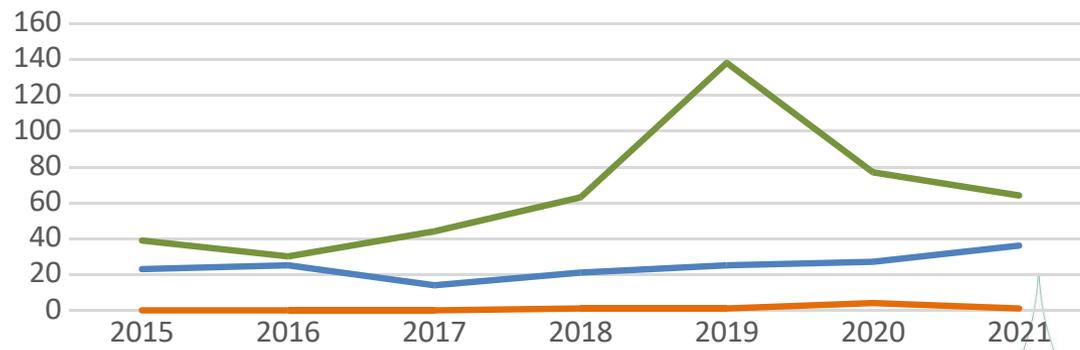
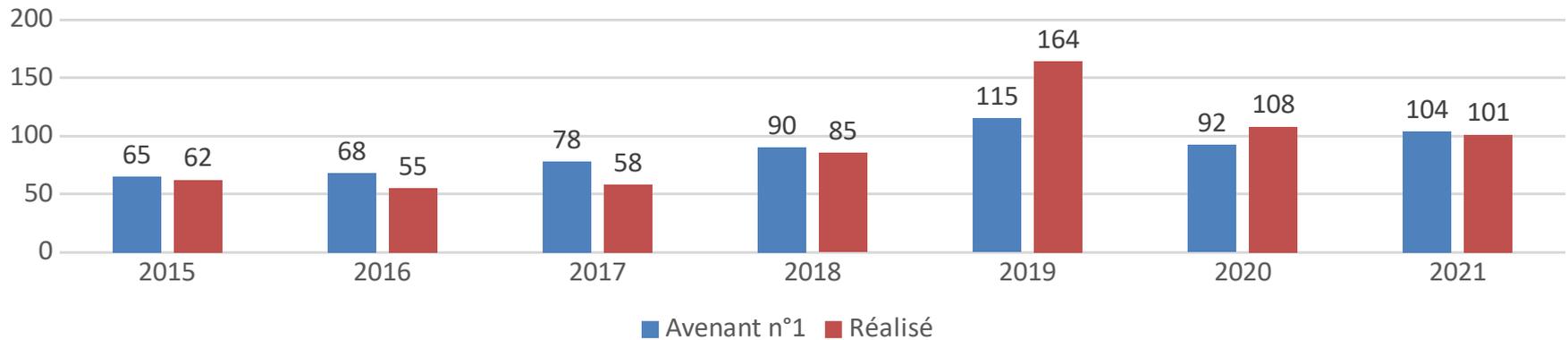
Des difficultés persistantes à atteindre les objectifs PB (50%)



PARC PRIVE

Zoom PO

Objectif/Réalisation entre 2015 et 2021 PO



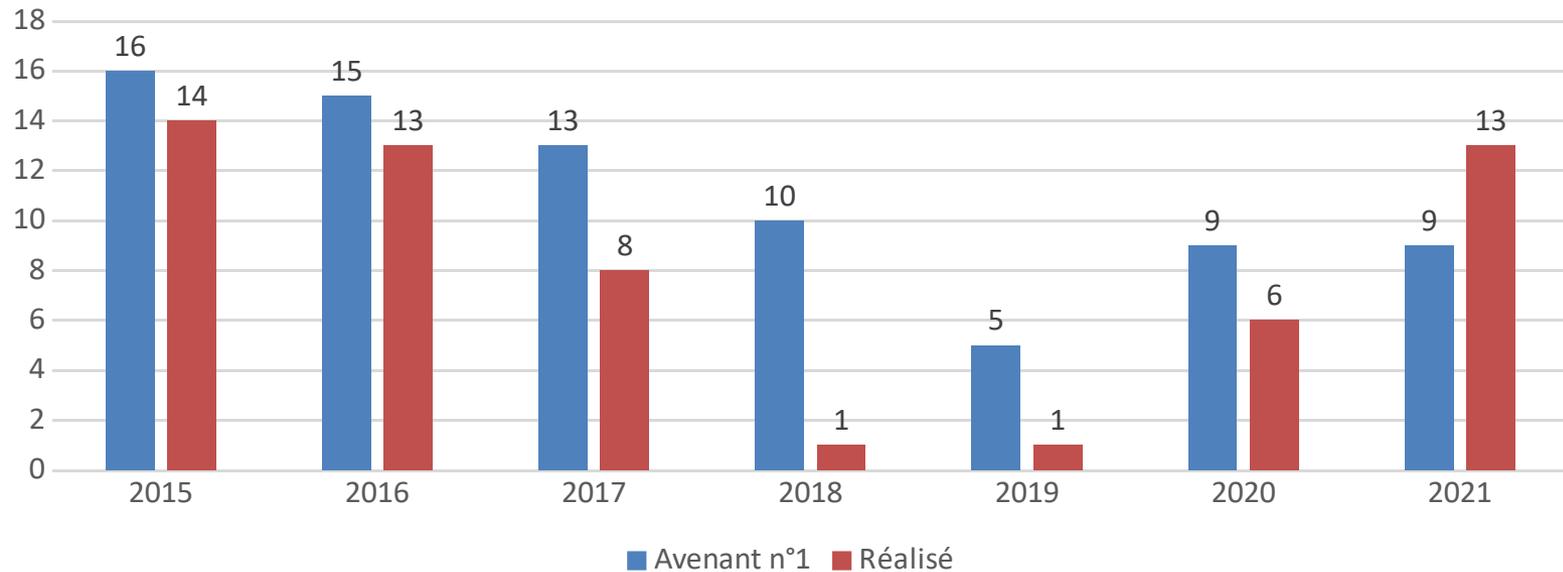
- Aide pour l'autonomie 27%
- Aide pour l'amélioration énergétique 72%
- Aide pour logements indignes et très dégradés 1%



PARC PRIVE

Zoom PB

Objectif/Réalisation entre 2015 et 2021 PB





PARC PRIVE

Les conventionnements PB

ANNEE	Conventionnement avec travaux (date d'agrément)	Conventionnement avec travaux (prise d'effet)	Conventionnement sans travaux	TOTAL (prise d'effet)	DONT conventionnement social
2015	14	15	19	34	20
2016	13	3	19	22	13
2017	8	10	13	23	18
2018	1	7	7	14	14
2019	1	4	13	17	14
2020	6	3	7	10	7
2021	13	/	17	17	14
TOTAL	56	42	95	137	100

73% des conventionnements sont réalisés à loyer social

17 mai 2022

Evaluation DAP 2015/21

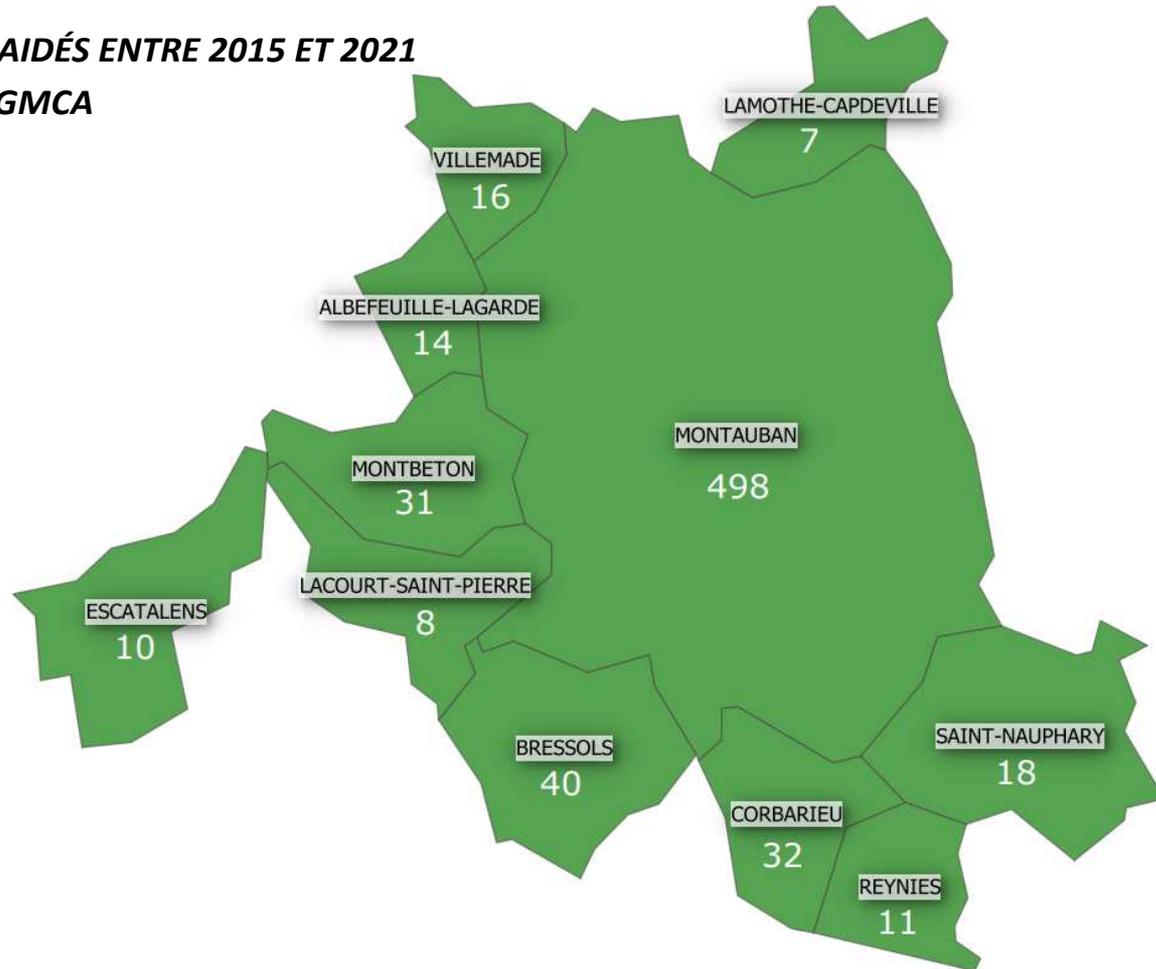
17



PARC PRIVE

Répartition géographique

**NOMBRE DE LOGEMENTS AIDÉS ENTRE 2015 ET 2021
SUR LES COMMUNES DU GMCA**





PARC PRIVE

Bilan financier

Une consommation (AE Anah) en forte hausse, surtout depuis 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Aides	670 600 €	515 033 €	500 000 €	572 418 €	767 757 €	1 025 568 €	1 254 447 €	5 305 823 €

Fonds propres du Grand Montauban :

Une nouvelle montée en charge suite au lancement OPAH-RU / PIG

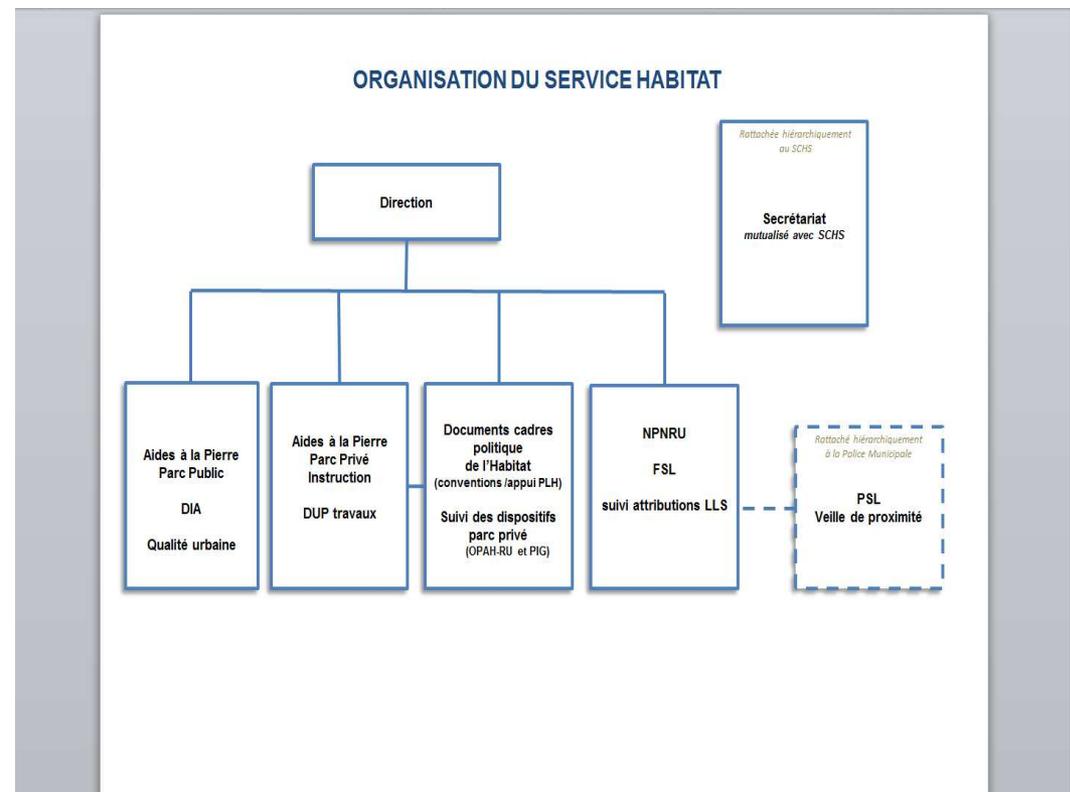
et la mise en place d'actions d'accompagnement (subventions façades, accession, sortie de vacance...)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Dotations GMCA	202 333€	120 506€	132 918€	111 479€	78 251€	137 898€	243 063€	1 026 448€



- Une délégation sous le coup d'un 1^{er} PLH prorogé à plusieurs reprises, devenu obsolète et peu incitatif sur le parc public...
- Mise en place et structuration du service habitat : mobilisation d'outils et construction du partenariat.

Un PLH2 approuvé avec la même temporalité que les nouvelles conventions de délégation.





PERSPECTIVES

UNE NOUVELLE CONVENTION APPUYÉE SUR LE PLH APPROUVÉ

L'élaboration du projet de PLH met l'accent sur l'intérêt de la dimension intercommunale en matière d'habitat pour le développement équilibré de l'agglomération. L'engagement de cette politique passe par l'affirmation du rôle du GMCA dans la coordination des actions définies avec l'ensemble des partenaires, et notamment des communes.

Un PLH qui intègre les objectifs SRU sur les trois communes concernées.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Production Publique	222	222	222	222	222	222	1331
Prog initiale 2022	177						
Production Privée	59	59	59	59	59	59	355
Prog initiale 2022	20						



PERSPECTIVES

- Mise en place d'outils de suivi et de partage et plus particulièrement création d'un **observatoire de l'habitat**
- Poursuite et animation du **partenariat**
- **Accompagnement financier** avantageux pour le parc public (sous conditions du règlement financier)

Aides à la surcharge foncière	2 000 € par PLUS 4 000 € par PLAI	2 522 000 €
Sur Primes construction neuve	<u>Sur-prime commune SRU</u> : 1 000 € <u>Sur-prime petites typologies</u> : 2 000 € <u>Sur-prime petites opérations</u> : 2 000 €	2 179 000 €
Aides à la surcharge foncière pour acquisition - amélioration	8 000 € par PLUS 10 000 € par PLAI	1 078 000 €

- **Repérages du foncier mobilisable**
- **Contrats de mixité sociale** : La poursuite de la mise en œuvre des CMS : Montauban et Montbeton après Bressols signé en début d'année 2022
- **Vacance et copro** (en lien avec l'OPAH-RU) : La poursuite du travail de résorption de la vacance démarré au 2ème semestre 2021 (données Lovac). La mise en œuvre d'actions en direction des copropriétés
- **Pilotage – revue de projet – production et livraison** : La reprise des revues de projet conjointes avec les bailleurs et les services de l'Etat



DES INTERROGATIONS ...

...Concernant la production neuve quant à l'évolution des coûts de la construction et des travaux de rénovation (marché infructueux....)

.... Concernant l'évolution de l'Anah avec le déploiement de France Renov' et les modifications du régime des aides et du conventionnement (Loc'Avantages)

Merci pour votre attention !