

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU GERS (OPH32)**

Décision N° 2024 025 CA

SEANCE du 21 octobre 2024

Présidée par Monsieur **Bernard KSAZ**

L'An deux mille vingt quatre

Le vingt et un octobre à 14h30

Le Conseil d'Administration s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sur convocation régulière de son Président.

Membres convoqués : 23

Présents : 22

Pouvoir : 1

Membres présents ayant voix délibérative : Mmes/MM Bernard KSAZ, Président, Conseiller Départemental – Charline DUMONT, Vice-Présidente, Conseillère Départementale – Chantal DEJEAN-DUPEBE, Conseillère Départementale – Patricia MARROCQ, Conseillère Départementale – Francis LARROQUE, Conseiller Départemental – Françoise CARRIE, Personnalité Qualifiée élue local – Christine BEYRIA, Personnalité Qualifiée élue local – Michel BURGAN, Personnalité Qualifiée – Suzanne MACABIAU, Personnalité Qualifiée – Marie-Ange PASSSARIEU, Personnalité Qualifiée – Danièle DARAN, Personnalité Qualifiée – Anne BIEMOURET, Personnalité Qualifiée – Régis SANSOT, Personnalité Qualifiée – Franck CHARRIE, Représentant la CAF – Jacques JEAN-LOUIS, Représentant l'UDAF – Philippe LAFFORGUE Représentant Action Logement Services – Pascal RICAUD, Représentant syndical CGT – Jean-Michel BOINAIS, Représentant Syndicat CFDT – Marie-Laure AMIGUES, Représentante des locataires – Lahcen GHANMOUNI, Représentant des locataires – Martine LAFFONT, Représentante des locataires – Ahmed MOUHOUCHE, Représentant des locataires

Excusés ayant donné pouvoir : Mme Charlette BOUE, Conseillère Départemental. à Patricia MARROCQ

Assistaient à la séance : Karine BOUSQUAIL, Directrice Générale de l'OPH32, Monsieur Michaël BOUTINES, secrétaire du C.S.E, Mme Marie-Josée CARRERE, Cheffe d'unité Politique de l'Habitat, représentant Monsieur le Préfet du GERS, Mme Sylvie SAINT MARTIN – Direction Territoires et Développement Durable du Conseil Départemental du Gers, collectivité de rattachement Stéphane BERAUD, Secrétaire de séance.

OBJET : CONTRAT DE VILLE NPNRU : POINT D'ETAPE

Le Président rappelle la circulaire ministérielle du 31 aout 2023 relative à l'élaboration des contrats de ville 2024-2030 qui fixe le cadre de la nouvelle contractualisation « engagements quartiers 2030 » qui repose sur trois principes :

1) Un zonage actualisé :

Le nouveau contour comprend l'école primaire Marie SKLODOWSKA CURIE, le Centre de Formation des Apprentis de Pavie, et l'Etablissement et Services Medico Educatif « AGAPEI » ainsi que les logements de l'Office Public de l'Habitat du Gers se situant au niveau de la rue MEILHAN et de la rue FOURNIER.

2) Une participation citoyenne ravivée :

Les résultats de la consultation citoyenne font ressortir les thématiques par ordre de priorité : le cadre de vie et la propreté, la présence de commerce, la sécurité et la tranquillité publique, l'animation du quartier, l'entretien la rénovation et l'adaptation intérieure des logements, la présence d'un médecin, l'amélioration des transports.

3) Une contractualisation aux finalités resserrées :

La volonté des opérateurs du contrat est de développer une approche coopérative et inter-institutionnelles. Le contrat met en avant un quartier engagé dans la coopération.

Le plan d'action

Les services de l'Etat et de l'Agglomération se sont accordés pour dégager les projets à mettre en œuvre en priorité.

- Renforcer l'action éducative de qualité pour tous :
- Promouvoir l'accès à la santé et au bien être pour tous :
- Assurer l'accès à l'emploi et à la formation pour tous :
- Renforcer le Vivre ensemble et l'aller vers :
- Lutter contre les discriminations et promouvoir l'égalité Femme-Homme :
- Développer la mixité sociale et urbaine :
- Développer le respect d'un comportement citoyen :
- Améliorer la qualité de vie des habitants et des usagers au prisme des enjeux environnementaux.

Avec l'apparition des projets prioritaires, les acteurs du contrat de ville s'inscrivent dans un processus de coopération venant se substituer à une démarche de coordination.

Le maire de la commune d'Auch est dorénavant au cœur de l'élaboration de ce contrat, considérant l'échelon territorial de la ville comme le premier acteur concerné en matière de politique de la ville.

La signature du contrat de ville (2024-2030) a eu lieu le 12 juillet 2024.

L'Office Public de l'Habitat du Gers désormais s'inscrit dans le nouveau contrat de ville à travers la convention de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité du quartier prioritaire de la politique de la ville du Grand Garros (2024-2030) uniquement.

Le pilier du contrat de ville précédent **Renouvellement Urbain** perdure jusqu'à l'issue de la convention ANRU (2028).

Convention de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité du quartier prioritaire de la politique de la ville du Grand Garros (2024-2030).

Elaborée dans le cadre des orientations Engagements Quartiers 2023, cette Convention de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité du Quartier Prioritaire de la politique de la ville du Grand Garros (2024-2030) prône une approche participative et concertée du développement socio-urbain.

Ce plan se structure autour des axes principaux suivants :

- * Cohésion sociale et participation des habitants ;
- * Résilience environnementale du quartier ;
- * Sécurité et tranquillité publique ;
- * Mobilité.

A ce titre, l'OPH peut bénéficier du dispositif de l'abattement TFPB pour mener ces actions. Il s'agit d'un dispositif fiscal spécifique aux bailleurs sociaux à savoir l'abattement de 30 % de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties. En contrepartie de cet avantage fiscal, les organismes Hlm s'engagent à mener des actions de renforcement de la qualité de service et d'amélioration du cadre de vie.

Ces engagements seront formalisés dans une convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB signée par le bailleur social, l'EPCI, la commune et le représentant de l'ETAT dans le département en cours d'élaboration.

Point d'étape NPNRU :

La Convention ANRU de Rénovation Urbaine du Grand Garros signée en 2019 prévoyait les familles des travaux suivantes :

- **Démolition** de 321 logements : bâtiments d'Artagnan, Porthos en 2017, Tour A, bâtiments B, C, D, G, H et R (partiel) en 2021 et bâtiment i (partiel), Tours E, T et Athos en 2023 et 2024.

Le dernier chantier de déconstruction (Athos 41 logements) s'achèvera fin octobre 2024. Les emprises ainsi libérées ont été cédées à la collectivité dans le cadre des aménagements des espaces publics et des équipements.

- **Réhabilitation/résidentialisation** : tous les bâtiments et tours ne faisant pas l'objet d'une déconstruction, y compris les bâtiments E1 et A2 prévus à la vente dans le cadre de la Convention ANRU ont fait l'objet de travaux. En matière de réhabilitation, les travaux ont concerné principalement l'amélioration de la performance énergétique (atteinte d'un niveau de coefficient primaire inférieur à 72 kwh/an/m²) mais également des aménagements visant à conforter le cadre de vie et de tranquillité (accessibilité, hall d'entrée, parties communes...). Ces travaux en grande partie achevés verront les dernières levées de réserves pour la fin de l'année 2024.

En matière de résidentialisation, les derniers aménagements sont en cours (bâtiments I, F, Z) et s'achèveront au cours du premier trimestre 2025 ainsi que les levées de réserves. Les travaux ont principalement concerné : un aménagement moins minéral et plus végétalisé des pieds d'immeuble, une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite des halls d'entrée, une signalétique plus explicite.

- **Reconstitution de l'offre locative sociale**. La Convention prévoyait la démolition de 321 logements pour 161 logements à reconstruire (hors quartier du Grand Garros). La totalité de l'offre reconstituée sera livrée dans les délais imposés par la convention ANRU soit avant 2028.

LE CONSEIL, après avoir entendu l'exposé de son Président, a pris acte du contrat de ville NPNRU : Point d'étape.



FAIT ET DELIBERE A AUCH, LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,
LE PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Bernard KSAZ

Pour : 23
Abstention : 0
Contre :