

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Département du TARN

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au CA	En exercice	Qui ont pris part à la DELIBERATION

92	92	73
----	----	----

PRESENTS	56
POUVOIRS Suppléants	3
POUVOIRS Titulaires	14
ABSENTS	19

Vote Pour :	73
Vote Contre :	0
Abstention :	0

Date de la Convocation

28 MARS 2023

Date d’Affichage

28 MARS 2023

L’an deux mille vingt-trois, le lundi trois avril à dix-huit heures, le Conseil de Communauté de la Communauté d’agglomération Gaillac-Graulhet régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi dans la salle multiculturelle, 24 Chemin des Martisses - 81600 Técou, sous la présidence de Monsieur Paul SALVADOR, Président

**Présents :** Mesdames et Messieurs, Alain ASSIE, René ANDRIEUX, Blaise AZNAR, Julien BACOU, Thierno BAH, Florence BELOU, Mathieu BLESS, , Paul BOULVRAIS, Françoise BOURDET, Bertrand BOUYSSIE, Alain CAUDERAN, Patrick CAUSSE, Sébastien CHARRUYER, Robert CINQ, Monique CORBIERE-FAUVEL, Laurence CRANSAC-VELLARINO, Olivier DAMEZ, Sylvie DA SYLVA, Bernard EGUILUZ, Max ESCAFFRE, Bernard FERRET, Nicolas GERAUD, Alain GLADE, Christophe GOURMANEL, Marie GRANEL, Pascal HEBRARD, Christophe HERIN, Dominique HIRISSOU, François JONGBLOET, Guy LEGROS, Maryline LHERM, Christian LONQUEU, Françoise MALAURE NERIN, Michel MALGOUYRES, Richard MARTINEZ, Marie-Claire MATE, Jean-Marc MOLLE, Francis MONSARRAT, Régine MOULIADE, Max MOULIS, Stéphanie NADAI-PUECH, Christian PERO, Eric PILUDU, Francis PRADIER, Francis RUFFEL, Paul SALVADOR, Guy SANGIOVANNI, Alain SORIANO, Claude SOULIES, Martine SOUQUET, Laurent SQUASSINA, Jacques TISSERAND, Pierre TRANIER, Gilles TURLAN, François VERGNES, Claire VILLENEUVE

**Suppléants présents (Titulaires excusés leur ayant donné pouvoir) :** Mesdames et Messieurs, Richard BRUNEAU à Alain CAMALET, Jean-Paul LALANDE à Josette MURCIA, Ludovic RAU à Frédéric GLAUDIS

**Titulaires excusés ayant donné pouvoir à un Titulaire :** Mesdames et Messieurs, Jean-François BAULES à Christophe GOURMANEL, Michel BONNET à Bernard FERRET, Martine CLARAZ ANGOSTO à Alain GLADE, Claire FITA à Florence BELOU, Serge GARRIGUES à Nicolas GERAUD, Muriel GEFFRIER à Olivier DAMEZ, Maryse GRIMARD à Max MOULIS, Christelle HARDY à Claire VILLENEUVE, Michelle LAVIT à Blaise AZNAR, Elisabeth LOYER à Marie GRANEL, Pascale PUIBASSET à Gilles TURLAN, Didier SALANDIN à Maryline LHERM, Jean TKACZUK à Sébastien CHARRUYER, Jacques VIGOUROUX à Régine MOULIADE

**Absents excusés :** Mesdames et Messieurs, Philippe BARTHES, Jean-Louis BOULOC, Jean-Claude BOURGEADE, Dominique BOYER, Jacques BROS, Gabriel CARRAMUSA, Jean-Marc DUBOE, Christian DULIEU, Isabelle FOUROUX CADENE, Louisa KAOUANE, Patrick LAGASSE, Agnès MERONI, Bernard MIRAMOND, Marie MONTELS, Fernand ORTEGA, Christel PALIS, Montserrat REILLES, Lucette ROUTABOUL, Christian SERIN

**Secrétaire de séance :** Monsieur Paul BOULVRAIS

N°108\_2023

ACTES : 8.5

**OBJET DE LA DELIBERATION :** 61- Demande d’exemption des communes soumises à l’article 55 de la loi SRU sur la période triennale 2023-2025

## Exposé des motifs

Afin que les communes urbaines de plus de 3 500 habitants répondent aux besoins en habitat des populations locales à revenus modestes, des objectifs de production de logements sociaux ont été fixés par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Sur le territoire de la Communauté d'agglomération, quatre communes sont concernées par des objectifs de 20% de logements sociaux parmi les résidences principales, depuis 2017 : Graulhet, Gaillac, Lisle-sur-Tarn et Rabastens.

Bien que ces quatre communes n'atteignent pas cet objectif, elles ont été exemptées de cette obligation durant les deux périodes triennales précédentes (2017-2019 et 2020-2022). L'exemption obtenue sur la précédente période triennale ouvre droit à une exonération automatique pour la période triennale suivante, 2023-2025.

Pour bénéficier d'une exonération sur la période triennale 2026-2028, il convient par conséquent de formuler auprès des services de l'Etat une demande d'exemption pour la période 2023-2025. A défaut de demande et d'accord d'exemption pour la période triennale 2023-2025, les communes n'ayant pas atteint l'objectif fixé par la loi SRU seront soumises à pénalités financières.

Le décret n°2023-107 du 17 février 2023, définit les conditions d'exemption pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Peuvent ainsi bénéficier de cette exemption, les communes justifiant des critères suivants :

1. un taux d'évolution de la population municipale en diminution;
2. un faible taux de tension sur le logement locatif social;
3. un taux de vacance structurelle élevé;
4. un dynamisme de construction;
5. un faible indice de concentration de l'emploi.

Pour autant, cette demande d'exemption représente également une occasion de rappeler les motivations et les efforts qui seront engagés par nos communes. Les Contrats de Mixité Sociale constitueront une première étape dans la définition des objectifs, afin de conforter les quatre communes dans une démarche de développement de l'offre locative sociale.

L'étude pré opérationnelle d'OPAH-RU (Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) est en cours sur les quatre communes SRU. Ce programme permettra de contribuer à la restructuration des centres anciens et favorisera la production de logements locatifs sociaux.

C'est avec ces engagements que la Communauté d'agglomération, ainsi que les communes de Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens, sollicitent Monsieur le Préfet du Tarn, pour être exemptées des obligations énoncées par l'article 55 de la loi SRU, sur la période triennale 2023-2025.

Le dossier de demande d'exemption à destination de Monsieur le Préfet du Tarn proposera l'argumentaire en annexe de la présente délibération.

## Le Conseil de communauté,

Oùï cet exposé,

Vu l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la loi Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022, relative à la Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS),

Vu la délibération du 16 décembre 2019, sur l'adoption du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la Communauté d'agglomération,

Vu le décret n° 2023-107 du 17 février 2023, définissant les modalités d'exemption des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :**

- **approuve** la demande d'exemption des quatre communes concernées,
- **autorise** l'envoi d'un courrier de demande officielle d'exemption à Monsieur le Préfet du Tarn, sur la base de l'argumentaire proposé comme suit en annexe,
- **autorise le Président** à signer tout document afférent.

Acte rendu exécutoire  
- après transmission en Préfecture

Le **14 AVR. 2023**

- publication - mise en ligne

Le **14 AVR. 2023**

et/ou notification

Le

Le Président,  
Paul SALVADOR

Pour extrait conforme,  
Fait les jour, mois, an, susdits,



Le Secrétaire de séance  
Paul BOULVRAIS



Le Président,  
Paul SALVADOR

*Conformément aux articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, la présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. La décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi grâce à l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.*

## Annexe :

### 1. **Demande d'exemption de la commune de Graulhet :**

Le taux de logements sociaux sur la commune de Graulhet s'établit à 14,46% (INSEE 2021)

L'indice de concentration de l'emploi est de 106 (INSEE 2019)

Parmi les entreprises de la commune figurent des leaders nationaux dans leur domaine : Weishardt, KP1, Occitanis, Trifyl, SOFEMA, etc.

D'autres structures locales se redéployent, s'agrandissent, se créent. Ainsi, une réelle dynamique de l'emploi existe qui s'amplifie favorisant l'attractivité résidentielle.

La conjugaison de ces différents facteurs autorise à penser qu'atteindre le taux de logements sociaux dans un avenir proche est nécessaire.

La volonté politique de la collectivité pour rattraper les objectifs fixés à 20% de logements sociaux se traduit par un accompagnement constant des bailleurs sociaux et des promoteurs privés dans la mise en œuvre de leurs programmes. Les efforts engagés depuis de nombreuses années portent leurs fruits et rendent la commune attractive.

- Les programmes de requalification menés sur les 2 secteurs En Gach et Crins inscrits au périmètre des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) en témoignent. La demande est forte, la vacance inexistante.
- Le 3<sup>ème</sup> secteur, celui du centre ancien requiert l'attention de la collectivité. L'OPAH-RU couplée au dispositif Petites Villes de Demain (PVD) et à l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est de nature à favoriser dans sa mise en œuvre, la production qualitative de logements locatifs sociaux privés. L'opération de requalification de l'Ilot du Gouch née de la détermination des acteurs locaux (bailleurs, collectivités, Etat, financeurs) et conduite par le bailleur Tarn Habitat, vise à produire des logements sociaux locatifs et en accession dans le site patrimonial remarquable de Panessac. La complexité financière et technique est une difficulté que chacun a su dépasser dans la durée
- La commune s'est engagée avec l'EPFO dans le cadre d'une convention pré-opérationnelle sur le périmètre de l'ancien site industriel Joqueviel et Vieu jusqu'à la Plaine de Millet qui prévoit la production de 25% de logements sociaux.
- La SPL Audeo étudie une programmation d'habitat dans le cadre d'un aménagement d'ensemble sur plusieurs hectares (secteur Capelette Riviérette) favorisant la mixité sociale suite à la démolition de friche et à proximité des équipements (collège, commerces) et du centre-ville.
- Les promoteurs privés se joignent à cet effort en produisant des programmes de logements sociaux sur des sites proches du centre (Nexity et Tarn Habitat sur le quartier de la Mégisserie / 29 logements sociaux, avec Maisons Claires prochainement en voisin)
- Enfin, le futur PLU introduit dans son règlement, la mixité fonctionnelle et sociale et institue la production d'une part de logements sociaux dans les futures opérations sur la commune (construction neuve et réhabilitation).

Pour autant ces efforts consentis pèsent sur le budget communal et cette demande d'exemption pour la période 2023/2025 nous semble légitime pour maintenir nos capacités à faire.

### 1. **Demande d'exemption de la commune de Lisle-sur-Tarn :**

La commune de Lisle-sur-Tarn connaît un déficit de logements locatifs sociaux important, qui s'explique par une attractivité résidentielle forte, ne s'étant pas traduite par une augmentation du nombre de logements sociaux. En effet, on observe une résidentialisation de la commune, avec un indice de concentration de l'emploi qui est de plus en plus faible. On compte 54 emplois pour 100 actifs occupés habitant la commune (Observatoire des Territoires, 2019), ce qui témoigne d'une attractivité professionnelle moindre. Cette dynamique tend à se poursuivre, puisque cet

indice est en diminution constante depuis plusieurs années sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération (diagnostic PLUi, AUAT 2022).

Pour autant, les efforts récemment engagés par la commune depuis le nouveau mandat municipal, promettent un rattrapage important sur la période triennale 2023-2025. Au vu des opérations prévues, le rattrapage de 15% du déficit imposé par l'Etat sera largement dépassé :

- depuis 2019, 74 logements sociaux ont été agréés par l'Etat ;
- 107 logements sociaux sont en voie d'agrément sur la période triennale.

Dans cette logique d'atteinte des objectifs, la commune de Lisle-sur-Tarn sollicite une demande d'exemption des obligations liées à l'article 55 de la loi SRU.

### **1. Demande d'exemption de la commune de Rabastens :**

La commune de Rabastens subit un déficit de logements locatifs sociaux important, qui s'explique par une attractivité résidentielle forte, ne s'étant pas traduite par une augmentation du nombre de logements sociaux. En effet, on observe une résidentialisation de la commune, avec un indice de concentration de l'emploi qui est de plus en plus faible. On compte 57 emplois pour 100 actifs occupés habitant la commune (Observatoire des Territoires 2019), témoignant d'une faible attractivité professionnelle. Cette dynamique tend à se poursuivre, puisque cet indice est en diminution constante depuis plusieurs années sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération (diagnostic PLUi, AUAT 2022).

Pour autant, les efforts récemment engagés par la commune depuis le nouveau mandat municipal, permettront un rattrapage important sur la période triennale 2023-2025. Il est donc prévu de rattraper le déficit de 15%, tel qu'imposé par l'Etat.

Dans cette logique d'atteinte des objectifs, la commune de Rabastens sollicite une demande d'exemption des obligations liées à l'article 55 de la loi SRU.

### **2. Demande d'exemption de la commune de Gaillac :**

Le déficit de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2021 sur la commune de Gaillac s'explique notamment par le fait que, malgré une progression importante des logements locatifs sociaux sur la période 2017-2021 (+5.32%), cela n'a pas permis de rattraper une dynamique également forte de construction de nouvelles résidences principales (+4.7% entre 2017 et 2021).

Pour autant, la Commune de Gaillac a mis en œuvre plusieurs dispositifs règlementaires en faveur de la production de logements sociaux. Un taux minimum de logements sociaux est imposé au niveau de chaque OAP à vocation d'habitat et des emplacements réservés spécifiques sont prévus par le PLU. Depuis 2021, la Commune s'est également engagée aux côtés de l'EPFO dans le cadre de la signature d'une convention pré-opérationnelle au niveau d'un secteur situé Avenue Maréchal Foch / quartier Gare. Cette intervention de l'EPFO est conditionnée à la réalisation de 25% de logements sociaux par opération. En parallèle, la Commune accompagne actuellement plusieurs projets qui aboutiront à la création de nouveaux logements sociaux.

D'autre part, les programmes en cours (PLH) ou en cours d'élaboration (OPAH-RU, PVD, PLUi) au niveau communautaire constituent des opportunités pour accélérer la production de logements locatifs sociaux, en donnant notamment de nouvelles incitations pour réinvestir les logements anciens de cœur de ville. Ainsi, l'atteinte du taux de 15% de logements locatifs sociaux, taux à partir duquel la commune ne serait plus assujettie à la pénalité relative à la loi SRU, semble atteignable sous peu.

Dans cette dynamique, et afin de ne pas grever les capacités financières de la Commune, il apparaît nécessaire de solliciter une demande d'exemption pour la période 2023-2025.

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le 14/04/2023



ID : 081-200066124-20230414-108\_2023-DE