

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Période 2023 - 2025

Entre

La commune de Gaillac, représentée par Madame SOUQUET Martine, Maire,

L'Etat, représenté par Monsieur Michel VILBOIS, Préfet du Tarn,

Et la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet, représentée par Monsieur Paul SALVADOR, Président.

Sommaire

| | |
|---|----|
| Préambule | 3 |
| Partie 1 : Présentation de la commune | 5 |
| Partie 2 : Points de repères sur le logement social..... | 13 |
| 1.1 Evolution du taux de logement sociaux..... | 13 |
| 1.2 Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale | 14 |
| 1.3 Objectifs pour la période 2023-2025 | 15 |
| Partie 3 : Les outils existants et les projets pour la période 2023-2025..... | 17 |
| Article 1 : Inventaire des programmes immobiliers en cours ou programmés. | 17 |
| Article 2 : Volet habitat – le plan d’action du Programme Local de l’Habitat 2020-2025..... | 18 |
| Le Programme Local de l’Habitat 2020-2025 | 18 |
| Article 3 : Volet urbanisme | 20 |
| Le PLU en cours | 20 |
| Le PLUi à venir..... | 21 |
| Article 4 : Volet foncier | 22 |
| L’atlas des gisements fonciers potentiels (volet habitat) | 22 |
| Le rôle de L’Etablissement Public Foncier (EPF) d’Occitanie | 22 |
| Un outil d’identification du foncier stratégique prioritaire | 24 |
| Fiscalité | 25 |
| Article 5 : volet opérationnel | 25 |
| Article 6 : évaluation et suivi du contrat..... | 27 |
| Modalités d’évaluation et de suivi | 27 |
| Animation de la démarche | 27 |
| Article 7 : formalités administratives | 28 |

Préambule :

Sur le territoire de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, l'article 55 de la Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) est en application depuis 2017. Compte tenu de l'indice de tension locative sociale établi à 4,3 demandes pour 1 attribution, la commune de Gaillac est soumise à une obligation de rattrapage en matière de production de logements sociaux et doit progressivement atteindre un taux de 25% de logements sociaux au regard du nombre de résidences principales (selon le Décret n°2023-230 du 29 mars 2023).

Dans ce cadre, la commune de Gaillac a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Conformément à l'Article L. 302-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Gaillac d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

La commune a été exemptée sur sa 1ère période triennale (2017-2019) puis sur la seconde (2020-2022). Sauf accord en faveur d'une nouvelle exemption, l'Etat fixera donc des objectifs de production à atteindre sur la période 2023-25. Etant considérée comme « nouvellement entrante » dans le dispositif SRU, aucune pénalité ne sera cependant due si les objectifs de production de logements sociaux ne sont pas atteints.

La conclusion d'un contrat de mixité sociale (CMS) triennal (prévu par l'Article L.302-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) entre la Commune, l'Etat et la Communauté d'Agglomération, permet à la Commune d'engager un plan d'action visant à atteindre lesdits objectifs en bénéficiant d'un taux de rattrapage moins élevé. La commune de Gaillac percevant la Dotation de Solidarité Urbaine, l'atteinte du taux de 20% de logements sociaux permettra par ailleurs de prétendre à une exonération de pénalités.

La commune de Gaillac s'engage par conséquent à mettre en œuvre tous ses efforts afin de respecter les objectifs de rattrapage de 15% du déficit, soit 130 logements en 3 ans.

Le présent Contrat de Mixité Sociale est conclu pour une durée de 3 ans et sera annexé au Programme Local de l'Habitat, après délibération du Conseil de Communauté.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit.

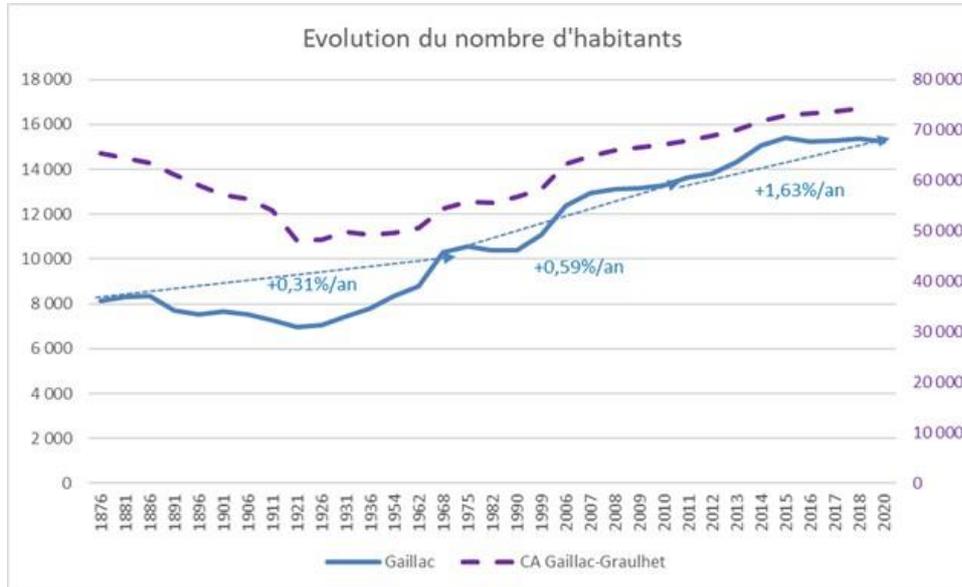
Partie 1 : Présentation de la commune



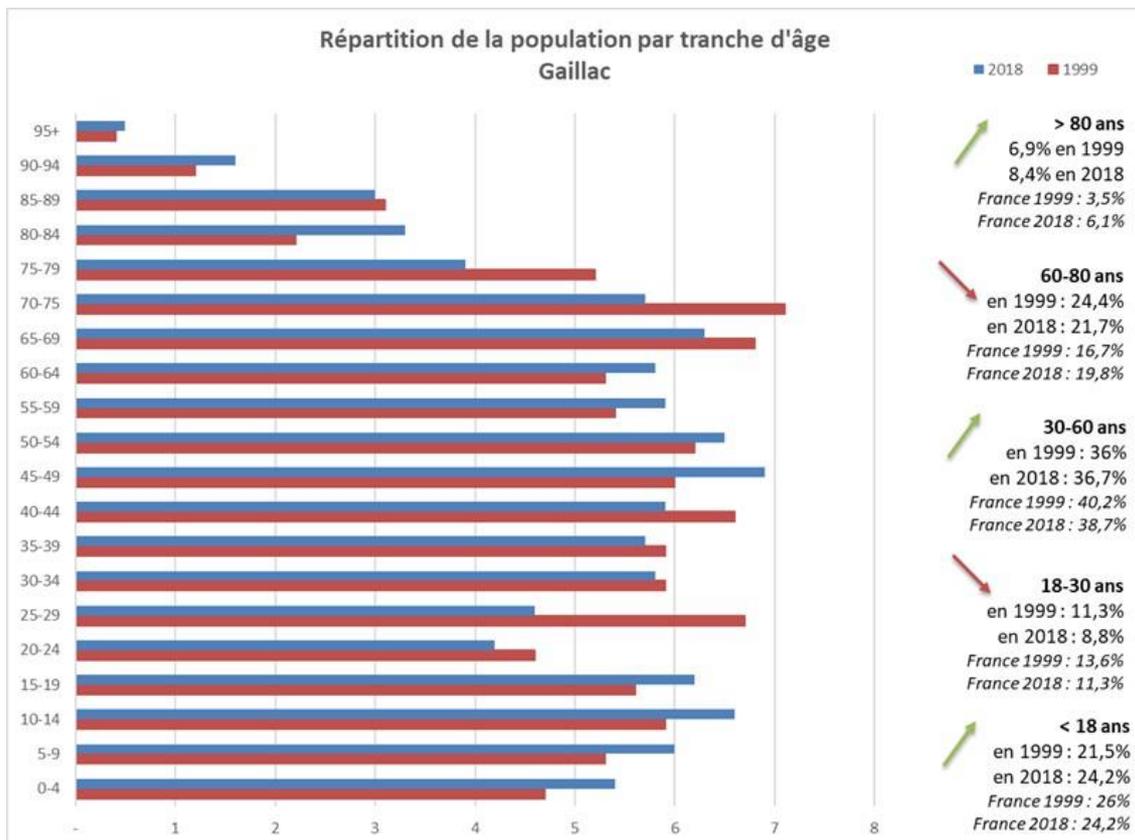
Située à l'ouest du Département du Tarn, Gaillac se trouve au centre du territoire de la Communauté d'agglomération, dans la plaine albigeoise et sur la rive droite du Tarn. Commune urbaine de 15 345 habitants (INSEE 2018), desservie par l'A68, elle a une position stratégique à 20 kms d'Albi, 50 kms de Montauban et 57 kms de Toulouse. Son territoire s'étend sur une surface de 5093 hectares. La vigne et la rivière Tarn sont les deux éléments forts qui ont façonné l'identité de la commune. La ville est implantée en bordure du Tarn et compte trois ponts pour le franchir.

1. Evolution démographique

La croissance démographique de Gaillac est dynamique, passant de 6 987 habitants en 1921 à 15 345 habitants en 2018. Sur la période 2010-2018, la commune a accueilli 2 052 habitants supplémentaires, établissant à +15.4% l'évolution de la population municipale (1.63%/an en moyenne). Ce taux de croissance démographique est bien supérieur à la moyenne départementale sur la même période (+4.8% entre 2010 et 2018).



Sur la période 2013-2018, la croissance démographique est due au solde migratoire, le solde naturel étant légèrement négatif. Le nombre de personnes de plus de 65 ans résidant sur Gaillac est de 101 pour 100 personnes de moins de 20 ans résidant sur la commune en 2018. On observe depuis 2013 une augmentation relative du nombre de jeunes de moins de 20 ans établit sur la commune, témoignant de l'attractivité de Gaillac pour les ménages avec enfants.



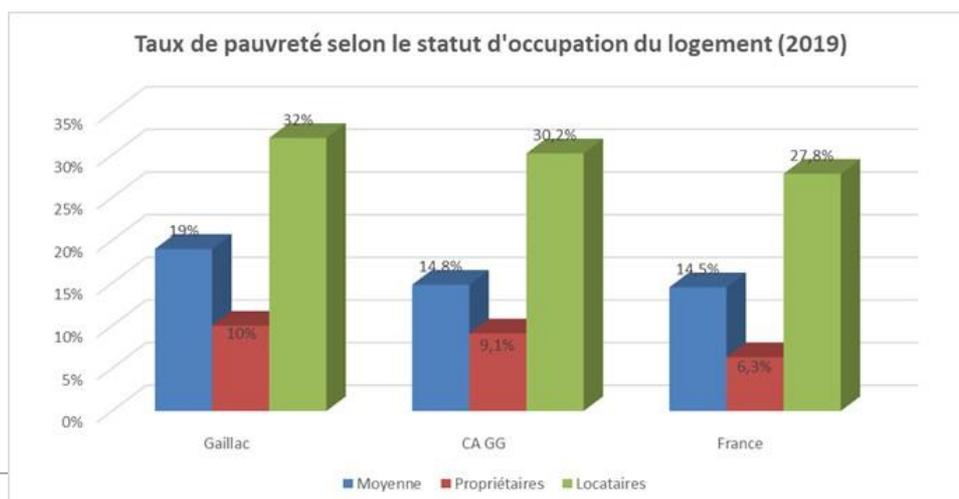
La dynamique démographique de Gaillac est à mettre en regard de celle de la commune limitrophe de Brens : +0.7%/an entre 2013 et 2018, 2 341 habitants en 2018, 111 habitants de plus de 60 ans pour 100 habitants de moins de 20 ans en 2018.

Au-delà des caractéristiques d'âges, le profil de population en fonction des revenus disponibles permet de situer les éventuelles difficultés socio- économiques rencontrées par la population et leurs éligibilités à des logements conventionnés auprès de l'ANAH.

| | revenu médian par unité de consommation (en €) | rapport interdécile | part des ménages fiscaux imposés |
|----------------|--|---------------------|----------------------------------|
| Gaillac | 19 570 | 3,1 | 46,0% |
| CA GG | 20 590 | 3 | 48,2% |

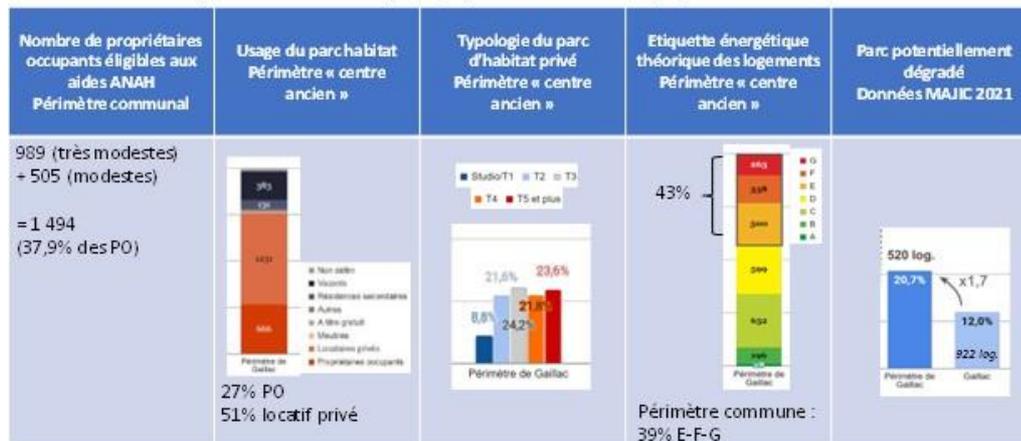
Les habitants des quartiers prioritaires « Politique de la ville » de Lentajou et Catalanis, sur la commune de Gaillac, sont plus que d'autres soumis à des contraintes socio-économiques puisque le revenu médian constaté sur ce quartier est largement inférieur à la moyenne de la commune (9 500€/an), le taux de chômage plus élevé (15% sur Catalanis, 29% sur Lentajou).

Cette disparité des situations peut également se lire dans le taux de pauvreté des ménages (part des foyers fiscaux dont le revenu disponible est inférieur à 60% du revenu disponible médian national), qui à Gaillac est supérieur à la moyenne départementale. En 2018, 2 916 habitants de Gaillac vivaient sous le seuil de pauvreté. On observe également un taux de pauvreté plus important chez les locataires par rapport à celui observé chez les propriétaires.



Les points clés du diagnostic OPAH-RU pour Gaillac

Source : étude Urbanis pour CAGG - comité de pilotage partenarial OPAH-RU 20/01/2023



Sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération, 78% des ménages sont éligibles au logement social. La commune de Gaillac accueille une part significative des ménages les plus précaires puisque 65% des ménages sont éligibles aux logements sociaux dits standards conventionnés PLAI et PLUS (PLS non inclus). De plus, 37% des propriétaires occupants de la commune sont éligibles aux aides de l'ANAH.

2. Habitat

La Commune de Gaillac est structurée autour d'un centre ancien dense, d'un bâti de faubourgs et du développement de zones résidentielles périphériques depuis les années 1950. Elle compte deux quartiers d'habitat social construits dans les années 1970 (Catalanis et Lentajou).

La commune connaît une dynamique de la construction neuve, principalement pavillonnaire, en extension urbaine et le long des voies de communication. La construction neuve a été particulièrement importante dans les années 2000, avec un repli marqué de la production depuis 2008.

Le parc de logements est diversifié sur la commune et la rotation est relativement importante.

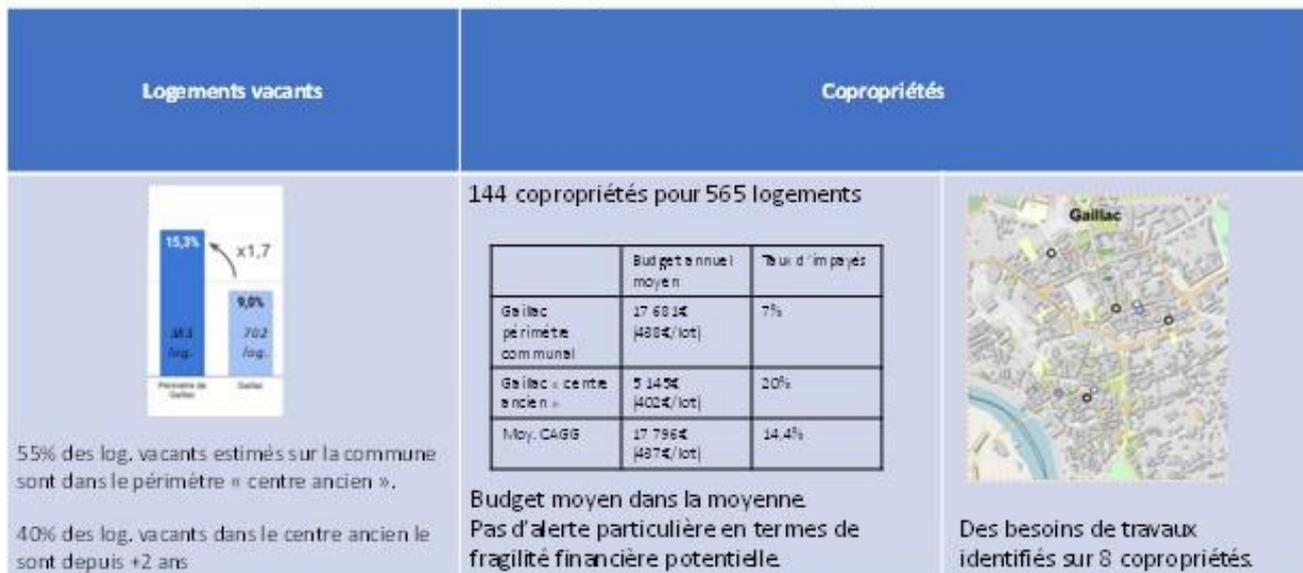
Ceci a pour conséquence une gamme de prix large, avec un réajustement progressif de certains prix, et un marché de l'immobilier dynamique.

En 2018, Gaillac comptabilise 7 931 logements dont 89 % sont des résidences principales et 2,6% des résidences secondaires.

L'étude préparatoire à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, actuellement pilotée par l'Agglomération (échéance T4 2023), a mis en avant dans sa phase diagnostic, livrée en janvier 2023, les éléments suivants :

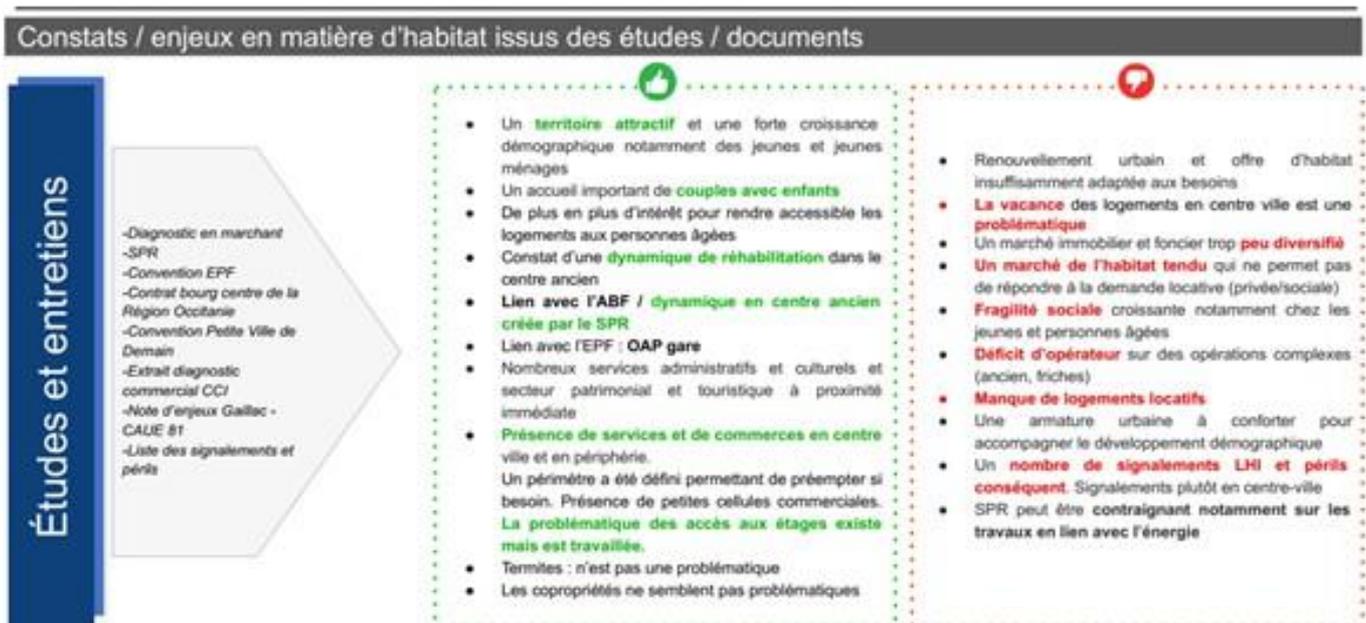
Les points clés du diagnostic OPAH-RU pour Gaillac

Source : étude Urbanis pour CAGG - comité de pilotage partenarial OPAH-RU 20/01/2023



Les points clés du diagnostic OPAH-RU pour Gaillac

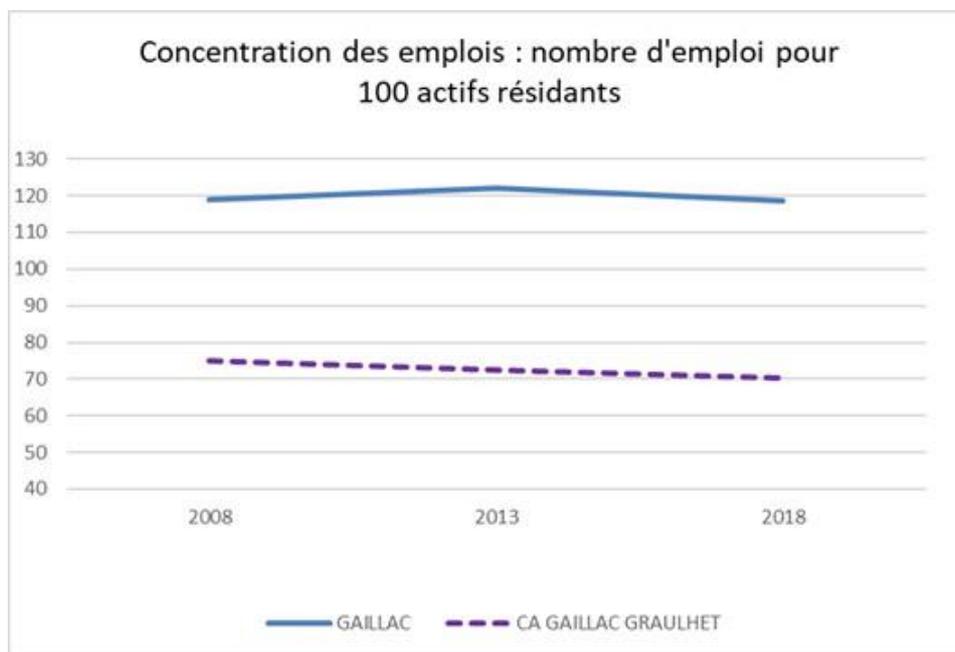
Source : étude Urbanis pour CAGG - comité de pilotage partenarial OPAH-RU 20/01/2023



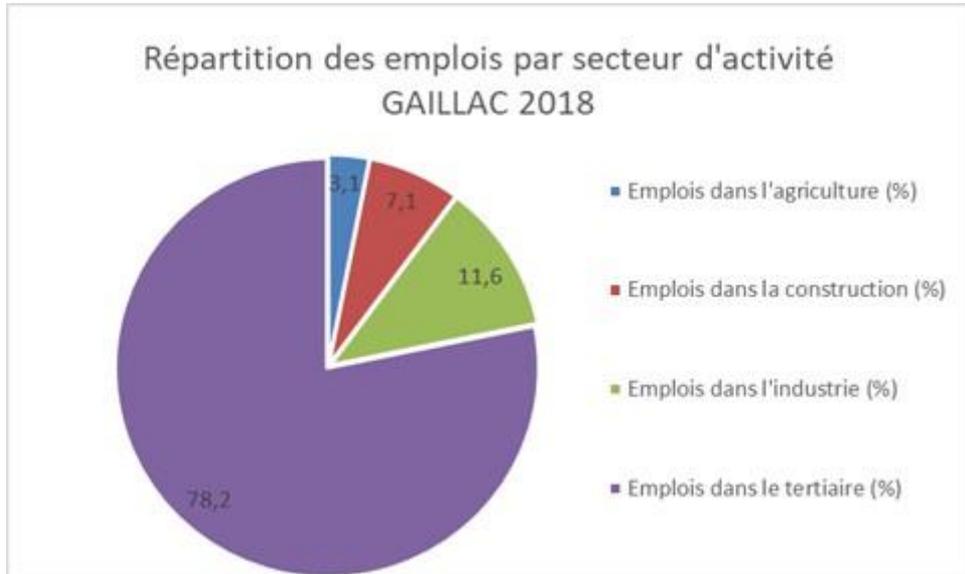
3. Attractivité économique

La commune de Gaillac est le premier pôle économique de l'Agglomération Gaillac-Graulhet, concentrant sur son territoire 23% des établissements implantés sur l'Agglomération.

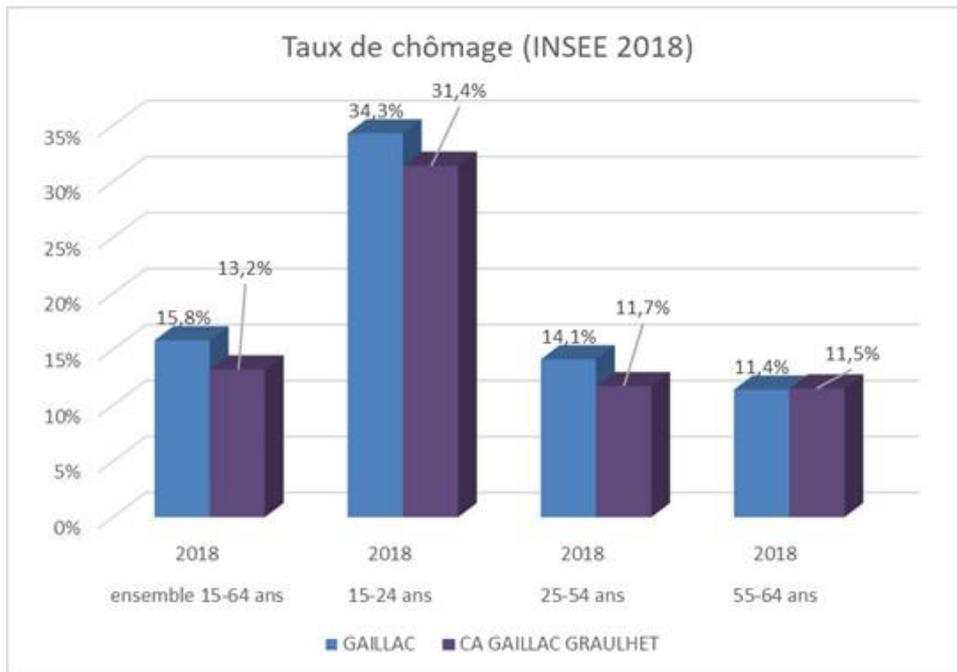
L'analyse de l'indice de concentration des emplois (nombre d'emplois rapporté au nombre d'actifs) met en évidence la dynamique propre de Gaillac qui joue un rôle de centralité économique important. En effet, l'indice de concentration des emplois y est supérieur à 100% (situation également retrouvée sur Graulhet) alors que cet indice est en moyenne inférieur à 100% sur le territoire de l'Agglomération. On observe une stabilité de cet indice sur la commune de Gaillac entre 2008 et 2018 (autour de 119 emplois pour 100 actifs résidents), alors que la dépendance globale du territoire aux zones d'emploi extérieures est plutôt en augmentation sur cette même période.



La très grande majorité des établissements implantés sur la commune ont moins de 10 salariés (95%), et la plupart des emplois sont affiliés à l'économie tertiaire.



Concernant le taux de chômage sur la commune, il s'établit en 2018 à 15.8%, au-delà du taux de chômage moyen sur l'Agglomération à cette date (13.2%).



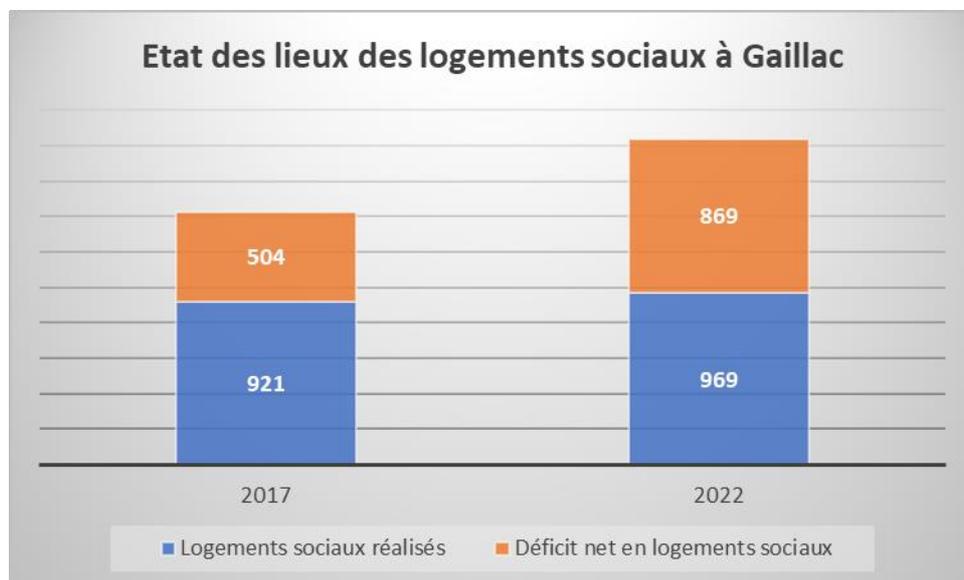
4. Synthèse du diagnostic territorial en matière de besoin en logements sociaux

La Commune de Gaillac connaît une croissance démographique soutenue depuis plusieurs années, et joue un rôle moteur en matière d'attractivité économique au sein du territoire de l'Agglomération Gaillac-Graulhet. La dynamique de création de résidences principales sur la commune est importante, empêchant le rattrapage des objectifs en matière de taux de logements sociaux malgré des projets de création de logements sociaux constants et conséquents. Au 01/01/2022, sur la Commune de Gaillac, 13,2% des résidences principales étaient des logements sociaux.

Partie 2 : Points de repères sur le logement social

1.1 Evolution du taux de logement sociaux

| Année | 01/01/2017 | 01/01/2022 |
|--|------------|------------|
| Taux de tension à l'échelle de l'Agglomération | 3.4 | 4.3 |
| Objectifs SRU | 20% | 25% |
| Nombre de logements sociaux | 921 | 969 |
| Nombre de résidences principales | 7 126 | 7 355 |
| Part de logements sociaux (%) | 12,92% | 13,17% |
| Déficit net | 504 | 869 |



Entre 2017 et 2022, la Commune de Gaillac, nouvellement entrante dans le dispositif SRU a été exemptée des obligations SRU. Cependant, des efforts ont été réalisés pour anticiper au mieux cette obligation, qui prend effet en 2023.

Parmi l'ensemble des habitations principales créées entre 2017 et 2022, 21% étaient des logements conventionnés. Au vu des leviers d'action qui vont être mobilisés à l'issue de ce contrat, la production de logements sociaux prendra une part sensiblement plus importante dans la construction de résidences principales. Ainsi, la commune de Gaillac compte rattraper son déficit en logements sociaux, accentué par des obligations SRU fixées à 25% pour le triennal 2023-2025.

1.2 Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

A ce jour, une majeure partie du parc social reste ancien. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), Lentajou et Catalanis, représentent une part importante de ce parc, avec des opérations antérieures aux années 1990.

Au total en 2019, 333 logements locatifs sociaux se trouvaient dans le périmètre QPV. Cependant, on compte un nombre conséquent d'opérations de production de logements sociaux ayant moins de 20 ans sur la commune. 361 logements sociaux ont été produits entre 2003 et 2022 et 161 sont en cours de production, soit un total de 522 logements. Malgré les problématiques actuelles rencontrées par les constructeurs, les bailleurs maintiennent leurs engagements en matière de production de logements sociaux.

Bien que ce parc soit majoritairement constitué de logements de taille moyenne (T3 et T4), les bailleurs et la Commune ont bien saisi les enjeux autour de la diversification de la typologie des logements, avec un resserrement des ménages (nécessité de petits logements). Cependant, une demande conséquente émane également de familles nombreuses, nécessitant en parallèle de très grandes typologies (T5 et plus), qui sont en déficit sur le territoire.

Cette diversification des types de logements permettra de combler un certain nombre de demandes n'ayant pas fait l'objet d'attribution, sur des périodes supérieures à 1 an. Cela permettra donc une diminution de la tension locative globale sur l'EPCI.

Les nouveaux demandeurs de logements sociaux possèdent des profils divers, qui doivent être pris en compte dans la programmation de logements sociaux. Ce Contrat de Mixité Sociale constitue une première étape dans la définition des besoins des nouveaux demandeurs. Il marquera ainsi le renforcement d'une politique volontariste entre la Commune et l'EPCI, formalisé dans la partie 3 du

présent CMS. Ces efforts permettront notamment de diminuer le taux de tension de la demande locative et favoriser l'accès au logement des publics demandeurs (temps d'attente réduit).

Parmi les nouveaux demandeurs ressortent les profils suivants :

- jeunes en début de parcours résidentiel ;
- personnes âgées ;
- familles monoparentales ;
- personnes seules en difficulté financière et sociale.

On remarque, dans les tendances actuelles, un resserrement de la taille des ménages, c'est pourquoi il s'agira d'être en mesure de produire suffisamment de logements sociaux et très sociaux de petite taille, accessibles aux personnes âgées et handicapées et très performants d'un point de vue énergétique. Il est également essentiel de développer du logement social accompagné (PLAI adapté), tel qu'exigé par l'Etat, afin d'accompagner au mieux les ménages en difficulté résidentielle, économique et sociale.

1.3 Objectifs pour la période 2023-2025

Au 01/01/2022, la Commune de Gaillac comptabilisait 13,2% de logements locatifs sociaux. Etant considérée comme nouvellement entrante dans le dispositif SRU, la Commune ne se verra pas appliquée de pénalités sur la période 2023-2025. Cependant le taux de tension étant supérieur à 4 demandes pour 1 attribution à l'échelle de l'Agglomération (4,3 : Décret n°2023-230 du 29 mars 2023), un objectif de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2030 est appliqué. La conclusion d'un Contrat de Mixité Sociale permet d'abaisser le rythme de rattrapage fixé par l'Etat sur 2023-2025.

| Communes SRU (Agglo GG) | Nombre de résidences principales | Nombre de logements sociaux | Taux de logements sociaux | Carence (par rapport aux 25% à atteindre) | Taux de rattrapage (2023-2025) | Nombre de logements sociaux à produire sur 2023-2025 |
|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---|--------------------------------|--|
| Gaillac | 7 355 | 969 | 13,2% | 869 | 15% | 130 |

En s'engageant dans un Contrat de Mixité Sociale, la Commune de Gaillac entend :

- **Répondre aux besoins des habitants**, le nombre de demandes de logements sociaux étant bien supérieur aux nombres d'attributions. En effet le taux de tension calculée comme le nombre de demande rapporté au nombre d'attribution sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet est de 4,3 (Décret du 29 mars 2023).
- **Rattraper progressivement le retard** pris en matière de création de logements sociaux (construction et réhabilitation).

La conclusion d'un CMS permettra également de préparer la prochaine période triennale (2026-2029) pour laquelle un objectif de production de logements sera également mis et des pénalités financières potentiellement appliquées si l'objectif n'est pas atteint. Certaines dépenses engagées par la Commune à partir de 2024 pourront venir en déduction des pénalités potentiellement applicables dès 2026.

En application des objectifs de mixité sociale, la Commune de Gaillac se fixe pour objectif prévisionnel la réalisation, à minima, de **130 logements** sur la période 2023-2025. Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins **30% de PLAI** et **30% de PLS et assimilés**, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins **39 logements PLAI** et un maximum de **39 logements en PLS ou assimilés**.

Pour atteindre cet objectif triennal de production de logements sociaux, la Commune s'engage à mettre en œuvre le plan d'action sur la base des volets présentés ci-dessous.

Partie 3 : Les outils existants et les projets pour la période 2023-2025

Article 1 : Inventaire des programmes immobiliers en cours ou programmés

Sur la Commune de Gaillac, 7 programmes sont en cours de réalisation, pour un total de 147 logements sociaux, soit 44 PLAI, 93 PLUS et 20 PLS. Leur livraison est prévue pour la période triennale 2023-2025. A cela s'ajoutent les projets de réhabilitation de logements, conventionnés dans le cadre de l'ANAH.

Une autre opération a été agréée par les services de l'Etat et sera subventionnée par la Communauté d'Agglomération sur cette période triennale. Elle représente un total de 24 logements, soit 8 PLAI et 16 PLUS.

Projets en cours de réalisation ou récemment réceptionnés

| Situation | Date dépôt PC | Date Autorisation | Nombre de logements sociaux | Typologie | Parcelles concernées |
|-----------------------------------|---------------|-------------------|-----------------------------|--|---------------------------------------|
| Chemin du Pougoular | 05/08/2020 | 04/11/2020 | 20 | 8 T2 / 8 T3 Collectifs 4 T4 Maisons individuelles | ND 294, ND 295 |
| Impasse des Noisetiers | 13/01/2020 | 16/03/2021 | 32 | 14 T3 / 18 T4 Maisons individuelles | MT 110, MT 111 |
| Rue des Martinets | 20/12/2019 | 21/02/2022 | 24 | 8 T3 / 14 T4 / 2 T5 Maisons individuelles | NI 16 |
| Avenue Simone Veil | 21/07/2022 | 20/12/2022 | 24 | 15 T3 / 9 T4 Maisons individuelles | MV 167, MV 208, MV 170 |
| Rue Frida Kahlo, Rue Rosa Bonheur | 18/11/2022 | 25/04/23 | 35 | 20 T2 / 8 T3 / 5 T4 / 2 T5 Dont 28 collectifs et 7 maisons individuelles | LV 161 |
| Rue Saint Jean (Phase 2) | 31/03/2016 | 27/07/2016 | 20 | 1 logement individuel 19 logements en collectif | BS 10, BS 11, BS 18, BS 1204, BS 1205 |

Dans le cadre du lancement de la future Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), il est également prévu de développer l'offre locative sociale, à travers la restructuration du centre ancien de Gaillac. Le projet de périmètre d'intervention OPAH-RU sera présenté en Conseil Municipal avant son approbation par l'Agglomération (échéance second semestre 2023).

Article 2 : Volet habitat – le plan d'action du Programme Local de l'Habitat 2020-2025

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025

Le Programme Local de l'Habitat approuvé le 16 décembre 2019 établit un plan d'action ambitieux pour encourager la production de logements sociaux et le développement de nouvelles offres adaptées aux besoins de la population (jeunes, publics défavorisés, personnes âgées, etc.). Pour ce faire, le document est assorti d'un panel d'outils incitatifs pour les bailleurs sociaux et les Communes.

Le règlement d'intervention pour le financement de logements locatifs sociaux de la Communauté d'Agglomération est un outil central pour le développement d'opérations à vocation sociale sur les communes SRU. Celui-ci a pour vocation d'être poursuivi et souhaite favoriser l'investissement des opérateurs sur des opérations neuves et de réhabilitation.

Le règlement d'intervention intercommunal pour l'octroi de garanties d'emprunt adopté le 2 mars 2020, est un levier essentiel pour les opérations de logements locatifs sociaux publics. Il permet aux bailleurs d'éviter la mobilisation de garanties payantes, ce qui favorise l'émergence des projets en réduisant leurs coûts et par conséquent le montant des loyers.

Un autre objectif majeur est de favoriser la dynamique de mixité sociale à travers une Convention Intercommunale d'Attribution, en vue de la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (courant 2024). Cette instance permettra de favoriser et fluidifier l'attribution de logements très sociaux pour les publics prioritaires, en situation de grande précarité économique et sociale.

Conformément au Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet s'est donnée pour objectif de lancer une étude de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale à destination des gens du voyage sédentarisés. Ce diagnostic social permettra d'identifier les familles concernées qui vivent dans des situations d'habitat précaire.

La réhabilitation de l'habitat en centre-ancien

En septembre 2022, la Communauté d'Agglomération a lancé une étude pré-opérationnelle pour statuer sur l'opportunité de mener une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de droit commun et une OPAH de renouvellement urbain au niveau des Communes urbaines de Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens. Cette étude qui se déroulera jusqu'au second semestre 2023 se décompose en plusieurs phases. Pour répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic, le programme d'actions du futur dispositif opérationnel s'est finalisé au mois de juin 2023.

Aussi, dans le cadre de cette étude, il est envisagé la réalisation d'une étude de faisabilité sur chaque commune SRU. L'objectif est d'intervenir sur une opération complexe de restauration immobilière en vue de produire des logements réhabilités ou neufs, adaptés aux besoins des habitants et du territoire. Ces études devront esquisser un projet d'aménagement en fin d'opération selon plusieurs scénarios et selon plusieurs porteurs de projet, comprenant la création de logements locatifs sociaux.

En parallèle, la Communauté d'Agglomération souhaite être proactive dans le maintien des logements conventionnés par l'ANAH. C'est un enjeu pour le territoire dont les Elus souhaitent se saisir. Pour cela, une action d'information auprès des propriétaires bailleurs de logements conventionnés du territoire sera menée afin de les encourager à maintenir ou renouveler leur convention. Cette action sera réalisée en collaboration avec l'ANAH/DDT 81 qui réalise l'instruction des demandes et l'ADIL qui apporte conseils techniques et financiers aux investisseurs.

Article 3 : Volet urbanisme

Le PLU en cours :

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Gaillac a fait l'objet d'une révision générale approuvée en 2019. Dans le cadre de cette révision, une réflexion a été portée sur la question de l'offre sociale sur la Commune afin de pouvoir respecter les objectifs fixés par la Loi SRU, depuis l'entrée de Gaillac dans le dispositif en 2017.

D'autre part, le premier axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en vigueur, est le suivant : « Se préparer à une mutation de la ville pour accueillir de nouveaux habitants et améliorer le cadre de vie quotidienne des Gaillacois ». C'est dans cette dynamique que la question de la production de logements sociaux s'intègre. En effet, la croissance démographique sans précédent que connaît la Commune depuis le début des années 2000, a entraîné avec elle une augmentation du parc de logement. Il s'agit de pouvoir adapter l'offre aux besoins des ménages installés et s'installant à Gaillac. Afin de répondre à ces enjeux, différents outils ont été mobilisés dans le cadre du PLU. La création d'un emplacement réservé permettant d'identifier une réserve foncière pour un futur projet de logements sociaux ainsi que l'intégration de coefficients de mixité sociale au niveau des Opérations d'Aménagement Programmé (OAP) ont permis de fixer règlementairement les objectifs que la commune souhaite atteindre en matière de production de logements sociaux. D'autre part, le développement de projets sociaux au niveau d'autres secteurs (hors ER et OAP) est bien entendu possible sous réserve du respect des prescriptions du PLU en vigueur.

Les éléments intégrés dans le PLU de Gaillac en faveur de la production de logements sociaux sont les suivants :

| ER/OAP | Intitulé | Superficie | Nombre de LS potentiel |
|--------------------|--|-------------------------------------|----------------------------------|
| ER 70 | Logements sociaux QUARTIER GARE | 3518 m2 (parcelles BE 158 + BE 166) | Pas de précisions dans RP du PLU |
| OAP | Ilot en renouvellement | 1,3 Ha | 80 MINIMUM |
| OAP | SECTEUR EST AV BUFFET ET CH DE GAULLE Servitude de Mixité Sociale : 50% | 12,7 Ha (AU2, AU3 et AU4) | 120 MINIMUM |
| OAP | QUARTIER DES FLOURIES Servitude Mixité Sociale : 50% | 5,68 Ha | 50 MINIMUM |
| OAP Multi-sites | SECTEUR NORD Servitude de Mixité Sociale : 30% pour U3A | 4,1 Ha (U3A) | 20 MINIMUM |

Le PLUi à venir :

L'Agglomération Gaillac-Graulhet a engagé par délibération en date du 22 Novembre 2021, l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Ce document, d'échelle communautaire, permettra de traduire réglementairement le projet politique porté par les Elus du territoire à l'horizon 2030. En matière de production de logements sociaux, ce document permettra de fixer un cadre cohérent et intégrateur à l'échelle du territoire communautaire en prenant en compte les objectifs fixés par la Loi SRU et les enjeux déjà identifiés par le Plan Local de l'Habitat adopté fin 2019.

Ce futur document stratégique aura ainsi pour objectifs de :

- **S'appuyer sur les documents d'urbanisme** en cours pour atteindre les objectifs recherchés en mobilisant les outils dédiés :
 - Objectifs du PADD,
 - Emplacements réservés,
 - Servitudes de mixité sociale,
 - Opérations d'Aménagement et de Programmation,
 - Programme Local de l'Habitat.

- **Intégrer les objectifs de production dans le PLUi en cours d'élaboration** en mobilisant des leviers d'action adaptés :
 - Emplacements réservés,
 - Servitudes de mixité sociale,
 - Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
 - Autres...

Article 4 : Volet foncier

L'atlas des gisements fonciers potentiels (volet habitat) :

Issu du diagnostic foncier réalisé en 2019 et 2020 par l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO), l'atlas foncier est un référentiel des espaces potentiellement constructibles au sein des zones U et AU du PLU avec notamment une présentation « hiérarchisée » de ces espaces en fonction de différents critères (situation par rapport au centre bourg, présence de lignes de transport en commun...).

Le cas échéant l'inventaire du foncier déjà identifié par la commune.

Le rôle de L'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie

Un contrat de partenariat a été établi le 20 mars 2018, renouvelé en 2023, entre la Communauté d'Agglomération et l'EPF. Il permet aux Communes de bénéficier d'un appui de l'EPF en matière de portage foncier pour des opérations d'aménagement intégrant à minima la production de 25 % de logements sociaux mais aussi de co-financement d'études, de prise en charge de travaux de proto-aménagement, de minorations foncières et d'ingénierie.

La Commune de Gaillac a validé lors du Conseil Municipal du 23 novembre 2021, une convention pré-opérationnelle de portage foncier auprès de l'EPFO pour une durée de 5 ans. Cette convention porte sur un secteur stratégique du centre-ville, situé au niveau de l'Avenue Foch et du quartier Gare et au niveau duquel un fort potentiel de reconversion a été identifié (friches industrielles, ancienne clinique médicale...).

La Commune et la Communauté d'Agglomération confient sur ce périmètre une mission d'acquisition foncière en vue de réaliser des opérations d'aménagement comprenant de la création de logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux.



Possibilité d'acquisition
plafonnée à 1.5M€ sur 5 ans

Des parcelles pré-identifiées
dans la convention :

- Station service "château"
-> espace public
paysager,
réaménagement du
carrefour.
- Station service
"Calandreta" —> parking
paysager, extension
square Joffre.
- Station-service "cave
coopérative" ->
commerce de bouche,
logements.
- Ancienne clinique Durand
-> mixité fonctionnelle
(logements, bureaux...)

Un outil de veille foncière active pour optimiser l'usage du DPU

La Communauté d'Agglomération propose de mettre en œuvre d'un outil de veille active sur les DIA développé par ses services, sur un périmètre d'intervention stratégique à définir (périmètre des conventions EPF, périmètre OPAH-RU...) pour générer des opportunités foncières et obtenir des données sur le marché (dynamique, prix...).

Un périmètre de DPU est institué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU de la commune.

La Commune de Gaillac souhaite pour le moment maintenir le système actuellement en place en interne. Chaque DIA, après enregistrement dans le logiciel ad hoc (WebGeo DIA) fait l'objet d'une attention particulière. Une « fiche d'instruction » est complétée pour chaque DIA : zonage du PLU, occupation actuelle du bien faisant l'objet de la cession, antériorité, potentiel de reconversion... afin que les Elus puissent avoir tous les éléments nécessaires pour juger de la pertinence d'une éventuelle préemption.

D'autre part, par délibération en date du 24 janvier 2023, il a été actée la possibilité de déléguer occasionnellement le DPU à l'EPFO au sein du périmètre de conventionnement. En effet, si un bien situé au sein du périmètre EPF est repéré par la Commune, lors de l'enregistrement de la DIA, comme pouvant répondre aux objectifs portés par l'EPF, le DPU peut, à ce moment-là, être transféré à l'EPF de manière exceptionnelle (décision du Maire). Cette délégation en complément de la veille foncière réalisée par la Commune au niveau du périmètre identifié, permet à l'EPF de préempter des biens où seront, à minima, créés 25% de logements sociaux par opération.

Un outil d'identification du foncier stratégique prioritaire :

La Communauté d'Agglomération a développé une solution cartographique dédiée à la stratégie foncière sur la thématique du logement social.

Elle s'appuie notamment sur le croisement de différentes bases de données : atlas des gisements fonciers, inventaires réalisés par les Communes ou la Communauté d'Agglomération dans le cadre de l'élaboration de l'OPAH-RU, foncier public (plus facilement mobilisable y compris pour de l'immobilier sous utilisé ou à reconverter), friches recyclables, logements vacants, données des PLU (ER, OAP), périmètres opérationnels ou pré-opérationnels de l'EPF.

Cet outil permet :

- **Une analyse spatiale de la production de logements sociaux ;**
- **Une cartographie du foncier stratégique** en matière de logements sociaux ;
- **L'identification de sites prioritaires pour la création de réserves foncières dédiées** à la construction de logements locatifs sociaux ;
- **Un travail d'identification qui sera engagé avec les bailleurs sociaux concernant le foncier d'intérêt** par Commune suivant les objectifs des CUS signées avec l'Etat et sur la base d'une cartographie des gisements potentiels.

Fiscalité :

Des réflexions sont engagées pour :

- Majorer la taxe d'aménagement sur certaines zones du PLU afin d'orienter la production de logements sociaux sur les secteurs stratégiques ;
- La mise en place d'une taxe sur les logements vacants pour favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché de logements conventionnés ;
- La possibilité de céder de terrains communaux en moins-value afin de favoriser l'équilibre économique des opérations.

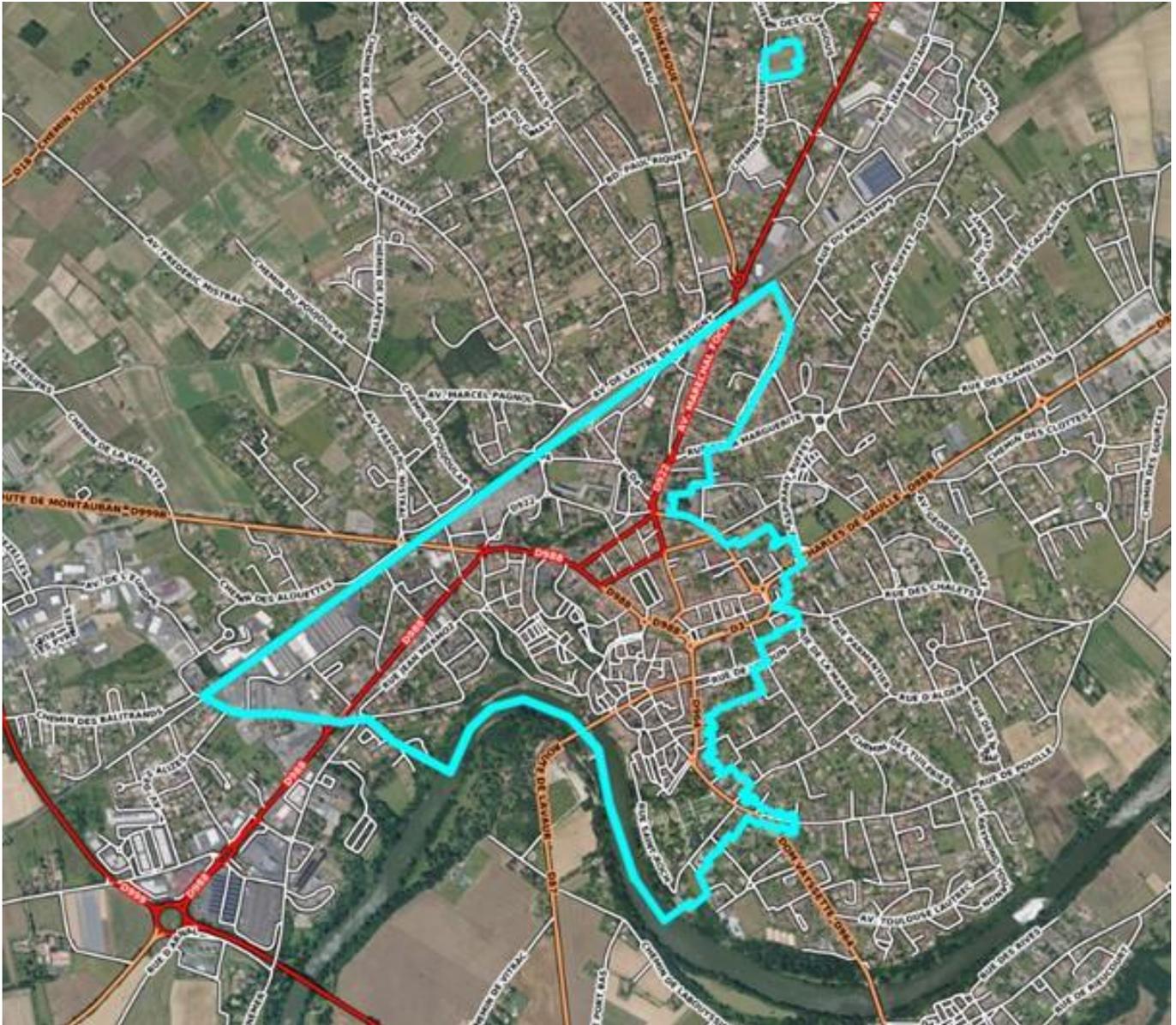
Article 5 : volet opérationnel

La Commune de Gaillac s'est engagée dans le programme Petites Villes de Demain (PVD) en 2021. La convention cadre 2023-2026 a été validée en Conseil Municipal le 11 avril 2023. La signature de la convention ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) est prévue à l'été 2023, sa mise en œuvre effective prendra effet en suivant.

La première des 3 orientations stratégiques retenues pour ce programme porte sur le réinvestissement des centres-villes par une mobilisation des partenaires et des propriétaires de bâtiments pour réhabiliter et redonner un usage aux locaux aujourd'hui dégradés, vacants ou impropres à leurs destinations. La création et/ou la réhabilitation de logements dans les centres-villes participe à l'amélioration des conditions de vie des habitants et à la lutte contre l'artificialisation des sols.

Le programme d'action PVD ainsi que l'OPAH-RU en cours de définition permettront d'appuyer la dynamique de réhabilitation du bâti ancien en conjuguant l'intervention publique directe et la mobilisation du privé, en articulant dispositif incitatif d'accompagnement des ménages à la rénovation de leurs logements, intervention à l'immeuble ou à l'îlot lorsque la dégradation est concentrée sur un secteur à enjeux, et actions coercitives en complément si nécessaire. Une action spécifique sur la création de logement sociaux est incluse dans le programme d'action.

Le périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire est fixé comme suit (à valider par la signature de la convention, été 2023) :



Périmètre ORT prévu (signature pour validation courant été 2023).

Article 6 : évaluation et suivi du contrat

Modalités d'évaluation et de suivi

Un comité de suivi composé des représentants de l'Etat, de la Commune et de la Communauté d'Agglomération se réunira une fois par an pour s'assurer de la mise en œuvre du contrat et de l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés sur la période triennale (revue de projets, actualisation des données relatives aux opérations programmées).

L'Etat transmet à la Commune un bilan SRU chaque 1^{er} janvier concernant les agréments et conventionnements attribués l'année précédente. Ce dernier permettra de connaître la situation de la Commune au regard des objectifs triennaux établis.

La Commune informe l'Etat, lors des bilans annuels, des actions entreprises concernant les différents volets du présent contrat.

Le comité de suivi se réunit une fois l'actualisation des documents susvisés effectuée, donc à la fin du 1^{er} trimestre de chaque année.

Animation de la démarche :

La Communauté d'Agglomération est chargée de l'animation de la démarche. Elle organise les réunions du comité de suivi, coordonne le partenariat EPF-Communes-Agglomération, accompagne les Communes en phase opérationnelle, etc. La Communauté d'Agglomération organise durant le 1^{er} semestre 2023 un cycle de sensibilisation des Eus du territoire aux enjeux et outils opérationnels de maîtrise foncière pour les aider à mettre en place un plan d'action stratégique notamment afin d'atteindre les objectifs de mixité sociale fixés. Sera également proposé, un accompagnement à l'approche stratégique de l'aménagement urbain par la Communauté d'Agglomération.

Un groupe de travail réunissant les techniciens des Communes SRU et de la Communauté d'Agglomération, dont la mission principale sera de suivre les projets identifiés, se réunira de manière récurrente.

Article 7 : formalités administratives

Durée du contrat :

Le présent Contrat de Mixité Sociale est conclu pour une durée de 3 ans.

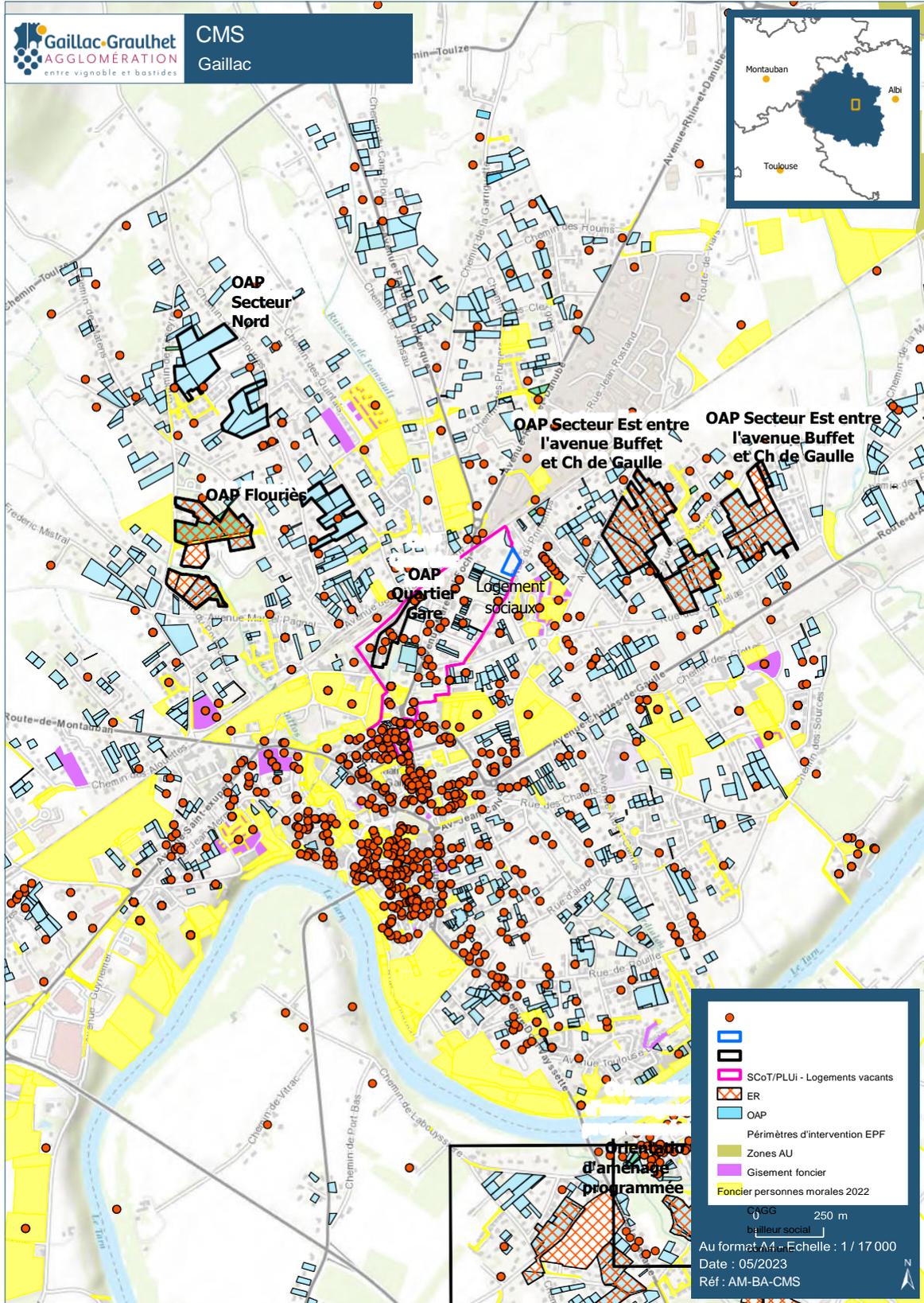
Le présent Contrat de Mixité Sociale sera annexé au Programme Local de l'Habitat, après délibération du Conseil de Communauté.

Les co-signataires du contrat de mixité sociale s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires sur l'ensemble des champs de leur compétence, afin de mener les actions et les engagements indiqués dans les annexes.

| | | |
|--|--|--|
| Le Préfet du Tarn M. Michel VILBOIS | La Maire de Gaillac Mme Martine SOUQUET | Le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac- Graulhet M. Paul SALVADOR |
|--|--|--|

Annexe 1 :

Cartographie du foncier stratégique en matière de LLS



Annexe 2 au contrat de mixité sociale Commune de Gaillac

| |
|---|
| Nombres de LS manquants au 01/01/2022 : 869 |
| Objectif quantitatif de rattrapage CMS (15%) : 130 |
| Objectifs qualitatifs : |
| 30 % minimum de PLAI → 39 |
| 30 % maximum de PLS → 39 |

1. Projet de LS identifiés sur la période triennale 2023-2025 :

| Nom de l'opération | Avenue de l'Europe | Rue des Capucines | Les Villas de Lucie | ACTE S PROMOTION | Chemin du Cami Ploum |
|--|---------------------------|---------------------------|---|---------------------------|---------------------------|
| Adresse | Avenue de l'Europe | Rue des Capucines | Avenue Simone Veil | Avenue Frédéric Mistral | Chemin du Cami Ploum |
| Références cadastrales | NL 20 NL 137 NL 140 | ? | MV 167 MV 208 MV 170 | NC 59 NC 60 | |
| Maître d'ouvrage de l'opération / Bailleur | Nexity / 3F Occitanie | Patrimoine Languedocienne | Tarn Habitat | A définir | 3F Occitanie / Nexity |
| Nombre de logements projetés | 44 | 30 | 50 | 26 | 24 |
| Nombre de LS projetés | 44 | 30 | 50 | 26 | 24 |
| Type des LS (PLAI/PLUS/PLS ou assimilés, PSLA/BRS) | 13 PLAI 31 PLUS | 10 PLAI 20 PLUS | 12 PLAI 28 PLUS 10 PLS | ? | 9 PLAI 15 PLUS |
| Année de financement prévisionnelle | 2023 | 2024 | 2024 | ? | 2024 |
| Actions à mener pour lever les difficultés éventuelles | / | Concertation riverains | Aménagement voirie avec réception finale des travaux prévue pour 2025 | / | / |
| Observations | PC en cours d'instruction | Pas de PC en cours | Travaux en cours | PC en cours d'instruction | PC en cours d'instruction |

2. Projets de logements sociaux (LS) financés avant 2023 (non comptabilisés dans inventaires précédents)

| Projet Permis de construire | Adresse de l'opération | Bailleur | Nb de LLS | Type de financement | | | | Date décision de financement | Année de livraison |
|--|---|---------------------------|------------|---------------------|------------|-----------|----------|---------------------------------|-----------------------|
| | | | | PLAI | PLUS | PLS | Autres | | |
| Tarn Habitat PC 20 T 0070 | Chemin du Poujoular | Tarn Habitat | 20 | 6 | 14 | 0 | 0 | 2019 | 2023 |
| EUCLIDE PC 19 T 0111 | Rue des Capucines | Patrimoine Languedocienne | 30 | 9 | 21 | 0 | 0 | 2019 | Recours contre PC |
| Les Villas de Mathilde PC 19 T 0139 | Chemin des Alouettes | 3F Occitanie | 24 | 8 | 16 | 0 | 0 | 2020 | 2022 |
| LOTIDELIA PC 20 T 0103 | Impasse des Noisetiers (Chemin des Quintals) | 3F Occitanie | 32 | 11 | 21 | 0 | 0 | 2021 | 2023 |
| HSP81 DP 21 T 0188 | 31 Avenue Rhin et Danube | HSP81 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2021 | / |
| Acte S PC 21 T 0098 | Rue des Chalets | Patrimoine Languedocienne | 11 | 4 | 7 | 0 | 0 | 2021 | / |
| Acte S PC 21 T 0099 | Chemin de Flouriès | Altéal | 20 | 6 | 14 | 0 | 0 | 2021 | / |
| Les Villas de Lucie PC 22 T 0058 | Avenue Simone Veil | Promologis | 24 | 8 | 16 | 0 | 0 | 2022 | Fin 2024 |
| Les Villas de Dany PC 22 T 0097 | Rue de Pouille | 3F Occitanie | 35 | 12 | 23 | 0 | 0 | 2022 | / |
| Ancien couvent des Dominicaines PC 16 T 0044 PC 23 T 0079 | Rue St-Martin / Terre de Sienne | Patrimoine Languedocienne | 20 | 0 | 0 | 20 | 0 | 2022 | 2024 |
| TOTAL | | | 218 | 66 | 132 | 20 | 0 | | |

3. Action et engagements des cosignataires du CMS :

| Volet | Objectifs (exemples) | Pilote | Services associés | Action/Engagement (Acteur) | Échéance |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------------------|---|-------------------------------------|
| Foncier | Identifier des gisements fonciers | CAGG | Habitat Urbanisme | Référentiel friches | En cours / livraison déc. 2024 |
| | | Commune de Gaillac | Urbanisme SIG | Recenser du foncier communal ou privé mobilisable / mutable : Réflexion pour application SIG. | Juin 2024 |
| | Mobiliser le foncier identifié | CAGG / Commune | EPF Occitanie | Mobilisation de l'EPFO : signature d'une convention le 23/11/2021 : Secteur Gare/Avenue Foch | En cours |
| | | CAGG | Communes, DDT | <u>Elaboration du PLUi</u> : identification des outils nécessaires à la production de LLS (OAP, emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, ratios de LLS...) Transversalité avec le SCOT et le PLH. | 2028 |
| Urbanisme et Aménagement | Mobiliser les règlements d'urbanisme | Commune de Gaillac | Urbanisme | <u>Application du PLU</u> : - Mobilisation de l'emplacement réservé (ER 70) - OAP Quartier gare, secteur Est, Flouriès, secteur nord (270 LLS minimum), EPF Accompagnement porteur de projets | En cours |
| | | Commune de Gaillac | Urbanisme | - En cas de révision du PLU communal : intégrer des outils permettant la production de LLS → modification des périmètres des sous-secteurs des OAP pour faciliter urbanisation de ces secteurs... | Procédures limitées en attente PLUi |
| | | Commune de Gaillac | Urbanisme Services Techniques | Assurer l'aménagement et la réalisation des infrastructures nécessaire à l'urbanisation de l'OAP des Flouriès (voirie et réseaux). | En cours / livraison 2025 |

Envoyé en préfecture le 30/01/2024

Reçu en préfecture le 30/01/2024

Publié le 30/01/2024

ID : 081-200066124-20240118-05_2024-DE



| | | | | |
|---|---------------------------|--------------------------|--|--|
| <p>Identification des besoins en infrastructures et structures</p> | <p>CAGG</p> | <p>Habitat</p> | <p>Mobiliser le parc privé via le conventionnement de logements de bailleurs privés (objectif de 100 logements conventionnés sur 5 ans sur les 4 communes OPAH-RU).</p> | <p>A partir 2024</p> |
| <p>Produire du logement social dans le tissu existant : mise en œuvre des OPAH à partir du 1^{er} semestre 2024</p> | <p>CAGG</p> | <p>Habitat</p> | <p>Assurer la part de financement aux propriétaires bailleurs prévue dans les conventions d'OPAH en contrepartie du conventionnement des logements</p> | <p>A partir 2024</p> |
| | <p>CAGG</p> | <p>Communes SRU</p> | <p>Sur le volet Renouvellement Urbain de l'OPAH-RU : Assurer le pilotage des études de faisabilité RHI-THIRORI, mettre en œuvre les opérations de recyclage foncier et favoriser la production de LLS dans ces opérations.</p> | <p>A partir septembre 2023</p> |
| | <p>CAGG / Communes</p> | <p>Bailleurs sociaux</p> | <p>Piloter une réunion annuelle avec les bailleurs sociaux et les 4 communes concernées afin de partager une stratégie de production et obtenir une programmation annuelle. Assurer un lien régulier entre CAGG, communes et bailleurs sociaux pour la mise à jour et l'avancement de la programmation.</p> | <p>En continu Mise en place réunion annuelle bailleurs/communes SRU : 2024</p> |
| | <p>Commune de Gaillac</p> | <p>Urbanisme</p> | <p>Promouvoir les OAP incluant des taux de LLS à construire auprès des bailleurs sociaux : coefficient de mixité sociale instauré pour chaque OAP. THLV en vigueur depuis 2006 pour accompagner la sortie de vacance de certains logements pouvant participer à la production de logements sociaux.</p> | <p>En cours</p> |

4. Engagements financiers des cosignataires du CMS :

- L'**Etat** s'engage à délivrer prioritairement les agréments des logements appartenant aux programmes identifiés dans le présent contrat de mixité sociale (paragraphe 1 de la présente annexe) selon les règles annuelles de financement en vigueur validées par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) sous réserve de l'éligibilité aux financements desdits logements.

- La **Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet** s'engage à accompagner financièrement les programmes identifiés dans le présent contrat de mixité sociale (paragraphe 1 de la présente annexe) selon les règlements d'aides en vigueur, et notamment les règlements suivants :
 - Règlement d'intervention pour l'aide à la production de logements locatifs sociaux (délibérations du Conseil de Communauté du 10/07/2023).
 - Règlement d'intervention pour l'aide à la production de logements locatifs communaux (délibérations du Conseil de Communauté du 10/07/2023).
 - Règlement d'intervention pour l'octroi de garanties d'emprunt pour les opérations de logements locatifs sociaux publics (délibération du Conseil Communautaire du 02/03/2020 – modifié le 20/11/2023).
 - Règlement d'aide aux propriétaires privés dans le cadre de l'OPAH-RU et OPAH-DC en contrepartie du conventionnement ANAH (règlement à venir – adoption prévisionnelle en mars 2024).

- La **Commune** :
 - Financement de structures et infrastructures publiques nécessaires aux opérations d'aménagement :
 - Aménagement de l'Avenue Simone Veil pour desserte OAP Flouriès (prévue pour minimum 100 logements sociaux).
 - Projet de rénovation urbaine du quartier de Lentajou : aménagement des espaces publics.



CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Période 2023 - 2025

Entre

La commune de Graulhet, représentée par Monsieur Blaise AZNAR, Maire,

L'Etat, représenté par Monsieur Michel VILBOIS, Préfet du Tarn,

Et la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet, représentée par Monsieur Paul SALVADOR, Président



Sommaire

| | |
|---|----|
| Préambule | 3 |
| Partie 1 : Présentation de la commune | 5 |
| Partie 2 : Points de repères sur le logement social | 8 |
| 1.1 Evolution du taux de logement social et du parc de résidences principales | 8 |
| 1.2 Etat des lieux du parc de logements locatifs sociaux | 9 |
| 1.3 Objectifs pour la période 2023-2025 | 11 |
| Partie 3 : Les outils existants et les projets pour la période 2023-2025 | 13 |
| Article 1 : Inventaire des programmes immobiliers en cours ou programmés | 13 |
| Article 2 : Volet habitat - le plan d'action du PLH 2020-2025 | 13 |
| Article 3 : Volet urbanisme | 15 |
| Article 5 : volet opérationnel | 19 |
| Article 6 : évaluation et suivi du contrat | 20 |
| Article 7 : formalités administratives | 21 |

Préambule :

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, l'article 55 de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) est en application depuis 2017. Compte tenu de l'indice de tension locative sociale établi à 4,3 demandes pour 1 attribution, la commune de Graulhet est soumise à l'obligation de rattrapage de production de logements sociaux et doit progressivement atteindre 25% de logements sociaux parmi les résidences principales (selon le décret n°2023-230 du 29 mars 2023).

Dans ce cadre, la Commune de Graulhet a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à Graulhet d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

La Commune de Graulhet a été exemptée sur sa 1^{ère} période triennale (2017-19) puis sur la seconde (2020-22). Sauf accord en faveur d'une nouvelle exemption, l'Etat fixera donc des objectifs de production à atteindre sur la période 2023-25. Etant considérée comme « nouvellement entrante » dans le dispositif SRU, aucune pénalité ne sera cependant due si les objectifs de production de logements sociaux ne sont pas atteints.

La conclusion d'un contrat de mixité sociale (CMS) triennal (prévu par l'art L302-8-1 du code de la construction et de l'habitation) entre la Commune de Graulhet, l'Etat et la Communauté d'Agglomération, permet à la commune d'engager un plan d'action visant à atteindre lesdits objectifs en bénéficiant d'un taux de rattrapage moins élevé. La Commune de Graulhet percevant la dotation de solidarité urbaine, l'atteinte du taux de 20% de logements sociaux permettra par ailleurs de prétendre à une exonération de pénalités.

La Commune de Graulhet s'engage par conséquent à mettre en œuvre tous ses efforts afin de respecter les objectifs de rattrapage de 15% du déficit, soit 94 logements en 3 ans.



Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-05_2024-DE



AGGLOMERATION
entre vignoble et bastides

Le présent contrat de mixité sociale est conclu pour une durée de 3 ans et annexé au Programme Local de l'Habitat, après délibération du conseil de communauté.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit.

Partie 1 : Présentation de la commune

Contexte territorial

La Commune de Graulhet fait partie de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, Cette Communauté d'Agglomération résulte de la fusion, le 1er janvier 2017, des communautés de communes du Pays rabastinois, Tarn et Dadou et Vère-Grésigne - Pays Salvagnacois. Elle est dotée d'un PLH adopté fin 2019 pour six ans (2020-2025). Aussi, un PLUi et un SCOT sont en cours d'élaboration.

Graulhet est une commune française située dans le département du Tarn en région Occitanie. Sur le plan historique et culturel, la commune est dans le Castrais, un territoire essentiellement agricole, entre la rive droite de l'Agout au sud et son affluent, le Dadou, au nord. L'altitude moyenne de Graulhet est de 150 mètres environ. Sa superficie est de 56.75 km².

La commune de Graulhet se trouve au cœur du Tarn, à égale distance de Castres et d'Albi (situées à environ 30 km chacune, respectivement au sud-est et au nord-est), à 17 km au sud-est de Gaillac, et à environ 60km au nord-est de Toulouse. Du fait de sa position dans une vallée dont l'axe est parallèle à l'axe Toulouse-Albi, elle n'est pas desservie par le chemin de fer. La commune est desservie par plusieurs lignes de car régulières du réseau régional et une ligne de bus intercommunale.

Démographie

Graulhet est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, elle compte 12 914 habitants en 2020 (dernier recensement officiel de l'INSEE). Le nombre d'habitants pour 2023 est calculé à partir du taux d'évolution moyen annuel de la population de Graulhet sur la période de 2014 (12 063) à 2020 (12 914), soit 1,10% par an. La population de Graulhet est donc en hausse. C'est une population qui vieillit avec un indice de vieillissement de 118 personnes de 65 ans ou plus pour 100 habitants de moins de 20 ans. Si l'on poursuit de façon linéaire la tendance de l'évolution de la population de Graulhet sur la base du taux d'évolution moyen annuel récent (2014-2020), le nombre d'habitants de Graulhet en 2026 sera de 13 640 personnes, soit une hausse de 726 habitants (6 %). Au 1er janvier 2030, la population de Graulhet serait de 14 250 habitants, soit une hausse de 1 493 habitants (12 %).

La Commune de Graulhet compte 52 % de femmes et 48 % d'hommes. Le nombre de familles avec enfants habitant à Graulhet est de 1 712.

Composition familiale :

Le nombre de familles avec enfants habitant à Graulhet est de 1 712, soit 794 familles avec un seul enfant, 594 familles de deux enfants, 220 familles avec trois enfants, 104 familles qui ont quatre enfants ou plus.

Le nombre de ménages à Graulhet est de 5 813. 2 036 ménages ne comptent qu'une personne, il y a 2 147 ménages de deux personnes, 774 ménages de trois personnes, 520 ménages de quatre personnes, 224 ménages de cinq personnes et enfin 112 ménages de six personnes ou plus.

Economie

En 2018, la commune compte 5 525 ménages fiscaux, regroupant 12 371 personnes. La médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 17 550 € (20 400 € dans le département). 30% des ménages fiscaux sont imposés (42,8 % dans le département).

Répartition socio-professionnelle, parmi la population en âge de travailler :

- 77 habitants sont agriculteurs exploitants.
- 327 personnes sont artisans, commerçants ou chefs d'entreprise.
- 368 personnes sont cadres ou professions intellectuelles supérieures.
- 1 017 habitants sont de professions intermédiaires.
- 1 544 habitants sont employés.
- 1 601 habitants sont ouvriers.
- 3 842 habitants sont retraités.
- 1 865 habitants sont sans activité.

Le secteur du commerce de gros et de détail, des transports, et de la restauration est prépondérant sur la commune puisqu'il représente 28,6 % du nombre total d'établissements de la commune (265 sur les 928 entreprises implantées à Graulhet), contre 26,7 % au niveau départemental.

Urbanisme

Le PLU en vigueur ne fait pas mention des pourcentages applicables à la construction des logements sociaux. La commune de Graulhet, souhaite augmenter le nombre de logements sociaux sur son territoire et prévoit dans la modification en cours du PLU, au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, le seuil de déclenchement de la

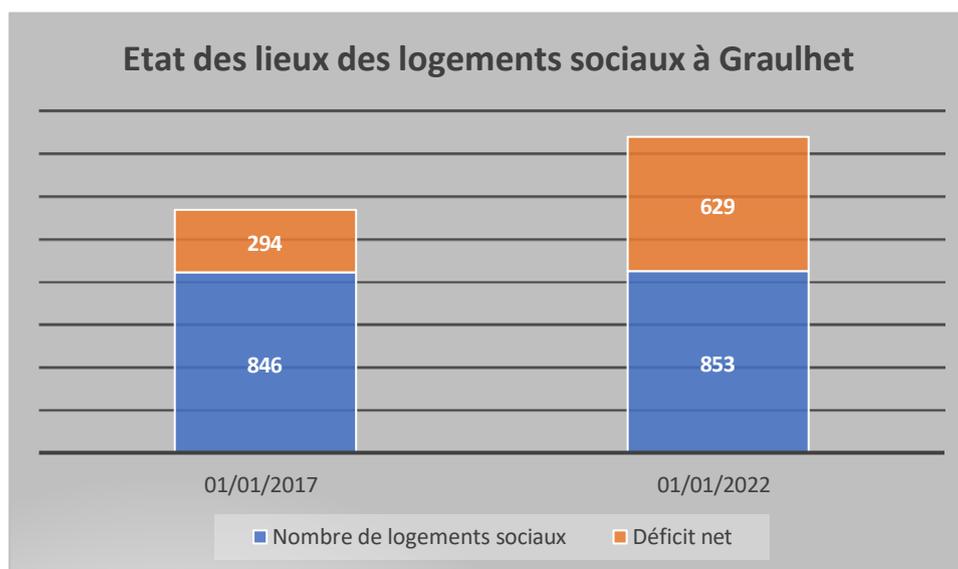


servitude de mixité sociale à partir des programmes de 10 logements ou plus avec un ratio de 20% des logements en nombre de logements sociaux.

Partie 2 : Points de repères sur le logement social

1.1 Evolution du taux de logement social et du parc de résidences principales :

| Année | 01/01/2017 | 01/01/2022 |
|--|------------|------------|
| Objectifs SRU | 20% | 25% |
| Tension locative sociale à l'échelle de l'agglomération | 3,4 | 4,3 |
| Nombre de logements sociaux | 846 | 853 |
| Nombre de résidences principales | 5 704 | 5 930 |
| Part de logements sociaux (%) | 14,83% | 14,38% |
| Déficit net | 294 | 629 |



Entre 2017 et 2022, la Commune de Graulhet, nouvellement entrante dans le dispositif SRU a été exemptée de ces obligations. Cette période a donné lieu à la création d'un nombre limité de logements sociaux, s'expliquant par une faible attractivité de la commune, au regard des bailleurs sociaux.

Au vu des leviers d'action qui vont être mobilisés à l'issue de ce contrat, la production de logements sociaux prendra une part sensiblement plus importante dans la construction de résidences principales. Ainsi, la commune de Graulhet compte tenir ses objectifs de rattrapage du déficit de logements sociaux, accentué par des obligations SRU 25% (obligations fixées à 20% en 2017).

Il est également à noter que la tension locative sociale dans le secteur du graulhetois est sensiblement plus basse que dans le reste du territoire de l'agglomération (vallée du Tarn).

Au 1^{er} janvier 2022 le parc de logements dans la Commune de Graulhet se composait de 5 930 résidences principales dont 853 logements locatifs sociaux soit un taux de 14.38%. A ce jour la commune prévoit 6052 résidences principales dont 915 logements locatifs sociaux soit un taux de 15.12%. Une augmentation du pourcentage dans le nombre des LLS est constatée.

La Commune de Graulhet souhaite continuer et accentuer cette tendance évolutive dans le nombre de production des LLS, pour en arriver des actions telles que :

- la mobilisation du potentiel de logements vacants ;
- la création de locatif conventionné dans le parc existant (OPAH - RU) ;
- la dynamisation des centres anciens et des polarités du territoire, et la reconquête des bâtis anciens ;
- la diversification de l'offre de logements ;
- l'élaboration d'une stratégie foncière (mobiliser notamment l'EPF Occitanie) ;
- la diversification des formes urbaines dans une démarche de qualité urbaine et de densification

L'objectif est de permettre une production de logements sociaux maîtrisée et organisée vers les objectifs triennaux (2023-25) et au-delà. En effet, il s'agit également de prendre en compte à travers cette maîtrise la capacité des équipements publics.

1.2 Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Transactions immobilières :

Estimation des prix de l'immobilier à Graulhet en 2023 :

- Prix du neuf : 1928€/m² (+5% sur 1 an et +26% sur 5 ans)
- Prix moyen des appartements : 1116 €/m² (+8% sur 1 an et +33% sur 5 ans)
- Prix moyens des maisons : 1574€/m² (+7% sur 1 an et +34% sur 5 ans)
- Loyer d'un appartement : 9€/m² (+10% sur 1 an et +25% sur 5 ans)
- Loyer d'une maison : 8€/m² (+4% sur 1 an et +13% sur 5 ans)

Prix moyen par quartier :

- Panessac : 1756€/m²

- La Ventenaye-Saint Memy-Bellevue : 1643€/m², 8€/m² en location
- Nabeillou-La Jonquiere : 1514€/m²
- Miquelou-Saint Andre : 1 505 €/m², 9€/m² en location
- Place Bosquet : 1 470 €/m²
- Mairie : 1 178 €/m², 10€/m² en location

Statistiques

Les nouveaux demandeurs de logements sociaux possèdent des profils divers, qui doivent être pris en compte dans la programmation de logements sociaux. Ce Contrat de Mixité Sociale constitue une première étape dans la définition des besoins des nouveaux demandeurs. Il marquera ainsi le renforcement d'une politique volontariste entre la commune et l'EPCI, formalisés dans la partie 3 du présent CMS. Ces efforts permettront notamment de diminuer le taux de tension de la demande locative et favoriser l'accès au logement des publics demandeurs (temps d'attente réduit).

Tableau de demandes de logement social (source : TARN HABITAT) pour la Ville de Graulhet

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------------------------------------|------|------|------|------|
| Nombre de demandes | 13 | 41 | 130 | 44 |
| composition familiale | | | | |
| personne seule | 6 | 12 | 45 | 21 |
| personne seule + PAC | 3 | 7 | 48 | 14 |
| couple sans PAC | 2 | 8 | 13 | 2 |
| couple avec PAC | 2 | 14 | 24 | 7 |
| revenus | | | | |
| < 20 % des plafonds HLM | 13 | 18 | 68 | 21 |
| entre 20 et 60 % des plafonds HLM | 0 | 15 | 50 | 19 |
| entre 60 et 100 % des plafonds HLM | 0 | 5 | 8 | 3 |
| < 100 % des plafonds HLM | 0 | 3 | 4 | 1 |
| situation socio professionnelle | | | | |

| | | | | |
|---|----|----|----|----|
| salarié | 2 | 9 | 13 | 2 |
| au foyer | - | 1 | 4 | 1 |
| chômage | 1 | 4 | 8 | 5 |
| autres situations | 5 | 7 | 14 | 1 |
| non renseigné | 5 | 20 | 91 | 35 |
| âge du demandeur principal | | | | |
| moins 25 ans | 1 | 1 | 12 | 3 |
| entre 25 et 44 ans | 5 | 9 | 61 | 23 |
| entre 45 et 64 ans | 5 | 21 | 42 | 11 |
| 65 ans et plus | 2 | 8 | 15 | 7 |
| nombre d'attributions de logements sur GRAULHET | 38 | 55 | 45 | 23 |

*La fiabilisation pour les années 2020 et 2021 est moyenne compte-tenu des annulations et relogements des demandeurs

Parmi les nouveaux demandeurs ressortent les profils suivants :

- jeunes en début de parcours résidentiel ;
- personnes âgées ;
- familles monoparentales ;
- personnes divorcées en difficultés financières et sociales.

On remarque, dans les tendances actuelles, un resserrement de la taille des ménages, c'est pourquoi il s'agira d'être en mesure de produire suffisamment de logements sociaux et très sociaux de petite taille, accessibles aux personnes âgées et handicapées et très performants d'un point de vue énergétique. Il est également essentiel de développer du logement social accompagné (PLAI adapté), tel qu'exigé par l'Etat, afin d'accompagner au mieux les ménages en difficulté résidentielle, économique et sociale.

1.3 Objectifs pour la période 2023-2025

Objectifs de la commune afin d'atteindre les objectifs fixés par l'Etat :

- Proposer une offre d'équipements et services sur Graulhet dimensionnée pour l'accueil de populations et d'entreprises nouvelles

- Affirmer le statut de bassin d'emploi de Graulhet : création d'une zone économique d'intérêt régionale
- Intégration des friches
- Création d'une filière générale
- Anticiper les incidences de l'A69
- Conforter la position stratégique des communes autour de Graulhet situées également à proximité d'autres pôles d'emplois (Toulouse)
- Evaluer la part de production en logement social pour répondre aux obligations
- Mesurer l'impact des coûts partis dans la production de logements
- Anticiper et combler les besoins en termes de mobilité et équipements

La conclusion d'un Contrat de Mixité Sociale permet aussi de préparer la prochaine période triennale (2026-2028) pour laquelle un objectif de production de logements sera également fixé et des pénalités potentiellement appliquées si cet objectif n'est pas atteint. Certaines dépenses engagées par la commune dès 2024 pourront venir en déduction des pénalités potentiellement applicable dès 2026.

En application des objectifs de mixité sociale, la commune de Graulhet se fixe pour objectif prévisionnel la réalisation, a minima, de 94 logements sur la période 2023-2025. Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 28 logements PLAI et un maximum de 28 logements en PLS ou assimilés.

Pour atteindre cet objectif triennal de production de logements sociaux, la commune s'engage à mettre en œuvre le plan d'action sur la base des volets présentés ci-dessous.

Partie 3 : Les outils existants et les projets pour la période 2023-2025

Article 1 : Inventaire des programmes immobiliers en cours ou programmés

Sur la commune de Graulhet, le programme de 8 logements sociaux en acquisition amélioration, de l'îlot du Gouch, est en voie de réalisation. Sa livraison est potentiellement prévue pour cette période triennale.

Un autre projet de pension de familles de 22 places a été agréé par les services de l'Etat et sera subventionné par la Communauté d'agglomération sur cette période triennale.

Enfin, 5 opérations connues sont en cours de programmation, en vue d'un agrément de l'Etat et représentent environ 350 logements dont 167 logements sociaux.

Liste des opérations en cours de réflexion dans la commune de Graulhet pour la production des logements sociaux :

| | Nombre de logements | 25% LLS | 40% LLS |
|--------------------------------|---------------------|-----------|-----------|
| Joquevieil et Vieu | 70 | 18 | 28 |
| Capelette Rivierette | 160 | 29 | 68 |
| Nexity Satge | 29 (100 % LLS) | 29 | 29 |
| Nexity Nagassie | 33 (100 % LLS) | 33 | 33 |
| Centre-ville (OPAH-RU 2022-27) | 58 (100 % LLS) | 58 | 58 |
| TOTAL | 350 | 167 (47%) | 216 (62%) |

Dans le cadre du lancement de la future Opération Programmée d'Aménagement et d'Habitat pour le Renouvellement Urbain (OPAH-RU), il est également prévu de développer l'offre locative sociale, à travers la restructuration du centre ancien de Graulhet. A ce jour, une étude pré-opérationnelle est en cours pour définir le projet avec les communes.

Article 2 : Volet habitat – le plan d'action du PLH 2020-2025

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 16 décembre 2019 établit un plan d'action ambitieux pour encourager la production de logements sociaux et le développement de nouvelles offres adaptées aux besoins de la population (jeunes,

publics défavorisés, personnes âgées, etc.). Pour ce faire, le document est assorti d'un panel d'outils incitatifs pour les bailleurs sociaux et les communes.

Le règlement d'intervention pour le financement de logements locatifs sociaux de la Communauté d'agglomération est un outil central pour le développement d'opérations à vocation sociale sur les communes SRU. Celui-ci a pour vocation d'être poursuivi et souhaite favoriser l'investissement des opérateurs sur des opérations neuves et de réhabilitation.

Celui-ci prévoit une production minimale annuelle moyenne de 80 logements quatre communes SRU du territoire (Gaillac, Graulhet, L'Isle sur Tarn et Rabastens), l'objectif de 108 logements locatifs conventionnés par an, permet de répondre à cette exigence.

Le règlement d'intervention intercommunal pour l'octroi de garanties d'emprunt adopté le 2 mars 2020, est un levier essentiel pour les opérations de logements locatifs sociaux publics. Il permet aux bailleurs d'éviter la mobilisation de garanties payantes, ce qui favorise l'émergence des projets en réduisant leurs coûts et par conséquent le montant des loyers.

Un autre objectif majeur est de favoriser la dynamique de mixité sociale à travers une Convention Intercommunale d'Attribution, en vue de la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (courant 2024). Cette instance permettra de favoriser et fluidifier l'attribution de logements très sociaux pour les publics prioritaires, en situation de grande précarité économique et sociale.

Conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet s'est donnée pour objectif de lancer une étude de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale à destination des gens du voyage sédentarisés. Ce diagnostic social permettra d'identifier les familles concernées qui vivent dans des situations d'habitat précaire.

La réhabilitation de l'habitat en centres-anciens

En septembre 2022, la Communauté d'Agglomération a lancé une étude pré-opérationnelle pour vérifier l'opportunité de mener une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat communautaire et une OPAH de renouvellement urbain sur les communes urbaines de Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens. Cette étude qui se déroulera jusqu'au second semestre 2023 se décompose en plusieurs phases. Pour

répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic, le programme d'actions du futur dispositif opérationnel s'est finalisé au mois de juin 2023.

Aussi, dans le cadre de cette étude, il est envisagé la réalisation d'une étude de faisabilité sur chaque commune SRU. L'objectif est d'intervenir sur une opération complexe de restauration immobilière et ainsi produire des logements réhabilités ou neufs, adaptés aux besoins des habitants et du territoire. Ces études devront esquisser un projet d'aménagement en fin d'opération selon plusieurs scénarios et selon plusieurs porteurs de projet, comprenant la création de logements locatifs sociaux.

En parallèle, la Communauté d'Agglomération souhaite être proactive dans le maintien des logements conventionnés de l'ANAH. C'est un enjeu pour le territoire dont les élus souhaitent se saisir. Pour cela, une action d'information auprès des propriétaires bailleurs de logements conventionnés du territoire sera menée afin de les encourager à maintenir ou renouveler leur convention. Cette action sera réalisée en collaboration avec l'ANAH/DDT 81 qui réalise l'instruction des demandes et l'ADIL qui apporte conseils techniques et financiers aux investisseurs.

Article 3 : Volet urbanisme

Le PLU en cours

Le PLU en cours de modification, prévoit d'incorporer des règles urbaines afin de combler les besoins en production de logement social de la commune de Graulhet. Ces règles seront intégrées dans une démarche durable de mixité sociale et fonctionnelle.

Le futur PADD précisera :

- Le développement économique et d'activités en visant une répartition équilibrée du territoire
- Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs
- Des secteurs de projet dédiés à la création de logements sociaux
- Zones de mixité sociale dont le règlement précise des objectifs de production de logements sociaux
- La redynamisation du centre de ville, la création des logements et la réhabilitation du bâti existant (OPAH-RU)

Le PLUi à venir

- **S'appuyer sur les documents d'urbanisme** en cours pour atteindre les objectifs recherchés en mobilisant les outils dédiés :
 - Objectifs du futur PADD,
 - Modification en cours du PLU
 - Emplacements réservés
 - Servitudes de mixité sociale,
 - Opérations d'Aménagement et de Programmation
 - Des zones d'activités économiques inscrites au Schéma de Développement Economique :
 - ZAE d'intérêt stratégique : La Molière à Graulhet
 - ZAE d'intérêt territorial : Bressoles / Rieutord et Aérople à Graulhet
- Impulser une dynamique au travers des services, emplois et activités sur le territoire.
 - Autres
- **Intégrer les objectifs de production dans le PLUi en cours d'élaboration** en mobilisant des leviers d'action adaptés :
 - Emplacements réservés,
 - Servitudes de mixité sociale,
 - Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
 - Autres

Article 4 : Volet foncier

L'atlas des gisements fonciers potentiels (volet habitat) :

Issu du diagnostic foncier réalisé en 2019 et 2020 par l'EPF, l'atlas foncier est un référentiel des espaces potentiellement constructibles au sein des zones U et AU du PLU avec notamment une présentation « hiérarchisée » de ces espaces en fonction de différents critères (situation par rapport au centre bourg, présence de lignes de transport en commun...)

Le rôle de L'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie

Un contrat de partenariat a été établi le 20 mars 2018 entre la communauté d'agglomération et l'EPF. Il permet aux communes de bénéficier d'un appui de l'EPF en

matière de portage foncier pour des opérations d'aménagement intégrant à minima la production de 25 % de logements sociaux mais aussi de co-financement d'études, de prise en charge de proto-aménagement, de minorations foncières et d'ingénierie.

Ce contrat de 5 ans étant arrivé à son terme, un nouveau protocole de partenariat est en cours de signature pour 5 années supplémentaires (2023-2028) et confirme le rôle majeur de l'EPF dans la politique de maîtrise foncière mise en place à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Une convention pour une durée de huit ans, a été signée le 14 avril 2022, entre la commune de Graulhet, la Communauté d'Agglomération et l'EPF concernant le périmètre du site de « Joqueviel et Vieu ». L'avenant n°1 de la convention a été signé le 20 janvier 2022.

Le périmètre de la convention est composé :

- De la friche industrielle acquise par la commune en 2012,
- D'un foncier privé d'environ 9163m² composé de deux bâtiments d'habitation (dont 1 occupé) de 220m² et 120m² et d'un parc boisé.
- Du foncier des parcelles AK1, AK2 et AK 202, d'une contenance totale de 8 538m²



Périmètre de la convention EPF

De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande de la commune, afin d'acquérir toutes parcelles limitrophes à ce périmètre si ces acquisitions présentent un intérêt pour l'opération.

Conventions opérationnelles en cours : 2

Un outil de veille foncière active pour optimiser l'usage du DPU

La Communauté d'agglomération propose de mettre en œuvre d'un outil de veille active sur les DIA développé par ses services, sur un périmètre d'intervention stratégique à définir (périmètre des conventions EPF, périmètre OPAH RU) pour générer des opportunités foncières et obtenir des données sur le marché (dynamique, prix...).

Un périmètre de DPU est institué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU de la commune.

Un périmètre de DPU renforcé pourra être envisagé le cas échéant pour élargir le champ d'action quant au type de biens préemptables.

Une création de ZAD pourra être envisagée pour geler les prix et limiter les effets de la spéculation.

Un outil d'identification du foncier stratégique prioritaire :

La communauté d'agglomération a développé une solution cartographique dédiée à la stratégie foncière sur la thématique du logement social.

Elle s'appuie notamment sur le croisement de différentes bases de données : atlas des gisements fonciers, inventaires réalisés par les communes ou la communauté d'agglomération dans le cadre de l'élaboration de l'OPAH-RU, foncier public (plus facilement mobilisable y compris pour de l'immobilier sous utilisé ou à reconvertir), friches recyclables, logements vacants, données des PLU (ER, OAP), périmètres opérationnels ou pré-opérationnels de l'EPF.

Cet outil permet :

- Une analyse spatiale de la production de logements sociaux
- Une cartographie du foncier stratégique en matière de LS
- L'identification de sites prioritaires pour la création de réserves foncières dédiées à la construction de LLS

- Un travail d'identification qui sera engagé avec les bailleurs sociaux concernant le foncier d'intérêt par commune suivant les objectifs des CUS signées avec l'Etat et sur la base d'une cartographie des gisements potentiels.

Fiscalité :

Des réflexions sont engagées pour :

- majorer la taxe d'aménagement sur certaines zones du PLU afin d'orienter la production de logements sociaux sur les secteurs stratégiques
- la mise en place d'une taxe sur les logements vacants pour favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché de logements conventionnés.
- la possibilité de céder de terrains communaux en moins-value afin de favoriser l'équilibre économique des opérations

Article 5 : volet opérationnel

Le Programme Petite Ville de Demain dont la convention d'adhésion signée le 7 septembre 2021 donne lieu à une convention ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) prévoit plusieurs axes d'intervention à portée opérationnelle dans le domaine de l'habitat :

- La création d'une opération d'aménagement dite « Capelette-Rivierette » aux abords du collège Louis Pasteur qui permettra la réalisation de plusieurs programmes de logements où la mixité sociale sera une priorité,
- Le recyclage d'un ensemble de friches industrielles entre la Plaine de Millet et le Pont St Pierre sur le site dit « Joqueviel et Vieu élargi ». La convention opérationnelle entre la commune, la Communauté d'agglomération et l'EPFO prévoit la réalisation d'une cinquantaine de logements dont 25% de logements sociaux à minima,
- L'OPAH-RU est mise en place sur un périmètre de centre-ville : plusieurs immeubles sont ciblés pour faire l'objet en 1^{er} lieu d'étude de cas afin de démontrer la faisabilité opérationnelle et d'éprouver la méthode sur d'autres biens vacants et/ou inconfortables.

La politique régionale en faveur des bourgs-centres est aussi un levier favorable pour favoriser la réappropriation des cœurs de ville par les familles dans des conditions d'habitabilité aux normes actuelles et économes en énergie.

Les fiches actions de la convention ORT et du contrat Bourg-centre reprennent ces opérations.

Article 6 : évaluation et suivi du contrat

Modalités d'évaluation et de suivi

Un comité de suivi composé des représentants de l'Etat, de la Commune et de la Communauté d'agglomération se réunit une fois par an pour s'assurer de la mise en œuvre du contrat et de l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés sur la période triennale (revue de projets, actualisation des données relatives aux opérations programmées).

L'Etat transmet à la commune un bilan SRU au 1^{er} janvier des agréments et conventionnements attribués l'année précédente qui permettra de connaître la situation de la commune au regard des objectifs triennaux établis.

La commune informe l'Etat, lors des bilans annuels, des actions entreprises concernant les différents volets du présent contrat.

Le comité de suivi se réunit une fois l'actualisation des documents susvisés effectuée, donc à la fin du 1^{er} trimestre de chaque année.

Animation de la démarche :

La communauté d'agglomération est chargée de l'animation de la démarche. Elle organise les réunions du comité de suivi, coordonne le partenariat EPF-communes-agglomération, accompagne les communes en phase opérationnelle, etc. La communauté d'agglomération organise durant le 1^{er} semestre 2023 un cycle de sensibilisation des élus du territoire aux enjeux et outils opérationnels de maîtrise foncière pour les aider à mettre en place un plan d'action stratégique notamment afin d'atteindre les objectifs de mixité sociale fixés. Sera également proposé, un accompagnement à l'approche stratégique de l'aménagement urbain par la Communauté d'agglomération.

Un groupe de travail réunissant les techniciens des communes SRU et de la communauté d'agglomération, dont la mission principale sera de suivre les projets identifiés, se réunira de manière récurrente.

Article 7 : formalités administratives

Durée du contrat : le présent contrat de mixité sociale est conclu pour une durée de 3 ans,

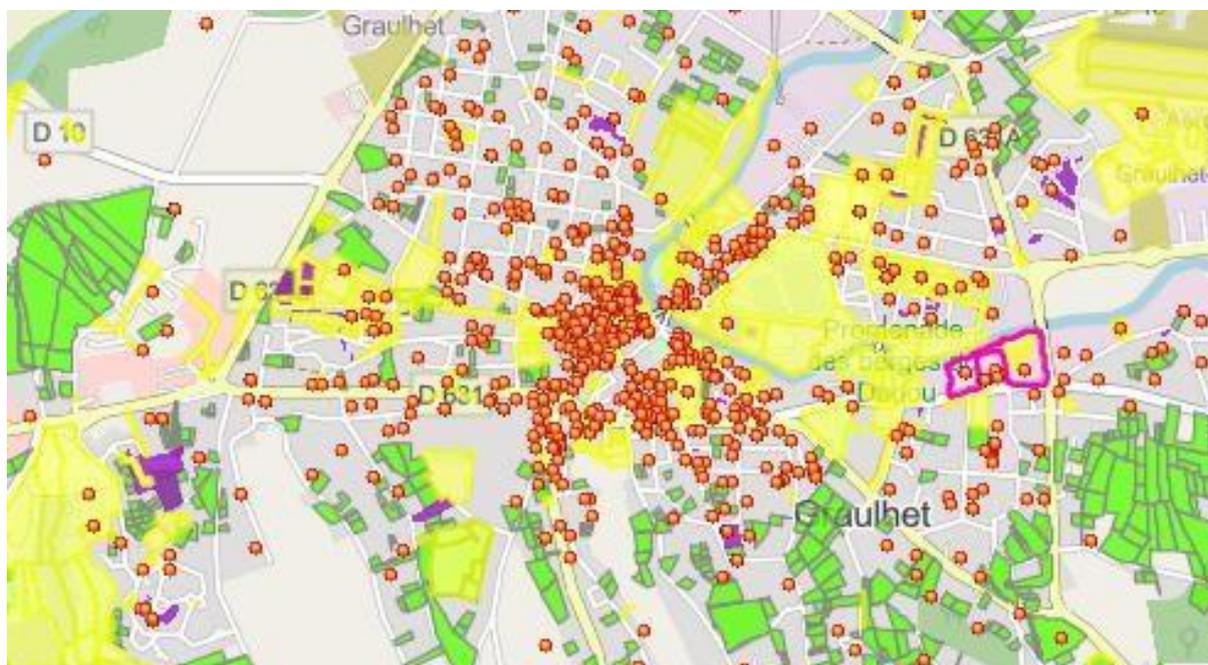
Le présent contrat de mixité sociale sera annexé au programme local de l'habitat, après délibération du conseil de communauté.

Les co-signataires du contrat de mixité sociale s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires sur l'ensemble des champs de leur compétence, afin de mener les actions et les engagements indiqués dans l'es annexes.

| | | |
|-------------------|----------------------|--|
| Le Préfet du Tarn | Le Maire de Graulhet | Le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet |
| M. Michel VILBOIS | M. Blaise AZNAR | M. Paul SALVADOR |

Annexe 1 :

Cartographie du foncier stratégique en matière de LLS



Couches/Cartes :

- Propriétés publiques par entité,
- Programmes en cours (sont comptabilisés : Terrains familiaux locatifs + bail réel solidaire + logements foyers ...)
- Identifier avec les communes le foncier qui pourrait faire l'objet d'opérations de LLS et notamment d'une présentation aux bailleurs sociaux pour prioriser les actions de mobilisation (maitrise) du foncier.
- Potentiel de densification (cf. atlas foncier et diag AUAT)
- Périmètres DPU/ZAD
- Zonage U AU + ER + périmètres SUP ou OAP dédiées au LLS
- Périmètres conventions EPF
- Périmètre OPAH RU une fois arrêté
- Logements vacants
- Friches
- Périmètres conventions EPF

Le recoupement de ces données par le service SIG de la CA permettra d'identifier le foncier stratégique en matière de production de logements sociaux et de créer des



Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-05_2024-DE

périmètres dans lesquels les communes et la CA pourront déployer le cas échéant un système de veille active sur les DIA.



Envoyé en préfecture le 30/01/2024
 Reçu en préfecture le 30/01/2024
 Publié le 30/01/2024
 ID : 081-200066124-20240118-05_2024-DE

Annexe 2

Nombre de LS manquants au 01/01/2022 : 629
 Objectif quantitatif de rattrapage CMS (15%) → 94
 Objectifs qualitatifs :
 30 % minimum de PLAI → 28
 30 % maximum de PLS → 28

1. Projets de LS identifiés sur la période triennale 2023-2025 :

| Nom de l'opération | Bd de Nagassié | Îlot du Gouch | Avenue Satgé | Nabeillou |
|--|--------------------|------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Boulevard Nagassié | Îlot du Gouch | Rue Gabriel Satgé | Nabeillou |
| Références cadastrales | AM 0037 et AM 0039 | | AN 0168 et AN 0372 | E 2585 et E 2581 |
| Maître d'ouvrage de l'opération / Bailleur | PROMOLOGIS | TARN HABITAT | TARN HABITAT | TARN HABITAT |
| Nombre de logements projetés | 33 | 8 | 29 | 20 |
| Nombre de LS projetés | 33 | 8 | 29 | 20 |
| Type des LS (PLAI/PLUS/PLS ou assimilés, PSLA/BRS) | 10 PLAI 23 PLUS | 3 PLAI 5 PLUS | 9 PLAI 20 PLUS | Estimation : 12 PLUS 8 PLAI |
| Année de financement prévisionnelle | 2023 | 2023 | 2023 | 2025 |

2. Action et engagements des co-signataires du CMS :

| Volet | Objectifs (exemples) | Pilote | Services associés | Action/Engagement (Acteur) | Échéance |
|-----------------------------|---|----------------------------------|-------------------|--|--------------------------------------|
| Foncier | <i>Identifier des gisements fonciers</i> | CAGG | | Référentiel friches | En cours / livraison déc. 2024 |
| | | Commune de Graulhet | | Recenser du foncier communal ou privé mobilisable / mutable Définir les périmètres du foncier | |
| | <i>Mobiliser le foncier identifié</i> | CAGG / Commune de Graulhet | | Mise en place d'un outil de veille foncière active (suivi des DIA) et mobilisation DPU | |
| | | CAGG / commune de Graulhet | EPF Occitanie | Mobilisation de l'EPFO : signature de conventions de portage foncier | |
| Urbanisme et Aménagement | Mobiliser les règlements d'urbanisme | CAGG | Communes, DDT | Elaboration du PLUi : identification des outils nécessaires à la production de LLS (OAP, emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, ratios de LLS...) | 2028 |
| | | Commune de Graulhet | CAGG, DDT | Intégration d'outils dans le PLU en cours de révision générale : Secteurs dédiés, secteurs de projet, espaces réservés, OAP, zones de mixité sociale... / Majoration du ratio de production des logements sociaux à 30% du nombre des logements neufs construits | Mi 2025 |
| | Identification en besoins en infrastructure et structure | Commune de de Graulhet | CAGG | Assurer l'aménagement et la réalisation des infrastructures nécessaire aux opérations | |

| | | | | |
|---|-----------------------------|-------------------|---|---|
| Produire du logement social dans le tissu existant : mise en œuvre des OPAH à partir du 1 ^{er} semestre 2024 | CAGG | | Mobiliser le parc privé via le conventionnement de logements de bailleurs privés (objectif de 100 logements conventionnés sur 5 ans sur les 4 communes OPAH-RU). | A partir 2024 |
| | CAGG Commune de Graulhet | | Assurer la part de financement aux propriétaires bailleurs prévue dans les conventions d'OPAH en contrepartie du conventionnement des logements | A partir 2024 |
| | CAGG | Communes | Sur le volet Renouvellement urbain de l'OPAH-RU : Assurer le pilotage des études de faisabilité RHI-THIRORI, mettre en œuvre les opérations de recyclage foncier et favoriser la production de LLS dans ces opérations. | A partir septembre 2023 |
| | CAGG Communes | Bailleurs sociaux | Piloter une réunion annuelle avec les bailleurs sociaux et les 4 communes concernées afin de partager une stratégie de production et obtenir une programmation annuelle. Assurer un lien régulier entre CAGG, communes et bailleurs sociaux pour la mise à jour et l'avancement de la programmation. | En continu Mise en place réunion annuelle bailleurs/c ommunes SRU 2 : 024 |
| | Ville de Graulhet | EPF Occitanie | Promouvoir les OAP et les secteurs de projet, incluant des taux de LLS à construire auprès des bailleurs sociaux. | En continu |
| Soutenir financièrement les opérations de production de logements sociaux | CAGG | | Participer au financement des opérations de production de LLS et de LLS communal via les subventions prévues aux règlements d'intervention | En continu |
| | CAGG | | Garantir les emprunts des bailleurs sociaux et organismes agréés pour la production de LLS | En continu |



Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-05_2024-DE



3. Engagements financiers des co-signataires du CMS:

- L'**Etat** s'engage à délivrer prioritairement les agréments des logements appartenant aux programmes identifiés dans le présent contrat de mixité sociale (paragraphe 1 de la présente annexe) selon les règles annuelles de financement en vigueur validées par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) sous réserve de l'éligibilité aux financements desdits logements.
- La **Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet** s'engage à accompagner financièrement les programmes identifiés dans le présent contrat de mixité sociale (paragraphe 1 de la présente annexe) selon les règlements d'aides en vigueur, et notamment les règlements suivants :
 - Règlement d'intervention pour l'aide à la production de logements locatifs sociaux (délibérations du conseil de communauté du 10/07/2023) ;
 - Règlement d'intervention pour l'aide à la production de logements locatifs communaux (délibérations du conseil de communauté du 10/07/2023) ;
 - Règlement d'intervention pour l'octroi de garanties d'emprunt pour les opérations de logements locatifs sociaux publics (délibération du Conseil communautaire du 02/03/2020 – modifié le 20/11/2023)
 - Règlement d'aide aux propriétaires privés dans le cadre de l'OPAH-RU et OPAH-DC en contrepartie du conventionnement ANAH (règlement à venir – adoption prévisionnelle en mars 2023)
- La **Commune de Graulhet** s'engage à produire les outils nécessaires dans la révision générale du PLU, ainsi qu'à recenser et mobiliser le foncier identifié pour la production des logements sociaux.

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Période 2023 - 2025

Entre

La commune de Lisle sur Tarn, représentée par Madame Maryline LHERM,
Maire,

L'Etat, représenté par Monsieur Michel VILBOIS, Préfet du Tarn,

Et la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet, représentée par Monsieur
Paul SALVADOR, Président

Sommaire

| | |
|---|----|
| Préambule | 3 |
| Partie 1 : Présentation de la commune | 4 |
| Partie 2 : Points de repères sur le logement social | 10 |
| 2.1 Evolution du taux de logements sociaux | 10 |
| 2.2 Etat des lieux du parc locatif social et de la demande locative sociale | 11 |
| 2.3 Objectifs pour la période 2023-2025 | 12 |
| Partie 3 : Les outils existants et les projets pour la période 2023-2025 | 13 |
| 3.1. Inventaire des programmes immobiliers en cours ou programmés | 13 |
| 3.2. Volet habitat - le plan d'action du PLH 2020-2025 | 14 |
| Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 | 14 |
| 3.3. Volet urbanisme | 15 |
| Le PLU en cours | 15 |
| Le PLUi à venir | 16 |
| 3.4. Volet foncier | 17 |
| Le rôle de L'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie | 17 |
| Un outil de veille foncière active pour optimiser l'usage du DPU | 18 |
| Un outil d'identification du foncier stratégique prioritaire | 18 |
| 3.5. Volet opérationnel | 19 |
| Périmètre ORT Lisle-sur-Tarn | 20 |
| 3.6. Evaluation et suivi du contrat | 20 |
| Modalités d'évaluation et de suivi | 20 |
| Animation de la démarche | 21 |
| 3.7. Formalités administratives | 21 |

Préambule :

Sur le territoire de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, l'article 55 de la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (SRU) est en application depuis 2017. Compte tenu de l'indice de tension locative sociale établi à 4,3 demandes pour 1 attribution, la commune de Lisle-sur-Tarn est soumise à l'obligation de rattrapage de production de logements sociaux et doit progressivement atteindre 25% de logements sociaux parmi les résidences principales (selon le décret n°2023-230 du 29 mars 2023).

Dans ce cadre, la commune de Lisle-sur-Tarn a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Lisle-sur-Tarn d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

La commune a été exemptée sur sa 1^{ère} période triennale (2017-19) puis sur la seconde (2020-22). Sauf accord en faveur d'une nouvelle exemption, l'Etat fixera donc des objectifs de production à atteindre sur la période 2023-25. Etant considérée comme « nouvellement entrante » dans le dispositif SRU, aucune pénalité ne sera cependant due si les objectifs de production de logements sociaux ne sont pas atteints.

La conclusion d'un contrat de mixité sociale (CMS) triennal (prévu par l'art L302-8-1 du code de la construction et de l'habitation) entre la commune, l'Etat et la Communauté d'agglomération, permet à la commune d'engager un plan d'action visant à atteindre lesdits objectifs en bénéficiant d'un taux de rattrapage moins élevé.

Lisle-sur-Tarn s'engage par conséquent à mettre en œuvre tous ses efforts afin de respecter les objectifs de rattrapage de 15% du déficit, soit 60 logements en 3 ans.

Le présent contrat de mixité sociale est conclu pour une durée de 3 ans et annexé au Programme Local de l'Habitat, après délibération du conseil de communauté.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit.

Partie 1 : Présentation de la commune

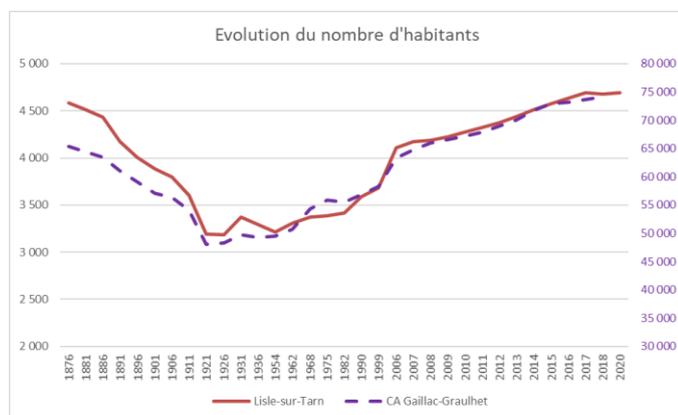
La commune de Lisle-sur-Tarn (4 682 habitants, INSEE 2018) est bordée par la rivière du Tarn côté sud-est, tandis qu'au nord la forêt de Sivens ouvre le secteur boisé des coteaux. Sa superficie totale de 8 656 hectares classe la commune 2ème de l'agglomération (après Castelnau-de-Montmiral) et 7ème à l'échelle du département.



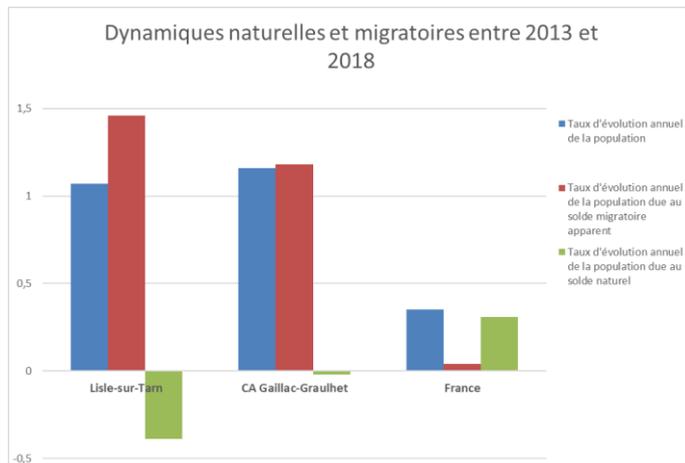
A mi-chemin entre Toulouse et Albi, Lisle-sur-Tarn bénéficie d'un accès autoroutier, d'une desserte par route départementale (RD988) et d'une connexion ferroviaire (ligne Toulouse-Rodez).

1. Evolution démographique

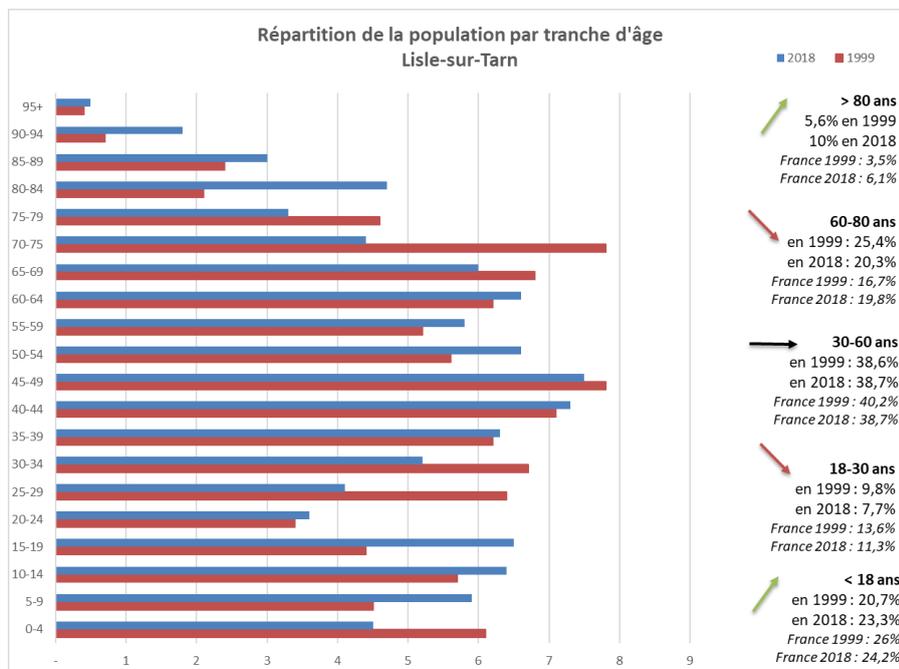
Autrefois ancienne place forte du commerce du vin et du pastel, la population décroît progressivement à partir de 1836 (5119 habitants) à 1926 (3182 habitants) pour retrouver une croissance progressive à partir de 1962 (3308 habitants) jusqu'à aujourd'hui, avec 4 682 habitants recensés (Insee, 2018).



La croissance démographique est accélérée depuis les années 2010 (+10.7% entre 2010 et 2018, soit +1.08% en moyenne annuelle) et sensiblement plus forte que la moyenne départementale (+4.8 % entre 2010 et 2018). Cette croissance démographique est tirée par le solde migratoire, le solde nature étant négatif sur les dernières années.



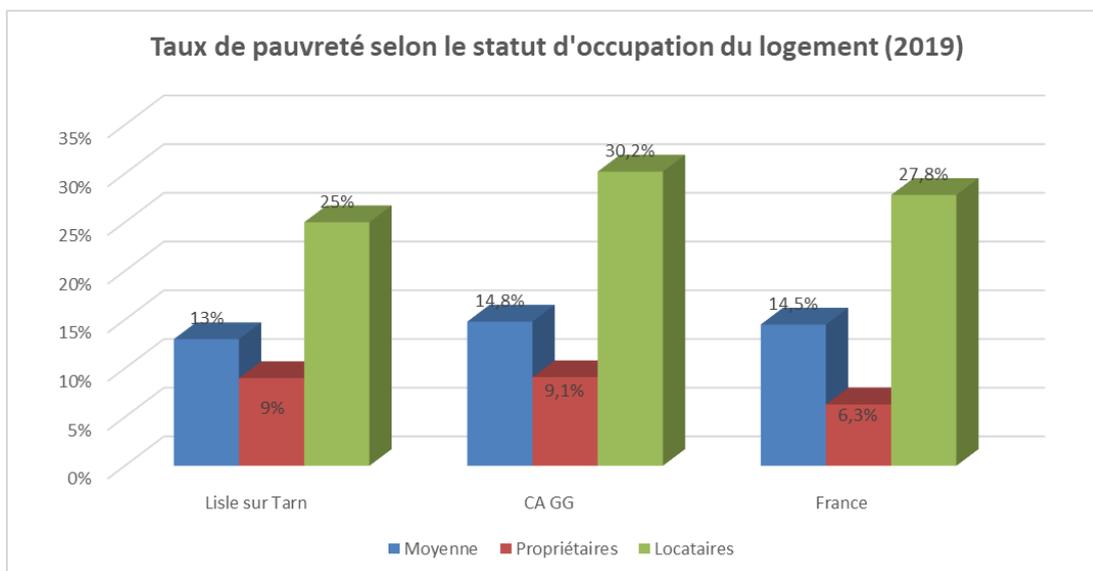
Sur l'ensemble des catégories d'âges représentées, on souligne une nette progression des plus de 80 ans (passant de 5.6% en 1999 à 10% de la population municipale en 2018) et des moins de 18 ans (20.7% en 1999 contre 23.3% en 2018). En 2018 l'indice de jeunesse est à l'équilibre sur la commune, puisque l'INSEE compte 102 personnes de plus de 60 ans pour 100 personnes de moins de 20 ans.



Au-delà des caractéristiques d'âges, le profil de population en fonction des revenus permet de situer les éventuelles difficultés socio-économiques rencontrées par la population et leurs éligibilités à des logements conventionnés.

| | revenu médian par unité de consommation (en €) | rapport interdécile | part des ménages fiscaux imposés |
|-----------------------|---|------------------------|--|
| INSEE 2018 | | | |
| Lisle sur Tarn | 21 160 | 2,9 | 47,0% |
| CA GG | 20 590 | 3 | 48,2% |
| France | 21 930 | 3,4 | 43,9% |

On observe également un taux de pauvreté plus important chez les locataires par rapport à celui observé chez les propriétaires.



Sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération, 78% des ménages sont éligibles au logement social. De plus, 40% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH.

2. Habitat

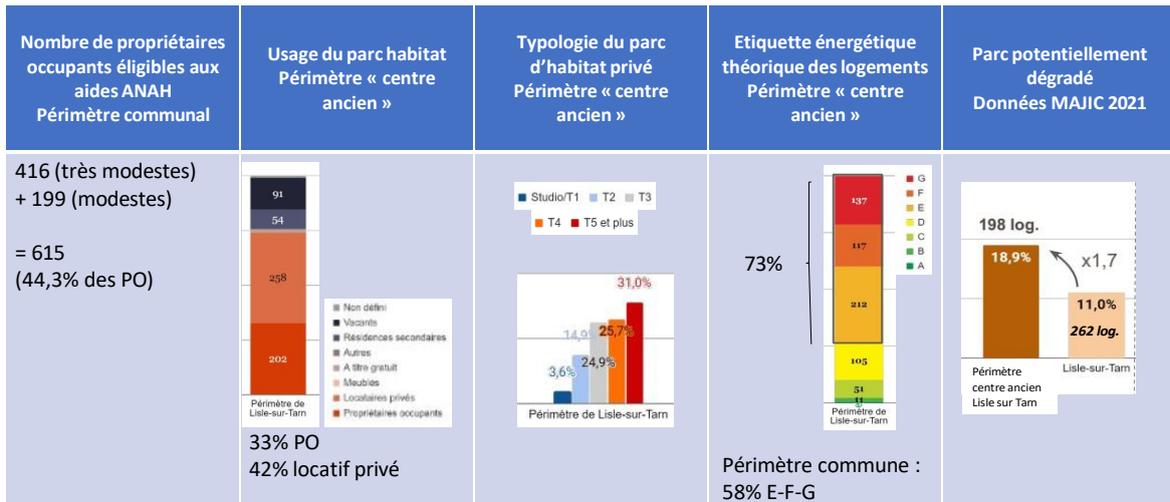
La superficie communale est importante, majoritairement agricole, le pôle urbain se situant au sud du territoire le long du Tarn. Dans les collines, le bâti est plutôt dispersé à l'image de hameaux construits autour de l'activité agricole.

En 2018, Lisle-sur-Tarn comptabilise 2 480 logements dont 83,8 % sont des résidences principales et 5 % des résidences secondaires. L'étude préparatoire à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, pilotée par l'agglomération et en cours

(échéance T4 2023), a mis en avant dans la phase diagnostic livrée en janvier 2023 les éléments suivants.

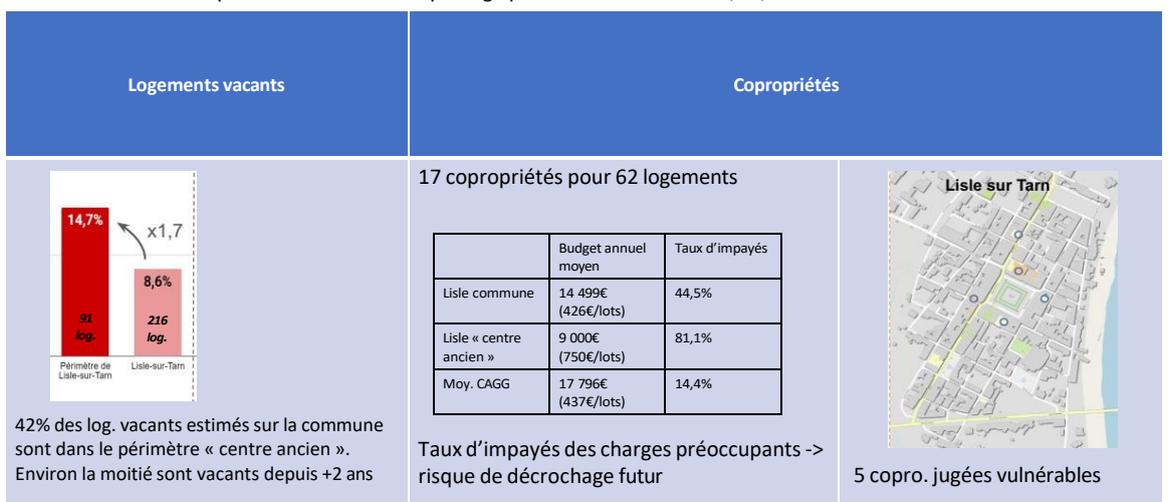
Les points clés du diagnostic OPAH-RU pour Lisle sur Tarn

Source : étude Urbanis pour CAGG - comité de pilotage partenarial OPAH-RU 20/01/2023



Les points clés du diagnostic OPAH-RU pour Lisle sur Tarn

Source : étude Urbanis pour CAGG - comité de pilotage partenarial OPAH-RU 20/01/2023



Les points clés du diagnostic OPAH-RU pour Lisle sur Tarn

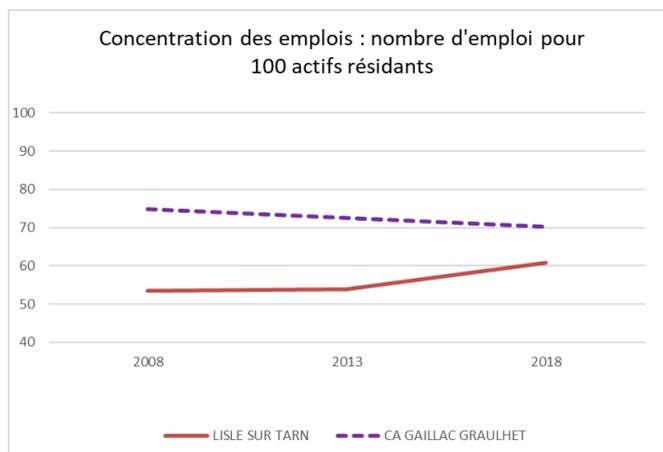
Source : étude Urbanis pour CAGG - comité de pilotage partenarial OPAH-RU 20/01/2023

Constats / enjeux en matière d'habitat issus des études / documents

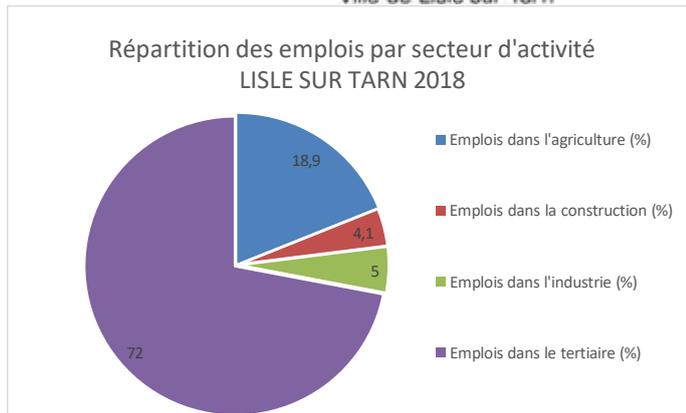


3. Attractivité économique

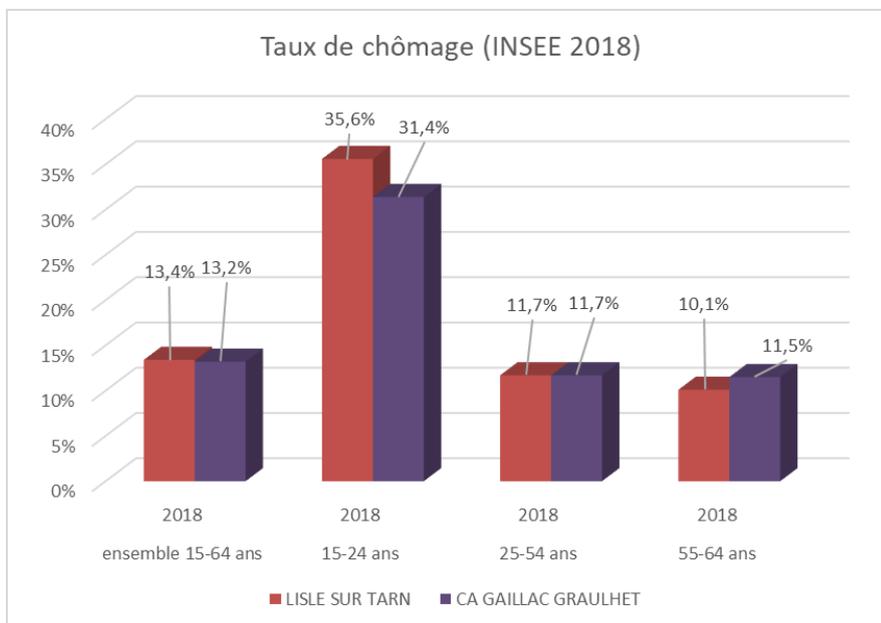
La situation géographique et le réseau routier existant facilitent les flux domicile-travail. Une majorité d'actifs résidant sur Lisle-sur-Tarn (69%) travaillent à l'extérieur de la commune. L'indice de concentration des emplois (nombre d'emplois sur la commune / nombre d'emplois occupés des résidents de la commune) a augmenté de 53,4 % en 2008 à 60,8 % en 2018. Cela illustre la bonne santé économique du territoire et la diminution de la dépendance aux zones d'emploi extérieures.



La très grande majorité des établissements implantés sur la commune ont moins de 10 salariés (97.6%), et la plupart des emplois sont affiliés à l'économie tertiaire.



Quant au taux de chômage sur la commune, il s'établit en 2018 à 13.4% en cohérence avec le taux de chômage moyen constaté sur le territoire communautaire (13.2%).



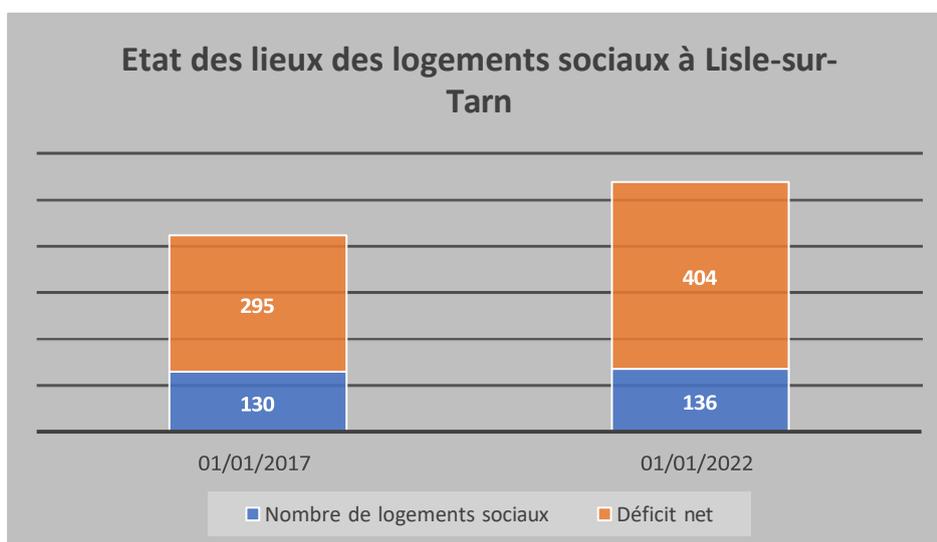
4. Synthèse du diagnostic territorial en matière de besoin en logements sociaux

La commune de Lisle-sur-Tarn connaît une croissance démographique importante depuis plusieurs années, et un déficit d'emploi qui tend cependant à décroître depuis quelques années. Au 01/01/2022, sur la commune de Lisle-sur-Tarn, 6.3% des résidences principales sont des logements sociaux.

Partie 2 : Points de repères sur le logement social

2.1 Evolution du taux de logements sociaux

| Année | 01/01/2017 | 01/01/2022 |
|---|------------|------------|
| Tension locative sociale à l'échelle de l'agglomération | 3.4 | 4.3 |
| Objectifs SRU | 20% | 25% |
| Nombre de logements sociaux | 130 | 136 |
| Nombre de résidences principales | 2125 | 2163 |
| Part de logements sociaux (%) | 6,12% | 6,29% |
| Déficit net | 295 | 404 |



Entre 2017 et 2022, la commune de Lisle-sur-Tarn, nouvellement entrante dans le dispositif SRU a été exemptée de ces obligations.

Parmi l'ensemble des habitations principales créées entre 2017 et 2022, 16% étaient des logements conventionnés. Au vu des leviers d'action qui vont être mobilisés à l'issue de ce contrat, la production de logements sociaux prendra une part sensiblement plus importante dans la construction de résidences principales. Ainsi, que la commune de Lisle-sur-Tarn compte rattraper son déficit de logements sociaux, accentué par des obligations SRU 25% (obligations fixées à 20% en 2017).

2.2 Etat des lieux du parc locatif social et de la demande locative sociale

A ce jour, Lisle-sur-Tarn compte un faible nombre de logements sociaux parmi l'ensemble des résidences principales.

Bien que ce parc soit majoritairement constitué de logements de taille moyenne (T3 et T4), les bailleurs et la commune ont bien saisi les enjeux autour de la diversification de la typologie de logements, avec un resserrement des ménages (nécessité de logements en T2). Cependant, une demande conséquente émane de familles nombreuses, nécessitant des très grandes typologies (T5 et plus), qui sont en déficit sur le territoire.

Cette diversification des types de logements permettra de combler un certain nombre de demandes n'ayant pas fait l'objet d'attribution, sur des périodes supérieures à 1 an. Cela permettra donc une diminution de la tension locative globale sur l'EPCI.

Les nouveaux demandeurs de logements sociaux possèdent des profils divers, qui doivent être pris en compte dans la programmation de logements sociaux. Ce Contrat de Mixité Sociale constitue une première étape dans la définition des besoins des nouveaux demandeurs. Il marquera ainsi le renforcement d'une politique volontariste entre la commune et l'EPCI, formalisés dans la partie 3 du présent CMS. Ces efforts permettront notamment de diminuer le taux de tension de la demande locative et favoriser l'accès au logement des publics demandeurs (temps d'attente réduit).

Parmi les nouveaux demandeurs ressortent les profils suivants :

- jeunes en début de parcours résidentiel ;
- personnes âgées ;
- familles monoparentales ;
- personnes seules en difficultés financières et sociales.

On remarque, dans les tendances actuelles, un resserrement de la taille des ménages, c'est pourquoi il s'agira d'être en mesure de produire suffisamment de logements sociaux et très sociaux de petite taille, accessibles aux personnes âgées et handicapées et très performants d'un point de vue énergétique. Il est également essentiel de développer du logement social accompagné (PLAI adapté), tel qu'exigé par l'Etat, afin d'accompagner au mieux les ménages en difficulté résidentielle, économique et sociale.

2.3 Objectifs pour la période 2023-2025

En signant un contrat de mixité sociale, la commune de Lisle-sur-Tarn entend :

- Répondre aux besoins des habitants de Lisle-sur-Tarn et des communes limitrophes (tension forte sur la demande de logements conventionnés)
- Poursuivre la dynamique de rattrapage initiée dans la création de logements sociaux (constructions et réhabilitations)

La conclusion d'un Contrat de Mixité Sociale permet aussi de préparer la prochaine période triennale (2026-2028) pour laquelle un objectif de production de logements sera également fixé et des pénalités potentiellement appliquées si cet objectif n'est pas atteint. Certaines dépenses engagées par la commune dès 2024 pourront venir en déduction des pénalités potentiellement applicable dès 2026.

En application des objectifs de mixité sociale, la commune de Lisle-sur-Tarn se fixe pour objectif prévisionnel la réalisation, a minima, de 60 logements sur la période 2023-2025. Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au plus 20% de PLS et assimilés.

Pour atteindre cet objectif triennal de production de logements sociaux, la commune s'engage à mettre en œuvre le plan d'action sur la base des volets présentés ci-dessous.

Partie 3 : Les outils existants et les projets pour la période 2023-2025

3.1. Inventaire des programmes immobiliers en cours ou programmés

Sur la commune de Lisle-sur-Tarn 7 programmes sont en cours de réalisation pour un total de 177 logements sociaux. Leur livraison est prévue sur la période triennale 2023- 2025.

| n°PC | Porteur | Situation | DATE DEPOT | DATE AUTORISATION | Nombre de LS prévus | Typologie | Parcelles |
|------------------|------------------------------|--------------------------|------------|-------------------|---------------------|--------------------|--|
| PC081145-19T0035 | SA Patrimoine Languedocienne | avenue charles de Gaulle | 27/09/2019 | 27/01/2020 | 41 | 12 PLAI et 29 PLUS | H1182 H1227 H142 H1223 H1226 |
| PC081145-20T0050 | SCCV Lisle sur Tam Avenir | rue de l'avenir | 23/12/2020 | 06/07/2021 | 83 | | I1391 |
| PC081145-21T0026 | SCCV Lisle sur Tam Avenir | rue de l'art poétique | 06/08/2021 | 10/02/2022 | 20 | 20 LLS | H2053 |
| PC081145-21T0038 | Kauffman and Broad | rue de Mazérac | 22/12/2021 | 29/06/2022 | 12 | | I160 |
| PC081145-21T0039 | Kauffman and Broad | rue de Mazérac | 22/12/2021 | 29/06/2022 | 3 | | I160 |
| PC081145-21T0040 | Kauffman and Broad | rue de Mazérac | 22/12/2021 | 29/06/2022 | 6 | | I160 |
| PC081145-21T0041 | Kauffman and Broad | rue de Mazérac | 22/12/2021 | 29/06/2022 | 12 | | I160 |

La réalisation de ces programmes impliquera la création de 177 logements locatifs sociaux.

Les logements sociaux qui seraient créés sur 2023-2025 au-delà de l'objectif assignés pourront être décomptés de l'objectif fixé sur la période triennale 2026-2028 et les suivantes, et réduire d'autant le déficit à combler par la commune (et donc les pénalités dues au titre d'un manquement aux objectifs fixées par la loi SRU).

Dans le cadre du lancement de la future Opération Programmée d'Aménagement et d'Habitat pour le Renouveau Urbain (OPAH-RU), il est également prévu de développer l'offre locative sociale à travers la restructuration du centre ancien de Lisle-sur-Tarn. A ce jour, une étude pré-opérationnelle est en cours pour définir le projet avec les communes.

3.2. Volet habitat – le plan d'action du PLH 2020-2025

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025

Le Programme Local de l'Habitat approuvé le 16 décembre 2019 établit un plan d'action ambitieux pour encourager la production de logements sociaux et le développement de nouvelles offres adaptées aux besoins de la population (jeunes, publics défavorisés, personnes âgées, etc.). Pour ce faire, le document est assorti d'un panel d'outils incitatifs pour les bailleurs sociaux et les communes.

Le règlement d'intervention pour le financement de logements locatifs sociaux de la Communauté d'agglomération est un outil central pour le développement d'opérations à vocation sociale sur les communes SRU. Celui-ci a pour vocation d'être poursuivi et souhaite favoriser l'investissement des opérateurs sur des opérations neuves et de réhabilitation.

Le règlement d'intervention intercommunal pour l'octroi de garanties d'emprunt adopté le 2 mars 2020, est un levier essentiel pour les opérations de logements locatifs sociaux publics. Il permet aux bailleurs d'éviter la mobilisation de garanties payantes, ce qui favorise l'émergence des projets en réduisant leurs coûts et par conséquent le montant des loyers.

Un autre objectif majeur est de favoriser la dynamique de mixité sociale à travers une Convention Intercommunale d'Attribution, en vue de la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (courant 2024). Cette instance permettra de favoriser et fluidifier l'attribution de logements très sociaux pour les publics prioritaires, en situation de grande précarité économique et sociale.

Conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet s'est donnée pour objectif de lancer une étude de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale à destination des gens du voyage sédentarisés. Ce diagnostic social permettra d'identifier les familles concernées qui vivent dans des situations d'habitat précaire.

La réhabilitation de l'habitat en centres-anciens

En septembre 2022, la Communauté d'Agglomération a lancé une étude pré-opérationnelle pour vérifier l'opportunité de mener une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat communautaire et une OPAH de renouvellement urbain sur les communes urbaines de Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens. Cette étude qui

se déroulera jusqu'au second semestre 2023 se décompose en plusieurs phases. Pour répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic, le programme d'actions du futur dispositif opérationnel s'est finalisé au mois de juin 2023.

Aussi, dans le cadre de cette étude, il est envisagé la réalisation d'une étude de faisabilité sur chaque commune SRU. L'objectif est d'intervenir sur une opération complexe de restauration immobilière et ainsi produire des logements réhabilités ou neufs, adaptés aux besoins des habitants et du territoire. Ces études devront esquisser un projet d'aménagement en fin d'opération selon plusieurs scénarios et selon plusieurs porteurs de projet, comprenant la création de logements locatifs sociaux.

En parallèle, la Communauté d'Agglomération souhaite être proactive dans le maintien des logements conventionnés de l'ANAH. C'est un enjeu pour le territoire dont les élus souhaitent se saisir. Pour cela, une action d'information auprès des propriétaires bailleurs de logements conventionnés du territoire sera menée afin de les encourager à maintenir ou renouveler leur convention. Cette action sera réalisée en collaboration avec l'ANAH/DDT 81 qui réalise l'instruction des demandes et l'ADIL qui apporte conseils techniques et financiers aux investisseurs.

3.3. Volet urbanisme

Le PLU en cours

Le PLU de la commune de Lisle-sur-Tarn a été approuvé le 14/06/2012, puis mis en compatibilité en décembre 2012 et novembre 2015. Une modification est en cours et devrait être exécutoire au début du 2nd semestre 2023.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune met en avant les enjeux suivants :

- Maîtriser la croissance urbaine
- Valoriser les paysages de la commune
- Développer les activités économiques
- Préserver l'environnement

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond aux trois principes énoncés par la loi SRU :

- le principe d'équilibre : entre d'une part la gestion des territoires urbains, et d'autre part la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages,
- le principe de diversité et de mixité : diversité des fonctions urbaines (satisfaire sans discrimination les besoins en matière d'habitat, d'activités et d'équipements), et mixité sociale de l'habitat (prendre en compte l'évolution des relations entre les secteurs d'emploi, d'habitat et de services, produire des logements sociaux pour diversifier l'offre et faciliter le parcours résidentiel des ménages),
- Le principe d'utilisation économe de l'espace : maîtrise de l'expansion résidentielle, des besoins en déplacements, respect de l'environnement, prévention des risques, des pollutions et des nuisances

Le PADD anticipe ainsi le développement urbain de la commune, et notamment l'intégration de la ZAC du Rivalou en précisant les aménagements urbains à consentir.

| REGLEMENT/OAP/ER | INTITULE | Nombre potentiel de logements sociaux | SUPERFICIE |
|------------------|----------|--|------------|
| zone | U2 | toute opération d'aménagement d'ensemble créant plus de 700 m ² de surface de plancher destinée à l'habitat, devra affecter au minimum 30% de cette surface à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état | |
| zone | U3 | toute opération d'aménagement d'ensemble créant plus de 700 m ² de surface de plancher destinée à l'habitat, devra affecter au minimum 30% de cette surface à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état | |
| zone | AU1 | L'urbanisation des secteurs AU1a, AU1b et AU1c doit obligatoirement intégrer la production de logements locatifs subventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'état, telle que définie dans le programme prévisionnel de logements intégré dans le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la SEM 814. Sur l'ensemble des secteurs AU1a, AU1b et AU1c, (ZAC du Rivalou) il sera réalisé à terme au moins 100 logements sociaux, dont au moins 80% répartis sur les secteurs AU1a et AU1b | |
| zone | AU2 | toute opération d'aménagement d'ensemble créant plus de 700 m ² de surface de plancher destinée à l'habitat devra affecter au minimum 40% de cette surface à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en conformité avec les objectifs de mixité sociale du SCOT | |
| OAP | Vignals | 10 LLS minimum | |
| OAP | Rivalou | zone AU1a, AU1b et AU1c -> au moins 100 logements sociaux | |

Le PLUi à venir

- **S'appuyer sur les documents d'urbanisme** en cours pour atteindre les objectifs recherchés en mobilisant les outils dédiés :
 - Objectifs du PADD,
 - Emplacements réservés
 - Servitudes de mixité sociale,
 - Opérations d'Aménagement et de Programmation

- **Intégrer les objectifs de production dans le SCOT et le PLUi en cours d'élaboration** notamment en mobilisant des leviers d'action adaptés :
 - Emplacements réservés,
 - servitudes de mixité sociale,
 - Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
 - Autres

3.4. Volet foncier

Le PLH approuvé le 16 décembre 2019 par le conseil communautaire prévoit, par le biais de l'action 1, de « mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement au service de la conduite opérationnelle des objectifs du PLH ». Cette action s'appuie sur,

L'atlas des gisements fonciers potentiels (volet habitat) :

Issu du diagnostic foncier réalisé en 2019 et 2020 par l'EPF, l'atlas foncier est un référentiel des espaces potentiellement constructibles au sein des zones U et AU du PLU avec notamment une présentation « hiérarchisée » de ces espaces en fonction de différents critères (situation par rapport au centre bourg, présence de lignes de transport en commun...)

Le cas échéant l'inventaire du foncier déjà identifié par la commune.

Le rôle de L'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie

Un contrat de partenariat a été établi le 20 mars 2018, renouvelé en 2023, entre la communauté d'agglomération et l'EPF. Il permet aux communes de bénéficier d'un appui de l'EPF en matière de portage foncier pour des opérations d'aménagement intégrant à minima la production de 25 % de logements sociaux mais aussi de co-financement d'études, de prise en charge de proto-aménagement, de minorations foncières et d'ingénierie.

La commune de Lisle-sur-Tarn envisage de nouer un partenariat renforcé avec l'EPFO sur un périmètre centre-ville pour l'accompagner dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière efficace.

Un outil de veille foncière active pour optimiser l'usage du DPU

La Communauté d'agglomération propose de mettre en œuvre d'un outil de veille active sur les DIA développé par ses services, sur un périmètre d'intervention stratégique à définir (périmètre des conventions EPF, périmètre OPAH RU) pour générer des opportunités foncières et obtenir des données sur le marché (dynamique, prix...).

Les communes s'engagent à enregistrer dans le logiciel ad hoc (webgeo DIA) les DIA déposées en mairie dans les 48 h suivant le dépôt.

Un périmètre de DPU est institué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU de la commune.

Un périmètre de DPU renforcé sera mis en place le cas échéant pour élargir le champ d'action quant au type de biens préemptables.

Une création de ZAD pourra être envisagée pour geler les prix et limiter les effets de la spéculation.

Un outil d'identification du foncier stratégique prioritaire :

La communauté d'agglomération a développé une solution cartographique dédiée à la stratégie foncière sur la thématique du logement social.

Elle s'appuie notamment sur le croisement de différentes bases de données : atlas des gisements fonciers, inventaires réalisés par les communes ou la communauté d'agglomération dans le cadre de l'élaboration de l'OPAH-RU, foncier public (plus facilement mobilisable y compris pour de l'immobilier sous utilisé ou à reconverter), friches recyclables, logements vacants, données des PLU (ER, OAP), périmètres opérationnels ou pré-opérationnels de l'EPF.

Cet outil permet :

- **Une analyse spatiale de la production de logements sociaux**
- **Une cartographie du foncier stratégique** en matière de LS
- **L'identification de sites prioritaires pour la création de réserves foncières dédiées** à la construction de LLS
- **Un travail d'identification qui sera engagé avec les bailleurs sociaux concernant le foncier d'intérêt** par commune suivant les objectifs des CUS signées avec l'Etat et sur la base d'une cartographie des gisements potentiels.

Le partenariat établi avec l'EPF :

pour le portage foncier, le proto aménagement et le cofinancement d'études de faisabilité via la signature de conventions tripartites pré-opérationnelles ou opérationnelles entre l'EPF, la Commune et la communauté d'agglomération,

Fiscalité :

Des réflexions sont engagées pour :

- majorer la taxe d'aménagement sur certaines zones du PLU afin d'orienter la production de logements sociaux sur les secteurs stratégiques
- la mise en place d'une taxe sur les logements vacants pour favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché de logements conventionnés.
- la possibilité de céder de terrains communaux en moins-value afin de favoriser l'équilibre économique des opérations

3.5. Volet opérationnel

La commune de Lisle-sur-Tarn s'est engagée dans le programme Petites Villes de Demain en 2021, la convention cadre 2023-2026 ayant été validée en conseil municipal du 12 avril 2023. La première des 3 orientations stratégiques retenues pour ce programme porte sur le réinvestissement des centres-villes par une mobilisation des partenaires et des propriétaires de bâtiments pour réhabiliter et redonner un usage aux locaux aujourd'hui dégradés, vacants ou impropres à leurs destinations. La création et/ou la réhabilitation de logements dans les centres-villes participe à l'amélioration des conditions de vie des habitants et à la lutte contre l'artificialisation des sols. Le programme d'action PVD ainsi que l'OPAH-RU en cours de définition permettront d'appuyer la dynamique de réhabilitation du bâti ancien en conjuguant l'intervention publique directe et la mobilisation du privé, en articulant dispositif incitatif d'accompagnement des ménages à la rénovation de leurs logements, intervention à l'immeuble ou à l'îlot lorsque la dégradation est concentrée sur un secteur à enjeux, et actions coercitives en complément si nécessaire. Une action spécifique sur la création de logement sociaux est incluse dans le programme d'action.

La commune informe l'Etat, lors des bilans annuels, des actions entreprises concernant les différents volets du présent contrat.

Le comité de suivi se réunit une fois l'actualisation des documents susvisés effectuée, donc à la fin du 1er trimestre de chaque année.

Animation de la démarche :

La communauté d'agglomération est chargée de l'animation de la démarche. Elle organise les réunions du comité de suivi, coordonne le partenariat EPF-communes-agglomération, accompagne les communes en phase opérationnelle, etc. La communauté d'agglomération organise durant le 1er semestre 2023 un cycle de sensibilisation des élus du territoire aux enjeux et outils opérationnels de maîtrise foncière pour les aider à mettre en place un plan d'action stratégique notamment afin d'atteindre les objectifs de mixité sociale fixés. Sera également proposé, un accompagnement à l'approche stratégique de l'aménagement urbain par la Communauté d'agglomération.

Un groupe de travail réunissant les techniciens des communes SRU et de la communauté d'agglomération, dont la mission principale sera de suivre les projets identifiés, se réunira de manière récurrente.

3.7. Formalités administratives

Durée : le présent contrat de mixité sociale est conclu pour une durée de 3 ans

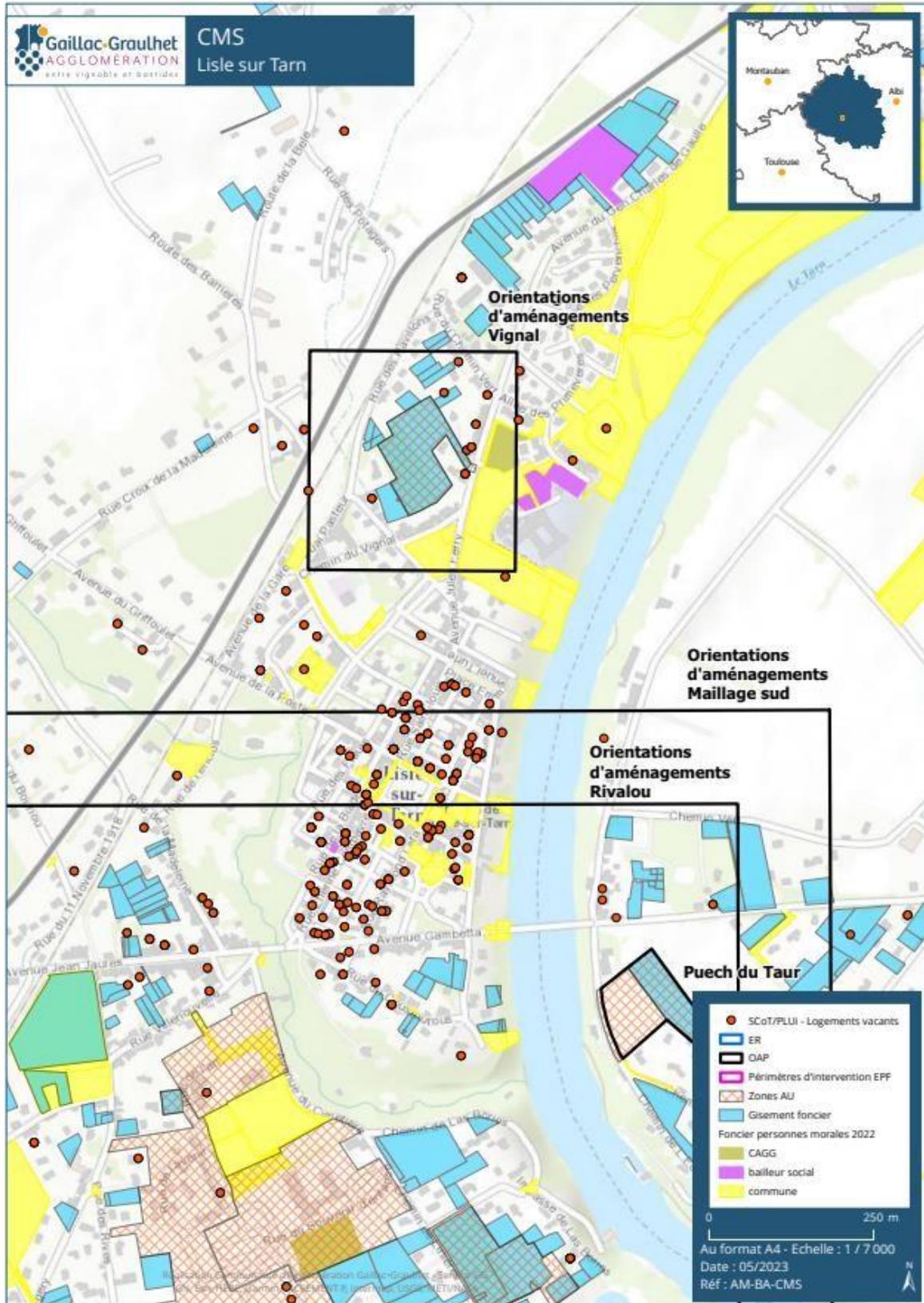
Le présent contrat de mixité sociale sera annexé au programme local de l'habitat, après délibération du conseil de communauté.

Les co-signataires du contrat de mixité sociale s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires sur l'ensemble des champs de leur compétence, afin de mener les actions et les engagements indiqués dans les annexes

| | | |
|-------------------|----------------------------|---|
| Le Préfet du Tarn | La Maire de Lisle-sur-Tarn | Le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet |
| M. Michel VILBOIS | Mme. Maryline LHERM | M. Paul SALVADOR |

Annexe 1 :

Cartographie du foncier stratégique en matière de LLS



Annexe 2 au contrat de mixité sociale

Nombre de LS manquants au 01/01/2022 : 404
 Objectif quantitatif de rattrapage CMS (15%) → 60
 30 % minimum de PLAI → 18
 20 % maximum de PLS → 12

1. Projet de LS identifiés sur la période triennale 2023-2025 :

| | | | | |
|---|-----------------|--|--|--|
| Nom de l'opération | Rue de Mazerac | | | |
| Adresse | Rue de Mazerac | | | |
| Références cadastrales | I 0160 | | | |
| Maître d'ouvrage de l'opération / Bailleur | Promologis | | | |
| Nombre de logements projetés | | | | |
| Nombre de LS projetés | 10 | | | |
| Type des LS (PLAI/PLUS/PLS ou assimilés, PSLA/BRS) | 3 PLAI / 7 PLUS | | | |
| Année de financement prévisionnelle | 2023 | | | |
| Actions à mener pour lever les difficultés éventuelles | | | | |
| Observations | | | | |

3. Action et engagements des co-signataires du CMS :

| Volet | Objectifs (exemples) | Pilote | Services associés | Action/Engagement (Acteur) | Échéance |
|--------------------------|---|------------------------------|-------------------|--|--------------------------------|
| Foncier | <i>Identifier des gisements fonciers</i> | CAGG | | Référentiel friches | En cours / livraison déc. 2024 |
| | | Commune de Lisle sur Tarn | | Recenser du foncier communal ou privé mobilisable / mutable | 2024-2025 |
| | <i>Mobiliser le foncier identifié</i> | CAGG / commune | | Mise en place d'un outil de veille foncière active (suivi des DIA) et mobilisation DPU | 2024 |
| | | CAGG / commune | EPF Occitanie | Mobilisation de l'EPFO : signature de conventions de portage foncier envisagée | 2024-2025 |
| Urbanisme et Aménagement | <i>Mobiliser les règlements d'urbanisme</i> | CAGG | Communes, DDT | Elaboration du PLUi : identification des outils nécessaires à la production de LLS (OAP, emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, ratios de LLS...) | 2028 |
| | | Commune de Lisle-sur-Tarn | | Application du PLU : - Assurer le ratio minimal de 30% ou 40% de LLS dans toutes les opérations d'au moins 700 m ² de surface de plancher ; - Production d'au moins 100 LLS en zone AU1 - OAP Vignals (10 LLS minimum) | 2023-2025 |
| | <i>Identification en besoins en infrastructure et structure</i> | Commune de de Lisle sur Tarn | | Assurer l'aménagement et la réalisation des infrastructures nécessaire à l'accueil des opérations | 2023-2025 |
| | <i>Produire du logement social dans le tissu existant : mise en œuvre des OPAH à partir du 1^{er} semestre 2024</i> | CAGG | | Mobiliser le parc privé via le conventionnement de logements de bailleurs privés (objectif de 100 logements conventionnés sur 5 ans sur les 4 communes OPAH-RU). | A partir 2024 |
| | | CAGG | | Assurer la part de financement aux propriétaires bailleurs prévue dans les conventions d'OPAH en contrepartie du conventionnement des logements | A partir 2024 |

Envoyé en préfecture le 30/01/2024

Reçu en préfecture le 30/01/2024

Publié le 30/01/2024

ID : 081-200066124-20240118-05_2024-DE



| | | | | | |
|--|---|---------------------------|-------------------|---|---|
| | | CAGG | Communes | Sur le volet Renouvellement urbain de l'OAP THIRORI. Assurer le pilotage des études de faisabilité RHI-THIRORI, mettre en œuvre les opérations de recyclage foncier et favoriser la production de LLS dans ces opérations. | A partir septembre 2023 |
| | | CAGG Communes | Bailleurs sociaux | Piloter une réunion annuelle avec les bailleurs sociaux et les 4 communes concernées afin de partager une stratégie de production et obtenir une programmation annuelle. Assurer un lien régulier entre CAGG, communes et bailleurs sociaux pour la mise à jour et l'avancement de la programmation. | En continu Mise en place réunion annuelle bailleurs/commune 2024 |
| | | Commune de Lisle sur Tarn | | Promouvoir les OAP incluant des taux de LLS à construire auprès des bailleurs sociaux. | En continu |
| | Soutenir financièrement les opérations de production de logements sociaux | CAGG | | Participer au financement des opérations de production de LLS et de LLS communal via les subventions prévues aux règlements d'intervention | En continu |
| | | CAGG | | Garantir les emprunts des bailleurs sociaux et organismes agréés pour la production de LLS | En continu |
| | | | | | |

4. Engagements financiers des co-signataires du CMS:

- L'Etat s'engage à délivrer prioritairement les agréments des logements appartenant aux programmes identifiés dans le présent contrat de mixité sociale (paragraphe 1 de la présente annexe) selon les règles annuelles de financement en vigueur validées par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) sous réserve de l'éligibilité aux financements desdits logements.

La **Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet** s'engage à accompagner financièrement les programmes identifiés dans le présent contrat de mixité sociale (paragraphe 1 de la présente annexe) selon les règlements d'aides en vigueur, et notamment les règlements suivants :

- Règlement d'intervention pour l'aide à la production de logements locatifs sociaux (délibérations du conseil de communauté du 10/07/2023) ;
- Règlement d'intervention pour l'aide à la production de logements locatifs communaux (délibérations du conseil de communauté du 10/07/2023) ;
- Règlement d'intervention pour l'octroi de garanties d'emprunt pour les opérations de logements locatifs sociaux publics (délibération du Conseil communautaire du 02/03/2020 – modifié le 20/11/2023)
- Règlement d'aide aux propriétaires privés dans le cadre de l'OPAH-RU et OPAH-DC en contrepartie du conventionnement ANAH (règlement à venir – adoption prévisionnelle en mars 2023)

La **commune de Lisle sur Tarn** s'engage au financement de structures et infrastructures publiques nécessaires à l'accueil des opérations d'aménagement.

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Période 2023 - 2025

Entre

La commune de Rabastens, représentée par Monsieur Nicolas GERAUD, Maire,

L'Etat, représenté par Monsieur Michel VILBOIS, Préfet du Tarn,

Et la Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet, représentée par Monsieur Paul SALVADOR, Président

Sommaire

| | |
|---|----|
| Préambule | 3 |
| Partie 1 : présentation de la commune | 4 |
| Partie 2 : Points de repères sur le logement social..... | 10 |
| 2.1 Evolution du taux de logement social et du parc de résidences principales | 10 |
| 2.2 Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale | 10 |
| 2.3 Objectifs pour la période 2023-2025 | 11 |
| Partie 3 : Les outils existants et les projets pour la période 2023-2025..... | 13 |
| 3.1. Inventaire des programmes immobiliers en cours ou programmés..... | 13 |
| 3.2. Volet habitat – le plan d’action du PLH 2020-2025 | 14 |
| Le Programme Local de l’Habitat 2020-2025 | 14 |
| 3.3. Volet urbanisme..... | 15 |
| Le Plan Local d’Urbanisme en cours | 15 |
| Le PLUi à venir | 16 |
| 3.4. Volet foncier | 17 |
| Le rôle de L’Etablissement Public Foncier (EPF) d’Occitanie | 17 |
| 3.5. Volet opérationnel..... | 19 |
| Projet de périmètre ORT Rabastens..... | 20 |
| 3.6. Evaluation et suivi du contrat..... | 20 |
| Modalités d’évaluation et de suivi | 20 |
| Animation de la démarche | 20 |
| 3.7. Formalités administratives | 21 |

Préambule :

Sur le territoire de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, l'article 55 de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) est en application depuis 2017. Compte tenu de l'indice de tension locative sociale établi à 4,3 demandes pour 1 attribution, la commune de Rabastens est soumise à l'obligation de rattrapage de production de logements sociaux et doit progressivement atteindre 25% de logements sociaux parmi les résidences principales (selon le décret n°2023-230 du 29 mars 2023).

Dans ce cadre, la commune de Rabastens a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Rabastens d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025. La commune a été exemptée sur sa 1^{ère} période triennale (2017-19) puis sur la seconde (2020-22). Sauf accord en faveur d'une nouvelle exemption, l'Etat fixera donc des objectifs de production à atteindre sur la période 2023-25.

La conclusion d'un contrat de mixité sociale (CMS) triennal (prévu par l'art L302-8-1 du code de la construction et de l'habitation) entre la commune, l'Etat et la Communauté d'agglomération, permet à la commune d'engager un plan d'action visant à atteindre lesdits objectifs en bénéficiant d'un taux de rattrapage moins élevé.

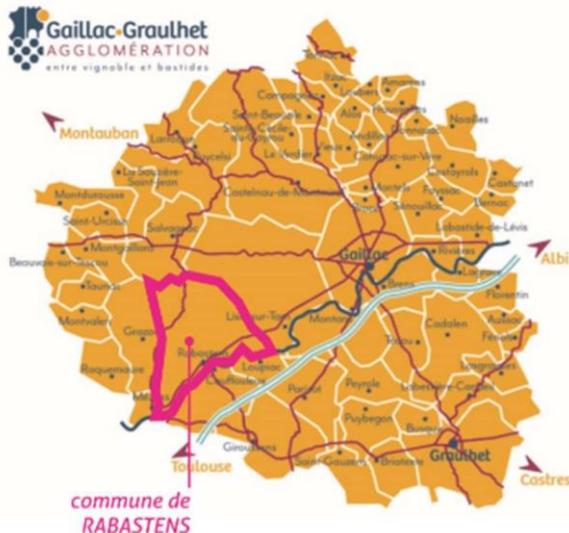
La commune de Rabastens s'engage par conséquent à mettre en œuvre tous ses efforts afin de respecter les objectifs de rattrapage de 15% du déficit, soit 79 logements entre 2023 et 2025.

Le présent contrat de mixité sociale est conclu pour une durée de 3 ans et annexé au Programme Local de l'Habitat, après délibération du conseil de communauté.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit.

Partie 1 : présentation de la commune

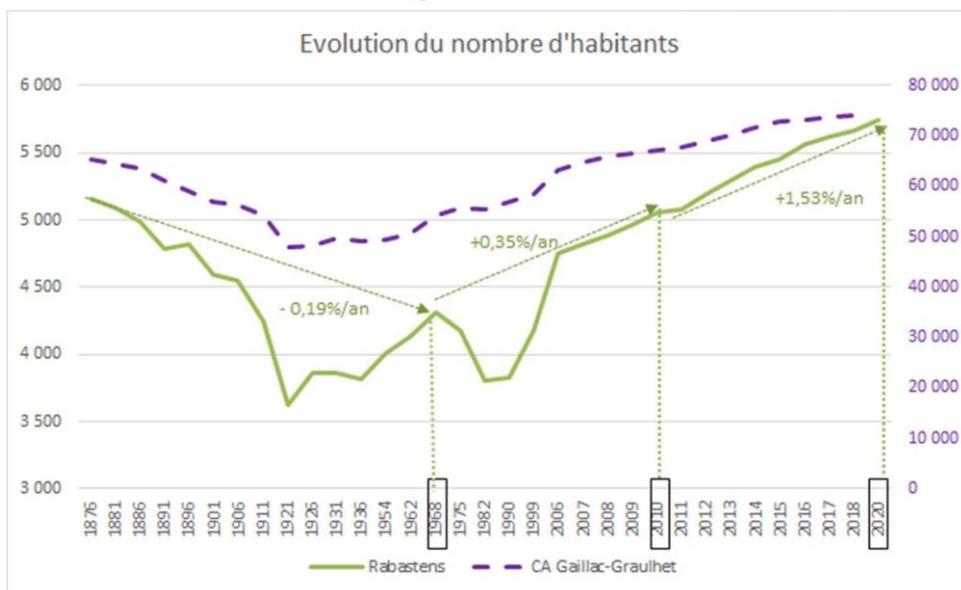
Avec ses 5 666 habitants (Insee, 2018) et une superficie qui la classe troisième de l'agglomération (6629 hectares), la commune de Rabastens est aussi le troisième bassin de vie de l'agglomération, après Gaillac et Graulhet.



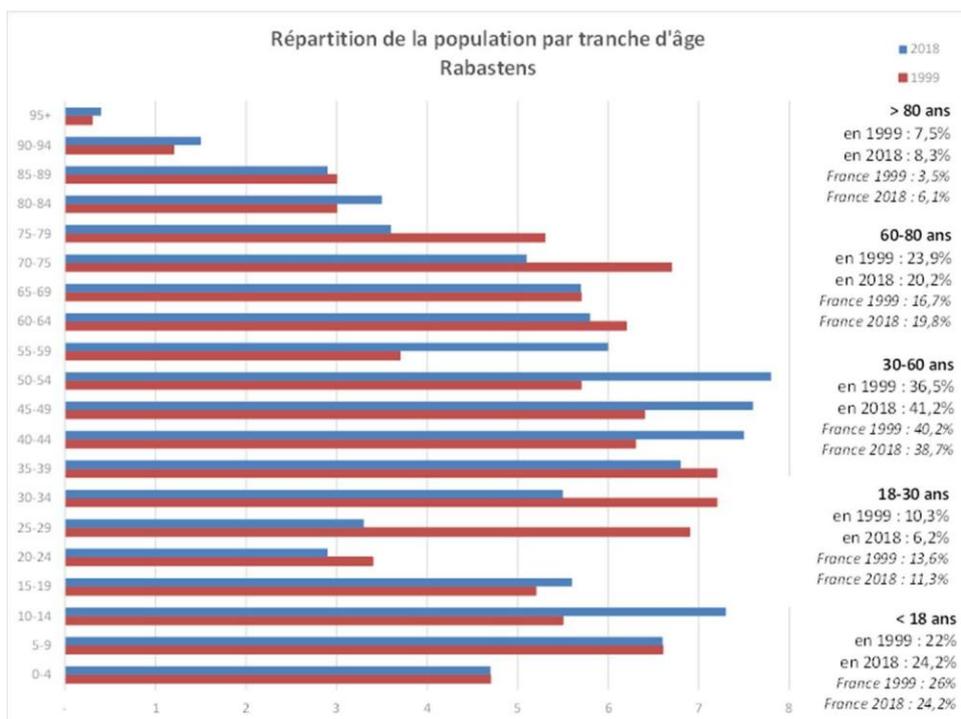
À mi-chemin de Toulouse et Albi, Montauban et Castres, Rabastens est la porte d'entrée du territoire de l'agglomération côté ouest. La commune se situe au nord du couloir autoroutier de l'A68 et profite du développement accru autour de cet axe de transport qui dessert Rabastens par l'un des 4 échangeurs au sein du territoire de l'agglomération. Le Tarn baigne le centre bourg de Rabastens et les berges dessinent la limite-sud de la commune, dotant le centre bourg d'une qualité environnementale et paysagère très singulière. L'accès au centre bourg se fait au Sud par le pont qui lie Rabastens à la commune de Couffouleux (2 939 habitants en 2018), à la gare ferroviaire et à l'autoroute, et d'Ouest en Est et vers le Nord par la route départementale D988.

1. Evolution démographique

La croissance démographique de Rabastens est dynamique, depuis 1921 (3 622 habitants), elle n'a cessé d'être plus élevée. On compte en 2018 5 666 habitants, cet accroissement est marqué ces dernières années (+12 % d'augmentation entre 2010 et 2018, soit +1.53%/an en moyenne) et supérieur au taux départemental (+4.8 % entre 2010 et 2018).



La croissance démographique est dû au solde migratoire, le solde naturel étant stable. Ce solde migratoire est notamment tiré par l'arrivée de ménages avec enfants, impliquant une augmentation de l'indice de jeunesse sur la période 1998-2018 : en 1998 il y avait 114 personnes de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 30 ans, en 2018 le nombre de personnes de 65 ans ou plus est de 93 pour 100 jeunes de moins de 30 ans.

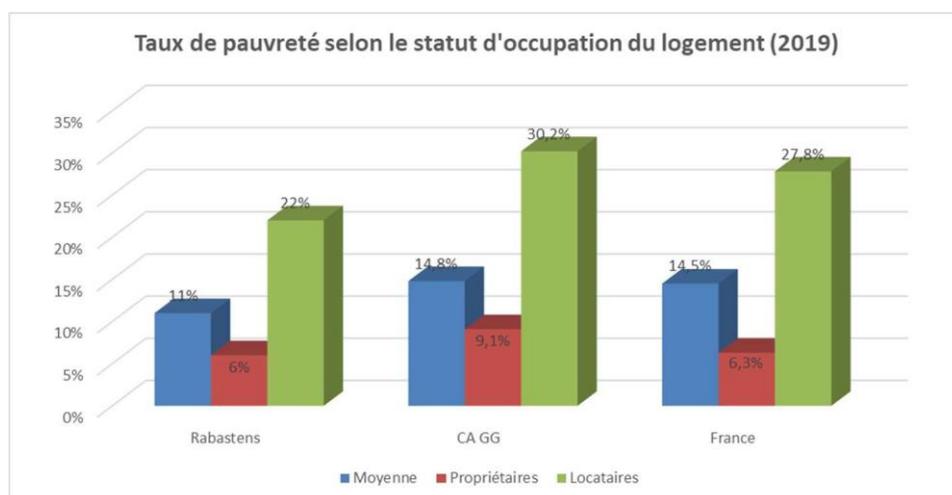


A noter que cette dynamique de croissance démographique et de rajeunissement tendanciel de la population est renforcée par les dynamiques démographiques des communes limitrophes, et notamment de Couffouleux (+2.4% habitants /an en moyenne entre 2013 et 2018, 2 939 habitants en 2018, indice de jeunesse 113).

Au-delà des caractéristiques d'âges, le profil de population en fonction des revenus disponibles permet de situer les éventuelles difficultés socio-économiques rencontrées par la population et leurs éligibilités à des logements conventionnés auprès de l'ANAH.

| données INSEE 2018 | revenu médian par unité de consommation (en €) | rapport interdécile | part des ménages fiscaux imposés |
|-----------------------|---|------------------------|--|
| Rabastens | 22 070 | 2,8 | 54,0% |
| CA GG | 20 590 | 3 | 48,2% |
| France | 21 930 | 3,4 | 43,9% |

On observe également un taux de pauvreté plus important chez les locataires par rapport à celui observé chez les propriétaires.



Sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération, 78% des ménages sont éligibles au logement social. De plus, 40% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH.

2. Habitat

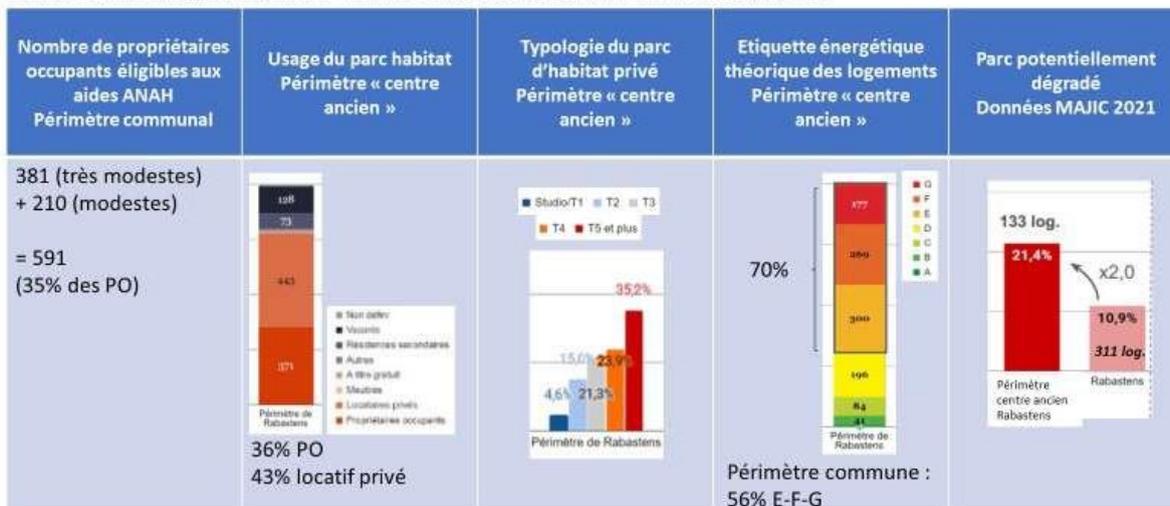
La superficie communale est importante, majoritairement agricole, le pôle urbain se situant au sud du territoire le long du Tarn. Autour de la cité ancienne, l'urbanisation de la ville se développe désormais vers le nord et l'est, moins contrainte par le relief qu'au sud-ouest. Dans les collines, le bâti est plutôt dispersé à l'image de hameaux construits autour de l'activité agricole.

En 2018, Rabastens comptabilise 2 901 logements dont 86,3 % sont des résidences principales et 3,9 % des résidences secondaires. L'étude préparatoire à l'Opération

Programmée d'Amélioration de l'Habitat, pilotée par l'agglomération et en cours (échéance T1 2024), a mis en avant dans la phase diagnostic livrée en janvier 2023 les éléments suivants.

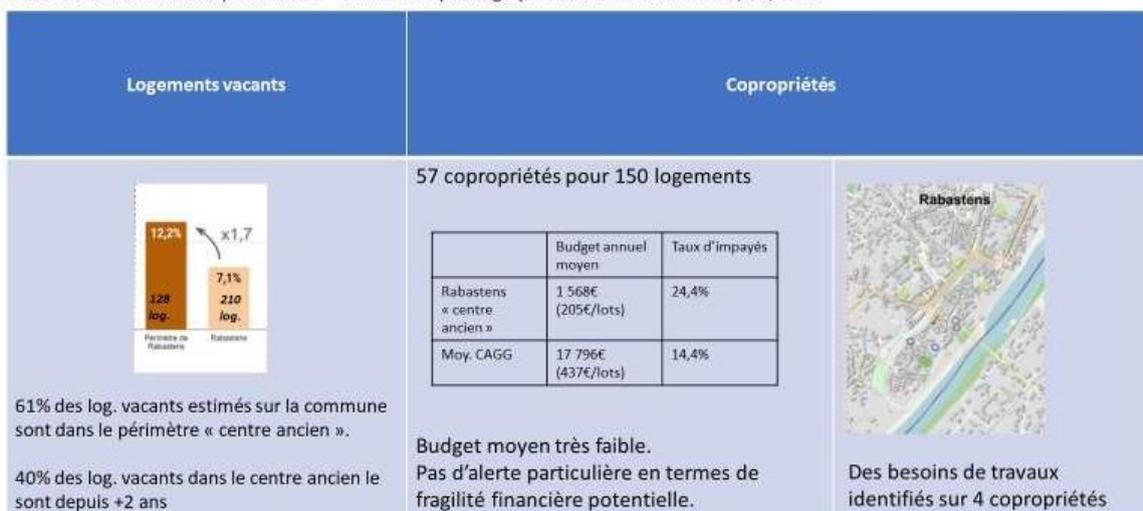
Les points clés du diagnostic OPAH-RU pour Rabastens

Source : étude Urbanis pour CAGG - comité de pilotage partenarial OPAH-RU 20/01/2023



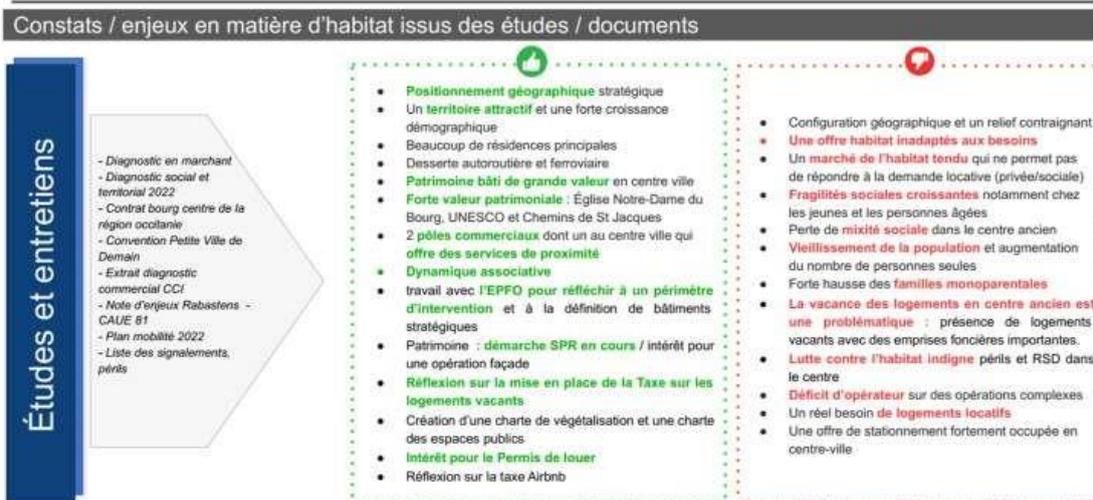
Les points clés du diagnostic OPAH-RU pour Rabastens

Source : étude Urbanis pour CAGG - comité de pilotage partenarial OPAH-RU 20/01/2023



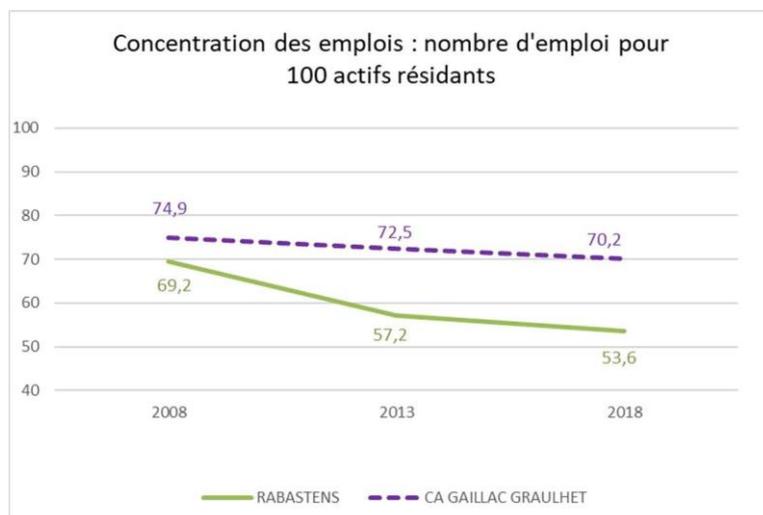
Les points clés du diagnostic OPAH-RU pour Rabastens

Source : étude Urbanis pour CAGG - comité de pilotage partenarial OPAH-RU 20/01/2023

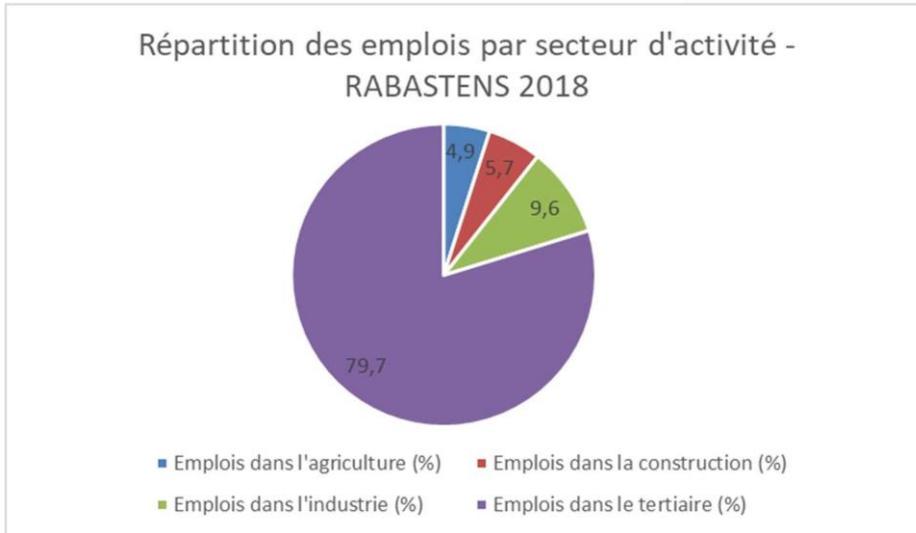


3. Attractivité économique

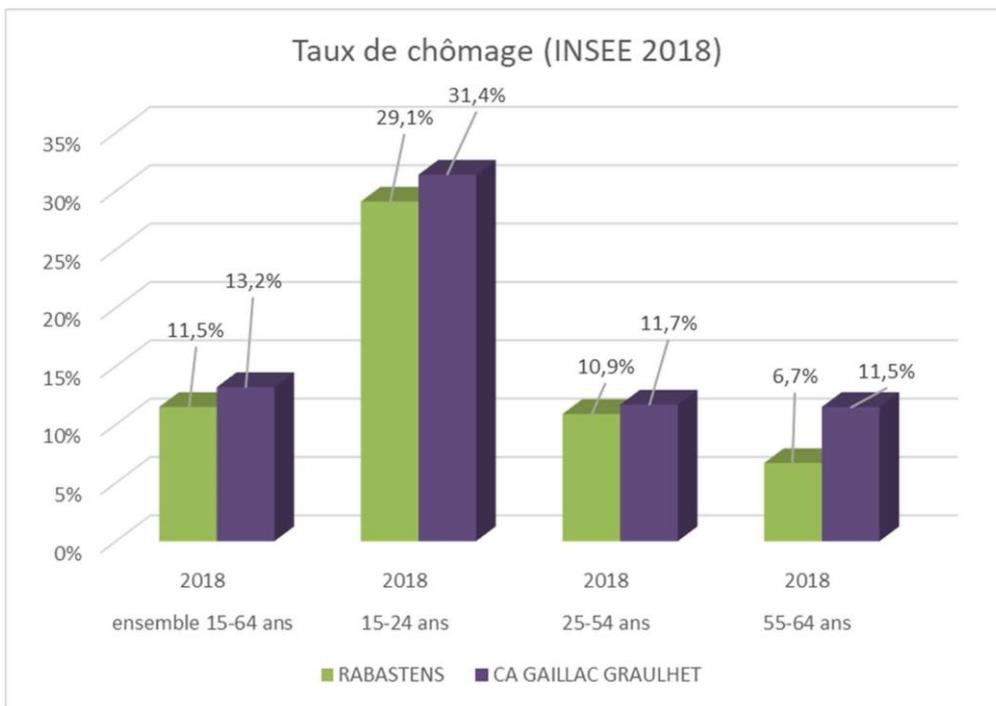
La commune de Rabastens concentre 9% des établissements implantés sur la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet. Le territoire est relativement dépendant des zones d'emploi extérieurs, notamment les aires urbaines toulousaine et albigeoise. Cette dépendance s'illustre par la baisse constante depuis 2008 du nombre d'emploi sur la commune rapporté aux nombres d'actifs résidents sur la commune.



La très grande majorité des établissements implantés sur la commune ont moins de 10 salariés (98.3%), et la plupart des emplois sont affiliés à l'économie tertiaire.



Concernant le taux de chômage sur la commune, il s'établit en 2018 à 11.5%, en deçà du taux de chômage moyen sur l'agglomération (13.2%).



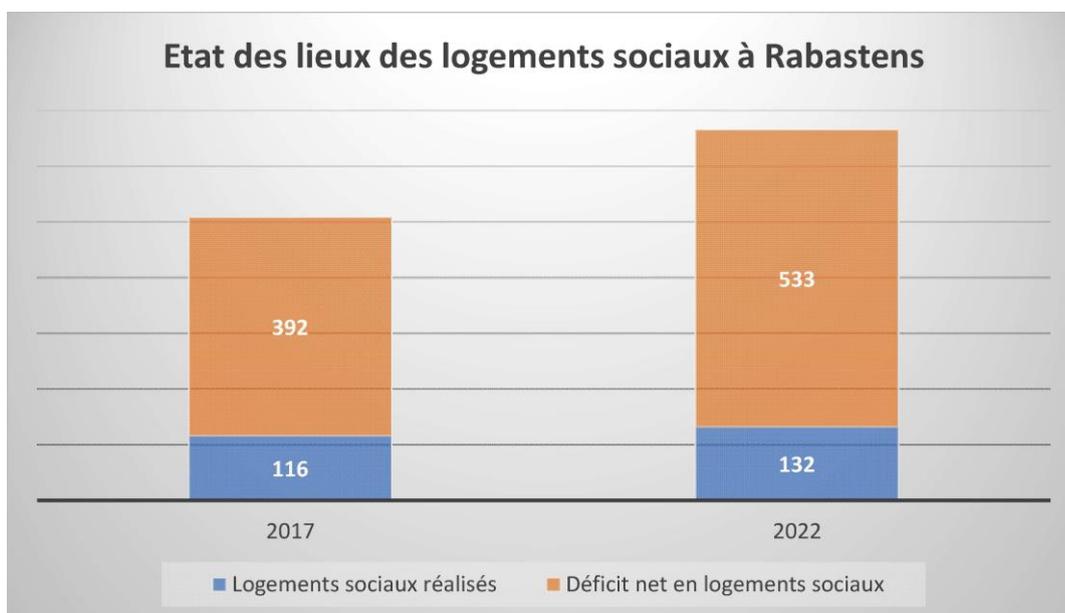
4. Synthèse du diagnostic territorial en matière de besoin en logements sociaux

La commune de Rabastens connaît une croissance démographique importante depuis plusieurs années, et un déficit d'emploi sur site impliquant une dépendance relativement forte aux zones d'emploi extérieures. Au 01/01/2022, sur la commune de Rabastens, 4.9% des résidences principales sont des logements sociaux.

Partie 2 : Points de repères sur le logement social

2.1 Evolution du taux de logement social et du parc de résidences principales

| Année | 01/01/2017 | 01/01/2022 |
|--|------------|------------|
| Taux de tension à l'échelle de l'agglomération | 3.4 | 4.3 |
| Objectifs Solidarité Renouvellement Urbain | 20% | 25% |
| Nombre de logements sociaux | 116 | 132 |
| Nombre de résidences principales | 2 543 | 2661 |
| Part de logements sociaux (%) | 4,56% | 4,96% |
| Déficit net | 392 | 533 |



Entre 2017 et 2022, la commune de Rabastens, nouvellement entrante dans le dispositif SRU a été exemptée de ces obligations.

Parmi l'ensemble des habitations principales créées entre 2017 et 2022, seulement 7% étaient des logements conventionnés. Au vu des leviers d'action qui vont être mobilisés à l'issue de ce contrat, la production de logements sociaux prendra une part sensiblement plus importante dans la construction de résidences principales. Ainsi, la commune de Rabastens compte rattraper son déficit de logements sociaux, accentué par des obligations SRU 25% (obligations fixées à 20% en 2017).

2.2 Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

A ce jour, la commune de Rabastens compte un faible nombre de logements sociaux parmi l'ensemble des résidences principales.

Bien que ce parc soit majoritairement constitué de logements de taille moyenne (T3 et T4), les bailleurs et la commune ont bien saisi les enjeux autour de la diversification de la typologie de logements, avec un resserrement des ménages (nécessité de logements en T2). Cependant, une demande conséquente émane de familles nombreuses, nécessitant des très grandes typologies (T5 et plus), qui sont en déficit sur le territoire.

Cette diversification des types de logements permettra de combler un certain nombre de demandes n'ayant pas fait l'objet d'attribution, sur des périodes supérieures à 1 an. Cela permettra donc une diminution de la tension locative globale sur l'EPCI.

Les nouveaux demandeurs de logements sociaux possèdent des profils divers, qui doivent être pris en compte dans la programmation de logements sociaux. Ce Contrat de Mixité Sociale constitue une première étape dans la définition des besoins des nouveaux demandeurs. Il marquera ainsi le renforcement d'une politique volontariste entre la commune et l'EPCI, formalisés dans la partie 3 du présent CMS. Ces efforts permettront notamment de diminuer le taux de tension de la demande locative et favoriser l'accès au logement des publics demandeurs (temps d'attente réduit).

Parmi les nouveaux demandeurs ressortent les profils suivants :

- jeunes en début de parcours résidentiel ;
- personnes âgées ;
- familles monoparentales ;
- personnes seules en difficultés financières et sociales.

On remarque, dans les tendances actuelles, un resserrement de la taille des ménages, c'est pourquoi il s'agira d'être en mesure de produire suffisamment de logements sociaux et très sociaux de petite taille, accessibles aux personnes âgées et handicapées et très performants d'un point de vue énergétique. Il est également essentiel de développer du logement social accompagné (PLAI adapté), tel qu'exigé par l'Etat, afin d'accompagner au mieux les ménages en difficulté résidentielle, économique et sociale.

2.3 Objectifs pour la période 2023-2025

En signant un contrat de mixité sociale, la commune de Rabastens entend :

- Répondre en priorité aux besoins des habitants de Rabastens (tension forte sur la demande de logements conventionnés) mais également aux besoins des habitants des communes limitrophes.
- S'engager dans une dynamique de rattrapage dans la création de logements sociaux (constructions et réhabilitations) en raison du retard pris.

La conclusion d'un Contrat de Mixité Sociale permet aussi de préparer la prochaine période triennale (2026-2028) pour laquelle un objectif de production de logements sera également fixé et des pénalités potentiellement appliquées si cet objectif n'est pas atteint. Certaines

dépenses engagées par la commune dès 2024 pourront venir en déduction des pénalités potentiellement applicable dès 2026.

En application des objectifs de mixité sociale, la commune de Rabastens se fixe pour objectif prévisionnel la réalisation, a minima, de 79 logements sur la période 2023-2025. Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 24 logements PLAI et un maximum de 24 logements en PLS ou assimilés.

Pour atteindre cet objectif triennal de production de logements sociaux, la commune s'engage à mettre en œuvre le plan d'action sur la base des volets présentés ci-dessous.

Partie 3 : Les outils existants et les projets pour la période 2023-2025

3.1. Inventaire des programmes immobiliers en cours ou programmés

Projets en cours

Une opération de 26 logements est en cours de réalisation, chemin de la Briquetterie, soit 11 Prêt Locatif Aidé d'Intégration et 15 Prêt Locatif à Usage Social, avec une typologie de 6 T3 et 20 T4. La fin des travaux est prévue pour la période triennale 2023-2025.

Par ailleurs, la commune mène actuellement la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), engagée le 22 octobre 2021, par arrêté de Monsieur Le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Cette procédure d'évolution du PLU porte notamment sur la modification des zones à urbaniser (AU) afin de maîtriser les opérations d'aménagement de la commune, en particulier sur le secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation de la Dressière, en créant de la mixité sociale/fonctionnelle favorisant une dynamique de production de logements sociaux.

Projet à venir/à l'étude

Sur cette OAP, la commune est en cours de réflexion pour l'aménagement du foncier communal, afin de répondre aux besoins en logements et assurer une mixité sociale : création logements sociaux, mixité sociale et fonctionnelle permettant de créer une dynamique de quartier, garantir la qualité du cadre de vie des futurs habitants, intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager, intégrer la notion de développement durable dans la conception (conditions de desserte, gestion du stationnement, espaces communs dits de respirations, la gestion des eaux pluviales, l'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement), développer une offre à destination des séniors.

| PC | Nom | Situation | Date dépôt | Autorisation | Nb de log. Sociaux prévus | Typologie | Parcelles | Propriété |
|-------------|--------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------|
| PC 21 T0056 | Domaines des Lilas | Chemin de la briquetterie | 22/12/21 | 21/04/22 DOC 21/09/22 | 26 maisons individuelles | 6 en T3 20 en T4 | AO 428 AO 430 | Privée |
| - | - | OAP La Dressière | Pas de projet déposé | | 60 aine | T2/T3/T4 | AC 0020 AC 0021 | Communale |

La réalisation de ces deux projets impliquerait la création de 86 logements sociaux supplémentaires sur la commune. Par ailleurs, des projets sont en réflexion sur les secteurs suivants :

- Ancienne usine de compteurs électriques (9 rue des pérelles) : portage privé
- Hôtel de la Serna et Pré Vert : identifiés comme bien intéressant dans le cadre de la convention avec l'EPFO
- Hôtel de Toulza et presbytère : portage communal, projet de réhabilitation de l'ensemble à construire

A cela s'ajoutent les éventuels projets de réhabilitation de logements, conventionnés dans le cadre de l'Anah.

3.2. Volet habitat – le plan d'action du PLH 2020-2025

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025

Le Programme Local de l'Habitat approuvé le 16 décembre 2019 établit un plan d'action ambitieux pour encourager la production de logements sociaux et le développement de nouvelles offres adaptées aux besoins de la population (jeunes, publics défavorisés, personnes âgées, etc.). Pour ce faire, le document est assorti d'un panel d'outils incitatifs pour les bailleurs sociaux et les communes.

Le règlement d'intervention pour le financement de logements locatifs sociaux de la Communauté d'agglomération est un outil central pour le développement d'opérations à vocation sociale sur les communes SRU. Celui-ci a pour vocation d'être poursuivi et souhaite favoriser l'investissement des opérateurs sur des opérations neuves et de réhabilitation.

Le règlement d'intervention intercommunal pour l'octroi de garanties d'emprunt adopté le 2 mars 2020, est un levier essentiel pour les opérations de logements locatifs sociaux publics. Il permet aux bailleurs d'éviter la mobilisation de garanties payantes, ce qui favorise l'émergence des projets en réduisant leurs coûts et par conséquent le montant des loyers.

Un autre objectif majeur est de favoriser la dynamique de mixité sociale à travers une Convention Intercommunale d'Attribution, en vue de la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (courant 2024). Cette instance permettra de favoriser et fluidifier l'attribution de logements très sociaux pour les publics prioritaires, en situation de grande précarité économique et sociale.

Conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet s'est donnée pour objectif de lancer une étude de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale à destination des gens du voyage sédentarisés. Ce

diagnostic social permettra d'identifier les familles concernées qui vivent dans des situations d'habitat précaire.

La réhabilitation de l'habitat en centres-anciens

En septembre 2022, la Communauté d'Agglomération a lancé une étude pré-opérationnelle pour vérifier l'opportunité de mener une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat communautaire et une OPAH de renouvellement urbain sur les communes urbaines de Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens. Cette étude qui se déroulera jusqu'au second semestre 2023 se décompose en plusieurs phases. Pour répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic, le programme d'actions du futur dispositif opérationnel s'est finalisé au mois de juin 2023.

Aussi, dans le cadre de cette étude, il est envisagé la réalisation d'une étude de faisabilité sur chaque commune SRU. L'objectif est d'intervenir sur une opération complexe de restauration immobilière et ainsi produire des logements réhabilités ou neufs, adaptés aux besoins des habitants et du territoire. Ces études devront esquisser un projet d'aménagement en fin d'opération selon plusieurs scénarios et selon plusieurs porteurs de projet, comprenant la création de logements locatifs sociaux.

En parallèle, la Communauté d'Agglomération souhaite être proactive dans le maintien des logements conventionnés de l'ANAH. C'est un enjeu pour le territoire dont les élus souhaitent se saisir. Pour cela, une action d'information auprès des propriétaires bailleurs de logements conventionnés du territoire sera menée afin de les encourager à maintenir ou renouveler leur convention. Cette action sera réalisée en collaboration avec l'ANAH/DDT 81 qui réalise l'instruction des demandes et l'ADIL qui apporte conseils techniques et financiers aux investisseurs.

3.3. Volet urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme en cours

Le PLU de Rabastens a été approuvé par délibération du Conseil Municipal, le 29/06/2011 modifié les 06/06/2012, 10/04/2013 et 17/12/2015, mis à jour le 20/04/2018, le 21/10/2021 et le 28 janvier 2022.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (PADD) affirme les principes majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, à savoir :

- Le principe de l'équilibre : entre le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.

- Le principe de la diversité des fonctions urbaines et de mixité : dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi/habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.
- Le principe du respect de l'environnement : passant par une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de circulation automobile, la préservation de l'environnement et des ressources naturelles, des sites paysagers naturels ou urbains.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Rabastens, s'articule autour de trois grands axes de réflexion :

- 1) Structurer, organiser et planifier le développement du parc de logements en favorisant la diversité et la mixité
- 2) Favoriser le maintien des services, équipements, entreprises et commerces de proximité
- 3) Préserver et améliorer le cadre de vie des Rabastinois

Le règlement du PLU actuellement en vigueur sur la commune, impose dans l'ensemble des zones à urbaniser (dites « AU ») : "Toute opération de cinq logements ou plus, ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins de 300m² devra consacrer 20% minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L351-2 du Code de la construction et de l'habitation".

Le PLUi à venir

- **S'appuyer sur les documents d'urbanisme** en cours pour atteindre les objectifs recherchés en mobilisant les outils dédiés :
 - Objectifs du PADD,
 - Emplacements réservés
 - Servitudes de mixité sociale,
 - Opérations d'Aménagement et de Programmation
- **Intégrer les objectifs de production dans le PLUi en cours d'élaboration** en mobilisant des leviers d'action adaptés :
 - Emplacements réservés,
 - Servitudes de mixité sociale,
 - Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
 - Autres

3.4. Volet foncier

Le PLH approuvé le 16 décembre 2019 par le conseil communautaire prévoit, par le biais de l'action 1, de « mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement au service de la conduite opérationnelle des objectifs du PLH ». Cette action s'appuie sur,

Un outil d'identification du foncier stratégique prioritaire :

La communauté d'agglomération a développé une solution cartographique dédiée à la stratégie foncière sur la thématique du logement social.

Elle s'appuie notamment sur le croisement de différentes bases de données : atlas des gisements fonciers, inventaires réalisés par les communes ou la communauté d'agglomération dans le cadre de l'élaboration de l'OPAH-RU, foncier public (plus facilement mobilisable y compris pour de l'immobilier sous utilisé ou à reconvertir), friches recyclables, logements vacants, données des PLU (ER, OAP), périmètres opérationnels ou pré-opérationnels de l'EPF.

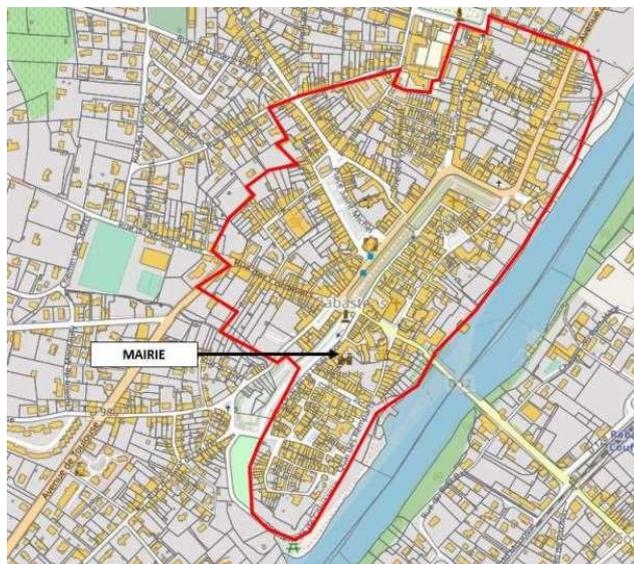
Cet outil permet :

- **Une analyse spatiale de la production de logements sociaux**
- **Une cartographie du foncier stratégique** en matière de LS
- **L'identification de sites prioritaires pour la création de réserves foncières dédiées** à la construction de LLS
- **Un travail d'identification qui sera engagé avec les bailleurs sociaux concernant le foncier d'intérêt** par commune suivant les objectifs des CUS signées avec l'Etat et sur la base d'une cartographie des gisements potentiels.

Le rôle de L'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie

Un contrat de partenariat a été établi le 20 mars 2018, renouvelé en 2023, entre la communauté d'agglomération et l'EPF. Il permet aux communes de bénéficier d'un appui de l'EPF en matière de portage foncier pour des opérations d'aménagement intégrant à minima la production de 25 % de logements sociaux mais aussi de co-financement d'études, de prise en charge de proto-aménagement, de minorations foncières et d'ingénierie.

La commune de Rabastens a validé lors du conseil municipal du 28 mars 2023, une convention pré-opérationnelle de portage foncier auprès de l'EPFO pour 2023-2028.



La commune et l'EPCI confient dans le cadre de cette convention à l'EPFO une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « centre-ville » en vue de réaliser des opérations d'aménagement afin de renforcer l'attractivité du centre-ville de Rabastens par la création, notamment d'au moins 25% de logements sociaux. Les opérations d'aménagement mixtes permettront de réinvestir du foncier comprenant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des logements aux étages.

L'atlas des gisements fonciers potentiels (volet habitat) :

Issu du diagnostic foncier réalisé en 2019 et 2020 par l'EPF, l'atlas foncier est un référentiel des espaces potentiellement constructibles au sein des zones U et AU du PLU avec notamment une présentation « hiérarchisée » de ces espaces en fonction de différents critères (situation par rapport au centre bourg, présence de lignes de transport en commun...)

Le cas échéant l'inventaire du foncier déjà identifié par la commune.

Un outil de veille foncière active pour optimiser l'usage du DPU

La Communauté d'agglomération propose de mettre en œuvre d'un outil de veille active sur les DIA développé par ses services, sur un périmètre d'intervention stratégique à définir (périmètre des conventions EPF, périmètre OPAH RU) pour générer des opportunités foncières et obtenir des données sur le marché (dynamique, prix...).

La commune s'engage à enregistrer dans le logiciel ad hoc (webgeo DIA) les DIA déposées en mairie dans les meilleurs délais.

Un périmètre de DPU est institué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU de la commune.

Un périmètre de DPU renforcé sera mis en place le cas échéant pour élargir le champ d'action quant au type de biens préemptables.

Une création de ZAD pourra être envisagée pour geler les prix et limiter les effets de la spéculation.

Fiscalité :

Des réflexions sont engagées pour :

- majorer la taxe d'aménagement sur certaines zones du PLU afin d'orienter la production de logements sociaux sur les secteurs stratégiques
- la mise en place d'une taxe sur les logements vacants pour favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché de logements conventionnés.
- la possibilité de céder de terrains communaux en moins-value afin de favoriser l'équilibre économique des opérations

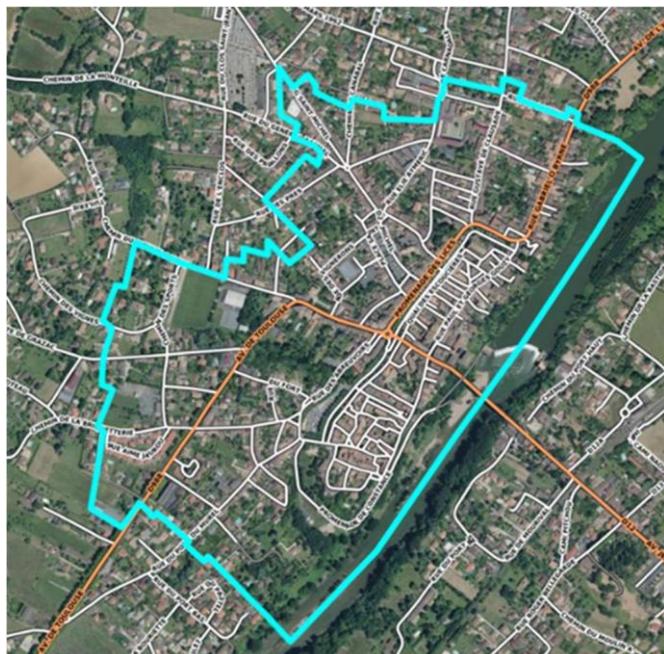
3.5. Volet opérationnel

La commune de Rabastens s'est engagée dans le programme Petites Villes de Demain en 2021, la convention cadre 2023-2026 ayant été validée en conseil municipal du 11 avril 2023.

La première des 3 orientations stratégiques retenues pour ce programme porte sur le réinvestissement des centres-villes par une mobilisation des partenaires et des propriétaires de bâtiments pour réhabiliter et redonner un usage aux locaux aujourd'hui dégradés, vacants ou impropres à leurs destinations. La création et/ou la réhabilitation de logements dans les centres-villes participe à l'amélioration des conditions de vie des habitants et à la lutte contre l'artificialisation des sols.

Le programme d'action PVD ainsi que l'OPAH-RU en cours de définition permettront d'appuyer la dynamique de réhabilitation du bâti ancien en conjuguant l'intervention publique directe et la mobilisation du privé, en articulant dispositif incitatif d'accompagnement des ménages à la rénovation de leurs logements, intervention à l'immeuble ou à l'îlot lorsque la dégradation est concentrée sur un secteur à enjeux, et actions coercitives en complément si nécessaire. Une action spécifique sur la création de logement sociaux est inclus dans le programme d'action.

Projet de périmètre ORT Rabastens



3.6. Evaluation et suivi du contrat

Modalités d'évaluation et de suivi

Un comité de suivi composé des représentants de l'Etat, de la Commune et de la Communauté d'agglomération se réunit une fois par an pour s'assurer de la mise en œuvre du contrat et de l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés sur la période triennale (revue de projets, actualisation des données relatives aux opérations programmées).

L'Etat transmet à la commune un bilan SRU au 1^{er} janvier des agréments et conventionnements attribués l'année précédente qui permettra de connaître la situation de la commune au regard des objectifs triennaux établis.

La commune informe l'Etat, lors des bilans annuels, des actions entreprises concernant les différents volets du présent contrat.

Le comité de suivi se réunit une fois l'actualisation des documents susvisés effectuée, donc à la fin du 1^{er} trimestre de chaque année.

Animation de la démarche :

La communauté d'agglomération est chargée de l'animation de la démarche. Elle organise les réunions du comité de suivi, coordonne le partenariat EPF-communes-agglomération, accompagne les communes en phase opérationnelle, etc. La communauté d'agglomération organise durant le 1^{er} semestre 2023 un cycle de sensibilisation des élus du territoire aux

enjeux et outils opérationnels de maîtrise foncière pour les aider à mettre en place un plan d'action stratégique notamment afin d'atteindre les objectifs de mixité sociale fixés. Sera également proposé, un accompagnement à l'approche stratégique de l'aménagement urbain par la Communauté d'agglomération.

Un groupe de travail réunissant les techniciens des communes SRU et de la communauté d'agglomération, dont la mission principale sera de suivre les projets identifiés, se réunira de manière récurrente.

3.7. Formalités administratives

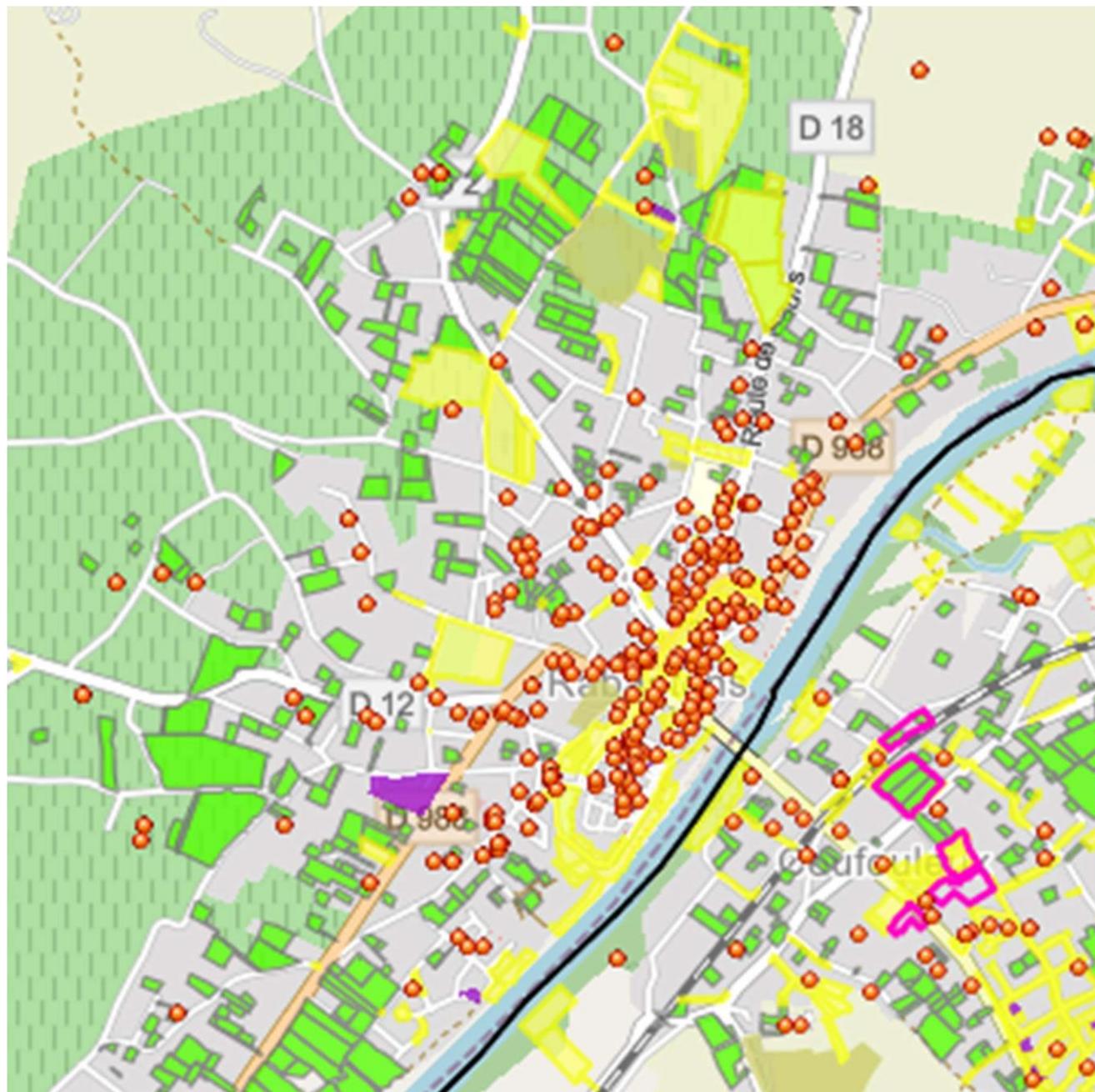
Durée du contrat : le présent contrat de mixité sociale est conclu pour une durée de 3 ans,

Le présent contrat de mixité sociale sera annexé au programme local de l'habitat, après délibération du conseil de communauté.

Les co-signataires du contrat de mixité sociale s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires sur l'ensemble des champs de leur compétence, afin de mener les actions et les engagements indiqués dans l'annexe.

Annexe 1 :

Cartographie du foncier stratégique en matière de LLS



Couches/Cartes :

- Propriétés publiques par entité,
- Programmes en cours (sont comptabilisés : Terrains familiaux locatifs + bail réel solidaire + logements foyers ...)

- Identifier avec les communes le foncier qui pourrait faire l'objet d'opérations de LLS et notamment d'une présentation aux bailleurs sociaux pour prioriser les actions de mobilisation (maitrise) du foncier.
- Potentiel de densification (cf. atlas foncier et diag AUAT)
- Périmètres DPU/ZAD
- Zonage U AU + ER + périmètres SUP ou OAP dédiées au LLS
- Périmètres conventions EPF
- Périmètre OPAH RU une fois arrêté
- Logements vacants
- Friches
- Périmètres conventions EPF

Le recouplement de ces données par le service SIG de la CA permettra d'identifier le foncier stratégique en matière de production de logements sociaux et de créer des périmètres dans lesquels les communes et la CA pourront déployer le cas échéant un système de veille active sur les DIA.

Annexe 2 au contrat de mixité sociale

Nombre de LS manquants
Objectif quantitatif de

Envoyé en préfecture le 30/01/2024
Reçu en préfecture le 30/01/2024
Publié le 30/01/2024
ID : 081-200066124-20240118-05_2024-DE



1. Projet de LS identifiés sur la période triennale 2023-2025 :

| Nom de l'opération | OAP la Dressière | Hôtel de Toulza | Pré Vert | Impasse de la Castagne | |
|--|---|--|---|---|--|
| Adresse | Avenue de la Croix Blanche | Rue Gouzy | 54 promenade des Lices | Impasse de la Castagne | |
| Références cadastrales | AC0020 et AC0021 | F888 | F769 | F996 | |
| Maître d'ouvrage de l'opération / Bailleur | En cours de définition | Tarn Habitat | A définir | A définir | |
| Nombre de logements projetés | 87 | En fonction de l'étude – potentiellement 4 | Environ 216m ² | Environ 334m ² - 50m ² de local commercial | |
| Nombre de LS projetés | 79 | 4 | 4 | 4 | |
| Type des LS (PLAI/PLUS/PLS ou assimilés, PSLA/BRS) | 24 PLAI 39 PLUS 16 PLS | | | | |
| Année de financement prévisionnelle | 2024 | 2025 | 2025 | 2025 | |
| Actions à mener pour lever les difficultés éventuelles | Modification n°3 du PLU (T1 2024) | Etude de faisabilité par Tarn Habitat prévue en 2024 (dont coût des travaux sur le bâtiment). | Acquisition du bien (mandat donné à l'EPFO à l'été 2023), définition d'un projet de sortie et détermination d'un repreneur. | Acquisition du bien (mandat donné à l'EPFO à l'été 2023), définition d'un projet de sortie et détermination d'un repreneur. | |
| Observations | Vente du terrain par la commune prévue au T1 2024 | Selon conclusions de l'étude Bail emphytéotique en cours de négociations entre la commune et Tarn Habitat. | | Sous procédure de mise en sécurité. | |

3. Action et engagements des co-signataires du CMS:

| Volet | Objectifs | Pilote | Services associés | Action/Engagement (Acteur) | Échéance |
|--------------------------|---|----------------------|-------------------|--|--------------------------------|
| Foncier | <i>Identifier des gisements fonciers</i> | CAGG | | Référentiel friches | En cours / livraison déc. 2024 |
| | | Commune de Rabastens | | Recenser du foncier communal ou privé mobilisable / mutable | 2023-2025 |
| | <i>Mobiliser le foncier identifié</i> | CAGG / Commune | | Mise en place d'un outil de veille foncière active (suivi des DIA) et mobilisation DPU | 2024-2025 |
| | | CAGG / commune | EPF Occitanie | Mobilisation de l'EPFO : signature de conventions de portage foncier 2023-2028 sur secteur « centre-ville » | 2023 |
| Urbanisme et Aménagement | Mobiliser les règlements d'urbanisme | CAGG | Communes, DDT | Elaboration du PLUi : identification des outils nécessaires à la production de LLS (OAP, emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, ratios de LLS...) | 2028 |
| | | Commune de Rabastens | | A minima application du PLU : assurer le ratio minimal de 20% de LLS dans toutes les opérations de 5 logements ou plus ou générant une surface de plancher affecté au logement d'au moins 300 m ² . Modification du PLU : <ul style="list-style-type: none"> - Changement de destination d'un foncier AUx en entrée de ville Est pour permettre la création de LLS - Modification du seuil pour monter l'objectif à au moins 25% ou 30% de LLS | 2025 |
| | Identification en besoins en infrastructure et structure | Commune de Rabastens | | Assurer l'aménagement et la réalisation des infrastructures nécessaire à l'opération Dressière | 2024-2025 |
| | Produire du logement social dans le tissu existant : mise en œuvre des OPAH à partir du 1 ^{er} semestre 2024 | CAGG | | Mobiliser le parc privé via le conventionnement de logements de bailleurs privés (objectif de 100 logements conventionnés sur 5 ans sur les 4 communes OPAH-RU) Pour Rabastens : estimation de 8 logements conventionnés sur parc privé entre 2024 et 2025. | A partir 2024 |

Envoyé en préfecture le 30/01/2024

Reçu en préfecture le 30/01/2024

Publié le 30/01/2024

ID : 081-200066124-20240118-05_2024-DE



| | | | | |
|---|------------------------------|-------------------|---|---|
| | CAGG Commune de Rabastens | | Assurer la part de financement aux propriétaires bailleurs prévue dans les conventions d'OPAH en contrepartie du conventionnement des logements | A partir 2024 |
| | CAGG | Communes | Sur le volet Renouvellement urbain de l'OPAH-RU : Assurer le pilotage des études de faisabilité RHI-THIRORI, mettre en œuvre les opérations de recyclage foncier et favoriser la production de LLS dans ces opérations. | A partir septembre 2023 |
| | CAGG Communes | Bailleurs sociaux | Piloter une réunion annuelle avec les bailleurs sociaux et les 4 communes concernées afin de partager une stratégie de production et obtenir une programmation annuelle. Assurer un lien régulier entre CAGG, communes et bailleurs sociaux pour la mise à jour et l'avancement de la programmation. | En continu Mise en place réunion annuelle bailleurs/c ommunes SRU : 2024 |
| | Commune de Rabastens | | Promouvoir les OAP incluant des taux de LLS à construire auprès des bailleurs sociaux. | A partir de 2024 |
| Soutenir financièrement les opérations de production de logements sociaux | CAGG | | Participer au financement des opérations de production de LLS et de LLS communal via les subventions prévues aux règlements d'intervention | En continu |
| | CAGG | | Garantir les emprunts des bailleurs sociaux et organismes agréés pour la production de LLS | En continu |
| | Commune de Rabastens | | Participer au financement des opérations de production de LLS et de LLS communal via les subventions prévues aux règlements d'intervention (définition dans le cadre des abondements de la commune à la mise en œuvre de l'OPAH RU). | BP 2024 |

4. Engagements financiers des co-signataires du CMS :

- L'**Etat** s'engage à délivrer prioritairement les agréments des logements appartenant aux programmes identifiés dans le présent contrat de mixité sociale (paragraphe 1 de la présente annexe) selon les règles annuelles de financement en vigueur validées par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) sous réserve de l'éligibilité aux financements desdits logements.

La **Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet** s'engage à accompagner financièrement les programmes identifiés dans le présent contrat de mixité sociale (paragraphe 1 de la présente annexe) selon les règlements d'aides en vigueur, et notamment les règlements suivants :

- Règlement d'intervention pour l'aide à la production de logements locatifs sociaux (délibérations du conseil de communauté du 10/07/2023) ;
 - Règlement d'intervention pour l'aide à la production de logements locatifs communaux (délibérations du conseil de communauté du 10/07/2023) ;
 - Règlement d'intervention pour l'octroi de garanties d'emprunt pour les opérations de logements locatifs sociaux publics (délibération du Conseil communautaire du 02/03/2020 – en cours de révision)
 - Règlement d'aide aux propriétaires privés dans le cadre de l'OPAH-RU et OPAH-DC en contrepartie du conventionnement ANAH (règlement à venir – adoption prévisionnelle en mars 2024)
- La **commune de Rabastens** s'engage à la mise en place de :
 - Financements de structures et infrastructures publics nécessaires aux opérations d'aménagement
 - Cofinancement de l'étude Tarn Habitat sur hôtel de Toulza en 2024
 - Moins-value foncière appliquée au prix de vente du terrain de la Dressière (-70 000€)
 - Subventions communales dans le cadre de l'OPAH RU (à inclure au budget annuel de la commune, règlement d'intervention à définir au T1 2024)