Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

EXTRAIT
Registre des délibérations du conseil municipal

SEANCE DU 20 MARS 2024

Délibération n° 2024/030

OBJET : **Contrat de Mixité Sociale - Période 2023-2025**		
Date de convocation : **14 mars 2024**		Nombre de conseillers en exercice : **33**
Présents : **29**	Votants : **33**	Date d'affichage ou notification : **27 mars 2024**

L'an **2024, le 20 mars** à **18 heures 30**, le conseil municipal de GRAULHET, légalement convoqué, s'est réuni en session **ordinaire** à l'hôtel-de-ville sous la présidence de **M. Blaise AZNAR**, Maire.

Conformément à la loi n° 96-142 du 21 février 1996 et selon les dispositions de l'article L.2121-18 du Code général des collectivités territoriales, la séance a été publique.

Étaient présents : 29
M. AZNAR Blaise - Mme LAVIT Michelle - Mme KAOUANE Louisa - Mme LEPINAY Marie-Christine - M. MIRALES Marc - Mme BOUTIN Mireille - M. HERRET Nicolas - Mme SENAT-SOLOFRIZZO Marie-Paule - M. SERIN Christian - M. ORTEGA Fernand - Mme BELOU Florence - M. BATAOUI Kamel - Mme DA COSTA Céu - M. BLESS Mathieu - Mme OISEAU Christelle - Mme FITA Claire - M. SCUGLIA Domenico - M. HABERMEYER Olivier Bernard - Mme LAFAGE Chantal - M. DURAND Eric - M. CALMETTES Patrick - M. TERRASSIE Vincent - Mme MALAURE Françoise - M. POSER Nicolas - Mme DOS SANTOS FERRAO Emilia - Mme BUNEL Sylvie - M. BACOU Julien - Mme PINEL Vanessa - M. ANDRIEU René.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents avec pouvoir : 4
M. MEHDI Saïd (pouvoir KAOUANE Louisa) - M. GRAU Jean-Michel (pouvoir BELOU Florence) - Mme BORDES Mélanie (pouvoir BATAOUI Kamel) - Mme CHAFFARD Anaïs (pouvoir SERIN Christian)

Absents sans pouvoir : Néant.

ADOPTÉ A LA MAJORITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Mme LAFAGE Chantal a été élue secrétaire.

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

La Ville de Graulhet est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et doit atteindre le ratio de 25% de logements locatifs sociaux (LLS).

Le Contrat de Mixité Sociale constitue un cadre d'engagement de moyens, permettant à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage fixés à 15% du déficit en logements sociaux, pour la période triennale 2023-2025. Il est conclu entre la commune de Graulhet, la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet et l'Etat pour une durée de 3 ans (2023-2025).

Cette démarche partenariale a pour objectif de s'approcher des 25% de logements sociaux attendus et de s'assurer que tous les outils juridiques, financiers et opérationnels envisageables sont déployés afin de combler le déficit entre l'offre et la demande de LLS. Ce document de programmation identifie les leviers d'action et les outils à développer pour produire du logement social, en levant d'éventuels obstacles à la réalisation de projets.

Le Contrat de Mixité Social a été validé pour les services de la Préfecture et de la Communauté d'Agglomération.

Chaque signataire s'engage à mettre en œuvre sur le territoire de la commune, les moyens financiers et réglementaires nécessaires à la production de logements conventionnés, pour résorber le déficit de logements sociaux.

Il est proposé au Conseil municipal :

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu l'article L. 302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la « Solidarité et au Renouvellement Urbain »,

Vu la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la « Mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social »,

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à « L'égalité et la citoyenneté »,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 pour « L'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » dite loi ELAN,

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

Vu la convention signée avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie en date du 14 avril 2021 et son avenant n°1 en date du 20 janvier 2022,

Considérant la demande de Monsieur le Préfet du Tarn à conclure les Contrats de Mixité Sociale au 30 juin 2023,

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

DÉCIDE

- D'APPROUVER les engagements et le plan d'action du Contrat de Mixité Sociale pour la période de 2023-2025 de la commune de Graulhet, ci-annexé.

- DE DONNER pouvoir au Maire pour l'exécution de la présente délibération et engager la commune.

Pour extrait conforme,

LE MAIRE : **Blaise AZNAR**

Le secrétaire de séance : **Chantal LAFAGE**

« La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulouse – sis 68, rue Raymond IV BP 7007 – 31068 Toulouse Cédex 07 – dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication.
Le Tribunal administratif pourra être saisi par courrier ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : http://www.telerecours.fr »

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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 1ere 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 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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.

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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.

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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 déclanchement de la

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

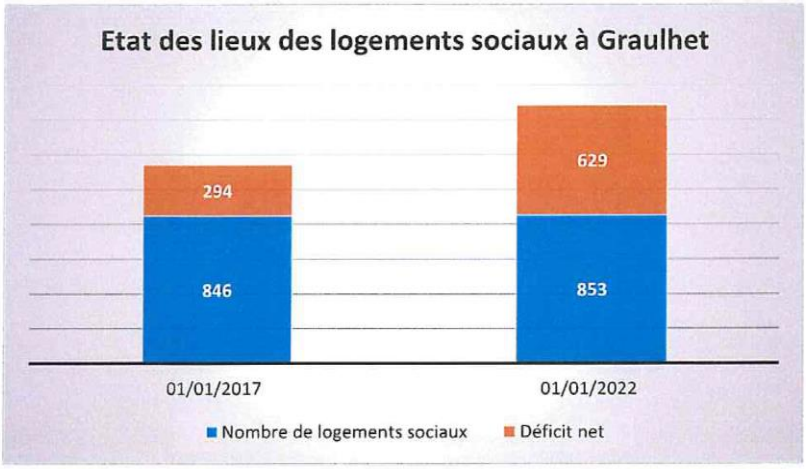
servitude de mixite sociale à partir des programmes de 10 logements ou plus avec un ratio de 20% des logements en nombre de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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 obligation. 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).

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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

Au 1er 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 maitrisée 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

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

- 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				

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

- 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.

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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,

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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 mixite 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)

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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 Aéropole 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

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

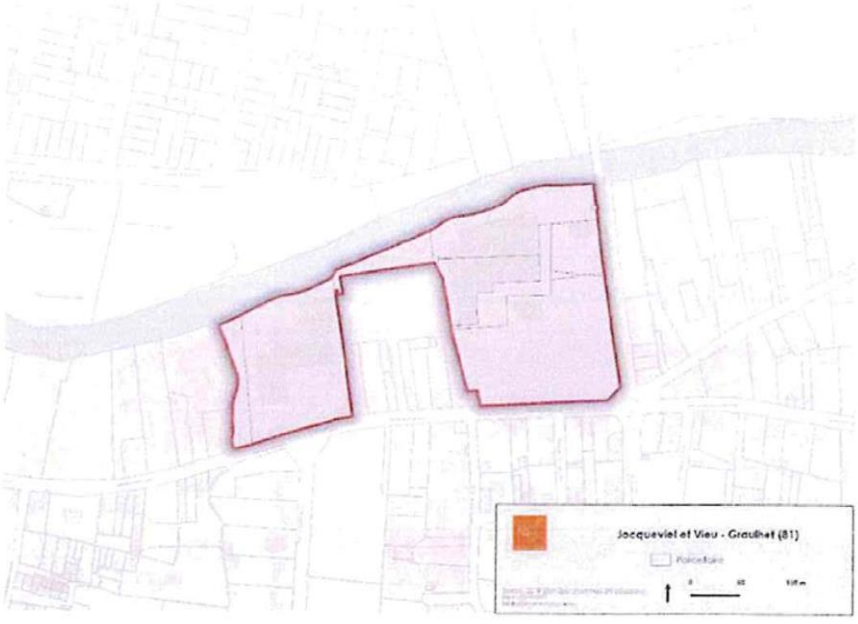
matière de portage foncier pour des opérations d'aménagement intégrant à minima la production de 25 % de logements sociaux mais aussi de co-financement d'études, de prise en charge de proto-aménagement, de minorations foncières et d'ingénierie.

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 maitrise foncière mise en place à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Une convention pour une durée de huit ans, a été signé 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 compose 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

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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 envisage 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

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

- 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 1er 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.

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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 1er janvier des agréments et conventionnements attribués l'année précédente qui permettra de connaitre 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 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 maitrise 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.

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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.

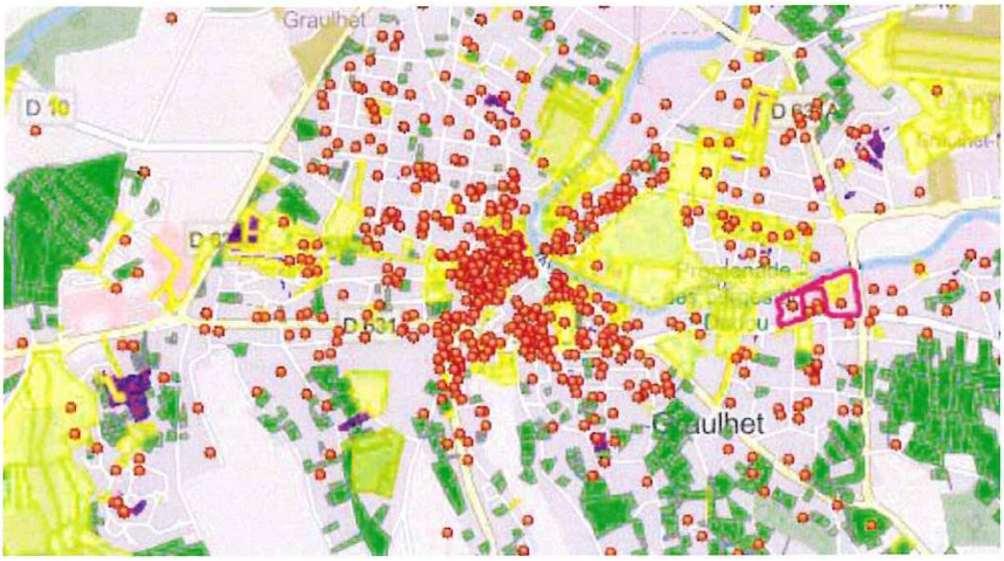
Les co-signataires du contrat de mixité sociale s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires sur l'ensemble des champs de leur compétence, afin de mener les actions et les engagements indiqués dans l'es annexes.

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

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-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 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Graulhet

Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION
entre vignoble et bastides

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

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

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

Volet	Objectifs (exemples)	Pilote	Services associés	Action/Engagement (Acteur)	Échéance
Foncier	*Identifier des gisements fonciers*	CAGG		Référentiel friches	En cours / livraison déc. 2024
		Commune de Graulhet		Recenser du foncier communal ou privé mobilisable / mutable Définir les périmètres du foncier	
	Mobiliser le foncier identifié	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	

Envoyé en préfecture le 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-DE

	Produire du logement social dans le tissu existant : mise en œuvre des OPAH à partir du 1er 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/communes 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 26/03/2024
Reçu en préfecture le 26/03/2024
Publié le 26/03/2024
ID : 081-218101053-20240326-2024_030-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 ;
  - Recenser et mobiliser le foncier identifié pour la production des logements sociaux ;
  - Financer les infrastructures publiques nécessaires à l'accueil des opérations d'aménagement.