

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	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	13
Le Programme Local de l’Habitat 2020-2025	13
3.3. Volet urbanisme	15
Le PLU en cours	15
Le PLUi à venir	16
3.4. Volet foncier	16
Le rôle de L’Etablissement Public Foncier (EPF) d’Occitanie	17
Un outil de veille foncière active pour optimiser l’usage du DPU	17
Un outil d’identification du foncier stratégique prioritaire :	17
3.5. Volet opérationnel	18
Périmètre ORT Lisle-sur-Tarn	19
3.6. Evaluation et suivi du contrat	19
Modalités d’évaluation et de suivi	19
Animation de la démarche :	20
3.7. Formalités administratives	20

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 1ère 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

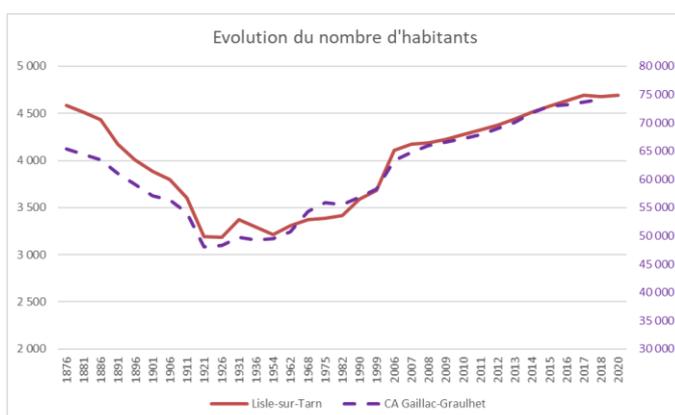
La commune de Lisle-sur-Tarn (4 682 habitants, INSEE 2018) est bordée par la rivière du Tarn côté sud-est, tandis qu'au nord la forêt de Sivens ouvre le secteur boisé des coteaux. Sa superficie totale de 8 656 hectares classe la commune 2ème de l'agglomération (après Castelnau-de-Montmiral) et 7ème à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



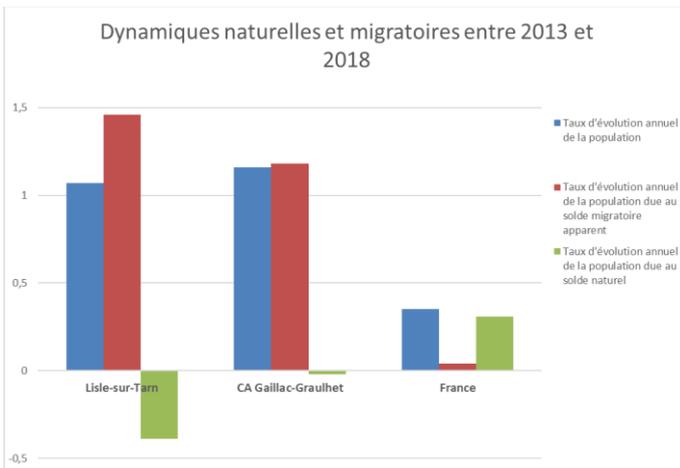
A mi-chemin entre Toulouse et Albi, Lisle-sur-Tarn bénéficie d'un accès autoroutier, d'une desserte par route départementale (RD988) et d'une connexion ferroviaire (ligne Toulouse-Rodez).

1. Evolution démographique

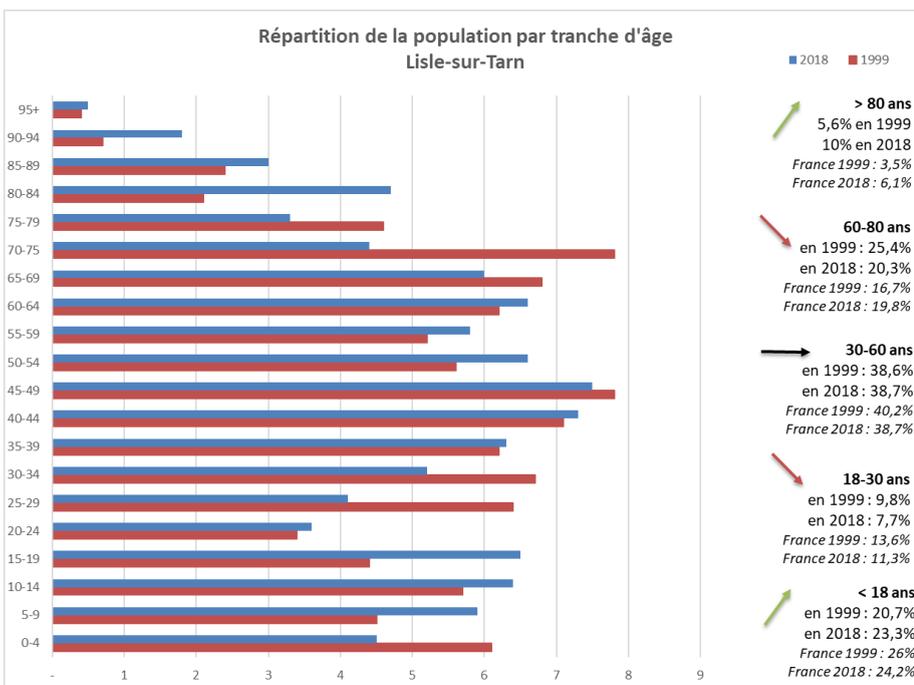
Autrefois ancienne place forte du commerce du vin et du pastel, la population décroît progressivement à partir de 1836 (5119 habitants) à 1926 (3182 habitants) pour retrouver une croissance progressive à partir de 1962 (3308 habitants) jusqu'à aujourd'hui, avec 4 682 habitants recensés (Insee, 2018).



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.



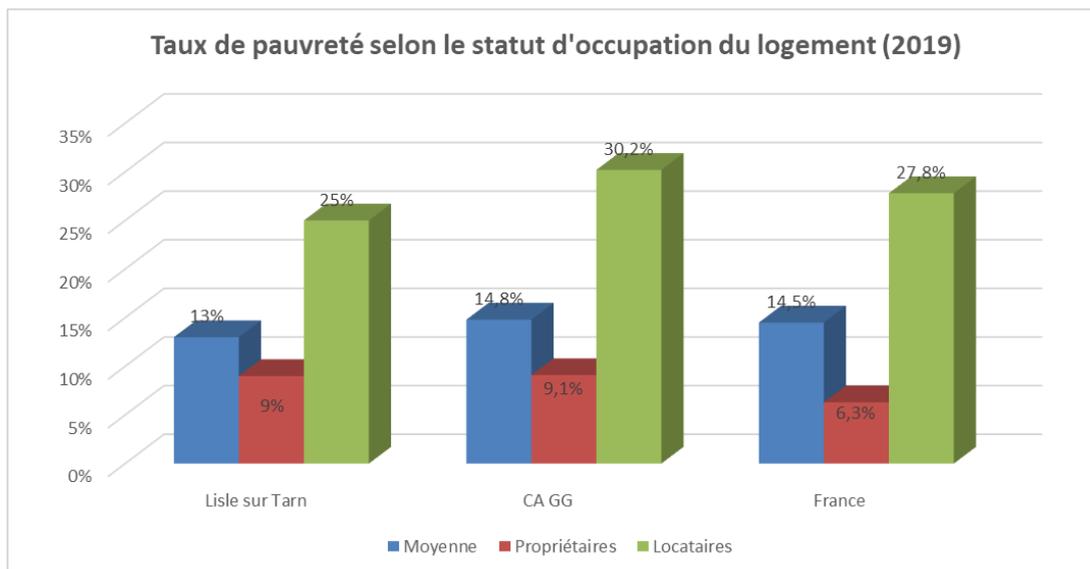
Sur l'ensemble des catégories d'âges représentées, on souligne une nette progression des plus de 80 ans (passant de 5,6% en 1999 à 10% de la population municipale en 2018) et des moins de 18 ans (20,7% en 1999 contre 23,3% en 2018). En 2018 l'indice de jeunesse est à l'équilibre sur la commune, puisque 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.

INSEE 2018	revenu médian par unité de consommation (en €)	rapport interdécile	part des ménages fiscaux imposés
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 que chez les propriétaires. Ce taux est 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.

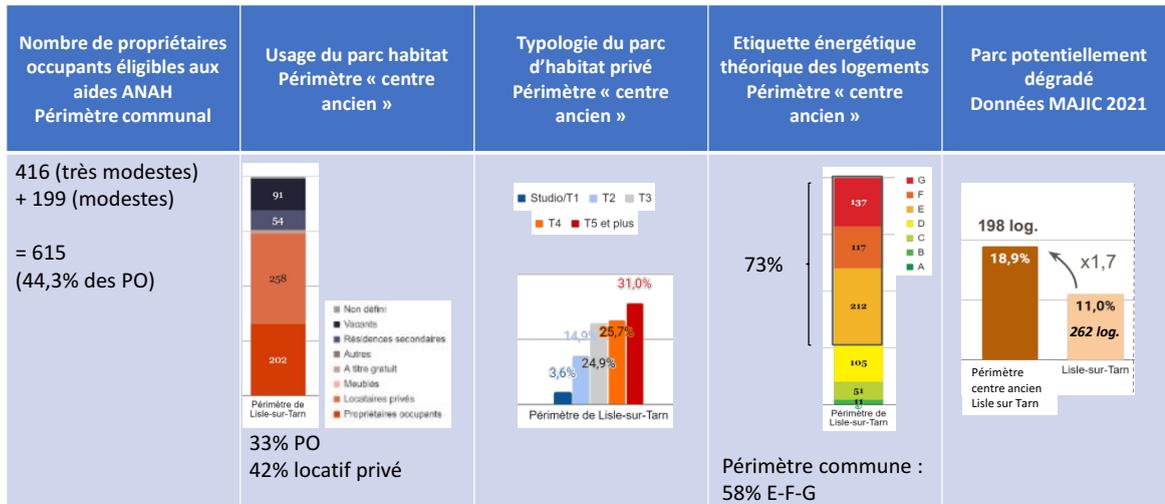
2. Habitat

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.

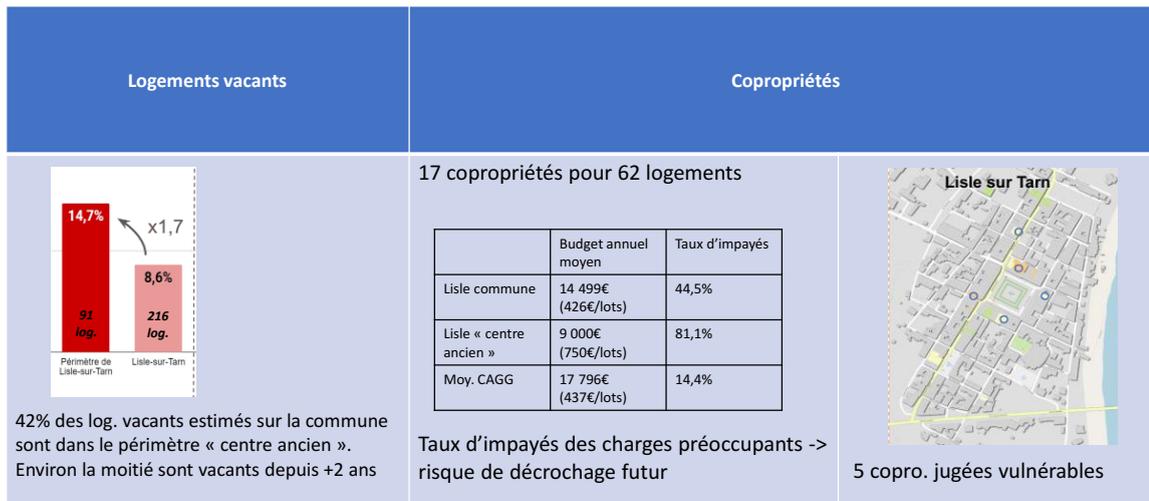
Les points clés du diagnostic OPAH-RU pour Lisle sur Tarn

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

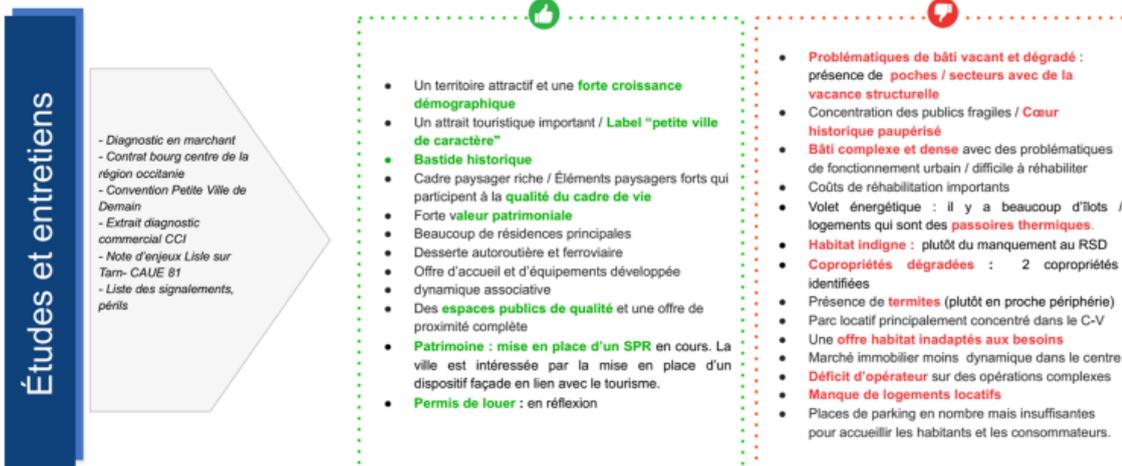
Source : étude Urbanis pour CAGG - comité de pilotage partenarial OPAH-RU 20/01/2023



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

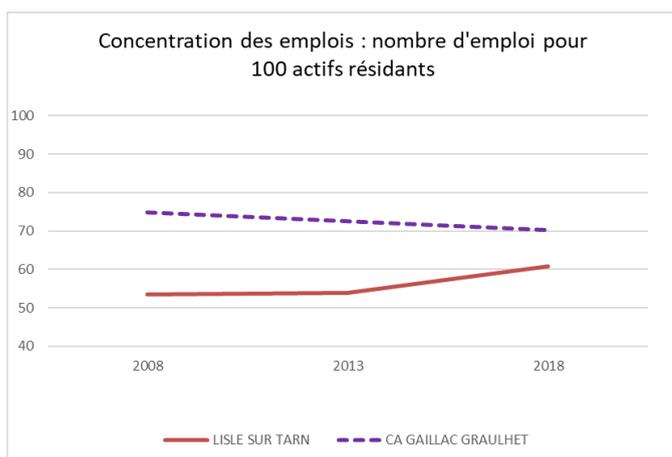
Source : étude Urbanis pour CAGG - comité de pilotage partenarial OPAH-RU 20/01/2023

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

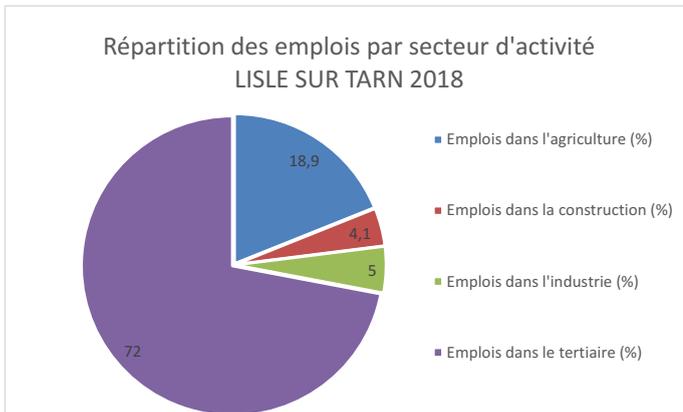


3. Attractivité économique

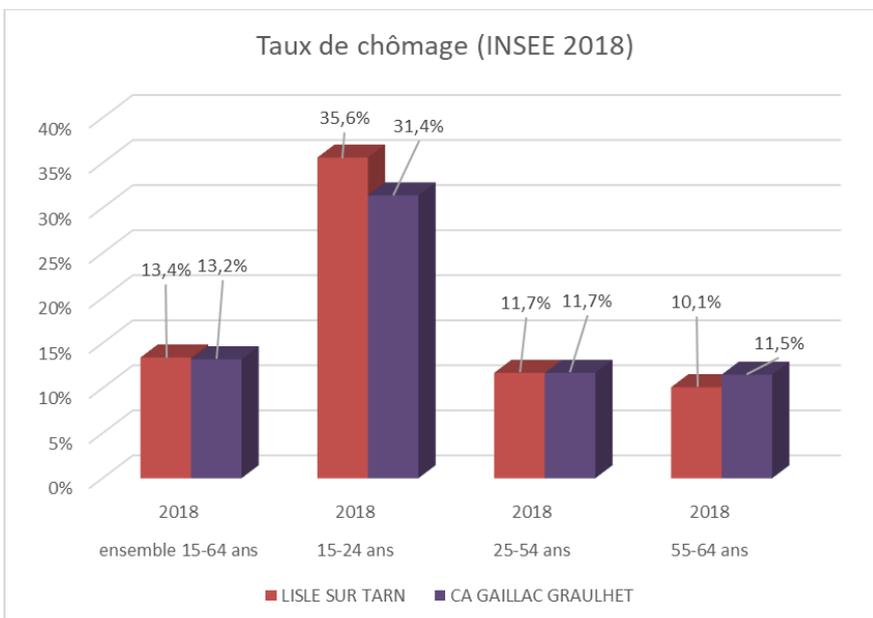
La situation géographique et le réseau routier existant facilitent les flux domicile-travail. Une majorité d'actifs résidant sur Lisle-sur-Tarn (69%) travaillent à l'extérieur de la commune. L'indice de concentration des emplois (nombre d'emplois sur la commune / nombre d'emplois occupés des résidents 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%).



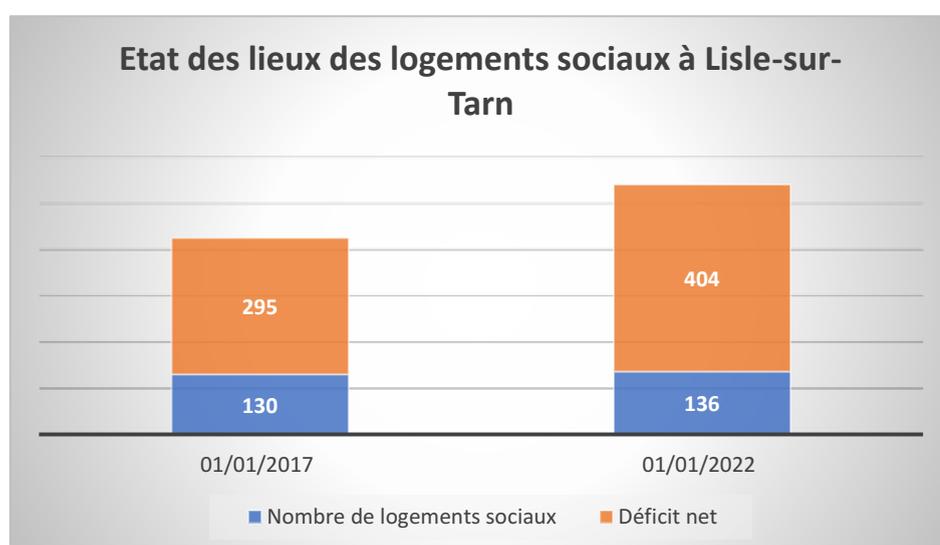
4. Synthèse du diagnostic territorial en matière de besoin en logements sociaux

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 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. Les pénalités potentiellement 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 Renouvellement 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 souhaité par les 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
zone	U2	toute opération d'aménagement d'ensemble créant plus de 700 m² 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 m² 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 m² 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 diff (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 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 logement social
- **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.

Périmètre ORT Lisle-sur-Tarn



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 su
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

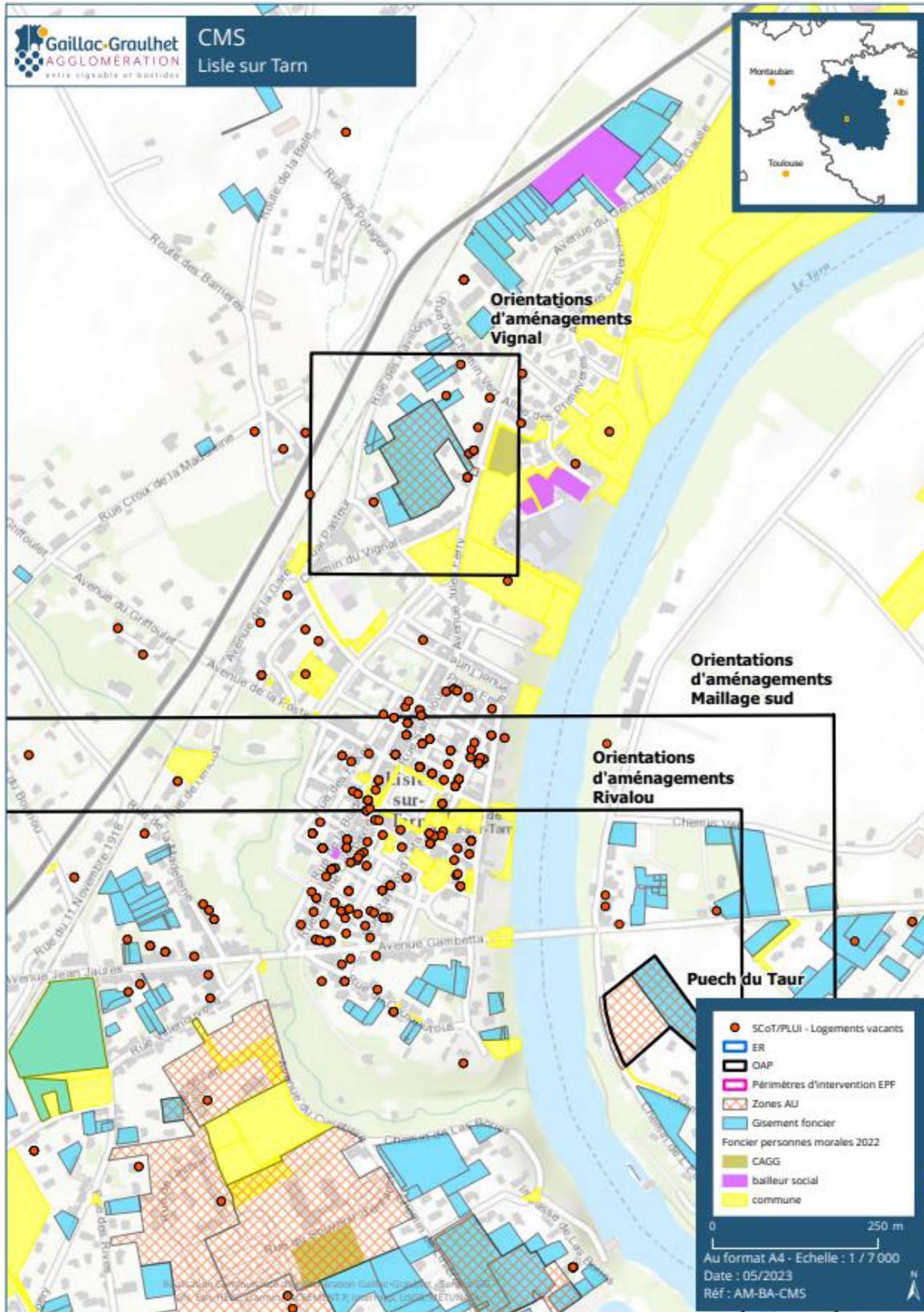
Durée : le présent contrat de mixité sociale est conclu pour une durée de 3 ans

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.

Annexe 1 :

Cartographie du foncier stratégique en matière de LLS



Envoyé en préfecture le 11/12/2023

Reçu en préfecture le 11/12/2023

Publié le



ID : 081-218101459-20231206-62_2023-DE

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 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

		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/commune 2024
		Commune de Lisle sur Tarn		Promouvoir les OAP incluant des taux de LLS à construire auprès des bailleurs sociaux.	En continu
	<i>Soutenir financièrement les opérations de production de logements sociaux</i>	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.