



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SEYSSES

-Séance du 14 décembre 2023-

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze décembre, le Conseil municipal de la commune de Seysses dûment convoqué conformément au Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), s'est réuni en session ordinaire dans la Salle des Fêtes au 225 Chemin des Boulbennes à Seysses, sous la présidence de Monsieur Jérôme BOUTELOUP, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux : 29

Membres présents : 24

Procurations : 5

Membres excusés : 0

Votants : 29

Date de convocation : 08/12/2023

**Liste des délibérations affichée et mise en ligne le :
15/12/2023**

Présents : Jérôme BOUTELOUP, Magali PATINET, Dominique ALM, Marie-Ange KOFFEL, Philippe STREMLER, Malika BENSOUICI, Xavier BERLUTEAU, Magalie GRANDSIMON, Didier ZERBIB, Raphaël RIGACCI, Françoise BARRERE, Fabio VITULLI, Sébastien CHAUDERON, Philippe RIGAL, Morgane CARRA, Valentin DE MUER, Nathalie CARLES-SALMON, Olivier CHAPRON, Vicky VALLIER, Emeline ROLLAND, Olivier TIQUET, Cynthia GONZALEZ, Jean-Paul ROBERT, Françoise MALEPLATE.

Procurations : Orlane LABAT à Malika BENSOUICI, Jérôme PUILLET à Jérôme BOUTELOUP, Elodie ALBA à Magali PATINET, Vincent SOUBIRON à Nathalie CARLES-SALMON, Gilles DURET à Jean-Paul ROBERT.

Secrétaire : Philippe RIGAL

N° DEL/2023-5-17

**Contrat de mixité
sociale entre la
commune de
Seysses, le Muretain
Agglo et l'Etat**

Rapporteur :
Madame Magalie
GRANDSIMON, Maire-
Adjointe

Vu les articles L302-5 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation ;
Vu le bilan triennal de la période 2020-2022,
Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, et notamment les articles 68 et 69 modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation précédemment cités.

Considérant les obligations de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifiée par la loi du 11 décembre 2001, et par la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement,

Considérant les obligations de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

Considérant la possibilité de conclure un Contrat de Mixité sociale entre la Commune de Seysses, le Muretain Agglo et l'Etat permettant de répondre à la définition de l'article 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation afin de résorber le déficit en matière de logement social.

La commune de Seysses souhaite s'engager de manière volontaire dans un contrat de Mixité Sociale. Ce document formalise les engagements réciproques et les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs en matière de production de logements sociaux. Les obligations légales à atteindre en 2025 sont fixées à 20% de logements sociaux par rapport aux nombres de résidence principales. La commune possède actuellement un taux de 12.76% de logements sociaux sur son territoire.

N° DEL/2023-5-17

Ce contrat de mixité sociale couvre la période 2023-2025. Il se décline en 3 volets qui abordent les thèmes suivants :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025.

Les principaux outils et leviers mobilisés, dans le cadre du CMS s'articulent autour des axes suivants :

- **Action foncière :**

Conventionnement avec l'EPFO (Etablissement Public Foncier d'Occitanie) afin de pouvoir préempter certains biens stratégiques.

Echange avec les divers bailleurs sociaux sur les projets de logements sociaux sur la commune lors de futurs projets.

Veille foncière renforcée effectuée par la commune. Acquisition foncière au fil de l'eau ou par voie amiable ou préemption.

Réflexion sur la mise en place d'un DPU renforcé.

Réflexion pour cibler les parcelles stratégiques en vue de réalisation de logement sociaux.

- **Urbanisme et Aménagement :**

Modification n°3 du PLU (approbation planifiée pour 2024) :

Modification du règlement écrit pour instaurer une servitude de mixité sociale en zone UC1.

Instauration de plusieurs OAP permettant la réalisation de logements sociaux.

- **Programmation financement des logements sociaux :**

Soutien financier (Aide à la pierre) de l'agglomération du Muretain aggro pour la réalisation de logements aidés (déjà mis en place par l'agglomération).

Garanties d'emprunts entre la commune et le Muretain aggro à hauteur de 50% (déjà mis en place par l'agglomération).

- **Attributions aux publics prioritaires :**

Mise en place d'une campagne de sensibilisation sur divers dispositifs (ex : Loc. avantages) permettant aux propriétaires de réduire leurs impôts en abaissant le montant des loyers de leurs biens.

Ce contrat de Mixité sociale est annexé à la présente délibération.

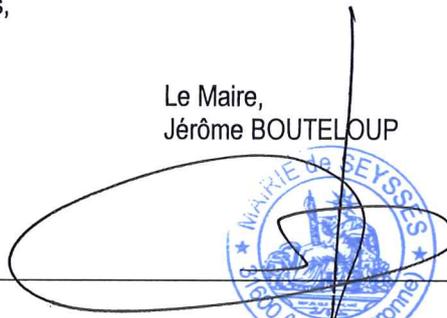
Le Conseil Municipal, après en avoir dûment délibéré, décide à l'unanimité des suffrages exprimés :

-D'**approuver** les termes du Contrat de Mixité Sociale sur la commune, annexé à la présente délibération, conclu entre la commune de Seysses, le Muretain Aggro et l'Etat,

-D'**autoriser** Monsieur le Maire à signer ledit contrat.

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an sus dit,
au registre sont les signatures,
pour copie conforme.

Le Maire,
Jérôme BOUTELOUP





Ville de
Seysses



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Commune de SEYSSES

Entre :

La commune de SEYSSES, représentée par Monsieur **Jérôme BOUTELOUP Maire**, vu la délibération du conseil municipal du **15 décembre 2023**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Le Muretain Agglo représentée par **Monsieur André MANDEMENT Président**, vu la délibération de l'instance communautaire du **19 décembre 2023**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par **Monsieur Pierre-André DURAND préfet de Haute-Garonne, Préfet de la région Occitanie**,

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de SEYSSES est soumise aux obligations SRU depuis 2002. Avec 12,76 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de SEYSSES 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 SEYSSES d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale 2023-2025.

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.

Des réunions d'informations sur les attentes de ce contrat ainsi qu'une réunion de mise en œuvre de ce contrat ont été menées entre l'Etat et la commune.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune,
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social,
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025.

Présentation de la commune de SEYSSES

La commune de Seysses fait partie du département de la Haute- Garonne, en région Occitanie. Située à environ 20 km au Sud- est de la métropole Toulousaine et à proximité immédiate de Muret, Seysses bénéficie d'une accessibilité facilitée par la proximité de l'autoroute A64 Toulouse- Tarbes et de la RD15, axe Toulouse/Muret traversant la commune du Nord au Sud. La présence de l'A64 permet d'accéder à l'ensemble du pôle toulousain en moins de 30 minutes et place également la commune à une heure de Saint- Gaudens. La commune s'étend sur la rive gauche de la Garonne et sa superficie est de 2 526 hectares.

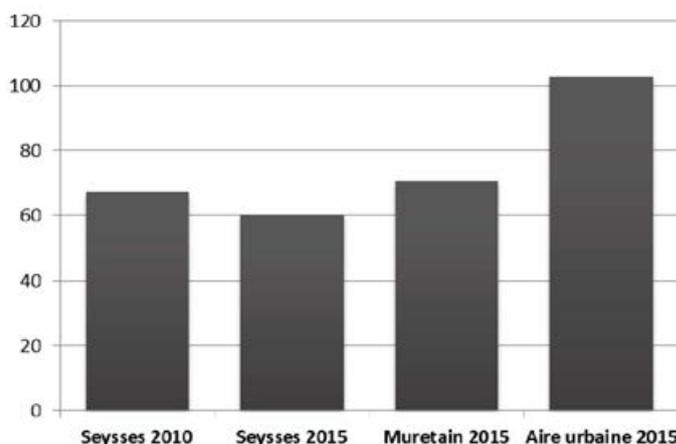
La commune de Seysses est membre du Muretain Agglo et se situe dans le périmètre du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine. Sa population est en augmentation constante depuis 1968 ; la population légale INSEE millésime 2020, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2023, est de 9 854 habitants.

Depuis les années 1970, la Métropole Toulousaine fait preuve d'une dynamique démographique dont Seysses profite largement. En cinq décennies, la population communale a été multipliée par 4, soit un gain d'environ 7 000 habitants.

Cette croissance de la population est due à une solde migratoire positif qui témoigne de la forte attractivité communale.

Seysses bénéficie d'une position stratégique au Sud de l'agglomération toulousaine au cœur d'un bassin économique dynamique. Selon l'Insee, elle est aujourd'hui incluse dans le pôle toulousain, catégorisation témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central mais aussi les espaces périphériques.

- La commune de SEYSSES est témoin d'un déséquilibre du ratio habitat / emploi (source : RP 2020 /AUAT)



Source : INSEE-2015

L'indicateur de concentration d'emploi permet de mesurer l'équilibre entre population active et nombre d'emplois sur un secteur géographique donné.

À l'échelle communale, comme à l'échelle intercommunale, cet indicateur montre très clairement un déséquilibre entre la population active recensée et le nombre d'emplois présents sur la zone. Ce déséquilibre met en lumière le fait que Seysses et la majorité des communes du Muretain Agglo ne peuvent pas être considérées comme d'importants pôles d'emplois, à l'inverse d'autres communes périphériques de l'aire urbaine comme Blagnac ou Colomiers qui affichent respectivement des indicateurs de concentration d'emplois de 318,8 et de 154,4 (source : AUAT).

Une très grande majorité des actifs de Seysses (plus des 3/4) rejoignent chaque jour une autre commune du département où se situe leur lieu d'emploi. Il faut noter également que les actifs résidant et travaillant sur la commune sont proportionnellement moins nombreux que sur l'ensemble du Mure-

tain. La dissociation grandissante entre les sphères « emploi » et « habitat » est un phénomène généralisable à l'ensemble du territoire et qui se confirme dans le temps.

À l'échelle communale, on constate une surreprésentation des établissements exerçant dans les domaines du commerce, des transports et des services.

En 2016, la commune comptait ainsi 681 emplois publics répartis entre ces différents établissements (source : CLAP 2016).

Dans le domaine des activités marchandes (hors agriculture), ce sont près de 300 établissements employeurs qui sont recensés sur la commune, dont une part importante d'établissements liés aux services ou à la construction (avec de nombreux artisans disséminés sur le territoire communal).

Concernant les zones d'activités, la commune dispose d'une zone d'activités localisée de part et d'autre de la RD12 dénommée La Piche – Ségla de 25 ha, dont la zone de la Piche (14 hectares aujourd'hui occupés, à vocation de commerces, artisanat et services) et la zone Ségla (8 hectares aménagés et entièrement commercialisés, à vocation de commerces et services) ; une zone d'activité d'environ 10 hectares est en cours de travaux (Ségla 2).

La commune s'appuie sur plusieurs documents de programmation et de planification tels que le PADD, rapport de présentation ou encore les OAP intégrées dans le PLU communal.

Le rapport de présentation mentionne les divers enjeux économiques auxquels fait face la commune, notamment sur les capacités foncières à vocation d'activités en extension et en intensification urbaine, au regard du PLU approuvé en 2020. Le constat établi par ce document est évident, le potentiel à vocation économique se rencontre majoritairement dans les zones d'activités dédiées, identifiées dans le PLU en vigueur (zones UEco et AU Eco). Ces zones sont urbanisées ou en voie de l'être et n'offrent que peu de disponibilités foncières pour des mutations urbaines. Ainsi, l'accueil de nouvelles activités peut se faire essentiellement dans le prolongement des zones actuelles, sur des terrains déjà identifiés au PLU en secteurs d'urbanisation future (AU0 Eco).

De la même façon le PADD, clé de voûte du PLU, dégage plusieurs enjeux urbanistiques fondamentaux :

- **Conforter un pôle structurant** : préserver un bon niveau d'équipements en adéquation avec les perspectives de croissance démographique, répondre aux besoins liés au rayonnement de Seysses, maintenir une agriculture périurbaine dynamique, une force pour l'économie du territoire et la qualité des espaces ou encore structurer le développement économique notamment à l'entrée Sud de la Commune
- **Organiser le développement urbain** : recentrer le territoire sur lui-même (limiter le mitage foncier et l'étalement urbain), structurer et répartir l'offre de logements en favorisant la mixité sociale et améliorer le développement et la diversification des mobilités.
- **Préserver et conforter la qualité du cadre de vie** : garantie d'une source d'attractivité pour la commune mais aussi de la biodiversité et de l'environnement.

En parallèle de ces enjeux multiples et variés, la commune mène une politique conjointe avec le Muretain Agglo en matière de logements sociaux, dans le cadre des compétences de ce dernier en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) et de délégation des aides à la pierre.

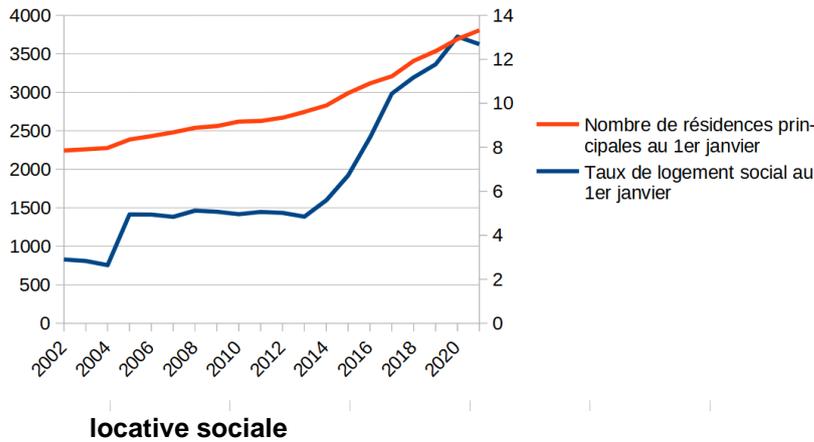
1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1. Evolution du taux de logement social

La commune de Seysses a intégré la loi SRU dès sa mise en application en 2002 avec un taux de 2,9 %. Une longue période de stagnation du taux de logement social est à noter entre 2005 et 2014 qui explique le faible taux actuel de la commune. L'évolution de ce taux de logements sociaux ne démarre réellement qu'à partir de 2014.

L'évolution des résidences principales est constante sur cette période.

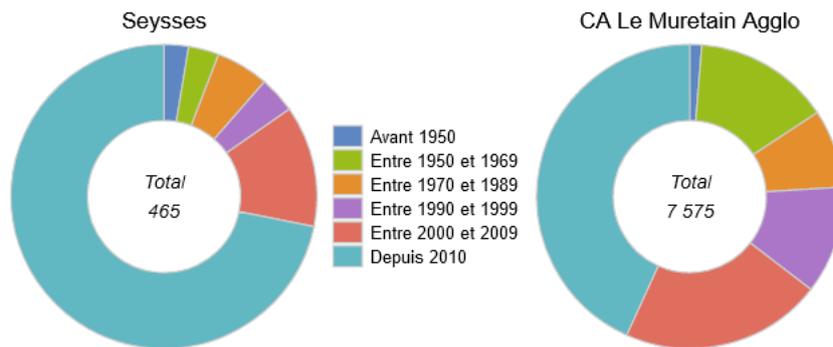
Evolution du taux de logements sociaux et des résidences principales



2. Etat des lieux du parc social et de la demande

Ancienneté du parc social

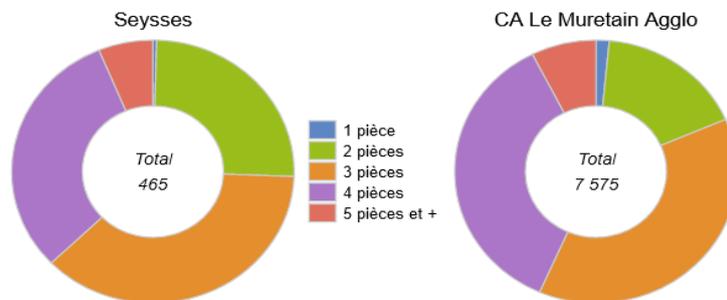
Répartition des logements selon la période de construction



Source : RPLS - 2022

Répartition du parc par typologie

Répartition des logements par Typologie

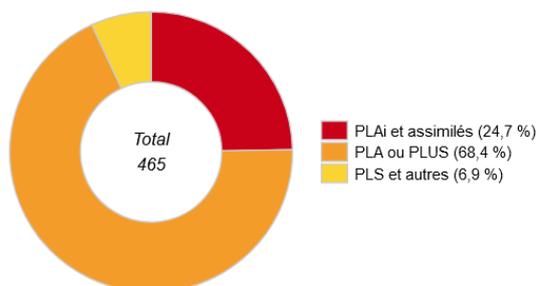


Source : RPLS - 2022

Financement du parc social

Le parc social par financement initial

Seysses



Taux de

Source : RPLS - 2022

vacance

Vacance structurelle

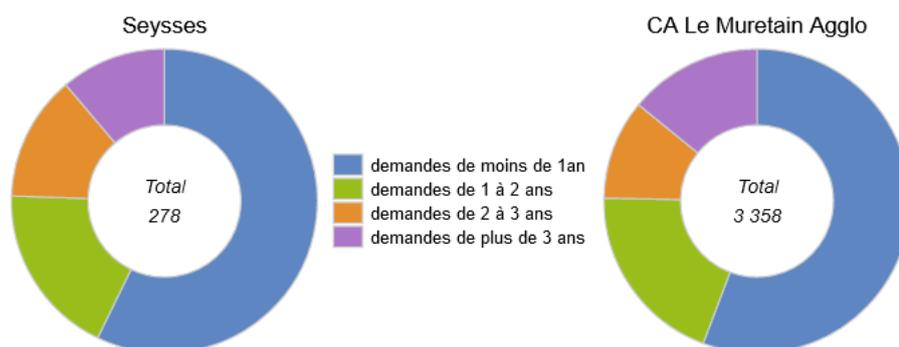
Indicateurs	Seysses	CA Le Muretain Agglo
Logements vacants	39	659
Ensemble parc privé	3 544	50 291
Taux de vacance (%)	1,1	1,3

2019 2020

Source : LOVAC - 2020

Délais de satisfaction de la demande locative

Ancienneté des demandes de logements HLM au 31 décembre (en %)



2016 2017 2018 2019 2020 2021 >>

Source : SNE - 2021

Occupation du parc social de la commune de SEYSSES

Tension sur le parc locatif

Les demandes actives de logements HLM

Indicateurs	Seysses	CA Le Muretain Agglo
nb de demandes	278	3 358
nb demandes mutation	110	1 215
ancienneté moyenne des demandes (en mois)	16	18
ancienneté moyenne des demandes en mutation (en mois)	18	22
ancienneté moyenne des demandes hors mutation (en mois)	15	17

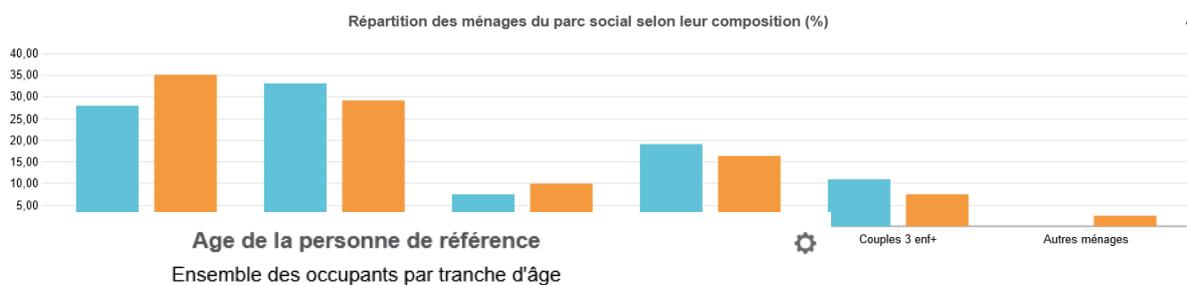
2016 2017 2018 2019 2020 **2021**

Source : SNE - 2021

Attributions de logements HLM au cours de l'année

Indicateurs	Seysses	CA Le Muretain Agglo
nb d'attributions	53	982
nb d'attributions mutation	10	264
délai moy. d'attribution (en mois)	14	14
délai moy. d'attribution mutation (en mois)	26	19
délai moy. d'attribution hors mutation (en mois)	11	12

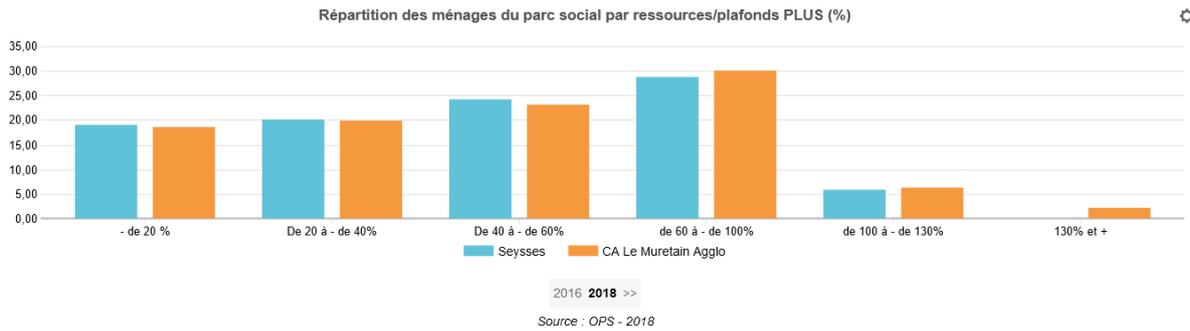
Profil des demandeurs



	nb		%	
	Seysses	CA Le Muretain Agglo	Seysses	CA Le Muretain Agglo
Moins de 25 ans	N/A Secret stat.	84	N/A	1,5
De 25 à 39 ans	120	1 550	38,6	28,4
De 40 à 59 ans	143	2 401	46,0	44,0
De 60 à 74 ans	31	914	10,0	16,7
75 ans et plus	N/A Secret stat.	510	N/A	9,3
Total	311	5 459	100,0	100,0

2016 **2018**

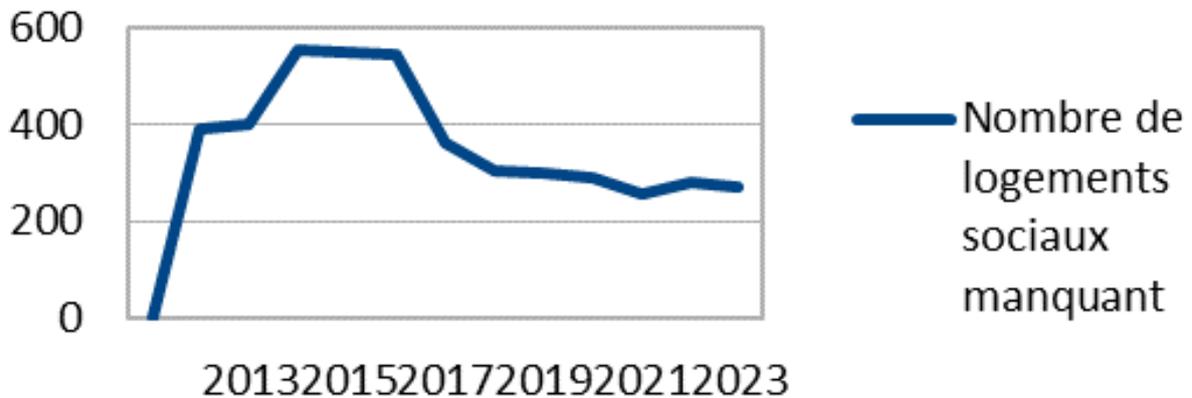
Source : OPS - 2018



3. Dynamique de rattrapage SRU

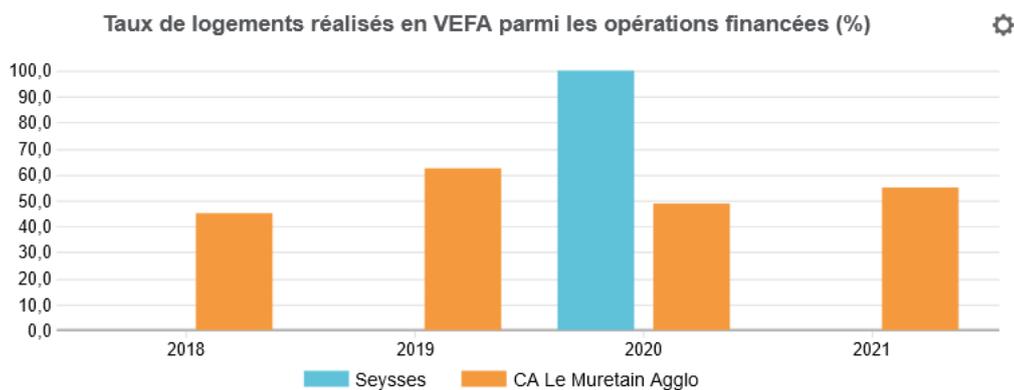
Résultats atteints sur les dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs SRU		138		118		145	
Réalisés		206		212		132	
Taux d'atteinte		149 %		180,00 %		91,00 %	
% de PLAI	% de PLS	30 %	23 %	30 %	15 %	19 %	3 %



4. Les modes de production du logement social

Filière de production du logement social



2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1. Action foncière

Difficultés observées et défis à relever –

La principale difficulté observée sur la commune s'agissant de la disponibilité foncière d'emprises capables d'accueillir des projets de logements sociaux relève de la gestion foncière par les propriétaires de leurs parcelles. En effet les terrains constructibles font l'objet d'un grand nombre de divisions éparses, qui aboutissent à la construction de nombreuses maisons individuelles et non pas de programmes immobiliers qui permettraient la création de logements sociaux. Le nombre significatif de divisions parcellaires observées sur la commune, qui ne sont pas concernées par la servitude sociale, entraîne une augmentation du nombre de logements non sociaux présents sur la commune, et demande ainsi une construction plus importante de logements sociaux pour se rapprocher du taux de 20 % à atteindre. De plus, un grand nombre de ces divisions interviennent dans des secteurs non concernés actuellement par la servitude sociale (comme par exemple le quartier des Aujoulets), en raison de leur éloignement du centre-ville, ce qui peut apparaître comme une incitation pour les promoteurs d'investir dans ces secteurs plutôt que vers le centre-ville ; la modification n°3 de notre PLU à venir va interroger une possible extension de ces servitudes sociales.

Cette configuration rend donc plus difficile l'apparition des programmes et ainsi la construction de nouveaux logements sociaux.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance –

Pour lutter contre ces divisions parcellaires au profit des maisons individuelles souvent situées sur des parcelles exiguës, la commune a rendu plus contraignantes les règles de son PLU. Dans la modification numéro 2 de ce dernier, les accès sont par exemple passés d'une largeur minimale de 4,5 mètres à 5 mètres.

De la même façon, lorsque plusieurs promoteurs travaillent sur un projet dont les parcelles sont contiguës, la commune demandera à ces derniers de travailler un projet commun dans le respect des contraintes de chacun, afin de favoriser l'harmonie locative et sociale.

Pour garantir la maîtrise foncière, la commune a également mis en place des outils de planification tels que des secteurs de gel permettant de maîtriser l'évolution de foncier.

En outre, une convention pré-opérationnelle d'acquisition foncière avec l'EPFO (Etablissement Public Foncier d'Occitanie) a été signée en 2023 pour une durée de 5 ans, en particulier pour contribuer à la réalisation de programmes de logements, notamment sociaux, en tenant compte des priorités définies par le PLH (Programme Local de l'Habitat).

2. Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever -

Comme dans beaucoup de communes, la municipalité peut être confrontée aux réticences des administrés déjà implantés sur la commune face à l'émergence des logements sociaux à côté de leurs propres résidences. Victimes d'une image injustement négative, les logements sociaux peinent à trouver leur place au milieu des craintes des résidents actuels. Comme évoqué précédemment, il est aussi difficile, lorsque plusieurs promoteurs sont implantés sur la commune avec des projets divers, de favoriser une harmonie générale dans les projets développés, ce qui rend la maîtrise de l'aménagement urbain plus que nécessaire.

La commune est également confrontée à un grand nombre de recours administratifs et/ou contentieux, émanant pour la plupart des voisins d'opérations foncières mécontents d'un projet en cours jouxtant leur(s) parcelle(s). Ces recours ralentissent les évolutions urbaines et instaurent au sein des service

municipaux un climat de vigilance croissante envers chaque nouveau projet immobilier déposé sur la commune.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance –

Après des administrés Seyssois, la municipalité et ses agents se veulent rassurants sur les implications de la création de logements sociaux mais également sur leur nécessité. Sur les programmes immobiliers en cours ou futurs, la municipalité tient à recevoir au préalable chaque opérateur immobilier afin que ces derniers présentent leurs projets et leurs pistes de réflexion. Ces rendez-vous préalables permettent à la commune de présenter ses observations, souhaits, et exigences en matière de logements sociaux (PLS, PLAI, résidences seniors ou intergénérationnelles...). Ces discussions préalables favorisent une certaine maîtrise de l'aménagement urbain en faveur du développement d'une offre de logements adaptée à la forte demande à laquelle est confrontée la commune.

De plus, un DPU (Droit de Prémption urbain) simple est instauré sur la commune. Cela peut permettre de saisir les opportunités immobilières lorsqu'elles se présentent. Pour garantir le fonctionnement effectif de ce DPU, la commune pourra faire appel à l'EPFO pour favoriser des logements sociaux sur des parcelles qui y sont adaptées. Cette action conjointe permet à la commune de conserver son équilibre financier dans une période où de gros projets d'investissements financiers communaux sont en cours (requalification de la place de la libération, nouveau groupe scolaire, etc.).

De la même façon, le grand nombre de recours auquel la commune fait face nous amène à augmenter notre niveau de vigilance sur la faisabilité de projets d'aménagement avant le dépôt d'un dossier d'autorisation d'urbanisme. Contre ces recours, la commune entend prendre les devants en s'assurant autant que faire se peut que chaque promoteur immobilier souhaitant s'implanter sur la commune a effectué au préalable les communications nécessaires auprès des voisins jouxtant le projet sur la nature de celui-ci et sur son intégration dans le paysage urbain. L'intégration sociale du projet dans son milieu compte tout autant que son adéquation avec les orientations d'aménagement de la commune. La Mairie effectue donc également un rôle de relai et/ou de médiateur entre promoteurs et habitants, ces derniers étant bien souvent réticents à de nouveaux projets, encore une fois souvent pour des raisons mal fondées relevant souvent du préjugé.

3. Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever -

De nombreux projets immobiliers incluant des logements sociaux sont en cours sur la commune. En revanche, plusieurs obstacles viennent ralentir leur apparition, retardant des programmations pourtant bien définies à l'origine par la municipalité.

La première difficulté relève du nombre important d'acteurs décisionnaires dans le cadre de projets d'une telle envergure, différents concessionnaires sont à consulter, et leurs retours constituent souvent des obstacles à la faisabilité du projet tel que conçu initialement. Le retard engendré par la recherche de solutions alternatives pénalise lourdement la commune sur l'augmentation du nombre de logements sociaux créés, lorsque la demande, elle, ne fait que croître. Ces ralentissements induisent la modification parfois lourde des projets, et ainsi la mobilisation de moyens humains et matériel importants (modification des caractéristiques mêmes du projet, des plans, de la typologie des logements...).

De la même façon, les propriétaires privés se révèlent de plus en plus gourmands sur le prix de vente de leur parcelle, entraînant pour les promoteurs des projets bien souvent surdimensionnés pour les rentabiliser au maximum.

De plus, de par les projets d'envergure que la commune mène actuellement (requalification de la place de la libération, construction d'un nouveau groupe scolaire...), la municipalité est plus que jamais déterminée à respecter son équilibre financier. Ainsi, les outils à sa disposition tels que le DPU, ne peuvent pas toujours être aisément mis en place. Une préemption dans le but de créer du logement social engendrerait des coûts financiers indéniables que la municipalité aurait du mal à contrebalancer avec ses recettes.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance –

Pour garantir la programmation d'opérations immobilières incluant du logement social, la commune a mis en place des secteurs de gels ainsi que des OAP, qui visent principalement à contrôler l'évolution du foncier. Grâce à ces mesures intégrées au PLU, la commune entend appuyer sa démarche d'impulsion vers une offre de logements sociaux adaptée à la forte demande.

Dans le cadre de sa délégation des aides à la pierre, le Muretain Agglo travaille avec la commune sur la programmation des logements sociaux.

En outre, la commune et le Muretain Agglo participent chacun à 50% aux garanties d'emprunts des bailleurs sociaux.

Enfin, comme déjà indiqué un projet de convention est également en cours avec l'EPFO, dont la mission d'acquisition foncière permettra la mise en œuvre d'un projet d'aménagement comprenant du logement social.

4. Attribution aux publics prioritaires

Difficultés observées et défis à relever –

Les principales difficultés rencontrées en matière d'accès au parc locatif social sont relatives au nombre de logements disponibles. Les demandes se révèlent plus importantes que l'offre actuelle proposée par la commune.

En outre, le public éligible aux logements sociaux se révèle de plus en plus exigeant, avec des conditions parfois difficilement toutes conciliables. En effet la crise sanitaire a fait ressortir certains critères précis tel que l'accès à un extérieur (jardin, espace vert...) ou encore la location d'un pavillon, case que ne cochent pas toujours les logements sociaux disponibles. De la même façon, les demandes ne sont pas toutes également réparties en matière de typologie du logement, ces dernières se font majoritairement pour des T4.

La commune doit également faire face à un faible « turn-over » pourtant parfois observé dans d'autres communes. Une fois installés dans un logement social, les administrés y restent une très longue période, particulièrement les locataires de T4 pour qui le départ des enfants du logement ne constitue pas un critère de mobilité vers un logement plus petit.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance –

Pour pallier ces difficultés, la commune entend mobiliser plusieurs leviers permettant d'orienter le public éligible aux logements sociaux vers des logements pas toujours propriété de bailleurs HLM. En effet, dans le cadre d'un dispositif de sensibilisation et d'information, la commune projette d'effectuer une campagne de communication sur des dispositifs peu connus du grand public comme le dispositif "Loc'Avantages" qui permet aux propriétaires privés de bénéficier d'une réduction de leurs impôts en abaissant le montant des loyers de leurs biens. En dessous d'un certain seuil, ces logements peuvent rentrer dans le quota de logement sociaux. Étendre le recours à ce dispositif permettra de diminuer la

liste des personnes en attente d'un logement social, tout en trouvant des solutions appropriées pour les administrés dans l'attente et le besoin.

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela « *il détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...]* ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025.

La collectivité souhaite mettre en place une stratégie foncière active. Des quartiers ou îlots sont déjà fléchés comme pouvant accueillir du logement social. Cette vision prospective permet de cibler la production de logements sociaux, et permettra d'avoir dans les prochaines années une vision à moyen et long terme, afin d'échelonner les agréments, les autorisations puis les constructions de logements sociaux.

Les actions sur le PLU doivent également porter leurs fruits.

Une procédure de modification est actuellement en cours. Elle entend modifier son règlement en matière de production de logements sociaux avec des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) créatrices de logements sociaux (voir détails à l'article 3) en partenariat avec les porteurs de projets et la collectivité ainsi que l'instauration d'une servitude de mixité sociale dans la zone UC1.

Au-delà de la satisfaction d'une obligation légale, la commune souhaite poursuivre ses efforts dans une démarche toujours plus volontariste de production de logement social.

Ces principaux objectifs sont retranscrits dans le PADD notamment en assurant une mixité sociale et intergénérationnelle :

- Produire une offre de logements qui réponde aux besoins à la fois des populations actuelles vivant sur le territoire (endogènes) et des futurs habitants (exogènes)
- Définition du nombre de logements à produire induit par les perspectives de croissance démographique : environ + 1 900 logements à produire (2012 - 2030), comprenant les programmes de constructions en cours et programmés.
- Compléter l'offre de logements pour permettre aux habitants un parcours résidentiel adapté à toutes les étapes de la vie, en cohérence avec les orientations du PLH
- Favoriser une production diversifiée de logements et permettre une diversité des modes d'habiter (taille des logements, collectifs/individuels, locatif/accession, public/privé) ;
- Veiller au développement d'une offre de logements adaptée aux besoins plus spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap) ;
- Tenir compte du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ;
- Veiller à une répartition équilibrée de l'offre d'habitat au sein des programmes et sur le territoire. Ce renforcement doit cependant respecter un rythme de production équilibré dans le temps afin de permettre aux services et équipements publics de s'adapter.

Il est à noter que la commune manque d'espaces fonciers disponibles constructibles car elle ne possède pas de terrain dont elle est propriétaire sur lesquels un projet de logements sociaux serait adapté. Cette carence devrait très probablement s'accroître dans le cadre de l'application de la loi Climat et Résilience qui entraînera la réduction des espaces constructibles afin d'atteindre d'ici 2050 la Zéro Artificialisation Nette (ZAN), malgré une obligation d'implantation de logements sociaux.

Action foncière :

Les éléments suivants pourraient être mis en place :

- Conventonnement avec l'EPFO (Etablissement Public Foncier d'Occitanie) afin de pouvoir préempter certains biens stratégiques.
- Echange avec les divers bailleurs sociaux sur les projets de logements sociaux sur la commune lors de futurs projets.
- Veille foncière renforcée effectuée par la commune. Acquisition foncière au fil de l'eau ou par voie amiable ou préemption.
- Réflexion sur la mise en place d'un DPU renforcé.
- Réflexion pour cibler les parcelles stratégiques en vue de réalisation de logement sociaux.

Signataire : commune

Urbanisme :

Modification n°3 du PLU (approbation planifiée pour 2024) :

- Modification du règlement écrit pour instaurer une servitude de mixité sociale en zone UC1.
- Instauration de plusieurs OAP permettant la réalisation de logements sociaux.

Programmation et financement :

- Soutien financier (Aide à la pierre) de l'agglomération du Muretain aggro pour la réalisation de logements aidés (déjà mis en place par l'agglomération).
- Garanties d'emprunts entre la commune et le Muretain aggro à hauteur de 50% (déjà mis en place par l'agglomération).

Attributions aux publics prioritaires :

Mise en place d'une campagne de sensibilisation sur divers dispositifs (ex : Loc. avantages) permettant aux propriétaires de réduire leurs impôts en abaissant le montant des loyers de leurs biens.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 89 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025, conformément au courrier de notification de la Préfecture en date du 23 mai 2023.

Il est décidé par la commune de ne pas solliciter un abaissement de cet objectif, et de suivre le tableau ci-dessous :

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
SEYSSSES	272	33%	89	33%	89

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Conformément au courrier de notification de la Préfecture en date du 23 mai 2023, les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au plus 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 27 logements PLAI et un maximum de 27 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 –

Au 1^{er} janvier 2022 la commune disposait de 3 763 résidences principales et de 480 logements locatifs sociaux, soit un taux de 12,76%. Ainsi, pour atteindre l'objectif cible de 20% il aurait fallu 752 logements sociaux, il en manque donc 272.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

Nom de l'opération	Adresse	Références cadastrales	Maître d'ouvrage de l'opération	Nombre de logements projetés	Nombre de logement sociaux projetés	Typologie de logement sociaux	Année de financement prévisionnelle	Année de financement	Observations
Résidence LUMI, SPORTING PROMOTION	200 route de Saint Lys	AM 335 340	SPORTING PROMOTION	28	9	9 PLS	2023		
OAP CAZENEUVE	Rue Cazeneuve	AN 477, 476, 475, 467, 468, 469, 470	PATRIMOINE	48 a minima	Environ 24 si extension réalisée	A définir	A définir		Possibilité d'extension avec une résidence autonome pour encore 30 ou 40 logements en plus (parcelles AN 478, 489p, 485, 480 et AM 129)
OAP SEGLA	Rue Pierre Latécoère	AE 4, 48, 47, 5, 64, 65, 66, 63, 7, 8, 13	A définir	110	80	A définir	A définir		Les références cadastrales mentionnées sont celles du secteur de gel
ZONE AU0	Entre chemin de Gay et Route d'Ox	Tout le secteur AU0	A définir	A définir	A définir	A définir	A définir		Ouverture de la zone une fois toutes les zones à urbaniser remplies (voir avec la loi ZAN si ouverture possible)

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique :

Le comité de pilotage sera composé de représentants de la Préfecture de la Haute-Garonne, de la Direction Départementale des Territoires (DDT), de représentants de la commune de Seysses (élus et agents), de représentants du Muretain Agglo (élus et agents), et de représentants des bailleurs sociaux présents sur la commune ou ayant un projet sur la commune.

Il a pour objectif de suivre l'atteinte des objectifs du présent Contrat de Mixité Sociale.

Un bilan périodique et une réunion du comité de pilotage auront lieu une fois en 2024, et une fois en 2025, à l'initiative de la commune. La réunion de 2025 aura lieu avant le 30 juin, et un avis devra y être donné sur l'opportunité d'élaborer un nouveau CMS pour la période triennale suivante (2026-2028).

Animation et suivi opérationnels :

Un groupe opérationnel sera chargé de suivre et de mettre à jour la réalisation des projets, telle qu'indiquée à l'article 3 du présent document.

Il sera composé de représentants de la commune et du Muretain Agglo (agents et élus), en y associant la Direction Départementale des Territoires.

Il sera chargé de préparer les réunions du comité de pilotage.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est en vigueur jusqu'à la fin de la période triennale actuelle, à savoir le 31 décembre 2025.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le **date**

<i>COMMUNE</i>	<i>EPCI</i>	<i>ETAT</i>
Le Maire de Seysses, Jérôme BOUTELOUP	Le Président du Muretain Agglo, André MANDEMENT	Le Préfet de la Région Occitanie, Préfet de la Haute-Garonne, Pierre-André DURAND.

