

Le 2 octobre 2023, le conseil communautaire de la communauté de communes des Coteaux Bellevue est convoqué à siéger en séance ordinaire, le 9 octobre 2023, à la communauté de communes des Coteaux Bellevue.

Pechbonnieu, le 2 octobre 2023

La Présidente

Sabine GEIL-GOMEZ

ORDRE DU JOUR :

- Administration générale :
 - Signature du contrat de mixité sociale pour la commune de Castelmaurou,
 - Modification des statuts CCCB : prise de la compétence mobilité,
 - Approbation des modifications des statuts du SMEAT.
- Budget :
 - Demande de subvention – Rénovation du pont de Carles – Saint Loup Cammas.
- Ressources Humaines :
 - Recrutement d’agents non titulaires pour accroissement temporaire ou saisonnier d’activités.
- Questions diverses :
 - Décisions prises dans le cadre de l’article 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

– □ –

Les délégués de la communauté de communes des Coteaux Bellevue se sont réunis en séance ordinaire au siège de la communauté de communes, en mairie de Pechbonnieu, le 9 octobre 2023 à 19h00.

En l’absence de Mme Sabine GEIL-GOMEZ, Présidente, c’est Mr Claude MARIN, 1^{er} vice-président qui officie en tant que président de séance.

Mr Pierre LAFFONT est élu secrétaire de séance.

Lecture est faite par Monsieur le Vice-Président du compte-rendu de la réunion précédente, qui est adopté et ensuite signé.

Etaient présents : Mesdames et Messieurs Virginie BACCO, Catherine CLAEYS, Diane ESQUERRE, Maryse GARCIA, Brigitte LACARRIERE, Sophie LAY, Coralie MECEFFAH-MAZZER, Sylvie MIROUX, Sylvie MITSCHLER, Sandrine PENAVALIRE, Anne-Sophie PILON, Danièle SUDRIÉ, Pierre ARTIGUE, Jean-Claude BONNAND, Dominique CAILLAUD, Patrick CATALA, Raphaël CAZADE, Jean-Marc CISSOU, Philippe DEPOUEZ, Charles de LASSUS SAINT GENIES, Pierre LAFFONT, Claude MARIN, Claude MILHAU, François-Xavier MOUY, Bertrand SARRAU, Thierry SAVIGNY, Patrice SEMPERBONI.

Etaient absents représentés : Mme Sabine GEIL-GOMEZ par Mr Claude MARIN,
Mr Philippe ANDREASSIAN par Mr Pierre LAFFONT,
Mr Jean-Gervais SOURZAC par Mme Brigitte LACARRIERE.

ADMINISTRATION GENERALE :

DELIBERATION N°29 : SIGNATURE DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE POUR LA COMMUNE DE CASTELMAUROU

Monsieur le Vice-Président informe le conseil que la commune de Castelmaurou s'est engagée de manière volontaire dans un contrat de mixité sociale sur la période 2023-2025.

Ce document formalise les engagements réciproques et les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs en matière de production de logements locatifs sociaux.

L'objectif légal à atteindre pour la période 2023-2025 correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 74 logements sociaux. Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI (logements très sociaux) et 20% maximum de PLS (logements intermédiaires sociaux).

Ce contrat, signé entre la commune et l'Etat, doit également être co-signé par l'EPCI dont est membre la commune. Il doit donc être présenté en conseil communautaire afin d'autoriser la Présidente à le signer.

Monsieur le Vice-Président demande donc au conseil d'autoriser la Présidente à signer le contrat de mixité sociale pour la commune de Castelmaurou.

Accord du conseil à l'unanimité.

DELIBERATION N°30 : MODIFICATION DES STATUTS DE LA CCCB : PRISE DE LA COMPETENCE MOBILITE

Monsieur le Vice-Président rappelle à l'assemblée que, par délibération du 28 juin 2022, le conseil communautaire a souhaité prendre la compétence mobilité sur l'ensemble de son territoire, pour la redéléguer immédiatement à Tisséo. A cet effet, la communauté de communes a sollicité l'adhésion au SMTC Tisséo, et demandé à la Région Occitanie le transfert de la compétence mobilité.

La Région a émis un avis favorable à ce transfert de la compétence mobilité à compter du 1^{er} janvier 2024.

Ce transfert de la compétence mobilité de la région à la communauté de communes implique une modification statutaire selon les règles de droit commun. Ces règles sont édictées à l'article L.5211-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui précise les étapes à respecter.

Selon cet article, la modification des statuts est décidée par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux se prononçant dans les conditions de majorité requise pour la création de l'EPCI.

Ainsi, la modification statutaire est subordonnée à l'accord des conseils municipaux dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement, à savoir :

- Accord des 2/3 des conseils municipaux représentant la moitié de la population OU accord de la moitié des conseils municipaux représentant les 2/3 de la population (article L.5211-5 du CGCT),
- Ainsi que l'accord du conseil municipal de la commune dont la population est la plus nombreuse, lorsque celle-ci est supérieure au quart de la population totale concernée.

En l'espèce, au sein la CCCB, aucune commune ne remplit cette condition.

Le conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de trois mois, à compter de la notification au maire de la délibération de l'organe délibérant de l'EPCI, pour se prononcer sur la modification proposée. A défaut de délibération dans ce délai, sa décision est réputée favorable.

La décision de transfert est ensuite prise par arrêté préfectoral.

Il est donc proposé au conseil d'approuver la prise de la compétence mobilités à compter du 1^{er} janvier 2024, et de solliciter les communes membres pour que ces dernières se prononcent sur cette modification statutaire.

Accord du conseil à l'unanimité.

DELIBERATION N°31 : APPROBATION DE LA MODIFICATION DES STATUTS DU SMEAT

Monsieur le Vice-Président informe le conseil que, par délibération en date du 11 juillet 2023, le conseil syndical du syndicat mixte pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine (SMEAT) s'est prononcé favorablement sur la modification de ses statuts, suite à plusieurs évolutions au niveau de ses membres depuis la dernière mise à jour de ses statuts en 2017 :

- Dénomination de Toulouse Métropole, en lieu et place de la communauté urbaine du Grand Toulouse ;
- Regroupement en une commune des communes de Lasserre et Pradère-les-Bourguets, devenant la commune de Lasserre-Pradère ;
- Changement de dénomination de la communauté de communes de la Save au Touch devenant le Grand Ouest Toulousain ;
- Adhésion de la commune de Fontenilles à la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain à compter du 30/04/2023.

Il convient que le conseil communautaire valide ces modifications statutaires.

Monsieur le Vice-Président demande donc au conseil d'approuver ces modifications.

Accord du conseil à l'unanimité.

BUDGET :

DELIBERATION N°32 : DEMANDE DE SUBVENTION – RENOVATION DU PONT DE CARLES – SAINT LOUP CAMMAS

Monsieur le Vice-Président informe le conseil que, par délibération en date du 27 février 2020, la commission permanente du conseil départemental a octroyé à la CCCB une subvention exceptionnelle, au titre du programme hors pool 2020, pour la remise en état du pont de Carles supportant une voie communale à Saint Loup Cammas. Cette subvention s'élève à 36,25% (taux communal du pool) d'un montant de travaux estimé à 77 250 €.

Cette subvention, votée début 2020, deviendra caduque au 31/12/2023.

Ces mêmes travaux avaient donné lieu à une délibération du conseil communautaire dans sa séance du 2 mars 2021 validant la signature d'une convention de maîtrise d'ouvrage unique avec Toulouse Métropole, ce pont étant situé aussi sur le territoire de deux communes métropolitaines : Castelginest et Launaguet. Le montant des travaux était estimé à 77 083 € pour la CCCB (25% d'un montant total de 308 333 € H.T.)

Par courrier en date du 19 septembre 2023, Toulouse Métropole a prévenu la communauté de communes que le coût estimatif des travaux avait dû être revu à la hausse et s'élevait désormais à près de 625 000 € H.T. (750 000 € TTC), avec une participation de la CCCB estimée à 156 250 € H.T. (187 500 € TTC). Cette augmentation considérable s'explique par trois raisons majeures : la forte inflation actuelle, une

modification du programme de travaux initial avec une reprise de voirie d'environ 100m., et les résultats d'investigations géotechniques très défavorables.

Au vu de ces nouvelles données, il convient donc de demander au conseil départemental :

- La prorogation de la subvention après le 31/12/2023, date où elle deviendra caduque,
- La mise à jour du montant de ladite subvention selon la nouvelle estimation des travaux fournie par Toulouse Métropole.

De plus, Monsieur le Vice-Président informe le conseil que l'Etat vient de lancer un programme national intitulé Ponts Travaux pour aider les communes et EPCI à financer les travaux de rénovation de leurs ponts. La commune de Saint Loup Cammas fait partie des communes éligibles.

Il convient donc de déposer un dossier de demande de subvention auprès de l'Etat.

Monsieur le Vice-Président demande donc au conseil d'approuver ces demandes de subvention.

Accord du conseil à l'unanimité.

DELIBERATION N°33 : DEMANDE DE SUBVENTION – TRAVAUX ET EQUIPEMENTS POUR LES CRECHES INTERCOMMUNALES

Monsieur le Vice-Président informe le conseil que, afin d'améliorer le confort d'accueil des enfants et le confort de travail des professionnelles dans les crèches intercommunales, il convient de réaliser des travaux et acquérir des équipements :

- Crèche de Pechbonnieu : aménagement extérieur et renouvellement de matériel pour les enfants ;
 - Crèche de Montberon : aménagement de la pièce d'accueil principal ;
 - Crèche de Saint Loup Cammas : travaux de peinture intérieure, acquisition de mobilier et de gros matériel pédagogique, et achat d'électroménager ;
 - Crèche de Saint Geniès Bellevue : aménagement extérieur et acquisition de gros matériel pédagogique.
- Le montant total de ces travaux et équipements est estimé à environ 94 000 € H.T.

Monsieur le Vice-Président informe le conseil qu'une subvention peut être sollicitée auprès de la CAF pour participer au financement de ces investissements.

Accord du conseil à l'unanimité.

RESSOURCES HUMAINES :

DELIBERATION N°34 : AUTORISATION DE RECRUTEMENT D'AGENTS NON TITULAIRES COMPTE TENU DE L'ACCROISSEMENT TEMPORAIRE OU SAISONNIER D'ACTIVITE

Monsieur le Vice-Président informe le conseil que les besoins des services intercommunaux peuvent justifier l'urgence de recruter des agents contractuels pour faire face à un besoin lié à un accroissement d'activité.

Il appartient au conseil communautaire d'autoriser Madame la Présidente à recruter, dans les services de la communauté de communes, du personnel pour faire face à un accroissement temporaire d'activité (recrutement sur 12 mois maximum pendant une même période de 18 mois) :

- 3 adjoints techniques pour le service petite enfance, à temps complet ;
- 2 adjoints techniques pour le service environnement, à temps complet.

Leur traitement sera calculé par référence à l'indice brut du 1^{er} échelon du grade correspondant.
Les crédits correspondants sont inscrits au budget.

Monsieur le Vice-Président demande donc au conseil d'autoriser ces recrutements.

Accord du conseil à l'unanimité.

QUESTIONS DIVERSES :

✓ *Décisions prises dans le cadre de l'article 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales :*

❖ Marché pour la préparation et la livraison des repas cuisinés en liaison froide pour les crèches intercommunales :

Publicité mise en ligne le 2 juin 2023 sur :

- la plateforme AWS de manière dématérialisée (via le profil acheteur de la Dépêche),
- le site internet de la collectivité,
- le BOAMP et le JOUE,

et la parution dans le JAL (la Dépêche) le 7 juin 2023.

Date limite des offres le 6 juillet 2023 à 12h.

Marché en procédure d'appel d'offres ouvert.

Conclu pour 1 an, du 1^{er} septembre 2023 au 31 août 2024.

Reconductible 2 fois du 01.09.2024 au 31.08.2025, et du 01.09.2025 au 31.08.2026.

Trois offres dématérialisées ont été déposées :

OFFRE N°	CANDIDATS
1	SA API RESTAURATION -31240 ST JEAN
2	ANSAMBLE – 31700 BLAGNAC
3	RECAPE SA SCOP – 31250 REVEL

⇒ Critères de sélection :

* Qualité des prestations : 40%

* Prix des prestations : 35 %

* Valeur Technique de l'offre appréciée en fonction du mémoire : 25%

	Qualité des prestations 40%	Prix des Prestations 35%	Valeur Technique 25%	Note globale	CLASSEMENT
SA API Restauration	36	35	21	92	1
ANSAMBLE	33	30.84	20	83.84	2
RECAPE	30	32.20	16	78.20	3

Candidat retenu pour ce marché :

SA API Restauration, 53 Boulevard Ratalens 31240 ST JEAN.

❖ **Fongibilité des crédits : Décision modificative portant virement de crédits :**

Conformément à la délibération du conseil communautaire n°2023.13 du 11 avril 2023 portant sur la fongibilité des crédits, Madame la Présidente est autorisée à procéder à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans la limite de 7.5% du montant des dépenses réelles de chacune des sections (fonctionnement et investissement) déterminées à l'occasion du budget.

Madame la Présidente doit ensuite rendre compte de ce virement de crédits à la première réunion du conseil communautaire qui suit cette décision.

Monsieur le Vice-Président informe donc le conseil que, à la demande du service de gestion comptable de Toulouse Couronne Est, Madame la Présidente a autorisé les services de la CCCB à procéder à la décision modificative suivante : virement de crédits d'un montant de 240 € vers le compte D-6817 "Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants" – fonction 4221 (crèches et garderies), depuis le compte D-7392221 "Fonds de péréquation des ressources " – fonction 01 (opérations non ventilables).

✓ **Actualités diverses :**

Raphaël Cazade souhaite apporter 4 informations :

- Le programme des "Rendez-vous des Coteaux Numériques" est sorti. Il s'agit de rencontres destinées à sensibiliser les administrés des Coteaux aux enjeux et aux opportunités liés à l'utilisation des technologies numériques, à travers des soirées animées par la conseillère numérique de la CCCB et certains partenaires : Maison de la Protection des Familles 31 (gendarmerie), Club de la Presse Occitanie, Haute-Garonne Numérique, CBE du NET.
- Le samedi 18 novembre à 9h a lieu à la maison des associations de Saint Loup Cammas une permanence d'information de Cap Emploi, destinée aux salariés présentant des problèmes de santé (en situation de handicap ou non) impactant leur poste de travail ou pouvant l'impacter à plus ou moins long terme.
- Forum des Métiers du collège Jean Dieuzaide de Pechbonnieu les 1^{er} et 2 décembre 2023 au gymnase Colette Besson de Pechbonnieu – Réservé aux élèves du collège le vendredi 1^{er} décembre et ouvert à tous le samedi 2 décembre.
- Opération "1 jeune, 1 découverte", du 23 au 25 avril 2024 : coorganisée par la Mission Locale, Pôle Emploi et la CCCB, cette action, à destination des jeunes en recherche d'emploi, les aide à se familiariser avec le monde du travail grâce à des ateliers et à la visite d'entreprises du territoire. En 2024, le secteur cible sera le médico-social.

Patrice Semperboni présente à ses collègues le livret que vient d'éditer le PETR Pays Tolosan intitulé "Les Routes du Patrimoine en Pays Tolosan, jeu itinérant pour tous". Il s'agit d'un fascicule proposant aux habitants et aux touristes de découvrir le patrimoine des CC des Coteaux Bellevue et des Coteaux du Girou de façon ludique, avec un parcours itinérant dans lequel on progresse de village en village en résolvant des énigmes. Ce livret est décliné pour toutes les communautés de communes membres du PETR. Il a été financé par le fonds européen FEADER.

La séance est levée à 19h50.

Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

La commune de CASTELMAUROU, représentée par madame Diane ESQUERRE Maire, vu la délibération du conseil municipal du _____, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La communauté de communes Coteaux Bellevue représentée par madame Sabine GEIL-GOMEZ Présidente, vu la délibération de l'instance communautaire du _____, 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 CASTELMAUROU est soumise aux obligations SRU depuis 2012. Avec 6,64 % 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 CASTELMAUROU 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 CASTELMAUROU 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'État 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 CASTELMAUROU

La commune de Castelmaurou est située dans la deuxième couronne de l'agglomération toulousaine, au nord de l'aire urbaine de Toulouse.

Elle fait partie de la Communauté de Communes des Coteaux Bellevue (CCCB), EPCI de 20 889 habitants avec une densité de 438 hab/km² et comptabilisant 8214 résidences principales.

De son côté, la commune de Castelmaurou compte 4406 habitants (population en 2020), et 113 logements sociaux (6,7 % du parc de l'agglomération).

Le taux d'accroissement annuel moyen de la population sur la CCCB est de 1,46 % par an avec 0,22 % de solde naturel et 1,22 % de solde migratoire.

Le taux de tension sur la demande locative sociale est de 2,2 demandes pour une attribution pour la commune de Castelmaurou en 2021 et de 3,9 demandes pour une attribution pour la CCCB.

Castelmaurou est une commune attractive. Son taux de population active (15 à 64 ans) est de 78 % et celui de la CCCB de 76 %.

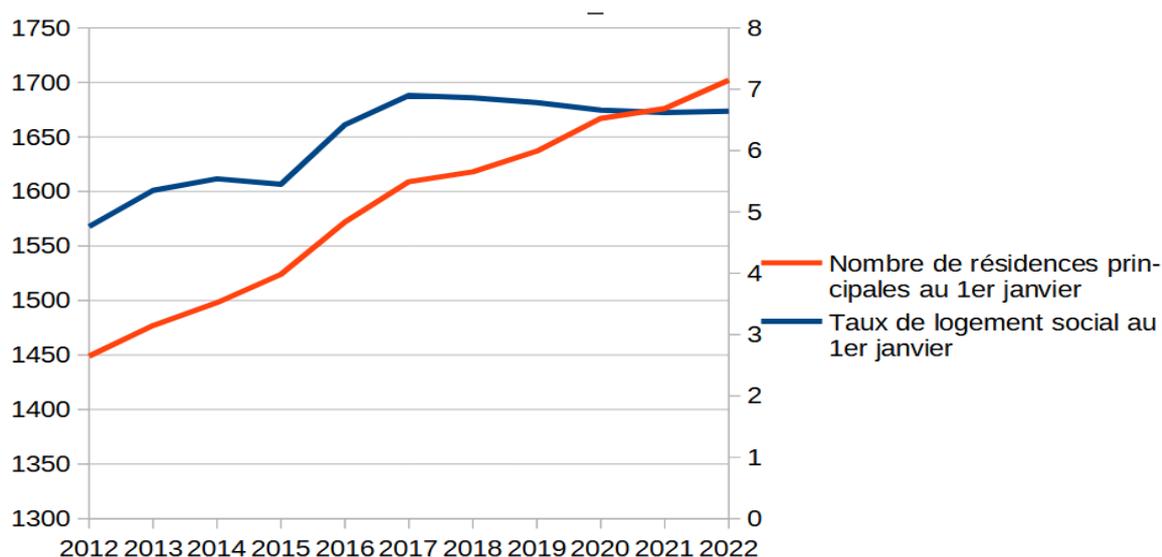
Pour répondre à la demande de logements sociaux et remplir les objectifs de la loi en termes de production de logements sociaux, la commune doit donc augmenter son offre et mettre en place les outils, services et transports pour accueillir la population dans les meilleures conditions.

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

1. Evolution du taux de logement social

La commune de CASTELMAUROU a intégré la loi SRU en 2012 avec un taux de 4,76 %. Le taux de LLS a atteint un maximum de 6,9 % en 2017. Depuis celui-ci n'a pas évolué jusqu'à aujourd'hui avec un taux de 6,64 % au 1^{er} janvier 2022. La commune est en carence depuis 2017.

L'évolution des résidences principales est constante sur cette période. Le rythme de production de LLS n'a pas évolué de la même façon.

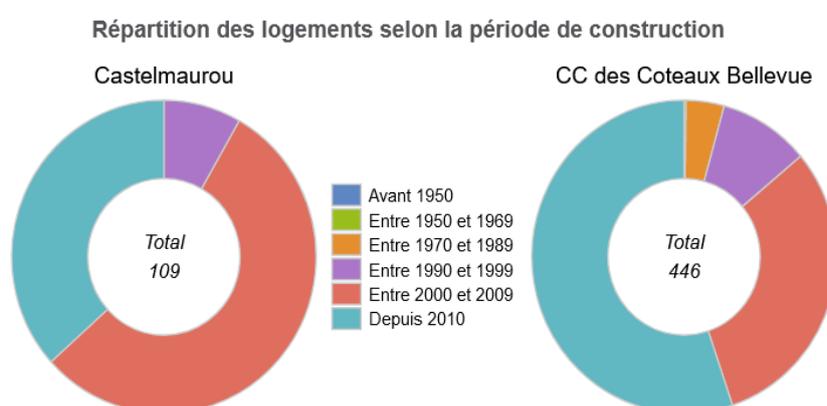


Source : inventaires annuels SRU

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

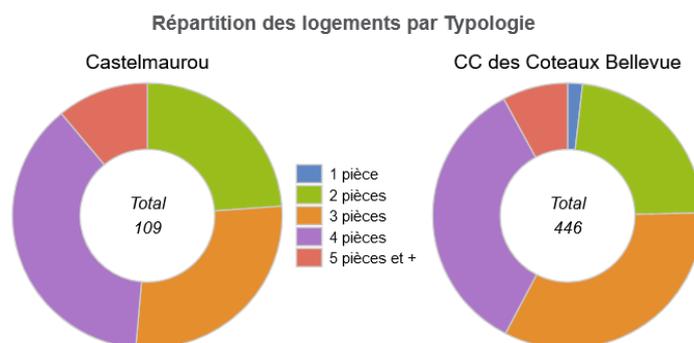
→ État des lieux du parc social

Ancienneté du parc social



Source : RPLS - 2022

Répartition du parc par typologie



Taux de vacance

Vacance structurelle

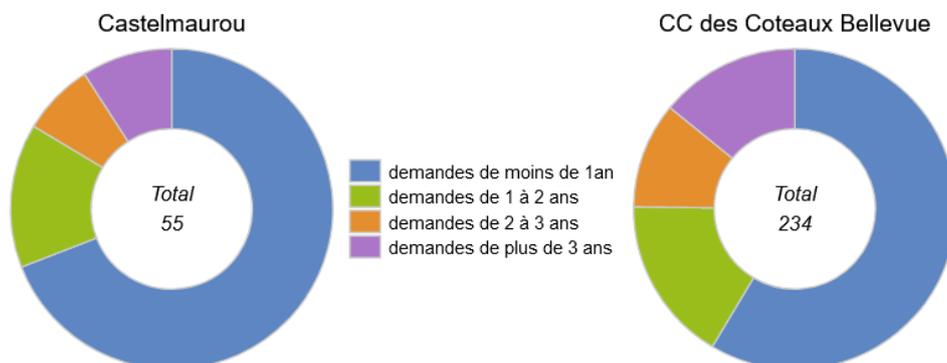
Indicateurs	Castelmaurou	CC des Coteaux Bellevue
Logements vacants	20	57
Ensemble parc privé	1 691	8 641
Taux de vacance (%)	1,2	0,7

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 CASTELMAUROU

Tension sur le parc locatif

Les demandes actives de logements HLM

Indicateurs	Castelmaurou	CC des Coteaux Bellevue
nb de demandes	55	234
nb demandes mutation	22	75
ancienneté moyenne des demandes (en mois)	14	18
ancienneté moyenne des demandes en mutation (en mois)	18	23
ancienneté moyenne des demandes hors mutation (en mois)	11	15

2016 2017 2018 2019 2020 **2021**

Source : SNE - 2021

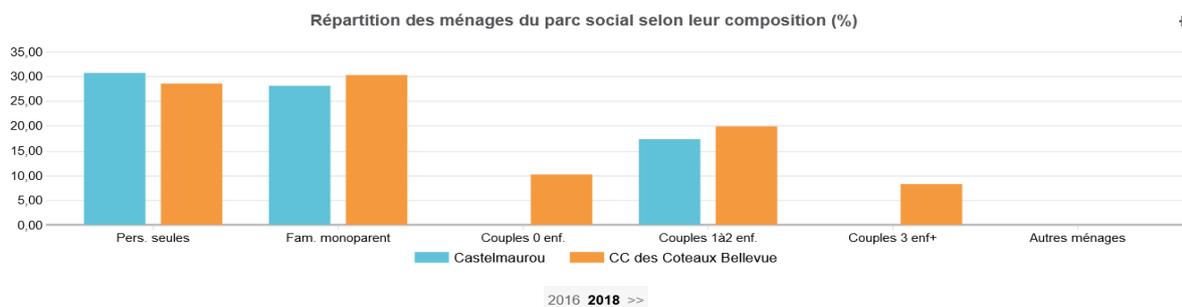
Attributions de logements HLM au cours de l'année

Indicateurs	Castelmaurou	CC des Coteaux Bellevue
nb d'attributions	24	60
nb d'attributions mutation	5	16
délai moy. d'attribution (en mois)	10	12
délai moy. d'attribution mutation (en mois)	19	16
délai moy. d'attribution hors mutation (en mois)	8	10

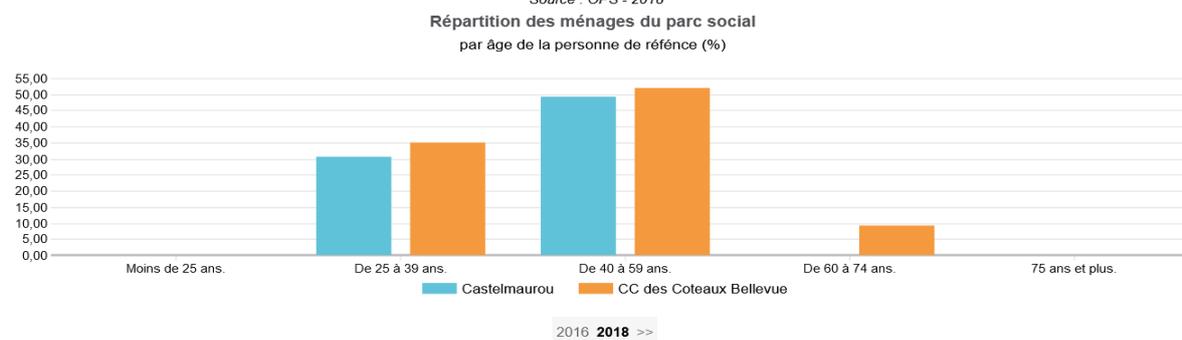
2016 2017 2018 2019 2020 **2021**

Source : SNE - 2021

Profil des demandeurs



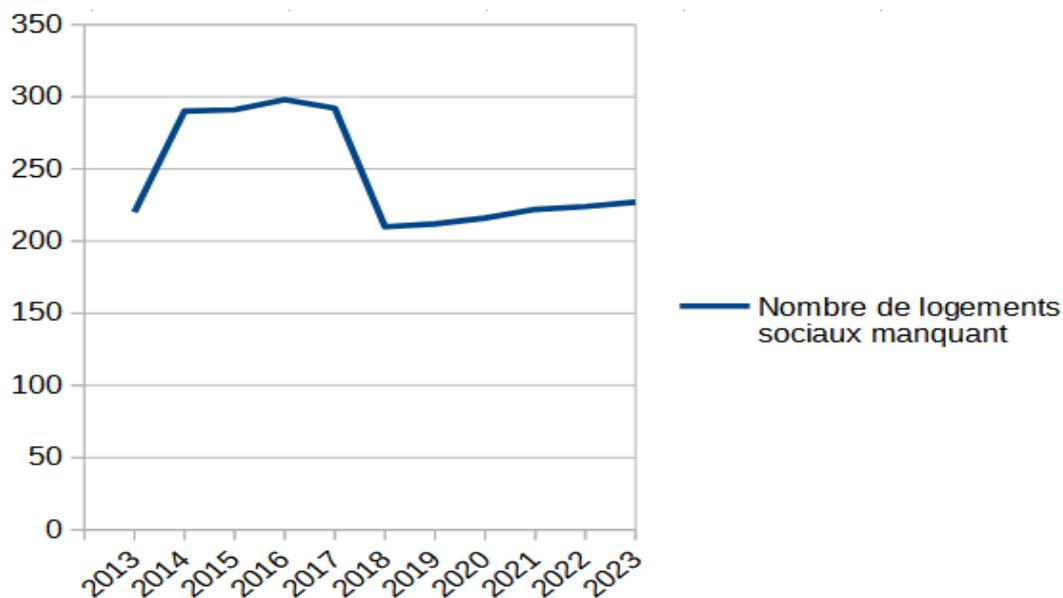
Source : OPS - 2018



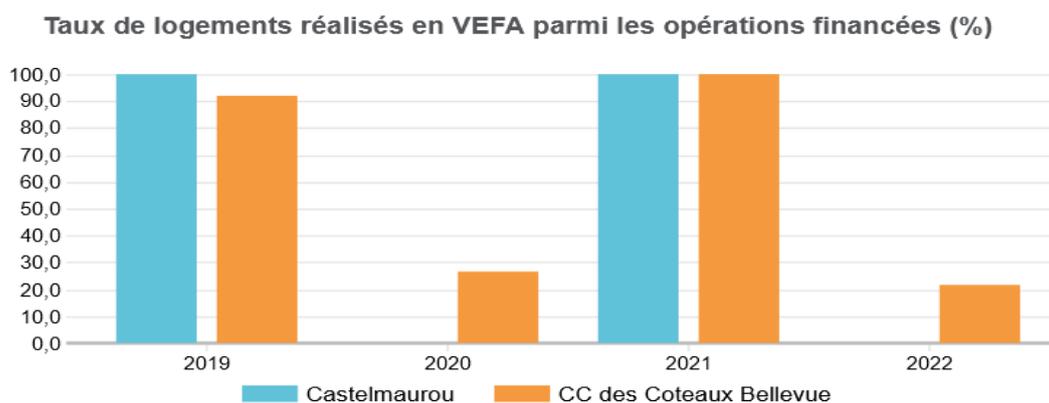
3. Dynamique de rattrapage SRU

Résultats atteints sur les dernières périodes triennales

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs SRU		72		70		108	
Réalisés		39		27		7	
Taux d'atteinte		54 %		39 %		7 %	
% de PLAI	% de PLS	34 %	- %	34 %	- %	18 %	45 %



4. Les modes de production du logement social



Source : SISAL

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

1. Action foncière

Difficultés observées et défis à relever :

- La commune a déjà mobilisé deux réserves foncières pour permettre la réalisation de logements sociaux sous la forme de baux emphytéotiques conclus avec le bailleur social ALTEAL. La commune n'a plus aucune réserve foncière permettant de produire du logement ;
- La commune a des difficultés à mobiliser et à capter du foncier : forte pression foncière et un prix élevé au m²,
- Incapacité des Bailleurs Sociaux à acquérir du foncier sans intervention de la commune ou de l'EPF Occitanie

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

- **Politique proactive de maîtrise foncière en partenariat avec l'EPF Occitanie :** La commune a engagé une politique volontariste de partenariat avec l'EPF Occitanie. Elle a signé en 2018 deux conventions avec l'EPF Occitanie : une convention opérationnelle de carence en 2018 et une convention Centre-Bourg 2018. La convention opérationnelle de carence a été renouvelée en 2021. La commune mène deux actions en partenariat avec l'EPF Occitanie :
- **Une veille foncière sur les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) :** La commune signale systématiquement les DIA intéressantes à l'EPF Occitanie. Cette veille a permis à l'EPF Occitanie d'acheter plusieurs fonciers qui vont permettre sur la période 2023-2026 de réaliser 3 opérations 100% LLS comptant au total environ 49 LLS (Cf feuille de route pour 2023-2025)
- **Une action foncière directe (achat amiable) à travers l'EPF Occitanie :** La commune a fléché des terrains susceptibles d'accueillir des projets de logements sociaux et a demandé à l'EPF de rentrer en contact avec les propriétaires fonciers dans le but de réaliser des acquisitions amiables. Cette politique devrait donner des résultats à moyen terme. L'EPF Occitanie est progressivement identifié par les propriétaires fonciers comme un acteur du territoire.
- **Une volonté de favoriser les bailleurs sociaux :** Le futur PLU intégrera des dispositions relatives à une majoration du volume constructible des opérations comportant une part importante de logements sociaux (70%). Une majoration de 50 % maximum du volume constructible est autorisée. Cette capacité

à produire plus de surface de plancher devrait permettre aux bailleurs sociaux de proposer des offres concurrentielles.

2. Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever :

- La commune de Castelmaurou est une petite commune périurbaine. **Une grande partie de la production de logements (par division foncière) passe en dessous du seuil fixé par le Préfet pour imposer la production de logements sociaux.** Cet état de fait handicape la commune dans son objectif d'atteindre 20% de logements sociaux.
- **Absence de PLH sur le territoire de la communauté des communes des Coteaux Bellevue,**
- **Difficulté à promouvoir le logement social auprès de la population,**
- **Faible acceptabilité des opérations de logements sociaux réalisées par densification des espaces déjà urbanisés,**
→ Dans le futur PLU La commune de Castelmaurou se fixe l'objectif de réaliser au moins 50% de ses besoins en logements par densification des espaces déjà urbanisés. Une association dénommée « pour un urbanisme maîtrisé et harmonieux » s'est créée en réaction à un projet de création de LLS dans un secteur déjà bâti (projet de 8 LLS avec Promologis). Des banderoles sont affichées dans la commune pour « lutter contre la densification » et faire réagir la population à l'encontre des projets de logements sociaux.
La commune a sollicité le CAUE31 sur cette thématique. Le CAUE31 a produit une note d'enjeux.
- **Difficulté de travailler avec les bailleurs sociaux sur des opérations inférieures à 10 logements.** Cela pose une vraie difficulté pour intégrer des projets dans la trame urbaine existante.

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

Le PADD du futur PLU, dans son orientation n°12 « Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des différents ménages », indique que **la commune se donne comme objectif de réaliser au moins 40% de la production totale de logements pour rattraper le déficit en logements locatifs sociaux.**

Pour répondre à cet objectif, la commune mobilise différents outils, notamment :

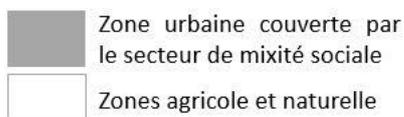
- ✗ **Une communication sur la nécessité de produire du logement social (dans les journaux municipaux et dans le cadre de la concertation sur le futur PLU).**
- ✗ **Mise en place dans le PLU d'un secteur de mixité sociale (SMS) couvrant l'ensemble des zones urbaines**

Le PLU intègre depuis 2019 (*modification n°2 du document*) un secteur de mixité sociale recouvrant toutes les zones urbaines dans lequel, les nouvelles opérations ou constructions d'une superficie égale ou supérieure à 600 m² de SP et destinées à l'habitat doivent comporter au minimum **35% de LLS, dont 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.**

Le futur PLU intégrera dans les secteurs délimités par le document graphique intitulé « Plan des secteurs de mixité sociale », **les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat de 2 logements ou d'une superficie de plancher égale ou supérieure à 350 m² doivent comporter au minimum 45% de logements sociaux, dont 30% minimum de logements très sociaux (PLAI) et 20% maximum de logements intermédiaires sociaux (PLS).**

Le futur PLU abaisse le seuil d'application de la servitude de mixité sociale et augmente le pourcentage obligatoire de production de LLS.

Cette règle devrait être « compatible » avec le futur arrêté de carence SRU. L'arrêté actuel impose aux nouvelles opérations de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² la production de 30% de LLS hors logements PLS.



✘ Mise en place d’emplacements réservés pour la construction de logements locatifs sociaux dans le futur PLU

Le futur PLU repère sur le document graphique, 7 fonciers en emplacement réservé pour réaliser des logements sociaux. Il impose, pour chacun d’eux, que au moins 80% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES EN VUE DE LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS					
N°	Destination	Bénéficiaire	Parcelle	Superficie en m²	Part de la surface de plancher habitat réservé au logement social conventionné
A	Réalisation de logements locatifs sociaux	Commune	AM 113	2 821	Au moins 80% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
B	Réalisation de logements locatifs sociaux	Commune	AM 141/142	4 872	Au moins 80% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
C	Réalisation de logements locatifs sociaux	Commune	AM 91/106	2 799	Au moins 80% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
D	Réalisation de logements locatifs sociaux	Commune	AI 444/445	1 811	Au moins 80% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
E	Réalisation de logements locatifs sociaux	Commune	AI 166	1270	Au moins 80% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
F	Réalisation de logements locatifs sociaux	Commune	AI 491/493	595	Au moins 80% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux
G	Réalisation de logements locatifs sociaux	Commune	AI 494/492/132	422	Au moins 80% du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux

✘ Majoration du volume constructible pour les opérations comptant 70% de logements sociaux

Le futur PLU intégrera des dispositions relatives à une majoration du volume constructible des opérations comportant une part importante de logements sociaux (70%).

Une majoration de 50 % maximum du volume constructible est autorisée en cas d'opération comportant une proportion d'au moins 70% de logements sociaux (soit en nombre de logements soit par rapport à la surface de plancher), dans les secteurs délimités par le document graphique intitulé « Plan des secteurs de mixité sociale ».

3. **Programmation et financement du logement social**

Difficultés observées et défis à relever :

- **Le coût du foncier pénalise le bilan économique des opérations. Pour équilibrer le bilan économique la surface de plancher des opérations doit être importante. Cela pose principalement un problème quand la commune implante des projets de LLS dans les tissus existants.**

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

- **La commune a engagé des frais pour équilibrer le bilan des opérations :** mise à disposition par bail emphytéotique de terrains pour la réalisation de logements locatifs sociaux. La commune souhaite continuer à aider financièrement la sortie des programmes sous la forme de subventions.
- **Décote foncière pratiquée par l'EPF Occitanie.**

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 retiennent la mise en œuvre des engagements et actions exposés dans le 2^{ème} volet sur la période triennale 2023-2025.

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.

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de CASTELMAUROU correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 74 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des perspectives prévues par la commune, de l'utilisation des nouveaux outils du PLU communal et des actions foncières menées par l'EPF Occitanie qui devraient porter leur fruit, la commune ne souhaite pas demander un abaissement de ses objectifs légaux à travers le contrat de mixité sociale.

Il est donc décidé de retenir pour la période 2023-2025, l'objectif légal correspondant à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 74 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 20% maximum de PLS.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Afin d'établir le bilan triennal il sera tenu compte des éléments suivants :

- (1) Financements ou agréments de logements sur les années 2023 à 2025
- (2) Les entrées et sorties du parc de logement social du 1er janvier 2022 au 1er janvier 2025
- (3) Les annulations d'opérations d'un précédent triennal sur la période 2023 à 2025
- (4) Les ventes de logements sociaux autres qu'aux locataires occupant pendant la période 2023 à 2025

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 indiqué en annexe.**

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 a pour objectif de suivre l'atteinte des objectifs du présent Contrat de Mixité Sociale. Il analysera la trajectoire entreprise pour la réalisation de chacun de ces objectifs et proposera des pistes de mise en œuvre s'il considère qu'un objectif ne pourra être atteint avant la fin de la période triennale. Par ailleurs, ce comité a pour objet d'analyser, à travers un regard pluridimensionnel, les problématiques pouvant survenir dans l'atteinte de ceux-ci.

Il sera convié au comité de pilotage les acteurs suivants :

- Représentants de la Préfecture de la Haute-Garonne,
- Représentants de la Direction Départementale des Territoires ;
- Représentants de la commune de Castelmaurou (agents et élus) ;
- Représentants de la Communauté de Communes des Coteaux Bellevue ;
- Représentant du Conseil Départemental ;
- Représentant de l'Établissement Public Foncier d'Occitanie.

Le signataire chargé de l'animation sera la commune de Castelmaurou. Le comité de pilotage a pour objectif de se réunir une fois à mi-parcours (courant 2024) ainsi qu'une fois avant la fin de période du contrat (courant 2025). Un bilan sur l'avancement des engagements et actions décidées sera élaboré par la commune.

Animation et suivi opérationnels

Le groupe opérationnel chargé de suivre, tout au long de l'année, la réalisation des projets, sera composé de représentants de la commune de Castelmaurou (agents et/ou élus), de la direction départementale des territoires

et de la Communauté de communes des Coteaux Bellevue. Il n'a pas pour objectif de se réunir de manière fixe mais plutôt « au fil de l'eau ». Il préparera les réunions du comité de pilotage.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

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

Le

COMMUNE DE CASTELMAUROU

Diane ESQUERRE
Maire

EPCI

Sabine GEIL-GOMEZ
Présidente

ÉTAT

Pierre-André DURAND
Préfet de Haute-Garonne



Coteaux
Bellevue
Communauté de communes

STATUTS

COMMUNAUTE DE COMMUNES

DES COTEAUX BELLEVUE

SOMMAIRE

COMMUNES MEMBRES, OBJET ET SIEGE

Article 1 – Composition et dénomination p. 2

Article 2 - Siège p. 2

Article 3 - Durée p. 2

OBJET ET COMPETENCES

Article 4 - Objet et compétences p. 3

FONCTIONNEMENT

Article 5 – Adhésion de la communauté à un syndicat mixte p. 5

En application de la loi d'orientation n°92-125 du 6 février 1992, relative à l'administration territoriale de la République, certaines communes des Coteaux ont émis le vœu de se regrouper en communauté de communes ayant pour but l'étude et la mise en œuvre des équipements concourant à un aménagement coordonné du territoire, le développement et la solidarité des communes adhérentes.

- **Vu** la loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale ;
- **Vu** la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;
- **Vu** l'article 18 de la loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 ;
- **Vu** l'article 68-I de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la république ;
- **Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.5214.16 portant sur les compétences des communautés de communes et sur leurs modalités de définition ;

Les statuts de la communauté de communes des Coteaux Bellevue sont les suivants :

Communes membres, objet et siège

ARTICLE 1 : Composition et dénomination

En application des articles L.5211-1 à L.5211-58 et L.5214-1 à L.5214-29 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), il est créé une communauté de communes entre les communes de : Castelmaurou, Labastide Saint Sernin, Montberon, Rouffiac-Tolosan, Pechbonnieu, Saint Geniès Bellevue et Saint Loup Cammas.

Cette communauté de communes prend la dénomination de "communauté de communes des Coteaux Bellevue".

ARTICLE 2 : Durée

La communauté de communes est instituée pour une durée illimitée.

ARTICLE 3 : Siège

Le siège de la communauté de communes est fixé à l'adresse suivante :
19 route de Saint Loup Cammas,
31 140 PECHBONNIEU.

Objet et compétences

ARTICLE 4 : Objet et compétences

I- Compétences

1 - Compétences obligatoires

1.1 En matière d'aménagement de l'espace :

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire :
 - o Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et schéma de secteur.

1.2 En matière de développement économique :

- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17,
- Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire,
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire,
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme sans préjudice de l'action touristique qui est une compétence partagée au sens de l'article L.1111-4 avec les communes membres de l'EPCI-FP.

1.3 Création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

1.4 Collecte et traitement des déchets ménagers et déchets assimilés

2 - Compétences facultatives listées par la loi, soumises à intérêt communautaire

2.1 Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie

2.2 Création, aménagement et entretien de la voirie

- Création, aménagement et entretien des voiries d'intérêt communautaire

2.3 Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement pré élémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire

2.4 Action sociale d'intérêt communautaire

3 – Autres compétences facultatives

2.5 Petite Enfance

- Construction, entretien et gestion des équipements multi-accueil collectifs petite enfance (crèches et halte-garderies),
- Création, gestion et animation d'un relais assistantes maternelles.

2.6 Établissement et exploitation d'infrastructures de communications électroniques

- Établissement et mise à disposition des opérateurs ou des utilisateurs de réseaux indépendants d'infrastructures destinées à recevoir des réseaux (fourreaux, pylônes, chambre de tirage...) et des câbles (fibre optique...),
- Établissement et exploitation de réseaux de communications électroniques et notamment :
 - Mise à disposition de fourreaux,
 - Location de fibre optique,
 - Hébergement d'équipements d'opérateurs,
 - Fourniture de ligne DSL aux fournisseurs d'accès internet,
 - Accès et collecte à très haut débit (fibre optique).
- Fourniture de services de communications électroniques aux utilisateurs finaux en cas de carence de l'initiative privée.

2.7 En matière de déchets ménagers et déchets assimilés

- Gestion post-exploitation de l'ancienne installation de traitement des ordures ménagères de Villeneuve-Lès-Bouloc, y compris le volet de la demande de l'énergie.

2.8 Gestion d'une fourrière automobile

2.9 Mobilité

II- Services communs (Article L.5211-4-2 du CGCT)

- Création et gestion d'un service commun d'instruction des autorisations des actes d'urbanisme.

III-Habilitation statutaire – Prestations de services

1 - Opérations sous mandat pour le compte des communes membres

La communauté de communes pourra assurer pour ses communes membres, dans le cadre d'une convention de mandat, l'exercice de tout ou partie de certaines de leurs attributions en maîtrise d'ouvrage, dans les conditions prévues par la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, modifiée par l'ordonnance n°2004-566 du 17 juin 2004.

2 - Opérations sous mandat pour le compte d'autres collectivités

Dans le cadre de ses compétences et pour des motifs d'intérêt public local (solidarité, entraide intercommunale), la communauté de communes pourra assurer pour le compte d'autres collectivités, établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes :

- des études et des prestations de services dans les conditions définies par une convention signée par elle avec la collectivité, l'établissement public de coopération intercommunale ou le syndicat mixte ;
- l'exercice de tout ou partie de certaines attributions de la maîtrise d'ouvrage, dans les conditions définies par une convention de mandat signée avec la collectivité, l'établissement public de coopération intercommunale ou le syndicat mixte. Cette convention est régie par les dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée modifiée par l'ordonnance n° 2004-566 du 17 juin 2004 opération sous mandat.

Fonctionnement

ARTICLE 5 : Adhésion de la communauté à un syndicat mixte

L'adhésion de la communauté de communes à un syndicat mixte est décidée par le conseil communautaire statuant à la majorité absolue des suffrages exprimés.

Pour l'élection des délégués de la communauté au comité du syndicat mixte, le choix du conseil communautaire peut porter sur :

- l'un des membres de l'organe délibérant,
- ou tout conseiller municipal d'une commune membre.