

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN
VILLE DE GUIDEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mille Vingt Six, le 24 Septembre à 18 H 30, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Régis KERDELHUÉ, Maire.

Étaient également présents :

Annie RAMIREZ, Robert HÉNAULT, Marie-Claire DECROIX, François VERGNON, Céline BOSSEUR DIT TOBY, Louis MEDICA, Nathalie LE FOLL, Walter PAULMIER, Emmanuelle CHIFFOLEAU, Judickael PINARD, Françoise GILVESTRE, Delphine BRIAND, Dominique LOUIS, Sandrine TURLURE, Christian FAUCHEUR, Cécile BERGER, Jean-René LE PIQUET, Capucine FALOURD, Catherine CORFMAT, Bernard BASTIER, Véronique COLIN, Loïc BARDIN, Virginie HEUSSNER, Solen LE GAL, Laëtitia MÉLOIS, Hugues DEVAUX-MARKOV

Absent (s) excusé(s) ayant donné pouvoir :

Clément MACHETEL a donné procuration à Régis KERDELHUÉ
Anne-Laure MORGON a donné procuration à Robert HÉNAULT
Fabienne RICHAUD a donné procuration à Cécile BERGER
Alexandre SAHAL a donné procuration à Marie-Claire DECROIX
Gérald TOUCOURT a donné procuration à Louis MEDICA

Absent (s) excusé(s) : Franck LÉNA

Secrétaire : Mme Cécile BERGER

Date de la convocation	17 Septembre 2026
Date de l'affichage	18 Septembre 2026
Nombre de conseillers en exercice	33
Nombre de présents	27
Nombre de votants	32

2026 125 Contrat de mixité sociale - Triennale 2026-2028

Rapporteur : C. Berger

Depuis 2023, la commune de Guidel est soumise aux obligations production de logements locatifs sociaux inscrits dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite « SRU », avec pour objectif de disposer de 25% de logements sociaux (taux dérogatoire cible de 20% jusqu'au 31 décembre 2025) au sein du stock des résidences principales.

Le taux de logements sociaux de Guidel, étant, au 1^{er} janvier 2025, de 11.10% (626 logements sociaux existants, 784 logements sociaux manquants), soit inférieur au taux prévu par la loi, la commune est dite « déficitaire » et doit continuer l'effort de rattrapage en cours.

Conformément à l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'effort de rattrapage est réalisé sur la base de périodes triennales, comportant des objectifs quantitatifs fixés par le Préfet et correspondant à 33% des logements sociaux manquants (soit 259 logements sociaux pour Guidel).

Afin d'adapter l'effort de rattrapage au contexte et aux spécificités de certaines communes, la loi prévoit la possibilité de moduler de façon temporaire ces objectifs à travers un contrat de mixité sociale (CMS).

Dans ce cas, les objectifs sont revus à la baisse en contrepartie d'engagements ambitieux et tangibles de la commune, qui devra démontrer les difficultés qu'elle rencontre pour produire du logement social, présenter l'ampleur des outils et moyens qu'elle mobilise déjà pour y parvenir, et surtout indiquer les actions à conduire pour atteindre les objectifs, à court, moyen et long terme.

Ainsi, le CMS permet de :

- Définir une stratégie réaliste de rattrapage en identifiant les spécificités et les contraintes locales (foncier, réseaux, marché immobilier...) ;
- Valoriser les efforts déjà engagés : le foncier mobilisé, la modification du document d'urbanisme, les projets en cours, acquisitions, opérations en cours permettant la production de logements sociaux ;
- Bénéficier d'un accompagnement et bénéficier d'une meilleure coordination entre les acteurs autour d'une feuille de route commune (État, EPCI, bailleurs sociaux, EPF, aménageurs...) afin de lever les freins techniques, fonciers ou opérationnels ;
- Donner de la visibilité sur les objectifs à atteindre et les moyens à mobiliser ;

La mise en œuvre d'un CMS permet d'acter une politique et de démontrer l'engagement et la stratégie pluriannuelle de la commune pour la construction de logements sociaux.

Les engagements présentés par la commune de Guidel pour la période 2026-2028 sont essentiellement de trois ordres :

- Réglementaire, par l'adaptation du plan local d'urbanisme (PLU) avec la mise en place d'outils renforçant la part sociale à réaliser (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés logements sociaux...),
- Foncier et immobilier, par la mobilisation du parc immobilier de la commune en direction d'opérations portées par les bailleurs sociaux et par la mise en place d'une stratégie foncière de cessions/acquisitions répondant aux outils intégrés au PLU,
- Financier, par la mise en place d'un régime cadre de subventions foncières pour soutenir la production de logements sociaux dans la durée (*pour rappel, le montant des subventions foncières versées est déductible de la pénalité SRU conformément aux articles L.302-7 et R.302-16 du CCH – rappel base de prélèvement 2026, avant déduction = 184 000€*).

En contrepartie des engagements de la commune et de l'agglomération (qui pilote la politique de l'habitat au titre du programme local de l'habitat – PLH), les objectifs quantitatifs triennaux de logements sociaux sont abaissés à un taux de rattrapage réduit de 25% (contre 33% prévu par le droit commun), pour un objectif de production de 196 logements sociaux nouveaux (contre 259 prévus) :

Nom de la commune	Nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier 2025	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2026-2028 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2026-2028 retenus
Guidel	784	33%	259	25%	196

Le CMS « abaissant » est signé par l'Etat, la commune et Lorient Agglomération pour une durée de trois ans. Il sera annexé, par Lorient Agglomération, au Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le CMS pour la période triennale 2026-2028, joint en annexe, détaille les engagements de chacune des parties et les modalités de mise en œuvre dudit contrat.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.302-8 et L.302-8-1 ;

VU le projet de contrat de mixité sociale, joints en annexe ;

VU l'avis de la commission Travaux, Urbanisme, Transitions et Sécurité du 9 septembre 2026 ;

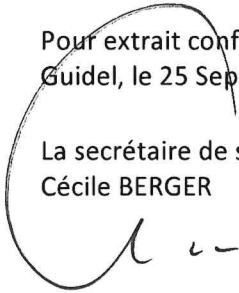
APPROUVE le projet de contrat de mixité sociale pour la période 2026-2028 ;

AUTORISE le Maire à signer tout acte ou document nécessaire à sa mise en œuvre.

Adopté à 27 Pour et 5 Abstentions (Bernard BASTIER, Catherine CORFMAT, Véronique COLIN, Loïc BARDIN, Virginie HEUSSNER).

Pour extrait conforme,
Guidel, le 25 Septembre 2026

La secrétaire de séance,
Cécile BERGER



Le Maire,
Régis KERDELHUÉ

