

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 126 Habitat – logement : mise en place d'un régime d'aides pour l'accompagnement de la production de logements sociaux

Rapporteur : L. Medica

Conformément à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite « loi SRU », la part de logements sociaux parmi les résidences principales de Guidel doit atteindre 25 %.

Au 1^{er} janvier 2025, 626 logements sociaux, représentant 11,10 % du parc communal de résidences principales, sont recensés sur Guidel. Selon le décompte SRU, 784 logements sociaux restent à produire.

Au 1^{er} juillet 2026, 304 demandes de logement social sont en attente sur Guidel, soit une progression de 11 % en un an et de 28 % en quatre ans. Dans le même temps, le délai d'attente moyen est passé à 22,9 mois, soit une augmentation de 12 % en un an et de 71 % en quatre ans.

Ces chiffres témoignent d'un déséquilibre croissant et d'un allongement des délais d'accès au logement social sur la commune.

Les efforts de rattrapage engagés par Guidel en matière de production de logements sociaux, notamment à travers la réalisation de lots sociaux dans les lotissements et dans la ZAC, doivent faire l'objet d'un soutien renforcé afin de maintenir la dynamique actuelle de production.

Ce soutien doit également pouvoir s'appliquer dans des environnements urbains plus complexes, susceptibles de dégrader l'équilibre économique des opérations portées par les bailleurs sociaux, notamment pour les programmes réalisés en centralité urbaine.

Aussi, au titre de l'action n°12 du Programme Local de l'Habitat (PLH) – « soutien à la production de logements locatifs sociaux » –, il est proposé d'instaurer un régime communal d'aides à la production neuve de logements sociaux.

Définies à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), ces aides pourront être déduites des prélèvements annuels, qui s'élèvent à 184 000 € en 2026.

1. Dispositif forfaitaire : subvention communale à la production neuve

a. Les modulations de la subvention communale

Dans la poursuite des objectifs du PLH, qui incitent à produire des logements locatifs sociaux répondant aux besoins identifiés sur le territoire, le dispositif vise notamment à :

- Favoriser les petites typologies (T1 à T3), qui représentent 80 % de la demande locative à Guidel ;
- Produire massivement des logements locatifs sociaux financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) ou des prêts locatifs à usage social (PLUS), représentant respectivement 50 % et 40 % des objectifs de production de logements sociaux sur Guidel.

À ce titre, le dispositif prévoit :

- Une subvention forfaitaire par logement, favorisant de fait la production de petites typologies ;
- Une surprime en faveur des petites typologies familiales, avec un taux de subvention majoré pour les T1 bis, T2 et T3 ;
- L'éligibilité à la subvention communale des seuls logements financés en PLAI ou PLUS.

Par ailleurs, afin d'accompagner les programmes de création de logements locatifs sociaux dans des bâtiments existants nécessitant des modifications lourdes et présentant des contraintes liées aux interventions sur des bâtis anciens, le dispositif prévoit :

- Un taux de subvention majoré unique pour l'ensemble des typologies.

Enfin, afin de favoriser et d'accompagner les opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux, il est proposé de minorer la subvention communale allouée aux acquisitions, par les bailleurs, de logements vendus en état futur d'achèvement, dits « VEFA », auprès de promoteurs.

À ce titre, le dispositif prévoit :

- Un taux de subvention de base unique pour l'ensemble des typologies.

b. Fixation du montant de la subvention par logement

La subvention communale étant instituée dans le cadre de l'action n°12 du PLH, piloté par Lorient Agglomération, il est proposé de se référer aux montants de subvention accordés par la délibération communautaire n° DEL-2025-0071 du 25 mars 2025 comme base de calcul.

Etant complémentaire à la subvention communautaire, la subvention communale doit rester minoritaire et ne pourra pas excéder le taux de 25 % du montant de base.

Ainsi, la fixation du montant de la subvention est calculée comme suit :

Nature de l'opération	Montant base / logement	Taux	Subvention / logement
Acquisition/amélioration sur parcelle bâtie (toutes typologies)	15 000 €	25 %	3 750 €
Construction nouvelle (T1 bis, T2, T3)	9 500 €	25 %	2 375 €
Construction nouvelle (autres typologies)	9 500 €	20 %	1 900 €
Acquisition en VEFA (toutes typologies)	5 500 €	20 %	1 100 €

c. Fixation d'un plafond annuel de subvention

Un plafond annuel est également instauré afin de garantir une lisibilité dans le temps du dispositif et de faciliter l'anticipation de la dépense annuelle à inscrire à la programmation pluriannuelle d'investissement.

Ce plafond est établi sur la base de l'objectif triennal de production de logements sociaux fixé par le Préfet, multiplié par la subvention prévue pour la construction neuve, avec une majoration de 20 % destinée à absorber les opérations bénéficiant du niveau de subvention supérieur applicable à l'acquisition-amélioration.

Pour rappel, conformément au Contrat de Mixité Sociale 2026-2028 en cours d'élaboration, 196 logements locatifs sociaux devront être produits sur Guidel, soit un objectif arrondi de 66 logements par an.

Ainsi, le plafond annuel est calculé comme suit :

Objectif annuel de production prévu au CMS	Montant de la subvention communale pour construction nouvelle	Majoration	Calcul du plafond
66	2 375 €	X 1,2	(66 x 2375) x 1,2 = 188 100 €

Le montant du plafond annuel est fixé, par arrondi, pour la période triennale 2026-2028, à 188 000 €.

Ce montant pourra être révisé à chaque période triennale après avis du Conseil Municipal.

2. Dispositif exceptionnel : aide à l'équilibre d'opérations complexes

Conformément à l'action n°12 du PLH, et en complément du dispositif mis en place par Lorient Agglomération, une aide exceptionnelle à l'équilibre d'opération pourra être attribuée par la commune aux bailleurs sociaux pour la production d'opérations à prix encadrés (locatif social ou accession aidée).

Cette aide vise à faciliter la réalisation d'opérations rendues complexes par les contraintes suivantes :

- Risque de submersion marine ;
- Actions expérimentales et innovantes ;
- Conservation du bâti existant ;
- Fouilles archéologiques ;
- Surcoûts de déconstruction et de dépollution (hors terrains acquis par l'EPF Bretagne) ;
- Surcoûts liés aux fondations spéciales et aux structures porteuses importantes ;
- Surcoûts liés aux petites opérations en centralité, difficiles à équilibrer (moins de 6 logements).

Cette aide sera évaluée au cas par cas, au regard du bilan d'opération présenté par le bailleur.

Le montant versé par la commune sera équivalent à l'aide versée par Lorient Agglomération et pourra être réalisé, en tout ou partie :

- Sous la forme d'une minoration foncière, le cas échéant ;
- Sous la forme d'une subvention à la production neuve, telle qu'instaurée ci-avant ;
- Ou par un cofinancement du déficit d'opération.

3. Articulation des deux dispositifs

Les deux dispositifs d'aide peuvent être cumulés.

En cas de cumul des aides, le montant de subvention forfaitaire sera inclus dans le montant de l'aide exceptionnelle due par la commune, conformément aux dispositions du PLH.

Ainsi, le cumul de la subvention forfaitaire et de l'aide exceptionnelle ne pourra dépasser le montant de l'aide exceptionnelle versée par Lorient Agglomération.

4. Modalités de dépôt et d'attribution

Chaque demande de subvention ou d'aide exceptionnelle devra faire l'objet d'une demande écrite du bailleur social qui la sollicite, adressée au Maire.

La demande comportera :

- Nombre de logements financés en PLAI et PLUS de l'opération ;
- La répartition par typologie de ces logements ;
- La date de l'agrément délivré par Lorient Agglomération et, le cas échéant, le numéro de permis de construire ;
- Les contreparties en termes de droits de réservation allouées à la commune ;
- Pour l'aide exceptionnelle, le bilan d'opération du bailleur.

Chaque subvention ou aide exceptionnelle sera accordée par une délibération spécifique.

L'aide exceptionnelle devra, en outre, faire l'objet d'une convention signée entre l'organisme, Lorient Agglomération et la commune de Guidel, conformément aux modalités du PLH.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

VU le Code de la construction et de l'Habitation, et notamment son article L.302-5 ;

VU le Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération, et notamment sa fiche action n°12 ;

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

APPROUVE la mise en place d'un régime d'aides à la production neuve de logements sociaux ;

APPROUVE les modalités du dispositif forfaitaire et du dispositif exceptionnel mis en place ;

DIT que chaque subvention ou aide exceptionnelle sera accordée par une délibération spécifique ;

DIT que le montant annuel de subvention sera inscrit au budget 2027.

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



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification.