

Mise en ligne le 27/10/2023



CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 OCTOBRE 2023

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du 12 octobre 2023, s'est réuni **le 19 octobre 2023**, à 18h, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

Etaient présents :

ARRADON	: Pascal BARRET - Lucile BOICHOT - Jean-Philippe PERIES
ARZON	: Catherine LECLERC
BADEN	: Patrick EVENO - Anita ALLAIN-LE PORT
BRANDIVY	: Guillaume GRANNEC
ELVEN	: Gérard GICQUEL - Arnaud DE GOVE
GRAND-CHAMP	: Dominique LE MEUR
ILE-AUX-MOINES	: Philippe LE BERIGOT (départ à 19h10)
ILE D'ARZ	: Jean LOISEAU
LE BONO	: Yves DREVES
LE HEZO	: Guy DERBOIS
LE TOUR-DU-PARC	: François MOUSSET
LOCMARIA-GD CHAMP	: Martine LOHEZIC
LOCQUELTAS	: Michel GUERNEVE (arrivée à 18h15)
MEUCON	: Pierrick MESSEAGER
MONTERBLANC	: Alban MOQUET
PLAUDREN	: Nathalie LE LUHERNE
PLESCOP	: Loïc LE TRIONNAIRE - Françoise FOURRIER - Pierre LE RAY
PLOEREN	: Gilbert LORHO - Bernard RIBAUD
PLOUGOUMELIN	: Léna BERTHELOT - Raynald MASSON
SAINT-AVE	: Anne GALLO (arrivée à 18h55) - Thierry EVENO - Morgane LE ROUX - André BELLEGUIC - Michaël LE BOHEC
ST GILDAS DE RHUYS	: Alain LAYEC
SAINT-NOLFF	: Eric ANDRIEU
SARZEAU	: Jean-Marc DUPEYRAT - Corinne JOUIN DARRAS - Roland NICOL
SENE	: Sylvie SCULO - Régis FACCHINETTI - Anthony MOREL (départ à 18h55)
SULNIAC	: Marylène CONAN - Christophe BROHAN
SURZUR	: Noëlle CHENOT - Yvan LE NEVE
THEIX-NOYALO	: Christian SEBILLE (arrivée à 18h30) - Danielle CATREVAUX - Paulette MAILLOT - Sullivan VALIENTE
TREDION	: Jean-Pierre RIVOAL
TREFFLEAN	: Claude LE JALLE
VANNES	: David ROBO - Anne LE HENANFF - Michel GILLET - Nadine PELERIN - Gérard THEPAUT - Olivier LE BRUN - Chrystel DELATTRE - Fabien LE GUERNEVE - Latifa BAKHTOUS - Patrice KERMORVANT - Armelle MANCHEC - Jean- Pierre RIVERY - Maxime HUGUE - Virginie TALMON - Jean-Jacques PAGE - Sandrine BERTHIER - Franck POIRIER - Patrick LE MESTRE

Ont donné pouvoir :

COLPO	: Freddy JAHIER a donné pouvoir à Pierrick MESSEAGER
ELVEN	: Claudine LE BOURSICAUD-GRANDIN a donné pouvoir à Gérard GICQUEL
GRAND-CHAMP	: Yves BLEUNVEN a donné pouvoir à Dominique LE MEUR
ILE-AUX-MOINES	: Philippe LE BERIGOT a donné pouvoir à Yves DREVES à partir de 19h10
LARMOR-BADEN	: Denis BERTHOLOM a donné pouvoir à David ROBO
MONTERBLANC	: Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE a donné pouvoir à Alban MOQUET
PLOEREN	: Sylvie LASTENNET a donné pouvoir à Gilbert LORHO
SAINT-ARMEL	: Anne TESSIER-PETARD a donné pouvoir à Jean-Marc DUPEYRAT
SAINT-AVE	: Anne GALLO a donné pouvoir à Morgane LE ROUX jusqu'à son arrivée à 18h55
SAINT-NOLFF	: Nadine LE GOFF-CARNEC a donné pouvoir à Eric ANDRIEU
SARZEAU	: Dominique VANARD a donné pouvoir à Corinne JOUIN DARRAS
SENE	: Katy CHATILLON-LEGALL a donné pouvoir à Sylvie SCULO
	: Anthony MOREL a donné pouvoir à Claude LE JALLE à partir de 18h55

Mise en ligne le 27/10/2023

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL24-DE

VANNES

: François ARS a donné pouvoir à Olivier LE BRUN
: Christine PENHOUEUET a donné pouvoir à Fabien LE GUERNEVE
: Mohamed AZGAG a donné pouvoir à Gérard THEPAUT
: Monique JEAN a donné pouvoir à Michel GILLET
: Hortense LE PAPE a donné pouvoir à Christelle DELATTRE
: Karine SCHMID a donné pouvoir à Latifa BAKHTOUS
: Marie-Noëlle KERGOSIEN a donné pouvoir à Patrick LE MESTRE

Absents :

GRAND-CHAMP : Moran GUILLERMIC

LA TRINITE-SURZUR : Vincent ROSSI

Le Président,
David ROBO

A handwritten signature in dark ink, consisting of a vertical line that curves into a horizontal loop at the bottom, with a horizontal line crossing it near the top.

-24-

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 OCTOBRE 2023

HABITAT-LOGEMENT

AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE DE THEIX-NOYALO - TARIFS TEMPORAIRES

Monsieur Jean-Marc DUPEYRAT présente le rapport suivant :

L'aire d'accueil des gens du voyage de THEIX-NOYALO est aujourd'hui hors service suite à l'incendie volontaire provoqué dans le local d'accueil pendant la fermeture estivale. De lourds travaux sont nécessaires pour sa remise en fonctionnement, envisagée en deux phases :

- réouverture en mode restreint avec alimentation provisoire en eau et électricité, après sécurisation des lieux ;
- remise en état complète au printemps-été 2024 après étude et consultation de marchés publics.

Toute possibilité de comptage individuel des fluides étant exclue en première phase, il convient de déterminer une tarification temporaire jusqu'à la remise en service complet de l'aire, et notamment le rétablissement de la télégestion. Le montant proposé s'appuie sur les consommations moyennes observées l'an dernier sur l'aire de THEIX-NOYALO.

La tarification forfaitaire proposée est de 6 € par jour et par emplacement se décomposant comme suit :

- droit de place de 2,5 € par jour et par emplacement, comme sur les autres aires ;
- forfait de 3,5 € par jour et par emplacement pour l'eau et l'électricité.

Le dépôt de garantie pour remise en état des lieux et/ou impayés demeure de 75 € comme sur les autres aires.

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement et Développement Economique du 10 octobre 2023, il vous est proposé :

- *de fixer comme défini ci-dessus les tarifs temporaires applicables à l'aire d'accueil des gens du voyage de THEIX-NOYALO jusqu'à la remise en état complet ;*
- *d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.*

ADOPTÉE A L'UNANIMITE

Monsieur Le Président,

David ROBO



La secrétaire de séance,

Morgane LE ROUX





CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 OCTOBRE 2023

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du 12 octobre 2023, s'est réuni le **19 octobre 2023**, à 18h, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

Etaient présents :

ARRADON	: Pascal BARRET - Lucile BOICHOT - Jean-Philippe PERIES
ARZON	: Catherine LECLERC
BADEN	: Patrick EVENO - Anita ALLAIN-LE PORT
BRANDIVY	: Guillaume GRANNEC
ELVEN	: Gérard GICQUEL - Arnaud DE GOVE
GRAND-CHAMP	: Dominique LE MEUR
ILE-AUX-MOINES	: Philippe LE BERIGOT (départ à 19h10)
ILE D'ARZ	: Jean LOISEAU
LE BONO	: Yves DREVES
LE HEZO	: Guy DERBOIS
LE TOUR-DU-PARC	: François MOUSSET
LOCMARIA-GD CHAMP	: Martine LOHEZIC
LOCQUeltas	: Michel GUERNEVE (arrivée à 18h15)
MEUCON	: Pierrick MESSAGER
MONTERBLANC	: Alban MOQUET
PLAUDREN	: Nathalie LE LUHERNE
PLESCOP	: Loïc LE TRIONNAIRE - Françoise FOURRIER - Pierre LE RAY
PLOEREN	: Gilbert LORHO - Bernard RIBAUD
PLOUGOUMELLEN	: Léna BERTHELOT - Raynald MASSON
SAINT-AVE	: Anne GALLO (arrivée à 18h55) - Thierry EVENO - Morgane LE ROUX - André BELLEGUIC - Michaël LE BOHEC
ST GILDAS DE RHUYS	: Alain LAYEC
SAINT-NOLFF	: Eric ANDRIEU
SARZEAU	: Jean-Marc DUPEYRAT - Corinne JOUIN DARRAS - Roland NICOL
SENE	: Sylvie SCULO - Régis FACCHINETTI - Anthony MOREL (départ à 18h55)
SULNIAC	: Marylène CONAN - Christophe BROHAN
SURZUR	: Noëlle CHENOT - Yvan LE NEVE
THEIX-NOYALO	: Christian SEBILLE (arrivée à 18h30) - Danielle CATREVAUX - Paulette MAILLOT - Sullivan VALIENTE
TREDION	: Jean-Pierre RIVOAL
TREFFLEAN	: Claude LE JALLE
VANNES	: David ROBO - Anne LE HENANFF - Michel GILLET - Nadine PELERIN - Gérard THEPAUT - Olivier LE BRUN - Chrystel DELATTRE - Fabien LE GUERNEVE - Latifa BAKHTOUS - Patrice KERMORVANT - Armelle MANCHEC - Jean- Pierre RIVERY - Maxime HUGUE - Virginie TALMON - Jean-Jacques PAGE - Sandrine BERTHIER - Franck POIRIER - Patrick LE MESTRE

Ont donné pouvoir :

COLPO	: Freddy JAHIER a donné pouvoir à Pierrick MESSAGER
ELVEN	: Claudine LE BOURSICAUD-GRANDIN a donné pouvoir à Gérard GICQUEL
GRAND-CHAMP	: Yves BLEUNVEN a donné pouvoir à Dominique LE MEUR
ILE-AUX-MOINES	: Philippe LE BERIGOT a donné pouvoir à Yves DREVES à partir de 19h10
LARMOR-BADEN	: Denis BERTHOLOM a donné pouvoir à David ROBO
MONTERBLANC	: Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE a donné pouvoir à Alban MOQUET
PLOEREN	: Sylvie LASTENNET a donné pouvoir à Gilbert LORHO
SAINT-ARMEL	: Anne TESSIER-PETARD a donné pouvoir à Jean-Marc DUPEYRAT
SAINT-AVE	: Anne GALLO a donné pouvoir à Morgane LE ROUX jusqu'à son arrivée à 18h55
SAINT-NOLFF	: Nadine LE GOFF-CARNEC a donné pouvoir à Eric ANDRIEU
SARZEAU	: Dominique VANARD a donné pouvoir à Corinne JOUIN DARRAS
SENE	: Katy CHATILLON-LEGALL a donné pouvoir à Sylvie SCULO
	: Anthony MOREL a donné pouvoir à Claude LE JALLE à partir de 18h55

Mise en ligne le 27/10/2023

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE

VANNES

: François ARS a donné pouvoir à Olivier LE BRUN
: Christine PENHOUEt a donné pouvoir à Fabien LE GUERNEVE
: Mohamed AZGAG a donné pouvoir à Gérard THEPAUT
: Monique JEAN a donné pouvoir à Michel GILLET
: Hortense LE PAPE a donné pouvoir à Christelle DELATTRE
: Karine SCHMID a donné pouvoir à Latifa BAKHTOUS
: Marie-Noëlle KERGOSIEN a donné pouvoir à Patrick LE MESTRE

Absents :

GRAND-CHAMP : Moran GUILLERMIC

LA TRINITE-SURZUR : Vincent ROSSI

Le Président,
David ROBO

A handwritten signature in dark ink, consisting of a vertical line that curves into a horizontal loop at the bottom, with a horizontal line crossing it near the top.

-25-

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 OCTOBRE 2023

HABITAT - LOGEMENT

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE POUR LA PERIODE TRIENNALE 2023-2025

Monsieur Jean-Marc DUPEYRAT présente le rapport suivant :

Quatorze communes de l'agglomération sont soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. A ce titre, par dérogation, elles doivent atteindre l'objectif de 20% de logement sociaux au sein de leurs résidences principales. A ce jour, seule la ville de Vannes atteint cet objectif avec un taux de 23.8%. Les treize autres communes (ARRADON, BADEN, ELVEN, GRAND-CHAMP, PLESCOP, PLOEREN, SAINT-AVE, SAINT-NOLFF, SARZEAU, SENE, SULNIAC, SURZUR, THEIX-NOYALO) sont quant à elles dites déficitaires.

Tous les trois ans, en application de la loi SRU, le Préfet fixe les objectifs de rattrapage par commune déficitaire. La loi 3DS du 21 février 2022 est venue adapter ce dispositif, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable et dit glissant pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

En outre, la loi 3DS offre la possibilité pour une commune déficitaire d'aménager le taux légal de rattrapage en contractualisant avec l'Etat et l'EPCI via la signature d'un Contrat de Mixité Sociale.

Afin de proposer une vision commune et partagée prenant en compte l'ensemble des besoins du territoire en termes d'accès au logement pour tous et de production de logement social, les treize communes déficitaires et l'agglomération souhaitent conclure un contrat de mixité sociale unique. Vu comme un outil privilégié de dialogue entre l'Etat, les communes et l'agglomération, il permet de définir des objectifs de production de logement social ambitieux et cohérents pour le territoire et de définir les outils juridiques, financiers et opérationnels mobilisables pour les atteindre.

Cette démarche s'inscrit dans une approche globale visant à sécuriser une trajectoire volontaire de chaque acteur tout en maintenant la capacité de production sur la ville de VANNES et dans les communes non soumises à la loi SRU soit un objectif de production fixé à 420 logements sociaux par an sur la période 2023-2025 à l'échelle des 34 communes de l'agglomération.

Le contrat de mixité sociale sera annexé au Programme Local de l'Habitat tel que le prévoit les textes.

Vu les avis favorables de la Commission Aménagement et Développement Economique du 19 septembre 2023 et du Bureau communautaire du 15 septembre 2023, il vous est proposé :

- d'approuver les termes du contrat de mixité sociale unique 2023-2025 annexé à la présente délibération ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer le contrat de mixité sociale unique et les 13 annexes associées ;
- d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ADOPTÉE A L'UNANIMITE

Monsieur Le Président,

David ROBO

La secrétaire de séance,

Morgane LE ROUX

Mise en ligne le 27/10/2023

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE



Contrat de mixité sociale unique 2023-2025

Objectifs, engagements et actions pour la production
de logement social sur l'agglomération de
Golfe du Morbihan Vannes agglomération

Entre

L'EPCI, Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) représenté par David ROBO (Président), vu la délibération du Conseil Communautaire du 19 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune d'ARRADON, représentée par Monsieur Pascal BARRET (Maire), vu la délibération du conseil municipal du 03 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de BADEN, représentée par Monsieur Patrick EVENO (Maire), vu la délibération du conseil municipal du 25 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune d'ELVEN, représentée par Monsieur Gérard GICQUEL (Maire), vu la délibération du conseil municipal du 12 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de GRAND-CHAMP, représentée par Monsieur Yves BLEUNVEN (Maire), vu la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de PLESCOP, représentée par Monsieur Loïc LE TRIONNAIRE (Maire), vu la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de PLOEREN, représentée par Monsieur Gilbert LORHO (Maire), vu la délibération du conseil municipal du 04 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de SAINT-AVE, représentée par Madame Anne GALLO (Maire), vu la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de SAINT-NOLFF, représentée par Madame Nadine LE GOFF CARNEC (Maire), vu la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de SARZEAU, représentée par Monsieur Jean-Marc DUPEYRAT (Maire), vu la délibération du conseil municipal du 25 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de SENE, représentée par Madame Sylvie SCULO (Maire), vu la délibération du conseil municipal du 05 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de SULNIAC, représentée par Madame Marylène CONAN (Maire), vu la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de SURZUR, représentée par Madame Noëlle CHENOT (Maire), vu la délibération du conseil municipal du 12 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de THEIX-NOYALO, représentée par Monsieur Christian SEBILLE (Maire), vu la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Monsieur Pascal BOLOT (Préfet du Morbihan),

SOMMAIRE

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale unique.....	4
Présentation de Golfe du Morbihan Vannes agglomération	5
Volet 1 : Point de repères sur le logement social à l'échelle de l'agglomération	6
Volet 2 : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social à l'échelle de l'agglomération	8
Actions foncières.....	8
Urbanisme et Aménagement.....	8
Programmation et financement du logement social.....	8
Attribution aux publics prioritaires	9
Volet 3 : Objectifs de production pour la période 2023-2025 à l'aube d'un nouveau PLH et engagements	11
Article 1er : Les engagements et actions à mener pour la période 2023/2025.....	11
Article 2 : Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025.....	11
Article 3 : les projets de logements sociaux pour 2023-2025	12
Article 4 : Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale.....	12
ANNEXES : les 13 CMS communaux.....	15

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale unique

Au sein de l'agglomération, 14 communes sont soumises aux obligations de la Loi SRU et doivent atteindre 20% de leurs résidences principales en logement social (taux dérogatoire). Seule la ville de Vannes dépasse le taux de 20% et 13 sont déficitaires mais la dynamique de rattrapage est en marche.

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 déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés que les 13 communes SRU déficitaires rencontrent pour réaliser du logement social, que l'agglomération Golfe du Morbihan Vannes agglomération et ces 13 communes ont souhaité conclure un contrat de mixité sociale (CMS) unique 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 unique constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre aux 13 communes signataires d'atteindre leurs objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale unique sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce CMS unique s'inscrit dans la dynamique du territoire.

Le contrat de mixité sociale unique s'organise autour de 3 volets et de 13 annexes :

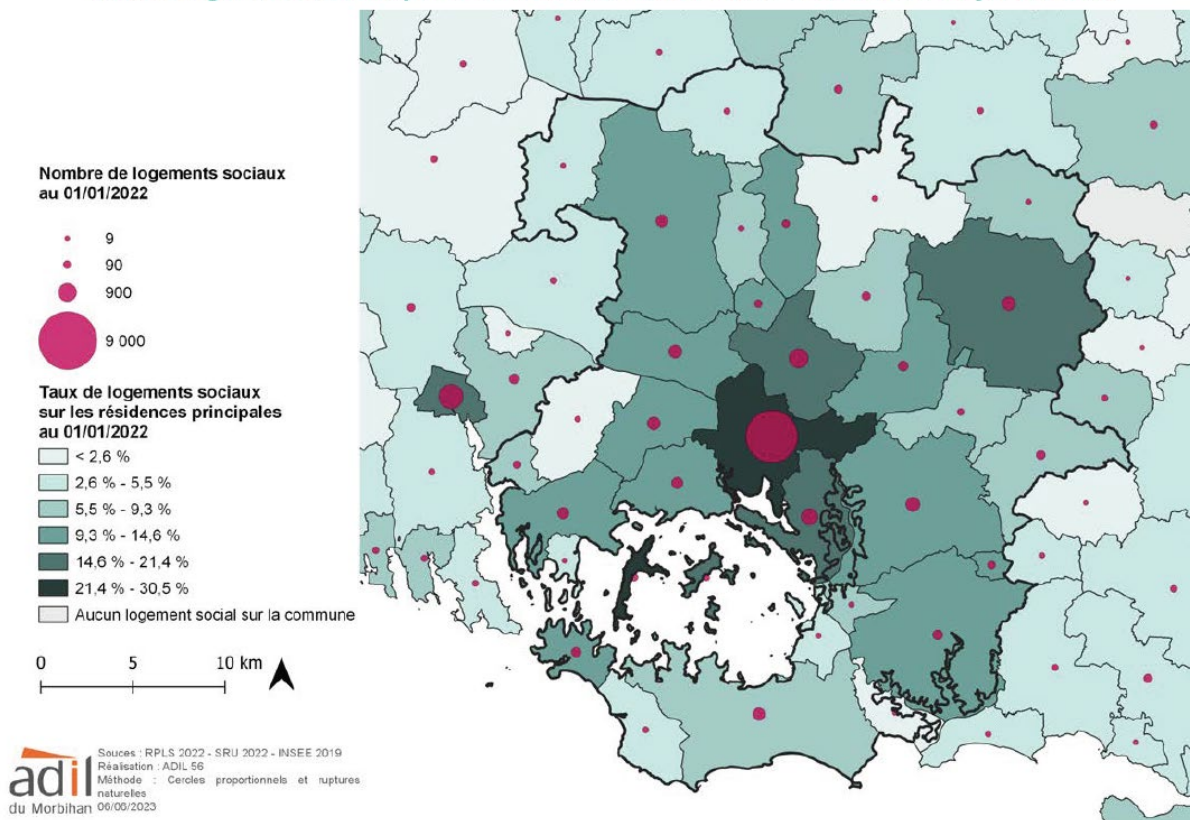
- 1er volet => Points de repères sur le logement social à l'échelle de l'agglomération
- 2ème volet => Outils et leviers d'action pour le développement du logement social à l'échelle de l'agglomération
- 3ème volet => Objectifs de production pour la période 2023-2025 à l'aube d'un nouveau PLH et engagements
- En annexe, les 13 Contrats de mixité sociale communaux :
 - CMS d'Arradon
 - CMS de Baden
 - CMS d'Elven
 - CMS de Grand-Champ
 - CMS de Plescop
 - CMS de Ploeren
 - CMS de Saint-Avé
 - CMS de Saint-Nolff
 - CMS de Sarzeau
 - CMS de Séné
 - CMS de Sulniac
 - CMS de Surzur
 - CMS de Theix-Noyal

Volet 1 : Point de repères sur le logement social à l'échelle de l'agglomération

Sources mobilisées : Inventaire SRU, RPLS, FDL56, ADIL

Le parc de logement sociaux de l'agglomération (+ de 13 500 logements sociaux) représente 30% du parc social morbihannais, classant ainsi le territoire vannetais en 2ème position derrière Lorient agglomération qui en concentre 48%. La Ville de Vannes concentre plus de la moitié du parc social de l'agglomération (56%). La grande majorité de ces logements (11 309 LLS au 01/01/2022) est gérée par des organismes de logements sociaux dont Morbihan Habitat qui détient 90% du parc social sur GMVA, suivi par Aiguillon Construction avec 5% du parc.

Taux de logements sociaux par commune et nombre de locatifs sociaux au 1er janvier 2022

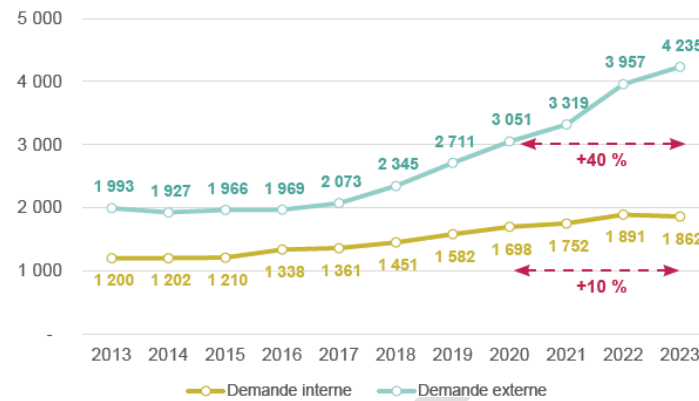


Le parc existant est à 85% constitué de logements collectifs et est majoritairement composé de logement T3 (36% contre 5% de T1). Or la demande locative sociale actuelle composée majoritairement de personnes seules (personnes isolées ou familles monoparentales) est majoritairement portée vers du petit logement d'1 ou 2 pièces (51%).



Depuis 2017, la demande locative sociale ne cesse d'augmenter. Au 1^{er} janvier 2023, GMVA a passé la barre des 6 000 demandeurs de logement locatif social dont 3 479 demandent Vannes soit 57% de la demande. Ce chiffre n'a jamais été aussi haut. + 77% de demandeurs depuis la création de GMVA au 1^{er} janvier 2017.

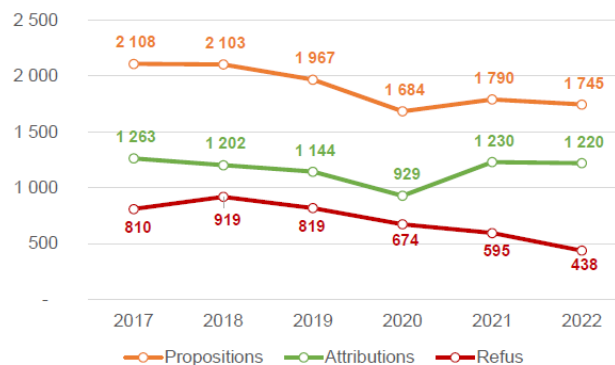
Évolution conjointe demande interne / demande externe sur GMVA*



En parallèle, le volume d'attributions annuelles reste stable sur les dernières années (cf graphique ci-dessous) avec 1 220 demandes satisfaites en 2022. Cette situation entraîne une augmentation nette de la tension locative sur le territoire de l'agglomération avec 5 demandes pour une attribution au 1^{er} janvier 2023 contre 3 demandes pour une attribution en 2017.

Avec 32 demandes pour une attribution en 2022, les très petites typologies (T1) sont de plus en plus recherchées. Ce chiffre passe à 7 pour le T2, 3 pour les T3 et T4 et à 4 pour le T5+.

Évolution des propositions / attributions / refus de logements locatifs sociaux sur GMVA



On observe, dans ce contexte de pression foncière et immobilière, une baisse de la mobilité, avec un taux de rotation historiquement en bas en 2021 à 7.4% à l'échelle GMVA, qui remonte toutefois en 2022 à 9.1%.

Concernant les profils de demandeurs, on observe également des évolutions :

- Une hausse significative des congés délivrés par les bailleurs pour vente (10% en 2023 contre 3.4% en 2020)
- Un besoin de logements adaptés en augmentation
- Un boom des demandes pour cause de logement actuel non décent
- Une augmentation de ménages hébergés ou sans logement
- Une baisse de demandeurs internes (1^{ère} fois en 10 ans)

Un demandeur sur 2 est une personne seule et un demandeur sur 4 est une famille monoparentale.

Volet 2 : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social à l'échelle de l'agglomération

De par sa compétence en habitat et la volonté politique de longue date, GMVA déploie de multiples outils concourant à la production d'une offre nouvelle de logement sociaux.

L'agglomération dispose depuis 1996 d'un Programme Local de l'Habitat, est délégataire des aides à la pierre depuis 2006 et est reconnue cheffe de file des attributions et de gestion de la demande de logement social depuis 2014.

Actions foncières

L'agglomération dispose des outils pour déterminer une stratégie foncière au service de communes. L'étude sur les gisements fonciers sera réactualisée dans le cadre de la révision du SCoT/PLH qui débutera courant 2023.

Depuis 2007, l'agglomération dispose de son propre dispositif de portage foncier, un outil opérationnel au service des communes permettant l'achat de foncier avec une plus grande réactivité. Il s'agit d'un outil complémentaire de l'action de l'EPFB partenaire de l'agglomération. Les conditions de ce portage encourageant les opérations de renouvellement urbain d'une durée maximum de 7 ans ont été précisées dans la délibération du 22 avril 2021. Depuis 2007, 42.7 hectares ont été acquis au titre du portage foncier de l'agglomération pour un prix d'acquisition total de 16 millions d'euros avec de nombreux portages sur les communes SRU.

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a créé un Organisme de Foncier Solidaire afin de pérenniser le foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaire via l'octroi de baux réels solidaires. Cet outil communautaire au service des communes permettra de les accompagner dans le développement d'une offre d'accession abordable en plus du locatif social sur leur territoire. Au printemps 2023, 3 opérations ont obtenu un accord de prêt de la Banque des Territoires et sont situées sur les communes de Vannes (2 opérations de 36 logements et 42 logements) et Sarzeau (1 opération de 26 logements). L'OFS se donne un objectif de 150 logements BRS par an en complément des objectifs de production de logement locatif social (390 LLS/par an) réalisés par les opérateurs sociaux.

Urbanisme et Aménagement

Dotée d'une Direction Aménagement et Urbanisme et d'une Direction Habitat, l'agglomération accompagne par la mise à disposition d'une ingénierie les communes à travers la mobilisation de divers outils :

- Conseils aux communes dans le cadre de l'adaptation des PLU aux SCoT et PLH
- Etude préalable d'aménagement
- Accompagnement des communes à la réalisation de Plans de Référence Urbain (PRU)
- Accompagnement à l'expérimentation BIMBY
- Lancement d'appel à projet habitat innovant
- ...

Programmation et financement du logement social

A travers le PLH et la délégation des aides à la pierre, l'agglomération, annuellement fixe une programmation d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux soutenue et ambitieuse avec un objectif de production de 390 Logements Locatifs Sociaux (LLS) par an.

Cette programmation maîtrisée à l'échelle de l'agglomération permet de répondre aux besoins en production neuve d'une offre de logement locatif social adaptée, d'assurer un équilibre territorial de la production sur l'ensemble des communes de l'agglomération tout en prenant en compte les

obligations de la loi SRU. L'agglomération s'engage à programmer en priorité les projets présentés sur les communes SRU et plus particulièrement sur les 13 communes SRU déficitaires ayant signé un CMS (en annexe de ce CMS unique).

L'agglomération soutient financièrement les opérateurs sociaux par la délivrance des agréments et financement au titre de la délégation des aides à la pierre et apporte également un soutien financier d'1,3 millions d'euros par an à la production d'une offre locative sociale dans le cadre du budget PLH par aide différenciée selon le financement et la taille du logement (de 2500€ à 10 000€) conditionnée à la participation de commune (au minimum 3 000€ par logement PLUS ou PLAI). Des aides spécifiques aux opérations dites en « renouvellement urbain » ou en « acquisition-amélioration » sont incluses dans cette enveloppe financière.

A cela s'ajoute un partenariat avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'agglomération pour collectivement atteindre les objectifs et répondre aux besoins en logements sociaux sur le territoire.

En complément, l'agglomération garantit une part importante des prêts des bailleurs sociaux et de son Organisme de Foncier Solidaire.

Enfin, l'agglomération mène, dans le cadre du développement de l'offre locative privée, une politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah. Les communes SRU signataires d'un CMS s'engagent à relayer autant que de besoin ce dispositif auprès des particuliers.

Attribution aux publics prioritaires

Reconnue cheffe de file en matière d'attribution et de gestion de la demande de logement social depuis 2014, l'agglomération s'est mise en ordre de marche pour développer l'ensemble des outils mis à sa disposition dans ce domaine.

Depuis 2018, la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** coprésidée Président EPCI et Préfet se réunit régulièrement (1 fois par an) et porte, à l'échelle intercommunale, les grandes orientations en matière d'attributions de logement social : garantir l'accès au logement social pour tous les publics éligibles, contribuer aux équilibres sociaux et territoriaux, poursuivre le développement et la mobilisation d'une offre locative sociale en adéquation avec la demande. Les maires sont membres de droit de cette conférence.

En 2020, l'agglomération signait pour 6 ans une **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** avec l'Etat, les bailleurs et Actions Logement Services. Elle fixe 3 grands objectifs d'attribution s'appliquant sur l'ensemble du territoire de GMVA hors QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville) à savoir :

- 25 % des attributions annuelles hors QPV en faveur des ménages relevant du 1er quartile (*rappel : en 2018, seulement 9 % des attributions effectives étaient à destination de ces ménages, en 2022, GMVA s'approche de cet objectif légal puisque 17% des attributions hors QPV ont été à destination des ménages dit « 1er quartile »*)
- 25 % des attributions annuelles en faveur des ménages prioritaires (DALO, CCH, PDALHPD)
- 25 % des attributions annuelles en faveur des demandeurs internes (mutation)

Ces objectifs d'attributions annuels ont pour objectif de concilier droit au logement et mixité sociale. De par la mise en conformité des conventions de gestion de réservation en flux et non en stock imposée par la loi ELAN d'ici novembre 2023, les communes detentrices de droit de réservation devront appliquer les engagements et objectifs d'attribution inscrits à la CIA.

Adopté en 2019, le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD)** vise à poursuivre les objectifs généraux suivants : la simplification de l'enregistrement de la demande de logement social, une meilleure information du demandeur, une plus grande transparence et équité dans le processus d'instruction, une gestion des demandes de façon partagée à l'échelon intercommunal dans le cadre d'une politique intercommunale et partenariale des attributions. Deux actions phares sont inscrites dans ce plan : la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement et du service d'information et d'accueil du demandeur (SIAD). La mise en œuvre du SIAD est prévue pour 2024.

Au 1er juillet 2023, l'agglomération déploie son nouvel outil : la **cotation de la demande** de logement social. Chaque demande de logement social se verra attribuer des points de cotation en fonction de critères établis uniformément à l'échelle de l'agglomération dans un souci d'équité et de transparence du traitement de la demande de logement social. Cette notation permet d'ordonnancer les demandes. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision lors de la sélection des candidats et l'instruction des demandes et du passage en Commission d'Attribution de Logement (CAL). La grille et ses modalités d'application ont été validés politiquement en conseil communautaire du 30 mars 2023.

PROJET

Volet 3 : Objectifs de production pour la période 2023-2025 à l'aube d'un nouveau PLH et engagements

Article 1er : 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 SRU déficitaire 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 par l'ensemble des signataires, il est décidé de suivre les engagements et actions fixés à l'article 1^{er} du volet 3 de chaque CMS communal annexé à ce contrat unique 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 des communes signataires correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, taux abaissé à 15% pour la commune de Sulniac, augmenté à 50% pour la commune d'Elven et augmenté à 100% pour la commune de Saint-Avé soit un objectif global à l'échelle des 13 communes de 1010 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025 sont fixés au regard :

- De la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience et de l'objectif ZAN
- De la capacité à mobiliser du foncier communal ou privé à prix accessible dans un contexte de pression immobilière et foncière
- De la capacité opérationnelle et financière des bailleurs à produire et construire dans un contexte inflationniste
- De la nécessité de repenser et adapter les modes de production en faveur d'opérations en acquisition/amélioration et renouvellement urbain plus coûteuses et plus complexes pour les opérateurs sociaux
- De la volonté et l'engagement politique à contribuer au développement d'une offre locative sociale adaptée dans un contexte où la tension sur la demande de logement social n'a jamais été aussi forte que ces dernières années
- De la nécessité de se fixer collectivement un objectif ambitieux mais réaliste prenant en compte les besoins des communes SRU déficitaires sans oublier la nécessité de poursuivre les efforts de production sur la ville centre Vannes qui regroupe la majorité des demandes de logements sociaux et sur les 20 autres communes hors dispositif SRU dans une recherche d'équilibre territorial et de mixité sociale
- Du choix de travailler collectivement à la feuille de route 2023-2025 en proposant un contrat unique

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 les objectifs inscrits aux 13 CMS annexés à ce contrat unique portant l'effort de production sur les communes SRU déficitaires à 801 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Le détail de ces objectifs est récapitulé dans le tableau ci-dessous. Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Nom de la commune	Nb 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
Arradon	295	33%	98	25%	74
Baden	216	33%	72	25%	54
Elven	80	50%	40	50%	40
Grand-Champ	153	33%	51	25%	38
Plescop	197	33%	66	25%	49
Ploeren	222	33%	74	25%	56
Saint-Avé	71	100%	71	80%	57
Saint-Nolff	142	33%	47	25%	36
Sarzeau	633	33%	209	25%	158
Séné	253	33%	84	33%	84
Sulniac	169	15%	26	15%	26
Surzur	243	33%	81	25%	61
Theix-Noyalo	272	33%	91	25%	68
TOTAUX	2946		1010		801

A ce volume de production fixé à 801 logements sur les 13 communes SRU déficitaires, les signataires prennent en considération les objectifs fixés au PLH pour les 21 autres communes de GMVA sur la même période 2023-2025 :

- 300 logements sociaux sur la ville de Vannes
- 165 logements sociaux sur les 20 communes non soumises à la loi SRU

Soit une production de 1266 logements sociaux sur 3 ans à l'échelle des 34 communes de GMVA pour assurer le développement d'une offre locative sociale adaptée au territoire et à la demande.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés sur les 13 communes SRU signataires pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 241 logements PLAI et un maximum de 241 logements en PLS ou assimilés.

Article 3 : les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat unique, les projets devant y concourir et déjà identifiés ainsi que les engagements de chaque partenaire sont précisés dans les articles 3 de chaque CMS communal annexé à ce contrat unique.

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

Gouvernance et pilotage stratégique, animation et suivi opérationnel

L'agglomération assurera le pilotage stratégique du contrat de mixité sociale unique via ses instances communautaires (bureau communautaire ou commission). L'examen de l'avancement des objectifs du CMS se fera dans le cadre du suivi et du bilan des programmations annuelles de logements sociaux.

Parallèlement, les communes qui le souhaitent pourront proposer de partager un état d'avancement de ses propres objectifs et taux de réalisation en instance municipale.

L'animation et le suivi opérationnel seront assurés par la Direction Habitat Logement de l'agglomération en lien avec les communes signataires.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale et ses annexes sont valables 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 **date**

GMVA	ETAT	ARRADON
David ROBO Président	Pascal BOLOT Préfet du Morbihan	Pascal BARRET Maire
BADEN	ELVEN	GRAND-CHAMP
Patrick EVENO Maire	Gérard GICQUEL Maire	Yves BLEUNVEN Maire
PLESCOP	PLOEREN	SAINT-AVE
Loïc LE TRIONNAIRE Maire	Gilbert LORHO Maire	Anne GALLO Maire
SAINT-NOLFF	SARZEAU	SENE
Nadine LE GOFF CARNEC Maire	Jean-Marc DUPEYRAT Maire	Sylvie SCULO Maire

SULNIAC

SURZUR

THEIX NOYALO

Marylène CONAN
Maire

Noëlle CHENOT
Maire

Christian SEBILLE
Maire

PROJET

ANNEXES : les 13 CMS communaux

- Contrat de mixité sociale 2023-2025 - Commune d'Arradon - p.16
- Contrat de mixité sociale 2023-2025 - Commune de Baden - p.37
- Contrat de mixité sociale 2023-2025 - Commune d'Elven - p.60
- Contrat de mixité sociale 2023-2025 - Commune de Grand-Champ - p.72
- Contrat de mixité sociale 2023-2025 - Commune de Plescop - p.96
- Contrat de mixité sociale 2023-2025 - Commune de Ploeren - p.115
- Contrat de mixité sociale 2023-2025 - Commune de Saint-Avé - p.133
- Contrat de mixité sociale 2023-2025 - Commune de Saint-Nolff - p.154
- Contrat de mixité sociale 2023-2025 - Commune de Sarzeau - p.171
- Contrat de mixité sociale 2023-2025 - Commune de Séné - p.196
- Contrat de mixité sociale 2023-2025 - Commune de Sulniac - p.215
- Contrat de mixité sociale 2023-2025 - Commune de Surzur - p.235
- Contrat de mixité sociale 2023-2025 - Commune de Theix-Noyalo - p.250



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune d'ARRADON

Entre

La commune d'ARRADON, représentée par Monsieur Pascal BARRET (Maire), vu la délibération du conseil municipal du 03 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'EPCI Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) représenté par David ROBO (Président), vu la délibération du Conseil Communautaire du 19 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Monsieur Pascal BOLOT (Préfet du Morbihan),

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune d'Arradon est carencée depuis le 21 décembre 2020. Avec 9,6% 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 d'Arradon 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 d'Arradon d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce CMS s'inscrit dans la dynamique du territoire.

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

Table des matières

Présentation de la commune d'Arradon	4
1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune	5
1) Evolution du taux de logement social	5
2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale	6
3) Dynamique de rattrapage SRU.....	10
4) Les modes de production du logement social	12
2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social.....	13
1) Action foncière.....	13
2) Urbanisme et aménagement.....	14
3) Programmation et financement du logement social	15
4) Attribution aux publics prioritaires	16
3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025.....	17
Article 1er - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025.....	17
Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025	18
Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025	19
Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale	21

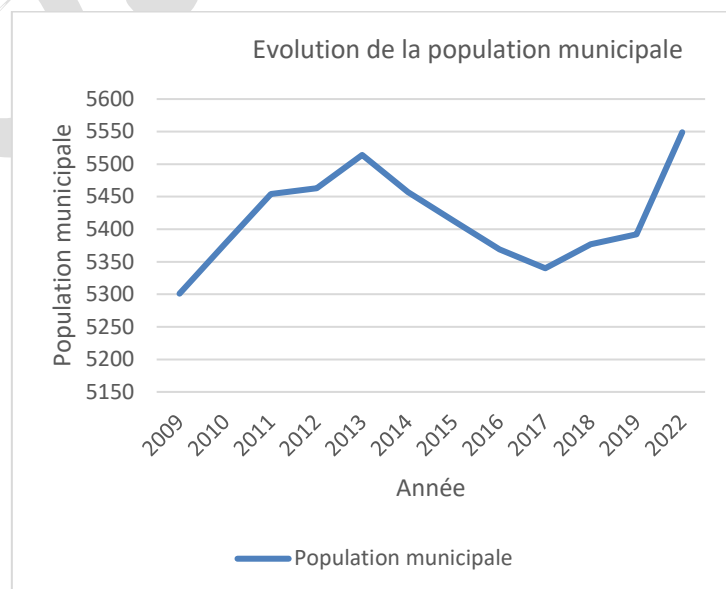
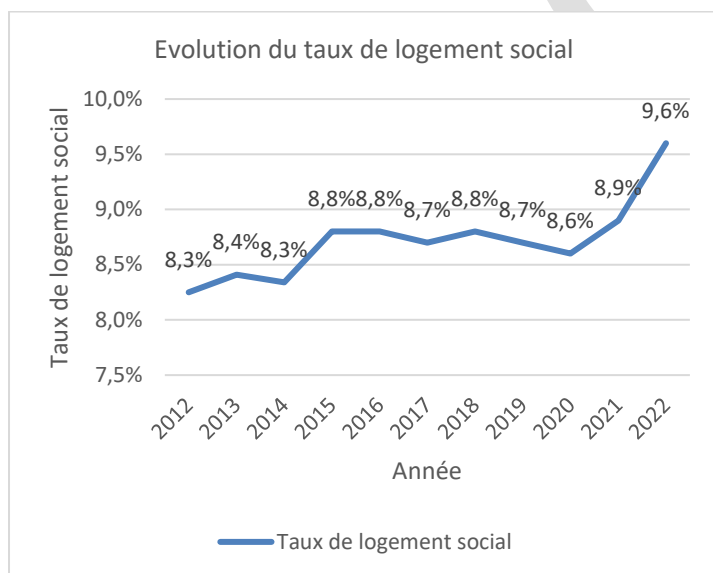
1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

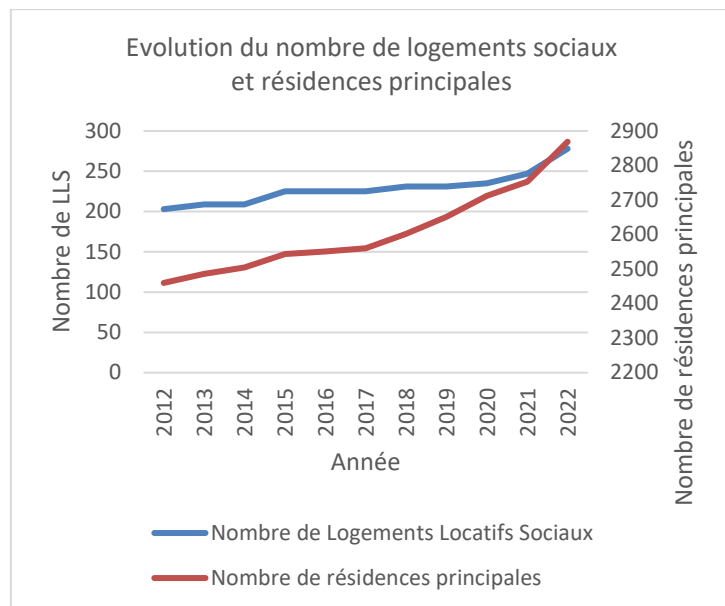
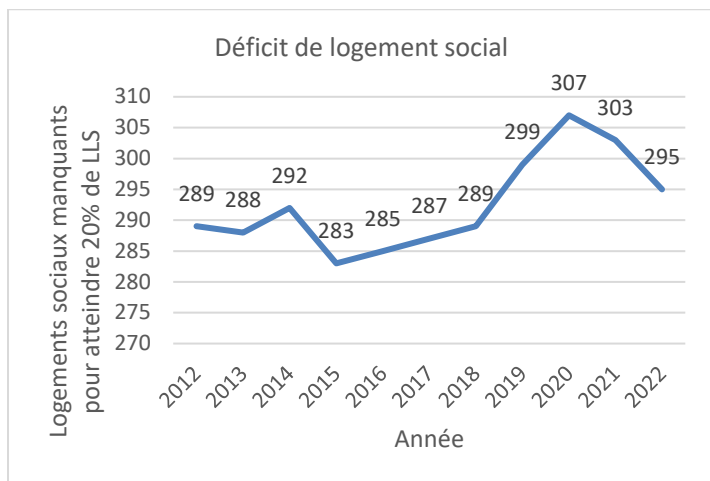
1) Evolution du taux de logement social

La commune d'Arradon est en déficit de logements sociaux depuis la mise en œuvre de l'article 55 de la SRU. Jusqu'en 2014, les effets de la crise économique de 2008 se font encore sentir, car très peu de logements ont été construits. À partir de 2015, la production reprend et le taux de LLS monte. Cependant, alors même que l'on observe une baisse de la population, le nombre de résidences principales augmente rapidement, faisant stagner puis baisser le taux de logements sociaux jusqu'en 2020, qui marque un pic en dépassant un déficit de 300 LLS. Cela s'explique notamment par une explosion des divisions parcellaires dès 2016, avec la vente à prix d'or de fonds de jardins constructibles ainsi que la construction de nombreuses maisons individuelles. Au même moment, beaucoup de propriétaires ont transformé leur résidence secondaire en résidence principale. Il faut attendre 2021 puis 2022 pour observer une forte augmentation du taux de LLS grâce à des programmes immobiliers plus importants, sous la forme d'immeubles d'appartements, qui ont permis de créer parallèlement des logements sociaux (le PLU prévoit l'obligation, pour les programmes comportant plus de 4 logements, de consacrer un minimum de 25% de surface de plancher affecté au logement à des logements locatifs sociaux).

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Taux de logements social	8,3%	8,4%	8,3%	8,8%	8,8%	8,7%	8,8%	8,7%	8,6%	8,9%	9,6%
Nombre de LLS	203	209	209	225	225	225	231	231	235	247	278
Déficit de logement social	289	288	292	283	285	287	289	299	307	303	295
Nombre de résidences principales	2460	2486	2505	2544	2551	2560	2602	2651	2712	2753	2869

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2022
Population municipale	5301	5378	5454	5463	5514	5457	5413	5369	5340	5377	5392	5549





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

Sur les 278 LLS recensés en 2022, plus de 75% d'entre eux sont des logements HLM.

La plupart des LLS en service ont moins de 20 ans, avec une majorité de ceux-ci construits il y a 10 à 20 ans. Il y a un manque significatif de construction dans la période 5 à 10 ans, notamment suite aux effets de la crise de 2008. Les logements de moins de 5 ans sont de plus en plus nombreux.

Près de la moitié des LLS sont des T3, malgré le fait que la majorité des demandes soient pour des T2. Les T3 sont la seconde catégorie la plus demandée.

Sur Arradon, jusqu'à 2017, le taux de mobilité par an monte jusqu'à 10%. Après cette date, le taux chute à 3,89% en 2022 (contre 9,11% à l'échelle de GMVA). La tension locative est particulièrement forte, avec 14,58 demandes pour une attribution, car aucun LLS n'a jamais été laissé vacant plus de 3 mois, et aucun LLS n'a été laissé vacant depuis 2019 (contre 2,16% et 3,01% à l'échelle de GMVA).

S'agissant du profil des demandeurs, il s'agit pour l'essentiel de personnes seules (48%) et de familles monoparentales (36%). Plus d'un tiers des demandeurs habitent déjà la commune.

Répartition des LLS	Nature du LLS	Nombre de LLS
	Logements HLM	214
	Autres conventionnés	4
	Foyers	55
	Déconventionnés	0
	Intermédiation locative	1
	PSLA	0
	Terrains familiaux GDV	4
	BRS	0
	TOTAL	278

Répartition des logements gérés par un Organisme de Logement Social (OLS) (Logements HLM)	Bailleur social	Nb de bâtiments	Nb de logements	% individuel	% collectif
	Morbihan Habitat - VGH	57	134	23,9	76,1
	Morbihan Habitat - BSH	15	38	31,6	68,4
	Aiguillon Construction	3	28	0	100
	Espacil Habitat	4	8	37,5	62,5
	Le Foyer d'Armor	4	4	100	0
	Armorique Habitat	1	2	0	100
	TOTAL	84	214	23,8	76,2

Taille des logements locatifs sociaux		Logements HLM Parc complet					Logements HLM - Parc récent (mis en service entre 2017 et 2022)				
	Nb de pièces	1	2	3	4	5 et plus	1	2	3	4	5 et plus
	Nb de LLS	0	56	91	42	25	0	12	15	10	10
	%	0%	26%	43%	20%	12%	0%	26%	32%	21%	21%

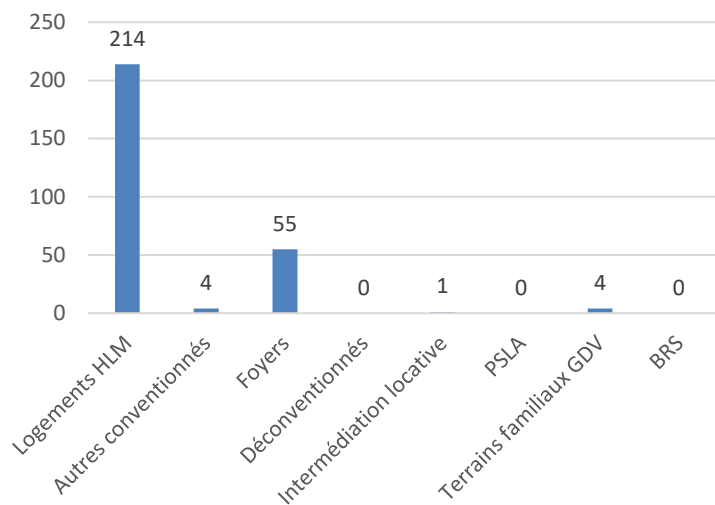
Ancienneté du parc		Nombre de logement social par tranche d'âge					
	Année	Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	plus de 60 ans
	Nb de LLS	47	20	93	50	4	0
	Taux	22%	9%	43%	23%	2%	0%

Vacances		Taux de vacance totale de plus de 3 mois (en %)									
	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Taux (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Taux de vacance totale (en %)									
	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Taux (%)	-	1,32	0,60	1,23	1,80	1,16	-	-	-	-

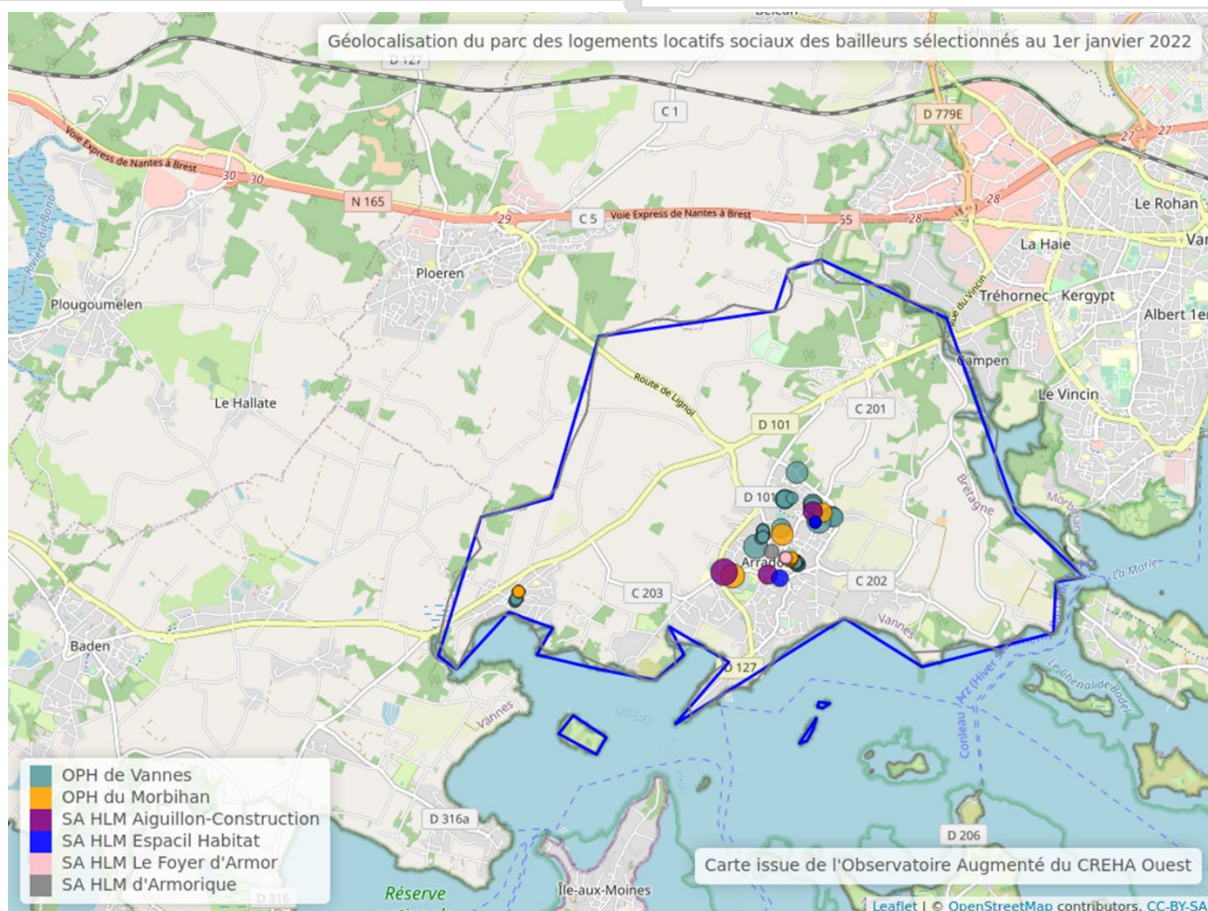
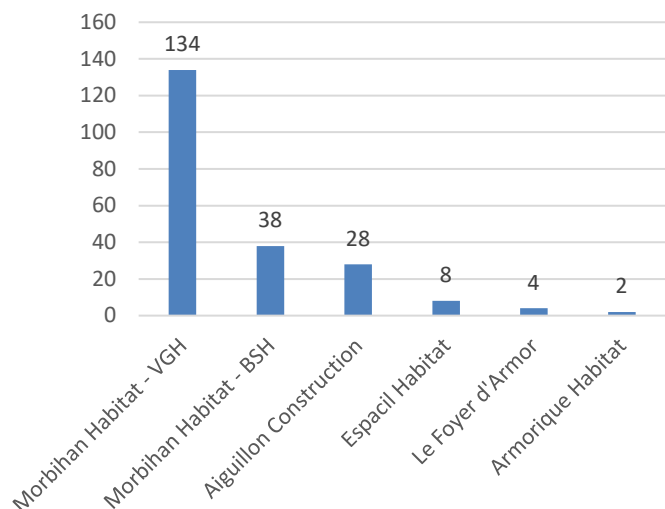
Loyer		Loyer moyen - parc complet - en €/m² SHAB									
	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Loyer	5,44	5,48	5,51	5,56	5,53	5,54	5,62	5,71	5,81	5,88

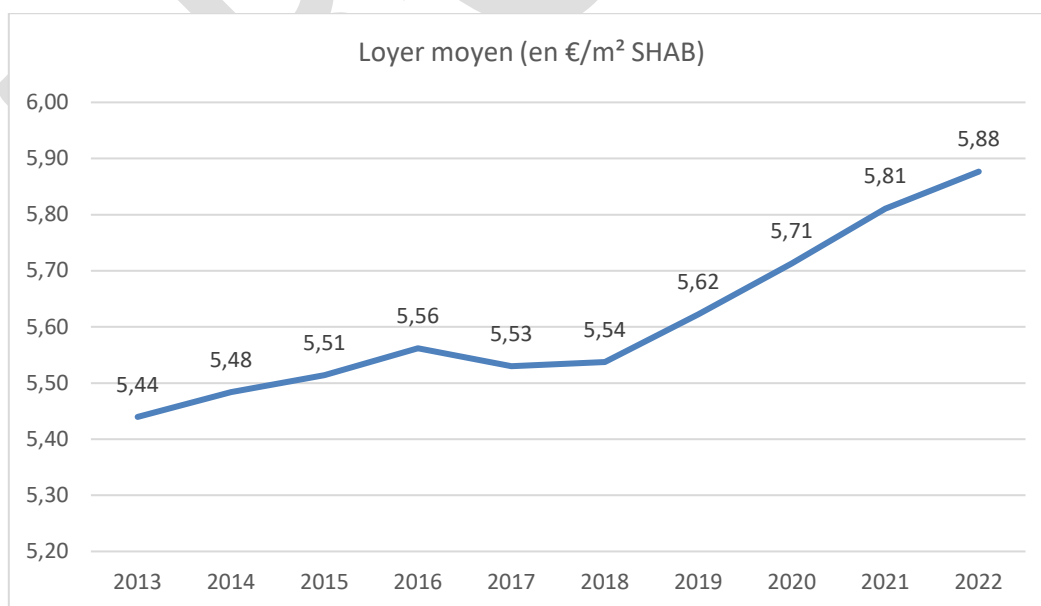
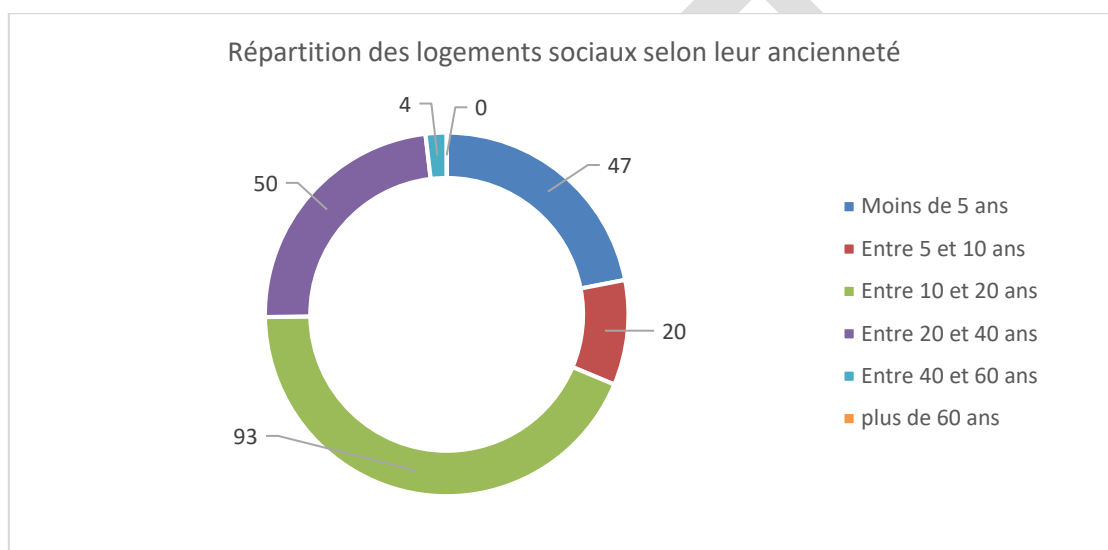
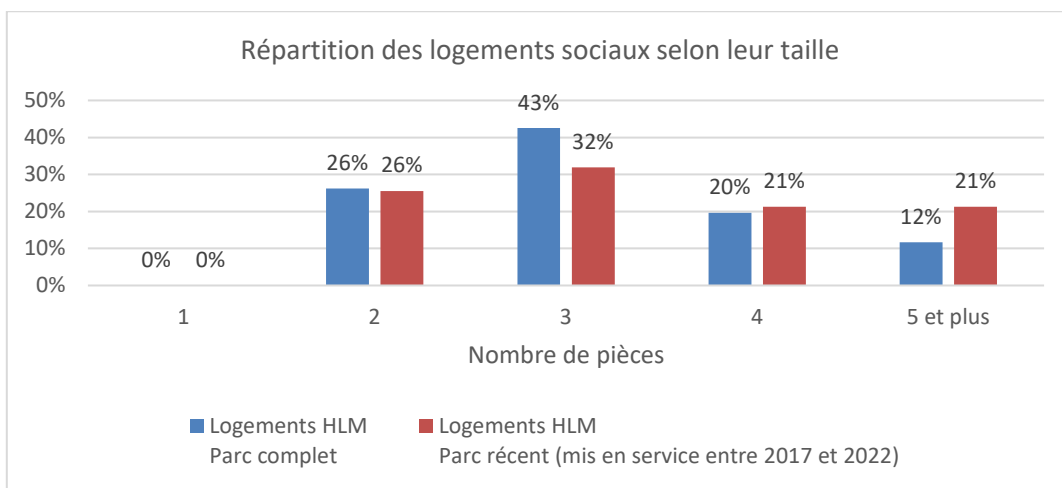
Loyer moyen parc récent	2022	6,08	€/m² SHAB
-------------------------	------	------	-----------

Répartition des logements locatifs sociaux selon leur nature



Nombre de Logements HLM par bailleur social





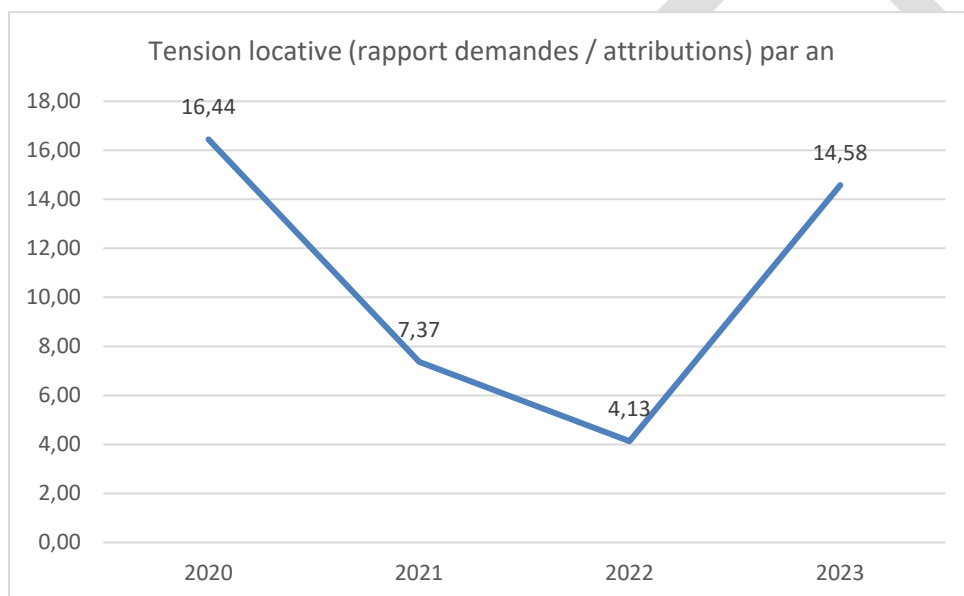
ETAT DES LIEUX DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Données mobilisées : Imhoweb FDL556 et RPLS

Attention : Les données RPLS recensent uniquement les logements gérés par les bailleurs sociaux (logement HLM)

TOUS DEMANDEURS (demande interne et externe)

Demande et attributions	Année (N)	2020	2021	2022	2023	au 01/01/23					
	Nombre de demandes tous confondus	148	140	157	175						
	dont nombre de demandes externes	94	79	95	110						
	dont nombre de demandes internes	54	61	62	65						
	Attributions - nombre de demandes satisfaites N-1	9	19	38	12						
	Tension locative	16,44	7,37	4,13	14,58	lecture : au 1er janvier 2023, on comptait 14,58 demandes pour une attribution					
Délaï moyen de satisfaction (en mois) en N-1		12,2	12	16,9	16,4						
Mobilité	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Taux de mobilité (%) - données RPLS	9,52%	6,58%	7,84%	9,20%	10,18%	9,04%	6,36%	4,62%	4,76%	3,89%
Typologie	Typologie demandée au 01/01/2023	T1	T2	T3	T4	T5 et +					
	Répartition de la demande selon la typologie	10%	32%	28%	21%	10%					
FOCUS demande externe au 1er janvier 2023	% personnes seules	48%									
	% familles monoparentales	36%									
	% couples avec enfants	8%									
	% couples sans enfant	7%									
	% autres situations	0%									
	% ménages habitant la commune	34%									
	% ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds PLAI	38%									
	% ménages du 1er quartile	17%									
	% demandeurs reconnus DALO	1%									
	% demandeurs reconnus public prioritaires	53%									

**3) Dynamique de rattrapage SRU**

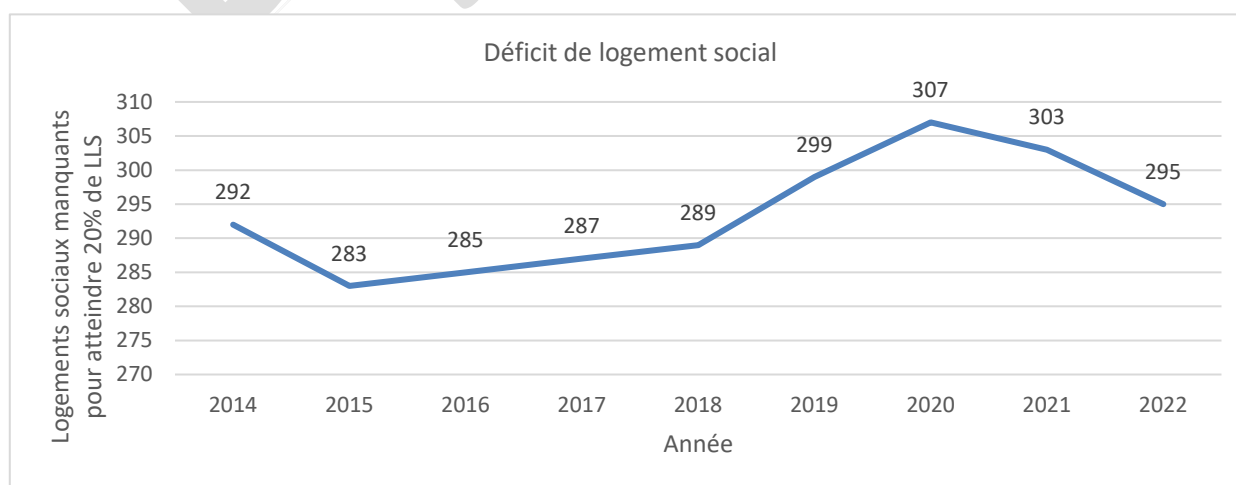
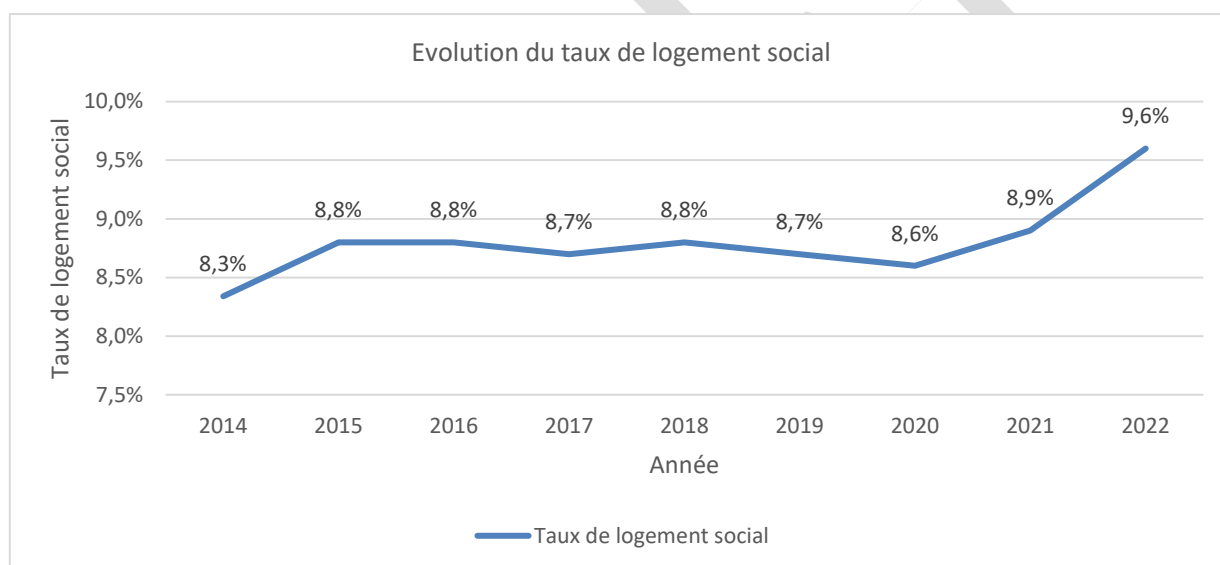
Depuis que la commune est carencée (21 décembre 2020) au titre de la loi SRU, les objectifs de rattrapage de LLS fixés dans les contrats triennaux ont été atteints. On constate notamment une nette augmentation pour les années 2021 et 2022. Avant cela, la période 2014-2016 était proche de l'objectif (seulement 7 logements manquants) alors que la période 2017-2019 était particulièrement faible.

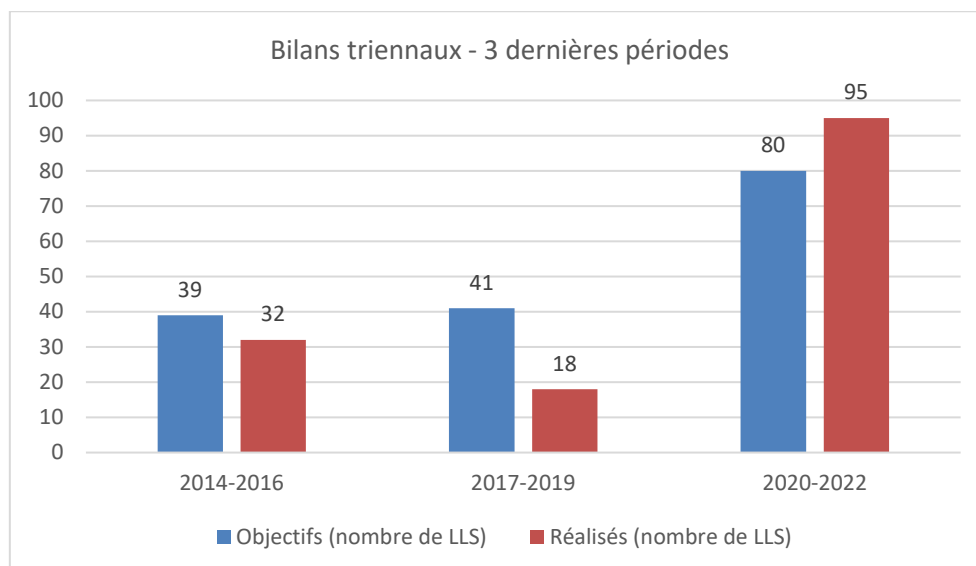
Malgré les efforts faits depuis la carence, il est extrêmement difficile de combler le retard. En effet, la commune doit d'une part faire face aux divisions parcellaires et transformation de résidences secondaires en résidences principales, et d'autre part, la commune n'a pas de portefeuille foncier permettant de lancer rapidement des programmes avec les bailleurs sociaux. De plus, à cause de la forte pression foncière et immobilière, les promoteurs privés et les offices publics ont beaucoup de mal à équilibrer les opérations de LLS.

Grâce à des évolutions significatives au PLU, la Commune a ouvert 11 ha à la construction (Hent Bihan et Grand Pré) encadrées par des OAP imposant une production importante de LLS. D'autres OAP ont également été créés dans d'autres zones déjà urbanisées du bourg d'Arradon. Grâce à cela, la Commune peut rattraper la majorité de son retard en matière de LLS, sur les 10 à 15 années à venir, selon la vitesse de construction des nouveaux secteurs.

Bilans triennaux	Période triennale	2014-2016	2017-2019	2020-2022
	Objectifs (nombre de LLS)	39	41	80
	Réalisés (nombre de LLS)	32	18	95
	Taux d'atteinte	82%	44%	119%
	% PLAI	-	28%	24%
	% PLS	-	0%	0%
	Carence			OUI

Part des LLS dans les Résidences Principales (RP)	Nombre de LLS mis en service depuis 2012	69
	Nombre de résidences principales depuis 2012	409
	Part des LLS mis en service dans l'augmentation des RP	17%



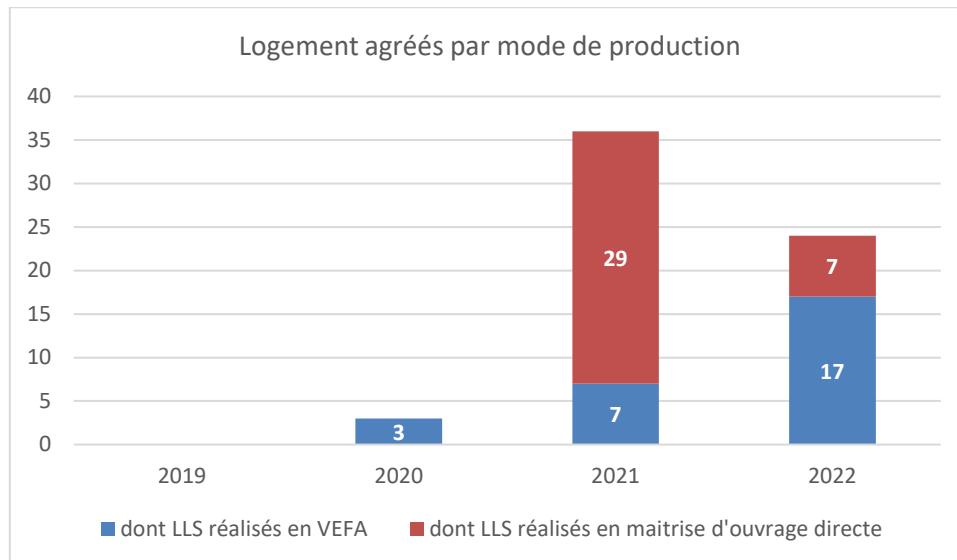


4) Les modes de production du logement social

Du fait de la pression immobilière caractérisant Arradon, la création de logements sociaux par acquisition/amélioration est particulièrement difficile. La réalisation en VEFA ou par maîtrise d'ouvrage directe est l'outil privilégié.

Le titre I « dispositions générales » du PLU d'Arradon dispose que « les programmes comportant plus de 4 logements doivent consacrer un minimum de 25% de la surface de plancher affecté au logement à des logements locatifs sociaux ».

Hypothèse : part que les logements sociaux financés représentent dans le total des logements autorisés et mode de production du LLS	Année	2019	2020	2021	2022	2019-2022
	Nombre de Logements sociaux agréés et financés	0	3	36	24	63
	dont LLS réalisés en VEFA		3	7	17	27
	dont LLS réalisés en maîtrise d'ouvrage directe			29	7	36
	dont Acquisition / Amélioration					0
	Nombre de logements autorisés (tous logts confondus)	27	27	66	101	221
	% des LLS sur logement autorisés	0%	11%	55%	24%	29%



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

1) Action foncière

Difficultés observées et défis à relever

Arradon dispose à ce jour d'un portefeuille foncier constructible quasi-nul. Au niveau légal, la loi « littoral » ainsi que la mise en œuvre du ZAN de la loi climat et résilience viennent limiter les opportunités. La Commune ne dispose pas de foncier en zone U pour porter elle-même les projets de construction ou pour aider des constructeurs. La dernière possibilité pour Arradon de participer ainsi à un projet a été de vendre dès le début du mandat, à un prix réduit, ses anciens terrains de tennis, dans le secteur du Guippe, à Morbihan Habitat (BSH) pour un immeuble 100% social.

L'accompagnement de GMVA à la définition d'une stratégie foncière

L'agglomération dispose des outils pour déterminer une stratégie foncière au service de communes. Une étude sur plan menée avec les services de GMVA a permis de découvrir qu'il reste des réserves foncières privées, notamment avec les fonds de jardins de grandes propriétés ou maisons individuelles disposant d'un grand jardin (avec démolition de la maison pour la remplacer par un collectif). Cependant, le budget de la Commune ne permet pas d'acheter de nouveaux biens aux prix actuels du marché. Pour autant la Commune reste en veille sur cette question de stratégie foncière et saura faire appel aux outils de portage de GMVA et de l'EPFB le cas échéant, notamment sur le projet de Hent Bihan. De plus, l'étude sur les gisements fonciers sera réactualisée dans le cadre de la révision du SCot/PLH qui débutera courant 2023.

Le dispositif de portage foncier de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

Depuis 2007, l'agglomération dispose de son propre dispositif de portage foncier, un outil opérationnel au service des communes permettant l'achat de foncier avec une plus grande réactivité. Il s'agit d'un outil complémentaire de l'action de l'EPFR partenaire de l'agglomération. Les conditions de ce portage encourageant les opérations de renouvellement urbain d'une durée maximum de 7 ans ont été précisées dans la délibération du 22 avril 2021.

La mobilisation de l'Etablissement Public Foncier Régional de Bretagne (EPFB) et du foncier public de l'État
 GMVA a signé une convention cadre avec l'EPFB jusqu'au 31 décembre 2025. Ainsi, les collectivités pourront saisir l'EPFB pour la mise en œuvre de programmes de logements sociaux et abordables conformément aux objectifs de la Loi SRU.

A ce titre, l'Etat facilitera les démarches de la Commune visant à conclure avec l'EPFB toute convention opérationnelle permettant de développer des réserves foncières en faveur de l'habitat.

Par ailleurs, l'Etat s'engage à prioriser les cessions de foncier public de l'Etat et des établissements publics soumis à la procédure de décote sur les communes signataires des contrats de mixité sociale.

Ainsi, dans la perspective d'une cession, la commune s'engage pour sa part à fournir un programme des opérations pressenties (en s'appuyant si nécessaire sur un opérateur) qui constitue la base du calcul de la décote. Il est rappelé que le dispositif de décote au profit du logement social vise à fixer un prix de cession qui garantisse l'équilibre du volet social de l'opération dans les limites des règles de calcul définies par la loi.

L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a créé un organisme de foncier solidaire afin de pérenniser le foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaire via l'octroi de baux réels solidaires. Cet outil communautaire au service des communes permettra de les accompagner dans le développement d'une offre sociale sur leur territoire.

2) Urbanisme et aménagement

Il est rappelé que le PLU de la commune a fixé un objectif volontariste en matière de logements sociaux car il prévoit que « *les programmes comportant plus de 4 logements doivent consacrer un minimum de 25% de la surface de plancher affecté au logement à des logements locatifs sociaux* ».

En prévision des restrictions de construction liée à l'application de la ZAN, et dans le respect de la loi « littoral », la commune a délibéré sur une DPMEC le 6 décembre 2022 pour ouvrir le secteur 2AU de Hent Bihan à l'urbanisation. Ce secteur était repéré comme zone future d'extension de l'habitat dans le PLU de 2013. 8,68 ha seront consacrés à la construction de logements, avec une densité de 35 logements/ha et une forte proportion de logements sociaux. En effet, 60% des logements seront des logements sociaux, avec un objectif d'une moitié en LLS et l'autre en BRS. Toutefois, la commune qui n'est pas propriétaire de ce terrain devra soit composer avec les propriétaires du foncier et les promoteurs intéressés malgré les contraintes fortes, soit engager une procédure de création de ZAC. A noter : l'EPFB a souhaité s'orienter principalement sur les projets en secteurs déjà urbanisés. Cependant, cela n'a été possible car son budget pour le moment trop faible par rapport aux prix du foncier en zone urbanisée. Il est donc envisagé tant que la carence n'est pas levée de solliciter l'EPFB pour le projet d'urbanisation de Hent Bihan, car les secteurs à urbaniser entrent dans son domaine de compétence et sont caractérisés par un foncier moins cher.

De plus, par une autre délibération du 6 décembre 2022, la commune d'Arradon a approuvé la modification n°2 du PLU qui crée notamment 6 nouvelles OAP de densification dans le bourg d'Arradon, ce qui permettra la construction de LLS. Par ailleurs, le secteur 2AU de Grand Pré, en cœur du bourg, a été ouvert à l'urbanisation. Grâce à une OAP, une tranche de cette zone d'1 ha servira à la construction de 70 logements sociaux de petite taille. Un immeuble intergénérationnel est envisagé à cet endroit. Les négociations se poursuivent avec le promoteur qui bénéficie d'une promesse de vente.

Malgré ces politiques ambitieuses, la commune d'Arradon fait face à des recours contentieux s'attaquant aux deux délibérations. Ces recours découragent les constructeurs car ils visent à remettre en cause et faire annuler l'ouverture des zones 2AU. Cette situation rend donc difficile la mise en œuvre des politiques envisagées, car les recours ne seront pas jugés avant fin 2024 ou 2025.

Pour autant, la Commune continue de travailler avec un bureau d'étude pour décider du modèle idéal de cadre juridique pour le nouveau quartier de Hent Bihan.

En parallèle, la Commune s'apprête à entamer une révision générale de son PLU pour y intégrer dès que possible les éléments du SRADDET et du SCOT de GMVA. Le logement abordable sera l'un des sujets majeurs de la concertation avec le public.

Appui de l'Etat et de GMVA

Sur demande de la commune, l'Etat examinera la possibilité d'apporter un appui technique, en lien avec l'agglomération, pour l'analyse de la compatibilité du document d'urbanisme communal avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Afin de faciliter la mise en œuvre de cette disposition, un circuit de partage de l'information pourra être mis en place :

- au moment des évolutions de PLU (révision, modification, ...) : la commune s'engage à mettre en place des dispositifs incitant à la production d'une part en social dans les opérations de logements, un emplacement réservé ou servitude de mixité sociale, ... Les services de l'agglomération accompagneront les communes qui le souhaitent à l'écriture de leurs règles d'urbanisme.
- en amont du dépôt de permis : l'Etat s'engage à appuyer la commune dans ses échanges avec les opérateurs pressentis, ainsi qu'à optimiser la coordination des différentes politiques publiques dont il a la responsabilité
- au moment du dépôt de permis : la commune s'engage à vérifier la production effective de la pièce PC 17-2 du formulaire Cerfa, qui a vocation à engager le pétitionnaire et suppose un travail préalable avec un bailleur social
- en fin d'année N, lorsque GMVA propose la pré-programmation N+1 de logements sociaux aux communes, la commune vérifie que les logements sociaux exigés dans les permis de construire qu'elle a délivrés ou qu'elle va délivrer, soient bien proposés par les bailleurs sociaux. La commune s'engage à tenir à disposition un tableau de suivi des déclarations d'ouverture de chantier pour les PC concernés.

Enfin, sur demande motivée de la commune, l'Etat pourra apporter son appui à la commune dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique de projets d'urbanisme visant à favoriser la construction de logements sociaux.

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever

La volonté politique d'avancer rapidement pour rattraper le retard de la commune en matière de logements sociaux se heurte à deux difficultés principales.

D'une part, l'évolution actuelle du marché de l'immobilier (inflation des prix dans les zones recherchées du littoral, difficultés de financement liées aux taux d'emprunt aussi bien pour les opérateurs que pour les accédants, coût des matériaux, difficultés d'approvisionnement...) et, d'autre part, une certaine tension sur l'acceptabilité sociale (voir ci-dessus) ne permettent pas d'aborder les prochaines années avec sérénité.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Le climat social évoluera avec les décisions du Tribunal Administratif et, parallèlement, avec les efforts de la commune pour diminuer les craintes d'une partie de la population grâce aux premières esquisses du futur quartier de Hent Bihan, quand le projet sera assez avancé, après l'achèvement des ateliers de concertation avec les citoyens entamés depuis l'été 2022.

Quant au contexte général, il serait évidemment souhaitable que les difficultés actuelles diminuent et que l'Etat mette parallèlement en œuvre un grand plan favorisant massivement le financement des logements sociaux pour répondre aux besoins grandissants d'une partie de la population.

Le concours financier apporté par les collectivités et de l'Etat aux bailleurs sociaux

La commune s'efforcera d'apporter un concours financier, notamment sous forme de subvention aux bailleurs sociaux intervenant dans des projets communaux. L'Etat se tiendra à disposition de la commune pour apporter des précisions concernant les modalités de déduction des concours qu'elle envisage par rapport au prélèvement SRU.

L'agglomération, délégataire des aides à la pierre depuis 2006, s'engage à financer les opérations de logement conformément aux règles inscrites au PLH. Elle s'engage à programmer en priorité les projets présentés à Arradon pendant la durée du contrat.

Par ailleurs, dans la mesure où le parc privé peut constituer une source complémentaire de production de logement conventionné, la commune s'engage à relayer en tant que de besoin auprès des particuliers, la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah et portée et financée par l'agglomération.

Le dispositif de garanties des emprunts contractés par les bailleurs sociaux

L'agglomération garantit une part importante des prêts des bailleurs sociaux via la garantie de l'Office Public de l'Habitat et de son Organisme de Foncier Solidaire. Les communes peuvent également garantir une partie des prêts destinés à la production de logements sociaux.

4) Attribution aux publics prioritaires

La Conférence Intercommunale du Logement

Depuis 2018, cette instance coprésidée par le Président de l'EPCI et le Préfet se réunit régulièrement (1 fois par an) et porte, à l'échelle intercommunale, les grandes orientations en matière d'attributions de logement social : garantir l'accès au logement social pour tous les publics éligibles, contribuer aux équilibres sociaux et territoriaux, poursuivre le développement et la mobilisation d'une offre locative sociale en adéquation avec la demande. Les maires sont membres de droit de cette conférence.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

3 grands objectifs d'attribution s'appliquant sur l'ensemble du territoire de GMVA hors QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville) ont été fixés dans cette convention signée en 2020 entre GMVA, l'Etat, les bailleurs sociaux et Action Logement Services, à savoir :

- 25 % des attributions annuelles hors QPV en faveur des ménages relevant du 1^{er} quartile (rappel : en 2018, seulement 9 % des attributions effectives étaient à destination de ces ménages, en 2022, GMVA s'approche de cet objectif légal puisque 17% des attributions hors QPV ont été à destination des ménages dit « 1^{er} quartile »)
- 25 % des attributions annuelles en faveur des ménages prioritaires (DALO, CCH, PDALHPD)
- 25 % des attributions annuelles en faveur des demandeurs internes (mutation)

Ces objectifs d'attributions annuels ont pour objectif de concilier droit au logement et mixité sociale.

De par la mise en conformité des conventions de gestion de réservation en flux et non en stock imposée par la loi ELAN d'ici novembre 2023, les communes détentrices de droit de réservation devront appliquer les engagements et objectifs d'attribution inscrits à la CIA.

En matière d'attribution aux ménages « 1^{er} quartile », la commune d'Arradon se trouve au-dessus de la moyenne du territoire de GMVA, dans les objectifs annuels fixés. Pour ce qui est des ménages « public prioritaire » et « ménages déjà locataires », la commune d'Arradon se trouve très au-dessus des objectifs mais aussi des résultats à l'échelle de GMVA.

Objectifs d'attribution de la CIA	Année 2021	Année 2022	Rappel de l'objectif annuel fixé à l'échelle de GMVA	Résultats 2022 à l'échelle de GMVA
Nombre d'attributions annuelles	38	12		1 220

1er quartile	% d'attributions hors QPV en faveur des ménages "1er quartile"	21%	25%	25%	17%
Public prioritaire	% d'attributions en faveur des ménages "public prioritaire"	63%	75%	25%	59%
Demande interne	% d'attributions en faveur des ménages déjà locataires HLM (demande interne)	13%	42%	25%	20%

Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social

Adopté en 2019, le plan partenarial de gestion de la demande (PPGD) vise à poursuivre les objectifs généraux suivants : la simplification de l'enregistrement de la demande de logement social, une meilleure information du demandeur, une plus grande transparence et équité dans le processus d'instruction, une gestion des demandes de façon partagée à l'échelon intercommunal dans le cadre d'une politique intercommunale et partenariale des attributions

Deux actions phares sont inscrites dans ce plan : la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement et du service d'information et d'accueil du demandeur (SIAD).

Mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social à l'été 2023

Au 1er juillet 2023, chaque demande de logement social se verra attribuer des points de cotation en fonction de critères établis uniformément à l'échelle de l'agglomération dans un souci d'équité et de transparence du traitement de la demande de logement social. Cette notation permet d'ordonner les demandes. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision lors de la sélection des candidats et l'instruction des demandes et du passage en Commission d'Attribution de Logement (CAL), une instance souveraine. La grille et ses modalités d'application ont été validés politiquement en conseil communautaire du 30 mars 2023.

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

Article 1er - 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 :

Le contexte local laisse peu de marges de manœuvre à la commune d'Arradon. Le travail permettant l'urbanisation de zones conséquentes (Hent Bihan et le Grand Pré) et de moindre importance a été effectué via les procédures récentes de DPMEC et de modification du PLU. La commune travaille maintenant avec tous les partenaires concernés pour faire aboutir ces différents projets par la concertation car les moyens financiers de la commune ne permettent pas d'intervention significative dans le domaine de l'urbanisme.

De ce fait, l'EPFB est un acteur majeur de la politique de l'habitat pour Arradon, surtout depuis que la commune a perdu son droit de préemption urbain avec l'arrêté préfectoral de carence. Son action sera donc indispensable, notamment après l'achèvement de l'inventaire foncier réalisé par GMVA.

De plus, afin d'aider les opérateurs de la construction à équilibrer leurs opérations, le Bail Réel Solidaire (BRS) sera un type de logement social favorisé tout particulièrement dans les secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, par la mobilisation de l'outil communautaire : l'OFS de GMVA. Il est avantageux d'un point de

vue financier pour l'opérateur mais également pour les accédants, tout en permettant une mixité sociale plus importante car les locataires sociaux, les propriétaires sociaux et les propriétaires privés vivront dans un même quartier. Il est à noter qu'Arradon est classé en zone B2, au titre de l'article D 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

En outre, la commune d'Arradon a été classée « zone tendue » en application de l'article 73 de la loi du 30 décembre 2022 de finances pour 2023. Le Conseil municipal sera amené à se prononcer en fin d'année sur le taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, qui, en cas d'augmentation, servirait la politique municipale du logement aidé.

Par ailleurs, la commune d'Arradon est en train d'expérimenter l'application de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme. Cette loi permettrait d'ouvrir la voie à une densification raisonnée de certains secteurs couverts par des cahiers des charges anciens, comportant des règles très restrictives et incompatibles avec la politique de l'habitat actuelle.

Enfin, la commune d'Arradon souhaite inciter les propriétaires privés à louer leurs biens par le biais d'un conventionnement ANAH.

En lien avec le service Aménagement et Planification au sein de la Direction Aménagement et Urbanisme de GMVA, il est envisagé de solliciter le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), dans la perspective d'encourager la densification par la maison individuelle pour la construction de logements sociaux (démarche « *build in my backyard* » / BIMBY). Et ce, en s'appuyant sur les aides financières prévues au PLH : l'aide aux communes volontaires (opérations de type BIMBY) pouvant s'élever jusqu'à 75% du coût de l'étude, plafonnée à 40 000€ TTC.

A cela s'ajoute les engagements suivants :

- Mobilisation de subventions communales et intercommunales pour équilibrer les opérations des bailleurs sociaux au cas par cas ;
Priorisation des projets présentés à Arradon en programmation annuelle de logements locatifs sociaux pendant toute la durée du contrat ;
- Contribution active à l'élaboration du PLH de GMVA
- Actualisation de l'étude de gisement foncier dans le cadre de la révision du SCoT/PLH de GMVA, comme évoqué ci-dessus, page 13.

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 d'Arradon correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 97 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu :

- De la pression foncière et immobilière qui limitent grandement les actions de la Commune, obligeant à faire reposer une partie significative de la construction de LLS aux opérateurs privés ;
- De faible portefeuille foncier communal en zone U, déjà quasi-entièrement dédié à la construction de LLS ;
- De la difficulté de lancer rapidement de nouveaux projets de construction, malgré l'ouverture de deux zones 2AU à l'urbanisation, à cause de recours contentieux de tiers contre les délibérations d'évolution du PLU, décourageant les opérateurs privés pour investir ;
- De la tendance à la transformation des résidences secondaires en résidences principales, entraînant une croissance mécanique du stock de résidences principales, qui limite, voire fait baisser, le taux de LLS ;

- De la nécessité de fixer un objectif ambitieux mais réaliste, compte-tenu de la situation particulière de la Commune ;
- De l'engagement déjà fort de la Commune en faveur du logement social (objectif triennal dépassé depuis la carence, seuil bas fixé à 5 logements pour l'obligation de création de LLS, engagement reconnu des élus, évolutions ambitieuses du PLU, ...)

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 74 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Nom de la commune	Nb 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
Arradon	295	33%	97	25%	74

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 23 logements PLAI et un maximum de 23 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Le bilan 2023 – 2025 se calculera en faisant l'addition des calculs suivants :

- La variation du nombre de LLS décomptés à l'inventaire SRU entre le 1^{er} janvier 2022 et le 1^{er} janvier 2025
- Les opérations reportées du précédent bilan triennal
- Les opérations financées et agréées par l'agglomération dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et des programmations annuelles sur la période 2023 – 2025

Auxquels pourraient être déduits le cas échéant :

- Les logements comptabilisés sur la période précédente et dont les opérations seraient annulées
- Les logements financés et agréés comptabilisés sur la période précédente et décomptés à l'inventaire 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 suit :

Opération	Adresse	Cadastre	Maître d'ouvrage	Total lgts	Nb LLS	Typologies	Année de financement prévisionnel	Observations
Harmonia	Rue du Plessis d'Arradon	ZL 146, ZL 148	Giboire	21	1	1 PLS	-	Construction en cours
Le Clayo Balvras	Bormèche	ZL 174	Vannes Golfe Habitat	16	16	10 PLUS, 4 PLAI, 2 PLS	-	Etudes en cours, foncier communal

Lann er vor	Route de la Lande du Bourg	ZH 1256, ZH 1257, ZH 1258, ZH 1259, ZH 1261, ZH 1263, ZH 1264, ZH 1265	Aiguillon	13	3	2 PLUS, 1 PLAI	-	Etudes en cours, foncier privé
Le Grand Pré	Le Grand Pré	AD 646, AD 649, AD 888, AD 889, AD 890, AD 909, AD 910, AD 945, AD 953, AD 954	Eiffage	107	40	-	-	Etudes en cours, foncier privé, voir détails ci-dessous.
TOTAL				157	60			

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.

Il est rappelé que l'effort de la commune est essentiellement tourné vers la réalisation de logements sociaux sur une importante zone, à **Hent Bihan**, sur de foncier privé. Le programme prévoit, sur 8,68 ha, la construction de 304 logements (densité de 35 logements à l'hectare comme prévu au Scot) dont 60 % en logements sociaux, **soit 182 logements** dont une moitié en BRS. Cette opération complexe menée dans un contexte d'acceptabilité sociale délicate s'étalera sur des années et il est actuellement impossible de faire des prévisions chiffrées réalistes sur la date de sortie de ces logements.

Un autre projet est également à l'étude. Si les dernières informations obtenues se confirment, un dossier lui-même bloqué depuis des mois semble devoir évoluer positivement dans les prochaines semaines, **rue Bouruet Aubertot**, avec un projet immobilier qui pourrait comporter **une quinzaine de logements sociaux**.

Sur le reste du territoire, deux projets sont en cours d'étude. Le premier, au **Grand Pré**, a souffert de difficultés rencontrées lors du montage de l'opération entre le promoteur titulaire d'une promesse de vente sur la plus grande partie du terrain et les propriétaires des autres parcelles (commune et Morbihan Habitat). Le programme envisagé prévoit **40 logements sociaux de petite taille** (T2 majoritairement), qui seront construits dans le cadre d'une résidence sociale intergénérationnelle ou de résidence sociale seniors. Grâce à la création de l'OAP couvrant le secteur, imposée par la modification n°2 du PLU en date du 6 décembre 2022, la municipalité est sur le point d'obtenir un accord du promoteur et du bailleur social. Cela a été confirmé lors d'une rencontre en septembre 2023.

Dans les trois cas, il faut noter que le coût du foncier, localement, perturbe gravement la bonne réalisation des projets, dans un premier temps par la recherche d'un prix de vente élevé par les vendeurs et, ensuite, dans les équilibres financiers d'opérations comportant de forts pourcentages de logements sociaux. Et cela, dans un contexte d'acceptabilité sociale délicat (fortes réactions aux pourcentages souhaités de logements sociaux notamment).

Un quatrième projet existe, mais il est bloqué depuis plus de 10 ans faute d'accord avec les propriétaires. La municipalité travaille activement au déblocage de la situation. L'objectif serait d'aboutir à la construction d'un collectif d'une dizaine de logements sociaux.

Si ces opérations voient le jour prochainement, Arradon pourrait compter 240 logements sociaux supplémentaires, possiblement en dehors du cadre du présent contrat. Il est toutefois prématuré de fixer des objectifs plus précis à ce stade.

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

Gouvernance et pilotage stratégique, animation et suivi opérationnels

Le pilotage et le suivi se feront conjointement avec GMVA. Au niveau interne, la commune d'Arradon dispose d'un COPIL interne composé du Maire, des adjoints à l'urbanisme, aux finances et aux affaires sociales, de la Directrice générale des services, de la juriste et de la responsable du service urbanisme. Ce COPIL se réunit trois fois par an, et est assisté en tant que de besoin par un urbaniste, par l'avocat de la commune, ainsi que par les services de GMVA.

De plus, la Commission urbanisme, qui se réunit toutes les trois semaines, est composée d'élus de la majorité et des minorités. Elle se prononce sur les dossiers d'autorisation d'urbanisme, et sera tenue informée des travaux du COPIL.

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 **date**

ARRADON

GMVA

ETAT

Pascal BARRET
Maire

David ROBO
Président

Pascal BOLOT
Préfet du Morbihan



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

La commune de Baden, représentée par Monsieur Patrick EVENO, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 25 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

GMVA, représentée par Monsieur David ROBO (Président), vu la délibération du Conseil Communautaire en du 19 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté Monsieur Pascal BOLOT (Préfet du Morbihan),

Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Baden est soumise aux obligations SRU depuis 2008. Avec 11.2% 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 Baden a souhaité conclure un contrat de mixité sociale (CMS) 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 Baden d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce CMS s'inscrit dans la dynamique du territoire.

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 Baden

Baden est une commune littorale située à 13 km de Vannes. Le territoire de Baden borde le Golfe du Morbihan et est limité à l'Ouest par la rivière d'Auray.

Le territoire de la Commune recouvre 2 352.69 hectares et présente un linéaire côtier de 37 km, il comprend également les îles Reno, du Grand Vézy, du Petit Vézy et des Sept îles.

Cette situation en fait à la fois une commune résidentielle et touristique, soumise à des enjeux environnementaux forts (Espaces Naturels Sensibles, Protection Natura 2000, zones humides nombreuses etc.) et à une pression foncière importante (attractivité du littoral et rareté du foncier disponible).

Baden est couverte par le SCOT de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, dont elle fait partie des Communes de la deuxième couronne. Elle constitue un pôle de proximité au sein de l'Agglomération.

Un diagnostic récent du territoire, mené dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme, fait état de plusieurs enjeux auxquels la Commune est confrontée pour permettre un développement équilibré de son territoire.

Le PADD débattu en Conseil municipal le 04 avril 2022, fait état notamment des enjeux suivants dans son axe 1 :

- Un foncier constructible de plus en plus rare et onéreux du fait de l'attractivité du littoral
- Le vieillissement de la population
- Le desserrement des ménages

Le document met notamment en avant pour répondre à ces enjeux la nécessité de soutenir et encourager la production de logements locatifs sociaux de qualité en adéquation avec les objectifs définis dans le PLH de GMVA et l'importance de privilégier la production de ces logements à proximité des équipements et services.

La Commune par ailleurs, contribue déjà au financement de la production de logements sociaux notamment en octroyant conformément au PLH de GMVA une participation financière de 3000€ minimum par logements identifiés PLUS ou PLAI dans les opérations. La Commune s'engage aussi en octroyant des subventions d'aide à la pierre.

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

Données mobilisées : Inventaire SRU, RPLS, FDLS56, SISAL, SITADEL, Observatoire Creha Ouest

1) Evolution du taux de logement social

Entre 2012 et 2022 le taux de logement social sur la Commune est passé de 7.5% à 11.2%, avec un nombre total de logements sociaux passant de 146 à 279 soit une progression de 133 logements représentant une évolution d'environ 47% en 10 ans.

Cette progression du nombre de logements sociaux est cependant impactée par la transformation de résidences secondaires en résidences principales, qui accroît mécaniquement le stock de résidences principales et ce en particulier depuis la pandémie de Covid-19.

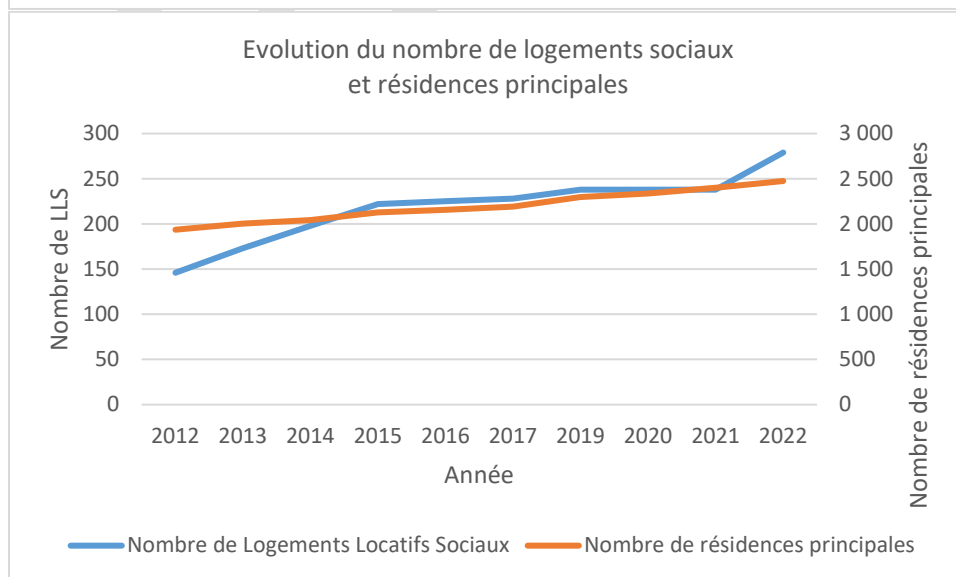
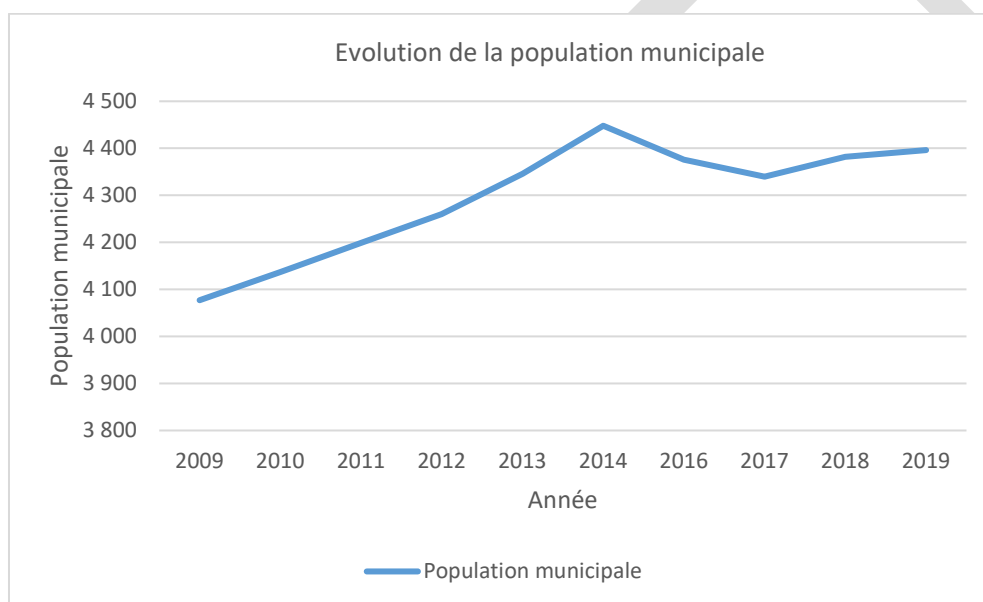
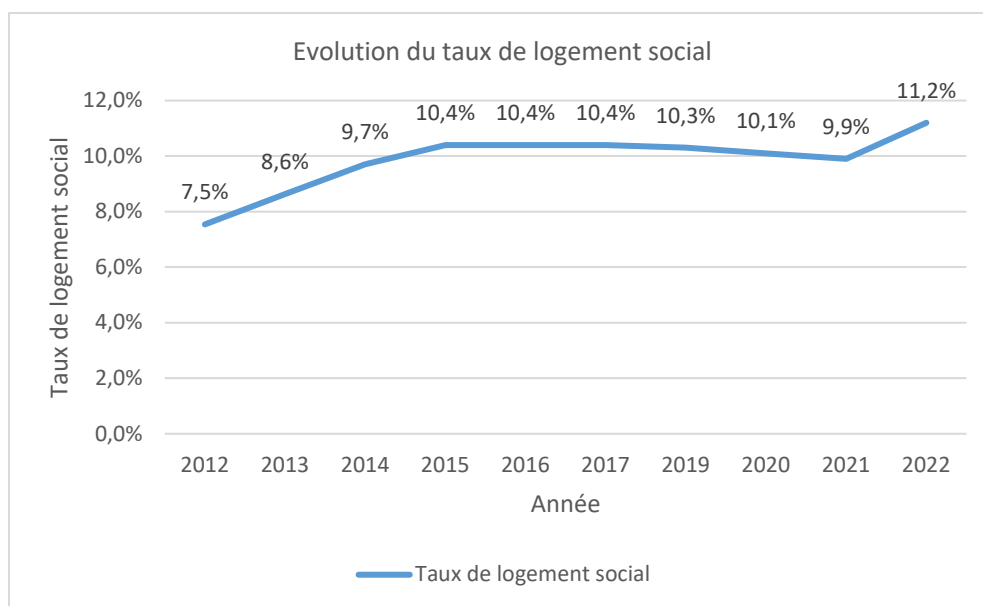
Cet événement a également contribué à retarder la mise en œuvre d'opérations de logements sociaux.

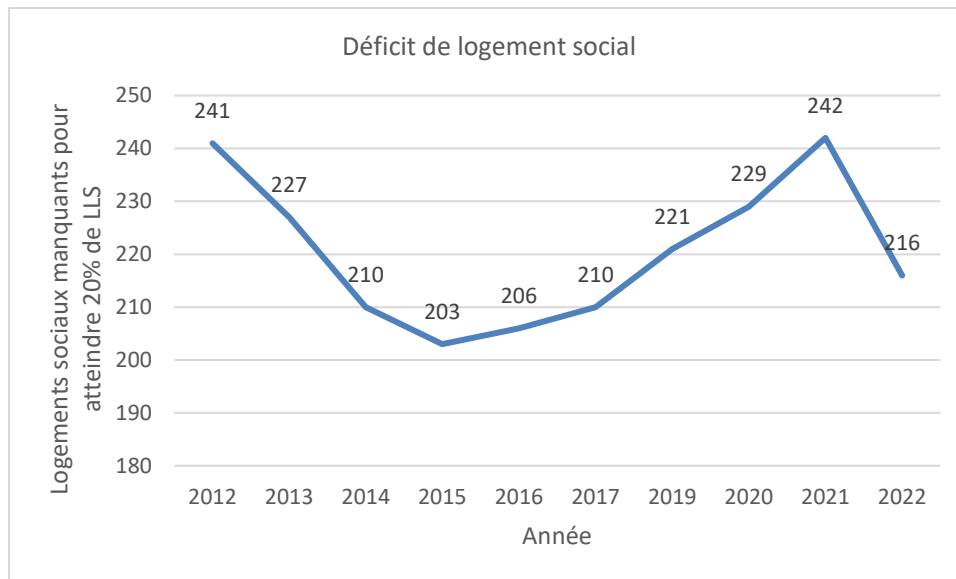
Enfin la structure de l'habitat, essentiellement composé de maisons individuelles, impacte également cette évolution.

EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE

Données mobilisées : Inventaires SRU
annuels de 2012 à 2022

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2019	2020	2021	2022
Taux de logement social	7.5%	8.6%	9.7%	10.4%	10.4%	10.4%	10.3%	10.1%	9.9%	11.2%
Nombre de Logements Locatifs Sociaux	146	173	198	222	225	228	238	238	238	279
Déficit de logement social	241	227	210	203	206	210	221	229	242	216
Nombre de résidences principales	1 936	2 004	2 042	2 126	2 157	2 192	2 296	2 335	2 400	2 475
données 2018 non disponible par GMVA										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2016	2017	2018	2019
Population municipale	4 077	4 137	4 199	4 260	4 346	4 448	4 376	4 340	4 382	4 396





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

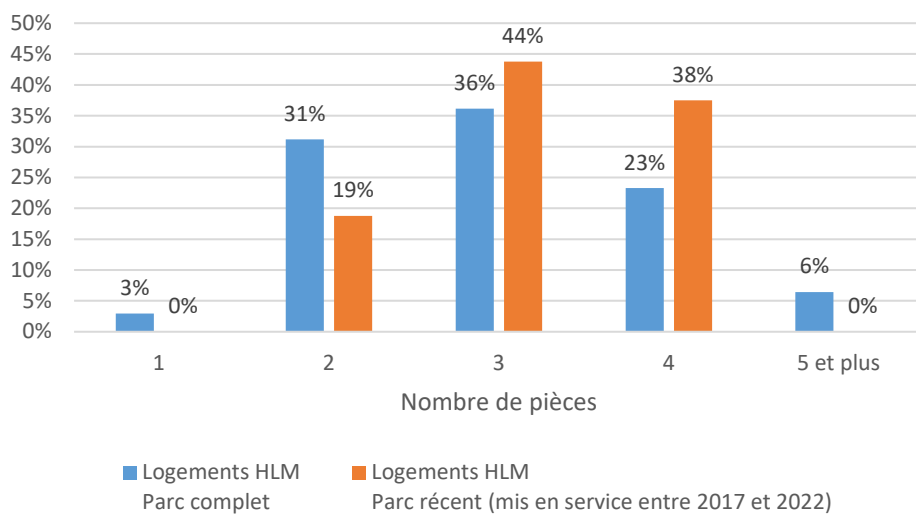
En 2022, la part des logements HLM représente 72% du nombre de logements locatifs sociaux (202 HLM pour 279 LLS au total).

73% du parc de LLS a moins de 20 ans. En termes de typologie, on dénombre essentiellement des logements T2 et T3, (respectivement 31% et 36%). Le nombre de logements T4 tend cependant à s'accroître, puisque sur les 5 dernières années il a représenté 38% du nombre total des logements produits.

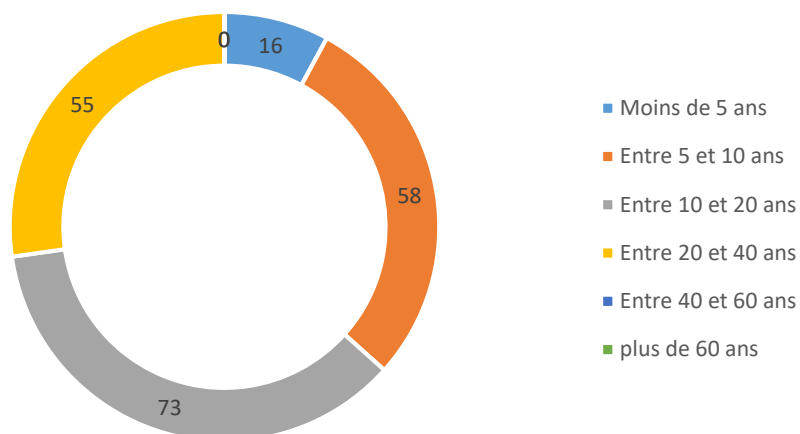
Cette répartition de la typologie de logements produite correspond à la demande sur le territoire communal. En effet, au 01/01/2023 la typologie T2 est demandée dans 32% des cas, dans 35% des cas pour les T3 et 21% pour les T4.

La mobilité est faible (9%) et décroît de manière constante depuis 2020. La tension locative annuelle quant à elle décroît mais reste importante et les délais moyens d'attribution quant à eux s'allongent. Au 1^{er} janvier 2023 le délai moyen de satisfaction, en mois, d'une demande en année N-1 s'élevait à 16.8 mois, contre 11.2 en 2020.

Répartition des logements sociaux selon leur taille



Répartition des logements sociaux selon leur ancienneté

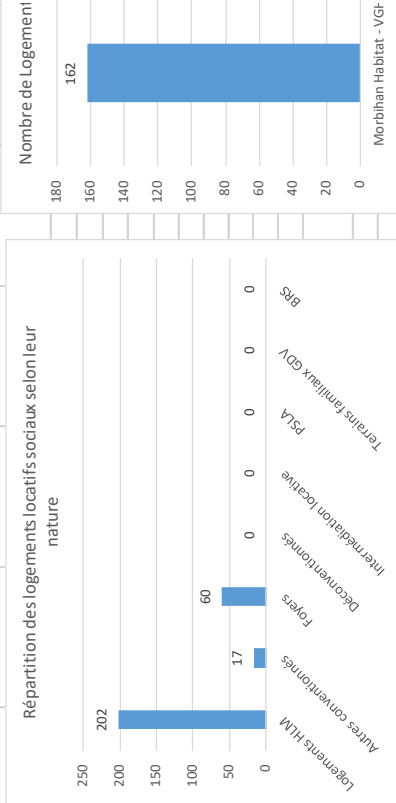


ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL

Données mobilisées : Inventaires SRU annuels de 2012 à 2022 et RPLS

Attention : Les données RPLS recensent uniquement les 202 logements gérés par les bailleurs sociaux (Organismes de logement social)

Nature du LLS	Nombre de LLS
Logements HLM	202
Autres conventionnés	17
Foyers	60
Déconventionnés	0
Intermédiation locative	0
PSLA	0
Terrains familiaux GDV	0
BRS	0
TOTAL	279



Bailleur social	Nb de logements	Nb de bâtiments	% individuel	% collectif
Morbihan Habitat - VGH	162	94	38.30%	61.70%
Aiguillon Construction	40	10	15%	85%
TOTAL	202	104	33.70%	66.30%

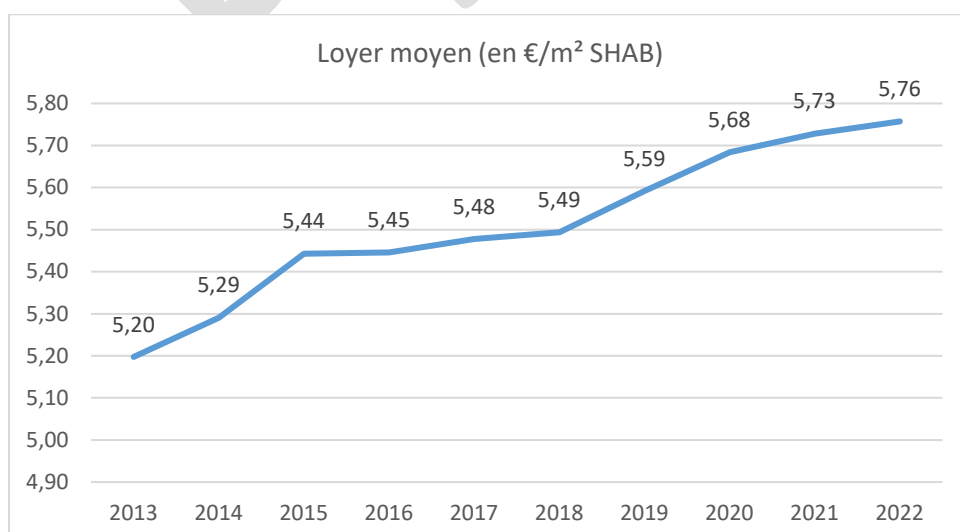
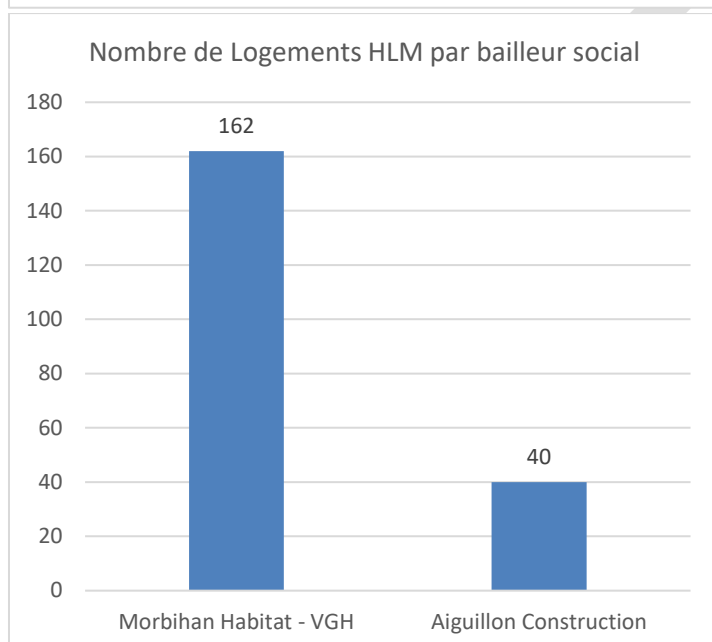
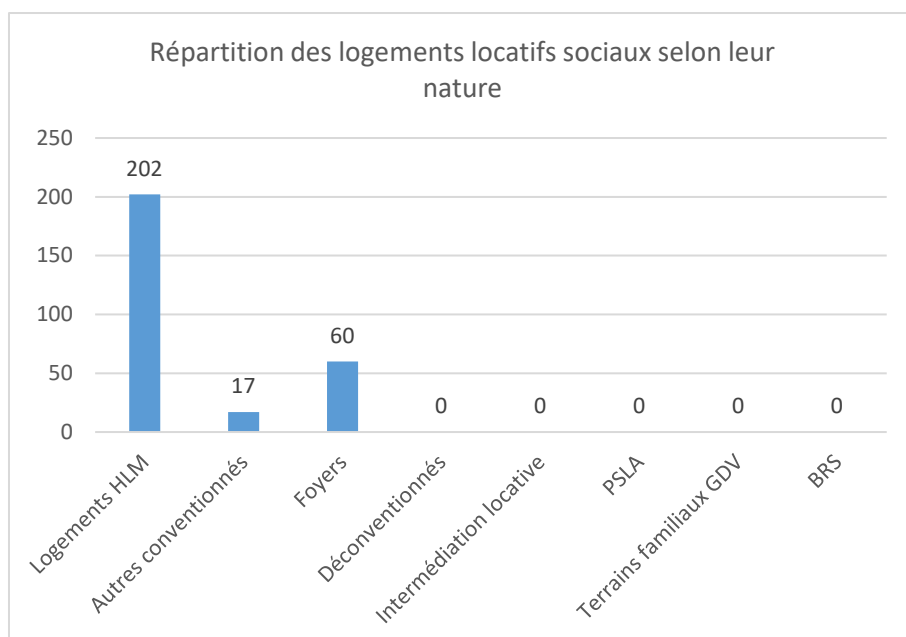
Taille des logements locatifs sociaux	Logements HLM Parc complet					Logements HLM Parc récent (mis en service entre 2017 et 2022)					
	1	2	3	4	5 et plus	1	2	3	4	5 et plus	
	Nombre de pièces	6	63	73	47	13	0	3	7	6	0
	Nombre de LLS	3%	31%	36%	23%	6%	0%	19%	44%	38%	0%
	%										

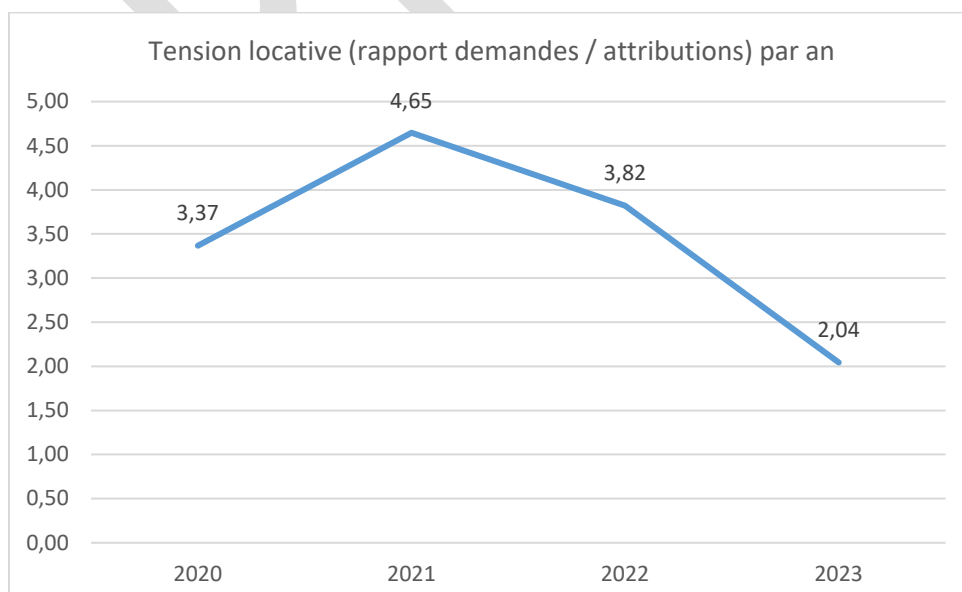
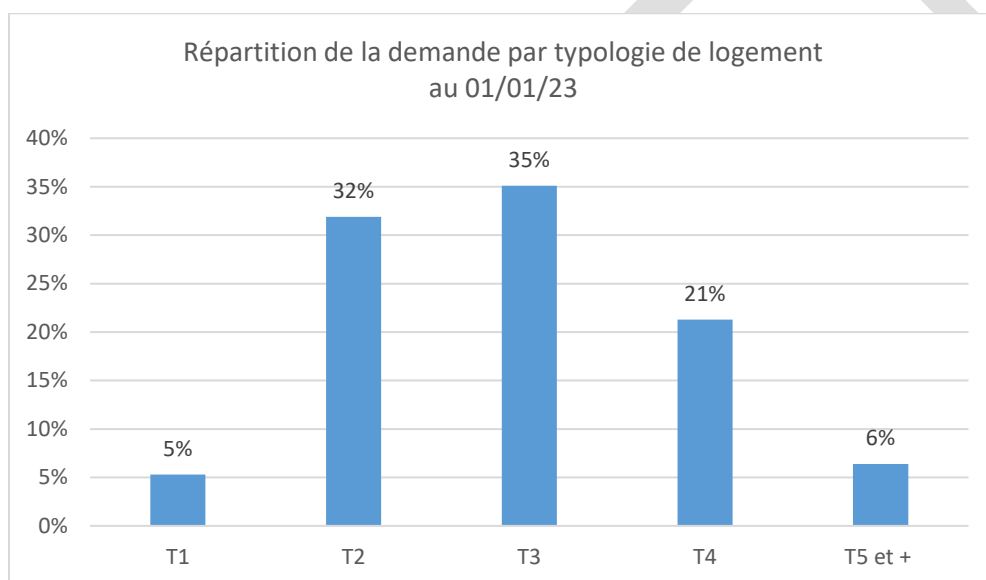
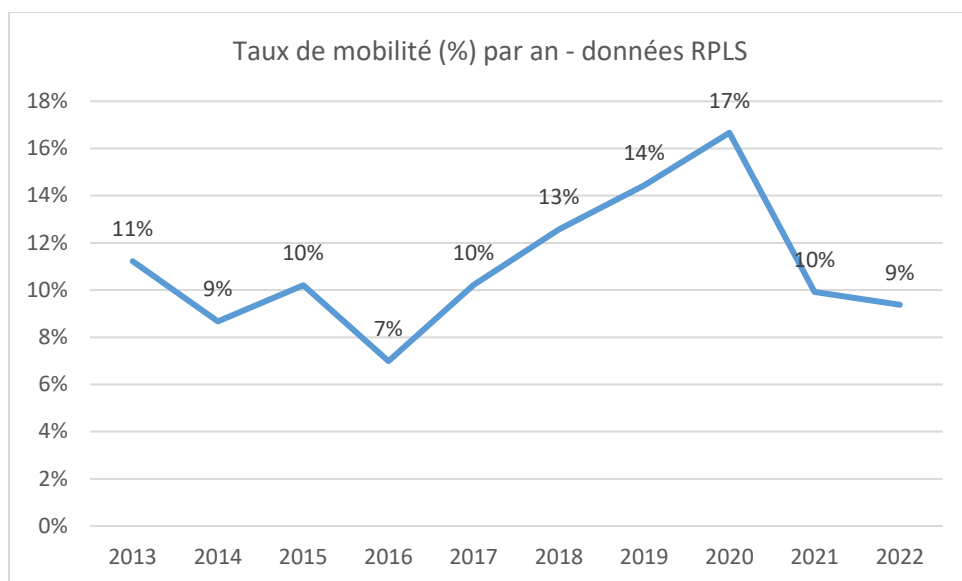
Andienneté du parc	Nombre de logement social par tranche d'âge					
	Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	plus de 60 ans
Année	16	58	73	55	0	0
Nombre de LLS	8%	29%	36%	27%	0%	0%
Taux						

Vacance	Taux de vacance > 3 mois (en %)							Taux de vacance totale (en %)		
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Année	-	-	-	1.02	1.02	-	-	-	-	-
Taux (%)										

Loyer	Loyer moyen - parc complet - en €/m² SHAB										
	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Loyer	5.20	5.29	5.44	5.45	5.48	5.49	5.59	5.68	5.73	5.76

Loyer moyen parc récent	2022	€/m² SHAB
	5.78	





3) Dynamique de rattrapage SRU

Lors des 6 dernières années Baden a fait partie des Communes exemptées au titre de la Loi SRU, néanmoins la réduction du déficit de logement social s'est poursuivie.

En dépit d'une forte mobilisation en faveur du développement du logement abordable, la Commune de Baden est confrontée à plusieurs enjeux majeurs pour le développement de son territoire. La raréfaction du foncier constructible et le prix élevé de ce dernier, mais également les contraintes réglementaires supplémentaires (Loi littoral, ZAN etc.) et la structure du parc immobilier, en font partie et participent du fait que le déficit en logement social sera de plus en plus difficile à combler à l'avenir.

La Commune a néanmoins d'ores et déjà pris des engagements supplémentaires en faveur du développement de logement à prix abordable (y compris LLS) en se saisissant notamment du dispositif du Bail Réel Solidaire avec le soutien de l'Organisme de Foncier Solidaire de GMVA. Il est en effet prévu une opération totalement dédiée au logement abordable en cœur de bourg, avec une programmation de 8 logements en LLS et 14 logements en accession sociale à la propriété via le BRS.

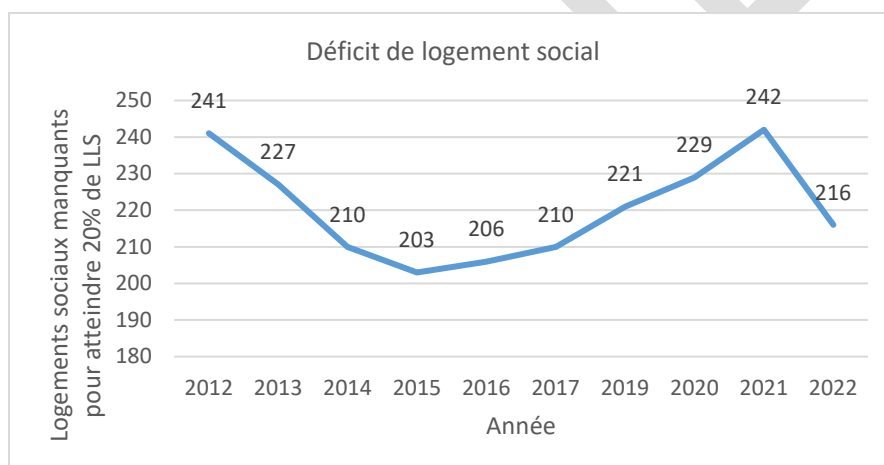
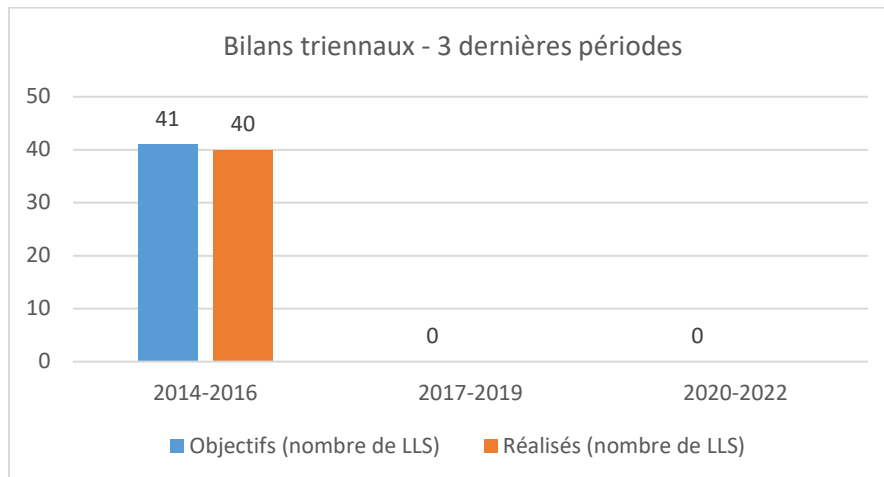
Par ailleurs, plusieurs permis de construire des logements sociaux ont été délivrés au cours de la triennalité précédente, permettant d'espérer un certain nombre de nouveaux logements attribués dans les trois années qui viennent. Cela est notamment permis par la mobilisation de la Commune en faveur du logement social et sa sensibilisation des promoteurs privés à la réalisation de ceux-ci, mais également à la mobilisation de foncier communal disponible fléché en ce sens.

Bilans triennaux	Période triennale	2014-2016	2017-2019	2020-2022
	Objectifs (nombre de LLS)	41	Exemptée	Exemptée
	Réalisés (nombre de LLS)	40		
	Taux d'atteinte	98%		
	% PLAI	-		
	% PLS	-		
	Carence			

Part des LLS dans les Résidences Principales (RP)	Nombre de LLS mis en service depuis 2012	99
	Nombre de résidences principales depuis 2012	539
	Part des LLS mis en service dans l'augmentation des RP	18%

Hypothèse : part que les logements sociaux financés représentent dans le total des logements	Année	2019	2020	2021	2022	2019-2022
	Nombre de Logements sociaux agréés et financés	22	2	8	3	35
	dont LLS réalisés en VEFA	16				16
	dont LLS réalisés en maîtrise d'ouvrage directe	6	2	8	3	19
	dont Acquisition / Amélioration					0

autorisés et mode de production du LLS	Nombre de logements autorisés (tous logts confondus)	52	36	37	45	170
	% des LLS sur logement autorisés	42%	6%	22%	7%	21%



4) Les modes de production du logement social

Au cours de la dernière période triennale, c'est la maîtrise d'ouvrage directe qui a été privilégiée.

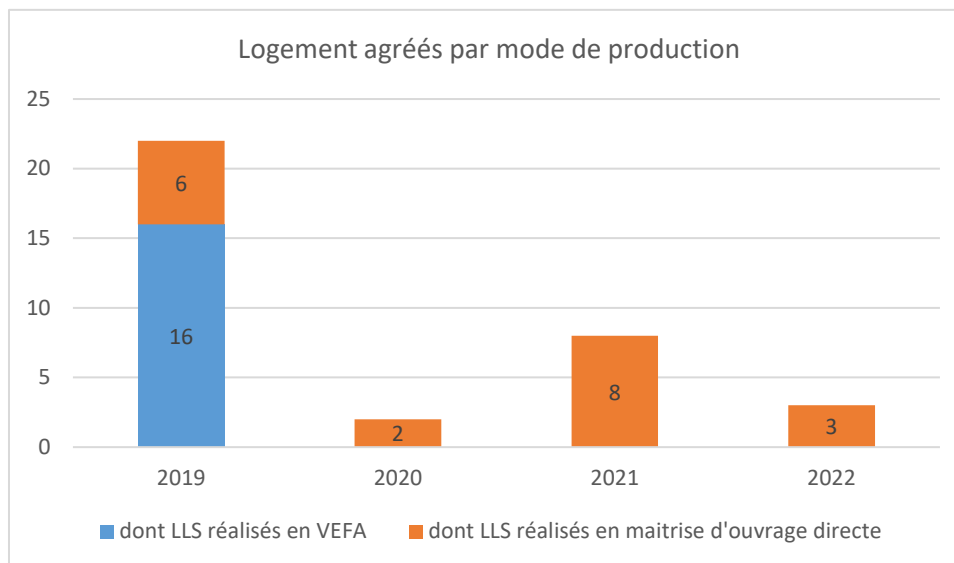
Lorsque la Commune dispose de la maîtrise foncière, elle peut développer des projets avec une vocation sociale à 100%, comme ce sera encore le cas du projet sur le secteur du presbytère exposé plus avant, qui mixera le dispositif BRS et le LLS.

Néanmoins, les seules réserves foncières communales ne suffiront pas à rattraper le déficit, et il est nécessaire de s'appuyer également sur les opérations privées.

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur fixe un objectif minimum de 25% de logements sociaux dans les opérations dès lors que le projet comprend la création de plus de 4 logements ou de plus de 4 lots pour les opérations d'aménagement.

La révision générale de ce document actuellement en cours et dont l'approbation est prévue pour la fin de l'année 2023 ou le début de l'année 2024, prévoit quant à elle de porter ce

nombre à 30% du nombre de lots réalisés ou 30% de la surface de plancher totale, à partir de 5 lots/logements créés.



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

1) Action foncière

A l'occasion de la révision générale du PLU en cours, une analyse du potentiel foncier a été réalisée en 2021. Cette analyse a permis de déterminer un potentiel de foncier disponible en densification et en renouvellement urbain de 350 logements à horizon du PLU, représentant une revalorisation du potentiel foncier de 130 logements par rapport à la précédente mouture du document qui datait de 2019.

En l'état, peu de grands secteurs de potentiel de densification sont maîtrisés par la Commune. La majorité du potentiel se trouve sur des emprises privées, largement constituées de toutes petites surfaces en dent creuses ou de foncier divisible pouvant accueillir une ou deux maisons.

Afin d'encadrer l'aménagement des fonciers plus importants, permettant d'accueillir plus de 5 logements, les enveloppes foncières de plus 2000 m² ont été identifiées dans le PLU en cours de révision à ce jour et encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces OAP fixent un seuil minimal de densité compatible avec le SCoT de GMVA et permettent ainsi de s'assurer de la réalisation de logements sociaux sur ces fonciers en densification.

Une zone 1AU en extension du bourg, dont la maîtrise foncière est communale, a également été identifiée dans ce document avec un objectif de programmation de 3 hectares dédiés à l'habitat, soit un attendu de 105 logements potentiels sur la zone dont au moins 30% dédiés au logement social.

L'accompagnement de GMVA à la définition d'une stratégie foncière

L'agglomération dispose des outils pour déterminer une stratégie foncière au service des communes.

L'étude sur les gisements fonciers sera réactualisée dans le cadre de la révision du SCoT/PLH qui débutera courant 2023.

Le dispositif de portage foncier de GMVA

Depuis 2007, l'agglomération dispose de son propre dispositif de portage foncier, un outil opérationnel au service des communes permettant l'achat de foncier avec une plus grande réactivité. Il s'agit d'un outil complémentaire de l'action de l'EPFR partenaire de l'agglomération. Les conditions de ce portage encourageant les opérations de renouvellement urbain d'une durée maximum de 7 ans ont été précisées dans la délibération du 22 avril 2021. La Commune de Baden a eu l'occasion à plusieurs reprises de bénéficier de ce dispositif, c'est notamment le cas par exemple d'une partie du foncier sur le secteur de l'opération de réaménagement du presbytère qui permettra de développer un projet avec une vocation 100% sociale (BRS + LLS)

La mobilisation de l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR) et du foncier public de l'État

L'agglomération a signé une convention cadre avec l'EPFR jusqu'au 31 décembre 2025. Ainsi, les collectivités pourront saisir l'EPFR pour la mise en œuvre de programmes de logements sociaux et abordables conformément aux objectifs de la Loi SRU.

A ce titre, l'Etat facilitera les démarches de la commune visant à conclure avec l'EPFR toute convention opérationnelle permettant de développer des réserves foncières en faveur de l'habitat.

Par ailleurs, l'État s'engage à prioriser les cessions de foncier public de l'État et des établissements publics soumis à la procédure de décote sur les communes signataires des contrats de mixité sociale.

Ainsi, dans la perspective d'une cession, la commune s'engage pour sa part à fournir un programme des opérations pressenties (en s'appuyant si nécessaire sur un opérateur) qui constitue la base du calcul de la décote. Il est rappelé que le dispositif de décote au profit du logement social vise à fixer un prix de cession qui garantisse l'équilibre du volet social de l'opération dans les limites des règles de calcul définies par la loi.

L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de Golfe du Morbihan Vannes agglomération

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a créé un organisme de foncier solidaire afin de pérenniser le foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaire via l'octroi de baux réels solidaires. Cet outil communautaire au service des communes permettra de les accompagner dans le développement d'une offre sociale sur leur territoire.

La Commune porte à ce titre un projet de 22 logements sur le site de son ancien presbytère situé en cœur de bourg, dont 14 logements en BRS et 8 LLS. Le projet est lancé et sa finalité attendue à l'horizon 2025/2026.

2) Urbanisme et aménagement

La Commune fait face à une envolée des prix du foncier et a une raréfaction de celui-ci. Elle est de plus confrontée à la fois aux obligations réglementaires liée à la Loi littoral mais également à la mise en place progressive du ZAN, qui conduit à repenser le mode de consommation du foncier.

La Commune souhaite donc, face à ces constats faire de son PLU arrêté et dont l'approbation est attendue pour la fin de l'année 2023/début de l'année 2024, un véritable outil d'aide à l'aménagement. Ce document en conformité avec le SCoT et le PLH, permet de conjuguer à la fois les objectifs de réduction de la consommation foncière, tout en retravaillant le tissu urbain existant pour permettre une densification et imposer une obligation de réalisation de logements sociaux à hauteur de 30% par opération d'au moins 5 logements/lots.

Pour garantir cela le projet de PLU a défini 20 secteurs d'OAP en densification, ayant une assiette foncière d'au minimum 2000m², avec une densité minimale de logements à réaliser qui varie entre 35 et 45 logements/ha. De sorte que sur ces fonciers des logements sociaux devront être systématiquement prévus.

De plus l'état d'avancement actuel de réalisation du document permet à la Commune d'opposer d'ores et déjà une décision de sursis à statuer, dès lors qu'un promoteur souhaiterait déposer une demande de permis de construire ou d'aménager qui contreviendrait aux objectifs et à l'économie générale du futur PLU, notamment sur les secteurs d'OAP.

3) Programmation et financement du logement social

Selon les règles établies dans le PLH de GMVA, la Commune participe au minimum à hauteur de 3000€ par logements PLUS ou PLAI programmés.

Lorsque la Commune cède du foncier à un Bailleur social, elle consent une moins-value pour faciliter l'opération, ce sera encore le cas par exemple sur l'opération du secteur du presbytère pour laquelle la Commune cédera le foncier à l'OFS de GMVA d'une part, et à Morbihan Habitat d'autre part. Cela représente un effort financier conséquent pour la Commune, pour exemple concernant la partie cédée à l'OFS, il s'agit d'une somme de 285 484€.

La Commune s'efforcera d'apporter un concours financier, notamment sous forme de subvention aux bailleurs sociaux intervenant dans des projets communaux. L'État se tiendra à disposition de la Commune pour apporter des précisions concernant les modalités de déduction des concours qu'elle envisage par rapport au prélèvement SRU.

L'agglomération, délégataire des aides à la pierre depuis 2006, s'engage à financer les opérations de logement conformément aux règles inscrites au PLH. Elle s'engage à programmer en priorité les projets présentés à Baden pendant la durée du contrat.

Par ailleurs, dans la mesure où le parc privé peut constituer une source complémentaire de production de logement conventionné, la Commune s'engage à relayer en tant que de besoin auprès des particuliers, la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah et portée et financée par l'agglomération.

Enfin, GMVA garantit une part importante des prêts des bailleurs sociaux via la garantie de l'Office Public de l'Habitat et de son Organisme de Foncier Solidaire.

4) Attribution aux publics prioritaires

La Commune obtient des résultats dans la moyenne de GMVA en ce qui concerne le 1^{er} quartile. Sur le volet des publics prioritaires elle dépasse la moyenne et l'objectif annuel fixé pour l'année 2022.

En revanche, sur cette même année on constate plus de difficultés à répondre aux demandes émanant des ménages déjà locataires du parc HLM.

Objectifs d'attribution de la CIA		Année 2021	Année 2022	Rappel de l'objectif annuel fixé à l'échelle de GMVA	Résultats 2022 à l'échelle de GMVA
Nombre d'attributions annuelles		28	46		1 220
1er quartile	% d'attributions hors QPV en faveur des ménages "1er quartile"	25%	17%	25%	17%
Public prioritaire	% d'attributions en faveur des ménages "public prioritaire"	54%	67%	25%	59%
Demande interne	% d'attributions en faveur des ménages déjà locataires HLM (demande interne)	29%	15%	25%	20%

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 :

Engagements/ actions	Description	Porteur
1	Approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé et application des nouveaux seuils minimum de production de logements sociaux/opération (30% par opération à partir de 5 logements/lots)	Commune
2	Mobilisation du foncier public en faveur d'opération sociales abordables : poursuite du projet sur le secteur du presbytère (BRS+LLS), projet de 3 logements sociaux rue du Forban etc.	Commune
3	Lancement d'une étude globale d'aménagement et de programmation sur le secteur en extension (zone 1AU de Kergonano) du PLU en révision : potentiel de 105 logements attendus, soit 32 logements sociaux a minima	Commune GMVA
4	Lancement d'un appel à projet multisites sur du foncier communal, potentiel d'environ 20 logements soit 6 logements sociaux a minima pour les périodes triennales suivantes	Commune GMVA
5	Mobilisation de subventions communales et intercommunales, directes ou indirectes, pour équilibrer des opérations des bailleurs sociaux et de l'OFS (BRS)	Commune/ GMVA
6	Contribution active à l'élaboration du PLH de GMVA	Commune/ GMVA
7	Mobilisation de l'outil communautaire OFS de GMVA dans l'accompagnement au	GMVA

	développement d'une offre sociale abordable sur la commune	
8	Contribution active à la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'ANAH portée et financée par GMVA	Commune/ GMVA/ ANAH

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 Baden correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 72 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu de :

- La nécessité de convenir d'un objectif de production de logements social ambitieux mais qui tienne compte des réalités du territoire communal : un objectif de 72 LLS impliquerait de réaliser autour de 50% de LLS sur les opérations à venir.
- De la rareté du foncier constructible disponible et de son prix élevé
- De la nécessité de prendre en compte les objectifs de réduction de la consommation foncière liée à la mise en œuvre du ZAN.
- De la tendance à la transformation des résidences secondaires en résidences principales, entraînant une croissance du stock de ces dernières et de fait une stagnation voire une baisse du taux de LLS
- Des engagements de la Commune en faveur de la production de logement social (taux de 25% minimum pour les opérations de plus 4 logements en vigueur dans le PLU actuel depuis 2008, et relevé à 30% dans le futur document, engagement envers des dispositifs novateurs de production de logements abordables comme le BRS, mobilisation du foncier communal disponible ...)

Il est décidé de faire usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisé au IX de l'article L.302-8-1 de la construction et de l'habitation.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 54 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

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
Baden	216	33	72	25	54

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et maximum 30% de PLS et assimilés soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 17 logements PLAI et un maximum de 17 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 :

Le bilan 2023 – 2025 se calculera en faisant l'addition des calculs suivants :

- La variation du nombre de LLS décomptés à l'inventaire SRU entre le 1^{er} janvier 2022 et le 1^{er} janvier 2025
- Les opérations financées et agréées par l'agglomération dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et des programmations annuelles sur la période 2023 – 2025

Auxquels pourraient être déduits le cas échéant :

- Les logements comptabilisés sur la période précédente et dont les opérations seraient annulées.
- Les logements financés et agréés comptabilisés sur la période précédente et décomptés à l'inventaire 2025.

Ces objectifs intègrent au moins une opération d'accession sociale à la propriété en BRS à hauteur d'au moins 14 logements, engagée en 2023 et dont la mise en service est espérée en 2025 / 2026.

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

Opération	Adresse	Référence cadastrale	MOA	Nbr de logements projetés	Nbr de logements sociaux	Année de financement prévisionnelle	état d'avancement
L'Asphodèle	rue des Frères le Guénédal	ZE n°23 et n°86	Morbihan Habitat	16	11 PLUS / 5 PLAI	2018	Attente DAACT
Clos des Pins	Rue des Pins	ZC n°41	Armorique Habitat	3	2 PLUS / 1 PLAI	2018	PC obtenu - Chantier en cours
Les Avelys	Toulbroche	ZI n°330	Le Logis Breton	16	11 PLUS / 5 PLAI	2019	PC obtenu - chantier en cours - PC valant division pour la construction de 54 logements au total
Le Clos de Mané Ormand	Route de Port Blanc	ZR n°714	Armorique Habitat	2	2 PLUS	2020	PC obtenu - chantier en cours
Le Clos des Mimosas	Allée des Mimosas	ZY n°406	Armorique Habitat	3	2 PLUS / 1 PLAI	2021	PC obtenu - chantier ouvert
Le Misainier (domicile partagé)	16 rue de Kergonano	ZE n°489	Morbihan Habitat	5	3 PLUS / 2 PLAI	2021	PC obtenu - PC modificatif à venir
Lotissement rue de la Frégate	9-11-13 rue des Pélicans	ZC n°34 et n°827	Morbihan Habitat	3	1 PLUS / 1 PLAI / 1 PLS	2022	PC obtenu en juin 2023
Rue du Forban	Rue du Forban	ZC n°184	Armorique Habitat	3	1 T3 / 2 T4 (2 PLUS / 1 PLAI)	2025	Convention de cession du foncier communal à l'opérateur en cours d'élaboration - délibération prévue pour Conseil municipal de sept 2023

Mise en ligne le 27/10/2023

Envoyé en préfecture le 26/10/2023
Reçu en préfecture le 26/10/2023
Publié le
ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE

Projet Bois Bourgerel	Route de Port Blanc	ZR n°88	?	2	2 T3	?	PC obtenu pour la construction de 8 logements dont un bâtiment collectif de 2 logements sociaux - en attente ouverture de chantier
Le domaine de la Fontaine	Rue du Petit Bois	AB n°371-373-372-377	Non défini	4 lots dédiés au logement social sur 12	?	2025-2026	Permis d'aménager obtenu - travaux en cours - Opérateur LS à définir + PC à obtenir
Réaménagement du secteur du Presbytère	rue du Poulfanc et rue du Parc Er Puns	AB n°53-54-55	Le Logis Breton (opérateur agréé par OFS de GMVA) et Morbihan Habitat	22	14 BRS / 8 LLS	2023 pour la partie LLS (8 logements) 2025-2026	PC sera déposé à l'été 2023 - délibération de principe de cession à l'OFS pour opération BRS validée en Conseil municipal du 03/07/2023

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.

Les difficultés majeures relatives aux projets listés ci-dessus seront signalées 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

- Le pilotage et le suivi se feront conjointement avec GMVA, dans le cadre d'un dispositif décrit dans le chapeau du contrat unique.
- En complément, une évaluation annuelle sera partagée au sein du Bureau Municipal de la commune.

Le **date**

COMMUNE

Prénom Nom
Qualité
Signature

EPCI

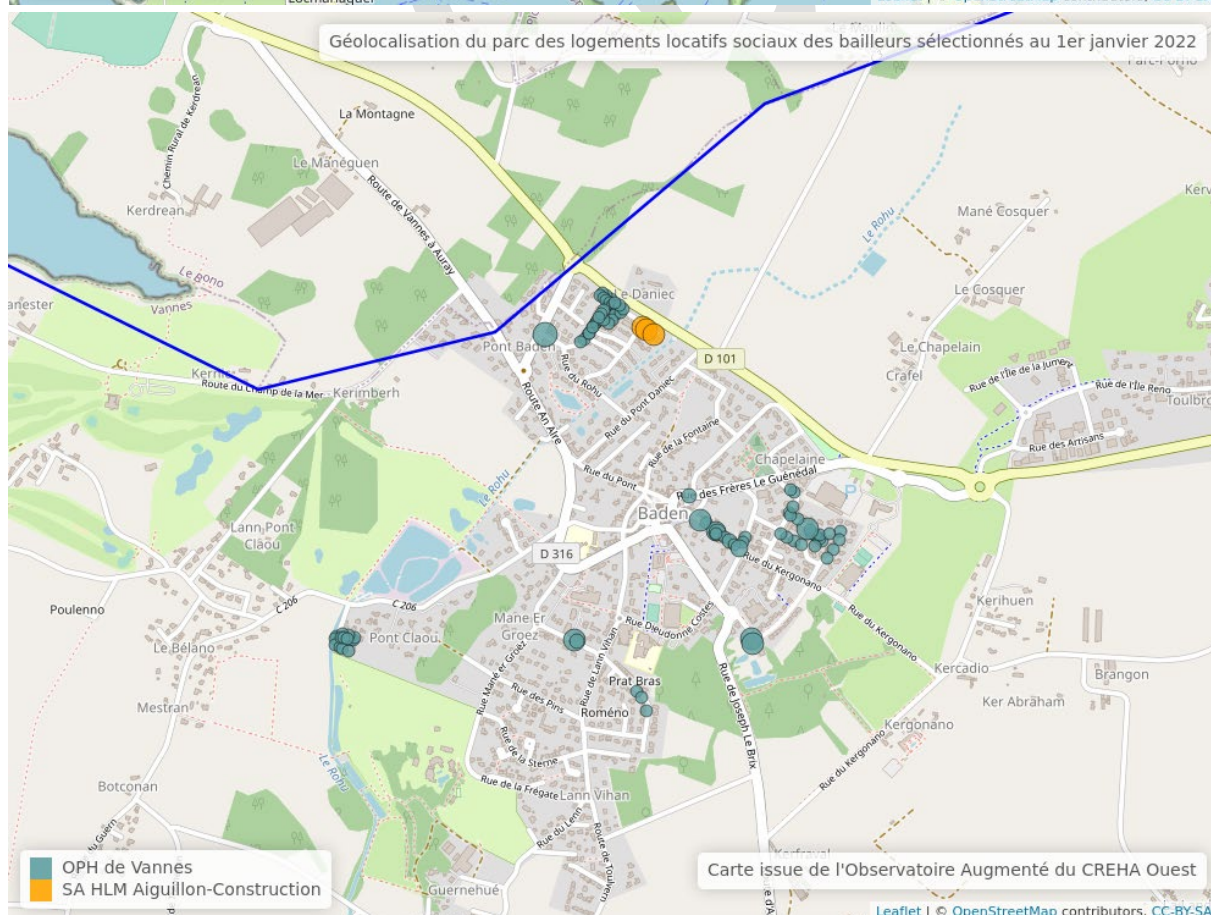
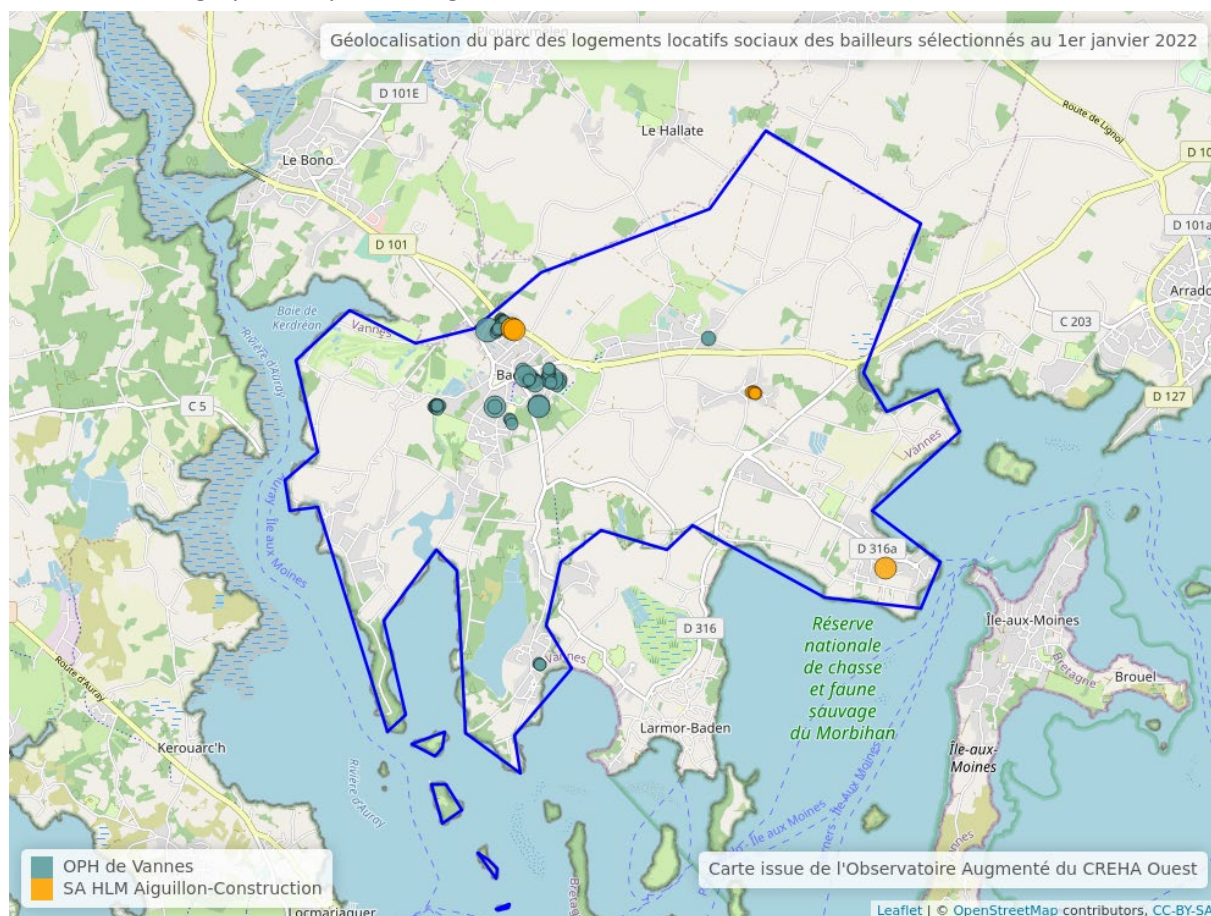
Prénom Nom
Qualité
Signature

ETAT

Prénom Nom
Qualité
Signature

PROJET

Annexe : Cartographie du parc de logement locatifs sociaux





Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la Commune d'Elven

Entre

La commune d'Elven, représentée par Gérard GICQUEL, le Maire, vu la délibération du conseil municipal du 12 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'EPCI dont la commune est membre, représenté par David ROBO, Président, vu la délibération du Conseil Communautaire du 19 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Pascal BOLOT, Préfet du Morbihan,

**Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune d'Elven est soumise aux obligations SRU depuis 2007. Avec 16,90% 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 d'Elven 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 d'Elven d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

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

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

1) Evolution du taux de logement social

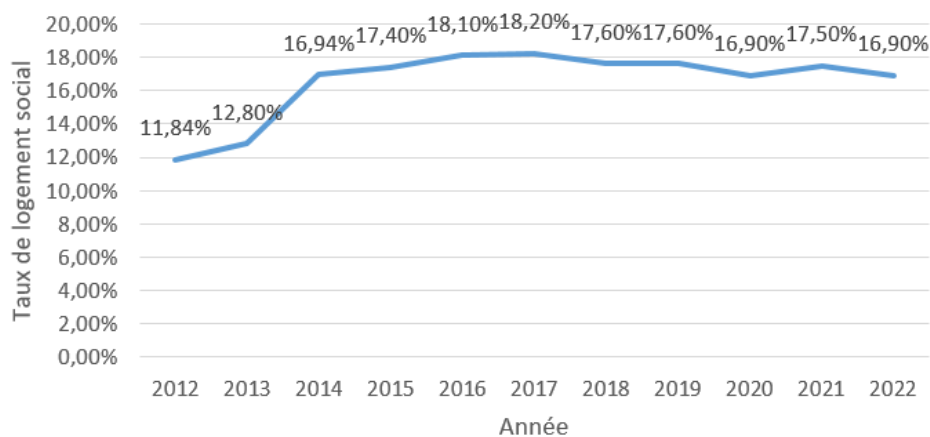
Données mobilisées : Inventaire SRU, RPLS, FDL56, SITADEL, SISAL, Observatoire Creha Ouest

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Taux de logement social	11,84%	12,80%	16,94%	17,40%	18,10%	18,20%	17,60%	17,60%	16,90%	17,50%	16,90%
Nombre de Logements Locatifs Sociaux	267	292	392	410	436	446	445	452	452	452	448
Déficit de logement social	184	164	71	60	45	43	59	60	80	63	80
Nombre de résidences principales	2255	2281	2314	2350	2403	2448	2523	2563	2664	2575	2640

données 2018 non disponible par GMVA

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Population municipale	5059	5310	5411	5510	5609	5640	5718	5868	6021	6173	6261

Evolution du taux de logement social

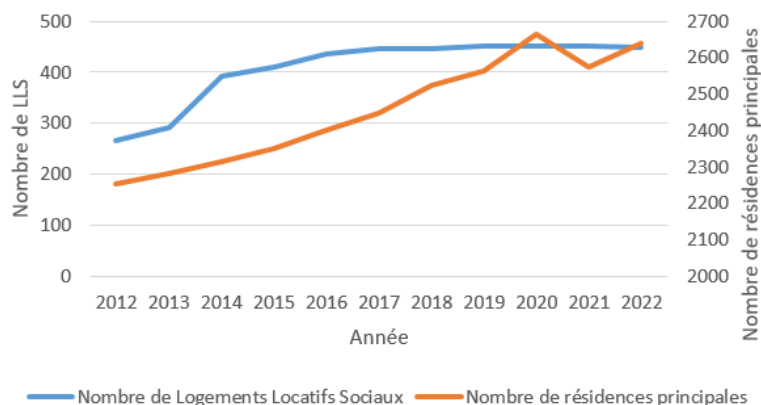


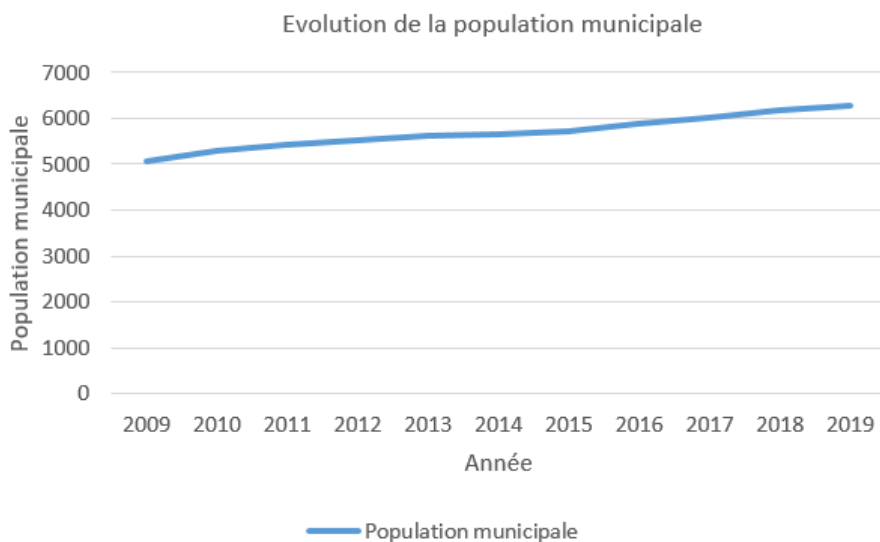
— Taux de logement social

Malgré une augmentation du nombre de logements sociaux entre 2014 et 2022 (+ 56 logements), le pourcentage de logements reste stable autour de 16-17%.

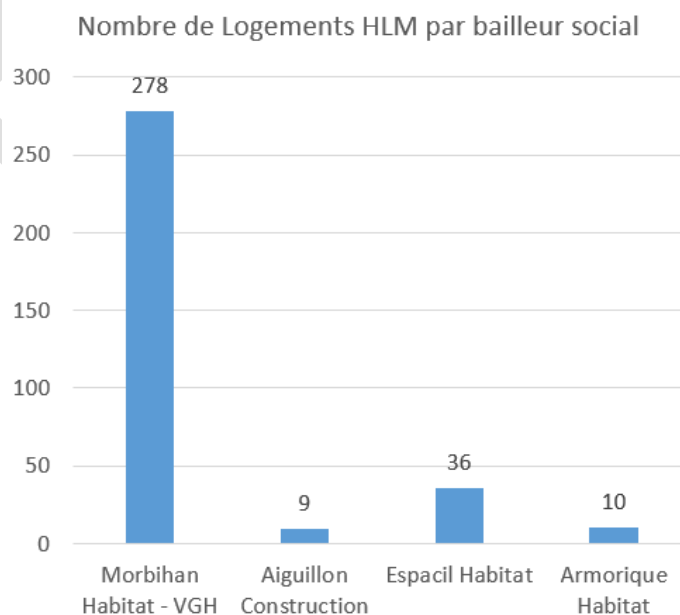
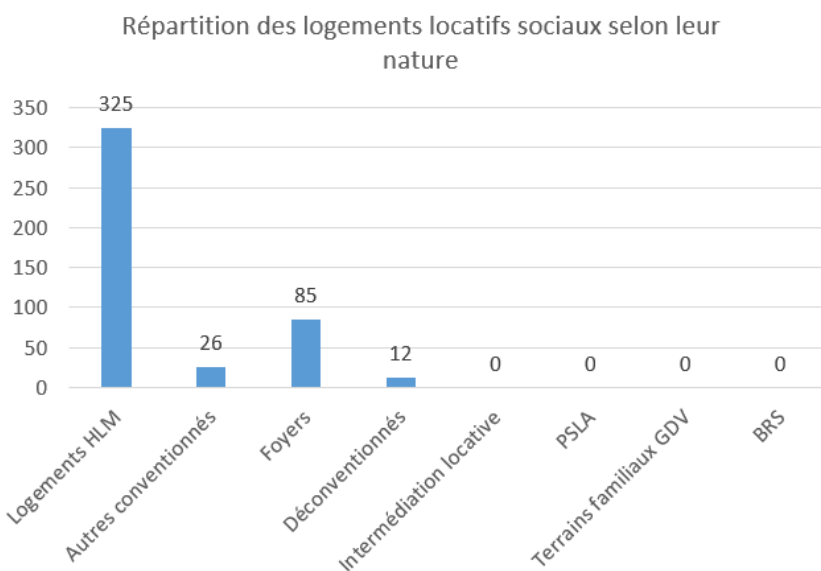
2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Evolution du nombre de logements sociaux et résidences principales

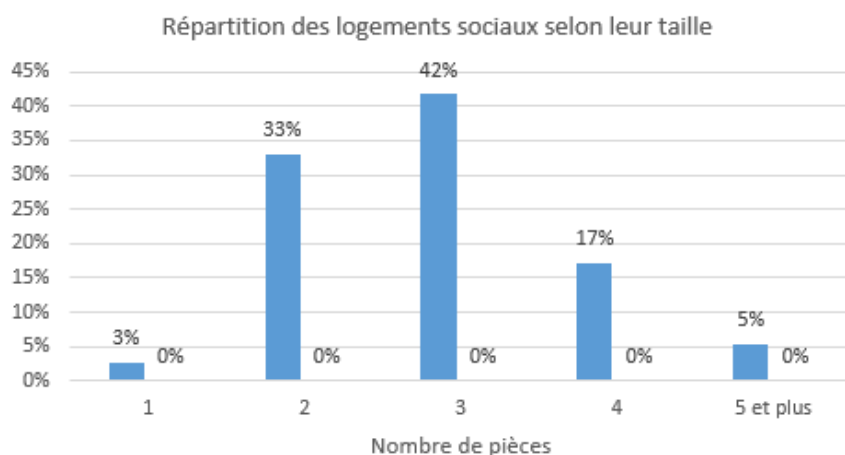




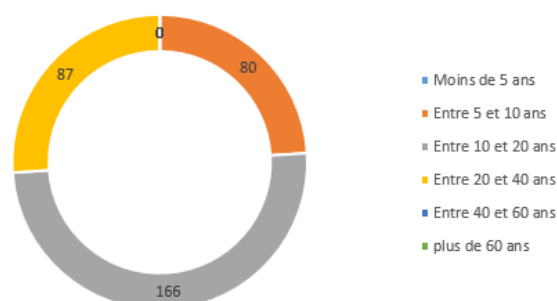
La population elvinoise est passée de près de 5000 habitants à un peu plus de 6000 habitants en l'espace de 10 ans.



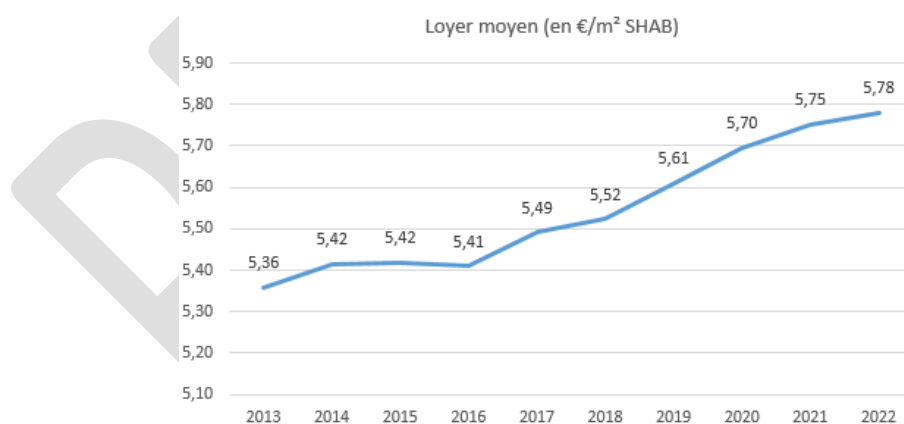
La majorité des logements locatifs sociaux sont des HLM, dont la majorité est gérée par Morbihan Habitat.



Répartition des logements sociaux selon leur ancienneté



50% des logements a entre 10 et 20 ans.

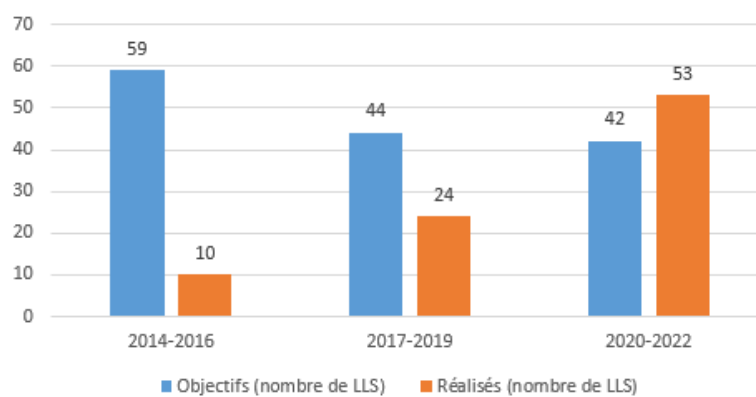


Le loyer moyen en m2/SHAB a augmenté de 0.42 entre 2013 et 2022, soit une hausse de 8%.

3) Dynamique de rattrapage SRU

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		59		44		42	
Réalisés		10		24		53	
Taux d'atteinte		17%		55%		126%	
% de PLAI	% de PLS			33%	0%	43%	2%
Taux de carence							

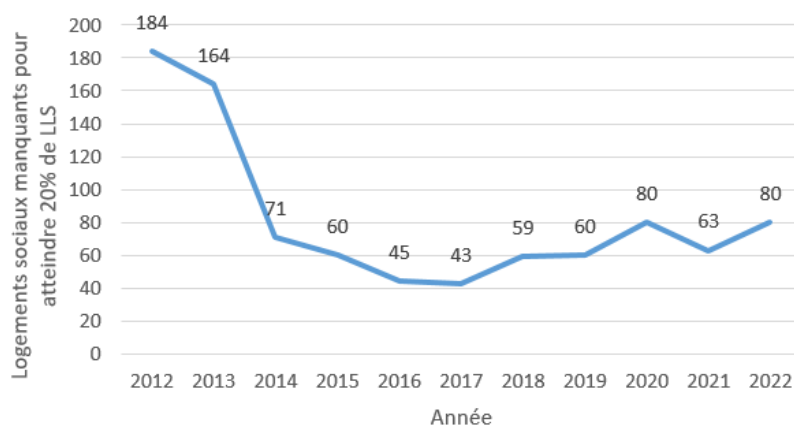
Bilans triennaux - 3 dernières périodes



Lors de la triennale 2020-2022, la commune d'Elven a atteint 126% de son objectif de rattrapage.

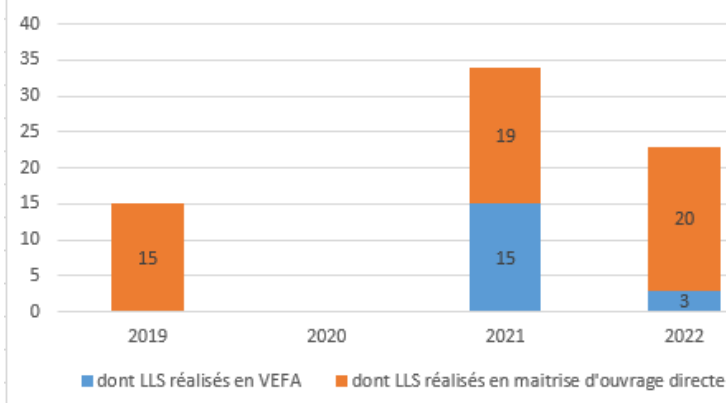
Part des LLS dans les Résidences Principales (RP)	Nombre de LLS mis en service depuis 2012	174
	Nombre de résidences principales depuis 2012	385
	Part des LLS mis en service dans l'augmentation des RP	45%

Déficit de logement social



4) Les modes de production du logement social

Logement agréés par mode de production



Hypothèse : part que les logements sociaux financés représentent dans le total des logements autorisés	Année	2019	2020	2021	2022	2019-2022
	Nombre de Logements sociaux agréés et financés	15	0	34	23	72
	dont LLS réalisés en VEFA			15	3	18
	dont LLS réalisés en maîtrise d'ouvrage directe	15		19	20	54
	dont Acquisition / Amélioration					0
et mode de production du LLS	Nombre de logements autorisés (tous logts confondus)	55	41	84	48	228
	% des LLS sur logement autorisés	27%	0%	40%	48%	32%

Sur la période 2019-2022, 72 logements sociaux ont été construits dont 18 réalisés en VEFA et 54 en maîtrise d'ouvrage directe.

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

1) Action foncière

L'acquisition foncière est un enjeu central de la politique d'habitat de la commune, Elven se confronte comme de nombreuses communes sur le territoire de l'agglomération vannetaise à un marché immobilier concurrentiel. Pour contrer ces difficultés, la commune d'Elven utilise de nombreux instruments.

L'agglomération dispose des outils pour déterminer une stratégie foncière au service de communes. L'étude sur les gisements fonciers sera réactualisée dans le cadre de la révision du SCoT/PLH qui débutera courant 2023.

Aussi, depuis 2007, l'agglomération dispose de son propre dispositif de portage foncier, un outil opérationnel au service des communes permettant l'achat de foncier avec une plus grande réactivité. Il s'agit d'un outil complémentaire de l'action de l'EPFR partenaire de l'agglomération. Les conditions de ce portage encourageant les opérations de renouvellement urbain d'une durée maximum de 7 ans ont été précisées dans la délibération du 22 avril 2021.

L'agglomération a signé une convention cadre avec l'EPFR jusqu'au 31 décembre 2025. Ainsi, les collectivités pourront saisir l'EPFR pour la mise en œuvre de programmes de logements sociaux et abordables conformément aux objectifs de la Loi SRU.

A ce titre, l'Etat facilitera les démarches de la commune visant à conclure avec l'EPFR toute convention opérationnelle permettant de développer des réserves foncières en faveur de l'habitat.

Par ailleurs, l'Etat s'engage à prioriser les cessions de foncier public de l'Etat et des établissements publics soumis à la procédure de décote sur les communes signataires des contrats de mixité sociale. Ainsi, dans la perspective d'une cession, la commune s'engage pour sa part à fournir un programme des opérations pressenties (en s'appuyant si nécessaire sur un opérateur) qui constitue la base du calcul de la décote. Il est rappelé que le dispositif de décote au profit du logement social vise à fixer un prix de cession qui garantisse l'équilibre du volet social de l'opération dans les limites des règles de calcul définies par la loi.

Actuellement, une convention lie la commune à l'EPFB et GMVA pour deux secteurs ; le Pourprio (62 logements sociaux + 50 lots à coût maîtrisé) et l'Ilot Rochefort qui font l'objet d'orientations d'aménagement programmées (OAP).

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a également créé un organisme de foncier solidaire afin de pérenniser le foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaire via l'octroi de baux réels solidaires. Cet outil communautaire au service des communes permettra de les accompagner dans le développement d'une offre sociale sur leur territoire. Cet outil doit être utilisé prochainement dans le cadre de l'aménagement du secteur du Pourprio.

2) Urbanisme et aménagement

Le PLU de la commune date de 2019, une des principales mesures en faveur du logement social est l'obligation à partir de 10 lots d'y inclure du logement social. Les OAP inscrites veillent également à ce

que le minimum de 20% de logements sociaux y soit respecté. Une des pistes de réflexion pour favoriser la construction de LLS pourrait être d'abaisser ce seuil de 10 lots.

D'un point de vue plus général, la réponse qu'une collectivité comme Elven essaye d'apporter pour répondre à la crise du logement qui sévit actuellement est rendue encore plus difficile par le législateur. Malgré l'intérêt partagé de la commune concernant la loi ZAN, celle-ci rend la mission de production de logements sociaux demandée aux communes plus que complexe. On note également de manière ponctuelle un contrôle accru d'études complémentaires et rallonge considérablement les délais de livraison.

3) Programmation et financement du logement social

La commune accompagne les opérateurs sociaux financièrement et poursuivra cet effort financier. En 2022, Elven a consacré 42 000 € en subvention directe, 92 000€ en minoration foncière. Malgré la collaboration de la commune avec différents interlocuteurs (EPFB, GMVA, Morbihan Habitat, divers bailleurs sociaux), le financement d'opérations est une difficulté pour la commune, d'autant plus que la collectivité sort d'une période difficile (emprunts toxiques). Aujourd'hui, la situation est maîtrisée mais toujours fragile. Elven a dernièrement effectué une étude de faisabilité sur le secteur d'OAP de l'îlot Rochefort qui n'a fait que démontré le coût très important pour la requalification d'un secteur, à l'échelle de la commune.

La commune participe à hauteur minimum de 3 000€ par logement social (PLUS/PLAI) sous forme de subvention directe, de minoration de cession foncière ou de prise en charge de travaux, reconnus dépenses déductibles SRU. L'agglomération garantit également une part importante des prêts des bailleurs sociaux via la garantie de l'Office Public de l'Habitat et de son Organisme de Foncier Solidaire ; Les communes peuvent également garantir une partie des prêts destinés à la production de logements sociaux.

L'agglomération, délégataire des aides à la pierre depuis 2006, s'engage à financer les opérations de logement conformément aux règles inscrites au PLH. Elle s'engage à programmer en priorité les projets présentés à **Elven** pendant la durée du contrat.

Par ailleurs, dans la mesure où le parc privé peut constituer une source complémentaire de production de logement conventionné, la commune s'engage à relayer en tant que de besoin auprès des particuliers, la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah et portée et financée par l'agglomération.

Pour réaliser des opérations de logements sociaux, la commune s'appuie sur tous les dispositifs mis en place. A l'avenir, les objectifs fixés par la loi SRU ne pourront être réalisés sans un soutien financier accru de l'Etat.

4) Attribution aux publics prioritaires

La principale difficulté observée sur la commune s'agissant de l'accès des publics prioritaires au parc locatif social est due à une inégalité entre l'offre et la demande. La demande croît plus vite que la construction.

La commune dispose pour cela d'un accueil public au CCAS qui s'appuie sur une collaboration étroite avec les bailleurs sociaux. Depuis peu, le CCAS applique également la cotation de la demande de logement social mis en place au sein de l'agglomération.

L'agglomération s'est mise en ordre de marche et développe les outils en faveur des demandeurs de logement social à travers la Conférence Intercommunale du Logement, le Plan partenarial de gestion de la demande et la Convention Intercommunale d'Attribution

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 :

- Mise en place d'un partenariat renforcé avec l'EPF sur la veille et l'action foncière
- Mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables
- Amélioration du traitement des DIA et développement du recours au droit de préemption urbain
- Mobilisation de subventions communales et intercommunales pour équilibrer les opérations des bailleurs sociaux
- Réflexion sur l'abaissement du seuil inscrit au PLU à partir duquel une part de logement social est obligatoire dans une opération
- Mobilisation de l'outil communautaire OFS de GMVA
- Contribution active à la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah portée et financée par GMVA
- Priorisation des projets présentés à Elven en programmation annuelle de logements locatifs sociaux pendant toute la durée du contrat
- Contribution active à l'élaboration du PLH de GMVA
- Actualisation de l'étude de gisement foncier dans le cadre de la révision du SCoT/PLH de GMVA

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 d'Elven correspond à 50 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 40 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu du maintien du niveau fixé par la loi, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 50% du nombre de logements sociaux manquants, soit 40 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 12 logements PLAI et un maximum de 12 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Le bilan 2023 – 2025 se calculera en faisant l'addition des calculs suivants :

- La variation du nombre de LLS décomptés à l'inventaire SRU entre le 1er janvier 2022 et le 1er janvier 2025
- Les opérations reportées du précédent bilan triennal
- Les opérations financées et agréées par l'agglomération dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et des programmations annuelles sur la période 2023 – 2025

Auxquels pourraient être déduits le cas échéant :

- Les logements comptabilisés sur la période précédente et dont les opérations seraient annulées
- Les logements financés et agréés comptabilisés sur la période précédente et décomptés à l'inventaire 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 suit :

Nom de l'opération : Kerguelion

Adresse : Kerguelion

Référence cadastrale : AM77

Maître d'ouvrage de l'opération : Morbihan Habitat

Nombre de logements projetés : 61

Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU) : 14

Typologies des logements sociaux : 4PLAI - 10 PLUS/PLS

Année de financement prévisionnelle : entre 2023 et 2025

Projet d'initiative privée.

Nom de l'opération : Germaine Tillion

Adresse : rue germaine Tillion

Référence cadastrale : AE166

Maître d'ouvrage de l'opération : Morbihan Habitat

Nombre de logements projetés : 17

Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU) : 8

Typologies des logements sociaux : 3PLAI - 5 PLUS/PLS

Année de financement prévisionnelle : entre 2023 et 2025

Projet d'initiative privée.

Nom de l'opération : Rue Germaine Tillion

Adresse : Rue Germaine Tillion

Référence cadastrale : AE146

Maître d'ouvrage de l'opération : Amorique Habitat

Nombre de logements projetés : 13

Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU) : 2

Typologies des logements sociaux : 2 PLUS/PLS

Année de financement prévisionnelle : entre 2023 et 2025

Projet d'initiative privée.

Nom de l'opération : Moulin du Garff

Adresse : 12, rue du meunier

Référence cadastrale : I 4816 et I4838

Maître d'ouvrage de l'opération : Urbatys

Nombre de logements projetés : 21

Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU) : 3

Typologies des logements sociaux : ?

Année de financement prévisionnelle : 2023
Projet d'initiative privée.

Nom de l'opération : Ilot corsaire

Adresse : rue Jean Bart
Référence cadastrale : AC 202
Maître d'ouvrage de l'opération : Terravia
Nombre de logements projetés : 13
Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU) : 4
Typologies des logements sociaux : ?
Année de financement prévisionnelle : 2024
Projet d'initiative privée

Nom de l'opération : Pourprio

Adresse : secteur du Pourprio
Référence cadastrale : AH167-162-166-178-180-181-190-196-179-199-187-189-191-177-195-112-110
Maître d'ouvrage de l'opération : SAS Pourprio – Morbihan Habitat
Nombre de logements projetés : 250
Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU) : 62
Année de financement prévisionnelle (comprise entre 2023 et 2025) : 2025-2028
Projet d'initiative privée.

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

Le pilotage et le suivi se feront conjointement avec GMVA, dans le cadre d'un dispositif décrit dans le chapeau du contrat unique.

Le **date**

COMMUNE

Prénom Nom
Qualité
Signature

EPCI

Prénom Nom
Qualité
Signature

ETAT

Prénom Nom
Qualité
Signature



PREFECTURE
DU MORBIHAN

GRAND-
CHAMP



Contrat de Mixité Sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Grand-Champ

Entre

La commune de Grand Champ, représentée par son maire M. Yves BLEUNVEN, vu la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) dont la commune est membre représentée par son Président M. David ROBO, vu la délibération du Conseil Communautaire du 19 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par le Préfet du Morbihan, Pascal BOLOT,

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Grand-Champ est soumise aux obligations SRU depuis 2017. **Avec 13,5% 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 Grand-Champ a souhaité conclure un Contrat de Mixité Sociale (CMS) 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 Grand-Champ d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

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

A. Présentation générale de la commune de Grand-Champ

La commune de Grand-Champ se situe au cœur du département du Morbihan, à 15 km au nord de Vannes, dans la 2^{ème} couronne de l'agglomération urbaine : Golfe du Morbihan - Vannes agglomération (GMVA) dont elle fait partie depuis 2017.

Le territoire de GMVA, qui s'étend des rives du Golfe du Morbihan aux Landes de Lanvaux, présente des caractéristiques géographiques et sociologiques contrastées avec une **zone littorale** très touristique à la population résidente plutôt aisée et âgée, une **zone urbaine** qui concentre de l'activité économique mais qui envoie ses actifs de plus en plus loin de la ville centre, ce qui bénéficie à la commune de Grand-Champ et, enfin, une **zone rurale verte** à fort potentiel de développement et à la population jeune et active (l'une des plus jeune du département).

Les actions engagées par la commune pour renforcer sa centralité lui ont permis d'obtenir de l'Etat le label « **Petites Villes de Demain** » (PVD), instauré en 2021.

	6 700 ha 68 exploitations Une place centrale dans l'économie locale
	Un tissu artisanal dense et diversifié 9,8 commerces pour 1000 habitants Un centre commercial actif
	Un développement constant, générateur d'emplois Des activités industrielles et de services
	Ville inclusive avec l'implantation de l'EPMS qui regroupe 8 établissements adaptés à l'accueil d'handicapés (+ 260 résidents)



Grand-Champ est une commune rurale dont la progression de la population est maîtrisée (rythme de +1,2%/an).



La commune compte plus de 2 350 logements (+1,5%/an) dont près de la moitié en campagne, l'autre moitié vivant dans l'agglomération du bourg. Le parc de logement est composé à 93,5% de maisons individuelles occupées à plus de 78% par leur propriétaire. Un taux de résidence secondaire très faible : 3,4% et de 6,2% de logements vacants.

La commune s'est développée en franges pavillonnaires successives autour d'un cœur de bourg ancien. La dernière opération en extension (quartier des Garennes) traduit un changement par sa densification et la réalisation de logements collectifs.

La commune a identifié des priorités majeures en matière de logements. La priorité première est de poursuivre l'accueil des jeunes actifs afin de maintenir le niveau de service public actuel (écoles, services populations...), la flambée de l'immobilier sur la zone littorale et la ville centre, faisant remonter naturellement ces jeunes familles au nord. La commune n'est pas non plus épargnée par ce phénomène et voit le prix du foncier sérieusement augmenter. Cependant, elle dispose de plus de 20 ha de foncier en propre et pilote toutes ses opérations d'aménagements (renouvellement urbain, nouveaux quartiers...). La seconde priorité est de pouvoir accueillir les « anciens » dans le bourg à proximité des commerces et services libérant des habitations en campagne pour des familles.

L'objectif est donc de leur proposer, dans le cadre du parcours résidentiel, une offre de logements intermédiaires et collectifs abordables. En 2022, le taux de LLS est de 13,5%. 5 opérations d'aménagements sont en cours.

B. Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Évolution du taux de logement social

Pour mémoire, sur la période 1960-2000, la commune était très active en matière de logement social. La gouvernance de 2001-2014, n'a pas poursuivi le travail engagé. Pendant 13 ans, la gouvernance en place n'a réalisé aucune programmation ni aucune production de logement social alors même que la population augmentait. Grand-Champ fait partie, depuis le 1^{er} janvier 2017, de l'intercommunalité Golfe du Morbihan - Vannes agglomération qui regroupe 34 communes et totalise 180 000 habitants. Par cette intégration, elle est concernée par l'obligation de production de logements sociaux prévue par la loi SRU du 13 décembre 2020 du fait de son rattachement à ce moment à un EPCI (GMVA) de plus de 50 000 habitants.

En 6 ans, le taux de logement social est stable et s'élève à 13,5%. En 2022, le déficit de logement social est de 153 logements (contre 146 en 2017), expliqué par la progression du nombre de résidences principales.

Depuis 2017, la Commune se mobilise pour le logement social en actionnant tous les leviers à sa disposition :

- Maîtrise du foncier et acquisitions (friche Champion/Villa Grégam/Lann Guinet/Perrine Sanson...) ;
- Lancement d'appels à projets avec 30% minimum de logements aidés (Koëdig/Villa Grégam...) ;
- Réalisation de programmes de construction avec le bailleur départemental (Village des Solidarités de Lanvaux/Les Garennes/Les balcons de Guenfrout) ;
- Exigence, auprès des opérateurs privés, de réaliser des logements sociaux alors même que le PLU ne l'exige pas encore (Equilibre/Hamo...).

Cette politique commence à porter ses fruits avec les premiers programmes livrés (Village intergénérationnel : 15 logements, Résidence Van Gogh : 14 logements, Résidence inclusive des Garennes : 12 logements) mais va donner sa pleine mesure

dans les années à venir avec la livraison de nombreux programmes en chantier ou bien en projet.

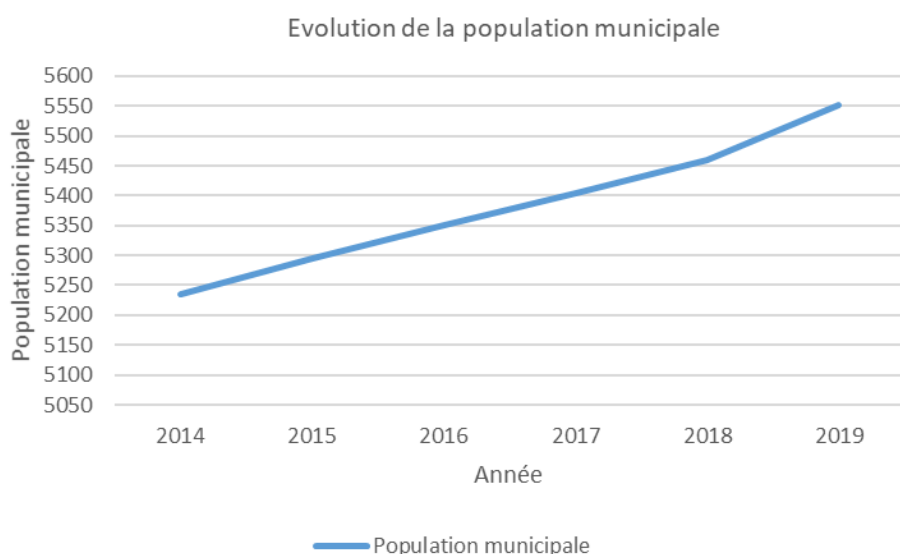
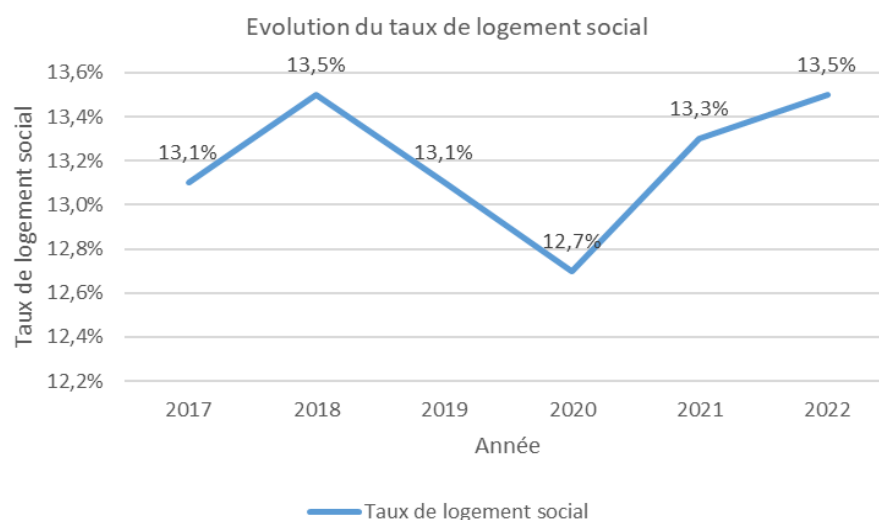
Le principal frein pour l'atteinte des objectifs de logements sociaux est lié à la longueur des procédures et au coût des opérations lorsqu'elles sont réalisées en renouvellement urbain.

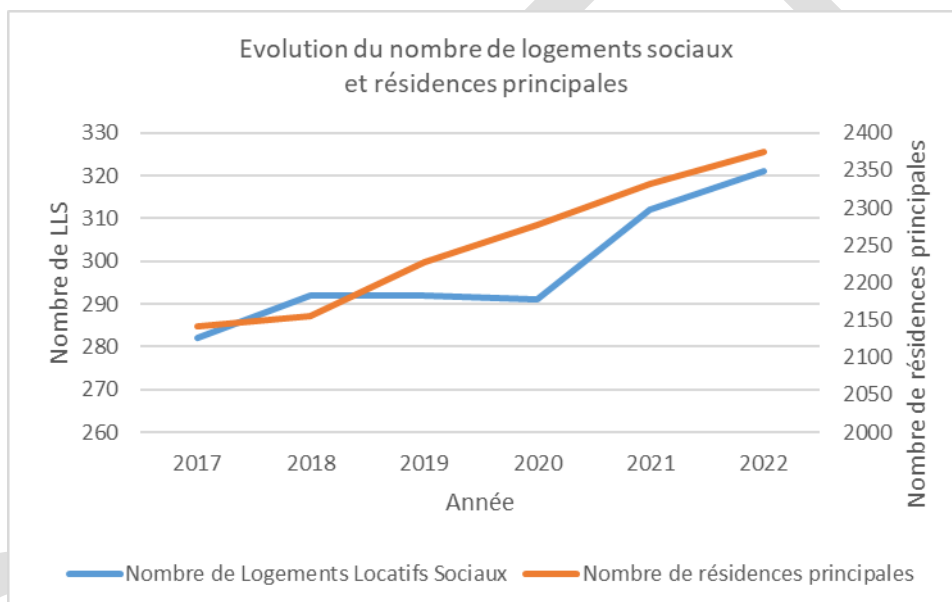
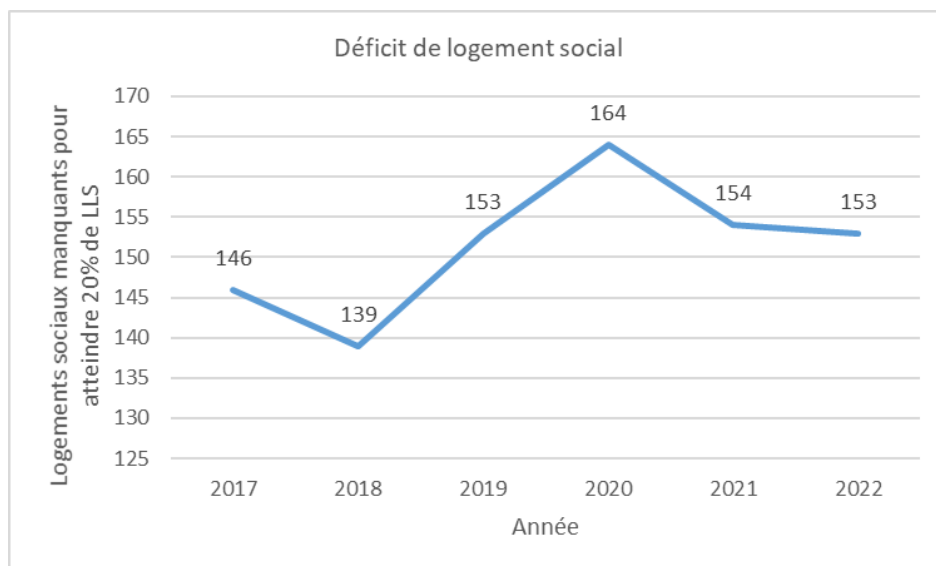
EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE

Données mobilisées : Inventaires SRU annuels de 2012 à 2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Taux de logement social	13,1%	13,5%	13,1%	12,7%	13,3%	13,5%
Nombre de Logements Locatifs Sociaux	282	292	292	291	312	321
Déficit de logement social	146	139	153	164	154	153
Nombre de résidences principales	2142	2155	2227	2276	2332	2374

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Population municipale	5235	5295	5350	5404	5459	5552



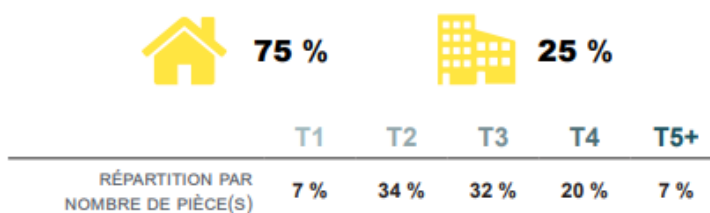


2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Sur 321 logements identifiés en 2022, la répartition est la suivante :

- ▶ 50% du parc soit 161 logements locatifs sociaux dont 75% des locatifs individuel contre 25% de logements collectifs ;
- ▶ 32 logements en Foyers de Vie ;
- ▶ 123 logements à l'EHPAD de Lanvaux ;
- ▶ 5 autres logements (1 conventionné ANAH et 4 déconventionnés).

Selon l'ADIL, chez le bailleur social départemental, **66% des logements correspondent à des T2/T3.**



Le taux de mobilité résidentielle est très faible : 3,4%.

Plusieurs explications à cette situation :

- ▶ augmentation des prix dans le privé (achat/locatif),
- ▶ desserrement des ménages,
- ▶ vieillissement de la population...,

La tendance est la même sur le Morbihan. Ce taux ne cesse de diminuer d'année en année passant de 11,5% en 2017 contre 8,7% en 2021. Cela s'explique par une diminution des logements libérés avec, pour conséquence, une rotation moins importante des locataires, ce qui génère une tension qui s'accroît avec un nombre de demandes en nette augmentation depuis 2016 sur l'ensemble du département et un volume de mise en service en baisse en parallèle.

Le délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement social à Grand-Champ était de + 18 mois au 1^{er} janvier 2022.

74,5% des demandeurs ne bénéficient pas des minimas sociaux.

Une tension du locatif social en constante augmentation. Au 01/01/2022, la liste d'attente de Grand-Champ se présente comme suit :

- ▶ **98 demandes en choix 1**
- ▶ 68 demandes en choix 2
- ▶ 61 demandes en choix 3

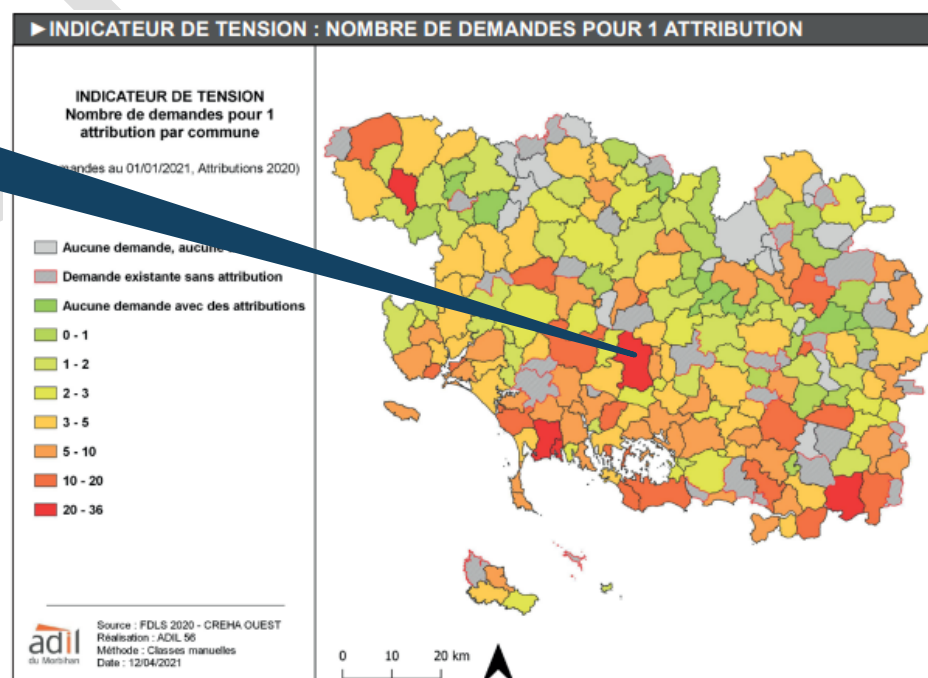
↳ Soit **227 demandes** pour la commune de Grand-Champ positionnées par les demandeurs (du 1^{er} au 3^{ème}) (source fichier commun de la demande locative sociale - guichet unique)

Ce nombre passe à **780 demandes** lorsque l'on ajoute les 553 demandes en choix 4 à 6.

Autres indicateurs permettant de préciser les attentes :

- ▶ 70% des demandes concernent des T2 / T3
- ▶ 84% des demandeurs sont des personnes seules ou famille monoparentale
- ▶ 16 attributions en 2021

1 attribution pour
20 à 36
demandes



ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL

Données mobilisées : Inventaires SRU annuels de 2012 à 2022 et RPLS

Attention : Les données RPLS recensent uniquement les 161 logements gérés par les bailleurs sociaux (Organismes de logement social)

Répartition des LLS	Nature du LLS	Nombre de LLS
	Logements HLM	161
	Autres conventionnés	1
	Foyers	155
	Déconventionnés	4
	Intermédiation locative	0
	PSLA	0
	Terrains familiaux GDV	0
	BRS	0
	TOTAL	321

Répartition des logements gérés par un Organisme de Logement Social (OLS) (Logements HLM)	Bailleur social	Nb de batiments	Nb de logements	% individuel	% collectif
	Morbihan Habitat - BSH	68	161	70,1	29,9
	TOTAL	68	161	70,1	29,9

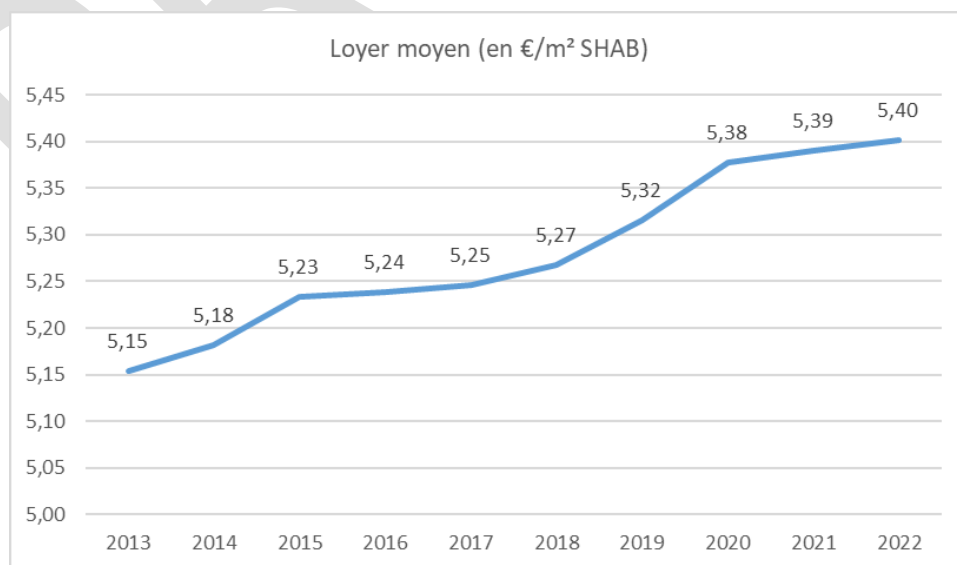
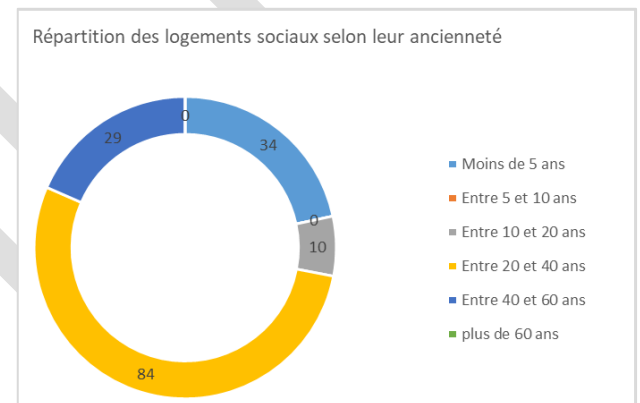
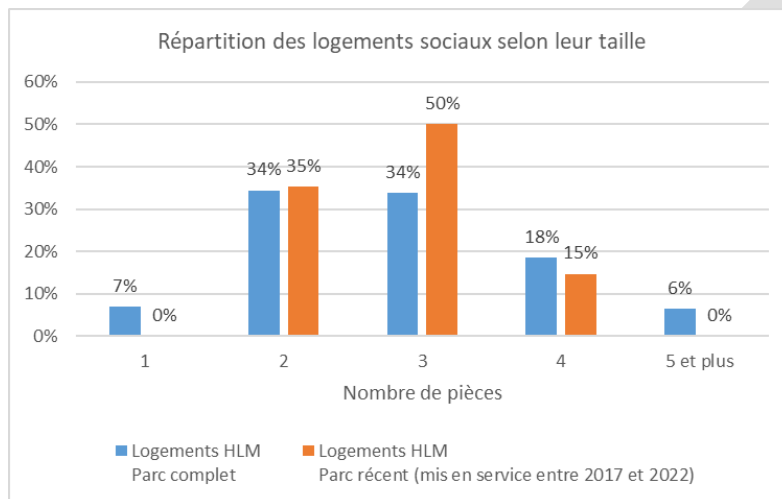
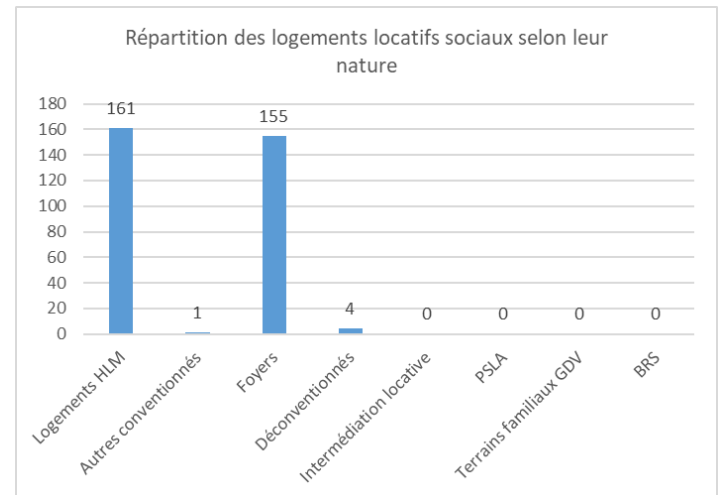
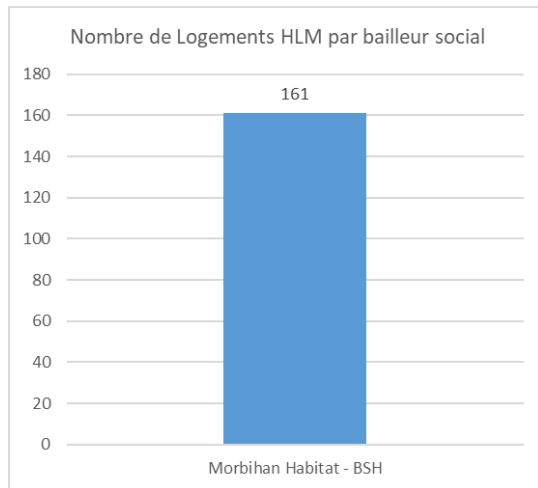
Taille des logements locatifs sociaux		Logements HLM Parc complet					Logements HLM Parc récent (mis en service entre 2017 et 2022)				
	Nombre de pièces	1	2	3	4	5 et plus	1	2	3	4	5 et plus
	Nombre de LLS	11	54	53	29	10	0	12	17	5	0
	%	7%	34%	34%	18%	6%	0%	35%	50%	15%	0%

Ancienneté du parc		Nombre de logement social par tranche d'âge					
	Année	Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	plus de 60 ans
	Nombre de LLS	34	0	10	84	29	0
	Taux	22%	0%	6%	54%	18%	0%

Vacance		Taux de vacance > 3 mois (en %)									
	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Taux (%)	-	-	-	1,60	2,38	-	0,79	-	0,84	-
		Taux de vacance totale (en %)									
	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Taux (%)	0,82	0,81	-	2,40	2,38	-	1,59	1,60	1,68	-

Loyer		Loyer moyen - parc complet - en €/m² SHAB									
	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Loyer	5,15	5,18	5,23	5,24	5,25	5,27	5,32	5,38	5,39	5,40

Loyer moyen parc récent	2022	5,86	€/m² SHAB
-------------------------	------	------	-----------



3) Dynamique de rattrapage SRU

L'enjeu est d'abord de rappeler les résultats atteints sur les dernières périodes triennales, au travers d'un tableau récapitulatif de ce type :

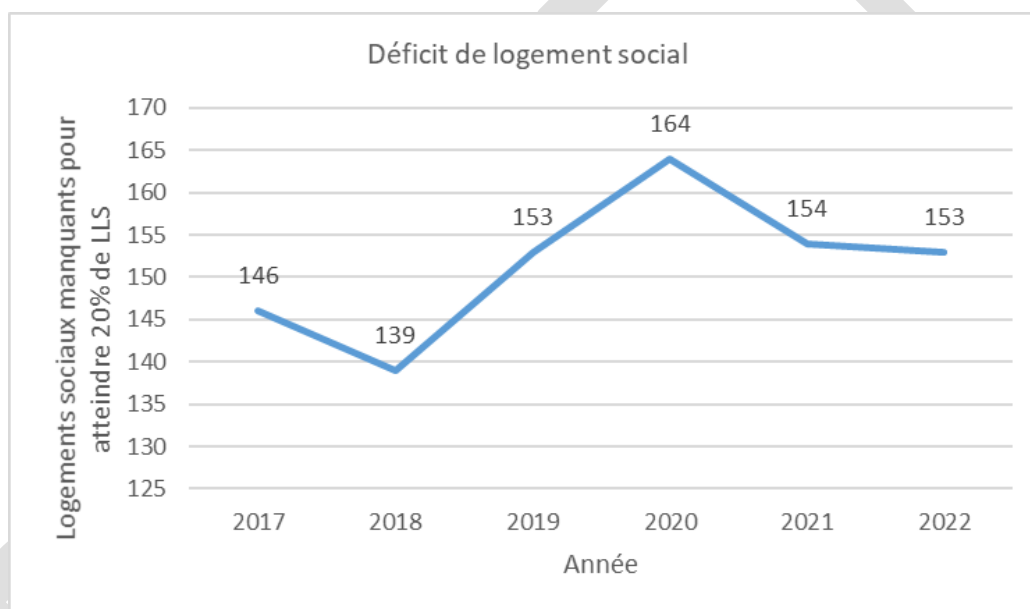
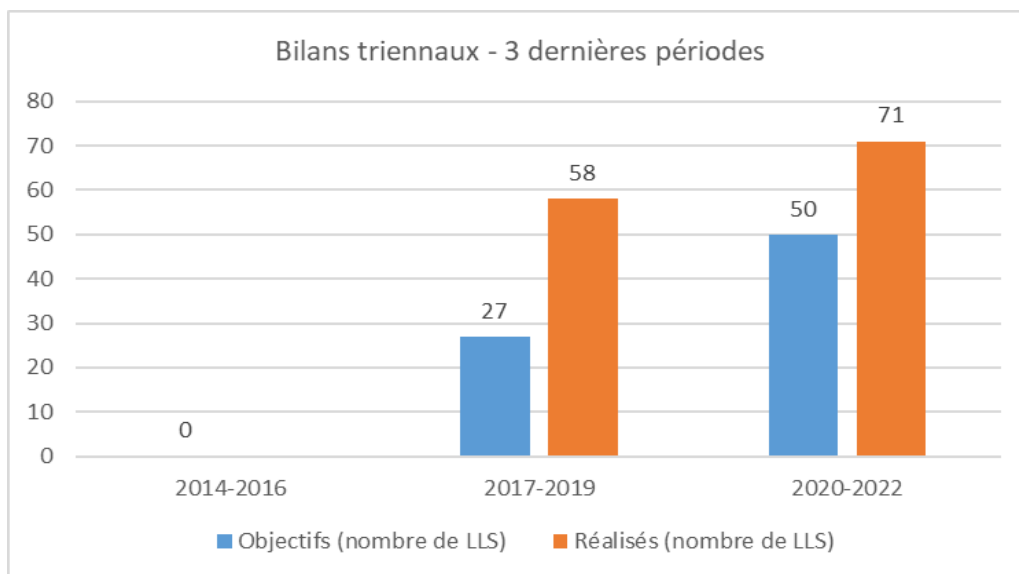
DYNAMIQUE DE RATRAPAGE SRU

Données mobilisées : Bilans triennaux SRU, inventaires annuels SRU, SISAL, SITADEL

Bilans triennaux	Période triennale	2014-2016	2017-2019	2020-2022
	Objectifs (nombre de LLS)	Non soumise à la loi SRU	27	50
	Réalisés (nombre de LLS)		58	71
	Taux d'atteinte		215%	142%
	% PLAI		59%	62%
	% PLS		22%	12%
	Carence			

Part des LLS dans les Résidences Principales (RP)	Nombre de LLS mis en service depuis 2012	38
	Nombre de résidences principales depuis 2012	232
	Part des LLS mis en service dans l'augmentation des RP	16%

Hypothèse : part que les logements sociaux financés représentent dans le total des logements autorisés et mode de production du LLS	Année	2019	2020	2021	2022	2019-2022
	Nombre de Logements sociaux agréés et financés		11	15	9	35
	dont LLS réalisés en VEFA			2		2
	dont LLS réalisés en maîtrise d'ouvrage directe	0	11	13	9	33
	dont Acquisition / Amélioration					0
	Nombre de logements autorisés (tous logts confondus)	51	44	28	94	217
	% des LLS sur logement autorisés	0%	25%	54%	10%	16%



4) Les modes de production du logement social

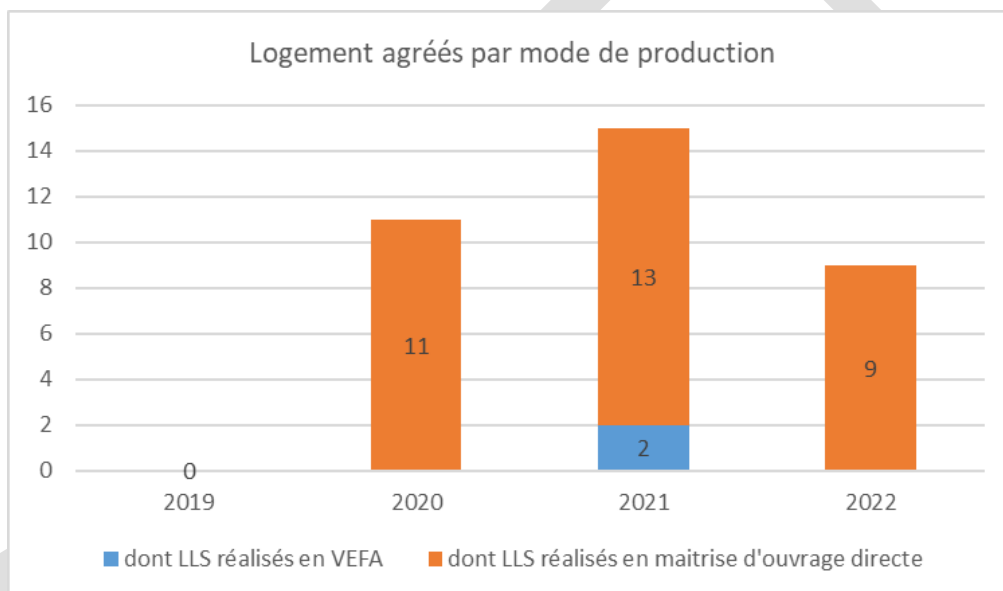
Sur son foncier en propre, la commune a toujours confié la maîtrise d'ouvrage d'opérations immobilière à destination social au bailleur départemental.

Le PLU date de 2006 et ne prévoit aucune disposition pour obliger la production de logements sociaux aux opérateurs privés souvent des petites opérations entre un propriétaire de foncier associé à un géomètre.

Le premier promoteur privé qui s'est intéressé à Grand Champ est Fily Promotion (programme de 52 logements dont 9 logements sociaux réalisés par le bailleur départemental) en 2021

Pour autant, par négociation dans l'attente du nouveau PLU, elle a réussi à la faire prendre en compte récemment un taux de logement social dans une opération privée de 13 lots portée par Ify Aménagement en 2022 dont 1 lot confié à Morbihan Habitat pour un collectif de 9 LLS.

Sur son foncier, depuis 2 à 3 ans, dans le cadre du renouvellement urbain, elle rédige des appels à projets avec obligation de production de logements sociaux.



C. Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière de la commune

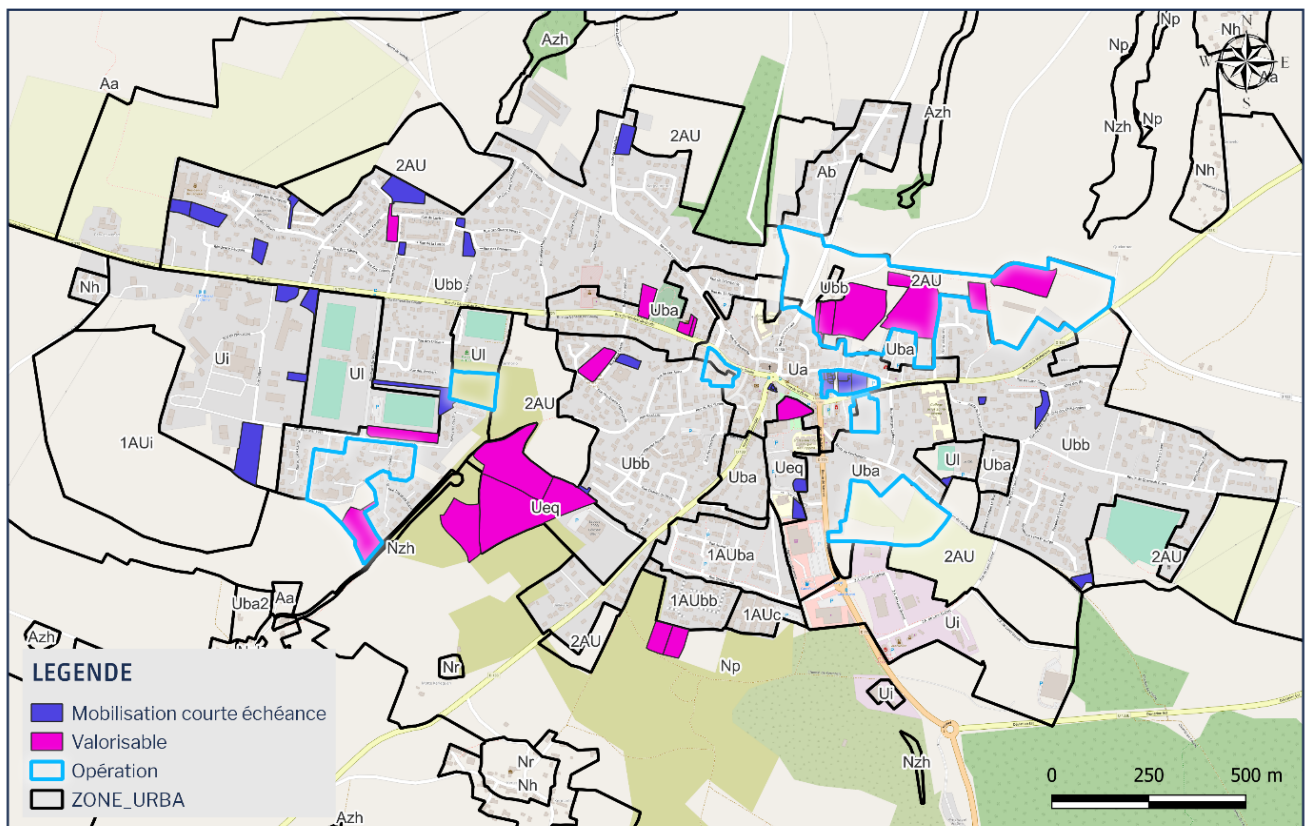
Dans le cadre de la révision du PLU, la commune, accompagnée par son bureau d'études, a réalisé une étude sur la ressource foncière dans le bourg pour estimer le nombre de logements réalisables en densification et repérer les secteurs qui devront faire l'objet de dispositions particulières.

Une estimation du nombre de logements, selon l'indicateur de la dureté foncière, porte entre 394 et 468 le nombre de logements réalisables dans le bourg sur des fonciers communaux ou de tiers.

Les actions engagées par la municipalité, depuis plusieurs années, n'ont de cesse de conforter cette centralité :

- ▶ Plan de référence urbain en 2016/2017 visant à « muscler » le centre-ville ;
- ▶ Opérations de constructions de logements en renouvellement urbain dans le centre-ville ;
- ▶ Aide à l'installation des commerces en centre-ville ;
- ▶ Réaménagement des espaces publics ;
- ▶ Réhabilitation de friches urbaines et réhabilitation de bâtis dégradés notamment dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain » où l'une des actions concerne la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur l'habitat (Etude URBANIS - Recyclage urbain dans l'habitat privé).

La commune s'est inscrite, depuis les années 2010, dans une stratégie d'acquisition foncière pour constituer une réserve afin de lui permettre de piloter ses opérations d'aménagement. Ainsi, elle disposerait (*sous réserve de fiabilisation et d'actualisation des données*) de 25 ha de foncier en propre en zone U, disponible aussi bien pour du logement, du commerce, des services, des équipements publics que pour la consolidation des trames vertes.



2) Les leviers des partenaires

L'accompagnement de GMVA à la définition d'une stratégie foncière

L'agglomération dispose des outils pour déterminer une stratégie foncière au service de communes.

L'étude sur les gisements fonciers sera réactualisée dans le cadre de la révision du SCOT/PLH qui débutera courant 2023.

Le dispositif de portage foncier de GMVA

Depuis 2007, l'agglomération dispose de son propre dispositif de portage foncier, un outil opérationnel au service des communes permettant l'achat de foncier avec une plus grande réactivité. Il s'agit d'un outil complémentaire de l'action de l'EPFR (Etablissement Public Foncier Régional), partenaire de l'agglomération. Les conditions de ce portage, encourageant les opérations de renouvellement urbain d'une durée maximum de 7 ans, ont été précisées dans la délibération du 22 avril 2021.

La mobilisation de l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR) et du foncier public de l'Etat

L'agglomération a signé une convention cadre avec l'EPFR jusqu'au 31 décembre 2025. Ainsi, les collectivités pourront saisir l'EPFR pour la mise en œuvre de programmes de logements sociaux et abordables, conformément aux objectifs de la Loi SRU.

À ce titre, l'Etat facilitera les démarches de la commune visant à conclure, avec l'EPFR, toute convention opérationnelle permettant de développer des réserves foncières en faveur de l'habitat.

Par ailleurs, l'État s'engage à prioriser les cessions de et des établissements publics soumis à la procédure de décote sur les communes signataires des contrats de mixité sociale.

Ainsi, dans la perspective d'une cession, la commune s'engage pour sa part à fournir un programme des opérations pressenties (en s'appuyant si nécessaire sur un opérateur) qui constitue la base du calcul de la décote. Il est rappelé que le dispositif de décote, au profit du logement social, vise à fixer un prix de cession qui garantisse l'équilibre du volet social de l'opération dans les limites des règles de calcul définies par la loi.

L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération

Golfe du Morbihan - Vannes agglomération a créé un organisme de foncier solidaire afin de pérenniser le foncier ayant vocation à accueillir des programmes sociaux d'accession et de location ou intermédiaire, via l'octroi de baux réels solidaires. Cet outil communautaire au service des communes permettra de les accompagner dans le développement d'une offre sociale sur leur territoire.

3) Urbanisme et aménagement

Le PLU, en vigueur en date de 2006, est en cours de révision. La procédure a été suspendue en janvier 2023 par le Conseil Municipal (stade du PADD) le temps de connaître les incidences de la loi « Climat et Résilience » et les arbitrages liés à la territorialisation du foncier. Il est espéré une reprise de la révision à l'automne.

Pour la période 2020-2022, le bailleur départemental a livré plus de logements sociaux que dans la précédente période

Opération	Adresse	MOA	Nb total de logts	Nb ILS	Année de Financement
Equilibre	1 rue de l'Harmonie	Fily Morbihan Habitat	52	9	2021
Résidence de Lanvaux	Rue des Hortensias	Morbihan Habitat	15	15	2019
GARENNES - Tranche 2		Morbihan Habitat	24	24	2019

Sous réserve de validation de son PADD, il est possible de rapporter les ambitions de la commune.

Ainsi, la commune veut maîtriser son développement démographique tant en volume de population que de mixité sociale étant entendu que chaque profil de ménage doit pouvoir trouver une solution de logement correspondant à ses moyens et à ses besoins, à chaque étape de la vie. La commune prévoit d'élargir la gamme de logements du parcours résidentiel (foyers de jeunes travailleurs, bail réel solidaire, tiny house...).

Elle privilégiera la création de logement par le renouvellement du tissu urbains (nombreuses démarches en cours : Koëdig, Opération Aiguillon, Villa Grégam, les balcons de Guenfrout, ...).

En matière de logement, sur la période 2023-2035, ses objectifs sont les suivants :

- ▶ Produire 75 logements/an soit 900 logements au total en 12 ans ;
- ▶ Accueillir 1 150 habitants supplémentaires soit une population d'environ 7 000 habitants en 2035 ;
- ▶ Produire des logements aidés : au moins 25% des nouveaux logements en logement locatifs social et en accession aidée (location-accession, accession abordable, BRS...) ;
- ▶ Échelonner l'arrivée des nouveaux ménages pour assurer un fonctionnement continu et équilibré des équipements publics en phasant les opérations d'aménagement.

4) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever :

La mise en œuvre de la loi « Climat et Résilience », notamment l'obligation faite désormais aux communes de réaliser des opérations de logements en renouvellement urbain, constitue le principal défi à relever.

En effet, outre la difficulté à mobiliser le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine, les coûts d'acquisition de déconstruction voire de dépollution/désamiantage complexifie la faisabilité économique des projets. Dans le cas de l'opération « Villa Grégam », l'opération n'a pu voir le jour que grâce à l'attribution d'un fonds friche à hauteur de 340 000 €.

L'équation économique n'est pas la seule difficulté. Il faut aussi citer :

- ▶ Les difficultés à maîtriser le foncier ; à ce propos l'établissement public « Foncier de Bretagne » constitue une aide précieuse,
- ▶ Le coût de la construction et souvent l'acceptabilité sociale des projets.

Le « pas » de temps est donc souvent long et les projets demandent méthode et persévérance.

Pour les collectivités, cela se traduit également par la nécessité de disposer de **services compétents** pour le pilotage et la mise en œuvre.

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

Une collaboration profonde et ancienne avec le bailleur départemental « Morbihan Habitat » a permis d'innover dans des projets originaux tel que le « Village Intergénérationnel de Lanvaux » et, prochainement, dans le « village de Tiny Houses ».

La méthode souvent employée des « appels à projets » permet également - après avoir défini un programme - d'obtenir le meilleur de la part des opérateurs, tant au niveau de conception que de l'offre financière.

Le concours financier apporté par les collectivités et de l'Etat aux bailleurs sociaux :

La commune s'efforcera d'apporter un concours financier, notamment sous forme de subvention aux bailleurs sociaux intervenant dans des projets communaux. L'État se tiendra à disposition de la commune pour apporter des précisions concernant les modalités de déduction des concours qu'elle envisage par rapport au prélèvement SRU.

L'agglomération, délégataire des aides à la pierre depuis 2006, s'engage à financer les opérations de logement conformément aux règles inscrites au PLH. Elle s'engage à programmer en priorité les projets présentés à GRAND-CHAMP pendant la durée du contrat.

Par ailleurs, dans la mesure où le parc privé peut constituer une source complémentaire de production de logement conventionné, la commune s'engage à relayer en tant que de besoin auprès des particuliers, la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'ANAH et portée et financée par l'agglomération.

Le dispositif de garanties des emprunts contractés par les bailleurs sociaux

L'agglomération garantit une part importante des prêts des bailleurs sociaux via la garantie de l'Office Public de l'Habitat et de son Organisme de Foncier Solidaire ; Les communes peuvent également garantir une partie des prêts destinés à la production de logements sociaux.

5) Attribution aux publics prioritaires

La commune enregistre des résultats au niveau de la moyenne de GMVA s'agissant du 1^{er} quartile et des publics prioritaires. En revanche, on observe des difficultés à répondre aux demandes internes des ménages déjà locataires du parc HLM.

Le déploiement des outils de la cotation sociale devrait aider la commune à progresser dans les attributions aux publics prioritaires

ETAT DES LIEUX DES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION DE LA CIA

Données mobilisées : Observatoire Augmenté Creha Ouest, Imhoweb FDL556

Objectifs d'attribution de la CIA		Année 2021	Année 2022	Rappel de l'objectif annuel fixé à l'échelle de GMVA	Résultats 2022 à l'échelle de GMVA
Nombre d'attributions annuelles		16	4		1 220
1er quartile	% d'attributions hors QPV en faveur des ménages "1er quartile"	13%	50%	25%	17%
Public prioritaire	% d'attributions en faveur des ménages "public prioritaire"	69%	75%	25%	59%
Demande interne	% d'attributions en faveur des ménages déjà locataires HLM (demande interne)	13%	25%	25%	20%

D. Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

1) 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 mobilisés, le conseil municipal décide des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

Engagements Actions	Description	Porteur
1	Lancement d'une étude de gisements fonciers dans le cadre de la révision du PLU	Commune / GMVA
2	Mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables	Commune
3	Mobilisation de subventions communales et intercommunales, directes ou indirectes, pour équilibrer des opérations des bailleurs sociaux et de l'OFS (BRS)	Commune / GMVA
4	Obtention par négociation de la part de logements sociaux sur les opérations privées (au cas par cas en fonction de l'opération pour intéresser un bailleur social)	Commune
5	Ouverture de zones 2AU (quartier de Lann Guinet) dans le cadre d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité avec le PLU (DPMEC), pour produire du logement social	Commune / État
6	Contribution active à l'élaboration du PLH de GMVA	Commune / GMVA
7	Mobilisation de l'outil communautaire OFS de GMVA dans l'accompagnement au développement d'une offre sociale abordable sur la commune	GMVA
8	Contribution active à la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'ANAH portée et financée par GMVA	Commune / GMVA/ ANAH
9	Priorisation des projets présentés à Grand Champ en programmation annuelle LLS pendant toute la durée du contrat	GMVA/Commune

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 Grand-Champ correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 51 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Il est à noter que, dans le cadre de la loi SRU (article 55 du 13/12/2000), avant l'adoption de la loi 3DS du 21/02/2022, l'objectif de la commune de Grand-Champ aurait été un taux de rattrapage de 25% du nombre de logements sociaux manquants pour la période 2023-2025.

Dans les finalités de la loi 3DS, il y avait la volonté de redéfinir des trajectoires plus réalistes pour atteindre le taux cible. Pour certaines communes, dont celle de Grand-Champ, la loi 3DS durcit les choses en fixant le taux de référence du rattrapage triennal à 33%, à compter du 1^{er} janvier 2023 et se substitue au taux de 25% prévue par la loi SRU.

Nom de la commune	Nombres 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
-------------------	---	------------------------------	-------------------------------	---------------------------	-----------------------------

Déficit de logement					
GRAND CHAMP	153	33%	51	25%	38

Objectifs qualitatifs de rattrapage :

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 11logements PLAI et un maximum de 11 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 :

Le bilan 2023 - 2025 se calculera en faisant l'addition des calculs suivants :

- ▶ La variation du nombre de LLS décomptés à l'inventaire SRU entre le 1^{er} janvier 2022 et le 1^{er} janvier 2025
- ▶ Les opérations reportées du précédent bilan triennal → stock de 21 logements du bilan 2020-2022 qui sera reporté au bilan 2023-2025 dont

Opération	Adresse	MOA	Nb total de logts	Nb LLS	Année de Financement
KOEDIG	Rue de la Poste	SOGIMMO Morbihan Habitat	49 logements 3 commerces	12 LLS Dont 6 lgts adaptés à la perte d'autonomie	2021
LE HÄMO	Impasse du Hâmo (ex rue Pasteur)	IFI Aménagement Morbihan Habitat	12 lots libres 9 logts en collectifs	9 LLS	2022

- ▶ Les opérations financées et agréées par l'agglomération dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et des programmations annuelles sur la période 2023 - 2025

Auxquels pourraient être déduits le cas échéant :

- Les logements comptabilisés sur la période précédente et dont les opérations seraient annulées
- Les logements financés et agréés comptabilisés sur la période précédente et décomptés à l'inventaire 2025.

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 :

Opération	Adresse	MOA	Nb total de logts	Nb LLS	Année de Financement prévisionnel
RESIDENCE PAUL GAUGUIN		Morbihan Habitat	16	16 LLS	2025
VILLA GREGAM	Rue du général de Gaulle	AAP en cours Choix CM du 6/7/23	35 à 40 logements 2 à 3 commerces/services	30% de LLS	2025
BALCON DE GUENFROUT Village de Tiny house	Kermorio	Commune Morbihan Habitat	30/40	10 LLS	2024
BALCON DE GUENFROUT Opération privé		POLIMMO	3 lots libres 21 lgts collectif social	11 LLS 10 accession social	2024
BALCON DE GUENFROUT Ex MAS/ FJT	Rue Laennec	AGORA Morbihan Habitat	24	24 LLS	2024
BALCON DE GUENFROUT Ex MAS/foncier communal	Rue du 8 mai 1945 Rue FFI Rue Laennec	Commune Morbihan Habitat	100 (sous réserve)	30 LLS	2025
AFU Lann GUINET	Quartier de Lann Guinet	AFU	120 (sous réserve)		

Un développement qui ne se dément pas mais qui doit être maîtrisé...

À l'image de l'ensemble des communes de l'agglomération, la commune de GRAND-CHAMP enregistre ces dernières années un développement soutenu de l'ordre de **70/80 logements neufs par an** avec des pointes malgré une baisse en 2021 due à une raréfaction de l'offre. Le programme local de l'habitat de l'agglomération fixe à 75 logements les objectifs annuels de construction.

Pas de signes d'essoufflement :

Commune rurale proche de la mer et d'une ville moyenne, dotée d'un fort niveau d'équipements, Grand-Champ dispose d'atouts qui renforcent son attractivité. La crise sanitaire des 2 dernières années a encore conforté la forte demande en logements sur la commune. L'offre en terrains à bâtir ayant chuté en 2020, cette forte demande s'est reportée sur l'ancien et a eu pour effet mécanique un renchérissement des prix (+30 à 40%).

Les différents projets en cours sur la commune doivent permettre d'inscrire la commune dans un rythme de 70 à 80 logements par an conformément aux objectifs fixés par le PLH.

1. Nouveau quartier « Koêdig » + programme aiguillon : environ 60 logements collectifs cœur de ville (permis purgés) AFUP de Lann Guinet : 80 à 100 logements sous forme de lots libres ;
2. Réhabilitation de la friche urbaine « Villa Grégam » : 40 logements collectifs en centre-ville ;
3. Nouveau quartier « Balcons de Guenfroust » : 130 logements ciblés jeunes actifs ;
4. Nouveau quartier « Perrine Samson » : une première tranche d'une centaine de logements après 2026.

PROJET

4) Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique :

Le pilotage et le suivi se feront conjointement avec GMVA, dans le cadre d'un dispositif décrit dans le chapeau du contrat unique. En complément, une évaluation annuelle sera partagée au sein du Bureau Municipal de la commune.

Le date

COMMUNE

Prénom Nom
Qualité
Signature

EPCI

Prénom Nom
Qualité
Signature

EPT

(sur Métropole du Grand
Paris)

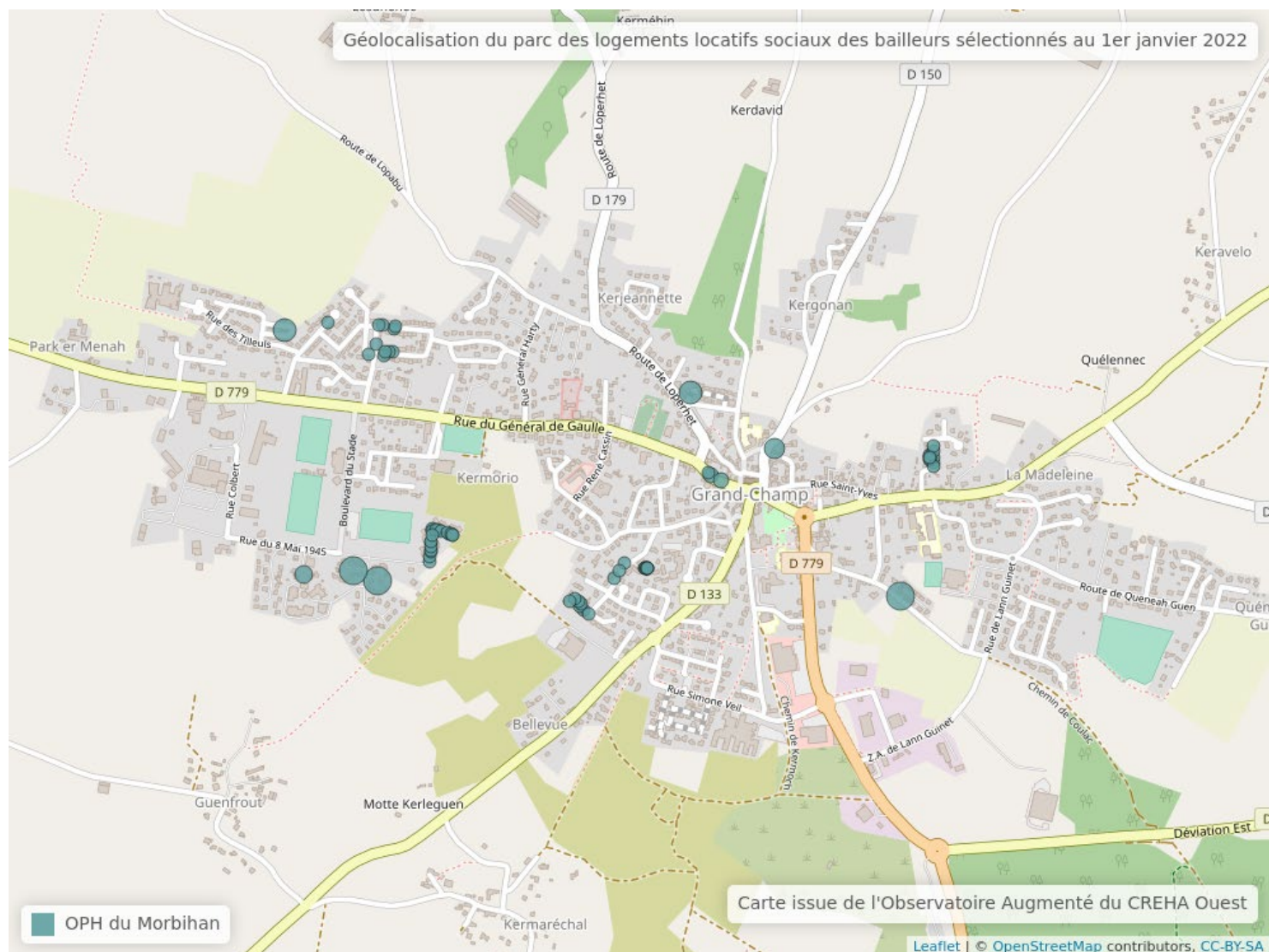
Prénom Nom
Qualité
Signature

ETAT

Prénom Nom
Qualité
Signature

CARTOGRAPHIE DU PARC DE LOGEMENT LOCATIFS SOCIAUX (LOGEMENTS HLM)

Données mobilisées : Imhoweb FDL56 et RPLS via l'Observatoire augmenté du CREHA OUEST

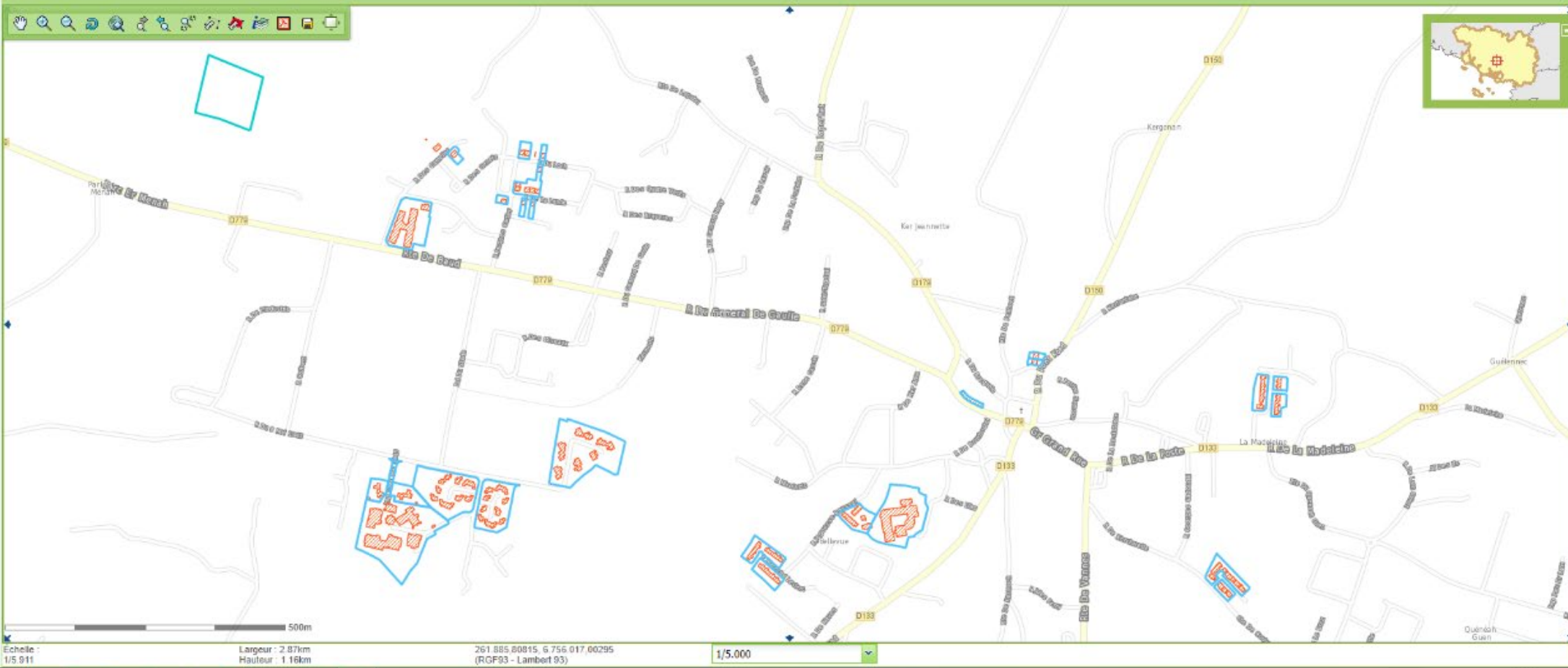




Morbihan | Loi SRU inventaire des logements sociaux

A LA DEMANDE DE CERTAINS SERVICES, ARRÊT DÉFINITIF DE L'APPLICATION REPORTÉ À FIN SEPTEMBRE 2022
Les concepteurs des cartes ont été informés et invités à reproduire leur carte dans le nouvel outil dont ils disposent.

Carte





Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

La commune de PLESCOP, représentée par Loïc LE TRIONNAIRE, vu la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

GMVA, représentée par Monsieur David ROBO (Président), vu la délibération du Conseil Communautaire en du 19 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté Monsieur Pascal BOLOT (Préfet du Morbihan),

**Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de Plescop est soumise aux obligations SRU depuis 1999. Avec 13,40% 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 Plescop 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 Plescop d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le contrat de mixité sociale a été élaboré par la commission municipale « Action sociale, solidarité, emplois et services » en lien avec le CCAS de Plescop.

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 Plescop

Située au Nord-Ouest de Vannes, Plescop est une commune résidentielle recherchée.

Sa population totale atteint désormais les 6 367 habitants (données INSEE 2023).

Son territoire communal présente une superficie de 2 335 hectares.

La commune de Plescop fait partie de l'EPCI Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA), qui comprend 34 communes. Plescop est identifiée comme un des pôles du cœur d'agglomération dans le SCoT. Elle est également membre du Parc Naturel Régional Golfe du Morbihan.



Plescop au sein du territoire de GMVA

Situation démographique

La commune a connu une croissance considérable de sa population.

Fortement attractive de par la proximité du bassin d'emploi vannetais, la population a été multipliée par 5 entre 1968 et 2019 passant de 1 209 à 6 145 habitants. La commune compte 6367 habitants en 2023 (population INSEE).

Plescop est une commune dite "périurbaine" : un solde naturel positif, une population composée de jeunes ménages, un nombre de personnes par ménage qui réside et qui s'établit autour de 2....

Logement

89% des logements sont des résidences principales et 58% des résidences principales sont des maisons.

Economie

La commune compte 3 pôles de commerces de proximité : le centre-ville, la zone commerciale des 3 Soleils et la ZA de Kerlhuerne.

La commune de Plescop est très attractive pour son cadre de vie.

Le cœur de ville a fait l'objet d'une restructuration en profondeur dans les années 2000-2010.

Projets d'aménagement à venir :

La commune a engagé deux projets d'aménagement conséquents : celui du lotissement de St Hamon (création de 180 logements en centre-ville) et la ZAC de Park Nevez (enquête publique finalisée – 630 logements).

Le PLU de la commune est en cours de révision depuis 2022.

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

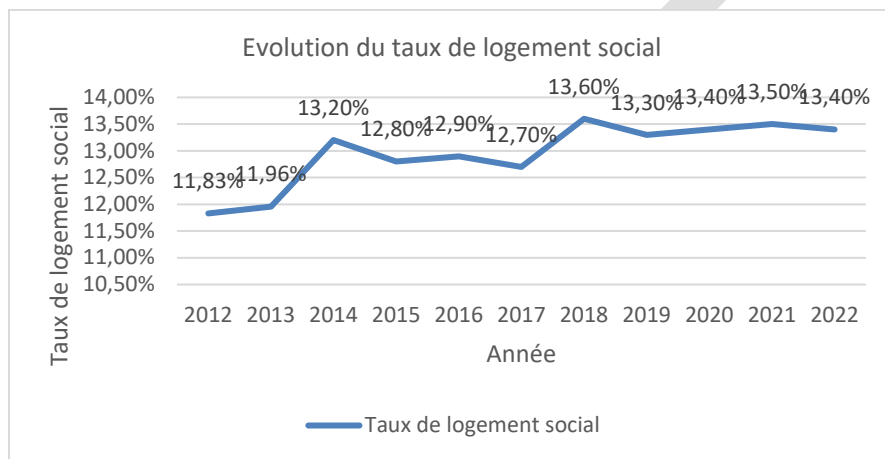
Sources – données mobilisées : Inventaire SRU, RPLS, SITADEL, FLDS 56, observatoire Creha Ouest, SIASL

1) Evolution du taux de logement social

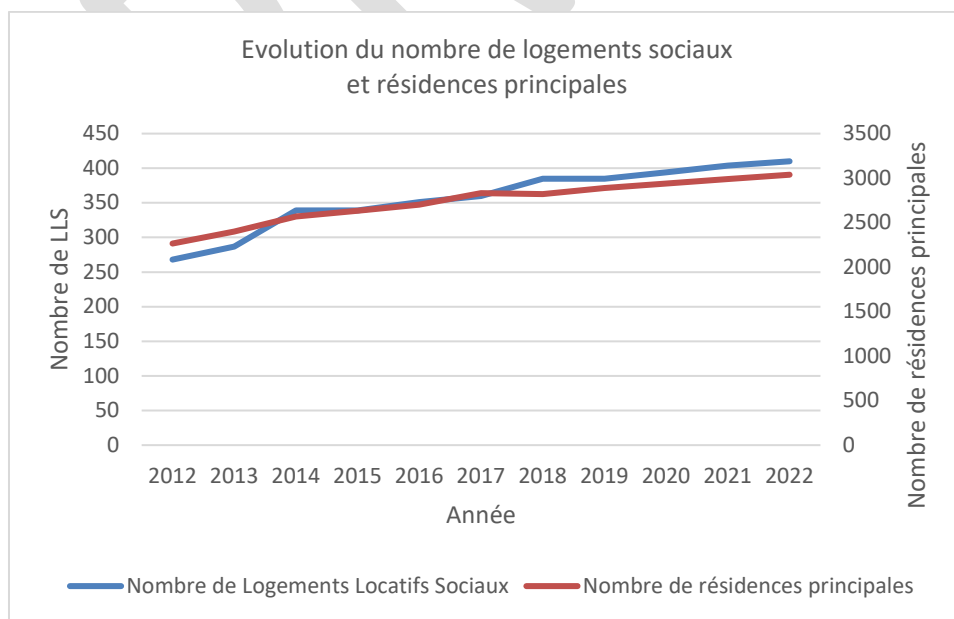
Le taux de logement social de la commune a sensiblement évolué depuis 2012, passant de 11,83% à 13,40% en 2022.

Cette évolution n'est toutefois pas linéaire, car intimement liée au rythme de construction. Si les opérations d'ensemble, en particulier la ZAC du Moustoir ont permis de construire massivement un nombre conséquent de logements sociaux, Plescop est aussi marquée par des opérations plus modestes, notamment la division de parcelles (« BIMBY »), n'ayant pas pour corollaire la construction de logements sociaux.

Graphique présentant l'évolution du taux de logement social depuis 2012



Graphique présentant l'évolution du nombre de logements sociaux et des résidences principales



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

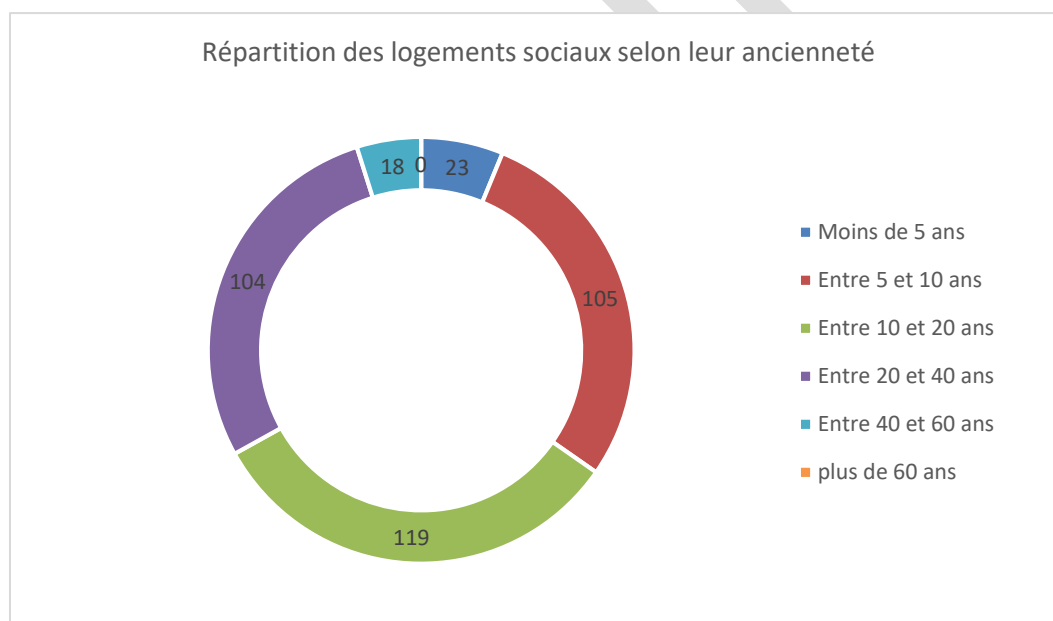
Les tableaux et graphiques présentés ci-après tendent à donner une image précise tant du parc social plescopais que de la demande locative

Etat du parc social

Ancienneté du parc

Le parc social est relativement récent à Plescop, 34% des logements ayant moins de 10 ans. A l'inverse, Plescop ne compte que 5% de ses logements dont l'ancienneté est comprise entre 40 et 60 ans et aucun logement de plus de 60 ans.

Ancienneté du parc		Nombre de logement social par tranche d'âge					
	Année	Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	plus de 60 ans
	Nombre de LLS	23	105	119	104	18	0
	Taux	6%	28%	32%	28%	5%	0%

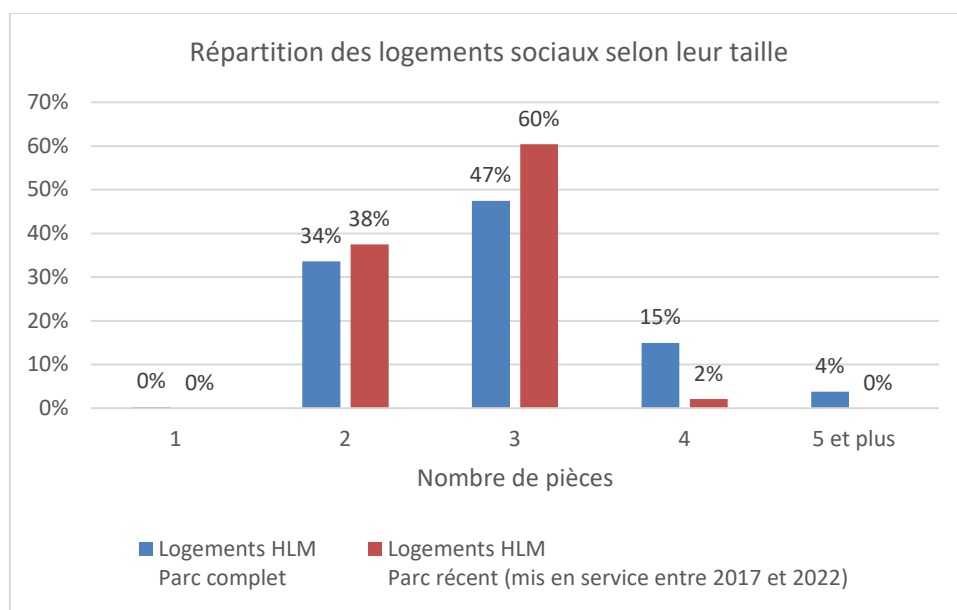


Taille des logements

Le parc social compte très majoritairement des logements de type T3 ou inférieur. Cette remarque est particulièrement vraie pour le parc récent.

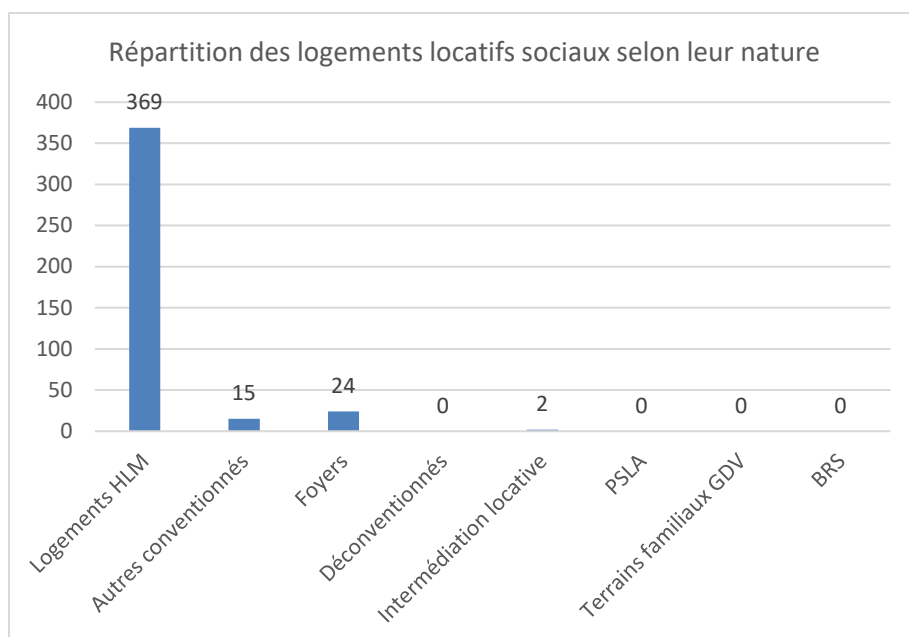
Des demandes non satisfaites pour des logements T4 ou T5 ou plus sont régulièrement à déplorer.

Taille des logements locatifs sociaux		Logements HLM Parc complet					Logements HLM Parc récent (mis en service entre 2017 et 2022)				
	Nombre de pièces	1	2	3	4	5 et plus	1	2	3	4	5 et plus
	Nombre de LLS	1	124	175	55	14	0	18	29	1	0
	%	0%	34%	47%	15%	4%	0%	38%	60%	2%	0%



Répartition des logements selon leur nature :

Répartition des LLS	Nature du LLS	Nombre de LLS
	Logements HLM	369
	Autres conventionnés	15
	Foyers	24
	Déconventionnés	0
	Intermédiation locative	2
	PSLA	0
	Terrains familiaux GDV	0
	BRS	0
	TOTAL	410



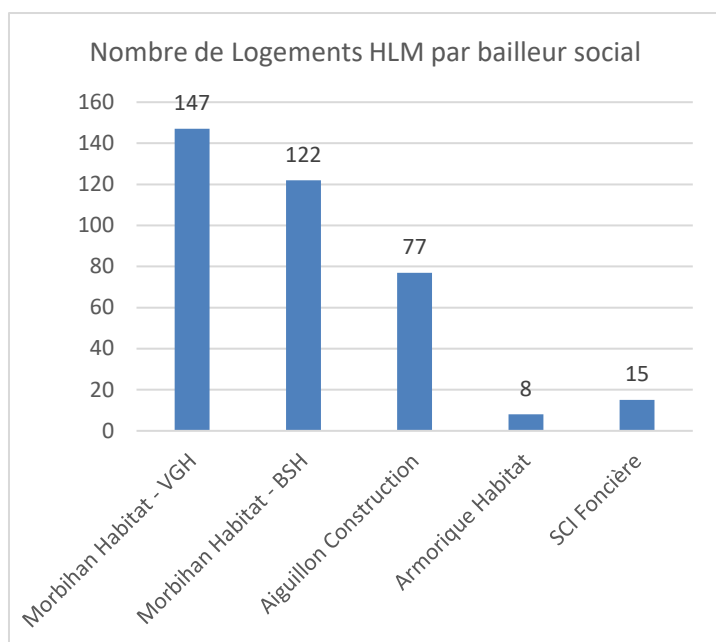
Remarque : La commune de Plescop est équipée depuis 2022 de 4 terrains familiaux pour les gens du voyage.

Répartition des logements HLM par bailleur social

Morbihan Habitat est le bailleur social ayant construit le plus de logements sur la commune.

On peut noter que la part de logement collectif de près de 85% est particulièrement importante au regard de l'histoire rurale de la commune de Plescop. Cette part importante de logements collectifs (que l'on retrouve aussi pour les résidences principales) est un des marqueurs de l'effort de densification qui a lieu depuis plusieurs années sur la commune.

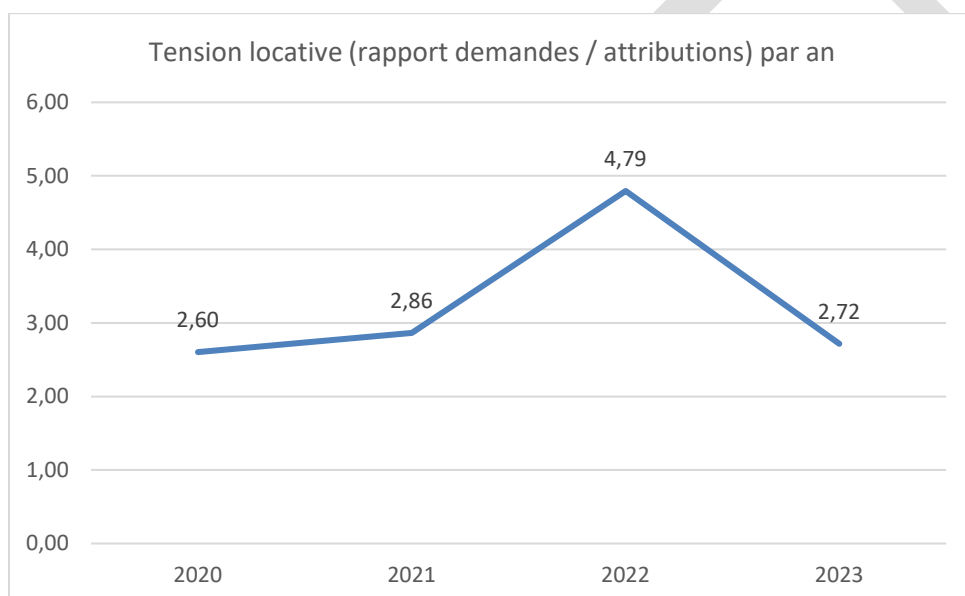
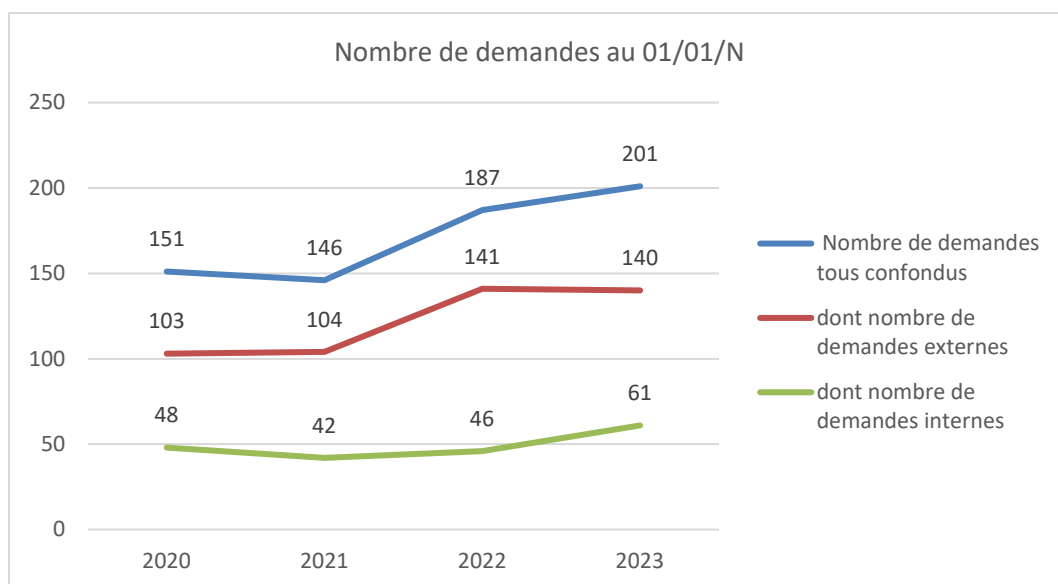
Répartition des logements gérés par un Organisme de Logement Social (OLS) (Logements HLM)	Bailleur social	Nb de bâtiments	Nb de logements	% individuel	% collectif
	Morbihan Habitat - VGH	15	147	3,4	96,6
	Morbihan Habitat - BSH	51	122	43,4	56,6
	Aiguillon Construction	3	77	0	100
	Armorique Habitat	2	8	0	100
	SCI Foncière	1	15	0	100
	TOTAL	72	369	15,7	84,3



Caractéristiques de la demande sociale :

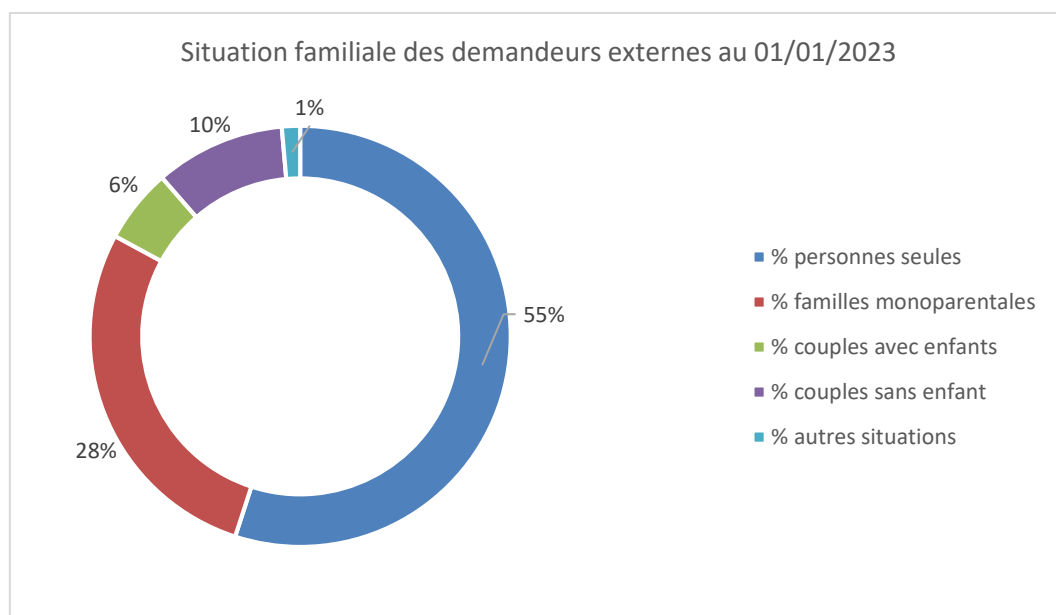
La tension locative est relativement maîtrisée sur Plescop, avec un taux de 2,72.

Demande et attributions	Année (N)	2020	2021	2022	2023
	Nombre de demandes tous confondus	151	146	187	201
	<i>dont nombre de demandes externes</i>	103	104	141	140
	<i>dont nombre de demandes internes</i>	48	42	46	61
	Attributions - nombre de demandes satisfaites N-1	58	51	39	74
	Tension locative	2,60	2,86	4,79	2,72
	Délai moyen de satisfaction (en mois) en N-1	12,1	9,2	14,1	16,1



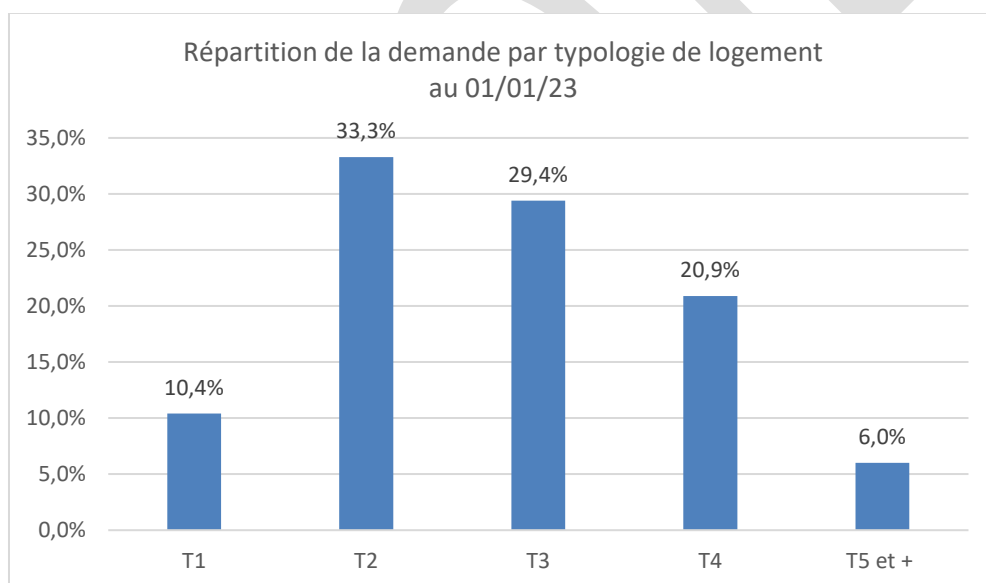
Répartition des demandeurs (demande externe uniquement)

FOCUS demande externe au 1er janvier 2023	% personnes seules	55%
	% familles monoparentales	28%
	% couples avec enfants	6%
	% couples sans enfant	10%
	% autres situations	1%
	% ménages habitant la commune	36%
	% ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds PLAI	33%
	% ménages du 1er quartile	11%
	% demandeurs reconnus DALO	0%
	% demandeurs reconnus public prioritaires	43%



Répartition de la demande par type de logement :

On notera ici, pour faire écho aux propos *supra*, que des demandes de logements de type T4 ou plus représentent près de 27 % des demandes, alors même que le nombre de logements de ce type est peu présent sur la commune.



Taux de vacance

Le taux de vacance est faible, témoignant de l'attractivité de la commune et du bon état général du parc social.

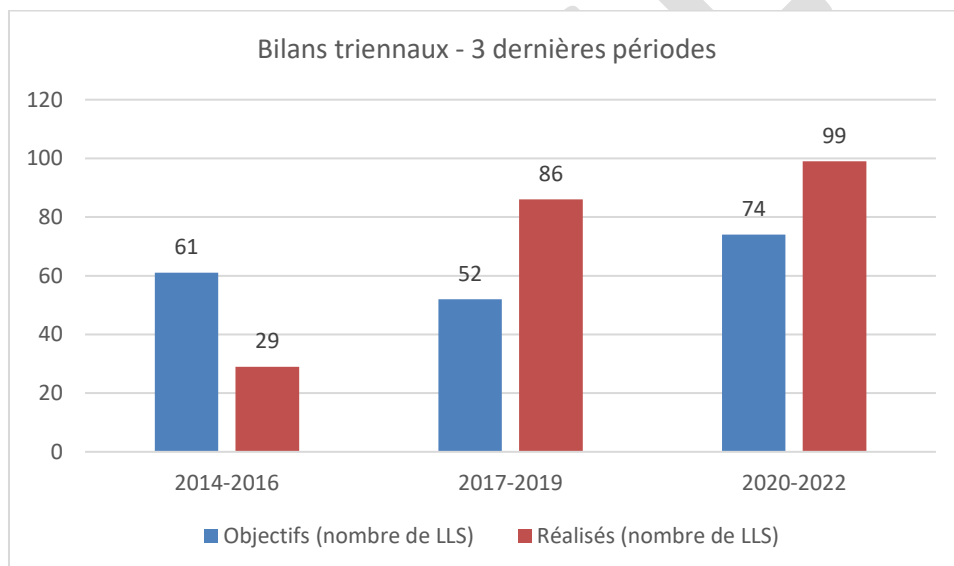
Vacance	Taux de vacance > 3 mois (en %)										
	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Taux (%)	9,93	3,03	2,03	1,01	0,31	0,87	-	-	-	-

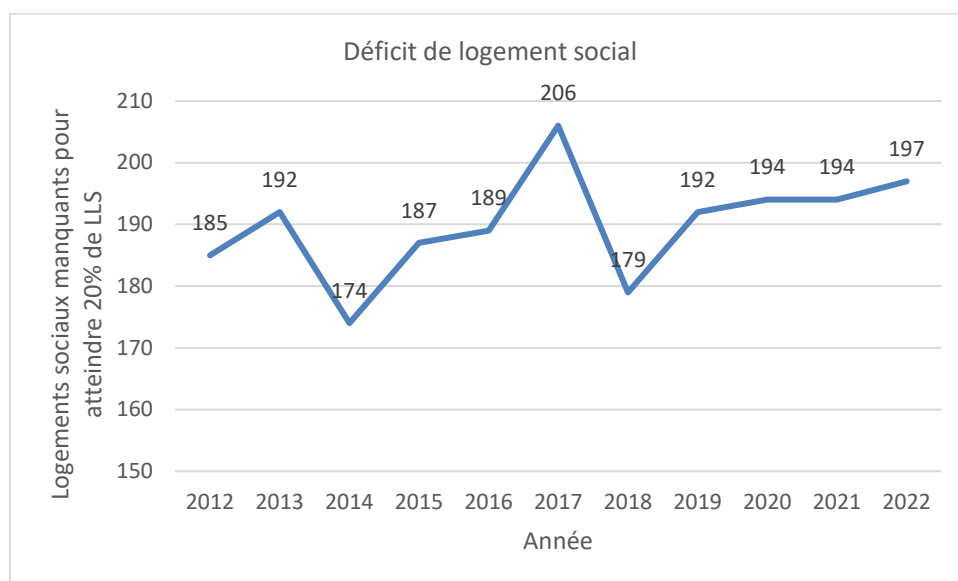
	Taux de vacance totale (en %)										
	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Taux (%)	11,76	5,05	3,72	2,35	1,26	1,46	0,29	1,71	1,12	1,10

3) Dynamique de rattrapage SRU

Le tableau ci-après présente les résultats des bilans triennaux SRU depuis 2014. Depuis 2017, la commune, grâce notamment aux opérations d'aménagement qu'elle a menées sur du foncier qu'elle maîtrisait a pu aller au-delà des objectifs fixés en matière de production de logements.

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		61		52		74	
Réalisés		29		86		99	
Taux d'atteinte		48%		165%		134%	
% de PLAI	% de PLS	29%	0%	27%	12%	35%	11%
Taux de carence							



Graphique présentant le nombre de logements sociaux manquants depuis 2012**Tableau présentant la part que les logements sociaux financés représentent dans le total des logements autorisés :**

Hypothèse : part que les logements sociaux financés représentent dans le total des logements autorisés et mode de production du LLS	Année	2019	2020	2021	2022	2019-2022
	Nombre de Logements sociaux agréés et financés	0	0	9	33	42
	Nombre de logements autorisés (tous logts confondus)	37	89	48	134	308
	% des LLS sur logement autorisés	0%	0%	19%	25%	14%

4) Les modes de production du logement social

Le logement est très majoritairement produit en maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM. A cette date, le dispositif d'acquisition-amélioration n'est pas mis en œuvre mais les différentes mesures réglementaires tendant à la densification du bâti et la loi Climat et Résilience devraient conduire les organismes HLM à se tourner de plus en plus vers ce mode de production. Il est à noter toutefois que Plescop ne dispose pas de friches importantes.

Modes de production du logement social	Année	2019	2020	2021	2022	2019-2022
	Nombre de Logements sociaux agréés et financés	0	0	9	33	42
	dont LLS réalisés en VEFA			2		2
	dont LLS réalisés en maîtrise d'ouvrage directe			7	33	40
	dont Acquisition / Amélioration					0

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

1) Action foncière

Difficultés observées et défis à relever – Plescop est aujourd'hui marquée par une densité importante, d'autant plus remarquable que la commune est historiquement une commune rurale. La loi Climat et Résilience rendra impossible à court terme d'étendre l'urbanisation. Or, à Plescop, l'urbanisation des « dents creuses » est très majoritairement réalisée. Les friches urbaines sont très rares et les élus tiennent à conserver des espaces de « nature en ville ». Par ailleurs, le prix du foncier a augmenté très significativement ces dernières années, rendant difficile l'exercice du droit de préemption, les autres charges communales ayant augmenté et les dotations ont diminué.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – La commune a historiquement pu développer son habitat par la voie de ZAC, qu'elle a aménagée au fil des ans. La ZAC de Park Nevez a aujourd'hui fait l'objet d'une enquête publique, et l'arrêté d'autorisation interviendrait, le cas échéant, en septembre ou octobre 2023. Des fouilles archéologiques sont prévues ensuite.

La commune mène en parallèle l'opération « Saint-Hamon » : une partie de ce lotissement, sis sur l'emplacement d'un ancien terrain de football, qui comptera à terme plus de 160 logements a été imaginée en lien avec Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération. Ainsi, deux macro-lots ont fait l'objet de l'appel à projet « Innove la Ville », qui invitait les promoteurs à une densification forte et à une résilience de l'habitat. Le taux de LLS sur l'ensemble de cette opération excédera les 30%. La commune souhaite développer une partie de logements en bail réel solidaire, en lien avec l'OFS de GMVA et le promoteur.

La commune veille à « optimiser » le foncier dont elle dispose au mieux, toutefois, celui-ci se raréfie fortement.

Une analyse des gisements fonciers a été réalisée dans le cadre de l'actuelle révision du PLU, en lien avec GMVA. Ces gisements sont peu nombreux du fait de la forte densité dans l'enveloppe urbaine et de la dureté forte des quelques espaces restants.

Depuis 2007, l'agglomération dispose de son propre dispositif de portage foncier, un outil opérationnel au service des communes permettant l'achat de foncier avec une plus grande réactivité. Il s'agit d'un outil complémentaire à l'action de l'EPFR, partenaire de l'agglomération.

Les collectivités peuvent saisir l'EPFR pour la mise en œuvre de leurs logements sociaux et abordables. Enfin, GMVA a créé un organisme de foncier solidaire afin de pérenniser le portage du foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaires via l'octroi de baux réels solidaires. Cet outil communautaire au service des communes permettra à Plescop d'être accompagnée dans le développement d'une offre sociale sur son territoire.

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever – Dès lors que la commune est maîtresse du foncier, comme c'est le cas dans le cadre de la réalisation de ZAC notamment, il n'y a pas de difficultés particulières à rendre possible l'intégration d'une part significative de logements sociaux. Les dernières opérations en sont témoins. Dès lors que les opérations individuelles comptent plus de 10 logements et les collectives plus de 5, il n'a pas de difficultés non plus, les bénéficiaires de l'autorisation de construire étant contraints à une obligation de réalisation de logements sociaux via le PLU. En revanche, une partie de la construction des résidences principales échappe à ces dispositifs, notamment dans le cadre de démarches de type BIMBY.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – La commune souhaite poursuivre l'aménagement en maîtrise d'ouvrage directe dès que cela lui sera possible. Ainsi, la ZAC de Park Nevez, si elle se réalise, permettra d'intégrer 30% de logements sociaux. La préemption pourra à l'avenir être mise en œuvre plus régulièrement, grâce notamment aux outils de portage foncier. GMVA a ainsi créé un organisme de foncier solidaire afin de pérenniser le foncier ayant vocation à accueillir

des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaires via l'octroi de baux réels solidaires. Enfin, dans le cadre de son PLU, la commune envisage d'abaisser à 5 le nombre de logements à partir duquel les opérations devront intégrer du logement social (opérations de logement collectif et individuel). Ce seuil est aujourd'hui à 10 logements pour les lots libres.

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever – La commune doit accompagner financièrement les bailleurs sociaux alors même que ses propres ressources et marges de manœuvre tendent à se tasser. Pour autant, les élus ont pleinement conscience du caractère déterminant des logements sociaux pour le développement de la commune et l'équilibre du territoire. Aussi, des financements sont systématiquement octroyés.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – La commune s'efforcera d'apporter un concours financier, notamment sous forme de subvention et de garantie d'emprunt aux bailleurs sociaux ou de minoration de cession foncière. Dès lors que la commune est propriétaire du foncier, des conditions avantageuses de cession seront mises en œuvre, permettant aux bailleurs d'équilibrer leur opération.

L'agglomération, délégataire des aides à la pierre depuis 2006, s'engage à financer les opérations de logement, conformément aux règles inscrites au PLH.

L'agglomération garantit une part importante des prêts des bailleurs sociaux via la garantie de l'Office Public de l'Habitat ou de son Organisme de Foncier Solidaire ; la commune garantie également une partie des prêts destinés à la production de logements. La commune garantit actuellement 20 emprunts pour un montant de plus de 20 millions d'euros.

La commune et l'agglomération, contribuent donc significativement au financement du logement social. Par ailleurs, la commune s'engage à relayer davantage, via ses services, le CCAS ou les outils de communication usuels, la politique de conventionnement de l'ANAH portée et financée par l'agglomération.

4) Attribution aux publics prioritaires

Difficultés observées et défis à relever - Principales difficultés observées sur la commune s'agissant de l'accès des publics prioritaires au parc locatif social.

Peu d'offre de logements sociaux par rapport à la demande. Demande qui évolue constamment notamment avec les problématiques de société actuelle (divorces, séparations, inflation et coût de la vie, nouvelles demandes liées aux ventes de logements privés de propriétaires et à l'incapacité financière pour les demandeurs de se reloger, etc.)

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – Depuis 2018, la conférence intercommunale du logement, coprésidée par le Président de GMVA et le Préfet se réunit régulièrement et porte les grandes orientations en matière d'attributions de logement social : garantir l'accès au logement social, contribuer aux équilibres sociaux et territoriaux, poursuivre le développement et la mobilisation d'une offre locative sociale en adéquation avec la demande. Le Maire de Plescop, comme l'ensemble des Maire de GMVA est membre de droit de la conférence.

3 grands objectifs d'attribution s'appliquent sur le territoire plescopais :

- 25% des attributions annuelles en faveur des ménages relevant du 1^{er} quintile
- 25% des attributions en faveur des ménages prioritaires
- 25% des attributions annuelles en faveur des demandeurs internes

Ces objectifs ont pour objectif de concilier droit au logement et mixité sociale.

A l'échelle de GMVA, des progrès notables sont à relever quant à l'atteinte de ces objectifs.

Par ailleurs, adopté en 2019, le plan partenarial de gestion de la demande poursuit les objectifs suivants : simplification de l'enregistrement de la demande de logement social, meilleure information du demandeur, plus grande transparence et équité dans le processus d'instruction et gestion des demandes de façon partagée dans le cadre d'une politique intercommunale et partenariale des attributions.

La cotation (établie à partir de critères définis collégialement), permettra, à partir de 2023, d'ordonnancer les demandes dans un souci d'équité.

PROJET

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 commune s'engage, dans le cadre du contrat de mixité sociale à :

- Lancer, dans le cadre de la révision de son PLU une étude des gisements fonciers. Cette étude permettra d'identifier des espaces au sein de l'enveloppe urbaine, dans lesquels il sera possible d'impulser la production de logements sociaux. Cette étude pourra être réalisée à compter de 2023.
- Imposer, dans le cadre du PLU, la production de logements sociaux pour toute opération comptant plus de 5 logements.
- Vérifier, au moment du dépôt de permis, la production effective de la pièce PC17-2 du formulaire Cerfa qui a vocation à engager le pétitionnaire et suppose un travail préalable avec le bailleur social.
- Vérifier, dans le cadre de la préprogrammation N+1 de logements sociaux proposée par GMVA que les logements sociaux exigés dans les permis de construire qu'elle a délivrés ou qu'elle va délivrer sont bien proposés par les bailleurs sociaux.
- Tenir à disposition un tableau de suivi des déclarations d'ouverture de chantier pour les PC concernés à compter de 2023
- Mettre en place, en lien avec GMVA, un partenariat renforcé avec l'EPF sur l'action foncière, afin que celui-ci puisse accompagner financièrement la commune dans des actions complexes et coûteuses. La mise en place de ce partenariat renforcé pourrait intervenir fin 2023-début 2024.
- Mettre en place une ligne budgétaire de 300 000 euros / an afin de pouvoir, le cas échéant, préempter des espaces présentant un intérêt en matière de production de logements sociaux. Cette action sera mise en place dès 2023.
- Mobiliser le foncier dont elle dispose pour permettre la production de logements sociaux de qualité : ainsi, la ZAC de Park Nevez, si elle se réalise, permettra d'accueillir 30% de logements sociaux. Par ailleurs, l'actuelle emprise sur laquelle sont implantés les services espaces verts de la commune sera, à l'issue du déménagement desdits services, employée pour la production de logements, dont des logements sociaux. Ces actions seront pour la première, envisageable à compter de courant 2024, pour la deuxième, à compter de 2025, voire 2026
- Poursuivre sa politique de subventionnement des logements sociaux, dès lors qu'elle sera sollicitée par les bailleurs
- Mettre en valeur les outils de communication usuels, la politique de conventionnement de l'ANAH portée et financée par l'agglomération à compter de 2023
- S'inscrire pleinement dans le dispositif de cotation mis en place par GMVA selon des critères décidés collégialement. Cet outil constituera une aide à la décision lors de la sélection des candidats dans le cadre des CAL.

L'agglomération s'engage, dans le cadre du contrat de mixité sociale à :

- Mobiliser les subventions PLH et à prioriser les opérations présentées à Plescop en programmation annuelle LLS pendant toute la durée du contrat
- Mobiliser l'outil OFS dans l'accompagnement au développement d'une offre sociale abordable sur la commune
- Contribuer activement à la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'ANAH

- Elaborer le futur PLH de GMVA en sollicitant la contribution active de la commune à son élaboration

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 PLESCOP correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 65 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des calendriers opérationnels des aménagements prévus et de l'incertitude, au moment de la signature du présent contrat, de la date de démarrage de la ZAC de Park Nevez, la commune souhaite vivement que le taux de rattrapage puisse être abaissé, pour la période triennale 2023-2025, à 25%. Ce taux de rattrapage de 25% aurait pour corollaire la construction de 49 logements, nombre de logements que la commune pense pouvoir atteindre.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 49 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Il a été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, étant entendu que le taux plancher de rattrapage qu'il était possible de fixer en fonction de la situation de la commune est de 25%.

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
PLESCOP	197	33%	65	25%	49

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS et assimilés soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 15 logements PLAI et un maximum de 15 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 -

Le bilan 2023 – 2025 se calculera en faisant l'addition des calculs suivants :

- La variation du nombre de LLS décomptés à l'inventaire SRU entre le 1er janvier 2022 et le 1er janvier 2025
- Les opérations reportées du précédent bilan triennal
- Les opérations financées et agréées par l'agglomération dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et des programmations annuelles sur la période 2023 – 2025

Auxquels pourraient être déduits le cas échéant :

- Les logements comptabilisés sur la période précédente et dont les opérations seraient annulées
- Les logements financés et agréés comptabilisés sur la période précédente et décomptés à l'inventaire 2025.

Ces objectifs intégreront les opérations d'accession sociale à la propriété en BRS à hauteur

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 est établie comme suit.

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.

Projets	Maître d'ouvrage	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux	Année de financement	Rétroplanning
Résidence sociale intergénérationnelle Allée Florence Arthaud 56890 PLESCOP Parcelles AB 523 et AB 536	Les Ajoncs	38	38 17 logements PLAI 9 logements PLUS 12 logements PLS	2024-2025	Dépôt du permis de construire fin 2023 Démarrage des travaux en 2024
Park Nevez Ilet du verger Parcelles AE220	INCONNU	15	5 logements PLAI 10 logements PLUS	2025-2026	Dépôt de PC en 2025

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

Le pilotage et le suivi se feront conjointement avec GMVA, dans le cadre d'un dispositif décrit dans le chapeau du contrat unique.

Le **date**

COMMUNE

Prénom Nom
Qualité
Signature

EPCI

Prénom Nom
Qualité
Signature

EPT
(sur Métropole du Grand Paris)
Prénom Nom
Qualité
Signature

ETAT

Prénom Nom
Qualité
Signature

PROJET



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

La commune de Ploeren, représentée par Monsieur Gilbert LORHO Maire, vu la délibération du conseil municipal du 04 septembre 2023 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'EPCI « Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération » - GMVA représenté par David ROBO, Président, vu la délibération du Conseil communautaire du 19 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Pascal BOLOT, Préfet du Morbihan,

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Ploeren est soumise aux obligations SRU depuis 2007. Avec 12.7% de logements sociaux au 01/01/2022 parmi ses résidences principales un effort conséquent est à réaliser pour atteindre l'objectif légal de 20%.

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 » - a adapté le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et en raison des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Ploeren souhaite conclure un contrat de mixité sociale (CMS) pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce CMS constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Ploeren d'atteindre ses objectifs de rattrapage.

Le CMS 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 CMS sera également un lieu d'échanges entre les différents partenaires.

Ce document a été élaboré dans le cadre d'un échange à l'échelle des 13 communes de GMVA qui ne remplissent pas les conditions de la Loi SRU, en vue de partager le diagnostic de la situation, les difficultés et pistes d'actions nécessaires pour améliorer la situation.

Le CMS s'organise autour de 3 volets :

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

Evolution démographique : un marché de l'habitat particulièrement dynamique depuis les années 1990 :

La commune est constituée d'un parc de logements récents : 3 249 logements en 2019 ... pour seulement 910 en 1990. C'est une des communes les moins « énergivores » de Bretagne.

Les formes urbaines sont principalement pavillonnaires, même si plusieurs logements collectifs ont été construits ces dernières années.

L'attractivité et le développement des 15 dernières années se traduisent par une forte demande en accession et location pour tous types de ménages.

La tendance de croissance des 15 dernières années se confirme avec une forte demande en accession et location pour tout type de ménages. La commune, alors qu'elle se situe à quelques kilomètres seulement du littoral est peu concernée par les résidences secondaires (3.8% en 2019) et les logements vacants.

Depuis 2020, les prix d'acquisition du foncier et de l'immobilier « explosent », ne permettant plus aux actifs et « classes moyennes » de se loger à proximité de leurs emplois.

Bipolarité : centre-bourg et Luscanen

La commune de PLOEREN compte environ de 7000 habitants, répartis en deux polarités bien distinctes :

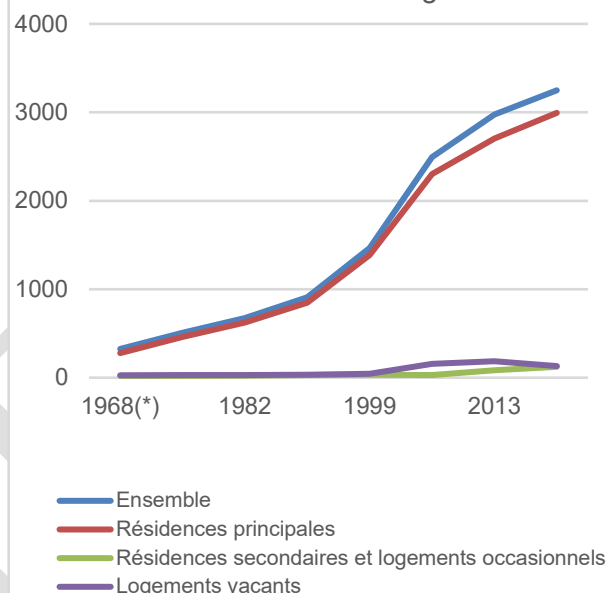
- Le centre-bourg historique situé au sud de la RN 165 : cœur dense où se trouvent les services de proximité
- Le village de Luscanen/Kerthomas, situé au Nord de la RN 165 : composé de deux secteurs bien distincts habitat à l'Ouest et une zone commerciale d'intérêt communautaire à l'Est en continuité avec la commune de Vannes. Ce quartier est particulièrement récent et ne contenait aucun logement locatif social jusqu'au début des années 2000.

Rôle dans l'armature urbaine du SCoT : pôle d'agglomération

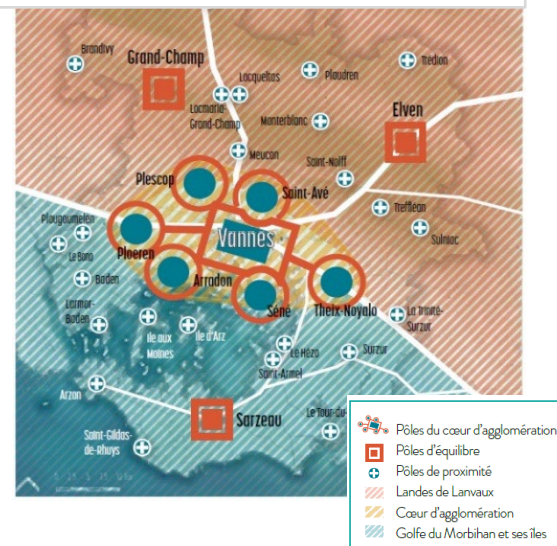
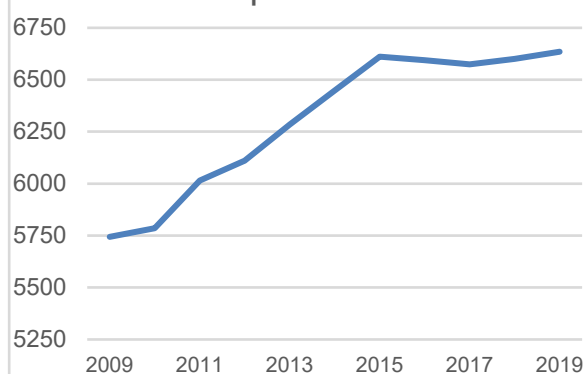
La commune de PLOEREN est située dans le cœur d'agglomération, en appui au développement de la ville centre Vannes. A ce titre elle doit prendre une part conséquente des objectifs de construction de logements pour répondre au devoir d'accueil des nouveaux habitants. Un objectif de 50 logements/an est fixé par le PLH à horizon 2024, et 60 logements/an par le SCoT à horizon 2040, dont 30% de logements locatifs sociaux.

Le PLU en vigueur, adopté en janvier 2020, est compatible avec le SCoT et le PLH. Il prévoit la construction de 700 logements à horizon 12 ans, dont 400 en densification du tissu urbain et 300 en extension urbaine dans le secteur du Raquer.

Evolution du nombre de logements



Evolution de la population municipale

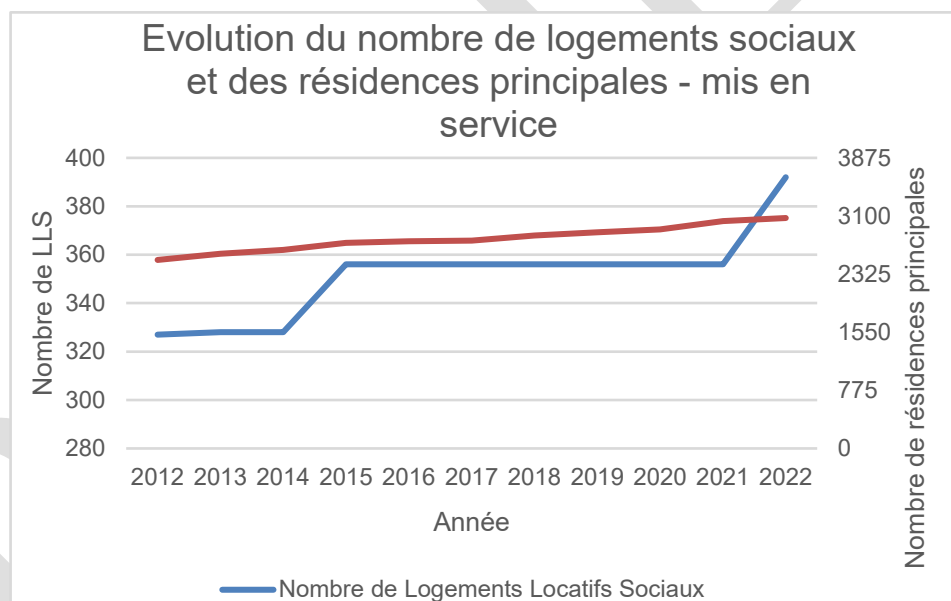
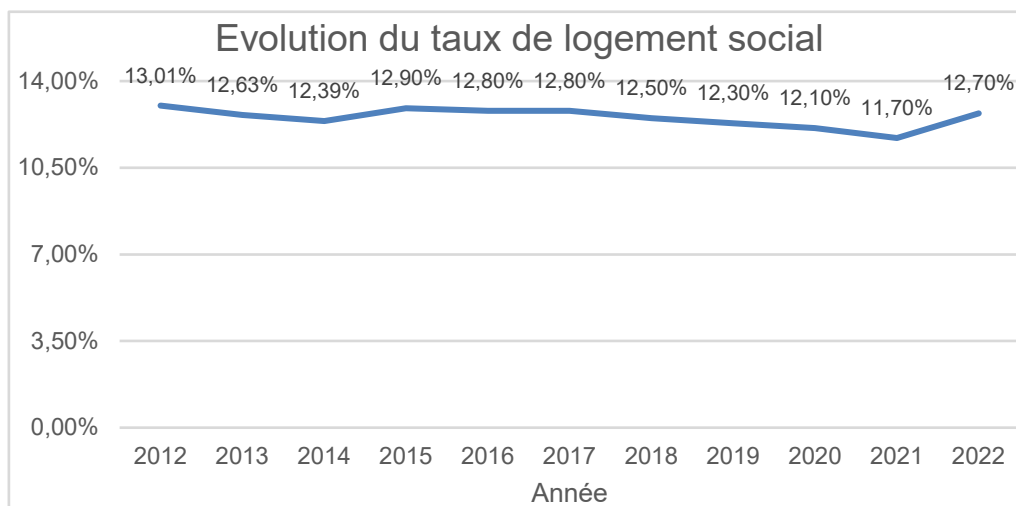


1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

Sources mobilisées : Commune, Inventaires SRU, FDLS56, SISAL, SITADEL, RPLS, Observatoire Creha Ouest

1) Evolution du taux de logement social - Inventaires SRU annuels de 2012 à 2022 :

En 2022, la commune comptait 3073 résidences principales dont 392 logements sociaux représentant 12.7%, soit un manque de 222 logements sociaux pour atteindre l'objectif de 20%.



Logements autorisés (source : commune)	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Densification	54	45	21	30	13	163
Diffus	9	21	10	10	2	52
Changement destination	0	0	0	2	0	2

Sur les 217 logements autorisés ces 5 dernières années, seuls 94 l'ont été dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble pour lesquelles le PLU impose un ratio significatif de logements sociaux : ainsi, pour les 94 logements autorisés, 41 sont des logements sociaux.

Les autres logements autorisés sont issus de :

- 69 : par division foncière ou densification de l'existant (générant 1 ou 2 logements) ;
- 52 : en diffus dans les dents creuses, en réhabilitation ;
- 2 par changement de destination.
-

Ce sont ainsi 123 logements autorisés (soit près de 57% des autorisations) qui n'ont pas généré de nouveaux logements sociaux.

Les autorisations d'urbanisme relatives aux logements sociaux (36 en 2 bâtiments) ont été délivrées en janvier et février 2018, pour une livraison effective en 2021 :

Domaine de l'Argoat	78 logements	Dont 36 LLS	Autorisés en 2018 Mis en service en 2021
Clos du Moulin	16 logements	Dont 5 LLS	Autorisés en 2022 Mise en service prévisionnelle 2025
4 Place Armor	Réhabilitation d'une maison d'habitation en 4 logements	4 LLS	Autorisés en 2022 Mise en service prévisionnelle 2024

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

Répartition du parc de logements sociaux :

Nature du LLS	Nombre de LLS
Logements HLM	346
Autres conventionnés	3
Foyers	43
Déconventionnés	0
Intermédiation locative	0
PSLA	0
Terrains familiaux GDV	0
BRS	0
TOTAL	392

La commune gère une résidence autonomie pour les personnes âgées, correspondant au foyer identifié ici.

Pour le reste ce sont à 99% des logements gérés par des bailleurs sociaux.

En 2022, le taux de vacances à court terme s'élevait à 0.3% et globalement à 0.6% montrant ainsi l'optimisation de l'occupation des logements

Ancienneté du parc de logements locatifs sociaux : près de 2/3 des logements ont moins de 20 ans :

	Ancienneté du parc social					
Année	Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	plus de 60 ans
Nombre de LLS	36	28	154	124	4	0
Taux	10%	8%	45%	36%	1%	0%

Composition du parc locatif social : 2/3 des logements sociaux sont collectifs :

Bailleur social	Nb de bâtiments	Nb de logements	% individuel	% collectif
Morbihan Habitat - VGH	76	150	28	72
Morbihan Habitat - BSH	71	136	47,1	52,9
Aiguillon Construction	2	24	0	100
Armorique Habitat	11	36	25	75
TOTAL	160	346	33,2	66,8

Taille des logements locatifs sociaux : 90% des logements sont T2/T3/T4 :

	Typologie des logements locatifs sociaux				
Nombre de pièces	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Nombre de LLS	11	92	135	84	24
%	3%	27%	39%	24%	7%

Une typologie cohérente avec les demandes formulées avec une tendance vers des plus petits logements, en lien avec les besoins constatés à l'échelle de l'agglomération :

Typologie demandée au 01/01/2023	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Répartition de la demande selon la typologie	7,8%	35,2%	29,7%	21,1%	6,3%

Tension locative sur la commune : fluctue en fonction des mises en service des nouveaux logements :

Année (au 01/01/N)	2020	2021	2022	2023
Nombre de demandes tous confondus	119	137	155	128
<i>dont nombre de demandes externes</i>	68	94	104	84
<i>dont nombre de demandes internes</i>	51	43	51	44
Attributions - nombre de demandes satisfaites N-1	27	30	75	29
Tension locative (nombre de demande pour 1 attribution)	4,41	4,57	2,07	4,41
Délai moyen de satisfaction (en mois) en N-1	12,8	17,8	16	24,2

Si la tension locative fluctue en fonction des mises en service des nouveaux logements sociaux, le délai moyen de satisfaction des demandes s'allongent, ayant doublé en 3 ans.

Origine des demandes des personnes extérieures au parc social :

% personnes seules	48%	% ménages habitant la commune	46%
% familles monoparentales	29%	% ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds PLAI	47%
% couples avec enfants	13%	% ménages du 1er quartile	16%
% couples sans enfant	7%	% demandeurs reconnus DALO	2%
% autres situations	4%	% demandeurs reconnus public prioritaires	53%

Le logement social accueille les publics les plus défavorisés de la commune, en termes de difficulté sociale, de revenus notamment.

Un taux de rotation dans une moyenne plutôt correcte à l'échelle de GMVA :

Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Taux de mobilité (%) - données RPLS	15,83	11,55	15,47	9,80	18,36	13,82	10,23	8,58	9,97	11,92

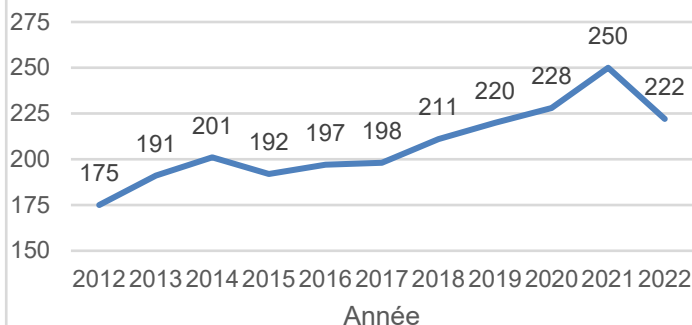
3) Dynamique de rattrapage SRU :

Synthèse des bilan triennaux:

Bilans triennaux SRU		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		46		69	
Réalisés		14		31	
Taux d'atteinte		30%		45%	
% de PLAI	% de PLS	29%	0%	44%	0%
Taux de LLS / RP		Au 01/01/2019 : 12.30%		Au 01/01/2022 : 12.70%	

La commune a approuvé son nouveau PLU en janvier 2020, donnant une feuille de route claire à la programmation des nouveaux logements à construire.

Logements sociaux manquants pour atteindre 20% de LLS/Résidences principales

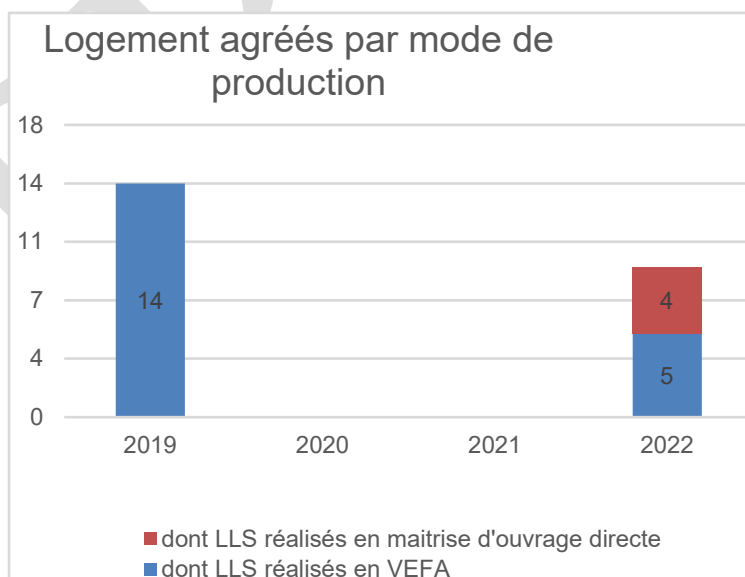


12 opérations d'aménagement d'ensemble (traduites en OAP) ont été déterminées, permettant à minima 240 logements, dont 30% à 60% de logements locatifs sociaux. Les premiers effets se sont faits sentir dès 2022.

4) Les modes de production du logement social :

Jusqu'à récemment, la production de logements sociaux se faisait uniquement dans les opérations d'aménagement d'ensemble et en grande majorité en VEFA par les bailleurs sociaux auprès d'opérateurs privés.

Il est rappelé que le parc immobilier de la commune est récent. Il n'y a quasiment pas de friche. Pour autant, en 2022/2023, plusieurs acquisitions de propriétés à réhabiliter sont réalisées, en portage foncier, par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. Dans le but de réaliser le maximum de logements sociaux. **La grosse difficulté réside dans le « reste à charge financier » pour la commune. Faute d'aides financières significatives, la commune est contrainte d'étaler dans le temps la construction des logements sociaux.**



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

1) Action foncière :

Lors de la dernière révision de son PLU, la commune a évalué le potentiel de densification des zones déjà urbanisées. Cette analyse a porté sur :

- Les surfaces potentiellement opérationnelles de la zone urbaine ;
- La dureté foncière de ces surfaces.

Cette analyse de potentiel foncier a mis en évidence la faisabilité de 400 logements en secteur urbanisé de la commune, le temps du PLU (10 ans). Parmi ces 400 logements, environ 240 logements nouveaux, dont 120 logements sociaux sont contenus dans 12 OAP.

A ce jour, 9 permis d'aménager sur 12 OAP sont accordés, en cours d'instruction ou en cours de finalisation :

- 7 d'initiative privée (foncier privé) comptant entre 30% et 60% de logements locatifs sociaux et 10% en accession sociale : malgré la difficulté de programmer la mise sur le marché de ces logements, la commune se voudra facilitatrice dans le montage du projet.
- 2 d'initiative communale. Ces opérations ont vocation à accueillir 100% de logements locatifs sociaux et quelques services. Elles sont programmées sur la période 2025-2026 (jardins familiaux qui doivent être déplacés dans le secteur du Raquer ; le foncier de la seconde opération en cours d'acquisition)

Les 3 OAP restantes sont à ce jour en sommeil. Cette situation est compatible avec le rythme fixé dans le PLU, en lien avec la capacité des équipements publics de la commune.

GMVA réactualisera l'étude sur les gisements fonciers dans le cadre de la nouvelle révision du SCoT/PLH qui doit débuter courant 2023.

Au-delà des parcelles identifiées dans le cadre du potentiel de densification au PLU, la commune s'est engagée dans des opérations d'acquisition en centre-bourg (maison sur parcelle peu dense ou dent creuse), en partenariat avec l'EPF :

- dans le cadre de la convention quadripartite – 100% logements sociaux (Etat/GMVA/EPF/Commune) : à ce jour, 3 biens ont été acquis pour un montant total de 961 902 € (plafond d'intervention de la convention : 1M€) ;
- dans le cadre d'une convention opérationnelle – majorité de logements sociaux (EPF/Commune) : à ce jour, un bien a été acquis pour un montant de 210 000€. La maison située sur la parcelle a été revendu à VGH pour être réhabilitée en 4 logements sociaux. Cette opération a coûté à la commune 120 000 € soit 30 000€ / logement. Le reste du terrain est inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble dont les autres parcelles restent à acquérir (OAP n°5)

Ces dispositifs ont permis de programmer la construction d'un nombre conséquent de logements sociaux en secteur urbanisé, offre qui sera complétée par l'opération en extension urbaine de la commune sur le secteur du Raquer, dont les premiers logements devraient être mis en service en 2027.

La difficulté essentielle est financière : l'intervention sur du foncier déjà bâti en centre bourg est très coûteuse. Sachant que les capacités financières des bailleurs sociaux pour l'acquisition foncière est limitée, la commune est sollicitée de façon conséquente pour assurer l'équilibre financier de chaque opération de logements locatifs sociaux, alors que ses capacités financières sont contraintes par les conséquences d'emprunts toxiques qu'elle doit supporter jusqu'en 2032.

Plusieurs pistes pourraient être étudiées pour sécuriser le bilan financier de ces opérations :

- Un meilleur partage de la charge foncière restante entre les intervenants ;
- Une programmation plus fine, associant locatif et accession sociale, notamment avec la mobilisation du bail réel solidaire, GMVA s'étant doté en 2022 d'un organisme foncier solidaire ;
- Un accès prioritaire des communes carencées SRU au dispositif BRS ;
- Un effort financier de GMVA pour le logement - dont elle a la compétence- bien plus conséquent que celui actuel.

Par ailleurs, dans la mesure où le parc privé peut constituer une source complémentaire de logement conventionné, la commune s'engage à relayer en tant que de besoin auprès des particuliers, la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah portée et financée par l'agglomération.

Depuis 2007, l'agglomération dispose de son propre dispositif de portage foncier, un outil opérationnel au service des communes permettant l'achat de foncier avec une plus grande réactivité. Il s'agit d'un outil complémentaire à l'action de l'EPFR, partenaire de l'agglomération.

Enfin, GMVA a créé un organisme de foncier solidaire afin de pérenniser le foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaires via l'octroi de baux réels solidaires.

2) Urbanisme et aménagement :

Les aménageurs sont aujourd'hui présents sur la commune pour mener à bien les opérations d'aménagement d'ensemble (OAP). Néanmoins, le rythme de construction des logements sociaux n'est pas connu et peut prendre plusieurs années. De fait, en dehors de sa « réputation », il ne semble pas qu'il y ait des mesures coercitives pour obliger un promoteur à réaliser les logements sociaux pour lesquels il se serait engagé au moment du dépôt de ses demandes d'autorisations administratives.

Alors que la loi n'inclut pas comme pièce constitutive du dossier de demande d'autorisation de Permis de construire l'engagement de l'aménageur auprès d'un bailleur pour la réalisation des logements sociaux prévus au programme de construction, la commune demande un courrier d'un bailleur informant de son intérêt pour l'opération. Ce courrier n'a pas de portée juridique mais permet à la commune d'échanger en amont avec le bailleur identifié, même si l'aménageur peut changer de bailleur en court de route.

En dehors des aménageurs privés intervenant sur les OAP, la commune a engagé deux démarches :

- Des opérations de renouvellement urbain, une première pour la commune de Ploeren. Maîtrisant le foncier, la commune maîtrise la mise sur le marché de ces logements, principalement sociaux ;
- La conception d'un projet en extension urbaine (Raquer) de 300 logements dont 30% minimum de logements locatifs sociaux et 15% minimum d'accession sociale. Ces logements seront mis sur le marché entre 2027 et 2035. La commune va recruter un aménageur en vue de signer un traité de concession qui encadrera les modalités de réalisation de cette opération.

L'objectif principal de la combinaison de ces interventions est de garantir la mixité sociale sur l'ensemble de la zone urbaine de la commune, dans les nouveaux quartiers comme dans le cœur de bourg.

Une étude « plan de référence » doit être engagée d'ici la fin de l'année 2023, en vue notamment de revoir le périmètre de centralité de la commune au sein duquel la densification sera privilégiée (via l'outil « préemption » avec l'EPF et GMVA) pour développer l'offre de logements sociaux et des services aux habitants.

Cette étude doit aussi permettre à la commune de disposer d'orientations architecturales et paysagères pour que cette densification conforte l'identité de la commune et aboutisse à une cohérence urbaine d'ensemble, car les opérations de densification vont transformer les gabarits de bâti de la commune, aujourd'hui composés principalement de pavillons.

Par ailleurs, en lien avec la loi Climat et résilience, le SRADDET, le SCoT, la commune va être amenée à revoir son PLU dans les prochains mois. A cette occasion, le seuil des 10 logements et 800m² de SDP à partir duquel l'obligation de logements sociaux est obligatoire, sera revu à la baisse pour inciter les opérateurs privés à réaliser ces logements même pour des petites opérations.

3) Programmation et financement du logement social :

Difficultés observées et défis à relever :

La commune intervient de plusieurs manières dans le financement du logement social, de façon cumulative :

- **à l'équilibre financier des opérations** : 3000€/logements minimum, en complément de l'aide apportée par GMVA. Ces 3000€ peuvent être apportés sous plusieurs formes comme par exemple une contribution à la charge foncière (cf.ci-dessous) ;
- **à la charge foncière** dédiée aux logements locatifs sociaux dont le coût augmente et continuera à augmenter du fait de la rareté croissante du foncier. De plus en plus de nouveaux logements seront construits par réhabilitation de l'existant aux normes environnementales, ou par démolition /reconstruction pour plus de densité, ce qui rendra de plus en plus difficile l'équilibre financier de l'opération et ainsi augmentera le recours aux subventions de la part des bailleurs. L'augmentation des opérations réalisées en Acquisition/Amélioration ou RU entraîne et entraînera la nécessité de revoir/repenser les interventions commune/EPCI (probablement dans le futur PLH)

La question de l'assiette foncière, sa valeur, son portage, sa propriété doit pouvoir être discutée. **Des solutions doivent être trouvées collectivement, sous un esprit de solidarité, pour que ce déficit ne soit pas entièrement à la charge de la commune.**

Depuis 2022, la commune affecte un budget de 150 000 €/an aux logements locatifs sociaux pour financer le déficit foncier des opérations d'initiative publique (préemption) en densification et renouvellement urbain. Le calendrier de mise en œuvre de ces opérations est tenu par la commune selon le budget fixé : l'augmentation des prix d'acquisition en secteur urbanisé fait qu'une opération de 14 logements peut nécessiter 2 années budgétaires pour se réaliser.

- **A la garantie d'emprunt** nécessaire à l'obtention des prêts sollicités par les bailleurs auprès de la Banque des territoires. Les bailleurs sollicitent les collectivités pour se porter garantes de ces emprunts. Afin d'assurer la diversité des opérateurs sociaux sur la commune et participer à la réduction des charges financières des opérations, la commune garantit une part importante des prêts des bailleurs sociaux tous confondus en complément de celle apportée par l'agglomération auprès des offices publics de l'habitat. Une réflexion collective associant l'ensemble des acteurs impliqués dans la production de logements sociaux doit permettre d'intégrer la garantie d'emprunt dans une approche globale du financement de ces logements.

L'agglomération, délégataire des aides à la pierre depuis 2006, s'engage à financer les opérations de logement conformément aux règles inscrites au PLH. Elle s'engage à programmer en priorité les projets présentés à Ploeren pendant la durée du contrat.

D'une manière générale, les communes - qui ont encore la compétence « urbanisme » - chargées de programmer les constructions de logements dans le temps, en lien avec les équipements et services disponibles ou à développer pour répondre aux besoins des habitants, se retrouvent aujourd'hui contrainte d'assurer l'équilibre financier des opérations et ainsi d'assurer leur faisabilité. Les modalités de financement du logement social doivent être revues globalement.

4) Attribution aux publics prioritaires :

Difficultés observées et défis à relever - Principales difficultés observées sur la commune s'agissant de l'accès des publics prioritaires au parc locatif social :

Objectifs d'attribution de la CIA		Année 2021	Année 2022	Rappel de l'objectif annuel fixé à l'échelle de GMVA	Résultats 2022 à l'échelle de GMVA
Nombre d'attributions annuelles		75	29		1 220
1er quartile	% d'attributions hors QPV en faveur des ménages "1er quartile"	16%	14%	25%	17%
Public prioritaire	% d'attributions en faveur des ménages "public prioritaire"	67%	62%	25%	59%
Demande interne	% d'attributions en faveur des ménages déjà locataires HLM (demande interne)	12%	35%	25%	20%

La Conférence Intercommunale du Logement :

Depuis 2018, cette instance coprésidée par le Président EPCI et le Préfet se réunit régulièrement (1 fois par an) et porte, à l'échelle intercommunale, les grandes orientations en matière d'attributions de logement social : garantir l'accès au logement social pour tous les publics éligibles, contribuer aux équilibres sociaux et territoriaux, poursuivre le développement et la mobilisation d'une offre locative sociale en adéquation avec la demande. Les maires sont membres de droit de cette conférence.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) :

Trois grands objectifs d'attribution s'appliquant sur l'ensemble du territoire de GMVA hors QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville) ont été fixés dans cette convention signée en 2020 entre GMVA, l'Etat, les bailleurs sociaux et Action Logement Services, à savoir :

- 25 % des attributions annuelles hors QPV en faveur des ménages relevant du 1er quartile (rappel : en 2018, seulement 9 % des attributions effectives étaient à destination de ces ménages, en 2022, GMVA s'approche de cet objectif légal puisque 17% des attributions hors QPV ont été à destination des ménages dit « 1er quartile »)
- 25 % des attributions annuelles en faveur des ménages prioritaires (DALO, CCH, PDALHPD)
- 25 % des attributions annuelles en faveur des demandeurs internes (mutation)

Ces objectifs d'attributions annuels ont pour objectif de concilier droit au logement et mixité sociale.

De par la mise en conformité des conventions de gestion de réservation en flux et non en stock imposée par la loi ELAN d'ici novembre 2023, les communes détentrices de droit de réservation devront appliquer les engagements et objectifs d'attribution inscrits à la CIA.

Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social :

Adopté en 2019, le plan partenarial de gestion de la demande (PPGD) vise à poursuivre les objectifs généraux suivants : la simplification de l'enregistrement de la demande de logement social, une meilleure information du demandeur, une plus grande transparence et équité dans le processus d'instruction, une gestion des demandes de façon partagée à l'échelon intercommunal dans le cadre d'une politique intercommunale et partenariale des attributions

Deux actions phares sont inscrites dans ce plan : la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement et du service d'information et d'accueil du demandeur (SIAD).

Mise en oeuvre de la cotation de la demande de logement social à l'été 2023 :

Au 1er juillet 2023, chaque demande de logement social se verra attribuer des points de cotation en fonction de critères établis uniformément à l'échelle de l'agglomération dans un souci d'équité et de transparence du traitement de la demande de logement social. Cette notation permet d'ordonner les demandes. Il s'agit d'un outil d'aide et d'objectivation de la décision lors de la sélection des candidats et l'instruction des demandes et du passage en Commission d'Attribution de Logement (CAL). La grille et ses modalités d'application ont été validées politiquement en conseil communautaire du 30 mars 2023.

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 CMS 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 :

Qui (initiative, maitre d'ouvrage)	Quoi	Objectif	Résultat attendu
Commune	Accompagner les opérations d'aménagement d'ensemble portées par le privé	Faciliter leur réalisation Participer à l'équilibre financier des opérations	Réalisation effective des logements sociaux, en locatif et accession
Commune	Mener à bien une opération d'aménagement d'ensemble en extension urbaine – Le Raquer Via une concession d'aménagement Recrutement d'un aménageur, signature d'un traité de concession - 2025	Construire 300 logements et développer les équipements en lien avec les besoins de la population	30% logements locatifs sociaux et 15% accession sociale minimum
Commune	Mener une étude plan de référence : – 2024-2025 Maitrise d'œuvre : BET Partenaire : GMVA (AMO+ opérateur foncier), EPFB, OFS... Réactualiser l'étude sur le gisement foncier dans le cadre de la révision du SCoT/PLH (GMVA)	Redéfinir le périmètre de centralité de la commune – faire évoluer le PLU Identifier les « poches de foncier » densifiables au sein de ce périmètre Donner des orientations architecturales, urbaines et paysagères aux opérations pour « transformer » en cohérence et sans perdre l'identité de la commune	Cibler la préemption urbaine sur les fonciers pertinents en termes d'emplacement pour du logement social en grande majorité et éventuellement une offre de services

	Acquérir via portage EPF/GMVA du foncier en centralité 2022 - ...	Développer la mixité tout le secteur urbain de la commune en construisant de nouveaux logements sociaux en cœur de bourg	opérations de densification par de la réhabilitation de maisons en plusieurs logements ou la démolition/reconstruction Programmer les opérations et les enveloppes budgétaires nécessaires – minimum 150 000 € Mobiliser des subventions : bien vivre partout en Bretagne, fonds friche...
porteur commune / GMVA	Mobiliser les subventions communales et intercommunales, directes ou indirectes	équilibrer les opérations des bailleurs sociaux et de l'OFS (BRS)	Réalisation des LLS et accession dans les opérations publiques ou privées
GMVA	Prioriser les projets présentés par Ploeren en programmation annuelle LLS pendant toute la durée du contrat	Favoriser l'atteinte des objectifs de production de LLS	
GMVA	Mobiliser l'outil communautaire OFS	Pérenniser l'offre en accession abordable	Favoriser le parcours résidentiel des habitants du parc social Assurer le bon usage des fonds publics en faveur du logement dans la durée
GMVA	Mobiliser l'accompagnement proposé par le service Aménagement et Urbanisme		
commune, GMVA, Anah	Contribuer activement à la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah portée et financée par GMVA		
commune / GMVA	Contribuer activement à l'élaboration du PLH de GMVA		

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 CMS 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 Ploeren correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 73 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025 :

L'objectif légal de rattrapage de 33% conduit à un nombre de 73 logements sociaux à réaliser sur la période 2023-2025. La commune de Ploeren dispose du foncier permettant d'atteindre cet objectif. Mais, pour les raisons financières précitées, les délais pour obtenir les assurances sur la faisabilité de l'aménagement du secteur du Raquer, les incertitudes sur les possibilités opérationnelles des bailleurs sociaux, ... il est de prudence pour la commune de Ploeren de solliciter le taux abaissant de 25 %, soit 56 logements à réaliser pendant la période 2023-2025.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 56 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

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
PLOEREN	222	33%	73	25%	56

Objectifs qualitatifs de rattrapage :

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au minimum 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 17 logements PLAI et un maximum de 17 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Le bilan 2023 – 2025 se calculera en faisant l'addition des calculs suivants :

- La variation du nombre de LLS décomptés à l'inventaire SRU entre le 1er janvier 2023 et le 1er janvier 2026 ;
- Les opérations reportées du précédent bilan triennal le cas échéant ;
- Les opérations financées et agréées par l'agglomération dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et des programmations annuelles sur la période 2023 – 2025

Sera déduit :

- Les logements comptabilisés sur la période précédente et dont les opérations ont été annulées
- Les logements financés et agréés comptabilisés sur la période précédente et décomptés à l'inventaire 2025

Ces objectifs intègrent au moins 2 opérations d'accession sociale à la propriété en BRS à hauteur d'au moins 6 logements, engagés en 2023-2024 et dont la mise en service est espérée en 2025-2026.

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 :

Programmation prévisionnelle au 18/06/2023

2023-2025

	nombre prévisionnel de logements sociaux SRU	bailleur social identifié - prévisionnel
OAP 1 IFI AMENAGEMENT - 36 logts dont 14 LS 2023 Rue des Ajoncs - AB 113, 114, 125, 117, 276	14 dont 2 BRS 4 PLai 8 PLUS	Morbihan Habitat PA 22Y0002 - Accordé le 21/02/2023
22 rue Ker Anna - 100% 14LS 2023 AD 27,280,281,277,276,275	14 dont 6 PLai 8 PLUS	Foncier maitrisé appel à projet en cours - choix du bailleur juin 2023 dépôt du PC octobre 2023
rue Guernehue - 100% 16LS 2024 AB 143, 270	16 dont 5 PLai 9 PLUS	Foncier maitrisé appel à projet à conjuguer avec possibilités financières de la commune
OAP 10 KERTHOMAS - Bati aménagement (36 dont 16 LS 2024 rue de l'abbé Guillevin - AO8-165-159-160	16 dont 4BRS	Morbihan habitat PA 21Y0003 - Accordé le 12/05/2022
OAP 7 LOTISSIMO 12 logts dont 4LS 2024 rue de Cornizan - AC 62	4	Projet en cours – en attente du dépôt de PA
PLACE SAINT MARTIN - 100% (15LLS) 2024 AH 88, 87	15 dont 5 PLai 1 PLS 9 Plai	Foncier maitrisé appel à projet à conjuguer avec possibilités financières de la commune
OAP 5 - PLACE ARMOR 100% - T1 (15LLS) 2025 AE 138,139,140,141,143	15	Foncier en cours d'acquisition par l'EPF (convention opérationnelle 21-56164-1) Morbihan Habitat
sous-total convention triennale 2023-2025	94	

Opération privée

Opération publique (portage EPF)

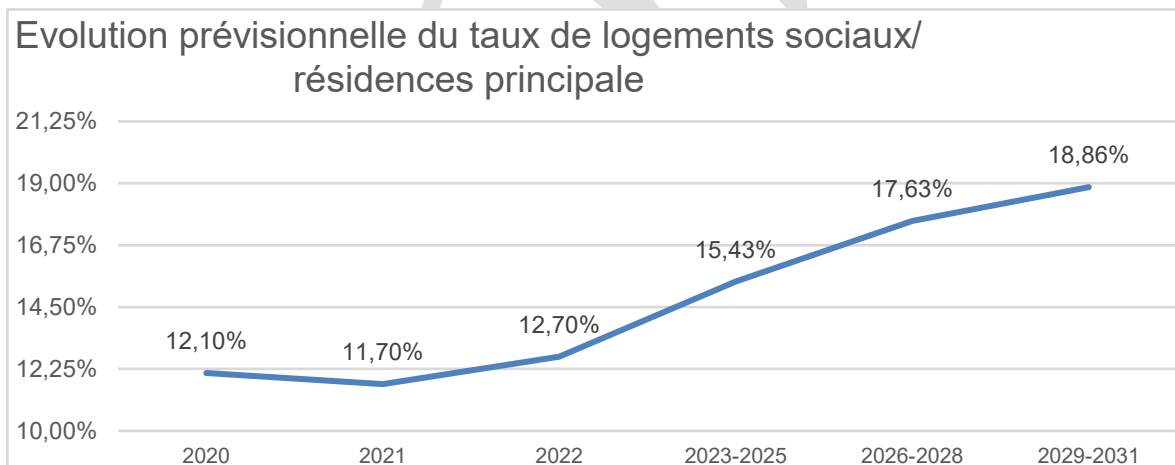
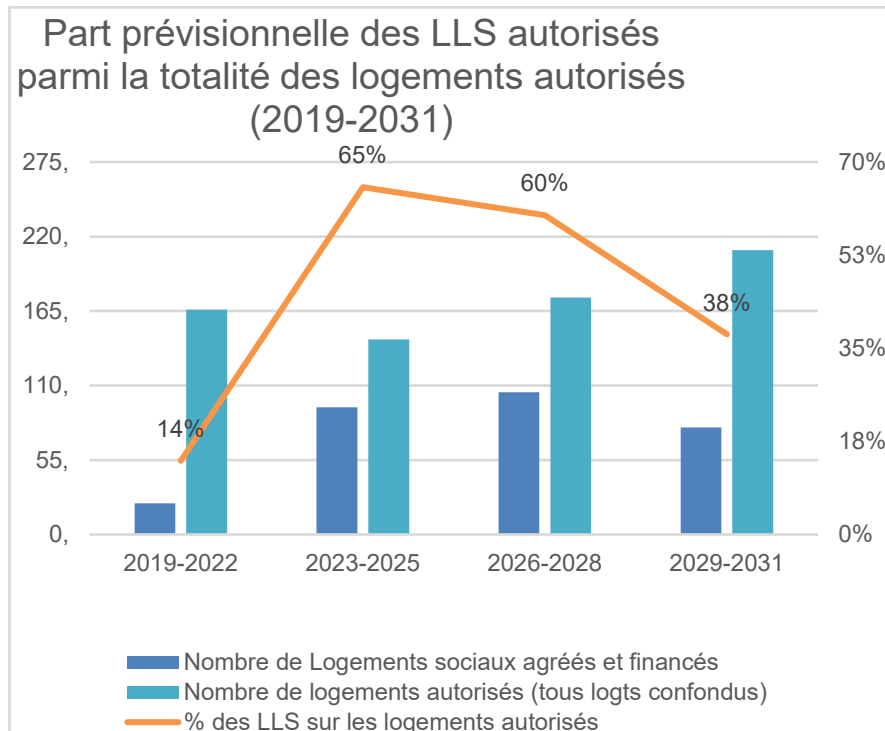
Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du CMS, 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.

Sur un temps plus long, la programmation prévisionnelle des opérations en renouvellement urbain amène un taux prévisionnel de LLS/résidences principales à horizon 2031 de près de 19%.

Le nombre estimatif des résidences principales est évalué sur la base des OAP du PLU. Les divisions parcellaires ne sont pas comprises, leur nombre restant trop approximatif.



Ces engagements programmatiques reposent sur :

- Une dynamique territoriale suivi par les aménageurs privés ;
- L'implication des bailleurs sociaux et leur capacité à mener à bien les programmes de LLS ;
- Une participation conséquente des acteurs publics dans le financement des opérations de logements sociaux, Etat, département, GMVA et commune. La commune a provisionné dans son PPI les montants correspondants à cette programmation (avec les déductions possibles des subventions telles que le fonds friche et l'aide régionale « bien vivre partout en Bretagne »).

Ainsi, l'évolution prévisionnelle du taux de LLS par rapport aux résidences principales présentée ci-dessus se veut réaliste, à la condition que les conditions opérationnelles restent similaires : prix du foncier, coûts de construction, taux d'intérêt, conditions de prise en charge des bailleurs d'une part de la charge foncière, aides à la pierre, subventions GMVA...

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

Cette partie est traitée dans le chapeau général du contrat unique GMVA

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent CMS 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 CMS 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 23 octobre 2023

*Commune de
PLOEREN*

Gilbert LORHO
Maire

*GOLFE DU MORBIHAN
VANNES AGGLOMERATION*

David ROBO
Président

ETAT

Pascal BOLOT
Préfet



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de SAINT-AVÉ

Entre

La commune de Saint-Avé, représentée par Madame Anne GALLO, vu la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Golfe du Morbihan – Vannes agglomération représentée par David ROBO, Président, vu la délibération du Conseil Communautaire du **19 octobre 2023**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Pascal BOLOT, Préfet du Morbihan,

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de SAINT-AVE est soumise aux obligations SRU depuis 2000. Avec 18,6 % de logements sociaux en 2022 au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur la commune, est à maintenir.

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 SAINT-AVE 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 d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

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 SAINT-AVE

Située à 4 km au nord de Vannes, la commune de Saint-Avé est une commune périurbaine dynamique de 12 195 habitants (source INSEE 2021). Il s'agit de la onzième ville du département du Morbihan. Elle est limitrophe de la commune de Monterblanc au Nord, de la commune de Saint-Nolff à l'Est, de la commune de Vannes au Sud, des communes de Plescop, Meucon et Locqueltas à l'Ouest.

A l'échelle intercommunale, la commune de Saint-Avé est la 2^{ème} ville de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan - Vannes agglomération » (GMVA) qui regroupe 34 communes et représente un bassin de vie de plus de 170 000 habitants.

Le SCOT de GMVA projette à horizon 2035 une population de 200 000 habitants, soit un rythme de croissance moyenne annuelle équivalente à + 0,94 %. Cet objectif nécessite la production d'environ 1 700 logements par an, ambition retranscrite dans le PLH de GMVA. La commune de Saint-Avé fait partie du cœur de l'agglomération, qui comprend Vannes, Theix-Noyalo, Séné, Arradon, Ploeren, et Plescop. Sur ce secteur, le SCOT prévoit un renforcement démographique (52-55% de l'accueil de nouveaux habitants). Ainsi, Saint-Avé (Pôle du cœur d'agglomération) se voit fixer par le SCOT et le PLH, les objectifs suivants en terme d'habitat :

- Construction neuve sur la durée du PLH : 660 logements neufs soit une moyenne annuelle de 110 logements.
- Offre locative sociale sur la durée du PLH : 138 logements (moyenne de 23 LLS /an) soit 21 % de la production neuve.

En outre le PLH prévoit, conformément aux orientations du SCOT sur le secteur, la réduction de la consommation foncière par une part en intensification du développement futur de l'habitat dans les enveloppes urbaines existantes à hauteur de 50 %, et une densité moyenne de 35 logements/ha, adaptable aux réalités communales.

Les caractéristiques de Saint-Avé, d'une superficie de 2 607 hectares, expliquent son développement dynamique et son attractivité. La population de la commune de Saint-Avé est ainsi en constante augmentation. En 2019, elle accueille 11 895 habitants, soit 6,9 % de la population totale du territoire de l'agglomération vannetaise. Entre 1990 et 2019, la variation annuelle moyenne est de + 1,81 %, de 8 303 en 1999 à 11 895 habitants en 2019 (+ 3 592 habitants en une vingtaine d'année).

En cours de révision de son PLU, la commune affirme de manière ambitieuse dans son développement, les trajectoires fixées par les lois ALUR, ELAN et climat et résilience, en termes de sobriété foncière, de densification des enveloppes urbaines et de développement des énergies renouvelables. Conscients de l'attractivité et du dynamisme de Saint-Avé, les élus souhaitent accompagner de façon maîtrisée l'évolution démographique de la commune. Le PADD en cours de débat, envisage une croissance démographique à hauteur de + 1,49 % / an soit, à l'horizon 2035, une population estimée d'environ 15 100 habitants.

En 2019, 5 305 logements ont été recensés dont 4 998 résidences principales (94,2 % du parc). Le parc de logements existants et sous-occupés constitue une ressource difficilement mobilisable à Saint-Avé : le taux de logements vacants est faible (4,3 %), qui traduit un marché de l'immobilier tendu. Le taux de résidences secondaires est aussi très faible (1,5 %).

Ce dynamisme se constate aussi dans le domaine économique : Saint-Avé présente une activité commerciale diversifiée et dense au sein de deux centralités : le Bourg d'en Haut et le Bourg d'en Bas, il s'agit d'une véritable particularité. Pour compléter cette offre, plusieurs zones d'activités économiques à vocation artisanale, commerciale, industrielle ou mixte sont présentes, dont certaines en cours de commercialisation. Enfin, l'activité agricole est bien présente dans la commune. Ce dynamisme économique diversifié est à préserver et à renforcer.

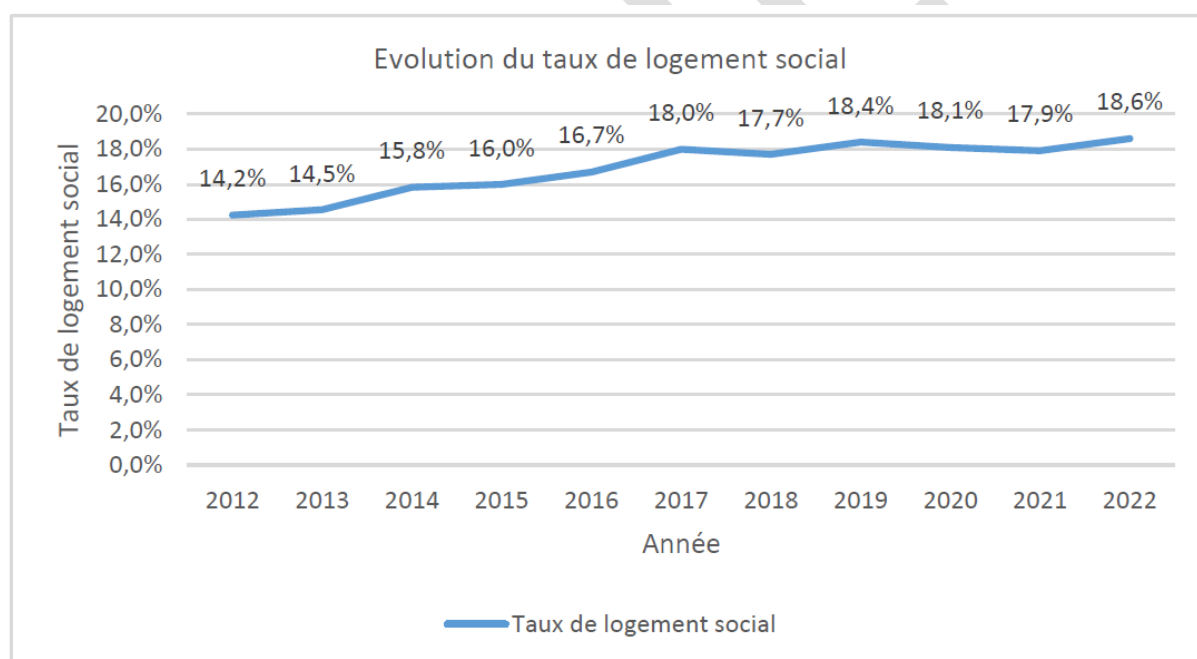
Saint-Avé, aux portes de Vannes dispose d'une position géographique stratégique, qui permet aux Avéennes et Avéens de bénéficier des services de mobilité tels que les transports en commun. Cependant, cette situation engendre également un effet d'entonnoir et de congestion. Les élus ont pour objectif de développer l'offre de mobilité douce qui apporte une offre complémentaire à celle de la voiture et de prendre en compte ces

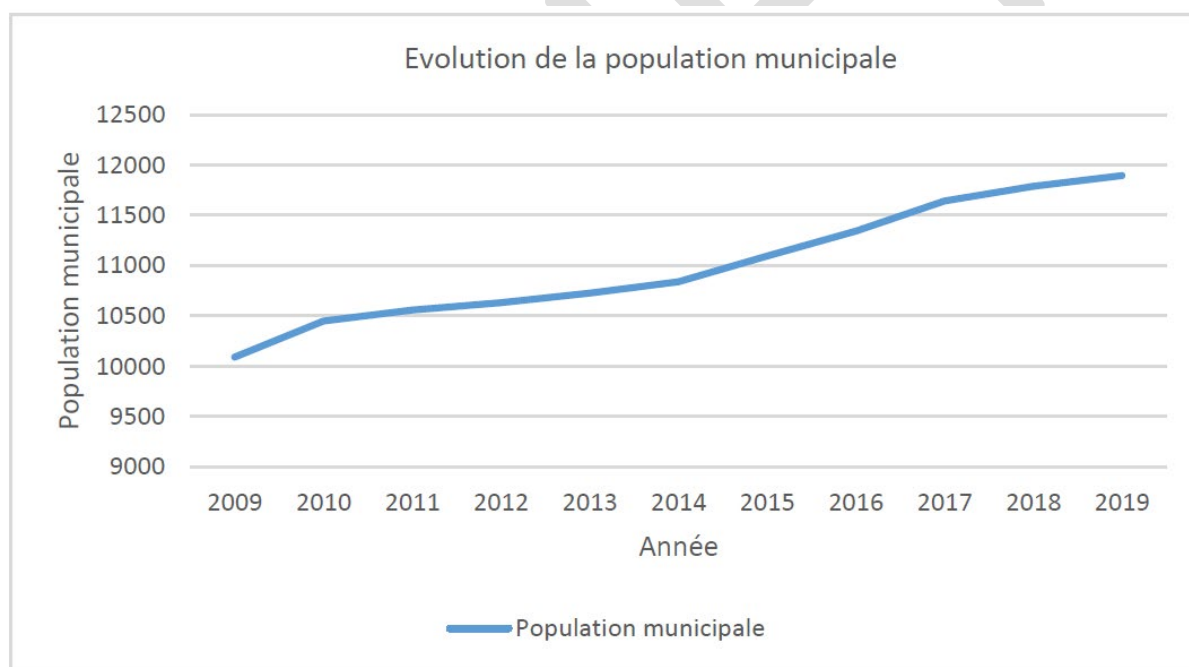
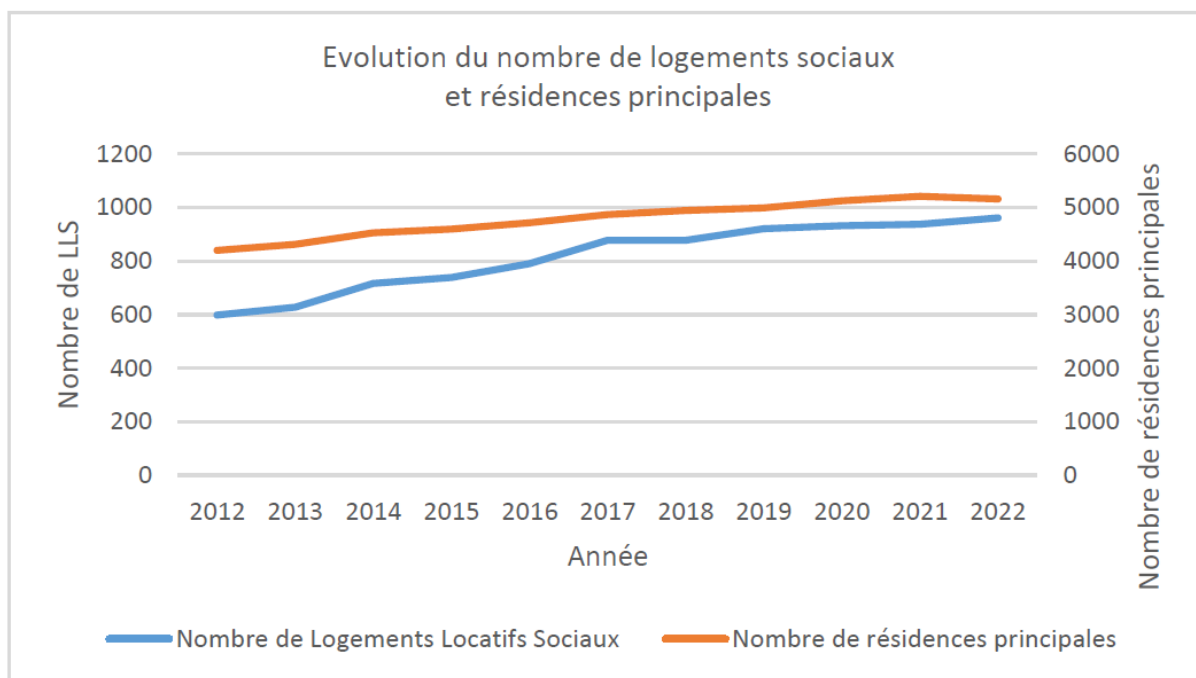
problèmes de déplacements. Elle bénéficie néanmoins d'un réseau de voies douces (voies vertes, bandes cyclables) et de chemins de randonnées vers les aménités paysagères et naturelles qui sont aussi pour Saint-Avé, un véritable atout. Il est à noter que seulement 25 % de la superficie du territoire, est urbanisée.

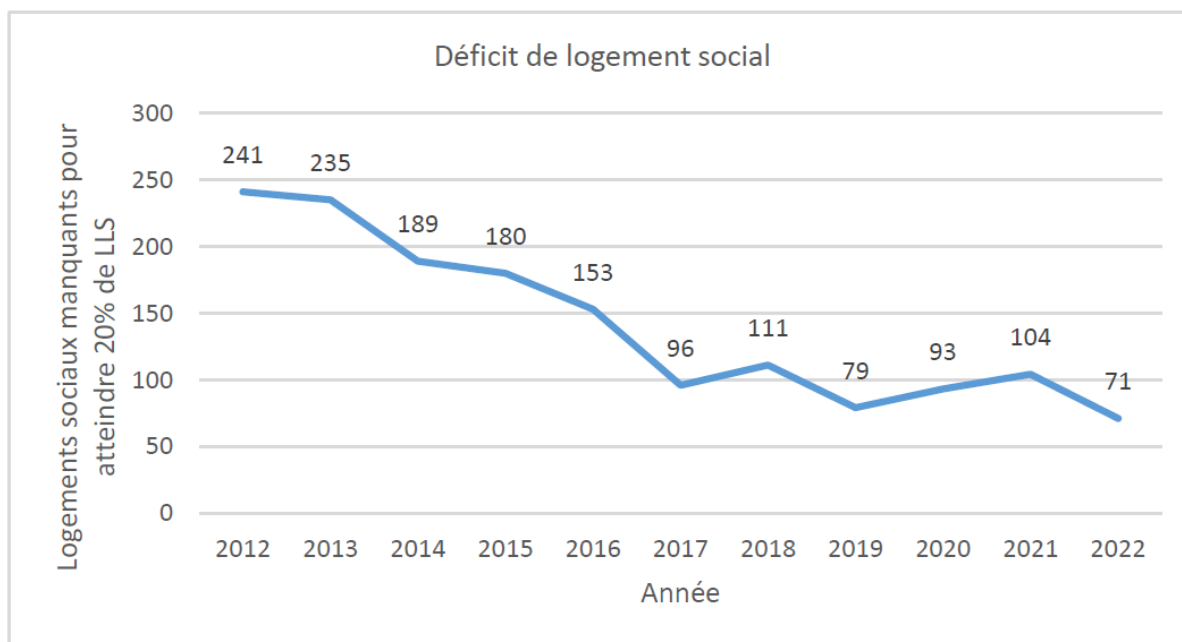
1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Evolution du taux de logement social

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Taux de logement social	18,0%	17,7%	18,4%	18,1%	17,9%	18,6%
Nombre de logements locatifs sociaux	877	877	920	931	937	961
Déficit de logement social	96	111	79	93	104	71
Nombre de résidences principales	4869	4943	4995	5121	5208	5162
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Population municipale	10839	11095	11342	11642	11787	11895







Le taux de logement social a progressé de plus de 4 points sur la période 2012-2022. La production de logements sociaux est constante. Les variations du taux de logement social et du déficit en logement sont dues au dynamisme de production de logements privés sur la commune de Saint-Avé qui reste très attractive. Néanmoins, le déficit en logement social a tendance à diminuer pour atteindre 71 logements en 2022.

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

En 2022, le parc social est composé de 961 logements, dont 807 logements HLM.

46% du parc social a moins de 10 ans d'ancienneté.

La typologie des logements correspond à la politique de peuplement de la commune (prédominance des T2, T3 et T4 représentant respectivement 25%, 40% et 24% du nombre de logements sociaux produits). Cependant, la commune veille par ses démarches d'urbanisme concerté, à la production de logements plus grands de type T5, afin d'accueillir des familles nombreuses et/ou monoparentales, ainsi qu'à la production de logements plus petits pour lesquels la demande est aujourd'hui supérieure à l'offre, pour compléter le parcours résidentiel.

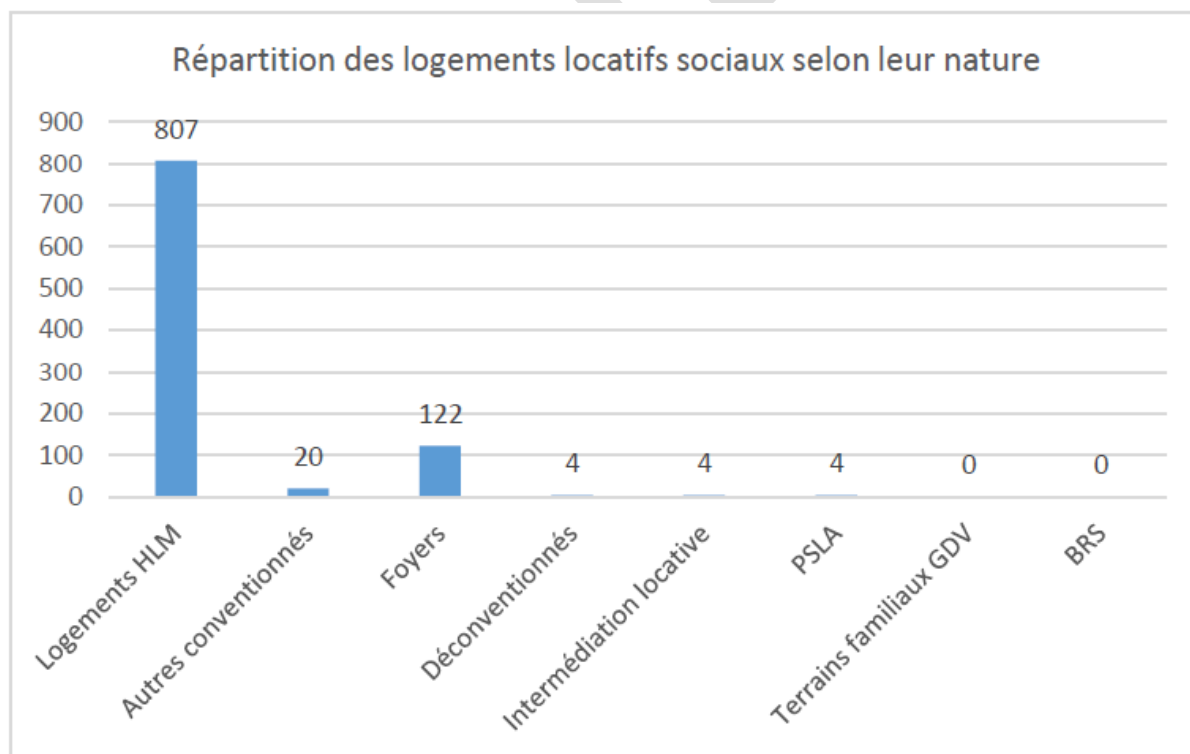
ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL

Données mobilisées : Inventaires SRU annuels de 2012 à 2022 et RPLS

Attention : Les données RPLS recensent uniquement les 807 logements gérés par les bailleurs sociaux (Organismes de logement social)

Répartition des LLS	Nature du LLS	Nombre de LLS
	Logements HLM	807
	Autres conventionnés	20
	Foyers	122
	Déconventionnés	4
	Intermédiation locative	4
	PSLA	4
	Terrains familiaux GDV	0
	BRS	0
	TOTAL	961

Répartition des logements gérés par un Organisme de Logement Social (OLS) (Logements HLM)	Bailleur social	Nb de batiments	Nb de logements	% individuel	% collectif
	Morbihan Habitat - VGH	121	380	3,9	96,1
	Morbihan Habitat - BSH	156	284	45,8	54,2
	Aiguillon Construction	9	62	9,7	90,3
	Espacil Habitat	18	35	42,9	57,1
	Armorique Habitat	9	27	25,9	74,1
	SCI Foncière	1	19	0	100
	TOTAL	314	807	21,4	78,6



Taille des logements locatifs sociaux					Logements HLM					Logements HLM					Parc récent (mis en service entre 2017 et 2022)				
					Parc complet														
	Nombre de pièces				1	2	3	4	5 et plus						1	2	3	4	5 et plus
	Nombre de LLS				25	201	325	194	62						0	12	16	5	0
	%				3%	25%	40%	24%	8%						0%	36%	48%	15%	0%

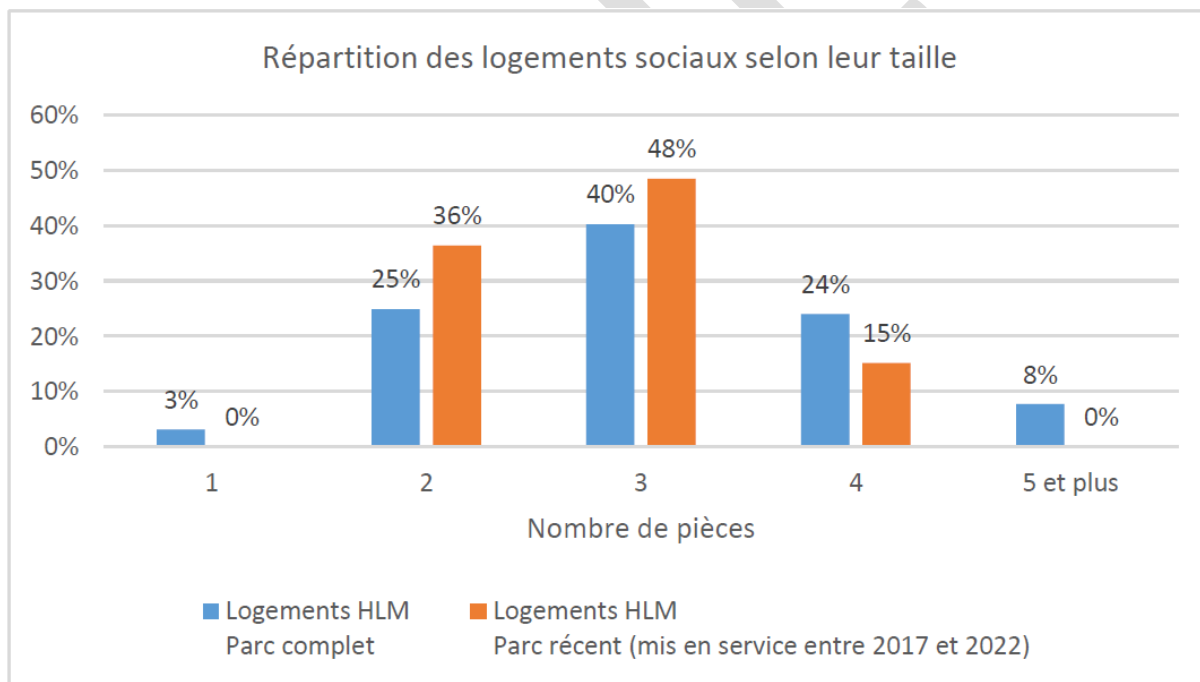
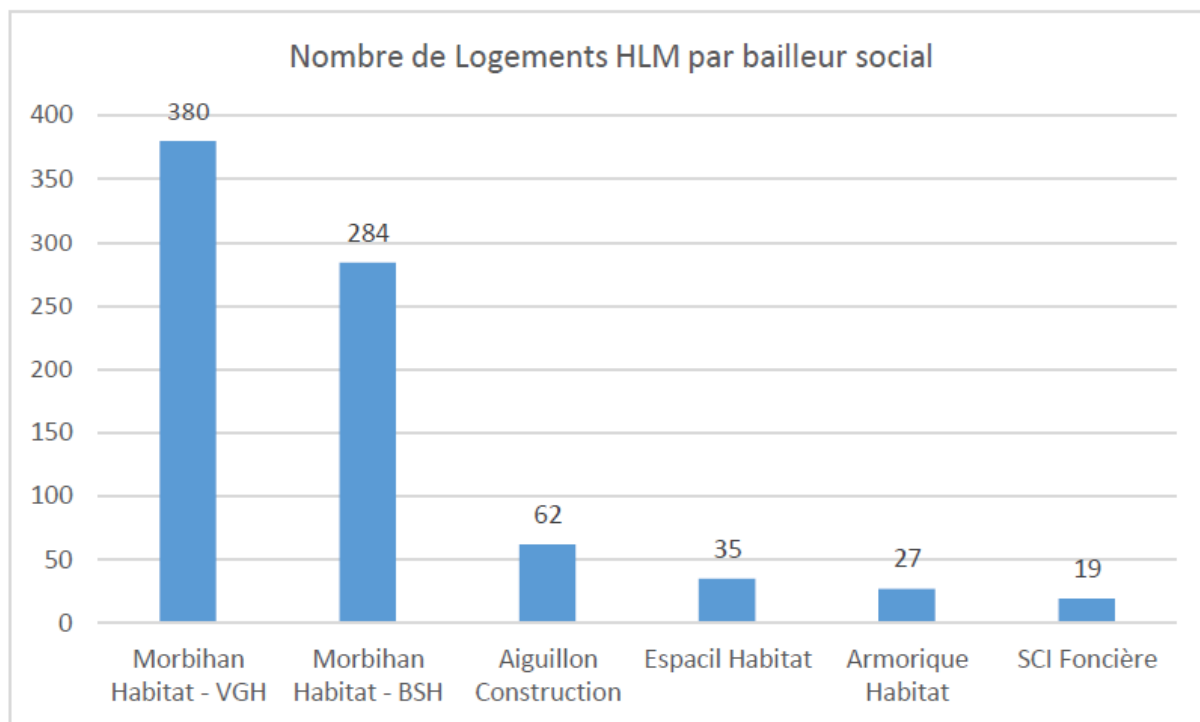
Ancienneté du parc	Nombre de logement social par tranche d'âge					
	Moins de 5 ans		Entre 5 et 10 ans		Entre 10 et 20 ans	
	Année		Entre 20 et 40 ans		Entre 40 et 60 ans	
	Nombre de LLS		223		11	
	Taux		28%		1%	

Vacance	Taux de vacance > 3 mois (en %)					
	Année		2016		2017	
	Taux (%)		2,01		0,53	
			0,48		0,80	
			1,50		3,99	

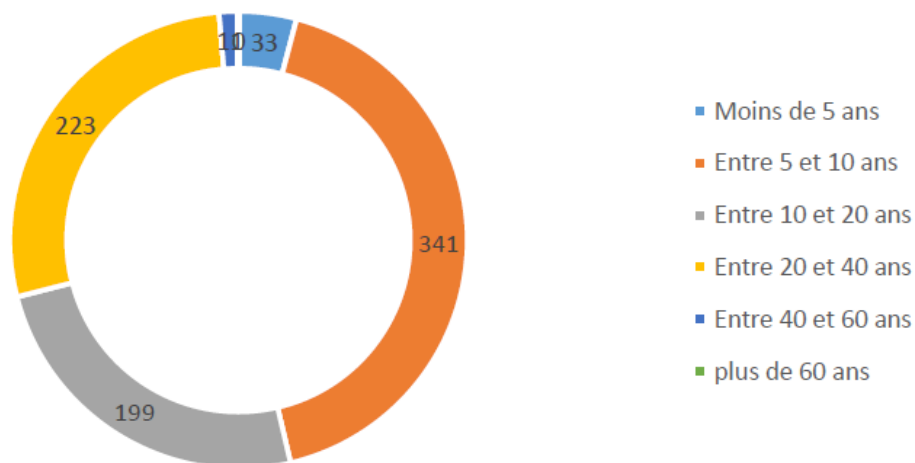
Vacance	Taux de vacance totale (en %)					
	Année		2014		2015	
	Taux (%)		3,16		2,41	
			17,88		1,72	
			2013		2016	

Loyer	Loyer moyen - parc complet - en €/m² SHAB					
	Année		2014		2015	
	Loyer		5,81		5,85	
			5,90		5,90	
			2019		2020	

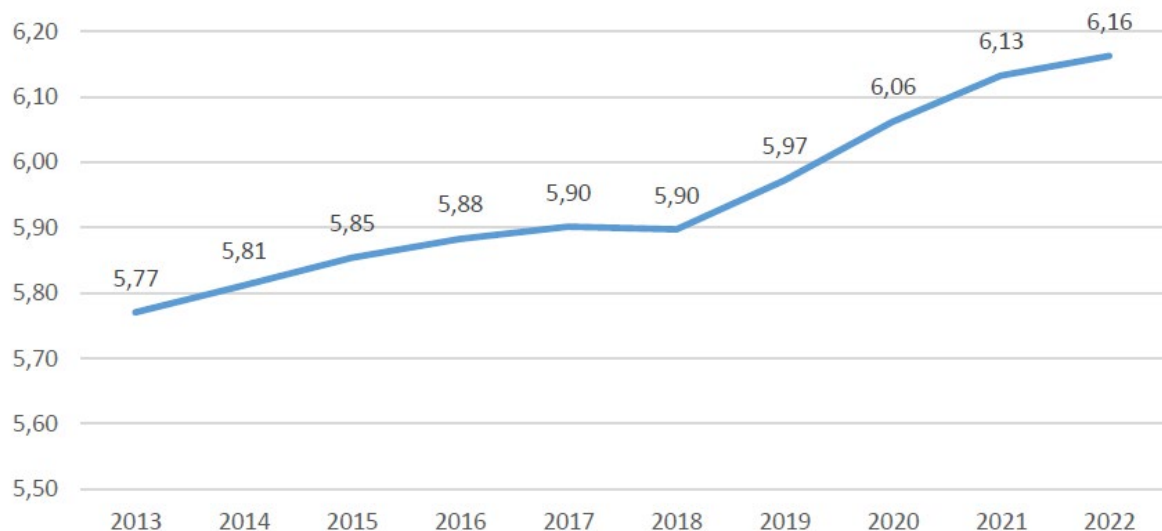
Loyer moyen parc récent	2022		6,38		€/m² SHAB	



Répartition des logements sociaux selon leur ancienneté

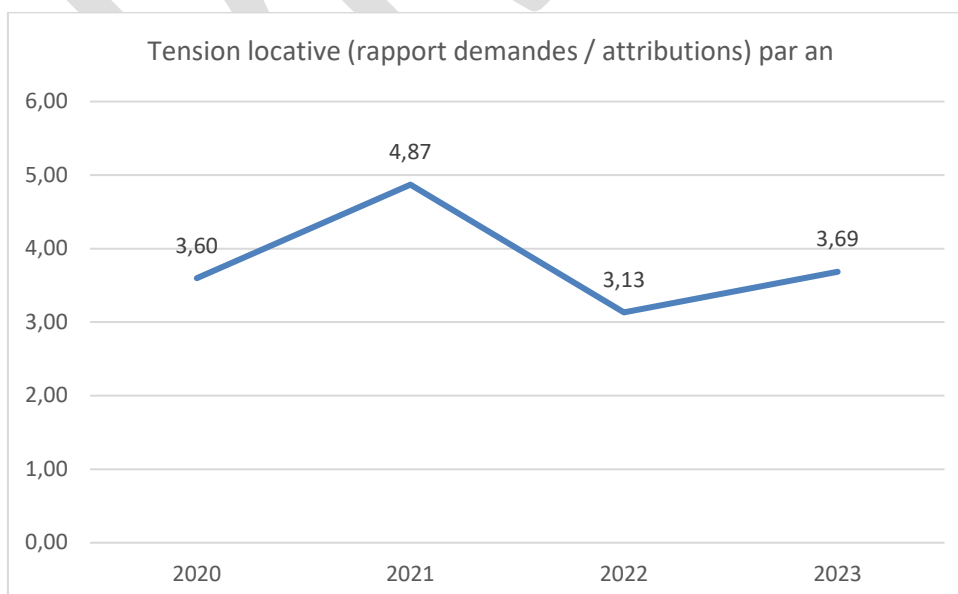
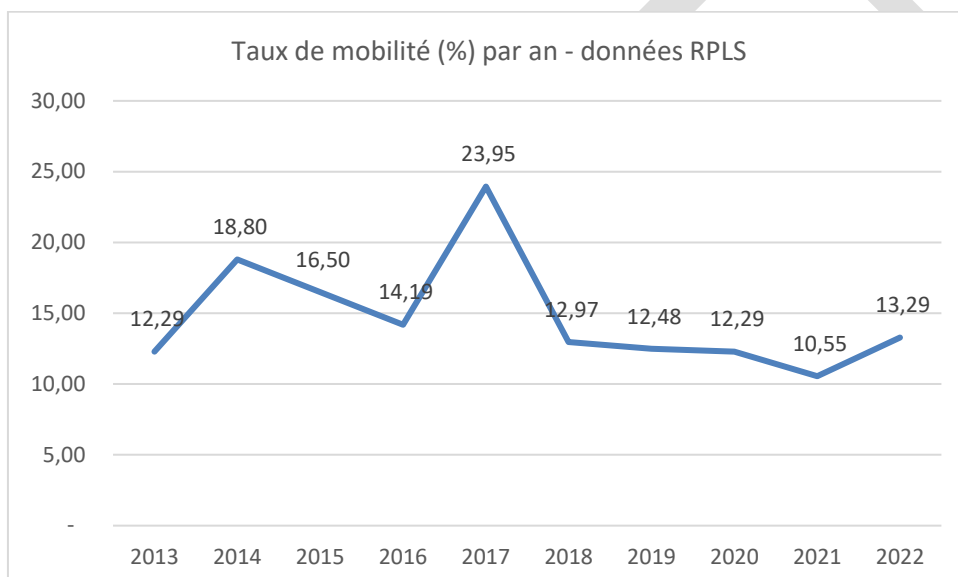
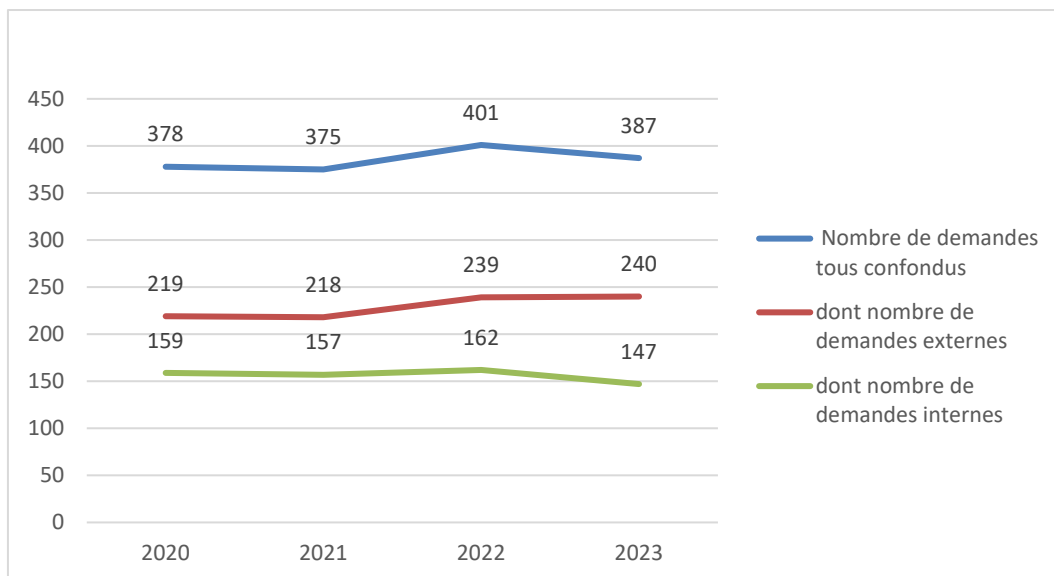


Loyer moyen (en €/m² SHAB)

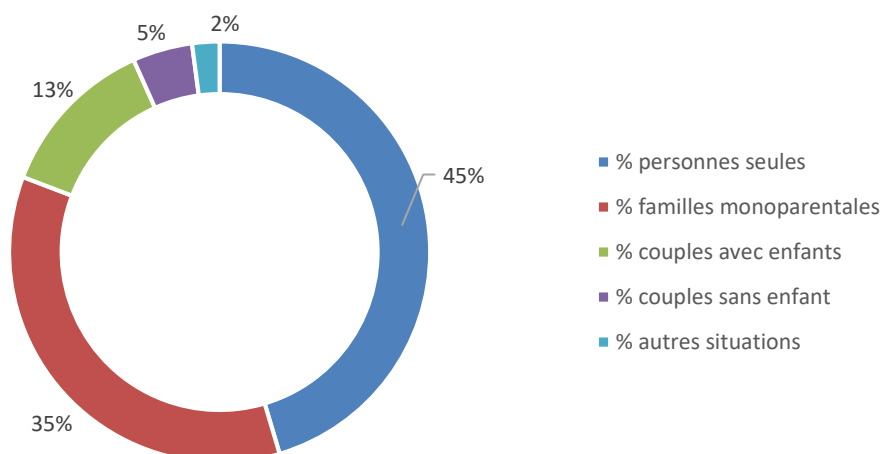


Le taux de mobilité est relativement faible (autour de 13 %) et la tension locative forte. Au 1^{er} janvier 2023, on comptait 3,7 demandes pour une attribution. Le délai moyen de satisfaction des demandes est de 14 mois. De plus, le nombre de demandes se maintient à un niveau important depuis plusieurs années.

Il est à noter que la majorité des demandeurs ne réside pas dans la commune (61% des demandes).



Situation familiale des demandeurs externes au 01/01/2023



3) Dynamique de rattrapage SRU

Les deux dernières périodes triennales ont vu se concrétiser les mesures mises en place par la collectivité pour l'atteinte des objectifs de rattrapage.

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs (nombre de LLS)		133		90		59	
Réalisés (nombre de LLS)		72		107		67	
Taux d'atteinte		54%		119%		114%	
% de PLAI	% de PLS			24%	13%	36%	50%
Taux de carence							

Part des LLS dans les Résidences Principales (RP)	Nombre de LLS mis en service depuis 2012	350
	Nombre de résidences principales depuis 2012	964
	Part des LLS mis en service dans l'augmentation des RP	36%

La part des nouveaux logements sociaux mis en service depuis 2012, représente 36% de la totalité des logements résidentiels neufs, ce qui montre la bonne dynamique de rattrapage de la production de LLS.

La dynamique est bonne, l'atteinte de l'objectif semble être acquise à court terme. Cependant, la prudence est de mise car l'instabilité de la situation économique et géopolitique ces derniers mois indiquent une probable rapide dégradation de l'économie de la construction.

La construction de nouveaux logements pourrait être ralentie sur la période en cours. Les promoteurs et bailleurs sont de plus en plus contraints par la complexité du montage de leurs opérations (réglementations, rareté du foncier, tendance à l'inadéquation coût de sortie / capacités financières et d'emprunt, des acquéreurs ou locataires). A l'heure actuelle les promoteurs sont très inquiets de la faisabilité économique de leurs programmes, ce qui peut aussi freiner la production de logements sociaux dans la mesure où leurs programmes en comportent à minima 20%.

4) Les modes de production du logement social

Année	2019	2020	2021	2022	2019-2022	+ 9 PSLA
Nombre de logements sociaux agréés et financés	48	19	11	3	81	
<i>Dont LLS réalisés en VEFA</i>	<i>13</i>		<i>11</i>	<i>3</i>	<i>27</i>	
<i>Dont LLS réalisés en maîtrise d'ouvrage directe</i>	<i>35</i>	<i>19</i>			<i>54</i>	
<i>Dont acquisition/amélioration</i>					<i>3</i>	
Nombre de logements autorisés (tous logements confondus)	103	141	94	127	465	
% des LLS sur logements autorisés	47	13	12	2	17	

A Saint-Avé, l'ensemble des porteurs de projet, qu'ils soient publics ou privés, contribue à la production de logements sociaux. Des objectifs de production de logements sociaux sont fixés dans chaque opération d'aménagement public (ZAC Quartiers Ouest, ZAC de Beau Soleil, ZAC Cœur de Ville). Un taux de 20% de logements sociaux (en nombre et en surface) est imposé depuis 2011 via le règlement du PLU, aux constructeurs et aménageurs, dès lors qu'ils créent 5 logements au minimum (cf volet 2 / Outils).

La VEFA pour la production de LLS au sein d'opérations de construction, est aussi pour la Ville, un levier activé et à pérenniser, pour garantir la mixité sociale.

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

1) Programmation du logement social et action foncière

Disponibilités foncières d'emprises capables d'accueillir des projets de logements sociaux :

Quelques ilots sont encore à commercialiser au sein de l'Ecoquartier de Beau Soleil et permettront d'accueillir des logements sociaux en collectifs. La programmation prévoit encore environ 250 logements à produire, dont environ 80 sociaux, à horizon 2028.

A plus long terme, la ZAC Cœur de ville, d'une superficie d'environ 17 ha, prévoit également d'en accueillir 30% (24% de LLS, du PLAI au PLS, et 6% d'accession sociale : PSLA et BRS). Une partie importante sera produite sur l'emprise communale des terrains de sport. Il pourra ainsi être produit environ 150 logements sociaux à terme 2035.

Enfin, la Ville prévoit dans la révision à venir du PLU, en cas de nécessité, une ou plusieurs zones à urbaniser destinées au logement dont une part sera consacrée au logement social.

Concernant les fonciers dont la ville n'est pas propriétaire, celle-ci assure une veille et peut procéder à des acquisitions au gré des opportunités en vue de constituer des réserves foncières sur des emplacements stratégiques. Elle peut également exercer son droit de préemption urbain. Une convention de portage foncier est conclue avec l'Etablissement public foncier de Bretagne sur le périmètre ZAC cœur de ville. Cette convention conditionne le portage du coût du foncier à la réalisation de 30% de LS.

Il est à noter que la Ville n'a pas pu jusqu'ici, solliciter le portage foncier de GMVA, car les conditions votées en conseil communautaire, excluent l'intervention dès lors qu'un périmètre de ZAC est créé. Or Saint-Avé privilégie, pour des raisons de cohérence urbaine, juridiques, financières et fiscales, l'outil ZAC pour le développement de ses opérations d'aménagement urbain.

Une étude des potentiels fonciers dans l'enveloppe urbaine, a été réalisée cette année dans le cadre de la révision du PLU. Celle-ci a conclu à un potentiel de 410 logements en zone constructible. Les fonciers pouvant accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble au-delà de 5 logements, représentent une faible part de ce potentiel.

Quelques opérations, à la marge, pourront concerner la réhabilitation de logements existants, comme cela a été le cas pour le projet du Clos du Dôme où un ancien bâtiment est en cours de rénovation et accueillera à l'achèvement, 3 logements sociaux, ainsi que le projet de démolition/reconstruction de 7 logements sociaux au Porlair par Morbihan Habitat qui comptera à terme, 10 logements sociaux. Ces opérations sont rares encore aujourd'hui au regard du bon état général du Parc.

Enfin, la Ville envisage la mise en œuvre du bail réel solidaire en centre-ville, avec l'appui d'un organisme de foncier solidaire public.

2) Urbanisme et aménagement

Le PLU prescrit depuis 2011 aux aménageurs et constructeurs, la réalisation de 20% de logements sociaux (en nombre et en surface), dès lors qu'ils créent 5 logements au minimum.

La VEFA pour la production de LLS au sein d'opérations de construction, est aussi pour la Ville, un levier activé et à pérenniser, pour garantir la mixité sociale.

Dans le cadre de ses démarches pour un urbanisme concerté, les élus et services de la ville analysent chaque AVP déposé et négocient si besoin avec les bailleurs sociaux pour faire évoluer la taille et la typologie des logements (vers plus de PLAI notamment, pour rééquilibrer les offres).

3) Financement du logement social

GMVA apporte un soutien financier à la production locative sociale au titre de sa délégation de l'aide à la pierre. L'agglomération, à travers son PLH, apporte en complément une aide à la production locative sociale différenciée selon le type et la taille du logement.

L'aide financière de GMVA est conditionnée à la participation de la commune, d'un montant au moins égal à 3000 €, plafonnée à l'aide de GMVA.

Cette participation peut prendre plusieurs formes :

- Subvention directe,
- Vente du terrain à un prix minoré,
- Prise en charge d'une partie des travaux de remise en état du foncier (démolition, dépollution) ou de viabilisation.

Pour faciliter les opérations des bailleurs, Saint-Avé mobilise essentiellement les 2 premiers types d'aide : 125 700 euros ont été versés aux bailleurs sur la période 2017-2022, pour les projets hors ZAC. Dans le périmètre de la ZAC de Beau Soleil, la participation de la collectivité prend la forme de minoration de la charge foncière.

Par ailleurs la ville se porte également garante des emprunts lorsque les bailleurs en font la demande. Ainsi en 2023 la Ville garantit un capital restant dû de près de 14 000 000 euros. Il en est de même de l'agglomération qui garantit une part importante des prêts des bailleurs sociaux (OPH).

4) Attribution aux publics prioritaires

Objectifs d'attribution de la CIA		Année 2021	Année 2022	Rappel de l'objectif annuel fixé à l'échelle de GMVA	Résultats 2022 à l'échelle de GMVA
Nombre d'attributions annuelles		128	105		1 220
1er quartile de ressources	% d'attributions hors QPV en faveur des ménages "1er quartile"	16%	12%	25%	17%
Public prioritaire	% d'attributions en faveur des ménages "public prioritaire"	50%	47%	25%	59%
Demande interne	% d'attributions en faveur des ménages déjà locataires HLM (demande interne)	21%	14%	25%	20%
		13	27	25	

L'attribution des logements bénéficie majoritairement aux publics prioritaires.

La modification des outils de la cotation sociale, des critères d'attribution et surtout, le rééquilibrage dans la production de logements très sociaux, permettront peut-être de progresser dans les attributions aux ménages correspondant au 1^{er} quartile de ressources.

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 des enjeux identifiés et 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 :

Engagement / Action	Porteur
Poursuite du programme d'aménagement de l'Ecoquartier de Beau Soleil (commercialisation des ilots autour du secteur de l'ancienne carrière, sur lequel le taux de logements sociaux est prévu à plus de 40%)	Commune / Aménageur Morbihan habitat
Poursuite du programme Cœur de ville avec la constitution du dossier de réalisation de la ZAC confirmant un taux de 30% de LS et de logements abordables	Commune
Prévoir dans la révision en cours du PLU, en cas de nécessité, une ou plusieurs zones à urbaniser destinées au logement dont une part sera consacrée au logement social	Commune
Poursuivre la stratégie de préemption et d'acquisition du foncier en centre-ville, pour permettre la réalisation d'opérations de renouvellement urbain d'intérêt général à un coût maîtrisé. Poursuivre la convention de portage foncier avec l'EPFR et mobiliser GMVA en cas de projet hors ZAC.	Commune / EPFR / GMVA
Mettre en œuvre le bail réel solidaire sur un ou plusieurs secteurs urbanisés, avec l'appui d'un organisme foncier solidaire public	Commune
Fiabiliser la constructibilité de ces nouveaux logements en s'assurant des capacités du territoire en termes de ressources (schéma directeur assainissement, alimentation en eau potable, réseau électrique)	Commune / GMVA / ENEDIS
Requestionner dans le PLU en cours de révision, les obligations de réalisation de logements sociaux par les aménageurs et constructeurs (vers une évolution du taux et/ou une sectorisation), et la mobilisation des différents outils pouvant y concourir.	Commune
Négocier avec les promoteurs et bailleurs, selon la localisation des projets, la production de LLS en VEFA	Commune
Poursuivre le financement des opérations des bailleurs via le versement de subventions communales et intercommunales, directes ou indirectes, ou la vente de charge foncière à un coût minoré.	Commune/GMVA
Continuer à garantir les emprunts des bailleurs en faisant la demande	Commune/ GMVA

Diversifier l'offre de LLS, en termes de taille, de public cible (jeunes travailleurs, ménages à faible niveau de revenus), dans la programmation de la ZAC Cœur de ville, ainsi que par voie de négociation avec les promoteurs et bailleurs de la ZAC de Beau Soleil.	Commune / Bailleurs / Promoteurs
Poursuivre les démarches d'urbanisme concerté pour garantir aux futurs occupants, des logements hautement qualitatifs, avec un niveau de charges le plus bas possible.	Commune / Bailleurs / Promoteurs
Contribuer activement à l'élaboration/adaptation de la politique habitat du territoire (classement zonages B1, participation au PLH de GMVA...)	Commune / GMVA / Etat
Prioriser les projets présentés à Saint-Avé en programmation annuelle de logements locatifs sociaux pendant toute la durée du contrat	GMVA

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 SAINT-AVE correspond à 100 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 71 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au regard du nombre réel de logements sociaux produits au cours de la dernière période triennale (59 logements), et des incertitudes quant aux capacités financières des bailleurs et promoteurs liées à la rareté et à la hausse des coûts du foncier, de la main d'œuvre et des matériaux, il est sollicité, dans une logique prudentielle, un **abaissement du taux de rattrapage à 80%**, portant l'objectif de production de logements sociaux sur la période 2023-2025, à 57.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 80% du nombre de logements sociaux manquants, soit 57 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

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
SAINT-AVE	71	100%	71	80%	57

A noter que :

- Actuellement (inventaire au 1^{er} janvier 2022), le taux de logement social sur Saint-Avé est de 18,6%
- Sur la période 2020-2022 le taux de rattrapage était de 50% correspondant à la réalisation de 59 logements. 8 logements supplémentaires ont été réalisés sur ce bilan (reportés sur le bilan 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 au maximum 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 17 logements PLAI et un maximum de 17 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 - Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

Le bilan 2023 – 2025 se calculera en faisant l'addition des calculs suivants :

- La variation du nombre de LLS décomptés à l'inventaire SRU entre le 1er janvier 2022 et le 1er janvier 2025
- Les opérations reportées du précédent bilan triennal
- Les opérations financées et agréées par l'agglomération dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et des programmations annuelles sur la période 2023 – 2025

Auxquels pourraient être déduits le cas échéant :

- Les logements comptabilisés sur la période précédente et dont les opérations seraient annulées
- Les logements financés et agréés comptabilisés sur la période précédente et décomptés à l'inventaire 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 suit :

Nom de l'opération	Adresse	Maître d'ouvrage de l'opération	Nombre de logements sociaux projetés	Année de financement prévisionnelle (comprise entre 2023 et 2025)	Année de financement	Observations
Projet Bati Armor- Ilot D1	ZAC de Beau Soleil	Morbihan Habitat	8	2023	2023 ou 2024	PC en cours d'instruction, début des travaux début 2024
Ilot C12	ZAC de Beau Soleil	Morbihan Habitat	22	2023	2023	Le PC devrait être délivré en fin d'année
Ilot C2	ZAC de Beau Soleil	A définir	Environ 32	2024 ou 2025		Dossier de consultation en cours de rédaction pour retenir un bailleur
Secteur ancienne carrière	ZAC de Beau Soleil	A définir	7	2025		
Le Porlair		Morbihan Habitat	10		2023	Démolition de 7 logements et

						reconstruction de 10 logements
--	--	--	--	--	--	-----------------------------------

La programmation prévisionnelle comprend 47 logements sans compter les 32 de l'îlot C2 de la ZAC de Beau Soleil, dont le projet et le calendrier prévisionnels ne sont pas encore totalement arrêtés. De plus, 7 logements seront déconstruits sur l'opération au Porlair et sortiront de l'inventaire.

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

Le pilotage et le suivi se feront conjointement avec GMVA, dans le cadre d'un dispositif décrit dans le chapeau du contrat unique.

Le **date**

COMMUNE DE SAINT-AVE

Anne GALLO
Maire,

Vice-Présidente du conseil régional de Bretagne

GOLFE DU MORBIHAN – VANNES
AGGLOMERATION

David ROBO
Président

ETAT

Prénom Nom
Qualité
Signature

Mise en ligne le 27/10/2023



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

La commune de SAINT NOLFF, représentée par Nadine LE GOFF-CARNEC, le maire, vu la délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'EPCI, GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION représenté par David ROBO, le président, vu la délibération du conseil communautaire en date du **19 octobre 2023**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Pascal BOLOT, Préfet du Morbihan,

**Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de SAINT NOLFF est soumise aux obligations SRU depuis 2006. Avec 15,40% 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 SAINT NOLFF 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 SAINT NOLFF d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

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 SAINT NOLFF

Saint-Nolff est une commune rurale du Golfe du Morbihan située au Nord-Est de Vannes. Son territoire communal s'étend sur une superficie totale de 2 592 hectares.

Son territoire jouxte au nord les communes d'Elven et Monterblanc, à l'est celle de Treffléan, au sud Theix-Noyal et Vannes et enfin à l'ouest la commune de Saint-Avé.

Saint-Nolff fait partie de l'EPCI Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA), qui comprend 34 communes. Elle est identifiée commune de proximité appartenant aux Landes de Lanvaux dans le SCoT. Elle fait également partie des communes membres du Parc Naturel Régional Golfe du Morbihan.

La commune est desservie par trois routes départementales et un axe routier national reliant Vannes à Rennes.

Le réseau ferroviaire (ligne Quimper /Paris) traverse de part en part le centre bourg selon un axe Est/Ouest dans la vallée du Condat avec une contrainte de trois passages à niveau.

Deux lignes de bus desservent la commune :

- La ligne 8 reliant Plescop au bourg de Saint-Nolff et passant par des endroits stratégiques du centre de Vannes, de la gare, du centre hospitalier ;
- La ligne 20 qui dessert la zone d'activités de Kerboulard et a son terminus à Elven.

La commune de Saint-Nolff est marquée par un paysage agricole dans lequel les boisements sont très présents : 30% du territoire est composé de bois de landes. Dispersés sur l'ensemble de la commune, ils sont particulièrement présents au centre, dans la vallée du Condat et de part et d'autre de la RD 175 et au Nord entre Grayo et la Landes.

Autre particularité de la commune, une topographie particulièrement accidentée avec la rivière du Condat qui traverse le bourg et ses coteaux très escarpés de part et d'autre.

La commune possède des commerces de proximité en centre bourg et une zone d'activités artisanale le long de la RN 166. Son tissu économique compte également le siège social d'une entreprise d'envergure internationale employant plus de 200 salariés mais dont le développement est freiné depuis quelques années (plans sociaux avec licenciements).

Un cabinet médical est actuellement en construction en cœur de bourg pour regrouper les quatre médecins déjà présents. Trois d'entre eux sont actuellement locataires de la commune et occupent une bâtisse vieillissante qui était la maison communale attenante à une école publique. La parcelle en construction a été vendue par la commune pour maintenir l'offre de soin. La moyenne d'un médecin pour 1000 habitants est respectée.

La commune compte actuellement 4019 habitants.

La proximité du bassin d'emploi de Vannes ainsi que le cadre de vie et les services de proximité en font une commune attractive pour l'installation des ménages. La municipalité a engagé depuis plusieurs années une politique foncière active pour conforter et renforcer la centralité du centre bourg, cœur de la cité. La commune compte trois écoles primaires (deux publiques et une privée) sur son territoire dont deux situées en centre bourg.

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 prévoit sur la commune une production de 22 logements neufs par an sur cette période soit 132 à horizon de 2024.

Le SCoT prévoit une production de 25 logements par an d'ici 2035.

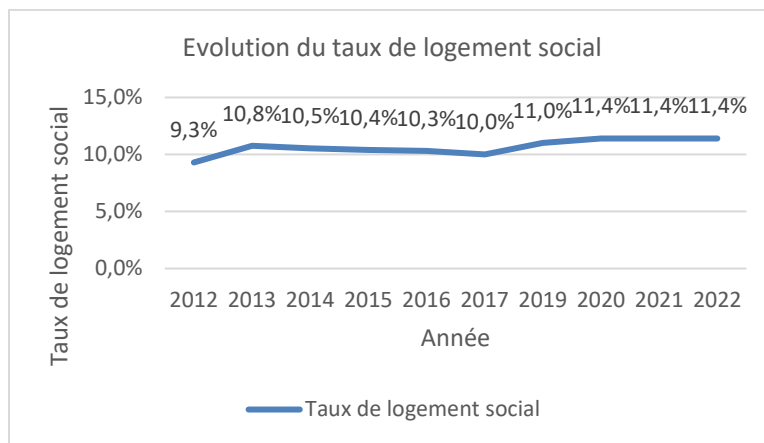
Un lotissement communal est actuellement en cours de réalisation en centre bourg. Ce programme comptera 32 logements dont 10 logements sociaux réalisés par le bailleur Morbihan Habitat. La commune a porté un effort financier important sur le prix du foncier pour permettre la construction des logements sociaux (en compensation des contraintes topographiques) mais aussi pour pousser le curseur de qualité du bâti et favoriser l'intégration avec l'existant.

La Communauté EMMAÜS est implantée sur la commune de Saint-Nolff et comprend des logements qui rentrent dans le calcul des logements sociaux. La municipalité a accompagné et soutenu le développement du parc résidentiel pour permettre d'accueillir des couples avec/sans enfants).

PROJET

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

1) Evolution du taux de logement social



2014 : année électorale avec un changement d'équipe municipale à Saint-Nolff. Le premier bilan triennal présenté, et qui est celui de la précédente mandature, est nul. Un seul foncier est déjà réservé pour BSH mais une crise dans le bâtiment ne permet pas de sortir une opération en équilibre. Aucun bailleur ne s'intéresse à Saint-Nolff, aucune autre opération n'est programmée. Il n'y a pas de liste d'attente car peu de demandes d'attribution de logement et turn over important. Malgré la volonté des nouveaux élus de nouer des contacts avec les bailleurs sociaux, la commune est mise en « carence ». La courbe est stable voire en baisse à partir de 2013. Pour rappel, Saint-Nolff était alors la seule commune de l'agglomération de Vannes à perdre en population. Il n'y avait pas de terrains disponibles à la vente, le PLU adopté en février 2014 a restreint les possibilités, sauf à l'Ecocité qui était un concept nouveau et qui a eu du mal à démarrer.

La municipalité a préservé une résidence vouée à être démolie (projet de la précédente municipalité) et située en cœur de bourg, ces logements ont depuis été isolés et rénovés par le bailleur.

L'évolution du taux n'illustre pas les efforts engagés pour produire régulièrement du logement social car, en parallèle, ceux qui ne voulaient pas de l'Ecocité, ont profité d'opérations de divisions de fonds de jardin et provoqué l'augmentation du nombre de résidences principales en veillant à rester en dessous de la limite les obligeant à céder une parcelle ou à intégrer du logement social.

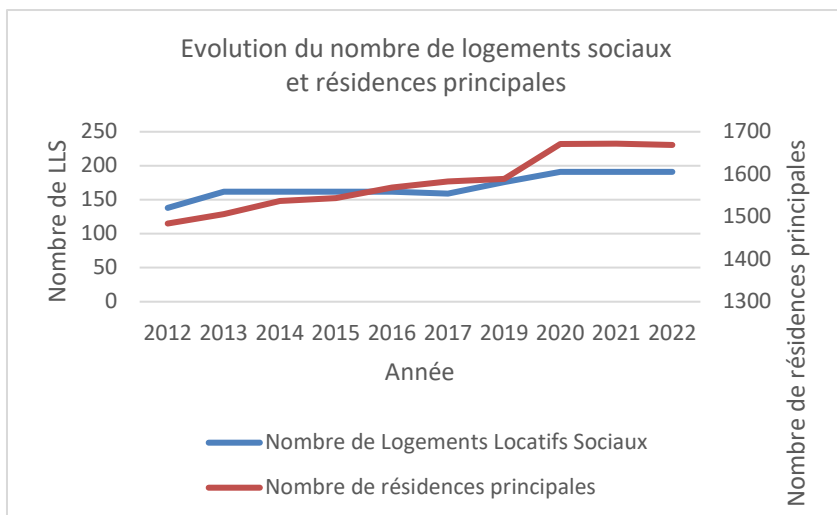
L'Ecocité s'est remplie petit à petit, (de 2008 à 2022) avec une majorité de résidences principales. Le logement social y est intégré proportionnellement dans chaque tranche.

De 2015 à aujourd'hui l'équipe municipale a proposé des logements de qualité en privilégiant des petites maisons avec des jardins. Deux bailleurs privés ont sorti des opérations. BSH a retravaillé et monté son projet en étroite collaboration avec la municipalité.

Emmaüs a demandé à pouvoir agrandir sa résidence, la municipalité a accompagné cette extension.

Le 1^{er} projet du mandat 2020-2026 était la réalisation d'un lotissement communal sur une parcelle initialement fléchée pour un équipement public. Ce projet a soulevé beaucoup de résistance politique car l'emprise foncière portait l'enjeu de deux programmes électoraux différents.

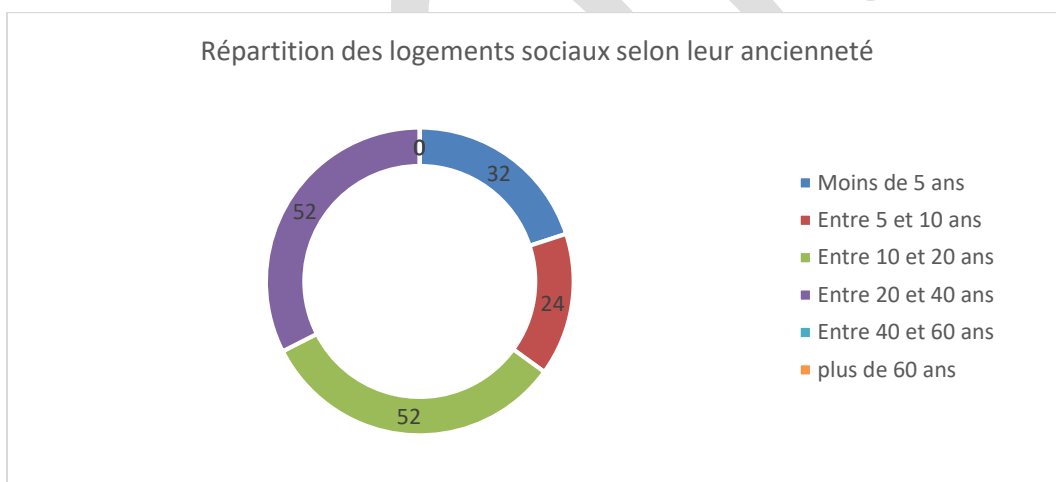
L'équipe municipale a montré, depuis 2014, sa motivation à intégrer du logement social dans chaque opération. L'effort a été soutenu et régulier. Aujourd'hui la demande est plus forte, il y a peu de turn-over et la qualité de vie y est reconnue.

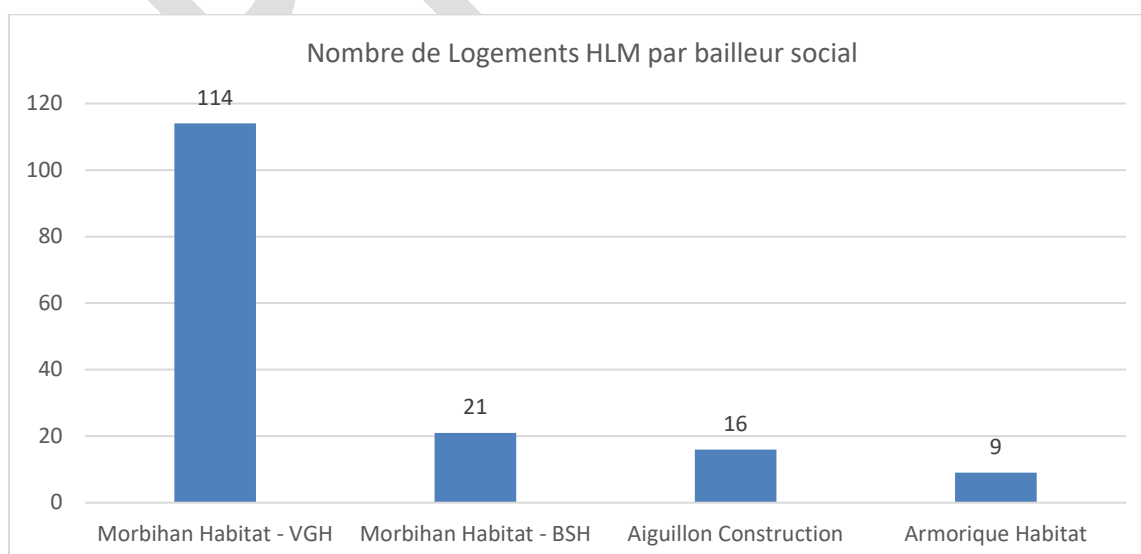
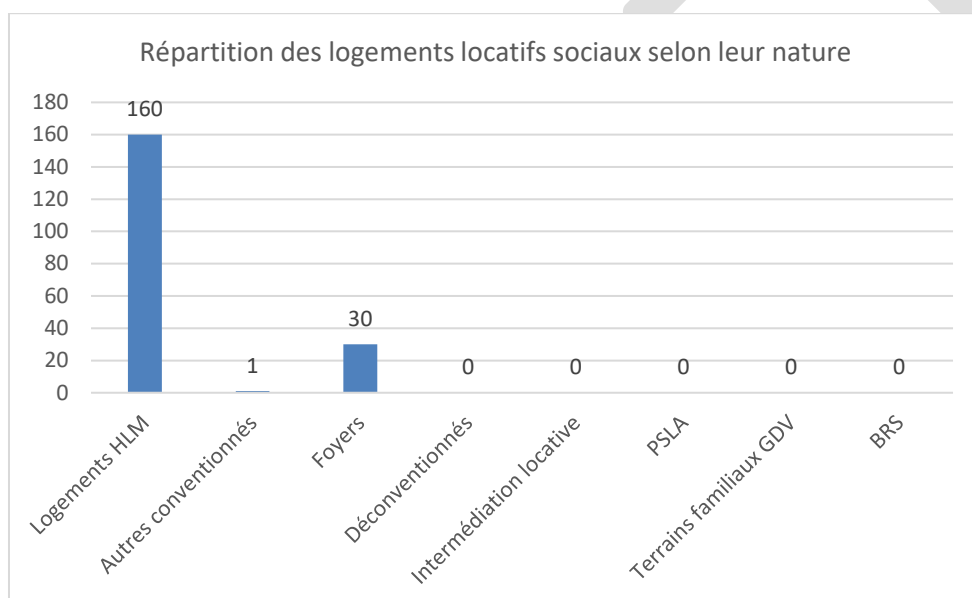
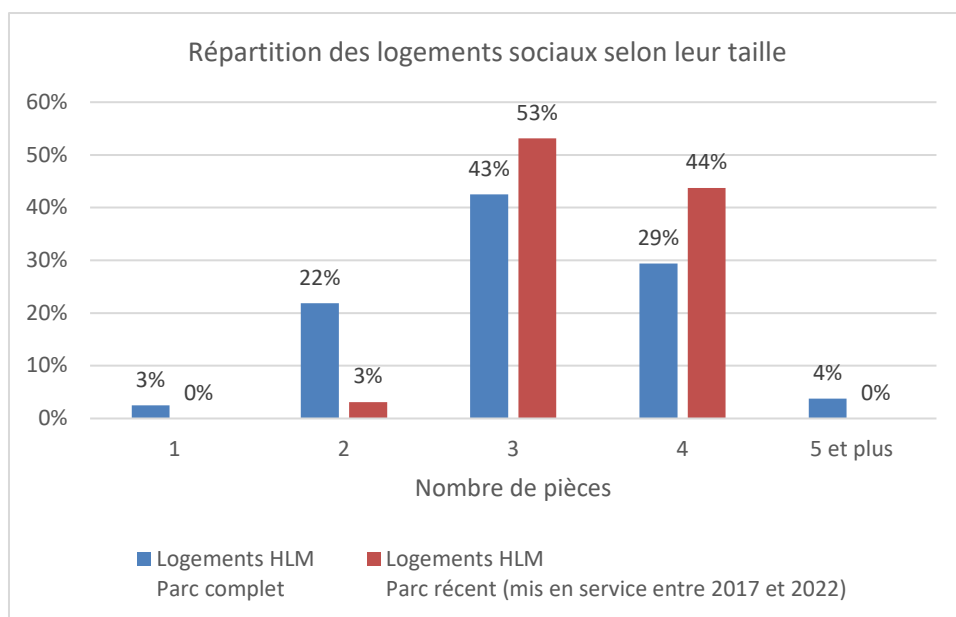


Source mobilisable : inventaires annuels SRU

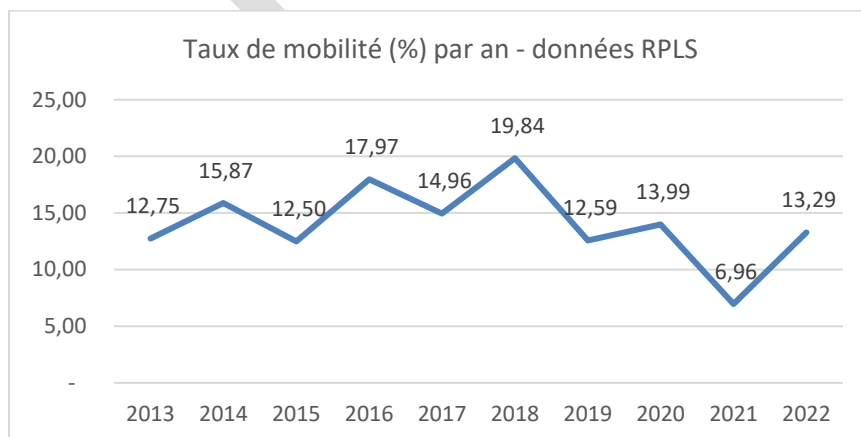
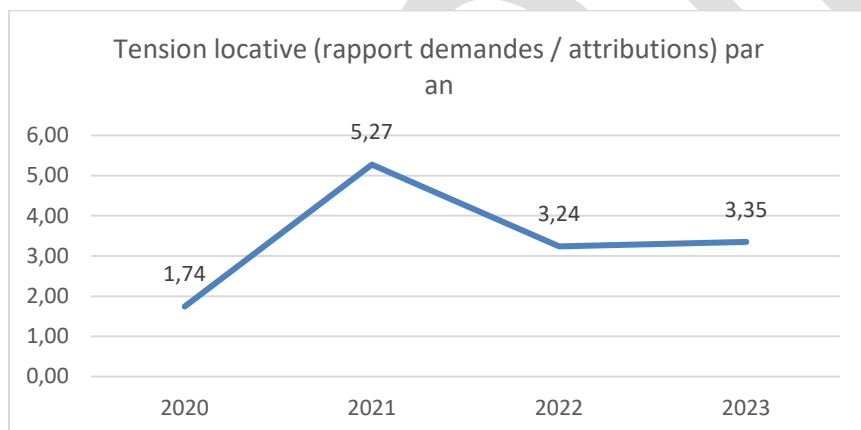
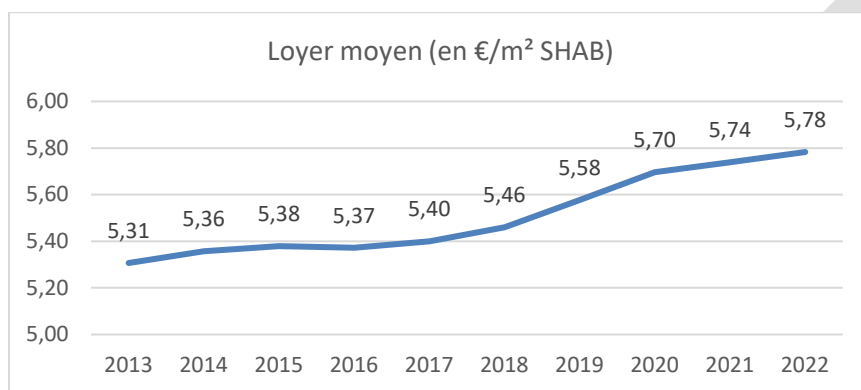
Il est à noter une constante évolution du parc résidentiel sur la commune de Saint Nolff. La finalisation de l'opération de l'Eco Cité du Pré Vert a permis de livrer 132 logements en 2022 dont 27% de logements locatifs sociaux portés par 4 bailleurs sociaux : BSH, Armorique Habitat, Aiguillon Construction et Habitat solidaire. De plus, en 2021, la commune a réalisé un lotissement communal de 30 logements dont 10 logements locatifs sociaux portés par le bailleur VGH maintenant Morbihan Habitat.

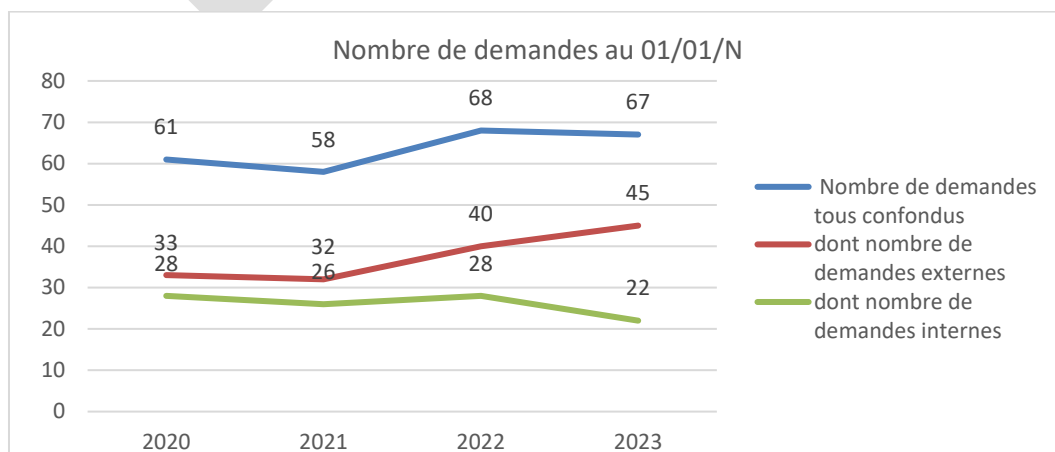
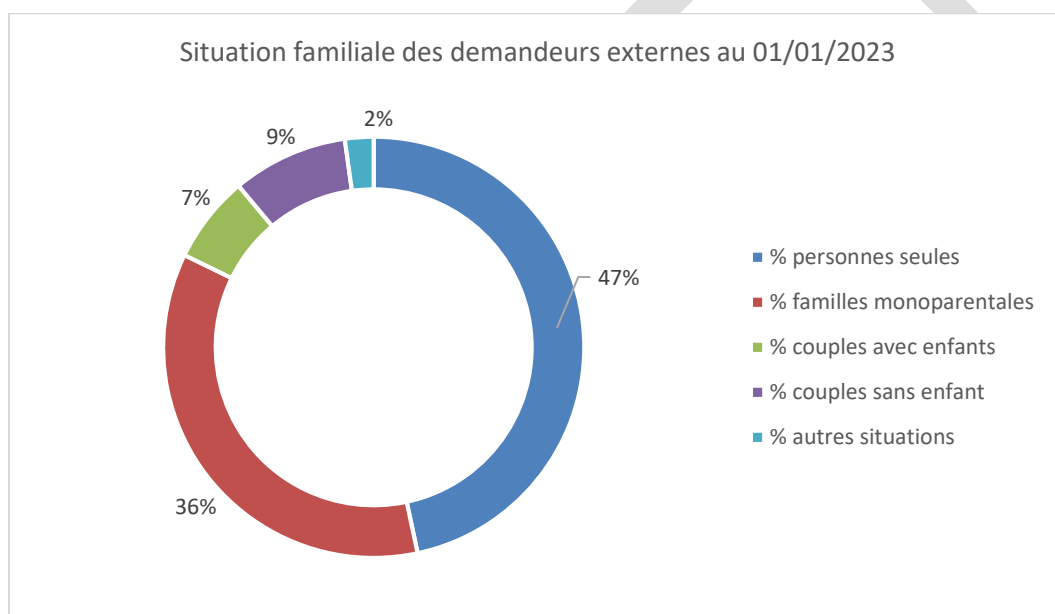
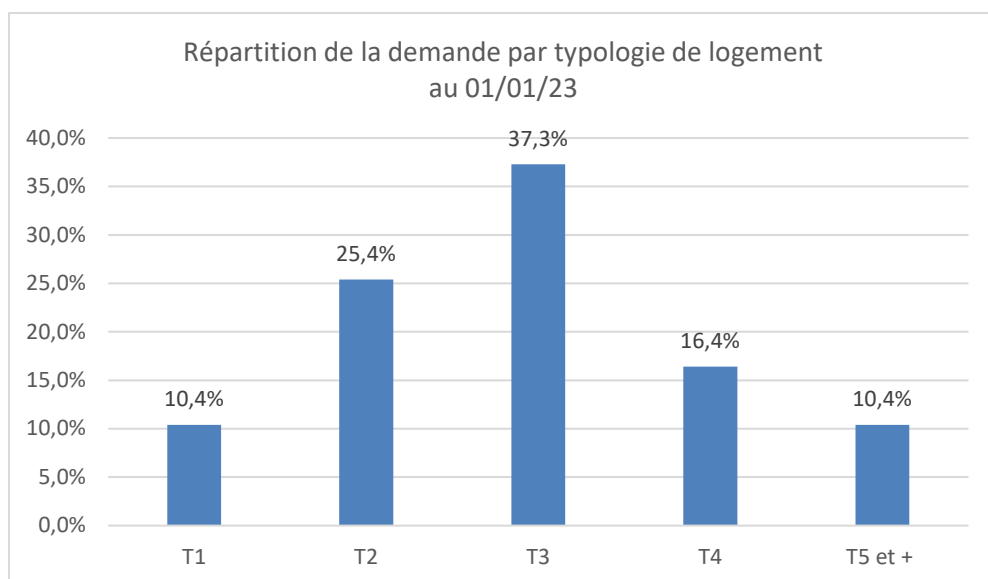
2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale





Vacance		Taux de vacance > 3 mois (en %)									
	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Taux (%)	3,17	0,79	0,78	3,91	2,36	0,75	-	-	-	-
		Taux de vacance totale (en %)									
	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Taux (%)	3,97	2,38	3,91	4,69	7,09	2,99	-	0,63	0,63	0,63

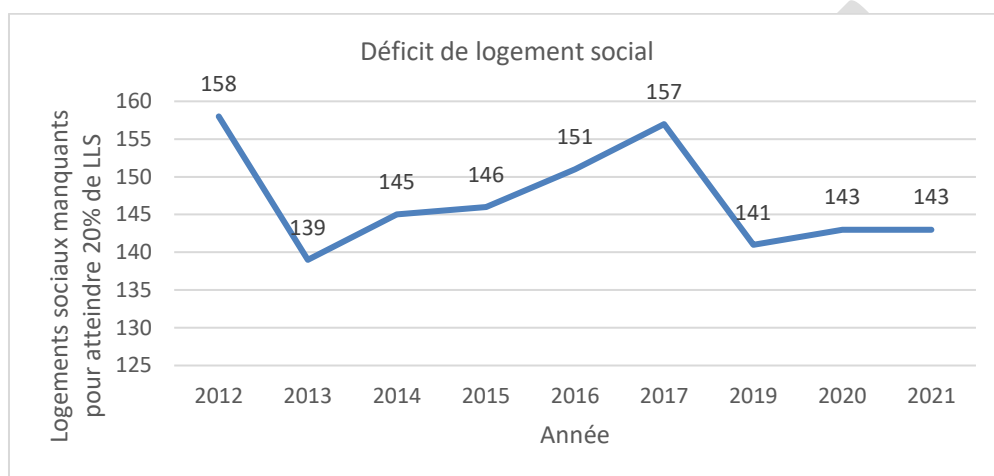




Sources mobilisables : inventaires annuels SRU, Répertoire du parc locatif social (RPLS), Système national d'enregistrement (SNE) ou fichiers locaux de la demande locative sociale, Sypllo (pour les publics prioritaires).

3) Dynamique de rattrapage SRU

Bilans triennaux	Période triennale	2014-2016	2017-2019	2020-2022
	Objectifs (nombre de LLS)	41	Exemptée	Exemptée
	Réalisés (nombre de LLS)	31		
	Taux d'atteinte	76%		
	% PLAI			
	% PLS			
	Carence	OUI		



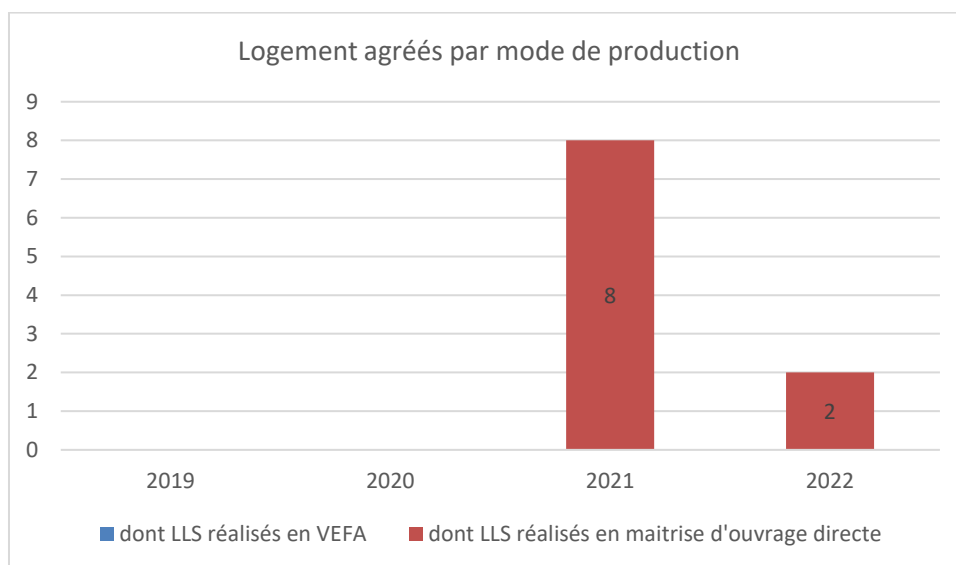
Source mobilisable : inventaires annuels SRU (à compter de 2014 suite à la loi du 13 janvier 2013 ayant rehaussé le taux à 25% pour de nombreuses communes)

Part des LLS dans les Résidences Principales (RP)	Nombre de LLS mis en service depuis 2012	56
	Nombre de résidences principales depuis 2012	185
	Part des LLS mis en service dans l'augmentation des RP	30%

Hypothèse : part que les logements sociaux financés représentent dans le total des logements autorisés et mode de production du LLS	Année	2019	2020	2021	2022	2019-2022
	Nombre de Logements sociaux agréés et financés	0	0	8	2	10
	dont LLS réalisés en VEFA					0
	dont LLS réalisés en maîtrise d'ouvrage directe			8	2	10
	dont Acquisition / Amélioration					0
	Nombre de logements autorisés (tous logts confondus)	12	13	43	35	103
	% des LLS sur logement autorisés	0%	0%	19%	6%	10%

Sources mobilisables : inventaires annuels SRU / Galion-Sisal / SITADEL

4) Les modes de production du logement social



Sources mobilisables : inventaires annuels SRU / Galion-Sisal / SITADEL

1) Action foncière

La commune de Saint Nolff dispose d'emprises foncières constructibles très limitées. Le prix de vente de terrains et de biens construits sur la commune fait obstacle à l'acquisition par la collectivité dans la perspective de constituer des réserves foncières. A ce jour il n'y a plus d'enveloppe foncière disponible en zone u à part le site du Bezit. Néanmoins si un terrain venait à être vendu proche de la poche urbanisée, la commune se porterait acquéreur. Nous avons avec la safer bretagne toutes les notifications de ventes afin de pouvoir nous positionner pour l'achat si le potentiel de densification est intéressant. Chaque cas est examiné scrupuleusement.

La municipalité ne provisionne pas d'enveloppe financière puisqu'elle a fait le choix de laisser la prochaine opération à un partenaire privé tout en gardant la main sur l'ouverture à l'urbanisation. La commune sait pouvoir compter sur GMVA et l'EPFR pour l'aider à répondre à une opportunité via un portage foncier. Elle y a déjà eu recours pour une cellule commerciale du centre-bourg qui a permis une extension d'activité existante (Bar-tabac-presse-loto-pmu). La commune s'est désendettée au fil des années, elle peut envisager plus sereinement un emprunt et un remboursement de portage.

Néanmoins, depuis 2007, l'agglomération dispose de son propre dispositif de portage foncier, un outil opérationnel au service des communes permettant l'achat de foncier avec une plus grande réactivité. Il s'agit d'un outil complémentaire à l'action de l'EPFR partenaire de l'agglomération. Les conditions de ce portage encourageant les opérations de renouvellement urbain d'une durée maximum de 7 ans ont été précisées dans la délibération du 22 avril 2021.

L'agglomération a signé une convention cadre avec l'EPFR jusqu'au 31 décembre 2025. Ainsi, les collectivités peuvent saisir l'EPFR pour la mise en œuvre de programmes de logements sociaux et abordables conformément aux objectifs de la Loi SRU.

A ce titre, l'Etat facilite les démarches de la commune visant à conclure avec l'EPFR toute convention opérationnelle permettant de développer des réserves foncières en faveur de l'habitat.

Par ailleurs, l'État s'engage à prioriser les cessions de foncier public de l'État et des établissements publics soumis à la procédure de décote sur les communes signataires des contrats de mixité sociale.

Ainsi, dans la perspective d'une cession, la commune s'engage pour sa part à fournir un programme des opérations pressenties (en s'appuyant si nécessaire sur un opérateur) qui constitue la base du calcul de la décote. Il est rappelé que le dispositif de décote au profit du logement social vise à fixer un prix de cession qui garantisse l'équilibre du volet social de l'opération dans les limites des règles de calcul définies par la loi.

Récemment, la commune a également fait valoir son droit de préemption sur une vente de terrain privé et a sollicité GMVA et l'EPFR pour réaliser un portage foncier et l'accompagner dans cette démarche. Cette expertise a permis aux élus de prendre une décision éclairée même si la démarche n'a pas abouti au regard du reste à charge encore trop conséquent pour la collectivité.

L'EPFR et GMVA jouent un rôle important pour les communes en apportant un accompagnement et une expertise technique et financière. Néanmoins leurs capacités restent limitées et ne permettent pas toujours aux communes d'aller jusqu'au bout des démarches de préemption.

Par ailleurs, GMVA a créé un organisme de foncier solidaire afin de pérenniser le foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaire via l'octroi de baux réels solidaires. Cet outil communautaire au service des communes a pour objectif de les accompagner dans le développement d'une offre sociale sur leur territoire.

2) Urbanisme et aménagement

Le PLU de Saint-Nolff a été révisé en 2014. Un principe de rééquilibrage du territoire en faveur du bourg a été posé dans la cadre de son PADD. Le principal secteur de développement futur du logement est ciblé sur une friche agro industrielle de 8 hectares situés à l'est du centre bourg. Cette parcelle est privée et classée en zone 2AU.

Suite à un arrêté de carence, la commune a travaillé jusqu'en 2016 avec l'EPFR sur la faisabilité d'un projet porté en régie. Une étude de dépollution a été menée faisant apparaître des coûts trop lourds à porter pour la commune en plus du prix d'acquisition. Le reste à charge n'était pas supportable pour la commune qui remboursait un déficit d'opération de 500K€ de l'équipe municipale précédente. Parallèlement, un opérateur privé a fait savoir qu'il était intéressé pour réaliser une opération de logements sur ce terrain. A l'issue de nombreuses réflexions, la commune a fait le choix de ne pas s'opposer à ce portage privé, tout en gardant la main sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation. La parcelle est actuellement classée en zone 2AU, ce qui lui permet de travailler avec le promoteur sur un projet qualitatif et ambitieux, notamment en matière de logements sociaux (30%) et de logements abordables retranscrit dans des orientations d'aménagements.

Aujourd'hui néanmoins, malgré les dispositifs de reconversion des friches, les appels à reconstruire ce qui l'est déjà, à ne pas disperser l'habitat et à concentrer les projets dans l'enveloppe urbaine, malgré surtout le besoin crucial de logements sur notre territoire, le démarrage de cette opération est au point mort car la nature a repris ses droits sur ce terrain en friche depuis plus de 30 ans. Des premières études d'impact environnementales font apparaître la présence d'espèces remarquables ou protégées. La complexité des procédures ralenti le projet et les perspectives sont repoussées sans certitude d'aboutissement.

Saint-Nolff peine à faire bouger ce projet qui est pourtant sa seule perspective d'avenir.

A ce jour, la commune ne dispose d'aucune autre parcelle pour envisager la réalisation de logements sociaux, les objectifs de rattrapage de production de logements sociaux semblent donc difficiles à atteindre en l'état actuel.

3) Programmation et financement du logement social

La commune de Saint Nolff s'est engagée depuis de nombreuses années dans une démarche active de production de logements sociaux en intégrant dans tous ses programmes de logements (Ecocité du Pré Vert en 3 tranches, Lotissement de la Ville en bois, Emmaüs) un taux de production de 30% de logement social.

L'agglomération quant à elle, délégataire des aides à la pierre depuis 2006, s'engage à financer les opérations de logement conformément aux règles inscrites au PLH. Elle s'engage à programmer en priorité les projets présentés à Saint Nolff pendant la durée du contrat.

Par ailleurs, dans la mesure où le parc privé peut constituer une source complémentaire de production de logement conventionné, la commune s'engage à relayer en tant que de besoin auprès des particuliers, la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah et portée et financée par l'agglomération.

Enfin, GMVA garantit une part importante des prêts des bailleurs sociaux via la garantie de l'Office Public de l'Habitat et de son Organisme de Foncier Solidaire ; Les communes peuvent également garantir une partie des prêts destinés à la production de logements sociaux.

4) Attribution aux publics prioritaires

La commune n'observe pas de difficultés particulières en matière d'accès au logement social et d'attribution. Elle travaille sur les propositions d'attribution en lien avec les bailleurs sociaux présents sur la commune, Morbihan Habitat, Aiguillon Construction, Armorique Habitat et participe quand cela est possible aux commissions d'attribution.

Afin d'améliorer l'attribution de logements sociaux, GMVA a prévu la mise en œuvre d'une cotation de la demande de logement social à l'été 2023

En effet, à compter du 1er juillet 2023, chaque demande de logement social se verra attribuer des points de cotation en fonction de critères établis uniformément à l'échelle de l'agglomération dans un souci d'équité et de transparence du traitement de la demande de logement social. Cette notation permettra d'ordonner les demandes. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision lors de la sélection des candidats et l'instruction des demandes et du passage en Commission d'Attribution de Logement (CAL). La grille et ses modalités d'application ont été validés politiquement en conseil communautaire du 30 mars 2023.

Par ailleurs, la conférence intercommunale du logement, coprésidée Président EPCI et Préfet se réunit régulièrement (1 fois par an) et porte, à l'échelle intercommunale, les grandes orientations en matière d'attributions de logement social : garantir l'accès au logement social pour tous les publics éligibles, contribuer aux équilibres sociaux et territoriaux, poursuivre le développement et la mobilisation d'une offre locative sociale en adéquation avec la demande. Les maires sont membres de droit de cette conférence.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), signée en 2020 entre GMVA, l'Etat, les bailleurs sociaux et Action Logement Services, fixe également trois grands objectifs d'attribution s'appliquant sur l'ensemble du territoire de GMVA hors QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville), à savoir :

- 25 % des attributions annuelles hors QPV en faveur des ménages relevant du 1er quartile (rappel : en 2018, seulement 9 % des attributions effectives étaient à destination de ces ménages, en 2022, GMVA s'approche de cet objectif légal puisque 17% des attributions hors QPV ont été à destination des ménages dit « 1er quartile »)
- 25 % des attributions annuelles en faveur des ménages prioritaires (DALO, CCH, PDALHPD)
- 25 % des attributions annuelles en faveur des demandeurs internes (mutation)

Ces objectifs d'attributions annuels ont pour objectif de concilier droit au logement et mixité sociale.

De par la mise en conformité des conventions de gestion de réservation en flux et non en stock imposée par la loi ELAN d'ici novembre 2023, les communes détentrices de droit de réservation doivent appliquer les engagements et objectifs d'attribution inscrits à la CIA.

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 :

- Le lancement d'une étude de gisements fonciers dans le cadre de la révision du SCoT/PLH qui débutera courant 2023 en lien avec GMVA,
- La poursuite d'un partenariat avec l'EPFB et GMVA sur la veille et l'action foncière,
- La poursuite de la mobilisation de subventions communales et intercommunales pour équilibrer les opérations des bailleurs sociaux en lien avec GMVA,
- La mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables avec le démarrage en 2024 d'un programme de résidence pour seniors autonomes,
- Une veille plus fine sur le traitement des DIA et un recours au droit de préemption urbain plus engagé.
- Le déploiement, si cela s'avère possible, des baux réels solidaires sur les futurs programmes d'habitats par la mobilisation de l'outil communautaire OFS de GMVA.
- Une contribution active à l'élaboration du PLH de GMVA
- Une contribution active à la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah portée et financée par GMVA
- La priorisation des projets présentés à Saint-Nolff en programmation annuelle de logements locatifs sociaux pendant toute la durée du contrat

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 SAINT NOLFF correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 47 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des difficultés liées à la maîtrise foncière et au coût du foncier :

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 36 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

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
Commune de Saint-Nolff	143	33%	47	25%	36

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 11 logements PLAI et un maximum de 11 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 - Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

Le bilan 2023 – 2025 se calculera en faisant l'addition des calculs suivants :

- La variation du nombre de LLS décomptés à l'inventaire SRU entre le dernier inventaire connu et celui en date du 1^{er} janvier 2025
- Les opérations financées et agréées par l'agglomération dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et des programmations annuelles sur les périodes précédentes et non prises en compte dans un précédent bilan triennal

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 :

-Projet de résidence seniors autonomes : 15 logements projetés tous de type PLS, maîtrise d'ouvrage publique assurée par les Ajoncs. Promesse de vente du terrain au bénéfice des ajoncs prévu fin 2023, permis de construire début 2024, démarrage de l'opération courant 2024. Financement du programme en 2024/2025.

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.

Au cours des deux dernières périodes triennales (2017-2019 et 2020-2022), la commune a été exemptée de ses obligations SRU mais à continuer à produire du logement locatif social :

Année d'agrément	Nom opération	Opérateur	Nombre de LLS
2017	Le Guern	Emmaüs	7 PLAI
2018	Ecocité du Pré Vert – Voisins volontaires	Le Logis Breton	2 PSLA 2 PLAI 2 PLUS
2021	Rue du vieux couvent	VGH	5 PLUS 3 PLAI
2022	Rue du vieux couvent	VGH	2 PLS
TOTAL			23 LLS

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

Le pilotage et le suivi se feront conjointement avec GMVA, dans le cadre d'un dispositif décrit dans le chapeau du contrat unique.

Le date

COMMUNE

Prénom Nom
Qualité
Signature

EPCI

Prénom Nom
Qualité
Signature

ETAT

Prénom Nom
Qualité
Signature

PROJET



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

La commune de Sarzeau, représentée par Monsieur Jean-Marc DUPEYRAT (Maire), vu la délibération du conseil municipal du 25 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

GMVA, représentée par Monsieur David ROBO (Président), vu la délibération du Conseil Communautaire en du 19 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté Monsieur Pascal BOLOT (Préfet du Morbihan),

Sommaire

1 – Enjeux et ambition du Contrat de Mixité Sociale

2 – Présentation de la commune de Sarzeau

3 – Point de repère sur le logement social dans la commune

- 3.1 - évolution du taux de logement social**
- 3.2 - état des lieux du parc social et de la demande locative sociale**
- 3.3 - dynamique de rattrapage SRU**
- 3.4 - les modes de production du logement social**

4 – Outils et leviers d'action pour le développement social

- 4.1 - action foncière**
- 4.2 - urbanisme et aménagement**
- 4.3 - programmation et financement du logement social**
- 4.4 - attribution aux publics prioritaires**

5 – Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

- Article 1 : les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025**
- Article 2 : les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025**
- Article 3 : les projets de logements sociaux pour la période 2023-2025**
- Article 4 : pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale**

Annexes

- Annexe 1 : cartographie du parc locatif de logements sociaux**
- Annexe 2 : détail et engagements concernant les actions à mener dans la période 2023-2025**

1 - Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Sarzeau est soumise aux obligations SRU depuis 2017. Avec 7,2% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20% et compte-tenu de la demande, la dynamique de création de logements sociaux doit se poursuivre avec détermination.

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 théoriquement 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 Sarzeau 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 Sarzeau d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce CMS s'inscrit dans la dynamique du territoire.

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

2 - Présentation de la commune de Sarzeau

Sarzeau est la commune-centre de la Presqu'île de Rhuy. C'est une commune maritime (56 kms de côtes, 2 ports) et agricole (40 exploitations agricoles), très étendue (6000ha). Environ 80% du territoire est encore en Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF). Avec plus de 9000 habitants à l'année et 6500 résidences secondaires, Sarzeau est pôle d'équilibre dans le SCoT de GMVA et adhère au programme « petite ville de demain ».

La population y est plutôt âgée (plus d'un habitant sur deux a plus de 60 ans) même si la commune continue d'accueillir des familles (ouverture d'une classe de maternelle à la rentrée 2023), grâce notamment à une politique volontariste de logements

abordables. L'attractivité de la commune est très forte (croissance de la population de +2,5 à 3%, soit environ +300h/an ces dernières années).

Le tourisme occupe une place prépondérante dans l'économie. L'effet de saisonnalité est important, avec jusqu'à 50000 résidents présents sur la commune aux périodes de pointe. S'agissant d'une presqu'île, le territoire est particulièrement sensible à la question des mobilités.

Côté habitat, la commune compte plus de 11000 logements dont 58% de résidences secondaires. L'habitat y est très dispersé, environ 40% des habitants habitent le centre-bourg. Le parc de logements est composé très majoritairement de maisons individuelles (80% du parc). Les prix de l'immobilier ont explosé ces dernières années (+50% en 5 ans, plus de 5000€/m2 dans le neuf en 2022) et le taux de vacance est très faible, reflétant une tension sur le marché immobilier.

La question du logement abordable est majeure et elle est devenue une priorité dans l'action municipale. La commune n'a des obligations au titre de l'article 55 de la Loi SRU que depuis 2017. En 2022, le taux de LLS était de 7,2%, ceux-ci étant essentiellement localisés dans le centre-bourg et à Saint-Colombier



3 – Points de repères sur le logement social dans la commune

3.1 - Évolution du taux de logement social

La commune est entrée en 2017 dans le dispositif SRU d'obligation de logements sociaux, du fait de son rattachement à ce moment à un nouvel EPCI (GMVA) de plus de 50000 habitants.

En 6 ans, le taux de LLS a progressé de 18% mais reste à un niveau très bas (7,2%), avec un « déficit » SRU qui se creuse en volume (594 logements en 2017, 633 en 2022).

Cette tendance, malgré les efforts réalisés, est essentiellement liée :

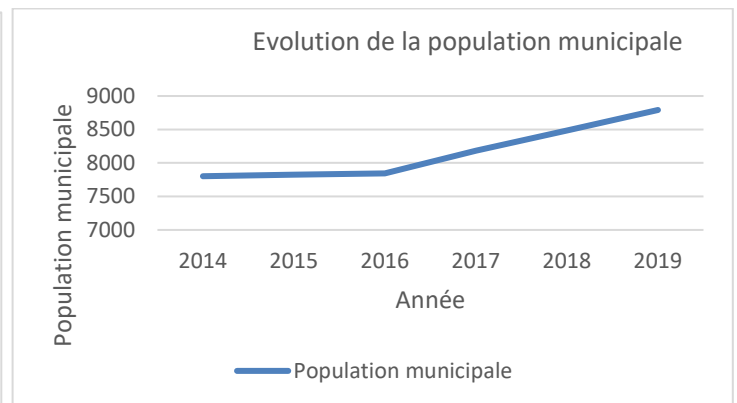
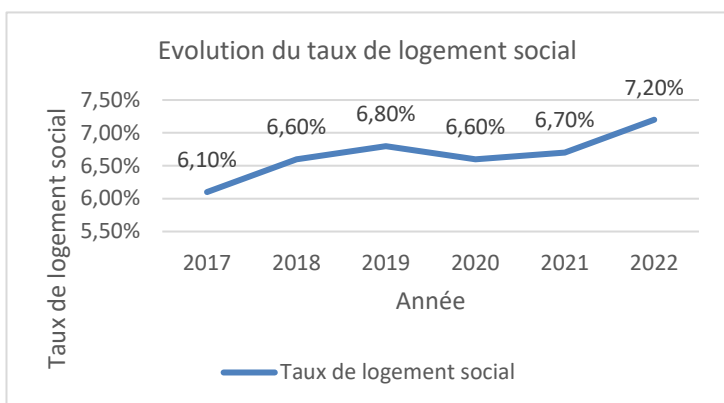
- À la structure de l'habitat (maison individuelle) et au mode de croissance en matière de logements (divisions parcellaires)
- À la transformation de résidences secondaires en résidences principales qui accroît mécaniquement le stock de résidences principales

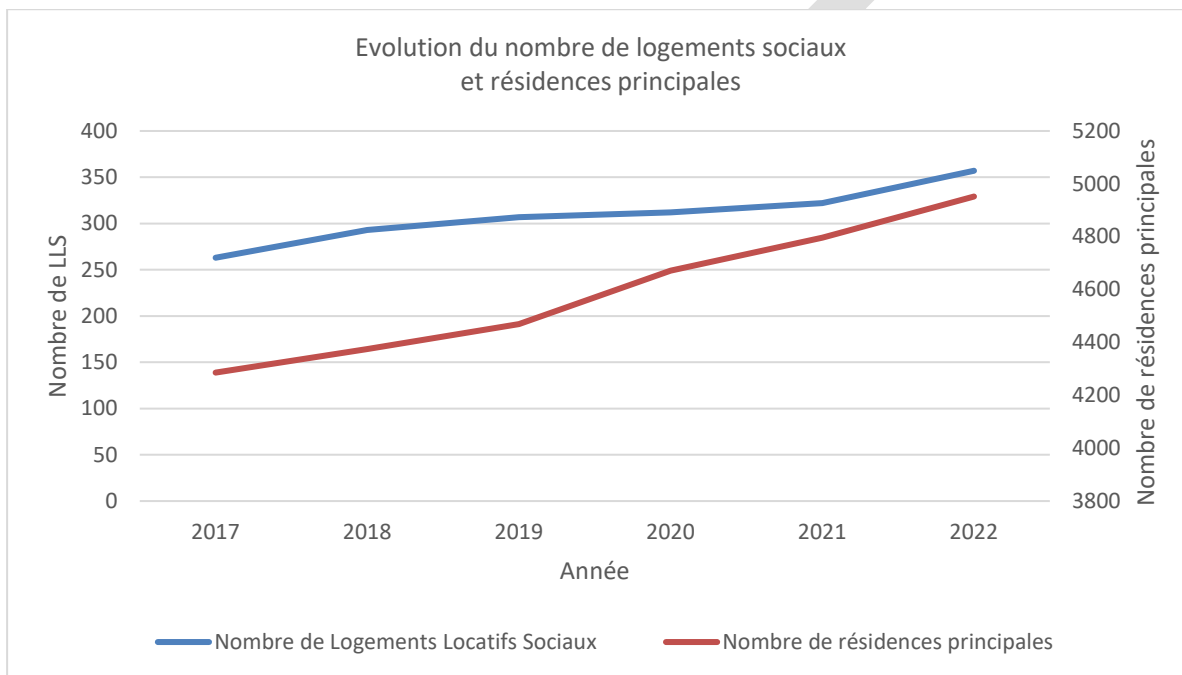
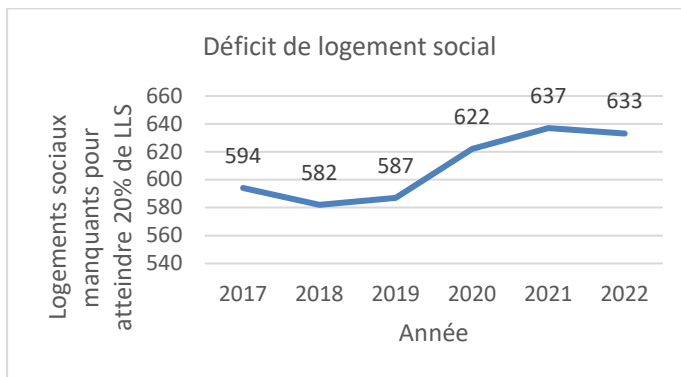
EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE

Données mobilisées :
 Inventaires SRU annuels de
 2017 à 2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Taux de logement social	6,10%	6,60%	6,80%	6,60%	6,70%	7,20%
Nombre de Logements Locatifs Sociaux	263	293	307	312	322	357
Déficit de logement social	594	582	587	622	637	633
Nombre de résidences principales	4286	4375	4470	4672	4796	4952

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Population municipale	7802	7825	7842	8182	8487	8791





3.2 - État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Sur les 357 LLS recensés en 2022, environ 2/3 sont des logements HLM.

Plus de la moitié du parc de LLS a moins de 10 ans d'ancienneté. 65% du parc est constitué de T3 et plus, alors que les T1 et T2 représentent 63% de la demande.

Le taux de mobilité est faible (moins de 10%) et la tension locative forte. Au 1^{er} janvier 2023, on comptait 8 demandes pour une attribution. Le délai moyen de satisfaction des demandes est de 19 mois, en hausse. En revanche, le nombre de demandes tous confondus était de 169 au 1^{er} janvier 2023, en baisse par rapport à 2021 et 2022.

Les 2/3 des demandes concernent des personnes seules et la majorité des demandeurs habite déjà la commune.

ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL

Données mobilisées : Inventaires SRU annuels de 2012 à 2022 et RPLS
Attention : Les données RPLS recensent uniquement les 231 logements gérés par les bailleurs sociaux (Organismes de logement social)

Répartition des LLS	Nature du LLS		Nombre de LLS
	Logements HLM		231
	Autres conventionnés		7
	Foyers		107
	Déconventionnés		0
	Intermédiation locative		7
	PSLA		5
	Terrains familiaux GDV		0
	BRS		0
	TOTAL		357

Répartition des logements gérés par un Organisme de Logement Social (OLS) (Logements HLM)	Bailleur social		Nb de batiments		Nb de logements		% individuel		% collectif	
	Morbihan Habitat - VGH		8		19		36,8		63,2	
	Morbihan Habitat - BSH		38		90		72,2		27,8	
	Aiguillon Construction		12		83		8,4		91,6	
	Espacil Habitat		3		6		33,3		66,7	
	Armorique Habitat		1		8		0		100	
	Le Logis Breton		16		25		68		32	
	TOTAL		78		231		42,4		57,6	

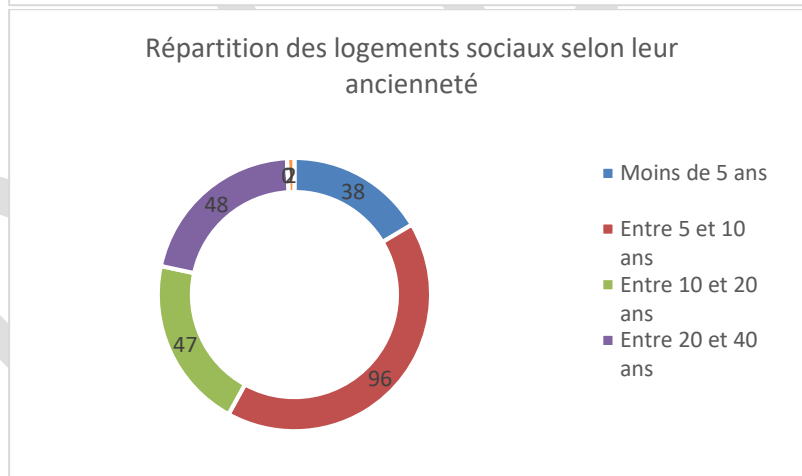
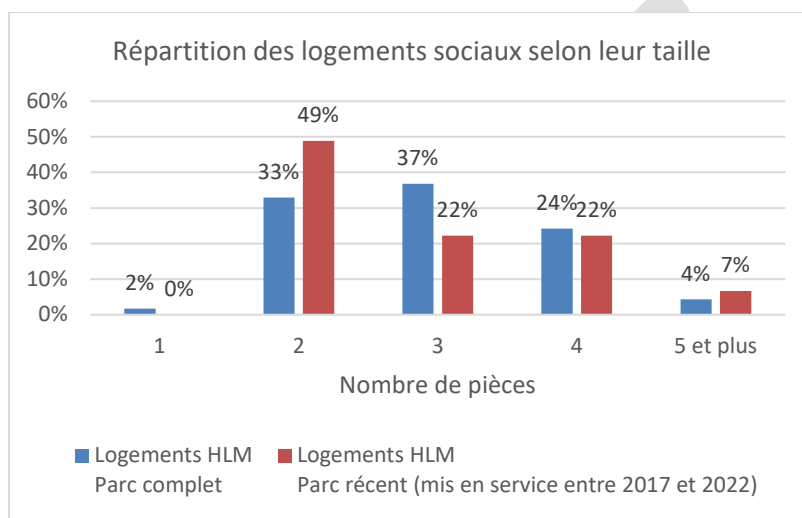
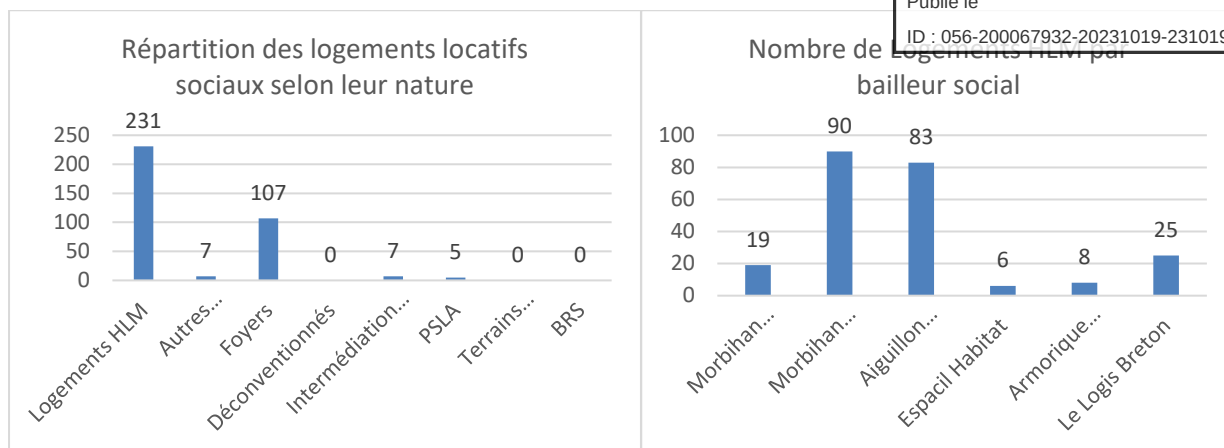
Taille des logements locatifs sociaux	Logements HLM Parc complet						Logements HLM Parc récent (mis en service entre 2017 et 2022)					
	Nombre de pièces						1					
	Nombre de LLS						0					
	%						0%					

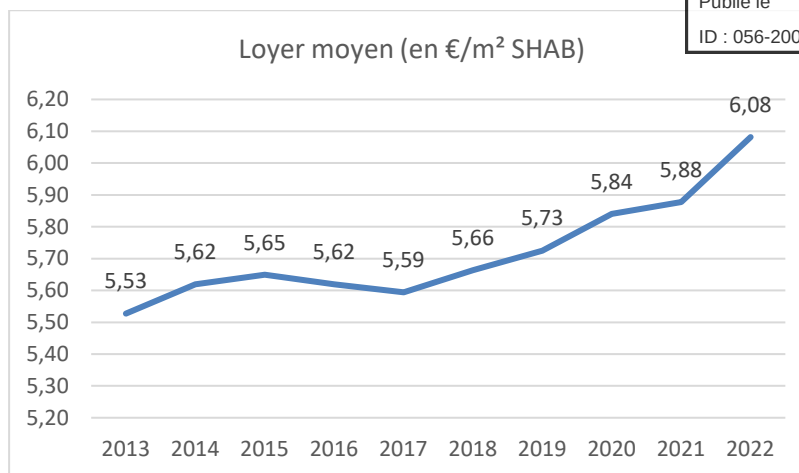
Ancienneté du parc	Nombre de logement social par tranche d'âge							
	Année		Moins de 5 ans		Entre 5 et 10 ans		Entre 10 et 20 ans	
	Nombre de LLS		38		96		47	
	Taux		16%		42%		20%	

Vacance	Taux de vacance > 3 mois (en %)											
	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
	Taux (%)	1,09	0,98	0,98	-	-	-	-	0,52	-	0,50	-
Taux de vacance totale (en %)												
Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Taux (%)	1,09	0,98	0,98	3,92	-	2,03	0,56	2,07	0,50	1,50	0,4	

Loyer	Loyer moyen - parc complet - en €/m² SHAB											
	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
	Loyer	5,53	5,62	5,65	5,62	5,59	5,66	5,73	5,84	5,88	6,08	

Loyer moyen parc récent	2022	6,83	€/m² SHAB
-------------------------	------	------	-----------





3.3- Dynamique de rattrapage SRU

Depuis que la commune est soumise aux objectifs de la Loi SRU, les objectifs de rattrapage de LLS fixés dans les contrats triennaux ont été atteints. On constate une nette augmentation ces dernières années dans la programmation de LLS.

Néanmoins, cela ne suffit pas à rattraper le « déficit » et celui-ci se creuse encore en volume. Malgré une forte mobilisation de la commune sur la priorité du logement abordable (dont LLS), il sera extrêmement difficile de combler ce déficit à l'avenir, au regard principalement des contraintes croissantes sur le foncier (ZAN, emballement des prix du foncier, ...) et de la structure du parc (maison individuelle) ainsi que son évolution (divisions parcellaires).

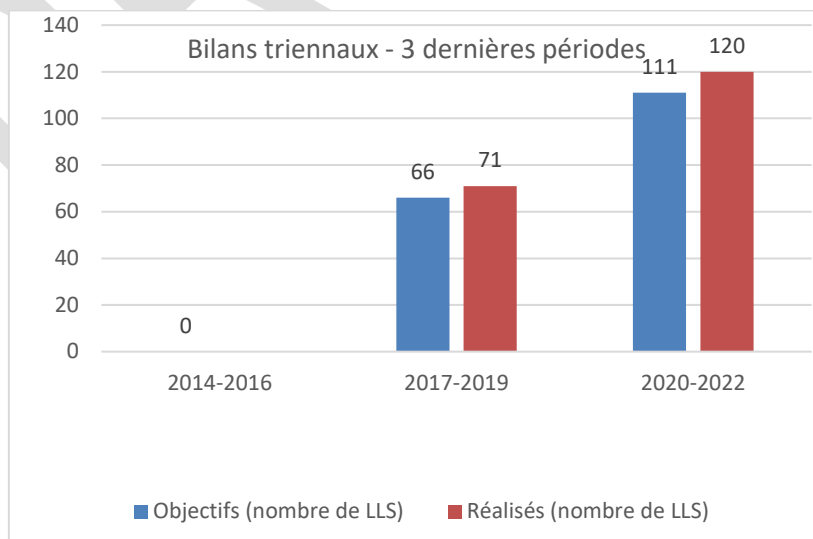
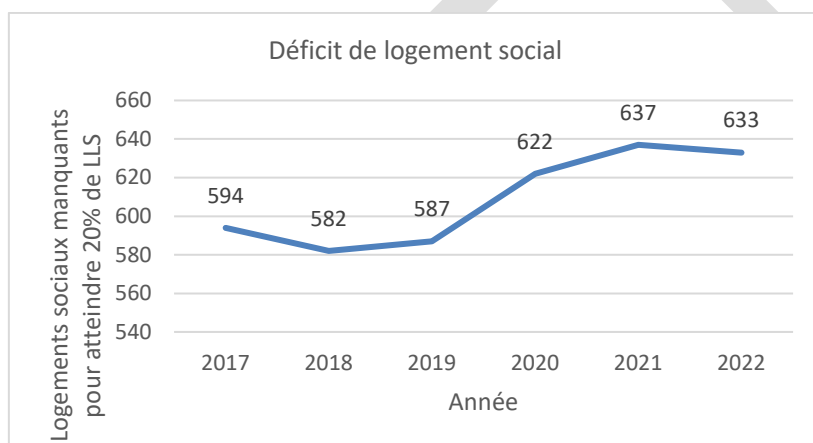
Les tableaux ci-dessous montrent néanmoins les efforts réalisés par la commune ces dernières années.

Bilans triennaux	Période triennale	2014-2016	2017-2019	2020-2022
	Objectifs (nombre de LLS)	Non soumise à la loi SRU	66	111
	Réalisés (nombre de LLS)		71	120
	Taux d'atteinte		108%	108%
	% PLAI		6%	36%
	% PLS		18%	0%
	Carence			

Part des LLS dans les Résidences Principales (RP)	Nombre de LLS mis en service depuis 2012	81
	Nombre de résidences principales depuis 2012	666
	Part des LLS mis en service dans l'augmentation des RP	12%

Hypothèse : part que les	Année	2019	2020	2021	2022	2019-2022
---------------------------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------------

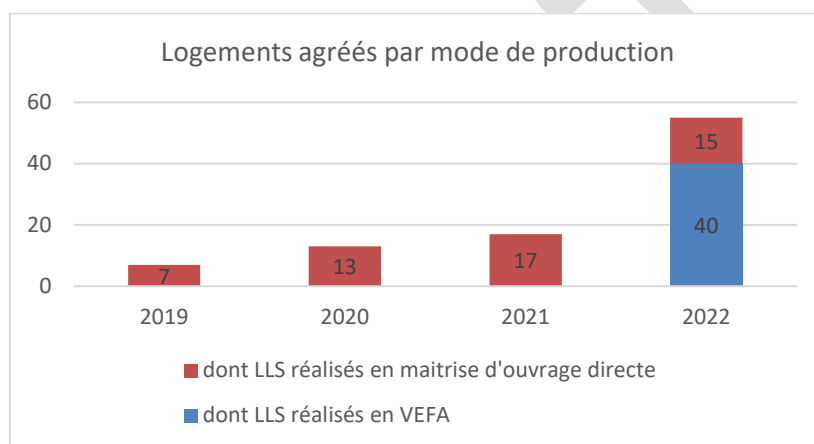
logements sociaux financés représentent dans le total des logements autorisés et mode de production du LLS	Nombre de Logements sociaux agréés et financés	7	13	17	55	92
	<i>dont LLS réalisés en VEFA</i>				40	40
	<i>dont LLS réalisés en maîtrise d'ouvrage directe</i>	7	13	17	15	52
	<i>dont Acquisition / Amélioration</i>					0
	Nombre de logements autorisés (tous logts confondus)	191	220	209	311	931
	% des LLS sur logement autorisés	4%	6%	8%	18%	10%



3.4 - Les modes de production du logement social

Lorsque c'est possible, la maîtrise d'ouvrage directe est privilégiée. Cela étant, pour développer la production de logements sociaux dans la commune, il est important de s'impliquer sur les opérations de promotion privée.

La commune a décidé, via son PLU, de fixer à 5 le nombre de logements au-delà duquel l'obligation de production de LLS s'applique à hauteur de 20 % de la surface de plancher totale. Du fait de la taille moyenne des projets, souvent inférieure à 20 logements, et parfois de leur complexité au regard du foncier (exemple : s/sol commun entre logements privés et LLS), les opérations en VEFA sont aussi une solution pour accroître l'offre sociale.



Par ailleurs, au vu des enjeux d'intervention accrue au sein de l'enveloppe urbaine existante, il apparaît pertinent pour la commune de développer la part des logements locatifs sociaux réalisés en acquisition-amélioration. L'opération Les Ajoncs, rue de Poulmenach à Sarzeau, avec un projet de 12 LLS (domicile groupé accompagné à destination de personnes autistes) pourrait s'inscrire dans cette approche de l'acquisition/amélioration et prendre la forme d'un bail emphytéotique (BEA).

Dans la révision à venir du PLH, la question des moyens et des effets leviers permettant de développer la réalisation de logement sociaux via les acquisitions/améliorations sera posée.

4 – Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

4.1 – Action foncière

Le foncier communal

La commune ne dispose que de peu de fonciers en zone U.

Une étude des gisements fonciers en 2021 a conclu à un potentiel total de 999 logements en zone actuellement constructible, 80% de ce potentiel concerne des divisions de parcelles pouvant contenir 1 ou 2 maisons sur le modèle BIMBY.

Les fonciers pouvant accueillir plus de 5 logements et donc une part de logements abordables sont rares et localisés principalement dans des villages et hameaux où le PLU ne permet pas une hauteur de construction suffisante pour l'édification de logements collectifs ou intermédiaires. De plus, le patrimoine historique et paysager de ces villages appelle une attention particulière pour la préservation de leur caractère pittoresque.

Selon les règlements applicables à ce jour et les études réalisées, il est pertinent d'estimer à environ 120 le nombre de logements sociaux réalisables sur des terrains en U si l'ensemble du potentiel existant venait à être mobilisé. Des opérations de renouvellement urbain sont également envisageables, mais aucun outil réglementaire aujourd'hui ne nous permet de les encadrer.

Gisements répertoriés de plus de 1500 m² en zone U

Vierge du Duer	Fond de jardin	U	1507,68	ZX 124,ZX 137
Banastère	Fond de jardin	U	1528,45	YO 97
Penvins	Fond de jardin	U	1534,55	CB 43,CB 47
Landrezac	Fond de jardin	U	1578,12	YS 73
Vierge du Duer	Dent creuse	U	1643,35	ZX 124
Saint Martin	Fond de jardin	U	1681,35	ZO 96,ZO 103
Saint-Colombier	Fond de jardin	U	1718,81	YB 101
Penvins	Fond de jardin	U	1792,91	YP 72
Saint-Colombier	Renouvellement	U	1975,19	YB 51
Saint-Colombier	Fond de jardin	U	1993,83	YB 46,YB 47
Centre	Renouvellement	U	2031,05	CM 24,CM 25
Saint-Colombier	Dent creuse	U	2241,52	YA 158,YB 209
Saint-Jacques	Fond de jardin	U	2272,04	XK 168
Saint Martin	Fond de jardin	U	2283,62	ZN 151
Centre	Renouvellement	U	2325,60	CI 11,CI 13
Centre	Fond de jardin	U	2334,97	XC 9,XC 18
Penvins	Dent creuse	U	2490,49	CB 114
Penvins	Dent creuse	U	2555,92	YN 422
Penvins	Fond de jardin	U	2569,07	CB 129
Saint-Colombier	Dent creuse	U	2700,39	YB 52
Landrezac	Fond de jardin	U	2791,14	YS 597,YS 598
Centre	Fond de jardin	AU	2920,60	CN 72
Saint-Jacques	Fond de jardin	U	2930,77	XH 171
Penvins	Coeur d'îlot	U	3673,63	ZB 628

Dans la dernière période, la commune a décidé de mobiliser l'essentiel de ses fonciers constructibles dans le centre-bourg pour des opérations de logements sociaux :

- Foncier devant le restaurant scolaire Le Régent : ciblé pour un FJT de 30 logements (choix de la MOE en cours)
- Foncier de l'ancien CTM rues de Brénudel et Adrien Régent, pour une des premières opérations morbihannaise de logements en BRS (26 logements) avec l'OFS de GMVA et une opération mixte (pôle de santé et logements sociaux).

D'autre part, la commune a engagé avec le propriétaire de l'ancien cinéma Le Richemont, fermé en 2019 pour raisons administrative et de sécurité, une discussion en vue d'acquérir le foncier pour un projet de logements sociaux pour personnes âgées, dans un îlot de centre-bourg déjà dédié à cette population. Face aux difficultés rencontrées pour faire cette acquisition, une démarche est en cours pour acquérir le foncier via une DUP pour laquelle la commune espère l'appui des services de l'État.

La commune a aussi décidé en 2021 :

- d'un programme « cœur de bourg ». Dans ce programme, une action sera menée pour remettre sur le marché (dont certains conventionnés logements sociaux si possible) des logements actuellement vacants (action « Petite Ville de Demain » avec le cabinet Urbanis) ; de plus, un foncier communal (actuellement dédié aux restos du cœur) sera fléché pour créer notamment des logements sociaux.
- d'une opération de moyen terme pour l'aménagement de l'espace central de Saint-Colombier, sur un foncier en zone U détenu conjointement par Morbihan Habitat et la commune, sur lequel plusieurs dizaines de logements sociaux pourraient être programmées dans les années à venir.

Enfin, la commune a souhaité en 2021/2022 ouvrir plusieurs zones 2AU à l'urbanisation via la modification N°5 de son PLU, avec l'objectif en particulier d'y construire des logements sociaux. Les exigences de la MRAe dans ce dossier, qui impliquaient de nouveaux délais d'étude très longs, ont eu raison de la volonté de la commune. Pour cette raison, ainsi que du fait des évolutions fortes du contexte réglementaires depuis 10 ans, la commune a décidé d'entrer en révision de son PLU. Dans le cadre de cette démarche pour laquelle l'appui des services de l'État est attendu, des dispositions et initiatives seront proposées pour faciliter la création de logements sociaux.

L'accompagnement de GMVA à la définition d'une stratégie foncière

L'agglomération dispose des outils pour déterminer une stratégie foncière au service de communes.

L'étude sur les gisements fonciers sera réactualisée dans le cadre de la révision du SCoT/PLH qui débutera courant 2023.

Le dispositif de portage foncier de GMVA

Depuis 2007, l'agglomération dispose de son propre dispositif de portage foncier, un outil opérationnel au service des communes permettant l'achat de foncier avec une

plus grande réactivité. Il s'agit d'un outil complémentaire partenaire de l'agglomération. Les conditions de ce portage encourageant les opérations de renouvellement urbain d'une durée maximum de 7 ans ont été précisées dans la délibération du 22 avril 2021.

La mobilisation de l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR) et du foncier public de l'État

L'agglomération a signé une convention cadre avec l'EPFR jusqu'au 31 décembre 2025. Ainsi, les collectivités pourront saisir l'EPFR pour la mise en œuvre de programmes de logements sociaux et abordables conformément aux objectifs de la Loi SRU.

A ce titre, l'Etat facilitera les démarches de la commune visant à conclure avec l'EPFR toute convention opérationnelle permettant de développer des réserves foncières en faveur de l'habitat.

Par ailleurs, l'État s'engage à prioriser les cessions de foncier public de l'État et des établissements publics soumis à la procédure de décote sur les communes signataires des contrats de mixité sociale.

Ainsi, dans la perspective d'une cession, la commune s'engage pour sa part à fournir un programme des opérations pressenties (en s'appuyant si nécessaire sur un opérateur) qui constitue la base du calcul de la décote. Il est rappelé que le dispositif de décote au profit du logement social vise à fixer un prix de cession qui garantisse l'équilibre du volet social de l'opération dans les limites des règles de calcul définies par la loi.

L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de Golfe du Morbihan Vannes agglomération

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a créé un organisme de foncier solidaire afin de pérenniser le portage du foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaire via l'octroi de baux réels solidaires. Cet outil communautaire au service des communes permettra de les accompagner dans le développement d'une offre sociale sur leur territoire.

4.2 – Urbanisme et aménagement

La révision du PLU engagée en 2023 a notamment pour objectif de créer du logement abordable à l'année (en particulier social) dans les zones où du potentiel foncier existe encore et où cela fait sens au regard d'autres paramètres (SCoT, mobilités, équipements scolaires, etc ...).

Cet objectif concernera essentiellement le centre-bourg et Saint-Colombier. Néanmoins, ses impacts ne seront pas visibles dans le triennal 2023-2025 mais au-delà de 2025.

Trois éléments conditionnent actuellement et conditionneront demain les capacités de la commune à intervenir pour créer davantage de logements sociaux :

- Les possibilités d'acquisitions foncières en zone déjà urbanisées dans un contexte de prix très élevés. L'appui de GMVA sera nécessaire et l'EPCI proposera vraisemblablement de nouveaux outils fonciers dans le cadre de son nouveau PLH
- Le niveau d'acceptabilité de la population pour une densification accrue de ces secteurs. Les opérations en cours, comme l'îlot D à Francheville (31 logements sociaux), montrent les difficultés à convaincre nos concitoyens pour davantage de densité dans une commune où les zones les plus urbanisées sont vues comme des bourgs et non des quartiers d'une « petite ville ».
- Les nouvelles contraintes posées par la Loi climat et résilience, avec les objectifs ZAN.

Enfin, dans le PLU actuel, la commune a déjà décidé de fixer à 5 le nombre de logements au-delà duquel le pourcentage de 20% de logements sociaux s'applique. Donc, rien n'est à attendre dans l'immédiat concernant ce levier pour inciter à créer davantage de logements sociaux, sauf à augmenter par la négociation le pourcentage de LLS attendu dans chaque opération. Ce sera une réflexion à mener dans le cadre de la révision du PLU.

4.3 – Programmation et financement du logement social

Depuis le début du mandat, la commune a consacré environ 700k€ à l'achat de foncier en zone 2AU pour ouvrir des secteurs à l'urbanisation, afin d'y créer notamment des logements sociaux. Malheureusement et comme indiqué plus haut, ces investissements n'ont pas pu être valorisés pour du logement abordable du fait de la non-ouverture de ces zones pour raisons administratives.

Selon les règles établies dans le PLH de GMVA, la commune subventionne à hauteur de 3000€ les LLS programmés, soit environ 400k€ dans le dernier triennal. Elle se porte également garante des emprunts quand les bailleurs sociaux en font la demande.

Lorsque la commune cède du foncier à un OPH, elle consent une moins-value pour faciliter l'opération.

Dans la dernière période, les sommes investies par la commune pour programmer de nouveaux logements sociaux sont du même ordre de grandeur que son prélèvement SRU, soit de l'ordre de 150 k€/an.

Comme indiqué plus haut, les difficultés sont croissantes quant aux capacités de la commune à acquérir des fonciers exploitables dans les zones tendues (rareté, prix).

A noter que :

- Dans la période 2020-2022, la commune a programmé deux fois plus de logements sociaux que dans le triennal précédent.
- La commune s'est déjà mise en ordre de bataille pour encore augmenter sensiblement le nombre de logements sociaux programmés dans le triennal 2023-2025

Pour atteindre les objectifs prévus, il sera indispensable de mettre rapidement en place un dispositif d'agrément des logements en BRS, comme pour les LLS. « L'accès social à la propriété » pourrait représenter de l'ordre de 20% des logements sociaux produits au sein de la commune dans les prochaines années.

La commune s'efforcera d'apporter un concours financier, notamment sous forme de subvention aux bailleurs sociaux intervenant dans des projets communaux. L'État se tiendra à disposition de la commune pour apporter des précisions concernant les modalités de déduction des concours qu'elle envisage par rapport au prélèvement SRU.

L'agglomération, délégataire des aides à la pierre depuis 2006, s'engage à financer les opérations de logement conformément aux règles inscrites au PLH. Elle s'engage à programmer en priorité les projets présentés à Sarzeau pendant la durée du contrat.

Par ailleurs, dans la mesure où le parc privé peut constituer une source complémentaire de production de logement conventionné, la commune s'engage à relayer en tant que de besoin auprès des particuliers, la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah et portée et financée par l'agglomération.

Enfin, GMVA garantit une part importante des prêts des bailleurs sociaux via la garantie de l'Office Public de l'Habitat et de son Organisme de Foncier Solidaire ; Les communes peuvent également garantir une partie des prêts destinés à la production de logements sociaux. C'est ce que fait la commune de Sarzeau lorsque ces garanties sont nécessaires à l'engagement d'une opération.

4.4 – Attribution aux publics prioritaires

La commune enregistre des résultats au niveau de la moyenne de GMVA s'agissant du 1^{er} quartile et des publics prioritaires.

En revanche, on observe des difficultés à répondre aux demandes internes des ménages déjà locataires du parc HLM.

Le déploiement des outils de la cotation sociale devrait aider la commune à progresser dans les attributions aux publics prioritaires

Objectifs d'attribution de la CIA		Année 2021	Année 2022	Rappel de l'objectif annuel fixé à l'échelle de GMVA	Résultats 2022 à l'échelle de GMVA
Nombre d'attributions annuelles		57	21		1 220
1er quartile	% d'attributions hors QPV en faveur des ménages "1er quartile"	14%	19%	25%	17%

Public prioritaire	% d'attributions en faveur des ménages "public prioritaire"	61%	62%	25%	59%
Demande interne	% d'attributions en faveur des ménages déjà locataires HLM (demande interne)	7%	10%	25%	20%

5 - 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 :

Engagements/ actions	Description	Porteur
1	Lancement d'une étude de gisements fonciers dans le cadre de la révision du PLU	Commune / GMVA
2	Mise en place d'un partenariat avec l'EPF sur la veille et l'action foncière	Commune
3	Mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables	Commune
4	Lancement d'une DUP sur le foncier de l'ancien cinéma Le Richemont à des fins de logements sociaux	Commune/ Etat
5	Mobilisation de subventions communales et intercommunales, directes ou indirectes, pour équilibrer des opérations des bailleurs sociaux et de l'OFS (BRS)	Commune/ GMVA

	Ressources financières : 500k€ pour la commune sur la période 2023-2025	
6	Obtention par négociation de la part de logements sociaux sur les opérations privées de plus de 5 logements, en la passant en moyenne de 20 à 25%	Commune
7	Ouverture de zones 2AU (notamment Saint-Colombier-Kérentré, Kerblay et Penvins Centre) dans le cadre de la révision du PLU, pour produire du logement social	Commune/ État
8	Contribution active à l'élaboration du PLH de GMVA	Commune/ GMVA
9	Priorisation des projets présentés à Sarzeau en programmation annuelle LLS pendant toute la durée du contrat	GMVA
10	Mobilisation de l'outil communautaire OFS de GMVA dans l'accompagnement au développement d'une offre sociale abordable sur la commune	GMVA
11	Contribution active à la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'ANAH portée et financée par GMVA	Commune/ GMVA/ ANAH

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 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 Sarzeau correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 209 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

A noter que dans le cadre de la Loi SRU, avant l'adoption de la Loi 3DS, l'objectif de la commune de Sarzeau aurait été un taux de rattrapage de 25% du nombre de logements sociaux manquants pour la période 2023-2025. Dans les finalités de la Loi

3DS concernant les obligations SRU, il y avait pourtant la volonté de redéfinir des trajectoires plus réalistes pour atteindre les taux cibles ; or, concernant une commune comme Sarzeau, la Loi 3DS a été dans le sens inverse en fixant un objectif plus élevé de rattrapage que celui en vigueur avant cette loi.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu :

- De la nécessité de convenir d'un objectif ambitieux mais plus réaliste (un objectif de 209 LLS impliquerait de réaliser de l'ordre de 50 à 60% de LLS sur les opérations privées à venir dans le collectif)
- Du peu de foncier communal en zone U, déjà en grande partie mobilisé pour du logement social et abordable
- De l'impossibilité d'avoir pu ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU sur lesquelles du logement social aurait pu être programmé sur ce triennal
- De l'entrée tardive de la commune dans le dispositif SRU (2017) qui explique le taux bas de LLS sur un marché de l'habitat tiré par la maison individuelle
- De la tendance à la transformation des résidences secondaires (58% du parc) en résidences principales, entraînant une croissance mécanique du stock de résidences principales, qui limite voir fait baisser le taux de LLS
- Du déjà fort engagement de la commune en faveur du logement social (objectifs triennaux toujours atteints, seuil bas fixé à 5 logements pour l'obligation de création de LLS, engagement reconnu des élus, ...)

Il est décidé de faire usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisé au IX de l'article L.302-8-1 de la construction et de l'habitation. En conséquence, les objectifs de rattrapage fixés ci-dessous correspondent à 25% du nombre de logements sociaux manquants, en cohérence avec les objectifs fixés précédemment par la loi SRU, soit 159 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Nom de la commune	Nombre de LLS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS (en %)	Objectifs 2023-2025 avant CMS (en %)	Taux de rattrapage retenu (en %)	Objectifs 2023-2025 retenus
SARZEAU	633	33	209	25	159

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS et assimilés, soit un

objectif de rattrapage intégrant au moins 47 logements PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Le bilan 2023 – 2025 se calculera en faisant l'addition des calculs suivants :

- La variation du nombre de LLS décomptés à l'inventaire SRU entre le 1^{er} janvier 2022 et le 1^{er} janvier 2025
- Les opérations reportées du précédent bilan triennal (stock de 9 logements du bilan 2020-2022 qui sera reporté au bilan 2023-2025)
- Les opérations financées et agréées par l'agglomération dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et des programmations annuelles sur la période 2023 – 2025

Auxquels pourraient être déduits le cas échéant :

- Les logements comptabilisés sur la période précédente et dont les opérations seraient annulées
- Les logements financés et agréés comptabilisés sur la période précédente et décomptés à l'inventaire 2025.

Ces objectifs intègrent au moins deux opérations d'accession sociale à la propriété en BRS à hauteur d'au moins 36 logements, engagés en 2023 et dont la mise en service est espérée en 2025 / 2026.

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 :

Envoyé en préfecture le 26/10/2023 Reçu en préfecture le 26/10/2023 Publié le 26/10/2023 ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE							
Opération	Adresse	Ref	MOA	Nb total	lgts	Nb LLS	Typologie
Les clés du Pâtis	Rue de Brénudel	CM0016	OFS GMVA	26		26	BRS 2023
Ancienne gare	Rue de l'ancienne gare	CN108	Bati Armor / OFS GMVA	32		10	BRS 2023
Les sittelles	Rue de la Madeleine	CI286	Giboire / Morbihan Habitat	48		15	10 PLUS et 5 PLAI 2023
Domaine Bleuenn	Rue de l'ancienne gare	CN294	Promo Ouest / Espacil	37		10	5 PLS, 3 PLUS et 2 PLAI 2023
Hauts de Saint Jacques	Rue de la Butte	XK178	Kergal Promotion/ non connu	17		3	3 PLUS 2024
Foyer de jeunes travailleurs	Rue Adrien Régent	CM0024	Morbihan Habitat	30		30	30 PLAI 2024
Hôtel Mahé	Rue Poulmenach	CK125	Les Ajoncs	12		12	LLS DGA 2024
Ilôt Ducs de Bretagne	Rue de l'océan	CI 248	Non connu	Non connu		20	Non connu 2025

<i>Pôle Santé</i>	<i>Rue Adrien Régent</i>	<i>CM16</i>	<i>Non connu</i>	<i>Non connu</i>	<i>6</i>	<i>Non connu</i>	<i>2026</i>
<i>Restos du Cœur</i>	<i>Place Marie Le Franc</i>	<i>CK0057</i>	<i>Non connu</i>	<i>7</i>	<i>7</i>	<i>Non connu</i>	<i>2025</i>
<i>Ilot MAPA</i>	<i>Rue du Beg Lann</i>		<i>Non connu</i>		<i>25</i>	<i>Non connu</i>	<i>2025</i>
<i>Total</i>					<i>164</i>		

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels la commune 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.

Les difficultés majeures relatives aux projets listés ci-dessus seront signalées 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

- Le pilotage et le suivi se feront conjointement avec GMVA, dans le cadre d'un dispositif décrit dans le chapeau du contrat unique.
- En complément, une évaluation annuelle sera partagée au sein du Bureau Municipal de la commune.

Le **date**

COMMUNE

Prénom Nom
Qualité
Signature

EPCI

Prénom Nom
Qualité
Signature

ETAT

Prénom Nom
Qualité
Signature

ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE



Envoyé en préfecture le 26/10/2023
Reçu en préfecture le 26/10/2023
Publié le
ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE



Mise en ligne le 27/10/2023

Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

La Commune de SENE, représentée par Sylvie SCULO, Maire,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION représentée par David ROBO, Président,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Pascal BOLOT, Préfet du MORBIHAN,

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de SENE est soumise aux obligations SRU depuis 2007. Avec 14,5% 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 SENE 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 SENE d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce contrat de mixité sociale s'inscrit dans une démarche globale portée par Golfe du Morbihan Vannes agglomération. Il sera toutefois examiné spécifiquement.

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 SENE

SENE, une commune singulière **SENE, une presqu'île littorale**

Sur 2000 hectares, la commune forme une importante presqu'île située au fond du Golfe du Morbihan. Par son faible relief, ses 47 kms de linéaire côtier, ses paysages agricoles, ses routes et chemins, ses landes et ses marais, dont une partie (25 % du territoire communal) classée en Réserve naturelle ornithologique d'État, SENE se caractérise par une forte imbrication « terre-mer » et une mosaïque d'espaces naturels remarquables à l'équilibre écologique fragile mais préservé. Son caractère naturel est un de ses atouts d'attractivité.

SENE est une **commune adhérente du Parc Naturel Régional « Golfe du Morbihan »**.

SENE, commune du cœur d'agglomération

Par son poids démographique, SENE est la troisième commune de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération. Elle est située dans l'aire d'attraction directe de la ville-centre, VANNES, et se classe parmi les communes «Cœur d'agglomération». Ce classement lui confère les attendus d'une ville périurbaine : offrir services et équipements complémentaires à ceux de la ville-centre, accueillir des activités, de l'emploi, participer à la diversification de l'offre de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle et enfin, contribuer à l'attractivité du bassin de vie

SENE, un territoire d'équilibre

Aujourd'hui, Séné compte près de 8 930 habitants dont la répartition sur le territoire est historiquement multipolaire : un quart dans la partie centrale autour du bourg ancien, un quart disséminé dans les villages et hameaux des presqu'îles, littorales et agricoles, et enfin, la moitié sur la partie urbanisée Nord en continuité avec le secteur aggloméré de VANNES appelé « le Poulfanc », qui constitue l'une des entrées urbaines de l'agglomération par l'Est (en venant de Nantes).

Gérer SENE, c'est arbitrer sans cesse pour maintenir des équilibres : Entre la nature et la ville, entre la campagne et le littoral, entre tradition et modernité, entre le bourg ancien/les villages et le Poulfanc aggloméré et à forte densité.

Ainsi ce dernier secteur urbanisé, outre sa fonction d'habitat, concentre l'essentiel des activités et des emplois de la Commune (160 entreprises et près de 2000 emplois), à 5 kms du bourg qui a conservé la majorité des équipements et services publics de centralité sur un périmètre resserré (mairie, poste, centre culturel « Grain de Sel », point accueil jeunes, deux groupes scolaires (privé et public), une résidence autonomie pour personnes âgées, un complexe sportif, des salles associatives.

La politique de la municipalité en matière d'urbanisme et de logement

Lors de la révision du Plan local d'urbanisme approuvé en 2011, l'objectif principal était d'enrayer la déprise agricole et de donner un coup d'arrêt à l'étalement urbain pour redonner toute sa place à l'agriculture locale et préserver une ceinture verte entre toutes les parties urbanisées de la commune.

La commune de Séné a signé en 2013 la Charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne.

Pour continuer à accueillir de la population, la municipalité a mis en œuvre différents types de projets :

- Un projet de renouvellement urbain « Cœur de Poulfanc » mis en œuvre sur le secteur aggloméré Nord : il offrira à terme (2024-2025) un peu plus de 200 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux
- Plusieurs opérations de « déconstruction-reconstruction » notamment dans le centre-bourg, avec un projet mené en partenariat avec le bailleur social sur son foncier et un promoteur, qui a eu pour objectifs d'améliorer l'habitat, d'accueillir des familles supplémentaires et de réaliser plus de mixité – sur cette seule opération 27 logements dont 10 logements locatifs sociaux
- Et Seulement deux projets d'extension d'urbanisation sur le secteur de Bezidel, en cours de finalisation, qui ont permis la création respectivement de 42 et 24 lots dont plusieurs consacrés à des collectifs qui ont permis la construction totale de 283 logements dont 81 logements locatifs sociaux et 24 logements en accession sociale à la propriété.

Depuis de nombreuses années, la commune se veut économe et sobre en matière d'aménagement de son foncier.

Ainsi, le PLU, lors de sa révision en 2007 puis en 2011, avait identifié en extension urbaine un potentiel d'une quarantaine d'hectares en extension des surfaces déjà urbanisées.

Aujourd'hui, dans le cadre de la révision du PLU en cours et en application de la loi SRU, le calcul des Modes d'Occupation des Sols (MOS) la consommation des Espaces Naturels (EN) sur la période 2011-2021 n'a impacté que de 16,2 hectares.

Cette consommation maîtrisée a toutefois permis de continuer à accueillir de nouveaux habitants (4% de populations en 10 ans).

Bien en dessous du seuil imposé par la loi SRU, la ville de Séné dans la mise en œuvre de son PLU révisé en 2011, a accentué sa politique de mixité sociale en imposant à chaque opération de 6 logements et plus, la construction de 30% minimum de logements locatifs sociaux et dans certains quartiers 40% (30 % de LLS et 10 % abordable). Elle inscrit son action dans le cadre du PLH validée par Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, afin de maintenir des familles dans le cœur d'agglomération.

Aujourd'hui malgré ces efforts, l'évolution de la population municipale tend à stagner depuis le recensement de 2018 et semble pouvoir être attribuée aux évolutions suivantes :

- Vieillessement de la population,
- Augmentation des séparations et des familles monoparentales
- Augmentation du coût des logements

Aujourd'hui la commune de Séné d'une superficie de 1994 hectares maîtrise son urbanisation (31 % *seulement*) et inscrit ses aménagements dans le cadre naturel, sensible et préservé, de son territoire.

Demain et en application de la réduction voulue par la loi Climat et Résilience, moins d'une dizaine d'hectares (8,1 hec) sont envisagés en consommation ENAF (1 % supplémentaire-soit 32 %).

Cette « sanctuarisation » progressive de notre territoire à fort potentiel naturel sera un défi supplémentaire pour la poursuite de notre objectif de production de logements et notre volonté de l'atteindre.

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

Données mobilisées : Inventaire SRU, RPLS, FDLS 56, SITADEL, SISAL, Observatoire

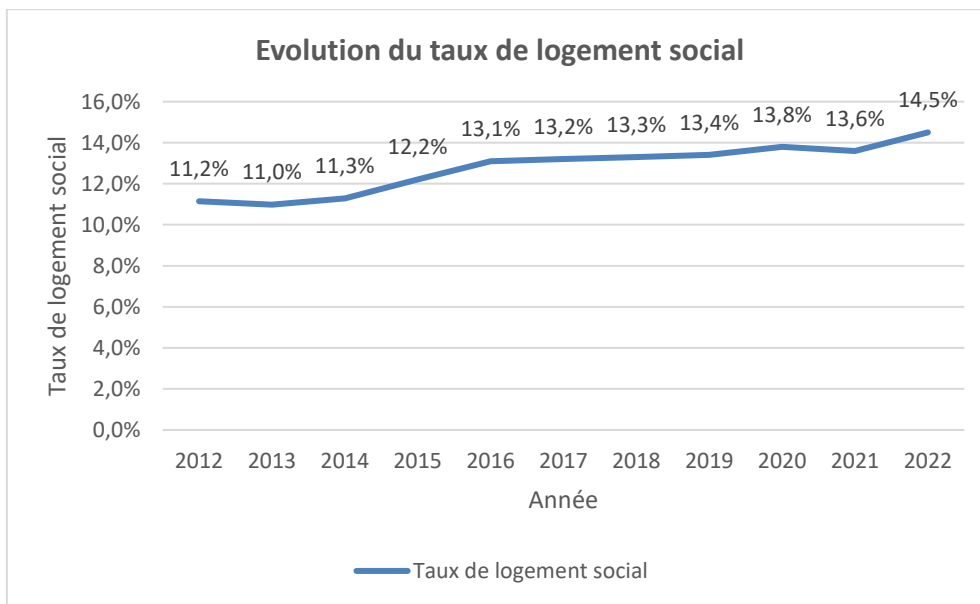
Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

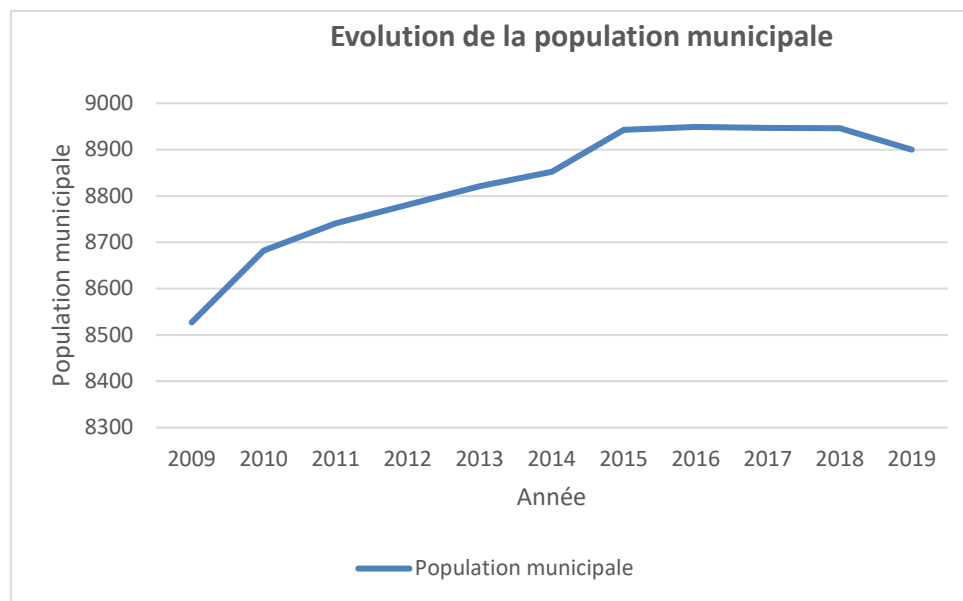
ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE

1) Evolution du taux de logement social



La commune de SENE ne répond pas aux objectifs de la Loi SRU.

Grâce aux efforts entrepris, Le nombre de logements sociaux a augmenté ces 10 dernières en valeur absolue. Mais au regard de l'augmentation du nombre de logements privés : ceci a ralenti le niveau d'évolution du nombre de LLS.



Pourtant, force est de constater que la population municipale n'a pas évolué dans les mêmes proportions, voire a subi une stagnation puis une légère diminution. Ce qui est très contre intuitif au vu de la lecture des nombreux chantiers qui ont été mis en œuvre ces dernières années.

La commune attend la mise en place du prochain recensement en 2024 (retard d'un an suite à COVID) pour appréhender l'impact des dernières créations.

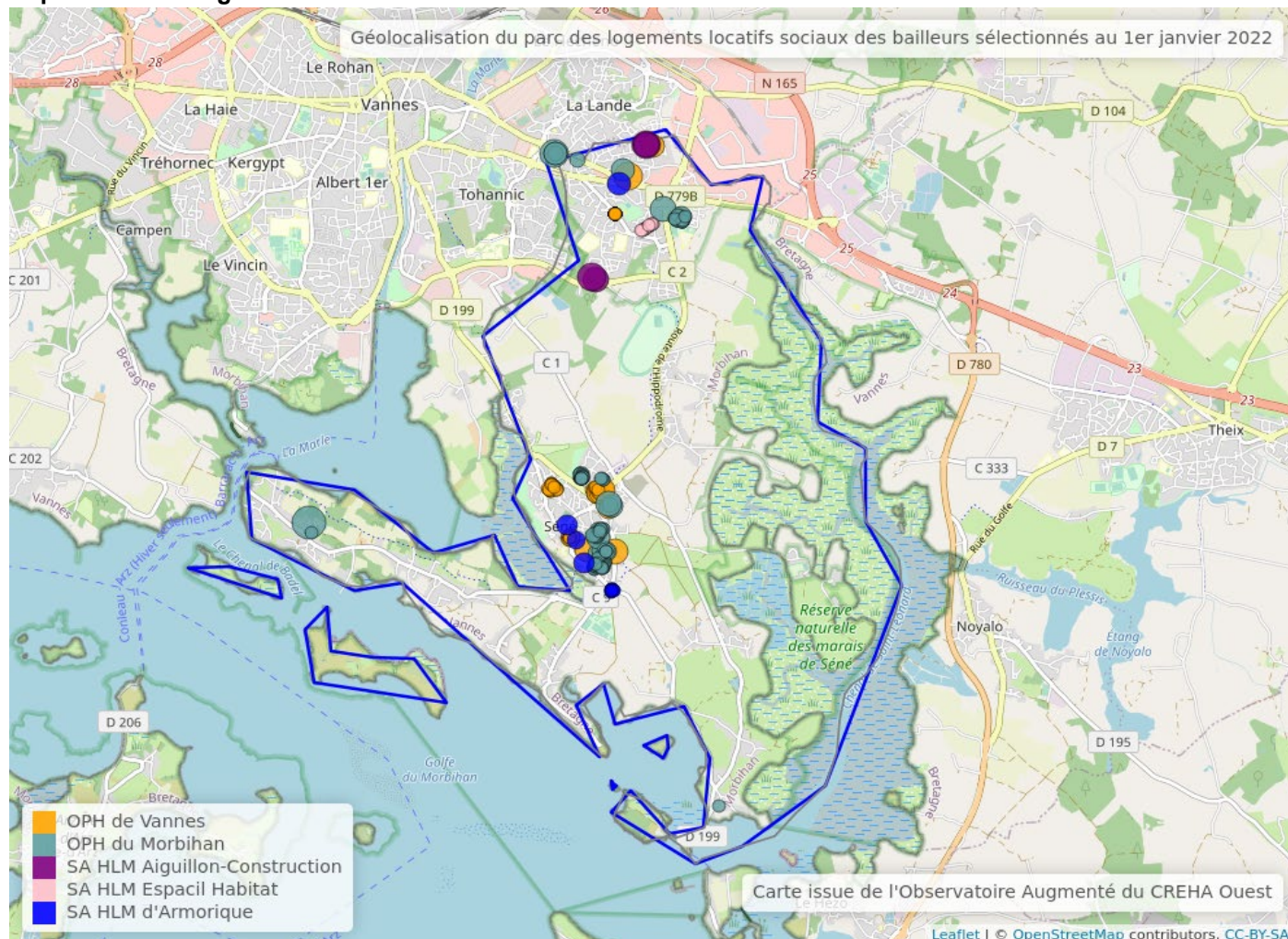
Les raisons de ces évolutions :

- Le choix des élus de trouver un équilibre entre protection des terres agricoles et extension urbaine
- Le poids des zones à haute protection environnementale sur le territoire
- La limitation des fonciers disponibles
- L'augmentation des familles monoparentales et l'augmentation des situations de séparation
- Le vieillissement de la population.

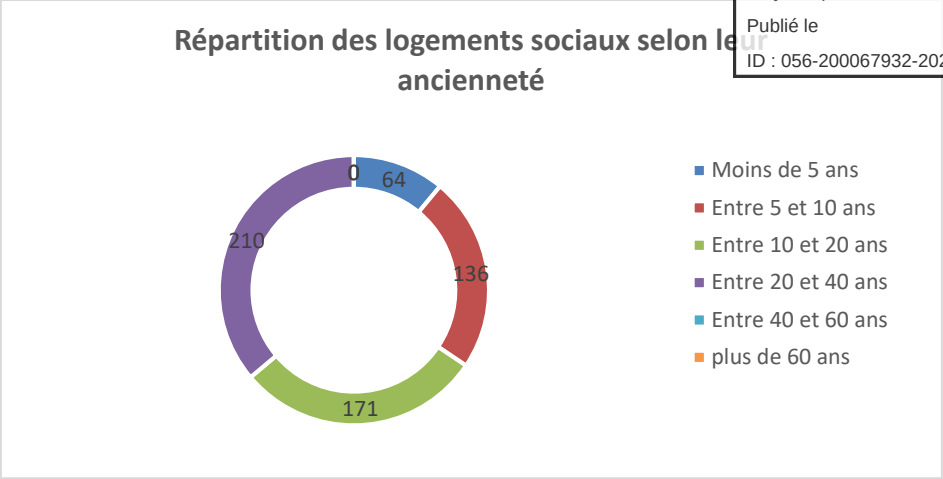
2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

2a - Présentation du Parc

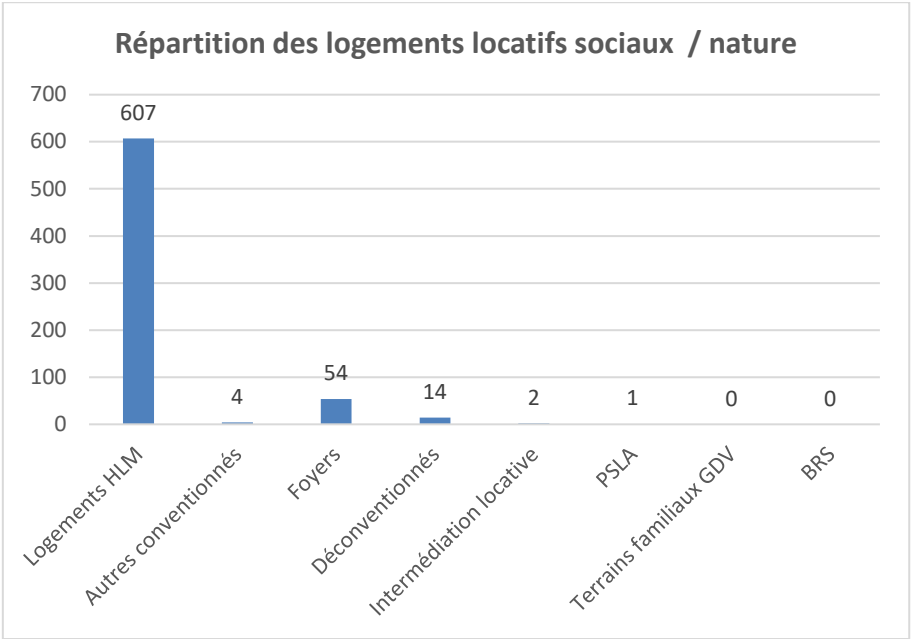
Répartition des logements sociaux sur le territoire

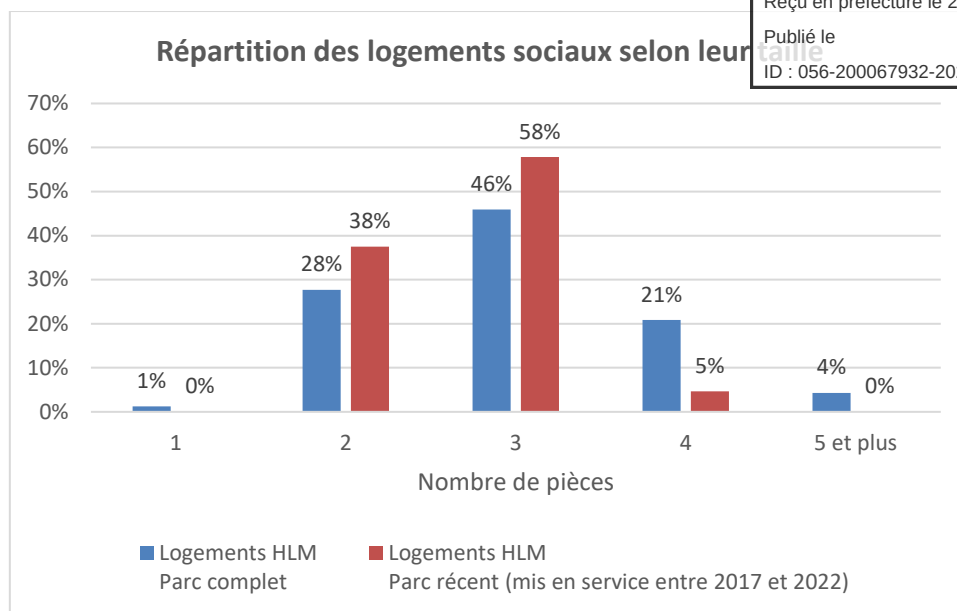


La répartition du parc social met en exergue les spécificités du territoire sinagot, éclaté.



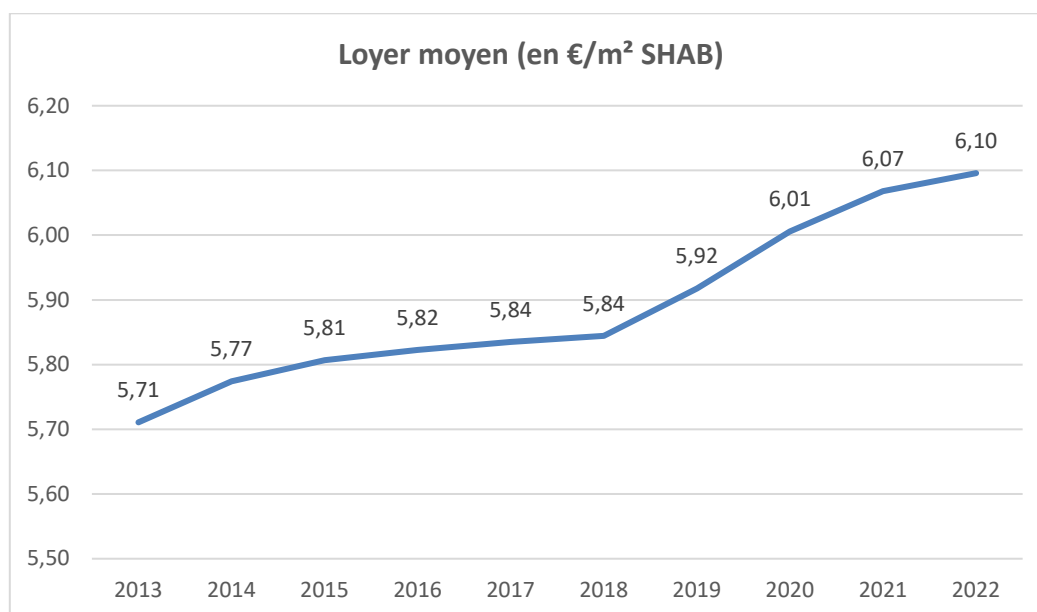
- Ce tableau met en exergue tout à la fois :
- L'ancienneté certaine de nombreux logements du parc, avec la nécessité pour les bailleurs d'entamer des projets de rénovation pour, entre autres, mettre en œuvre le processus de transition énergétique ;
 - Le processus mis en œuvre ces 15 dernières années pour rattraper le retard de construction.



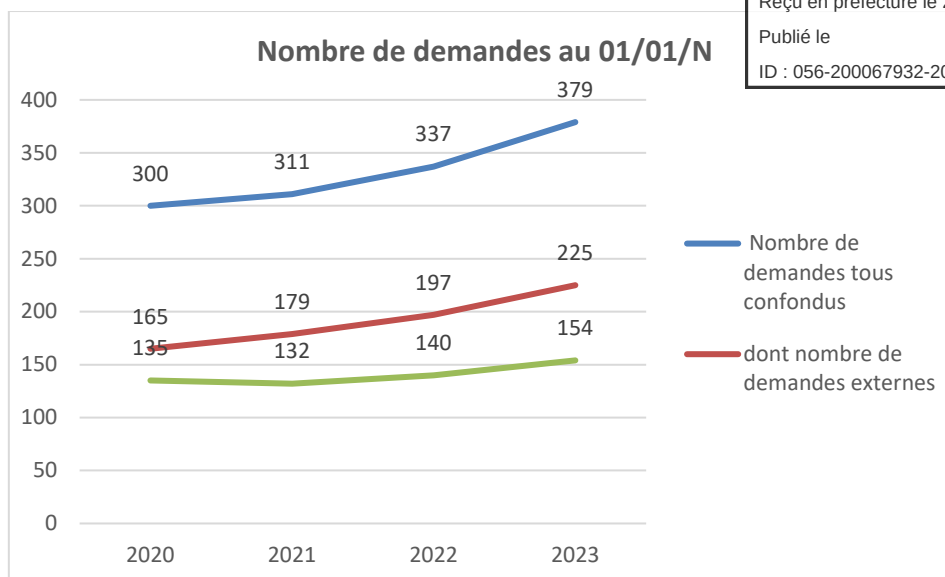


Le tableau met en exergue les orientations des élus ces dernières années pour que les bailleurs produisent du logement pour les familles.

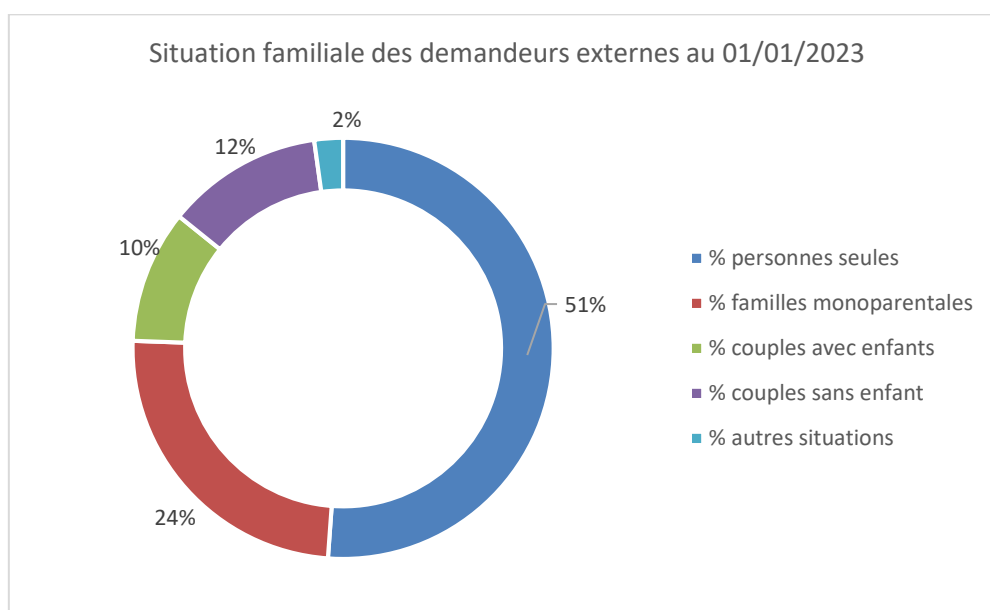
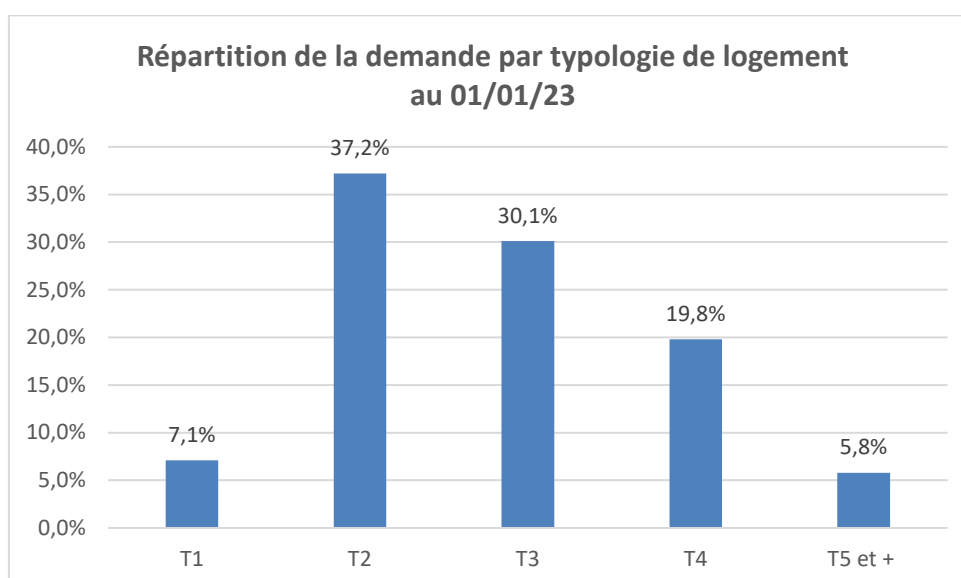
2b – Usage du Parc



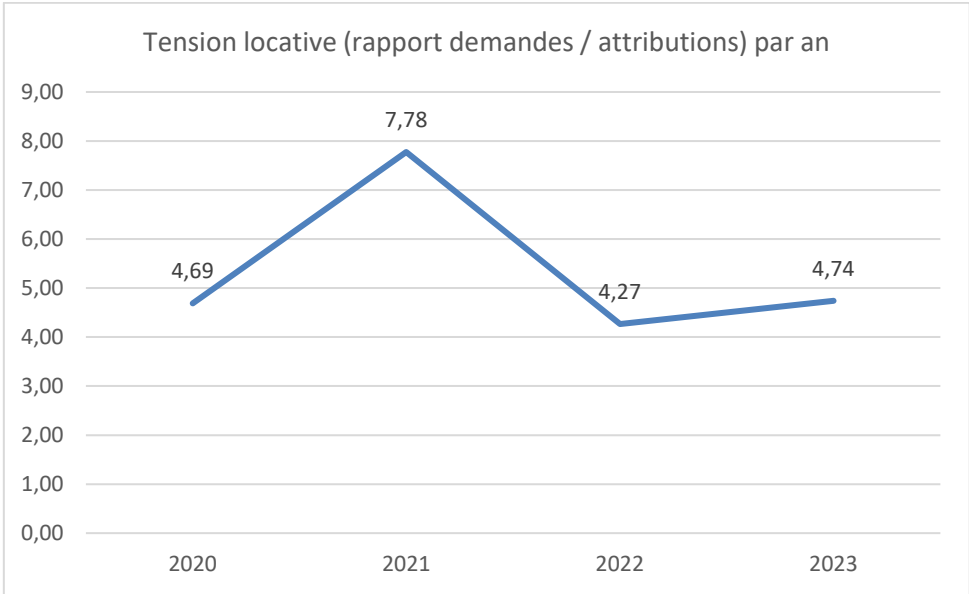
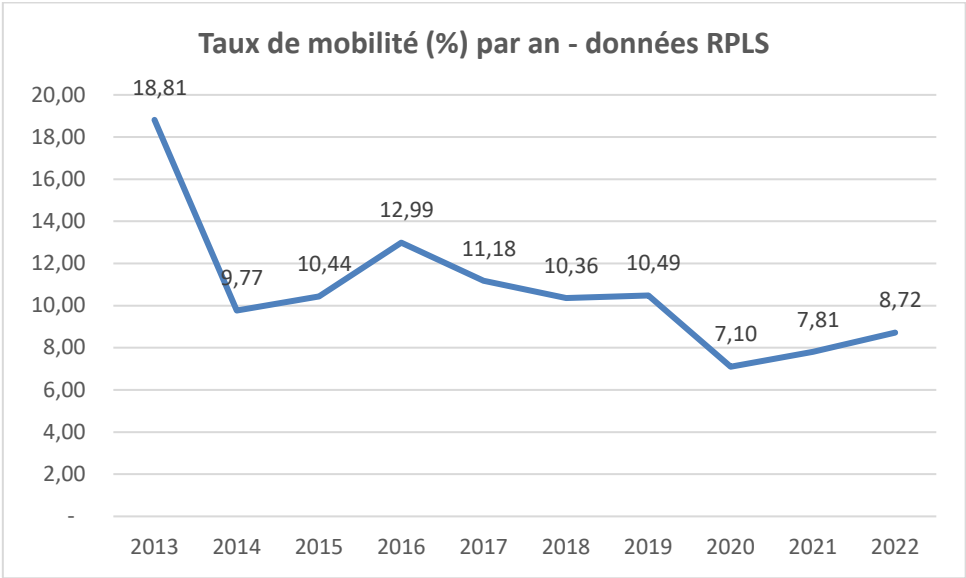
La production de nouveaux logements a eu pour corollaire l'augmentation du prix des loyers.



Ce tableau met en avant l'attractivité de SENE, commune de Cœur d'agglomération, dans un environnement spécifique.



Les 2 derniers tableaux montrent l’augmentation de la demande de familles mono-parentales entrant dans la vie active, au démarrage de leur parcours résidentiel.

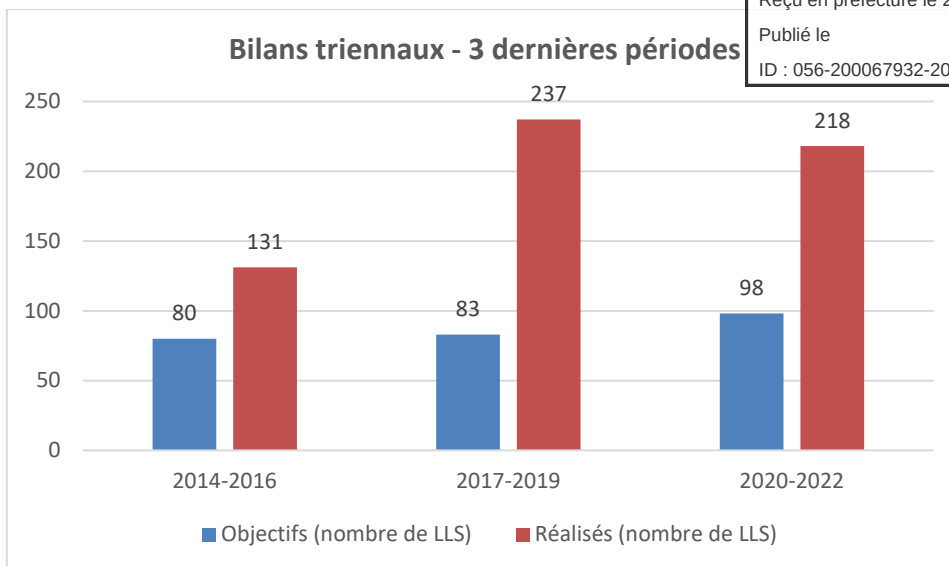


La tension sur le logement sur SENE est forte.

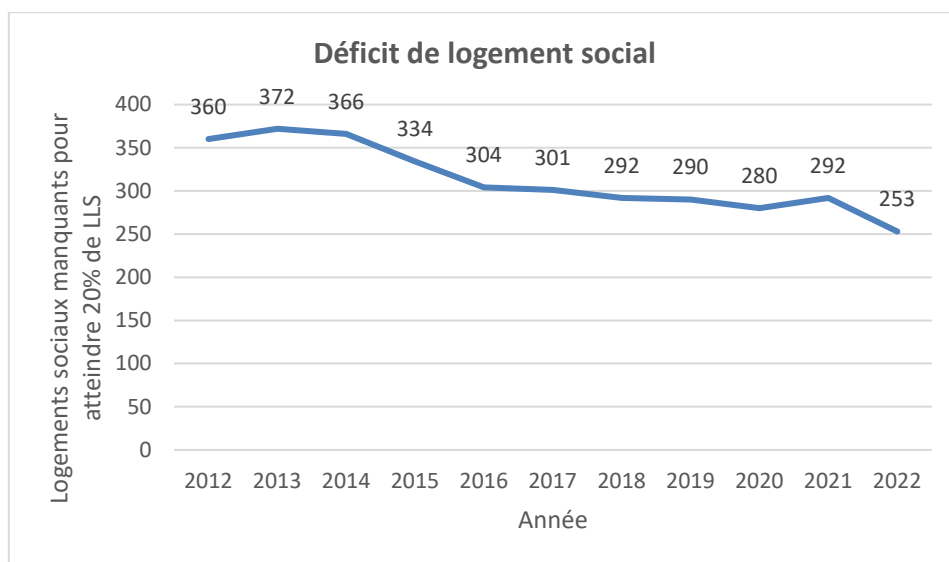
3) Dynamique de rattrapage SRU

L’enjeu est d’abord de rappeler les résultats atteints sur les dernières périodes triennales, au travers d’un tableau récapitulatif de ce type :

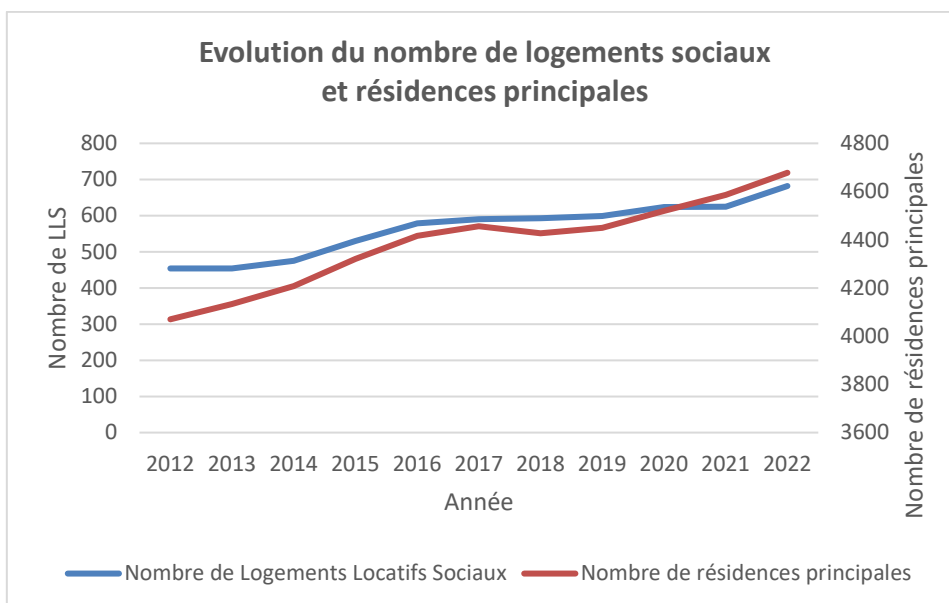
Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		80		83		98	
Réalisés		131		237		218	
Taux d’atteinte		164%		286%		222%	
% de PLAI	% de PLS			63%	39%	46%	36%
Taux de carence							



Sur les 3 derniers rapports triennaux, la commune de SENE a dépassé les objectifs attendus.

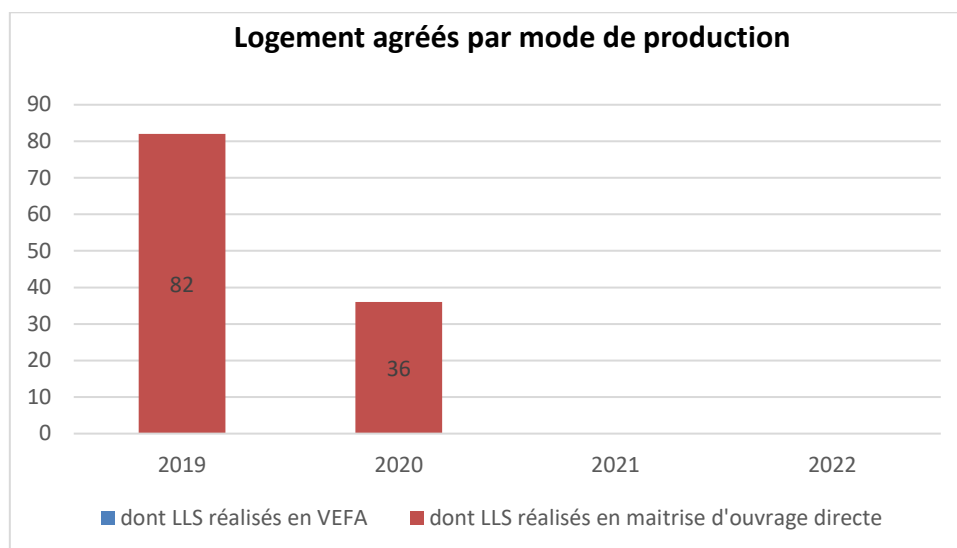


Ce qui a permis une réduction continue du déficit de logements sociaux.



Le tableau ci-dessus met en exergue le ralentissement de la production de logement social depuis la crise du COVID mais surtout depuis la mise en révision du Plan local d'urbanisme en septembre 2020.

4) Les modes de production du logement social



1) Concernant les Actions foncières

L'action foncière de la commune s'inscrit depuis plusieurs années dans une logique proactive :

- Vente de quelques terrains aux bailleurs sociaux : SENE n'a jamais disposé de beaucoup de réserves foncières permettant l'accueil de nouvelles populations ; toutefois, certains terrains ont pu être acquis et revendus ;
- Créations de ZAC, avec notamment la ZAC cœur de Pouffanc qui, de 2011 à 2024, a permis la réalisation d'un peu plus de 200 logements en renouvellement urbain sur environ 4 ha, pour un coût porté par la collectivité de 7,8Md'€ ;
- Mise en place de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le quartier de Bezidel permettant la réalisation de 283 logements sur un peu plus de 5 ha.
- Mise en place d'une convention avec l'EPF de Bretagne en 2012/2024 pour un portage foncier sur un secteur en désuétude (un peu moins de 3500 m²)
- Opération de déconstruction/reconstruction en cours avec des bailleurs.

Le nombre de logements sociaux a donc augmenté ces 10 dernières, tout comme le nombre de logements privés, ce qui a ralenti le niveau d'évolution du taux de LLS.

Dans une logique de protection de l'environnement et d'équilibre autour des terres agricoles, la collectivité depuis 2011, date de la révision de son dernier PLU a consommé en espaces naturels, agricoles et forestiers 16,2 ha.

La commune de SENE est actuellement en cours de révision de son PLU. Dans ce cadre, la municipalité poursuit son objectif d'équilibre entre urbanisation et maintien des terres agricoles/protection de la biodiversité.

La Loi Climat et Résilience réduit de manière conséquente les capacités d'extension de la collectivité, estimées à ce jour à 16,2 ha. La municipalité disposera donc d'un nombre limité de poches d'extension d'urbanisation.

Le renouvellement urbain devra être un axe prépondérant pour rattraper le déficit de production de logements sociaux et donc le respect de la loi SRU.

Si la commune est en veille pour l'acquisition de foncier, il ne lui est pas possible de porter la mise en place d'une nouvelle ZAC en renouvellement urbain, sans accompagnement financier.

De fait, la capacité à produire du logement social dépendra :

- De la validation du PLU au cours de l'année 2024 qui déterminera les orientations en la matière ;
- des OAP établis dans le PLU qui déterminera le cadre de construction des logements sociaux dans ce cadre ;
- des décisions des propriétaires privés de vendre à des promoteurs/bailleurs, selon des prix de marché non régulables par la collectivité ;
- de l'acceptabilité des riverains de chaque projet en termes de densification urbaine, de construction en hauteur.

L'accompagnement de GMVA à la définition d'une stratégie foncière

L'agglomération dispose des outils pour déterminer une stratégie foncière au service de communes.

L'étude sur les gisements fonciers sera réactualisée dans le cadre de la révision du SCOT/PLH qui débutera courant 2023.

Le dispositif de portage foncier de Golfe du Morbihan Vannes agglomération

Depuis 2007, l'agglomération dispose de son propre dispositif de portage foncier, un outil opérationnel au service des communes permettant l'achat de foncier avec une plus grande réactivité. Il s'agit d'un outil complémentaire de l'action de l'EPFR partenaire de l'agglomération. Les conditions de ce portage encourageant les opérations de renouvellement urbain d'une durée maximum de 7 ans ont été précisées dans la délibération du 22 avril 2021.

L'agglomération a signé une convention cadre avec l'EPFR jusqu'au 31 décembre 2025. Ainsi, les collectivités pourront saisir l'EPFR pour la mise en œuvre de programmes de logements sociaux et abordables conformément aux objectifs de la Loi SRU.

A ce titre, l'État facilitera les démarches de la commune visant à conclure avec l'EPFR toute convention opérationnelle permettant de développer des réserves foncières en faveur de l'habitat.

Par ailleurs, l'État s'engage à prioriser les cessions de foncier public de l'État et des établissements publics soumis à la procédure de décote sur les communes signataires des contrats de mixité sociale.

Ainsi, dans la perspective d'une cession, la commune s'engage pour sa part à fournir un programme des opérations pressenties (en s'appuyant si nécessaire sur un opérateur) qui constitue la base du calcul de la décote. Il est rappelé que le dispositif de décote au profit du logement social vise à fixer un prix de cession qui garantisse l'équilibre du volet social de l'opération dans les limites des règles de calcul définies par la loi.

L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de Golfe du Morbihan Vannes agglomération

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a créé un organisme de foncier solidaire afin de pérenniser le foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaire via l'octroi de baux réels solidaires. Cet outil communautaire au service des communes permettra de les accompagner dans le développement d'une offre sociale sur leur territoire.

2) Concernant l'Urbanisme et l'aménagement

Depuis de nombreuses années, la collectivité a inscrit son action dans une volonté forte de création de logement social.

Ainsi, dès 2011, la collectivité a :

- Imposé, dans chaque programme immobilier de 6 logements et plus, 30% de logement social
- Fixé cet objectif de 30 % de logements locatifs sociaux dans le cadre de la ZAC Cœur de Pouffanc qui conduit à la création de 65 nouveaux logements locatifs sociaux ;
- Mis en place des OAP pour l'aménagement de zones en extension d'urbanisation : cf ci-dessus dans le cadre du Foncier ;
- Signé une convention avec l'EPFR : cf. ci-dessus dans le cadre du Foncier.

Toutefois comme évoqué ci-dessus,

- L'impact de la loi Climat et résilience est forte sur nos capacités à produire des logements à venir ;
- L'aménagement urbain dépendra majoritairement des décisions des propriétaires privés et des capacités financières des bailleurs.

Appui de l'État et de GMVA

Sur demande de la commune, l'État examinera la possibilité d'apporter un appui technique, en lien avec l'agglomération, pour l'analyse de la compatibilité du document d'urbanisme communal avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Afin de faciliter la mise en œuvre de cette disposition, un circuit de partage de l'information pourra être mis en place :

- au moment des évolutions de PLU (révision, modification, ...) : la commune s'engage à mettre en place des dispositifs incitant à la production d'une part en sociale dans les opérations de logements, un emplacement réservé ou servitude de mixité sociale Les services de l'agglomération accompagneront les communes qui le souhaitent à l'écriture de ses règles d'urbanisme.
- en amont du dépôt de permis : l'État s'engage à appuyer la commune dans ses échanges avec les opérateurs pressentis, ainsi qu'à optimiser la coordination des différentes politiques publiques dont il a la responsabilité
- au moment du dépôt de permis : la commune s'engage à vérifier la production effective de la pièce PC 17-2 du formulaire Cerfa, qui a vocation à engager le pétitionnaire et suppose un travail préalable avec un bailleur social

- en fin d'année N, lorsque GMVA propose la pré-programmation N+1 de la commune vérifie que les logements sociaux exigés dans les permis de construire qu'elle a délivrés ou qu'elle va délivrer, soient bien proposés par les bailleurs sociaux. La commune s'engage à tenir à disposition un tableau de suivi des déclarations d'ouverture de chantier pour les PC concernés.

Enfin, sur demande motivée de la commune, l'État pourra apporter son appui à la commune dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique de projets d'urbanisme visant à favoriser la construction de logements sociaux.

3) **Concernant la Programmation et le financement du logement social**

Comme évoqué ci-dessus, la capacité de programmation du logement social sur SENE, dépend des capacités à mobiliser du foncier en extension ou en renouvellement urbain.

La révision du PLU ces 2 dernières années a ralenti le lancement de nouveaux programmes.

Cet état de fait impactera naturellement la production de la période 2023/2025, voire plus au regard des délais de production.

Le concours financier apporté par les collectivités et de l'État aux bailleurs sociaux

La commune s'efforcera d'apporter un concours financier, notamment sous forme de subvention aux bailleurs sociaux intervenant dans des projets communaux. L'État se tiendra à disposition de la commune pour apporter des précisions concernant les modalités de déduction des concours qu'elle envisage par rapport au prélèvement SRU.

L'agglomération, délégataire des aides à la pierre depuis 2006, s'engage à financer les opérations de logement conformément aux règles inscrites au PLH. Elle s'engage à programmer en priorité les projets présentés à SENE pendant la durée du contrat.

Par ailleurs, dans la mesure où le parc privé peut constituer une source complémentaire de production de logement conventionné, la commune s'engage à relayer en tant que de besoin auprès des particuliers, la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah et portée et financée par l'agglomération.

Le dispositif de garanties des emprunts contractés par les bailleurs sociaux

L'agglomération garantit une part importante des prêts des bailleurs sociaux via la garantie de l'Office Public de l'Habitat et de son Organisme de Foncier Solidaire ; Les communes peuvent également garantir une partie des prêts destinés à la production de logements sociaux.

4) **Concernant les Attributions aux publics prioritaires**

Comme mis en exergue ci-dessus, la commune de SENE est soumise à un taux de rotation faible.

Elle travaille en concertation avec les bailleurs pour l'ensemble des de logement, en lien avec les orientations déclinées par la Conférence intercommunale du logement, pilotée par GMVA.

La Conférence Intercommunale du Logement

Depuis 2018, cette instance coprésidée Président EPCI et Préfet se réunit régulièrement (1 fois par an) et porte, à l'échelle intercommunale, les grandes orientations en matière d'attributions de logement social : garantir l'accès au logement social pour tous les publics éligibles, contribuer aux équilibres sociaux et territoriaux, poursuivre le développement et la mobilisation d'une offre locative sociale en adéquation avec la demande. Les maires sont membres de droit de cette conférence.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

3 grands objectifs d'attribution s'appliquant sur l'ensemble du territoire de GMVA (la Ville) ont été fixés dans cette convention signée en 2020 entre GMVA, l'Établissement Logement Services, à savoir :

- 25 % des attributions annuelles hors QPV en faveur des ménages relevant du 1er quartile (*rappel : en 2018, seulement 9 % des attributions effectives étaient à destination de ces ménages, en 2022, GMVA s'approche de cet objectif légal puisque 17% des attributions hors QPV ont été à destination des ménages dit « 1er quartile »*)
- 25 % des attributions annuelles en faveur des ménages prioritaires (DALO, CCH, PDALHPD)
- 25 % des attributions annuelles en faveur des demandeurs internes (mutation)

Ces objectifs d'attributions annuels ont pour objectif de concilier droit au logement et mixité sociale.

De par la mise en conformité des conventions de gestion de réservation en flux et non en stock imposée par la loi ELAN d'ici novembre 2023, les communes détentrices de droit de réservation devront appliquer les engagements et objectifs d'attribution inscrits à la CIA.

Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social

Adopté en 2019, le plan partenarial de gestion de la demande (PPGD) vise à poursuivre les objectifs généraux suivants : la simplification de l'enregistrement de la demande de logement social, une meilleure information du demandeur, une plus grande transparence et équité dans le processus d'instruction, une gestion des demandes de façon partagée à l'échelon intercommunal dans le cadre d'une politique intercommunale et partenariale des attributions

Deux actions phares sont inscrites dans ce plan : la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement et du service d'information et d'accueil du demandeur (SIAD).

Mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social à l'été 2023

Au 1er juillet 2023, chaque demande de logement social se verra attribuer des points de cotation en fonction de critères établis uniformément à l'échelle de l'agglomération dans un souci d'équité et de transparence du traitement de la demande de logement social. Cette notation permet d'ordonnancer les demandes. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision lors de la sélection des candidats et l'instruction des demandes et du passage en Commission d'Attribution de Logement (CAL). La grille et ses modalités d'application ont été validées politiquement en conseil communautaire du 30 mars 2023.

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 :

Actions	Détails de l'action ou engagement	Porteur
1	Dans le cadre de la révision de son PLU, identification des zones permettant la construction de logements dans l'enveloppe actuelle et dans les poches d'extension permises par la loi Climat et Résilience (via l'analyse des gisements fonciers en cours),	Commune
2	Dans le cadre de la révision de son PLU mise en place d'OAP permettant d'écrire les orientations de la municipalité en la matière, sur les zones en extension comme sur les zones en renouvellement urbain.	Commune
3	Mobiliser les promoteurs / bailleurs sociaux sur des opérations de déconstruction/reconstruction en coordination avec la commune	Commune
4	Lancement d'une étude du gisement foncier dans le cadre de la révision du SCoT/PLH	EPCI / Commune
5	Mobilisation des outils communautaires dont le dispositif de portage foncier	EPCI
6	Mobilisation de l'outil communautaire OFS de GMVA dans l'accompagnement au développement d'une offre sociale abordable sur la commune	EPCI
7	Mobilisation de subventions communales et intercommunales, directes ou indirectes, pour équilibrer des opérations des bailleurs sociaux et de l'OFS (BRS)	EPCI / Commune
8	Contribution active à l'élaboration du PLH de GMVA	Commune/ EPCI
9	Priorisation des projets présentés à Séné en programmation annuelle LLS pendant toute la durée du contrat	EPCI
10	Contribution active à la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'ANAH portée et financée par GMVA	Commune/ EPCI/ ANAH

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, 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 SENE correspond 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 84 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Malgré

- Les spécificités environnementales du territoire sinagot,
- L'incapacité de la collectivité d'acquérir du foncier au prix du marché ou de renouveler un projet de portages fonciers directement au vu du coût du renouvellement urbain (nonobstant les nouvelles aides sur la gestion de friches) pour des projets d'aménagement qualitatifs,
- La révision en cours du PLU, commencée en 2021 pour un objectif d'achèvement en 2024,
- Les impacts de la loi Climat et résilience dans ce cadre,
- Les délais de réalisation des programmes de logement sociaux,
- Les possibilités d'abaissement des objectifs de créations de logement sociaux dans le cadre d'un contrat de mixité social,

Et Compte tenu du bilan quantitatif et qualitatif positif au titre de la période 2020-2022 autorisant un report de 120 logements au titre du quantitatif dont 94 au titre du qualitatif (45 PLAI, 14 PLUS et 35 PLS),

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 84 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025. Cette proposition s'inscrit dans la mise en œuvre du point I de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation.

La commune de SENE coordonne ainsi ses orientations en matière de production de logements sociaux, avec les axes de travail de l'agglomération.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 25 logements PLAI et un maximum de 25 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 -

Le bilan 2023 – 2025 se calculera en faisant l'addition des calculs suivants :

- La variation du nombre de LLS décomptés à l'inventaire SRU entre le 1er janvier 2022 et le 1er janvier 2025
- Les opérations reportées du précédent bilan triennal
- Les opérations financées et agréées par l'agglomération dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et des programmations annuelles sur la période 2023 – 2025

Auxquels pourraient être déduits le cas échéant :

- Les logements comptabilisés sur la période précédente et dont les opérations seraient annulées
- Les logements financés et agréés comptabilisés sur la période précédente et décomptés à l'inventaire 2025.

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

La commune de Séné a engagé depuis plusieurs années avec l'opérateur social MORBIHAN HABITAT, sur son territoire, un programme de renouvellement urbain sur la « résidence le Goavert » située avenue de Penhoët sur le centre bourg.

Un premier programme a conduit à la déconstruction d'une dizaine de maisons pour être remplacée par un programme de deux petits collectifs (programme OSTREA) comportant un bâtiment de 10 logements locatifs sociaux et un bâtiment de 17 logements en accession privée à la propriété.

La commune a engagé en 2022 des discussions avec Morbihan Habitat pour envisager un nouveau programme de renouvellement urbain sur les 37 maisons individuelles restantes. Les attentes de la collectivité sur ce secteur très central du bourg situé à proximité des services, des écoles et des commerces de proximité sont de voir se réaliser une opération à forte dominante sociale : un tiers de Logements Locatifs Sociaux, un tiers de Baux Réels Solidaires et un tiers d'accessions privées à la propriété.

Le projet est en cours de définition et de vérification de faisabilité auprès l'opérateur MORBIHAN HABITAT.

L'approbation définitive du PLU permettra d'engager la réflexion avec des opérateurs sur les projets de logements sociaux, notamment dans le cadre de fonciers privés en vue de la réalisation de nouveaux programmes .

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

Le pilotage et le suivi se feront conjointement avec GMVA, dans le cadre d'un dispositif décrit dans le chapeau du contrat unique.

Le **date**

COMMUNE DE SENE

Sylvie SCULO
Maire de SENE
Signature

GMVA

David ROBO
Président de GMVA
Signature

ETAT

Prénom Nom
Préfet du MORBIHAN
Signature



Mise en ligne le 27/10/2023

Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

La commune de SULNIAC, représentée par Marylène CONAN, vu la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

GMVA, représentée par Monsieur David ROBO (Président), vu la délibération du Conseil Communautaire en du 19 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté Monsieur Pascal BOLOT (Préfet du Morbihan),

**Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de SULNIAC est soumise aux obligations SRU depuis 2023. Avec 9.2% de logements sociaux (en 2022) au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20%, la dynamique de rattrapage reste encore à parfaire sur la commune.

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 SULNIAC 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 SULNIAC d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

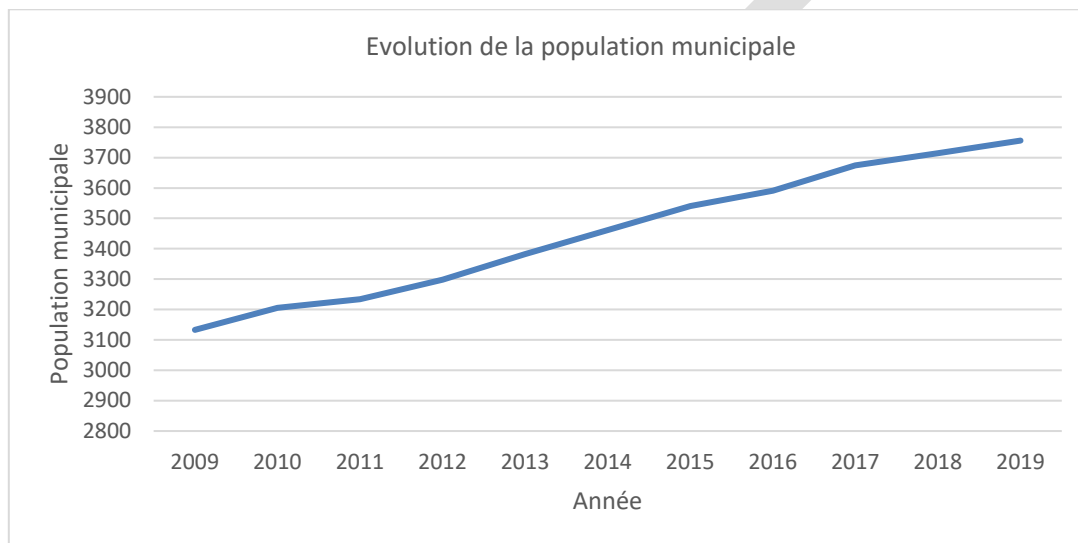
Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 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 SULNIAC

La commune de Sulniac est membre de l'EPCI Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération. La ville principale, Vannes, est entourée de deux zones péri-urbaines, la 1^{ère} couronne constituée des villes limitrophes de Vannes et la 2^{ème} couronne constituée des villes voisines attenantes. Sulniac se situe dans cette 2^{ème} couronne, à 15 kms de Vannes et bénéficie depuis plusieurs années de l'attractivité de ce territoire. Sulniac est au cœur d'un bassin d'emploi (Vannes, Theix-Noyal, Questembert, Muzillac, Elven) notamment en agroalimentaire et offre aussi de l'emploi dans le secteur agricole (maraîchage). Une majorité de la population, 85% travaille hors de la commune (réf. Tableau de bord 2022 de l'ADIL 56). La croissance démographique est en constante évolution depuis 1968 avec une augmentation nette depuis les années 2000.

La population au 01/01/2023 est de 3 889 habitants avec une densité de 133 habitants au km².



Source INSEE populations légales

Constats et enjeux – issus du diagnostic du PLU 2019.

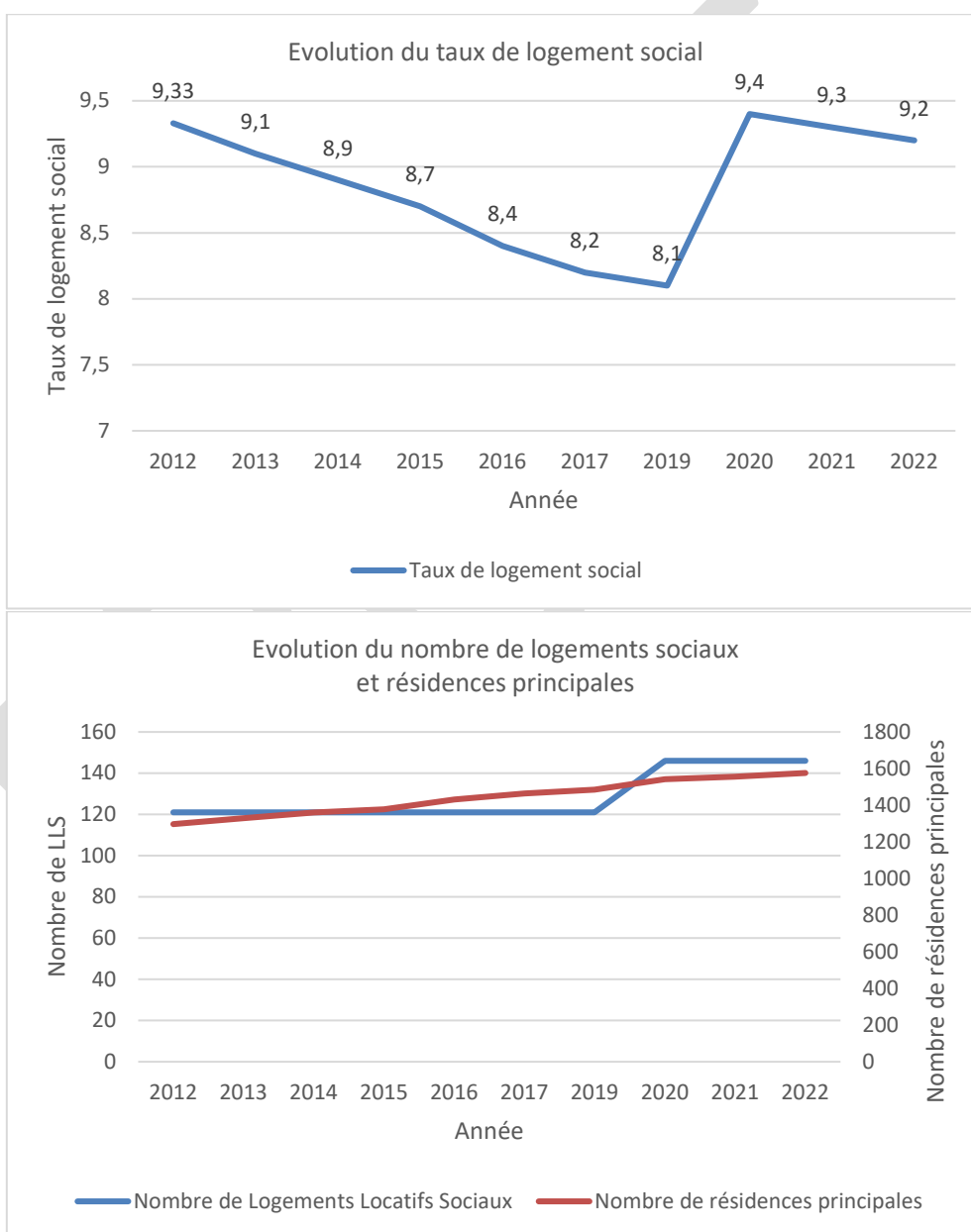
Constats	Enjeux
Une pression démographique importante Une taille des ménages forte mais en baisse Une mixité sociale et intergénérationnelle Un vieillissement de la population qui s'accélère Un parc en constante progression mais moins diversifié Une part de logements vacants assez faible Un parc essentiellement composé de résidences principales, de maisons et de grands logements Peu d'appartements et de petits logements Un parc occupé par des propriétaires Peu de résidences secondaires mais en hausse Un parc à adapter pour faciliter le parcours résidentiel Un taux de logements sociaux assez faible et une demande existante Un développement urbain qui s'est accéléré au cours des 20 dernières années, notamment par le biais d'opérations d'ensemble (lotissements) Une consommation foncière importante dans l'espace rural, et importante par les espaces communs et voiries en lotissements.	Maintenir une croissance de la population raisonnée, réaliste Permettre le renouvellement des populations Conserver une mixité sociale et intergénérationnelle Continuer à diversifier le parc de logement Produire des logements en adéquation avec la demande Conserver un prix attractif de l'immobilier Organiser le parcours résidentiel Lutter contre l'étalement urbain Réduire significativement la consommation foncière en campagne, en y limitant les possibilités de constructions nouvelles (priorité au développement du centre-bourg). Limiter la consommation foncière Intégrer les capacités de densification du centre-ville avant de programmer des extensions Renforcer le centre-bourg

Sur la base de ce diagnostic, la commune a lancé un Plan de Référence Urbain en 2023 incluant la participation citoyenne. Le PLU de Sulniac s'accorde avec les dispositions intercommunales du PLH et du SCOT.

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

1) Evolution du taux de logement social

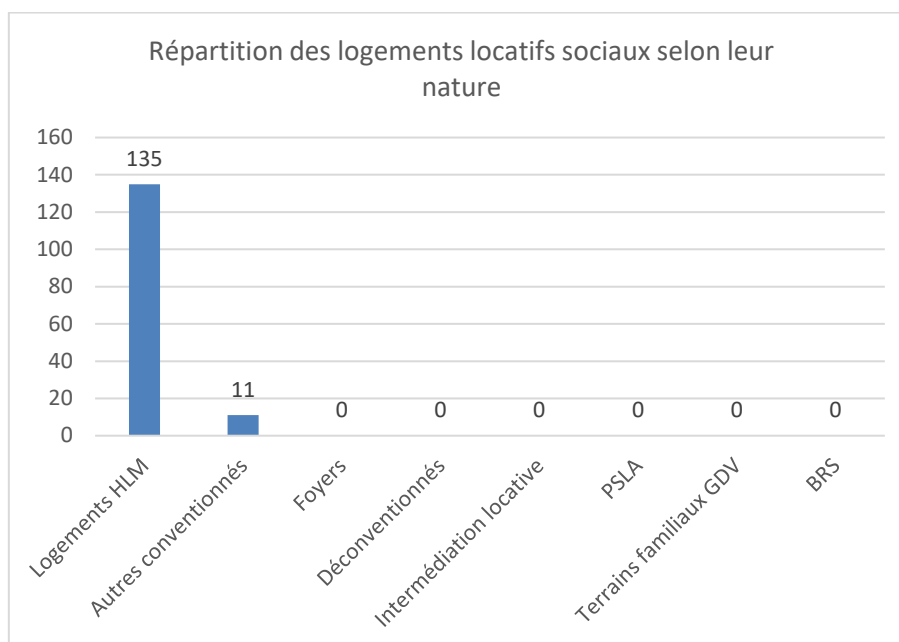
Après la livraison en 2009 des résidences Les Herbiers et Men Gwen, la quantité de logements locatifs sociaux n'a pas évolué pendant 10 ans. L'évolution a été empêchée faute de financements : Bretagne Sud Habitat a abandonné en 2013 le programme de la résidence locative sociale « Aimé Césaire » (permis accordé le 17/02/2011) et en 2014, celui d'un groupe de 8 logements en accession sociale au lotissement de « Keravello Nevez » (permis déposé le 30/12/2010). En 2019, la construction d'une nouvelle résidence « Stéphane Hessel » par Vannes Golfe Habitat apporte 24 logements. Depuis, Bretagne Sud Habitat a repris le site rue Aimé Césaire et livre en juin 2023, la résidence « Le Grador » comprenant 12 logements.



Source : inventaires annuels SRU

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

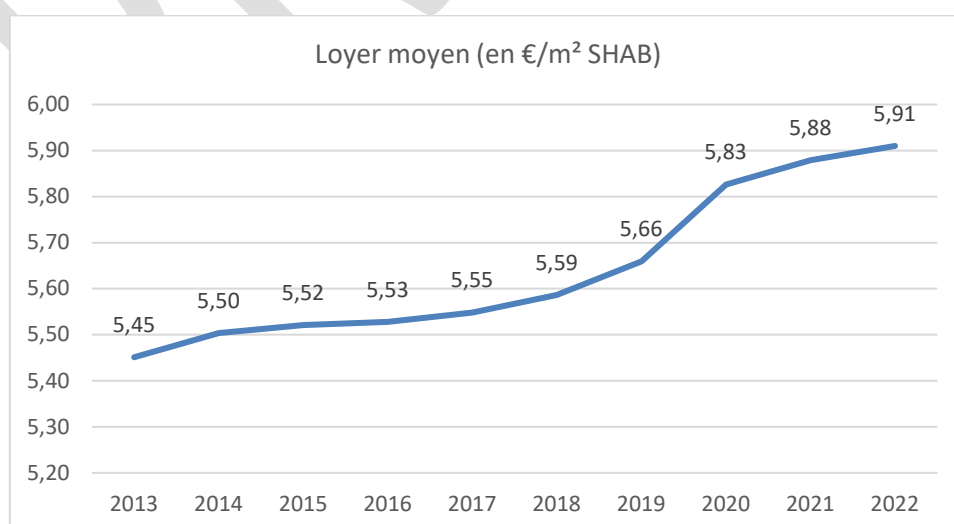
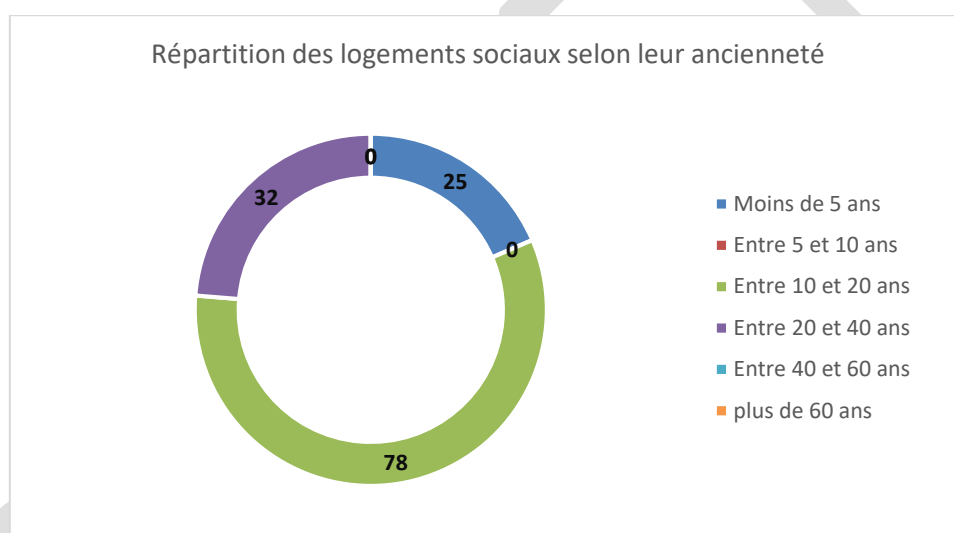
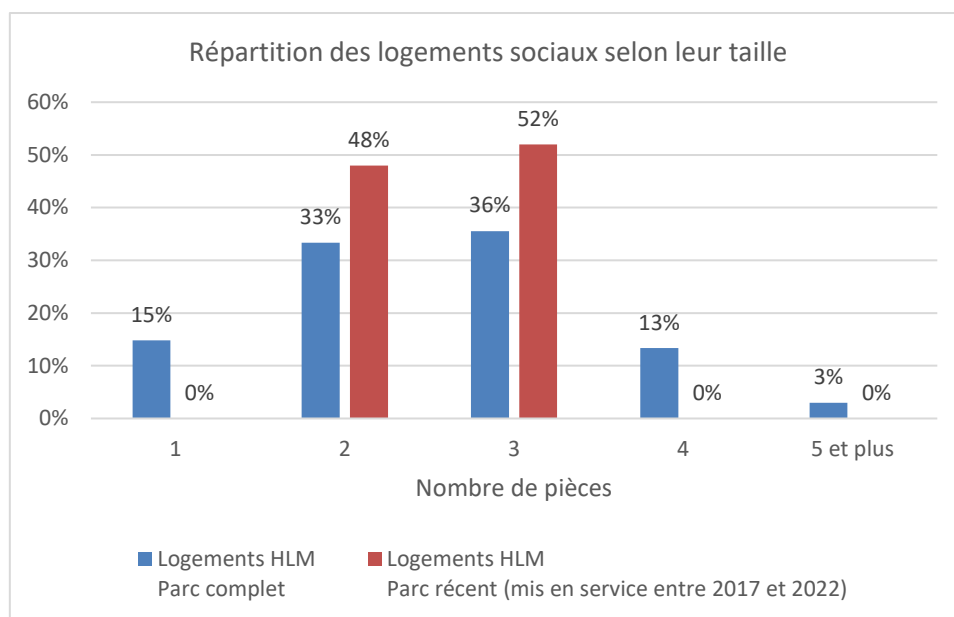
La commune s'est engagée dans une politique en faveur du logement social de façon régulière. 78% du parc a entre 10 et 20 ans et comprend une majorité de T3.



Source : inventaires annuels SRU de 2012 à 2022 et RPLS

Logements gérés par les bailleurs sociaux

COMMUNE DE SULNIAC	année de mise en service	nombre de logements	quantité de logements par typologie					
			T1	T1 bis	T2	T3	T4	T5
Résidence René Cassin	1988	17			11	6		
Résidence Les Jardins d'Altenbruch	1997	15			4	7	4	
Résidence Jean Monnet	2002	12				6	4	2
Résidence Lann Milin	2004	10			6	4		
Village des Aînés	2005	24		20	4			
Résidence Men Gwen	2009	24			8	8	6	2
Résidence Les Herbiers	2009	8				5	3	
Résidence Stéphane Hessel	2019	25			12	13		
Résidence Le Grador	2023	12			2	7	3	
Totaux		147	0	20	47	56	20	4



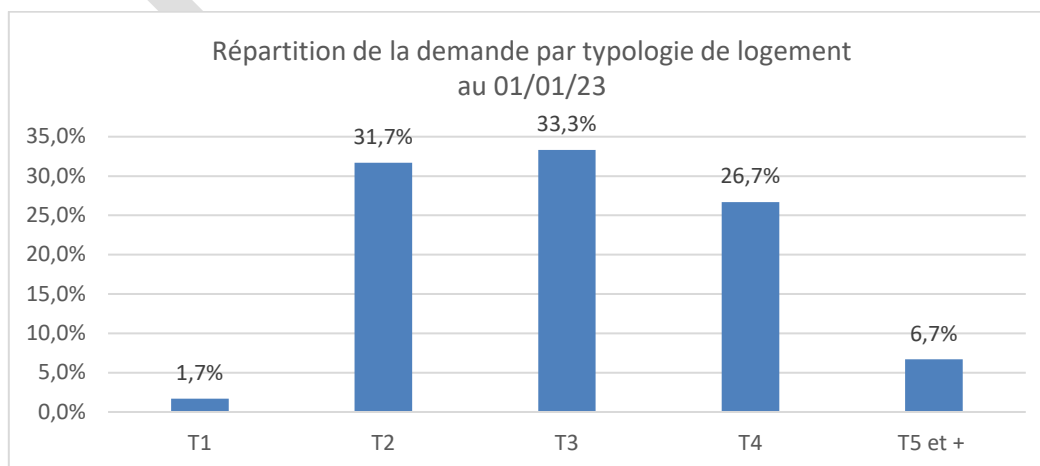
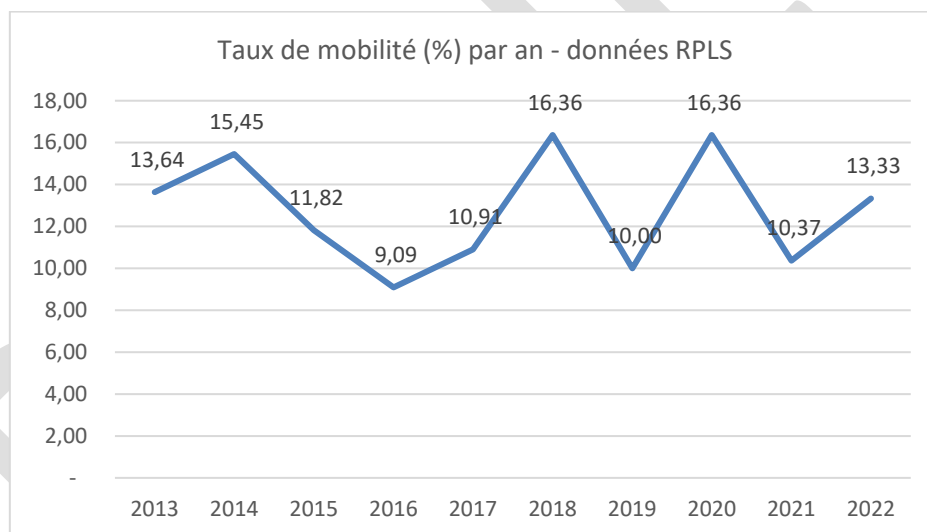
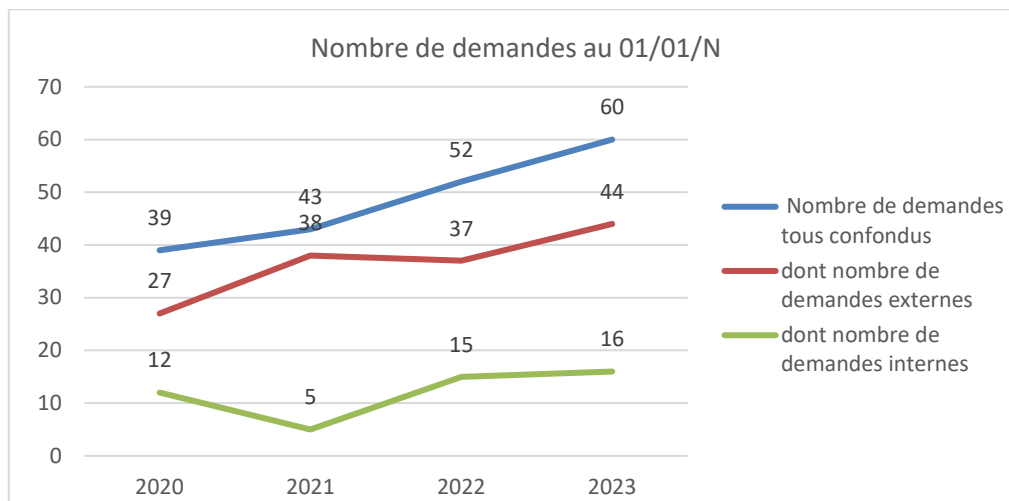
Source : inventaires annuels SRU de 2012 à 2022 et RPLS

Les indicateurs issus du tableau de bord 2022 de l'ADIL 56 annoncent un délai moyen de satisfaction de 5 mois. 3 candidats sont proposés pour chaque logement à attribuer. Cependant, nous notons un taux de 26% de refus des candidats au logement proposé.

Entre le 01/01/2021 et le 01/01/2022, la demande a augmenté de 20%.

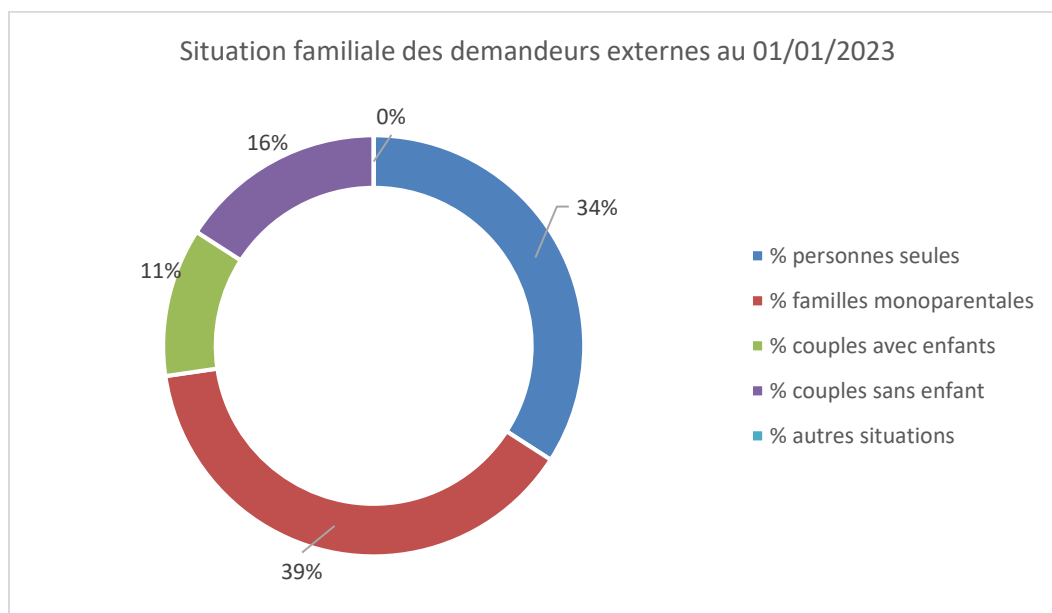
La vacance est essentiellement due à la remise en état des logements entre deux mises en location.

Profil des demandes :



Sources : Imhoweb FDLS56 et RPLS

Profil des demandeurs :



FOCUS demande externe au 1er janvier 2023	% personnes seules	34%
	% familles monoparentales	39%
	% couples avec enfants	11%
	% couples sans enfant	16%
	% autres situations	0%
	% ménages habitant la commune	57%
	% ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds PLAI	41%
	% ménages du 1er quartile	20%
	% demandeurs reconnus DALO	0%
	% demandeurs reconnus public prioritaires	57%

Sources : Imhoweb FDLS56 et RPLS

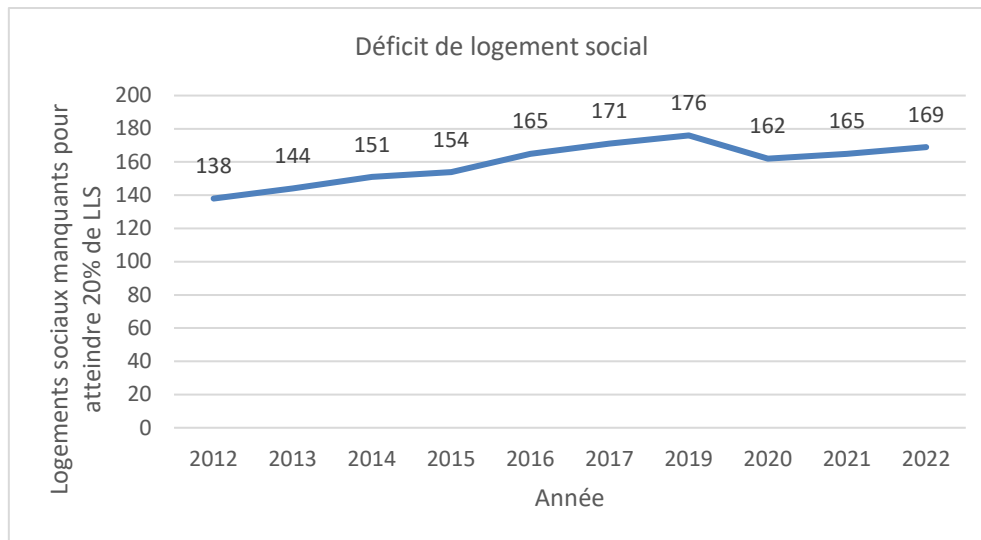
3) Dynamique de rattrapage SRU

La commune de Sulniac a atteint le seuil de 3 500 habitants depuis 2017. La commune est soumise à la loi SRU à partir de l'année 2023.

L'enjeu est de rappeler les résultats atteints sur les dernières périodes triennales, au travers du tableau récapitulatif suivant :

Bilans triennaux	Période triennale	2014-2016	2017-2019	2020-2022
	Objectifs (nombre de LLS)	Non soumise à la loi SRU	Non soumise à la loi SRU	Exemptée
	Réalisés (nombre de LLS)			
	Taux d'atteinte			
	% PLAI			
	% PLS			
	Carence			

Sources : Bilans triennaux SRU, inventaires annuels SRU, SISAL, SITADEL



Sources : Bilans triennaux SRU, inventaires annuels SRU, SISAL, SITADEL

La courbe du déficit en logement social sur la commune de Sulniac traduit la croissance de la population et l'augmentation des résidences principales rapportées aux quantités de logements sociaux produits ou non par année.

Représentation de la part des logements sociaux mis en service dans l'augmentation des résidences principales :

Part des LLS dans les Résidences Principales (RP)	Nombre de LLS mis en service depuis 2012	25
	Nombre de résidences principales depuis 2012	279
	Part des LLS mis en service dans l'augmentation des RP	9%

Les 25 logements indiqués correspondent à une seule résidence construite (Stéphane Hessel).

Représentation de la part des logements sociaux financés dans le total des logements autorisés :

Sur la période 2019-2022, la part des LLS représentent 14% sur celle des logements autorisés.

Hypothèse : part que les logements sociaux financés représentent dans le total des logements autorisés et mode de production du LLS	Année	2019	2020	2021	2022	2019-2022
	Nombre de Logements sociaux agréés et financés	12	0	13	0	25
	<i>dont LLS réalisés en VEFA</i>					0
	<i>dont LLS réalisés en maîtrise d'ouvrage directe</i>	12		13		25
	<i>dont Acquisition / Amélioration</i>					0
	Nombre de logements autorisés (tous logts confondus)	36	32	28	85	181
	% des LLS sur logements autorisés	33%	0%	46%	0%	14%

Sources : Bilans triennaux SRU, inventaires annuels SRU, SISAL, SITADEL

A ce jour, dans le respect du PLU, la commune a l'ambition de créer 124 logements dont un minimum de 58 en logement social ; le détail des programmes est présenté en rubrique Projets p.18.

4) Les modes de production du logement social

Jusqu'à présent, la commune de Sulniac est uniquement concernée par une production de logements locatifs sociaux sous maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux.

L'un des futurs projets en cours d'étude avec l'ESH Les Ajoncs pourrait être réalisé en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement).

Un second est en cours d'études avec Aiguillon Construction dans le cadre d'un renouvellement urbain. Le foncier et le bâtiment existant, l'ex « Bar des sports », sont actuellement en portage foncier par GMVA.

Le conseil municipal du 22 juin 2023 a validé la lettre d'engagement de la commune pour le projet porté par Aiguillon construction. Il s'agira de réaliser une opération immobilière pour l'acquisition du site de l'ancien « Bar des Sports » situé rue des Montagnards, et la création de 12 logements intermédiaires locatifs sociaux accompagnés d'une surface commerciale de 55 m² à rez-de-chaussée (surface pouvant être transformée si besoin en logement T3).

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

1) Action foncière

L'anticipation communale sur le foncier est ancienne et a permis de disposer de plusieurs hectares à proximité du cœur de bourg, pour densifier l'habitat privé et social. Plusieurs sites sont déjà identifiés pour de l'habitat social (cf. rubrique suivante « Urbanisme et aménagement ») et seront programmés progressivement, dont un sur un site en portage foncier avec GMVA.

La veille foncière s'opère grâce aux DIA instruites par la commune et la SAFER (outil Vigie foncier pour les ventes en secteur agricole) et au DPU (à Sulniac, cela concerne tous les terrains en zone U).

Selon les projets de logements sociaux, la commune apporte son soutien grâce à une réservation de terrain avec un prix réduit ou une cession gratuite : Morbihan Habitat a bénéficié d'une cession gratuite d'un terrain communal pour construire la résidence Le Grador mise en service en juin 2023.

En fonction de l'avancée des projets, la commune accompagne la réalisation de l'équipement par la prise en charge des aménagements de voirie, voire de réseaux : pour la résidence Le Grador, près de 49 000 € de voirie et réseaux ont été financés pour que le bâtiment puisse être implanté.

L'accompagnement à la définition d'une stratégie foncière

L'agglomération dispose des outils pour déterminer une stratégie foncière au service de communes. L'étude sur les gisements fonciers sera réactualisée dans le cadre de la révision du SCoT/PLH qui débutera courant 2023.

Le dispositif de portage foncier de Golfe du Morbihan Vannes agglomération

Depuis 2007, l'agglomération dispose de son propre dispositif de portage foncier, un outil opérationnel au service des communes permettant l'achat de foncier avec une plus grande réactivité. Il s'agit d'un outil complémentaire de l'action de l'EPFR partenaire de l'agglomération. Les conditions de ce portage encourageant les opérations de renouvellement urbain d'une durée maximum de 7 ans ont été précisées dans la délibération du 22 avril 2021.

La mobilisation de l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR) et du foncier public de l'État

L'agglomération a signé une convention cadre avec l'EPFR jusqu'au 31 décembre 2025. Ainsi, les collectivités pourront saisir l'EPFR pour la mise en œuvre de programmes de logements sociaux et abordables conformément aux objectifs de la Loi SRU.

A ce titre, l'Etat facilitera les démarches de la commune visant à conclure avec l'EPFR toute convention opérationnelle permettant de développer des réserves foncières en faveur de l'habitat.

Par ailleurs, l'État s'engage à prioriser les cessions de foncier public de l'État et des établissements publics soumis à la procédure de décote sur les communes signataires des contrats de mixité sociale. Ainsi, dans la perspective d'une cession, la commune s'engage pour sa part à fournir un programme des opérations pressenties (en s'appuyant si nécessaire sur un opérateur) qui constitue la base du calcul de la décote. Il est rappelé que le dispositif de décote au profit du logement social vise à fixer un prix de cession qui garantisse l'équilibre du volet social de l'opération dans les limites des règles de calcul définies par la loi.

L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de Golfe du Morbihan Vannes agglomération

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a créé un organisme de foncier solidaire afin de pérenniser le portage du foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaire via l'octroi de baux réels solidaires. Cet outil communautaire au service des communes permettra de les accompagner dans le développement d'une offre sociale sur leur territoire.

2) Urbanisme et aménagement

Le PLU de 2019 définit que « les programmes de logements comportant au moins 15 logements doivent, sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, proposer :

- Pour les permis de construire d'immeubles collectifs ou intermédiaires, et les permis groupés : une surface de plancher équivalente à au moins 20% du programme pour la réalisation de logements locatifs sociaux, en lien avec le PLH,
- Pour les permis d'aménager ; un nombre de logements correspondant à au moins 20% du nombre de lots du programme pour la réalisation de logements locatifs sociaux, en lien avec le PLH.

Dans le cas d'une opération mixte, comportant à la fois des logements et de surfaces affectées à d'autres usages (bureaux, commerces) :

- Cas du permis de construire des immeubles collectifs ou intermédiaires, et des permis groupés : la surface de plancher à affecter au logement locatif social sera mesurée au prorata de la surface de plancher affectée au logement dans l'opération,
- Cas du permis d'aménager : le nombre de lots à affecter au logement locatif social sera mesuré au prorata du nombre de lots affectés au logement dans l'opération. »

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sont définies dans le PLU. 8 secteurs sur 11 disposent que 20% de logements sociaux doivent être construits par secteur, pour des densités allant de 15 à 28 logements (tous types confondus) par ha.

Secteur OAP	Surface parcelle	Taux ou Nombre de logements
Clos des noisetiers	0.68 ha Densité 28 logt/ha,	20% LLS ou accession à la propriété à programmer
Impasse des Merisiers	0.48 ha Densité mini 20 logt/ha	20% LLS ou accession à la propriété à programmer
Les Vallons	0.68 ha Densité mini 20 logt/ha	20% LLS ou accession à la propriété à programmer
Coteaux du verger	3.07 ha Densité mini 20 logt/ha	20% LLS
dont une opération « La Pommeraie » :	0.14 ha	2 T2 4 T3 6 T4 1 T5 9 PLUS et 4 PLAI

Le Gorvello	0.62 ha sur 3 parcelles non contigues Densité mini 15 logt/ha	20% LLS ou accession à la propriété à programmer
Coët Ruel	0.88 ha Densité mini 20 logt/ha	20% LLS ou accession à la propriété à programmer
Goh Len	10.59 ha + 1.21 ha Densité 28 logt/ha	LLS dans le respect des dispositions du PLU applicables aux zones concernées
Secteur hors OAP avec projets	Surfaces	Nombre de logements
Rue des Montagnards Opération « Bar des sports » Portage foncier par GMVA Aiguillon Constructions	0,12 ha SHAB 894 m²	4 T2 3 T3 (celui en rdc pourrait être une surface commerciale) 2 T4 4 T5 Scénario fléchage LLS : 30% PLAI et 70% PLUS.
Rue Jean Monnet Opération Résidence inclusive senior et logements mixtes Réservation foncière par la commune ESH Les Ajoncs	0,35 ha (surface exploitable)	Entre 32 et 37 logements minimum dont 12 à 17 en PLS structure (logements concernant les seniors et les jeunes travailleurs)

Néanmoins, tous les projets n'aboutiront pas sur ces secteurs. Il est difficile d'intéresser les bailleurs sociaux à élaborer des programmes sur des petites opérations.

Les élus rencontrent les propriétaires concernés par une OAP sur un même secteur pour conseiller et accompagner les projets d'urbanisme. Cette action est à poursuivre puisque plusieurs OAP concernent plusieurs propriétaires.

Notons des secteurs d'attente en plein centre-bourg, à l'entrée de la rue du Goh Len, visant à favoriser l'implantation de logements locatifs sociaux tout comme le maintien et le développement de commerces et de services de proximité. De plus, ce périmètre d'attente en centre bourg est figé pour 5 ans.

Le Plan de Référence Urbain est en cours d'élaboration et permettra d'avancer la vision politique de l'aménagement des espaces. Les conclusions du PRU seront présentées fin 2023. Quelques options sont déjà précisées sur des secteurs à enjeux identifiés pour du logement social en collectif (R+1 et R+2).

L'espace à urbaniser du Goh Len devra bénéficier d'une réflexion d'ensemble pour intégrer les logements sociaux et du collectif tout en répondant aux besoins d'optimiser les espaces.

Dans tout programme majeur, les élus invitent les riverains à des réunions de quartiers et publient les avancées de leurs projets. Il est essentiel d'informer les habitants notamment les riverains dès que le projet est engagé.

Appui de l'Etat et de GMVA

Sur demande de la commune, l'État examinera la possibilité d'apporter un appui technique, en lien avec l'agglomération, pour l'analyse de la compatibilité du document d'urbanisme communal avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Afin de faciliter la mise en œuvre de cette disposition, un circuit de partage de l'information pourra être mis en place :

- au moment des évolutions de PLU (révision, modification, ...) : la commune s'engage à mettre en place des dispositifs incitant à la production d'une part en social dans les opérations de logements, un emplacement réservé ou servitude de mixité sociale.... Les services de

l'agglomération accompagneront les communes qui le souhaitent à l'écriture de ses règles d'urbanisme.

- en amont du dépôt de permis : l'État s'engage à appuyer la commune dans ses échanges avec les opérateurs pressentis, ainsi qu'à optimiser la coordination des différentes politiques publiques dont il a la responsabilité
- au moment du dépôt de permis : la commune s'engage à vérifier la production effective de la pièce PC 17-2 du formulaire Cerfa, qui a vocation à engager le pétitionnaire et suppose un travail préalable avec un bailleur social
- en fin d'année N, lorsque GMVA propose la pré-programmation N+1 de logements sociaux aux communes, la commune vérifie que les logements sociaux exigés dans les permis de construire qu'elle a délivrés ou qu'elle va délivrer, soient bien proposés par les bailleurs sociaux. La commune s'engage à tenir à disposition un tableau de suivi des déclarations d'ouverture de chantier pour les PC concernés.

Enfin, sur demande motivée de la commune, l'Etat pourra apporter son appui à la commune dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique de projets d'urbanisme visant à favoriser la construction de logements sociaux.

3) Programmation et financement du logement social

Les principaux bailleurs sociaux présents sur la commune sont Vannes Golfe Habitat et Bretagne Sud Habitat, récemment unis sous le nom de Morbihan Habitat. Aiguillon Construction a présenté deux projets auxquels adhèrent les élus. L'ESH Les Ajoncs a proposé deux programmes locatifs ayant également reçu l'adhésion des élus.

La commune tient compte des dispositions du PLH vis-à-vis du logement social. Néanmoins, le taux de production à atteindre est important, et non réalisé à ce jour.

Une difficulté est d'atteindre un équilibre financier dans un projet de rénovation urbaine de patrimoine ancien en logements locatifs sociaux, au vu de la proposition de rachat de l'opérateur.

L'Organisme Foncier Solidaire récemment créé par GMVA devrait permettre d'utiliser d'autres outils de création de logements locatifs sociaux notamment le Bail Réel Solidaire.

Le concours financier apporté par les collectivités et de l'Etat aux bailleurs sociaux

La commune s'efforcera d'apporter un concours financier, notamment sous forme de subvention aux bailleurs sociaux intervenant dans des projets communaux. L'État se tiendra à disposition de la commune pour apporter des précisions concernant les modalités de déduction des concours qu'elle envisage par rapport au prélèvement SRU.

L'agglomération, délégataire des aides à la pierre depuis 2006, s'engage à financer les opérations de logement conformément aux règles inscrites au PLH. Elle s'engage à programmer en priorité les projets présentés à SULNIAC pendant la durée du contrat.

Par ailleurs, dans la mesure où le parc privé peut constituer une source complémentaire de production de logement conventionné, la commune s'engage à relayer en tant que de besoin auprès des particuliers, la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah et portée et financée par l'agglomération.

Le dispositif de garanties des emprunts contractés par les bailleurs sociaux

L'agglomération garantit une part importante des prêts des bailleurs sociaux via la garantie de l'Office Public de l'Habitat et de son Organisme de Foncier Solidaire. Les communes peuvent également garantir une partie des prêts destinés à la production de logements sociaux.

4) Attribution aux publics prioritaires

Les publics prioritaires ont souvent besoin d'accompagnement spécifique de la part de structures implantées sur Vannes. Il leur faut avoir accès facilement, du point de vue de la mobilité, à ces services. Dans le cas où ils ne sont pas véhiculés, la fréquence limitée des transports en commun ne facilite pas cet accès.

La mobilité des candidats pour l'emploi et les démarches est un point de vigilance à l'étude des demandes :

- l'implantation de Argoët Info Services, dispositif France Services à Elven, rapproche les services aux usagers, néanmoins l'accès reste un frein pour les personnes non véhiculées.
- l'accès à l'emploi est faible sur la commune car le bassin d'emploi principal est à Vannes et en 1^{ère} couronne. Dans un rayon de 10 kms, les emplois sont de type agricole et agroalimentaire. Là-aussi, la mobilité reste un frein pour pourvoir ces emplois souvent en horaire atypique.

Le CCAS suit les demandes de logement en portant attention aux publics prioritaires, sans hébergement ou hébergement provisoire.

L'élue chargée de l'action sociale participe aux Commissions d'attribution de logements pour argumenter les dossiers. Cette argumentation est nécessaire face à certains critères d'attribution notamment l'ancienneté qui pourrait fermer la porte à certaines situations récentes et pour autant prioritaires.

Parmi les outils en cours de mise en place : la cotation des logements sociaux – outil d'aide à la décision - active dès juillet 2023 suite à la CIL, Conférence Intercommunale du Logement, de GMVA ; le SIAD, Service d'information et d'accueil du demandeur, sera mis en place d'ici 2024 au plus tôt.

Les logements sociaux sont tous construits dans le centre-bourg afin de faciliter l'accès aux commerces et services de Sulniac ainsi qu'au point de départ de la ligne de transport en commun. Cette ligne dessert Vannes depuis Sulniac à raison de 4 allers-retours par jours, cette fréquence devra être développée pour améliorer la mobilité.

En termes d'insertion professionnelle, les associations et organismes viennent en mobilité (camping-car aménagé) sur les communes pour accueillir les jeunes, par exemple Neo56 et la Mission Locale. Les services de gardes d'enfants sont généralement suffisants : service périscolaire et accueil de loisirs sans hébergement, réseau d'assistantes maternelles, deux places réservées à la crèche inter-entreprises d'Elven, association locale de l'ADMR.

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 :

- 1- **Action foncière :** Sulniac continuera de s'inscrire dans la volonté de maîtriser le foncier communal. Cette réserve servira à développer des projets d'habitat en accord avec les règles de production de logements locatifs sociaux et les évolutions sociales, les besoins en habitat, tout en favorisant la densification. Si besoin est, à l'instar de l'opération faite sur l'ancien Bar des sports – rue des montagnards, le dispositif de portage foncier par GMVA sera sollicité. Le

levier que représente le DPU dont la gestion se fait au niveau communal, continuera d'être activé dans les zones urbanisables. La commune poursuivra également l'action de minoration foncière d'une parcelle communale lorsque les bailleurs souhaitent y implanter un bâtiment locatif social.

- 2- **Urbanisme** : la construction de logements locatifs sociaux est mentionnée dans l'OAP thématique du PLU de 2019. La promotion en est faite auprès des propriétaires privés qui y seraient soumis. Le lotissement privé des Chèvrefeuilles par exemple, inclura un programme locatif social estimé de 2 à 4 logements. Concernant des projets d'envergure ou impactant, et de la même façon qu'au cours de l'élaboration du PRU en 2023, les habitants seront informés et leurs avis pourront être recueillis. L'espace du Goh Len, de près de 9 ha, fera probablement l'objet d'un appel à projets dans le but de sélectionner une proposition globale d'aménagement, en cohérence avec les documents d'urbanisme, la volonté politique des élus et l'avis citoyen.

Dans l'objectif de favoriser la production de logement social, le seuil défini dans le PLU qui oblige à produire du LLS pourra être revu en raison des obligations SRU auxquelles la commune de Sulniac doit désormais répondre.

- 3- **Programmation et financement** : parmi les pistes à poursuivre ou à explorer pour équilibrer les opérations des bailleurs sociaux, les subventions communales (soutien des projets en finançant 3000€ par logement, garantie d'emprunt...) et intercommunales (garantie d'emprunt...) seront mobilisées. Une part des logements pourrait être en accession dans le collectif mixte locatif/accession proposé par Aiguillon Construction. La commune s'efforcera de cibler des aides financières dédiées pour faciliter l'émergence de projets complexes (acquisition-amélioration, reconfiguration du tissu urbain, etc.). Le lien avec l'organisme foncier solidaire de GMVA sera indispensable. Afin de soutenir l'effort de programmation de logements sociaux, la commune continuera d'étudier la possibilité de participer ou réaliser des aménagements extérieurs et/ou de voirie liés à la construction d'un bâtiment LLS.
- 4- **Attributions aux publics prioritaires** : la commune de Sulniac poursuit ses réflexions et son travail de partenariat pour aboutir à un programme de logements sociaux destinés aux publics en perte d'autonomie et aux jeunes travailleurs (habitat inclusif senior ou mixte seniors/jeunes travailleurs en projet avec l'ESH Les Ajoncs).

Engagements/actions	Porteur
Lancement d'une étude de gisements fonciers dans le cadre de la révision du PLH	Commune / GMVA
Mobilisation du dispositif de portage foncier GMVA au besoin notamment en cas d'opération d'acquisition/amélioration ou renouvellement urbain	Commune / GMVA
Lancement d'un appel à projets sur l'espace du Goh Len puis proposition d'un scénario concerté et global d'aménagement de ce site	Commune
Réalisation d'un Plan de Référence Urbain	Commune
Mise en place d'un partenariat avec l'EPF sur la veille et l'action foncière	Commune
Mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables	Commune
Recours au DPU en zone urbanisable	Commune
Mobilisation de subventions communales et intercommunales, directes ou indirectes, pour équilibrer des opérations des bailleurs sociaux et de l'OFS (BRS)	Commune/ GMVA
Contribution active à l'élaboration du PLH de GMVA	Commune/ GMVA
Priorisation des projets présentés à Sulniac en programmation annuelle LLS pendant toute la durée du contrat	GMVA
Mobilisation de l'outil communautaire OFS de GMVA dans l'accompagnement au développement d'une offre sociale abordable sur la commune	GMVA
Contribution active à la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'ANAH portée et financée par GMVA	Commune/ GMVA/ ANAH

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 SULNIAC correspond à 15% du nombre de logements sociaux manquants, soit 25 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu de l'ajustement du taux décidé pour la commune de Sulniac à travers la loi SRU et dans le respect de celle-ci :

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 15% du nombre de logements sociaux manquants, soit 25 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 8 logements PLAI et un maximum de 8 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 - Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal.

Le bilan 2023 – 2025 se calculera en faisant l'addition des calculs suivants :

- La variation du nombre de LLS décomptés à l'inventaire SRU entre le 1er janvier 2022 et le 1er janvier 2025
- Les opérations financées et agréées par l'agglomération dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et des programmations annuelles sur la période 2023 – 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 selon le tableau en page 18.

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. Le tableau intègre également une liste des opérations prévisibles à plus long terme sur du parcellaire communal.

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.

Opération	Année de financement prévisionnelle entre 2023 et 2025	Adresse Cadastre	Maître d'ouvrage	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux	Type des logements
PROJETS PROGRAMMÉS / PROGRAMMABLES						
Initiative publique						
Le Grador Livrée en juin 2023	2019	Rue Aimé Césaire	Morbihan Habitat	12	12 4 PLAI/ 8 PLUS	2 T2 7 T3 3 T4
« Bar des sports » Livraison prévue en 2026 portage foncier GMVA Etude faisabilité réalisée en 2021 Lettre d'engagement de la commune en 2023	2024 ou 2025	Rue des Montagnards Parcelles AA 128, 155, ZL 258. Surface : 1143 m²	Aiguillon Construction	13	13 Scénario fléchage : 30% PLAI et 70% PLUS.	4 T2 3 T3 (celui en rdc pourrait être une surface commerciale) 2 T4 4 T5
Résidence inclusive senior + bâtiment mixte locatif social Livraison prévisionnelle T1-2026	2023-2024	Rue Jean Monnet Parcelle ZL 510. Surface 5552 m² mais environ 3500 m² exploitables	ESH Les Ajoncs	Scénario 1 : 32 Scénario 2 : 37	PLS Structure <i>Scénario 1</i> : 32 dont 12 inclusif senior <i>Scénario 2</i> : 37 dont 12 inclusif senior et 5 jeunes travailleurs	12 T1 bis (seniors) 5 T1 ou T2 (jeunes) 20 minimum en T2, T3, T4, T5
PROJETS prévus sur la période triennale 2026-2028 et PROJETS EN REFLEXION						
Initiative privée						
La Pommeraie réponse privée aux exigences de l'OAP sectorielle 2019 PC déposé le 26/11/2021 et délivré le 15/03/2022, Construction aphasée	2021 Mise en service probable en 2024	Coteaux du verger – 1 allée Clairette Parcelle cadastrée ZN15p Surface parcelle réservée LLS : 1389 m²	Morbihan Habitat	53 lots dont 1 pour programme LLS	13	2 T2 4 T3 6 T4 1 T5

Opération	Année de financement prévisionnelle entre 2023 et 2025	Adresse Cadastre	Maître d'ouvrage	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux	Type des LLS
Suite - PROJETS prévus sur la période triennale 2026-2028 et PROJETS EN REFLEXION						
Lotissement des chèvrefeuilles réponse privée aux exigences de l'OAP sectorielle 2019	Non connue à ce jour	Route des Vallons Taille parcelle réservée LLS : 531 m²	En recherche	14 lots dont 1 pour LLS	Non connu	A déterminer
Initiative publique						
Secteur Clos des Noisetiers OAP sectorielle de 2019		Le Clos des Noisetiers Parcelles ZB 24 (privée) et ZB 232 (communale) Surface : 4330 m²				
Secteur Bourg Nécessité de modifier/réviser le PLU pour adapter la parcelle	Etude de faisabilité réalisée en 2021	Ruelle de la Grange Parcelle AA 198 Surface : 1400 m²	Aiguillon Construction	11	11	
Le Goh Len OAP sectorielle 2019		Rue du Goh Len Espace à urbaniser qui inclura des LLS. Surface proche de 9 hectares				

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

Le pilotage et le suivi se feront conjointement avec GMVA, dans le cadre d'un dispositif décrit dans le chapeau du contrat unique.

En complément, un suivi de l'avancement des projets sera réalisé par les élus et le service administratif de la commune de Sulniac. Un bilan périodique sera transmis à GMVA.

La commune de Sulniac organisera sa gouvernance en interne par l'avis du conseil municipal et l'avis consultatif du CCAS.

Le **date**

SULNIAC
Marylène CONAN
Maire
Signature

EPCI
David ROBO
Président
Signature

ETAT
Prénom Nom
Qualité
Signature

PROJET

Contrat de mixité sociale « abaissant » (2023-2025)

Mise en ligne le 27/10/2023

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE « ABAISSANT »



Contrat de mixité sociale « abaissant » (2023-2025)

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

Entre

La commune de SURZUR, représentée par Noëlle CHENOT, Le Maire, vu la délibération du conseil municipal du 12 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'EPCI dont la commune est membre représenté par David ROBO, Président de GOLFE MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION, vu la délibération du 19 octobre 2023 du Conseil Communautaire, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Pascal BOLOT, Préfet du MORBIHAN,

Contrat de mixité sociale « abaissant » (2023-2025)

Envoyé en préfecture le 26/10/2023
Reçu en préfecture le 26/10/2023
Publié le
ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale « abaissant »

La commune de SURZUR est soumise aux obligations SRU depuis 6 années. Avec 8.7% 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 SURZUR a souhaité conclure un contrat de mixité sociale abaissant 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 SURZUR d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

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

Contrat de mixité sociale « abascent » (2023-2025)

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

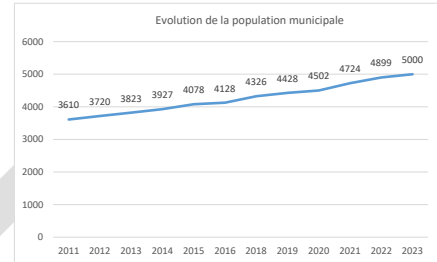
ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE

Présentation de la commune de SURZUR

Contexte géographique : La commune de SURZUR est située entre la presqu'île de Rhuy, la rivière de Pénerf, et l'agglomération de VANNES. Elle appartient à la communauté d'agglomération de GOLFE MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION. Principalement constituée de terres rurales, la commune reste attractive et commune centrale en raison d'une politique familiale forte sur un territoire vieillissant.

Démographie :

- 5 000 habitants au 01^{er} janvier 2023 (source INSEE 2023)
- Baisse de l'évolution de la population après une croissance importante ces dernières années
- Une densité faible de 38 logements/km² contre 137 logements/km² à l'échelle de l'agglomération (source INSEE 2019) mais forte proportion de terres agricoles et naturelles (96% des 5700 hectares).
- 73.5% des ménages vivent en famille - 26.5% de ménages seuls – (source INSEE 2019)



Les documents de planification territoriale applicables sur la commune :

- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de BRETAGNE – **SRADET**
- Schéma de Cohérence Territoriale de GOLFE du MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION - **SCoT**
- Programme Local de l'Habitat de GOLFE du MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION – **PLH**
- Plan Local d'Urbanisme de SURZUR – **PLU**
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine et du Golfe du Morbihan - **SAGE**
- Plan Climat Air Energie Territorial - **PCAET**
- Parc Naturel Régional du Golfe du MORBIHAN - **PNR**

Contrat de mixité sociale « abasement » (2023-2025)

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE

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

Sources mobilisées : Inventaire SRU, RPLS, Sisal, FDL556, SITADEL, observatoire augmenté du Creha Ouest

1) La demande en Logement Locatif Social (LLS) sur la commune :

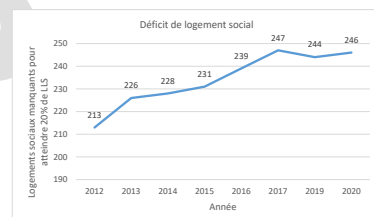
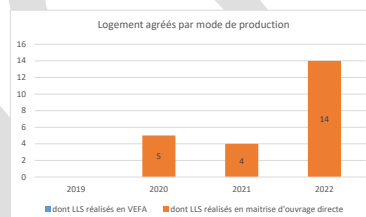
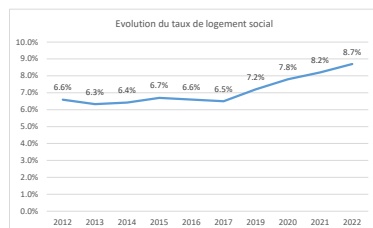
Demande et attributions	Année (N)	2020	2021	2022	2023
	Nombre de demandes tous confondus	78	73	70	72
	dont nombre de demandes externes	55	50	50	50
	dont nombre de demandes internes	23	23	20	22
	Attributions - nombre de demandes satisfaites N-1	36	35	30	19
	Tension locative	2.17	2.09	2.33	3.79
	Délai moyen de satisfaction (en mois) en N-1	8.4	13.1	10.8	10.6

Mobilité	Année	2019	2020	2021	2022
	Taux de mobilité (%) - données RPLS	16.51	12.00	13.79	10.69

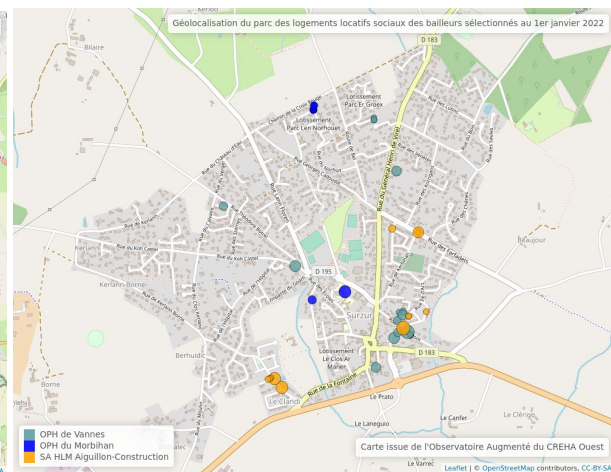
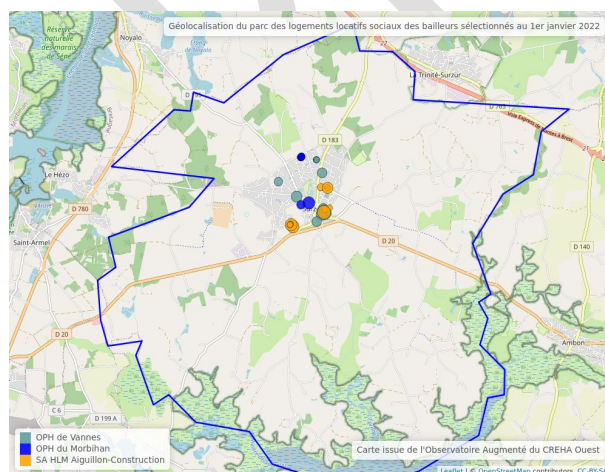
Typologie	Typologie demandée au 01/01/2023	T1	T2	T3	T4	T5 et +
	Répartition de la demande selon la typologie	5.6%	38.9%	22.2%	27.8%	5.6%

FOCUS demande externe au 1er janvier 2023	% personnes seules	40%
	% familles monoparentales	36%
	% couples avec enfants	12%
	% couples sans enfant	12%
	% autres situations	0%
	% ménages habitant la commune	50%
	% ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds PLAI	40%
	% ménages du 1er quartile	12%
	% demandeurs reconnus DALO	2%
	% demandeurs reconnus public prioritaires	52%

2) La production de Logement Locatif Social à SURZUR :



3) Le parc social de SURZUR et son évolution :



Loyer moyen LLS SURZUR : 5.93€/m²

Contrat de mixité sociale « abascent » (2023-2025)

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

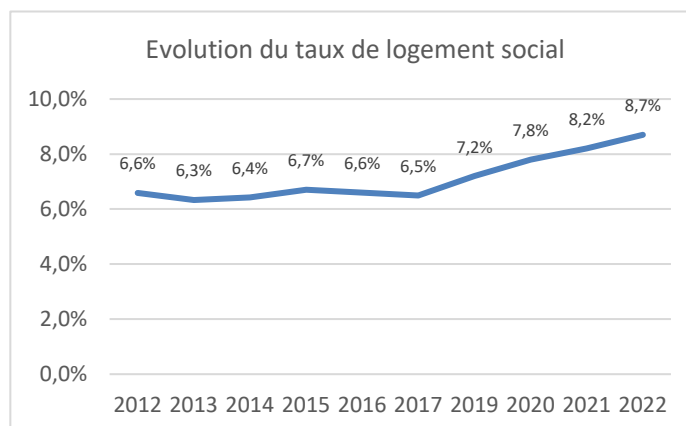
Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE

4) Evolution du taux de logement social

Si la commune de SURZUR a pu bénéficier d'une exemption du rattrapage du taux de LLS prévu par la loi SRU¹ entre 2017 et 2022, la commune a augmenté son taux de logement social en passant de 6.3% à 8.7%.

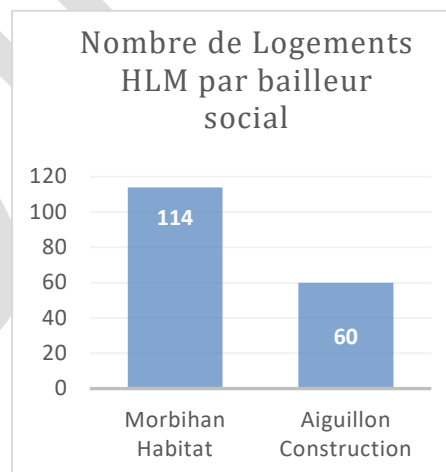


5) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Données mobilisées : Inventaires SRU annuels de 2012 à 2022 et RPLS

NB : Les données RPLS² recensent uniquement les 174 logements gérés par les bailleurs sociaux (Organismes de logement social)

Répartition des LLS	Nature du LLS	Nombre de LLS
	Logements HLM	174
	Autres conventionnés	13
	Foyers	0
	Déconventionnés	1
	Intermédiation locative	0
	PSLA	0
	Terrains familiaux GDV	0
	BRS	0
	TOTAL	188



¹ Solidarité et Renouvellement Urbain

² Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

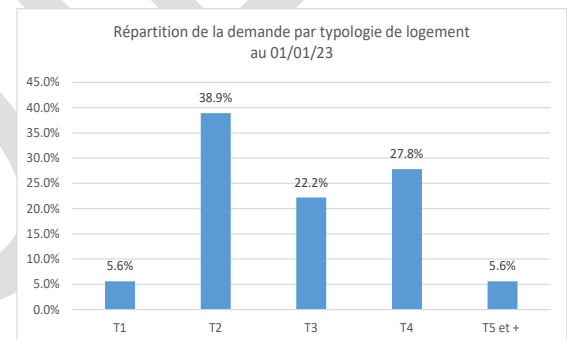
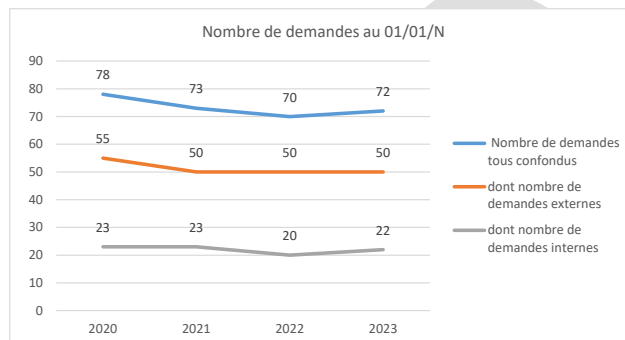
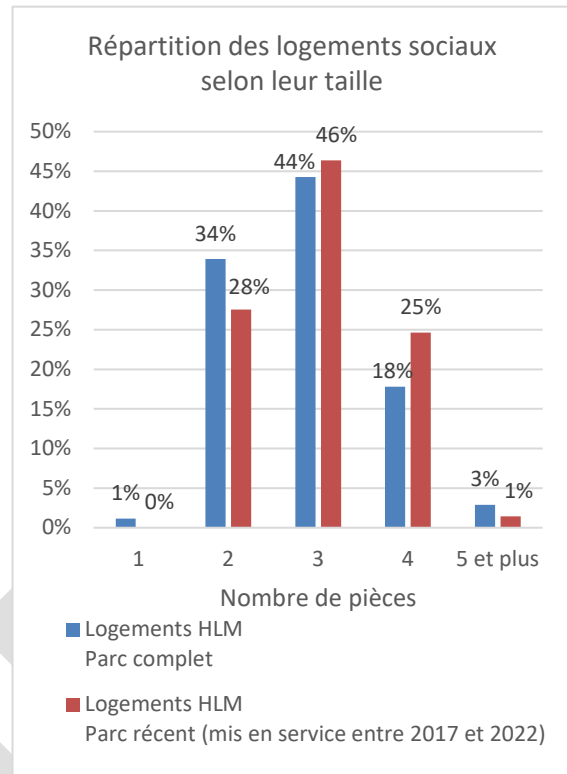
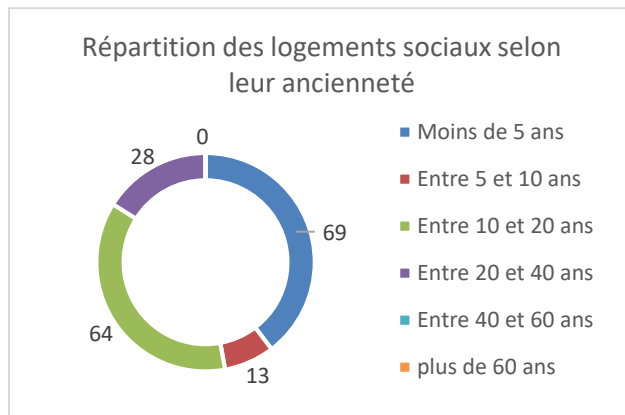
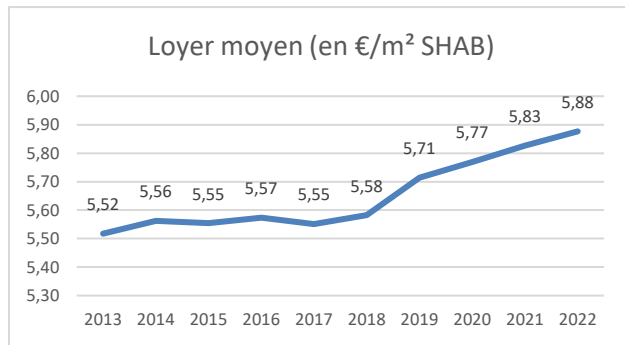
Contrat de mixité sociale « abascent » (2023-2025)

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE

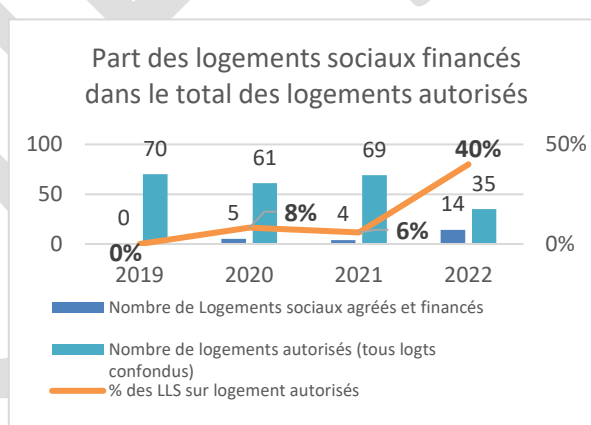
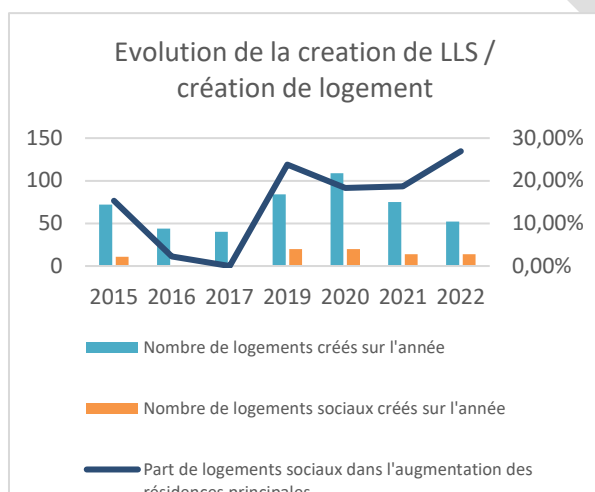
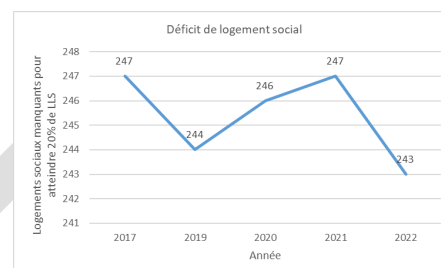
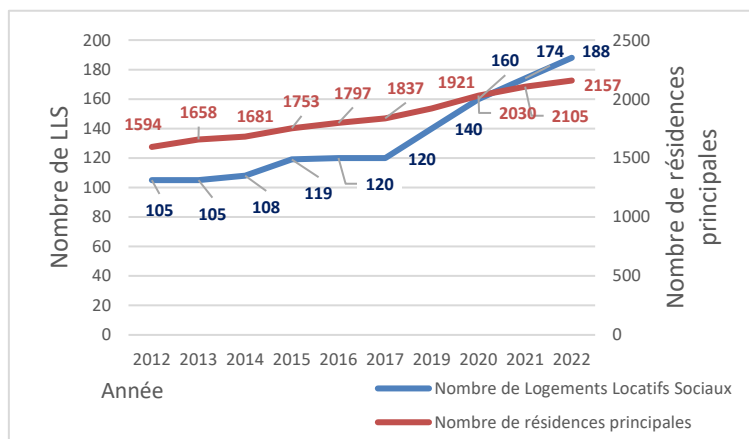


Contrat de mixité sociale « abascent » (2023-2025)

Envoyé en préfecture le 26/10/2023
Reçu en préfecture le 26/10/2023
Publié le
ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE

6) Dynamique de rattrapage SRU

Bilans triennaux	Période triennale	2014-2016	2017-2019	2020-2022
	Objectifs (nombre de LLS)	43	Exemptée	Exemptée
	Réalisés (nombre de LLS)	56		
	Taux d'atteinte	130%		
	% PLAI			
	% PLS			
	Carence			



La part des logements sociaux financés dans le total des logements autorisés augmente de façon très importante. C'est la conséquence de la politique de priorisation des LLS sur la commune.

Avec un accroissement de la population (+21% en 6 ans), la commune en augmentant son taux de LLS a commencé sa courbe de réduction du déficit de logement social.

La principale contrainte pour la collectivité réside dans **le coût du foncier** qui n'a de cesse de croître.

La collectivité ne possède pas de terrains constructibles dans ses actifs permettant une mise en œuvre plus importante de projets de LLS. Il faut donc acheter des terrains au prix fort et les déprécier à la revente pour la réalisation de logements sociaux.

Contrat de mixité sociale « abordable » (2023-2025)

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE

7) Les modes de production du logement social

La production des LLS est uniquement réalisée en maîtrise d'ouvrage directe. Il n'existe pas sur la commune de logements sociaux réalisés en VEFA³. Par ailleurs, la commune ne dispose pas de LLS réalisés en acquisition-amélioration.

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

1) Action foncière

Difficultés observées et défis à relever

Il y a très peu de terrains constructibles disponibles sur la commune de SURZUR. Lorsqu'il y en a, les coûts d'acquisition sont de plus en plus élevés.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Tous les terrains achetés par la commune ces 3 dernières années ont été dédiés principalement à la construction de LLS tels que « rue Saint Symphorien » avec un projet de MORBIHAN HABITAT de 14 LLS, « rue du général Henri de Virel » avec un projet d'AIGUILLON de 13 LLS et « rue de Lann Floren » avec un projet AIGUILLON de 14 LLS. Il convient de garder la même vigilance.

L'accompagnement à la définition d'une stratégie foncière

L'agglomération dispose des outils pour déterminer une stratégie foncière au service de communes.

L'étude sur les gisements fonciers sera réactualisée dans le cadre de la révision du SCoT/PLH qui débutera courant 2023.

Le dispositif de portage foncier de Golfe du Morbihan Vannes agglomération

Depuis 2007, l'agglomération dispose de son propre dispositif de portage foncier, un outil opérationnel au service des communes permettant l'achat de foncier avec une plus grande réactivité. Il s'agit d'un outil complémentaire de l'action de l'EPFR partenaire de l'agglomération. Les conditions de ce portage encourageant les opérations de renouvellement urbain d'une durée maximum de 7 ans ont été précisées dans la délibération du 22 avril 2021.

La mobilisation de l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR) et du foncier public de l'État

L'agglomération a signé une convention cadre avec l'EPFR jusqu'au 31 décembre 2025. Ainsi, les collectivités pourront saisir l'EPFR pour la mise en œuvre de programmes de logements sociaux et abordables conformément aux objectifs de la Loi SRU.

A ce titre, l'Etat facilitera les démarches de la commune visant à conclure avec l'EPFR toute convention opérationnelle permettant de développer des réserves foncières en faveur de l'habitat.

Par ailleurs, l'État s'engage à prioriser les cessions de foncier public de l'État et des établissements publics soumis à la procédure de décote sur les communes signataires des contrats de mixité sociale.

Ainsi, dans la perspective d'une cession, la commune s'engage pour sa part à fournir un programme des opérations pressenties (en s'appuyant si nécessaire sur un opérateur) qui constitue la base du calcul de la décote. Il est rappelé que le dispositif de décote au profit du logement social vise à fixer un prix de cession qui garantisse l'équilibre du volet social de l'opération dans les limites des règles de calcul définies par la loi.

³ Vente en l'Etat de Futur Achèvement

L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de Golfe du Morbihan Vannes agglomération

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a créé un organisme de foncier solidaire afin de pérenniser le foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaire via l'octroi de baux réels solidaires. Cet outil communautaire au service des communes permettra de les accompagner dans le développement d'une offre sociale sur leur territoire.

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 octobre 2019 indique que toute opération de construction ou d'aménagement d'ensemble constitué d'un programme de 10 logements ou plus doit comporter au minimum 25 % de logements sociaux en zone Ua et 20 % en zone Ub et Uc. Les porteurs de projets d'habitat s'arrangent pour être en dessous du seuil à partir duquel la production de logements sociaux est obligatoire et privilégient donc la réalisation d'aménagement de 9 lots, de façon opportuniste.

De moins en moins de grands terrains urbanisables à venir.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Le 11 mai 2021, la commune a décidé d'engager une procédure de modification du PLU. Une des raisons est de favoriser et de stimuler la production de logements sociaux. Cette modification du PLU prévoit à l'article 19 « Mixité Sociale » de baisser le seuil de 10 à 4 logements en zones Aa, Ub et Uc pour l'obligation de réalisation de 25 % logements sociaux.

Document de planification :

Le 11 mai 2021, la commune a décidé d'engager une procédure de modification du PLU. Une des raisons est de favoriser et de stimuler la production de logements sociaux. Cette modification du PLU prévoit à l'article 19 « Mixité Sociale » de baisser le seuil de 10 à 4 logements en zones Aa, Ub et Uc pour l'obligation de réalisation de 25 % logements sociaux.

Appui de l'Etat et de GMVA

Sur demande de la commune, l'État examinera la possibilité d'apporter un appui technique, en lien avec l'agglomération, pour l'analyse de la compatibilité du document d'urbanisme communal avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Afin de faciliter la mise en œuvre de cette disposition, un circuit de partage de l'information pourra être mis en place :

- au moment des évolutions de PLU (révision, modification, ...) : la commune s'engage à mettre en place des dispositifs incitant à la production d'une part en sociale dans les opérations de logements, un emplacement réservé ou servitude de mixité sociale Les services de l'agglomération accompagneront les communes qui le souhaitent à l'écriture de ses règles d'urbanisme.
- en amont du dépôt de permis : l'État s'engage à appuyer la commune dans ses échanges avec les opérateurs pressentis, ainsi qu'à optimiser la coordination des différentes politiques publiques dont il a la responsabilité
- au moment du dépôt de permis : la commune s'engage à vérifier la production effective de la pièce PC 17-2 du formulaire Cerfa, qui a vocation à engager le pétitionnaire et suppose un travail préalable avec un bailleur social

Contrat de mixité sociale « abascent » (2023-2025)

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE

- en fin d'année N, lorsque GMVA propose la pré-programmation N+1 de logements sociaux aux communes, la commune vérifie que les logements sociaux exigés dans les permis de construire qu'elle a délivrés ou qu'elle va délivrer, soient bien proposés par les bailleurs sociaux. La commune s'engage à tenir à disposition un tableau de suivi des déclarations d'ouverture de chantier pour les PC concernés.

Enfin, sur demande motivée de la commune, l'Etat pourra apporter son appui à la commune dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique de projets d'urbanisme visant à favoriser la construction de logements sociaux.

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever

Coût en accroissement constant du prix au m² depuis plusieurs années.

Retard pris par les bailleurs sociaux pour monter les projets.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Ouverture à toutes propositions des bailleurs sociaux (nouveaux organismes).

La commune proposera la construction de logement social au seul objectif de mettre en place un bail locatif (en opposition à la « Primo Accession Sociale »).

Le concours financier apporté par les collectivités et de l'Etat aux bailleurs sociaux

La commune s'efforcera d'apporter un concours financier, notamment sous forme de subvention aux bailleurs sociaux intervenant dans des projets communaux. L'État se tiendra à disposition de la commune pour apporter des précisions concernant les modalités de déduction des concours qu'elle envisage par rapport au prélèvement SRU.

L'agglomération, délégataire des aides à la pierre depuis 2006, s'engage à financer les opérations de logement conformément aux règles inscrites au PLH. Elle s'engage à programmer en priorité les projets présentés à SURZUR pendant la durée du contrat.

Par ailleurs, dans la mesure où le parc privé peut constituer une source complémentaire de production de logement conventionné, la commune s'engage à relayer en tant que de besoin auprès des particuliers, la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah et portée et financée par l'agglomération.

Le dispositif de garanties des emprunts contractés par les bailleurs sociaux

L'agglomération garantit une part importante des prêts des bailleurs sociaux via la garantie de l'Office Public de l'Habitat et de son Organisme de Foncier Solidaire ; Les communes peuvent également garantir une partie des prêts destinés à la production de logements sociaux.

4) Attribution aux publics prioritaires

Difficultés observées et défis à relever

De plus en plus de demandes (séparations, sédentarité...)

La tension locative est de plus en plus importante et atteint les 3.79 en 2021.

76% des demandes sont faites par des personnes seules ou des familles monoparentales.

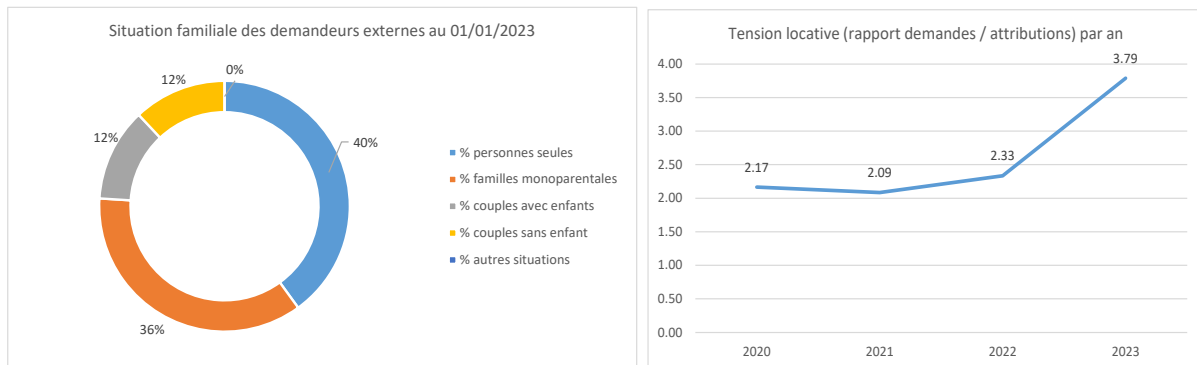
Contrat de mixité sociale « aba... » (2023-2025)

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE



Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Les logements continueront d'être affectés aux demandeurs en fonction des décisions de la Commission d'Attribution des Logements.

La Conférence Intercommunale du Logement

Depuis 2018, cette instance coprésidée Président EPCI et Préfet se réunit régulièrement (1 fois par an) et porte, à l'échelle intercommunale, les grandes orientations en matière d'attributions de logement social : garantir l'accès au logement social pour tous les publics éligibles, contribuer aux équilibres sociaux et territoriaux, poursuivre le développement et la mobilisation d'une offre locative sociale en adéquation avec la demande. Les maires sont membres de droit de cette conférence.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

3 grands objectifs d'attribution s'appliquant sur l'ensemble du territoire de GMVA hors QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville) ont été fixés dans cette convention signée en 2020 entre GMVA, l'Etat, les bailleurs sociaux et Action Logement Services, à savoir :

- 25 % des attributions annuelles hors QPV en faveur des ménages relevant du 1er quartile (rappel : en 2018, seulement 9 % des attributions effectives étaient à destination de ces ménages, en 2022, GMVA s'approche de cet objectif légal puisque 17% des attributions hors QPV ont été à destination des ménages dit « 1er quartile »)
- 25 % des attributions annuelles en faveur des ménages prioritaires (DALO, CCH, PDALHPD)
- 25 % des attributions annuelles en faveur des demandeurs internes (mutation)

Ces objectifs d'attributions annuels ont pour objectif de concilier droit au logement et mixité sociale.

De par la mise en conformité des conventions de gestion de réservation en flux et non en stock imposée par la loi ELAN d'ici novembre 2023, les communes détentrices de droit de réservation devront appliquer les engagements et objectifs d'attribution inscrits à la CIA.

Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social

Adopté en 2019, le plan partenarial de gestion de la demande (PPGD) vise à poursuivre les objectifs généraux suivants : la simplification de l'enregistrement de la demande de logement social, une meilleure information du demandeur, une plus grande transparence et équité dans le processus d'instruction, une gestion des demandes de façon partagée à l'échelon intercommunal dans le cadre d'une politique intercommunale et partenariale des attributions

Deux actions phares sont inscrites dans ce plan : la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement et du service d'information et d'accueil du demandeur (SIAD).

Contrat de mixité sociale « aba... » (2023-2025)

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE

Mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social à l'été 2023

Au 1er juillet 2023, chaque demande de logement social se verra attribuer des points de cotation en fonction de critères établis uniformément à l'échelle de l'agglomération dans un souci d'équité et de transparence du traitement de la demande de logement social. Cette notation permet d'ordonnancer les demandes. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision lors de la sélection des candidats et l'instruction des demandes et du passage en Commission d'Attribution de Logement (CAL). La grille et ses modalités d'application ont été validés politiquement en conseil communautaire du 30 mars 2023.

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 la commune de SURZUR, les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements 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 :

Engagements / Actions	Description	Porteur
1	Recours au droit de préemption urbain dans la limite du budget de la commune	Commune
2	Révision du PLU en 2024-2027 avec possibilité d'intégrer une surélévation des biens immobiliers en fonction des zones et intégration d'OAP sociale	Commune
3	Mobiliser le foncier communal en faveur de la création de logements sociaux	Commune
4	Projet ilot poste : Une étude d'aménagement urbain a été lancée en 2016 sur ce secteur afin de conforter l'offre commerciale du centre-bourg et développer une nouvelle offre de logements. L'objectif inscrit au PLU est d'atteindre 30 logements par hectare comprenant 30 % de logements locatifs sociaux	Commune
5	Mobilisation de subventions communales et intercommunales, directes ou indirectes, pour équilibrer des opérations des bailleurs sociaux	Commune / EPCI
6	Contribution active à l'élaboration du PLH de GMVA	Commune / GMVA
7	Priorisation des projets présentés à Surzur en programmation annuelle LLS pendant toute la durée du contrat	GMVA

Contrat de mixité sociale « abordable » (2023-2025)

Mise en ligne le 27/10/2023

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE

8	Mobilisation de l'outil communautaire OFS de GMVA dans l'accompagnement au développement d'une offre sociale abordable sur la commune	GMVA
9	Contribution active à la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'ANAH portée et financée par GMVA	Commune/ GMVA/ ANAH

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 SURZUR correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 61 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des difficultés à préempter des terrains constructibles suffisamment grand pour prévoir des projets de LLS, il est difficile pour la commune de SURZUR d'atteindre l'objectif de 33%.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 61 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

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
SURZUR	243	33%	81	25%	61

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 19 logements PLAI et un maximum de 19 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Le bilan 2023 – 2025 se calculera en faisant l'addition des calculs suivants :

- La variation du nombre de LLS décomptés à l'inventaire SRU entre le dernier inventaire connue et celui en date du 1^{er} janvier 2025
- Les opérations financées et agréées par l'agglomération dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et des programmations annuelles sur les périodes précédentes et non prises en compte dans un précédent bilan triennal

Contrat de mixité sociale « aba... » (2023-2025)

Envoyé en préfecture le 26/10/2023
Reçu en préfecture le 26/10/2023
Publié le
ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE

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	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Projet	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés	Typologie des logements	Année de financement prévisionnelle	Observations
OAP 12 - 8 rue du Loiréont	ZW 265	IFI AMENAGEMENT	25 logements dont 8 locatifs sociaux, 1 lot libre	25	8		2023	OAP imposant 30 % de logements sociaux - projet initiative privée en cours d'étude avant dépôt du Permis de Construire
Rue du Général Henri de Virel	WM 14, 15	?	8 lots	8	2		2024	Modification du PLU en cours imposant une obligation de 20 % de logements sociaux dès 5 lots - projet initiative privée
Rue Anne de Bretagne	WM 323 p, ZW 207	?	réalisation de logements dont des logements sociaux et cellules commerciales				2023	OAP PETITE RUE n°16 du PLU imposant 30 % de logements sociaux et 30 logements /ha - projet initiative publique
Impasse de Bougainvilliers	WL 29	AIGUILLON CONSTRUCTION					2024	projet initiative publique
Rue de Virel - adjacent à la maison de l'enfance	ZV 33	AIGUILLON CONSTRUCTION					2024	zonage Ub au PLU - 20 logements/ha minimum - projet initiative publique
Farfadets	ZV 60		PA 0562482Y0002	10	3		2023	projet initiative privée - en attente dépôt du PC

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.

Au cours des deux dernières périodes triennales (2017-2019 et 2020-2022), la commune a été exemptée de ses obligations SRU mais à continuer à produire du logement locatif social :

Année d'agrément	Nom opération	Opérateur	Nombre de LLS
2018	Les Vergers du Clandi	Aiguillon	10 PLUS 4 PLAI
2020	Jardin de Bel et Domaine des coquelicots	Aiguillon	3 PLUS 2 PLAI
2021	Le Clos Kerdésirée	VGH	3 PLUS 1 PLAI
2022	Rue Saint-Symphorien	VGH	9 PLUS 5 PLAI
TOTAL			37 LLS

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

- Le pilotage et le suivi se feront conjointement avec GMVA, dans le cadre d'un dispositif décrit dans le chapeau du contrat unique.
- En complément, une évaluation annuelle sera partagée au sein de la commission urbanisme de la commune.

Contrat de mixité sociale « aba

(2023-2025)

Envoyé en préfecture le 26/10/2023
Reçu en préfecture le 26/10/2023
Publié le
ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL25-DE

Le date

COMMUNE

Prénom Nom
Qualité
Signature

EPCI

Prénom Nom
Qualité
Signature

ETAT

Prénom Nom
Qualité
Signature

PROJET



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logements sociaux sur la commune de **THEIX- NOYALO**

Entre

La commune de Theix- Noyalo, représentée par Christian SEBILLE, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2023 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'EPCI dont la commune est membre représenté par David ROBO, Président, vu la délibération du Conseil Communautaire du 19 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Monsieur Pascal BOLOT, Préfet du MORBIHAN,

1-Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Theix-Noyalo est soumise aux obligations SRU depuis 2007.

Avec 12,8% 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 Theix-Noyalo 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 Theix- Noyalo d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce CMS a été concerté avec GMVA et s'inscrit dans la dynamique du territoire

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**

2-Présentation de la commune de Theix- Noyalo

Theix-Noyalo bénéficie d'une situation géographique privilégiée à la croisée de deux axes majeurs : la RN 165 et 166, Theix-Noyalo constitue la porte d'entrée sur le golfe du Morbihan. Située à moins d'une heure de l'ensemble de ces grandes villes, Theix-Noyalo est également en connexion quasi-immédiate avec l'agglomération Vannetaise et bénéficie d'un accès privilégié à la RN165.

Au-delà de cet aspect de dessertes, la commune bénéficie d'un indéniable atout : un patrimoine naturel riche.

Cette localisation, proche de Vannes et du Golfe du Morbihan, explique en grande partie le dynamisme et l'attractivité de la commune.

A ce titre la commune est définie au SCOT comme pôle du cœur d'agglomération.

Cela a également pour effet, une demande de logements et donc de production accrue sur la commune afin de soutenir le développement de l'agglomération Vannetaise.

Theix-Noyalo est une commune attractive qui fait face à une transition progressive de la structure de sa population.

- **Un taux de croissance annuel moyen entre 2013 et 2019 : 1,1%.**
- **Un solde naturel fluctuant et négatif sur la dernière période, entre 2013 et 2019 : -0,08**
- **2,2 personnes par ménage en 2017 contre 2,1 à l'échelle départementale.**
- **Un indice de jeunesse de 0,83 supérieur à la moyenne de l'agglomération.**

En 2019, sur 3 970 logements, 91 % de ces logements constituent des résidences principales, 4 % sont des résidences secondaires et 5 % de logements vacants.

En 2019, le parc de logements est composé de 70 % de propriétaires occupants, 19 % de locataires du parc privé et 10 % de locataires du parc social.

La diversification de l'offre est un enjeu pour le territoire dans une optique de fluidifier le parcours résidentiel et ainsi faciliter l'accueil de nouveaux ménages, y compris des familles avec enfants.

La commune de Theix- Noyalo dispose de deux plans locaux d'urbanisme.

Aussi, une procédure d'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme a été lancée par délibération du conseil municipal le 16 novembre 2021.

Le diagnostic du territoire mené dans ce cadre a déjà relevé les enjeux suivants pour le territoire en ce qui concerne le logement :

- **Une offre de logements à diversifier pour répondre à la multiplicité des profils de ménages (séniors, jeunes actifs, familles monoparentales...) installés ou souhaitant s'installer sur la commune**
- **Anticiper les besoins de logements et services adaptés au vieillissement de la population**
- **Des réponses à apporter aux publics précaires, en développant l'offre sociale potentiellement captif de leur logement, en dépit de son inadaptation (coût, état, localisation...)**
- **Le maintien sur place des jeunes ménages à travers le développement d'une offre abordable et/ou d'une offre locative pérenne à l'année.**

3- Points de repères sur le logement social sur la commune

Données mobilisées : Inventaire SRU, FDLS 56, RPLS, SITADEL, SISAL, Observatoire Creha Ouest

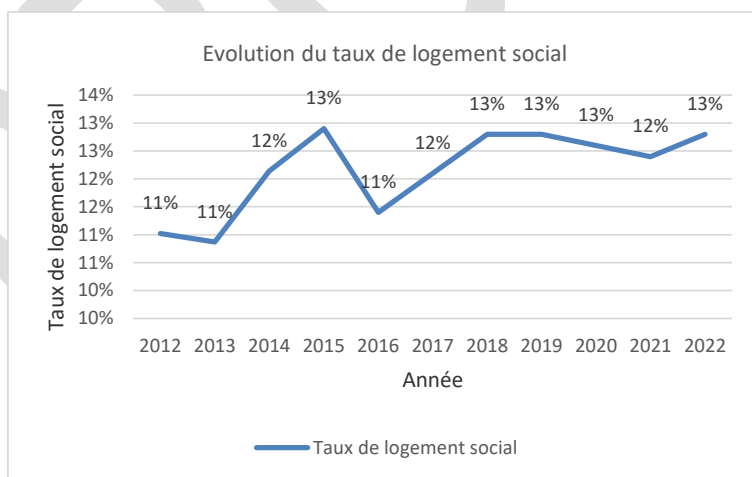
a) Evolution du taux de logement social

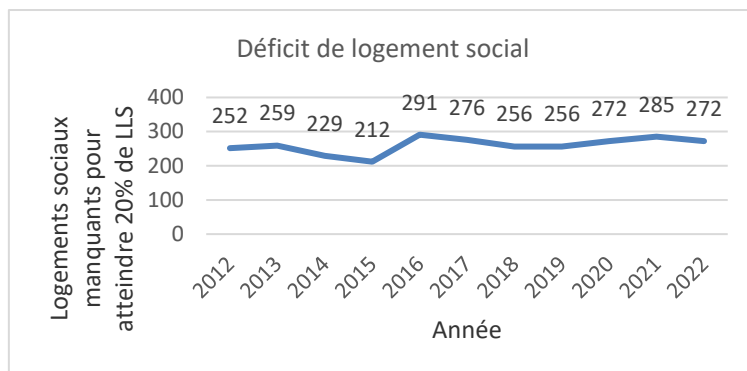
La commune est entrée en 2007 dans le dispositif SRU d'obligation de logements sociaux. Depuis 2017, le taux de logement social reste constant mais faible avec un déficit SRU qui reste constant entre 2017 et 2022

Aussi, Il manque 272 logements sociaux pour atteindre l'obligation SRU des 20 %

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Taux de logement social	12,1%	12,8%	12,8%	12,6%	12,4%	12,8%
Nombre de Logements Locatifs Sociaux	429	459	466	466	466	489
Déficit de logement social	276	256	256	272	285	272
Nombre de résidences principales	3526	3578	3613	3692	3756	3808

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2022
Population municipale	6765	6736	6726	6881	7726	7817	7907	7808	7966	8117	8251	8588





b) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

La commune dispose de 489 Logements locatifs sociaux, ce qui représente 12,8% des résidences principales. 80% des logements LLS recensés sont des logements HLM

36% du parc a entre 10 et 20 ans d'ancienneté, 31% du parc a moins de 10 ans d'ancienneté.

Le parc est constitué à parts égales de T2 et T3 soit 35 %

La commune fait l'objet d'une demande de logements sociaux en hausse.

Au 1er janvier 2023, il y en avait 195 en cours.

Cette demande ne peut être satisfaite puisque pour 195 demandes, il y a eu 67 attributions soit 32 % des demandes. Le taux de mobilité est faible (inférieur à 12%)

Environ la moitié des demandes concernent des personnes seules

Demande et attributions	Année (N)	2020	2021	2022	2023
	Nombre de demandes tous confondus	164	177	209	195
	dont nombre de demandes externes	93	106	129	127
	dont nombre de demandes internes	71	71	80	68
	Attributions - nombre de demandes satisfaites N-1	55	34	68	67
	Tension locative	2,98	5,21	3,07	2,91
	Délai moyen de satisfaction (en mois) en N-1	8,1	10,2	17,5	14,8

ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL

Données mobilisées : Inventaires SIOU annuels de 2012 à 2022 et RPLS

Attention : Les données RPLS recensent uniquement les 385 logements gérés par les bailleurs sociaux (Organismes de logement social)

Nature du LLS	Nombre de LLS
Logements HLM	395
Autres conventionnés	9
Foyers	85
Déconventionnés	0
Intermédiation locative	0
PSLA	0
Terrains familiaux GDU	0
BRS	0
TOTAL	489

Bailleur social	Nb de logements	% individuel	% collectif
Morbihan Habitat - VGH	303	18,5	81,5
Morbihan Habitat - BSH	29	34,5	65,5
Agglo Construction	12	22	78
Armorique Habitat	1	0	100
TOTAL	337	19	81

Taille des logements locatifs sociaux	Logements HLM				
	Parc complet				
	Parc récent (mis en service entre 2017 et 2022)				
Nombre de pièces	1	2	3	4	5 et plus
Nombre de LLS	11	139	140	88	17
%	3%	35%	35%	22%	4%

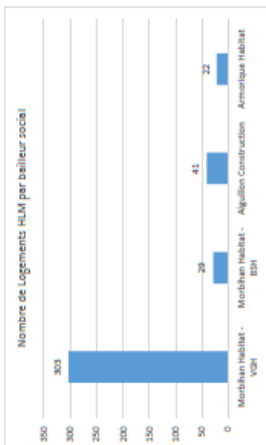
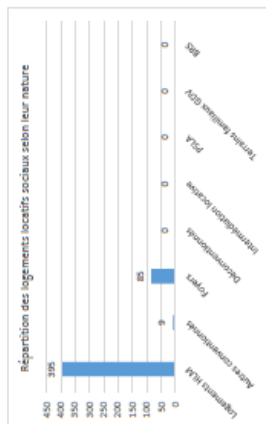
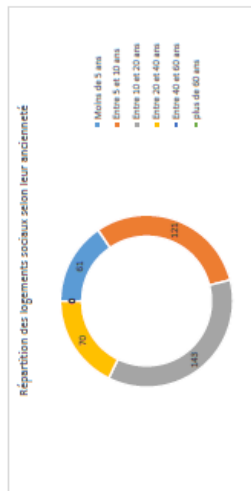
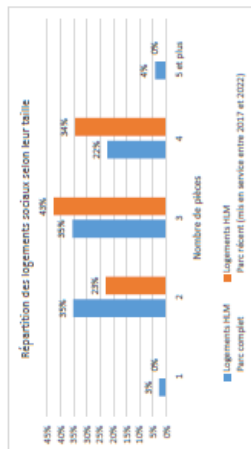
Ancienneté du parc	Nombre de logement social par tranche d'âge					
	Année	Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans		Entre 10 et 20 ans	
			Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans
Année	2013	61	121	143	70	0
Nombre de LLS	15%	31%	36%	18%	0%	0%
Taux						

	Taux de vacance > 3 mois (en %)						
	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Taux (%)	0,93	1,98	0,34	-	0,30	-

Loyer	Taux de vacance totale (en %)							
	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
	Taux (%)	1,40	4,74	2,39	1,03	2,40	0,82	0,54
								2019
								2020
								2021
								2022
								1,08
								1,27

Loyer	Loyer moyen - parc complet - en €/m² SHAB						
	Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Loyer	5,45	5,55	5,65	5,65	5,73	5,81

Loyer moyen par parc récent	2022	5,93
-----------------------------	------	------



c) Dynamique de rattrapage SRU

Depuis la première période 2014- 2018, la commune s'est efforcée de respecter les objectifs triennaux qui lui étaient assignés en allant bien au-delà des objectifs qui avaient pu lui être assignés à travers le PLH.

Lors du dernier bilan triennal, la commune n'a réalisé que 28 % de l'objectif assigné en raison de l'annulation par jugement du TA de Rennes en juin 2020 de la ZAC de Brestivan suite à l'action de l'Association Les Amis des Chemins de Ronde – opération prévue de 960 logements en 12 ans dont 30 % de logements sociaux.

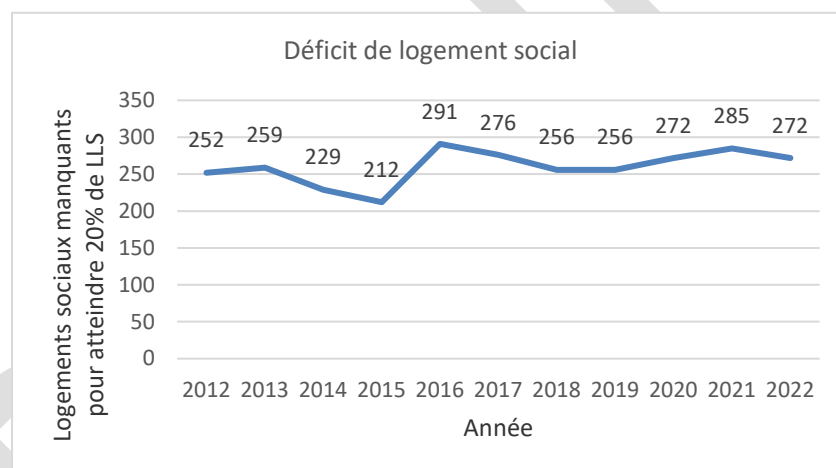
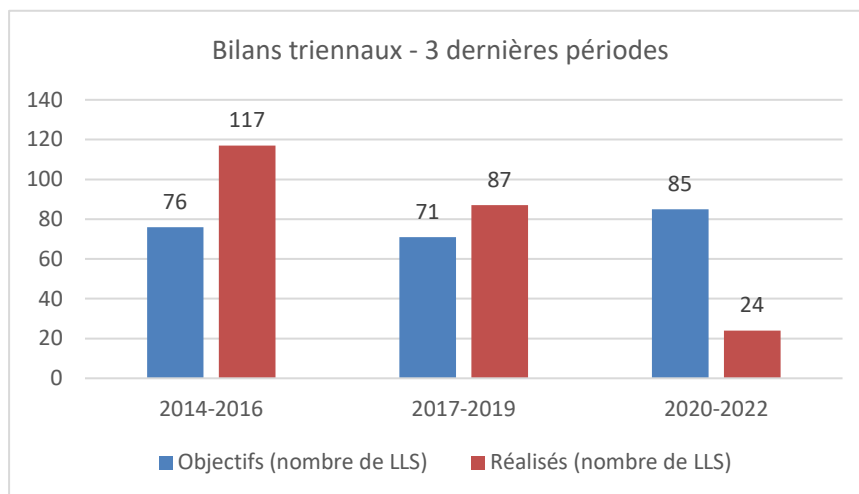
Malgré la volonté de la commune de réaliser du logement social, il sera difficile de combler ce déficit à l'avenir, au regard principalement des contraintes croissantes sur le foncier (ZAN, emballement des prix du foncier, ...)

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		76		71		85	
Réalisés		117		87		24	
Taux d'atteinte		154%		123%		28%	
% de PLAI	% de PLS			20%	10%	17%	50%
Taux de carence							

Part des LLS dans les Résidences Principales (RP)	Nombre de LLS mis en service depuis 2012	182
	Nombre de résidences principales depuis 2012	996
	Part des LLS mis en service dans l'augmentation des RP	18%

Hypothèse : part que les logements sociaux financés représentent dans le total des logements autorisés	Année	2019	2020	2021	2022	2019-2022
	Nombre de Logements sociaux agréés et financés	12	0	0	0	12
	dont LLS réalisés en VEFA	12				12
	dont LLS réalisés en maîtrise d'ouvrage directe					0
	dont Acquisition / Amélioration					0

et mode de production du LLS	Nombre de logements autorisés (tous logts confondus)	42	48	46	47	183
	% des LLS sur logement autorisés	29%	0%	0%	0%	7%



d) Les modes de production du logement social

L'essentielle des opérations développées ces dernières années se sont développées via la VEFA.

La commune a décidé via une modification simplifiée de son PLU, de prévoir que pour toute opération d'aménagement ou de construction, comportant 5 logements et plus ou au moins 400 m², cette dernière devra destiner au moins 30% du nombre de lots réalisés dans l'opération d'aménagement ou 30% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements sociaux ou assimilés.

4-Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

a) Action foncière

Difficultés observées et défis à relever

- **Difficultés à acquérir du foncier privé au regard des coûts de cession (vis-à-vis des estimations de France Domaine, voire même de l'impossibilité d'un portage par l'EPF).**
- **Faire face aux recours de particuliers ou d'associations dès lors que la municipalité projette une opération.**
- **La faune et la flore, les zones humides sur notre territoire qui freine, limite, annule des tentatives d'opérations même en hyper centre-ville.**

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

- **Une étude sur le gisement foncier est en cours dans le cadre de l'élaboration du PLU et mise en place d'une stratégie d'intervention foncière afin de déterminer le foncier mutable**

- **L'accompagnement de GMVA à la définition d'une stratégie foncière**

L'agglomération dispose des outils pour déterminer une stratégie foncière au service de communes.

L'étude sur les gisements fonciers sera réactualisée dans le cadre de la révision du SCoT/PLH qui débutera courant 2023.

- **Le dispositif de portage foncier de GMVA**

Depuis 2007, l'agglomération dispose de son propre dispositif de portage foncier, un outil opérationnel au service des communes permettant l'achat de foncier avec une plus grande réactivité. Il s'agit d'un outil complémentaire de l'action de l'EPFR partenaire de l'agglomération.

Les conditions de ce portage encourageant les opérations de renouvellement urbain d'une durée maximum de 7 ans ont été précisées dans la délibération du 22 avril 2021.

- **La mobilisation de l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR) et du foncier public de l'État**

L'agglomération a signé une convention cadre avec l'EPFR jusqu'au 31 décembre 2025. Ainsi, les collectivités pourront saisir l'EPFR pour la mise en œuvre de programmes de logements sociaux et abordables conformément aux objectifs de la Loi SRU.

A ce titre, l'Etat facilitera les démarches de la commune visant à conclure avec l'EPFR toute convention opérationnelle permettant de développer des réserves foncières en faveur de l'habitat.

Par ailleurs, l'État s'engage à prioriser les cessions de foncier public de l'État et des établissements publics soumis à la procédure de décote sur les communes signataires des contrats de mixité sociale.

Ainsi, dans la perspective d'une cession, la commune s'engage pour sa part à fournir un programme des opérations pressenties (en s'appuyant si nécessaire sur un opérateur) qui constitue la base du calcul de la décote. Il est rappelé que le dispositif de décote au profit du logement social vise à fixer un prix de cession qui garantisse l'équilibre du volet social de l'opération dans les limites des règles de calcul définies par la loi.

- **L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de Golfe du Morbihan Vannes agglomération**

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a créé un organisme de foncier solidaire afin de pérenniser le portage du foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaire via l'octroi de baux réels solidaires. Cet outil communautaire au service des communes permettra de les accompagner dans le développement d'une offre sociale sur leur territoire.

b) Urbanisme et aménagement

Le PLU

Le règlement du PLU de Theix approuvé en 2010 prévoit dans les zones urbaines que 28% au moins de la surface plancher totale des opérations de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux.

Le seuil de 20 logements prévus par ce règlement est beaucoup trop haut si bien que les promoteurs privés se situent toujours en dessous de ce seuil pour ne pas avoir à réaliser du logement social

Intégrer dans la modification simplifiée du PLU en cours un abaissement à 5 logements

En indiquant qu'en zone U et AU, toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 5 logements et plus ou au moins 400m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 30 % du nombre de lots réalisés dans l'opération d'aménagement ou 30% de la surface de plancher totale affecté à l'habitat de l'opération aux logements sociaux et assimilés au titre de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation

L'élaboration du PLU engagée en 2021 a notamment pour objectif de créer du logement social dans les zones où du potentiel foncier existe encore et où cela fait sens au regard d'autres paramètres (SCoT, mobilités, équipements scolaires, etc ...).

Des éléments conditionnent actuellement et conditionneront demain les capacités de la commune à intervenir pour créer davantage de logements sociaux :

- **Les possibilités d'acquisitions foncières en zone déjà urbanisées, dans un contexte de prix très élevés. L'appui de GMVA sera nécessaire et l'EPCI proposera vraisemblablement de nouveaux outils fonciers dans le cadre de son nouveau PLH**
- **Les nouvelles contraintes posées par la Loi climat et résilience, avec les objectifs ZAN.**

Les opérations d'aménagement

2 opérations d'aménagement majeures sont lancées sur la commune :

- **L'opération sur le secteur de Plaisance avec le groupe GIBOIRE en lieu et place de la ZAC sur une emprise foncière de 4,8 ha prévoyant 170 logements dont 51 logements sociaux**
- **Le projet de requalification du centre-ville prévoyant 190 logements dont 46 logements sociaux**

Parallèlement un programme de construction de 18 logements sociaux réalisé par Morbihan Habitat, rue de la Grée du Loc à Noyal et une opération privée rue du Moustoir où 9 logements à vocation sociale seront créés.

c) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever -

Complexification des opérations en hyper centre par voie de densification du fait de la multiplicité des acteurs et des usages....

Interrogation sur la capacité des opérateurs à suivre le cadencement de la programmation de logements sociaux et la capacité financière de l'ensemble des partenaires.

Comment garantir que le calendrier de déploiement d'opérations des communes puisse s'inscrire dans la programmation annuelle du territoire ?

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

La commune s'efforcera d'apporter un concours financier, notamment sous forme de subvention aux bailleurs sociaux intervenant dans des projets communaux et ceci au regard des dispositifs proposés au sein du PLH.

L'État se tiendra à disposition de la commune pour apporter des précisions concernant les modalités de déduction des concours qu'elle envisage par rapport au prélèvement SRU.

L'agglomération, délégataire des aides à la pierre depuis 2006, s'engage à financer les opérations de logement conformément aux règles inscrites au PLH. Elle s'engage à programmer en priorité les projets présentés à Theix-Noyalo pendant la durée du contrat.

Par ailleurs, dans la mesure où le parc privé peut constituer une source complémentaire de production de logements conventionnés, la commune s'engage à relayer en tant que de besoin auprès des particuliers, la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah et portée et financée par l'agglomération.

Enfin, GMVA garantit une part importante des prêts des bailleurs sociaux via la garantie de l'Office Public de l'Habitat et de son Organisme de Foncier Solidaire ; Les communes peuvent également garantir une partie des prêts destinés à la production de logements sociaux. C'est ce que fait la commune de Theix- Noyalo lorsque ces garanties sont nécessaires à l'engagement d'une opération.

d) Attribution aux publics prioritaires

La commune enregistre des résultats au niveau de la moyenne de GMVA s'agissant du 1er quartile et des demandes internes des ménages déjà locataires du parc HLM.

La commune enregistre des résultats bien au-dessus de l'objectif annuel fixé par GMVA pour les attributions en faveurs des ménages « publics prioritaires »

Objectifs d'attribution de la CIA		Année 2021	Année 2022	Rappel de l'objectif annuel fixé à l'échelle de GMVA	Résultats 2022 à l'échelle de GMVA
Nombre d'attributions annuelles		68	67		1 220
1er quartile	% d'attributions hors QPV en faveur des ménages "1er quartile"	24%	18%	25%	17%
Public prioritaire	% d'attributions en faveur des ménages "public prioritaire"	56%	63%	25%	59%
Demande interne	% d'attributions en faveur des ménages déjà locataires HLM (demande interne)	21%	21%	25%	20%

5- 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 :

Engagements /actions	Description	Porteur
1	Lancement d'une étude de gisements fonciers dans le cadre de la révision du PLU	Commune / EPCI
2	Finaliser la modification simplifiée du PLU en favorisant davantage de LLS dans les opérations privées hors OAP	Commune
3	Dans le cadre de la révision du PLU continuer à fixer un pourcentage de LLS à réaliser dans le cadre des OAP, travailler sur d'autres outils	Commune
4	Mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables	Commune
5	Mobilisation de subventions communales et intercommunales, directes ou indirectes, pour équilibrer des opérations des bailleurs sociaux et de l'OFS (BRS)	Commune/ EPCI
6	Contribution active à l'élaboration du PLH de GMVA	Commune/ GMVA

7	Priorisation des projets présentés à Theix-Noyalo en programmation annuelle LLS pendant toute la durée du contrat	GMVA
8	Mobilisation de l'outil communautaire OFS de GMVA dans l'accompagnement au développement d'une offre sociale abordable sur la commune	GMVA
9	Contribution active à la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'ANAH portée et financée par GMVA	Commune/ GMVA/ ANAH

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 Theix-Noyalo correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 91 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 68 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

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
THEIX-NOYALO	272	33%	91	25%	68

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et maximum 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 21 logements PLAI et un maximum de 21 logements en PLS ou assimilés.

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

PROJET

Nom de l'opération - adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage de l'opération	Nombre de logements projetés	Nombre de LLS projetés et typologie	Année de financement prévisionnel entre 2023 et 2025)	Etat d'avancement et grandes étapes	
LE MOUSTOIR- Rue du Moustoir	AM 17	Groupe ARC	29	9 PLS		Permis de construire en cours d'instruction	Projet privé
LA GREE DU LOC- rue de la Grée du Loc- Noyalo	150 AB 89-93-155	Morbihan Habitat	18	18 LLS		AVP en cours Permis de construire déposé en octobre 2023 pour 10 logements	Projet d'initiative publique
PLAISANCE- Allée de Noyalo	AI 1	GIBOIRE	170	51 LLS		Nécessite une modification du PLU qui sera approuvée en octobre 2023 (enquête publique juillet 2023) Permis de construire déposé en janvier 2024 Démarrage des travaux janvier 2025	Projet d'initiative publique
SITE MARCEL GUEHO- Rue Jean Moulin	AD 121	Ville	50	15 LLS		Demande de dérogation espèce protégée à demander pour démolition des bâtiments Transfert des activités sportives vers Plaisance	Projet d'initiative publique
Opération Rue des Sports	AH 334, 335, 105 et 100p	SOPIC	105	31 LLS		Lancement modification du PLU en sept 23 Dépôt PA en mai 2024 Travaux début 2025	Projet d'initiative privée

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

Gouvernance et pilotage stratégique

- **Le pilotage et le suivi se feront conjointement avec GMVA, dans le cadre d'un dispositif décrit dans le chapeau du contrat unique.**
- **En complément, une évaluation annuelle sera partagée au sein du Bureau Municipal de la commune.**

Fait à Theix-Noyalo le

**Commune de
THEIX NOYALO**

GMVA

ETAT

**Christian SEBILLE
Maire**

**David ROBO
Président**

**Pascal BOLOT
Préfet du Morbihan**



CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 OCTOBRE 2023

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du 12 octobre 2023, s'est réuni le **19 octobre 2023**, à 18h, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

Etaient présents :

ARRADON	: Pascal BARRET - Lucile BOICHOT - Jean-Philippe PERIES
ARZON	: Catherine LECLERC
BADEN	: Patrick EVENO - Anita ALLAIN-LE PORT
BRANDIVY	: Guillaume GRANNEC
ELVEN	: Gérard GICQUEL - Arnaud DE GOVE
GRAND-CHAMP	: Dominique LE MEUR
ILE-AUX-MOINES	: Philippe LE BERIGOT (départ à 19h10)
ILE D'ARZ	: Jean LOISEAU
LE BONO	: Yves DREVES
LE HEZO	: Guy DERBOIS
LE TOUR-DU-PARC	: François MOUSSET
LOCMARIA-GD CHAMP	: Martine LOHEZIC
LOCQUeltas	: Michel GUERNEVE (arrivée à 18h15)
MEUCON	: Pierrick MESSAGER
MONTERBLANC	: Alban MOQUET
PLAUDREN	: Nathalie LE LUHERNE
PLESCOP	: Loïc LE TRIONNAIRE - Françoise FOURRIER - Pierre LE RAY
PLOEREN	: Gilbert LORHO - Bernard RIBAUD
PLOUGOUMELIN	: Léna BERTHELOT - Raynald MASSON
SAINT-AVE	: Anne GALLO (arrivée à 18h55) - Thierry EVENO - Morgane LE ROUX - André BELLEGUIC - Michaël LE BOHEC
ST GILDAS DE RHUYS	: Alain LAYEC
SAINT-NOLFF	: Eric ANDRIEU
SARZEAU	: Jean-Marc DUPEYRAT - Corinne JOUIN DARRAS - Roland NICOL
SENE	: Sylvie SCULO - Régis FACCHINETTI - Anthony MOREL (départ à 18h55)
SULNIAC	: Marylène CONAN - Christophe BROHAN
SURZUR	: Noëlle CHENOT - Yvan LE NEVE
THEIX-NOYALO	: Christian SEBILLE (arrivée à 18h30) - Danielle CATREVAUX - Paulette MAILLOT - Sullivan VALIENTE
TREDION	: Jean-Pierre RIVOAL
TREFFLEAN	: Claude LE JALLE
VANNES	: David ROBO - Anne LE HENANFF - Michel GILLET - Nadine PELERIN - Gérard THEPAUT - Olivier LE BRUN - Chrystel DELATTRE - Fabien LE GUERNEVE - Latifa BAKHTOUS - Patrice KERMORVANT - Armelle MANCHEC - Jean- Pierre RIVERY - Maxime HUGUE - Virginie TALMON - Jean-Jacques PAGE - Sandrine BERTHIER - Franck POIRIER - Patrick LE MESTRE

Ont donné pouvoir :

COLPO	: Freddy JAHIER a donné pouvoir à Pierrick MESSAGER
ELVEN	: Claudine LE BOURSICAUD-GRANDIN a donné pouvoir à Gérard GICQUEL
GRAND-CHAMP	: Yves BLEUNVEN a donné pouvoir à Dominique LE MEUR
ILE-AUX-MOINES	: Philippe LE BERIGOT a donné pouvoir à Yves DREVES à partir de 19h10
LARMOR-BADEN	: Denis BERTHOLOM a donné pouvoir à David ROBO
MONTERBLANC	: Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE a donné pouvoir à Alban MOQUET
PLOEREN	: Sylvie LASTENNET a donné pouvoir à Gilbert LORHO
SAINT-ARMEL	: Anne TESSIER-PETARD a donné pouvoir à Jean-Marc DUPEYRAT
SAINT-AVE	: Anne GALLO a donné pouvoir à Morgane LE ROUX jusqu'à son arrivée à 18h55
SAINT-NOLFF	: Nadine LE GOFF-CARNEC a donné pouvoir à Eric ANDRIEU
SARZEAU	: Dominique VANARD a donné pouvoir à Corinne JOUIN DARRAS
SENE	: Katy CHATILLON-LEGALL a donné pouvoir à Sylvie SCULO
	: Anthony MOREL a donné pouvoir à Claude LE JALLE à partir de 18h55

Mise en ligne le 27/10/2023

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL26-DE

VANNES

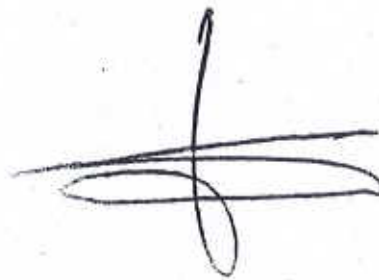
: François ARS a donné pouvoir à Olivier LE BRUN
: Christine PENHOUE a donné pouvoir à Fabien LE GUERNEVE
: Mohamed AZGAG a donné pouvoir à Gérard THEPAUT
: Monique JEAN a donné pouvoir à Michel GILLET
: Hortense LE PAPE a donné pouvoir à Christelle DELATTRE
: Karine SCHMID a donné pouvoir à Latifa BAKHTOUS
: Marie-Noëlle KERGOSIEN a donné pouvoir à Patrick LE MESTRE

Absents :

GRAND-CHAMP : Moran GUILLERMIC

LA TRINITE-SURZUR : Vincent ROSSI

Le Président,
David ROBO

A handwritten signature in dark ink, consisting of a vertical stroke and a horizontal stroke that loops around the vertical one, forming a stylized 'R' or 'B' shape.

-26-

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 OCTOBRE 2023

HABITAT - LOGEMENT

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT - RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) VANNES CENTRE - AIDES AUX TRAVAUX

Monsieur Jean-Marc DUPEYRAT présente le rapport suivant :

L'agglomération a lancé en juillet 2021, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, une OPAH Renouvellement Urbain pour une durée de 5 ans.

Le développement d'une offre de logements permanente et abordable est l'un des objectifs de l'OPAH-RU qui comporte un volet incitatif auprès des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs et des copropriétés afin de les accompagner techniquement et financièrement dans leur projet de réhabilitation.

Malgré les aides financières proposées par l'agglomération, par l'Anah et les autres partenaires financiers du volet ravalement, peu de propriétaires bailleurs ont aujourd'hui bénéficié des subventions et conventionné leur logement (13% des objectifs réalisés). Plusieurs facteurs permettent d'expliquer ce constat, parmi lesquels le décalage entre les montants de loyers retenus pour le conventionnement (dispositif Loc'Avantages) et les loyers de marché actuels, la concurrence entre la location à l'année et la location touristique et le coût élevé des travaux sur les immeubles à valeur patrimoniale.

Les aides locales de l'Anah pour les propriétaires bailleurs ont été revues en cours d'année 2023 pour encourager davantage le conventionnement des logements pour tous les types de travaux.

Aussi, est-il proposé de réviser les modalités d'attribution des aides aux travaux pour les propriétaires bailleurs, dans la limite de l'enveloppe globale de financements dédiés aux travaux OPAH-RU, avec :

- un taux de subvention unique, quels que soient le type de travaux et le niveau de loyer pratiqué ;
- des plafonds de dépenses éligibles identiques à ceux de l'Anah ;
- une prime à l'intermédiation locative pour les loyers intermédiaires (LOC 1) qui vient compléter les primes versées par l'Anah pour les conventionnements en loyer social et très social (LOC 2 et LOC 3).

Les modalités des aides pour les syndicats de copropriétés et propriétaires occupants restent inchangées.

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement et Développement Economique du 10 octobre 2023,

Il vous est proposé :

- *d'adopter les modalités d'attribution des aides financières OPAH-RU telles que présentées en annexe de la présente délibération ;*
- *de prévoir les crédits nécessaires au budget ;*

Mise en ligne le 27/10/2023

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL26-DE

- d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ADOPTÉE A L'UNANIMITE

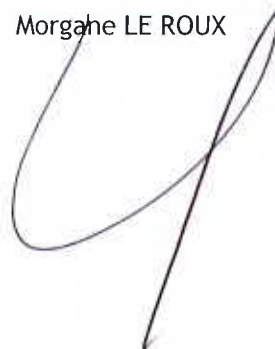
Monsieur Le Président,

David ROBO

A handwritten signature in dark ink, consisting of a vertical stroke on the right, a horizontal stroke across the middle, and a loop on the left.

La secrétaire de séance,

Morgane LE ROUX

A handwritten signature in dark ink, featuring a large, stylized 'M' shape with a vertical stroke extending downwards from the right side.

ANNEXE - MODALITES DES AIDES FINANCIERES AUX TRAVAUX SUR LE PERIMETRE OPAH RU

I. Aides aux syndicats de copropriété

L'éligibilité des copropriétés à l'OPAH RU sera validé par l'agglomération et la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat suite à la réalisation d'un diagnostic multicritères qui définira les besoins de la copropriété et la stratégie de redressement.

Deux types de copropriétés labellisées OPAH RU pourront bénéficier d'un financement aux travaux par l'agglomération :

- Les copropriétés éligibles à l'aide au syndicat de copropriété de l'Anah au titre des copropriétés en difficultés, avec plus de 75% de lots dédiés à de l'habitation principale. L'aide l'agglomération
- Les copropriétés répondant aux critères techniques d'éligibilité aux aides Copropriétés en difficulté de l'Anah, avec 50% à 75% de lots dédiés à de l'habitation principale

Un contrat de maîtrise d'œuvre est requis.

L'aide de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération sera versée au syndicat des copropriétaires.

Le démarrage des travaux doit intervenir impérativement après le dépôt complet du dossier de demande de subvention : ce dossier sera constitué des mêmes pièces requises pour l'aide au syndicat de l'Anah.

1. Montant de l'aide aux travaux pour les copropriétés avec plus de 75% de lots dédiés à de l'habitation principale

L'aide de l'agglomération est versée aux copropriétés en difficulté en complément des aides de l'Anah selon les mêmes conditions d'éligibilité que l'Anah.:

Situation	Plafond de travaux HT	Taux de subvention Anah	Taux de subvention GMVA
Copropriété très dégradée : Indice de dégradation supérieur à 0.55 Ou Désordres structurels sur le bâti Ou travaux permettant un gain énergétique minimum de 50%	Pas de plafond	50% + 5%	5%
Programme global de travaux	150 000€/bâtiment à usage d'habitation + 15 000€ par lot d'habitation principale	35%+10%	10%

2. Montant de l'aide aux travaux pour les copropriétés avec 50% à 75% de lots dédiés à de l'habitation principale

Une aide de **3000€ par lot principal** sera versée aux copropriétés en difficulté justifiant de 50% à 75% de lots dédiés à de l'habitation principale pour les projets de travaux :

- Copropriété très dégradée :
 - o Indice de dégradation supérieur à 0,55
 - o Désordres structurels sur le bâti
 - o Travaux permettant un gain énergétique minimum de 50%
- Programme global de travaux

Cette aide sera cumulable avec les aides individuelles de l'Anah et des partenaires.

3. Liste des pièces à fournir

- Fiche état de la copropriété
- Répartition de la copropriété aux tantièmes avec calcul des quotes-parts (selon devis et factures)
- Etude pré-opérationnelle (dont évaluation énergétique)
- Procès-verbal de l'AG votant les travaux et la maîtrise d'œuvre
- Délibération de l'AG autorisant le syndic ou autre mandataire à représenter la copropriété devant l'Anah
- Plan de financement définitif
- Devis des travaux et de la maîtrise d'œuvre
- Plan et croquis nécessaires à la compréhension du dossier
- Factures des travaux et de la maîtrise d'œuvre
- RIB du compte bancaire ouvert au nom du syndicat des copropriétaires (ou du compte spécifique si existant)

II. Aides aux propriétaires bailleurs

L'éligibilité des dossiers propriétaires bailleurs à l'OPAH RU pourra être validé par l'agglomération et la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) sur présentation des diagnostics techniques, du projet de travaux retenus et du projet d'occupation des logements après travaux. Pour répondre aux enjeux de l'OPAH RU, une priorisation des projets de réhabilitation sur des logements de + de 40m² pourra être retenue.

Les aides de l'agglomération sont versées en complément des aides de l'Anah suivant les mêmes conditions d'éligibilité : les décisions d'octroi d'une aide par l'agglomération seront ultérieures au passage en CLAH.

Les aides de l'agglomération sont soumises au conventionnement des logements en loyer intermédiaire, social ou très social.

Le démarrage des travaux doit intervenir impérativement après le dépôt complet du dossier de demande de subvention : ce dossier sera constitué des mêmes pièces requises pour l'aide de l'Anah. L'aide est versée une fois les travaux terminés, sur la base des factures de travaux.

Aide aux travaux

Type de travaux	Plafond de travaux subventionnable	Type de loyer	Taux de subvention	Montant maximum de l'aide par logement
Sortie d'insalubrité ou logement très dégradé	1000€ HT/m² plafonné à 80 000€ par logement	Loyer intermédiaire, social, très social	15%	12 000€
Sortie d'insalubrité ou logement très dégradé - immeuble à pan de bois	1250€ HT/m² plafonné à 100 000€/logement			15 000€
Sécurité, salubrité	750€ HT/m² plafonné à 60 000€ par logement			9000€
Moyennement dégradé, transformation d'usage				
Energie				
Adaptation vieillissement et handicap				

Aide à l'intermédiation locative :

Prime Intermédiation locative loyer intermédiaire LOC1	sous location	1 000 €	3 000 € maximum par logement
	mandat de gestion	2 000 €	
	surface < 40m ²	1 000 €	

III. Aides aux propriétaires occupants

Les demandes d'aide sont à déposer avant le démarrage des travaux, dans le cadre d'un dossier de demande de subvention.

L'aide est versée une fois les travaux terminés, sur la base des factures de travaux.

1. Les aides aux travaux de rénovation énergétique et aux travaux d'adaptation aux besoins liés au vieillissement ou aux handicaps

Les aides seront versées suivant les mêmes conditions d'éligibilité que l'Opération Rénovée :

- Pour les travaux de rénovation énergétique : délibération du 17 décembre 2020 fixant les modalités d'aides pour tous les propriétaires occupants, avec :
 - o Une aide socle suivant le gain énergétique
 - o Une aide à la rénovation globale
 - o Une aide au recours aux matériaux biosourcés
- Pour les travaux d'adaptation : délibération du 29 juin 2017. Les aides de l'agglomération sont mobilisables uniquement pour les propriétaires occupants sous les plafonds de l'Anah.

2. Les aides aux travaux de lutte contre l'habitat indigne

Le démarrage des travaux doit intervenir impérativement après le dépôt complet du dossier de demande de subvention : ce dossier sera constitué des mêmes pièces requises pour l'aide de l'Anah.

L'aide sera attribuée en complément d'une aide de l'Anah et suivant les mêmes critères d'éligibilité :

- Pour les dossiers de sortie d'insalubrité ou habitat dégradé : **20% d'aide** sur un plafond de travaux maximum de 50 000€ HT
- Pour les dossiers de petite LHI ou habitat moyennement dégradé : **20% d'aide** sur un plafond de travaux maximum de 20 000€ HT



CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 OCTOBRE 2023

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du 12 octobre 2023, s'est réuni **le 19 octobre 2023, à 18h**, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

Etaient présents :

ARRADON	: Pascal BARRET - Lucile BOICHOT - Jean-Philippe PERIES
ARZON	: Catherine LECLERC
BADEN	: Patrick EVENO - Anita ALLAIN-LE PORT
BRANDIVY	: Guillaume GRANNEC
ELVEN	: Gérard GICQUEL - Arnaud DE GOVE
GRAND-CHAMP	: Dominique LE MEUR
ILE-AUX-MOINES	: Philippe LE BERIGOT (départ à 19h10)
ILE D'ARZ	: Jean LOISEAU
LE BONO	: Yves DREVES
LE HEZO	: Guy DERBOIS
LE TOUR-DU-PARC	: François MOUSSET
LOCMARIA-GD CHAMP	: Martine LOHEZIC
LOCQUeltas	: Michel GUERNEVE (arrivée à 18h15)
MEUCON	: Pierrick MESSEAGER
MONTERBLANC	: Alban MOQUET
PLAUDREN	: Nathalie LE LUHERNE
PLESCOP	: Loïc LE TRIONNAIRE - Françoise FOURRIER - Pierre LE RAY
PLOEREN	: Gilbert LORHO - Bernard RIBAUD
PLOUGOUMELIN	: Léna BERTHELOT - Raynald MASSON
SAINT-AVE	: Anne GALLO (arrivée à 18h55) - Thierry EVENO - Morgane LE ROUX - André BELLEGUIC - Michaël LE BOHEC
ST GILDAS DE RHUYS	: Alain LAYEC
SAINT-NOLFF	: Eric ANDRIEU
SARZEAU	: Jean-Marc DUPEYRAT - Corinne JOUIN DARRAS - Roland NICOL
SENE	: Sylvie SCULO - Régis FACCHINETTI - Anthony MOREL (départ à 18h55)
SULNIAC	: Marylène CONAN - Christophe BROHAN
SURZUR	: Noëlle CHENOT - Yvan LE NEVE
THEIX-NOYALO	: Christian SEBILLE (arrivée à 18h30) - Danielle CATREVAUX - Paulette MAILLOT - Sullivan VALIENTE
TREDION	: Jean-Pierre RIVOAL
TREFFLEAN	: Claude LE JALLE
VANNES	: David ROBO - Anne LE HENANFF - Michel GILLET - Nadine PELERIN - Gérard THEPAUT - Olivier LE BRUN - Chrystel DELATTRE - Fabien LE GUERNEVE - Latifa BAKHTOUS - Patrice KERMORVANT - Armelle MANCHEC - Jean- Pierre RIVERY - Maxime HUGUE - Virginie TALMON - Jean-Jacques PAGE - Sandrine BERTHIER - Franck POIRIER - Patrick LE MESTRE

Ont donné pouvoir :

COLPO	: Freddy JAHIER a donné pouvoir à Pierrick MESSEAGER
ELVEN	: Claudine LE BOURSICAUD-GRANDIN a donné pouvoir à Gérard GICQUEL
GRAND-CHAMP	: Yves BLEUNVEN a donné pouvoir à Dominique LE MEUR
ILE-AUX-MOINES	: Philippe LE BERIGOT a donné pouvoir à Yves DREVES à partir de 19h10
LARMOR-BADEN	: Denis BERTHOLOM a donné pouvoir à David ROBO
MONTERBLANC	: Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE a donné pouvoir à Alban MOQUET
PLOEREN	: Sylvie LASTENNET a donné pouvoir à Gilbert LORHO
SAINT-ARMEL	: Anne TESSIER-PETARD a donné pouvoir à Jean-Marc DUPEYRAT
SAINT-AVE	: Anne GALLO a donné pouvoir à Morgane LE ROUX jusqu'à son arrivée à 18h55
SAINT-NOLFF	: Nadine LE GOFF-CARNEC a donné pouvoir à Eric ANDRIEU
SARZEAU	: Dominique VANARD a donné pouvoir à Corinne JOUIN DARRAS
SENE	: Katy CHATILLON-LEGALL a donné pouvoir à Sylvie SCULO
	: Anthony MOREL a donné pouvoir à Claude LE JALLE à partir de 18h55

Mise en ligne le 27/10/2023

Envoyé en préfecture le 26/10/2023

Reçu en préfecture le 26/10/2023

Publié le

ID : 056-200067932-20231019-231019_DEL27-DE

VANNES

: François ARS a donné pouvoir à Olivier LE BRUN
: Christine PENHOUEY a donné pouvoir à Fabien LE GUERNEVE
: Mohamed AZGAG a donné pouvoir à Gérard THEPAUT
: Monique JEAN a donné pouvoir à Michel GILLET
: Hortense LE PAPE a donné pouvoir à Christelle DELATTRE
: Karine SCHMID a donné pouvoir à Latifa BAKHTOUS
: Marie-Noëlle KERGOSIEN a donné pouvoir à Patrick LE MESTRE

Absents :

GRAND-CHAMP : Moran GUILLERMIC

LA TRINITE-SURZUR : Vincent ROSSI

Le Président,
David ROBO

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line that curves into a horizontal loop at the bottom, with a horizontal line crossing it near the top.

-27-

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 OCTOBRE 2023

HABITAT ET LOGEMENT

**CONVENTION OPERATIONNELLE QUADRIPARTITE
ARRETE DE CARENCE « SRU » DE PLOEREN
AVENANT N° 1**

Monsieur Pierre LE RAY présente le rapport suivant :

Le 11 mai 2021, Golfe du Morbihan-Vannes agglomération a signé avec l'Etat, la commune de PLOEREN et l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Bretagne une convention opérationnelle d'actions foncières en vue d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard en la matière. Le montant de l'engagement financier de l'EPF Bretagne était fixé à 1 000 000 €.

Depuis la signature de cette convention, l'EPF Bretagne, en accord avec l'Etat, GMVA et la commune de PLOEREN a exercé à 4 reprises le droit de préemption urbain, lesquelles atteignent le plafond initial.

Aussi, pour permettre à l'EPF de mettre en œuvre de futures préemptions dans le cadre de la convention du 11 mai 2021, il est proposé l'avenant N°1 à la convention annexée à la présente, plafonnant le montant de l'engagement financier de l'EPF Bretagne à 1 500 000 € sur la durée de la convention.

Il vous est proposé :

- d'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant n°1 à la convention quadripartite jointe en annexe ;
- de donner tous pouvoirs à Monsieur le Président pour accomplir tous actes, documents ou formalités qui s'avèreraient nécessaires ;
- d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ADOPTÉE A L'UNANIMITE

Monsieur Le Président,
David ROBO



La secrétaire de séance,
Morgane LE ROUX



Avenant n°1 à la convention opérationnelle quadripartite

Etat / Golfe du Morbihan Vannes Agglomération / Commune de Ploeren / EPFB commune carencée au titre de la loi SRU

Entre

L'Etat représenté par le Préfet du Morbihan Monsieur Pascal BOLOT

désigné ci-après par le terme « Etat »

Et

La commune de Ploeren, dont le siège est 1 place de la mairie - 56880 Ploeren, identifiée au SIREN sous le numéro 215601642, représentée par son Maire, Monsieur Gilbert LORHO, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du conseil municipal en date du **XXX**,

désigné ci-après par le terme « la commune »

Et

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, dont le siège est situé Parc d'Innovation Bretagne Sud II - 30 rue Alfred Kastler – CS 70206 – 56 006 Vannes Cedex, identifiée au SIREN sous le numéro 200 067 932, représentée par son Président, M. David ROBO, dûment habilité à signer la présente convention, par délibération du Conseil Communautaire en date du **XXX**,

désignée ci-après par le terme « l'EPCI »

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, sis 14 avenue Henri Fréville - CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, identifié au SIREN sous le n° 514 185 792, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice générale, Madame Carole CONTAMINE, dûment habilitée à signer le présent avenant par délibération du Bureau en date du 28 novembre 2023,

Ci-après désigné "l'EPF Bretagne, d'autre part,



Préambule

Par arrêté Préfectoral en date du 21 décembre 2020, Monsieur le Préfet du Morbihan a prononcé la carence de la commune de Ploeren en application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, au titre de la période triennale 2017-2019.

Par arrêté Préfectoral en date du 27 janvier 2021, Monsieur le Préfet du Morbihan a délégué le droit de préemption urbain sur la commune de Ploeren à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

Le 11 mai 2021, l'Etat, Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, la commune de Ploeren et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ont signé une convention opérationnelle d'actions foncières afin de formaliser leur collaboration en vue d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux.

Depuis la signature de la convention opérationnelle, l'EPF Bretagne, en accord avec l'Etat, GMVA et la commune de Ploeren a exercé à 4 reprises le droit de préemption urbain afin de permettre la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux. Ces préemptions amènent à revoir le montant de l'engagement financier initial (1.000.000€) afin de permettre à l'EPF de mettre en œuvre de futures préemptions qui pourraient être réalisées dans le cadre de la convention SRU du 11 mai 2021.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 01 – Modifications apportées à la convention opérationnelle d'actions foncières

L'article 5 figurant en page 5 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 11 mai 2021, est désormais rédigé comme suit :

" Article 5 – Enveloppe financière engagée par l'EPFB

Le montant de l'engagement financier de l'EPFB au titre de la présente convention est plafonné à 1.500.000 € sur la durée de la convention. Sur accord du Bureau de l'EPFB et à titre exceptionnel, ce montant pourra être dépassé."

Article 02 – Autres dispositions

Les autres articles et dispositions de la convention opérationnelle d'actions foncières signée le 11 mai 2021 demeurent inchangés.

Article 03 – Date d'effet

Le présent avenant prendra effet à compter de sa signature par les deux parties.
Fait en quatre exemplaires originaux,

Pour l'Etat

Le Préfet du Morbihan
M. Pascal BOLOT

**Pour l'Etablissement Public
Foncier de Bretagne**
La Directrice Générale
Mme Carole CONTAMINE

Pour la commune de Ploeren

Le Maire,
M. Gilbert LORHO

**Pour Golfe du Morbihan
Vannes Agglomération**
Le Président,
M. David ROBO