Contrat de mixité sociale (2026-2028)

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

ARRADON

PROJET

Entre

La commune d'Arradon, représentée par Jean-Philippe PERIES (Maire), vu la délibération du conseil municipal du 5 novembre 2026, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'EPCI Golfe du Morbihan Vannes agglomération dont la commune est membre représenté par David ROBO (Président), vu la délibération du Conseil communautaire du date, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Monsieur Michaël GALY (Préfet du Morbihan),

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune d'Arradon est actuellement déficitaire au sens de la loi SRU. Avec 10.2% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif triennal de 25%, malgré la une réalisation de plus de 80% de ses objectifs triennaux 2023-2025, la commune conserve une marge de progression, même si des efforts ont été réalisés.

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 2026-2028.

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 2026-2028.

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

- 1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2026-2028

PROJET

Présentation de la commune d'Arradon

Abritée au fond du Golfe du Morbihan, Arradon est une ville située entre terre et mer. Sur un territoire de 1849 ha, le paysage est riche et varié : bourg et espaces urbanisés, bois, campagne, côte maritime avec 15 km de littoral. Il résulte de ces caractéristiques géographiques une forte activité historique, tant agricole (11 exploitations en activité, 45% de la surface de la commune) qu'ostréicole (4 chantiers). La commune est organisée en quatre zones principales reliées par un habitat diffus : le centre-bourg, le Moustoir, le Gréo et Botquelen, et le Petit Molac.

La commune a connu une forte expansion démographique fin des années 1990 - début des années 2000 : elle est passée de 2 911 habitants en 1975 à 5 222 habitants en 2008. Elle frôle désormais les 6 000 habitants.

En termes de répartition des générations, Arradon présente une situation contrastée : ses trois écoles primaires et ses deux collèges possèdent des effectifs relativement constants. En parallèle, la ville compte une part croissante de population vieillissante : environ 25% de la population a 75 ans et plus et 50% plus de 60 ans.

Le tourisme occupe une place significative dans l'économie d'Arradon. La commune possède en effet 3 plages principales, des sentiers de randonnées, 3 hôtels, 3 campings, un port de plaisance avec centre nautique (géré par l'agglomération) et une dizaine de restaurants. Au cours de l'été, sa population double, induisant une nécessaire adéquation de ses infrastructures à ces variations considérables. De plus, la commune a sollicité la Préfecture pour renouveler la reconnaissance du caractère de commune touristique.

Le logement est un sujet majeur pour la commune d'Arradon. En effet, une part significative des logements existants sont des résidences secondaires (environ 20%). Les prix du foncier et de l'immobilier sont particulièrement élevés et rédhibitoires pour l'installation des jeunes couples et des familles. La proximité immédiate (7,2km) d'Arradon avec la ville centre de GMVA, Vannes, rend la commune attractive pour les actifs et entraîne des demandes de logements non pourvues.

Le portefeuille foncier de la commune étant très limité, elle ne peut porter de projet de logement par elle-même. Pour ces raisons, la nouvelle équipe municipale a souhaité une reprise de la révision du PLU initiée par l'équipe précédente, afin de mieux travailler l'intégration de logements sociaux aux futurs projets d'aménagement et ainsi accueillir une population active et familiale. La reprise de cette révision a débuté en septembre 2026.

GMVA porte différentes politiques liées à la mise en œuvre de ses compétences. La collectivité est actuellement en cours d'élaboration de son 1er SCOT-AEC et est dotée d'un plan de mobilité, d'un PLH (Programme Local de l'Habitat) et d'un PPGDLSID (Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur) approuvés en 2025.

PROJET


LIEUX-DITS DE LA COMMUNE D'ARRADON
BÂTIMENTS PUBLICS
RUES DE LA COMMUNE D'ARRADON
GOLFE DU MORBIHAN

PROJET

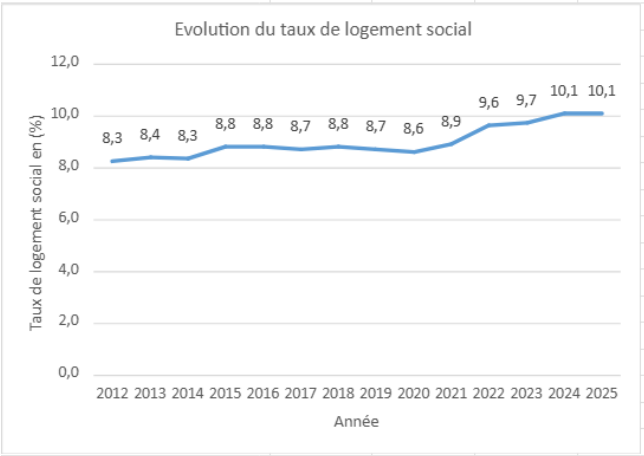
1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

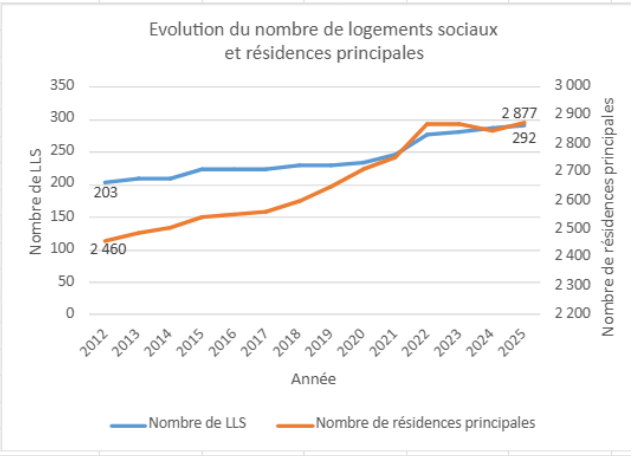
1) Evolution du taux de logement social

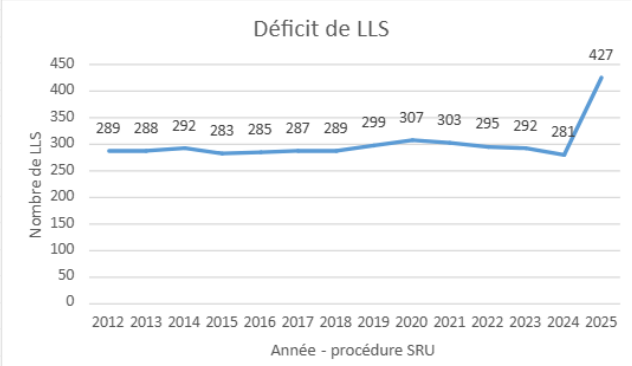
La commune d'Arradon est en déficit de logements sociaux depuis la mise en œuvre de l'article 55 de la SRU. Jusqu'en 2014, les effets de la crise économique de 2008 se font encore sentir, car très peu de logements ont été construits. À partir de 2015, la production reprend et le taux de LLS monte. Cependant, 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	2023	2024	2025
Taux de logement social	8,3	8,4	8,3	8,8	8,8	8,7	8,8	8,7	8,6	8,9	9,6	9,7	10,1	10,1
Nombre de LLS	203	209	209	225	225	225	231	231	235	247	278	281	288	292
Déficit de LLS	289	288	292	283	285	287	289	299	307	303	295	292	281	427
Nombre de résidences principales	2 460	2 486	2 505	2 544	2 551	2 560	2 602	2 651	2 712	2 753	2 869	2 869	2 847	2 877

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
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

En termes d'âge, le parc LLS est relativement récent. Ainsi, plus de 80% des LLS ont été construits entre 2000 et aujourd'hui. Un creux de construction est visible vers 2008, par suite des effets de la crise. Les logements de 5 ans et moins représentent presque 19% du total des LLS. Sur les 227 LLS recensés en 2025, plus de 77% d'entre eux sont des logements HLM.

On note le maintien d'une certaine inadéquation entre la demande et les constructions : bien que la majorité des demandes d'attribution visent des T2 (près de 40% des demandes), ils ne représentent que 25% des logements sociaux du parc actuel, chiffre presque similaire à celui de 2022.

Sur Arradon, jusqu'à 2017, le taux de mobilité par an monte jusqu'à 10%. Après cette date, le taux chute à moins de 4% en 2022, et n'est plus qu'à 1.8% pour 2025. La tension reste également forte, avec 190 demandes en 2025 pour 48 attributions, tension confirmée par un taux de vacance presque inexistant (0.9% en 2025).

S'agissant du profil des demandeurs, il s'agit pour l'essentiel de personnes seules (52%) et de familles monoparentales (25%). Presque la moitié des demandeurs habitent déjà la commune (43%).

a) Répartition des LLS par nature de logement

Nature du logement	Nombre	%
Logements HLM	227	77,7%
Autres logements conventionnés	5	1,7%
Foyers / résidences sociales	55	18,8%
Logements déconventionnés	0	0,0%
Intermédiation locative	1	0,3%
PSLA	0	0,0%
Terrains familiaux GDV	4	1,4%
Logements BRS	0	0,0%
TOTAL	292	100%

b) Répartition logement ordinaire par bailleur social (RPL

Bailleur social	Nombre de logements	%
Morbihan Habitat	182	80,2%
Aiguillon Construction	28	12,3%
Armorique Habitat	5	2,2%
Espacil Habitat	8	3,5%
Le Logis Breton	0	0,0%
LB Habitat Foyer d'Armor	4	1,8%
Autres	0	0,0%
TOTAL	227	100%

c) Répartition par typologie de logement *(Parc récent mis en service à compter de 2020)*

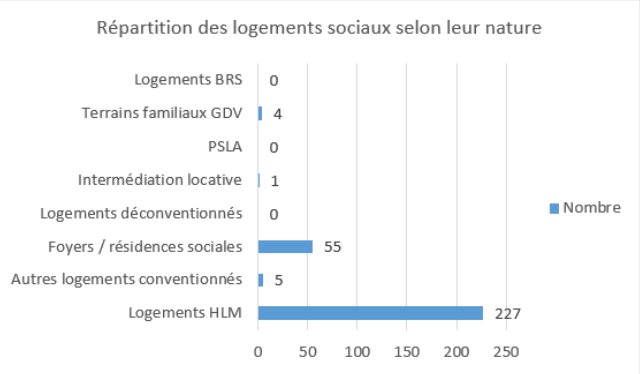
Typologie	Parc complet – Nombre	Parc complet – %	Parc récent – Nombre	Parc récent – %
T1	0	0%	0	0,0%
T2	59	26%	11	25,6%
T3	95	42%	13	30,2%
T4	48	21%	15	34,9%
T5 et plus	25	11%	4	9,3%
TOTAL	227	100%	43	100,0%

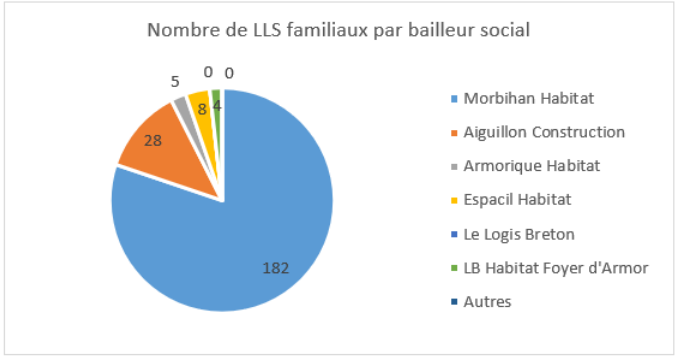
d) Répartition par ancienneté du parc

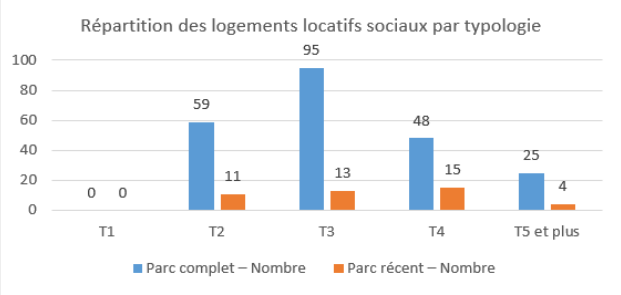
Période de construction	Nombre	%
Avant 1975	0	0,0%
1975 – 1989	28	12,3%
1990 – 1999	12	5,3%
2000 – 2009	80	35,2%
2010 – 2019	64	28,2%
2020 et après	43	18,9%
TOTAL	227	100,0%

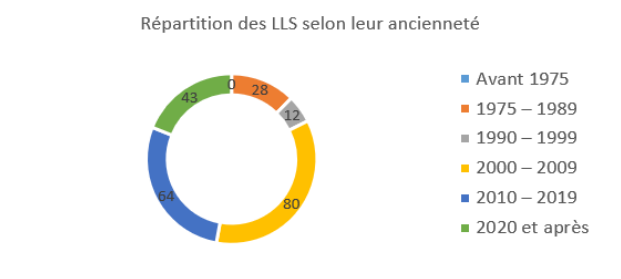
e) Taux de vacance du parc (2022-2025)				
Indicateur	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Taux de vacance totale	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
Taux de vacance > 3 mois	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

f) Loyer moyen au 1er janvier 2025		
Loyer moyen du parc complet	6,49	*€ / m² / mois*
Loyer moyen du parc récent	6,69	*€ / m² / mois*





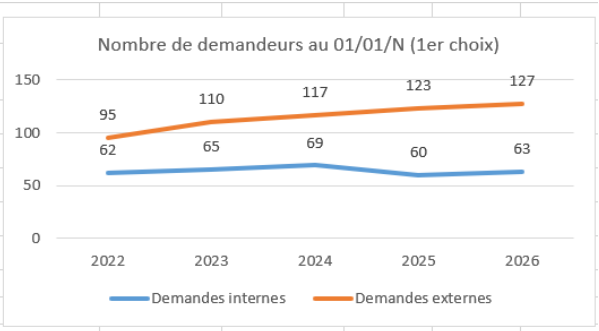




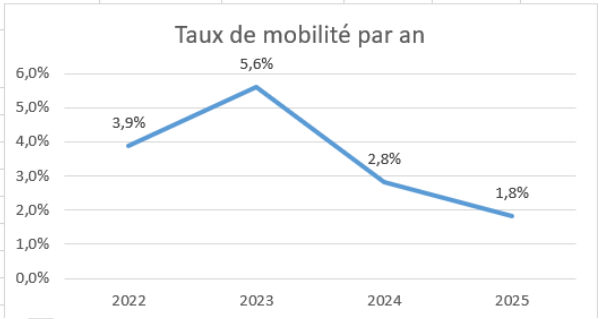
f) Loyer moyen au 1er janvier 2025		
Loyer moyen du parc complet	6,49	*€ / m² / mois*
Loyer moyen du parc récent	6,69	*€ / m² / mois*

a) Évolution de la demande et de l'offre (2021-2025)					
	2022	2023	2024	2025	2026
Demandes internes	62	65	69	60	63
Demandes externes	95	110	117	123	127
Total des demandes au 01/01/N	157	175	186	183	190
Attributions de logements sociaux (N-1)	38	12	13	7	49
Tension locative (X demandes / 1 attribution)	4,13	14,58	14,31	26,14	3,88
Délai moyen de satisfaction (mois)	17	16	12	23	21
Taux de mobilité	3,9%	5,6%	2,8%	1,8%	

b) Typologie demandée		
Typologie	Nombre	%
T1	7	3,7%
T2	72	37,9%
T3	57	30,0%
T4	40	21,1%
T5 et plus	14	7,4%
TOTAL	190	100,0%



c) Focus sur la demande externe		
Indicateur	Nombre	%
Personnes seules	66	52%
Familles monoparentales	33	26%
Couples avec enfant(s)	18	14%
Couples sans enfant	6	5%
Ménages habitant déjà la commune	54	43%
Ménages aux ressources PLAI	62	49%
Ménages DALO	3	2%
Public prioritaire	63	50%



3) Dynamique de rattrapage SRU

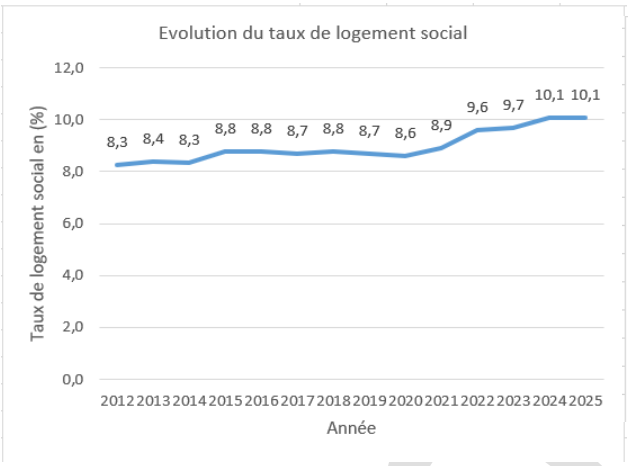
Depuis 2020, la commune précédemment carencée au titre de la loi SRU, a fixé des objectifs de rattrapage de LLS dans les contrats triennaux qui ont été atteints ou approchés (83% des objectifs pour la période 2023-2026). On constate notamment une nette augmentation pour les années 2021 et 2022. Avant cela, la période 2014-2016 était proche de l'objectif (seulement 7 logements manquants) alors que la période 2017-2019 était particulièrement faible.

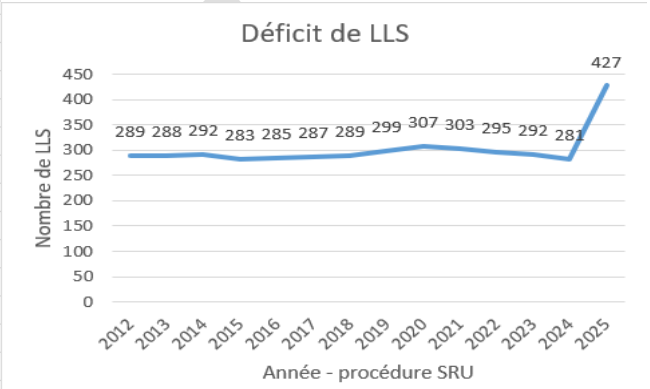
Malgré les efforts faits depuis la carence, il est extrêmement difficile de combler le retard. En effet, la commune doit d'une part faire face aux divisions parcellaires et transformation de résidences secondaires en résidences principales, et d'autre part, la commune n'a pas de portefeuille foncier permettant de lancer rapidement des programmes avec les bailleurs sociaux. De plus, en raison de la forte pression foncière et immobilière, les promoteurs privés et les offices publics ont beaucoup de mal à équilibrer les opérations de LLS. Cela entraîne l'abandon de petites opérations de quelques logements au profit de grosses opérations qui deviennent plus rares en raison de la raréfaction des grands terrains. Les impératifs du ZAN ont encore accentué la tension.

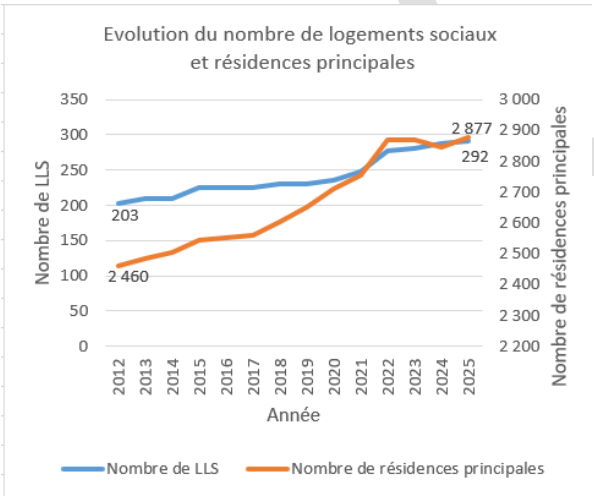
En 2022, suite à des évolutions significatives au PLU, la Commune a ouvert 11 ha à la construction (Hent Bihan et Grand Pré) encadrées par des OAP imposant une production importante de LLS. La reprise de révision du PLU a également pour but de favoriser les petites opérations en incitant à une réelle densification, moyen complémentaire des quelques grandes opérations restantes.

Tableau récapitulatif des bilans triennaux :

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022		2023-2025	
Objectifs		39		41		80		74	
Réalisés		32		18		95		60	
Taux d'atteinte		82%		44%		119%		81,08%	
% de PLAI	% de PLS	-	-	28%	0%	24%	0%	43,9%	9,76%
Carence				OUI					





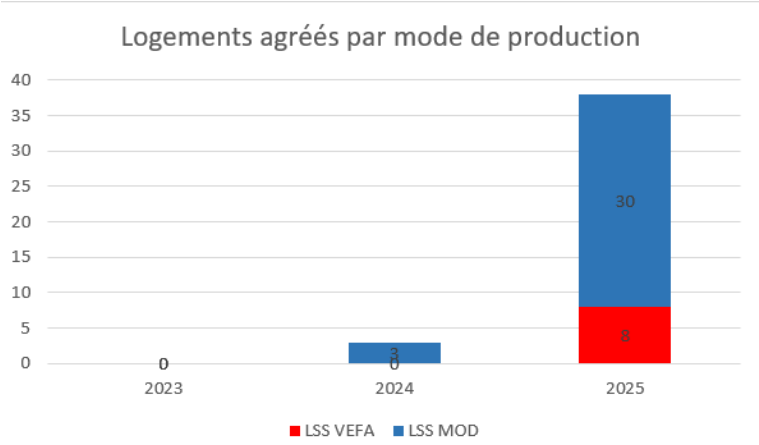


4) Les modes de production du logement social

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 avant révision 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* ». Cette disposition devrait être revue à la hausse dans le futur PLU.

b) Agréments et financements des LLS (2019-2025)							
Indicateur	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
LLS agréés et financés (total)	0	3	36	24	0	3	38
dont en VEFA	0	3	7	17	0	0	8
dont en MOD (maîtrise d'ouvrage directe)	0	0	29	7	0	3	30
Logements autorisés (tous logements confondus)	31	23	62	99	23	23	120
% de LLS sur logements autorisés	**0,0%**	**13,0%**	**58,1%**	**24,2%**	**0,0%**	**13,0%**	**31,7%**



2e 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.

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 permet difficilement 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.De plus, l'étude sur les gisements fonciers a été réactualisée dans le cadre de la révision du SCoT/PLH.

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.

PROJET

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 prolongée jusqu'au 31 juillet 2027–. 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.
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 (BRS). Cet outil communautaire au service des communes permettra de les accompagner dans le développement d'une offre sociale sur leur territoire.

Le repérage dans le cadre de la reprise de révision du PLU

Afin d'affiner sa prospective foncière, la collectivité a inclus dans le cahier des charges de la reprise de révision du PLU une prospective foncière avec le repérage d'éventuels terrains intéressants et qui pourraient arriver prochainement sur le marché immobilier.

2) Urbanisme et aménagement

La commune a tout récemment initié la reprise de révision du PLU, notamment pour y intégrer des ambitions en matière de densification. Le projet d'ouverture du secteur 2AU de Hent Bihan à l'urbanisation reste d'actualité. Il s'agira cependant, du dernier grand programme d'aménagement de plusieurs hectares, en attendant la mise en vente ou libération d'un terrain privé équivalent, les opportunités se raréfiant.

La capacité de la station d'épuration sera déterminante dans l'avancée des futurs projets et dans la capacité de la commune à accueillir des logements sociaux dans de bonne conditions.

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).

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 trois 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.

Par ailleurs, les bailleurs sociaux s'avèrent de plus en plus frileux à aller sur les petits collectifs, leur équilibre financier s'étant fragilisé. Cependant, sur une commune telle qu'Arradon où le foncier devient

PROJET

rare, l'utilisation des dents creuses et l'exploitation des terrains pour des petits collectifs de 4 à 8 logements est indispensable pour la réalisation des objectifs et la commune n'a ni les moyens financiers, ni l'ingénierie technique pour porter plusieurs projets de ce type. La question du modèle économique des logements sociaux et de leur pérennité se pose donc. Le positionnement de l'Etat sur ce sujet majeur et la mise en place de moyens adaptés seraient intéressants.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Dans le cadre de la révision du PLU, des ateliers de concertation allant au-delà des obligations légales sont prévus afin de faire adhérer au maximum la population.
La commune reste également en alerte, via les DIA, sur les terrains en vente qui pourraient se prêter à l'aménagement de logements sociaux.

Le risque contentieux reste un point de blocage possible, les procédures prenant un caractère systématique ces dernières années.

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 et dans le cadre de sa politique locale de l'habitat s'engage à financer les opérations de logement conformément aux règles inscrites au PLH. L'agglomération 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 et de l'Organisme de Foncier Solidaire de Golfe du Morbihan Vannes agglomération. 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 1er quartile
- 25 % des attributions annuelles en faveur des ménages prioritaires (DALO, CCH, PDALHPD) hors contingent préfectoral

PROJET

- 25 % des attributions annuelles en faveur des demandeurs internes (mutation)

Les communes, réservataire de logements sociaux, doivent prendre en compte ces objectifs d'attribution.
Dans le cadre du suivi des objectifs d'attribution inscrits à la Convention Intercommunale d'Attribution, la Commune obtient des résultats

- Supérieurs à la moyenne de GMVA pour les années 2021, 2022, 2025 concernant les demandeurs 1er quartile (moyenne GMVA 21-25 : 16%)
- Dans la moyenne de GMVA concernant les publics prioritaires (moyenne GMVA à 60%)
- Supérieurs à la moyenne GMVA quant aux attributions en faveur des demandeurs internes (moy GMVA 24%)

.

5. ÉTAT DES LIEUX DES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION DE LA CIA (2021-2025)

Indicateur	2021	2022	2023	2024	2025	Rappel des objectifs CIA
Nombre d'attributions annuelles	38	12	13	7	49	
% 1er quartile (hors QPV)	21,1%	25,0%	0,0%	0,0%	14,6%	25%
% Public prioritaire	63,2%	75,0%	61,5%	42,9%	53,1%	42,5%
% Demande interne	31,6%	50,0%	23,1%	28,6%	38,8%	25%

Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social

Depuis 2019, les plans partenariaux de gestion de la demande (PPGD) visent 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

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

Depuis le 1er juillet 2023, chaque demande de logement social se voit 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), une instance souveraine. A l'occasion de l'adoption du PPGD 2025-2030, les critères de la grille de cotation ont évolué pour prendre en compte les évolutions règlementaires et de la demande locale.

Difficultés observées et défis à relever

Si les instances font de leur mieux pour satisfaire tous les demandeurs, force est de constater que les demandeurs dans une situation de moindre urgence correspondant approximativement au début de la classe moyenne, gardent un accès limité aux logements sociaux de la commune. Cet aspect est cependant tempéré par la nouvelle grille de cotation de la demande qui met l'accent sur les ménages travaillant sur l'EPCI. Néanmoins, la demande est telle qu'il est difficile d'y satisfaire. Il s'agit d'un enjeu majeur pour Arradon : pouvoir accueillir les personnes qui travaillent sur le territoire sans qu'elles soient obligées de vivre à plusieurs dizaines de kilomètres de la commune. Ainsi loger les caissiers du supermarché, employés des commerces, les aides-soignantes de l'EHPAD ou les agents techniques du Centre technique municipal sont nécessaires pour garder une ville dynamique et répondre aux besoins de la population. En résumé, l'accès aux logements sociaux préoccupe la commune à plus d'un titre.

PROJET

3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2026-2028

Article 1er - Les engagements et actions à mener pour la période 2026-2028

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 2026-2028 :

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) sera finalisé via la reprise de révision du PLU en cours. La commune travaille maintenant avec tous les partenaires concernés pour faire aboutir ces différents projets par la concertation, le travail sur Hent Bihan étant bien avancé puisqu'un seul aménageur détient désormais tous les compromis de vente de la zone et qu'une première présentation schématique du projet a été réalisée en mairie en septembre 2026.

De plus, la commune souhaite encourager le recours au Bail Réel Solidaire (BRS), type de logement social avantageux d'un point de vue financier pour l'opérateur mais également pour les accédants, tout en permettant une mixité sociale plus importante Les propriétaires en accession sociale et les propriétaires en accession libre vivront dans un même quartier. Il est à noter qu'Arradon est classé en zone B1, 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 et est restée depuis incluse dans ce classement. Le Conseil municipal s'est prononcé en septembre 2023 sur le taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, qui est passé à 60%.

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 davantage certains dispositifs dans la perspective d'encourager la densification par la maison individuelle pour la construction de logements sociaux (démarche « *build in my backyard* » / BIMBY).

A cela s'ajoute les engagements suivants :

- Mobilisation de subventions communales au cas par cas et intercommunales pour équilibrer les opérations des bailleurs sociaux;
- Actualisation de l'étude de gisement foncier via la reprise de révision du PLU
- Etude de la possibilité d'augmenter l'obligation de construction de logements sociaux en cas de division parcellaire (obligation de 1 logement dès qu'une division prévoit 3 logements)
- Priorisation des projets présentés à Arradon en programmation annuelle de LLS pendant toute la durée du contrat;
- Contribution à la politique de conventionnement avec ou sans travaux de l'Anah portée par GMVA

Le principal objectif calendaire correspond au respect du calendrier de reprise de révision du PLU, document qui sera déterminant dans la mise en place des différents outils : le débat du PADD est prévu en novembre 2026, l'approbation en novembre-décembre 2027.

PROJET

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2026-2028

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 141 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2026-2028.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2026-2028

Il est décidé de retenir pour la période 2026-2028 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, faisant appel aux possibilités d'abaissement, soit 107 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2026-2028.

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 1er janvier 2025	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2026-2028 avant CMS	**Taux de rattrapage retenu**	**Objectifs 2026-2028 retenus**
Arradon	428	33%	141	**25%**	**107**

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 32 logements PLAI et un maximum de 32 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2026-2028

Le bilan 2026-2028 se calculera en faisant l'addition des calculs suivants :

- La variation du nombre de LLS décomptés à l'inventaire SRU entre le 1er janvier 2025 et le 1er janvier 2028
- 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 2026 – 2028

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 2026-2028

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

Opération	Adresse	Cadastre	Maître d'ouvrage	Total lgts	Nb LLS	Typologies	Année de financement prévisionnel	Observations
OAP 6 du PLU en vigueur (sous-secteur 1)	Impasse de Bourgerel	AC 66-67-280	Ethik résidences/MH	13	3	1 PLUS, 1 PLAI et 1 PLS.	?	En attente de l'ouverture de chantier
	1, Rue Prad Pouliche	ZL 146, ZL 148	Amenatys / MH	15	5	BRS	2025	Construction en cours
OAP #3	9 Allée Doaren Lumir	AD 875b, 874b, 1002	-	12	5	-	2028	Foncier public (MH et commune) et, foncier privé
OAP #6	4ter rue Bouruet Aubertot	AD 986, 987, 988, 847b	-	27	16	11 PLUS et 5 PLAI-	2027	Foncier communal
OAP #20.3	Grand-Pré - EHPAD	AD 945, 953, 889, 890, 891, 636, 649	MH	78	78	-	2028	Etudes en cours, foncier privé, foncier communal
OAP #21	Balvras	ZL 174	MH	15	15	9 PLUS, 4 PLAI, 2 PLS	2028	Etudes en cours, foncier communal
			TOTAL	**160**	**122**			

Dans une perspective plus éloignée en considérant la période triennale 2029-2032, plusieurs permis de construire devraient permettre de faire émerger une centaine de logements sociaux :

- 80 logements sur 240 dans le projet d'éco quartier de Hent Bihan, mêlant accession libre, logements sociaux en locatif et en BRS porté par un promoteur – aménageur. Il semble avoir signé des compromis de ventes sur la totalité des terrains concernés,
- 13 logements sociaux sur le quartier de Pratmer, en conformité avec le permis d'aménager délivré en 2011, mais jamais respecté. L'appui technique et juridique de la DDTM du Morbihan sur ce dossier sera une condition essentielle de la réussite de ce projet
- 20 logements sociaux sur un ensemble de 63 sur le quartier du Grand-Pré, après déconstruction de l'ancien EHPAD

Au cours de ces 2 périodes, des projets plus modestes (jusqu'à 5 logements sociaux) devraient pouvoir s'ajouter (environ 20 logements), abondés par les éventuelles opportunités de ventes foncières lors de divisions ou d'héritages ou d'opérations innovantes (bail à construction, uls …).

Bien évidemment ces constructions sont intimement conditionnées à la capacité de la station d'épuration qui est un des points bloquants potentiel pour le développement de la commune.

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

Pilotage et suivi opérationnels

Le pilotage et le suivi se feront conjointement avec GMVA, dans le cadre du dispositif décrit dans le chapeau de contrat unique 2026-2028

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2028.

PROJET

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

Le date

ARRADON	*GMVA*	*ETAT*
Jean-Philippe PERIES Maire Signature	David ROBO Président Signature	Michaël GALY Préfet du Morbihan Signature

PROJET