Envoyé en préfecture le 27/02/2026
Reçu en préfecture le 27/02/2026
Publié le
ID : 022-200068989-20260218-CA_2026_024-DE

Extrait du registre des délibérations

DINAN AGGLOMÉRATION	DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE DINAN AGGLOMERATION	DELIBERATION
	Séance du : lundi 16 février 2026	N° DE L'ACTE : CA- 2026-024

Le lundi 16 février 2026, à 18H30, le Conseil Communautaire s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Arnaud LECUYER.

Lieu de réunion : Salle du Conseil - 8 Bd Simone Veil- DINAN

Date de convocation : vendredi 6 février 2026

Nombre de membres en exercice : 97 titulaires - 49 suppléants

Présents : 81 – Procurations : 7 – Voix délibératives : 88

Conseillers communautaires titulaires présents : Arnaud LECUYER, Suzanne LEBRETON, Didier LECHIEN, Marina LE MOAL, Thierry ORVEILLON, Mickaël CHEVALIER, Gérard VILT, Bruno RICARD, Marie-Christine COTIN, Alain JAN, Anne-Sophie GUILLEMOT, Philippe LANDURE, Patrice GAUTIER, Laurence GALLEE, David BOIXIERE, Jérémy DAUPHIN, Christophe OLLIVIER, Philippe GUESDON, Gaétan ACCOH, Yves BRUNET, Quentin RENAULT, Marie-Claire DOUENAT, Marcel ROBERT, Dominique BRIAND, Brigitte BALAY- MIZRAHI, Olivier BOBIGEAT, Stella CORBES, René DEGRENNE, Didier DERU, Françoise DESPRES, Yannick HELLIO, Matthieu JOUNEAU, Laurence LE DU-BLAYO, Odile MIEL-GIRESSE, Géraldine LUCAS, Didier SAILLARD, Sandrine DEUTSCHMANN, Jean-Paul GAINCHE, Didier MORAIN, Cécilia DELAROCHE, Mathilde PILLOT, Alain BROMBIN, Isabelle RICHEUX, Jean-René CARFANTAN, Marie-Jeanne DESPRES, Didier MIRIEL, Régis CHAMPAGNE, Sylvie VADIS, Christian GUILBERT, Hervé VAN PRAAG, Daniel FOUERE, Olivier ESTIENNE, Yann GODET, Clémence ESSEVAZ-ROULET, Nicole VILLER, Michel DAUGAN, Anne CHARRE, Françoise LEOST-TREMEL, Dominique PERCHE, Fabrice RIVALLAN, Jean-Louis NOGUES, Ronan TRELLU, Chantal MICHEL, Marie-Madeleine MICHEL, Gilles COUPU, Martial FAIRIER, Dominique RAMARD, Loïc DAUNAY, Jean-Luc LECHEVESTRIER, Michel DESBOIS, Loïc LORRE, Evelyne THOREUX, Olivier NOEL, Didier IBAGNE, Françoise HEDE, Pascal GODET, Cécile METAYE-BRUNET, Jean-Yves JUHEL, Jean-Luc BOISSEL

Conseillers communautaires suppléants présents : Odile DOUILLET-LEFAOU, Jean-Pierre COCO

Conseillers communautaires excusés, ayant donné procuration : Magali ONEN-VERGER pouvoir à Philippe GUESDON, Céline ENGEL pouvoir à Quentin RENAULT, Eliane LUCAS pouvoir à Alain JAN, Michèle MOISAN pouvoir à Hervé VAN PRAAG, Roger COSTARD pouvoir à Sandrine DEUTSCHMANN, André DURAND pouvoir à Daniel FOUERE, Arnaud CARRE pouvoir à Olivier BOBIGEAT

Secrétaire de Séance : Suzanne LEBRETON

Envoyé en préfecture le 27/02/2026
Reçu en préfecture le 27/02/2026
Publié le
ID : 022-200068989-20260218-CA_2026_024-DE

DINAN AGGLOMÉRATION	CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU : LUNDI 16 FEVRIER 2026	DELIBERATION
	Habitat et Gens du voyage	N° DE L'ACTE : CA- 2026-024
HABITAT		
Objet : Logements Locatifs Sociaux - Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement - Acquisition des bailleurs sociaux auprès promoteurs immobiliers - Prescription de l'encadrement des prix		

Rapporteur : Monsieur Mickaël CHEVALIER

Notre territoire connait un développement important de projets immobiliers réalisés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) pour la production de logements locatifs sociaux. Ce mode de construction a représenté plus de 50 % de la production des bailleurs sociaux ces dernières années sur le territoire de Dinan Agglomération et ce sera également le cas au regard de la programmation prévisionnelle des opérateurs pour 2026.

En effet, ce mode de production est devenu une méthode de développement patrimonial courante pour les organismes HLM. Les relations entre promoteurs et bailleurs sociaux se sont donc développées pour répondre aux besoins de production des territoires.

S'il permet une rapidité de mise en œuvre, ce mode de production fait aussi émerger des effets pervers. La VEFA place le promoteur en position de force puisque « offrant » une partie de sa production pour du logement social. Certains promoteurs se sont même spécialisés dans la vente aux bailleurs, en en faisant leur principale activité. Pour optimiser son investissement, le promoteur vend la partie sociale d'une opération à l'organisme HLM le plus offrant. Cela engendre des dérives inflationnistes alimentées par la surenchère à laquelle se livrent les bailleurs sociaux mis en concurrence entre eux.

Aujourd'hui la VEFA produit des coûts d'acquisition élevés pour les bailleurs sociaux, en lien avec la hausse générale des coûts de construction. Aussi, les prix du foncier, supportés en amont par les promoteurs, sont largement répercutés sur les prix de vente des logements en VEFA, conduisant à une augmentation du coût final supporté par les bailleurs.

Cette situation fragilise l'équilibre économique des opérations de logement social et limite la capacité d'investissement des bailleurs, elle peut aussi compromettre l'atteinte des objectifs de production fixés par le Plan Local de l'Habitat (PLH). Pour atteindre le prix d'acquisition sollicité par le promoteur et, in fine, un meilleur équilibre financier, le bailleur peut être amené à introduire une part plus importante de PLS dans ses opérations, au détriment des Prêts Locatifs à Usager Social (PLUS) et des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI). Il peut également être amené à utiliser les financements publics pour payer la surcharge foncière du promoteur, voir à injecter plus de fonds propres, au détriment d'une utilisation de ces fonds pour d'autres projets.

Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ont la possibilité de réguler les prix de cession lors d'opérations immobilières sur leur territoire en plafonnant les prix de cession en VEFA en conditionnant l'octroi des aides au logement social au respect de ce cadre. A titre d'exemple, cette régulation a été mise en œuvre par Lannion Trégor Communauté, Saint Brieuc Agglomération ou encore Saint-Malo Agglomération.

Aussi, pour contenir l'augmentation des coûts du foncier et des opérations, limiter une inflation opportuniste par les promoteurs, éviter la mise en concurrence des bailleurs de

Envoyé en préfecture le 27/02/2026
Reçu en préfecture le 27/02/2026
Publié le
ID : 022-200068989-20260218-CA_2026_024-DE

notre territoire entre eux, préserver la soutenabilité financière des opérations tout en garantissant la poursuite du développement d'une offre de logements sociaux, il semble opportun, pour l'attribution des aides en faveur de la production du logement locatif social, de poser un cadre de référence partagé avec les opérateurs et les promoteurs, favorisant la transparence, la maîtrise des coûts et l'équilibre des projets.

1/ Principe d'encadrement des prix

Il apparaît nécessaire, de définir un cadre communautaire d'encadrement des prix d'acquisition des logements sociaux en VEFA.

A cet effet, il est proposé de mettre en place le principe d'encadrement des prix d'acquisition des logements locatifs sociaux réalisés en VEFA par les bailleurs sociaux auprès des promoteurs privés, applicable à toute opération de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI située sur le territoire communautaire.

2/ Définition d'un prix plafond en m² de surface utile

Un prix maximum d'acquisition pour les logements sociaux en VEFA, exprimé en euros par mètre carré de surface utile, correspondant au prix d'acquisition total sera fixé par Dinan Agglomération.

Le bailleur devra fournir le contrat VEFA ainsi que les travaux modificatifs acquéreurs (TMA) pour démontrer le prix d'acquisition des logements en VEFA.

Ce plafond pourra être modulé et faire l'objet d'une dérogation autorisée par Dinan Agglomération en fonction de la localisation de l'opération ou des contraintes techniques ou environnementales spécifiques dûment justifiées. Une dérogation pourra également être envisagée, si nécessaire, pour les contrats négociés mais non encore signés à la date d'application de la présente décision. Les demandes seront examinées au cas par cas par Dinan Agglomération.

Le plafond est fixé à 1 900 € HT par m² de surface utile.

3/ Conditionnement du soutien communautaire

Le respect de ces plafonds constitue une condition préalable à l'octroi des aides financières communautaires au logement social, à l'accompagnement foncier ou opérationnel de l'EPCI et, le cas échéant, à l'inscription des opérations dans les programmations annuelles du logement social.

4/ Modalités de suivi et d'évaluation

Dinan Agglomération s'engage à suivre les opérations en VEFA en analysant l'évolution des prix de sortie, en évaluant l'impact de l'encadrement sur les équilibres économiques des projets, en ajustant, si nécessaire, les plafonds définis afin de tenir compte de l'évolution des coûts de construction.

5/ Entrée en vigueur

Le respect des prix plafonds est opposable à toute nouvelle demande d'aide financière [1] déposée auprès de Dinan Agglomération à compter de la date à laquelle la présente délibération devient exécutoire (après transmission au représentant de l'Etat et accomplissement des formalités de publicité).

Vu la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 instituant les programmes locaux d'habitat,

1 Par "dépôt de demande", on entend la réception par les services de l'Agglomération d'un dossier complet de demande de subvention.

Envoyé en préfecture le 27/02/2026
Reçu en préfecture le 27/02/2026
Publié le
ID : 022-200068989-20260218-CA_2026_024-DE

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain faisant de l'intercommunalité l'interlocuteur privilégié en matière de gestion locale des politiques locales de l'habitat,

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales conférant la possibilité aux collectivités d'attribuer pour le compte de l'Etat les aides publiques en faveur du logement,

Vu la loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale de l'habitat,

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement telle que modifiée par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion rendant l'élaboration d'un PLH obligatoire pour les communautés d'agglomération,

Vu la loi n°2014-366 du 26 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové,

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale pour la République,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 5216-5 sur la compétence « Equilibre social de l'habitat »,

Vu les articles L.302-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitat régissant le programme local de l'habitat,

Vu les arrêtés préfectoraux en date des 25 novembre 2016 et 30 décembre 2019 portant création et modification des statuts de la communauté d'agglomération Dinan Agglomération,

Vu la délibération n°CA-2020-001 du Conseil Communautaire de Dinan Agglomération en date du 27 janvier 2020 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUiH),

Vu la délibération n°CA-2021-024 du Conseil Communautaire de Dinan Agglomération en date du 20 mars 2021 approuvant la convention 2021-2026 de délégation de compétence des aides à la pierre au profit de Dinan Agglomération,

Vu la délibération n° CA-2022-025 du Conseil Communautaire de Dinan Agglomération en date du 28 mars 2022 approuvant les critères de financement en faveur de la production du logement locatif social par Dinan Agglomération,

Vu les arrêtés préfectoraux en date du 25 novembre 2016 et 27 janvier 2025 portant création et modification des statuts de la communauté d'agglomération Dinan Agglomération,

Considérant que Dinan Agglomération place la production de logements locatifs sociaux au cœur de sa stratégie de mixité sociale,

Considérant la part croissante des opérations réalisées en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) par les bailleurs sociaux auprès de promoteurs privés sur le territoire,

Considérant que l'envolée des prix de cession de ces logements pèse lourdement sur l'équilibre financier des bailleurs et sur l'efficience de l'aide publique versée par l'Agglomération,

Ainsi, considérant l'ensemble de ces éléments.

Envoyé en préfecture le 27/02/2026
Reçu en préfecture le 27/02/2026
Publié le
ID : 022-200068989-20260218-CA_2026_024-DE

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide de :

- **Approuver** le principe d'encadrement des prix d'acquisition des logements locatifs sociaux en VEFA,

- **Prévoir** que l'octroi des aides au logement social prévu dans la délibération n°CA-2022-025 du Conseil Communautaire de Dinan Agglomération en date du 28 mars 2022 soit désormais conditionné au respect de ce cadre,

- **Valider** le prix plafond proposé et ses modalités de suivi et d'évaluation.

Délibération adoptée à l'unanimité
(Abstention : 1)

Fait et délibéré les lieu, jour, mois et an susdits. Au registre, suivent les signatures.

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes, 3, Contour de la Motte, CS 44416, 35044 Rennes Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai.

A DINAN, le 18 février 2026

La secrétaire de séance,
Suzanne LEBRETON,

Le Président,
Arnaud LECUYER,

Par délégation
Le Vice Président
Alain JAN

DINAN
AGGLOMÉRATION