Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_223-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

Le Conseil communautaire de Quimperlé Communauté, convoqué le 4 décembre 2025, s'est réuni le 11 décembre 2025 à 18h00, Salle du conseil de Quimperlé Communauté à Quimperlé, sous la présidence de Monsieur Sébastien MIOSSEC.

Nombre de conseillers :	
En exercice :	52
Présents :	35
Votants :	51
Secrétaire de séance :	Alain FOLLIC

CONSEILLERS TITULAIRES PRESENTS :

ARZANO :	Marie-Françoise LE ROCH
BANNALEC :	Christophe LE ROUX, Marie-France LE COZ, Martine PRIMA
BAYE :	-
CLOHARS-CARNOËT :	Jérôme LE BIGAUT
GUILLIGOMARC'H :	Alain FOLLIC
LE TRÉVOUX :	Elina VANDENBROUCKE, Daniel HANOCQ
LOCUNOLÉ :	Corinne COLLET
MELLAC :	Franck CHAPOULIE, Nolwenn LE CRANN
MOËLAN-SUR-MER :	Marie-Louise GRISEL, Gwenaël HERROUET, Christelle FENEON, Yanig MOELO
QUERRIEN :	Stéphane CADO, Patricia ECK
QUIMPERLÉ :	Danièle KHA, Marie-Madeleine BERGOT, Eric ALAGON, Patrick TANGUY, Eric SAINTILAN
RÉDÉNÉ :	Yves BERNICOT, Lorette ROBERT-ROCHER
RIEC-SUR-BÉLON :	Sébastien MIOSSEC, Aude MARSILLE, Vincent PENNOBER, Florence PENCHE
SAINT-THURIEN :	Michel CHARPENTIER
SCAËR :	Jean-Yves LE GOFF, Danielle LE GALL, Jean-François LE MAT, Hélène LE BOURHIS
TRÉMÉVÉN :	Monique CAUDAN, Jean-Claude QUENTEL

ABSENTS EXCUSES :

Jean-Luc EVENNOU (ARZANO), Denis BARGUIL (BANNALEC), Guy DOEUFF (BANNALEC), Pascal BOZEC (BAYE), Denez DUIGOU (CLOHARS), Anne MARECHAL (CLOHARS), Loïc PRIMA (CLOHARS), Christophe LESCOAT (MELLAC), Isabelle MOIGN (MOELAN), Christophe RIVALLAIN (MOELAN), Michaël QUERNEZ (QUIMPERLE), Michel FORGET (QUIMPERLE), Pascale DOUINEAU (QUIMPERLE), Manuel POTTIER (QUIMPERLE), Danièle BROCHU (QUIMPERLE), Leslie COLLINS (REDENE), Robert RAOUL (SCAER)

POUVOIRS :

Jean-Luc EVENNOU (ARZANO) a donné pouvoir à Marie-Françoise LE ROCH (ARZANO)
Denis BARGUIL (BANNALEC) a donné pouvoir à Christophe LE ROUX (BANNALEC)
Guy DOEUFF (BANNALEC) a donné pouvoir à Marie-France LE COZ (BANNALEC)
Pascal BOZEC (BAYE) a donné pouvoir à Aude MARSILLE (RIEC)
Denez DUIGOU (CLOHARS) a donné pouvoir à Sébastien MIOSSEC (RIEC)
Anne MARECHAL (CLOHARS) a donné pouvoir à Jérôme LE BIGAUT (CLOHARS)
Christophe LESCOAT (MELLAC) a donné pouvoir à Jean-Yves LE GOFF (SCAER)
Isabelle MOIGN (MOELAN) a donné pouvoir à Marie-Louise GRISEL (MOELAN)
Christophe RIVALLAIN (MOELAN) a donné à Lorette ROBERT-ROCHER (REDENE)
Michaël QUERNEZ (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Danièle KHA (QUIMPERLE)
Michel FORGET (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Eric ALAGON (QUIMPERLE)
Pascale DOUINEAU (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Florence PENCHE (RIEC)
Manuel POTTIER (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Marie-Madeleine BERGOT (QUIMPERLE)

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_223-DE

Danièle BROCHU (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Patrick TANGUY (QUIMPERLE)
Leslie COLLINS (REDENE) a donné pouvoir à Yves BERNICOT (REDENE)
Robert RAOUL (SCAER) a donné pouvoir à Hélène LE BOURHIS (SCAER)

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_223-DE

DCC2025-223

POLITIQUES PUBLIQUES COMMUNAUTAIRES
9- HABITAT

Logements locatifs sociaux- programmations 2025 et 2026 (annexe)
Contexte général

Depuis 2021, les bailleurs sociaux rencontrent des difficultés croissantes pour mener à terme leurs opérations de construction : hausse des coûts de construction, augmentation des taux d'intérêt, appels d'offres infructueux, ralentissement des ventes en accession et dégradation générale de l'équilibre financier des projets.
Ces difficultés entraînent de nombreux reports d'opérations, voire des annulations, ce qui fragilise la capacité du territoire à produire les logements nécessaires, en particulier ceux relevant du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) destinés aux ménages les plus modestes.
Par ailleurs, depuis 2024, la part des logements financés en Prêt Locatif Social (PLS) augmente (35 % en 2024, 20 % en 2025, 30 % prévus en 2026). Si ce type de financement permet de soutenir l'équilibre financier des opérations, il nécessite une vigilance afin de garantir une production suffisante de logements très sociaux (PLAI) et à usage social (Prêt Locatif à Usage Social – PLUS).

Développement des opérations en VEFA

Une part croissante de la production de logements sociaux provient désormais de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA). Ce mode d'acquisition permet au bailleur social d'acheter des logements « sur plan », le promoteur privé restant maître d'ouvrage jusqu'à la livraison.
La VEFA présente des atouts mais aussi des limites : coûts d'acquisition généralement plus élevés (marge du promoteur), choix techniques et typologies moins maîtrisés, typologies parfois inadaptées aux besoins (ex : déficit de T2) et part limitée de logements très sociaux (PLAI).
En 2026, les opérations en VEFA représentent 32 % de la programmation, confirmant une tendance structurelle forte. Il est également important de préciser que toutes les opérations en VEFA ne sont pas systématiquement remontées aux services de l'État pour agrément. À ce jour, nous avons répertorié environ 350 logements en VEFA en cours de négociation ou d'agrément sur le territoire, sans que l'ensemble de ces opérations ne figure dans la programmation présentée.

Programmation 2025

La programmation 2025 totalise 14 opérations agréées par l'État, soit 182 logements. La participation prévisionnelle de Quimperlé Communauté s'élève à 412 000 €. Les opérations listées ci-après correspondent aux dossiers agréés par l'État ou en cours d'agrément. Elles traduisent l'état d'avancement des projets portés par les bailleurs sociaux et pourront évoluer en fonction des décisions définitives des services de l'État et des capacités opérationnelles des maîtres d'ouvrage.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_223-DE

- Bannalec (Ster Goz) : 5 PLUS, 3 PLAI (OPAC)
- Clohars-Carnoët (Route du Pouldu) : 2 PLS, 2 PLUS, 2 PLAI (Aiguillon Construction)
- Clohars-Carnoët (Le Praden) : 2 PLS, 2 PLUS, 2 PLAI (Aiguillon Construction)
- Moëlan-sur-Mer (Ecole des sœurs) : 5 PLS, 9 PLUS, 3PLAI (Aiguillon Construction)
- Moëlan-sur-Mer (Gannat) : 8 PLS, 4 PLUS, 4 PLAI (OPAC)
- Moëlan-sur-Mer (Kerjean) : 13 PLS, 1 PLUS (VEFA Presqu'île invest pour Finistère Habitat)
- Quimperlé (Îlot Saint-Yves) : 6 PSLA (Bretagne Ouest Accession)
- Quimperlé (Stang an Aman – îlot 5) : 15 PSLA (Bretagne Ouest Accession)
- Quimperlé (Garage Renault) : 16 PLUS, 16 PLAI (OPAC)
- Quimperlé (Lichern) : 3 PSLA (Bretagne Ouest Accession)
- Quimperlé (Stang an Aman 3) : 15 PLUS, 6 PLAI (OPAC)
- Rédéné (Rue de la Fontaine) : 5 PLS, 5 PLUS, 6 PLAI (Aiguillon Construction)
- Rédéné (Mongardi) : 8 PLUS, 8 PLAI (OPAC)
- Tréméven (Kerlou) : 4 PLUS, 2 PLAI (OPAC)

Programmation prévisionnelle 2026

Pour 2026, la programmation prévisionnelle comprend 12 opérations, totalisant 132 logements. La participation financière prévisionnelle pour Quimperlé Communauté est estimée à 346 000 €, à inscrire au budget 2027.

Les opérations prévisionnelles présentées pour 2026, en voie de dépôt auprès des services de l'État, reflètent les intentions programmatiques des bailleurs, sous réserve de validation finale par les services instructeurs et de la faisabilité technique et financière des projets.

- Bannalec : 6 PLS, 7 PLUS, 7 PLAI (VEFA Primalys pour Finistère Habitat)
- Bannalec (Stang Quinquis) : 4 PLUS, 4 PLAI (Armorique Habitat)
- Clohars-Carnoët (Park Glaz) : 6 PLS, 6 PLUS, 6 PLAI (Armorique Habitat)
- Locunolé (Bâtiment mixte) : 2 PLUS, 3 PLAI (OPAC)
- Moëlan-sur-Mer (Latitude 47°) : 18 PSLA (VEFA Koren pour Logis Breton)
- Moëlan-sur-Mer (Le Clos de Moëlan) : 2 PLS (Finistère Habitat)
- Moëlan-sur-Mer (Kerjean) : 5 PLS (VEFA SCI Faubourg Saint-Michel)
- Moëlan-sur-Mer (rue des plages) : 20 PLS, 8 PLUS, 6 PLAI (VEFA Secib pour Espacil)
- Quimperlé (Stang an Aman 2) : 6 PLUS, 2 PLAI (OPAC)
- Rédéné (Mongargi îlot B) : 2 PLAI (OPAC)
- Rédéné (Mongargi îlot D) : 4 PLUS, 2 PLAI (OPAC)
- Tréméven (Rue du Faouët) : 3 PLUS, 3 PLAI (OPAC)

Articulation avec l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH)

Quimperlé Communauté a engagé la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2027–2032, incluant la prorogation d'un an du PLH actuel.

Cette démarche stratégique permettra d'intégrer les enseignements des programmations 2025–2026, notamment la forte proportion de PLS, la part croissante des VEFA, les reports d'opérations et l'inadéquation de certaines typologies de logements.

Le futur PLH permettra ainsi de se réinterroger sur les règles de programmation afin de

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_223-DE

garantir une production plus régulière et mieux maîtrisée (fixer des objectifs adaptés en PLAI / PLUS / PLS, évaluer l'encadrement de la VEFA, améliorer l'adéquation entre typologies produites et besoins identifiés).

L'assemblée délibérante est invitée à :
- APPROUVER les programmations de logements sociaux 2025,
- AUTORISER le président à signer les conventions d'opérations correspondantes avec les maitres d'ouvrage,
- APPROUVER la programmation prévisionnelle des logements sociaux 2026.

Le Conseil Communautaire, après avoir délibéré,
- APPROUVE les programmations de logements sociaux 2025,
- AUTORISE le président à signer les conventions d'opérations correspondantes avec les maitres d'ouvrage,
- APPROUVE la programmation prévisionnelle des logements sociaux 2026.

ADOPTÉ à l'unanimité,

ET ONT, les membres présents, signé après lecture.

Pour extrait certifié conforme,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ

Le Président,

Sébastien MIOSSEC

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_223-DE

OPÉRATIONS LOCATIVES SOCIALES - PROGRAMMATION 2025

ADRESSE		MAITRE D'OUVRAGE	NATURE DES FINANCEMENTS (équivalents logements)						NB LOG	Nb équiv. logts financés Quimperlé communauté	Prévisions SUBV QUIMPERLE COMMUNAUTE
Commune	Adresse		PLUS	PLAIO	PLAIA	Réhab	PLS	PSLA			
LISTE PRINCIPALE											**BUDGET 2026**
MOELAN	ECOLE DES SŒURS	AIGUILLON CONSTRUCTION	9	3			5		17	12	34 500 €
MOELAN	GANNAT	OPAC	4	4			8		16	8	26 000 €
MOELAN	VEFA - Hameau de Kerjean	FINISTERE HABITAT	1				13		14	1	2 500 €
BANNALEC	STER GOZ	OPAC	5	3					8	8	24 500 €
REDENE	Rue de la Fontaine	AIGUILLON CONSTRUCTION	5	6			5		16	11	35 000 €
REDENE	MONGARDI	OPAC QC	8	8					16	16	52 000 €
TREMEVEN	KERLOU	OPAC QC	4	2					6	6	22 000 €
QUIMPERLÉ	Ilot 3 saint yves	BRETAGNE OUEST ACCESSION						6	6	6	6 000 €
QUIMPERLÉ	STAN AN MAN ILOT 5	BRETAGNE OUEST ACCESSION						15	15	15	15 000 €
QUIMPERLÉ	Garage Renault	OPAC	16	16		32			32	32	104 000 €
QUIMPERLÉ	LICHERN	BRETAGNE OUEST ACCESSION						3	3	3	3 000 €
QUIMPERLÉ	STAN AN MAN ILOT 3	OPAC	15	6					21	21	61500 €
CLOHARS CARNOET	Route du Pouldu	AIGUILLON CONSTRUCTION	2	2			2		6	4	13 000 €
CLOHARS CARNOET	Le praden	AIGUILLON CONSTRUCTION	2	2			2		6	4	13 000 €
		TOTAL	**71**	**52**			**35**	**24**	**182**	**147**	**412 000 €**

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_223-DE

OPÉRATIONS LOCATIVES SOCIALES - PROGRAMMATION 2026

ADRESSE		MAITRE D'OUVRAGE	NATURE DES FINANCEMENTS (équivalents logements)						NB LOG	Nb équiv. logts financés Quimperlé communuaté	Prévisions SUBV QUIMPERLE COMMUNAUTE
Commune	Adresse		PLUS	PLAIO	PLAIA	Réhab	PLS	PSLA			
LISTE PRINCIPALE											BUDGET 2027
BANNALEC	VEFA PRIMALYS	FINISTERE HABITAT	7	7			6		20	14	45500
BANNALEC	STANG QUINQUIS	ARMORIQUE HABITAT	4	4					8	8	26000
CLOHARS	PARK GLAZ	ARMORIQUE HABITAT	6	6			6		18	12	39000
LOCUNOLE	Bat mixte	OPAC	2	3		5			5	5	57000
QUIMPERLÉ	STANG AN AMAN ILOT2	BRETAGNE OUEST ACCESSION	6	2					8	8	23000
REDENE	MONGARDI ILOT B	OPAC		2					2	2	8000
REDENE	MONGARDI ILOT D	OPAC	4	2					6	6	18000
TREMEVEN	RUE DU FAOUET	OPAC	3	3		6			6	6	67500
MOELAN	LATITUDE 47 - VEFA	LOGIS BRETON						18	18	18	18000
MOELAN	Hameau de Kerjean-VEFA	SCI Faubourg saint michel					5		5		
MOELAN	LE CLOS DE MOLAN	FINISTERE HABITAT					2		2		
MOELAN		ESPACIL/SECIB	8	6			20		34	14	44000
		TOTAL	40	35	0	11	39		132	93	346 000 €

En cours d'agrément 2026