Envoyé en préfecture le 16/04/2026
Reçu en préfecture le 16/04/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260413-2026_042-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2026-042

Département des Côtes d'Armor
COMMUNE DE PAIMPOL

Conseil Municipal du Lundi 13 avril 2026
Délibération

Date de la convocation : Mardi 7 avril 2026
Nombre de membres en exercice : 29

L'an deux mille vingt-six, le lundi treize avril, à dix-huit heures, les membres du Conseil municipal de la commune, dûment convoqués, se sont réunis à la salle Mauffray à la maison des plaisanciers de Paimpol sous la présidence de Madame Fanny CHAPPÉ.

Etaient présents :
Mme Catherine ANDRÉ-LANDAIS, Mme Ghislaine AMELINE DE CADEVILLE, M. Benoit BARRÉ, M. Eric BINARD, Mme Gaëlle BOUCHER, Mme Servane BOULANGER, Mme Nathalie BOULARD, Mme Aurélie BROMBECK, M. Kévin CADIC, Mme Jeannick CALVEZ, Mme Fanny CHABRIER, Mme Fanny CHAPPÉ, M. Rafael CLOFENT, M. Mathieu DUIGOU, M. Michel DUMAIL, M. Joël HENRY, M. Philippe JEANNIN, M. Thibaut LECOMTE, M. Fabien LEMOALLE, Mme Martine LE BOUCHER, M. Michel MONNERET, Mme Marie-Christine NICLOUX, Mme Caroline OLLIVRO, M. Yann QUÉRÉ, M. Morgan RASLE-ROCHE,

Etaient représentés : Mme Laura FÉGARD par délégation à M. Morgan RASLE-ROCHE, Mme Anna PONSOT-MELIKIAN par délégation à Mme Servane BOULANGER, Mme Cécile ETRILLARD par délégation à Mme Fanny CHAPPÉ, M. Goulven MORVAN par délégation à M. Yann QUÉRÉ.

Secrétaire de séance : Mme Aurélie BROMBECK.

Présents : 25 Représentés : 4 Absent : 0 Votants : 29

OCTROI D'UNE GARANTIE D'EMPRUNT A COOPALIS, SA COOPÉRATIVE DE PRODUCTION D'HABITATION A LOYER MODÉRÉ.

Rapporteur : Mme Chappé.

Par courrier du 11 décembre 2025, le directeur général de Coopalis, SA Coopérative de production d'Habitation à Loyer Modéré, sollicite Madame La Maire de Paimpol en vue de l'obtention d'une garantie d'un prêt accordé par la Caisse Régionale de Crédit Agricol Mutuel des Côtes d'Armor, à la Société Civile de Construction vente (SCCV) Poulafret, en vue de financer la construction de 5 logements en PSLA (Prêt Location Accession) à Poulafret, 15 rue de Kelégan (1 maison individuelle T3 et 4 logements collectifs (T3).

Le principe de la location-accession prévoit un crédit promoteur sur 30 ans. Au fur et à mesure de chaque levée d'option par les accédants, ce prêt est remplacé par un prêt conventionné contracté par chaque accédant.

Envoyé en préfecture le 16/04/2026
Reçu en préfecture le 16/04/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260413-2026_042-DE

Pour cette opération, les accédants signent un contrat de location-accession d'une durée de 6 à 24 mois. Avant les deux ans, ils doivent avoir levé l'option d'achat. Si tel n'est pas le cas, la société Coopalis remet le bien en PSLA.

Le département des Côtes d'Armor est garant pour l'autre moitié de ce prêt. Le dossier passera en commission permanente le XX.

Le permis de construire, accordé le 5 mars 2025 à SCCV Poulafret, est purgé de recours et une première tranche de travaux doit démarrer prochainement. Coopalis a démarré la pré-commercialisation des logements.

Une collectivité peut accorder sa caution à une personne morale de droit public ou privé pour faciliter la réalisation des opérations d'intérêt public.

La collectivité s'engage, en cas de défaillance du débiteur, à assumer l'exécution de l'obligation ou à payer à sa place les annuités du prêt garanti.

Les garanties font l'objet de conventions qui définissent les modalités de l'engagement de la collectivité ou du groupement.

Pour mémoire, les ratios prudentiels de la loi Galland précisés à l'article L 2252-1 du Code Général des Collectivités territoriales ne s'appliquent pas aux opérations relatives au logement social (article L2252-2).

- **Ratio 1** : le montant total des annuités déjà garanties (hors garantie accordée pour du logement social) + annuités à échoir nouvel emprunt + annuité dette communale ne peut dépasser 50% des réelles de fonctionnement.

Recettes réelles de fonctionnement au BP 2026 : 12 311 937€ ; 50% = 6 155 969€
Annuité de la dette de la commune au BP 2026 : 1 230 000€
Annuité des dettes garanties par la commune au BP 2026 : 174 014,52€ tous emprunts garantis confondus dont 28 363,52€ ne concerneraient pas du logement social (source état B1.1 du BP 2026).

- **Ratio 2** : le montant des annuités garanties au profit d'un même débiteur ne peut dépasser 5% des recettes réelles de fonctionnement soit 615 597€.

- **Ratio 3** : la quotité garantie par une ou plusieurs collectivités ne peut dépasser plus de 50% de l'emprunt.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L2252-1 2252-2 et suivants,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat et notamment les articles L.441-1 et R.441-5,

Vu le Code Civil, et notamment son article 2305,

Envoyé en préfecture le 16/04/2026
Reçu en préfecture le 16/04/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260413-2026_042-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2026-042

Considérant la demande formulée par Coopalis, SA Coopérative de production d'Habitation à loyer modéré dans le cadre de la construction de 28 logements dont 5 en PSLA (1 maison individuelle T3 et 4 appartements collectifs T3), afin d'obtenir la garantie par la ville de Paimpol d'un prêt, à hauteur de 50%,

Considérant que Coopalis, SA Coopérative de production d'Habitation à loyer modéré a aussi sollicité le Département des Côtes d'Armor pour une garantie à hauteur de 50% des prêts présentés ci-dessous,

Considérant que la SCCV Poulafret porte pour le compte de Coopalis, SA Coopérative de production d'Habitation à loyer modéré la construction de 5 logements en PSLA au 15 rue de Kerlégan, Poulafret, à Paimpol pour lesquels le permis de construire accordé le 5 mars 2025 est purgé de tout recours,

Considérant que la SCCV Poulafret est détenue à hauteur de 50% par Coopalis, SA Coopérative de production d'Habitation à loyer modéré et pour autre moitié par Promo Invest,

Considérant que la SCCV Poulafret a obtenu l'agrément PSLA,

Considérant que la SCCV Poulafret a obtenu un accord de financement de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel des Côtes d'Armor, pour un prêt d'un montant total de 840 000€,

Vu l'avis favorable de la commission Ressources humaines et finances du 3 avril 2026,

Sur la proposition de la Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité,

DÉCIDE : d'accorder sa garantie pour le remboursement du prêt accordé par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel des Côtes d'Armor d'un montant de 840 000€, dont les conditions financières sont les suivantes :

- **Prêt PSLA :** 5 logements PSLA dont 1 maison T3 et 4 appartements T3
  - Montant du prêt : 840 000€
  - Durée du prêt :
    - Phase de préfinancement : de 3 à 24 mois
    - Phase d'amortissement 30 ans – A chaque levée d'option par les locataires, le « Crédit Promoteur » est remplacé par un prêt conventionné contracté par chaque accédant.
  - Taux d'intérêt : indexé sur le livret A - + 1%
  - Profil d'amortissement : amortissement déduit avec intérêts différés si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance
  - Pas d'indemnité de remboursement anticipé

PRÉCISE que la garantie accordée par la commune de Paimpol porte sur 50% du prêt indiqué ci-dessus, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt visé ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 16/04/2026
Reçu en préfecture le 16/04/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260413-2026_042-DE

La garantie de la collectivité est donc accordée à hauteur de la somme en principal de 420 000€ euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

PRÉCISE que la garantie de la commune de Paimpol est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel des Côtes d'Armor, la commune de Paimpol s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de la discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

S'ENGAGE pour toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

AUTORISE Madame la Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel des Côtes d'Armor et l'emprunteur.

AUTORISE la Maire ou son représentant à signer tout acte aux effets ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme au registre,

Pour la Maire et par délégation,
La Directrice Générale des Services,
Delphine ROUXEL

La Secrétaire de séance,
Aurélie BROMBECK

MAIRIE DE PAIMPOL (Côtes d'Armor)

VILLE DE PAIMPOL
Acte certifié exécutoire
Transmis au Représentant
de l'Etat et affiché le 16/04/2026

Pour la Maire et par délégation,
La Directrice Générale des Services,
Delphine ROUXEL

MAIRIE DE PAIMPOL (Côtes d'Armor)