Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 022-212202782-20251215-2025_15_DEC_35-DE

VILLE DE
Saint-Brieuc

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 15 décembre 2025 à 18 h 00

Nombre de membres

En exercice : 43

Présents : 36

Ayant donné procuration : 4

Absents : 3

Votants : 40

Date de convocation :
9 décembre 2025

Le 15 décembre 2025 à 18 h 00, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en présentiel à l'hôtel de ville, en séance publique, sous la présidence de M. Hervé GUIHARD, Maire. La séance a été retransmise en direct sur le site internet de la Ville de Saint-Brieuc. Elle est disponible en différé sur ce même site.

Membres présents :
Hervé GUIHARD, Blandine CLAESSENS, Thibaut LE HINGRAT, Aline LE BOEDEC, Didier LE BUHAN, Cigdem AKTAS, Romain ROLLANT, Martine HUBERT, Stéphane FAVRAIS, Monique LUCAS, Thierry STIEFVATER, Nadia DRUILLENNEC, Nicolas NGUYEN, Christophe SOREAU, Marie-Jo BROLLY, Vincent URIEN, Yannick LE CAM, François PORTZER, Nadia LAPORTE, Maryline PRÉVOST, Benoît MONTAGNÉ, Juliana SAN GÉROTÉO, Stéphane L'HER, Rachid DYDA, Morgane CREISMÉAS, Ludovic GOUYETTE, Damien GASPAILLARD, Émilie TEFFO, Ludovic LE MOIGNIC, Yildiz ASLAN, Alban ROBINE, Raphaël LE MÉHAUTÉ, Bernard CROGUENNEC, Marina ANDRÉ, Jean-Christophe LE GOT, Boris GUILLOU.

Absents excusés ayant donné pouvoir :
Alexis BRULIN pouvoir à Yannick LE CAM
Valérie ROOS pouvoir à Marina ANDRÉ
Stéphanie STENTZEL-LE CARDINAL pouvoir à Jean-Christophe LE GOT
Corentin POILBOUT pouvoir à Boris GUILLOU

Absentes excusées n'ayant pas donné pouvoir :
Nicole CHAMBON, Renée MAZÉO, Gaëlle NIQUE

Secrétaire de séance :
Cigdem AKTAS

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 022-212202782-20251215-2025_15_DEC_35-DE

VILLE DE Saint-Brieuc	**République Française** **Séance du 15 décembre 2025** **Rapporteur : M. LE BUHAN**

Conseil municipal

Délibération

35 - Garantie d'emprunt - COOPALIS - Programme location-accession - Domaine Saint-Hélier - Lots n^{os} 39 et 50 - Conventions

Exposé des motifs

La location-accession est une formule d'accession progressive à la propriété. Au cours d'une première phase locative, l'accédant occupe son logement et verse une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'un complément qui constitue son épargne. La 2ème phase, dite d'accession, permet à l'accédant, lorsqu'il le souhaite et dans la limite de quatre ans, de devenir propriétaire. Son épargne participe alors à son apport personnel. Cette forme en deux temps permet au ménage de vérifier pendant la phase locative qu'il peut payer les mensualités du prêt.

Ce dispositif d'encouragement par l'accession à la propriété permet à l'accédant de bénéficier d'une TVA à taux réduit et d'une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans.

Ce dispositif est réservé aux ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds fixés par la loi. Par ailleurs, il est sécurisé en offrant à l'accédant une garantie de rachat et de relogement en cas de difficulté personnelle ou professionnelle.

COOPALIS s'est engagé dans la réalisation de deux maisons individuelles sous l'égide du prêt social location-accession (PSLA) sur une parcelle cadastrée AN 401, située 3 rue Jean Le Faucheur à Saint-Brieuc (lotissement le Domaine de Saint-Hélier – lot n° 39) et sur une parcelle cadastrée AN 412, située 6 rue Jean d'Ormesson à Saint-Brieuc (lotissement le Domaine de Saint-Hélier – Lot n° 50).

1 - Parcelle cadastrée AN 401, située 3 rue Jean Le Faucheur à Saint-Brieuc (lotissement le Domaine de Saint-Hélier – lot n° 39).

L'opération prévoit la vente d'une maison T4 de 81,58 m² et d'un garage intégré de 17,41 m². Un permis de construire a été délivré le 29 avril 2005 par la Mairie de Saint-Brieuc. La maison sera livrée clé en main, la parcelle engazonnée et clôturée en fonction du règlement et du cahier des charges du lotissement. Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par une pompe à chaleur.

Le financement global de l'opération de cette maison individuelle est réalisé comme suit :

Fonds Propres	10 000 €
Prêt PSLA ARKEA BANQUE E&I	207 890 €
Total	**217 890 €**

Afin de financer ce programme immobilier, COOPALIS envisage le recours à un prêt bancaire d'un montant de 207 890 € auprès de ARKEA BANQUE BEI.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 022-212202782-20251215-2025_15_DEC_35-DE

Les caractéristiques du prêt PSLA proposé par ARKEA BANQUE BEI sont les suivantes :

Montant : 207 890 €
Durée : 30 ans maximum
Amortissement : progressif
Périodicité : annuelle
Taux d'intérêt actuariel révisable : taux livret A + 1 % sur la base des conditions 2025

Par délibération n° DB 28-2006 du Conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 29 juin 2006 (paragraphe III, article 2), il a été décidé que Saint-Brieuc Armor Agglomération apporterait sa garantie uniquement pour les emprunts contractés en vue de réaliser des logements locatifs sociaux d'intérêt communautaire.

Or les logements accession propriété que COOPALIS envisage de construire ne sont pas considérés, selon l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, comme des logements locatifs sociaux.

C'est pourquoi COOPALIS sollicite la Ville pour se porter garante à hauteur de 50 %, pour le remboursement du prêt susvisé, soit 103 945 €.

Le Département est sollicité pour une garantie à même hauteur.

2 - Parcelle cadastrée AN 412, située 6 rue Jean d'Ormesson à Saint-Brieuc (lotissement le Domaine de Saint-Hélier – Lot n° 50)

L'opération prévoit la vente d'une maison T3 de 76,70 m² sans garage. Un permis de construire a été délivré le 26 août 2005 par la Mairie de Saint-Brieuc. La maison est livrée clé en main, la parcelle engazonnée et clôturée en fonction du règlement et du cahier des charges du lotissement. Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par une pompe à chaleur.

Le financement global de l'opération de cette maison individuelle est réalisé comme suit :

Fonds Propres	10 000 €
Prêt PSLA ARKEA BANQUE E&I	201 271 €
Total	**211 271 €**

Afin de financer ce programme immobilier, COOPALIS envisage le recours à un prêt bancaire d'un montant de 201 271 € auprès de ARKEA BANQUE BEI.

Les caractéristiques du prêt PSLA proposé par ARKEA BANQUE BEI sont les suivantes :

Montant : 201 271 €
Durée : 30 ans maximum
Amortissement : progressif
Périodicité : annuelle
Taux d'intérêt actuariel révisable : taux livret A + 1 % sur la base des conditions 2025

Par délibération n° DB 28-2006 du Conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 29 juin 2006 (paragraphe III, article 2), il a été décidé que Saint-Brieuc Armor Agglomération apporterait sa garantie uniquement pour les emprunts contractés en vue de réaliser des logements locatifs sociaux d'intérêt communautaire.

Or les logements accession propriété que COOPALIS envisage de construire ne sont pas considérés, selon l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, comme des logements locatifs sociaux.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 022-212202782-20251215-2025_15_DEC_35-DE

C'est pourquoi COOPALIS sollicite la Ville pour se porter garante à hauteur de 50 %, pour le remboursement du prêt susvisé, soit 100 635,50 €.

Le Département est sollicité pour une garantie à même hauteur.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;

Après en avoir délibéré ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2252-1 et L. 2252-2 ;

Vu l'article 2021 du code civil ;

Vu la délibération n° DB 28-2006 du Conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 29 juin 2006 ;

Vu les demandes formulées par COOPALIS tendant à obtenir la garantie de la Ville à hauteur de 50 % pour le remboursement de deux prêts PSLA à contracter auprès d'ARKEA BANQUE BEI ;

Vu l'avis de la Commission Permanente ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

DECIDE d'accorder sa garantie pour le remboursement de la somme de 103 945 € représentant 50 % d'un prêt d'un montant de 207 890 € que COOPALIS se propose de contracter auprès de ARKEA BANQUE BEI.

Ce prêt PSLA est destiné à financer une maison individuelle sous l'égide du PSLA sur une parcelle cadastrée AN 401, située 3 rue Jean Le Faucheur à Saint-Brieuc (lotissement le Domaine de Saint-Hélier – Lot n° 39).

Les caractéristiques du prêt PSLA proposé par ARKEA BEI sont les suivantes :

Montant : 207 890 €
Durée : 30 ans maximum
Amortissement : progressif
Périodicité : annuelle
Taux d'intérêt actuariel révisable : taux livret A + 1 % sur la base des conditions 2025.

DIT que la garantie de la Ville est accordée pour la durée totale du prêt PSLA, soit 30 ans maximum, à hauteur de la somme de 103 945 €.

DECIDE d'accorder sa garantie pour le remboursement de la somme de 100 635,50 € représentant 50 % d'un prêt d'un montant de 201 271 € que COOPALIS se propose de contracter auprès de ARKEA BANQUE BEI.

Ce prêt PSLA est destiné à financer une maison individuelle sous l'égide du PSLA sur une parcelle cadastrée AN 412, située 6 rue Jean d'Ormesson à Saint-Brieuc (lotissement le Domaine de Saint-Hélier – Lot n° 50).

Les caractéristiques du prêt PSLA proposé par ARKEA BEI sont les suivantes :

Montant : 201 271 €
Durée : 30 ans maximum
Amortissement : progressif
Périodicité : annuelle
Taux d'intérêt actuariel révisable : taux livret A + 1 % sur la base des conditions 2025.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 022-212202782-20251215-2025_15_DEC_35-DE

DIT que la garantie de la Ville est accordée pour la durée totale du prêt PSLA, soit 30 ans maximum, à hauteur de la somme de 100 635,50 €.

DIT qu'au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Ville s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple demande de ARKEA BANQUE BEI adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

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

DIT que les paiements qui seraient effectués par la Ville, aux lieu et place de l'emprunteur, annuités et intérêts moratoires éventuels auraient le caractère d'avances remboursables.

AUTORISE Monsieur le Maire à intervenir aux contrats de prêt qui seront passés entre ARKEA BANQUE BEI et l'emprunteur.

APPROUVE les termes des conventions de garantie à conclure avec COOPALIS.

INVITE Monsieur le Maire à signer lesdites conventions ci-annexées.

Présents : 36	Pouvoirs : 4	Total : 40	Exprimés : 40
Voix Pour : 40	Voix Contre : 0	Abstention : 0	

Le Maire	La secrétaire de séance
M. Hervé GUIHARD	Mme Cigdem AKTAS
MAIRIE de St-BRIEUC (Côtes d'Armor)	