Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le
ID : 022-212202782-20260209-2026_09_FEV_14-DE

VILLE DE
Saint-Brieuc

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 9 février 2026 à 18 h 15

Nombre de membres

En exercice : 43

Présents : 36

Ayant donné procuration : 3

Absents : 4

Votants : 39

Date de convocation :
3 février 2026

Le 9 février 2026 à 18 h 15, 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, Monique LUCAS, Thierry STIEFVATER, Nadia DRUILLENNEC, Nicolas NGUYEN, Renée MAZÉO, Christophe SOREAU, Marie-Jo BROLLY, Vincent URIEN, Yannick LE CAM, François PORTZER, Nadia LAPORTE, Maryline PRÉVOST, Benoît MONTAGNÉ, Juliana SAN GÉROTÉO, Stéphane L'HER, Alexis BRULIN, Morgane CREISMÉAS, Ludovic GOUYETTE, Émilie TEFFO, Ludovic LE MOIGNIC, Yildiz ASLAN, Alban ROBINE, Raphaël LE MÉHAUTÉ, Bernard CROGUENNEC, Valérie ROOS, Stéphanie STENTZEL-LE CARDINAL, Jean-Christophe LE GOT, Boris GUILLOU, Corentin POILBOUT.

Absents excusés ayant donné pouvoir :
Gaëlle NIQUE pouvoir à Renée MAZÉO
Damien GASPAILLARD pouvoir à Hervé GUIHARD
Marina ANDRÉ pouvoir à Raphaël LE MÉHAUTÉ

Absents excusés n'ayant pas donné pouvoir :
Martine HUBERT, Stéphane FAVRAIS, Nicole CHAMBON, Rachid DYDA

Secrétaire de séance :
Stéphane FAVRAIS

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le
ID : 022-212202782-20260209-2026_09_FEV_14-DE

VILLE DE Saint-Brieuc	**République Française** **Séance du 9 février 2026** **Rapporteur : Mme LE BOEDEC**

Conseil municipal

Délibération

14 - NPNRU Quartier Balzac - Cession - Emprises foncières - Pierreval - Rue Balzac

Exposé des motifs

La Ville de Saint-Brieuc et Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA) se sont engagées, par convention partenariale Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) signée en mai 2019, dans un vaste programme de transformation urbaine et sociale du secteur Balzac / place de la Cité. Ce projet structurant vise à requalifier un quartier emblématique, à renforcer sa mixité fonctionnelle et résidentielle et à valoriser les espaces publics et naturels.

Les études de préfiguration ont permis d'aboutir à un plan de composition prévoyant trois lots constructibles sur ce secteur, représentés en annexe, permettant de développer une offre résidentielle diversifiée :

- **lot 1-2** : réalisation d'un programme mixte habitat / activités permettant de développer une offre de logements diversifiée, dont la reconstitution de 28 logements sociaux et créer 390 m² de surface commerciale et tertiaire à acquérir sous forme de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) par la Ville ;
- **lot 3** : réalisation d'un programme de 18 logements (individuels et / ou intermédiaires) ;
- **lot 4** : réalisation sous maîtrise d'ouvrage de la Foncière Logement (partenaire financeur du NPNRU), d'un programme d'une trentaine de logements (individuels et semi-collectifs) en locatif libre.

Afin de soutenir ce projet complexe et respecter les jalons calendaires de la convention NPNRU, en particulier le dépôt d'un permis de construire sur le lot 1-2 au plus tard en juin 2026 pour assurer la reconstitution de l'offre sociale, la Ville a lancé, en mars 2025, un appel à projet en vue de céder les lots 1-2 et 3 d'une contenance respective d'environ 5 300 m² et 4 000 m².

Les programmes attendus devaient répondre aux objectifs suivants :

- diversification de l'offre résidentielle : accession libre, logements abordables, typologies variées, reconstitution de 28 logements sociaux éligibles au prêt locatif à usage social (PLUS) au profit de Terres d'Armor Habitat (TAH) ;
- renouvellement d'une offre commerciale en rez-de-chaussée pour relocaliser le cas échéant une partie des commerçants de la galerie voisine ;
- intégration d'une démarche architecturale, environnementale et paysagère renforcée, en cohérence avec les recommandations du NPNRU.

La procédure de consultation, structurée en deux temps (phase de candidature, phase offre avec audition / négociation) s'est déroulée conformément à un règlement de consultation.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le
ID : 022-212202782-20260209-2026_09_FEV_14-DE

A l'issue de cette consultation, le groupe PIERREVAL, en groupement avec l'agence CARGO (architecte), a été désigné lauréat pour la reconstitution de logements sur le lot 1-2.

Le programme est conforme aux objectifs prioritaires du NPNRU :

- reconstituer l'offre sociale en VEFA au bénéfice de TAH avec en cible un dépôt de permis de construire en juin 2026 ;
- produire une offre de logements résidentiels concourant à la transformation de l'image du quartier ;
- développer des produits à prix accessibles et de qualité : les T2 seront proposés à partir 2 594 € / m², les T3 à partir de 2 462 € / m² et répondront à l'ambition RE 2020 seuil 2028 ;
- redévelopper de la surface commerciale concourant à la redynamisation commerciale du quartier.

L'offre comprend la réalisation de 26 logements collectifs en accession libre, 28 logements sociaux dont 8 maisons individuelles groupées et une nouvelle offre de surface commerciale pour environ 308 m².

Le bilan économique de l'opération permet de dégager une charge foncière à la hauteur de soixante-quatre mille euros (64 000 €) HT, légèrement inférieure aux modélisations envisagées dans les documents financiers de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Toutefois, une réserve foncière de l'emprise ne sera pas bâtie dans le projet Pierreval et sera restituée à la Ville. Par conséquent, celle-ci pourra être valorisée ultérieurement.

S'agissant du lot 3 dont la programmation demeurait différée en raison d'une occupation temporaire du site par des classes modulaires jusque fin 2027, le promoteur adopte toutefois une position attentiste et propose d'ajourner la procédure de cession dans l'attente des premiers marqueurs de transformation du quartier (premiers programmes immobiliers, aménagement des espaces publics) et de tirer les enseignements sur la réceptivité et le dynamisme commercial du lot 1-2.

Il est donc proposé la cession au profit de PIERREVAL PROMOTION des emprises suivantes :

Identification des parcelles	contenance	adresse
CE 50p	353 m² environ	Rue Balzac
CE 51p	361 m² environ	
CE 52	358 m²	
CE 53	349 m²	
CE 159	1 500 m²	
CE 202p	2 311 m² environ	
Emprise à prendre dans le domaine public routier communal	155 m² environ	

au prix de **SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS HT (64 000 € HT) net vendeur**, conformément à l'estimation domaniale, sous réserve :

- du respect de la programmation suivante : construction de 54 logements répartis comme suit : 26 logements collectifs en accession libre et 28 logements sociaux (dont 8 maisons individuelles) et environ 320 m² de surface commerciale ;

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le
ID : 022-212202782-20260209-2026_09_FEV_14-DE

- que l'emprise non affectée au projet, d'une contenance de 849 m² environ et identifiée au plan annexé, soit recédée à la Ville, moyennant l'euro symbolique sans versement, au plus tard, dans un délai de six mois suivant la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;
- que le promoteur s'engage, au titre des travaux de construction et d'aménagement, à mettre en œuvre une politique active d'insertion sociale professionnelle pour la construction des logements sociaux ;

Au titre des conditions particulières, la Ville garantira PIERREVAL PROMOTION du surcoût généré par l'évacuation des sols de mauvaise qualité chimique au droit des fondations superficielles en filière spécialisée en lieu et place d'une filière conventionnelle. La prise en charge par la Ville de ce surcoût ne pourra intervenir qu'après justification par PIERREVAL PROMOTION des volumes sols excavés et d'un comparatif des coûts correspondant au traitement de ces volumes en filière conventionnelle, d'une part, et en filière spécialisée, d'autre part.

Outre les clauses habituelles, il est proposé la cession des emprises ci-dessus mentionnées au profit de PIERREVAL PROMOTION aux conditions suspensives suivantes :

- signature d'un contrat de réservation portant sur les 28 logements sociaux au prix de 2 150 € HT / m² de surface habitable (SHAB) ;
- pré-commercialisation des logements en accession libre représentant 40 % du chiffre d'affaires dont 30 % par typologie ;
- pré-commercialisation de 100 % des surfaces commerciales au prix de 1 500 € HT / m² ;
- le diagnostic de pollution des sols réalisé sur le site par la société ERC Environnement ayant mis en évidence que les sols du terrain d'étude présentent une mauvaise qualité chimique pour les composés organiques (hydrocarbures totaux) et métalliques (arsenic, cuivre, zinc) et le schéma conceptuel établi ayant conclu à l'absence de risques liés à la qualité résiduelle des sols pour les futurs usagers et la population hors site après mise en place des mesures de gestion simples recommandées, réalisation, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Saint-Brieuc, au droit des futurs espaces verts d'agréments, de travaux de recouvrement des terres en place par 30 cm de terres végétales saines après compactage et mise en place d'un géotextile entre les terres en place et les terres d'apport pour garder la mémoire, au droit des futurs jardins privatifs recouvrement des terres en place par 50 cm de terres végétales saines après compactage et mise en place d'un géotextile entre les terres en place et les terres d'apport pour garder la mémoire.

Hormis les emprises acquises auprès de TAH, les emprises cédées relèvent du domaine public. Elles sont actuellement désaffectées, rendues non accessibles en raison de la pose de roches et barrières bois, à l'exception de l'emprise de 155 m² dépendant du domaine public routier communal. Il convient donc de constater leur désaffectation et décider de leur déclassement.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;

Après en avoir délibéré ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le
ID : 022-212202782-20260209-2026_09_FEV_14-DE

Vu la lettre d'engagement de PIERREVAL PROMOTION du 5 janvier 2026 ;

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale du 15 janvier 2026 ;

Vu l'avis de la Commission Permanente ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

CONSTATE la désaffectation des emprises ci-dessous désignées :

Identification des parcelles	Contenance	Adresse
CE 159	1 500 m²	Rue Balzac
CE 202p	2 311 m² environ	

DECIDE leur déclassement.

DECIDE la désaffectation de l'emprise de 155 m² environ, dépendant du domaine public routier communal, qui ne prendra effet que trois mois au plus tard suivant la signature de l'acte de vente.

Identification des parcelles	Contenance	Adresse
Emprise à prendre dans le domaine public routier communal	155 m² environ	Rue Balzac

DECIDE son déclassement anticipé.

DECIDE la vente à la société PIERREVAL PROMOTION dont le siège social est situé 1 rue Pierre et Marie Curie à Plérin (22190) – N° SIREN : 879 985 661, ou à toute autre personne physique ou morale s'y substituant, des parcelles ci-dessous désignées et identifiées en annexe :

Identification des parcelles	Contenance	Adresse
CE 50p	353 m² environ	Rue Balzac
CE 51p	361 m² environ	
CE 52	358 m²	
CE 53	349 m²	
CE 159	1 500 m²	
CE 202p	2 311 m² environ	
Emprise à prendre dans le domaine public routier communal	155 m² environ	

au prix de **SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS HT (64 000 € HT)**, net vendeur, sous réserve :

- du respect de la programmation suivante : construction de 54 logements répartis comme suit : 26 logements collectifs en accession libre et 28 logements sociaux (dont 8 maisons individuelles) et environ 320 m² de surface commerciale ;
- que l'emprise non affectée au projet, d'une contenance de 849 m² environ, et identifiée au plan annexé soit recédée à la Ville, moyennant l'euro symbolique sans versement, au plus tard, dans un délai de six mois suivant la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le
ID : 022-212202782-20260209-2026_09_FEV_14-DE

- que le promoteur s'engage, au titre des travaux de construction et d'aménagement, à mettre en œuvre une politique active d'insertion sociale professionnelle pour la construction des logements sociaux.

Au titre des conditions particulières, la Ville garantira PIERREVAL PROMOTION du surcoût généré par l'évacuation des sols de mauvaise qualité chimique au droit des fondations superficielles en filière spécialisée en lieu et place d'une filière conventionnelle ; la prise en charge par la Ville de ce surcoût ne pourra intervenir qu'après justification par PIERREVAL PROMOTION des volumes de sols excavés et d'un comparatif des coûts correspondant au traitement de ces volumes en filière conventionnelle, d'une part, et en filière spécialisée, d'autre part.

Outre les clauses habituelles, il est proposé la cession des emprises ci-dessus mentionnées au profit de PIERREVAL PROMOTION aux conditions suspensives suivantes :

- signature d'un contrat de réservation portant sur les 28 logements sociaux au prix de 2 150 € HT / m² SHAB ;
- pré-commercialisation des logements en accession libre représentant 40 % du chiffre d'affaires dont 30 % par typologie ;
- pré-commercialisation de 100 % des surfaces commerciales au prix de 1 500 € HT / m² ;
- le diagnostic de pollution des sols réalisé sur le site par la société ERC Environnement ayant mis en évidence que les sols du terrain d'étude présentent une mauvaise qualité chimique pour les composés organiques (Hydrocarbures totaux) et métalliques (arsenic, cuivre, zinc) et le schéma conceptuel établi ayant conclu à l'absence de risques liés à la qualité résiduelle des sols pour les futurs usagers et la population hors site après mise en place des mesures de gestion simples recommandées, réalisation, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Saint-Brieuc, au droit des futurs espaces verts d'agréments, de travaux de recouvrement des terres en place par 30 cm de terres végétales saines après compactage et mise en place d'un géotextile entre les terres en place et les terres d'apport pour garder la mémoire, au droit des futurs jardins privatifs recouvrement des terres en place par 50 cm de terres végétales saines après compactage et mise en place d'un géotextile entre les terres en place et les terres d'apport pour garder la mémoire.

DIT que les frais de géomètre seront supportés par la Ville.

INVITE Monsieur le Maire à signer les actes authentiques de vente et tous actes afférents.

DIT que les crédits nécessaires, en dépenses et en recettes, sont inscrits au budget principal de la Ville.

Présents : 36	Pouvoirs : 3	Total : 39	Exprimés : 39
Voix Pour : 39	Voix Contre : 0	Abstention : 0	

Le Maire	Le secrétaire de séance
M. Hervé GUIHARD	M. Stéphane FAVRAIS

MAIRIE de St-BRIEUC (Côtes d'Armor)