Envoyé en préfecture le 29/10/2026
Reçu en préfecture le 29/10/2026
Publié le
ID : 022-212202782-20261021-2026_21_OCT_16-DE

VILLE DE Saint-Brieuc

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 21 octobre 2026 à 18 h 15

Nombre de membres

En exercice : 43

Présents : 36

Ayant donné procuration : 7

Absent : 0

Votants : 43

Date de convocation
15 octobre 2026

Le 21 octobre 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. Victor BONNOT, 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
Victor BONNOT, Marc PICQUETTE, Catherine LEMAITRE, Boris GUILLOU, Isabelle IMBERT, Lucile MOGLIA, Bernard CROGUENNEC, Jennifer LE DU, Adil BOUKLATA, Françoise AMOSSÉ-MEVEL, Jean-Charles MINIER, Marina ANDRÉ, Joëlle CONIN, René SAVIDAN, Laurent LUTSE, Marie-Chantal NACIRI, Marie-Hélène REIGNIER, Pascal CONNEN, Laurence COINTOT, Gwennaël TANO, Jérôme GABOREL, Saïd BENDARRAZ, Jean-Christophe LE GOT, Caroline DANIEL, Maxime DUMOULIN, Emma POEDRAS, Didier LE BUHAN, Blandine CLAESSENS, Stéphane FAVRAIS, Stéphane L'HER, Hervé GUIHARD, Aline LE BOËDEC, Nadia DRUILLENNEC, Thibaut LE HINGRAT, Henri ALLOY, Pierre-Yves THOMAS.

Absents excusés ayant donné pouvoir
Raphaël LE MÉHAUTÉ pouvoir à Marie-Chantal NACIRI
Annie MILIN pouvoir à Marina ANDRÉ
Alain ATLAN pouvoir à Bernard CROGUENNEC
Stéphanie BILLON pouvoir à Lucile MOGLIA
Charlotte GIANNOLI pouvoir à Emma POEDRAS
Jules ROOS pouvoir à Maxime DUMOULIN
Cigdem AKTAS pouvoir à Nadia DRUILLENNEC

Secrétaire de séance
Jennifer LE DU

Envoyé en préfecture le 29/10/2026
Reçu en préfecture le 29/10/2026
Publié le
ID : 022-212202782-20261021-2026_21_OCT_16-DE

VILLE DE Saint-Brieuc	**République Française** **Séance du 21 octobre 2026** **Rapporteur : M. GUILLOU**

Conseil municipal

Délibération

16 - Garantie d'emprunt - COOPALIS - Programme location-accession - Carré Lafayette - Cinquante-trois logements - Convention

Exposé des motifs

COOPALIS s'est engagé dans un programme immobilier situé rue Lafayette, 22000 Saint-Brieuc, au niveau de l'îlot C, ZAC des Villes Dorées. Il s'agit de l'opération « le Carré Lafayette ».

Le programme prévoit la construction de cinquante-trois logements en prêt social location accession (PSLA) pour vingt-et-un T2 et trente-deux T3. Ce programme est réalisé sur un terrain aménagé par la SNC Villes Dorées (groupe Réalités), celle-ci est détenue à 45 % par Coopalis, 45 % par Le Logis Breton et 10 % par Breizh Coop. Le terrain est l'îlot C du permis d'aménager de Réalités. Cinquante-quatre places de stationnement dans le parking silo déjà construits sont dédiées à cet îlot. Chaque logement dispose d'une terrasse ou d'un balcon ainsi que d'une cave privative.

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

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 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.

Le financement global de l'opération de cinquante-trois logements est réalisé comme suit :

Fonds Propres	963 602 €
Prêt PSLA Caisse d'épargne	7 843 879 €
Prêt court terme	650 000 €
Total	**9 457 481 €**

Afin de financer ce programme immobilier, COOPALIS envisage le recours à un prêt bancaire d'un montant de 7 843 879 € auprès de la Caisse d'épargne.

Les caractéristiques du prêt PSLA proposé par la Caisse d'épargne sont les suivantes :

Montant : 7 843 879 €
Commission d'engagement : 0,15 % du montant emprunté

Envoyé en préfecture le 29/10/2026
Reçu en préfecture le 29/10/2026
Publié le
ID : 022-212202782-20261021-2026_21_OCT_16-DE

Durée totale : 7 ans maximum
Versement des fonds : 2 ans maximum (préfinancement). Le 1er versement doit intervenir dans un délai de 3 mois après la signature du contrat
Périodicité : trimestrielle
Taux d'intérêt : Euribor 3 mois flooré à 0 + marge
Marge en sus de l'Euribor 3 mois : 1,40 %
Amortissement du capital : remboursement in fine
Base de calcul des intérêts : Exact / 360
Paiement des intérêts : à terme échu
Remboursement anticipé : possibilité de remboursements anticipés sans indemnités.

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 3 921 940 €.

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 demande formulée par COOPALIS tendant à obtenir la garantie de la Ville à hauteur de 50 % pour le remboursement du prêt PSLA à contracter auprès de la Caisse d'épargne ;

Vu l'avis de la Commission des Finances ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

DÉCIDE d'accorder sa garantie pour le remboursement de la somme de 3 921 940 € représentant 50 % d'un prêt d'un montant de 7 843 879 € que COOPALIS se propose de contracter auprès de de la Caisse d'épargne.

Ce prêt PSLA est destiné à financer la construction de cinquante-trois logements dans un programme immobilier situé ZAC des Villes Dorées, rue la Fayette à Saint-Brieuc.

Les caractéristiques du prêt PSLA proposé par la Caisse d'épargne sont les suivantes :

Montant : 7 843 879 €
Commission d'engagement : 0,15 % du montant emprunté
Durée totale : 7 ans maximum
Versement des fonds : 2 ans maximum. (préfinancement). Le 1er versement doit intervenir dans un délai de 3 mois après la signature du contrat
Périodicité : trimestrielle

Envoyé en préfecture le 29/10/2026
Reçu en préfecture le 29/10/2026
Publié le
ID : 022-212202782-20261021-2026_21_OCT_16-DE

Taux d'intérêt : Euribor 3 mois flooré à 0 + margè
Marge en sus de l'Euribor 3 mois : 1,40 %
Amortissement du capital : remboursement in fine
Base de calcul des intérêts : Exact / 360
Paiement des intérêts : à terme échu
Remboursement anticipé : possibilité de remboursements anticipés sans indemnités.

DIT que la garantie de la Ville est accordée pour la durée totale du prêt PSLA, soit sept ans, à hauteur de la somme de 3 921 940 €, soit 50 % du montant total.

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 la Caisse d'épargne 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 du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l' emprunt.

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

AUTORISE Monsieur le Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse d'épargne et l'emprunteur.

APPROUVE les termes de la convention de garantie à conclure avec COOPALIS.

INVITE Monsieur le Maire à signer ladite convention ci-annexée.

Présents : 36	Pouvoirs : 7	Total : 43	Exprimés : 43
Voix Pour : 43	Voix Contre : 0	Abstention : 0	

Le Maire	La secrétaire de séance
M. Victor BONNOT	Mme Jennifer LE DU

MAIRIE de St-BRIEUC (Côtes d'Armor)