Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 029-242900694-20261118-2026_172B-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

Le Conseil communautaire de Quimperlé Communauté, convoqué le 05 novembre 2026, s'est réuni le 12 novembre 2026 à 18h00, Salle du conseil de Quimperlé Communauté à Quimperlé, sous la présidence de Monsieur Christophe LE ROUX.

Nombre de conseillers :	
En exercice :	53
Présents :	42
Votants :	52
Secrétaire de séance :	Buno MOREL

CONSEILLERS TITULAIRES PRESENTS :

ARZANO :	Clotilde LAVISSE
BANNALEC :	Christophe LE ROUX, Christelle BESSAGUET, Denis BARGUIL, Martine PRIMA, Olivier LE BOUETTE
BAYE :	Pascal BOZEC
CLOHARS-CARNOËT :	Michaël THOMAS, Julien LE GUENNEC, Virginie LE QUEMENER, Laurent ROBERT
GUILLIGOMARC'H :	Bruno MOREL
LE TRÉVOUX :	Daniel HANOCQ
LOCUNOLÉ :	Marie LE THOËR (suppléante)
MELLAC :	Christophe LESCOAT, Frank CHAPOULIE
MOËLAN-SUR-MER :	Anaëlle JOLIFF, Solène BOULENGUER, Gwenaël HERROUET, François PLOUET, Philippe BURBAN
QUERRIEN :	Stéphane CADO, Patricia ECK
QUIMPERLÉ :	Danièle KHA, Danièle BROCHU, Eric ALAGON, Yves SCHRYVE, Marie-Madeleine BERGOT, Pascal PILLAULT, Elisabeth ESVAN
RÉDÉNÉ :	Yves BERNICOT, Nadine NAYARADOU
RIEC-SUR-BÉLON :	Marie-Claude LE MAOUT-GUILLOU, Laurent LE GUEN, Morgane CONAN
SAINT-THURIEN :	Anne-Marie SEVENNEC
SCAËR :	Guy FAOUCHER, Gaëtan COSQUER, Fabrice MALHERE, Isabelle TANGUY
TRÉMÉVÉN :	Aurélie FOUCHER, Jean-Claude QUENTEL

ABSENTS EXCUSES :
Jean-Michel DANIEL (LOCUNOLE), Pascale NIGEN (MELLAC), Michaël QUERNEZ (QUIMPERLE), Clément AUFFRED (ARZANO), Sidonie JARNO (BAYE), Elina VANDENBROUCKE (LE TREVOUX), Sylvie ISTA (MOËLAN-SUR-MER), Karine LE GAD (QUIMPERLÉ) Arnaud LE DANTEC (QUIMPERLÉ), Laurent PORTIER (RÉDÉNÉ), Cécile HENNE (RIEC-SUR-BÉLON), Valérie GREGOIRE-EVENNOU (SCAËR)

POUVOIRS :
Michaël QUERNEZ (QUIMPERLÉ) a donné pouvoir à Danièle KHA (QUIMPERLÉ)
Pascale NIGEN (MELLAC) a donné pouvoir à Christophe LESCOAT (MELLAC)
Clément AUFFRED (ARZANO) a donné pouvoir à Clotilde LAVISSE (ARZANO)
Sidonie JARNO (BAYE) a donné pouvoir à Pascal BOZEC (BAYE)
Sylvie ISTA (MOËLAN-SUR-MER) a donné pouvoir à Solène BOULENGUER (MOËLAN-SUR-MER)
Elina VANDENBROUCKE (LE TREVOUX) a donné pouvoir à Daniel HANOCQ (LE TREVOUX)
Karine LE GAD (QUIMPERLÉ) a donné pouvoir à Marie-Madeleine BERGOT (QUIMPERLÉ)
Arnaud LE DANTEC (QUIMPERLÉ) a donné pouvoir à Elisabeth ESVAN (QUIMPERLÉ)
Cécile HENNE (RIEC-SUR-BÉLON) a donné pouvoir à Julien LE GUENNEC (CLOHARS-CARNOËT)
Valérie GREGOIRE-EVENNOU (SCAËR) a donné pouvoir à Isabelle TANGUY (SCAËR)

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 029-242900694-20261118-2026_172B-DE

DCC2026-172

POLITIQUES PUBLIQUES COMMUNAUTAIRES
1- HABITAT

Modification du règlement de garantie d'emprunt pour les opérations de logements sociaux (annexe)

Par délibération n° DCC2021-122 du 27 mai 2021, Quimperlé Communauté a approuvé un règlement relatif à l'octroi de garanties d'emprunt en faveur des opérations de logements sociaux. Ce dispositif permet d'accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de leurs opérations en facilitant leur accès au financement. Il prévoit actuellement une prise en charge à hauteur de 100 % de la demande de garantie d'emprunt pour les opérations bénéficiant d'un financement direct de Quimperlé Communauté dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) et situées en centralité.

Depuis l'adoption du règlement en 2021, Quimperlé Communauté a accordé des garanties d'emprunt pour un montant cumulé de 25 217 900 €, permettant d'accompagner la réalisation de 193 logements sociaux sur le territoire.

Ce dispositif constitue ainsi un levier important de soutien à la production de logements sociaux, en complément des aides financières directes apportées par Quimperlé Communauté.

Les travaux engagés dans le cadre de l'élaboration du PLH 2027-2032 mettent en évidence des difficultés croissantes d'accès au logement, notamment pour les jeunes ménages et les actifs, ainsi qu'un besoin de diversification de l'offre de logements abordables. Le diagnostic territorial et les échanges conduits lors des ateliers soulignent le manque de petites typologies, les difficultés d'accession à la propriété et la nécessité de développer des réponses adaptées aux capacités financières des ménages locaux.

Certaines opérations immobilières mixtes, associant logements locatifs sociaux et accession à prix maîtrisés, peuvent répondre à ces enjeux. Leur équilibre économique repose toutefois sur des montages qui ne permettent pas systématiquement de mobiliser les financements directs de Quimperlé Communauté.

À titre d'exemple, l'opération portée par la SCIC TAHÔME au Pouldu, à Clohars-Carnoët, prévoit la réalisation de 26 logements, dont 11 logements locatifs sociaux financés en PLS et 15 logements en accession à prix maîtrisés. Cette opération illustre l'intérêt de ces programmes mixtes dans les secteurs littoraux soumis à une pression immobilière importante.

Afin de pouvoir accompagner ce type de projet, il est proposé de faire évoluer le règlement de garantie d'emprunt en introduisant un nouveau cas d'éligibilité pour les opérations mixtes contribuant à la production de logements en accession abordable, y compris lorsqu'elles ne

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 029-242900694-20261118-2026_172B-DE

bénéficient pas d'un financement direct de Quimperlé Communauté.

Cette possibilité serait encadrée par plusieurs conditions cumulatives :

- Associer, au sein d'un même programme immobilier, des logements locatifs sociaux et des logements en accession à prix maîtrisés ;
- Proposer des logements en accession à des prix inférieurs à ceux du marché immobilier local, sur la base d'éléments comparatifs ;
- Prévoir des dispositions contractuelles destinées à réserver les logements en accession à la résidence principale et à limiter les risques de spéculation immobilière ;
- Répondre aux besoins identifiés dans le PLH, notamment dans les secteurs présentant des difficultés d'accès à la propriété.

L'éligibilité de ces opérations serait appréciée au regard de leur intérêt pour le territoire, de leur économie globale et de leur contribution effective à la production de logements abordables. Cette évolution permettrait ainsi de soutenir des opérations présentant un intérêt particulier pour la politique communautaire de l'habitat, sans ouvrir systématiquement le bénéfice de la garantie d'emprunt aux opérations exclusivement composées de logements PLS.

Le projet de modification prévoit également d'intégrer explicitement les acquisitions en état futur d'achèvement (VEFA) parmi les opérations éligibles. Compte tenu des spécificités de ce mode de production, il est également proposé d'assouplir l'obligation d'association de Quimperlé Communauté dès la phase de faisabilité, lorsque le bailleur social intervient sur un programme immobilier déjà engagé par un promoteur. Dans ce cas, le bailleur devra saisir Quimperlé Communauté dès que son intervention dans l'opération est envisagée et transmettre les éléments permettant d'apprécier la programmation, la qualité du projet et sa cohérence avec les objectifs du PLH, avant toute décision d'attribution de garantie. Enfin, les pièces justificatives demandées aux opérateurs seraient complétées afin de permettre l'instruction des opérations mixtes et l'appréciation des critères d'éligibilité.

Les autres dispositions du règlement, notamment celles relatives aux conditions financières et aux modalités d'attribution des garanties, demeurent inchangées. Chaque demande de garantie continuera de faire l'objet d'une instruction et d'une délibération spécifique du conseil communautaire.

Il est donc proposé d'approuver le règlement de garantie d'emprunt modifié, annexé à la présente délibération.

L'assemblée délibérante est invitée à :
- APPROUVER les modifications apportées au règlement de garantie d'emprunt pour les opérations de logements sociaux, telles que présentées dans le règlement annexé à la présente délibération ;
- DIRE que le règlement ainsi modifié se substitue au règlement approuvé par délibération n° DCC2021-122 du 27 mai 2021, à compter de son entrée en vigueur ;
- AUTORISER le Président à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 029-242900694-20261118-2026_172B-DE

présente délibération.

Le Conseil Communautaire,
- APPROUVE les modifications apportées au règlement de garantie d'emprunt pour les opérations de logements sociaux, telles que présentées dans le règlement annexé à la présente délibération ;
- DIT que le règlement ainsi modifié se substitue au règlement approuvé par délibération n° DCC2021-122 du 27 mai 2021, à compter de son entrée en vigueur ;
- AUTORISE le Président à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ADOPTÉ à l'unanimité,

ET ONT, les membres présents, signé après lecture.

Pour extrait certifié conforme,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ

Le Président,

Christophe LE ROUX

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 029-242900694-20261118-2026_172B-DE

REGLEMENT GARANTIE D'EMPRUNT

Au titre des opérations de logements sociaux

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 029-242900694-20261118-2026_172B-DE

PREAMBULE

Les garanties d'emprunt permettent de faciliter la réalisation d'opérations d'intérêt public. Le fait de bénéficier d'une garantie d'emprunt facilite l'accès au crédit des bénéficiaires de la garantie ou leur permet de bénéficier d'un taux moindre.
La réglementation, prévue aux articles L 2252-1 à 2252-5 du CGCT et D 1511-30 à 1511-35, encadre de manière très stricte les garanties que peuvent apporter les collectivités et les EPCI.
Ces articles prévoient les limites de l'octroi des garanties d'emprunt accordées par une collectivité et les exceptions qui y sont apportées.
Ces limites s'appuient sur les trois ratios prudentiels suivants :

- le montant constitué de la nouvelle annuité garantie, auxquelles s'ajoutent les annuités déjà garanties et celles de la dette intercommunale, ne doit pas dépasser 50% des recettes réelles de fonctionnement (RRF) du budget en cours, telles que votées au Budget Primitif (BP). Ce ratio a vocation à plafonner le risque, pris par la collectivité garante, au regard de son budget.
- le montant des annuités garanties au bénéfice d'un même débiteur, exigibles au cours d'un même exercice ne doit pas dépasser 10% de 50 % des recettes réelles de fonctionnement du budget en cours, telles que votées au BP. Ce ratio vise à limiter le risque pris par la collectivité en plafonnant le montant des garanties octroyées à un même organisme à un pourcentage du budget de la collectivité.
- la quotité d'un même emprunt susceptible d'être garantie par une ou plusieurs collectivités territoriales est fixée à 50%. Ce ratio a vocation à partager le risque supporté par les garants du secteur public local en limitant la quotité garantie.

Des exceptions sont apportées à ces ratios :
Aucun de ces trois ratios n'est applicable pour les opérations de construction, acquisition ou amélioration de logements sociaux réalisés par des organismes HLM, des SEM ou bénéficiant d'une subvention de l'Etat, d'un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat 2020/2025, Quimperlé communauté va apporter à la fois des aides directes via le financement des logements et indirectement via la garantie d'emprunt. Ce double soutien aux bailleurs sociaux permettra de produire plus aisément des logements locatifs sociaux.
Quimperlé communauté, dans la limite des ratios prudentiels, prendra donc en charge 100% de la demande de garantie d'emprunt pour les opérations répondant aux conditions définies à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE 1 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE

TERRITOIRES ELIGIBLES
Les opérations éligibles aux garanties d'emprunts devront se situer sur le territoire d'une des 16 communes de Quimperlé communauté : Arzano, Baye, Bannalec, Clohars-Carnoët, Guilligomarc'h, Le Trévoux, Locunolé, Mellac, Moëlan sur Mer, Quimperlé, Querrien, Rédéné, Riec sur Bélon, Saint Thurien, Scaër, Tréméven.

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 029-242900694-20261118-2026_172B-DE

BENEFICIAIRES
Les bénéficiaires sont des opérateurs privés ou publics habilités à réaliser des logements sociaux.

OPERATIONS ELIGIBLES
Sont éligibles aux garanties d'emprunts les opérations :
- de construction
- d'acquisition-amélioration
- de réhabilitation de logements
- d'acquisition en état futur d'achèvement (VEFA)

Seront garantis les prêts PLAI, PLUS, PLS et PSLA pour la réalisation d'opération de logements sociaux contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) ou des établissements de crédit habilités à distribuer les prêts réglementés à la date de la demande de garantie d'emprunt. Seuls les prêts sur fond d'épargne seront garantis.

ARTICLE 2 : NATURE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

QUOTITE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT
Sous réserve de l'examen des demandes, Quimperlé communauté, dans la limite des ratios prudentiels, prendra en charge 100% de la demande de garantie d'emprunt pour les opérations répondant à l'une des conditions suivantes :

1. Opérations bénéficiant d'un financement direct
Tout projet faisant l'objet d'un financement direct de Quimperlé Communauté dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et situé en centralité.

2. Opérations mixtes contribuant à la production de logements en accession abordable
Les opérations de logements locatifs sociaux ne bénéficiant pas d'un financement direct de Quimperlé Communauté peuvent également être éligibles à la garantie d'emprunt lorsqu'elles s'inscrivent dans une opération immobilière mixte contribuant à la production de logements en accession à prix maîtrisés.
Ces opérations doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :
- Associer, au sein d'un même programme immobilier, des logements locatifs sociaux et des logements en accession à prix maîtrisés.
- Proposer des logements en accession à des prix inférieurs aux prix du marché immobilier local, sur la base d'éléments comparatifs permettant d'apprécier le caractère abordable de l'offre.
- Prévoir des dispositions contractuelles visant à réserver les logements en accession à la résidence principale et à limiter les risques de spéculation immobilière.
- Répondre à des besoins identifiés par le Programme Local de l'Habitat, notamment dans les secteurs présentant des difficultés d'accès à la propriété.

L'éligibilité est appréciée au regard de l'économie globale de l'opération et de sa contribution effective à la production de logements abordables.
La garantie porte exclusivement sur les emprunts destinés au financement des logements locatifs sociaux.
Son attribution fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire, après examen des caractéristiques du programme, de son intérêt pour le territoire et des engagements pris en matière de maîtrise des prix.

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 029-242900694-20261118-2026_172B-DE

L'éligibilité d'une opération ne préjuge pas de l'octroi de la garantie d[illegible] une décision du conseil communautaire.

MONTANT DU PRET
La garantie intercommunale est accordée sur le montant définitif du prêt au vu du contrat soumis à la signature.

CONVENTIONNEMENT
Une convention de garantie sera signée par le bailleur emprunteur en deux exemplaires originaux (pour conservation Quimperlé communauté, le bailleur).
Cette convention rappelle et entérine les engagements réciproques liant Quimperlé communauté et le bailleur. Elle fixe les modalités de fonctionnement de la garantie. Un état de l'encours garanti et de la somme des annuités de dette garantie sera réalisé annuellement et annexé au budget de l'intercommunalité.

ARTICLE 3 : DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT
Pour assurer l'instruction de sa demande, le bailleur devra transmettre à Quimperlé communauté :

- une lettre de demande de « garantie d'emprunt » datée et signée adressée au Président
- le courrier de Quimperlé communauté donnant l'avis de principe sur la programmation de l'opération (Quimperlé communauté devra être consultée en amont de la demande sur la programmation de l'opération)
- une notice synthétique de présentation de l'opération
- la décision de financement et l'agrément de l'Etat
- la preuve de la cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social.
- un tableau d'amortissement
- le prix de revient prévisionnel et le plan de financement de l'opération (bilans prévisionnels
- annualisés permettant d'apprécier l'année de retour des capitaux propres)
- la délibération de l'organe délibérant de l'organisme autorisant le recours à l'emprunt, avec précision de la sollicitation auprès de Quimperlé communauté
- la lettre d'offre de prêt de l'organisme prêteur comportant les renseignements suivants : montant du prêt et montant garanti (en cas de garantie partielle), taux d'intérêt, durée de préfinancement, durée de la période d'amortissement, différé éventuel, progressivité, révisabilité des taux…
- le budget prévisionnel de trésorerie
- les bilans, les résultats et les annexes des trois derniers exercices pour la première demande de l'année
- l'acte de propriété
- les statuts doivent être fournis pour la première demande de garantie ou en cas de changement statutaire
- Copie de l'autorisation d'urbanisme
- tout document jugé utile par l'opérateur

L'opérateur devra associer Quimperlé Communauté le plus en amont possible, dès la phase d'étude de faisabilité.

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 029-242900694-20261118-2026_172B-DE

Toutefois, pour les opérations réalisées en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) lorsque le bailleur social intervient sur un programme immobilier déjà engagé, cette association pourra intervenir à un stade ultérieur.
Dans ce cas, le bailleur devra saisir Quimperlé Communauté dès que son intervention dans l'opération est envisagée et transmettre les éléments permettant d'apprécier la programmation, la qualité du projet et sa cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, avant toute décision d'attribution de garantie.

Pièces complémentaires pour les opérations mixtes contribuant à la production de logements en accession abordable
Pour les opérations relevant du deuxième cas d'éligibilité prévu à l'article 2, le dossier devra également comprendre :

- Une présentation de la programmation globale de l'opération, distinguant les logements locatifs sociaux et les logements en accession.
- La grille des prix de commercialisation des logements en accession et des éléments comparatifs permettant d'apprécier leur positionnement par rapport au marché immobilier local.
- Les dispositions contractuelles visant à garantir l'occupation à titre de résidence principale et à limiter les risques de spéculation immobilière.
- Une note présentant l'intérêt de l'opération au regard des objectifs du Programme Local de l'Habitat et sa contribution à la production de logements abordables.

ARTICLE 4 : INSTRUCTION DE LA DEMANDE
Le dossier de demande de garantie devra être déposé à Quimperlé communauté pour instruction. Chaque dossier complet déposé fera l'objet d'un accusé de réception de Quimperlé communauté. Les demandes seront traitées par ordre chronologique de réception des dossiers complets.

La procédure d'attribution des garanties d'emprunts par Quimperlé communauté est la suivante :
- passage en commission « Aménagement du territoire » et en commission « finance » pour avis,
- passage en bureau communautaire pour avis,
- passage en conseil communautaire pour délibération

La décision est notifiée par Quimperlé communauté aux autres garants de l'opération. Un courrier est, de plus, transmis au bénéficiaire, accompagné d'une copie de la délibération correspondante et d'une convention à retourner signée à Quimperlé communauté.

ARTICLE 5 :

MODALITES DE PRISE D'EFFET DE LA GARANTIE D'EMPRUNT
Les contrats de prêt accordés aux bailleurs sociaux, par la CDC ou des établissements de crédit habilités à distribuer les prêts réglementés à la date de la demande de garantie d'emprunt, pour la construction de logements locatifs sociaux, comportant le ou les tableaux d'amortissement annexés, devront être signés dans le délai de 2 ans à compter de la date de délibération du Conseil Communautaire. Dans le cas contraire, la convention de garantie serait nulle et non avenue. Le contrat de prêt sera annexé à la délibération de garantie. En sa qualité de garant, Quimperlé communauté sera cosignataire du contrat de prêt (avec l'organisme bénéficiaire et la banque). La garantie prendra effet au jour de la signature du contrat de prêt.

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 029-242900694-20261118-2026_172B-DE

MODIFICATION DES CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT

Quimperlé communauté devra être informée par l'emprunteur de tout changement dans les modalités de remboursement du prêt (remboursement anticipé total ou partiel, modification de taux ou de durée…). La modification des conditions de prêt fera l'objet d'un avenant au contrat de prêt avec le nouveau tableau d'amortissement annexé et d'une nouvelle délibération de garantie.

ARTICLE 6 : CONTROLES

Quimperlé communauté pourra exercer un contrôle sur les opérations de l'emprunteur sur simple demande, qui devra fournir à cet effet tous renseignements et justifications utiles et permettre de prendre connaissance de ses livres et pièces comptables à première demande.

En particulier, l'emprunteur devra obligatoirement fournir à Quimperlé communauté, un mois après leur approbation et avant le 31 mars de chaque année, une copie certifiée conforme de ses comptes et bilan par un commissaire aux comptes.

De même, le bailleur s'engage à autoriser le préteur à transmettre une fois par an l'analyse financière de l'emprunteur.