



PROCÈS-VERBAL

Conseil municipal extraordinaire du lundi 15 septembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 15 septembre à 18h30, le Conseil municipal, régulièrement convoqué s'est réuni en Salle du Conseil municipal, en séance extraordinaire, à la Mairie de Chartres-de-Bretagne, sous la présidence de Monsieur Philippe BONNIN, Maire.

Date de la convocation : 10 septembre 2025

Présent.e.s (14) : M. BONNIN Philippe, M. GEFFROY Patrick, M. LOUIS Jean-Marc, Mme JOALLAND Dina, Mme LOUIS Marie-Micheline, M. BABOUR Mokrane, Mme KOUBA Maryline, M. DANGE Roger, Mme BLANCHET Annick, Mme BONNET Catherine, M. GAUTIER Roger, Mme BENTZ Nathalie (arrivée à 18h43), Mme GLAZIOU Hélène, M. BOSSARD Emmanuel,

Absent.e.s ou excusé.e.s avec pouvoirs :(3)

Mme HANANE Ghizlane donne pouvoir à M. GEFFROY Patrick
M. GIRAUD Paul donne pouvoir à M. DANGE Roger
M. LE BORGNE David donne pouvoir à M. BABOUR Mokrane

Absent.e.s excusé.e.s : (5)

Mme BOSSARD Anne-Laure, Mme POULAIN Florence, Mme BOUCHERON Patricia, M. MUTSHE Jean-Pierre, Mme VANNIER Véronique

Secrétaire de séance : Mme GLAZIOU Hélène

FINANCES

1. Décision modificative n°1 – Budget annexe ZAC Les Portes de la Seiche

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Portes de la Seiche est réalisée selon les normes comptables d'une régie communale publique. Ainsi, conformément aux textes et règlements, la régie d'aménagement dispose d'un budget indépendant de celui de la commune. Selon les termes usuels, il est qualifié de budget annexe au budget principal de la commune. De la sorte, cette dite qualification autorise la fongibilité des trésoreries régie et commune. Dans ce contexte, les disponibilités en trésorerie de la commune de Chartres de Bretagne ont permis le financement des travaux de viabilisation réalisés dans le périmètre de la phase III de la ZAC des Portes de la Seiche. Cet abondement financier communal qui n'est pas une participation doit-être assimilée à une avance ou « prêt sans intérêt ». Quant aux recettes de la ZAC, elles ne doivent que provenir de la commercialisation des droits à construire, ou charges foncières, payées par les opérateurs immobiliers. Dans le cadre des appels à projet réalisés et conformément au cahier des charges, un premier groupement d'opérateurs a été retenu. Ils ont déjà engagé les constructions dans le secteur Sud de la phase III. Toutefois, l'un d'eux peine à solder le montant dû à la régie d'aménagement des Portes de la Seiche, soit 1 363 099 €.

Concernant la partie Nord (face à la salle des sports Jeannie Longo) le programme initial attribué à un second groupement est mis en veille, suite à la commercialisation actuellement difficile pour les opérateurs immobiliers. Il s'en suit un retard pour une part du programme de construction d'au moins une année. L'enveloppe prévisionnelle de recettes en charge foncière pour ce programme est de 3 763 000 €. Enfin, il reste à terminer une ultime opération dans la phase I. Celle-ci représente une somme à percevoir de 265 000 €.

Concernant la situation comptable proprement dite de la régie, la prise en charge financière actuelle par la commune est de 2 787 167 € ; c'est-à-dire un solde négatif entre les dépenses pour les travaux de viabilisation d'une part et les produits ou recettes de charges foncières de la Régie d'autre part.

Selon les normes et règles de participation de la régie à la construction / rénovation d'équipements communaux dont les futurs habitants de la ZAC bénéficieront comme tout habitant, la contribution de la régie doit représenter tout au plus 25 % de ces investissements immobiliers. Ainsi sont déjà inscrits dans la dette de la régie :

- le groupe scolaire Brocéliande,

- le groupe scolaire de l'Auditoire,
- la nouvelle salle de sports Jeannie Longo.

À propos de cette dernière, il reste encore la contribution dédiée à la réalisation du parking mutualisé (Salle de Sports et futurs résidents) l'enveloppe inscrite dans les comptes est 939 351 € ; somme comprise dans le solde négatif ou déficit actuel de la ZAC.

Enfin, s'ajoutent les contributions futures de la régie à deux opérations substantielles, et actuellement en cours. Il s'agit de la nouvelle crèche et de la maison éco-citoyenne, soit 2 809 602 € . S'y ajoutent également 500 000 € relatifs à la réalisation de deux équipements sportifs (Pump Track et Foot x 5). La contribution de la régie sera donc de 827 000 € (3,3 M€ x 0,25 = 0,827 M€).

Ainsi, avec notre programme d'investissement communal à court terme, le budget principal de la commune doit récupérer l'avance en prêt de la commune à la régie, soit 3 462 167 €. Il découle donc de cette décision un appel à emprunt pour la régie d'aménagement des Portes de la Seiche d'un montant de 3,5 M€.

Enfin, pour conclure ou parachever notre analyse, précisons que les recettes prévisionnelles de charges foncières sont de 5 391 099 €.

L'inscription des crédits budgétaires sur le budget primitif est un préalable requis par les organismes bancaires avant toute contractualisation. Il convient par conséquent d'inscrire les crédits en recettes d'investissement par décision modificative.

Rappelons que c'est par délibération n°50/2018 en date du 26 mars 2018, que le conseil municipal a décidé la participation du budget annexe ZAC au budget commune à hauteur de 25% des travaux HT des équipements éducatifs et sportifs. Les crédits inscrits au BP 2025 s'élèvent 740 000 €. La réception de la salle des sports étant fixée au 15 décembre 2025, les montants des travaux payés sur le budget de la commune pourraient être supérieurs aux prévisions budgétaires. Ainsi, il convient d'augmenter les crédits nécessaires au versement de la participation aménageur.

Les membres du Conseil municipal, à l'unanimité :

- **Approuvent la décision modificative n°1 du Budget annexe ZAC les Portes de la Seiche, comme présentée en annexe,**
- **Autorisent Monsieur le Maire, ou en cas d'empêchement un adjoint, à signer tous documents afférents à ce dossier**

2. Réalisation d'un emprunt dédié au budget annexe ZAC Les Portes de la Seiche

Monsieur le Maire a sollicité cinq organismes bancaires en vue de la réalisation d'un emprunt de 3 500 000 € sur le budget annexe ZAC Les Portes de la Seiche.

Deux organismes bancaires ont proposé des offres de financements à taux fixe et taux variable, sur des durées de remboursement de 5 et 7 ans (selon le tableau joint).

Les offres du Crédit Mutuel de Bretagne (CMB), que ce soit en taux fixe ou en taux variable, sont plus intéressantes que celles présentées par la caisse d'Epargne.

L'offre la plus intéressante pour la collectivité, compte tenu du contexte international et national actuel incertain, semble être l'offre du CMB à taux fixe.

La validité de cette offre est limitée à 15 jours après réception, soit jusqu'au 20 septembre 2025.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L 2337-3,

Vu le budget primitif de la ZAC Les Portes de la Seiche,

Considérant qu'il convient de réaliser un emprunt destiné à financer les travaux liés à l'aménagement de la ZAC les Portes de la Seiche,

Après avis favorable de la commission finances en date du 09 septembre 2025,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité décide :

- **D'accepter l'offre faite par l'organisme bancaire Crédit Mutuel de Bretagne selon les conditions « CITE GESTION FIXE » ;**
- **De réaliser auprès du Crédit Mutuel de Bretagne aux conditions suivantes :**
 - o Montant : 3 500 000 €
 - o Durée : 5 ans
 - o Taux fixe : 2,7700 %
 - o Type d'amortissement : progressif
 - o Périodicité : trimestriel
 - o Frais de dossier : 3500 euros
 - o Commission engagement : néant
 - o Remboursement anticipé : selon les conditions générales en vigueur
- **D'autoriser Monsieur le Maire, ou en cas d'empêchement un adjoint, à signer le contrat de prêt**

Annexe 2 : Offre emprunt ZAC 2025 - taux variable

Annexe 3 : Offre emprunt ZAC 2025 - taux fixe

3. Approbation du plan de financement de la gendarmerie mobile pour subvention DSIL

Une demande de subvention d'un montant de 50 000 € a été sollicitée au titre de la DSIL.

La Préfecture sollicite une délibération du conseil municipal arrêtant le plan de financement de l'opération pour pouvoir étudier la demande de subvention.

Le plan de financement de l'opération est le suivant :

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL				
BRIGADE MOBILE - MAIRIE				

DEPENSES PREVISIONNELLES					RECETTES PREVISIONNELLES		
Postes de dépenses	Entreprises	HT	%	TTC	Subventions sollicitées	HT	%
Coût travaux	COUGNAUD	255 800,00 €	83,59%	306 960,00 €	Subvention DSIL	50 000,00 €	16,34%
Prestations intellectuelles MOE	ATELIER SPINA	27 260,50 €	8,91%	32 712,60 €	Montant total des loyers prévisionnels sur 15 ans	142 200,00 €	46,47 %
Contrôle technique	ALPES CONTRÔLE	4 970,00 €	1,62%	5 964,00 €	Autofinancement	113 808,21 €	37,19 %
SPS	ALPES CONTRÔLE	2 416,00 €	0,79%	2 899,20 €	Total des recettes	306 008,21 €	100%
Etudes de sol	APOGEA	2 900,00 €	0,95%	3 480,00 €			
Publication	Medialex	423,64 €	0,14%	508,37 €			
Raccordement eau	Eau du bassin rennais	1 407,54 €	0,46%	1 689,05 €			
Infrastructures télécom	XP-Fibre	9 016,13 €	2,95%	10 819,36 €			
Raccordement électrique	Enedis	1 814,40 €	0,59%	2 177,28 €			
Total des dépenses		306 008,21 €	100%	367 209,86 €			

La TVA fera l'objet d'un abondement au titre du Fond de Compensation de la TVA (FCTVA).

Les membres du Conseil municipal, à l'unanimité :

- Adoptent le plan de financement prévisionnel de la construction de la brigade mobile ;
- Autorisent Monsieur le Maire, ou un adjoint en cas d'empêchement, à signer tous documents afférents à ce dossier.

QUESTIONS DIVERSES

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h45

Le Maire

La Secrétaire

Philippe BONNIN

Hélène GLAZIOU