



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL EXTRAORDINAIRE DE  
CHARTRES-DE-BRETAGNE**

**Séance du lundi 15 septembre 2025**

**Délibération N°75/2025**

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

**L'an deux Mil vingt-cinq, le 15 septembre**, le Conseil municipal de la Commune de CHARTRES-DE-BRETAGNE s'est réuni, en séance extraordinaire, en salle du Conseil municipal à la mairie de Chartres-de-Bretagne, sous la Présidence de Monsieur Philippe BONNIN, Maire, après avoir été convoqué le 10 septembre 2025 conformément aux Articles L.2121-7, L.2121-10 et L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La séance est ouverte à 18h30

**Membres en exercices : 22**

**Présent(e)s : 14**

**Absent(e)s excusé(e)s avec pouvoir : 3**

**Absent(e)s ou excusé(e)s : 5**

**Votants : 17**

**PRESENTS :** 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 EXCUSE(E)S AVEC POUVOIRS :**

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 ou EXCUSE(E)S :** Mme BOSSARD Anne-Laure, Mme POULAIN Florence, Mme BOUCHERON Patricia, M. MUTSHE Jean-Pierre, Mme VANNIER Véronique

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Mme GLAZIOU Hélène

La séance est levée à 19h45

**N°75/2025 (7.1) : Décision modificative n°1 – Budget annexe ZAC Les Portes de la Seiche.**

**Rapporteur : Monsieur le Maire**

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 € ( $3,3 \text{ M€} \times 0,25 = 0,827 \text{ M€}$ ).

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**

*Annexe 1 : Projet Décision Modificative n°1 du budget annexe ZAC les Portes de la Seiche*

Pour extrait conforme

Le Maire

Philippe BONNIN

La Secrétaire

Hélène GLAZIOU

