



CHARTRES
DE BRETAGNE

ZAC Les Portes de la Seiche

Compte-Rendu d'Activité Annuel 2025

Envoyé en préfecture le 13/03/2026

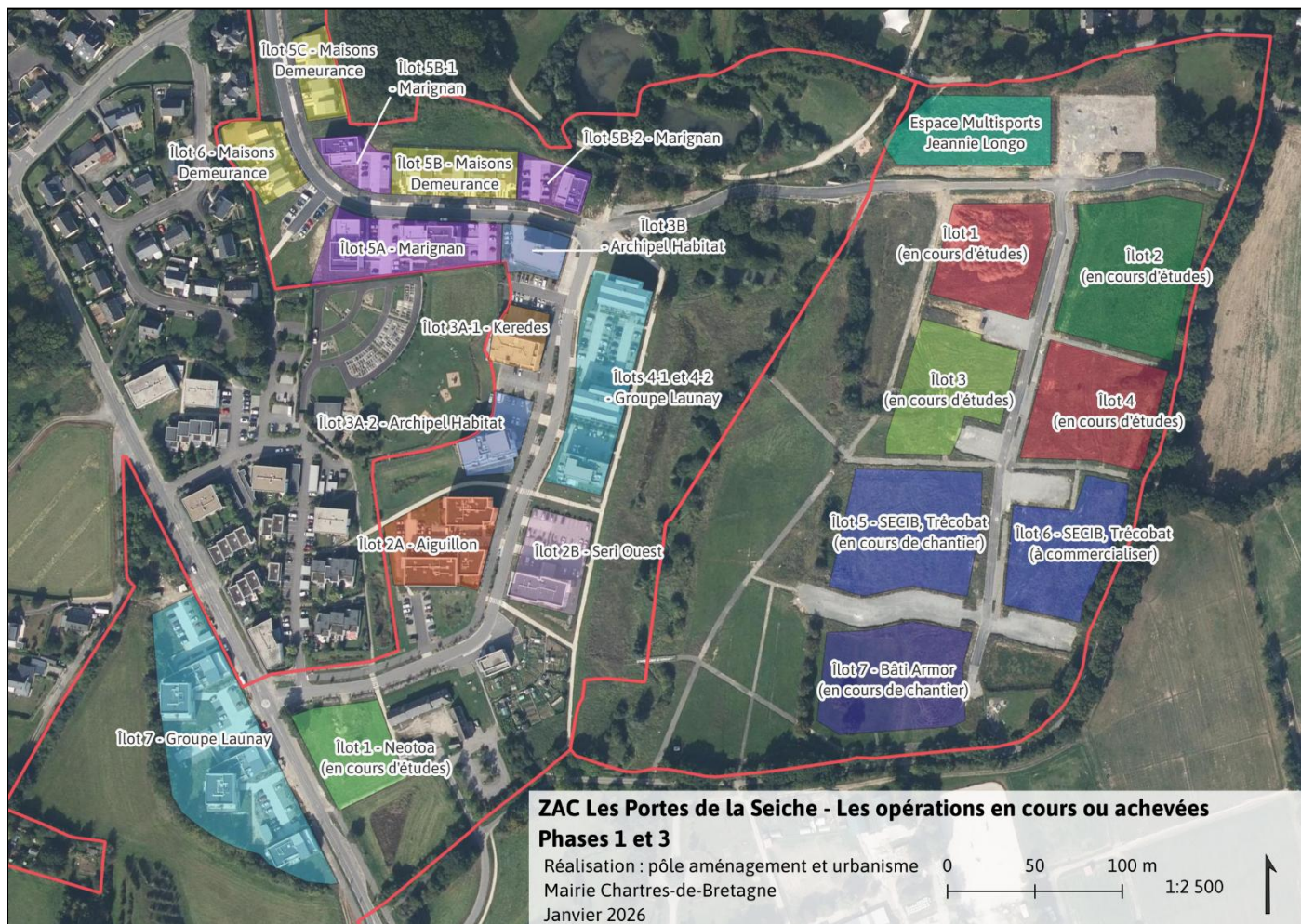
Reçu en préfecture le 13/03/2026

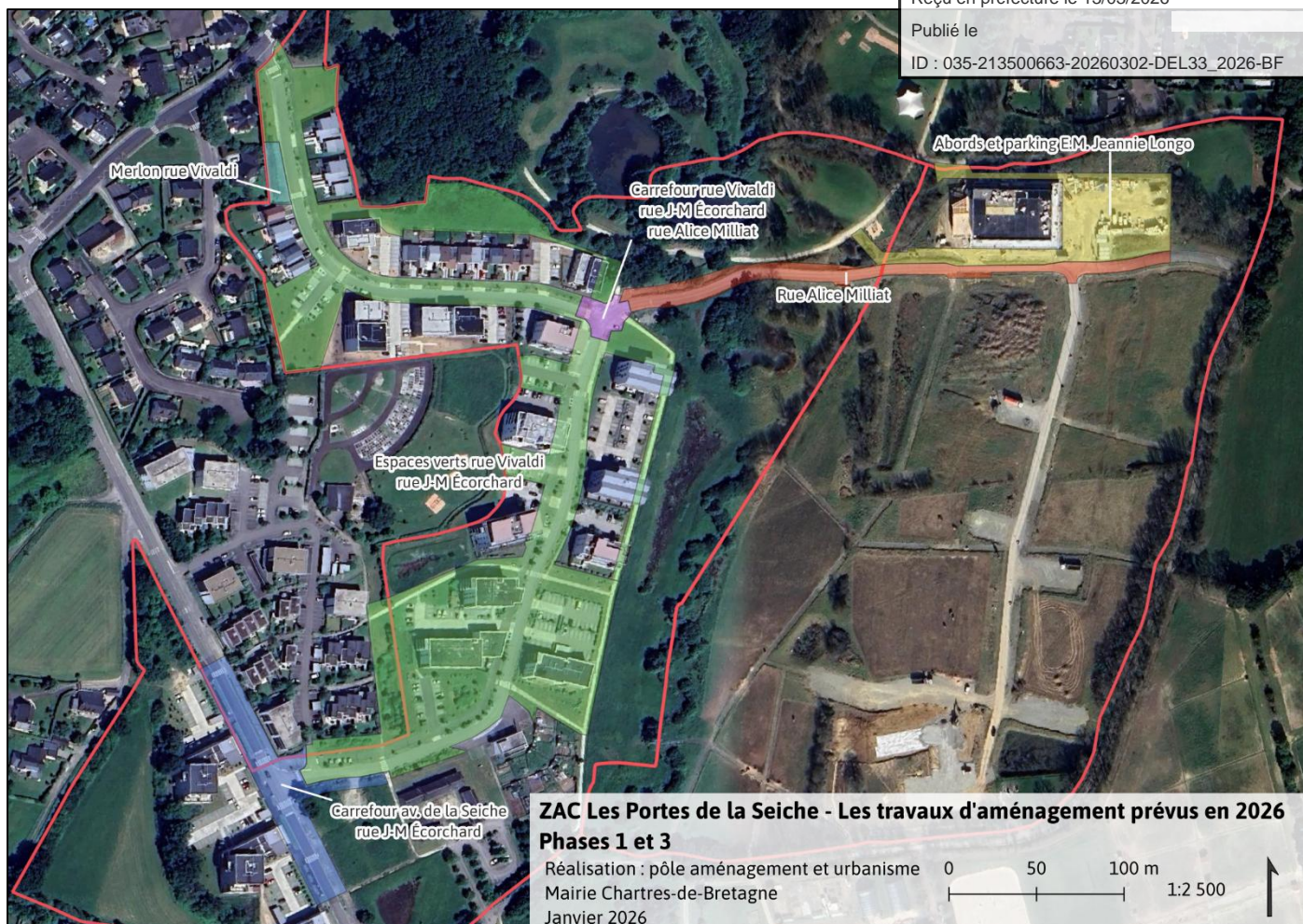
Publié le

ID : 035-213500663-20260302-DEL33_2026-BF

Rédigé le 16/02/2025 par le PAU

Ce document fait état de l'aménagement de la ZAC des Portes de la Seiche effectué durant l'année 2025 et présente le prévisionnel de 2026. Les données chiffrées sont extraites du bilan aménageur de la ZAC et exprimées en euro (€) hors taxes.





ZAC Les Portes de la Seiche - Les travaux d'aménagement prévus en 2026 Phases 1 et 3

Réalisation : pôle aménagement et urbanisme
Mairie Chartres-de-Bretagne
Janvier 2026

0 50 100 m
1:2 500

1^o Année 2025

a. Dépenses : 1 190 287,76 €

1. Études : 0 €

2. Foncier : 0 €

3. Honoraires : 36 546,34 €

- **Maîtrise d'œuvre ZAC (Super 8 et ECR Environnement)** : poursuite des pilotages de chantiers VRD et paysagers des phases 1 et 3 ; reprise de l'étude des plans du parking de l'E.M. Jeannie Longo, de la rue Alice Milliat et de l'îlot 1 de la phase 1 ; participation à des réunions de travail dans le cadre de l'appel à projets des îlots 1-2-3-4 de la phase 3.
- **Géomètre (Geomat)** : productions dans le cadre de la rétrocession de la voirie de la phase 1 (plan 3 couleurs avec pose de bornes) ; bornage définitif des îlots 5 et 6 de la phase 3 ; bornage provisoire des îlots 1-2-3-4 de la phase 3 ; relevé topographique des arbres et des coffrets de réseaux autour du parking de l'E.M. Jeannie Longo.

4. Travaux : 158 520,45 €

- **Marchés de travaux phase 1 (Marc SA, Vezie, Leroy Paysages) : 156 810,29 €.** Aménagement définitif de l'intersection avenue de la Seiche-rue Écorchard, signalisation définitive, aménagement de PAV au nord de l'îlot 1, clôture du marché avec Leroy Paysages et rétrocession de l'entretien des espaces verts.
- **Marchés de travaux phase 3 (Barthélémy, Sorelum) : 1 710,16 €.** Début de l'aménagement provisoire de la rue Alice Milliat et du parking et des abords de l'E.M. Jeannie Longo. Le reste de la facturation sera effectué en 2026.

5. Participations de l'aménageur : 909 639,51 €

- Zone verte et bleue ZAC : 0 €
- E.M. Jeannie Longo : 743 991,77 €
- Maison écocitoyenne : 14 880,14 €
- Crèche municipale : 150 767,61 €

6. Frais financiers : 3 500 €

- Frais de dossier pour l'emprunt auprès du CMB : 3 500 €

7. Reversement TVA : 1 352,48 €**8. Frais accessoires : 53 913,37 €**

- Frais de personnel : 53 096,00 €
- Consommation électricité : 817,37 €

9. Cautionnement : 26 815,60 €

- Îlot 7 phase 1 (Groupe Launay) : 25 604,73 €
- 1 maison individuelle (Maisons Demeurance) : 1210,87 €

b. Recettes : 3 500 000 €**1. Cessions foncières : 0 €****2. Cautionnement : 0 €****3. Produits financiers : 3 500 000 €**

- Prêt banquier (CMB) : 3 500 000 €

4. Autres recettes : 0 €**Balance financière totale 2025 : recettes-dépenses : + 2 309 712,24 €**

L'exercice 2025 a été marqué par une situation financière défavorable, caractérisée par l'absence de recettes et des charges importantes liées aux aménagements publics.

Principaux constats :

- Aucune vente prévue en 2025 n'a pu être réalisée.
- Les études des projets ont connu des retards en raison de l'absence de consensus politique (îlot 1 – phase 1, îlots 1-2-3-4 – phase 3).
- Les promoteurs ont rencontré des difficultés de commercialisation (îlots 5 et 6 – phase 3), impactant les prévisions de cessions de foncier.
- Les participations aménageur ont augmenté, notamment en raison de nouveaux projets (maison écocitoyenne, crèche municipale) et de l'achèvement de la salle de sports de la ZAC, opération particulièrement coûteuse.

Face à cette situation, la commune a engagé une consultation d'organismes bancaires afin de sécuriser son financement. À cet effet, une offre du Crédit Mutuel de Bretagne a été retenue et validée en conseil municipal du 15 septembre 2025.

a. Dépenses : 2 003 854,92 € (*hors participations de l'aménageur et hors reversement TVA*)

1. Études : 35 000 €

- **Engagement des études pour constituer le dossier de déclaration d'utilité publique** pour l'acquisition par voie d'expropriation de parcelles en phases 2 et 5 : **20 000 €**.
- **Étude de faisabilité d'ombrières photovoltaïques** sur le parking de l'E.M. Jeannie Longo : **15 000 €**.

2. Foncier : inconnu

- **Acquisition à l'amiable des parcelles** AT n°12, n°71, n°146, n°147 et n°148 : **inconnu**.

3. Honoraires : 43 000 €

- **Maîtrise d'œuvre ZAC (Super 8 et ECR Environnement) : 40 000 €**. Poursuite des pilotages de chantiers VRD et paysagers des phases 1 et 3 ; plans du parking définitif de l'E.M. Jeannie Longo ; participation à des réunions de travail dans le cadre de l'appel à projets des îlots 1-2-3-4 de la phase 3.
- **Géomètre (Geomat) : 3 000 €**. Productions ponctuelles en phases 2 et 3.

4. Travaux : 500 000 €

- **Marchés de travaux phase 1 (Marc SA, Vezie) : 50 000 €**. Achèvement de l'aménagement de la phase 1 au niveau de l'intersection avenue de la Seiche-rue Jean-Marie Ecorchard ; délimitation physique domaines publics/privés et levée des réserves en vue d'une rétrocession de la voirie et des réseaux.
- **Marchés de travaux phase 3 (Barthélémy, Sorelum) : 450 000 €**. Poursuite de l'aménagement provisoire de la rue Alice Milliat et du parking et des abords de l'E.M. Jeannie Longo ; plus tard dans l'année, aménagements définitifs du parking de l'E.M. Jeannie Longo avec la création d'ombrières et de bornes IRVE ; Aménagement de l'intersection des rues Vivaldi et Jean-Marie Ecorchard.
- **Hors marché** : Reprise des espaces verts de la phase 1 (entretien, plantation) par le Pôle Ressources Techniques en vue du passage du jury "4 Fleurs" à l'été 2026.

5. Participations de l'aménageur : 546 000 € (*calculées sur les crédits inscrits au PPI 2026*)

- **Zone verte et bleue ZAC : inconnu**
- **E.M. Jeannie Longo : 84 000 €**
- **Maison écocitoyenne : 170 000 €**
- **Crèche municipale : 292 000 €**

6. Frais financiers : 762 100 €

- **Remboursement du prêt : 662 000 €**
- **Intérêts du prêt : 87 000 €**
- **Intérêts courus non échus : 13 100 €**

7. Reversement TVA : inconnu

8. Frais accessoires : 56 000 €

- **Frais de personnel : 55 000,00 €**
- **Consommation électricité : 1 000 €**

9. Cautionnement : 61 754,92 €

b. Recettes : 975 704,82 € minimum

1. Cessions foncières : 955 704,82 € minimum

- **Vente d'une partie de l'îlot 3 de la phase 3 de la ZAC à Espoir 35 au prix de 162 000 €.**
- **Îlot 5 phase 3 : 793 704,82 €.** Ventes au profit de Secib et de l'Office Foncier Solidaire de Rennes Métropole conclues le 30 janvier 2026.
- **Îlot 6 phase 3 : inconnu.** Vente au profit de Secib. À noter que la commercialisation n'a pas été lancée pour ne pas faire concurrence à celle de l'îlot 5. Un transfert de permis de construire est envisagé entre la SCCV Les Portes de la Seiche et BSB Les Foyers, le bailleur social du groupe CIB.

2. Cautionnement : 20 000 € minimum

- **Montant pour l'ensemble des ventes énumérées en II° b.1.**

3. Produits financiers : 0 €

4. Autres recettes : 0 €

Balance financière totale 2026 : -1 028 150,10 € (hors participations aménageur et reversement TVA)

En 2026, la réalisation et la planification des projets de travaux et de constructions seront soumises à la validation de la future équipe municipale élue en mars. Les prévisions de recettes restent estimatives, dans la mesure où les projets en cours sont susceptibles d'évolutions. Le remboursement du prêt contracté en 2025 se poursuivra.

Phase 1 :

- L'aménagement des espaces publics sera finalisé, sous réserve de la levée des réserves identifiées lors de la réunion de pré-rétrocession de la voirie et des réseaux (mai 2025).
- La conception du projet immobilier de l'îlot 1, en partenariat avec Néotoa, pourrait reprendre avec l'obtention d'une autorisation d'urbanisme en 2026. Une cession du terrain est à espérer au plus tôt en 2027.

Phase 3 :

- Aménagement du parking de l'E.M. Jeannie Longo :
 - Une phase provisoire d'aménagement est mise en œuvre pour permettre l'ouverture de la salle au public en mars 2026.
 - Une phase définitive interviendra ultérieurement pour se conformer aux réglementations en vigueur (ombrières végétales ou photovoltaïques).
- Commercialisation :
 - La cession de l'îlot 5 a été signée le 30 janvier 2026.
 - Le projet porté par Espoir 35 et Néotoa (résidence d'accueil) pourrait aboutir après la sélection de l'association par la DDETS dans le cadre de l'appel à candidatures.
 - Les projets des îlots 1-2-3-4 risquent de ne pas être suffisamment avancés pour une cession avant fin 2026, la future équipe municipale devant se prononcer sur leur suite.
 - L'îlot 6 reste incertain, Secib n'ayant pas encore lancé sa commercialisation malgré l'engagement d'acquisition du foncier avant fin mars.

Phase 2 :

- Lancement d'une consultation pour recruter une nouvelle équipe pour l'aménagement de la phase 2
- Le projet de caserne de gendarmerie et de brigade cynophile pourrait se concrétiser, nécessitant :
 - Le lancement d'une consultation pour un groupement de maîtrise d'œuvre en vue de la construction du bâtiment administratif.