Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 035-200039022-20261109-DC_2026_337-DE

DC_2026_337

16 bis boulevard des rochers
35500 VITRE

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU 5 NOVEMBRE 2026

Secrétaire de séance : Madame CARTRON Pascale

Nombre de conseillers en exercice : 75 Présents : 58 Votants (dont 5 pouvoirs) : 63	L'an deux mille vingt six, le cinq novembre le Conseil d'agglomération étant réuni à VITRÉ après convocation légale, Date de convocation : le 30/10/2026

Etaient présents :
Françoise GESLAND - ARGENTRE DU PLESSIS, Pierrick GENDRY - ARGENTRE DU PLESSIS, Martine VERE - ARGENTRE DU PLESSIS, Joël FRIN - ARGENTRE DU PLESSIS, Elisabeth CARRE - AVAILLES SUR SEICHE, Eric GLINCHE - BAIS, Stéphane DOUABIN - BALAZE, Pascale CARTRON - BREAL SOUS VITRE, Joseph NEVEU - BRIELLES, Fabienne BELLOIR - CHAMPEAUX, Teddy REGNIER - CHATEAUBOURG, Aude de LA VERGNE - CHATEAUBOURG, Christelle AVERLAND-SCHMITT - CHATEAUBOURG, Eric QUIVIGER - CHATEAUBOURG, Jean-Luc DUVEL - CHATILLON EN VENDELAIS, André BOUTHEMY - CORNILLE, Jean-Marc MAILLARD - DOMAGNE, Magali BUDOR - DOMAGNE, Alexandre BODIN - DOMALAIN, Patricia MARSOLLIER - DROUGES, François GERARD - GENNES SUR SEICHE, Antoine GEFFRAY - LA GUERCHE DE BRETAGNE, Katia BONNANT - LA GUERCHE DE BRETAGNE, Olivier DESPREZ - LA GUERCHE DE BRETAGNE, Ludovic LE SQUER - LA SELLE GUERCHAISE, Serge BERGER - LANDAVRAN, Aurélien THEBERT - LE PERTRE, Alexandra GOUSSET - , Frédéric LEJAS - MARPIRE, Jean-Luc DELAUNAY - MECE, Thierry MONGODIN - MONTAUTOUR, Marie-Louise BERHAULT - MONTREUIL DES LANDES, Patrick GUEGUIN - MONTREUIL SOUS PEROUSE, Anne-Marie MORLIER - MOULINS, Sophie HUNAULT - MOUSSE, Yves COLAS - MOUTIERS, Jean-Claude DENOUAULT - PRINCÉ, Karine MOREL - RANNEE, Christophe FESSELIER - ST AUBIN DES LANDES, Pascal POIRIER - ST CHRISTOPHE DES BOIS, Myriam ALEXANDRE - ST GERMAIN DU PINEL, Philippe JEULAND - ST JEAN SUR VILAINE, Michel SAUVAGE - TAILLIS, Yannick FOUET - TORCE, Bruno DELVA - VAL D'IZE, Aurélie BOUVET ADAM - VAL D'IZE, Samuel URIEN - VERGEAL, Paul LAPAUSE - VITRE, Christine HEUDE - , Lionel LE MIGNANT - VITRE, Alexandra LEMERCIER - VITRE, Fabien LAMIRE - VITRE, Vanessa ALLAIN - VITRE, Philippe MAIGNAN - VITRE, Carine GERMOND - , Patrick PLANCHET - , Nadège LE FLOCH - , Erwann ROUGIER - VITRE

Ont donné pouvoir :
Elisabeth BRUN donne pouvoir à Teddy REGNIER, Pierre LEONARDI donne pouvoir à Paul LAPAUSE, Freddy ANDRIEUX BIZEL donne pouvoir à Fabien LAMIRE, Sophie MARQUANT donne pouvoir à Lionel LE MIGNANT, Anne BRIDEL donne pouvoir à Carine GERMOND

Etaient absents :
Nathalie CLOUET, Arnaud DUPUIS, Hubert DESBLES, Michel ERRARD, Marie-Christine MORICE, Laurent FESSELIER, Joël TRAVERS, Jean-Yves LEBLANC, Frédéric MARTIN, Vincent SINOQUET, Laurence DELAUNAY, Pauline SEGRETAIN

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de RENNES, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Vous avez également la possibilité d'exercer, durant le délai de recours contentieux, un recours gracieux auprès des services de Vitré Communauté.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 035-200039022-20261109-DC_2026_337-DE

DC_2026_337

16 bis boulevard des rochers
35500 VITRE

DÉLIBÉRATION

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU 5 NOVEMBRE 2026

- Terre et Toit : Rapport d'activité 2025

Le Vice-président expose :

Vu le code général des collectivités territoriales notamment les articles L.1524-5 et D.1524-7;
Vu l'arrêté préfectoral du 24 mars 2026 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération de « Vitré communauté » ;

Considérant que les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements, actionnaires de sociétés d'économies mixtes (SEM), se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit relatif à la situation économique, financière et juridique des SEM dans lesquelles ils siègent, qui leur est soumis, par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, au moins une fois par an ;

Considérant le rapport d'activité 2025 de la société d'aménagement et de développement d'Ille-et-Vilaine TERRE ET TOIT, joint en annexe ;

I - PRESENTATION DE LA SOCIETE

A) Identité
Dénomination : Terre et Toit
Adresse du siège social : Immeuble F – 7 rue de Tizé – 35236 THORIGNE-FOUILLARD
Président : Monsieur Jean-Luc CHENUT
Directeur Général : Monsieur Jean-François BROUTELE
Nombre de salariés au 31 décembre 2025 :
- 5 hommes, 11 femmes,
- 11 cadres, 5 ETAM,
- 16 CDI.

B) Répartition du capital
La société est composée de : 21 actionnaires, 18 administrateurs, 3 censeurs.
Aucun changement n'est intervenu concernant l'actionnariat dans l'année.
L'Assemblée Générale des collectivités territoriales s'est réunie le 11 juin 2025.
Le capital social s'élève à 5 000 000 € au 31 décembre 2025 (312 500 actions de 16 €), le détail de sa répartition figure en annexe du présent rapport.

C) Contrôles externes
En 2025, Terre et Toit n'a pas fait l'objet de contrôles externes particuliers (Fisc, URSSAF, etc.). Le conseil d'administration du 13 octobre 2025 a été informé de la notification de la chambre régionale des comptes et des actions entreprises suite à ses observations.

D) Vie de la société
Le Conseil d'administration s'est réuni par deux fois au cours de l'année 2025 :
- **Conseil d'administration du 23 avril 2025** : 14 administrateurs présents (dont 9 représentant le conseil départemental), 3 absents et représentés, 1 excusé, 3 censeurs présents.
- **Conseil d'administration du 13 octobre 2025** : 14 administrateurs présents (dont 1 en visioconférence), 3 absents et représentés, 1 excusé, 1 censeur présent en visioconférence, 2 censeurs excusés.

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de RENNES, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Vous avez également la possibilité d'exercer, durant le délai de recours contentieux, un recours gracieux auprès des services de Vitré Communauté.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 035-200039022-20261109-DC_2026_337-DE

DC_2026_337

16 bis boulevard des rochers
35500 VITRE

L'Assemblée Générale Mixte s'est réunie le 11 juin 2025 (9 actionnaires présents, 1 vote par correspondance, 8 représentés, 3 excusés ; 310 438 actions représentées).Le comité d'engagement ne s'est pas réuni sur l'exercice 2025, en l'absence de nouvelles opérations.

E) Filiales et participations
Le tableau ci-dessous récapitule les participations de la société :

Entité	Capital total	Montant acquis	Autres partenaires
SCCV VDC3	1 000 € 100 actions de 10 €	49 actions soit 490 € Soit 49 %	Kermarrec : 51 %
SNC La Massaye	1 000 € 100 actions de 10 €	30 actions soit 300 € Soit 30 %	SECIB : 35 % Polimo Promotion Aménagement : 35 %
SCCV Parc de la Massaye	1 000 € 100 actions de 10 €	30 actions soit 300 € soit 30 %	SEBIC : 70 %

Impact de l'affectation du résultat 2024 sur les comptes 2025 de Terre & Toit :

- **SCCV VDC 3** : le bénéfice 2024 a atteint 94 666 € ; la quote-part de Terre & Toit s'élève à 46 386 €. Cette somme permet de finir d'absorber les 360 000 € de frais imputables à 100 % à Terre & Toit, et même de générer un produit financier issu des participations de 9 959 € en 2025.
- **SNC La Massaye** : le résultat 2024 (162 732 €) a été imputé en report à nouveau. Pas d'incidence comptable sur le résultat 2025.
- **SCCV Parc de la Massaye** : le résultat déficitaire 2024 de 6 020 € a été imputé en report à nouveau. Pas d'incidence sur le résultat 2025.

Impact des résultats 2025 sur les comptes de Terre & Toit :

- **SCCV VDC 3** : bénéfice 2025 de 90 219 € ; la quote-part (49 %) de 44 207 € sera constatée en 2026 si l'AG des associés décide de porter ce résultat au compte courant des associés.
- **SNC La Massaye** : résultat 2025 de -19 365 €, imputé en report à nouveau. Pas d'incidence comptable sur le résultat 2025.
- **SCCV Parc de la Massaye** : résultat bénéficiaire 2025 de 389 733 €, imputé en report à nouveau. Pas d'incidence comptable sur le résultat 2025.

F) Moyens généraux
La société a fait l'achat de matériel informatique pour 1 560 € et de mobilier de bureau pour 2 573 €.

II - L'ACTIVITE DE TERRE ET TOIT EN 2024

Les principaux éléments du rapport d'activité, tel que présenté par la société, sont exposés ci-dessous, le détail des opérations figure en annexe.

A) Concessions d'aménagement / Conventions publiques d'aménagement
En 2025, la Terre et Toit a principalement poursuivi l'aménagement des opérations suivantes :

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de RENNES, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Vous avez également la possibilité d'exercer, durant le délai de recours contentieux, un recours gracieux auprès des services de Vitré Communauté.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 035-200039022-20261109-DC_2026_337-DE

16 bis boulevard des rochers
35500 VITRE

Commune	Dénomination	Recettes	Dépenses
TINTENIAC	ZAC Quartier Nord-Ouest	854	1 085
PLEURTUIT	CAP Emeraude	302	
ST AUBIN D'AUBIGNE	ZAC du Chêne Romé	925	149
ST-ERBLON	ZAC des Basse Noës	1 007	292
GUICHEN	ZAC de la Massaye	666	52
GAHARD	ZAC St-Fiacre	19	2
FEINS	ZAC du Grand Clos	118	8
HEDE	ZAC de Hédé-Bazouges	854	740
St-MEDARD-SUR-ILLE	ZAC de la Croisée des Chemins	120	232
BRUZ	ZAC de Ker Lann	3 329	630
	TOTAL	**8 194**	**3 190**

Sur 2025, Terre et Toit a vendu pour 2 727 k€ de terrains (42 actes authentiques) et signé 62 compromis de vente sur l'année, contre 1 877 k€ et 18 compromis en 2024 (soit une hausse des cessions de 45 %). Terre et Toit a réalisé 8,8 millions d'euros de dépenses contre 4,4 M€ en 2024.

La trésorerie cumulée des concessions atteint 1 325 k€ au 31/12/2025 (elle était de 5 247 k€ au 31/12/2024), soit un recul de 3 921 k€ lié à des dépenses décaissées supérieures aux recettes encaissées. La trésorerie globale de la société (toutes activités) s'établit à 2 858 k€, en recul de 4 085 k€ sur l'exercice. L'année 2025 a été marquée par une reprise de la commercialisation et par une forte activité de travaux (Ker Lann notamment, avec la livraison de la passerelle cyclo-piétonne en décembre 2025). Les rémunérations acquises sur la gestion des concessions ont atteint 644 k€ (+246 k€ par rapport à 2024), dont 63 % du budget total facturé au 31/12/2025.

B) Opérations réalisées en propre
Au 31/12/2025, il n'y a plus d'opération propre en portefeuille (le lotissement du Bois de Lassy était intégralement vendu depuis fin 2024 ; aucune marge sur opération propre en 2025).

C) Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Terre et Toit conduit diverses missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès notamment de collectivités du département. À ce titre, la société a facturé 162 399 € HT en 2025 (contre 119 382 € en 2024), sur un portefeuille de 25 contrats représentant 459 655 € (avancement moyen : 59 %).

<u>AMO sur Vitré Communauté : Argentré du Plessis</u>
Concernant la mission d'études relative à la ZAC Bel Air – Tranche 2 à Argentré-du-Plessis (contrat de 26 087,50 € HT signé le 28 juin 2024) : l'avancement atteint 20 % à fin 2025 (2 653,10 € facturés en 2025).

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de RENNES, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Vous avez également la possibilité d'exercer, durant le délai de recours contentieux, un recours gracieux auprès des services de Vitré Communauté.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 035-200039022-20261109-DC_2026_337-DE

DC_2026_337

16 bis boulevard des rochers
35500 VITRE

III - PRESENTATION FINANCIERE

A) Le compte de résultat

Le détail figure en annexe.

L'activité de la société se solde pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 par un résultat net comptable de **- 104 291,15 €** (perte), contre -148 158,79 € en 2024, soit une amélioration de 44 k€. Le chiffre d'affaires s'établit à 3 818 845 € HT (contre 3 182 219 € en 2024). Le conseil propose d'affecter la perte en report à nouveau débiteur, qui s'établirait à 470 812,49 €. La CAF s'établit à -1 570 k€.

Décisions de gestion prises au cours de l'exercice :

- Pour la poursuite de l'opération de la ZAC de la Massaye à Guichen, deux nouveaux emprunts de 1 150 000 € chacun ont été contractés auprès du Crédit Coopératif et de la Caisse d'Epargne ; seul le prêt du Crédit Coopératif a été intégralement versé à la clôture.
- Un nouvel emprunt de 3 000 000 € a été contracté auprès de la Banque Postale pour financer l'opération de Ker Lann à Bruz (notamment la passerelle) ; 1 000 000 € restaient à débloquer au 31/12/2025.
- La société a poursuivi l'optimisation de sa trésorerie et de celle des concessions (comptes rémunérés, comptes à terme).
- La trésorerie a toutefois reculé (trésorerie globale : 2 858 k€ au 31/12/2025), du fait du niveau élevé des dépenses de travaux.
- Le résultat financier s'établit à 210 k€ (-82 k€ vs 2024), dont 45 k€ de produits financiers de fonctionnement et 112 k€ de différentiel d'intérêts sur la gestion de trésorerie des concessions.

B) Le bilan

Au 31 décembre 2025, l'encours des emprunts bancaires moyen/long terme s'élève à 14 370 k€ (14 986 k€ au 1er janvier, + 3 690 k€ versés, - 3 306 k€ remboursés), auxquels s'ajoutent 8 500 k€ d'avances des collectivités, soit des dettes totales de 22 870 k€.

Il vous est proposé de prendre acte du rapport d'activité 2025 de la société d'aménagement et de développement d'Ille-et-Vilaine TERRE ET TOIT, joint en annexe.

Les membres du Conseil d'agglomération, prennent acte de cette information.

Le Président
Teddy REGNIER

Signé par Teddy REGNIER
Président de Vitré Communauté
9 nov. 2026

La Secrétaire de séance,
Pascale CARTRON

Signé par Pascale CARTRON
12e vice-présidente en charge de la santé, du CLS, du RSA, de l'insertion et du TAGV
12 nov. 2026

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de RENNES, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Vous avez également la possibilité d'exercer, durant le délai de recours contentieux, un recours gracieux auprès des services de Vitré Communauté.