Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le
ID : 035-213500465-20260210-2026_003-DE

Département d'ILLE-ET-VILAINE
Commune de Les BRULAIS 35330

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10 Février 2026

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
13	12	12

Vote	
A la majorité des suffrages exprimés	
Pour :	9
Contre :	2
Abstention :	1

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture d'Ille-et-Vilaine
Le : 16/02/2026
Et
Publication ou notification du : 16/02/2026

L'an deux mille vingt-six, le 10 février à 19 heures, les membres du Conseil municipal se sont réunis à la salle associative et citoyenne de la commune, sous la présidence de Monsieur Hugues RAFFEGEAU, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail aux conseillers municipaux le 6 février 2026. Un affichage a été fait sur la vitrine extérieure devant la mairie le même jour.

Présents : M RAFFEGEAU Hugues, Maire, M ALLAIN Jean-Charles, Mme FLAGEUL Marie-Emmanuelle, Mme GROUX Claudie, M FEVRIER Amaury, M LACORNE Alain, M LECLERC Olivier, M LORANT Jacky, Mme PHILIPPE Sylvie et M ROLLAND Yannick.

Absent non excusé : M ROUXEL Serge

Absents ayant donné procuration : Mme BRUNARD Chrystèle à Mme PHILIPPE Sylvie et M MARGUERITTE Georges à M LACORNE Alain

Secrétaire de séance : Mme Sylvie PHILIPPE

N°2026/003 – *FINANCES PUBLIQUES* : REALISATION D'UN CONTRAT DE PRÊT AUPRES DE LA CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION ET RENOVATION D'UN LOGEMENT PLUS SITUEE AU 3 RUE DE L'AFF

Monsieur le Maire présente ce point qui concerne la réalisation d'un contrat de prêt avec la Caisse des Dépôts et Consignations avec un emprunt pour la partie commerce et un autre pour la partie logement.

Pour le projet de rénovation et extension du dernier commerce avec création d'un logement social à l'étage, il convient de souscrire à un emprunt car il s'agit d'un projet qui durera dans le temps, la dette de la commune est faible et souscrire à un emprunt permet d'avoir une marge de manœuvre plus importante pour d'autres projets à l'avenir. Sur un investissement d'un montant total de 970 000,00€, le reste à charge pour la commune une fois les subventions déduites, est d'un peu moins de 300 000,00€.

Pour rappel, Monsieur Jérémy LE ROUX, Conseiller aux décideurs locaux du SGC Guichen, avait présenté une analyse financière prospective sur 2025-2029 lors de la séance du conseil municipal du 18 février 2025. Faite sur un investissement d'1 millions d'euros, son analyse présentait 2 scénarios qui étaient possibles vu la capacité financière actuelle de la commune.

- Un montant de subvention de 640 000€ avec un emprunt de 360 000€ réparti de la manière suivante :
  - Un emprunt sur 20 ans au taux de 3% d'un montant de 100 000€ à contracter en 2025
  - Un emprunt sur 6 ans au taux de 3% d'un montant de 260 000€ à contracter en 2026.
- Un montant de subvention de 500 000€ avec un emprunt de 490 000€ réparti de la manière suivante :
  - Un emprunt sur 10 ans au taux de 3% d'un montant de 100 000€ à contracter en 2025
  - Un emprunt sur 20 ans au taux de 3% d'un montant de 390 000€ à contracter en 2026.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le
ID : 035-213500465-20260210-2026_003-DE

Sur recommandation du Service habitat et cadre de vie du département d'Ille-et-Vilaine, Madame Oriane BARADUC, chargé de développement territorial direction de la direction Régionale Bretagne de la Caisse des Dépôts et Consignations, a été contacté à plusieurs reprises (juin 2025, septembre 2025 et février 2026) pour connaître les possibilités d'emprunt que la commune puisse avoir sur ce projet.

Pour la rénovation et création d'un logement social à l'étage, la Caisse des Dépôts et Consignations propose 2 prêts, un PLUS et un ECOPRET.

Un premier type d'emprunt possible pour le logement est le prêt réglementé PLUS. Les conditions financières du prêt sont les suivantes :

	PLUS Taux révisable*
Montant du prêt	51 000,00 euros
Durée totale de la ligne du prêt	20 ans
Périodicité des échéances	Trimestrielles
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt **+ 0,60 % (soit 2,10% à ce jour)** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	**Echéances prioritaires et dégressives (intérêts différés) :** *si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés*
Modalité de révision	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance	0%

**Les prévisions du taux du livret A sont à la baisse avec une révision au 1er février pour atteindre un taux du livret A à 1,5%.*

Les **prêts réglementés PLUS** et PLAI ouvrent droit à une **fiscalité favorable aux opérations de construction, d'acquisition avec ou sans travaux : TVA à taux réduit et exonération de la TFPB**. Afin de bénéficier de l'exonération de TFPB liée aux prêts PLUS et PLAI, pour les constructions neuves, les quotités suivantes doivent être respectées : l'opération doit avoir été financée pour au moins 50% du prix de revient par les prêts aidés par l'Etat (PLUS, PLAI) majorés d'une part des subventions.

Un second type d'emprunt possible pour le logement est l'ECOPRET :

- Condition : un gain énergétique après travaux de 40% minimum à confirmer un **audit énergétique selon la méthode 3CL**. (Nous avions un audit méthode TH-CE-ex donc nous avons refait un audit méthode 3CL auprès du bureau d'études fluides). Le gain est supérieur
- L'ECOPRET est accordé dans la limite de **33 000€ par logement**. Le projet peut bénéficier d'une majoration du montant du prêt (bonus qualité, bonus amiante, bonus performance carbone, bonus point noir de bruit).

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le
ID : 035-213500465-20260210-2026_003-DE

- Quotité : le montant de l'ECOPRET dépend du gain énergétique

Gain énergétique primaire (kwh/m²/an)	Montant de prêt par logement (€)
80-109	6 500
110-169	10 500
170-229	17 500
230-299	21 500
300-389	27 000
≥ 390	33 000

Les conditions financières du prêt sont les suivantes :

	ECOPRET Taux révisable*
Montant du prêt	33 000€ + 3 000€ (bonus performance carbone GES) + 3 000€ (bonus amiante) **soit 39 000€**
Durée totale de ligne de Prêt	**20 ans**
Périodicité des échéances	**Trimestrielles**
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	**Taux du Livret A** en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt -0,50 % • ***Livret A - 0.50% de 16 à 20 ans (soit 1,00% à ce jour)*** *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
Typologie Gissler	1A
Profil d'amortissement	**Echéances prioritaires et dégressives (intérêts différés) :** *si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés*
Modalité de révision	Simple révisabilité » (SR)
Taux de progressivité de l'échéance	0%

**Les prévisions du taux du livret A sont à la baisse avec une révision au 1er février pour atteindre un taux du livret A à 1,5%.*

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à majorité des votants (9 Voix Pour, 2 Voix Contre (*M. Jean-Charles ALLAIN et M. Jacky LORANT*)) et 1 Abstention (*M. Amaury FEVRIER*) :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la demande de réalisation de fonds dans les conditions évoquées ci-dessus,

- **CHARGE** Monsieur le Maire ou en cas d'empêchement un de ses adjoints, à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou en cas d'empêchement un de ses adjoints, à signer tous documents relatifs à ce sujet.

Pour extrait conforme,
En Mairie le 16 février 2026

Le Maire,
Hugues RAFFEGEAU

MAIRIE DE LES-BRULAIS (ILLE ET VILAINE)

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le
ID : 035-213500465-20260210-2026_003-DE