Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 035-213500580-20261005-DELIB20261001-DE

REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 OCTOBRE 2026

Le cinq octobre deux mille vingt-six à dix-neuf heures trente minutes s'est réuni le Conseil Municipal sous la présidence de Pascal PINAULT, Maire

Etaient présents : Mme.DE LA VILLEON Laure – M.ALIX Jean-Luc – M.SIMON Ludovic – Mme.GUGUIN Anna – Mme.LETELLIER Elise – Mme.GUILLOU Jeanne-Marie – M.LEVALLOIS Georges – M.CLARISSE Cyrille - M.FRISON LECERF Éric – M.SEVIN Antoine.

Absents excusés : Mme JANVIER Cécile – Mme QUENTEL-DELALANDE Céline – Mme LEGENDRE Adeline – Mme POLET Valérie

Absents :

Pouvoirs : Mme JANVIER Cécile a donné pouvoir à M. ALIX Jean-Luc
Mme QUENTEL-DELALANDE Céline a donné pouvoir à Mme GUGUIN Anna
Mme LEGENDRE Adeline a donné pouvoir à Mme LETELLIER Elise

Secrétaire de séance : M. CLARISSE Cyrille

Date de la convocation : 30/09/2026

DELIB20261001

ZAC DU CHEMIN NEUF, SUIVI DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT : VALIDATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL 2025 A LA COLLECTIVITE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Commande Publique ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2018-05-03 du 17 mai 2018 par laquelle le Conseil municipal a prononcé la création de la Zone d'Aménagement Concerté du Chemin Neuf ;

Vu la délibération n° 18-06-01-03 du 18 juin 2018 par laquelle le Conseil municipal a décidé de faire réaliser la ZAC du Chemin Neuf dans le cadre d'une concession d'aménagement ;

Vu la délibération n° 2019-09-02 du 16 septembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Viabilis Aménagement en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Chemin Neuf ;

Vu la délibération n° C-22.014 du 27 janvier 2022 par laquelle le Conseil de Rennes Métropole a donné son accord sur le projet de programme des équipements publics de la ZAC du Chemin Neuf, notamment sur le principe de réalisation des équipements incombant normalement à sa maîtrise d'ouvrage, leurs modalités de financement et d'incorporation au patrimoine de la Métropole ;

Vu la délibération n° 2022-03-02 du 14 mars 2022 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf ;

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 035-213500580-20261005-DELIB20261001-DE

Vu la délibération n° 2023-02-02 du 13 février 2023 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification n° 1 des modalités prévisionnelles de financement de la ZAC du Chemin Neuf ;

Vu le traité de concession relatif à la ZAC du Chemin Neuf, signé le 28 octobre 2019 ;

Vu l'avenant n° 1 au traité de concession, validé par la délibération du Conseil municipal du 12 décembre 2022 et signé le 2 janvier 2023 ;

Vu l'avenant n° 2 au traité de concession, validé par la délibération du Conseil municipal n° 2023-02-03 du 13 février 2023 et signé le 16 février 2023 ;

Vu le Compte-Rendu Financier Annuel remis à la collectivité par l'aménageur au titre de l'année 2025 ;

Le Maire expose au Conseil municipal les éléments de contexte suivants :

- La Zone d'Aménagement Concerté du Chemin Neuf a été créée par le Conseil municipal en mai 2018.
- L'opération est réalisée sous le mode de la concession d'aménagement. À cet effet, la société VIABILIS AMÉNAGEMENT a été désignée en septembre 2019 en tant qu'aménageur-concessionnaire, à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, afin de procéder aux études nécessaires à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC, ainsi qu'à l'aménagement de ladite ZAC et à la commercialisation des lots destinés à recevoir le programme de logements.
- Suite à sa désignation, l'aménageur a mené les études nécessaires à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC ; ce dernier a été approuvé par le Conseil municipal en mars 2022.
- En février 2023, des modifications ont été apportées aux Modalités Prévisionnelles de Financement inscrites au dossier de réalisation, portant principalement sur la mise à jour des montants et des affectations des participations financières dues au titre des équipements publiques.
- Conformément aux dispositions du traité de concession, signé le 28 octobre 2019, et des avenants n° 1 et n° 2 respectivement validés en décembre 2022 et février 2023, l'aménageur doit adresser à la Commune concédante un compte-rendu financier appelé « CRACL » (Compte-Rendu À la Collectivité Locale), avant le 15 juillet de chaque année, afin de permettre à cette dernière d'exercer son droit de contrôle technique, financier et comptable sur l'opération.
- Le CRACL établi au titre de l'année 2025 a été transmis à la Commune le 6 juillet 2026 ; il porte sur l'exercice du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Considérant qu'il ressort de l'analyse du document les conclusions suivantes :

> Les dépenses réalisées en 2025 correspondent principalement :
  - Au paiement de taxes foncières (4 953€ HT).
  - Au règlement d'honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre, pour un montant de 4 200€ hors taxes correspondant aux visas de permis de construire par l'architecte-conseil de la ZAC.
  - À l'avancement des travaux de réseaux et à l'entretien des espaces verts sur la phase A (18 281 € HT).

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 035-213500580-20261005-DELIB20261001-DE

- À la prise en charge d'aléas liés aux surcoûts de frais et de travaux sur les lots situés Rue du Lavoir (20 429 € HT).
- Au règlement d'honoraires de maîtrise d'ouvrage : sur l'année 2025, l'aménageur a perçu une rémunération globale d'environ 43 600€ hors taxes, ventilée entre les frais de gestion et les frais de commercialisation. À ce stade de l'opération, l'aménageur a perçu une rémunération globale de l'ordre d'environ 181 000€ hors taxes, soit 55% des honoraires prévisionnels inscrits au bilan approuvé en 2023.
- Au paiement de frais d'assurance et de frais financiers liés aux investissements réalisés sur l'année, pour un montant d'environ 70 800€ hors taxes, soit 26% des frais financiers et frais divers provisionnés pour la globalité de l'opération. À ce stade de l'opération, les frais financiers déjà réglés s'élèvent à environ 205 000€ soit plus de 80% du budget provisionné à ce titre.

Au total, un montant de 162 267 € Hors Taxes a été dépensé sur l'année 2025, ce qui représente 3,2 % des dépenses globales prévisionnelles de la ZAC.

À ce stade de l'opération, un montant total de 1 957 019 € hors taxes a été dépensé depuis la signature de la concession en 2019, soit près de 40% des dépenses prévisionnelles globales de la ZAC.

> En termes de recettes, le chiffre d'affaires perçu sur l'année 2025 s'élève à 449 583€ hors taxes, correspondant à la vente de 11 lots individuels sur l'année.

À ce stade de l'opération, les recettes totales générées par la ZAC s'élèvent à 1 063 398€ hors taxes, soit près de 20% des recettes prévisionnelles globales.

> En conclusion, on note que l'exercice 2025 se clôt sur un résultat positif de l'ordre de + 287 000 € et, ce, pour la deuxième année consécutive. En cumulé toutefois, le résultat global reste pour le moment déficitaire, à hauteur de - 893 621€, compte tenu des investissements importants réalisés au titre des travaux et des acquisitions foncières de la phase A.

Les perspectives pour les années 2026 et suivantes permettent néanmoins d'envisager une amélioration progressive du résultat global : celui-ci se trouverait ainsi amélioré de + 38 000€ par rapport au CRACL précédent. Il reste à ce jour encore inférieur au résultat attendu dans le bilan actualisé en 2023 (- 31 400€), mais l'écart tend à se résorber notamment au regard d'une reprise positive de la commercialisation.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Sur proposition du Maire,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Considérant que l'analyse du CRACL remis au titre de l'année 2025 ne soulève pas de difficultés particulières ;

Considérant que l'aménageur a apporté l'ensemble des précisions et réponses attendues au titre de l'analyse du CRACL ;

Considérant ainsi que le CRACL remis par l'aménageur au titre de l'exercice 2025 est conforme aux dispositions prévues au traité de concession et aux éléments financiers inscrits au dossier de réalisation approuvé en mars 2022, modifiés en février 2023, ainsi qu'à l'avancement opérationnel du projet d'aménagement ;

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 035-213500580-20261005-DELIB20261001-DE

Considérant, par conséquent, qu'il n'y a pas matière à s'opposer à la validation de l'exercice financier 2025 de la ZAC du Chemin Neuf, et qu'il y a lieu de poursuivre la réalisation de l'opération dans les conditions définies au dossier de ZAC approuvé ;

- **APPROUVE** le Compte-Rendu Annuel établi par la société VIABILIS AMÉNAGEMENT au titre de l'exercice 2025 de la concession d'aménagement relative à la ZAC du Chemin Neuf ;
- **VALIDE** la poursuite de l'opération d'aménagement du Chemin Neuf dans les conditions définies au traité de concession signé le 28 octobre 2019 et au dossier de réalisation approuvé en mars 2022 et modifié en février 2023 ;
- **AUTORISE** le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous les actes nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits,

Suivent les signatures,

Pour copie conforme,

Le Maire

Pascal PINAULT

