Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 035-213500796-20260127-D_1_27_01_2026-DE

République Française

Commune de CHEVAIGNÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Mardi 27 Janvier 2026

Nombre de membres		
Conseil	Présents	Qui ont pris part au vote
18	14	18

Vote
A l'unanimité
Pour : 18
Contre : 0
Abstention : 0

L'an 2026, le 27 Janvier à 20 heures 15 minutes, le Conseil municipal de la Commune de CHEVAIGNÉ s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de VINCENT Sandrine, Maire, en session ordinaire.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux conseillers municipaux le 22/01/2026. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés le 22/01/2026.

Présents : Madame VINCENT Sandrine, Maire, Madame BACHMANN – DOULAIN Ruth, Madame BUHOT Caroline, Monsieur CADIEU Marcel, Monsieur CLÉVÉDY Yannick, Madame DANET Evelyne, Madame DARTOIS Katiana, Monsieur DESBROUSSES Jérôme, Monsieur DROUET Nicolas, Monsieur FLAMENT Patrick, Madame GUEZENEC Anne, Monsieur LE DANFF Alain, Madame LEMPÉRIÈRE Ghislaine, Monsieur RIDARD Guillaume.
Formant la majorité des membres en exercice

Excusés ayant donné procuration : Monsieur FIGUEIREDO Nicolas (donne pouvoir à Monsieur RIDARD Guillaume), Monsieur GENDRON David (donne pouvoir à Monsieur DESBROUSSES Jérôme), Madame GUIMONT Hélène (donne pouvoir à Madame LEMPÉRIÈRE Ghislaine), Madame RIAUX Édith (donne pouvoir à Madame BUHOT Caroline).

A été nommée secrétaire : Madame LEMPÉRIÈRE Ghislaine (article L.2121-15 du CGCT)

001 – Urbanisme - ZAC de la Branchère – Bilan de clôture de l'opération de la ZAC de la Branchère

Rapporteur : Madame BUHOT Caroline, Adjointe

Présentation du bilan de clôture de la ZAC de la Branchère, par Monsieur Louis-Marie BELLIARD, Responsable d'opérations au sein de la SEM TERRITOIRES ET DÉVELOPPEMENT, Aménageur de la ZAC de la Branchère.

Par délibération en date du 13 Novembre 2006, le Conseil municipal a approuvé la Concession d'Aménagement passée avec la S.E.M. Territoires et Développement relative à la Z.A.C. de la Branchère. Cette concession prévoyait à l'article 21 la fourniture à la Commune par l'aménageur d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (C.R.A.C.).
Par délibération en date du 30 Mars 2009, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation relative à la Z.A.C., le montant du bilan prévisionnel s'élevait à 6.608.111 € HT (7.880.076 € TTC) en dépenses et en recettes.

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 035-213500796-20260127-D_1_27_01_2026-DE

Le bilan de clôture s'élève à 6 984 590 € HT en dépenses et en recettes (8 101 575 € TTC).
Depuis le bilan de pré-clôture approuvé au 31 décembre 2021, les principales dépenses ont concerné clôture des marchés de maîtrise d'œuvre, la reprise des ouvrages VRD avant rétrocession à Rennes Métropole, l'éclairage public.

Le périmètre de la ZAC couvre une superficie d'environ 8 ha. Sur les 10 propriétés acquises par Territoires et Développement pour ce projet d'aménagement, 2 l'ont été par voie d'expropriation.

L'opération compte à son terme 194 logements répartis de la manière suivante :
- 122 logements individuels dont 70 lots libres et 52 maisons groupées,
- 72 logements collectifs.

Pour mémoire, la programmation initiale comprenait 270 logements (87 logements individuels et 183 logements collectifs). Cependant, cette programmation a été progressivement modifiée au fur-et-à-mesure de l'avancement de l'opération, en raison de la difficulté à produire du logement collectif en accession libre en seconde couronne de l'agglomération rennaise. C'est pourquoi, les îlots collectifs ont été pour certains transformés en ilots de logements individuels pour aboutir à la programmation finale. La densité initiale de 34 logements/ha a été finalement ramenée à 25 logements/ha.

Globalement, la ZAC a participé au financement de nombreux équipements communaux
- le pôle petite enfance,
- une partie du programme intercommunal d'équipements sportifs,
- l'aménagement du bassin tampon du lotissement des Vergers,
- l'aménagement de la rue de Rennes et de la rue d'Ille-et-Rance,
- le parking relais de la gare.

<u>En termes financier :</u>

Le différentiel entre les dépenses (y compris l'avance versée à la Commune) et les recettes font ressortir une trésorerie positive de 63.824 €.
Hors avance versée, le solde d'exploitation est de + 563.824 €. Le solde de financement est nul à la clôture, tous les emprunts ayant été remboursés.
Conformément à l'article 27.1.3 de la concession d'aménagement, si le solde d'exploitation est positif, l'aménageur est débiteur envers la Commune d'un montant égal à 90% de l'excédent, les 10% restants lui revenant, soit :

- 507.442 € pour la Commune. Une avance de 500.000 € HT a déjà été versée en 2021 pour financer en partie la création de l'Accolade. Il reste un solde de 7.442 € HT à verser.
- 56.382 € HT pour Territoires & Développement.

Le boni d'opération est égal au solde d'exploitation plus le solde de financement soit 563.824 €.
L'opération de la ZAC de la Branchère se solde pour la Commune :

- 410.260 € de fonds de concours aux équipements publics communaux (pôle petite enfance et pôle intercommunal d'équipements sportifs)
- 507.442 € de boni de fin d'opération
- 354.646 € de renonciation au versement de la participation aux équipements publics (rues de Rennes et d'Ille-et-Rance, parking, bassin-tampon des Vergers)

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 035-213500796-20260127-D_1_27_01_2026-DE

- 147.000 € sur l'acquisition de la maison du 2 rue de la Géminais (différence entre prix d'acquisition et prix de cession)

Soit un montant total de 1.419.348 € HT.

Il est précisé que la présente délibération concerne le bilan de clôture.
Le périmètre de la ZAC de la Branchère est maintenu.

Monsieur Jérôme DESBROUSSES remercie le travail effectué par l'aménageur et salue la clairvoyance des élus précédents pour la mise en œuvre et la conception de cette opération.
Il souligne quelques difficultés liées aux règles de l'architecte / urbaniste lors de l'instruction, et pose la question pourquoi les cahiers des charges des maisons individuelles étaient aussi stricts.

Après avoir entendu la présentation du bilan de clôture et répondu aux questions, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le bilan de clôture présenté.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :
- Approuve le bilan de clôture de la ZAC de la Branchère.

Fait et délibéré à CHEVAIGNÉ, le Mardi 27 Janvier 2026.

Pour extrait conforme

La Secrétaire de séance,
Ghislaine LEMPÉRIÈRE

Le Maire,
Sandrine VINCENT

MAIRIE DE CHEVAIGNÉ (ILLE-ET-VILAINE)

Acte rendu exécutoire après transmission en PRÉFECTURE D'ILLE et VILAINE le : 11 Février 2026
et Publication le : 11 Février 2026