Envoyé en préfecture le 17/11/2026
Reçu en préfecture le 17/11/2026
Publié le
ID : 035-213502081-20261113-DCM_2026_123-DE

Mairie d'Orgères 35230

Séance du Conseil Municipal du 13 novembre 2026

CONVOCATION : 6 novembre 2026
Présents **:** Yannick COCHAUD, Pierre-Yves SAGET, Christine TROCHU, Yannick GOURIÉ, Sylvie FASQUEL, Laurent BAUDE, Isabelle LIMOUX, Jean-François LE BOUGUENNEC, Sylvie RITZENTHALER, Alain DECIMA, Marie-Andrée PELLAN, Daniel RENAULT, Geneviève RENAULT, Jérôme CUSSONNEAU, Thierry GUERRIAU, Stéphanie GOSSELIN LEMAILE, Véronique FRUGNAC, Yves-Marie LALLICAN, Aurélie DEMÉ, Emmanuel LECHEVALIER, Jérôme TREMORIN, Sylvie DUHAMEL, Erwan MOREAU, Edwige SALLÉ, Insaf GUETAT ANTOINE, Roselyne NOBILET.
Absents : Sabiha UGUEN, Etienne JEGOU, Audrey BOURDIN.
Procurations : Jérôme CUSSONNEAU, Sylvie DUHAMEL, Yannick COCHAUD.

123. AMENAGEMENT - ZAC les Prairies d'Orgères : approbation du CRACL 2025 (Acte 2.2)

Monsieur BAUDE Laurent, l'adjoint à l'Urbanisme présente l'exposé suivant :

Comme chaque année depuis 2010, la collectivité est invitée à adopter le rapport annuel de la ZAC des Prairies. Ce rapport qui évolue chaque année permet à la collectivité de suivre l'avancée des opérations via toute une série de comparaison : Création de logements, avancée des opérations de viabilisation, comptes administratifs de l'opération etc.

Ce document est indispensable au suivi de l'opération de la ZAC et permet de mesurer les impacts des changements, réorientations et évolutions règlementaires sur l'opération. En effet, depuis la création de la ZAC, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 4 mai 2009, le paysage règlementaire et financier a évolué fortement et le CRACL permet d'étudier année par année l'évolution de l'environnement règlementaire et financier du projet.

Quelques éléments sur le CRACL de 2025 :

⇨ Il intègre les réflexions et les échanges sur la densification des derniers secteurs F et G avec une densité à l'hectare de 30 logements au regard de la spécificité du site et de ses contraintes pour tendre vers l'objectif de 35 logements à l'hectare défini par le PLH.

Au 31/12/2025, 547 logements sont livrés sur 964, représentant 57 %.

	Bilan Approuvé au 31/12/2024	Bilan Approuvé au 31/12/2025	Ecart
Dépenses H.T	***27 643 079,00 €***	***27 652 069,00 €***	***8 990,00 €***
Etudes	1 030 767,00 €	1 030 767,00 €	0,00 €
Acquisitions	2 430 134,00 €	2 430 134,00 €	0,00 €
Travaux	17 297 574,00 €	17 192 313,00 €	- 105 260,00 €
dont Mise en état des sols	*250 038,00 €*	*250 038,00 €*	*0,00 €*
dont Travaux d'aménagements	*16 337 000,00€*	*16 337 000,00 €*	*0,00 €*

Envoyé en préfecture le 17/11/2026
Reçu en préfecture le 17/11/2026
Publié le
ID : 035-213502081-20261113-DCM_2026_123-DE

dont travaux sur lots libres	*206 000,00 €*	*206 000,00 €*	*0,00 €*
dont aléas	*504 535,00 €*	*399 275,00 €*	*-105 260,00 €*
Honoraires Techniques	1 194 000,00 €	1 194 000,00 €	0,00 €
Rémunérations	2 627 472,00 €€	2 628 941,00 €	1 469,00 €
Frais divers	337 871,00 €	337 871,00 €	0,00 €
Participations	1 484 452,00 €	1 484 452,00 €	0,00 €
équipements publics	*1 372 000,00 €*	*1 372 000,00 €*	*0,00 €*
Participations Promoteurs	*112 452,00 €*	*112 452,00 €*	*0,00 €*
Frais financiers	990 066,00€	1 082 418,00 €	+ 92 352,00 €
Frais divers d'exploitation	250 745,00 €	271 173,00 €	+ 20 428,00 €
Recettes H.T	***27 643 079,00 €***	***27 652 069,00 €***	***8 990,00 €***
Loyers et charges	5 059,00 €	5 059,00 €	0,00 €
Ventes	26 318 976,00 €	26 327 966,00 €	+ 8990,00 €
Participations	1 308 986,00 €	1 308 986,00 €	0,00 €
dont convention de participation	*152 875,00€*	*152 875,00€*	*0,00 €*
dont P. équipements publics	*1 045 840,00 €*	*1 045 840,00 €*	*0,00 €*
dont subventions archéolog.	*110 271,00 €*	*110 271,00 €*	*0,00 €*
Produits financiers	5115,00 €	5115,00 €	0,00 €
Produits divers	4 944,00 €	4 944,00 €	0,00 €

⇨ Le bilan dressé au 31/12/2025 est en augmentation sensible de + 9 K€ HT, soit 0,03 % par rapport au dernier bilan approuvé au 31/12/2024.

Aussi :

- Le bilan ne présente pas d'évolution dans la programmation globale. Le nombre de logements, les formes urbaines et la répartition entre les différents types de financement restent identiques au dernier CRACL approuvé

- Le bilan ne présente pas d'évolution en termes d'aménagement physique ;

- La participation de la ZAC aux équipements publics reste inchangée avec un montant global de 1 322 K€.

- Le rythme prévisionnel d'encaissement des recettes et des dépenses, malgré une trésorerie ponctuellement négative de 2026 à 2029, due au décalage de la commercialisation des programmes promoteurs et des lots libres du secteur E permet malgré tout d'envisager de ne pas faire appel à de nouveaux emprunts ;

- La participation de la collectivité relative à la réalisation du Parc de la Blanchetais et du Bd Inter quartier reste identique au dernier bilan approuvé. Compte tenu de l'évolution des compétences consécutives à la loi MATPAM, le solde de la participation relative au « Boulevard inter quartier » a été versé par Rennes Métropole sur l'exercice 2021, soit 701 K€ HT ; la Commune ayant déjà versé 100 K€ HT avant cette évolution législative.

Envoyé en préfecture le 17/11/2026
Reçu en préfecture le 17/11/2026
Publié le
ID : 035-213502081-20261113-DCM_2026_123-DE

- Les principaux risques qui peuvent être identifiés :

  - L'augmentation très significative des coûts de construction ces derniers temps, le « durcissement » de l'accès aux prêts immobiliers et l'évolution à la hausse des taux pour les acquéreurs,

  - Les difficultés persistantes sur le marché immobilier des ventes de logements en promotion immobilière libre sur les Communes de « seconde ceinture » : le risque d'un déroulement différent de celui envisagé proviendrait d'une commercialisation des charges foncières et des terrains plus lents et à des conditions autres que celles envisagées. La poursuite de réalisation de la ZAC va se trouver, en effet, dans un contexte immobilier en évolution dont les crises successives ont montré la fragilité, et dont il est difficile d'appréhender aujourd'hui tous les paramètres.

Deux indicateurs de contrôle du bon déroulement de l'opération devront être suivis avec une attention particulière.

Ce sont :

- Les travaux de viabilisation restants dans la mesure où ils représentent un élément important du poste dépenses (71 % des dépenses HT).
- Les recettes d'opération et notamment celles relatives aux ventes de charges foncières pour les :
  - Lots libres et les terrains à bâtir non libres de constructeurs qui représentent 65 % des recettes HT restantes du bilan lié aux cessions.
  - Collectifs et intermédiaires en accession (libre, PLS, BRS 1, BRS 3) qui représentent environ 12 % des recettes de charges foncières restant à réaliser. La forme urbaine « collectif/intermédiaire », qui constitue un produit beaucoup moins attractif que la « maison » pour l'acquéreur, reste très fragile sur un marché immobilier de seconde couronne.

Ceci exposé,

La commission Urbanisme et Bâtiments en date du 14 octobre 2026 a émis un avis favorable.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Territoriale (CRACL) de la ZAC des Prairies d'Orgères au 31 décembre 2025 (ANNEXE 6),
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à le signer.

Pour extrait certifié conforme,

