Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 035-213503642-20251210-129_12_2025-DE

Noyal-Châtillon-sur-Seiche, le mercredi 10 décembre 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 10 DECEMBRE 2025

Le mercredi dix décembre deux mille vingt-cinq, à dix-neuf heures trente, les membres du conseil municipal de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche se sont réunis sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, le jeudi quatre décembre conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales formant la majorité des membres en exercice, le conseil étant composé de 29 membres.

Nombre de conseillers en Exercice : 29	Nombre d'abstentions : 1
Nombre de conseillers présents : 25	Nombre de votants : 25
Nombre de procurations : 1	Nombre de votes pour : 24
	Nombre de votes contre : 1

Étaient présents :

M. GUÉRET Sébastien, Mme LE BOULER Valérie, M. MORVAN Arnaud, Mme LAMART Dominique, M. BODIN Gilles, Mme NEDJAR Nadia, M. LAMBALLAIS Antoine, Mme PRONIER Valériane, M. NICOLLE Henri, M. JULIEN Loïc, Mme SERRE Muriel, Mme CLOAREC Béatrice, M. CHENAIS Anthony, M. DE BEL AIR Gilles, M. BOUVET Gaëtan, Mme BLANCHARD Agnès, Mme LESAGE Catherine, M. BOURTOURAULT Michel, M. RIVOAL Jacques, M. RAVEL Claude, Mme FLORET Karine, M. BELLANGER Rodolphe, Mme FONTENAY Julie, M. DELINOTTE Thibault, Mme BOZEC Nolwenn.

Absents Excusés :

M. MENEUST Philippe procuration à Mme BLANCHARD Agnès, M. GUETTE Christian, Mme COENT Annie, M. CHAHID Mohamed.

M. Jacques RIVOAL a été désigné secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 4 décembre 2025 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 1er octobre 2025 est lu et arrêté.

129_12_2025 – URBANISME – ZAC CENTRE VILLE – APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRACL) ARRETE AU 31/12/2024

Monsieur Arnaud MORVAN, adjoint délégué à l'Urbanisme et aux Travaux, rappelle au conseil municipal que par concession d'aménagement en date du 11 mai 2012, la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche a confié à la SPLA Territoires Publics, l'aménagement de la ZAC multi sites centre-ville.
Conformément aux articles 16 et 17 de la concession d'aménagement et considérant l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le compte rendu annuel à la collectivité (CRACL) qui est annexé, présente le bilan financier de l'année arrêté au 31 décembre 2024 et précise le plan prévisionnel de trésorerie.

Le document de CRACL présenté ainsi que le bilan financier s'appuient sur les prérequis suivants :

- Conformément aux précédents CRACLs, sortie du secteur CROC du périmètre de ZAC Centre-ville à fin 2026 compte tenu de l'initiative d'une nouvelle opération multisites Cœur de ville Orson intégrant à terme ce secteur urbain avec régularisation administrative à terme.

- Actualisation de la programmation générale de la ZAC Centre-ville compte tenu de la réduction anticipée du périmètre de ZAC (sortie du secteur CROC) et des programmes immobiliers définis pour le secteur APPERT

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 035-213503642-20251210-129_12_2025-DE

- Mise en adéquation des règles de programmation de la ZAC au regard du nouveau PLH 2023-2028 encadrant le secteur APPERT

- Prorogation de la durée de la concession d'aménagement de trois ans jusqu'au 31 décembre 2029, ainsi que des conditions de rémunération de la SPLA compte tenu des délais de réalisation du secteur APPERT et du suivi de la bonne réalisation des projets immobiliers et des espaces publics définis au plan Guide actualisé

BILAN FINANCIER ARRETE ET PREVISIONS :

- Le bilan d'opération au 31-12-2024 s'établit à 10 465 362 €HT :
  - Le poste des dépenses est réalisé à 83% avec 8 740 186 € HT dont 316 435 €HT pour l'exercice 2024.
  - Le poste des recettes est réalisé à 71% avec 7 417 860 € HT sans recettes constatées sur l'exercice 2024.

Le bilan arrêté se caractérise principalement par les évolutions et prévisions suivantes :

1- **DEPENSES ET PREVISIONS : 10 465 362 €HT au total et en augmentation de 815 057 €HT avec pour détails :**

- **Poste Etudes : 366 402 €HT**
  - Poste constant vis-à-vis du précédent bilan.
  - Réalisation cumulée au 31/12/2024 : 275 076 €HT
  - Dépenses pour l'exercice 2024 = 2 304 €HT
    - *Frais de géomètre.*

- **Poste Acquisitions : 5 934 454 €HT**
  - Poste en augmentation vis-à-vis du précédent bilan : + 671 910 €ht
    - *Acquisition d'emprises foncières en secteur APPERT auprès de la COMMUNE et du groupement d'opérateurs LAUNAY/BATIARMOR compte tenu du plan guide actualisé, dans le but d'y réaliser de futurs espaces publics et d'en céder une partie auprès du groupement d'opérateurs COOP/NEOTOA*
  - Réalisation cumulée au 31/12/2024 : 5 243 924 €HT
  - Dépenses pour l'exercice 2024 = 0 €HT

- **Poste Travaux/Mise en état des sols : 2 460 329 €HT**
  - Poste en augmentation vis-à-vis du précédent bilan : + 120 975 €HT
    - *Dépenses prévisionnelles de travaux actualisées pour le secteur APPERT intégrant notamment de nouveaux espaces publics répondant aux exigences de cœur de ville.*
  - Réalisation cumulée au 31/12/2024 : 1 890 050 €HT
  - Dépenses sur exercice 2024 = 228 819 €HT
    - *Réalisation des derniers aménagements dans le secteur FLORATRAIT.*

- **Poste des honoraires techniques : 221 695 €HT**
  - Poste en augmentation vis-à-vis du précédent bilan : + 16 503 €HT
    - *Honoraires de l'équipe de MOE induits par la réécriture du plan Guide du secteur APPERT*
  - Réalisation cumulée au 31/12/2024 : 196 603 €HT
  - Dépenses sur exercice 2024 = 16 503 €HT
    - *Honoraires de l'équipe de MOE induits par la réécriture du plan Guide du secteur APPERT*

- **Poste Rémunérations SPLA : 899 087 €HT**
  - Poste en augmentation vis-à-vis du précédent bilan : + 82 004 €HT
    - *Evolution et régularisation des honoraires suite à l'évolution des programmations au sein du secteur APPERT avec la limitation de la part des projets d'initiative privée, de*

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 035-213503642-20251210-129_12_2025-DE

l'augmentation des coûts de travaux, d'acquisitions, de ventes, et de production des CRACL

- Réalisation cumulée au 31/12/2024 : 633 262 €HT
- Dépenses sur exercice 2024 = 20 441 €HT
  - *Rémunération de la SPLA sur ses activités (travaux, acquisitions, ventes, production des CRACLs)*

- **Frais divers : 173 310 €HT**
  - Poste en réduction vis-à-vis du précédent bilan : - 10 000 €HT
    - *Actualisation des besoins en dépenses de communication – informations.*
  - Réalisation cumulée au 31/12/2024 : 141 189 €HT
  - Dépenses sur exercice 2024 = 4 703 €HT
    - *Impôts fonciers - Frais de fonctionnement d'un poste de relevage avant rétrocession à RM – inauguration de l'ilot FLORATRAIT*

- **Frais financiers : 410 085 €HT**
  - Poste en augmentation vis-à-vis du précédent bilan : + 33 665 €HT
    - *Charge financière induite pour les besoins de trésorerie (Emprunts et trésorerie court terme)*
  - Réalisation cumulée au 31/12/2024 : 360 081 €HT
  - Dépenses sur exercice 2024 = 43 665 €HT
    - *Frais financiers des emprunts ainsi que pour le court terme.*

- **Aléas sur bilan : 0 €HT**
  - Poste en réduction vis-à-vis du précédent bilan : - 100 000 €HT
    - *Actualisation compte tenu de l'avancement ou du stade de réalisation de la ZAC*
  - Réalisation cumulée au 31/12/2024 : 0 €HT
  - Dépenses sur exercice 2024 = 0 €HT

2- RECETTES ET PREVISIONS : 10 465 362 €HT au total et en augmentation de 815 057 €HT avec pour détails :

- **Loyers et charges : 13 585 €HT**
  - Poste en réduction vis-à-vis du précédent bilan : - 1 667 €HT
    - *Redevance d'occupation d'un panneau publicitaire installé dans le secteur APPERT.*
  - Réalisation cumulée au 31/12/2024 : 13 585 €HT
  - Recettes sur l'exercice 2024 = 0 €HT
    - *Mise en place de la TLPE.*

- **Ventes des programmes immobiliers : 8 680 410 €HT**
  - Poste en augmentation vis-à-vis du précédent bilan : + 1 055 819 €HT
    - *Actualisation des recettes de cessions issues des dernières programmations de logements définies au 31/12/2024*
      - Programmes libres : + 581 425 €HT
      - Programmes régulés : + 387 611 €HT
      - Programmes aidés (brs1/psla) : + 564 611 €HT
      - Programmes aidés (lls) : - 434 070 €HT
      - Programmes de cellules : - 43 758 €HT
      - Cession parcelles croc : +0 €HT
  - Réalisation cumulée au 31/12/2024 : 5 740 898 €HT
  - Recettes sur l'exercice 2024 = 0 €HT

- **Participations financières : 1 697 735 €HT**
  - Poste en réduction vis-à-vis du précédent bilan : - 239 095 €HT

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 035-213503642-20251210-129_12_2025-DE

        - *Actualisation basée sur la valorisation (apport en nature) du foncier communal cédé à l'euro symbolique à la SPLA ainsi que de la participation au titre du L311-4 du code de l'urbanisme pour les programmes d'initiative privée en secteur APPERT.*
            - Valorisation foncier communal : + 11 520 €HT
            - Participation privée : - 250 615 €HT
            - Participation communale : + 0 €HT
    - Réalisation cumulée au 31/12/2024 : 1 589 747 €HT
    - Recettes sur l'exercice 2024 = 0 €HT

- **Produits financiers : 104 €HT**
    - Poste constant vis-à-vis du précédent bilan : 0 €HT
    - Réalisation cumulée au 31/12/2024 : 104 €HT
    - Recettes sur l'exercice 2024 = 0 €HT

- **Produits Divers : 73 528 €HT**
    - Poste constant vis-à-vis du précédent bilan : 0 €HT
        - *Versement des concessionnaires ENEDIS au titre de la RRO*
    - Réalisation cumulée au 31/12/2024 : 73 528 €HT
    - Recettes sur l'exercice 2024 = 0 €HT

Vu la présentation du projet de CRACL en commission urbanisme et finances du mercredi 3 décembre 2025,

Il est proposé au conseil municipal :

- **DE PRENDRE ACTE de ce compte rendu annuel à la collectivité joint à la présente relatif à la ZAC centre-ville arrêté au 31-12-2024.**

ANNEXE N°11 – CRACL ZCV AU 31/12/2024

- **Présentation faite, le conseil prend acte**

Pour extrait conforme,

Le Maire, Sébastien Guéret

