Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20261014-149_10_2026-DE

Noyal-Châtillon-sur-Seiche, le mercredi 14 Octobre 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 14 OCTOBRE 2026

Le mercredi quatorze octobre deux mille vingt-six, 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 huit octobre 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 : 0
Nombre de conseillers présents : 25	Nombre de votants : 29
Nombre de procurations : 4	Nombre de votes pour : 29
	Nombre de votes contre : 0

Étaient présents :

M. GUÉRET Sébastien, Mme LE BOULER Valérie, M. MORVAN Arnaud, Mme LAMART Dominique, M. NICOLLE Henri, Mme. HUON Christine, M. BODIN Gilles, Mme NEDJAR Nadia, M. CHENAIS Anthony, Mme ROBIN Véronique, M. AIT LAHBIB Brahim, Mme BLANCHARD Agnès, M. DELINOTTE Thibault, M. ROPERT Lilian, M. BAYET Eric, M. BOURTOURAULT Michel, Mme CARRER Laurence, M. PRIMAULT Olivier, Mme TANCEREL Béatrice, M. BOUVET Gaëtan, M. RIVOAL Jacques, M. MENEUST Philippe, Mme RACAPE Hélène, M. BLANCHARD Ronan, M. BELLANGER Rodolphe.

Absents Excusés :

Mme CHAUVEL Elodie procuration à Mme LE BOULER Valérie, Mme DEBROIZE Anne procuration à M. BOUVET Gaëtan, Mme RIC Caroline procuration à M. GUÉRET Sébastien, Mme BOURUMEAU-FLORET Karine procuration à M. BLANCHARD Ronan.

M. Gilles BODIN a été désigné secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 08 octobre 2026 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 09 septembre 2026 est lu et arrêté.

149_10_2026 – ZAC CENTRE -VILLE - ADOPTION DU CRACL ARRETE AU 31/12/2025

M. Arnaud MORVAN, adjoint délégué à l'aménagement urbain et aux mobilités, 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 multisite 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 2025 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 CRACL, la sortie du secteur CROC du périmètre de ZAC Centre-ville devant amener à l'approbation d'un dossier de création modifié au terme d'une procédure de PPVE (Participation du Public par Voie Electronique).
- Prise en compte du nouveau plan guide de l'ilot APPERT et des évolutions de programmations et charges foncières.

BILAN FINANCIER ARRETE ET PREVISIONS :

- Le bilan d'opération au 31-12-2025 s'établit à 10 686 907 €HT :

Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20261014-149_10_2026-DE

- Le poste des dépenses est réalisé à 83% avec 8 904 993 € HT dont 164 808 €HT pour l'exercice 2025.
- Le poste des recettes est réalisé à 72% avec 7 675 577 € HT dont 257 719 €HT pour l'exercice 2025.

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

1- DEPENSES ET PREVISIONS : 10 686 907 €ht au total et en augmentation de 221 545 €ht avec pour détails :

- **Poste Etudes : 337 776 €ht**
  - Poste en diminution de 28 626 € vis-à-vis du précédent bilan.
  - Réalisation cumulée au 31/12/2025 : 276 476 €ht
  - Dépenses pour l'exercice 2025 = 1 400 €ht
    - *Etudes de tests de perméabilité (dossier de loi sur l'eau).*

- **Poste Acquisitions : 5 900 454 €ht**
  - Poste en diminution de 34 000€ vis-à-vis du précédent bilan
  - Réalisation cumulée au 31/12/2025 : 5 272 926 €ht
  - Dépenses pour l'exercice 2025 = 29 002 €ht
    - *Valorisation des biens communaux au travers d'apports en nature au profit de la SPLA*

- **Poste Travaux/Mise en état des sols : 2 641 010 €ht**
  - Poste en augmentation de 180 681 € vis-à-vis du précédent bilan
    - *Dépenses prévisionnelles de travaux actualisées pour le secteur APPERT intégrant de nouveaux besoins en matière de renforcement de réseaux*
  - Réalisation cumulée au 31/12/2025 : 1 950 525 €ht
  - Dépenses sur exercice 2025 = 60 475 €ht
    - *Livraison des derniers aménagements du secteur FLORATRAIT avant remise des ouvrages aux collectivités*

- **Poste des honoraires techniques : 250 651 €ht**
  - Poste en augmentation de 28 956 € vis-à-vis du précédent bilan
    - *Honoraires de MOE induits par la refonte du plan Guide du secteur APPERT : Espaces publics et suivi de maitrise d'œuvre*
  - Réalisation cumulée au 31/12/2025 : 222 567 €ht
  - Dépenses sur exercice 2025 = 25 964 €ht
    - *Honoraires de l'équipe de MOE par la refonte du plan Guide du secteur APPERT*

- **Poste Rémunérations SPLA : 954 012 €ht**
  - Poste en augmentation de 54 925 € vis-à-vis du précédent bilan
    - *Régularisation des honoraires compte tenu des postes d'intervention de la SPLA.*
  - Réalisation cumulée au 31/12/2025 : 646 412 €ht
  - Dépenses sur exercice 2025 = 13 150 €ht
    - *Rémunération de la SPLA sur ses postes d'intervention*

- **Frais divers : 155 318 €ht**
  - Poste en réduction de 17 992€ vis-à-vis du précédent bilan
    - *Actualisation des besoins en dépenses de communication – informations.*
  - Réalisation cumulée au 31/12/2025 : 143 401 €ht
  - Dépenses sur exercice 2025 = 2 212 €ht
    - *Impôts fonciers - Frais divers - Communication*

Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20261014-149_10_2026-DE

- **Frais financiers : 447 686 €ht**
  - Poste en augmentation de 37 601 € vis-à-vis du précédent bilan
    - *Charge financière induite pour un décalage des cessions sur le secteur APPERT*
  - Réalisation cumulée au 31/12/2025 : 392 686 €ht
  - Dépenses sur exercice 2025 = 32 605 €ht
    - *Frais financiers induits par le besoin de financement de la trésorerie d'opération*

- **Aléas sur bilan : 0 €ht**
  - Poste constant vis-à-vis du précédent bilan
  - Réalisation cumulée au 31/12/2025 : 0 €ht
  - Dépenses sur exercice 2025 = 0 €ht

2- RECETTES ET PREVISIONS : 10 686 907 €ht au total et en augmentation de 221 545 €ht avec pour détails :

- **Loyers et charges : 13 585 €ht**
  - Poste constant vis-à-vis du précédent bilan
  - Réalisation cumulée au 31/12/2025 : 13 585 €ht
  - Recettes sur l'exercice 2025 = 0 €ht

- **Ventes des programmes immobiliers : 8 701 955 €ht**
  - Poste en augmentation de 21 545 € vis-à-vis du précédent bilan
    - *Actualisation des recettes de cessions issues des dernières programmations de logements définies au 31/12/2025*
      - Programmes libres : 4 401 529 €ht. (- 34 000 €ht)
      - Programmes régulés : 1 169 290 €ht. (- 67 732 €ht)
      - Programmes aidés (Accession aidée) : 1 826 391 €ht. (+ 133 369 €ht)
      - Programmes aidés (Locatif aidé) : 1 032 595 €ht. (0 €ht)
      - Programmes de commerces et bureaux : 51 150 €ht. (- 10 092 €ht)
      - Cession parcelles secteur croc : 221 000 (+0 €ht)
  - Réalisation cumulée au 31/12/2025 : 5 961 896 €ht
  - Recettes sur l'exercice 2025 = 221 000 €ht

- **Participations financières : 1 897 735 €ht**
  - Poste en augmentation de 200 000 vis-à-vis du précédent bilan
    - *Actualisation basée sur les décalages des sessions, de l'augmentation des dépenses de travaux en lien avec les programmations de logement sur l'îlot APPERT*
      - Valorisation foncier communal : 254 930 €ht (+ 0 €ht)
      - Participation privée : 292 805 €ht (+ 0 €ht)
      - Participation communale : 1 350 000 €ht (+200 000 €ht)
  - Réalisation cumulée au 31/12/2025 : 1 626 464 €ht
  - Recettes sur l'exercice 2025 = 36 719 €ht

A travers ce projet de CRACL, la commune est informée d'une augmentation de 200 000€ du montant de la participation du concédant qui s'établit désormais à 1 604 930 € (254 930 € + 1 350 000€).

Au 31/12/2025 :

- La totalité de la valorisation du foncier communale est réalisée : 254 930 €
- La commune a versé une participation financière cumulée de 1 150 000 €. Le solde du versement (200 000€) interviendra en 2027.

- **Produits financiers : 104 €ht**
  - Poste constant vis-à-vis du précédent bilan
  - Réalisation cumulée au 31/12/2025 : 104 €ht
  - Recettes sur l'exercice 2025 = 0 €ht

Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 035-213503642-20261014-149_10_2026-DE

- **Produits Divers : 73 528 €ht**
  - Poste constant vis-à-vis du précédent bilan
  - Réalisation cumulée au 31/12/2025 : 73 528 €ht
  - Recettes sur l'exercice 2025 = 0 €ht

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme
Vu la concession d'aménagement signée avec la SPLA territoire
Vu le projet de CRACL ci-annexé,
Vu l'avis du comité consultatif aménagement urbain du 15 septembre 2026

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- **PREND ACTE** de ce compte rendu annuel à la collectivité joint à la présente relatif à la ZAC centre-ville arrêté au 31-12-2025.

ANNEXE N° 5 – PROJET DE CRACL

Pour extrait conforme,

Le Maire, Sébastien GUERET

MAIRIE DE NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE