Envoyé en préfecture le 09/06/2026
Reçu en préfecture le 09/06/2026
Publié le
ID : 056-215600677-20260528-2026_CM28MAI_03-DE

GRAND CHAMP

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 28 MAI 2026

N°2026-CM28MAI-03

FINANCES – MARCHÉS PUBLICS : Budget AFUL de Lann-Guinet : portage financier du stock
Rapporteur : M. Vincent COQUET

L'an deux mil vingt-six, le vingt-huit mai, le Conseil Municipal de la Commune de GRAND-CHAMP, dûment convoqué par courrier adressé par email en date du 21 mai, s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de la Maison des Solidarités, 12 rue des Hortensias, à GRAND-CHAMP (56390), sous la présidence de Mme Dominique LE MEUR, Maire.

Étaient présents :
Mme Dominique LE MEUR, Maire ; M. Julian EVENO ; Mme Catherine DOUNIAS ; M. Stéphane SEVENO ; Mme Soazig LE BRUN ; M. Vincent COQUET ; Mme Julie LAGADEC ; M. Olivier SUFFICE ; Mme Françoise BOUCHE-PILLON ; M. Patrick CAINJO ; Mme Fanny LEVEILLE-CALVEZ ; M. Eric CORFMAT ; Mme Michelle LE PETIT ; M. Mickaël LE BELLEGO ; M. Didier DANJOUX ; Mme Céline KERVRAN ; Mme Régine MICHARD ; Mme Emmanuelle THOMAS ; M. Benoît OLIVIERO ; Mme Laurence KERNEUR ; Mme Christine ROYER ; M. Robert LE BODIC ; M. Cyrille COUGOULAT ; Mme Cindy ROUILLE-LE BOUDEC

Absents excusés :
Mme Morgane JARLEGAND ; M. Laurent PESLIER ; M. Benoît-Raphaël CASTELAIN ; M. Pierre LE PALUD ; Mme Sophie BEGOT

Pouvoir remis :
Mme Morgane JARLEGAND à Mme Emmanuelle THOMAS ; M. Laurent PESLIER à Mme Dominique LE MEUR ; M. Benoît-Raphaël CASTELAIN à M. Julian EVENO ; M. Pierre LE PALUD à M. Olivier SUFFICE ; Mme Sophie BEGOT à Mme Christine ROYER

Nombre de Conseillers en exercice : 29 - Présents : 24 – Pouvoirs : 5 – Votants : 29
Secrétaire de séance : M. Benoît OLIVIERO

Monsieur Vincent COQUET rapporte au Conseil Municipal que la Commune de Grand-Champ est membre de l'AFUL de Lann-Guinet.

Pour rappel, l'AFUL est une Association Foncière Urbaine Libre. Cette association a pour objectif l'aménagement de fonciers dont la propriété est conservée par les membres de l'association.

La zone concernée par l'AFUL est la suivante :



Envoyé en préfecture le 09/06/2026
Reçu en préfecture le 09/06/2026
Publié le
ID : 056-215600677-20260528-2026_CM28MAI_03-DE

Il y a 4 propriétaires :

- La commune de Grand-Champ (49%)
- L'indivision Le Sommer (11%)
- M. Roussel (30%)
- L'indivision Le Norcy (10%)

La superficie de la zone est de près de 36 000 m², dont environ 30 % seront destinés aux espaces communs : voiries, espaces verts, ...

COMPTE DE PROPRIETE	SURFACE AFUP à confirmer	Espaces communs	Net redistribué	part net	Ilots sociaux	Net hors LLS
IND LE SOMMER	3 988	1 196	2 792	11%	399	2 393
M ROUSSEL	10 820	3 246	7 574	30%	1 082	6 492
IND LE NORCY	3 593	1 078	2 515	10%	359	2 156
COMMUNE	17 595	5 279	12 317	49%	1 760	10 557
TOTAL	35 996	10 799	25 197		3 600	21 598

L'indivision Le Norcy ne pouvant financer les travaux sur leur foncier, le Conseil Municipal du 25 avril 2024 a validé un protocole d'accord par lequel la commune se substitue à l'indivision pour 1 651 m² sur les 3 593 m² en propriété. Le règlement du protocole se fait par dation sur cette superficie.

Le compte d'exploitation prévisionnelle de l'AFUL est le suivant :

Associé	Superficie nette (m²)	COÛT AMÉNAG.	TAB 200 €/m²	Promotion 264 €/m² SP (*)	MG 120 €/m²	LLS 88 €/m² SP(*)	Total recettes	EXCÉDENT
Le Sommer	2 792	209 370 €	478 600 €			21 936 €	500 536 €	291 166 €
Roussel	7 574	568 050 €	1 298 400 €			59 517 €	1 357 917	789 867 €
Le Norcy	1 359		233 000 €			10 682 €	243 682 €	243 682 €
Commune	13 473	1 112 370 €	1 333 200 €	514 800 €	213 600 €	96 783 €	2 158 383 €	1 046 013 €
TOTAL	**25 198**	**1 889 790 €**	**3 343 200 €**	**514 800 €**	**213 600 €**	**188 918 €**	**4 260 518 €**	**2 370 728 €**

(*) SP : surface de plancher

A noter que les prix de vente ne sont qu'**indicatifs** car n'ont pas encore été étudiés et votés.

Concernant la Commune, l'excédent net serait, a minima, d'environ 600 000 € après déduction du coût d'achat du foncier, des honoraires et frais financiers.

L'immobilisation financière de ce projet est de 1 428 000 €. Un premier portage a déjà été réalisé en 2025 pour 500 000 €. Il est proposé au Conseil de compléter la couverture par une ligne de portage de 900 000€.

Les partenaires financiers communaux ont été interrogés. Seul le Crédit Agricole a répondu avec 2 propositions qui se distinguent par le type d'emprunt : fixe ou variable :

Envoyé en préfecture le 09/06/2026
Reçu en préfecture le 09/06/2026
Publié le
ID : 056-215600677-20260528-2026_CM28MAI_03-DE

GRAND CHAMP

Proposition	1
Objet	Prêt relais
Montant de l'emprunt	**900 000 €**
Type de crédit	COURT TERME IN FINE
Durée	**36 mois**
Périodicité	Trimestrielle
Différé	Partiel : paiement trimestriel des intérêts, paiement du capital au terme du prêt
Amortissement du capital	IN FINE
Taux fixe	**3.68 %**
Taux variable	**3.15 % = E3M + 1.04%** **soit un taux plancher de 1.04%**
Fréquence de révision index	Mensuelle
Echéances trimestrielles à **taux fixe** à titre indicatif (en cas de déblocage immédiat et complet)	11 échéances de 8 280.00 € (intérêts) puis 1 échéance de 908 280.00 € (capital + intérêts)
Echéances trimestrielles à **taux variable** à titre indicatif (en cas de déblocage immédiat et complet, index E3M valeur 03/2026)	11 échéances de 7 087.50 € (intérêts) puis 1 échéance de 907 087.50 € (capital + intérêts)
Frais de dossier	600 €
Garanties	Néant
Classification Gissler	1A
Coût global du crédit à taux fixe (en cas de déblocage immédiat et complet)	99 960 €
Coût global du crédit à taux variable (en cas de déblocage immédiat et complet, hypothèse de taux constant)	85 650 €

Dans le contexte géopolitique actuel, la commission « RESSOURCES » a émis un avis favorable à la proposition de financement à taux fixe.

VU l'avis FAVORABLE de la Commission « RESSOURCES », réunie en date du 12 mai 2026 ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

Article 1 : APPROUVE l'offre de financement du budget annexe « AFUL de Lann Guinet » proposée par le Crédit Agricole du Morbihan pour le portage financier des travaux dudit lotissement pour un montant de 900 000 € sur une durée de 36 mois ;

Article 2 : AUTORISE Madame le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne application de cette décision.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Mme Dominique LE MEUR

Le Secrétaire de séance,
M. Benoît OLIVIERO

MAIRIE DE GRAND-CHAMP R.F. 56 (Morbihan)

MAIRIE DE GRAND-CHAMP - 56390 GRAND-CHAMP
Tél. : 02 97 66 77 11 / mairie@grandchamp.fr