

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN
VILLE DE GUIDEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mille Vingt Quatre, le 30 Mai à 20 H 30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Joël DANIEL, Maire.

Étaient également présents :

Mme Françoise BALLESTER, Mme Marylise FOIDART, Mme Laëtitia MELOIS, Mme Arlette BUZARE, M. Jean-Jacques MARTEIL, Mme Anne-Marie GARANGE, M. Franck DUVAL, M. Georges THIERY, M. Patrice LE STUNFF, M. Lucien MONNERIE, Mme Séverine LE FLOCH, M. Hugues DEVAUX-MARKOV, M. Patrick GUILBAUDEAU, M. Alain DESGRE, Mme Annette FREOUX, M. Thierry GAETAN, Mme Maryvonne LE GAL, Mme Annaïg MESTRIC, M. Bernard BASTIER, Mme Chantal DEMANGEON, Mme Estelle MORIO, M. Didier LEMARCHAND, M. Pierre-Yves LE GROGNEC, M. Guy DECROIX, M. Régis KERDELHUE, Mme Isabelle LOISEL

Absent (s) excusé(s) ayant donné pouvoir :

Philippe-Jacques BLESBOIS à Marylise FOIDART
Gwenaël COURTET à Laëtitia MELOIS
Christian GUEGUEN à Patrice LE STUNFF
Patrice JACQUEMINOT à Françoise BALLESTER
Jean-François SALVAR à Bernard BASTIER
Jacques GREVES à Jean-Jacques MARTEIL

Secrétaire : Mme Marylise FOIDART

Date de la convocation	24 Mai 2024
Date de l'affichage	24 Mai 2024
Nombre de conseillers en exercice	33
Nombre de présents	27
Nombre de votants	33

2024 65 **ZAC Cœur de Ville et Saudraye : Approbation du CRACL (Compte-Rendu
Annuel à la Collectivité Locale) 2023**

Rapporteur : J. Daniel

Il est rappelé, dans l'article 29 du Traité de concession d'aménagement de la ZAC Centre [aujourd'hui Cœur de Ville] et Saudraye, que pour permettre au CONCÉDANT d'exercer son droit à contrôle technique financier et comptable, en application de l'article L 300-5 II du Code de l'urbanisme, le CONCESSIONNAIRE devra établir, chaque année, un compte-rendu financier.

Ce compte-rendu financier est adressé au CONCÉDANT, pour examen, au 1er semestre. Il comporte notamment en annexe :

- Un bilan financier prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et des dépenses restant à réaliser ;
- Un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
- Le cas échéant, le compte-rendu de l'utilisation des subventions versées par d'autres personnes publiques ainsi qu'il est précisé à l'article 28.2.

Le CONCÉDANT a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Ces documents sont soumis à l'examen de l'organe délibérant qui se prononce par un vote dans les trois mois suivant la communication ou, le cas échéant après les résultats du contrôle diligenté par le CONCÉDANT.

L'année 2023 a permis de compléter le dossier de DUP/DEP (notamment l'étude de compensation agricole avec la Chambre d'Agriculture). Le dossier est passé en CDPENAF en septembre dernier. Cette dernière a rendu un avis favorable au dossier.

Pour le foncier privé sur le secteur du Cœur de Ville, les négociations se sont finalisées à l'amiable. Les premières acquisitions ont eu lieu :

- Salle paroissiale en début d'année
- Première partie du foncier communal et foncier Esvan en fin d'année 2023.

Prévisions 2024 :

- Finalisation des acquisitions de l'ensemble des parcelles sur le secteur Cœur de Ville fin 2023
- Poursuite de la commercialisation des îlots du secteur Cœur de Ville
- Lancement des travaux de démolition et de viabilisation des îlots du cœur de Ville.

Le CRACL est joint en annexe.

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur le CRACL 2023.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

VU les délibérations du Conseil Municipal du 25 janvier 2011, du 24 novembre 2009 et du 16 juillet 2009, relatives aux études préalables pour la création de la ZAC Centre et Saudraye ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 29 mai 2012 validant le choix du mode de réalisation de la ZAC Centre et Saudraye ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 29 mai 2012 approuvant le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC Centre et Saudraye ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2014 désignant comme concessionnaire de la ZAC Centre et Saudraye, la SNC FONCIER CONSEIL (filiale d'aménagement de Nexity) et autorisant la signature du traité de concession de la ZAC Centre et Saudraye ;

VU l'avenant n°1 au Traité de concession d'aménagement de la ZAC Centre et Saudraye validé par le Conseil Municipal du 05/07/2016 et signé les 05 et 12 septembre 2016.

VU la délibération du conseil municipal du 30 novembre 2021 approuvant la modification du nom de l'opération en "ZAC Cœur de Ville et Saudraye" ainsi que le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Cœur de Ville et Saudraye ;

VU la délibération du conseil municipal du 30 novembre 2021 approuvant le projet d'actualisation du programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté Cœur de Ville et Saudraye ;

VU la délibération du conseil municipal du 30 novembre 2021 approuvant les termes de l'avenant n°2 au traité de concession de la ZAC Cœur de Ville et Saudraye et ses annexes modifiées ;

VU la délibération du conseil municipal du 24 mai 2022 approuvant le déclassement d'une bande de terrain sur l'Espace Bosser le 24 mai 2022

VU la délibération du conseil municipal du 05 juillet 2022 approuvant le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2021

VU la délibération du conseil municipal du 05 juillet 2022 autorisant le lancement de la procédure de déclassement des voies et emprises publiques nécessaires à la réalisation du programme d'équipements et de constructions prévu dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté

VU la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2022 portant dénomination de la future voie structurante du Cœur de Ville

VU la délibération du conseil municipal du 29 novembre 2022 autorisant le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et sollicitation du préfet pour l'organisation de l'enquête publique

VU la délibération du conseil municipal du 29 novembre 2022 autorisant le déclassement des voies et emprises publiques nécessaires à la réalisation du programme d'équipements et de constructions prévu dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté : parcelle CE 129p sur l'Espace Bosser (167 m²)

VU la délibération du conseil municipal du 1er février 2024 validant l'engagement de la procédure de déclassement de 10 parcelles communales en vue de permettre la réalisation du programme d'aménagement et de construction prévu sur le secteur Cœur de Ville, dans le cadre de la ZAC Cœur de Ville et Saudraye ;

VU la délibération du conseil municipal du 04 avril 2024 constatant la désaffectation et décidant du déclassement de 13 parcelles communales en vue de permettre la réalisation du programme d'aménagement et de construction prévu sur le secteur Cœur de Ville, dans le cadre de la ZAC Cœur de Ville et Saudraye ;

VU la délibération du conseil municipal du 16 avril 2024 autorisant la cession des propriétés communales nécessaires à la réalisation du programme d'équipements et de constructions prévu dans

le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté : parcelles du stade de Polignac et alentours (centre-ville) - 3e partie ;

VU le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale 2023 (CRACL) de la Zone d'Aménagement Concerté « Cœur de Ville et Saudraye » validé par le comité de pilotage du 22 mai 2024 ;

VU la commission Travaux, Urbanisme, Environnement, Transitions et Sécurité du 22 mai 2024 ;

APPROUVE le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale 2023 (CRACL) de la Zone d'Aménagement Concerté « Cœur de Ville et Saudraye » ;

AUTORISE le Maire à signer les documents relatifs à ce dossier et à accomplir toutes les formalités y afférentes.

Adopté par 24 voix pour – 9 abstentions (BASTIER Bernard a procuration de SALVAR Jean-François, MORIO Estelle, DEMANGEON Chantal, LEMARCHAND Didier, LE GROGNEC Pierre-Yves, DECROIX Guy, LOISEL Isabelle, KERDEKHUE Régis).

Pour extrait conforme,
Guidel, le 31 Mai 2024
Le Maire,
Joël DANIEL



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification.



Compte-rendu annuel à la collectivité locale C.R.A.C.L.

2023

Article 2 Loi n°2005-809 du 20 juillet 2005
Article L300-5 du Code de l'urbanisme

ZAC «Cœur de Ville et Saudraye »

Commune de GUIDEL

Concessionnaire – NEXITY FONCIER CONSEIL

Guidel, Le.....
LA COMMUNE
Monsieur JO DANIEL - Maire

SOMMAIRE

- 1. Avancement administratif de la ZAC**
- 2. Rappels du dossier de Réalisation et de l'avenant n°1 au traité de concession**
- 3. Dossier de réalisation modificatif et avenant n°2 au traité de concession**
- 4. Maitrise foncière**
- 5. Travaux de viabilisation et honoraires**
- 6. Commercialisation**
- 7. Plan de trésorerie et modalités de financement**
- 8. Note de conjoncture**

1 - AVANCEMENT ADMINISTRATIF DE LA ZAC

Envoyé en préfecture le 03/06/2024
Reçu en préfecture le 03/06/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240530-DEL_2024_65-DE

1	27/11/2008	13 : Études préalables pour création d'une ZAC de confortation du <u>Centre ville</u>
2	24/03/2009	12 : Attribution de l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour ZAC du <u>Centre ville</u>
3	16/07/2009	19 : Études préalables pour la création de la ZAC de la Saudraye
4	24/11/2009	18 : ZAC : Études préalables pour le renouvellement urbain et la confortation du <u>centre ville</u> et l'aménagement du secteur de la Saudraye – marchés d'études
5	02/02/2010	Acquisition d'une propriété cadastrée CE n° 134 appartenant à l'agence Groupama
6	25/01/2011	2011_19 : Extension du périmètre d'études préalables à la création de la zone d'aménagement concerté du <u>centre ville</u> (ZAC)
7	27/03/2012	2012_44 : Signature d'un compromis de vente dans le cadre de la ZAC (CE 96)
8	29/05/2012	2012_74 : Approbaton du bilan de la concertation , de la mise à disposition de l'étude d'impact avec l'avis de la DREAL et du dossier de création de la ZAC centre et Saudraye de Guidel
9	29/05/2012	2012_75 : Choix du mode de réalisation de la ZAC centre et Saudraye et lancement des procédures
10	03/07/2012	2012_100 : Signature de compromis de vente dans le cadre de la ZAC Centre et Saudraye (CE 102 et 104)
11	03/07/2012	<i>2012_99 : Acquisition de la propriété cadastrée CE n°96 (ZAC – de Lisleroy)</i>

1 - AVANCEMENT ADMINISTRATIF DE LA ZAC

Envoyé en préfecture le 03/06/2024
Reçu en préfecture le 03/06/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240530-DEL_2024_65-DE

12 à 14	25/09/2012	2012_110 : Acquisition de la propriété cadastrée CE n°104 et 105 dans la ZAC Centre et Saudraye 2012_111 : Signature d'un compromis avec les héritiers Crassin dans le cadre de la ZAC Centre et Saudraye 2012_112 : Signature de compromis avec les héritiers <u>Kerlau</u> dans le cadre de la ZAC Centre et Saudraye
15	26/03/2013	2013_41 Acquisition maison CRASSIN dans la ZAC : autorisation de signer l'acte de vente
16	26/03/2013	2013_42 Acquisition maison KERLAU dans la ZAC : autorisation de signer l'acte de vente
17	26/03/2013	2013_36 : Fixation des montants de loyer pour la location des maisons acquises dans le cadre de la ZAC
	24/09/2013	Approbation du PLU
18	28/01/2014	2014_04 : ZAC centre et Saudraye : choix de l'aménageur et signature du traité de concession
19	31/03/2015	2015_33 : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre et Saudraye : approbation du dossier de réalisation
20	31/03/2015	2015_34 : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre et Saudraye : approbation du projet de programme des équipements publics
21	31/03/2016	2016_43 ZAC : cession de la parcelle communale BW 280 (ex BW 146) à la Saudraye
	05/07/2016	Modification n°1 du PLU
22	05/07/2016	2016_68 : ZAC - Avenant n°1 au Traité de concession d'aménagement
23	05/07/2016	2016_69 : ZAC - Déclaration d'Utilité Publique pour le projet de ZAC Centre et Saudraye
24	05/07/2016	2016_70 : ZAC - Validation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale
25	02/09/2017	2017_110 : ZAC Centre et Saudraye : validation du CR annuel à la collectivité locale (CRACL) 2016
26	02/09/2017	2017_111 : Dénomination de voies dans la ZAC centre et Saudraye (partie Saudraye)
27	02/09/2017	2017_112 : Acquisition d'une propriété dans la ZAC centre et Saudraye

1 - AVANCEMENT ADMINISTRATIF DE LA ZAC

Envoyé en préfecture le 03/06/2024
Reçu en préfecture le 03/06/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240530-DEL_2024_65-DE

28	02/09/2017	2017_113 : Budget primitif 2017 – décision modificative n° 1 : acquisition temporaire dans la cadre de la ZAC
29	03/07/2018	2018_74 : Cession de terrains au nord de la ZAC, partie Saudraye
30	25/09/2018	2018_91 : ZAC Centre et Saudraye : approbation du CRACL 2017
31	02/07/2019	2019_65 : ZAC Centre et Saudraye : Approbation du CRACL (Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale) 2018
32	12/10/2020	2020_83 : ZAC Centre et Saudraye : Approbation du CRACL (Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale) 2019
33	01/07/2021	2021_82 : ZAC Centre et Saudraye : approbation du CRACL (Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale) 2020
34	30/11/2021	2021_124 : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre et Saudraye : approbation du dossier de réalisation modificatif et modification du nom (ZAC Cœur de Ville et Saudraye)
35	30/11/2021	2021_125 : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre et Saudraye : approbation de l'actualisation du Programme des équipements publics
36	30/11/2021	2021_126 : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cœur de Ville et Saudraye : approbation de l'avenant n°2 au traité de concession
37	30/11/2021	2021_127 : ZAC Cœur de Ville et Saudraye : signature d'une convention Nexity Foncier Conseil / Fondation de La Salle (Collège Saint-Jean LaSalle) / Commune
38	30/11/2021	2021_128 : ZAC Cœur de Ville et Saudraye : signature d'une convention Nexity Foncier Conseil / SEEMO / Commune
39	30/11/2021	2021_129 : ZAC Cœur de Ville et Saudraye : Cession du presbytère à l'Évêché
40	30/11/2021	2021_134 : Rétrocession des espaces commun de la 1 ^{re} tranche opérationnelle de la ZAC partie Saudraye
41	24/05/2022	2022_43 : ZAC Cœur de Ville et Saudraye : Déclassement d'une bande de terrain sur l'Espace Bosser
42	05/07/2022	2022_61 : ZAC Cœur de Ville et Saudraye : approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2021

1 - AVANCEMENT ADMINISTRATIF DE LA ZAC

Envoyé en préfecture le 03/06/2024

Reçu en préfecture le 03/06/2024

Publié le

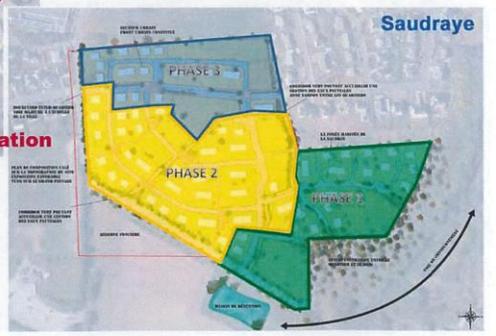
ID: 056-215600784-20240530-DEL_2024_65-DE

43	05/07/2022	2022_62 : ZAC Cœur de Ville et Saudraye : lancement de la procédure de déclassement des voies et emprises publiques à la réalisation du programme d'équipements et de constructions prévu dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté
44	27/09/2022	2022_81 : ZAC Cœur de Ville et Saudraye : Dénomination de la future voie structurante du Cœur de Ville
45	29/11/2022	2022_109 : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites Cœur de Ville et Saudraye : lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et sollicitation du préfet pour l'organisation de l'enquête publique
46	29/11/2022	2022_110 : ZAC Cœur de Ville et Saudraye : Déclassement des voies et emprises publiques nécessaires à la réalisation du programme d'équipements et de constructions prévu dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté : parcelle CE 129p sur l'Espace Bosser (167 m ²)
47	01/02/2023	2023_11 : ZAC : Cession d'une bande de terrain sur l'Espace Bosser
48	09/06/2023	2023_44 : ZAC Cœur de Ville et Saudraye : Approbation du CRACL (Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale) 2022
49	09/06/2023	2023_45 : ZAC Cœur de Ville : cahier des charges de cession ou de location de terrains des îlots
50	09/06/2023	2023_46 : ZAC Cœur de Ville et Saudraye : Cession du presbytère à l'Évêché (Association Diocésaine de VANNES) / abrogation et modification
51	28/09/2023	2023_71 : ZAC Cœur de Ville et Saudraye : Lancement de la procédure de déclassement des voies et emprises publiques nécessaires à la réalisation du programme d'équipements et de constructions prévu dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (2e partie)
52	28/09/2023	2023_73 : Dénomination de voies (dont 3 dans la ZAC Cœur de Ville)
53	20/11/2023	2023_80 ZAC Cœur de Ville et Saudraye : déclassement des emprises publiques nécessaires à la réalisation du programme d'équipements et de constructions prévu dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté : parcelles du stade de Polignac et alentours (centre-ville)
54	28/11/2023	2023_99 ZAC Cœur de Ville et Saudraye : Cession des terrains et maisons nécessaires à la réalisation du programme d'équipements et de constructions prévu dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté : parcelles du stade de Polignac et alentours (centre-ville)

Envoyé en préfecture le 03/06/2024
 Reçu en préfecture le 03/06/2024
 Publié le
 ID : 056-215600784-20240530-DEL_2024_65-DE

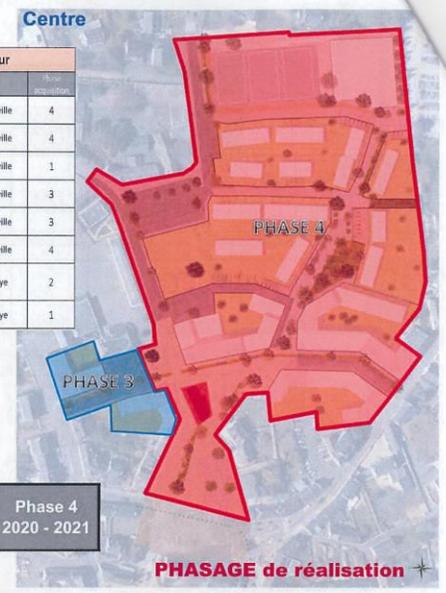
Annexe 6 - PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS Avenant n°1

		PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS				TOTAL		
		Phase 1 2016	Phase 2 2017 - 2018	Phase 3 2019 - 2020	Phase 4 2020 - 2021	Nombre de logements	%	SDP approximative
Centre	Lots libres				20	20	3200	
	Individuels groupés				20	20	1800	
	Logements collectifs			36	124	160	10400	
	Commerce			340 m²	1280 m²		1500	
	Sous total	0	0	36	164	200	16900	
Saudraye	Lots libres	20	47	26		93	14880	
	Individuels groupés	8	16	8		32	2880	
	Logements collectifs	50	20	30		100	6500	
	Sous total	78	83	64	0	225	24260	
	TOTAL	78	83	100	164	425	41160	

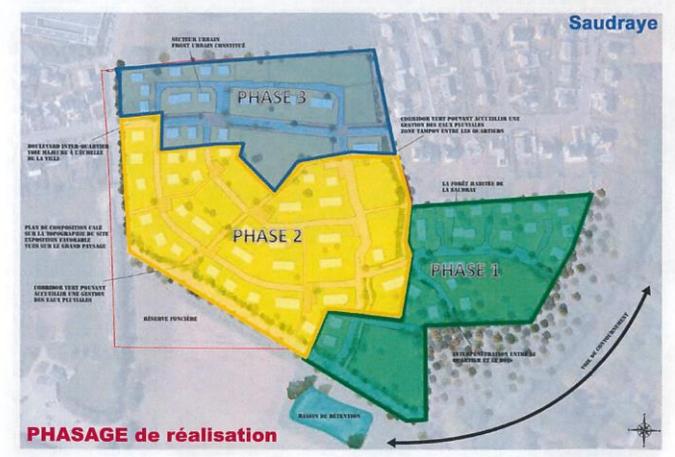


Annexe 7 - PLANNING PREVISIONNEL Avenant n°1

Lot	Description	Phase	Année d'acquisition
CE 97	Garages, angle ruelle Sud, rue Marc Mouélo	Centre ville	4
CE 105	Maison et terrain dans impasse Nord, 9 place Jaffré	Centre ville	4
CE 100	Maison et terrain, 12 rue Marc Mouélo	Centre ville	1
CE 130	Murs de la superette	Centre ville	3
CE 131	Maison sur Superette 2 rue Février des Pointes	Centre ville	3
CE 106	Partie de terrain, 8 place Jaffré	Centre ville	4
BW 274 et 275p (ex BW 404)	Grandes parcelles agricoles	Saudraye	2
BW 147	Parcelle agricole au sud	Saudraye	1



Phase 1 2016	Phase 2 2017 - 2018	Phase 3 2019 - 2020	Phase 4 2020 - 2021
-----------------	------------------------	------------------------	------------------------



3 – DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF ET AVENANT N°2 AU TRAITE DE CONCESSION

Envoyé en préfecture le 03/06/2024
 Reçu en préfecture le 03/06/2024
 Publié le
 ID : 056-215600784-20240530-DEL_2024_65-DE

MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT MODIFIÉES

I - HYPOTHÈSES PRÉVISIONNELLES DE DÉPENSES HT EN K€		
DÉPENSES	DOSSIER DE RÉALISATION INITIAL	DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF
1 - FONCIER	4 030	4 629
DONT COMMUNAL	2 063	1 878
2 - Eudes et MAITRISE D'ŒUVRE	333	522
3 - TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT	4 130	5 464
5 - AUTRES FRAIS	1 794	1 858
DONT PEP		
6 - RÉMUNÉRATION/HONORAIRES	1 403	1 650
TOTAL DÉPENSES	11 690	14 123

I - HYPOTHÈSES PRÉVISIONNELLES DE RECETTES HT EN K€		
RECETTES	DOSSIER DE RÉALISATION INITIAL	DOSSIER DE RÉALISATION MODIFICATIF
1 - RECETTES COMMERCIALISATION	11 370	13 963
2 - AUTRES RECETTES	320	160
TOTAL RECETTES	11 690	14 123

PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS modifié

		PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	PHASE 4	TOTAL	
		2017	2022	2024	2026	Nombre de logements	SDP approximative
Coeur de Ville	Lots groupés				9	9	765 m ²
	Collectifs et intermédiaires		45	93	76	214	13 900 m ²
	Commerces		300 m ²	1000 m ²			1 300 m ²
	Équipement		790 m ²				790 m ²
	Sous total		45	93	85	223	16 755 m ²
SAUDRAYE	Lots libres	25		66		91	15 015 m ²
	Lots groupés	7		22		29	1 950 m ²
	Collectifs et intermédiaires	24		40		64	4 160 m ²
	Sous total	56		128		184	21 125 m ²
TOTAL		56	45	221	85	407	37 880 m²
Dont logements abordables 10% minimum						41	
Dont logements sociaux 30% minimum						123	



Zac Centre



4 – MAITRISE FONCIERE

Envoyé en préfecture le 03/06/2024
Reçu en préfecture le 03/06/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240530-DEL_2024_65-DE

•Parcelle BW n° 147 – LE QUERE – Secteur SAUDRAYE –
Actée 31/07/2017

•Parcelle CE n° 100 – GOURGA – Secteur CENTRE – Actée
le 21/12/2017

Aucune acquisition foncière de 2019 à 2022

PHASAGE FONCIER

PARCELLES	DESCRIPTION PARCELLES	PRIX	PHASE ACQUISITION
CE82p Sud-Est	Sud-Est du stade de Polignac	nature	phase 3
CE82p Sud-Ouest	Sud-Ouest du stade de Polignac	nature	phase 2
CE82p Nord	Nord du stade de Polignac	nature	phase 4
CE127	Ancien Office de Tourisme	nature	phase 2
CE 128p	Parking (reste de 720 m ² pris par l'OGEC) soit 40 m ² x 371 € le m ²	14 840	phase 2
CE129	Espace Jean Bosser parking	nature	phase 2
CE134	Maison centrale rue Febvrier Despointes	nature	phase 2
CE135	Passage entre rue Febvrier Despointes et stade	nature	phase 2
CE 137p	Partie du terrain du presbytère	nature	phase 4
CE94	18 rue Marc Mouélo	145 000	phase 3
CE95	16 rue Marc Mouélo	273 000	phase 3
CE96	14 rue Marc Mouélo	300 000	phase 3
CE98	10 rue Marc Mouélo	230 000	phase 3
CE101	Maison des Anciens	588 000	phase 3
CE102	Terrain impasse nord place Jaffré	80 000	phase 3
CE103	Maison impasse nord 11 place Jaffré	97 200	phase 3
CE104	Maison impasse nord place jaffré 10	150 000	phase 3
BW 280	Parcelle agricole ex BW146 (déjà acquise et construite) SAUDRAYE	nature	phase 1

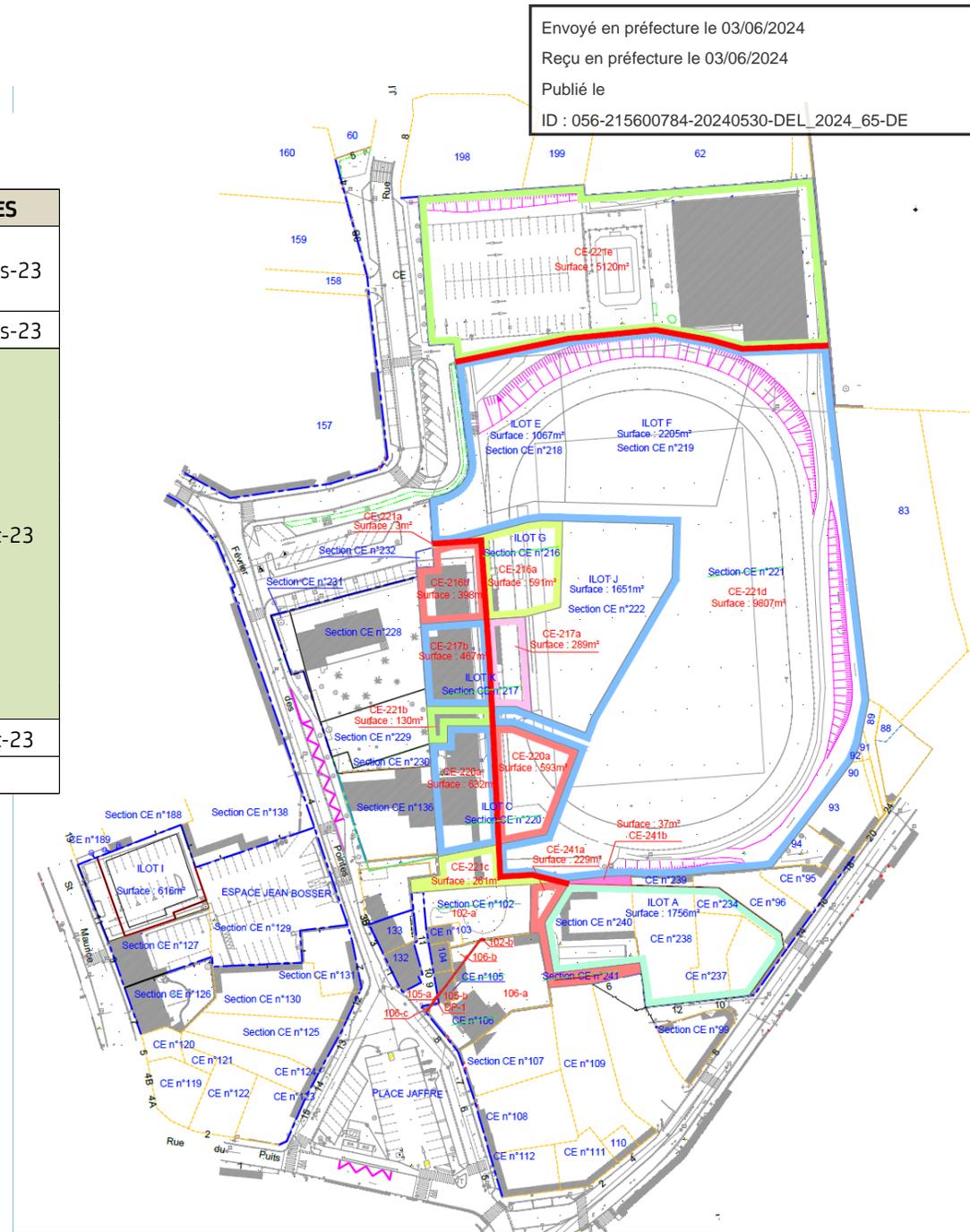
TOTAL

1 878 040

4 – MAITRISE FONCIERE

Récapitulatif des parcelles acquises en 2023

PARCELLES	VENDEUR	DESCRIPTION PARCELLES	SURFACE	PRIX	DATES
CE 136	Association Diocésaine de Vannes	Salle paroissiale - rue de l'Amiral Febvrier des Pointes	610	400 000,00 €	28-mars-23
Echange de terrain SCCV Jaffre			167	1 500,00 €	31-mars-23
CE 95	Mairie de GUIDEL	Maison individuelle - 16 rue Marc Mouello	184	1 130 200,00 €	20-déc-23
CE 102	Mairie de GUIDEL	Place Jaffré	402		
CE 104	Mairie de GUIDEL	Maison individuelle - 10 place Jaffré	45		
CE 103	Mairie de GUIDEL	Maison individuelle - 11 place Jaffré	56		
CE 237	Mairie de GUIDEL	Maison individuelle - 10 rue Marc Mouello	257		
CE 233	Mairie de GUIDEL	Maison individuelle - 14 rue Marc Mouello	298		
CE 234	Mairie de GUIDEL	rue Marc Mouello	126		
CE 105	Madame ESVAN	P9 place Jaffre	47	150 000,00 €	29-déc-23
SOUS TOTAL			2 192	1 681 700,00 €	

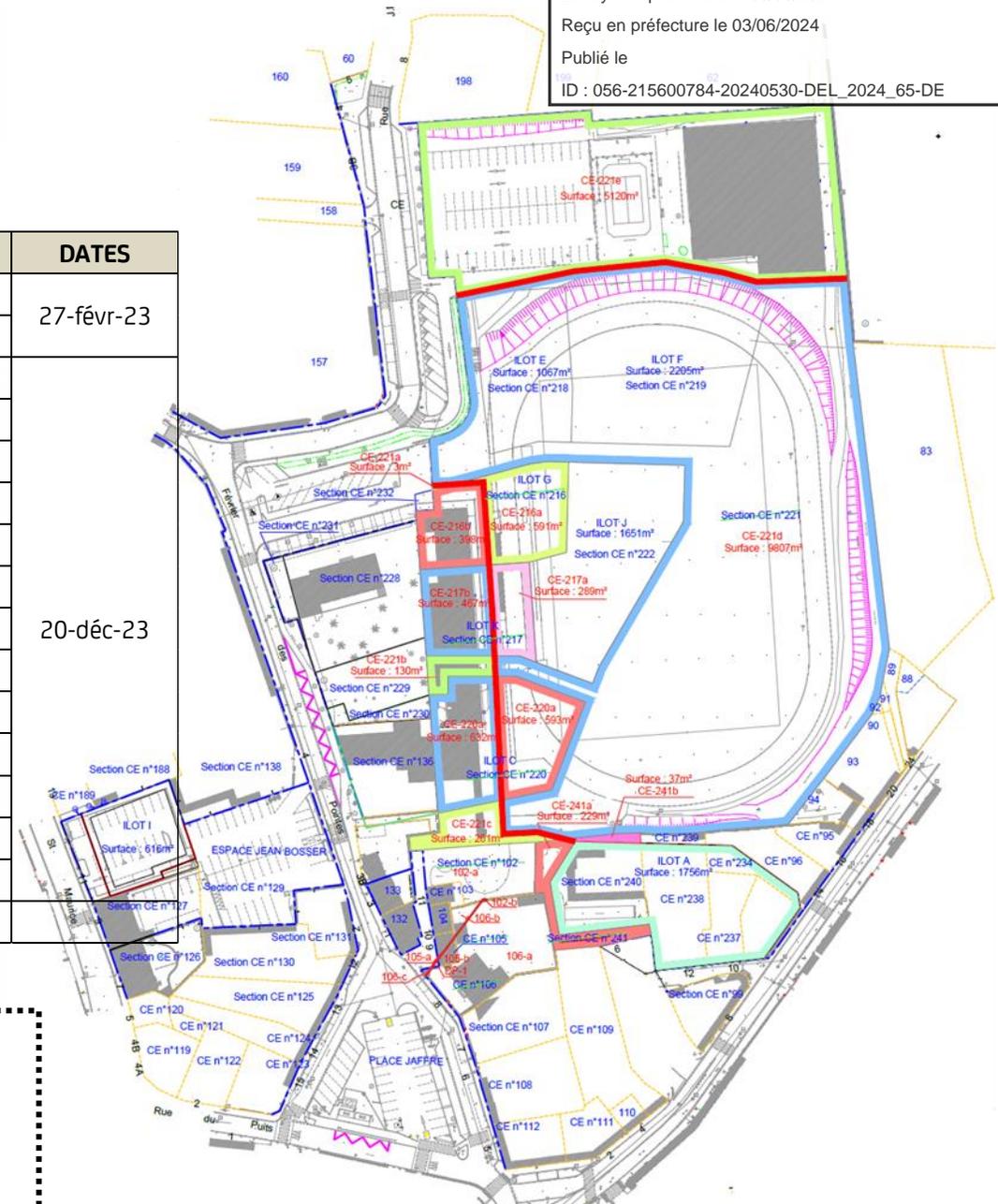


4 – MAITRISE FONCIERE

Envoyé en préfecture le 03/06/2024
 Reçu en préfecture le 03/06/2024
 Publié le
 ID : 056-215600784-20240530-DEL_2024_65-DE

Récapitulatif des parcelles cédées gratuitement en 2023

PARCELLES	VENDEUR	DESCRIPTION PARCELLES	SURFACE	PRIX	DATES
CE 207	Mairie de GUIDEL	Rue Amiral Février des Pointes	165	- €	27-févr-23
CE 208	Mairie de GUIDEL	Rue Amiral Février des Pointes	2	- €	
CE 250	Mairie de GUIDEL	Rue du Patronnage	588	- €	
CE 252	Mairie de GUIDEL	Rue du Patronnage	288	- €	
CE 262	Mairie de GUIDEL	Rue du Patronnage	915	- €	
CE 219	Mairie de GUIDEL	Rue du Patronnage	2205	- €	
CE 254	Mairie de GUIDEL	Rue du Patronnage	591	- €	20-déc-23
CE 264	Mairie de GUIDEL	Rue du Patronnage	9362	- €	
CE 222	Mairie de GUIDEL	Rue du Patronnage	1651	- €	
CE 224	Mairie de GUIDEL	Rue du Patronnage	2	- €	
CE 225	Mairie de GUIDEL	Rue du Patronnage	23	- €	
CE 226	Mairie de GUIDEL	Rue du Patronnage	43	- €	
CE 229	Mairie de GUIDEL	Rue du Patronnage	440	- €	
CE 230	Mairie de GUIDEL	Rue du Patronnage	113	- €	
CE 231	Mairie de GUIDEL	Rue du Patronnage	93	- €	
SOUS TOTAL			16 481	- €	



**Total du montant des acquisitions
 Pour l'Année 2023
 1 681 700 € HT**

**Montant total des Frais de notaire 43 164 € pour l'année 2023
 Montant total des indemnités : 23 916,53 € (Esvan)**

5- TRAVAUX DE VIABILISATION ET HONORAIRES

Envoyé en préfecture le 03/06/2024

Reçu en préfecture le 03/06/2024

Publié le

ID : 056-215600784-20240530-DEL_2024_65-DE

17/03/2014 : Consultation pour le choix de la maîtrise d'œuvre

FONCIER CONSEIL a désigné, suite à une consultation sous forme d'un appel d'offres restreint, conformément aux articles 30, 31 et 32 de la loi n° 2005-105 du 12 décembre 2005, les maîtres d'œuvre de la ZAC : architecte, paysagiste, hydrologue, BET VRD et géomètre. Les contrats ont été notifiés aux différents prestataires.

Mars 2017 : Consultation pour le choix des entreprises – Tranche 2

A réception du DCE, les entreprises ont été consultées par un appel à candidature publié dans la presse.

Juillet 2017 : Date du démarrage des travaux – Tranche 2

Le démarrage des travaux de la première tranche d'aménagement a débuté mi-juillet 2017.

Novembre 2017 : Achèvement provisoire – Tranche 2

La réception des travaux provisoires de la première tranche a été déclarée le 17 novembre 2017 (hors partie publique)

Mai 2018 : Réception du bassin de rétention – Tranche 2

La réception du bassin de rétention a eu lieu le 18 mai 2018

Décembre 2019 : Travaux de finition – Tranche 2

Les travaux de finition voirie ont débuté en octobre 2019 pour se terminer en décembre 2019

***Mars à octobre 2020* : travaux définitifs – Tranche 2**

Réalisation des travaux définitifs espaces verts, y compris *constat de reprise en octobre*

Février 2020

Les ouvrages des réseaux EU, EP et poste de refoulement de la partie Saudraye 1 (1^{ère} tranche opérationnelle) ont été cédés à Lorient Agglomération

Novembre 2020

Fin des travaux de finition VRD – Réalisation des enrobés

Juin à Septembre 2021 :

Travaux d'entretien Saudraye et sécurisation Cœur de Ville

Novembre 2022

Abattage des Epicéas au stade de foot.

Prévisions 2024

Démarrage des travaux Cœur de Ville : démolition, viabilisation de tous les ilots.

Contrats d'études préalables administratives et contrats de maîtrise d'oeuvre de la ZAC au 31/12/ 2023

Phase dossier de réalisation – Maîtrise d'oeuvre de réalisation : **522 000** euros HT

Envoyé en préfecture le 03/06/2024

Reçu en préfecture le 03/06/2024

Publié le

ID : 056-215600784-20240530-DEL_2024_65-DE

Coût des travaux de la ZAC

Le coût prévisionnel de 5 464 000 euros HT est budgété pour les travaux de la ZAC. Le coût des travaux du bassin de rétention « Saudraye » de 30 000 € HT a été injecté dans le coût des travaux de la ZAC.

Prestataires	Contrats D'études	Paiements Réalisés En 2022	Paiements Réalisés en 2023
Etude de sol	40 020€ HT	2 050 € HT	22 585 € HT
Géomètre	102 023€ HT	15 700 € HT	16 900 € HT
AMO DUP/DEP	21 100 € HT	2 970 € HT	0 € HT
Etude d'impact/hydraulique/Ecologue	49 190 € HT	19 820 HT	0 € HT
Architecte Urbaniste	103 660 € HT	390 € HT	11 050 € HT
BET/VRD	134 000 € HT	7 350€ HT	11 350 € HT
Paysagiste	61 237 € HT	1 260€ HT	5 400 € HT
Coordinateur SPS	10 770 € HT	0 € HT	0 € HT
TOTAUX € HT	522 000 € HT	49 540€ HT	67 285 € HT

Total Dépenses
Honoraires Prestataires Et Travaux Pour l'Année 2023
67 285 € HT

6 – COMMERCIALISATION AU 31/12/2023

1ère tranche opérationnelle SAUDRAYE 2

Envoyé en préfecture le 03/06/2024
Reçu en préfecture le 03/06/2024
Publié le
ID : 056-215600784-20240530-DEL_2024_65-DE

Commercialisation de la 1ère tranche opérationnelle / Saudraye 2

Aucune vente de TAB et ILOT sur l'année 2023

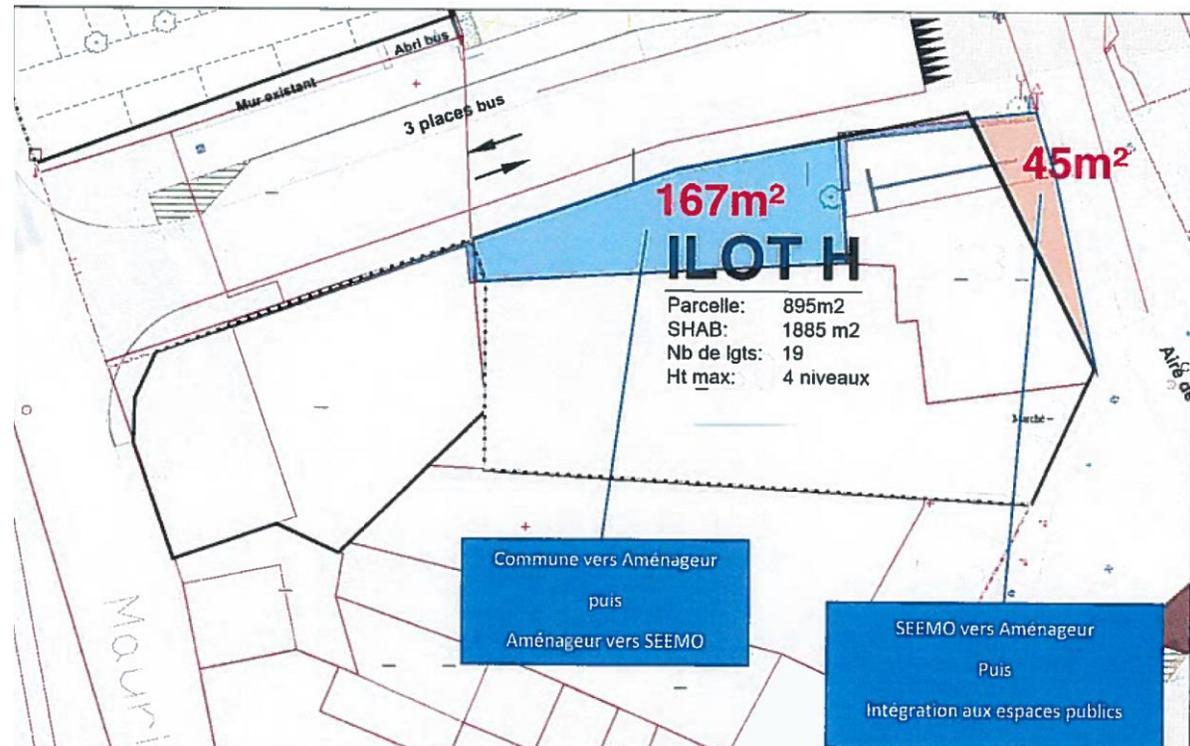
Ilots Sociaux

La construction des 7 Maisons Groupées appartenant à la Société Bretagne Ouest Accession n'a pas commencé à la date du 31/12/2023.
Les logements collectifs d'Armorique Habitat ont été livrés en 2023.

Secteur du CŒUR DE VILLE

Commercialisation du secteur CŒUR DE VILLE : Ilot H

Recette HT : 80 000 € au 30/12/2023



7 – PLAN DE TRESORERIE ET MODALITES DE FINANCEMENT

Echéancier des recettes et dépenses de l'opération
au 31 décembre 2023

MPF - ZAC "CENTRE ET SAUDRAYE" - GUIDEL							
I - DEPENSES EN € HT							
DEPENSES	Réalisé					A réaliser	TOTAL
	2014 à 2016	2017 2018	2019 à 2021	2022	2023	2024...	
1 - Foncier							
*Acquisitions foncières	3 000	560 000	0	0	551 500	1 674 388	2 788 888
*Acquisitions foncier commune					1 130 200	680 719	1 810 919
*Frais d'acquisition/Impôts/taxes/divers					67 081		67 081
TOTAL 1	3 000	560 000	0	0	1 748 781	2 355 107	4 666 888
2 - Etudes et Maîtrise d'œuvre							
Coordinateur SPS	627	1 059	1 153	0	0	7 931	10 770
Etudes de sol	900	2 020	0	2 050	22 585	12 465	40 020
Géomètre		28 315	1 386	15 700	16 900	39 722	102 023
Remboursement des études préalables dossier de Création							0
AMO - Dossier DEP/DUP	2 310	5 150	4 940	2 970	0	5 730	21 100
Etudes Hydrauliques/Ecologue/Etude d'impact	10 950	32 213		19 820	0	0	62 983
BET VRD	20 128	8 128	23 457	7 350	11 350	63 587	134 000
Paysagiste	8 327	9 090	10 154	1 260	5 400	27 006	61 237
Architecte Urbanisme / CCCT / CPAP	46 305	1 409	50 310	390	11 050		109 464
TOTAL 2	89 547	87 384	91 400	49 540	67 285	156 441	541 597
3 - Travaux d'Aménagement							
Voirie/Assainissement EU-EP/Station relevage		404 985	129 833			3 395 182	3 930 000
Réseaux Souples EDF//FT/EP/Incendie/Candélabres		124 786	38 605	916	5 206	497 487	667 000
Effacement							
Espaces Verts, entretien terrain et clôtures		7 148	28 842			449 010	485 000
Bassin d'orage							
Maîtrise d'œuvre de réalisation/Suivi de travaux							
Travaux de finition/SAV/Aléas/Démolition		51 000	1 844			329 156	382 000
TOTAL 3	0	587 919	199 124	916	5 206	4 670 835	5 464 000
4 - Autres frais							
*Frais financiers/Garanties/Frais d'Assurance RC	47 500	80 572	15 000	2 490	15 000	652 438	813 000
*Frais de commerciaux et communication	41 109	35 735	17 000	0	0	156 156	250 000
*Divers/imprévus	10 000	17 780	0	0	0	272 220	300 000
*Participation de l'aménageur aux travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité							
- Participation groupe scolaire				0	0	370 000	370 000
- Participation Bassin de rétention Saudraye				0	0	30 000	30 000
- Participation Bassin de rétention Centre				0	0	95 000	95 000
TOTAL 4	98 609	134 087	32 000	2 490	15 000	1 575 814	1 858 000
5 - Rémunération / Honoraires							
*Acquisitions foncières							0
*Gestion / Frais généraux		89 513	38 623	0	83 719	433 061	644 916
*Frais de clôture		35 805	4 516	0	0	170 679	211 000
*Commercialisation		89 513	4 516	0	0	550 887	644 916
*Garanties/Frais d'Assurance RC (compris dans frais de gestion)							0
*Frais Juridiques	20 376	17 100	2 913	470	371	107 938	149 168
TOTAL 5	20 376	231 931	50 568	470	84 090	1 262 565	1 650 000
TOTAL DEPENSES	211 532	1 601 321	373 092	53 416	1 920 362	10 020 762	14 180 485
II - RECETTES EN € HT							
RECETTES	Réalisé					A réaliser	TOTAL
	2014 à 2016	2017 2018	2019 à 2021	2022	2023	2024...	
Recettes de commercialisation							
Phase 1 (Saudraye réalisé)		1 790 248	225 778	0	0	0	2 016 026
Phases 2-3-4						12 023 819	12 003 334
Autres recettes			1 125				1 125
TOTAL 1	0	1 790 248	226 903	0	0	12 023 819	14 020 485
Autres recettes							
Participation commune au bassin d'orage							0
Autres participations publiques							0
Convention de participation (L311-4)					80 000	80 000	160 000
Produits financiers							0
TOTAL 2	0	0	0	0	80 000	80 000	160 000
TOTAL RECETTES	0	1 790 248	226 903	0	80 000	12 103 819	14 180 485

Envoyé en préfecture le 03/06/2024

Reçu en préfecture le 03/06/2024

Publié le

ID : 056-215600784-20240530-DEL_2024_65-DE

8 - NOTE DE CONJONCTURE

L'année 2023 a permis de compléter le dossier de DUP/DEP (notamment l'étude de compensation agricole avec la Chambre d'Agriculture). Le dossier est passé en CDPENAF en septembre dernier. Cette dernière a rendu un avis favorable au dossier.

Pour le foncier privé sur le secteur du Cœur de Ville, les négociations se sont finalisées à l'amiable. Les premières acquisitions ont eu lieu :

- Salle paroissiale en début d'année
- Première partie du foncier communal et Foncier Esvan en fin d'année 2023.

Prévisions 2024

- Finalisation des acquisitions de l'ensemble des parcelles sur Secteur Cœur de Ville fin 2023
- La poursuite de la commercialisation des îlots du secteur Cœur de Ville
- Lancement des travaux de démolition et de viabilisation des îlots du cœur de Ville.