



Envoyé en préfecture le 15/10/2020  
Reçu en préfecture le 15/10/2020  
Affiché le 16 Octobre 2020  
ID : 056-215600784-20201012-DEL\_2020\_83-DE



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

## 2019

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

**ZAC «Saudraye et Centre»**

**Commune de GUIDEL**

**Concessionnaire – NEXITY FONCIER CONSEIL**

Guidel, Le... 13/10/2020  
LA COMMUNE  
Monsieur JO DANIEL - Maire



# SOMMAIRE

## 1- Avancement administratif de la ZAC

## 2- Rappels du dossier de Réalisation : plan masse prévisionnel, PEP et PGC

## 3- Maîtrise Foncière

## 4- Travaux de Viabilisation

Avancement des travaux de viabilisation

Coût des prestataires d'études et maîtrise d'œuvre

Coût prévisionnel des travaux

## 5- Commercialisation

## 6- Plan de Trésorerie – Modalités de financement

# 1 – AVANCEMENT ADMINISTRATIF DE LA ZAC

## **27 novembre 2008**

Etudes préalables pour création d'une ZAC de confortation du centre-ville.

*Instance Décisionnaire : Commune de GUIDEL*

## **24 mars 2009**

Attribution de l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la ZAC du centre-ville.

*Instance Décisionnaire : Commune de GUIDEL*

## **16 juillet 2009**

Etudes préalables pour le renouvellement urbain et la confortation du centre-ville et l'aménagement du secteur de la Saudraye – marchés d'études.

*Instance Décisionnaire : Commune de GUIDEL*

## **25 janvier 2011**

Extension du périmètre d'études préalables à la création de la zone d'aménagement concerté du centre-ville (ZAC).

*Instance Décisionnaire : Commune de GUIDEL*

## **29 mai 2012**

Approbation 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.

*Instance Décisionnaire : Commune de GUIDEL*

## **29 mai 2012**

Choix du mode de réalisation de la ZAC centre et Saudraye et lancement des procédures.

*Instance Décisionnaire : Commune de GUIDEL*

## **28 janvier 2014**

ZAC centre et Saudraye : choix de l'aménageur et signature du traité de concession.

*Instance Décisionnaire : Commune de GUIDEL*

## **17 mars 2014**

Lancement de la première phase de consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la ZAC. Début des négociations avec les propriétaires fonciers de la tranche 1 secteur Saudraye.

*Instance Décisionnaire : NEXITY*

## **7 avril 2014**

Date limite de réception des offres (première phase de consultation) – ouverture des plis

*Instance Décisionnaire : NEXITY*

## **Mars à mai 2015**

Dépôt du dossier loi sur l'eau auprès des services de la DDTM – Service Eau et Environnement. Demande de pièces complémentaires par la DDTM, envoi des pièces.

*Instance Décisionnaire : NEXITY*

## **31 Mars 2015**

Approbation du dossier de réalisation par le conseil municipal de la commune de GUIDEL.

*Instance Décisionnaire : Commune de GUIDEL*

## **29 mai 2015**

***Dépôt de la requête émis par Monsieur GOURGA à l'encontre de la Mairie de GUIDEL visant à annuler la délibération du conseil municipal de la commune de GUIDEL en date du 31 mars 2015 approuvant le programme des équipements publics nécessaire à la réalisation de la ZAC multi-sites « Saudraye et Centre ».***

### **Juin 2015**

Optimisations techniques du projet de ZAC  
Echanges avec les concessionnaires  
Etablissement du DCE / DQE  
*Instance Décisionnaire : NEXITY*

### **31 juillet 2015**

Arrêté préfectoral autorisant l'aménagement (Autorisation Loi sur l'Eau)

### **31 juillet 2015**

Lancement commercial de la Tranche 1 de la ZAC Saudraye arrêté en raison de l'échec des négociations foncières avec les propriétaires STEPHANT.  
*Instance Décisionnaire : NEXITY*

### **Octobre 2015**

Suite à l'échec des négociations amiables, l'aménageur sollicite l'accord de la commune afin de lancer le Dossier d'Utilité Publique pour la ZAC centre et Saudraye.  
*Instance Décisionnaire : NEXITY*

### **Décembre 2015**

Engagement d'une réflexion sur un nouveau phasage de la ZAC permettant d'assurer un lancement commercial en 2016.  
*Instance Décisionnaire : Commune de GUIDEL et NEXITY*

### **Février 2016**

Présentation et approbation du nouveau phasage de la ZAC SAUDRAYE et CENTRE par le COPIL.  
*Instance Décisionnaire : Commune de GUIDEL et NEXITY*

### **Mars 2016**

Maîtrise foncière (sous promesse) de la parcelle CE n° 100 - LE QUERE nécessaire à la réalisation de la tranche 2.  
Maîtrise foncière (sous compromis) de la parcelle BW n°147 – GOURGA (ZAC centre), permettant également le retrait du recours sur la ZAC.  
*Instance Décisionnaire : NEXITY*

### **Mai 2016**

Lancement commercial de la tranche 2 de la ZAC SAUDRAYE  
*Instance Décisionnaire : NEXITY*

### **5 juillet 2016**

Validation du CRACL 2014/2015 par délibération du Conseil Municipal le 5 juillet 2016

### **6 juillet – 12 Septembre 2016**

Signature de l'avenant n°1 du traité de concession lui-même signé le 18 mars 2014 par délibération du 6 juillet 2016.

Cet avenant entérine :

- Le nouveau phasage de la ZAC Centre et Saudraye
- La maîtrise d'ouvrage à NEXITY de l'équipement de régulation EP et EU de la Saudraye
- Les nouvelles modalités de cession du foncier communal à NEXITY
- Les nouvelles modalités de remboursement des frais liés à la mise en œuvre des acquisitions par voie d'expropriation par NEXITY.
- Les modalités de versement des participations financières de NEXITY.

*Instance Décisionnaire : Commune de GUIDEL et NEXITY*

### **19 Août 2016**

**Réception le 19 août 2016 du désistement du recours GOURGA du 31 mars 2015 par le tribunal administratif de RENNES.**

**20 septembre 2017**

Dénomination des voies dans la Zac Centre et Saudraye (partie Saudraye)  
Validation du Compte Rendu Annuel 2016 à la Collectivité Locale  
Acquisition d'une propriété dans la ZAC Centre et Saudraye (CE 100)

**27 octobre 2017**

Réception du jugement du Tribunal Administratif de Rennes rejetant la requête émise envers le PLU de la Commune de Guidel

**17 novembre 2017**

Réception des travaux en phase provisoire (hors partie bassin mise en attente par la Commune)

**18 mai 2018**

Procès-verbal de réception du bassin de rétention

**3 Juillet 2018**

Cession de terrains au nord de la ZAC partie Saudraye

**25 septembre 2018**

Approbation du CRACL 2017

**2 juillet 2019**

Approbation du CRACL 2018 par délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2018

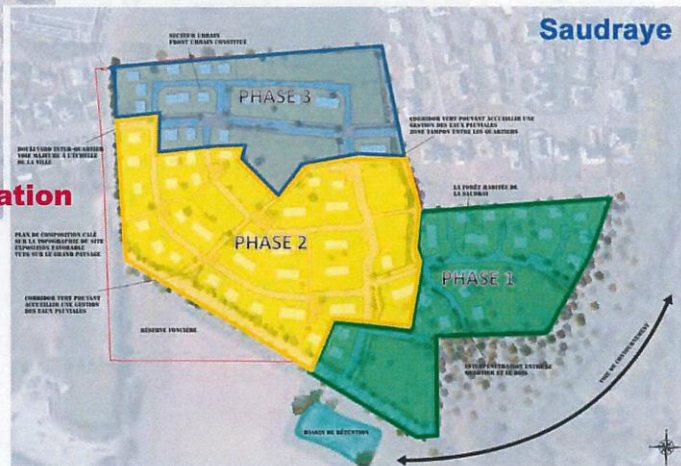
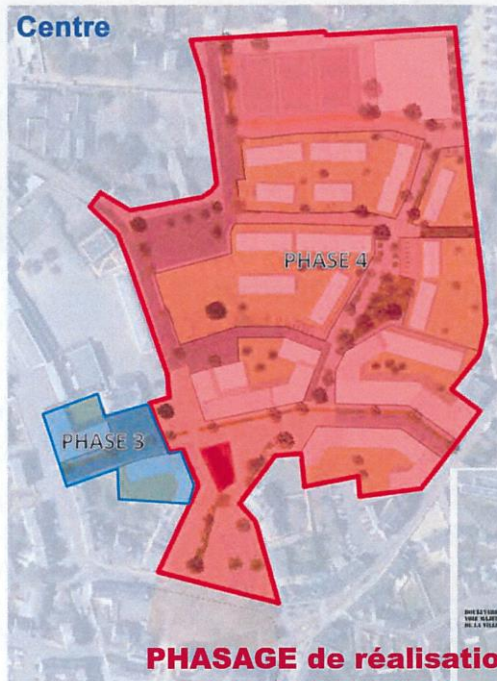
**Septembre 2019**

Rétrocession des Eaux Pluviales réalisée auprès de Lorient Agglomération

## 2 – RAPPEL DU DOSSIER DE REALISATION MODIFIE PAR AVENANT N°1

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

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



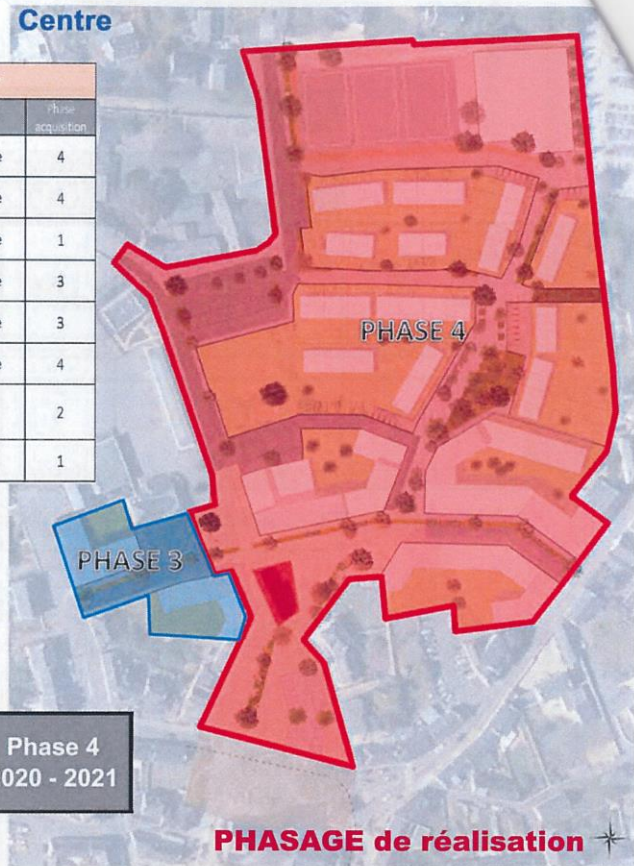


## Annexe 7 - PLANNING PREVISIONNEL

### Avenant n°1

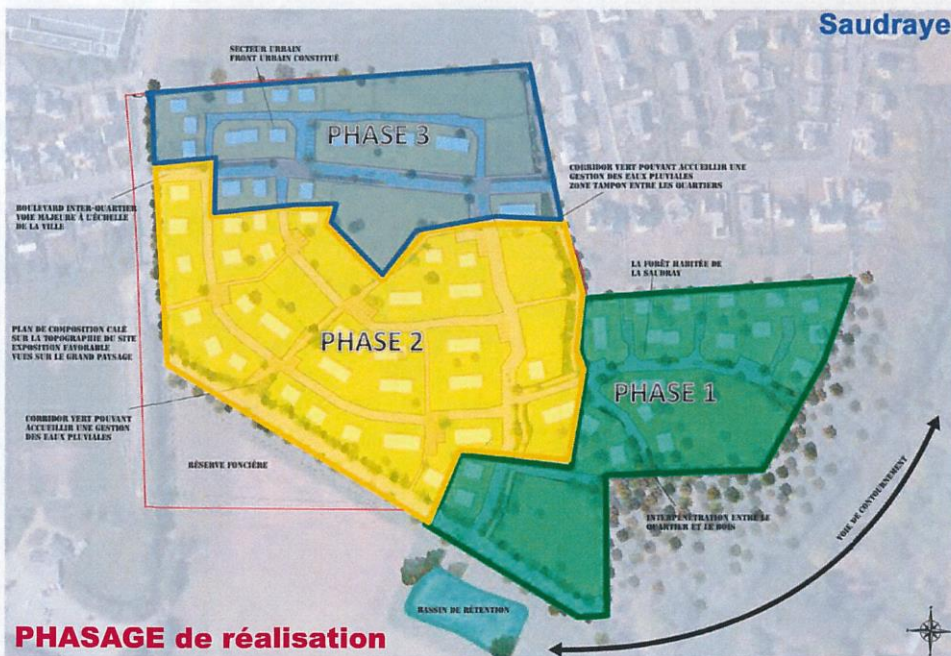
### Centre

Phasage des acquisitions de parcelles privées par l'aménageur			
Lot	Description		Phase 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 44p)	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
-----------------	------------------------	------------------------	------------------------

**PHASAGE de réalisation** \*



## 3 – MAITRISE FONCIERE

### Maitrise foncière :

- 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 en 2019

## 4 – TRAVAUX DE VIABILISATION ET HONORAIRES

### 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 du décret du 30 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

### Prévision 2020

Les travaux de finition des espaces verts sont programmés pour février 2020  
Les travaux de finition définitif (tapis d'enrobé) sont prévus fin 2020, après la construction et la livraison des logements sociaux.



**Contrats d'études préalables administratives et contrats de maîtrise d'oeuvre de la ZAC au 31/12/ 2019**

Phase dossier de réalisation – Maîtrise d'oeuvre de réalisation : **465 580** euros HT dont :

<b>Prestataires</b>	<b>Contrats D'études</b>	<b>Paiements Réalisés En 2019</b>	<b>Paiements cumulés effectués au 31/12/2019</b>
Etude de sol	22 000 € HT	0 € HT	2 920 € HT
Géomètre	97 400 € HT	924 € HT	29 239 € HT
AMO – DUP/DEP Etude d'impact	48 750 € HT	4 940 € HT	37 875 € HT
Etudes hydraulique/Ecologue	10 950 € HT	0 € HT	10 950 € HT
Architecte Urbaniste	88 710 € HT	12 350 € HT	60 064 € HT
BET/VRD	134 000 € HT	1 080 € HT	29 336 HT
Paysagiste	53 000 € HT	3 000 € HT	20 417 € HT
Coordinateur SPS	10 770 € HT	1 153 € HT	2 839 € HT
<b>TOTAUX € HT</b>	<b>465 580 € HT</b>	<b>23 447 HT</b>	<b>193 640 € HT</b>

**Coût des travaux de la ZAC**

Le coût prévisionnel de 4 160 000 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.

**Total Dépenses**  
**Honoraires Prestataires Et Travaux Pour l'Année 2019**  
**101 035 € HT**

## **5- COMMERCIALISATION AU 31/12/2019**

### **Avancement de la commercialisation/ Tranche 2**

<i>Lot</i>	<i>Surface du lot en m<sup>2</sup></i>	<i>Prix HT</i>	<i>Réservation</i>	<i>Acte</i>
60	357	63 111,11	08/03/2018	07/08/2018
61	403	58 944,45	22/06/2018	10/08/2018
66	427	73 027,78	08/12/2017	25/06/2018
67	302	53 527,78	11/07/2017	19/01/2018
68	330	<b>64 777,78</b>	<b>12/10/2018</b>	<b>15/02/2019</b>
69	305	56 786,11	27/06/2017	21/12/2017
70	317	56 361,11	16/11/2017	08/02/2018
71	387	78 111,11	25/04/2018	10/08/2018
72	338	62 891,03	30/03/2017	29/12/2017
73	362	58 027,78	27/06/2017	27/12/2017
74	288	56 786,11	22/01/2018	22/06/2018
75	304	63 111,11	22/02/2018	02/10/2018
76	449	69 194,45	01/10/2017	29/06/2018
77	425	68 861,11	03/12/2017	14/05/2018
78	376	65 536,11	19/10/2017	31/05/2018
79	511	84 649,37	14/02/2017	22/12/2017
80	487	80 141,03	20/04/2017	29/12/2017
81	623	90 861,11	17/09/2017	27/06/2018
82	561	87 649,37	23/03/2017	29/12/2017
83	387	64 694,45	20/10/2017	26/03/2018
84	350	63 027,78	11/10/2017	30/03/2018
85	484	85 694,45	12/12/2017	29/12/2017
86	328	56 371,11	21/10/2016	21/12/2017
87	428	75 527,78	01/09/2017	28/12/2017
88	382	72 194,45	11/12/2017	16/08/2018
<b>ILOTS B et D</b>	<b>1619</b>	<b>161 000 €</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>26/12/2019</b>
<b>ILOT A</b>	<b>2371</b>	<b>146 160 €</b>	<b>28/06/2017</b>	<b>28/12/2018</b>

**Recette TAB H.T. au 30/12/2019 : 2 016 025,83.05 €**

## 6- PLAN DE TRESORERIE – MODALITES DE FINANCEMENT

Echéancier des recettes et dépenses de l'opération au 31 décembre 2019

MPF - ZAC "CENTRE ET SAUDRAYE" - GUIDEL						
I - DEPENSES EN € HT						
DEPENSES	Réalisé			reste à réaliser		TOTAL
	2014 à 2016	2017 2018	2019	2020	2021...	
<b>1 - Foncier</b>						
*Acquisitions foncières	3 000	560 000	0	0	1 404 000	1 967 000
*Acquisitions foncier commune					2 063 000	2 063 000
*Frais d'acquisition/Impôts/taxes/divers						
<b>TOTAL 1</b>	<b>3 000</b>	<b>560 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 467 000</b>	<b>4 030 000</b>
<b>2 - Etudes et Maîtrise d'œuvre</b>						
Coordinateur SPS	627	1 059	1 153	3 000	4 931	10 770
Etudes de sol	900	2 020	0	2 000	17 080	22 000
Géomètre		28 315	924		68 161	97 400
Remboursement des études préalable dossier de Création						0
AMO - Dossier DEP/DUP - Etude d'impact	2 310	32 213	4 940	5 000	4 287	48 750
Etudes Hydrauliques/Ecologie	10 950	5 150		0		16 100
BET VRD	20 128	8 128	1 080	38 000	66 664	134 000
Paysagiste	8 327	9 090	3 000	15 000	17 583	53 000
Architecte Urbanisme / CCCT / CPAP	46 305	1 409	12 350	19 000	9 646	88 710
<b>TOTAL 2</b>	<b>89 547</b>	<b>87 384</b>	<b>23 447</b>	<b>82 000</b>	<b>188 352</b>	<b>470 730</b>
<b>3 - Travaux d'Aménagement</b>						
Voirie/Assainissement EU-EP/Station relevage		404 985	49 003	50 000	2 612 512	3 116 500
Réseaux Souples EDF//FT/EP/Incendie/Candélabres		124 786	23 507	30 000	351 707	530 000
Effacement						
Espaces Verts, entretien terrain et clôtures		7 148	5 078	15 000	222 774	250 000
Bassin d'orage						
Maîtrise d'œuvre de réalisation/Suivi de travaux						
Travaux de finition/SAV//Aléas/Démolition		51 000		0	212 500	263 500
<b>TOTAL 3</b>	<b>0</b>	<b>587 920</b>	<b>77 588</b>	<b>95 000</b>	<b>3 399 492</b>	<b>4 160 000</b>
<b>4 - Autres frais</b>						
*Frais financiers/Garanties/Frais d'Assurance RC	47 500	80 572	15 000	0	664 659	807 731
*Frais de commerciaux et communication	41 109	35 735	17 000	0	96 156	190 000
*Divers/imprévus	10 000	17 780	0	0	272 220	300 000
*Participation de l'aménageur aux travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité						
- Participation groupe scolaire				0	370 000	370 000
- Participation Bassin de rétention Saudraye						
- Participation Bassin de rétention Centre				0	95 000	95 000
<b>TOTAL 4</b>	<b>98 609</b>	<b>134 087</b>	<b>32 000</b>	<b>0</b>	<b>1 498 035</b>	<b>1 762 731</b>
<b>5 - Rémunération / Honoraires</b>						
*Acquisitions foncières						0
*Gestion / Frais généraux		89 513	38 623		440 380	568 516
*Frais de clôture		35 805	4 516	0	187 085	227 406
*Commercialisation		89 513	4 516	0	474 487	568 516
*Garanties/Frais d'Assurance RC (compris dans frais de gestion)						0
*Frais Juridiques	20 376	17 100		0	1 900	39 376
<b>TOTAL 5</b>	<b>20 376</b>	<b>231 931</b>	<b>47 654</b>	<b>0</b>	<b>1 103 853</b>	<b>1 403 814</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>211 532</b>	<b>1 601 322</b>	<b>180 689</b>	<b>177 000</b>	<b>9 656 732</b>	<b>11 827 275</b>

II - RECETTES EN € HT						
RECETTES	Réalisé			Reste à réaliser		TOTAL
	2014 à 2016	2017 2018	2019	2020	2021...	
<b>Recettes de commercialisation</b>						
Phase 1				0	3 297 275	3 297 275
Phase 2		1 790 248	225 778		108 971	2 124 997
Phase 3				0	1 790 000	1 790 000
Phase 4					2 370 000	2 370 000
Phase 5					1 820 000	1 820 000
Autres recettes (commerces)			1 125		423 878	425 003
<b>TOTAL 1</b>	<b>0</b>	<b>1 790 248</b>	<b>226 903</b>	<b>0</b>	<b>9 810 124</b>	<b>11 827 275</b>
<b>Autres recettes</b>						
Participation commune au bassin d'orage						0
Autres participations publiques						0
Convention de participation (L311-4)						0
Produits financiers						0
<b>TOTAL 2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>0</b>	<b>1 790 248</b>	<b>226 903</b>	<b>0</b>	<b>9 810 124</b>	<b>11 827 275</b>