



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

2020

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

ZAC «Centre 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 : 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

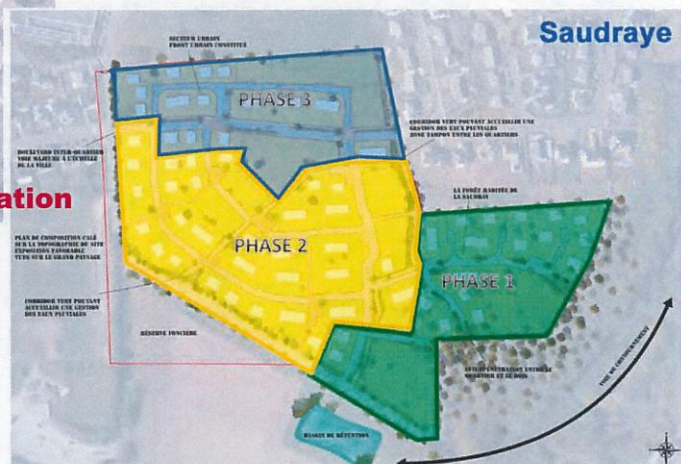
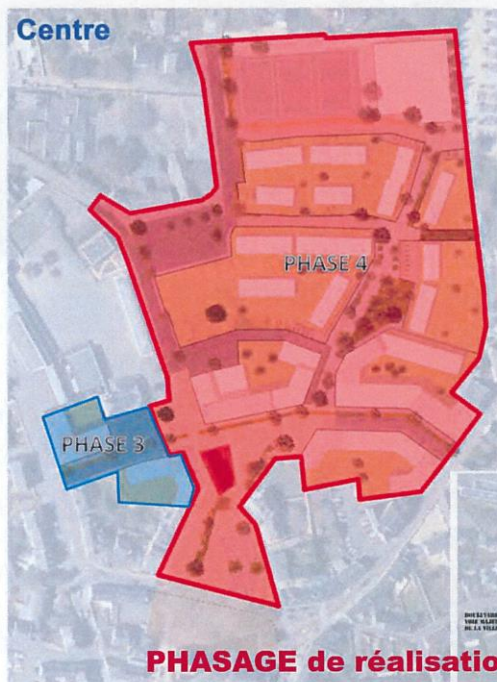
12 Octobre 2020

Approbation du CRACL 2019 par délibération du Conseil Municipal du 12 octobre 2020

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 ²	1280 m ²			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

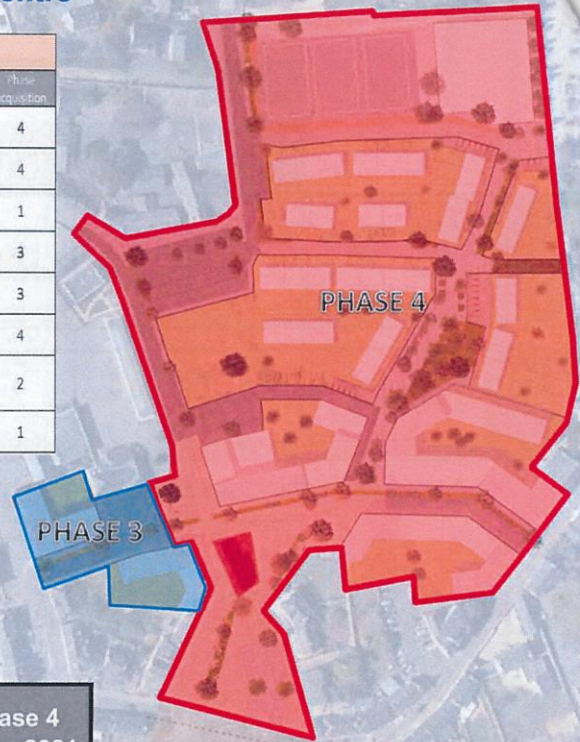


Annexe 7 - PLANNING PREVISIONNEL

Avenant n°1

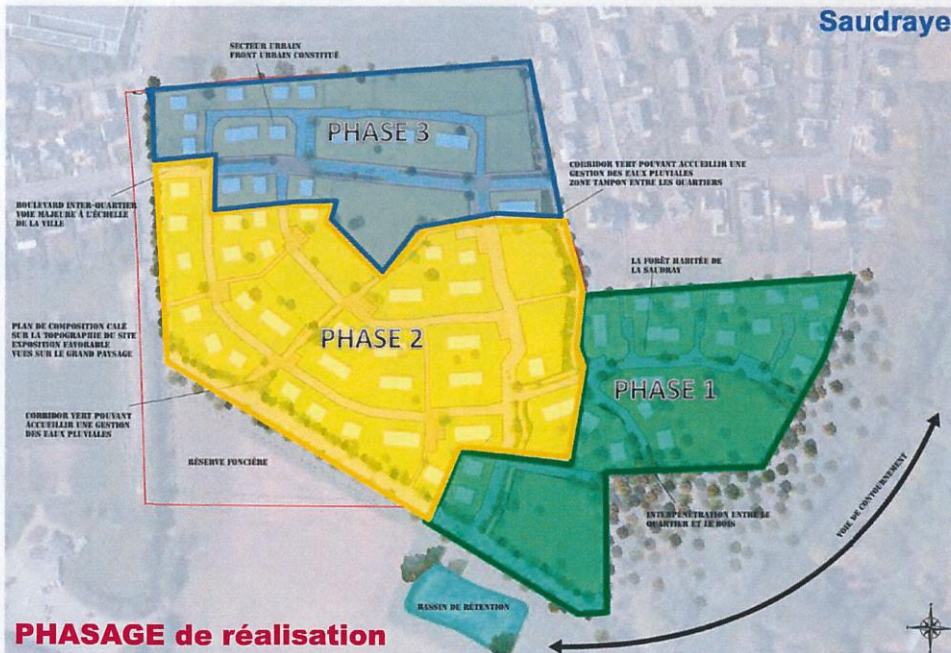
Centre

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

Aucune acquisition foncière en 2020

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

Mars à octobre 2020 : travaux définitifs – Tranche 2

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

Novembre 2020

Fin des travaux de finition VRD – Réalisation des enrobés

Prévisions 2021 :

Rétrocession de la tranche 2 en 2021

Contrats d'études préalables administratives et contrats de maîtrise d'oeuvre de la ZAC au 31/12/ 2020

Phase dossier de réalisation – Maîtrise d'oeuvre de réalisation : **579 477** euros HT dont :

Prestataires	Contrats D'études	Paiements Réalisés En 2020	Paiements cumulés effectués au 31/12/2020
Etude de sol	40 020 € HT	0 € HT	2 920 € HT
Géomètre	128 400 € HT	231 € HT	29 470 € HT
AMO – DUP/DEP Etude d'impact	66 290 € HT	0 € HT	37 875 € HT
Etudes hydraulique/Ecologue	10 950 € HT	0 € HT	10 950 € HT
Architecte Urbaniste	88 710 € HT	16 250 € HT	76 314 € HT
BET/VRD	173 100 € HT	13 477 € HT	42 813 HT
Paysagiste	61 237 € HT	4 666 € HT	25 083 € HT
Coordinateur SPS	10 770 € HT	€ HT	2 839 € HT
TOTAUX € HT	579 477 € HT	34 624 € HT	228 264 € HT

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 2020
 140 127 € HT**

5- COMMERCIALISATION AU 31/12/2020

commercialisation/ Tranche 2

<i>Lot</i>	<i>Surface du lot en m²</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	64 777,78	12/10/2018	15/02/2019
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
ILOTS B et D	1619	161 000 €	31/12/2018	26/12/2019
ILOT A	2371	146 160 €	28/06/2017	28/12/2018

Recette TAB H.T. au 30/12/2020 : 2 017 025,83.05 €

Aucune vente de TAB et ILOT sur l'année 2020

Ilots Sociaux

La construction des 7 Maisons Groupées appartenant à la Société Bretagne Ouest Accession, n'a pas commencée à la date du 31/12/2020.

La construction des logements collectifs d'Armorique Habitat est en cours.

6- PLAN DE TRESORERIE – MODALITES DE FINANCEMENT

Echéancier des recettes et dépenses de l'opération au 31 décembre 2020

MPF - ZAC "CENTRE ET SAUDRAYE" - GUIDEL						
I - DEPENSES EN € HT						
DEPENSES	Réalisé				A réaliser	TOTAL
	2014 à 2016	2017 2018	2019	2020	2021...	
1 - Foncier						
*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						
TOTAL 1	3 000	560 000	0	0	3 467 000	4 030 000
2 - Etudes et Maîtrise d'œuvre						
Coordinateur SPS	627	1 059	1 153	0	7 931	10 770
Etudes de sol	900	2 020	0	0	19 080	22 000
Géomètre		28 315	924	231	67 930	97 400
Remboursement des études préalables dossier de Création						0
AMO - Dossier DEP/DUP - Etude d'impact	2 310	32 213	4 940	0	9 287	48 750
Etudes Hydrauliques/Ecologie	10 950	5 150		0		16 100
BET VRD	20 128	8 128	1 080	13 477	91 187	134 000
Paysagiste	8 327	9 090	3 000	4 666	27 917	53 000
Architecte Urbanisme / CCCT / CPAP	46 305	1 409	12 350	16 250	12 396	88 710
TOTAL 2	89 547	87 384	23 447	34 624	235 728	470 730
3 - Travaux d'Aménagement						
Voirie/Assainissement EU-EP/Station relevage		404 985	49 003	76 226	2 586 286	3 116 500
Réseaux Souples EDF//FT/EP/Incendie/Candélabres		124 786	23 507	9 327	372 380	530 000
Effacement						
Espaces Verts, entretien terrain et clôtures		7 148	5 078	19 950	217 824	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
TOTAL 3	0	587 920	77 588	105 503	3 388 989	4 160 000
4 - Autres frais						
*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
TOTAL 4	98 609	134 087	32 000	0	1 498 035	1 762 731
5 - Rémunération / Honoraires						
*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
TOTAL 5	20 376	231 931	47 654	0	1 103 853	1 403 814
TOTAL DEPENSES	211 532	1 601 322	180 689	140 127	9 693 605	11 827 275
II - RECETTES EN € HT						
RECETTES	Réalisé				A réaliser	TOTAL
	2014 à 2016	2017 2018	2019	2020	2021...	
Recettes de commercialisation						
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
TOTAL 1	0	1 790 248	226 903	0	9 810 124	11 827 275
Autres recettes						
Participation commune au bassin d'orage						0
Autres participations publiques						0
Convention de participation (L311-4)						0
Produits financiers						0
TOTAL 2	0	0	0	0	0	0
TOTAL RECETTES	0	1 790 248	226 903	0	9 810 124	11 827 275