



## Commune de GUIDEL

### AVENANT n°3

## Traité de concession d'aménagement pour la réalisation de la « ZAC Cœur de Ville et Saudraye »

Entre

La **Commune de GUIDEL**, sise à l'Hôtel de Ville, 11 place de Polignac à GUIDEL [565201, représentée par son Maire habilité par une délibération du Conseil municipal en date 1er février 2024,

Ci-après désignée « La Commune » ou le Concédant

D'une part,

1

Et

La **SNC FONCIER CONSEIL**, Société en nom collectif au capital de 5.100.000,00 € ayant son siège social à PARIS (8ème arrondissement) 19 rue de Vienne - TSA 60030 identifiée sous le numéro SIREN 732 014 964 RCS PARIS.

Représentée par son Directeur Général Adjoint, Yann LE GOUVELLO, en vertu des pouvoirs que lui a confié Monsieur Stéphane LEPRETE aux termes d'une délégation de pouvoir ci annexée, en sa qualité de gérant de la société NEXITY RÉGIONS XIII, Ledit Monsieur Stéphane LEPRETE agissant en sa qualité de gérant statutaire de la société dénommée NEXITY RÉGIONS XIII

Ladite société dénommée NEXITY RÉGIONS XIII, société en nom collectif, au capital de 1 .000,00 € ayant son siège social à PARIS CEDEX 09 (75801), 19 rue de Vienne TSA 60030, identifiée au SIREN sous le numéro 795338425 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, agissant en sa qualité de gérante de la société FONCIER CONSEIL - SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF, ayant tous pouvoirs aux présentes en vertu des articles 2 et 7 des statuts, ci-après désignée par « Foncier Conseil » ou « le concessionnaire »

Ci-après désignée par « Foncier Conseil » ou « le concessionnaire »

D'autre part,

Ci-après collectivement désignées les « Parties » ou individuellement une « Partie »,

## IL A PRÉALABLEMENT ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le conseil municipal de GUIDEL a par délibération du 29 mai 2012 créé la ZAC multisites « centre et Saudraye » et décidé de lancer la procédure de désignation du concessionnaire de la ZAC.

Par délibération du 28 janvier 2014, le conseil municipal a désigné la SNC FONCIER CONSEIL, concessionnaire de la ZAC multisites Centre et Saudraye et approuvé le traité de concession ainsi que ses annexes.

Le dossier de réalisation de la ZAC et le Programme des Équipements Publics ont été approuvés par délibérations du 31 mars 2015.

Par un avenant n° 1 signé les 5 et 12 septembre 2016, le phasage opérationnel a été modifié afin de tenir compte du lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique, et la mission du concessionnaire a été étendue pour insérer la réalisation d'un équipement de régulation des eaux pluviales et des eaux usées nécessaire à la viabilisation du secteur de la Saudraye.

Par avenant n°2 signé le 2 décembre 2021, il a été nécessaire d'une part de prendre acte de l'ajustement de la programmation pour mise en cohérence avec les objectifs de la Commune, de l'agglomération et de l'État, ainsi que du phasage opérationnel, et d'autre part de préciser les modalités de cession du foncier communal au Concessionnaire et les modalités d'acquisition du foncier dans le périmètre de la ZAC.

Conformément à l'article R. 311-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal de Guidel a, par deux délibérations du 30 novembre 2021 ; approuvé la modification du dossier de réalisation et l'actualisation du programme des équipements publics de la ZAC.

Dans le prolongement de ces délibérations il est apparu nécessaire de mettre en cohérence les dispositions du traité de concession et de ses annexes avec les modifications apportées au dossier de ZAC, d'actualiser les dispositions relatives à l'apport gratuit de certaines parcelles communales et à la cession des autres parcelles figurant aux annexes 5.1 et 5.2 au traité de concession.

2

**Le présent avenant** consiste à préciser les modalités de versement des participations financières de l'aménageur (article 28.3), et ce en fonction de l'avancement des procédures de Déclaration d'Utilité Publique et Dossier d'Enquête Parcellaire, procédures nécessaires à la réalisation du secteur de la Saudraye.

Il complète l'ARTICLE 21 -PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE en précisant l'intervention de Morbihan Énergie et les conditions de remboursement.

De plus, il est également nécessaire de mettre à jour les annexes au Traité de Concession, notamment :

- la liste des parcelles cédées par la commune au concessionnaire (annexes 5.1 et 5.2).
- le phasage opérationnel de l'opération (annexe 6/7) pour des raisons d'équilibre budgétaire ;
- la surface de plancher par tranche (annexe 6/7) ;

Les parties se sont mises d'accord sur le contenu du présent avenant modifiant le traité de concession dans le respect des dispositions de l'article 13.1 et des dispositions du code de la commande publique encadrant la modification des concessions.

## **ARTICLE 1 : PARTICIPATIONS FINANCIÈRES DU CONCESSIONNAIRE**

### **28.3 Participation du concessionnaire au financement d'équipements publics**

Conformément à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme et au programme des équipements publics de la ZAC, le CONCESSIONNAIRE s'est engagé à verser à la Commune des participations financières destinées à financer la réalisation d'équipements publics devant être réalisés sous maîtrise d'ouvrage communale à hauteur de 495 000 € HT répartis comme suit : 370 000 € HT pour la construction du

groupe scolaire, 30 000 € HT pour le financement des bassins de la Saudraye et à 95 000 € HT pour le secteur Centre (Cœur de Ville) dans le Vallon de Villeneuve-Le-Bourg, l'avenant n°2 n'ayant pas précisé les modalités de versement.

### **L'article 28.3 du traité de concession est dès lors modifié comme suit :**

Cette participation sera versée par l'aménageur au moment de la phase opérationnelle du secteur de la Saudraye. En outre, le versement de ces participations est conditionné aux procédures de Déclaration d'Utilité Publique et d'Enquête Parcellaire en cours. Le versement interviendra à l'issue de la signature de l'acte authentique d'acquisition des terrains dudit secteur.

Le versement des participations s'effectuera sur émission d'un titre exécutoire du concédant après déclaration d'ouverture du chantier du secteur de la Saudraye.

### **ARTICLE 2 : PRÉCISION APPORTÉE À L'ARTICLE 21**

Pour les travaux relevant de la compétence de Morbihan Energie (HT, BT, télécom, etc...) le CONCÉDANT procédera au paiement des travaux conformément à la convention de chaque phase qu'il établira avec Morbihan Energie, sur présentation des plans d'EXE approuvé avec le CONCESSIONNAIRE, puis constatation par le Concessionnaire (ou sa maîtrise d'œuvre) des travaux réellement exécutés.

Le CONCESSIONNAIRE s'engage alors à rembourser le CONCÉDANT sur présentation d'un titre exécutoire accompagné des justificatifs de facturation de Morbihan Energie.

### **ARTICLE 3 : MODIFICATION DES ANNEXES 5.1 - 5.2 – 6/7**

Les modifications des annexes au Traité de Concession portent sur des adaptations mineures.

La liste des parcelles cédées par la commune au concessionnaire soit au titre de la participation en nature, soit à titre onéreux dans le périmètre de la ZAC fait l'objet d'un ajustement et nécessite une modification des annexes 5.1 et 5.2.

En effet, la maison et son terrain domicilié – 18 rue Marc Mouélo est propriété du CCAS et non de la Mairie. Aussi, la liste des parcelles sera ajustée.

L'acquisition de la parcelle CE 128p (44m<sup>2</sup> de l'avenant n°2) porte désormais sur la parcelle CE 243 (22 m<sup>2</sup>).

Les parcelles cédées en 2023, puis 2024 feront l'objet d'une actualisation dans le cadre de la présentation des CRACL.

Conformément à l'avenant n°2, la ZAC multi sites était prévue en 4 phases opérationnelles. Pour des raisons techniques et d'équilibre budgétaire, le secteur du Cœur de Ville a été modifié et sera réalisé en 2 phases. La ZAC multi sites comprendra désormais 3 phases opérationnelles.

Les modifications apportées au phasage de l'opération nécessitent un ajustement de la surface de plancher par secteur et par phase.

La surface de plancher globale affectée reste inchangée.

Les annexes 5.1-5.2 et 6/7 telles que modifiées par le présent avenant sont annexées.

## **ARTICLE 4 : ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT AVENANT**

Le présent avenant prend effet à compter de la date de réception, par le concessionnaire de la notification qui lui sera faite par le concédant.

Cette notification précisera la date de réception en préfecture de la délibération du Conseil municipal de GUIDEL, approuvant la conclusion du présent avenant et autorisant le Maire à le signer.

Les autres dispositions non contradictoires du traité de concession, ses annexes non visées par le présent avenant ainsi que les avenants n°1 et n°2 demeurent inchangées et applicables.

Fait à Guidel, le

en trois exemplaires,

**Pour LA COMMUNE DE GUIDEL**

Monsieur Jo DANIEL

Maire

**Pour FONCIER CONSEIL**

Monsieur Yann LE GOUVELLO

Directeur Général Adjoint

Liste des annexes de l'avenant n°3

- 1) Annexe 5.1
- 2) Annexe 5.2
- 3) Annexe 6/7

## Annexe 5.1 - FONCIER COMMUNAL modifié

### 1°] ZAC CŒUR DE VILLE (CENTRE)

#### *Apport des terrains à titre de participation en nature à l'opération*

PARCELLES	DESCRIPTION DE LA PARCELLE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	DESCRIPTION
CE 82p	Stade de Polignac	17 200	Reste 17 200 m <sup>a</sup> env. Stade : terrain de sport engazonné (+ bâtiments administratifs, tribunes. Vestiaires : à démolir)
CE 127	Ancien Office de Tourisme	399	Maison rénovée en pierres sous ardoises (ancien office de tourisme) SH déclarée : 150 m <sup>a</sup>
CE 129	Espace Jean Bosser parking	1 169	Parking devant collège
CE 134	Maison centrale rue Febvrier Despointes	227	Maison aménagée en toilettes publiques (fermées) + terrain
CE 135	Passage entre rue Febvrier Despointes et stade	66	Passage sud maison paroissiale
CE 137p	Presbytère	645	Environ 645 m <sup>2</sup> - Partie S et NO du jardin du presbytère

#### *Foncier cédé à titre onéreux à l'aménageur*

PARCELLES	DESCRIPTION DE LA PARCELLE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	DESCRIPTION
CE 95	16 rue Marc Mouélo maison et terrain	184	Totalité à céder - achetés en 2009
CE 96	14 rue Marc Mouélo maison et terrain	425	Totalité à céder - achetés en 2012
CE 98	10 rue Marc Mouélo maison et terrain	258	Totalité à céder - achetés en 2013
CE 101	Maison des Anciens	845	Totalité à céder si besoin - Maison des Anciens (1988) SH. 280 m <sup>2</sup> env.
CE 102	Terrain impasse nord place Jaffré	402	Totalité à céder - acheté en 2012
CE 103	Maison impasse nord 11 place Jaffré	56	Totalité à céder - achetée en 2013
CE 104	Maison impasse nord 10 place Jaffré 10	45	Totalité à céder - achetée en 2012
CE 243 (ex128p)	Parking	22	22 m <sup>2</sup> de la parcelle

#### *Foncier cédé à titre onéreux à l'aménageur par le CCAS*

PARCELLES	DESCRIPTION DE LA PARCELLE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	DESCRIPTION
CE 94	18 rue Marc Mouélo maison et terrain	169	Domaines

### 2°] ZAC SAUDRAYE

#### *Apport des terrains à titre de participation en nature à l'opération*

PARCELLES	DESCRIPTION DE LA PARCELLE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	DESCRIPTION
BW 280	Parcelle agricole ex BW 146	13 274	Parcelle 1 <sup>ère</sup> phase Saudraye (construite)

Annexe 5.2

# GUIDEL

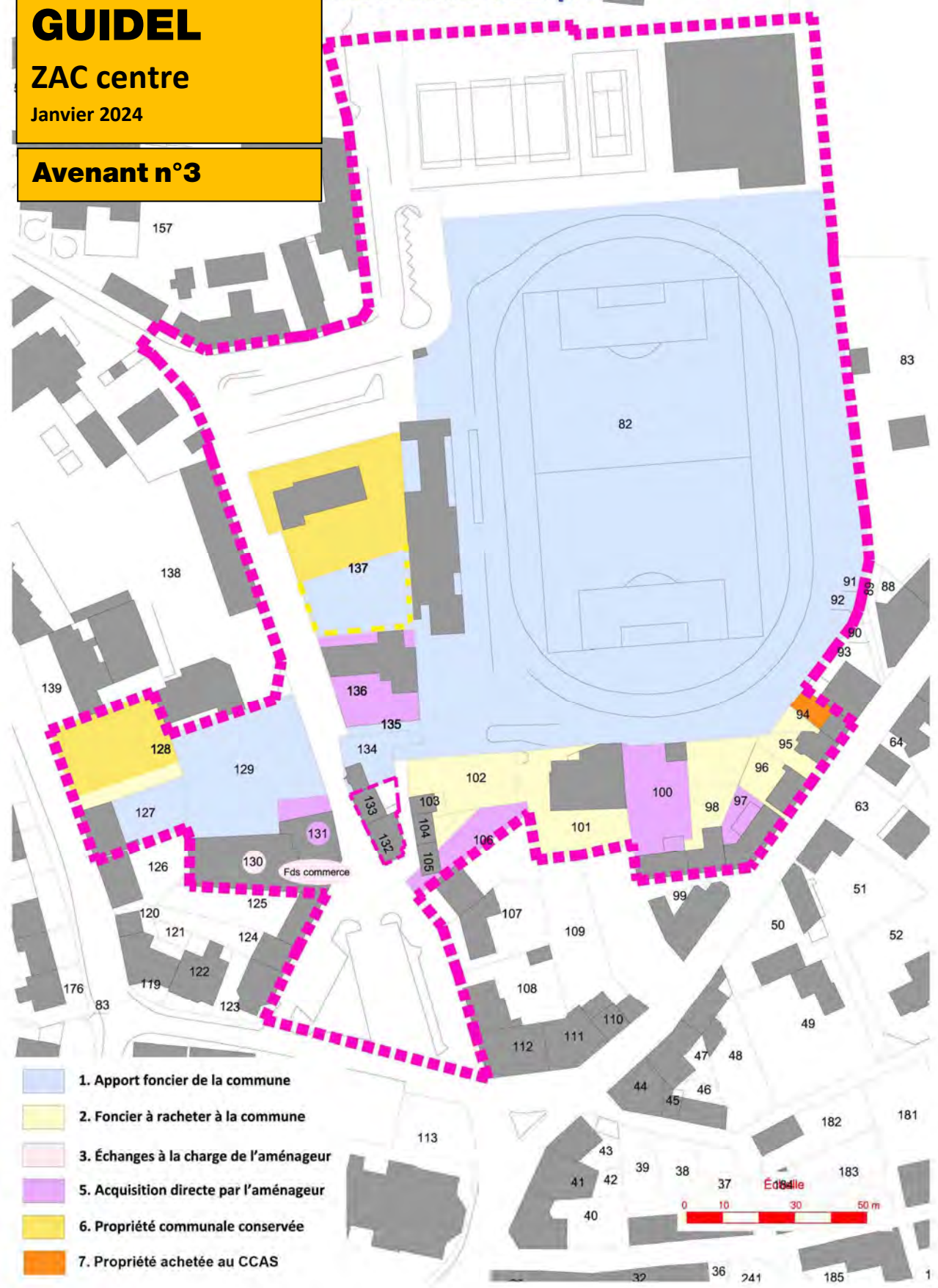
## ZAC centre

Janvier 2024

### Avenant n°3

## Annexe 5.2 p.1

62



## Annexe 6/7 PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS modifié

		Phase 1	Phase 2	Phase 3	TOTAL	
		2017	2023	2027	Nombre de logement	SDP approximatives
Coeur de ville	Groupés, collectifs et intermédiaires		223		223	15 500
	Commerce		1 300			1 300
	Equipement		790			790
	<b>Sous total</b>		<b>223</b>		<b>223</b>	<b>17 590</b>
Saudraye	Lots libres	25		66	91	14 180
	Groupés, collectifs et intermédiaires	31		62	93	6 110
	<b>Sous total</b>	<b>56</b>		<b>128</b>	<b>184</b>	<b>20 290</b>
<b>TOTAL</b>					<b>407</b>	<b>37 880</b>



