



Envoyé en préfecture le 27/09/2018  
Reçu en préfecture le 27/09/2018  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20180925-201891D-DE



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

## 2017

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.....  
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.**

Envoyé en préfecture le 27/09/2018

Reçu en préfecture le 27/09/2018

Affiché le

ID : 056-215600784-20180925-201891D-DE

**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**

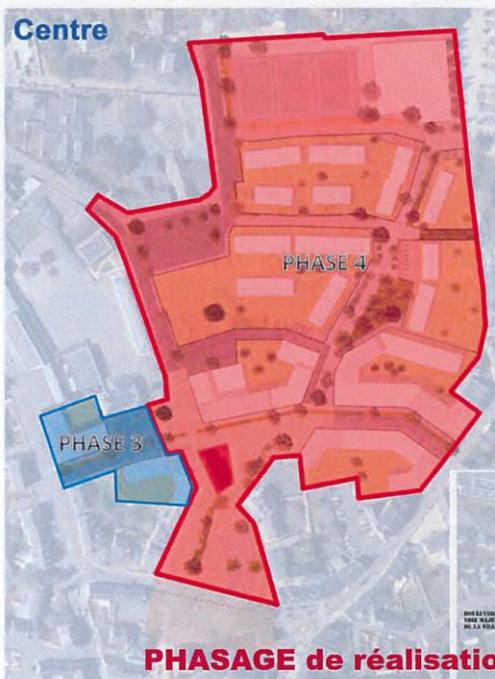
Réception des travaux en phase provisoire (hors partie bassin mise en attente par la Commune)

## 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>

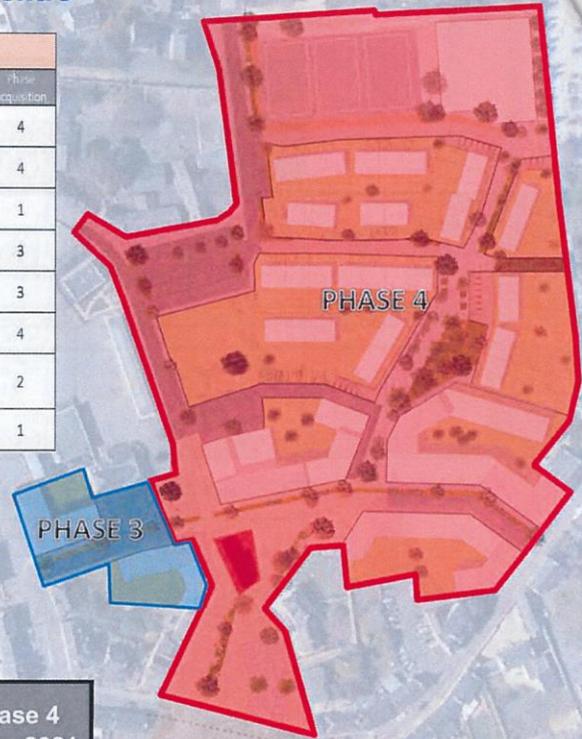


## Annexe 7 - PLANNING PREVISIONNEL

### Avenant n°1

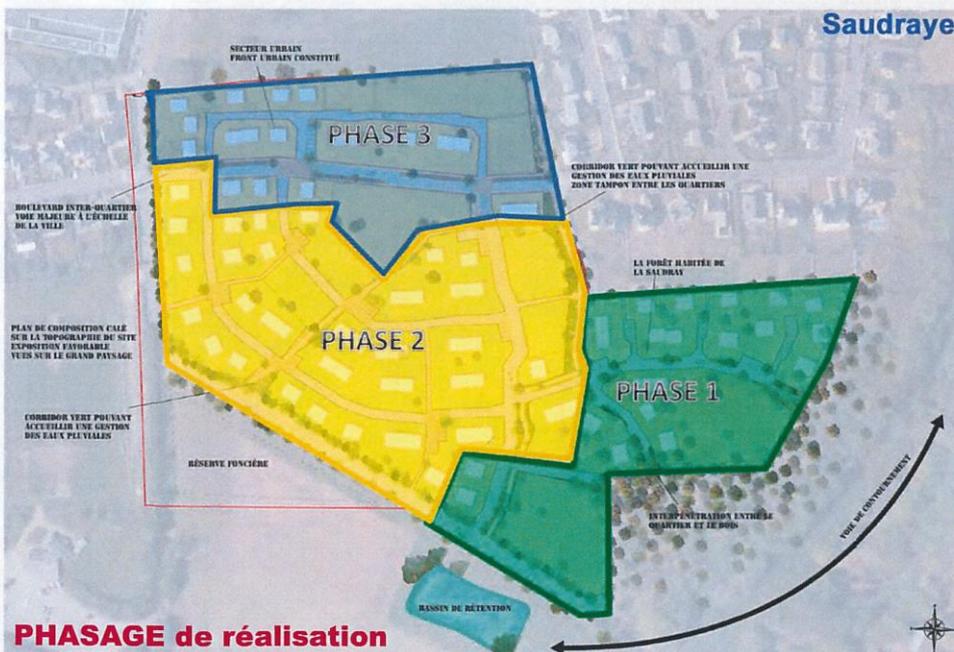
### Centre

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** \*



**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

## 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)

### Contrats d'études préalables administratives et contrats de maîtrise d'œuvre de la ZAC au 31/12/ 2017

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

Prestataires	Contrats D'études	Paiements Réalisés En 2017	Paiements cumulés effectués au 31/12/2017
Etude de sol	22 000 € HT	2 020 € HT	2 920 € HT
Géomètre	97 400 € HT	13 085 € HT	13 085 € HT
AMO – DUP/DEP Etude d'impact	48 750 € HT	0	2 310 € HT
Etudes hydraulique/Ecologie	10 950 € HT	0	10 950 HT

Envoyé en préfecture le 27/09/2018

Reçu en préfecture le 27/09/2018

Affiché le

ID : 056-215600784-20180925-201891D-DE

Architecte Urbaniste	88 710 € HT	1 409 €	
BET/VRD	110 700 € HT	0	20 128 € HT
Paysagiste	49 178 € HT	7 330 € HT	15 657 € HT
Coordinateur SPS	10 770 € HT	1 059 €	1 686 € HT
<b>TOTAUX € HT</b>	<b>438 458 HT</b>	<b>24 903 € HT</b>	<b>114 450 € 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 2017***  
***421 642 €***

## **5- COMMERCIALISATION AU 31/12/2017**

### **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		
61	403	65 611,11		
66	427	73 027,78	08/12/2017	
67	302	53 527,78	11/07/2017	
68	330	67 277,78		
69	305	56 786,11	27/06/2017	21/12/2017
70	317	56 361,11	16/11/2017	
71	387	78 111,11		
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		
75	304	63 111,11		
76	449	69 194,45	01/10/2017	
77	425	68 861,11	03/12/2017	
78	376	65 536,11	19/10/2017	
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	
82	561	87 649,37	23/03/2017	29/12/2017
83	387	64 694,45		
84	350	63 027,78		
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	72 184,45	11/12/2017	
ILOTS B et D	1619	184 000 €	25/04/2017	
ILOT A	2371	146 600 €	28/06/2017	

**Recette TAB H.T. au 30/12/2017 : 646 738,03 €**

## 6- PLAN DE TRESORERIE – MODALITES DE FINANCEMENT

Echéancier des recettes et dépenses de l'opération au 31 décembre 2017

MPF - ZAC "CENTRE ET SAUDRAYE" - GUIDEL						
I - DEPENSES EN € HT						
DEPENSES	Réalisé			Restant à réaliser		TOTAL
	2014 à 2015	2016	2017	2018	2019...	
<b>1 - Foncier</b>						
*Acquisitions foncières		3 000	560 000		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>3 467 000</b>	<b>4 030 000</b>
<b>2 - Etudes et Maîtrise d'œuvre</b>						
Coordinateur SPS	627		1 059	800	8 284	10 770
Etudes de sol		900	2 020	0	19 080	22 000
Géomètre			13 085	10 000	74 315	97 400
Remboursement des études préalables dossier de Création						0
AMO - Dossier DEP/DUP - Etude d'impact		2 310		8 340	38 100	48 750
Etudes Hydrauliques/Ecologie	10 950				0	10 950
BET VRD	17 419	2 709	0	15 000	75 572	110 700
Paysagiste	8 327		7 330	10 000	23 521	49 178
Architecte Urbanisme / CCCT / CPAP	35 255	11 050	1 409		40 996	88 710
<b>TOTAL 2</b>	<b>72 578</b>	<b>16 969</b>	<b>24 903</b>	<b>44 140</b>	<b>279 868</b>	<b>438 458</b>
<b>3 - Travaux d'Aménagement</b>						
Voirie/Assainissement EU-EP/Station relevage			385 992	278 200	2 452 308	3 116 500
Réseaux Souples EDF//FT/EP/Incendie/Candélabres			10 746	42 800	476 454	530 000
Effacement						
Espaces Verts, entretien terrain et clôtures				21 400	228 600	250 000
Bassin d'orage						
Maîtrise d'œuvre de réalisation/Suivi de travaux						
Travaux de finition/SAV/Aléas/Démolition				51 000	212 500	263 500
<b>TOTAL 3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>396 739</b>	<b>393 400</b>	<b>3 369 861</b>	<b>4 160 000</b>
<b>4 - Autres frais</b>						
*Frais financiers/Garanties/Frais d'Assurance RC	21 200	26 300	45 272	74 900	640 059	807 731
*Frais de commerciaux et communication	23 109		18 000	12 935	114 556	190 000
*Divers/imprévus		10 000	12 780	5 000	272 220	300 000
*Participation de l'aménageur aux travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité						
- Participation groupe scolaire					370 000	370 000
- Participation Bassin de rétention Saudraye						
- Participation Bassin de rétention Centre					95 000	95 000
<b>TOTAL 4</b>	<b>44 309</b>	<b>54 300</b>	<b>70 986</b>	<b>101 300</b>	<b>1 491 836</b>	<b>1 762 731</b>
<b>5 - Rémunération / Honoraires</b>						
*Acquisitions foncières						0
*Gestion / Frais généraux			32 337	53 500	482 679	568 516
*Frais de clôture			12 935	21 400	193 071	227 406
*Commercialisation			32 337	53 500	482 679	568 516
*Garanties/Frais d'Assurance RC (compris dans frais de gestion)						0
*Frais Juridiques	5 376	15 000	13 100	4 000	1 900	39 376
<b>TOTAL 5</b>	<b>5 376</b>	<b>15 000</b>	<b>90 709</b>	<b>132 400</b>	<b>1 160 329</b>	<b>1 403 814</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>122 263</b>	<b>89 269</b>	<b>1 143 337</b>	<b>671 240</b>	<b>9 768 894</b>	<b>11 795 003</b>

II - RECETTES EN € HT						
RECETTES	Réalisé			Restant à réaliser		TOTAL
	2014 à 2015	2016	2017	2018	2019...	
<b>Recettes de commercialisation</b>						
Phase 1					3 265 003	3 265 003
Phase 2			646 738	1 070 000	408 259	2 124 997
Phase 3					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)					425 003	425 003
<b>TOTAL 1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>646 738</b>	<b>1 070 000</b>	<b>10 078 265</b>	<b>11 795 003</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>0</b>	<b>646 738</b>	<b>1 070 000</b>	<b>10 078 265</b>	<b>11 795 003</b>