

Décryptage du projet

Données 2024



YVIGNAC-LA-TOUR

Réhabilitation du site de l'ancienne forge

Département :

22 – Côtes-d'Armor

Intercommunalité :

Dinan Agglomération

Commune :

Yvignac la Tour

Nombre d'habitants :

1129 Habitants
(Insee 2019) - Zone C

Superficie du Projet :

0.1547 Ha



Statut du projet :

Public concédée

Maitrise d'ouvrage :

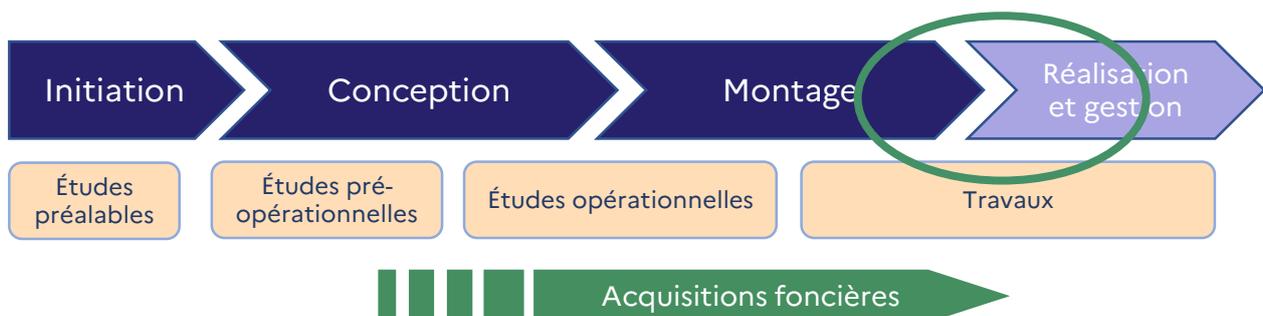
Collectivité

Envergure du projet :

5 logements

- incluant des services
- incluant des commerces
- incluant d'autres équipements
- présence de pollution

État d'avancement du projet : Travaux



Mode de réalisation du projet : Régie

DESCRIPTION DU PROJET

Yvignac-la-Tour, située dans l'agglomération de Dinan est une commune rurale principalement agricole.

En 2017, la commune sollicite l'EPFB Bretagne dans le cadre du PLUi valant PLH, sur plusieurs secteurs du centre, amenant ainsi la réalisation d'une étude stratégique pour réfléchir au devenir de ces secteurs.

Entre 2019 et 2021, Yvignac-la-Tour a engagé une étude de redynamisation de son centre-bourg qui a notamment identifié trois sites comme leviers de revitalisation. Le projet de réhabilitation du site de l'ancienne forge est la première étape du plan d'actions de la commune.

De plus, malgré une population en baisse sur la commune et un taux de logements vacants de 15,8 % principalement dans le bourg, les recherches de locations et d'acquisitions de biens immobiliers sont

en augmentation sur la commune (particuliers et agences immobilières), il y a donc nécessité de créer ou réhabiliter du logement en centre-bourg.

Le site du projet est un ensemble bâti composé d'une maison d'habitation (T6), d'une ancienne boucherie et de ses annexes, d'un dépôt de pain et d'une ancienne forge.

La maison sera revendue en l'état avec son foncier « nettoyé ». La boulangerie, propriété de la commune sera agrandie et étendue. La commune est également propriétaire des murs du restaurant situé juste à côté du projet.

Cinq logements sociaux seront construits par un bailleur social (trois en neuf et deux en réhabilitation).

Localisation et historique de la friche

La friche est issue d'une activité de forge débutée dans les années 1950 et d'une station service créée dans les années 60. Ces activités ont cessé dans les années 80-90 laissant des bâtiments et un sol pollués. Une autre partie de l'îlot comportait une boucherie.

Depuis 2000, la commune est propriétaire d'une partie de l'îlot (ancienne forge, bâtiments F, G, H) qui a servi de stockage pour le matériel des services techniques.

L'ensemble boucherie et maison a été acheté par l'EPF

Bretagne. Cet ensemble immobilier en plein cœur de bourg est vacant depuis 15 ans. En effet, les anciennes annexes de la boucherie (bâtiments D et E) étant sans usage, elles constituaient un frein pour la vente de la maison (bâtiment A). L'accès à la maison étant difficile (une seule sortie sur rue), la maison étant inoccupée depuis 17 ans et les réseaux n'étant pas aux normes, la remise sur le marché de la maison était également compliquée.

Le projet

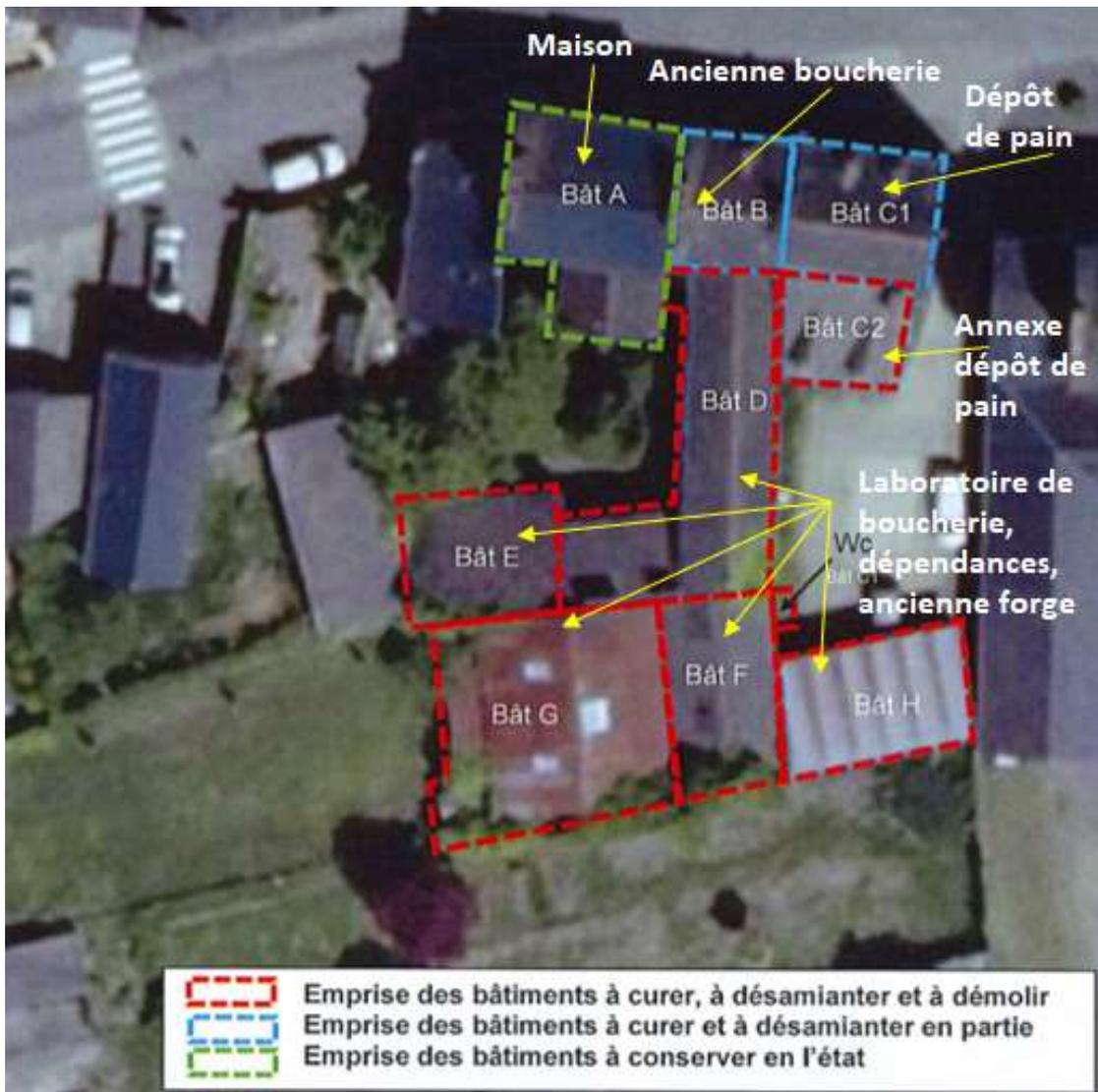
La réhabilitation de cet îlot a pour objectifs multiples de :

- Remédier à la vacance et attirer de nouveaux ménages en plein centre-bourg en répondant aussi à une demande de mise sur le marché de logements T3 : par la mise en valeur d'une maison T6, par la réhabilitation de deux appartements en logements sociaux et par la création de trois logements sociaux supplémentaires en centre-bourg ;
- Économiser le foncier en densifiant le centre-bourg ;
- Redynamiser le centre-bourg par la reconquête d'un local commercial vacant permettant l'agrandissement du local communal et l'installation d'une nouvelle boulangerie ;
- Aménager les espaces publics de cet îlot en créant des liaisons douces et faire communiquer les espaces de vie de la commune (place centrale,

commerces, équipements publics (mairie, espace multi-sport, école)); et réaménager le stationnement à l'arrière de cet îlot afin de lui redonner sa vocation de parking.

Ainsi, le projet consiste à démolir les annexes de la boucherie pour dégager un jardin attenant à la maison, ainsi qu'un accès sécurisé à la propriété. La maison et son jardin seront revendus.

Le local de l'ancienne boucherie sera utilisé pour agrandir l'espace de vente de la future boulangerie. La surface des deux locaux commerciaux (boulangerie et ancienne boucherie) sera agrandie par la construction d'une extension à l'arrière des bâtiments afin de créer un fournil et un espace de stockage pour la boulangerie. Cette même extension permettra de créer un balcon-terrasse pour les logements rénovés à l'étage de l'ancienne boucherie et de la boulangerie en deux logements sociaux (1 T2 de 42,8 m², 1 T3 de 61 m²).



Sur le même îlot, les bâtiments dits de l'« ancienne forge » situés en fond de cour ont été démolis. La superficie ainsi dégagée, 440 m² environ, permet la création de trois logements sociaux neufs en R+1 : 2 T3 et 1 T4 d'une superficie comprise entre 75 et 80 m² avec jardins privatifs de 100 à 162 m².

La commune cédera gratuitement au bailleur social les appartements à l'étage des commerces ainsi que les terrains sur lesquels seront construits les trois logements sociaux neufs.

Financièrement, le bailleur social prend, en contrepartie de la cession à titre gratuit, intégralement à sa charge, le coût des trois logements neufs ainsi que le coût de rénovation des deux appartements pour un montant total estimé à 664 900 € HT dans l'avant-projet sommaire.

La commune, quant à elle, prend en charge la fusion des deux cellules commerciales, leur rénovation et l'extension de la boulangerie, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs (liaison douce + parking arrière).

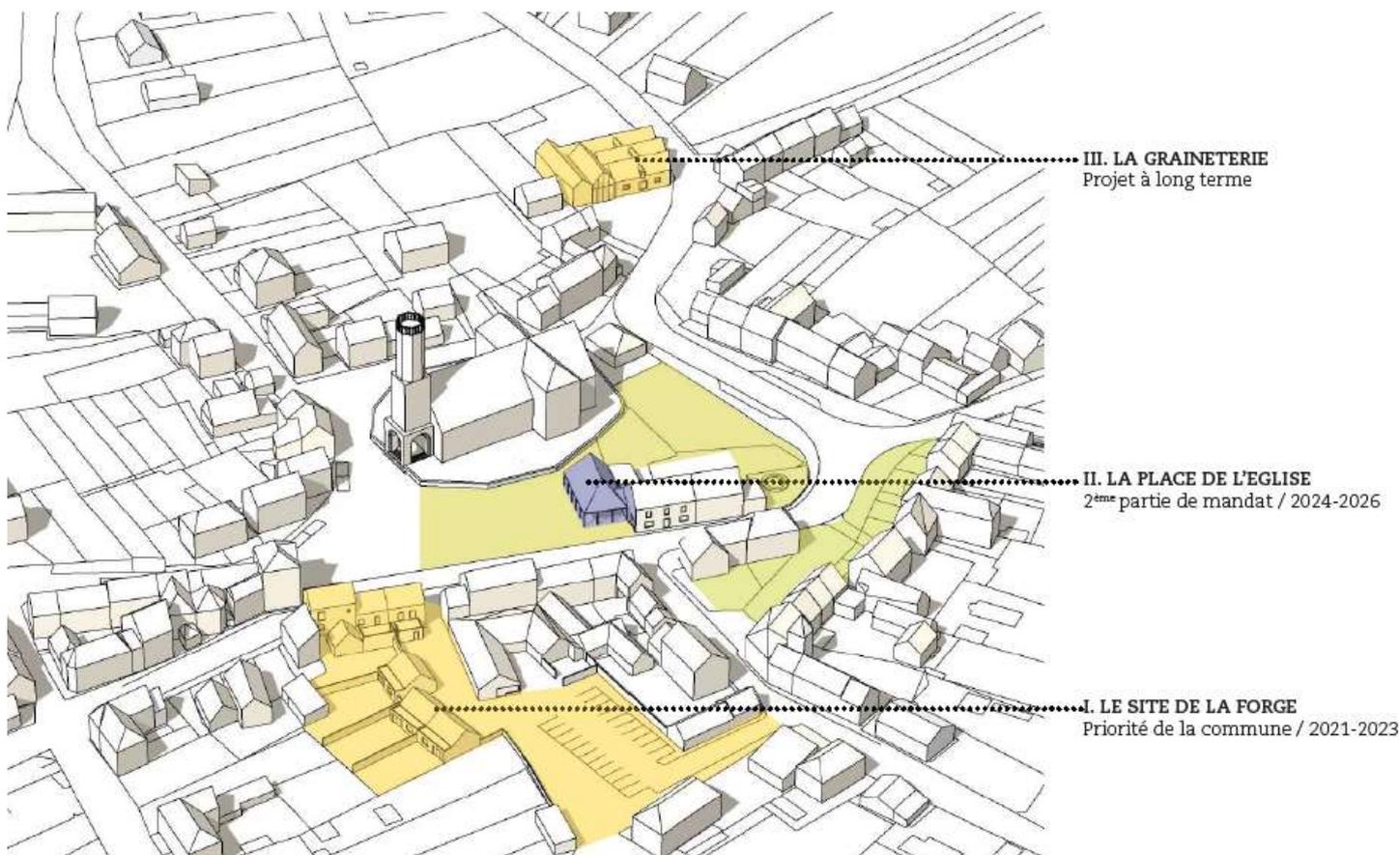
En outre, une fois les constructions achevées, une convention sera rédigée entre le bailleur social et la commune pour l'utilisation des espaces communs (espaces verts, cage d'escalier, etc..).

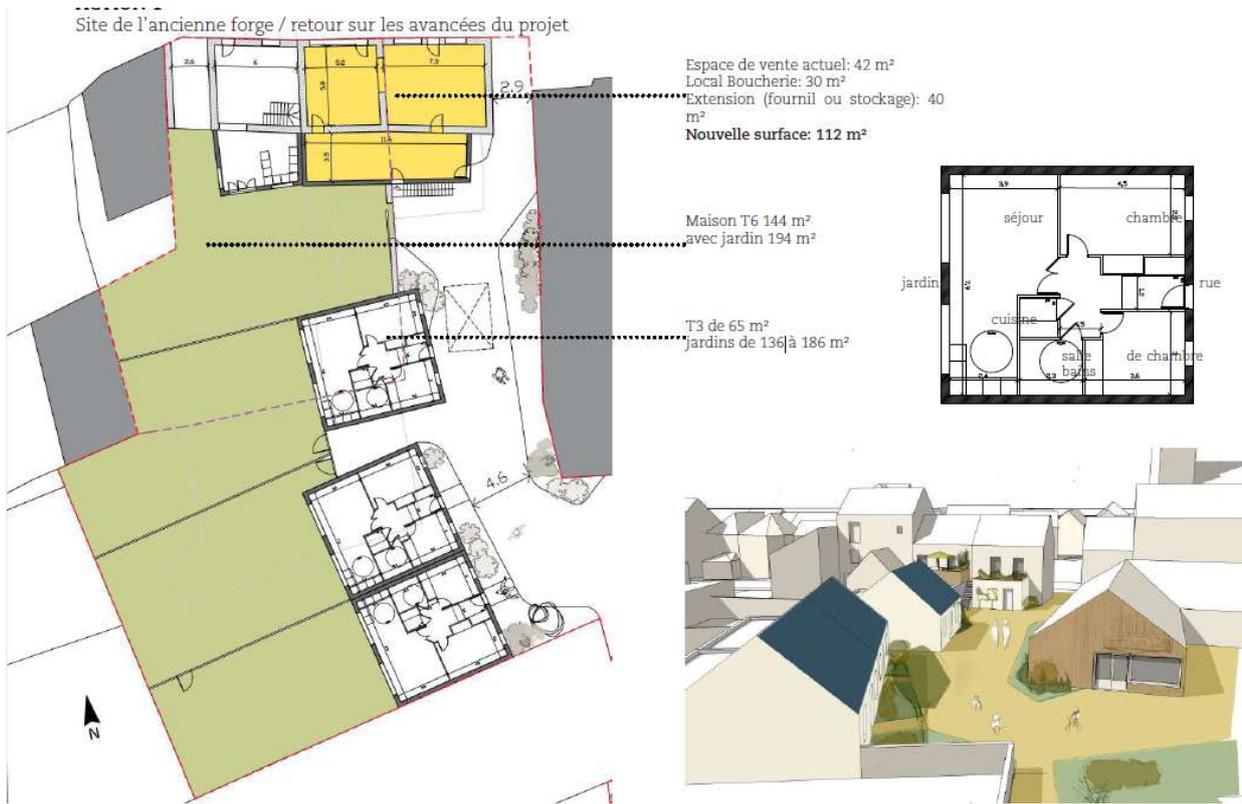
La typologie des logements a évolué en cours de projet, car les premières typologies annoncées étaient issues de l'étude urbaine et non d'une étude de marché du bailleur social. Ce dernier a donc ajusté la programmation en fonction des besoins du territoire.

Surface du projet :	0,1547 ha	0.1547 ha
Surface en friche :	0,1547 ha	0.1547 ha
Programme	Initialement prévu	Actualisé au 23.01.2023
Nombre total de logements :	5 logements sociaux	5 logements sociaux (2 appartements, 3 maisons)
m ² SP logements :	315 m ² SP logements sociaux	104,90 m ² log sociaux réhabilités 228,19 m ² log sociaux neufs
m ² SP autres :	112 m ² d'activités commerciales (boulangerie)	121,50 m ² commerces
Total surface de plancher :	427 m ²	454,59 m ²

PLAN MASSE

LE SCÉNARIO RETENU





ACTEURS ET CALENDRIER

Un comité de pilotage a été créé en 2019 dès le lancement de l'étude de redynamisation du centre-bourg. Ce comité de pilotage qui a validé le plan d'action de la commune sur dix ans est composé d'élu.e.s municipaux, de la DDTM, de l'antenne technique du CD 22, du CAUE des Côtes d'Armor, de Dinan Agglomération, de l'EPF et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dates clés

- Remise des études : 08/02/2021
- Acquisition maison et ancienne boucherie : avril 2022
- Permis de démolir déposé : 01/09/2022
- Consultation entreprises pour la démolition, le curage et la dépollution : 10/01/2023 (groupement de commande portage EPFB et locaux collectivité)
- Démolition : prévue au printemps 2023 → juillet 2023
- Dépôt permis de construire (logements neufs et extension du local commercial) : premier trimestre 2023
- Travaux construction : prévus septembre 2023 → septembre 2024 / non encore réalisé (marché infructueux)

Acteurs

BE mandatés par EPFB : BURGEAP, SOLER, AD ingé.

BE en charge de l'étude de redynamisation du centre-bourg pour la commune :

- MaDe,
- Perspective Urbanisme.

Maitrise d'oeuvre conception projet neuf et réhabilitation : Forest Debarre, architecte

Bailleur social : HLM La Rance

EPF :

Le rôle de l'EPFB Bretagne dans ce projet a été d'aider techniquement la collectivité (rédaction cahier des charges pour étude d'opportunité foncière, participation aux réunions), d'acquiescer le foncier et de faire du proto-aménagement (démolition, dépollution). Du fait des travaux de dépollution et de réhabilitation, des minorations foncières prévues par l'EPFB seront appliquées, diminuant ainsi le reste à charge pour la collectivité.

La convention signée entre l'EPFB Bretagne et Yvignac-la-Tour débute en avril 2021 et se termine en 2028.

Dans la convention, il est inscrit que le projet doit répondre à une densité de 20 logements/ha et doit comprendre un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI).

DECRYPTAGE DU BILAN FINANCIER

Le bilan financier est un :

Bilan d'aménagement

Bilan immobilier

Le bilan est un bilan mixte. Il comprend à la fois les coûts :

- du proto-aménagement : démolition et cession de foncier au bailleur pour réalisation de logements sociaux, via l'EPF ;
- de l'aménagement : réalisation des espaces extérieurs ;

- et une opération immobilière : rénovation et extension de la boulangerie pour location.

Le choix a été fait de rester sur le modèle du bilan aménagement.

Yvignac-la-Tour - Réhabilitation du site de l'ancienne forge - Bilan

Dépenses HT 2024		Recettes HT 2024			
				TOTAL dépenses	752 500 €
Foncier	130 000 €	Charges foncières	85 001 €	TOTAL recettes	610 000 €
Études	14 910 €	Subventions	535 500 €	Déficit (après FF)	132 049 € [1]
Travaux de remise en état du foncier	174 000 €	Produits divers	loyers	Subvention Fonds Friches	200 000 €
Travaux aménagement/construction	433 640 €				
Contributions et participations					
Maîtrise d'ouvrage					
Autres dépenses	0€				
TOTAL dépenses	752 500 €	TOTAL recettes	620 501 €		

Commentaires

[1] Le déficit s'explique principalement par le coût de démolition de la friche et la cession gratuite au bailleur social. En 2000, lorsque la collectivité achète le site de l'« ancienne forge », aucun estimatif n'est réalisé concernant le coût des travaux de recyclage.

Il restera les loyers à intégrer mais avec un loyer modeste, la collectivité mettra du temps à équilibrer l'opération.

Yvignac-la-Tour - Réhabilitation du site de l'ancienne forge - Dépenses

DÉPENSES		Montant HT 2021 Bilan initial	Montant HT 2024 Bilan actualisé	% (bilan initial)	% courant		
Foncier	Foncier	90 000 €	130 000 €			[2]	
	Frais annexes	9 000 €					
Études	Études	17 000 €	14 910 €	1 %	1 à 3 % du montant total		
Travaux	Travaux éventuels de remise en état du foncier						
	Archéologie (diagnostic, fouilles, hors redevances)						
	Travaux de Déconstruction		120 000 €	174 000 €			[3]
	Travaux de Désamiantage et retrait du plomb du bâti						
	Dépollution des sols (et eaux souterraines)						
	Autres frais de remise en état						
	Actualisation		15 000 €	0 €			
	Travaux d'aménagement et de construction intégrés au projet						
	Travaux d'infrastructures (voiries, réseaux, espaces publics, espaces verts)		30 000 €	252 000 €			
	Rénovation/Extension		830 000 €	148 000 €			
	Actualisation		10 400 €				
	Frais de maîtrise d'oeuvre		135 000 €	33 540 €	13 %	10 à 15 % du coût des travaux	
	Contributions et participations	Participation pour équipements publics					
Autres taxes d'urbanisme et redevances							
Maîtrise d'ouvrage	Prestations de maîtrise d'ouvrage		0 €		4 à 5 % du total		
Autres dépenses	Frais financiers		0 €		5% foncier + travaux (MOE inclus)	[3]	
	Frais de communication, de commercialisation				3 – 4 % du montant total		
	Gestion foncière et immobilière						
	Marges						
	Provisions pour Aléas		160 000 €	0 €	2 %	5 à 10 % du coût des travaux	[4]
	Autres : Concessionnaire et référé préventif						
TOTAL DÉPENSES		1 416 400 €	752 550 €				

Commentaires

[2] Le bilan n'est pas encore totalement stabilisé. Toutes les dépenses ne sont pas connues.

[3] La déconstruction a été réalisée et les coûts ont donc été actualisés. Plus besoin de montant d'actualisation.

[4] Grâce au portage par l'EPF et aux subventions, la collectivité n'a pas eu besoin d'emprunter pour l'instant et donc a des frais financiers nuls. Par contre, elle n'intègre pas les frais liés à sa maîtrise d'ouvrage...).

[4] La provision pour aléas était faible et facteur de fragilisation de l'opération.

Yvignac-la-Tour - Réhabilitation du site de l'ancienne forge - Recettes

RECETTES		Montant HT 2021 Bilan initial	Montant HT 2024 Bilan actu- alisé
Charges foncières	Logement libre collectif		
	Logement libre individuel		
	Logement social	0 €	1 € [5]
	Autres : revente maison existante	80 000 €	85 000 €
Subventions	Subventions publiques État : minoration foncière		68 000€
	Subventions collectivités locales		152 500 €
	Participations constructeurs	530 000 €	15 000 €
Fonds Friches + DSIL			300 000 €
Produits divers	Loyers	?	? [6]
	TOTAL RECETTES	610 000 €	620 501 €

Commentaires

[5] Les recettes sont limitées du fait de la vocation sociale des logements.

[6] Des loyers seront perçus pour la location de la cellule commerciale, mais l'estimation des recettes mensuelles n'est pas connue ce jour. En effet la boulangerie actuelle est déjà propriété de la commune qui loue ses locaux pour un dépôt de pain. L'agrandissement de la cellule commerciale et de l'espace de stockage, voire l'installation d'un fournil, engendrera une augmentation du loyer et donc des recettes pour la commune. Afin de créer une impulsion pour l'activité de boulangerie, le loyer sera minime au commencement.

Causes du déficit

En 2000, lorsque la collectivité achète le site de l'« ancienne forge », aucun estimatif n'est réalisé concernant le coût des travaux de recyclage.

Le déficit s'explique principalement par le coût de démolition de la friche (ancienne forge et laboratoire de boucherie) dont l'aléa amiante est chiffré à 160 000 € HT et la vocation sociale des logements créés.

Dans le cadre du portage foncier réalisé par l'EPFB, une recherche des zones historiques à risque de pollution et un diagnostic environnemental des sols ont été réalisés. La première étude a confirmé la présence de plaques de toitures en fibrociment, d'un local chaufferie au fioul avec cuve aérienne sur dalle béton. Ce premier rapport sensibilise aux risques de pollution liés à l'ancienne activité de station-service et a préconisé la réalisation de sondages plus précis.

Ces investigations sur les sols ont principalement mis en évidence la présence d'hydrocarbures et d'arsenic inacceptables compte tenu de l'aménagement futur du site (notamment de l'habitat).

Par conséquent le bureau d'étude a recommandé de traiter ces impacts par un recouvrement pérenne des

sols en bordure immédiate de voirie et par un retrait des anciennes cuves et canalisations enterrées.

Après retrait des cuves et suppression des impacts, des analyses de fond de fouille devront confirmer l'absence de pollution résiduelle après travaux.

Il a été également recommandé l'apport de terre végétale pour éviter le contact direct avec le sous-sol naturellement riche en arsenic.

Le coût d'acquisition du foncier n'a pas été bloquant puisqu'une partie du site appartenait déjà à la commune. Concernant l'acquisition de la maison et de la boucherie, la maison sera revendue par la suite, il ne s'agit donc pas ici d'une dépense bloquante, bien que la négociation fut compliquée, France Domaine ne pouvant intervenir en dessous d'un montant de 180 000 euros.

La rétrocession à titre gracieux au bailleur social des appartements à l'étage du commerce, ainsi que des terrains, gonfle le déficit du bilan de la collectivité.

Enfin, la quasi-déconstruction des bâtiments sur l'îlot entraîne également un déficit du bilan plus important.

Pistes d'optimisation mises en œuvre

Cet îlot, bien que nécessitant des travaux de démolition et de dépollution, est ressorti de l'étude comme étant prioritaire en raison de l'espace constructible disponible

en cœur de bourg, à proximité des commerces, et permettant de répondre à divers besoin en logement.

Comment recycler des friches en zone détendue ?

⇒ La collectivité estime que le projet n'aurait pas pu voir le jour sans la subvention du fonds friche.

Il existe deux bailleurs sociaux sur le territoire, un seul a souhaité venir sur le projet.

Concernant le recyclage des friches, outre le projet présenté au titre du fonds friche, le plan d'actions de

la commune comporte un autre projet de recyclage d'une friche à horizon 2026, à savoir la rénovation d'une ancienne graineterie située dans le bourg pour une surface de 910 m². Ce projet qui est à l'heure actuelle moins abouti, fera l'objet de réflexion en cours du mandat, en particulier sur la meilleure utilisation à faire de ce foncier.

Autres projets sur le territoire

Un lotissement communal de 18 lots, en cours de commercialisation, a été réalisé sur cette commune, ce qui permet de comparer les coûts de ces deux projets. Les dépenses et recettes de ce projet de lotissement sont les suivantes :

⇒ Les projets en extension classique restent largement plus économiques pour les collectivités. Ils permettent de sortir des lots à 19 000€ tout en restant bénéficiaires.

Dépenses	
Acquisitions parcelles	60 000 €
Maîtrise d'oeuvre, missions CSPS, études préalables	45 000 €
Viabilisation - terrassement - réseaux secs et humides	180 000 €
TOTAL	285 000 €

Recettes	
Ventes des lots effectuées (10 lots)	190 000 €
Produits des lots restants à vendre (8 lots)	125 000 €
TOTAL	315 000 €

Soit un résultat égal à + 30 000 €. Néanmoins le bilan de l'aménagement du lotissement ne sera connu que lorsque tous les lots seront vendus et que la voirie définitive sera faite. Nous ne disposons pas d'estimation actualisée pour les travaux de voirie définitive.

FOCUS SUR LES REVENUS DES MÉNAGES ET LE MARCHÉ LOCAL

Revenus des ménages de l'EPCI (source revenus FILOSOFI 2019) et capacité d'acquisition

La répartition des revenus des ménages par décile sur l'EPCI permet d'approcher l'accessibilité des logements produits pour la population locale. Ainsi, les budgets d'acquisition des différents déciles sont reconstitués en considérant un emprunt sur 20 ans, à un taux de 2,64%, avec assurance de 0,36%, pour des budgets avec 10 et 20% d'apport.

Revenus des ménages de l'EPCI (source revenus FILOSOFI 2019)

Revenus mensuels nets des ménages (revenus fiscaux localisés par unité de consommation en supposant une composition constante des ménages /)

ENSEMBLE	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenus mensuels nets 2019	1 322 €	1 812 €	2 142 €	2 422 €	2 711 €	3 004 €	3 374 €	3 861 €	4 758 €
Loyer maximum admissible	330 €	453 €	535 €	606 €	678 €	751 €	843 €	965 €	1 190 €
Mensualité maximum admissible	436 €	598 €	707 €	799 €	895 €	991 €	1 113 €	1 274 €	1 570 €
Budget avec 10% d'apport	96 000 €	132 000 €	156 000 €	177 000 €	198 000 €	219 000 €	246 000 €	282 000 €	315 000 €
Budget avec 25% d'apport	116 000 €	159 000 €	188 000 €	212 000 €	237 000 €	263 000 €	295 000 €	338 000 €	378 000 €

Prix moyens sur la ville d'Yvignac-la-tour entre 2018 et 2021 (source DVF)

libtybien	2019	2020	2021	2019	2020	2021
UNE MAISON ANCIENNE	111 117 €	122 580 €	83 929 €	1 024 €	1 238 €	1 110 €
Total Résultat	111 117 €	122 580 €	83 929 €	1 024 €	1 238 €	1 110 €

Il y a très peu de ventes sur la commune (autour de 10). Cela rend l'analyse statistique difficile. Les prix sont plutôt bas. On trouve des maisons autour de 100 000€, soit à un prix très abordable. Les prix ont plutôt tendance à rester stables.

⇒ Au regard des revenus des ménages et des prix de marchés, il est très difficile de produire une offre neuve libre sur une friche. Seul le logement social, qui plus est très aidé, peut sortir sur ce type de projet.