



les **TERRITOIRES**
—— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Approche du coût du renouvellement urbain :

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

Mardi 06 février 2024 de 09h à 10h

Bonjour, vous êtes au bon endroit !

Veillez patienter quelques instants, nous arrivons...





Pour une rencontre en toute sérénité...

- N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant la présentation pour éviter les interférences et réduire la bande passante
- La rencontre va être **filmée et enregistrée**. Si vous ne souhaitez pas apparaître au sein de cet enregistrement vous pouvez **couper votre caméra pour la durée de la rencontre et vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaître votre identité**
- Pensez à vous renommer et indiquez vos **Nom Prénom - Structure** afin de permettre votre identification lors des échanges
- N'hésitez pas à **poser des questions directement sur le fil de discussion**
- Des **temps d'échange** sont prévus entre les interventions, ainsi qu'un temps final avec tous les intervenants et les organisateurs
- **Les supports présentés** et une **fiche de capitalisation** vous seront communiqués à l'issue de la rencontre



Programme

- 9h00** Le mot d'accueil par Nathalie CHARGY, Chargée de mission Aménagement Durable - Centralités, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Bretagne
- 9h10** Présentation du projet par Jean-Luc BOISSEL, maire d'Yvignac-la-Tour
- 9h30** Décryptage financier du projet par Juliette MAITRE, directrice de projets aménagement et transitions, Cerema
- 9h40** Temps d'échanges
- 10h00** Clôture de la rencontre par Nathalie CHARGY



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Mot de bienvenue

Nathalie CHARGY, Chargée de mission Aménagement Durable - Centralités, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Bretagne





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

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

Présentation du projet

Jean-Luc BOISSEL, maire d'Yvignac-la-Tour



Côtes d'Armor
le Département



CAUE ²²





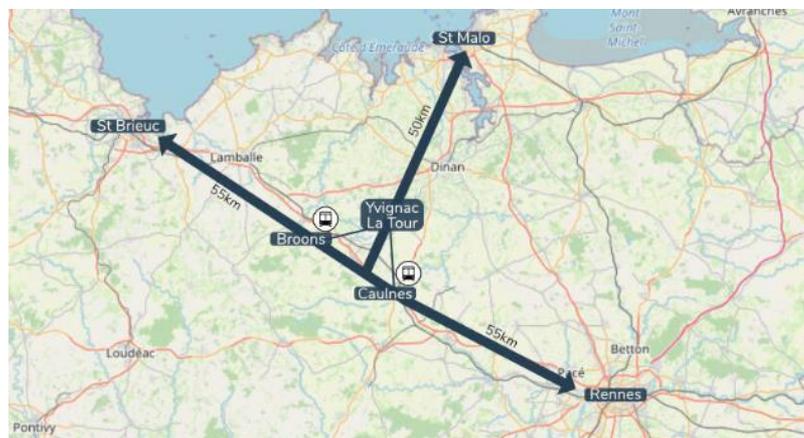
La commune

Département :
22 - Côtes d'Armor

Intercommunalité:
Dinan Agglomération

Nombre d'habitants :
1 129 habitants (INSEE
2019)

**Commune à vocation
rurale**



Equipements :

Ecole
Centre de secours
Restaurant
Bar-tabac -relais poste
Salon de coiffure
Maison d'assistantes
maternelles

Yvignac-la-Tour est située au sud de Dinan en direction de Broons, et à 30 minutes de Rennes, Saint-Brieuc et Saint-Malo (proche de la RN 12 et à 5 minutes de deux gares SNCF)



La genèse du projet (2018-2019)

• CONSTATS :

- Baisse de population malgré une demande croissante de logements
- Bâtiments et logements vacants en centre-bourg
- Fragilité des commerces existants

• OBJECTIFS :

- Redynamiser le centre-bourg par le maintien et/ou l'installation de nouveaux commerces
- Accueillir la population en demande de logements
- Rendre la commune attractive en particulier pour de jeunes ménages
- Densifier le cœur de bourg pour limiter l'étalement urbain



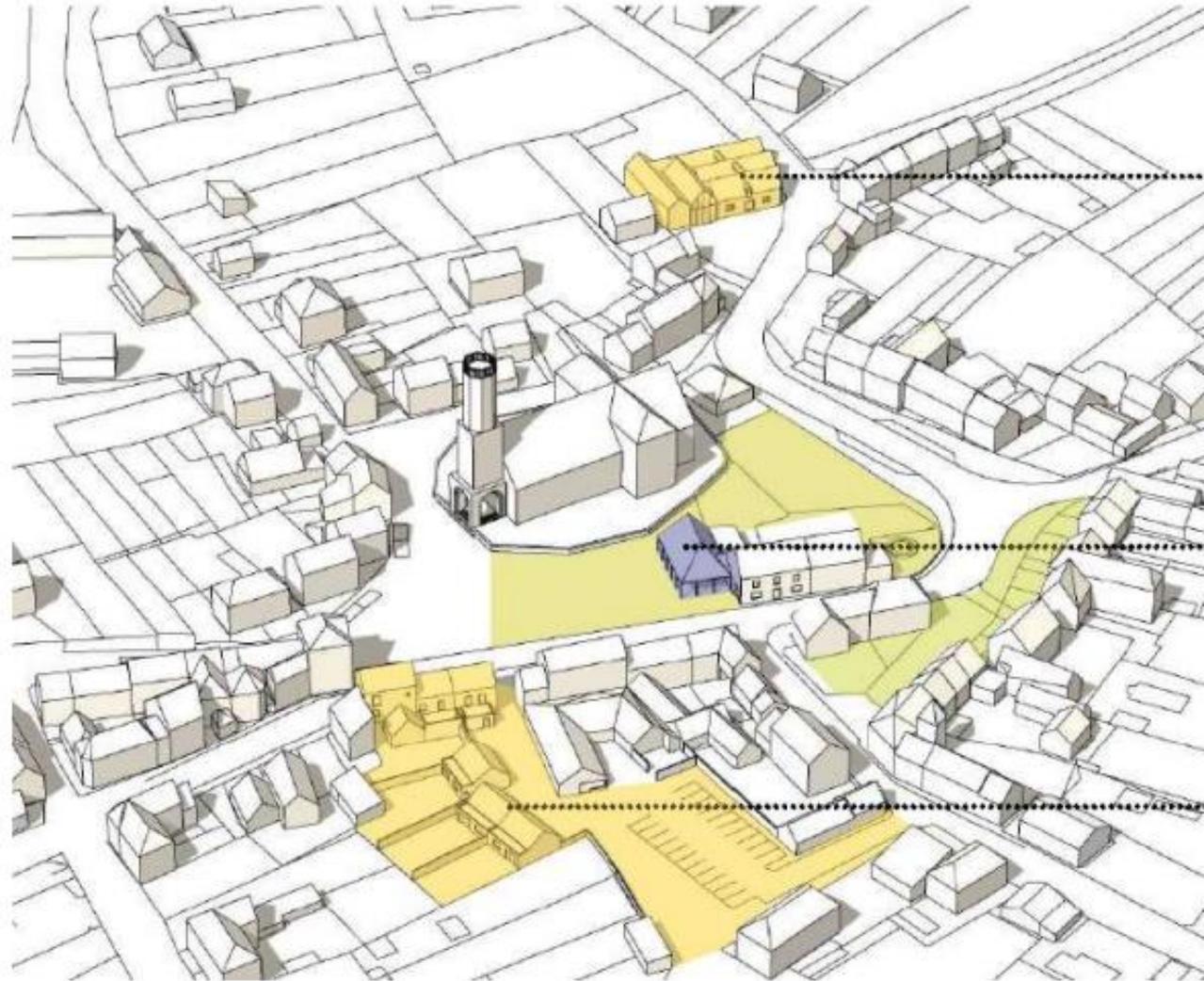
L'étude de redynamisation du centre-bourg (2019-2020)

- Recrutement d'un bureau d'études regroupant un architecte, un paysagiste et un urbaniste
- Mise en place d'un COPIL composé d'élus municipaux, de la DDTM, du CAUE 22, de Dinan Agglomération, de l'EPF, du CD 22 et de la DRAC (ABF)
- Consultation des habitants
- Diagnostic complet de la commune : atouts, faiblesses, évolution démographique, logements vacants, gisements immobiliers, qualité paysagère et patrimoniale, dynamisme des commerces et associations, mobilités...



Définition d'une feuille de route (2020)

- À l'issue de l'étude urbaine :
 - Trois projets dits « de redynamisation du centre-bourg » ont été définis sur trois îlots stratégiques du centre-bourg
 - L'enveloppe financière estimative de chacun de ces projets a été évaluée
 - Un phasage prévisionnel des investissements à réaliser pour mener à bien ces projets a été esquissé



III. LA GRAINETERIE
Projet à long terme

II. LA PLACE DE L'EGLISE
2^{ème} partie de mandat / 2024-2026

I. LE SITE DE LA FORGE
Priorité de la commune / 2021-2023



Réhabilitation du site de l'ancienne forge

POURQUOI?

- Ilot en friche situé en cœur de bourg
- Foncier en partie propriété communale donc facilement mobilisable
- Aménagement répondant à de multiples enjeux : habitat, commerce, réhabilitation de logements et commerces vacants, densification...
- Réponse à une forte demande de la population de retrouver une boulangerie





L'accompagnement de l'EPF

- Acquisition d'une maison et d'un local commercial

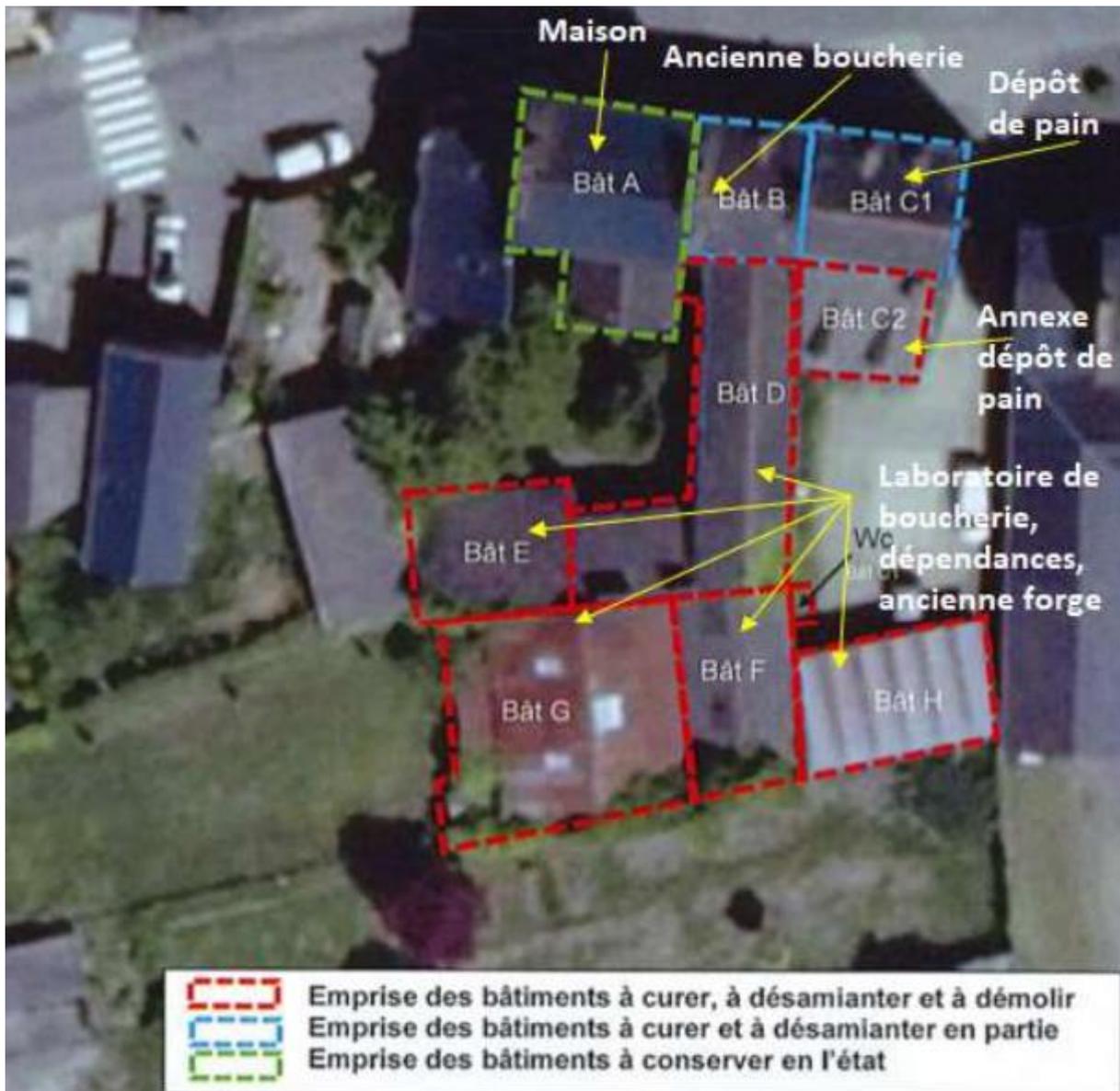
Au sein de cet îlot, la commune est propriétaire de la majeure partie des parcelles et bâtiments, excepté un ensemble immobilier, vacant depuis une quinzaine d'années, composé d'une maison T5 et d'un local de boucherie attenant au local de dépôt de pain.

L'EPF a acquis cet ensemble immobilier par portage foncier pour un montant de 130 000 €.

- Démolition, dépollution et curage

Afin de valoriser le foncier et permettre la création de trois logements sociaux, il était nécessaire de démolir une ancienne forge (propriété communale) ainsi que le laboratoire de boucherie acquis par l'EPF. D'anciennes cuves à essence enterrées étaient également présentes sur site, une dépollution était donc à prévoir ainsi qu'un désamiantage des bâtiments.

Un groupement de commande a été constitué entre l'EPF et la commune, afin de mener la démolition et le curage de la friche.

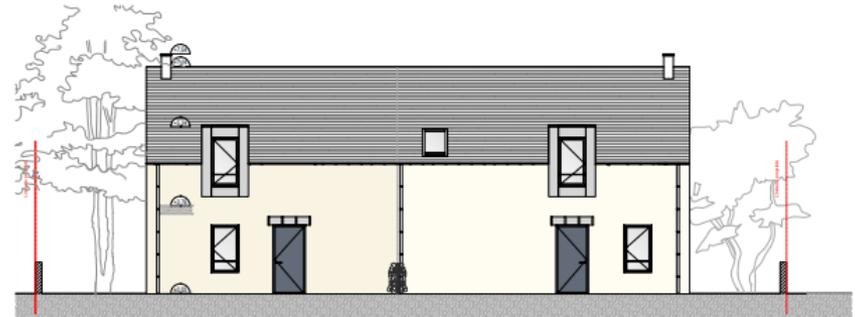
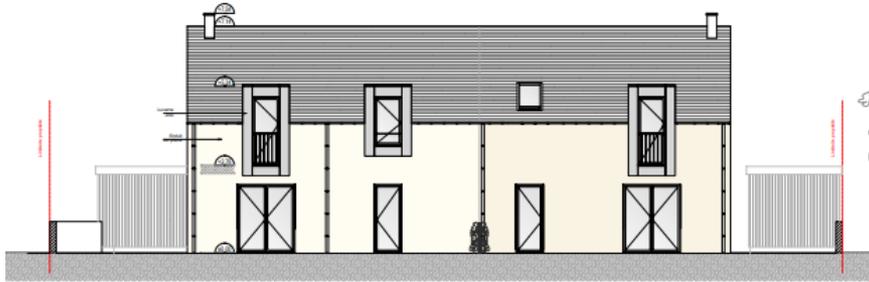
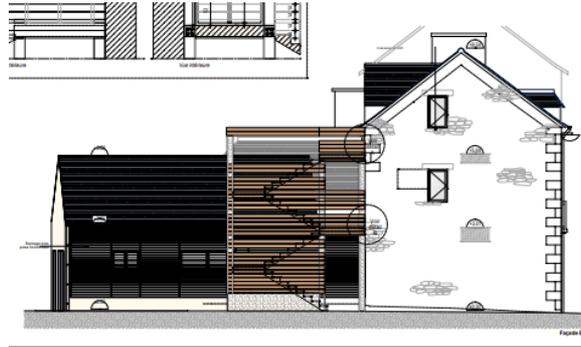






Le partenariat avec la SA HLM La Rance

- La commune a démarché plusieurs bailleurs sociaux. La SA HLM LA RANCE s'est positionnée.
- Un maître d'œuvre commun a été recruté
- Un groupement de commandes entre la commune et la SA HLM LA RANCE a été lancé pour:
 - La rénovation de la boulangerie et la construction d'un fournil (partie communale)
 - La rénovation de deux appartements et la construction de trois maisons (partie bailleur social)





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS



Décryptage financier du projet

Juliette MAITRE, directrice de projets aménagement et transitions, Cerema





→ AMÉNAGEMENT

→ IMMOBILIER

PROPRIETAIRE

Vend une friche (m² de terrain ou m² SDP)



MARCHE FONCIER « AMENAGEUR »



AMENAGEUR

Acquiert et regroupe les parcelles - Obtient la constructibilité juridique

Dépollue et/ou démolit si besoin et équipe les terrains

Vend des droits à construire (m² de SDP)



MARCHE FONCIER « OPERATEUR »



PROMOTEUR / BAILLEUR

Demande le permis de construire / Complète la viabilisation

Construit et/ou réhabilite

Vend/loue de la surface habitable ou utile (m² de surface de plancher)



MARCHE IMMOBILIER



UTILISATEUR FINAL OU INVESTISSEUR

*Intervention possible
d'un opérateur foncier
(EPF)*

*Peut dépolluer
et/ou démolir*





↓ AMÉNAGEMENT
↓ IMMOBILIER

PROPRIETAIRE

Vend une friche (m² de terrain ou m² SDP)

EPF Bretagne :

Acquiert
dépollue et
démolit

MARCHE FONCIER « AMENAGEUR »

AMENAGEUR = Ville d'Yvignac la Tour

Acquiert et regroupe les parcelles avec l'aide de l'EPF
Réalise les études et obtient la constructibilité juridique
Viabilise et vend des droits à construire (m² de SDP)

MARCHE FONCIER « OPERATEUR »

BAILLEUR = La Rance

Demande le permis de construire
Construit et réhabilite
Loue les nouveaux logements

Ville d'Yvignac la Tour

Demande le permis de construire
Réhabilite la boulangerie
Loue les locaux

MARCHE IMMOBILIER

Habitants

Boulangier





Bilan aménageur

POSTES DE DÉPENSES
Etudes
Foncier et mise en état des sols
Travaux d'aménagement et honoraires sur travaux
Participations pour les équipements publics
Rémunération concessionnaire
Frais de gestion
Frais de communication
frais financiers
Marge

POSTES DE RECETTES
Produits de cession
Participations des propriétaires souhaitant réaliser une construction sur leur propre terrain
Subventions / Participations
Loyers et Divers (ex. occupations temporaires)
Produits financiers



La logique du promoteur : le « compte à rebours »

Promoteur

Recettes

Analyse du marché



Ce qu'il connaît

Dépenses



Aménageur
Charges foncières
(en ZAC)

Argent disponible
pour achat du foncier

Ce qu'il calcule

Ce qu'il prévoit

Ménages



Bilan aménageur

POSTES DE DÉPENSES
Etudes
Foncier et mise en état des sols
Travaux d'aménagement et honoraires sur travaux
Participations pour les équipements publics
Rémunération concessionnaire
Frais de gestion
Frais de communication
frais financiers
Marge

POSTES DE RECETTES
Produits de cession
Participations des propriétaires souhaitant réaliser une construction sur leur propre terrain
Subventions / Participations
Loyers et Divers (ex. occupations temporaires)
Produits financiers



Bilans financiers

Pour aller plus loin ...



Rencontre foncier saison 2 - Identifier et réinvestir ses friches urbaines (1/2)
LES TERRITOIRES INNOVENT EN BRETAGNE • 223 vues • il y a 2 ans



Rencontre foncier saison 2 - Atteindre l'équilibre financier d'un projet sur friche urbaine ? 2/2
LES TERRITOIRES INNOVENT EN BRETAGNE • 180 vues • il y a 2 ans





L'articulation des bilans

Aménageur

POSTES DE DEPENSES
Etudes
Foncier et mise en état des sols
Participations pour les équipements publics
Rémunération concessionnaire
Frais de gestion
Frais de communication
frais financiers
Marge
Travaux d'aménagement et honoraires sur travaux

POSTES DE RECETTES
Participations des propriétaires souhaitant réaliser une construction sur leur propre terrain
Loyers et Divers (ex. occupations temporaires)
Produits financiers
Produits de cession
Subventions / Participations

Opérateur

Dépenses

TVA
Marge nette
Frais divers
Travaux

Recettes

Produit de la vente de m ² immobilier
Prix en €
X
Nombre de m ² habitable

Aménageur
Charges foncières (en ZAC)

Budget de(s)
collectivité(s)

Aides locales

Impôts

Terrains à bâtir

Ménages

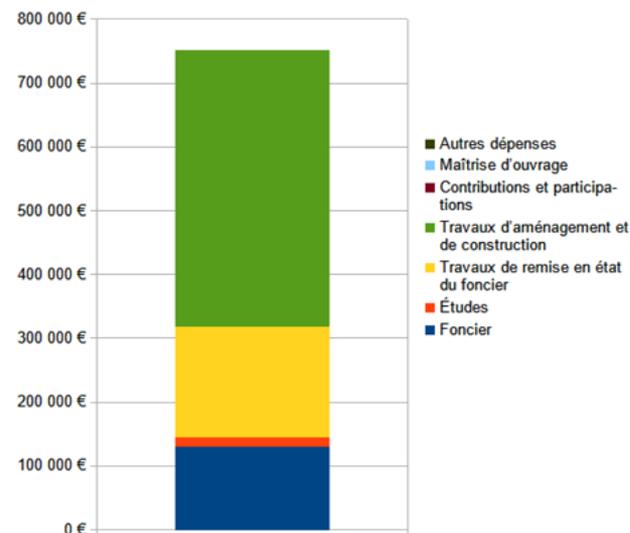


Yvignac la Tour - Les Forges

Dépenses HT 2024		Recettes HT 2024			
Foncier	130 000 €	Charges foncières	85 001 €	TOTAL dépenses	752 550 €
Études	14 910 €	Subventions FF inclus	535 500 €	TOTAL recettes	620 501 €
Travaux de remise en état du foncier	174 000 €	Produits divers		Déficit	132 049 €
Travaux d'aménagement et de construction	433 640 €		<i>loyer à intégrer</i>	Montant de la subvention obtenue Fonds Friches	200 000 €
Contributions et participations					
Maîtrise d'ouvrage	0 €				
Autres dépenses	0 €				
TOTAL dépenses	752 550 €	TOTAL recettes	620 501 €		

- un bilan mixte aménagement et immobilier
- des coûts de remise en état qui pèsent 23 % du bilan
- un appui de l'EPF qui permet de réduire les frais financiers
- des subventions nécessaires pour approcher l'équilibre

Répartition des dépenses par poste
€HT 2024





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Des questions ou des remarques ?





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Les Territoires Innovent

Où trouver les ressources du cycle ?

Nathalie CHARGY, DREAL



Retrouvez les ressources

Sur notre chaîne Youtube  YouTube

[Les territoires innovent en Bretagne](#)

Publication des ressources du cycle d'animation sur le [site de la DREAL Bretagne](#), en accès libre



Nos prochains rendez-vous

- **Mardi 20 février [webinaire]**

Approche du coût du renouvellement urbain : Le parc des découvertes - Friche Seifel à Saint-Malo

- **Mardi 12 mars [webinaire]**

Approche du coût du renouvellement urbain : L'écoquartier du Verger à Quessoy

- **Mardi 26 mars [webinaire]**

Approche du coût du renouvellement urbain : Ancienne école à Pont-Croix



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Merci pour votre attention !

Belle semaine !

