



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

Approche du coût du renouvellement urbain :

L'écoquartier du Verger à Quessoy

Mardi 12 mars 2024 de 09h à 10h

Bonjour, vous êtes au bon endroit !  
Veuillez 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 GOUYETTE, Maire de Quessoy
- 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**

# L'écoquartier du Verger à Quessoy

## Présentation du projet

Jean-Luc GOUYETTE, Maire de Quessoy, Vice-Président habitat et logement durable - Agglomération Lamballe Terre & Mer





- Département : 22 - Côtes d'Armor
- Communauté d'Agglomération : CA Lamballe Terre et Mer
- Commune : Quessoy
- Nombre d'habitants : 3 868 habitants



**Services et équipements**

- Accueil Jeunes L8
- Boulodrome K9
- Cabinet Infirmiers L10-K9
- Cimetière L10
- Complexe Sportif L-M8
- Ecole de musique L-8
- Cabinet Médical K10
- Ecole de l'Égental K9
- Ecole Saint Anne K9

Aides diffusion des manifestations touristiques	Moulins	Sentier de randonnée ou parcours à thème	Barne de vidange Camping-cars
Château / Manoir	Carrières	Mégaphones, site archéologiques	Lavoir
Chapelle / Eglise	Adretum	Aïne de jeux	Couture Verte
Croix et calvaires	Autres curiosités (P) Privé	Aïne de Pique-riche	Métiers d'Art





# Site du projet : état actuel (1/2)





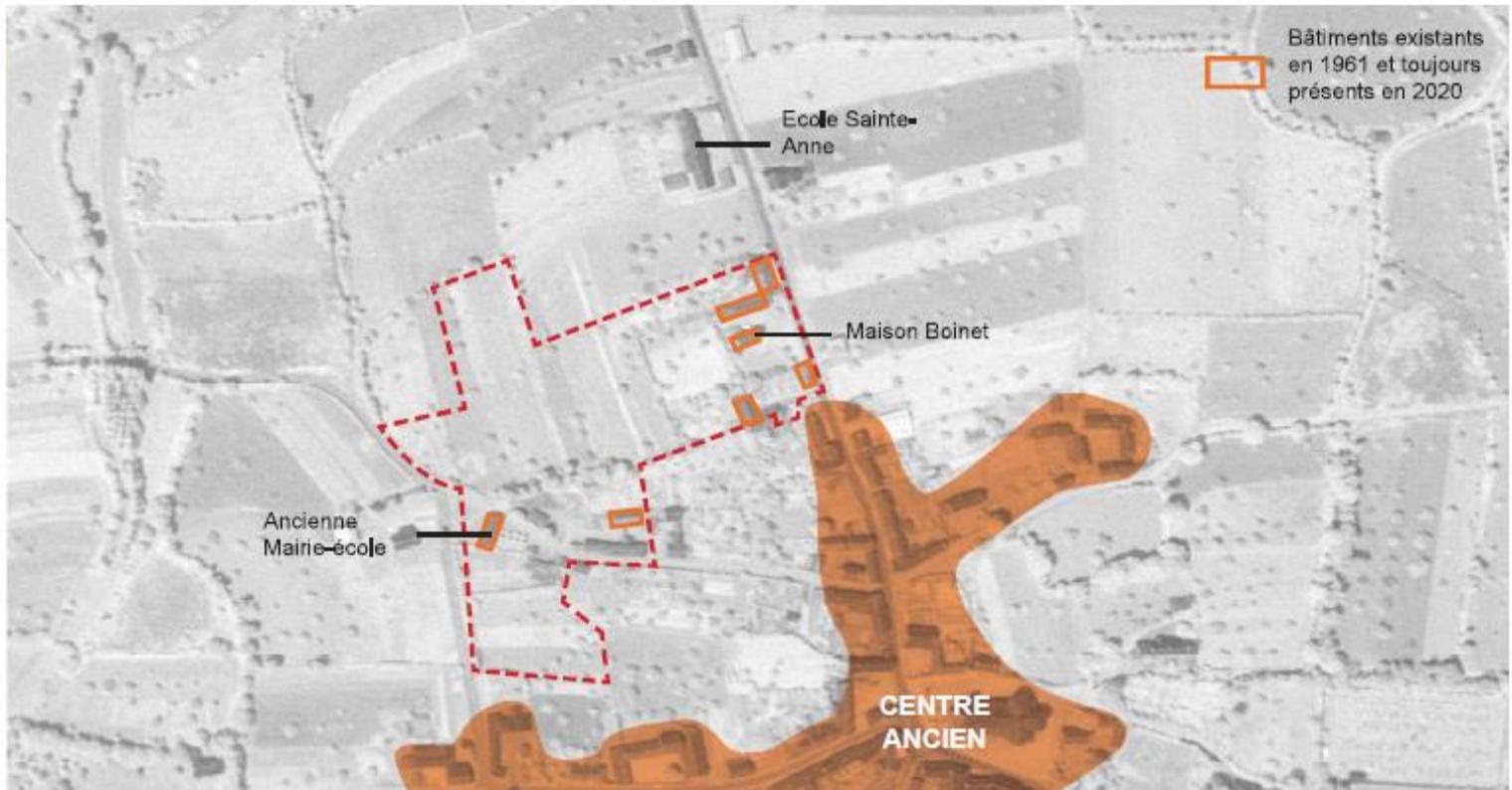
# Site du projet : état actuel (2/2)



# Site du projet : Emprises et bâti existant en 1961



Le site en  
1961



# Site du projet : Emprises du projet vue en 2020



Le site en  
2020





# Historique et dynamique du projet

- 2013 : début des études pré-opérationnelles pour identifier le potentiel de densification du bourg (Cabinet Prigent de Rennes)
- 2017 : début des acquisitions foncières pour le projet via une convention avec l'EPF Bretagne
- 2019 : assistance menée avec l'EPF et le CAUE pour la réalisation d'un cahier des charges pour recrutement d'un cabinet d'architectes
  - choix de Nunc Architectes (agence basée à Saint-Brieuc)
- 2020 : intégration au PLU de Quessoy
- Projet concordant avec le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, le PLH de l'agglomération de Lamballe Terre et Mer, les incidences de la loi SRU (logements sociaux) et les objectifs de la loi climat et résilience (Objectif ZAN et recyclage de friches et bâti)
- Projet associant les riverains, une association de quartier limitrophe, et l'école Sainte-Anne dans un groupe de travail (informer, proposer, échanger des idées)



# Le projet

- Aménagement en régie par la commune (maître d'ouvrage)
- Superficie globale du projet : 2,4 Ha
- Une volonté de mixité sociale
- Une production de logement sociaux (70%), de lots libres regroupés par îlots et d'équipements collectifs
- Une forte attention environnementale et patrimoniale : faune et flore, gestion intégrée des eaux pluviales, murets de pierres sèches...
- Un objectif ambitieux en matière architecturale du bâti sur les îlots de logements libres avec association des acquéreurs, architectes communs, et travaux de stagiaires du CAUE sur les limites séparatives
- Un engagement du bailleur social pour des bâtiments exemplaires

# Plan masse guide du projet



production : Agence NUNC



# Esquisse des plots de logements collectifs



Production de l'esquisse :  
Agence NUNC

Bailleur social : BSB - Les  
Foyers

Maîtrise d'œuvre : Agence  
NUNC



# Esquisse des îlots de logements libres et des 2 lots de logements collectifs



Production de l'esquisse :  
Agence NUNC

Esquisse réalisée à titre  
d'exemple en réponse au  
besoin de projection  
exprimé par les habitants



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



## Décryptage financier du projet

Juliette MAITRE, directrice de projets aménagement et transitions, Cerema





↓ AMÉNAGEMENT

### PROPRIETAIRE

Vend une friche (m<sup>2</sup> de terrain ou m<sup>2</sup> 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 (m<sup>2</sup> 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 (m<sup>2</sup> de surface de plancher)



### MARCHE IMMOBILIER



### UTILISATEUR FINAL OU INVESTISSEUR

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

*Peut dépolluer  
et/ou démolir*

↓ IMMOBILIER





→ AMÉNAGEMENT

## PROPRIETAIRE

Vend une friche (m<sup>2</sup> de terrain ou m<sup>2</sup> SDP)

EPF Bretagne

## MARCHE FONCIER « AMENAGEUR »

### AMENAGEUR = Collectivité

Regroupe les parcelles

Réalise les études et obtient

la constructibilité juridique (en lien avec la collectivité)

**Dépollue, démolit** et équipe les terrains

Vend des droits à construire (m<sup>2</sup> de SDP)

Acquiert et porte  
le foncier, le  
dépollue et le  
démolit

→ IMMOBILIER

## MARCHE FONCIER « OPERATEUR »

### BAILLEUR SOCIAL

Demande le permis de construire  
Complète la viabilisation

construire

Construit

Loue de la surface habitable (m<sup>2</sup> de SHAB)

## MARCHE IMMOBILIER TAB

### PARTICULIER

Recrute un architecte pour concevoir son projet  
Demande le permis de

Construit

## MARCHE IMMOBILIER

### UTILISATEUR FINAL OU INVESTISSEUR





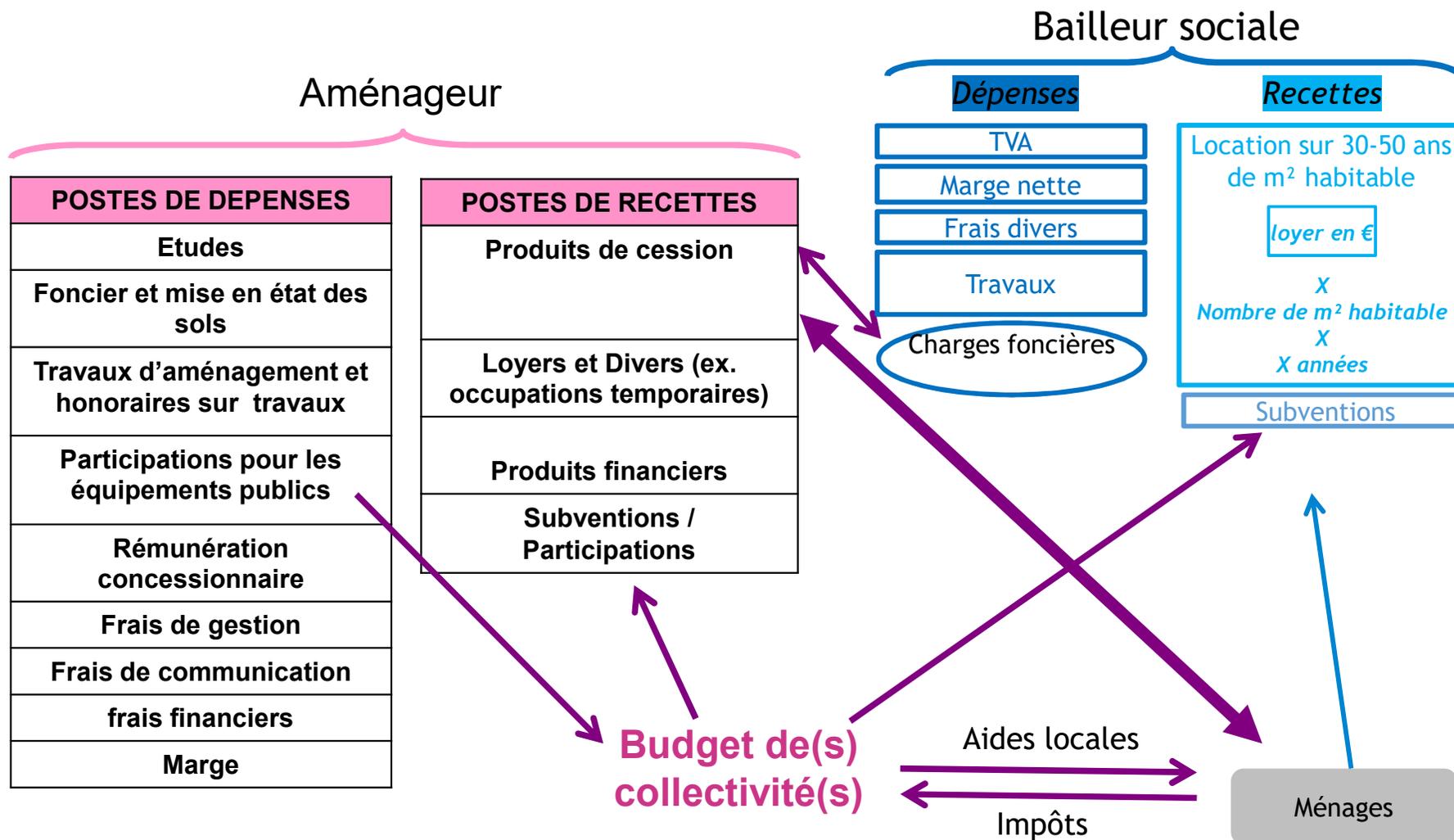
# Bilan aménageur

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



# L'articulation des bilans



# Bilan Aménagement Quessoy



Dépenses HT 2023		Recettes HT 2023			
Foncier	821 423 €	Charges foncières	490 000 €	TOTAL dépenses	2 447 551 €
Études	49 200 €	Subventions	484 650 €	TOTAL recettes	974 650 €
Travaux de remise en état du foncier	334 000 €	Produits divers		Déficit	1 472 901 €
Travaux d'aménagement	1 201 728 €			Montant de la subvention obtenue Fond Friches	400 000 €
Contributions et participations				% par rapport au déficit	27 %
Maitrise d'ouvrage				Autres subventions demandées non encore obtenues	646 152 €
Autres dépenses	41 200 €			Reste à charge commune	426 749 €
<b>TOTAL dépenses</b>	<b>2 447 551 €</b>	<b>TOTAL recettes</b>	<b>974 650 €</b>	soit	29 %

		Montant HT 2021 Bilan initial	Montant HT 2024
Foncier	Foncier		816 723 €
	Frais annexes	656 260 €	4 700 €
Études	Études	49 200 €	49 200 €
Travaux	Travaux éventuels de remise en état du foncier		
	Archéologie (diagnostic, fouilles, hors redevances)		
	Travaux de Déconstruction	142 000 €	334 000 €
	Travaux de Désamiantage et retrait du plomb du bâti		
	Autres frais de remise en état		
	Travaux d'aménagement et de construction intégrés au projet		
	Travaux d'infrastructures (voiries, réseaux, espaces publics, espaces verts)	1 180 600 €	1 092 480 €
	Honoraires sur travaux, Frais de maîtrise d'oeuvre		109 248 €
Maitrise d'ouvrage	Prestations de maîtrise d'ouvrage		
Autres dépenses	Frais financiers		36 200 €
	Frais de communication, de commercialisation		5 000 €
	Gestion foncière et immobilière : fiscalité foncière jusqu'à la vente		
	Provisions pour Aléas		
<b>TOTAL DÉPENSES</b>		<b>2 028 060 €</b>	<b>2 442 851 €</b>

		Montant HT 2021 Bilan initial	Montant HT 2024
Charges foncières	Logement libre collectif		
	Logement libre individuel	415 800 €	610 000 €
	Logement social	100 000 €	-120 000 €
	Autres		
Subventions	Subventions publiques EPFB : minoration foncière	99 450 €	214 650 €
	Subventions collectivités locales (hors maîtrise d'ouvrage)	100 000 €	120 000 €
	Autres subventions : contrat de territoire		150 000 €
	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>715 250 €</b>	<b>974 650 €</b>

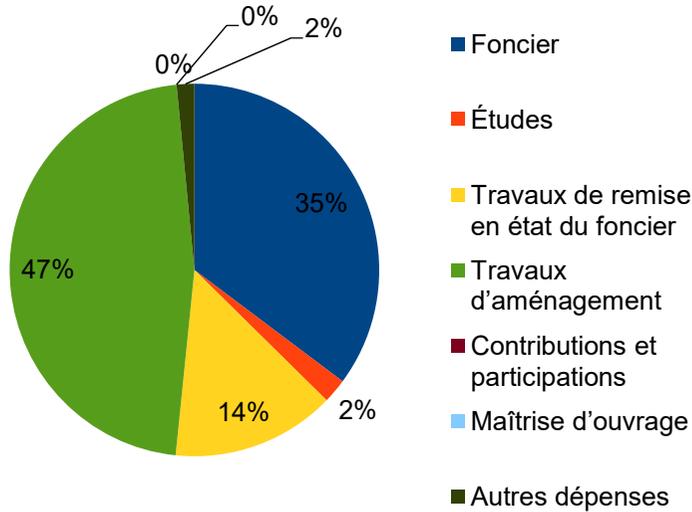
# DÉPENSES



## CAPITALISATION Fonds Friches

Coût total du projet : 2,3 millions € HT

Répartition des dépenses par poste  
€ HT 2023



Coût de remise en état du foncier :

**334 000 € HT**

→ Soit 14 % des dépenses

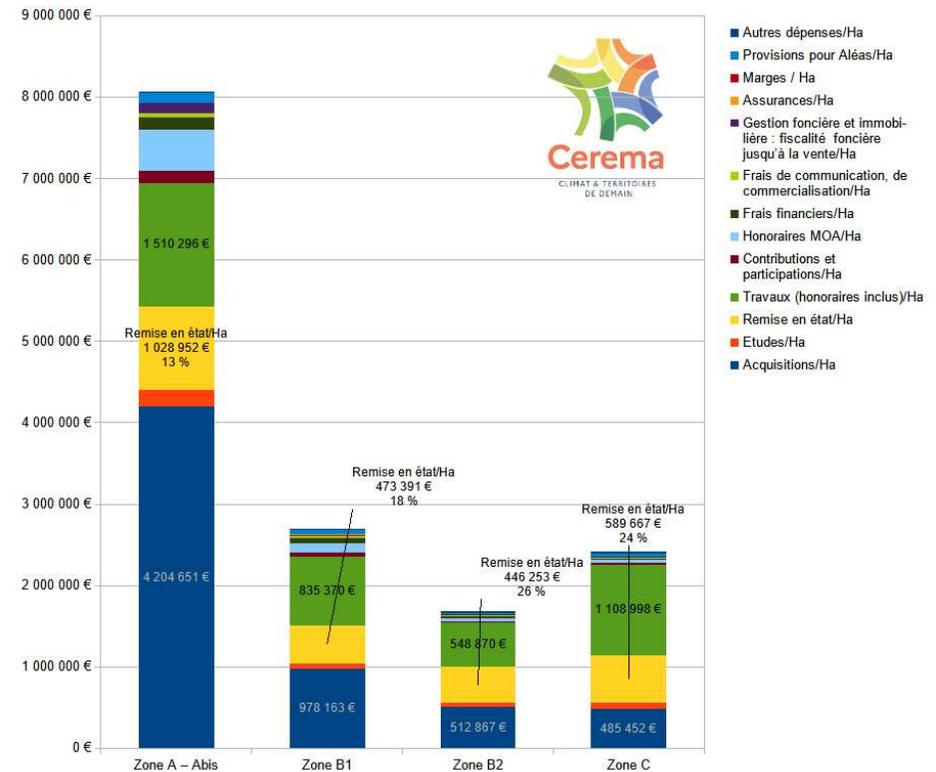
→ ratio : **133 k€ HT/ ha**

*Les coûts de remise en état, bien que plus faibles en secteur détendu, pèsent plus sur le bilan global de l'opération en %*

**La moitié des projets ont des coûts supérieurs à 400 k€ HT / Ha de friches traitées avec une moyenne à 780k€ HT / Ha de friches.**

Ces coûts varient notamment selon la pollution.

Postes de dépenses moyennes à l'hectare  
Opérations d'aménagement - en € HT/ha AâP 1, 2 & 3 Fonds Friches DGALN - Cerema, 2021



Source : traitements Cerema 2022 à partir des données Démarches simplifiées sur 229 dossiers



Pour aller plus loin : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/recyclage-friches-quels-enseignements-centaines-projets>

# ADEQUATION AVEC LES REVENUS



## Prix envisagé par la collectivité

Pour un terrain de 160m<sup>2</sup> et une maison de 80m<sup>2</sup>, le prix de revient serait entre 215 000€ et 220 000€

## Prix marché 2023

Les prix ont augmenté de 25 % pour les maisons entre 2018 et 2021. Il faut compter 167 472 € en moyenne pour une maison ancienne en 2021. Le prix est donc accessible à partir du 3<sup>e</sup> décile.

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

La répartition des revenus des ménages par décile 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 mensuels nets des ménages (revenus fiscaux localisés par unité de consommation en supposant une composition constante des ménages / 12 mois ; 2015)

	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenus mensuels nets 2015	1 465 €	1 968 €	2 308 €	2 604 €	2 882 €	3 180 €	3 550 €	4 072 €	5 018 €
Loyer maximum admissible	366 €	492 €	577 €	651 €	720 €	795 €	888 €	1 018 €	1 254 €
Mensualité maximum admissible	483 €	650 €	762 €	859 €	951 €	1 049 €	1 172 €	1 344 €	1 656 €
Budget avec 10% d'apport	107 000 €	144 000 €	168 000 €	190 000 €	210 000 €	232 000 €	259 000 €	297 000 €	333 000 €
Budget avec 25% d'apport	128 000 €	172 000 €	202 000 €	228 000 €	252 000 €	278 000 €	311 000 €	357 000 €	399 000 €

Les maisons envisagées sont un peu au dessus du marché des maisons neuves (avec une qualité énergétique et environnementale supérieure et des terrains plus petits).

*Elles restent accessibles aux 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> décile dans des conditions de taux d'intérêt plus favorable (décalage d'un décile avec les conditions actuelles (4%)).*

# INTERET DU LOT LIBRE



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

La répartition des revenus des ménages par décile 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 mensuels nets des ménages (revenus fiscaux localisés par unité de consommation en supposant une composition constante des ménages / 12 mois ; 2015)

	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenus mensuels nets 2015	1 465 €	1 968 €	2 308 €	2 604 €	2 882 €	3 180 €	3 550 €	4 072 €	5 018 €
Loyer maximum admissible	366 €	492 €	577 €	651 €	720 €	795 €	888 €	1 018 €	1 254 €
Mensualité maximum admissible	483 €	650 €	762 €	859 €	951 €	1 049 €	1 172 €	1 344 €	1 656 €
Budget avec 10% d'apport	107 000 €	144 000 €	168 000 €	190 000 €	210 000 €	232 000 €	259 000 €	297 000 €	333 000 €
Budget avec 25% d'apport	128 000 €	172 000 €	202 000 €	228 000 €	252 000 €	278 000 €	311 000 €	357 000 €	399 000 €

	Maison architecte en bois – T3 de 75m <sup>2</sup> sur terrain 250 m <sup>2</sup>	
Foncier	35 000€ TTC (soit 140€/m <sup>2</sup> terrain)	2800
Frais de notaire	2800€ TTC	
Construction TTC assurance incluse	180 000€ TTC (soit 2400€ TTC/m <sup>2</sup> SHAB)	
<b>TOTAL</b>	<b>217 800 € TTC</b>	<b>217800</b>

Recette pour la collectivité 440 000 €

	Maison VEFA en bois – T3 de 75m <sup>2</sup> sur terrain 250 m <sup>2</sup>
Foncier	12 000€ HT (soit 150€ HT/m <sup>2</sup> SDP)
Construction (1900€ HT/m <sup>2</sup> SDP)	152 000 € HT
Frais et marge (dont TVA)	119 438 € HT
<b>TOTAL</b>	<b>271 540 € TTC</b>

Recette pour la collectivité 168 000 €

Une maison en lot libre avec architecte est accessible au 5<sup>e</sup> décile, alors que la « « même » en VEFA n'est accessible qu'au 8<sup>e</sup> décile et l'opération rapporte presque 3x plus à la collectivité



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



[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 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 !**

