



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Décryptage du projet



PONT-CROIX

Ancienne école

Département :

29 – Finistère

Intercommunalité :

Cap Sizun

Commune :

Pont-Croix

Nombre d'habitants :

1567 habitants
(Insee 2019) Zone C

Superficie du Projet :

0.0381 ha



Statut du projet :

Public

Maitrise d'ouvrage :

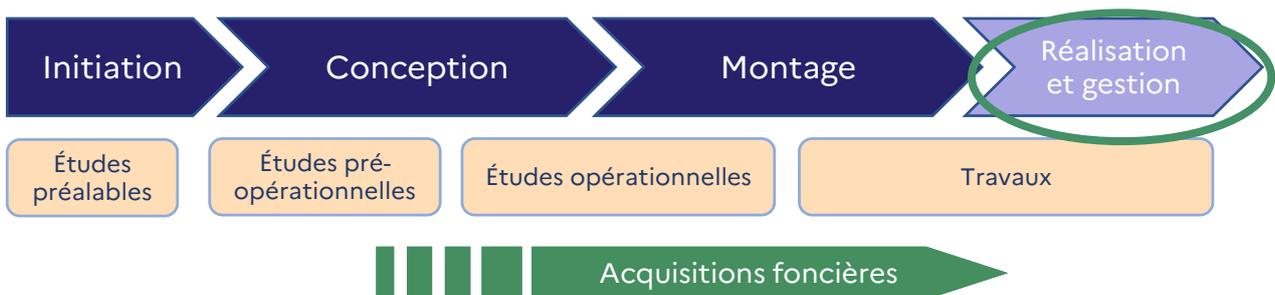
Finistère Habitat
(bailleur social)

Envergure du projet :

6 logements

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

État d'avancement du projet : Réalisé



Mode de réalisation du projet : En régie

DESCRIPTION DU PROJET

Origine du projet et de la friche

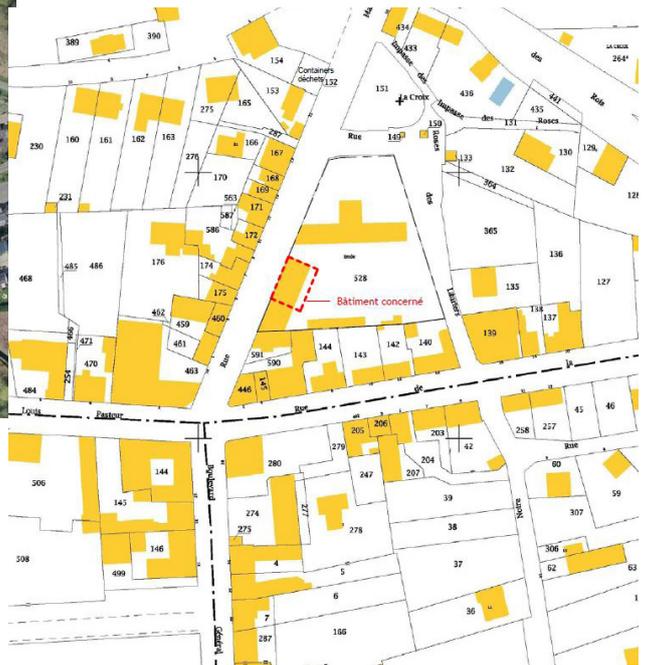
Installée sur un promontoire naturel, la petite cité de Pont-Croix surplombe le fleuve côtier du Goyen. Petite Cité de Caractère du Cap Sizun depuis 2010, Pont-Croix est un lieu où siège de nombreuses manifestations artistiques et culturelles.

Suite à l'appel à candidature lancé par l'Etat, la Région Bretagne, la Caisse des dépôts et l'Etablissement public Foncier pour redynamiser des bourgs ruraux,

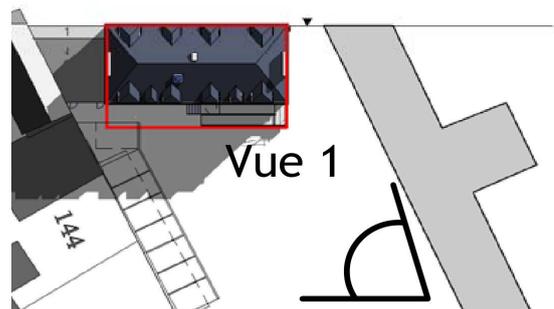
plusieurs opérations ont été inscrites dans le projet de la commune dont la création de logements dans l'ancienne école.

La demande en logements sociaux sur la commune est en augmentation depuis la crise sanitaire. Cette augmentation peut aussi s'expliquer par le dynamisme de la commune depuis 10 ans dans le réaménagement de son centre-bourg.

Localisation et historique de la friche



Localisation de la parcelle



Vue du bâtiment avant travaux

Ce projet s'inscrit dans une démarche de création de logements sociaux proches du centre de Pont-Croix dans un bâtiment historique qui est l'ancienne école. La friche est apparue en 2019 et le bâti est en partie pollué par la présence d'amiante et de peinture au plomb.

La collectivité a donc proposé une partie du foncier disponible (celui sur lequel est implanté un des bâtiments) à Finistère Habitat afin qu'il le réhabilite en logements sociaux. Le bailleur est déjà présent sur la commune avec une maison de retraite.

L'assiette foncière, propriété communale, est située le long de la rue Marcel Pella y au Nord et de la rue des Lauriers à l'Est et au Nord. Sur ce terrain se positionnent plusieurs corps de bâtiments faisant partie d'une ancienne école. Les autres bâtiments constituant cette ancienne école vont également être transformés en logement par un porteur de projet privé.

Le bâtiment concerné par la réhabilitation se trouve dans le périmètre de la ZPPAUP, le bâtiment revêt un caractère patrimonial. L'architecte des bâtiments de France (ABF) est donc à ce titre consulté.

Le projet du programme



Image de synthèse du projet

Le projet de réhabilitation de l'ancienne école est porté par le bailleur social « Finistère Habitat » pour créer 6 logements sociaux T3 à usage locatif, accessibles par la façade Sud, sur cour par une rampe d'accès aux normes PMR. Cette typologie de logement (T3) est la plus demandée sur le secteur.

Deux logements du rez-de-chaussée sont labellisés « Bien vieillir en Finistère » (logements avec des barres de maintien, des volets motorisés et des rampes d'accès). Le portail et le portillon, ainsi que le poteau sont supprimés de façon à faciliter l'accès. La volumétrie du bâtiment en R+2 précédemment rehaussé reste inchangée. Les cheminées existantes sont conservées. Un habillage en ardoises de l'élévation est donc proposé de façon à renforcer l'intégration en toiture.

L'organisation et le changement d'affectation du bâtiment nécessitent la modification de certaines ouvertures au rez-de-chaussée, ainsi que la création d'une ouverture au R+1 en pignon Est. Le bâtiment a été isolé par l'intérieur.

Les encadrements en pierre sont reconstitués et les menuiseries blanches à petits bois sont posées. Des volets bois sont positionnés en façade rue, de façon à animer la façade, en accord avec l'aspect initial de la construction et des prescriptions de l'ABF. Des gardes corps reprenant le dessin des balconnets existants seront mis en place sur les ouvertures du R+1, des lisses au R+2.

L'emprise foncière du bâtiment est redécoupée pour être vendue au bailleur. La commune réalise un parking de 9 places destiné aux locataires sous le préau existant de l'ancienne école.



Travaux en cours - mai 2023 - Finistère Habitat



Travaux en cours - mai 2023 - Finistère Habitat

ACTEURS ET CALENDRIER

Plusieurs acteurs ont contribué à ce projet : la commune de Pont-Croix, la communauté de commune Cap Sizun – Pointe du Raz, le bailleur social « Finistère Habitat », la Région Bretagne, le Département du Finistère, la Caisse des Dépôts (pour le prêt logement social) et l'État dont la DDTM 29 et l'ABF.

L'architecte en charge de la réhabilitation est : Collectif d'Architectes

Calendrier

- Travaux de remise en état : désamiantage / déplombage / démolition : septembre 2021
- Travaux de réhabilitation : mai 2023 - juillet 2023
- Fin du chantier : 3 juillet 2023 / levée des réserves le 25 juillet 2023
- Réception : octobre 2023

DECRYPTAGE DU BILAN FINANCIER

Le bilan financier est un :

Bilan d'aménagement

Bilan immobilier

Dépenses HT 2021		Recettes HT 2021			
				TOTAL dépenses	1 150 749 €
Foncier	82 21 €	Loyers	341 503 €	TOTAL recettes	754 134 €
Études	10 882 €	Subventions	412 631 €	Déficit	396 615 € [1]
Travaux de remise en état du foncier	114 848 €	Produits divers		Subvention Fonds Friches	150 000 €
Travaux construction	852 314 €				
Contributions et participations	10 000 €				
Maîtrise d'ouvrage	28 067 €				
Autres dépenses	52 428 €				
TOTAL dépenses	1 150 749 €	TOTAL recettes	754 134 €		

Commentaires

[1] Le bilan fait apparaître en informations complémentaires un emprunt et un apport de la Ville qui correspondent aux modalités de financement de l'opération. La subvention du Fonds Friches permet donc de réduire la participation de la ville sur fonds propres.

Causes du déficit

Le déficit s'explique par l'achat du bâtiment, les frais de diagnostic et d'études avant travaux, la purge du bâtiment (désamiantage et démolition) et par les ouvrages en béton armé nécessaires à la structure.

Au stade du dépôt du permis de construire, l'Architecte des Bâtiments de France a souhaité des ajustements concernant les matériaux composant la façade (menuiserie en bois, toiture en ardoise traditionnelle), ce qui a augmenté le coût de

l'opération et augmentera également les coûts d'entretien du bâtiment et de ses composantes.

L'aide financière du Fonds Friches permet d'équilibrer le bilan au regard du surcoût lié aux exigences architecturales d'insertion patrimoniale.

Pistes d'optimisation mises en œuvre

Le coût des fondations a été optimisé. La première solution était de créer des micro pieux pour soulager la structure sur laquelle il fallait s'ancre. Finalement une structure interne a été réalisée sans se poser sur l'existant. Un diagnostic supplémentaire, des sondages complémentaires et une deuxième étude structurelle ont été nécessaires. Les plans ont donc été repris sans modifier les façades. Cette optimisation a permis une économie de 50 000€.

Pont-Croix - Ancienne Ecole - Dépenses

DÉPENSES		Montant HT 2021 Bilan initial	Montant HT 2023 Bilan ac- tualisé	% (bilan initial)	% courant		
Foncier	Foncier	80 000 €	80 000 €			[2]	
	Frais annexes	2 210 €	2 210 €				
Études	Études	10 882 €	10 882 €	1 %	1 à 3 % du mon- tant total		
Travaux	Travaux éventuels de remise en état du foncier						
	Archéologie (diagnostic, fouilles, hors redevances)		6 258 €	154 616 €			[3]
	Travaux de Déconstruction		64 457 €				
	Travaux de Désamiantage et retrait du plomb du bâti		31 400 €				
	Dépollution des sols (et eaux souterraines)						
	Autres frais de remise en état		4 770 €				
	Actualisation		7 963 €				
	Travaux construction/réhabilitation						
	Travaux d'infrastructures (voiries, réseaux, espaces publics, espaces verts)		24 854 €	743 641 €			
	Travaux Réhabilitation		771 405 €				
	Actualisation		15 428 €	38 509 €			
	Frais de maîtrise d'oeuvre		40 627 €	110 139 €	5 %	10 à 15 % du coût des travaux	
	Contributions et participations	Participation pour équipements publics	5 000 €				
		Autres taxes d'urbanisme et redevances	5 000 €				
Maîtrise d'ouvrage	Prestations de maitrise d'ouvrage	28 067 €		2%	4 à 5 % du total		
Autres dépenses	Frais financiers	27 000 €		3%	5% foncier + travaux (MOE inclus)	[4]	
	Frais de communication, de commercialisation	5 000 €		0.43%	3 – 4 % du mon- tant total		
	Gestion foncière et immobilière						
	Marges						
	Provisions pour Aléas	15 428 €		4 %	5 à 10 % du coût des travaux		
	Autres						
TOTAL DÉPENSES		1 150 749 €	1 139 997 €				

Commentaires

[2] Le foncier était un foncier communal.

[3] La déconstruction a été réalisée et les coûts ont donc été actualisés.

[4] L'opération est portée par un opérateur privé qui n'a pas exactement les mêmes frais et la même prise de risque qu'un acteur privé.

Pont Croix - Ancienne Ecole - Recettes

RECETTES		Montant HT 2021 Bilan initial	Montant HT 2023 Bilan actualisé
Charges foncières	Logement libre collectif		
	Logement libre individuel		
	Logement social		
Loyers	Loyers sur 20 ans	341 203 €	341 490 € [5]
Subventions	Subventions publiques État	20 481 €	20 481 € [6]
	Subventions collectivités locales	392 150 €	520 811 €
Fonds Friches			150 000 €
Produits divers			[7]
TOTAL RECETTES		754 134 €	1 032 782 €

Commentaires

[5] Les recettes de l'opération sont les loyers perçus par le bailleur. Dans le cadre du Fonds Friches, on tient compte des loyers sur 20 ans actualisés. Le loyer prévisionnel sera de 349 €/mois pour un T3.

[6] Les subventions de l'Etat sont liées au financement du logement social.

Celles du département sont variées : financement du logement social (12 951 €), subvention acquisition-amélioration (48 000 €) et financement au titre de la convention CD29 (2022)(128 661 €).

La subvention de la Région est au titre du programme "Bien Vivre en Bretagne" (332 000 €).

[7] Le bailleur finance l'opération via les subventions (à hauteur de 691 292 €) et via des prêts (à hauteur de 510 580 €).

Comment recycler des friches en zone détendue ?

Lors de la consultation des entreprises pour les marchés de travaux, il est de plus en plus compliqué d'obtenir plusieurs devis, car les secteurs d'intervention des entreprises se restreignent en particulier sur les secteurs ruraux comme à Pont-Croix. La disponibilité de certaines entreprises et les difficultés à trouver certains corps spécifiques de métiers rend les délais initialement fixés non réalistes.

Remarques et informations complémentaires

- ⇒ L'office HLM départemental a vocation à être présent sur les territoires et à répondre aux collectivités pour construire du logement social. Aujourd'hui, ce rôle d'accompagnement n'est plus possible en autonomie. Les subventions du Fonds Friches sont indispensables pour arriver à équilibrer les opérations en renouvellement urbain, notamment dans un contexte de zéro-artificialisation nette.
- ⇒ Même la construction d'un pavillon sans apport de fonds propres n'a jamais été aussi compliqué depuis les augmentations des coûts (bancaires, matériaux, fonciers, etc.).
- ⇒ Aujourd'hui, Finistère Habitat pratique peu la vente de lots libres pour équilibrer les opérations déficitaires, mais son modèle économique va évoluer étant donné qu'il est prévu d'augmenter le nombre de logements sociaux à construire dans les prochaines années. Ainsi, dans la nouvelle programmation, il est notamment prévu de construire en plus des PLS/PLAIO et des PLUS, des PLS, logements sociaux s'adressant à des catégories de ménages aux revenus moins modestes.
- ⇒ Le marché du logement est tendu, les locataires sont de moins en moins mobiles. En peu de temps, Finistère Habitat a constaté une baisse de 30 % des rotations de son parc de logements locatifs. Globalement, le parc privé a vu ses coûts s'envoler ce qui a entraîné une contrainte plus forte sur le parc social.