



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

Approche du coût du renouvellement urbain :

Ancienne école à Pont-Croix

Mardi 26 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 Vincent SICOT et Briac MONNERAYE, responsable stratégie patrimoniale et chargé d'opération de Finistère Habitat
- 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



Ancienne école à Pont-Croix

Présentation du projet

Vincent SICOT, responsable stratégie patrimoniale de Finistère Habitat et Briac
MONNERAYE, chargé d'opération de Finistère Habitat





FINISTÈRE HABITAT

EN QUELQUES CHIFFRES CLÉS



17 550

locataires

+ de **11 000**
logements



Présent sur **220**
communes du Finistère



1

Service Relations Clients
unique bailleur social
du département
à proposer ce service



160

salariés
dont 85 sur le terrain



Propriétaire de **18**
établissements

d'hébergement collectifs:
8 EHPAD et 10 foyers
pour personnes handicapées,
pour 868 chambres



48M€

de loyers quittancés
en moyenne par an

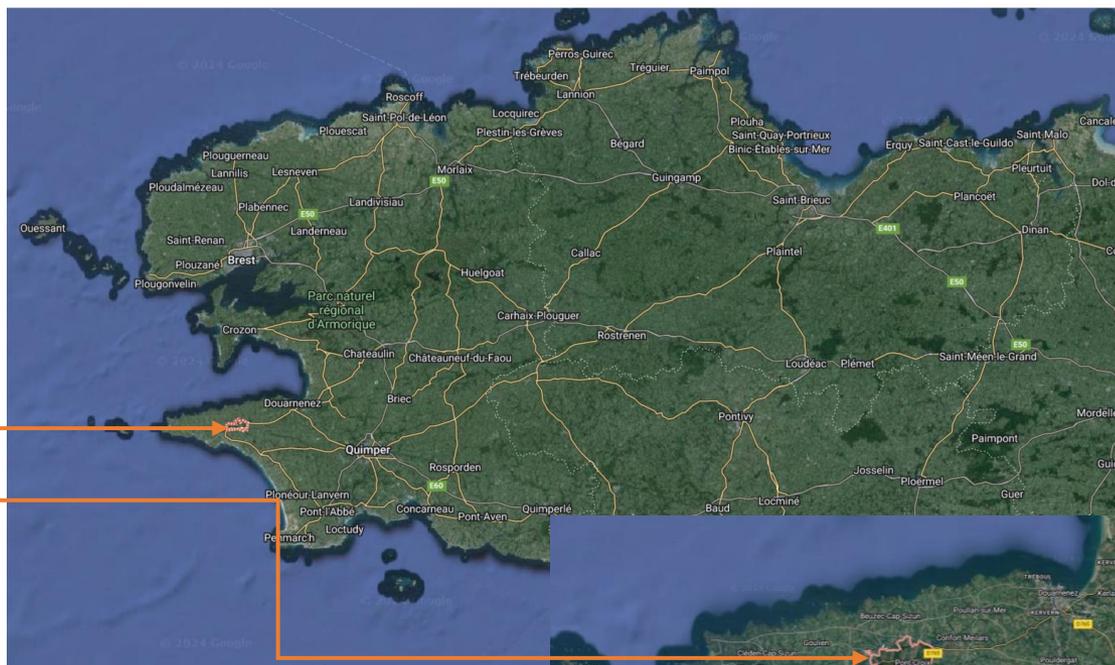


Les partenaires

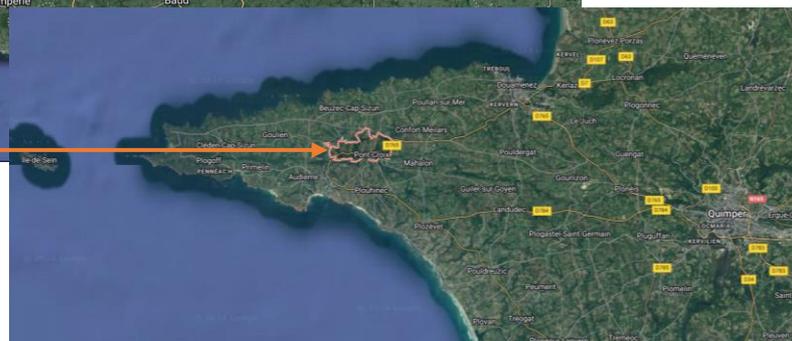




Présentation de Pont-Croix



Pont-Croix





Présentation de Pont-Croix

- Département du Finistère
- Canton de Douarnenez
- Intercommunalité du « Cap Sizun - Pointe du Raz »

« Petite cité de caractère »

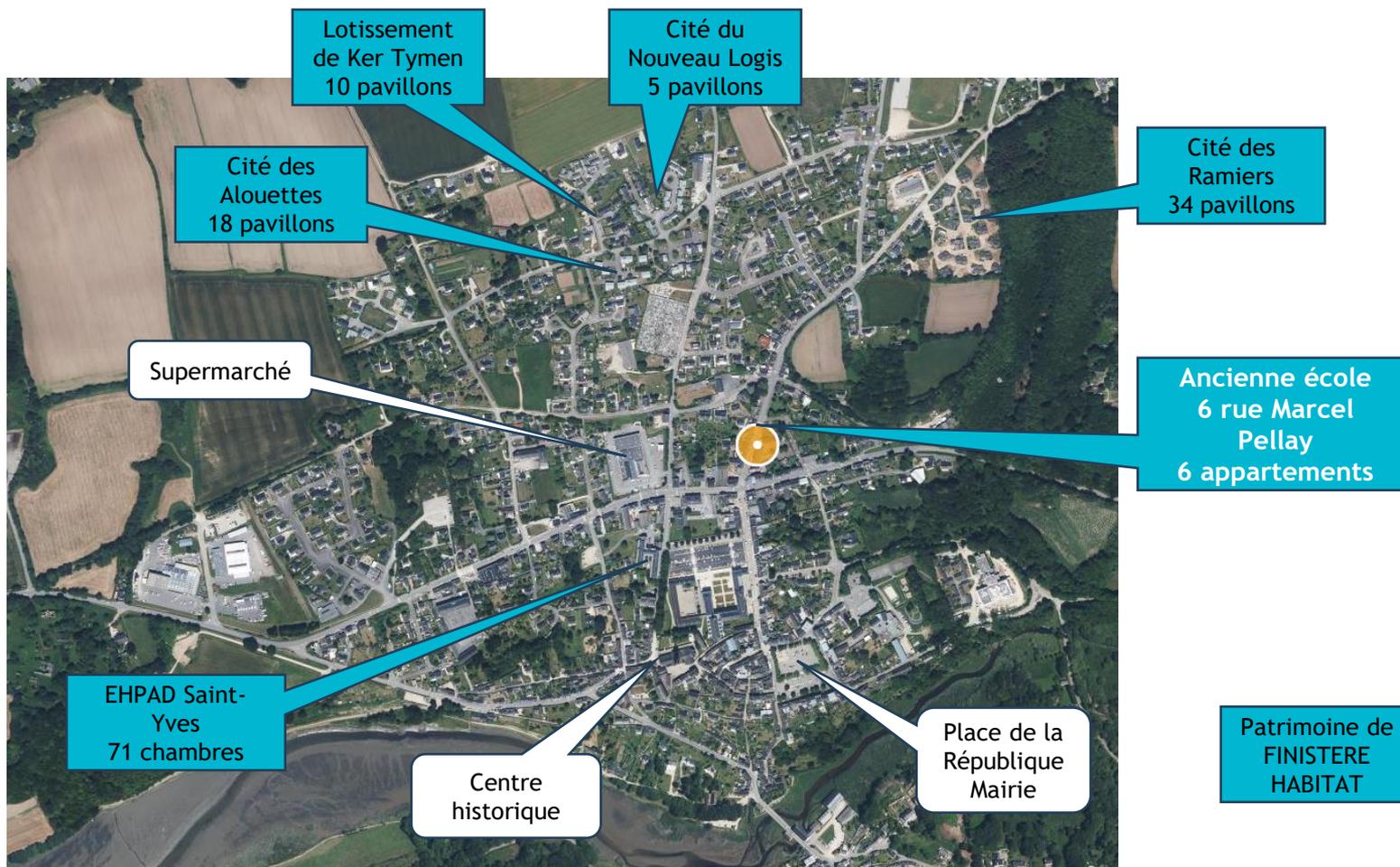
1 567 habitants (Insee 2019)

Zone C





Présentation de Pont-Croix



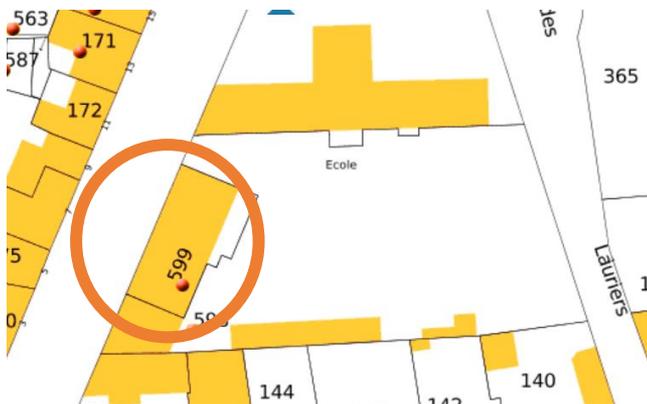
Ancienne école - 6 rue Marcel Pelly



Bâtiment vendu par la Commune de Pont-Croix à FINISTERE HABITAT le 06 juillet 2021 pour la création de logements locatifs sociaux

Un projet communal porte sur l'aménagement de la cour en stationnement public et création de liaison douce.

Le second bâtiment historique de l'école fait l'objet d'une transformation en logements par un propriétaire privé.



Etat du bâti avant le projet



- Le bâtiment vacant à l'état de friche
- Etat parasite avant travaux :
 - Vrillettes en divers points
 - Champignons lignivores (mérule) en divers points
 - Infiltrations
 - Présence de plomb dans les peintures
 - Amiante



- Le bâtiment est dans le périmètre ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) de la Commune de Pont-Croix. Dans ce cadre, l'Architecte des Bâtiments de France formulera des prescriptions contraignantes pour la valorisation du patrimoine (menuiseries en bois, ouvrages de ferronnerie, reconstitution des encadrements en pierre, conservation des souches de cheminées)

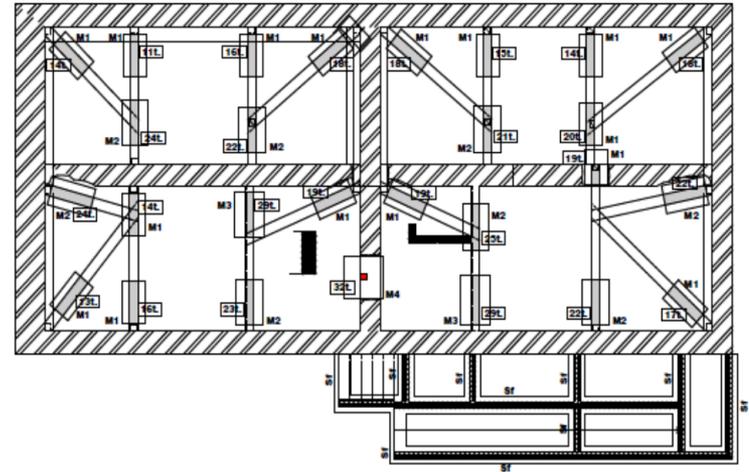
Le projet



- Dans ce bâtiment de 3 niveaux (R+2), selon l'étude de faisabilité réalisée par COLLECTIF ARCHITECTES (Brest - 29) missionné par FINISTERE HABITAT, il est possible de créer 6 appartements de type 3 répondant à une demande locative forte.
 - 2 appartements par niveaux
 - Surface moyenne des logements : 65 m² (58 à 73)
- Projet de logements labellisés pour personnes âgées
 - Les 2 logements implantés au rez-de-chaussée sont labellisés « Bien vieillir en Finistère » par FINISTERE HABITAT - A ce titre, ils sont accessibles sans marche (rampe d'accès), à proximité des services et sont équipés de :
 - Volets motorisés
 - Boutons de commandes à hauteur adaptée
 - Bac à douche sans ressaut
 - Barres d'appuis
 - Entrebailleur, œilleton

Le projet

- La structure du bâtiment a été complètement modifiée pour l'implantation des 6 logements :
 - Démolition des planchers bois existants et d'un mur de refend
 - Création d'une structure porteuse interne dissociée de l'existant pour reprendre les charges des planchers supérieurs créés en béton et reposant sur de nouvelles fondations
 - Reprise partielle de la charpente
 - Hauteurs sous plafonds abaissées (> 3 m avant travaux)



Charges sous fondations



Calendrier de l'opération

- PC obtenu le 03 août 2019
- Lancement de l'appel d'offres (procédure adaptée) : 21 juillet 2020
- Acquisition du bâtiment le 6 juillet 2021
- Début des travaux : 6 septembre 2021
- Réception des travaux : 15 septembre 2023
- Mise en location des logements : 8 novembre 2023

Le résultat du projet





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

Décryptage financier du projet

Juliette MAITRE, directrice de projets aménagement et transitions, Cerema



Projet d'aménagement type

↓ 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*

Le projet de Finistère Habitat

↓
IMMOBILIER

PROPRIETAIRE = Commune

Vend une friche (m² de terrain ou m² SDP)



MARCHE FONCIER « OPERATEUR »



OPERATEUR = Finistère habitat

Dépollue, démolit

Réalise les études

Demande le permis de construire (avis ABF)

Réhabilite

Loue de la surface habitable (m² de SHAB)



MARCHE IMMOBILIER



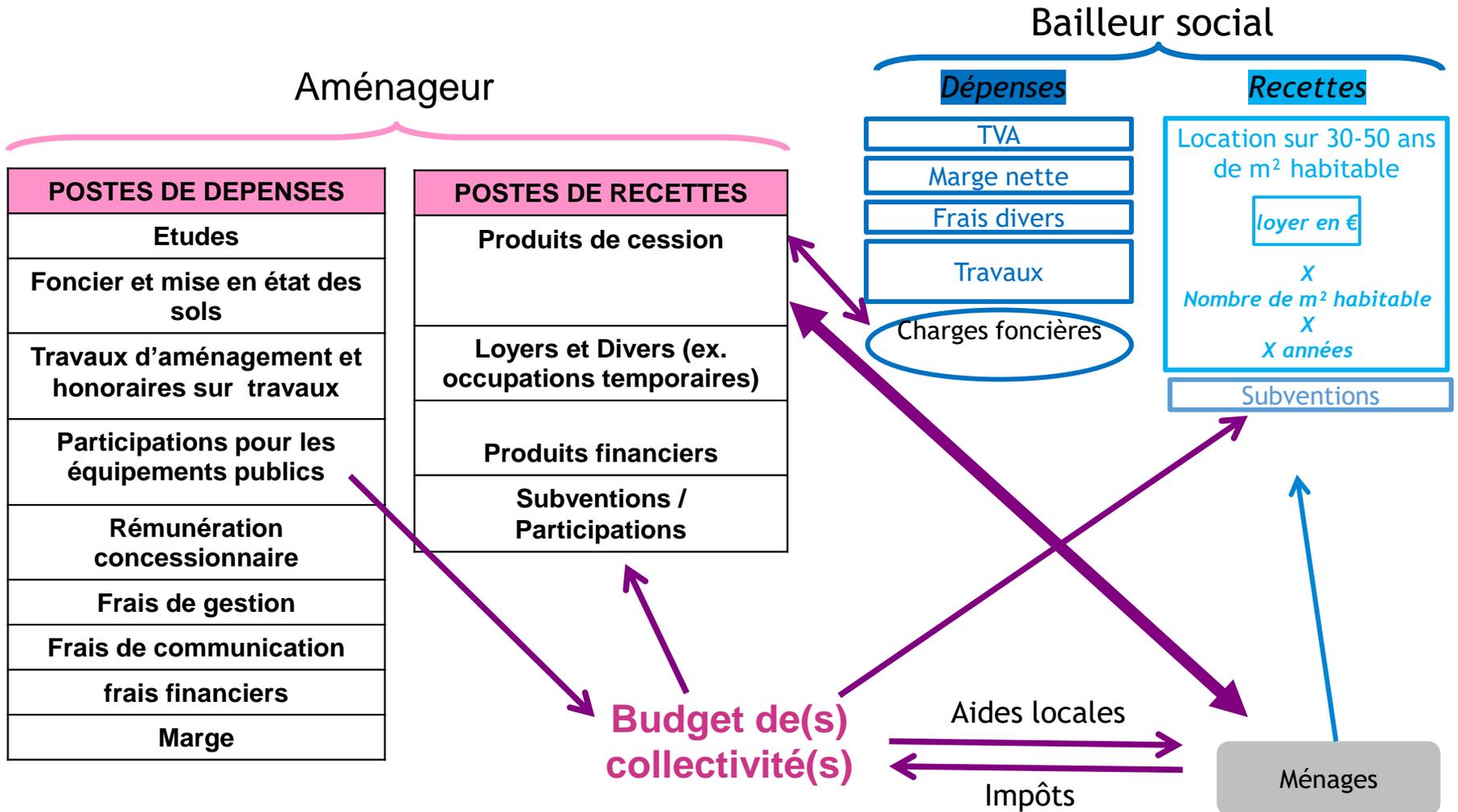
LOCATAIRE

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 opération

DÉPENSES

		Montant HT 2021 Bilan initial	Montant HT 2023 Bilan actualisé	
Foncier	Foncier	80 000 €	80 000 €	
	Frais annexes	2 210 €	2 210 €	
Études	Études	10 882 €	10 882 €	
Travaux	Travaux éventuels de remise en état du foncier			
	Archéologie (diagnostic, fouilles, hors redevances)	6 258 €	154 616 €	
	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 €	
	Contributions et participations	Participation pour équipements publics	5 000 €	
		Autres taxes d'urbanisme et redevances	5 000 €	
	Maîtrise d'ouvrage	Prestations de maîtrise d'ouvrage	28 067 €	
Autres dépenses	Frais financiers	27 000 €		
	Frais de communication, de commercialisation	5 000 €		
	Gestion foncière et immobilière			
	Marges			
	Provisions pour Aléas	15 428 €		
	Autres			
	TOTAL DÉPENSES	1 150 749 €	1 139 997 €	

Dépenses HT 2021

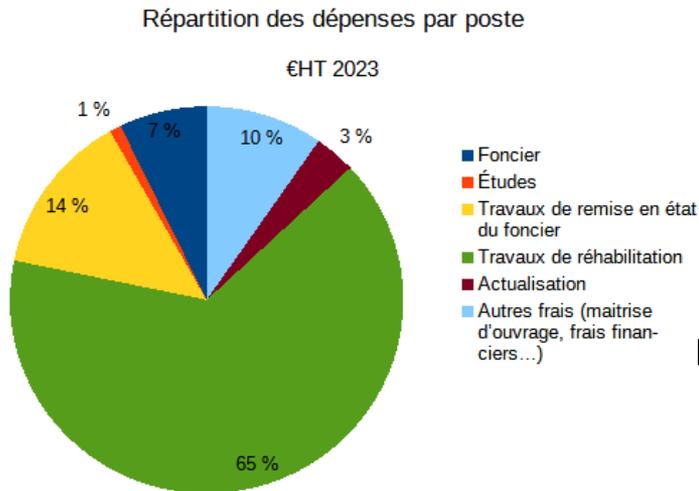
Dépenses HT 2021		Recettes HT 2021			
Foncier	82 21 €	Loyers	341 503 €	TOTAL dépenses	1 150 749 €
Études	10 882 €	Subventions	412 631 €	TOTAL recettes	754 134 €
Travaux de remise en état du foncier	114 848 €	Produits divers		Déficit	396 615 €
Travaux construction	852 314 €			Subvention Fonds Friches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

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 €
Subventions	Subventions publiques État	20 481 €	20 481 €
	Subventions collectivités locales	392 150 €	520 811 €
Fonds Friches			150 000 €
Produits divers			
TOTAL RECETTES		754 134 €	1 032 782 €

Dépenses

Coût total du projet : 1,14 millions € HT



CAPITALISATION Fonds Friches

La moitié des projets ont des coûts supérieurs à 121 k€ HT / m² SP produit.

Ces coûts varient notamment selon la pollution.

	Projets immobiliers						
	Valeur médiane en €HT / m ² SP produit						
	Etudes liées au recyclage	Archéologie	Déconstruction et dépollution du bâti	dont désamiantage	Dépollution sol et eau	Autres frais de remise en état	TOTAL remise en état
non pollué	12	nd	81			32	68
bâti pollué	9	14	103	35		25	136
sol pollué	nd	nd	26		14	nd	99
bâti et sol pollué	10	nd	59	38	30	16	158
Total Résultat	9	6	67	35	27	21	121

Coût de remise en état du foncier :
154k € HT

→ Soit 14 % des dépenses

→ ratio : **396 € HT/ m² SHAB**

Coût de réhabilitation : 2288 € HT / m²
SHAB

	Valeur médiane remise en état (sans 0) € HT / m ² SP	Valeur médiane coût total HT/m ² SP	Part de la remise en état sur les dépenses totales
non pollué	68 €	1 868 €	4%
bâti pollué	136 €	2 149 €	6%
sol pollué	99 €	1 729 €	6%
bâti et sol pollué	158 €	2 108 €	8%
Total Résultat	121 €	2 035 €	6%

Bilan Finistère Habitat



Prix de revient de l'opération :

- 2 989 € HT / m² shab
- 190 000 € HT / logt

A titre de comparaison avec des opérations équivalentes en construction neuve sur la même période, les ratios moyens constatés :

- 2 011 € HT / m² shab (Pont Croix : + 49 %)
- 137 806 € HT / logt (Pont Croix : + 38 %)

Les loyers sont conventionnés

- 3 logements PLUS (384,18 à 441,11 €/mois)
- 3 logements PLAIO (322,37 à 371,80 €/mois)

	2594
PHASE	Délégation d'information (Janvier 2023)

DEPENSES	Charge Foncière	247 708 €
	Bâtiment	743 641 €
	Honoraires & divers	110 139 €
	Actualisation	38 509 €
	Total HT	1 139 997 €
	Taux moyen TVA	5,5%
	TOTAL DEPENSES TTC	1 201 872 €

RECETTES	<u>Financeurs</u>	<u>Dispositifs</u>	
	Subvention ETAT	PLUS	3 €
	Subvention ETAT	PLAI	20 478 €
	Conseil Départemental	PLUS	3 000 €
	Conseil Départemental	PLAI	9 150 €
	Subv. CD acquisition-amélioration		48 000 €
	Région	"Bien vivre en BZH"	332 000 €
	Fonds friches		150 000 €
	Conseil Départemental	Convention financière CD29	128 661 €
		TOTAL =	691 292 €
	Prêts PLUS & PLAIO	510 580 €	
	TOTAL RECETTES	1 201 872 €	



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



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

Merci pour votre attention !

Belle semaine !

