

Décryptage du projet

Données 2025

LAMBALLE-ARMOR

Aménagement de l'ex-garage Renault Les rives du Gouessant

Département

22 – Côtes-d'Armor

Intercommunalité

Lamballe Terre et Mer

Commune

Lamballe-Armor

Nombre d'habitants

16 911 habitants
(Insee 2022) Zone B1

Superficie

1.05 ha



Statut du projet :

Public

Maîtrise d'ouvrage :

Lamballe-Armor

Programme général :

40 logements sociaux

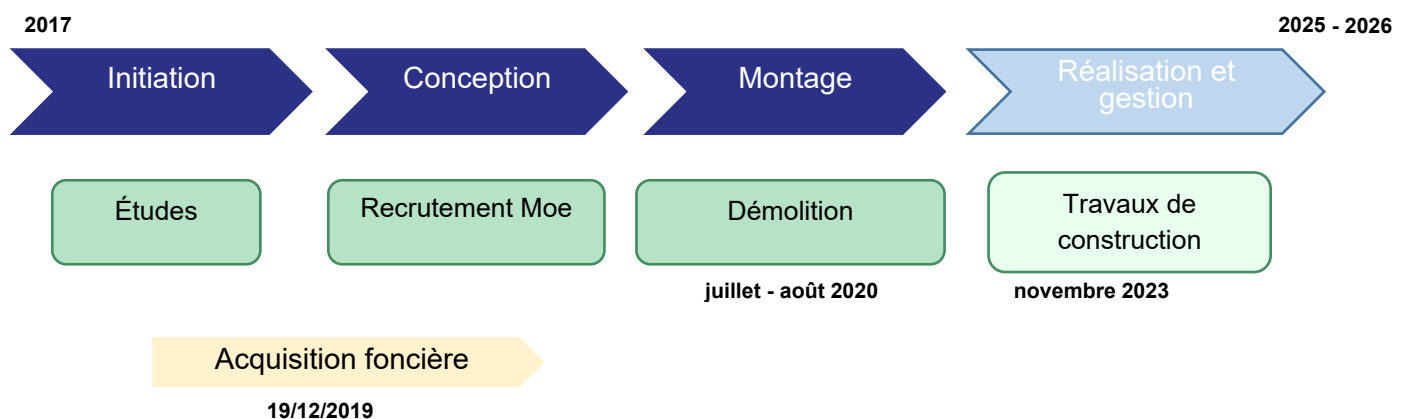
X incluant des services

☐ incluant un commerce

X incluant d'autres équipements

X présence de pollution

État d'avancement du projet : En travaux



Mode de réalisation du projet : Projet conduit en régie

DESCRIPTION DU PROJET

Localisation et historique de la friche

La ville de Lamballe-Armor a fait l'acquisition, via l'EPF Bretagne, d'un ancien garage, sur une emprise d'un peu plus de 1 ha et idéalement situé en plein cœur de ville, à 300 mètres à pied de la gare SNCF, en bordure du Gouessant et du plan d'eau de la Ville Gaudu.

Bien qu'idéalement situé, ce projet de renouvellement urbain est triplement contraint et ne pouvait, de fait, être porté que par la ville :

- ancien garage automobile dont l'activité s'est arrêtée en 2012 (1964-2012) avec présence de pollution dans le sol et bâtiments amiantés à déconstruire (3 800 m² bâtis) ;
- co-visibilité avec la collégiale Notre Dame de Grande puissance, inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- secteur classé au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) entraînant l'inconstructibilité de près de la moitié du site.

La conjonction de ces éléments contraint le projet qui se veut pour autant ambitieux en termes de programmation, notamment pour pouvoir accueillir des habitants à revenu modéré.

Ainsi, le projet accueillera 31 logements locatifs sociaux, 9 logements en Prêt Social Location-Acquisition (PSLA), une cellule destinée à l'activité tertiaire ainsi qu'un espace de respiration et de promenade en secteur inconstructible permettant d'assurer la continuité de chemins déjà existants.

Le règlement du PLU applicable à l'îlot est celui du secteur UBz. Cette zone (UB) est destinée aux habitations groupées où existent d'importants groupements de constructions anciennes dont le caractère et l'aspect doivent être sauvegardés.

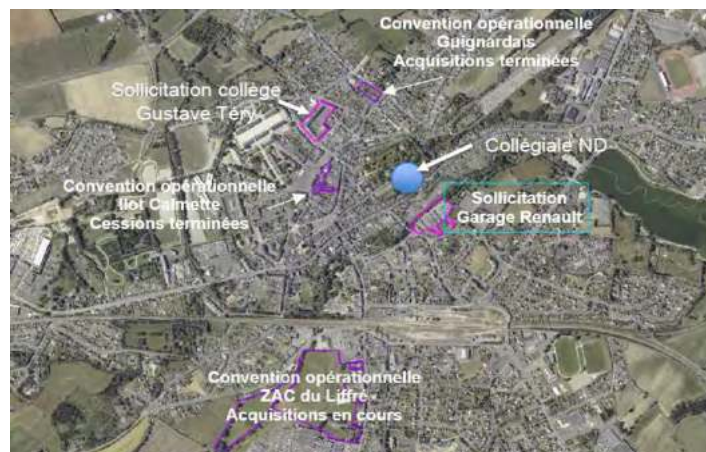


Figure 1 : localisation du projet (@ville de Lamballe-Armor)



Figure 2 : collégiale Notre-Dame-de-Grande-Puissance (@ville de Lamballe-Armor)

Elle peut recevoir, sous réserve qu'ils s'harmonisent avec le contexte du bâti existant, des immeubles collectifs ou des habitations individuelles ainsi que les activités et services qui leur sont annexés.

L'indice « z » signifie que cette zone recoupe le périmètre de l'ex ZPPAUP (aujourd'hui SPR). Sur ce périmètre, tous les projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'application du PPRi impacte l'emprise au sol autorisée : 25% en zone orange et 30 % en zone bleue. L'application du coefficient impose une emprise au sol très réduite, de 2 633 m².

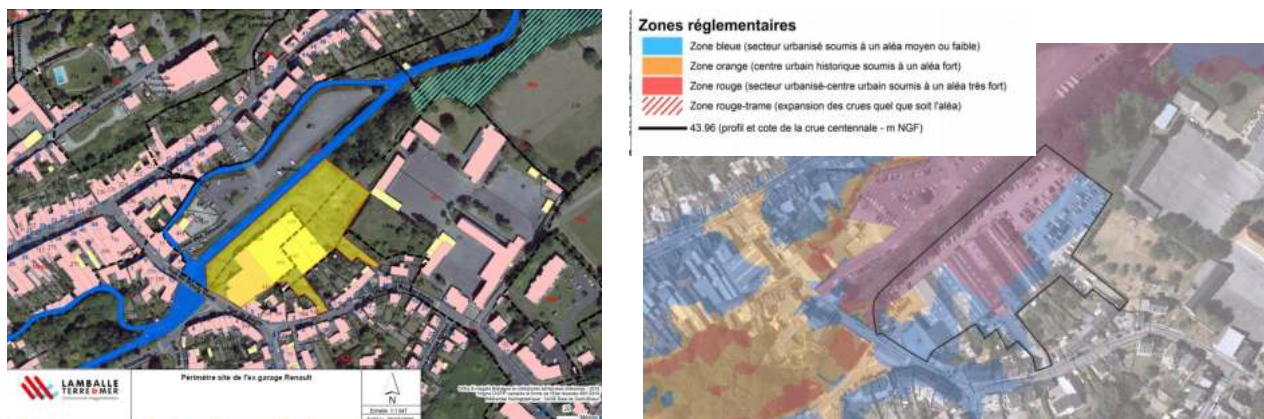


Figure 3 : situation du projet au regard du PPRi (@ville de Lamballe-Armor)

Le règlement du PPRi impose l'édification sur pilotis ou sous-sol sanitaire. En prenant en compte des côtes de références (crue centennale) + 20 cm, les sous-sols sont interdits.

Origine du projet et de la friche

La ville de Lamballe, devenue Lamballe-Armor en janvier 2019 suite à la création de la commune nouvelle par fusion successive avec Meslin, Morieux et Planguenoual se positionne comme un pôle d'équilibre essentiel entre Saint-Brieuc et Rennes.

La situation géographique comme porte d'entrée du littoral, la présence d'un pôle d'emploi majeur notamment dans l'industrie agro-alimentaire, la gare (410 000 montées annuelles) qui assure une connexion rapide à Rennes et la LGV entre autres, expliquent l'attractivité démographique majeure de la ville.

Lamballe-Armor a été lauréate à l'appel à candidature « dynamisme des bourgs-centre ». Depuis mars 2021, la ville est inscrite dans le programme "Petites Villes de Demain".

Par ailleurs, la commune est carencée SRU (10 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2024), il y a donc un besoin de rattrapage en production de logements sociaux. Lamballe-Armor est également engagée dans une OPAH-RU avec notamment pour objectif de remettre sur le marché les 186 logements vacants du centre-ville (données LOVAC 2024).

Le projet fait partie du programme Lamballe 2025.

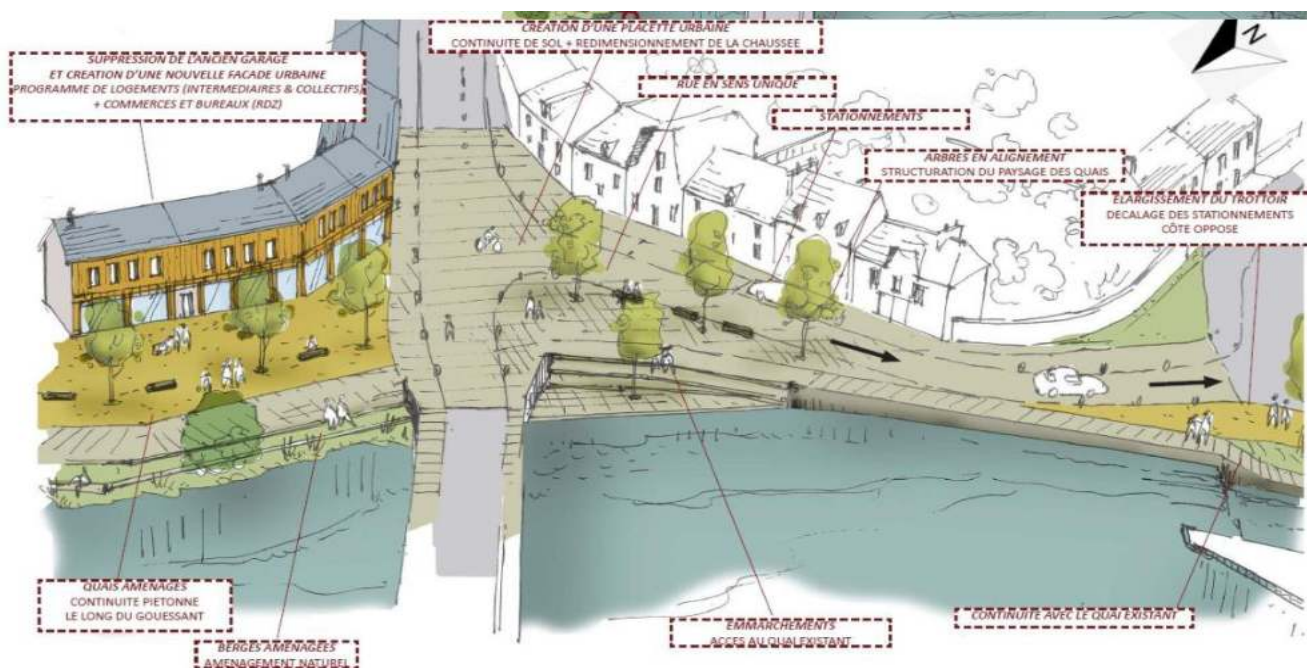


Figure 4 : extrait des orientations d'aménagement réalisées par l'agence AGAP (@agence AGAP)

Les rives du Guouessant – Lamballe-Armor

Le projet et le programme

Ce projet de recyclage urbain est bâti sur un partenariat entre Lamballe-Armor, l'EPFB et La Rance, bailleur social. En effet, l'objectif était de réhabiliter ce site stratégique de 1 ha en projet d'habitat. Il a donc fallu dépolluer les sols pour rendre compatible ce site pour un usage de « logements ».

L'EPF Bretagne a géré les travaux de démolition-désamiantage et de dépollution des sols (trois sources de pollution dont une première dépollution par l'exploitant pour une remise en état pour un usage industriel) en lien étroit avec la ville de Lamballe-Armor. L'EPF Bretagne a sollicité une aide de l'ADEME pour financer ses travaux de dépollution du site.

En complément, du fait de la proximité avec la rivière le Gouessant, l'entreprise de dépollution a dû mettre en œuvre un système de « palplanches » pour les travaux d'excavation et l'installation d'une station de pompage et de filtration de l'eau pour permettre l'excavation des terres polluées. L'évacuation des terres polluées a dû se faire en décharge spécialisée et le remblaiement s'est fait grâce aux matériaux concassés issus des dalles béton du site (9 790 tonnes de terres traitées évacuées en décharge).

Lors de la démolition, le logo « Vasarely » datant de 1972 de la marque automobile a été découvert et a donc été conservé provisoirement.

Après déconstruction et dépollution du site par l'EPFB, le foncier a été aménagé par la ville puis cédé au bailleur social La Rance, pour une opération de 31 logements locatifs sociaux (type PLUS – PLAI) et 9 PSLA. Une cellule représentant 360 m², sans affectation à ce jour, est prévue. Le permis de construire a été déposé en janvier 2022.



Figure 6 : chantier en cours (@Lamballe-Armor)



Figure 5 : sur l'ancien site du garage Renault, rue Bouin, à Lamballe-Armor, subsiste le logo « Vasarely » datant de 1972 de la marque automobile française (@le Telegramme – Benoît Tréhorel)

Surface du projet :	1,05 ha	
Surface en friche :	1,05 ha	
Programme	Initialement prévu	Actualisé
Nombre total de logements :	26 logements en locatif social 4 maisons en locatif social 10 maisons en accession sociale → 40 logements sociaux	27 logements en locatif social (LOT 1) 4 maisons en locatif social (LOTS 4 et 5) 9 maisons en accession sociale (LOTS 2 et 3) → 40 logements sociaux
m² SP logements :	359 m² locatif social (maisons) 1 609 m² locatif social (appartement) 925 m² accession sociale (maisons) → 2 893 m²	LOT 1 : 1 532 m² LOT 2 : 513 m² LOT 3 : 410 m² LOT 4 : 205.2 m² LOT 5 : 189 m²
m² SP autres :	238 m² local tertiaire 180 m² maison d'assistantes maternelles	360 m² de local en attente d'affectation (divisible)
Détails autres surfaces	Espace public 8 000 m² dont 4 974 m² d'espaces verts et de nature	
Total surface plancher :	7 240 m² (max) (PA déposé en août 2022)	7 240 m² (max) (PA déposé en août 2022)



Figure 7 : vue 3D du projet et programme (@ville Lamballe-Armor)

Le projet a été découpé en 5 lots :

- Lot 1 : construction de 2 bâtiments de logements collectifs en locatif social et des cellules d'activités
 - Bâtiment A : 13 logements collectifs (locatif social) et des cellules d'activités en rez-de-chaussée,
 - Bâtiment B : 14 logements collectifs (locatif social).
- Lot 2 : construction de 5 maisons individuelles en accession avec jardin privatif (MIA 1 à 5) ;
- Lot 3 : construction de 4 maisons individuelles en accession avec jardin privatif (MIA 6 à 9) ;
- Lot 4 : construction de 2 maisons individuelles en locatif social avec jardin privatif (MIA 1 et 2) ;
- Lot 5 : construction de 2 maisons individuelles en locatif social avec jardin privatif (MIA 3 et 4)

La ville de Lamballe-Armor aménage le terrain et cède à l'euro symbolique les lots au bailleur social. Les futurs aménagements prévoient la requalification des accès aux berges, des continuités piétonnes entre la ville et les rives du Guessant et une articulation des différents éléments programmatiques des lots.



Figures 10 : photos du chantier
 - en haut, à gauche : terrassements de dépollution ;
 - en haut, 1ère à droite : espaces verts réalisés ;
 - en milieu, 2ème à droite : dévoiement du chemin ;
 - au milieu, 3ème à droite : finition des rives du Guessant ;
 - en bas, 4ème à droite : construction des logements - mars 2025
 (@ ville de Lamballe-Armor)

Acteurs

Le projet est porté par la **mairie** en régie.

L'**EPFB** intervient auprès de la collectivité pour le portage foncier, la déconstruction, le désamiantage et la dépollution du site. De plus, en fonction du déficit foncier, une minoration foncière des travaux de déconstruction-désamiantage-dépollution est prévue par l'EPFB au moment de la revente du foncier qui intervient au démarrage des travaux d'aménagement. Ce montant peut aller jusqu'à 60 % du coût de ces travaux.

La convention opérationnelle signée entre l'EPFB et la collectivité prévoyait une enveloppe de 920 000 € et mentionnait des critères conventionnels de 30 log/ha et de 20 % de LLS. Un avenant a été signé en 2022 pour augmenter l'enveloppe : le nouveau montant s'élevait à 2 200 000 €. Ce nouveau montant permettait de couvrir toutes les découvertes fortuites de pollution.

La commune de Lamballe-Armor prend à sa charge l'aménagement et la viabilisation du site suite à la remise en état par l'EPFB.

Calandrier

Foncier et bâti initialement propriété de la société « ARCADIE AUTOMOBILES »

- 31/12/2012 : cessation de l'activité de l'installation classée
- 2014 : plan de gestion (pollution) de l'exploitant – non transmis à l'EPFB
- 2017 : convention d'études (subvention EPFB de l'étude Atelier Parallèle : esquisse d'implantation)
- juin 2017 : note juridique de Lexcap récapitulant les différentes responsabilités vis-à-vis du code de l'environnement
- 2017 : phase 1 : étude historique et documentaire par Ginger Burgeap
- 2/05/2018 : convention opérationnelle qui arrive à terme le 13/05/2025 (portage de 7 ans)
- 5/11/2019 : notification de cessation d'activité
- 19/12/2019 : acquisition du foncier (avec transfert de risque plein et entier à l'EPFB)
- 2019 : phase 2 : sondages complémentaires par Soler
- juillet – août 2020 : démolition du bâti
- obtenu en 2021 : dépôt de dossiers de demande de subvention ADEME + DGALN compartiment « Travaux » vis-à-vis de la dépollution
- septembre 2021 : démarrage des travaux de dépollution (10/09/2021 au 30/11/2022 soit 14 mois)
- 2022 : avenant n°1 de la convention opérationnelle entre l'EPFB et la collectivité
- 30/05/2022 : permis d'aménager accordé
- 01/06/2022 : permis de construire accordés et purgés de tout recours

L'agence Liap s'est vue confiée la maîtrise d'œuvre de l'aménagement paysager du site souhaitée par la collectivité.

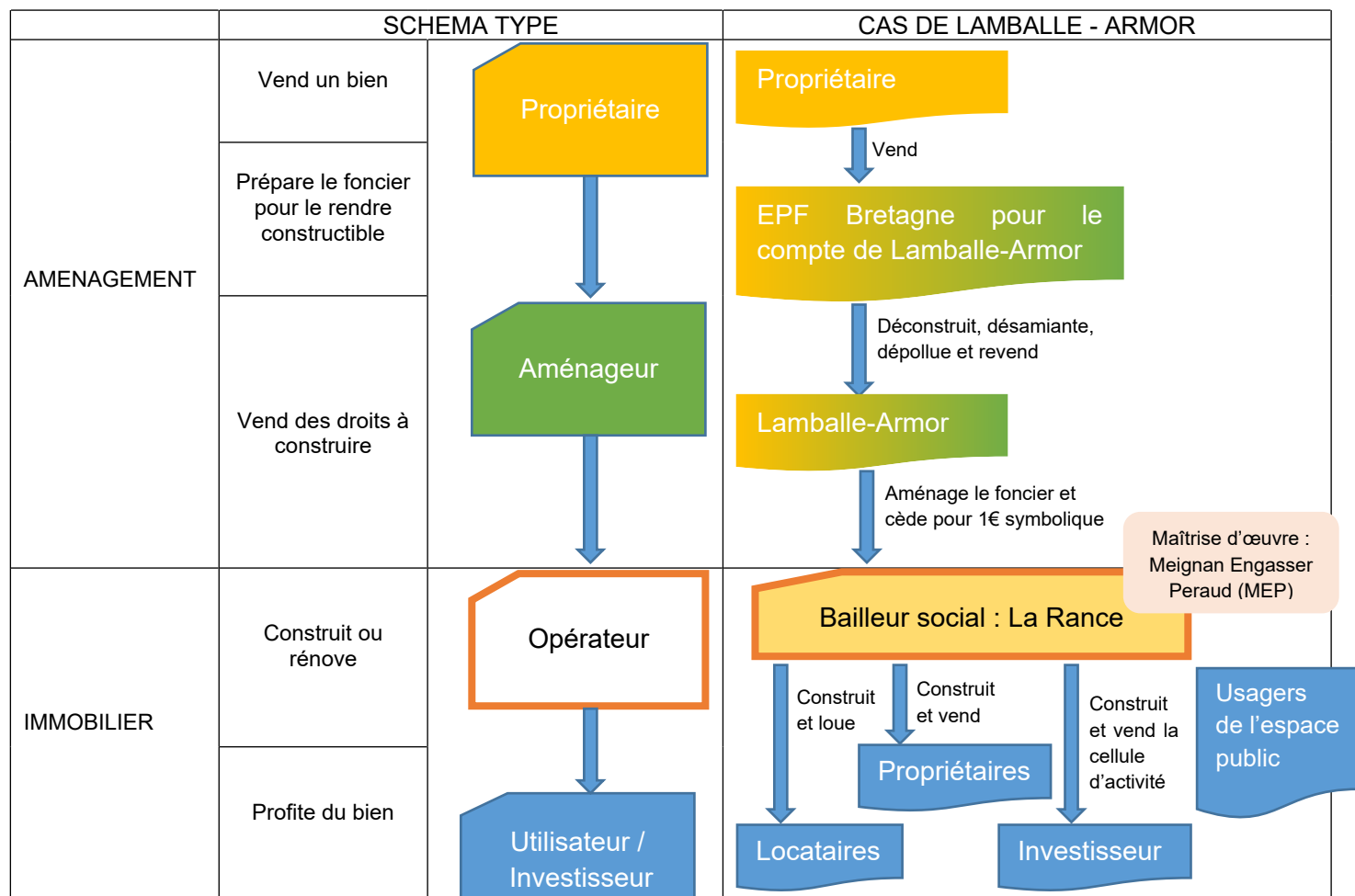
Le bailleur social La Rance se charge de la construction des logements sociaux, puis de leur revente ou de leur location.

Le bureau d'architecture MEP est en charge du projet et est le maître d'œuvre de l'opération de construction souhaitée par le bailleur social.

Lamballe-Armor, La Rance, l'ABF et l'agence d'architectes Meignan Engasser Peraud (MEP) se sont tous engagés à l'écriture de ce projet dans le souhait de proposer une opération qualitative et contemporaine, qui fera référence et qui permettra de revaloriser cet îlot en cœur de ville.

De plus, d'autres acteurs sont intervenus dans le projet tels que l'ABF, la DDTM (unité risque et nuisances), les pompiers (accès et évacuation en cas de crues), l'agglomération et la région.

- 2022 : analyse des risques résiduels suite aux travaux de dépollution par Inovadia afin de confirmer la compatibilité de l'usage du projet
- courant 2023 : cession du site par l'EPFB à la ville de Lamballe-Armor
- mars 2023 : début des travaux d'aménagement du site par la ville de Lamballe-Armor
- novembre 2023 : début des travaux de construction (durée prévisionnelle des travaux de construction : 20 mois)
- 2025-2026 : livraison du projet par le bailleur social, La Rance



BILAN FINANCIER

Le bilan financier est un :

☒ Bilan d'aménagement

☐ Bilan immobilier

EPF Bretagne			
Dépenses HT 2024		Recette HT 2024	
Foncier	124 134,00 €	Foncier : indemnité ancien locataire au titre de la dépollution du site	111 054,97 €
Dont impôts fonciers	19 964,58 €		
Dont frais de notaire	3574,92 €		
Dont frais annexe	594,50 €		
Études (déconstruction, dépollution)	150 366 €	Subventions	1 144 722,75 € [1]
Travaux de remise en état du foncier (déconstruction, dépollution)	1 909 396,13 €	Foncier : revente à la collectivité	294 722,41 €
Travaux de construction		Minoration foncière et travaux	633 396,00 € [2]
Contributions et participations	-		
Maîtrise d'ouvrage	-		
Autres dépenses	€		
TOTAL dépenses	2 183 896,13 €	TOTAL	2 183 896,13 €

Commentaires

[1] Détails des subventions obtenues :

ADEME -> 544 722,75 €

Fond friches -> 600 000 €

[2] La collectivité achète à l'EPF Bretagne le foncier remis en état pour 294 722,41 € (soit 928 118,41 € (prix de revient initial) - 633 396,00 € (minoration foncière et travaux)).

Pour en savoir plus : [site outil de l'aménagement Cerema](#)

Ville de Lamballe-Armor			
Dépenses HT 2024		Recette HT 2024	
Foncier	298 556,90 €		
Dont frais de notaire et frais annexe	3 834,49 €	Subvention de la Région	100 000,00 € [3]
		Participation	665 000,00 €
		Dont bailleur social La Rance	200 000,00 €
		Dont Lamballe Terre-Mer logements sociaux	465 000,00 € [4]
Études			
Travaux de remise en état du foncier		Fonds propres	377 841,35 €
Travaux d'aménagement (SDE, viabilisation)	844 284,45 €		
Contributions et participations	-		
Maîtrise d'ouvrage	-		
Autres dépenses	€		
TOTAL dépenses	1 142 841,35 €	TOTAL	1 142 841,35 €

Commentaires

[3] Détails des subventions obtenues :

Subvention de la Région Bretagne « AAP Dynamisme de centre-ville » -> 100 000,00 €

[4] Les participations du bailleur social La Rance et de l'agglomération Lamballe Terre-Mer au titre du PLH viennent du fait que la collectivité Lamballe-Armor met à disposition le foncier viabilisé à l'euro symbolique pour la

construction de logements sociaux

[5] Indirectement, le déficit de l'opération sera moindre car les pénalités appliquées au regard de l'article 55 de la loi SRU seront moindre du fait de la construction de logements sociaux.

Causes des surcoûts

Les travaux de déconstruction et de dépollution induits par l'ancienne activité du garage automobile (présence de pollutions dans le sol avec deux sources de pollution par des hydrocarbures et une troisième source de pollution avec la présence de tétrachloroéthylène) et rendus nécessaires pour permettre une vocation d'habitat creusent le déficit.

9 790 tonnes de terres ont été traitées évacuées en décharge

De plus, le site est en secteur classé au Plan de Prévention des Risques inondation, ce qui a deux conséquences :

- seulement 5 692 m² sur 1 ha 05 sont constructibles,
- le règlement du PPRi entraîne des contraintes constructives.

Le site est inclus dans le Site Patrimonial Remarquable, les autorisations du droit des sols sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ce qui peut impacter la densité et les gabarits envisageables.

Enfin, la ville ayant fait le choix politique de développer du logement locatif social plutôt que du lot libre, répondant ainsi aux politiques sociales, les seules ressources liées au financement du logement social (État, Lamballe-Armor et Lamballe Terre & Mer, fonds propres de La Rance) ne sont pas suffisantes pour équilibrer l'opération.

Les contraintes de réalisation de l'opération sont liées à l'obtention des différentes autorisations administratives devenues définitives (PA, PC), l'obtention des agréments relatifs au financement du logement social et des prêts afférents.

Si la dépollution du site est un préalable à l'opération, la conception même du projet architectural nécessite la prise en compte des contraintes pré-

citées par la mise en place de solutions adaptées via :

- la sollicitation de l'Architecte des Bâtiments de France afin de valider un parti architectural en cohérence avec le bâti existant autour de l'îlot et la dimension historique du site induite par la co-visibilité avec la collégiale,
- des implantations de bâtiments dans le respect du PPRi et des fondations adaptées aux contraintes de sol et du risque d'inondation : édification sur pilotis ou sous-sol sanitaire, prise en compte des cotes de références (crue centennale) + 20 cm, sous-sol interdit,
- la gestion d'une topographie forte sur la partie Sud du site pour les accès et le respect des servitudes acquises par les voisins,
- le revêtement perméable lors de la viabilisation du site.

Ces nombreuses contraintes engendrent des prescriptions spécifiques qui induisent une majoration des coûts de production et fragilise le bilan économique de l'opération.

Le bilan a été alourdi lors des travaux du fait de découvertes fortuites d'amiante sous la dalle béton de l'ancien garage et du surcoût de l'énergie où des avenants ont été passés avec les entreprises.

De plus, une conduite d'amiante a été retrouvée au niveau d'une clôture avec un riverain/voisin, un nouveau mur a donc été reconstruit.

Enfin, la ville a profité de l'accès à la berge pour élargir et faciliter le débit sur une des arches, ce qui a eu pour conséquence une attention particulière lors des travaux de dépollution.

Pistes d'optimisation

Le projet a été adapté pour tenir compte des contraintes du site (PPRI, patrimoine, pollution) et minimiser les coûts.

Le foncier a été vendu au bailleur pour 1 € symbolique en contrepartie d'une participation de 5 000 € par logements construits.

Pour ne pas rendre le bilan du bailleur social trop déficitaire, un bonus de constructibilité et une dérogation de hauteur possible du fait d'un contexte de renouvellement urbain grâce aux dispositions de la loi ELAN ont été mis en place.

De nombreuses subventions ou participations ont été demandées pour ne pas alourdir le bilan de l'opération.

L'article 55 de la loi SRU impose depuis 2000 à certaines communes de disposer d'un nombre minimal de logements sociaux. Or, la commune de Lamballe-Armor est carencée en logement social. Elle est redevable d'un prélèvement annuel sur ses ressources fiscales, proportionnel à son potentiel fiscal et au déficit en logements sociaux. Étant donné que ce projet est entièrement consacré au logement social, tout montant investi dans ce projet est déductible du prélèvement annuel. Ce mécanisme est destiné à favoriser l'investissement dans des logements sociaux, puisque le taux de prélèvement peut ainsi être ramené à zéro.

Remarques – informations complémentaires

Un recours a eu lieu de la part des riverains pour le non-respect du PPRI : avec une augmentation de la vulnérabilité du site de part la construction de logements. Une manière détournée de contester la construction de logements sociaux et la hauteur de bâtis à côté de chez eux.

Si c'était à refaire, la collectivité aurait souhaité concerter plus largement les habitants sur le projet.

La collectivité a également eu le sentiment de subir les coûts liés à la dépollution du site avec toutes

les découvertes « fortuites » malgré les investigations initiales.

L'installation d'une maison de santé était prévue en rez-de-chaussée, mais le projet a été abandonné, le prix de sortie étant trop élevé pour les potentiels acheteurs.

Il semble important de préciser que la dépollution d'un site n'est jamais complète et qu'il en résulte des restrictions d'usages et des nouvelles contraintes pour les constructeurs et les futurs acquéreurs.

POUR CONCLURE

L'appui national fonds friches permet la réalisation d'un projet plus vertueux dans un contexte très contraint.

Bien que les élu.e.s de la ville de Lamballe-Armor, aient été déstabilisé.e.s par la complexité de l'opération et son temps long, d'autres projets sont en cours sur la commune et notamment la réhabilitation d'une nouvelle friche, celle de l'ancien collège ou encore la transformation d'un ancien atelier de maçonnerie - carrosserie pour la création d'un îlot de logements sociaux.

Le renouvellement urbain est un levier majeur que les élu.e.s vont mobiliser pour répondre aux tensions immobilière et sociale existantes sur le territoire.

Pour répondre à une demande en logement social, en concertation avec la DDTM, la collectivité avait comme idée de regrouper dans un même ensemble des logements actuellement vacants et situés dans des im-

meubles privés pour les remettre sur le marché les vendant à des bailleurs. La découpe aurait permis d'équilibrer les opérations, néanmoins, l'opération étant trop petite (13 logements), aucun équilibre financier n'a été trouvé entre le coût d'acquisition et les coûts de remise en état.

FOCUS SUR LES REVENUS DES MENAGES ET LE MARCHE LOCAL

Revenus des ménages de l'EPCI (source revenus FILOSOFI 2021)

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 3,50%, avec des assurance de 0,36%, pour des budgets avec 10 et 25% d'apport.

Revenus mensuels nets des ménages (revenus fiscaux localisés par unité de consommation en supposant une composition constante des ménages / 12 mois ; 2021)

ENSEMBLE	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenus mensuels nets 2021	1 560 €	2 058 €	2 401 €	2 695 €	2 971 €	3 279 €	3 634 €	4 157 €	5 105 €
Loyer maximum admissible	390 €	515 €	600 €	674 €	743 €	820 €	908 €	1 039 €	1 276 €
Mensualité maximum admissible	515 €	679 €	792 €	889 €	981 €	1 082 €	1 199 €	1 372 €	1 685 €
Budget avec 10% d'apport	96 000 €	126 000 €	148 000 €	166 000 €	183 000 €	201 000 €	223 000 €	255 000 €	314 000 €
Budget avec 25% d'apport	115 000 €	152 000 €	177 000 €	199 000 €	219 000 €	242 000 €	268 000 €	307 000 €	376 000 €

Prix moyens sur la ville de Lamballe-Armor entre 2018 et 2021 (source DVF)

Les prix moyens constatés sur la commune sont disponibles pour plusieurs types de logements neufs ou anciens.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Valeur moyenne
Une maison ancienne	181 419 €	174 679 €	212 408 €	217 729 €	236 025 €	257 226 €	215 211 €
Une maison récente							207 714 €
Un appartement ancien T1							60 606 €
Un appartement ancien T2	84 125 €	69 892 €	75 838 €	96 281 €	96 400 €	115 505 €	89 621 €
Un appartement ancien T3	102 947 €	109 347 €	129 244 €	122 147 €	149 703 €	172 007 €	127 605 €
Un appartement ancien T4							139 179 €

Pour des maisons en accession sociale qui seront financées par le dispositif PSLA dans le cadre du projet, le prix de vente fixé en 2024 pour la zone B1 (CCH : art. R.331-76-5-4) est de 3 605 €HT/m² de surface utile, avec un taux de TVA spécifique à 5,5%.

Cela représente des coûts d'acquisition moyens suivants (à titre d'exemple) :

- Maison T3 de 65 m² SHAB avec garage (71 m² de SU) : 270 033 € TTC,
- Maison T4 de 80 m² SHAB avec garage (86 m² de SU) : 327 082 € TTC,
- Maison T5 de 90 m² SHAB avec garage (96 m² de SU) : 365 114 € TTC.

Les prix des maisons anciennes ont augmenté de près de 42 % en 6 ans. Les prix des appartements ont également augmenté dans les dernières années. On trouve de nombreuses maisons anciennes beaucoup plus grandes au prix des maisons proposées en accession sociale dans le programme.

En VEFA, actuellement il faut compter pour une maison neuve de 4 pièces de 90 m² avec 3 chambres, un garage de 18 m² et un terrain de 544 m², 376 650 € TTC, soit 4 185 € TTC/m² SHAB.

En lotissement, il faut compter pour une maison neuve de 4 pièces de 90 m² avec 3 chambres et un terrain de 491 m², 280 060 € TTC (maison)+ 64 000 € TTC (terrain) soit 344 060€ TTC, soit 3 822 € TTC/m² SHAB.

—> Le projet a été pensé avant que la collectivité change de zonage (C en B1) et avant 2024. Ainsi, le bailleur social La Rance affirme que les logements en PSLA seront commercialisés à partir de 256 000 € TTC. Malgré tout, même avec un Prêt à Taux Zéro (PTZ), le prix des logements en PSLA reste un peu cher par rapport aux autres ventes sur le marché de Lamballe-Armor pour un projet sur terrain anciennement pollué et en zone inondable..