



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

## RENOUVELLEMENT URBAIN SUR FRICHES

### Le projet des Rives du Guessant à Lamballe (22)

Vendredi 25 avril 2025 de 10h30 à 12h

Bonjour, vous êtes au bon endroit !  
Veuillez patienter quelques instants, nous arrivons...



# Pour une rencontre en toute sérénité

- Pensez à vous renommer et indiquez vos **Nom Prénom – Structure** afin de permettre votre identification lors des échanges
- N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant la présentation pour éviter les interférences et réduire la bande passante
- N'hésitez pas à **poser vos questions directement sur le fil de discussion**
- Vous pouvez dès maintenant **télécharger le support de présentation** de ce webinaire et la fiche projet sur le site Les Territoires Innovent (DREAL)
- La rencontre est **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**



# Programme



**10h30** - Le mot d'accueil par **Nathalie CHARGY**, Responsable Aménagement Durable – Centralités, DREAL Bretagne

**10H40** - **Quiz introductif**, 3 questions pour entrer en douceur dans la thématique

**10h45** - Présentation du projet de transformation de l'ancien garage Renault aux Rives du Gouessant, par **Philippe HERCOUËT**, Maire de Lamballe et **Katell NICOLAS**, Directrice urbanisme, Lamballe Terre & Mer Agglomération

**11h15** - Décryptage financier du projet par **Juliette MAITRE**, directrice de projets aménagement et transitions, CEREMA

**11h35** - Temps d'échanges

**11h50** - Clôture de la rencontre



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

# OUVERTURE

Nathalie CHARGY, Responsable Aménagement  
Durable - Centralités, DREAL Bretagne





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



# LE QUIZZ

4 questions sur la thématique



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

Question #1

Quelle est la surface du parc résidentiel en  $m^2$  en France (sur un total de 5 850 millions de  $m^2$ ) ?

- 900 millions de  $m^2$
- 1 120 millions de  $m^2$
- 3 350 millions de  $m^2$



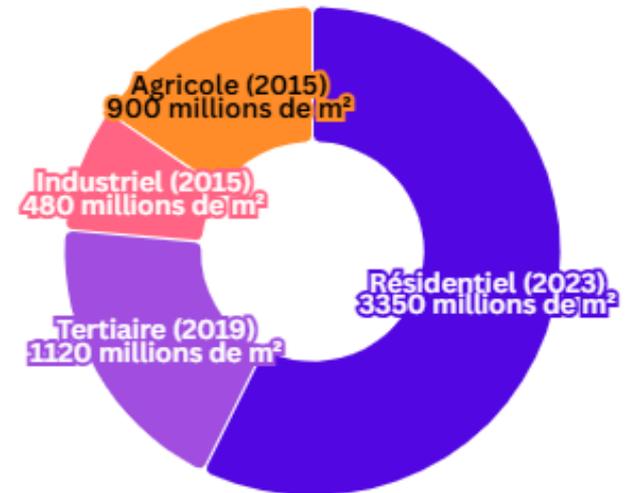
les **TERRITOIRES**  
— innovent  
**POUR  
DES CENTRES  
VIVANTS**

**Réponse** : 3 350 millions de m<sup>2</sup>

Le parc immobilier français est décomposé en 4 catégories :

- Le parc résidentiel (les logements)
- Le parc tertiaire (locaux qui hébergent des activités de services). Le CEREN segmente ce parc en 8 branches : les commerces, les bureaux, l'enseignement, la santé, les cafés, hôtels et restaurants, le sport, le transport et les habitats communautaires qui comprennent notamment les EHPAD.
- Le parc industriel
- Le parc agricole

Les parcs résidentiel et tertiaire couvrent une surface de 4200 millions de m<sup>2</sup>, soit 75% du parc immobilier total.



**Source** : CEREN (Parcs tertiaire et résidentiel), ADEME - Étude énergétique et environnementale des bâtiments industriels (Parcs agricole et industriel)



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

Question #2

Sur les 3 350 millions de m<sup>2</sup> du parc résidentiel, combien sont destinés aux logements collectifs ?

- 817 millions de m<sup>2</sup>
- 1 081 millions de m<sup>2</sup>
- 2 266 millions de m<sup>2</sup>



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

**Réponse** : 1 081 millions de m<sup>2</sup>

Le nombre de logements en France est en augmentation continue depuis 40 ans à un rythme moyen d'1% par an. Il a augmenté de 53% de 1984 à 2024. Dans le même temps, la population française a augmenté de 22%. Cette augmentation plus rapide du nombre de logements s'explique par une augmentation plus rapide du nombre de ménages par rapport à la population française. Les maisons individuelles représentent une majorité de la surface : 68% de la surface résidentielle.

**Source** : CEREN, [Voir les codes NAF intégrés dans chaque branche](#) )



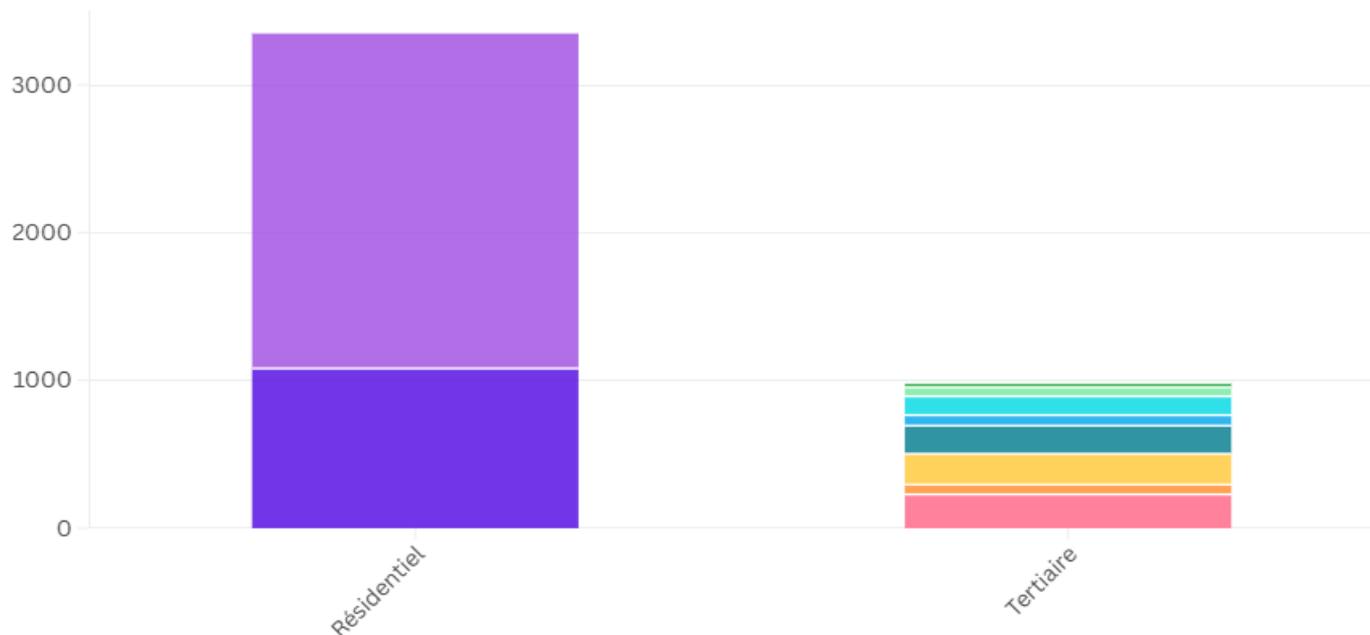
les **TERRITOIRES**  
*innovent*  
**POUR**  
**DES CENTRES**  
**VIVANTS**

## La surface résidentielle 3 fois supérieure à la surface tertiaire

Surface du parc immobilier des secteurs tertiaire et résidentiel

■ Logements collectifs ■ Maisons individuelles ■ Bureaux ■ Cafés, Hôtels, Restaurants ■ Commerce ■ Enseignement  
■ Habitat com. ■ Santé ■ Sport ■ Transport

Millions de m<sup>2</sup>





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

Question #3

# Le besoin de production de logements sociaux en France est ...

- En hausse
- Constant depuis 2017
- En diminution ces dernières années



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

## Réponse : En hausse

Dans le parc locatif social et privé, la baisse du taux de rotation est de plus en plus importante. Ainsi, la réduction importante des sorties du parc, associée à une demande croissante du fait notamment de la précarisation des locataires du parc privé, engendre un besoin en production sociale de logements de plus en plus fort. L'Union sociale pour l'habitat évalue à 518 000 le nombre de logements à construire chaque année d'ici 2040, dont 198 000 logements sociaux.

- La diversité des revenus des ménages impose une offre de logements variée (privé, social, intermédiaire) pour répondre aux besoins de tous.
- Le logement social reste le seul segment capable de garantir un taux d'effort raisonnable aux ménages les plus modestes, alors que le secteur privé impose des charges souvent insupportables à ces ménages.
- La capacité d'accueil d'un parc dépend de sa taille et du nombre de ménages qui le quittent chaque année soit le taux de rotation facilitée par l'accession à la propriété et la construction neuve.



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

## Réponse : En hausse

- Or, l'accèsion à la propriété est devenue difficile pour une part croissante de la population, à cause de la hausse des prix, de la baisse des aides, la baisse de la mobilité résidentielle ou encore les obligations importantes de rénovation énergétique.
- Cette situation bloque la mobilité résidentielle : moins de sorties du parc social et du privé, allongement des files d'attente pour le logement social, saturation de l'hébergement d'urgence
- La demande de logements sociaux croît plus vite que la population, et oblige à augmenter sans cesse le nombre de places d'hébergement d'urgence, qui restent insuffisantes

**Source :** [Est-il encore nécessaire de produire des logements sociaux en France ? - Politique du logement.com](https://www.politique-du-logement.com/)



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

Question #4

## En quelle année a été mis en place le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) ?

- 2014
- 2021
- 2024



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

## Réponse : 2014

Le **Logement Locatif Intermédiaire (LLI)** est un dispositif mis en place par l'article 73 de la loi de Finances pour 2014, puis complété par la loi de Finances de 2021 (puis ouverture du dispositif aux particuliers en 2024), pour répondre à la demande de logements abordables dans les zones tendues. Il s'adresse principalement aux ménages à revenus moyens qui n'ont pas accès au parc social, en offrant des **loyers réglementés entre 10 et 15 % inférieurs** à ceux du parc locatif privé. L'objectif principal du LLI est de favoriser l'accès à un logement à loyers modérés pour les personnes dont les revenus sont trop élevés pour le logement social, mais insuffisants pour le marché locatif privé. Ce dispositif contribue ainsi à diversifier l'offre de logements et à soutenir les classes moyennes dans leur recherche de logement.

Les logements sont généralement situés au sein de bassins d'emplois, à proximité des transports en commun. Les bâtiments doivent être situés dans les zones à forte tension locative, au sein des **zones A et B1** du zonage Pinel.

Les logements sont **bâties et gérés par des bailleurs sociaux**. L'offre provient majoritairement de deux importants bailleurs sociaux : **Action Logement** et **CDC Habitat**. En 2021, ce sont 8 000 logements intermédiaires qui ont été livrés par Action Logement. Pour CDC Habitat, l'année 2021 a vu le bailleur social livrer 7 000 logements intermédiaires.



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

## Réponse : 2014

Composition du ménage	Zone A bis	Zone A	Zone B1
1 personne	39 363 €	39 363 €	32 084 €
Couple	58 831 €	58 831 €	42 846 €
Couple ou personne seule + 1 personne à charge	77 120 €	70 718 €	51 524 €
Couple ou personne seule + 2 personnes à charge	92 076 €	84 708 €	62 202 €
Couple ou personne seule + 3 personnes à charge	109 552 €	100 279 €	73 173 €
Couple ou personne seule + 4 personnes à charge	123 275 €	112 844 €	82 465 €
Par personne supplémentaire	+ 13 734 €	+ 12 573 €	+ 9 200 €

Source : [Le Logement locatif intermédiaire \(LLI\) : une offre en pleine croissance | La Loi Pinel](#)



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

 **Lamballe-Armor**  
en Penthièvre



Présentation du projet de transformation de  
l'ancien garage Renault aux Rives du Gouessant  
par Philippe HERCOUËT, Maire de Lamballe et Katell NICOLAS,  
Directrice urbanisme, Lamballe Terre & Mer Agglomération



# LAMBALLE-ARMOR, UNE COMMUNE NOUVELLE SITUÉE DANS LE NORD DES CÔTES D'ARMOR

- 2e commune des Côtes d'Armor par sa superficie (130 km<sup>2</sup>)
  - 3e commune des Côtes d'Armor la plus peuplée, en 2022, la commune compte 16 911 habitants.
  - Voisine du chef-lieu du département, Saint-Brieuc à l'ouest et situé à 1h de route de Rennes
- 
- Le territoire s'ouvre au Nord sur la baie de Saint-Brieuc, et possède une frontière maritime, une côte relativement sauvage et protégée, englobée dans un site Natura 2000.
  - Le territoire de Lamballe-Armor est traversé par la RN12 et la ligne ferroviaire à grande vitesse (LGV) Paris-Brest.
  - Lamballe-Armor est la ville centre de l'agglomération de Lamballe Terre & Mer.



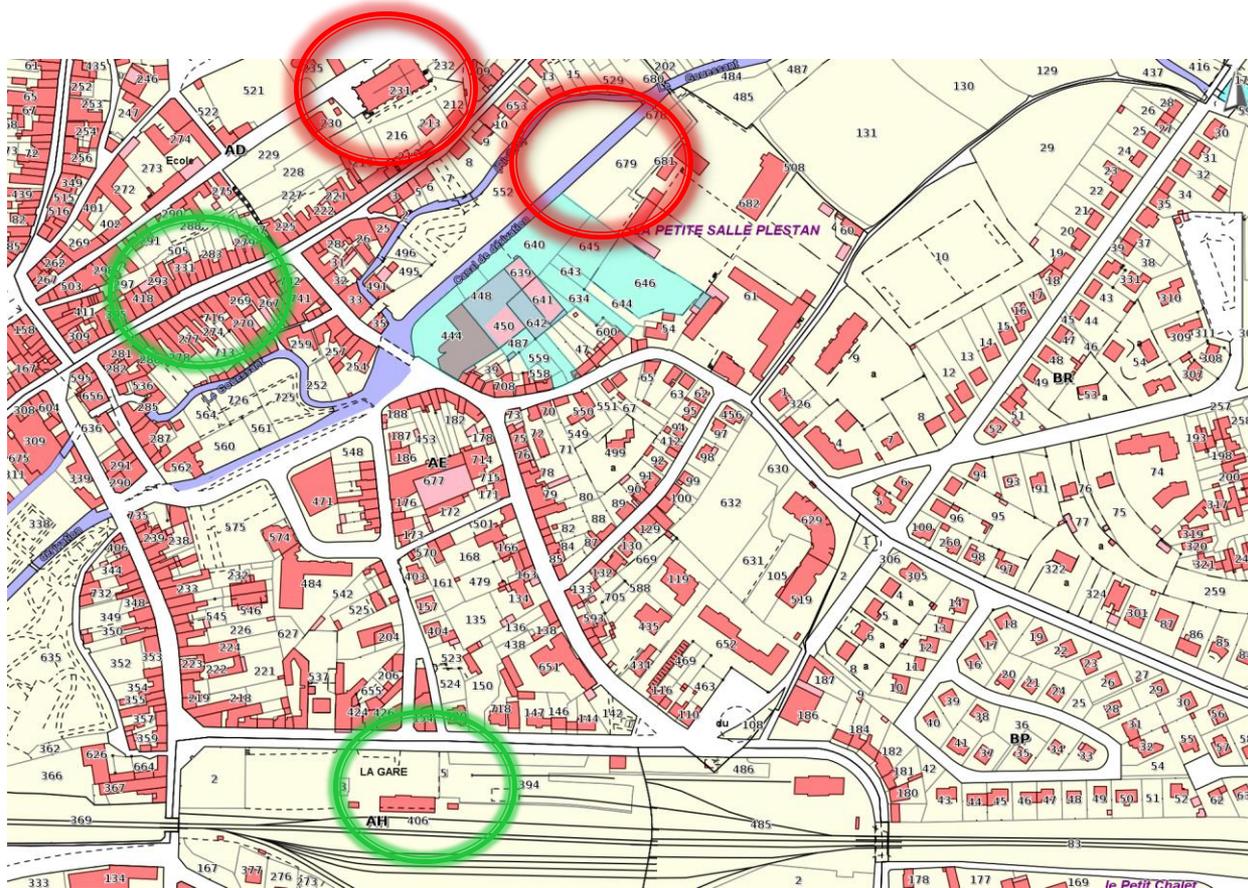
## LE GARAGE EN 2012



## Le projet en 2025



# Atouts & enjeux du projet



## DES ATOUTS

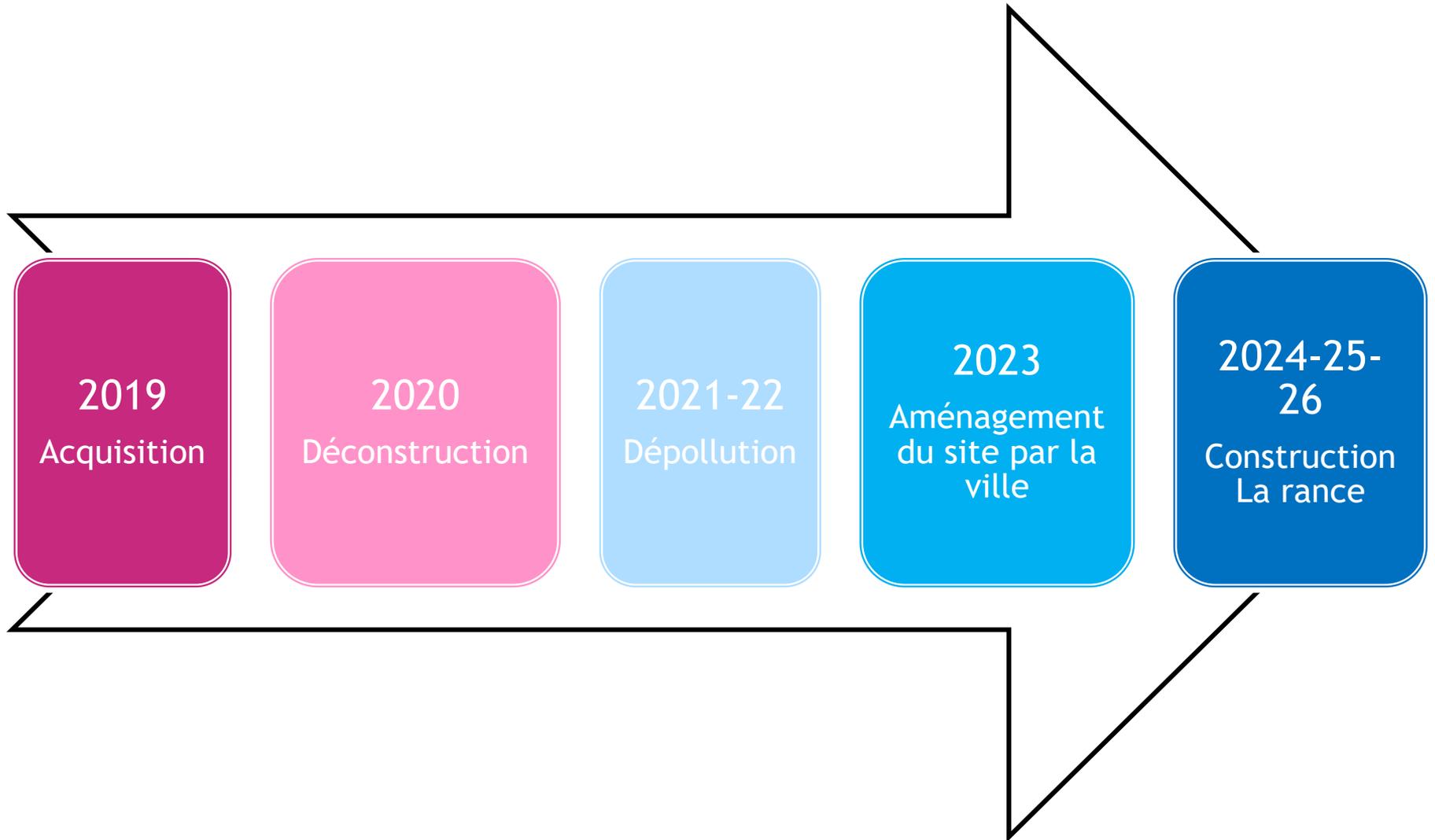
- La proximité des commerces
- La proximité de la gare

## DES ENJEUX

- S'inscrire dans le périmètre de protection de La collégiale (monument historique)
- Construire au bord du Gouessant (PPRi)
- Déconstruire, dépolluer le site



# Etapes du projet



# 1ère étape : l'acquisition

31/12/2012 : Cessation de l'activité de l'installation classée par « Arcadie automobile » - de 1963/64 à 2012, garage automobile et stations de distribution de carburants pour les particuliers (jusqu'en 1988) puis pour les besoins internes du garage de 1988 jusqu'en 2012 (emplacements différents)

2017 : convention d'études (subvention EPFB)

2017 : note juridique de Lexcap récapitulant les différentes responsabilités vis-à-vis du code de l'environnement (qui doit payer la dépollution ? Application du principe pollueur - payeur)

2017 : Etude historique et documentaire par Ginger Burgeap et estimation des coûts de déconstruction

2018 : investigations en mai et novembre sur site par SOLER Environnement (sondages au carottier entre 1 et 5 m de profondeur, piézomètres à 7 m de profondeur, piézairs à 1,5 m de profondeur, test d'épuisement de la phase flottante, essais de perméabilité...)

2/05/2018 : convention opérationnelle (terme le 13/05/2025 (portage de 7 ans)

19/12/2019 : acquisition du foncier par l'EPFB

# 2ème étape : la déconstruction

2019 : sondages complémentaires par Soler + permis de démolir, appel d'offre pour la démolition...

Juillet - août 2020 : démolition du bâti hors dalle par Charrier TDD Bretagne (début du mandat, riverains prévenus par l'entreprise via boitage le 10/8, ouvriers en tenue de scaphandrier pour le désamiantage...)

## **- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :**

- Dalles plastiques (RdC - bureau 2, 3, 4, 5 et 6)**
- Plaques ondulées en fibres-ciment (RdC - atelier 6, 7, 8 et abri)**
- Dalles plastiques (Rdc - cage d'escalier 1, Rgt 1, 2 et 3)**
- Dalles plastiques blanches (Rdc Log - séjour, couloir, cage ESC et couloir de nuit)**
- Dalles plastiques marron claire (Rdc Log - chambre 1et 1er Log chambre 3)**
- Dalle plastique noire (Rdc et 1er Log - salle de bain, séjour, couloir, couloir de nuit, wc )**
- Dalle plastique rouge (Rdc et 1er Log - couloir et couloir de nuit)**
- Dalles plastiques (1er Log - cabinets de toilette 1 et 2)**
- Joint plat sur corps de chauffe de la chaudière (Rdc Log - chaufferie)**
- Lés en matériau plastique avec sous-couche (1er - bureau 17 (la 1/2))**

## **- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur connaissance de l'opérateur :**

- Plaques ondulées fibres ciment (Rdc - Dgt 5 et grenier atelier)**
- Plaques en fibres-ciment (1er - grenier atelier, Dgt 5)**
- Plaques en fibres-ciment (RdC - atelier 1 et mezzanine)**
- Plaques en fibres-ciment (RdC - atelier 2)**
- Plaques en fibres-ciment (Rdc - bureau 10 à 14, Dgt 2 et 4, Rgt 1, 2et 3, cage Esc 1)**
- Plaques en fibres-ciment (RdC - atelier 3)**
- Plaques en fibres-ciment (RdC - atelier 4)**
- Plaques en fibres-ciment (RdC - atelier 5)**
- Plaques en fibres-ciment (Rdc - Dgt 1, cabine, mezzanine cabine, garages 1 et 2)**
- Conduit fibres ciment d'EP (Rdc - Dgt 3)**

# 2ème étape : la déconstruction



# 3ème étape : la dépollution

Mars 2021 : étude géotechnique / proximité rivière à la demande d'Inovadia (Moe dépollution)

- proximité de la rivière le Gouëssant et en particulier de la zone A par rapport à la rive
  - > Stabilité de la berge à garantir
- faible profondeur des eaux souterraines (vers 2 m)
  - > Technique spécifique de soutènement = mise en œuvre de palplanches
  - > Phasage des travaux hors période de hautes eaux
- Stabilité des avoisinants (murs mitoyens) à contrôler
- Proximité des riverains : terrain en cœur de ville, proximité d'un collège, de commerces, d'habitats
  - > contraintes horaires / circulation de camions

Juillet 2021 : attribution marché à ORTEC : la sécurité technique a été privilégiée dans le choix de l'entreprise.

(écart de + 264 036 € lié à la mise en œuvre de protection vis-à-vis des berges du GOUËSSANT par la construction d'une enceinte Palplanche).

Septembre 2021 : démarrage des travaux de dépollution (10/09/2021 au 30/11/2022 soit 14 mois)

# 3ème étape : la dépollution

2022 : avenant n° 1 de la convention opérationnelle entre l'EPFB et la collectivité

En raison des découvertes suivantes en phase chantier, les coûts de la réhabilitation des sols ont été revus à la hausse.

Ces découvertes de pollution en phase chantier sont notamment :

- une cuve contenant un solvant Atex (atmosphère explosive)
- la présence d'amiante dans les bétons et dans les remblais sous dalles dans des proportions très faibles (1,5% environ) mais nécessitant un tri et une évacuation spécifique.

Ces coûts amènent à porter le montant d'engagement financier à 2 200K€ au lieu de 920 k€, basée sur l'étude historique.

# 3ème étape : la dépollution



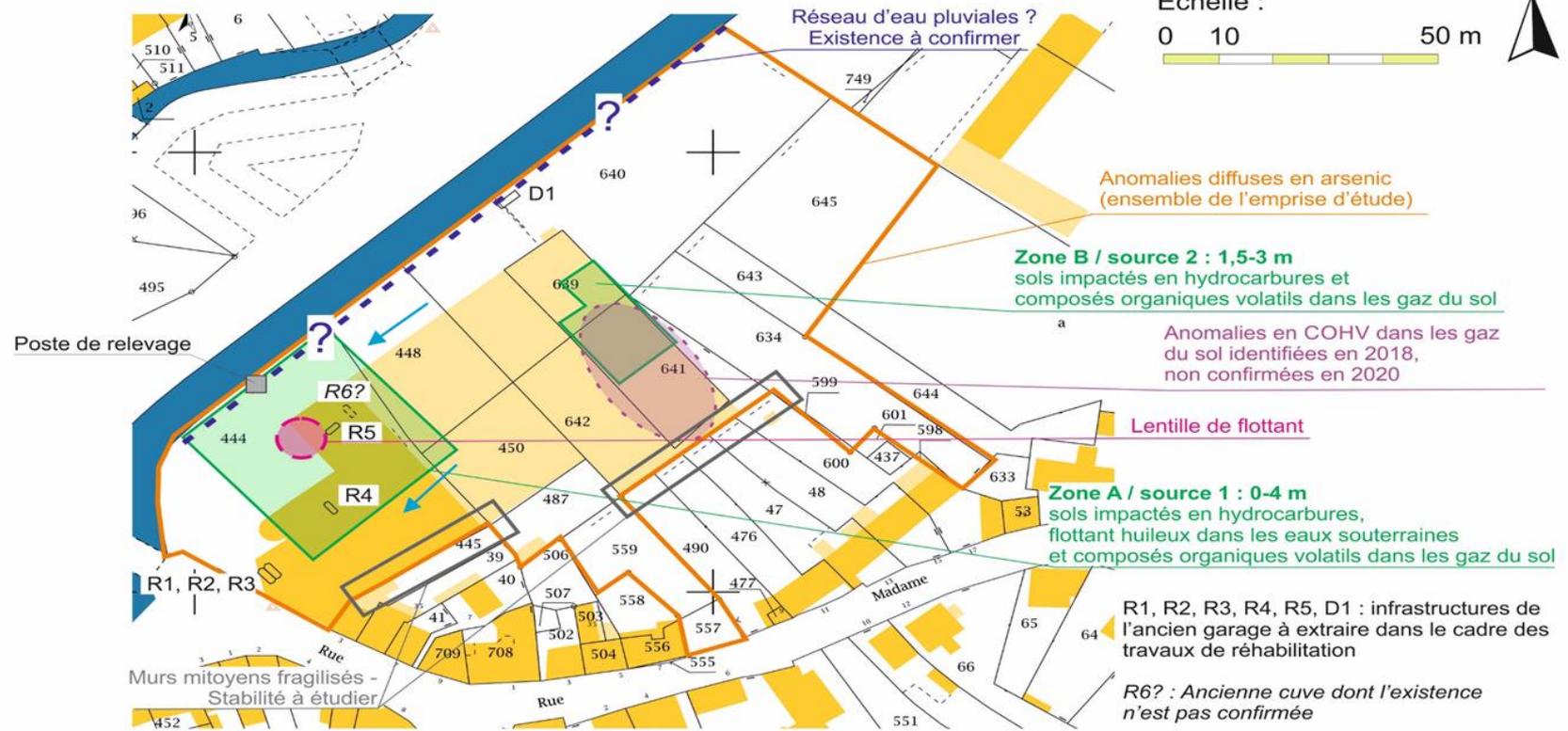
EPF BRETAGNE  
1 rue de Bouin  
LAMBALLE (22)

Localisation des zones A et B à dépolluer,  
des infrastructures à excaver et des murs mitoyens à étayer

(source fond de plan : cadastre.gouv.fr)

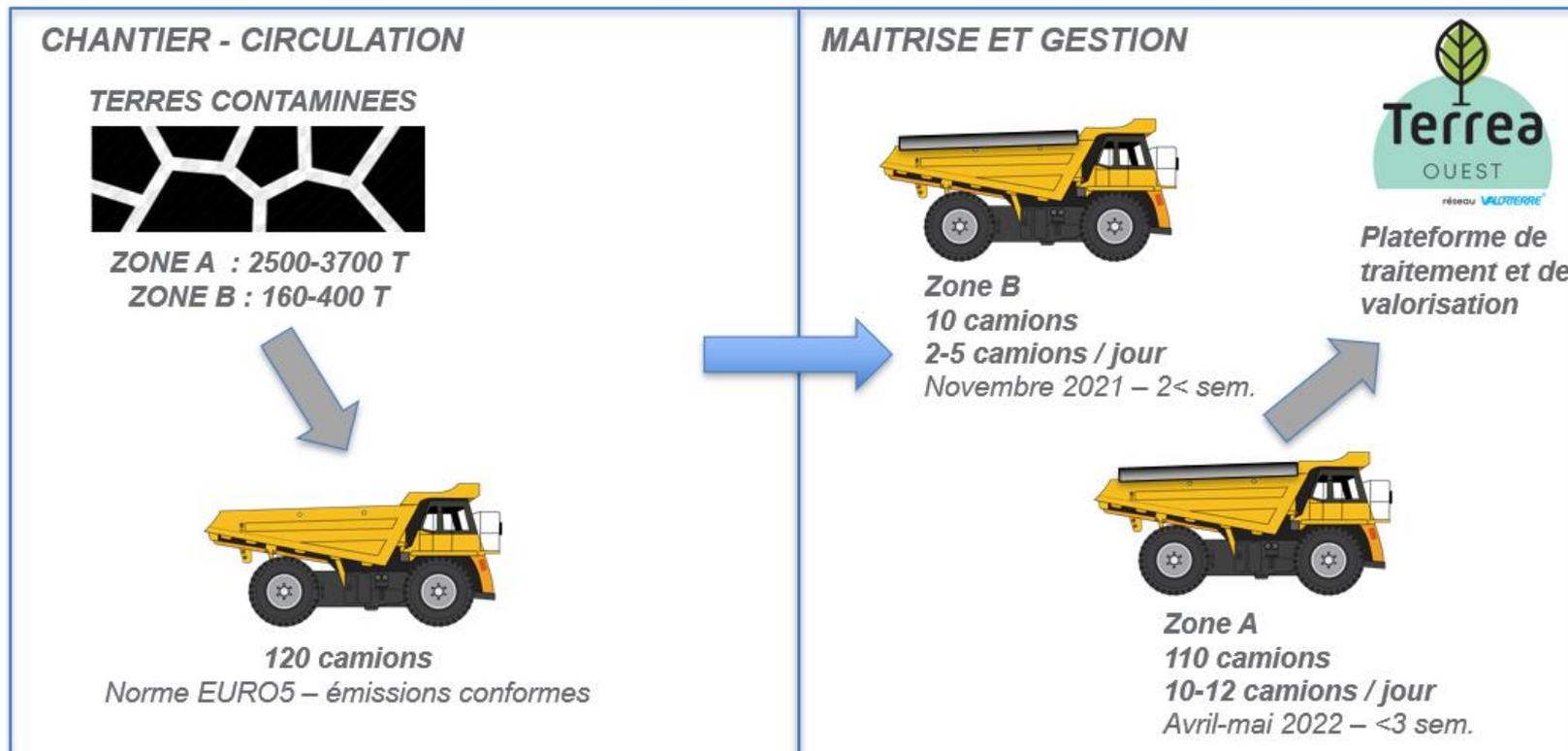
Echelle :

0 10 50 m



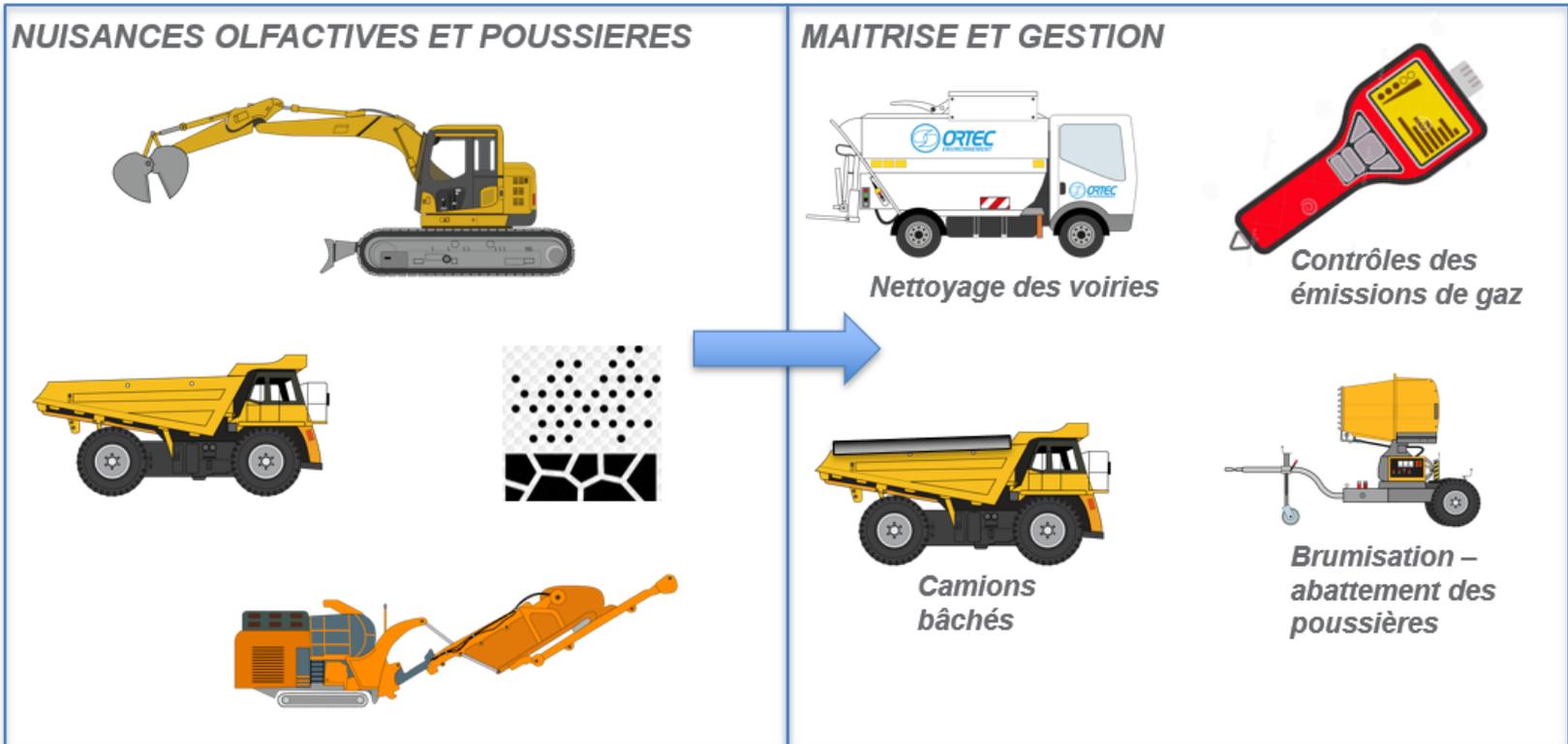
# 3ème étape : la dépollution

## NUISANCES ENVIRONNEMENTALES



# 3ème étape : la dépollution

## NUISANCES ENVIRONNEMENTALES



# 3ème étape : la dépollution

**POLLUTION DES EAUX**

**&**

**REJET AU GOUESSANT**

*Novembre 2021 – 1sem.*

*Avril 2022 – 2 sem.*



*Pollution aux hydrocarbures (sur site)*

**MAITRISE ET GESTION**



*Pompage et traitement spécifique avant rejet au milieu naturel*

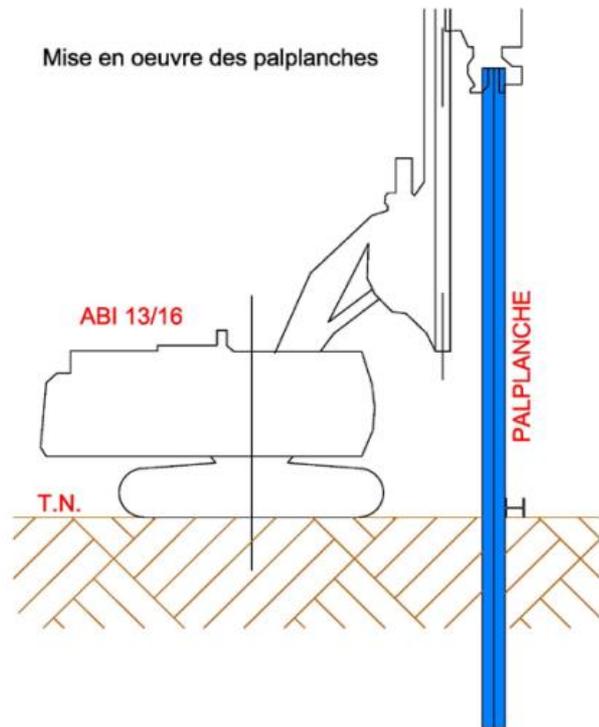


*Mise en place d'un barrage flottant*



*Contrôles des rejets en laboratoire*

# 3ème étape : la dépollution



Palplanches de la zone B en cours de finalisation

# 3ème étape : PA et PCs

02/2020 : ALILA se désengage du projet - La Rance est volontaire pour reprendre le projet et missionne 1 architecte - travail sur zonage PPRi en lien avec service risques DDTM, SDIS, IAOSSEN, ABF, riverains...

08/2020 : suite à déconstruction, rencontre des riverains à leur domicile, échanges sur opportunité d'un chemin en fonds de parcelle pour désenclaver mais pas volonté de céder du terrain

30/05/2022 : permis d'aménager accordé

01/06/2022 : permis de construire accordés

22/08/2022 : recours gracieux du collectif de riverains

# 3ème étape : PA et PCs



# 3ème étape : candidature Fonds Friche

20/01/2021 : échanges sur opportunité d'une réponse conjointe sur l'AAP Recyclage foncier des friches en région Bretagne et AAP sur l'accompagnement aux travaux de dépollution auprès de l'ADEME sur ancienne IPCE.

25/02/2021 : dépôt dossier auprès de l'Ademe

4/03/2021 : dépôt dossier auprès de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

31/05/2021 : réponse positive aux 2 AAP (375 329€ ADEME et 600 000€ DGALN)

10/08/2021 : réévaluation de l'aide ADEME à 544 723€ car les travaux de soutènement des berges entrent dans les dépenses éligibles

## ATOUTS

- Appel à projet sorti en même temps qu'Innovadia finalisait le détail des coûts de dépollution et juste avant attribution du marché.
- Très bonne coopération EPFB - La Rance - Lamballe-Armor
- Appui services Etat et ADEME

# 3ème étape : reprofiler la berge pour agir sur le risque inondation

Il a été décidé de profiter de l'accès à la rivière pour reprofiler la berge du Gouessant, en rive gauche, afin d'augmenter la capacité d'évacuation de l'eau lors des crues, et ainsi optimiser le fonctionnement des deux arches du pont Calmet les plus proches de la berge (casser le coude existant pour faire en sorte que l'eau y entre de manière plus directe).



# 4ème étape : Aménagement et constructions

- 2022 : analyse des risques résiduels suite aux travaux 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'aménagements du site par la Ville de Lamballe-Armor
- Novembre 2023 : début des travaux de constructions (durée prévisionnelle : 20 mois)
- 2026 : livraison du projet par le bailleur social, La Rance





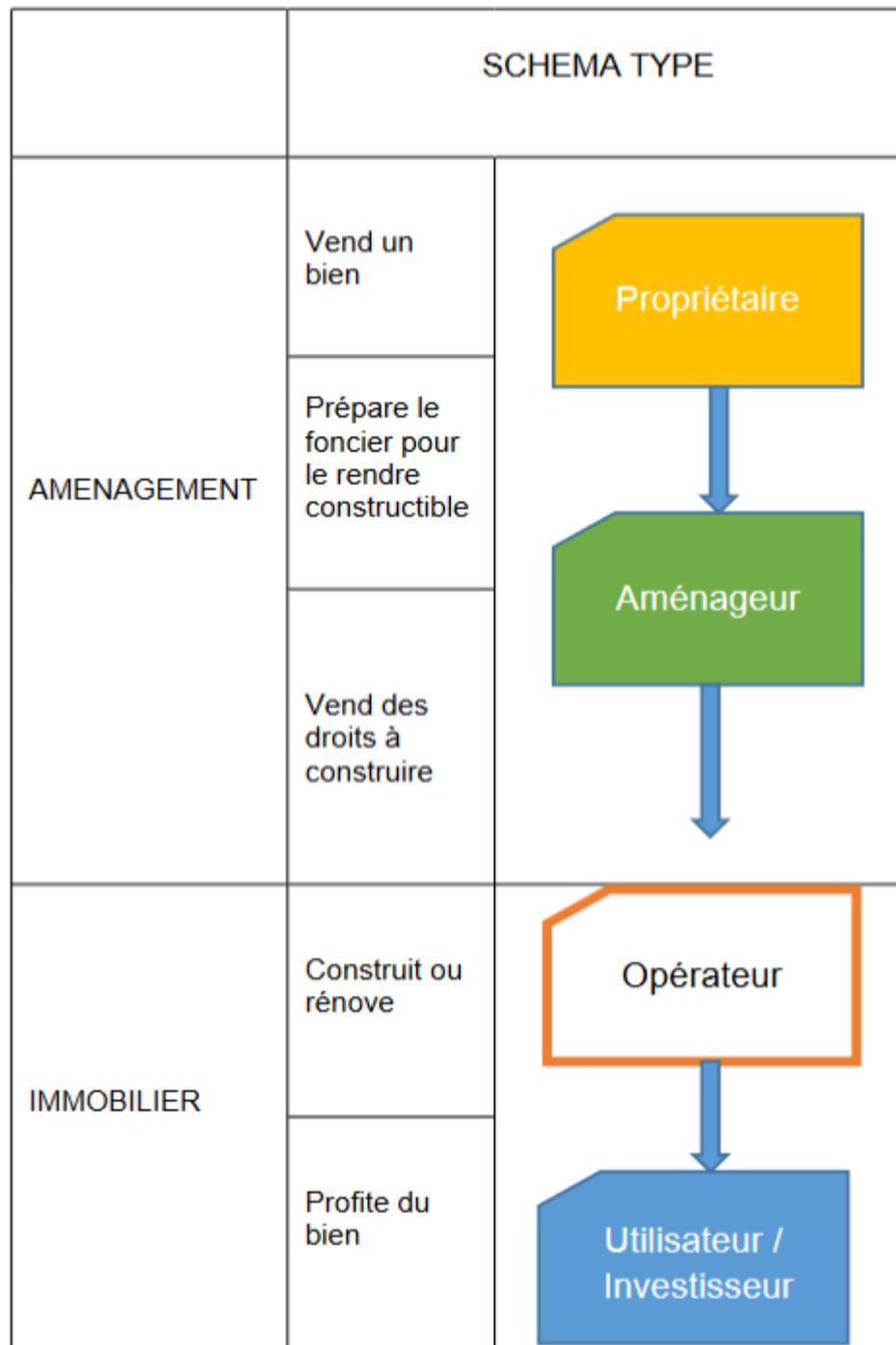
les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**DES CENTRES**  
**VIVANTS**



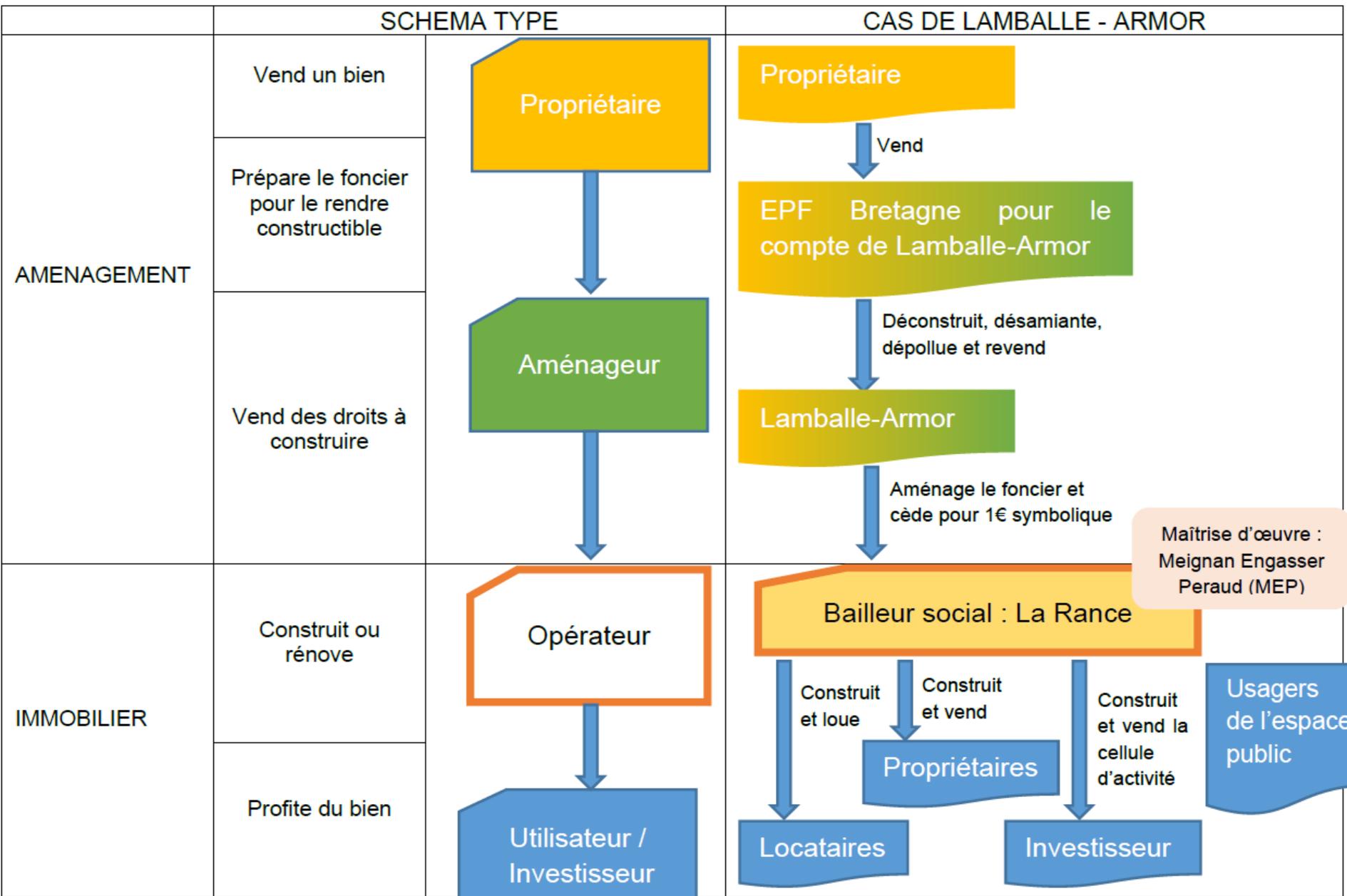
## Décryptage financier du projet

Juliette MAITRE, Directrice de projets aménagement et transitions, Cerema





Proto-aménagement  
Via l'EPF (*acquisitions, démolition, dépollution*)



# 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

# Bilan EPF

POSTES DE DÉPENSES
Etudes
Foncier et mise en état des sols
Frais de gestion

POSTES DE « RECETTES »
Revente collectivité/opérateur
Indemnité ancien locataire au titre de la dépollution du site
Subventions

Cession réduite via minoration foncière

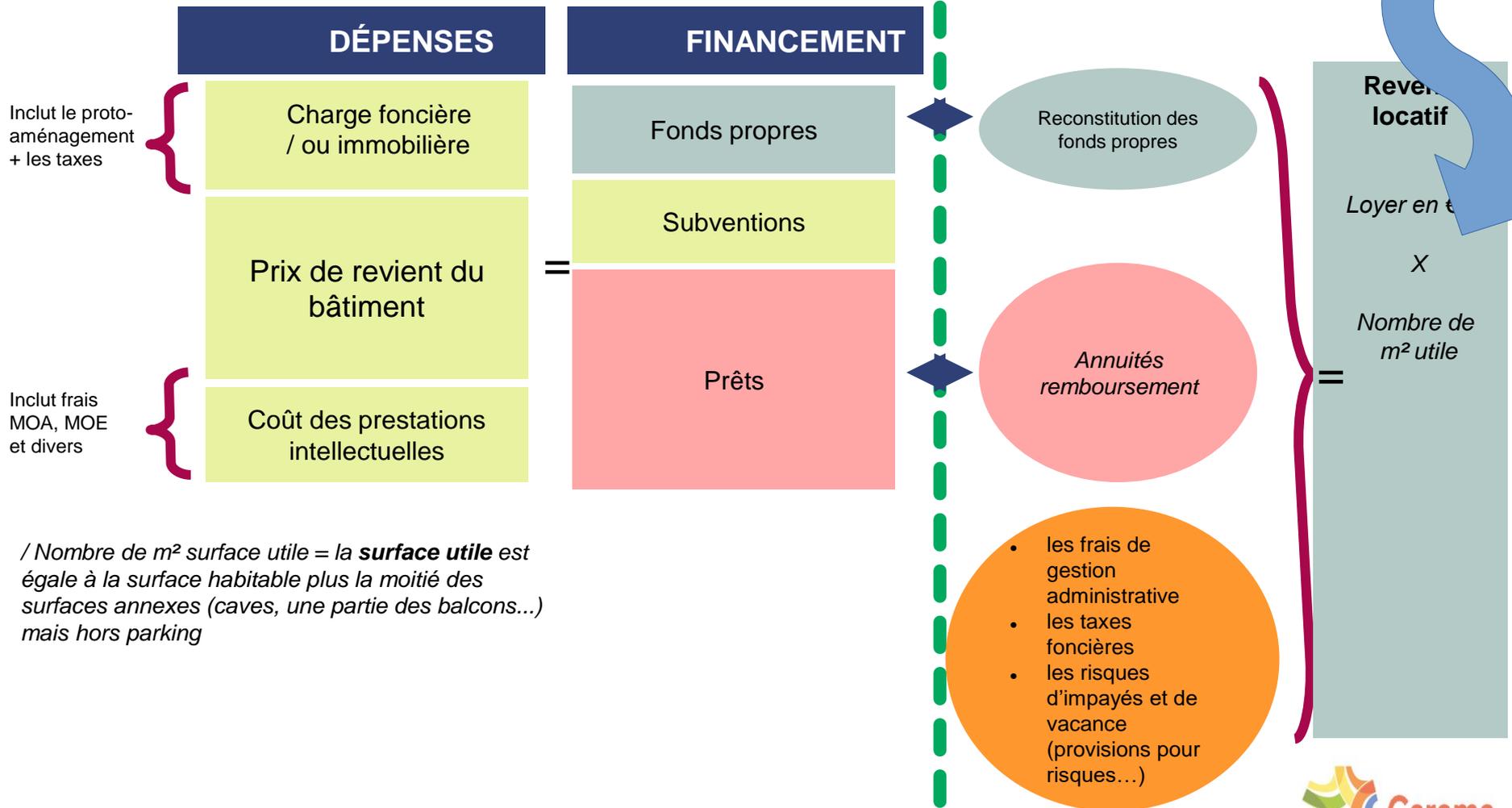
# Bilan aménageur

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

POSTES DE RECETTES
Cession (à l'€ symbolique)
Subventions
Contribution opérateurs

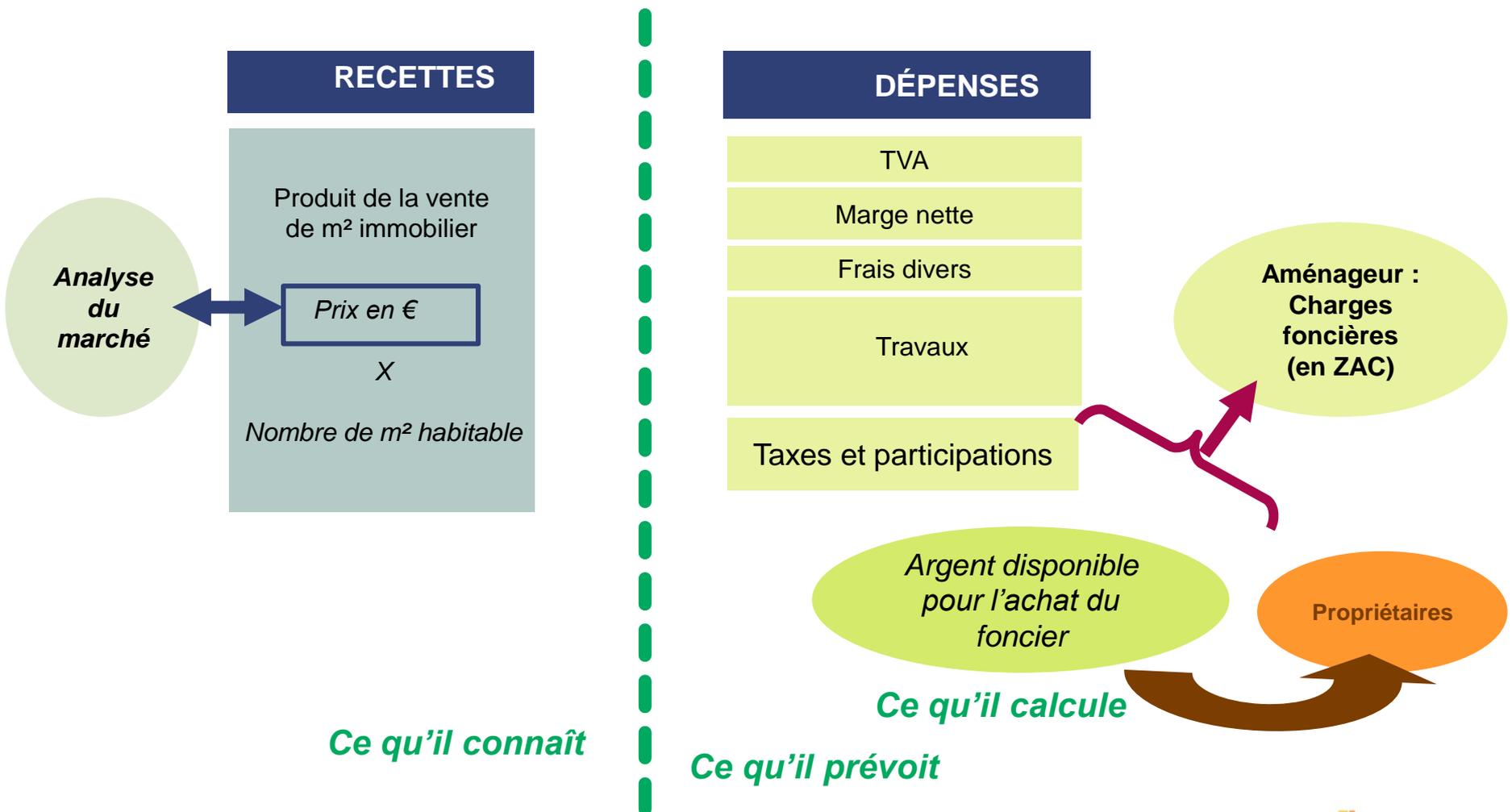
# Logique bailleur social en locatif

Plafonds de loyer



/ Nombre de m<sup>2</sup> surface utile = la **surface utile** est égale à la surface habitable plus la moitié des surfaces annexes (caves, une partie des balcons...) mais hors parking

# La logique de « compte à rebours » d'un opérateur immobilier



# L'articulation des bilans

## EPF

POSTES DE DEPENSES	POSTES DE RECETTES
Foncier	Subventions
Remise en état	Cession
Frais annexes	

## Collectivité

POSTES DE DEPENSES	POSTES DE RECETTES
Etudes	Cession
Foncier	Subventions / Participations
Travaux d'aménagement et honoraires	Fonds propres collectivité
Frais annexes	

- minoration foncière

## Bailleur social

### Dépenses

TVA
Marge nette
Frais divers
Contributions
Travaux

Charges foncières

### Recettes

Location sur 30-50 ans de m <sup>2</sup> habitable
loyer en €
X
Nombre de m <sup>2</sup> habitable
X
X années

Vente Accession sociale
Subventions

Budget de(s) collectivité(s)

Aides



Impôts

Ménages

## EPF

### Dépenses HT 2024

### Recettes HT 2024

Dépenses HT 2024		Recettes HT 2024	
Foncier	103 770 €	Subvention Fonds Friches	600 000 €
Études	150 366 €	Subvention ADEME	544 723 €
Travaux de remise en état du foncier	1 927 506 €	Contribution ancien exploitant	110 000 €
Frais de gestion	18 359 €		
<b>TOTAL dépenses</b>	<b>2 200 001 €</b>	<b>TOTAL recettes</b>	<b>1 254 723 €</b>

# Bilans EPF/Collectivité

Minoration EPF	633 396,00 €
Reste à charge collectivité	311 881,25 €

## Ville de Lamballe

### Dépenses HT 2024

### Recettes HT 2024

Dépenses HT 2024		Recettes HT 2024	
Foncier	311 881,25 €	Subvention	100 000 €
Travaux d'aménagement	1 098 701 €	Participation LTM	450 000 €
Frais de gestion	0 €	Participation La Rance	200 000 €
		Reste à charge collectivité	660 582
<b>TOTAL dépenses</b>	<b>1 410 582 €</b>	<b>TOTAL recettes</b>	<b>1 410 582 €</b>

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 (CCH : art. R.331-76-5-4) est de 3 605 €HT/m<sup>2</sup> de surface utile, avec un taux de TVA spécifique à 5,5%.

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

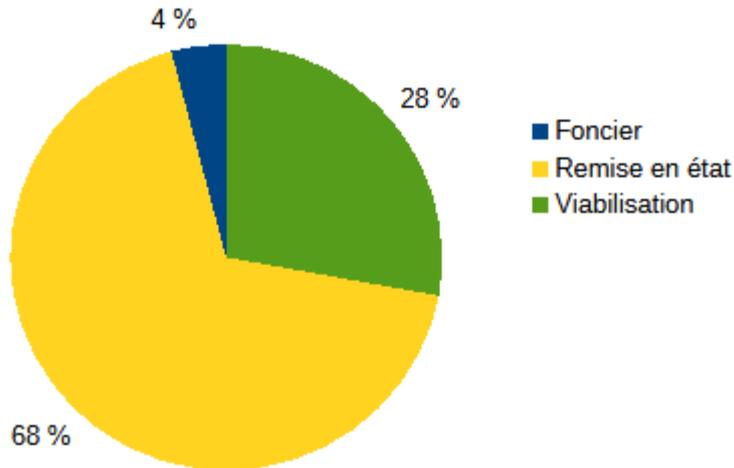
- Maison T3 de 65 m<sup>2</sup> SHAB avec garage (71 m<sup>2</sup> de SU) : 270 033 € TTC,
- Maison T4 de 80 m<sup>2</sup> SHAB avec garage (86 m<sup>2</sup> de SU) : 327 082 € TTC,
- Maison T5 de 90 m<sup>2</sup> SHAB avec garage (96 m<sup>2</sup> de SU) : 365 114 € TTC.

# DÉPENSES

Coût total du projet : 3,2 millions € HT

Répartition des dépenses cumulées

€ HT 2024



Coût de remise en état du foncier :  
**2 millions € HT pour 1,05 Ha et 40 logements**  
→ Soit 68 % des dépenses

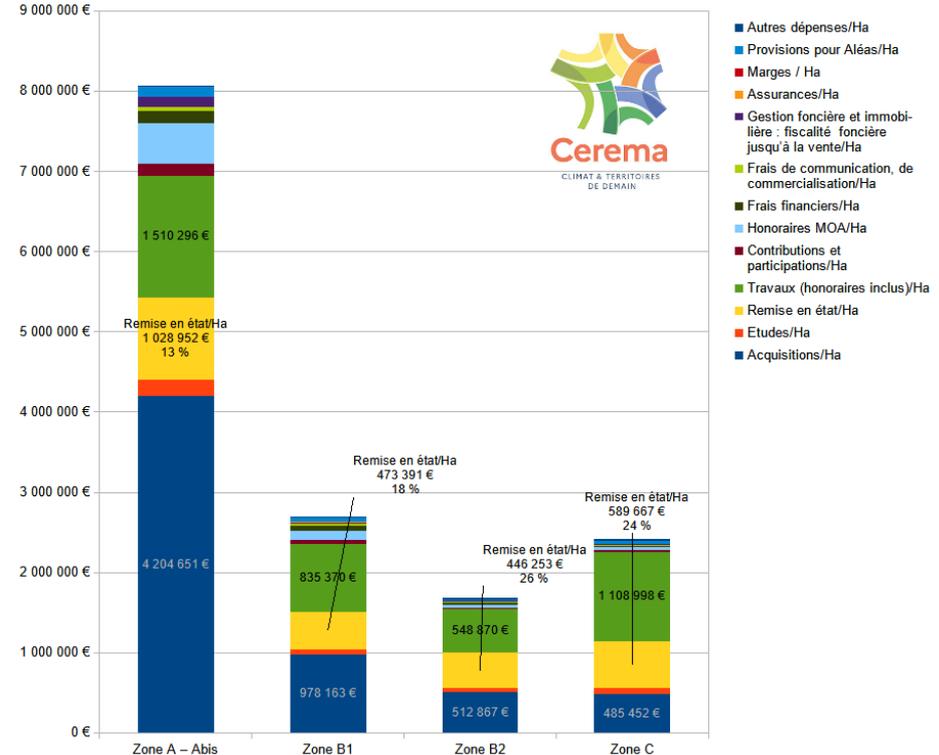
Mais reste à charge pour la commune = **311 k€**

## CAPITALISATION Fonds Friches

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 AàP 1, 2 & 3 Fonds Friches DGALN - Cerema, 2021



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

# ADEQUATION AVEC LES REVENUS

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

*Emprunt sur 20 ans, avec un taux de 2,64 % et un taux d'assurance de 0,36 % (hors PTZ)*

Revenus mensuels nets des ménages (revenus fiscaux localisés par unité de consommation en supposant une composition constante des ménages /

ENSEMBLE	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenus mensuels nets 2015	1 421 €	1 909 €	2 238 €	2 526 €	2 795 €	3 084 €	3 443 €	3 949 €	4 867 €
Loyer maximum admissible	355 €	477 €	560 €	631 €	699 €	771 €	861 €	987 €	1 217 €
Mensualité maximum admissible	469 €	630 €	739 €	833 €	922 €	1 018 €	1 136 €	1 303 €	1 606 €
Budget avec 10% d'apport	104 000 €	139 000 €	163 000 €	184 000 €	204 000 €	225 000 €	251 000 €	288 000 €	355 000 €
Budget avec 25% d'apport	124 000 €	167 000 €	196 000 €	221 000 €	245 000 €	270 000 €	302 000 €	346 000 €	426 000 €

Prix moyens sur la ville de Lamballe (source DVF)

	2018	2019	2020	2021	Valeur moyenne
UNE MAISON ANCIENNE	172 346 €	171 285 €	205 636 €	215 450 €	191 807 €
UNE MAISON RECENTE					179 662 €
UN APPARTEMENT ANCIEN T1					56 233 €
UN APPARTEMENT ANCIEN T2	80 172 €	68 697 €	75 170 €	85 656 €	74 463 €
UN APPARTEMENT ANCIEN T3	105 280 €	107 621 €	125 018 €	119 662 €	114 180 €
UN APPARTEMENT ANCIEN T4					141 224 €

Au regard des revenus des ménages et des prix du marché, les prix des maisons en accession sociale paraissent élevés (à moduler avec le PTZ).

En effet, la maison T3 est accessible au 4<sup>e</sup> décile, la maison T4 au 6<sup>e</sup> et la maison T5 au 7<sup>e</sup> décile. Les prix paraissent donc décalés au regard des revenus des ménages qu'ils devraient concerner. Le prix de sortie est à peine 6 % moins cher qu'un lotissement standard sur Lamballe Armor pour un projet sur terrain anciennement pollué et en zone inondable.



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



# TEMPS D'ÉCHANGE

Posez vos questions dans le fil de discussion





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

# Les Territoires Innovent

Où trouver les ressources du cycle ?

*Nathalie CHARGY, DREAL*



# Retrouvez les ressources



Pour les Replays

Sur notre chaîne



**YouTube**

[Les territoires innovent en Bretagne](#)



Publication des ressources du cycle d'animation

sur le [site de la DREAL Bretagne](#), **en accès libre** (accès direct depuis la page d'accueil)



Pour suivre les actualités

Demandez à vous inscrire (QR code)

[lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh](mailto:lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh)





# Nos prochains rendez-vous

- **Mardi 29 avril [webinaire]**

Construire et rénover bas-carbone | Le Repaire, pôle entrepreneurial *Brocéliande communauté* (35)



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

**Merci pour votre attention !**  
**Bonne journée**

