

Décryptage du projet

Données 2023



QUESSOY

Lotissement du Verger

Département :

22 – Côtes d’Amor

Intercommunalité :

CC Lamballe Terre et Mer

Commune :

Quessoy

Nombre d’habitants :

3 868 habitants
(Insee 2019) Zone C

Superficie du Projet :

2,5 ha



Statut du projet :

Public

Maitrise d’ouvrage :

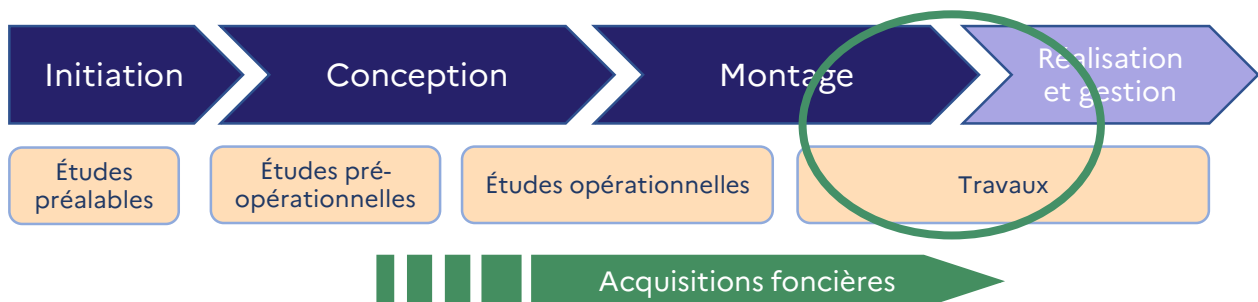
Collectivité

Envergure du projet :

49 logements

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

État d’avancement du projet : Début des travaux



Mode de réalisation du projet : Projet conduit en régie

DESCRIPTION DU PROJET

Origine du projet et de la friche

Dernière opportunité foncière d'envergure du centre bourg, les élus portent sur cet îlot un projet d'aménagement d'ensemble : habitat, équipements, services. Le projet vise à dépasser une logique d'aménagement au « coup par coup » et à répondre à la demande de foncier, de logements et d'équipements dans la commune.

Accompagnée par l'Établissement Public Foncier Bretagne (EPF Bretagne) au titre du portage foncier sur une partie de l'emprise du projet (1,2 ha sur un projet total de 2,5 ha), la commune aménage un nouveau quartier à vocation mixte (équipements et logements), conduisant au recyclage de plusieurs bâtiments et friches.

L'opération est phasée en plusieurs tranches de travaux (voirie, réseaux, aménagements paysagers) sur une superficie globale de 2,5 ha.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, approuvé le 6 mars 2020, a

confirmé le rôle structurant de l'îlot dans le cadre de la densification urbaine. Le secteur fait par ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

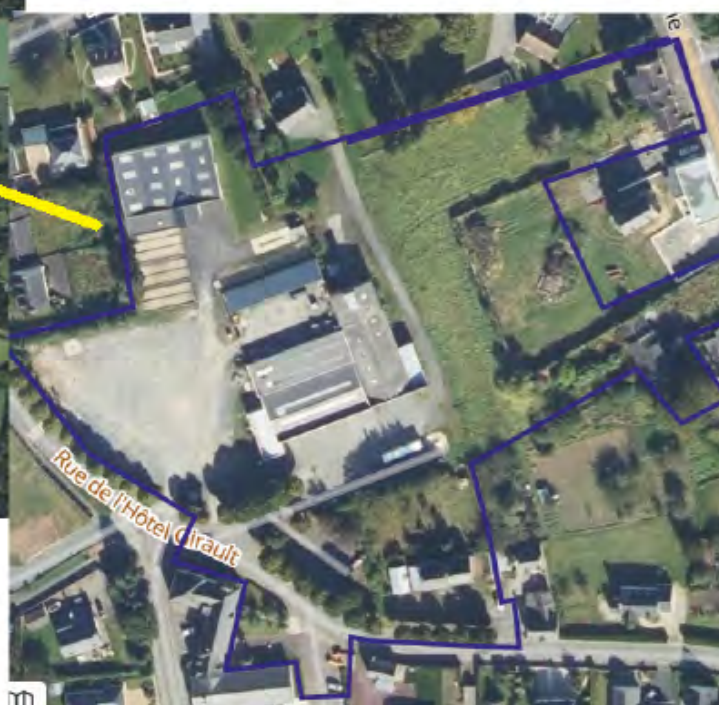
Il reste à ce jour des activités potentiellement polluantes notamment liées au hangar de stockage et de vente de produits agricoles. Un pont-bascule ainsi qu'un abri du pont bascule sont présents à l'extérieur (au nord du hangar). A noter que certains produits phytosanitaires (désherbants, fongicides) liquides sont stockés sans rétention (à même la dalle béton ou sur palette).



Localisation et historique de la friche



Plan de situation de la friche



Le périmètre d'aménagement, situé en limite nord du centre ancien, comprend des équipements déjà sur place, certains ayant vocation à déménager (services techniques) et d'autres à l'abandon (maisons, ancienne coopérative, ancienne menuiserie, ancienne station essence).



Biens à démolir rue de la Corderie



Ancien centre technique à transformer en tiers lieux

Le projet

Contexte

La commune connaît un taux d'accroissement de sa population de 0,7 % par an sur 10 ans (460 personnes sur 10 ans). Le solde naturel est positif, la commune accueille en moyenne sur 10 ans 49 naissances par an (2011-2020 – source INSEE).

L'offre nouvelle proposée par ce projet vise à répondre à cette croissance. La commune ne dispose pas d'offre de logements correspondant à la demande ; seule une opération de 6 lots libres et 13 logements sociaux est en cours de commercialisation, alors que la demande en matière de logements sociaux s'établit à 38 demandes.

Les élus de la commune ont étudié les chiffres de la vacance et vérifié sa réalité par une visite de terrain. Ils l'estiment à 45 maisons uniquement (contre 90 il y a un an).

Le PLH de Lamballe Terre & Mer (dans son Document d'Orientation 2019), pour répondre aux obligations de la loi SRU, inscrit un objectif de production locative sociale annuelle de 11 logements soit un taux visé à l'horizon 2025 de 10 %. Actuellement la commune est à 4,8 % de logements sociaux.

Programme

La part « équipement » du programme relève des installations déjà sur place (boulodrome, bibliothèque, salles polyvalentes) qui seront conservées, des bâtiments ayant vocation à changer de fonction (services techniques transformés en salles associatives et en grande halle couverte 270 m² de surface de plancher).

En première impression, la collectivité avait envisagé de détruire les ateliers pour produire les logements. L'objectif était de réaliser des maisons individuelles avec 300m² de terrain. C'est la maîtrise d'œuvre « NUNC » qui a alerté sur la nécessité de conserver

ces ateliers pour un projet d'équipement public et de densifier la production de logements. Finalement, ce projet plus dense, conservant des équipements publics, « c'est qu'il fallait faire » (verbatim du maire).

La part « logement » du programme se découpe en :

- 24 logements sociaux (1 461 m² de surface de plancher) – 61m² surface moyenne ;
- 25 logements libres (2 340m² de surface de plancher) – 93m² surface moyenne.

Logements sociaux

Le bailleur social retenu est BSB (Bâtiments et Styles de Bretagne). Le maître d'œuvre est l'agence Nunc. Le bailleur comme l'architecte portent une volonté forte de pousser le curseur écologique assez loin. Les constructions sont envisagées en structure mixte bois-béton avec possiblement une isolation paille.

Le projet se décompose en 2 plots de 12 logements. Le foncier est cédé au bailleur pour un euro symbolique. En complément, une subvention de 120 k€ sera versée au bailleur.

⇒ En complément, le partenariat engagé avec BSB sur cette opération a permis à la collectivité de négocier leur intervention sur un bâtiment à réhabiliter dans la rue principale du bourg pour y réaliser 2 commerces au rez de chaussée et 3 logements locatifs sociaux.

Logements libres

La collectivité s'est interrogée et s'interroge encore sur les modalités de réalisation des logements libres. Plusieurs scénarios ont été étudiés (VEFA en collectif, VEFA en maisons, lots libres avec cahier des charges renforcé).

Il est prévu pour la première tranche : 14 maisons : (10 + 4). Le souhait de la collectivité est d'avoir un seul opérateur pour les deux lots (10 + 4) et d'avoir recours au même maître d'œuvre que pour le logement social. Une volonté forte est exprimée de conserver une même unité architecturale et une ambition écologique similaire sur les deux programmes.

Les pavillons sont prévus pour de l'accession sociale PSLA. Ils doivent également participer au rapprochement de l'objectif SRU de la commune. Au travers de ce lotissement du verger, l'objectif de 50% de LLS est recherché. Les PSLA sont compris dans les logements sociaux pendant 10 ans.

⇒ Alors que le PLH fixe à la commune de Quessoy un objectif de densification de 18 logements à l'hectare, la collectivité souhaite conserver un ratio de 25 logements à l'hectare, pour ce lotissement comme pour les projets futurs, notamment pour celui correspondant à un zonage 1AU de 3 ha.

Des échanges sont en cours avec COOPALIS (promoteur immobilier des Côtes d'Armor) qui proposait initialement 100 €/m² de charge foncière (mai 2022). En octobre, il annonce que ce n'est plus tenable et fait une proposition à 78 € environ, ce qui représente une charge foncière à 250 k€.

Le maire a rencontré un second promoteur en janvier 2023.

La réalisation de maison individuelle en VEFA représente un coût pour les futurs acheteurs et une moins-value pour la collectivité en tant qu'aménageur. Dans ce type de territoire, on peut réaliser des maisons « abordables » en mobilisant les constructeurs de maisons individuelles et un cahier des charges renforcé. Cela suppose une mission complémentaire de maîtrise d'œuvre pour bien contrôler les projets et faire de la pédagogie auprès des acquéreurs. Le maire préférerait une solution VEFA mais n'a pas encore totalement tranché du fait des coûts annoncés par les opérateurs intéressés.

En juin 2023, la mairie s'oriente plutôt pour du lot libre avec architectes « imposés ».

La qualité environnementale

La qualité environnementale du projet repose sur plusieurs piliers :

- pour les logements, l'objectif visé est celui de l'habitat passif en ossature bois ;
- la préservation de la biodiversité reposera sur le maintien des arbres fruitiers (un verger aujourd'hui présent au sud du périmètre a vocation à être protégé et devenir le jardin public du quartier) et celui des murs anciens. La démolition des bâtiments sera réalisée en dehors des périodes de nidification (étude faune flore déjà menée) ;
- la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle, avec un objectif zéro rejet, facilité par un sol fortement perméable.

⇒ Le maire exprime assez clairement que dans la balance entre ambition environnementale et équilibre financier, il n'est pas disposé à sacrifier le premier. Cette ambition a un coût mais que la collectivité ne souhaite pas remettre en cause. Cela est d'autant plus important pour du logement social, car une performance énergétique importante permet des économies importantes pour les locataires.

⇒ La collectivité souhaite une maîtrise d'œuvre unique afin de préserver une unité architecturale et de paysagère. Cette contrainte ralentit l'identification des acteurs de la promotion immobilière pouvant intervenir sur les lots libres ou sociaux.

PLAN MASSE



Plan masse - Agence NUNC

ACTEURS ET CALENDRIER

Les différents acteurs du projet sont :

- la commune, maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement et des équipements publics;
- l'EPFB, en charge du portage foncier d'une partie des terrains ;
- le CAUE et les services de l'état en appui et en conseil ;
- Nunc : urbaniste et maître d'oeuvre des espaces publics ;
- BSB, maître d'ouvrage des logements sociaux;
- opérateurs pour le logement libre : non encore défini.

La commune s'est attachée le service du CAUE des Côtes d'Armor pour définir son besoin sur ce secteur à aménager, en lien avec l'EPF Bretagne avec qui la commune travaille sur un autre projet de

réhabilitation. Ainsi, avec le bureau d'études retenu, un groupe de travail regroupant élus, techniciens, riverains et personnalités civiles a été constitué pour suivre le projet. Réuni régulièrement dans la « maison du projet » (une pièce de l'ancienne coopérative), ce lieu de réunion permet de mieux se projeter quant à la réalisation du projet d'aménagement. Une maquette a été réalisée et sert de support lors des échanges entre les membres du groupe de travail ; elle a été également présentée lors de la réunion publique du 9 juillet 2021.

L'EPF Bretagne intervient selon les modalités classiques, à savoir une exigence en matière de densité et de logements sociaux sur l'opération. Ces critères conviennent à la collectivité qui souhaitait dans tous les cas une opération dense et mixte.

Calendrier :

La commune a signé une convention d'opérations foncières en mai 2013 avec l'EPF. La plupart du périmètre de projet fait l'objet du portage foncier (1 670 m² sont encore en cours d'acquisition) ; la commune est toutefois déjà propriétaire de quelques emprises.

En 2017, une convention opérationnelle d'actions foncière a été passée avec l'EPFB (Délibération B17-101) pour l'acquisition de biens immobiliers, rue de la Corderie, afin d'y

développer le programme de logements.

Une partie du projet a déjà fait l'objet d'un aménagement par la vente d'une parcelle pour l'installation d'une agence bancaire et la rénovation de deux logements.

En 2019, la commune a sollicité le CAUE 22 et l'EPFB afin d'établir un cahier des charges de consultation en vue de recruter une maîtrise d'œuvre.

2017	Premières acquisitions foncières
12 novembre 2020	Réunion de démarrage
24 novembre 2020	Visites sur site et rencontre avec le promoteur DID et l'association l'OGEC
15 décembre 2020	Réunion de travail
janvier 2021	Passage de l'écologue sur site
26 janvier 2021	1 ^{er} comité de pilotage
25 février 2021	Rencontre avec M. Denis (DID) pour faire le point sur les marges de manoeuvre pour l'aménagement de l'entrée du site
18 mai 2021	2 ^{ème} comité de pilotage
8 juin 2021	Rencontre avec les associations (Association des jeunes, Sons d'Automne et club de boules bretonnes)
29 juin 2021	3 ^{ème} comité de pilotage
Décembre 2022	Permis d'aménager accordé pour les deux tranches du projet.
En cours	modification du PLU pour permettre les maisons denses.

Ce type de projet en renouvellement urbain prend du temps. Il est possible du fait de l'anticipation du maire et sa vision sur le temps long.

Prochaines étapes :

Le financement de l'aménagement de la partie équipement est en cours de construction. Le tiers lieu représente un coût important pour la collectivité (130 000€). Le projet est inclus dans le contrat de territoire. Un COPIL a été mis en place par la collectivité afin de produire deux dossiers de subvention (dossier Leader et DETR à venir).

DECRYPTAGE DU BILAN FINANCIER

Le bilan financier est un :

Bilan d'aménagement

Bilan immobilier

Quessoy - Lotissement du Verger - Bilan financier

Dépenses HT 2021		Recettes HT 2021			
				TOTAL dépenses	2 101 460 €
Foncier	656 260 €	Charges foncières	515 800 €	TOTAL recettes	715 250 €
Études	122 600 €	Subventions	199 450 €	Déficit	1 386 210 €
Travaux de remise en état du foncier	142 000 €	Produits divers		Subvention obtenue Fonds Friches	400 000 € [1]
Travaux d'aménagement	1 180 600 €			% par rapport au déficit	29 %
Contributions et participations					
Maîtrise d'ouvrage					
Autres dépenses					
TOTAL dépenses	2 101 460 €	TOTAL recettes	715 250 €		

Commentaires

[1] Le bilan fait apparaître en informations complémentaires un emprunt et un apport de la Ville d'1M€. La subvention Fonds friches permet donc de réduire la participation de la ville sur fonds propres.

Le prix de sortie estimé pour un logement libre sur ce projet est de 1950 €.

La subvention de 400 000 € du Fonds Friches est destinée au rachat des parcelles à l'EPFB.

La commune dispose d'un autofinancement de 490 k€ pour la première tranche.

Quessoy - Lotissement du Verger - Dépenses

DÉPENSES		Montant HT 2021 Bilan initial	Montant HT 2023 - Bilan actualisé sur la tranche 1	% (bilan initial)	% courant	
Foncier	Foncier	656 260 €	364 000 €			
	Frais annexes					
Études	Études	122 600 €	130 000 €	6 %	1 à 3 %	[2]
Travaux	Travaux éventuels de remise en état du foncier					
	Archéologie					
	Déconstruction	142 000 €				[3]
	Désamiantage et retrait du plomb du bâti					
	Dépollution des sols (et eaux souterraines)					
	Autres frais de remise en état					
	Actualisation					
	Travaux d'aménagement et de construction intégrés au projet					
	Travaux d'infrastructures (voiries, réseaux, espaces publics, espaces verts)	1 180 600 €	610 000 €			[4]
	Superstructures propres au projet					
	Actualisation					
Frais de maîtrise d'oeuvre				10 à 15 % du coût des travaux	[5]	
Contributions et participations	Participation pour équipements publics					
	Autres taxes d'urbanisme et redevances					
Maîtrise d'ouvrage	Prestations de maîtrise d'ouvrage				4 à 5 % du total	[6]
Autres dépenses	Frais financiers				5% (foncier + travaux (MOE inclus))	
	Frais de communication, de commercialisation				3 à 4 % du montant total	
	Gestion foncière et immobilière					
	Marges					
	Provisions pour Aléas				5 à 10 % du coût des travaux	[7]
	Autres					
TOTAL DÉPENSES		2 101 460 €	1 104 000 €			

Commentaires

[2] Coût d'études important au regard du projet.

[3] La partie déconstruction ne concerne que la tranche 2.

[4] Consultation des entreprises prévue en 2023 – les coûts ne sont pas encore stabilisés.

[5] Les honoraires de maîtrise d'oeuvre sont, soit intégrés dans les coûts de travaux, soit omis.

[6] La collectivité minore les frais annexes. Il manque un certain nombre de dépenses (frais financiers, honoraires de maîtrise d'ouvrage...).

[7] L'absence de provision pour aléas est facteur de fragilisation de l'opération.

Quessoy - Lotissement du Verger - Dépenses

RECETTES		Montant HT 2021 Bilan initial	Montant HT 2023 . Bilan actualisé sur la tranche 1
Charges foncières	Logement libre collectif	415 800 €	
	Logement libre individuel		250 000 €
	Logement social	100 000 €	-120 000 €
	Autres		
Subventions	Subventions publiques État : minoration foncière	99 450 €	99 450 €
	Subventions collectivités locales (hors maîtrise d'ouvrage)	100 000 €	100 000 €
	Autres subventions		
Produits divers			
TOTAL RECETTES		715 250 €	329 450 €

[8]

Commentaires

[8] La collectivité espérait une recette foncière pour le logement social. Or dans la plupart des opérations, le foncier est cédé à l'euro symbolique et il faut rajouter une subvention pour aider à la sortie de l'opération.

⇒ Le bilan présenté dans le dossier de l'AAP Fonds friche prend également en compte le coût d'aménagement de la partie Équipement. Le bilan actualisé en 2023 se concentre sur la tranche 1. Les coûts ne sont pas encore totalement stabilisés. De même que les recettes pour la partie logement libre.

⇒ La collectivité espérait une recette foncière pour le logement social. Or souvent, le foncier est cédé à l'euro symbolique et la collectivité doit ajouter une subvention pour aider à la sortie de l'opération. A noter aussi que le bailleur social a demandé une augmentation du programme pour permettre la sortie de l'opération. En revanche il est convenu que

l'opération soit exemplaire en matière de qualité environnementale.

⇒ La tranche 1 s'équilibre à peu près si la collectivité ajoute l'avance des lotissements antérieurs (fonds propres de la collectivité mis sur le lotissement en amont du projet et récupérés lors de la vente des lots).

A noter que la collectivité omet dans son bilan tous les frais annexes : honoraires de maîtrise d'ouvrage (moyens de la collectivité utilisés pour le projet), frais financiers, frais annexes. Le projet coûte donc en réalité plus cher que le montant annoncé.

Causes du déficit

Considérant la localisation du projet en coeur de bourg, la charge foncière d'acquisition (bâti et non bâti) est conséquente, et cela, malgré la forte anticipation de la mairie et l'appui de l'EPFB. De plus, le projet comprend au minimum la création de 40 % de logements sociaux ce qui conduit à une mise à disposition d'une partie du foncier à un bailleur social.

Par ailleurs, l'enveloppe de travaux ambitionne une dimension environnementale affirmée : gestion des eaux pluviales sur le périmètre de projet, valorisation de la faune et de la flore présente sur le site (diagnostic établi). Ce qui a pour effet d'augmenter les dépenses de travaux du projet.

Pistes d'optimisation mises en œuvre

La vente des lots 3 et 4 en libre est le seul levier qui permettra à l'opération d'être mieux équilibrée.

Pour l'individuel, le fait de vendre du lot libre plutôt que de vendre le terrain à un promoteur, qui le vend ensuite en VEFA au particulier, a une incidence importante en matière de recettes foncières et de prix de vente. Au final, sur des parcelles de taille équivalente, on trouve une possibilité de maisons plus grandes en lot à bâtir avec un prix global « maison + terrain » beaucoup

plus abordable et des recettes pour l'aménageur plus importantes : l'équivalent de 450 € HT/m² SHON en lot à bâtir au lieu de 225 € HT/m² SHON en promotion immobilière. Mais, la difficulté réside dans la capacité de la collectivité ou de l'aménageur à encadrer la qualité architecturale et paysagère.

Selon le dire d'un notaire interrogé par l'élu, sur la commune le prix moyen d'un lot est de 35 à 60 000 €. Pour les futurs lotissements, les lots seront plus petits pour pouvoir permettre des opérations plus équilibrées.

Projets à venir

La commune a comme projet une Maison d'Accueil et de Résidence pour Personnes Agées (MARPA) de 30 logements avec une salle commune sur une parcelle en proximité de logements sociaux adaptés construits il y a quelques années.

Il n'y a plus de friche sur le territoire, il ne reste que des lots de 1 000 – 1 800 m² sur terrains libres.

Il y a aussi un projet de rénovation rue des ruisseaux (lauréat du 3^e édition Fonds Friches) avec le même bailleur social : 2 cellules commerciales et 2 cellules de santé, et des logements sociaux à l'étage. La commune reste propriétaire des murs des commerces uniquement.

Un accord informel a été conclu entre le maire et le bailleur social pour que les 3 logements du projet de rénovation de centre-bourg soit réalisé par le même bailleur que les 24 logements sociaux du lotissement du verger.

La commune est propriétaire de 18 logements en locatif (12 construit en 1990 et 6 en 1995 – pavillons), ces logements sont comptabilisés en logements sociaux. L'idée de maire est de les vendre pour apporter des fonds et pouvoir financer des opérations en cœur de bourg.

FOCUS SUR LES REVENUS DES MÉNAGES ET LE MARCHÉ LOCAL

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 €

Prix moyens sur la ville de Quesoy (source DVF)

UNE MAISON ANCIENNE	2018	2019	2020	2021
Prix moyen	137 374 €	142 714 €	161 426 €	167 472 €
Prix moyen /m2 SHAB	1 421 €	1 479 €	1 597 €	1 796 €

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 3e décile.

Il n'y a pas d'appartements (à part quelques appartements appartenant à la mairie et vendus) et très peu de maisons récentes ou neuves (elles sont dans les mêmes ordres de prix).

Il n'y a actuellement pas de programme neuf en commercialisation sur le secteur.

⇒ Au regard des revenus des ménages et des prix de marchés, il conviendra très attentif à la programmation car le prix des maisons est très concurrentiel sur le secteur. La VEFA risque de produire des logements trop chers pour le secteur.