

Décryptage du projet

Données 2024

SAINT-GEORGES-DE-REINTEMBAULT

Requalification de l'îlot des Temples

Département

35 – Ille-et-Vilaine

Intercommunalité

Fougères
Agglomération

Commune

Saint-Georges-de-
Reintembault

Nombre d'habitants

1507 habitants
(Insee 2021) Zone C

Superficie

2000 m²



Statut du projet :

Public et Privé

Maîtrise d'ouvrage :

- Commune de Saint-Georges-de-Reintembault
- SCI Baron-Beaufour (porteur privé)

Programme général :

Un jardin en cœur de bourg, un restaurant, remise potentielle sur le marché de 2 logements locatifs et création de 8 logements locatifs

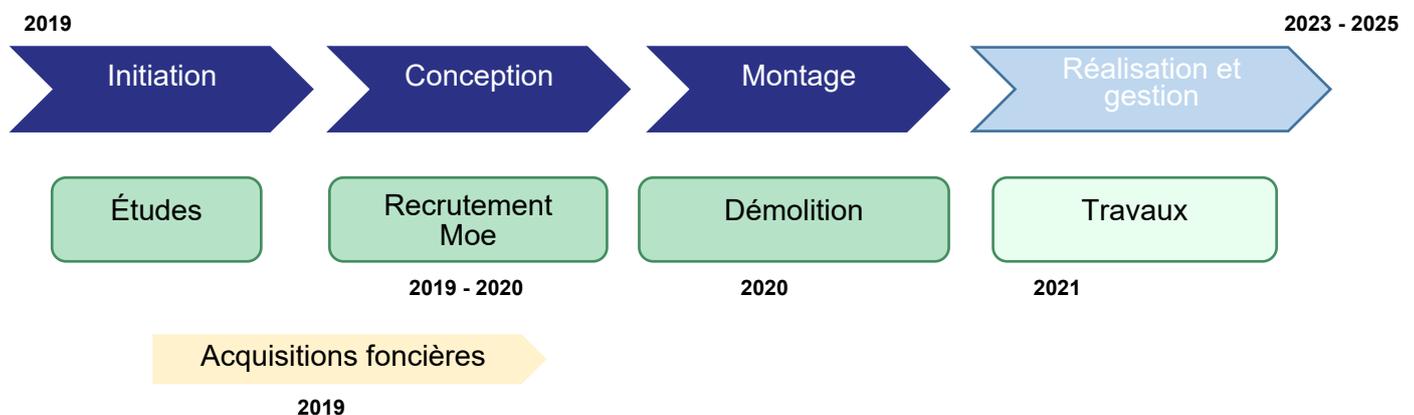
incluant des services

X incluant un commerce

X incluant un jardin en cœur de parcelle

présence de pollution

État d'avancement du projet : Réalisé



Mode de réalisation du projet : Maîtrise d'ouvrage directe

DESCRIPTION DU PROJET

Localisation de la friche et des projets

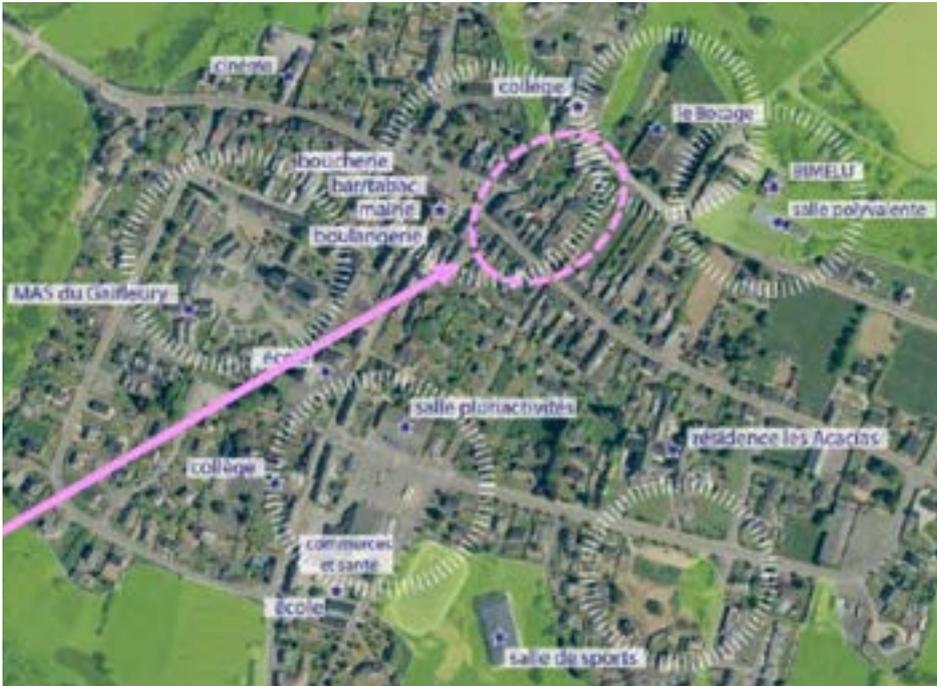


Figure 1 : plan de localisation issu de l'étude de revitalisation (2020 - 2026) désignant un îlot prioritaire celui des Temples (@Saint-Georges-de-Reintembault)

La friche se situe sur un îlot stratégique de 0,2ha du cœur de bourg, près de la mairie, le long de l'axe principal de la commune. Saint-Georges-de-Reintembault est une commune rurale du nord de l'Ille-et-Vilaine de Fougères Agglomération située à environ 20 km au nord de Fougères, à proximité de la Normandie. La commune représente une polarité de proximité et accueille notamment deux collèges, un cinéma et d'autres services à la population. Comme les communes environnantes, elle doit faire face à plusieurs enjeux en matière d'attractivité : éloignement relatif des pôles d'emploi, déprise démographique, taux de vacance important malgré la présence d'emplois.

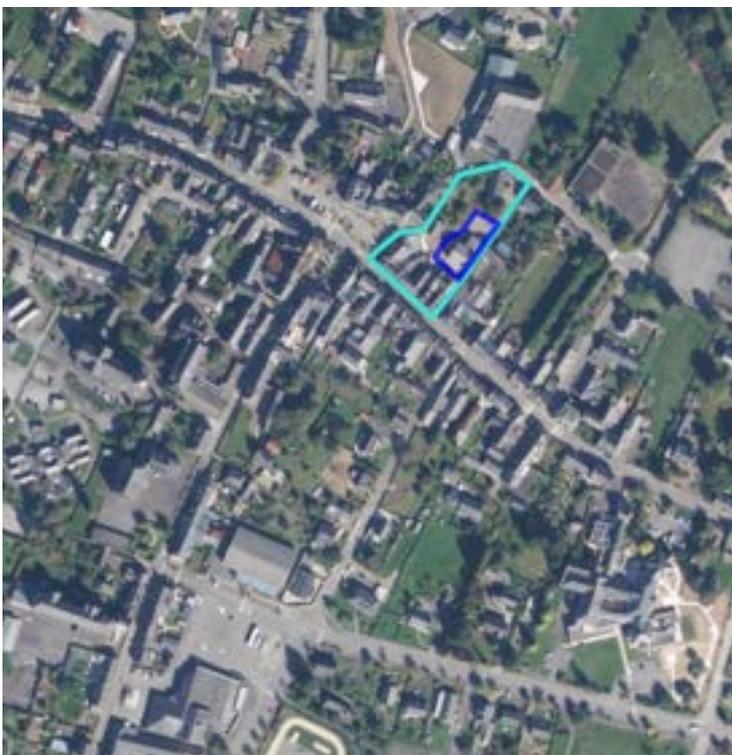


Figure 2 : plan de localisation issu de GoogleMaps désignant en bleu turquoise le périmètre du projet porté par la commune et en bleu foncé le périmètre du projet porté par la SCI Baron. (@Cerema)

Suite aux études lancées en 2014, la commune est entrée en phase opérationnelle de rénovation du centre-bourg visant le retour du commerce, la réfection d'espaces publics, le retour des services et de nouveaux logements...

Focus sur le projet privé

Cette friche se situe au cœur de l'îlot stratégique mentionné plus haut. Elle est constituée de trois bâtiments dont 2 maisons occupées l'une jusqu'en 2000 et l'autre jusqu'en 2010. Le bâtiment réhabilité est l'ancien bâtiment artisanal. L'entreprise n'existe plus depuis 1990 et le bâtiment n'a plus été utilisé depuis cette date.

Origine des projets

Le projet « habiter les jardins du cœur de bourg : la requalification de l'îlot des Temples » s'inscrit dans une réflexion globale de dynamisation du centre-bourg. Ce projet fait suite à l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH revitalisation du territoire de Louvigné-du-Désert en 2015 qui a identifié le centre-bourg de Saint-Georges-de-Reintembault comme une polarité prioritaire de lutte contre la vacance et la reconquête des biens vacants dégradés. Un repérage a permis de mettre en évidence la concentration des problématiques sur l'îlot des Temples.

Par la suite, avec l'appui de l'agence départementale et de Fougères Agglomération, la commune a choisi de réaliser une étude de revitalisation de son centre-bourg en 2017 pour compléter la stratégie habitat de l'OPAH d'une stratégie plus large de redynamisation. Elle a confié cette mission d'ingénierie à l'architecte Nadège Mazoue, en groupement avec un sociologue d'Idea Recherche. Cette étude, engagée en 2018, a reçu le soutien financier de la Région, l'État, l'EPFB et la Caisse des Dépôts et aussi du Département et de l'Europe (Leader). Elle s'est terminée en mars 2019. Elle a permis à la commune de se doter d'une stratégie de revitalisation pluriannuelle 2020-2026. Pour cette démarche, la commune de Saint-Georges-de-Reintembault a été double lauréate de l'appel à projet régional « dynamisme des bourgs ruraux » (en phase étude 2017 et en phase travaux 2018).

Le projet de revitalisation validé en conseil municipal début 2019 a été travaillé en lien avec l'ensemble des partenaires potentiels ainsi que les habitants, invités tout au long de la démarche à participer à plusieurs ateliers autour du projet.

Cette étude a abouti à un programme d'actions complet qui comprend 5 axes :

- la maîtrise de l'évolution du tissu commercial avec notamment l'implantation du bar / tabac dans l'ancien cabinet notarial,
- le renouvellement du tissu urbain d'un îlot central,
- l'engagement d'actions d'animation pour permettre l'appropriation progressive d'une friche à reconverter,
- l'aménagement des espaces publics,
- la valorisation de l'image du centre-bourg au travers d'actions de communication.

L'îlot des Temples est ressorti prioritaire de cette étude puisqu'il concentrait plusieurs enjeux : un nombre important de biens vacants, une proximité des services et des équipements et de nombreux jardins.

Ainsi, un travail fin sur les domanialités de l'îlot a été réalisé pour permettre son renouvellement avec notamment une nouvelle offre d'habitat et des liaisons douces. La collectivité est donc allée à la rencontre des différents propriétaires avec le plan masse du projet pour les inciter à réhabiliter leur bâti ou à le lui vendre.

Les réactions des propriétaires ont conduit à affiner le projet d'aménagement et préciser les conditions de réalisation de celui-ci. Sur le volet « habitat » du projet, un travail sur les domanialités et un référentiel des logements vacants et dégradés ont été réalisés. Puis une convention foncière a été signée avec l'EPF Bretagne en avril 2019. Enfin, dans le cadre de l'OPAH, des esquisses architecturales et estimations du projet ont été faites pour anticiper les programmes de travaux.



Figure 3 : un des référentiels fonciers (en décembre 2021) de l'îlot en jaune les acquisitions communales, en vert celles de l'EPF, en orange celles de la SCI Baron (@Saint-Georges-de-Reintembault)

√ Cet îlot, composé de terrains bâtis (bâti vacants en pierre) et de jardins dégradés, offrait une véritable complexité au regard de l'imbrication très forte des propriétés (36 parcelles pour 13 propriétaires différents sur 3 459 m²).

Focus projet privé

Le projet de réhabilitation est né de l'initiative de la commune d'aller rencontrer les propriétaires des bâtis vacants. Par la présentation du projet communal, des visuels de possible réhabilitation et de l'aide de l'intercommunalité pour comparer différentes solutions de bilan financier, la SCI Baron-Beaufour a donc entrepris de remettre sur le marché de la location après réhabilitation les différents bâtis.

La SCI Baron-Beaufour permet une action complémentaire de la démarche communale et de manière très concertée avec la municipalité, en favorisant la restauration de biens vacants à destination d'habitats autour d'un espace public partagé.

Le projet et le programme

Le projet de l'îlot des temples vise à recréer une offre d'habitat locatif neuf, à développer une liaison douce structurante pour le centre-bourg, à offrir une terrasse pour le bar/tabac, à créer un

jardin en cœur de bourg et à permettre la réhabilitation de logements.

Le projet communal consiste donc à :

- Acheter les jardins et les bâtis pour effectuer un redécoupage parcellaire
- Agrandir un bar-tabac-restaurant appelé le « P'tit Mic » en location-gérance et créer une terrasse associée
- Acheter des bâtis pour les réhabiliter en logements
- Acheter des bâtis dégradés pour les démolir pour créer un jardin en cœur de bourg
- Acheter et revendre des terrains entre la commune et des privés y compris la SCI Baron-Beaufour (échange de parcelles)

√ La collectivité avait contractualisé avec l'EPF Bretagne sur le périmètre de l'îlot pour acquérir et parfois démolir certains biens. Cette situation a été privilégiée par le côté dentelle du projet (par le nombre de parcelles et le nombre de propriétaires).

Néanmoins, au vu des relations établies avec la commune en amont du projet, certains propriétaires ont choisi de vendre directement à la collectivité, s'affranchissant parfois des estimations de France Domaine.

Ainsi, les acquisitions ont, pour la majorité, été réalisées à l'amiable directement entre la commune et les propriétaires.

Deux acquisitions ont fait l'objet d'une approche particulière :

- Pour agrandir le restaurant, la collectivité a souhaité acheter un garage en mauvais état pour le démolir. Néanmoins, le propriétaire a souhaité que la commune achète le garage mais aussi le logement attenant à l'angle Sud-Ouest de l'îlot. La collectivité a finalement acheté l'ensemble, a détruit le garage et mettra en location après travaux de rénovation le logement sous convention sociale.
- A l'angle Nord-Est de l'îlot, la collectivité est passée par l'EPFB pour acheter et démolir un bâti vacant et dégradé. La procédure a été compliquée du fait que le bien était en état d'abandon manifeste.

Ainsi, la commune, dans le cadre de cette requalification de l'îlot, a acquis un logement de 85 m² qu'elle louera avec un loyer conventionné après une rénovation de ce dernier. Ce logement a servi de maison du projet et de point d'ancrage au bureau d'études missionné pour la requalification des espaces publics. La commune ne dispose pas, à ce jour, du budget permettant de rénover ce logement.

Elle a également acheté une maison qu'elle revendra en accession à la propriété. Initialement, le projet de la commune sur cette maison était la création d'un pôle culturel ou touristique mais les travaux de remise en état (hors gros œuvre) étant trop importants, la commune a dû y renoncer faute de budget disponible. La collectivité revendra ce bien à son prix d'achat, soit 20 000 €, un prix attractif permettant à un ménage de s'engager dans un projet de rénovation conséquent et de mobiliser les aides financières de l'OPAH (jusqu'à 8000€). Cette maison a également bénéficié d'un bilan chiffré de remise en état par un architecte. En vue d'impulser un projet de rénovation exemplaire sur le plan thermique, matériaux bio-sourcés (appui de la plateforme RénoBatys attendu pour accompagner le ménage porteur de projet). Le point de vigilance sur cette maison est son emplacement attenant à la terrasse du restaurant-bar-tabac communal. Une réflexion devra ainsi se faire pour préserver l'intimité de chacun.

La commune de Saint-Georges-de-Reintembault est propriétaire du bar-restaurant-tabac-jeux-pressé qui est installé dans les anciens locaux d'un office notarial. Elle est également propriétaire du fonds de commerce et d'une Licence IV. D'importants travaux de rénovation et de remise aux normes ont été effectués, avec notamment l'extension du bâtiment en vue de développer l'activité restauration dans un ancien garage jouxtant le bar. Le fonds de commerce sous l'enseigne « Le P'tit Mic » était exploité par un couple de locataire-gérant qui a arrêté son activité en mars 2024. Le commerce dispose d'une salle de bar et d'une cuisine de 146 m², d'une salle de restaurant de 45 couverts de 106 m², et de 2 terrasses extérieures de 30 m².

Après plusieurs déceptions de la collectivité sur le projet d'agrandissement du restaurant-bar-tabac,

la collectivité a enfin trouvé un gérant (délibération du conseil municipal de décembre 2024) qui s'installera pour une ouverture avant l'été 2025.

√ Les travaux de l'agrandissement du restaurant-bac-tabac n'ont pas été aisés pour la commune : refus des gérants sur cette extension, puis démission de leur part, puis difficultés sur la bonne réalisation des travaux dans l'utilisation des matériaux biosourcés. La commune a suivi au quotidien le chantier et a exigé le respect intégral de son cahier des charges (bois local, isolation laine de bois, toiture végétalisée).

√ Pour en savoir plus sur l'histoire du « P'tit Mic » : <https://www.bruded.fr/projet/la-municipalite-accompagne-la-creation-dun-bar-en-coeur-de-bourg-a-saint-georges-de-reintembault/>

√ L'initiative publique est complétée par les initiatives privées. Le tout s'inscrit dans la réflexion globale de la requalification de l'îlot des Temples.

Focus projet privé

La SCI Baron-Beaufour acquiert 19 parcelles pour un total de 1 187 m². Sur ces parcelles se trouvent notamment deux anciens logements en pierre vacants, plusieurs petits appentis dégradés ainsi qu'un ancien garage en parpaing vide et des petits jardins. L'opération consiste à démolir les appentis (mise en valeur d'espaces jardins partagés), réhabiliter complètement les deux maisons vacantes en 3 logements locatifs, et transformer le garage en 5 logements locatifs. Le projet entre ainsi en cohérence avec les objectifs portés dans le cadre de l'OPAH « Revitalisation pour la lutte contre la vacance » et la réalisation d'une offre locative. Les 8 logements locatifs ont une superficie de 655 m² et disposent chacun d'une place de stationnement :

Deux T2 de 46,33 m² et de 46,63 m²

Un T2 et sa mezzanine de 59,34 m²

Deux T3 de 64,73 m² et de 72,75 m²

Deux T4 de 95,55 m² et de 101,19 m²

PLANS ET COUPES



Figure 4 : le jardin communal avec une scène (@Saint-Georges-de-Reintembault)



Figure 5 : le jardin partagé et cultivé (@Cerema)



Figure 6 : état du jardin avant le projet (@Google-Maps)



Figure 7 : vue de la terrasse du « P'tit Mic » sur le jardin communal, les habitats rénovés de la SCI Baron et la maison acquise qui sera revendue (@Saint-Georges-de-Reintembault)



Figure 8 : photo de l'immeuble du « P'tit Mic » avant transfert du commerce (photo de 2016) (@Saint-Georges-de-Reintembault)



Figure 9 : vue de l'intérieur du restaurant après rénovation et agrandissement de la salle (@Saint-Georges-de-Reintembault)



Figure 10 : le « P'tit Mic » et son agrandissement vu de la place de la mairie (@Cerema)



Figure 11 : maison achetée par la commune et qui sera revendue en l'état (@Saint-Georges-de-Reintembault)

Focus projet privé



Figure 12 : transformation du garage par la SCI Baron en 5 logements locatifs et leurs parkings (@Cerema)



Figure 13 : garage avant sa transformation en logements (@Saint-Georges-de-Reintembault et @SCI Baron)



Figure 14 : réhabilitation d'une des deux maisons en 2 logements locatifs (@Cerema)



Figure 15 : la maison avant travaux (@Saint-Georges-de-Reintembault)



Figure 16 : réhabilitation de la 2e maison (@Cerema)



Figures 17 : bien acheté par l'EPF pour le compte de la commune en bien d'abandon manifeste puis détruit - derrière opération portée par un privé de réhabilitation des garages, pose de panneaux photovoltaïques en vue de réaliser plus tard des logements locatifs (@GoogleMaps)



Figure 18 : rénovation en cours en septembre 2024 - en face de l'opération de la SCI Baron et de l'îlot des Temples (@GoogleMaps)

Îlot des Temples – Saint-Georges-de-Reintembault

ACTEURS ET CALENDRIER

Acteurs

Du fait du découpage parcellaire, la collectivité a fait appel à l'EPFB notamment pour les acquisitions foncières nécessaires au remembrement urbain de l'îlot des temples (pas de portage foncier du côté de la SCI). Ainsi, la commune bénéficiera d'une minoration foncière au moment du rachat des biens à l'EPF Bretagne.

France Domaine a été sollicité pour réaliser des estimations de biens.

L'architecte-urbaniste Nadège Mazoué, atelier LAU, auteure du plan-guide réalisé en 2019 avec la commune, a poursuivi son assistance à maîtrise d'ouvrage pour le suivi opérationnel du projet à l'échelle de l'îlot en articulation avec les autres projets communaux.

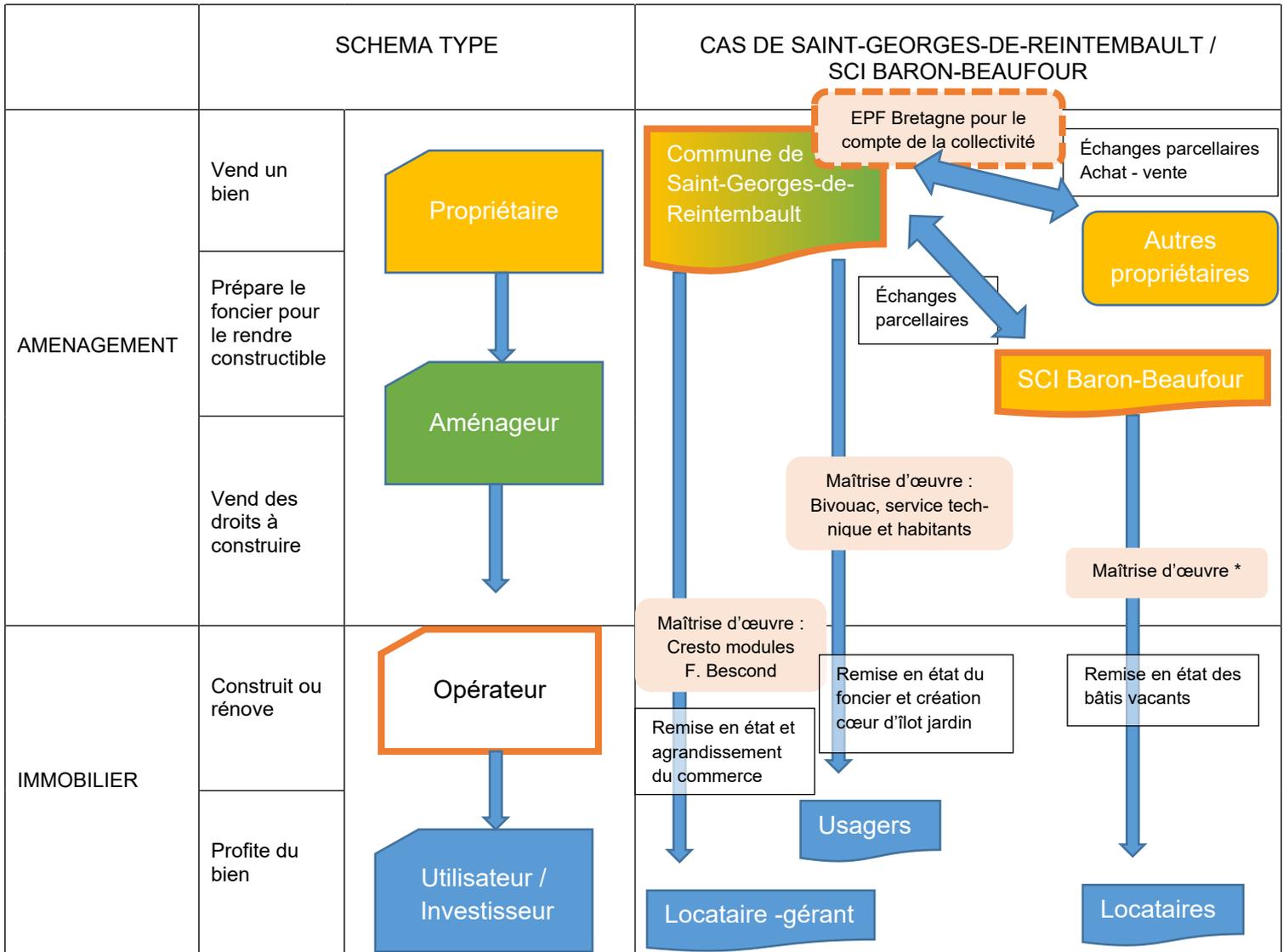


Le service habitat de Fougères Agglomération a aussi accompagné ce travail, en lien avec la municipalité et ses partenaires : l'équipe de suivi animation de l'OPAH revitalisation (SOLIHA 35, missions architecturales), le service développement local du Département d'Ille et Vilaine, BRUDED, le service « revitalisation cœur de bourg » de la région Bretagne et la DDTM35.

Focus projet privé

Le service habitat de Fougères Agglomération a accompagné la SCI Baron-Beaufour pour le montage du dossier Fond friches et en amont du projet de requalification en l'aidant à comparer deux bilans financiers lui permettant de réduire son déficit : l'un avec un conventionnement social ANAH qui aurait eu pour conséquence des mises en location de logements conventionnés avec des loyers plus faibles, l'autre avec la demande de subvention du Fond friches qui a permis au porteur de projet d'équilibrer son opération sur 20 ans (au lieu de 25 ans sans la subvention). Un autre propriétaire du même quartier a préféré choisir de conventionner avec l'ANAH lors de la remise en état de ses logements sur le marché locatif.

Comparaison des loyers selon le montage financier – source : SCI Baron-Beaufour (TTC)			
Typologie de logement	T2 (T2 + mezzanine)	T3	T4
Loyer avec Fond friches – charges comprises - estimation	450€ (550€)	580€	680€
Loyer maximum avec ANAH	270€	375€	450€
Loyer réellement perçu	480€ (580€)	650€	780€



- *Entreprise ROUSSEAU (lot démolition – réseaux – maçonnerie)
- Entreprise ETT (lot étanchéité)
- Entreprise CORVAISIER (lot serrurerie)
- Entreprise GEDIMAT (lot menuiseries)
- Entreprise ERCP (lot cloison – isolation)
- Entreprise LANDEL ENERGIES (lot électricité – plomberie – chauffage)
- Entreprise DESDOUETS (lot isolation projetée)
- Entreprise LAIZE (lot chape – carrelage)
- Entreprise ROUSSEL GARSALT /MAILLE (lot peinture – revêtement de sol)
- Entreprise FRITEAU TP (lot aménagements extérieurs)
- Entreprise DUBOIS (lot charpente– couverture)

Calendrier

- Sollicitation de l'EPF de Bretagne sur un projet d'ensemble à l'échelle de l'îlot.
- Avril 2019 : Avenant à la convention opérationnelle foncière sur l'îlot des Temples avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne pour tenir compte des avancées opérationnelles, suite à l'esquisse commandée dans le cadre de l'étude urbaine de l'Atelier LAU.
- Contact des propriétaires, avancées de prises de négociations directe (notamment avec deux propriétaires) et positionnement de la SCI Baron.
- Automne 2019 : ouverture du « P'tit Mic » suite à la rénovation en chantier participatif d'un ancien office notarial
- Estimation pour dépôt du dossier Fonds friches des projets via plusieurs outils:
 - le coût du commerce à l'appui d'une petite étude de faisabilité confiée à l'Atelier LAU (le coût a augmenté suite à décision d'un plus grand projet avec extension),
 - deux études architecturales pour estimer le coût des travaux sur deux biens via les outils de l'OPAH
- 2020 : Commune lauréate « Fonds friches » pour « habiter les jardins » de l'îlot des Temples
- Passage de France Domaine en 2020 pour l'estimation des biens (mobilisation difficile).



Figure 19 : Deux esquisses successives qui témoignent de l'évolution du projet : le premier projet envisagé en haut à gauche, le second projet retenu à droite



- 2021 : Travaux d'agrandissement du commerce
- 2023 : Livraison du commerce-bar avec son extension
- Courant 2025 (fin printemps – début été) : Ouverture du restaurant « P'tit Mic » (reprise du commerce)
- Les opérations restantes seront finalisées sur 2025 et 2026.

Focus projet privé

En quatre mois de travaux les logements situés dans l'enveloppe de l'ancien atelier étaient livrés. Le bouche à oreille ou les annonces sur « Le bon coin » ont permis de trouver très rapidement pour le propriétaire des locataires. « Ce type de bien, neuf, isolé, n'existe pas sur le marché de la location, j'ai eu beaucoup de demandes ».

BILAN FINANCIER

Le bilan financier est un :

X Bilan d'aménagement

X Bilan immobilier

Saint-Georges-de-Reintembault			
Dépenses HT 2024		Plan de financement HT 2024	
Foncier	201 235,95 €		
Dont portage EPF	95 000,00 €		
Dont frais de notaire et frais annexe	7 904,95 €	Subventions	456 636,00 €
Études	35 975,00 €	Prêts	93 686,40 €
Travaux de remise en état du foncier	34 447,00 €	Fonds propres	137 581,00 €
Travaux d'aménagement et de construction	416 245,45 €	Recettes : loyer du bar-restaurant	
Dont maîtrise d'oeuvre	40 842,57 €		
Contributions et participations	-		
Maîtrise d'ouvrage	-		
Autres dépenses	-		
TOTAL dépenses	687 903,40 €	TOTAL	687 903,40 €

Commentaire

[1]détails des subventions obtenues :

Région acquisitions foncières -> 76 840 €

Région études pré-opérationnelles -> 37 840 €

FIE commerce Fougères Agglomération -> 60 000 €

Région Bien vivre partout en Bretagne -> 77 000 €

DSIL agrandissement commerce -> 138 000 €

Fond friches -> 66 956 €

[2]le loyer qui sera perçu par la collectivité pour la location du bar-restaurant viendra rembourser une partie des prêts contractés

Saint-Georges-de-Reintembault - Détail des dépenses

		Montant HT 2021	Montant HT 2024	% (bilan initial)	% courant	Commentaires
		Bilan initial	Bilan actualisé			
Foncier	Foncier	148 600 €	193 331 €			
	Dont portage EPF	118 600 €	95 000 €			
	Frais annexes	7 430 €	7 904,95 €			
Études	Études	26 590 €	35 975 €	4%		1 à 3 % du montant total
Travaux	Travaux éventuels de remise en état du foncier					
	Archéologie					
		86 000 €	34 447 €			[3]
	Travaux de Déconstruction					
	Travaux de 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)	307 605 €	375 402,88 €		[4]
	Construction				
	Actualisation - révisions sur travaux - aménagement et construction				
	Honoraires sur travaux, Frais de maîtrise d'oeuvre	16 000 €	40 842,57 €	4%	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% du coût du foncier et des travaux (MOE inclus)
	Frais de communication, de commercialisation				3 – 4 % du montant total
	Gestion foncière et immobilière				
	Marges				
	Provisions pour Aléas	40 000 €		10%	5 à 10 % du coût des travaux
	Autres : précisez				
TOTAL DÉPENSES		632 225 €	687 903,40 €		

Commentaires :

[3] le prix initial a été surestimée notamment car les travaux de remise en état avaient été estimés sur l'ensemble de l'îlot des Temples (en intégrant les îlots de la SCI Baron-Beaufour). De plus, le curage nécessaire au bar-restaurant a fait l'objet d'un partage entre l'EPF et la collectivité. Sur la partie appartenant à l'EPF, les coûts de déconstruction hors maîtrise d'oeuvre ont été facturés au moment de la revente sur la partie foncier. Les coûts de déconstruction l'EPF sont du même ordre de grandeur que ceux de la collectivité.

[4] les 307 605€ correspondaient à la somme prévisionnelle de plusieurs travaux envisagés et estimés par l'atelier LAU :

- les travaux réalisés au bar-restaurant en phase 1,
- l'extension du bar-restaurant (très sous-estimée au départ, le projet a complètement évolué),
- les travaux sur les logements (à partir des estimations de l'architecte de l'OPAH),
- la création de la liaison douce.

Au final, l'estimation initiale de ce poste est finalement entièrement consommée par le projet du bar-restaurant à lui seul (365 000€ HT environ), dans la mesure où la commune a réalisé un projet plus ambitieux que prévu au départ. Le delta pour atteindre les 375 000€ HT est l'intervention travaux sur la liaison douce.

[5] les frais de maîtrise d'oeuvre ont été sous-évalués lors de la prévision du 1er bilan, en réalité les frais de maîtrise d'oeuvre atteignent 10 % du coût des travaux (coûts actualisés en 2024)

[6] la collectivité ne prend pas en compte dans ses dépenses les frais internes à la structure et notamment pas les salaires des personnels qui suivent ces opérations

Le bilan financier est un :

Bilan d'aménagement

Bilan immobilier

SCI BARON-BEAUFOUR			
Dépenses prévisionnelles HT 2023		Recettes prévisionnelles HT 2023	
Foncier	231 430 €	Loyers	560 640 €
Études	-	Subventions	109 000 € [7]
Travaux de remise en état du foncier	-	Fonds propres	190 155 €
Travaux de construction	628 365 €		
Contributions et participations	-		
Maîtrise d'ouvrage	-		
Autres dépenses			
TOTAL dépenses	859 795 €	TOTAL recettes	859 795 €

Commentaire

[7] Fougères Agglomération → 29 000€

Fond friches → 80 000 €

SCI BARON-BEAUFOUR			
Dépenses TTC 2024		Recettes TTC 2024	
Foncier	215 396 €	Loyers	770 880 €
Études	-	Subventions	109 000 € [8]
Travaux de remise en état du foncier	-	Fonds propres	58 557 €
Travaux de construction	723 041 €		
Contributions et participations	-		
Maîtrise d'ouvrage	-		
Autres dépenses			
TOTAL dépenses	938 437 €	TOTAL recettes	938 437 €

Commentaire

[8] Fougères Agglomération → 29 000€

Fond friches → 80 000 €

Causes des surcoûts

Le déficit de l'opération est lié :

- à la complexité des domanialités de l'îlot temples : nombreuses acquisitions nécessaires pour une faible surface, ce qui pèse sur les coûts d'acquisitions lors des négociations
- à la coordination d'un projet qui articule plusieurs opérations portées par la commune (commerce, habitat, espace public), mobilisant plusieurs prestataires et marchés publics
- et à la faible qualité urbaine de l'îlot qui nécessite d'importants travaux de reconquête du bâti ancien dégradé.

Focus projet privé

Le déficit est en majorité causé par l'absence d'acteurs du logement sur le territoire. Le marché local ne permet pas de fixer des loyers « élevés ». D'après les agences notariales du secteur, un loyer mensuel de 400 euros en moyenne permettrait de limiter le risque de vacance tout en s'adressant à une large cible de ménages (seniors, familles, jeunes ménages...).

Pistes d'optimisation

La commune, pour optimiser son programme et le financement a répondu à plusieurs appels à projet. Elle a ainsi pu compter sur la mobilisation financière de différents partenaires (État – par le Fond friches, Région, Département, EPCI). Malgré tous ces soutiens, le déficit reste important.



Figure 20 : mobilier urbain au sein du jardin communal imaginé et créé avec les habitants « le dragon » (@Cerema)

L'implication des habitants est une clé de la revitalisation communale. Les habitants ont été associés dès la conception du programme à travers des ateliers participatifs. La commune a aussi accepté de participer à l'expérimentation d'une démarche « Vitalisation par la Participation » avec le pôle économie sociale et solidaire du Pays de Fougères, soutenu par le Département. Il a été proposé à la commune de Saint-Georges-de-Reintembault d'expérimenter une méthodologie en trois phases évolutives : cette expérimentation « down-up », complémentaire à la démarche impulsée par la commune à travers ses ateliers participatifs, a permis d'associer un petit groupe d'habitants, qui ont notamment fait remonter leurs envies de mettre la nature et le partage au cœur de l'activité de la commune.

Focus projet privé

Comme explicité plus haut, un conventionnement social ANAH a été étudié dans le cadre de l'OPAH. Mais le conventionnement social contraint le choix d'un loyer plus faible, ce qui augmente par conséquent le déficit financier du projet, malgré les aides de l'ANAH. Le conventionnement avec l'ANAH conduit au plafonnement des loyers, et donc à la production de logements réservés aux ménages les plus modestes. Or, la commune souhaitait répondre au constat généralisé du manque d'offre locative de logements sur son centre-bourg avec une offre diversifiée sur ce secteur. La commune souhaite d'ailleurs que l'îlot des temples puisse relancer une dynamique de repeuplement du centre-bourg par une diversité de ménages.

ZOOM SUR : l'effet levier public sur les porteurs privés

La réhabilitation de cet îlot dégradé en plein centre-bourg vient principalement de la volonté politique de la commune de Saint-Georges-de-Reintembault d'en faire une priorité d'action dans son projet de territoire. Ainsi, la commune s'est entourée de partenaires pour lancer une étude globale, passer une convention avec l'EPFB tout en lançant avec l'intercommunalité une OPAH. Tout ce travail amont, lui a permis de mobiliser la sphère privée et a fait émerger des projets privés répondant aux objectifs publics.

Le levier dû à la subvention du Fond friches a permis à la collectivité de réduire le déficit d'un projet de mixité d'usages (habitat, commerce, nature en ville) complexe par sa domanialité et par le nombre d'acteurs associés dans son ensemble.

L'accompagnement du porteur privé par les collectivités lui a permis de pouvoir bénéficier lui aussi du Fond friches.

La réussite de ce type de projet privé accompagné par la puissance publique a contribué à lancer une dynamique positive de réhabilitation du bâti privé par d'autres porteurs ou propriétaires au sein même de l'îlot et à proximité de ce dernier.

Le marché locatif sur la commune est très tendu et manque de biens de qualité et isolés thermiquement. Par cette opération et celles en cascade à suivre, la commune a pu accueillir de nouveaux ménages locataires de logements réhabilités.

Une des limites du Fond friche visible sur cette opération est la non-écoconditionnalité du versement de la subvention. En effet, en créant les abords des logements, la SCI Baron-Beaufour a bitumé toute la surface restante de la parcelle pour « éviter l'entretien de ses espaces ce qui aurait eu pour conséquence de peser davantage sur les charges des ménages ». De son côté, la collectivité a imaginé et créé ce projet avec comme intention d'ouvrir un jardin et un cœur de nature au sein de l'îlot. Malgré les échanges sur ce point entre le porteur privé et la collectivité, les deux parties n'ont pas trouvé d'accord et aujourd'hui, une fois ce projet livré, la différence de nature de sol est frappante.



Figures 21 : à gauche parking bitumé des locataires de la SCI Baron – à droite jardin communal partagé et ouvert à tous (@Cerema)

Focus projet privé

Dès lors que la collectivité a rencontré les propriétaires en montrant le projet d'ensemble de requalification de l'îlot des Temples, la SCI Barou-Beaufour a souhaité réhabiliter son patrimoine. Sans l'accompagnement de Fougères Agglomération sur le recyclage de bâtis anciens vacants et dégradés situé en cœur de bourg d'une commune prioritaire dans le cadre de cette politique, par la recherche de subventions, le projet privé n'aurait pas été aussi qualitatif en terme de qualité des matériaux de construction utilisés et de confort d'isolation.

@Les images proviennent de la commune de Saint-Georges-de-Reintembault, de la SCI Baron-Beaufour, de Google-Maps et du Cerema