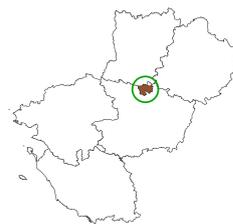


Décryptage du projet

Données 2024



Site industriel

CHATEAUNEUF SUR SARTHE

Site de la Cigale

Département

49 – Maine et Loire

Intercommunalité

CC des Vallées du
Haut-Anjou

Commune

Les Hauts d'Anjou –
Chateauneuf-sur-
Sarthe (commune
déléguée)

Nombre d'habitants

8 727 Habitants
(Insee 2021) Zone C

Subvention fonds vert

178 431€

Superficie

1.05 ha



Statut du projet :

Public

Maîtrise d'ouvrage :

**Maine et Loire
Habitat**

Programme général :

**Des logements
sociaux**

- incluant des services
- incluant du tertiaire
- incluant d'autres équipements
- présence de pollution

État d'avancement du projet : Démolition et recrutement de la maîtrise d'œuvre



Études

Pré-
Programme

Démolition /
Recrutement Moe

Travaux

Livraison

2023

2024

2025

Acquisitions foncières

2021-22

Mode de réalisation du projet : Maîtrise d'ouvrage directe

2026

DESCRIPTION DU PROJET

Localisation de la friche



Le site d'intervention se situe en cœur de bourg de Châteauneuf-sur-Sarthe, commune déléguée de la commune nouvelle des Hauts d'Anjou. Le site est desservi au nord par le chemin de la cigale et à l'est par la rue de la Libération. Ce foncier a une position stratégique à 200 m de la mairie et des commerces.

L'urbanisation du site vise à recréer une trame viaire, support à une densification urbaine qui contribuera à limiter la consommation de terres agricoles.

Origine du projet et de la friche

Le projet prend place sur un foncier occupé par la société de fabrication de meubles ALD qui a employé jusqu'à 90 salariés et a été fermée en 2008.

Le processus de réhabilitation du site s'est réalisé en deux étapes. La Communauté de communes des Vallées du Haut d'Anjou a acheté en 2008 le terrain pour créer une maison de santé. La déconstruction de tous les bâtiments (sauf le bâtiment F) a été entreprise vers 2012-2013 et les terrains nus

ont fait l'objet d'un recyclage pour accueillir le projet.

En 2019, la maison de santé a été livrée et le foncier résiduel a été vendu à la commune de Châteauneuf sur Sarthe. Par ailleurs, l'ancienne trésorerie présente sur le site est fermée et inoccupée depuis 2019.

La maîtrise foncière du site a été achevée en 2022, avec la cession des terrains de la commune et de Podeliha à Maine et Loire Habitat, pour la réalisation de la nouvelle opération.

Le projet et le programme

Le projet porté par la commune pour achever la réhabilitation du quartier de la Cigale vise la réalisation de 30 logements, une maison sport santé en prolongement de la maison de santé existante, et un ensemble d'espaces publics structurants.

L'opération développe une diversité de typologies d'habitats pour répondre aux besoins du territoire avec une résidence seniors et des logements familiaux en

accession avec une part d'accession sociale. La programmation détaillée est la suivante :

- 19 logements locatifs sociaux (résidence seniors) pour 1487 m²
- 11 logements libres pour 1140 m²
- 1 maison sport santé
- 2138 m² d'espaces publics dont 1456 m² d'espaces verts publics

La commercialisation se veut accessible et les prix de vente prévus sont les suivants :

- Lots libres de constructeur : 36 000 € TTC par lot
- PSLA accession sociale : 170 000 € TTC le pavillon T4

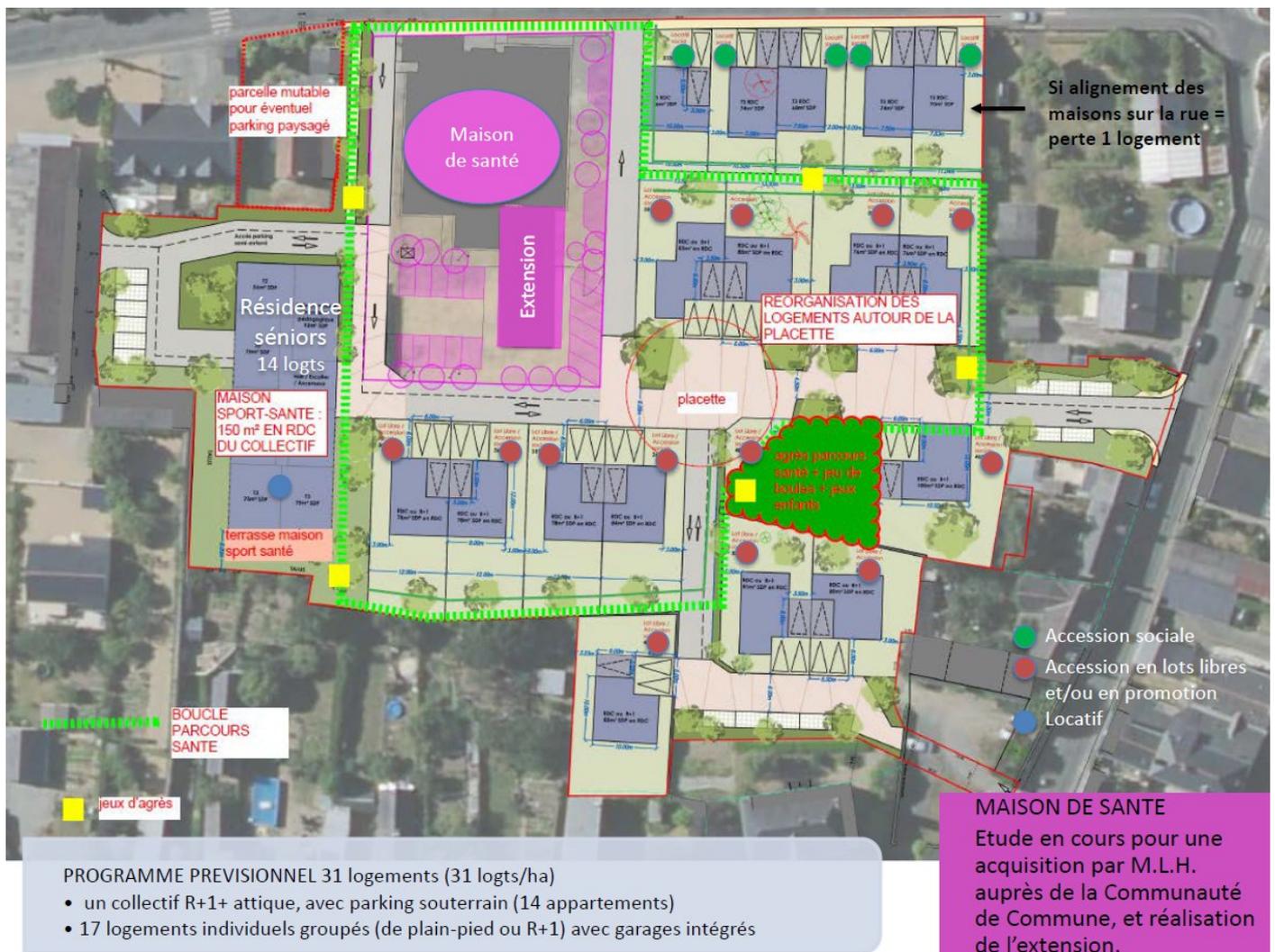
A l'issue de l'étude de faisabilité, comme prévu au SCOT, il a été prévu de privilégier une densité assez forte et une préservation des espaces naturels. 3600 m² sont dédiés aux espaces publics collectifs (espace de centralité, espaces verts, parcours santé), soit 34 % de la surface d'emprise du projet.

Le projet porté par Maine et Loire Habitat développe une opération avec un aspect urbain assez marqué, (densification, formes urbaines...).

Du point de vue opérationnel, Maine et Loire Habitat arrive à contenir ses coûts de construction pour rendre pour aboutir à un équilibre supportable, notamment en mobilisant des accords cadres passés avec des entreprises locales pour contrôler les coûts de travaux.

L'Agence « Sixième Rue » est retenue en 2024 pour assurer la maîtrise d'œuvre de ce projet.

PLANS ET COUPES



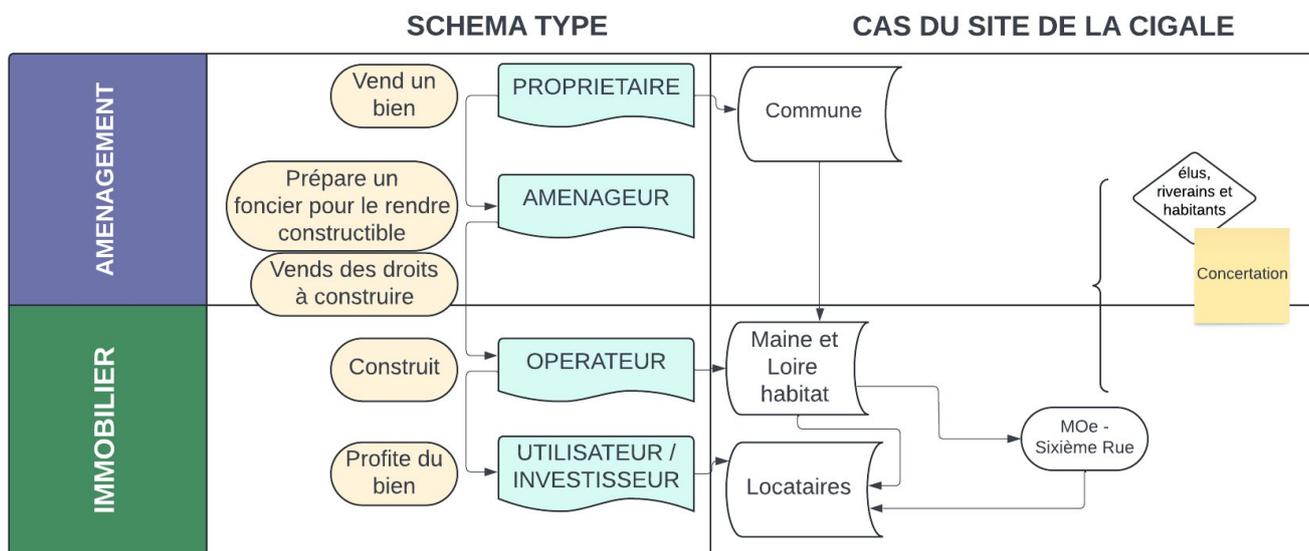
ACTEURS ET CALENDRIER

Acteurs

Le pilotage de l'opération par Maine et Loire Habitat (Direction Générale et Direction de la Maîtrise d'ouvrage) se fait en collaboration avec les services de la collectivité.

Des temps de co-construction et de concertation sont prévus avec les acteurs concernés par le projet : les élus, les riverains et les habitants. Les modalités de cette concertation restent à définir avec la commune des Hauts d'Anjou.

Dans ses opérations de réhabilitation dans le parc ancien, Maine et Loire Habitat peut être amené à passer des conventions d'études avec les partenaires, notamment les communes, pour s'assurer de la prise en charge des coûts d'étude amont, même si le projet n'était pas retenu au fonds vert (exemple de diagnostics amiante).



Calendrier à venir

La mission de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du quartier de la Cigale et la construction de logements collectifs a été attribuée en début d'année 2024.

Les travaux d'aménagement du site et le permis de construire seront achevés d'ici 2025.



ENSEIGNEMENTS

Leviers de réussite

1. Effet levier : Le fonds vert permet de sortir des opérations qu'on ne pourrait pas réaliser sans. Il permet notamment d'acquérir des biens qui resteraient en friche sans cela, car les propriétaires n'auraient pas intérêt à vendre. C'est un outil indispensable pour amorcer des trajectoires ZAN dans les territoires ruraux.
2. Fournir une candidature suffisamment avancée pour être crédible mais sans aller trop loin car les coûts d'ingénierie dépensés en amont du fonds friche ne seront pas subventionnables. Savoir quand on s'arrête pour avoir une opération crédible, dont on connaît l'épaisseur des aléas.
3. La mobilisation du fonds vert oblige à avoir un regard particulier à l'aspect environnemental du projet. Cela permet de lever des doutes et d'anticiper en conduisant des diagnostics et des études préalables plus complets, qui prennent plus de temps mais qui assurent d'une meilleure maîtrise du projet.
4. La confiance des élus envers Maine et Loire Habitat pour l'analyse en première approche des projets, car des derniers ne disposent pas toujours de services pour traiter ces opérations.
5. Accompagnement et compréhension de la part des services de l'Etat (DREAL et DDT) qui permettent de faire évoluer les projets complexes à la marge, en fonctions des aléas. Adaptation du programme.
6. Évolution de la demande en territoire rural : Des formes urbaines plus hautes et plus denses sont notablement mieux acceptées ces dernières années. A partir du moment où la commune est dotée d'espaces verts publics, les habitants, quelque soit leur génération, envisagent plus facilement d'habiter dans un appartement avec extérieur privatif (terrasse ou balcon) dans un collectif bien conçu, par rapport à un pavillon. La question du vis-à-vis demeure centrale. On peut également noter, qu'en période d'inflation, le collectif procure également l'avantage de maîtriser les coûts pour les habitants avec des charges associées au logement bien moindres qu'en individuel.
7. Un modèle d'intervention dans le tissu existant à pérenniser : artisans, filière et sourcing. Pour s'assurer d'une bonne réponse des artisans du territoire, une réflexion sur l'allotissement est nécessaire. De plus, les artisans, malgré leurs stéréotypes sur la commande publique sont de plus en plus à l'aise avec cette dernière (chorus pro...).

Points de vigilance

8. Les dépenses éligibles dans le cadre du Fonds Vert ne sont pas toujours comprises (pour rappel : acquisition et démolition / dépollution). De plus, il restera toujours une part des dépenses à charge pour les communes.

9. Besoin de services structurés au sein des communes pour élaborer un dossier de demande Fonds vert
10. Pas d'EPF en Maine et Loire donc portage foncier compliqué
11. Le bailleur doit prévoir plus de fonds propres pour sortir les logements (de 15 k€ par logement en 2017 à 35 k€ en 2024). Par conséquent, il peut réaliser moins d'opérations et moins de logements.

12. Il manque un outil de financement pour les micro-projets (un commerce + 1 ou 2 logements), qui ne sont pas à l'échelle du fonds vert et pour lequel le reste à charge reste parfois trop fort pour des collectivités avec peu de trésorerie.

BILAN FINANCIER

Le bilan financier est un :

Bilan d'aménagement

Bilan immobilier

Chateaufneuf sur Sarthe - Site de la Cigale - Bilan financier 2021					
Dépenses HT		Recettes HT			
				TOTAL dépenses	1 099 663 €
Foncier	424 971 €	Ventes et loyers	582 800 €	TOTAL recettes	742 800 €
Études	6 000 €	Subventions	160 000 €	Déficit	356 863 €
Travaux de remise en état du foncier	140 000 €	Contributions publiques		Subvention obtenue Fonds Friches	178 431
Travaux de construction et de réhabilitation	346 480 €			% par rapport au déficit	50,00%
Contributions et participations					
Maîtrise d'œuvre	73 508 €				
Autres dépenses	108 704 €				
TOTAL dépenses	1 099 663 €	TOTAL recettes	742 800 €		