

**ZAC des CAPUCINS - BREST**

**Fiche d'identité du projet**

**Lieu** : Brest (141 303 habitants)

**Propriétaire du Terrain** : Brest Métropole Aménagement (BMA)

**Taille de la ZAC** : 16 ha

**Nombre de logements** : 560 (1 300 habitants)

**Emplois à terme** : 1 000

**Usages prévus** : Habitation, bureaux, culturel, commercial

**Mode opératoire** : Travaux de reconversion d'un ancien site industriel en friche

**Avancement du projet** : 160 logements et 30 000 m2 de surfaces commerciales. Fin du projet prévu en 2020



*Vue du quartier du plateau des Capucins – Source: Site internet BMA*



*Arrivée du Téléphérique aux Ateliers – Source: Site internet BMA*

**Maitrise d'ouvrage :**

Brest Métropole Aménagement

**Maitre d'Œuvre :**

Agence Bruno Fortier (mandataire)

**Collectivité concédante :**

Brest Métropole



*vue du parvis et des ateliers – Source: Site internet BMA*

# SOMMAIRE

<b>Fiche d'identité du projet</b> .....	<b>1</b>
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>Plan et situation de la ZAC</b> .....	<b>3</b>
<b>Histoire du site des Capucins, d'un couvent à une ZAC</b> .....	<b>4</b>
<b>Description du projet</b> .....	<b>4</b>
Description du site :.....	4
Historique du projet.....	5
Orientations stratégiques du projet.....	5
Un projet accessible et au budget contenu.....	5
Un projet à échelle métropolitaine.....	6
Programmation :.....	6
Une réhabilitation culturelle des ateliers.....	6
Le plateau, un quartier durable.....	8
<b>Gouvernance, financements et avancée du projet</b> .....	<b>9</b>
L'initiative publique.....	9
Les différents acteurs du projet :.....	9
L'économie du projet.....	10
L'avancée du projet :.....	11
<b>Contacts clés et sources</b> .....	<b>13</b>
Contacts clés.....	13
Sources.....	13

# Plan et situation de la ZAC



Figure 1 Plan de la ZAC des Capucins et de ses services – Source: eco-quartiers.fr

## Histoire du site des Capucins, d'un couvent à une ZAC

La ZAC des Capucins est un quartier situé sur l'emplacement des anciens ateliers des Capucins à Brest. L'histoire du site des Capucins peut se diviser en trois grandes époques : religieuse, militaire et industrielle. Tout d'abord lieu d'un couvent construit par Vauban en 1695, le terrain sera saisi durant la révolution française au profit de la Marine Nationale qui y installera dès 1801 une caserne pour les canonniers.

Avec le passage de la marine à voile à la marine à vapeur, le Ministère de la Marine réaffecte le terre-plein des Capucins à l'implantation d'ateliers destinés à la construction et à la réparation navale. C'est donc à la fin du XIXème siècle que les halles des Capucins prennent leur forme industrielle visible encore aujourd'hui. Le site a été entièrement reconstruit après avoir subi des bombardements intenses durant la Seconde Guerre mondiale.

A la suite du redéploiement des activités militaires présentes sur le site en 2004, **Brest Métropole Aménagement a acquis l'intégralité du terrain auprès du Ministère de la Défense pour 2 millions d'euros.**

Dans un premier temps, la collectivité a confié en 2005 à Brest Métropole Aménagement un mandat pour la réalisation des **études de définition** sur la reconversion des Ateliers (25 000 m<sup>2</sup> en plein centre-ville). BMA a ensuite été désigné attributaire de la **concession** lancée en 2009 sur l'ensemble du périmètre de la ZAC des Capucins.

Le concours portant attribution à la **maitrise d'œuvre** a été remporté par l'architecte **Bruno Fortier**.

Le **choix du montage** sous forme de **ZAC** s'est imposé assez naturellement, résultant d'une volonté politique de la part de métropole Brestoise qui porte une tradition de réalisation de grands projets d'urbanisme sous cette forme.

## Description du projet

### Description du site :

Consciente de l'histoire et de l'implantation unique du quartier des Capucins, Brest Métropole a souhaité en faire un **projet mixte d'envergure** tout en conservant le patrimoine bâti historique. Contraintes inhérentes à la réhabilitation d'anciens bâtiments industriels laissés en friche, au préalable le site a dû subir une dépollution réalisée en majeure partie par le Ministère de la Défense.

Ainsi, le site est composé de deux espaces :

- **Les ateliers** qui sont les anciens bâtiments de la navale dont les murs ont été conservés. Bâtiment carré de 160m de côtés, il est doté de 3 nefs monumentales. Pour le projet de la ZAC des Capucins, l'espace a été pensé sur deux étages tel une **plateforme collaborative** hébergeant plusieurs structures à **vocation culturelle**, un cinéma multiplex, des espaces d'accueil mutualisés, et en son cœur, une médiathèque de 9700 m<sup>2</sup>.
- **Le plateau**, ancien terrain vague, est un espace juxtaposé aux ateliers des Capucins qui verra **560 logements, 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux commerces**, services et une cité internationale



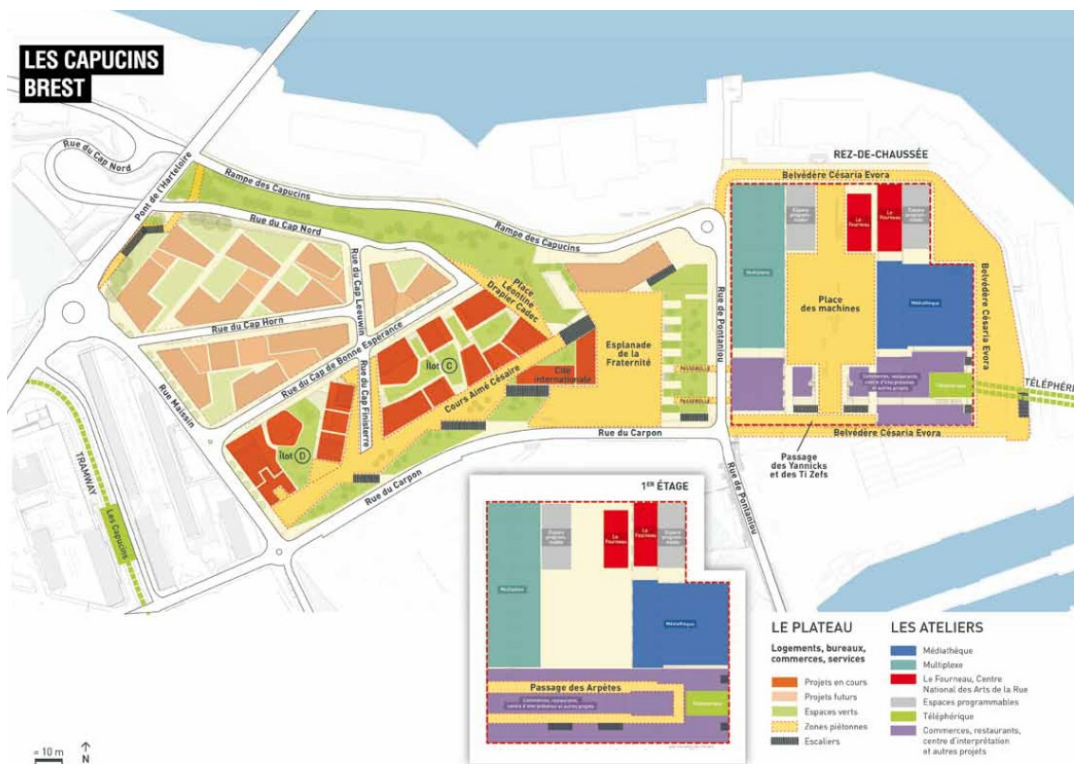
sortir de terre lorsque les constructions seront terminées.

Le lien entre ces deux espaces est effectué par un **parvis de 4000 m<sup>2</sup>** pensé pour accueillir des animations et des marchés, ce parvis surplombe un parking de 600 places.

## Historique du projet

A la suite du redéploiement des activités militaires marines en 2004 le terrain a été cédé à Brest Métropole Aménagement par le Ministère de la Défense pour une somme de 2 millions d'euros. Le Ministère ayant au préalable dépollué le site des traces de son passé militaire.

Brest Métropole Aménagement a obtenu un mandat de la Métropole Brestoise pour mener des études de définition sur le site des ateliers des Capucins dès 2005. A la suite de ces études, Brest Métropole Aménagement a remporté la consultation en 2009 lancée par métropole Brestoise (seule candidate) et a ainsi pu débiter la phase opérationnelle du projet. La maîtrise d'œuvre globale du projet a été confiée à l'architecte Bruno Fortier



## Orientations stratégiques du projet

### Un projet accessible et au budget contenu

Tout en veillant à une **maîtrise des prix de sortie des opérations**, le parti pris a été de **créer une diversité programmatique à l'échelle des îlots**, du quartier. Le mot d'ordre dans la conception du projet du plateau des Capucins a été de créer une mixité de fonctions qui s'installe par les usages des habitants plus que par l'architecture des immeubles.

Concernant l'offre de logements, le programme a été conçu de façon à ce que les logements livrés soient équitablement répartis entre logements sociaux, accession à prix modérée et accession libre.

D'après l'équipe de maîtrise d'ouvrage, une des clés pour maîtriser les prix de sortie a été de **limiter la mixité fonctionnelle à l'échelle du bâtiment** : les immeubles mixtes logements / bureaux / commerces ont ainsi été limités au maximum.

## Un projet à échelle métropolitaine

Du fait de sa position particulière dans la géographie Brestoise, le quartier des Capucins porte en lui les ambitions politiques de la Métropole : reconquête du front de mer, création d'équipements culturels structurants, téléphérique urbain, mise en valeur du patrimoine et connexion avec le tramway.

S'intégrant dans une vision large du territoire **métropolitain, les Capucins permettent à Brest Métropole d'étendre son centre-ville** et ainsi connecter les quartiers plus modestes (notamment Recouvrance et Quéliverzan) de la rive droite avec le centre-ville historique situé rive gauche (cf. illustration page 3)

## Programmation :

### Une réhabilitation culturelle des ateliers

Brest Métropole a construit le projet des Capucins autour de l'installation d'une médiathèque afin que ce site si longtemps fermé aux Brestoises puisse être réapproprié par les habitants. Au fur et à mesure de la définition programmatique, la Métropole a souhaité étendre cette vocation à la fois culturelle et d'ouverture aux habitants à l'ensemble du bâtiment. Cela se traduit par **4 axes clés** :

- Une médiathèque :

Financée par la ville de Brest avec le soutien de l'Etat, la médiathèque des Capucins est constituée de 900 places assises, 120 000 documents en libre accès et 350 000 en réserve. Afin d'optimiser les coûts, cette médiathèque sert aussi de lieu de travail aux fonctions supports des services bibliothécaires de la ville (administration informatique, catalogage, action culturelle, communication, médiation...)

- Faire des ateliers un pôle de création, de diffusion et d'innovation :

Une plateforme de création culturelle a été mise en place, cette plateforme innovante et fortement numérique (cantine numérique, coworking, Wi-Fi...). Cette plateforme a pour ambition de mélanger culture et économie en s'érigant comme lieu d'accueil des entreprises du secteur de l'économie créative.

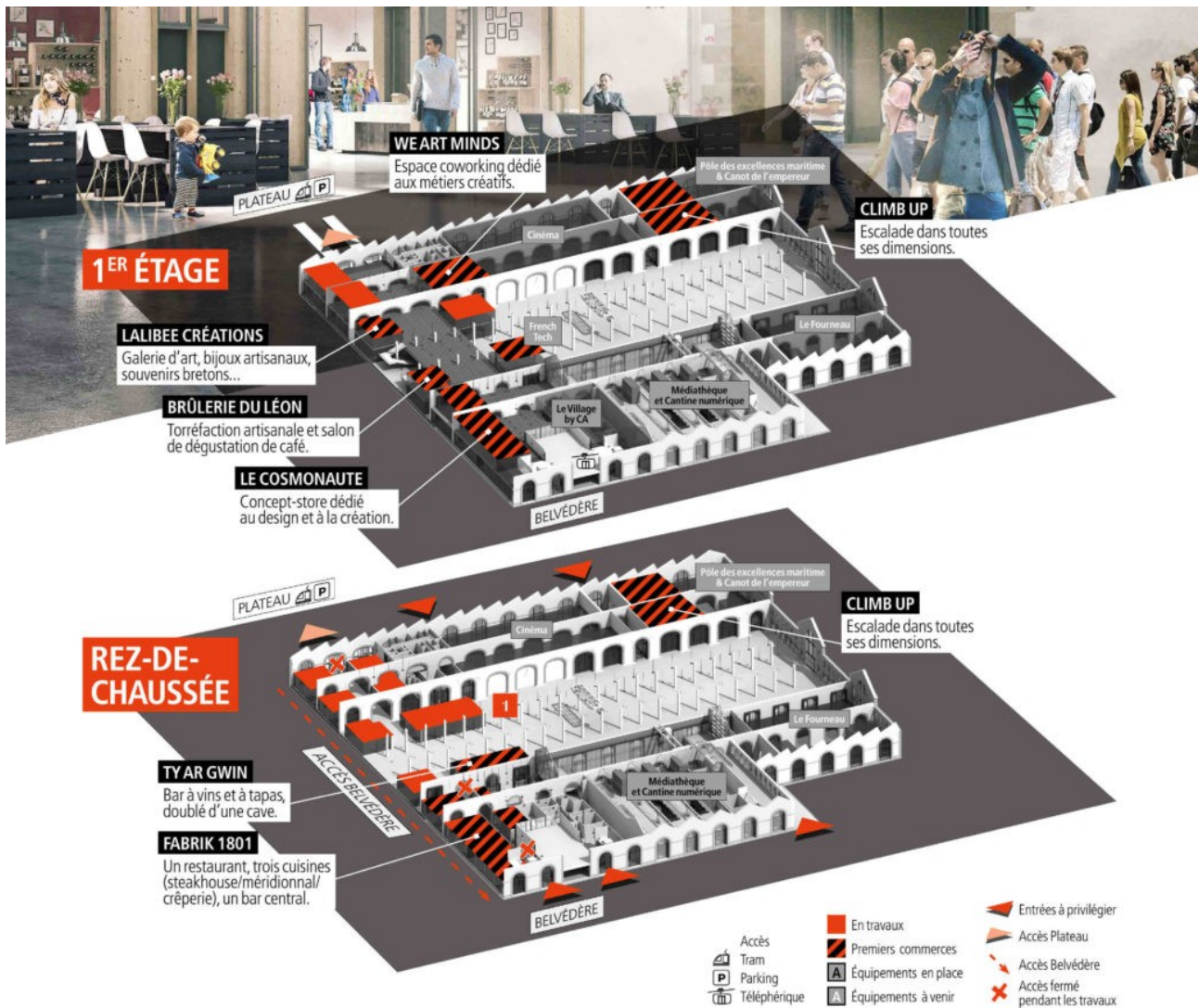
- La valorisation patrimoniale

La préservation du patrimoine ainsi que sa valorisation ont été pleinement intégrées dans la définition programmatique du site des Ateliers. C'est pourquoi dès la conception architecturale du réaménagement des ateliers un « pôle et parcours d'interprétation » a été pensé. Le rôle de cette expérience est de permettre à tous, notamment les habitants Brestois marqués par le passé industriel de la ville, d'avoir accès à un parcours au travers de la ville valorisant l'épopée industrielle et maritime du territoire. Ce parcours trouve son point d'ancrage dans le cœur des ateliers des Capucins autour de l'ancienne place des machines aux dimensions de 6 020 m<sup>2</sup>.

- Une cité internationale

La cité internationale est un équipement à destination des chercheurs et doctorants étrangers spécialisés dans les études liées à la mer. Dans un souci de mixité programmatique ce bâtiment a aussi pour objet l'accueil d'entreprises dans le secteur du tertiaire. Bien que la cité internationale soit comprise dans la dynamique culturelle des Ateliers des Capucins, c'est un nouveau bâtiment construit sur le plateau mais à proximité immédiate des Ateliers.

Enfin, le bâtiment des ateliers des Capucins accueillera aussi un cinéma multiplex, une salle d'escalade, des commerces de produits locaux et sera le bâtiment « French Tech » de la ville de Brest.



Plan des ateliers – Source: Site internet BMA

## Le plateau, un quartier durable

- Un quartier de mixité par îlots

Surplombant les Ateliers des Capucins, le plateau a permis la construction d'immeubles mêlant commerces, habitations et bureaux. Afin de limiter les coûts à la sortie, une majorité d'immeubles sont à usage unique : soit bureaux, soit habitations. L'objectif est de créer une mixité de fait et d'utilisation des espaces tout en limitant les coûts à la sortie. De plus, afin de créer un lien avec les ateliers des Capucins, un parvis de 4 000 m<sup>2</sup> servant à accueillir diverses activités extérieures a été construit.

Il est prévu que projet comporte à terme 560 logements, 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et services, un parvis de 4 000 m<sup>2</sup>, un parking de 600 places et 1 promenade.



- Un quartier de mixité sociale

Plus qu'une simple mixité d'usages, Brest Métropole Aménagement a souhaité faire de la ZAC des Capucins un lieu de mixité sociale avec un partage équitable de types de logements. Ainsi, parmi les 560 logements construits la répartition est la suivante : 25% de logements à coûts abordables, 25% de logements locatifs sociaux, 50% de logements en accession libre.

- Un quartier labélisé « éco-quartier »

Mixité sociale, gestion raisonnée des énergies, qualité résidentielle, traitement environnemental des espaces publics, transport et accessibilité... Les architectes du projet ont tenu compte des diverses contraintes imposés par la Caisse des Dépôts et des Consignations afin d'obtenir le label d'éco-quartier. Chose faite en 2009.

## Gouvernance, financements et avancée du projet

### *L'initiative publique*

Une des particularités de ce projet réside dans sa **gouvernance marquée par le sceau du volontarisme public**. Qualifié de projet d'intérêt général en 2013 le projet a bénéficié du volontarisme politique des acteurs du dossier. Ainsi, de la cession du terrain de 16 Ha incluant sa dépollution par la défense pour 2 millions d'euros jusqu'à l'accompagnement de la collectivité dans la définition programmatique de la ZAC, le volontarisme public a créé les conditions d'un projet réussi avec des réponses rapides face aux divers problèmes rencontrés.

Le pendant de cette gouvernance publique forte a été la mise en place de nombreux comités de suivi et de contrôle intégrant aussi bien l'Etat, que la Région, le Département, la Ville, la Métropole ainsi que l'Union Européenne (représentée via le FEDER).

### *Les différents acteurs du projet :*

Parties prenantes et acteurs de la gouvernance du projet	
<u>Projet réalisé par:</u>	Brest Métropole océane
<u>Projet aménagé par:</u>	Brest Métropole Aménagement
<u>Le maître d'œuvre:</u>	Bruno Fortier
<u>Financé avec le concours de:</u>	Fonds pour les restructurations de la défense
	Région Bretagne
	Conseil Général du Finistère
	Caisse des dépôts et des consignations
	Fonds Européen de Développement Régional

Les acteurs du projet îlot C du plateau	
Promoteurs	ADIM Ouest (groupe Vinci)
	KERMARREC Promotion
Architectes	ECDM (Paris)
	Michel Quere

Les acteurs du projet îlot D du plateau	
Promoteur	OTI sous la marque résidentielle Ouest Immo (filiale du groupe Legendre)
Architecte	Philippe Gazau (Paris)

## L'économie du projet

Bien que qualifié comme projet d'intérêt général, **la ZAC des Capucins est un projet équilibré qui affiche l'ambition d'être économiquement viable**. La réhabilitation du site des Ateliers des Capucins, principalement dédié à des équipements publics, a été majoritairement financée par des acteurs publics (Etat, Ministère de la Défense, Région, métropole Brestoise, département et Union Européenne via le FEDER).

Pour ce faire, le projet a été pensé dès le départ dans un **cadre budgétaire contenu** et ce, grâce à **deux principaux leviers** :

- Limiter le coût de l'acquisition foncière brute :

Le terrain de 16 hectares initialement détenu par le ministère de la défense a été rétrocédé à Brest Métropole Aménagement pour un prix de 2 millions d'euros. La majeure partie de la dépollution a été prise en charge par le Ministère : démilitarisé et dépollué, restait à la charge de l'aménageur le désamiantage du site des ateliers et la purge des cuves d'hydrocarbures. Les conditions attractives d'acquisition du foncier ont été rendues possibles par la **vocation d'intérêt général du site** qui a permis de mobiliser les fonds de restructuration pour la Défense.

- Réduire les coûts de construction grâce à une programmation raisonnée :

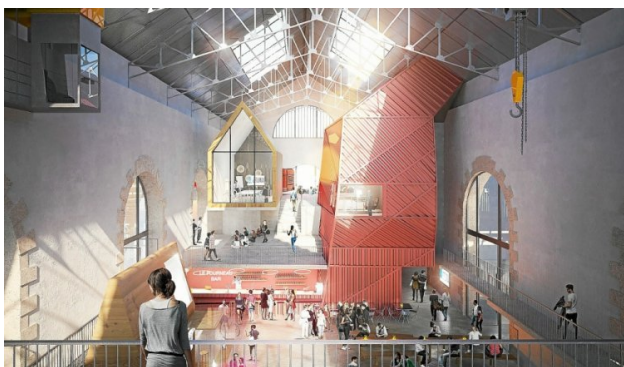
Limiter les coûts de construction de 20% en choisissant des immeubles à usage unique (logements ou bureaux) et privilégier une mixité par îlots et non par bâtiments.

Cette restriction des coûts a été faite dans le respect du PLH Brestois qui impose lors de la construction de logements neufs une répartition du parc de la manière suivante : 50% de logements libres, 25% de logements d'accèsion à tarif modéré, 25% de logements sociaux.

A titre d'exemple, sur un des îlots commercialisés, les charges foncières vendues par l'aménageur sont les suivantes :

- Logements :
  - o 240 € / m<sup>2</sup> SDP pour les lots libres
  - o 160 € / m<sup>2</sup> SDP pour les PSLA
  - o 95€ / m<sup>2</sup> SDP pour le locatif social
- Bureaux : 160€ / m<sup>2</sup> SDP

Dans ce même îlot, le prix à la sortie était de 2 700 à 2 800 euros du m<sup>2</sup> HT et hors parking pour l'accession libre. Bien que ces prix se situent au-dessus de la moyenne du territoire, **ils restent inférieurs au prix des projets neufs du territoire.**



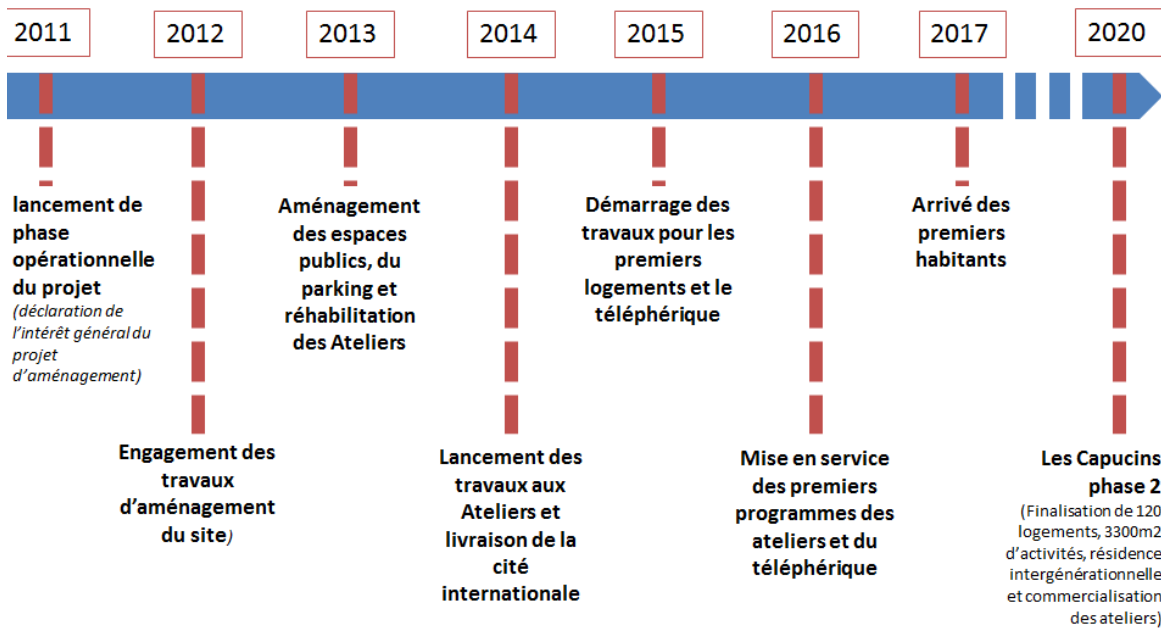
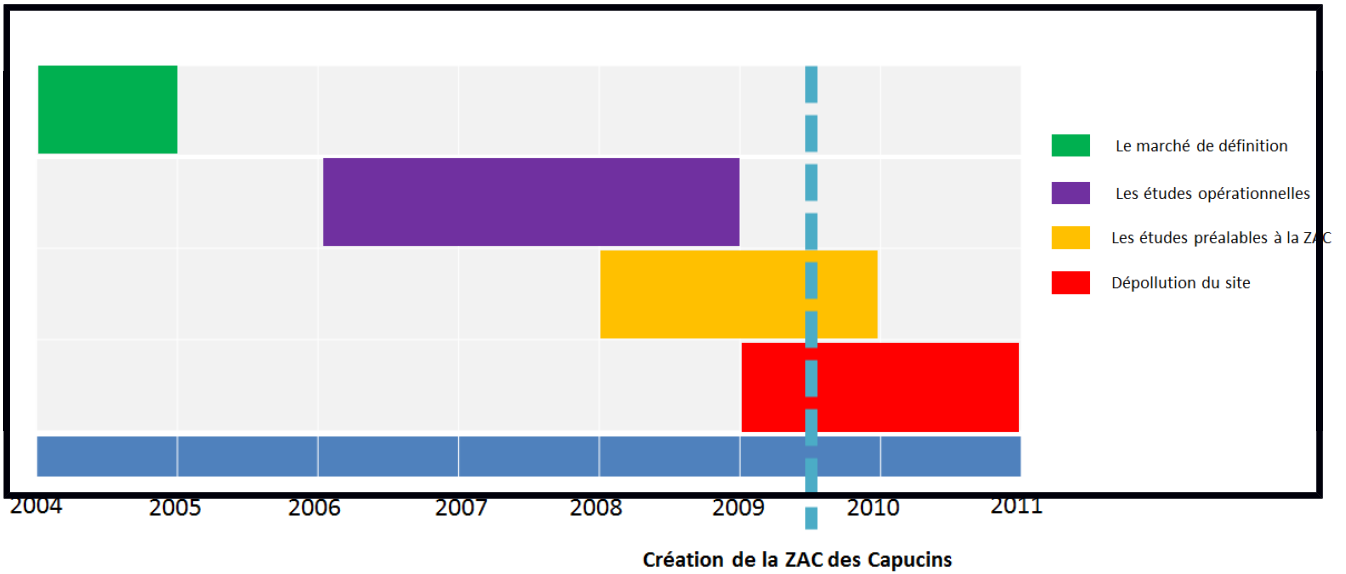
*La salle des machines des Ateliers servant à une exposition «hors gabarit» - Source: Le Télégramme*

## **L'avancée du projet :**

Si le volet Ateliers des Capucins est quasiment terminé (reste à construire le cinéma multiplex), le Plateau des Capucins est encore en cours de construction. Selon les données recueillies, sur les 560 logements prévus, une centaine reste à commercialiser. Le rythme de commercialisation des logements même a été plus rapide que prévu.

La commercialisation des espaces « bureaux » est en revanche plus complexe : loin des 25 000 m<sup>2</sup> initialement prévus, seul un immeuble de bureau a été commercialisé. Cela s'explique notamment par la concurrence des espaces commerciaux situés en périphérie et plus proches de l'aéroport, ainsi qu'aux difficultés de stationnement.

## Calendrier du projet





## Contacts clés et sources

### Contacts clés

Nom	Structure	e-mail	Numéro de téléphone
Ronan JOUAN	Responsable d'opérations, <b>Brest Métropole Aménagement</b>	ronan.jouan@brest-bma.fr	02 98 47 83 02

### Sources

- Bruno Fortier, Conférence «Le projet du plateau des Capucins», 25 janvier 2011 <http://oufipo.org/bruno-fortier-le-projet-du/>
- Brest Métropole océane, « Les capucins, nouvel horizon », plaquette de présentation
- Brest métropole aménagement, site internet des capucins, consulté entre le 10 et le 13 décembre 2018 <http://www.capucinsbrest.com/>
- Entretien téléphonique réalisé avec Ronan JOUAN, responsable d'opérations chez Brest Métropole Aménagement, le 12 décembre 2018