



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Séminaire SCoT du Pays de Brest

Atelier « Transition foncière »

Jeudi 21 Avril 2022

Contexte

- Dans un contexte de tension sur le foncier, Pays d'Iroise communauté s'est engagée de manière volontariste dans la reconversion de friches à vocation économique avec plusieurs réalisations à son actif et d'autres en cours.
- La revitalisation des friches d'activités est d'autant plus souhaitable qu'elle permet la réutilisation et l'optimisation d'un foncier déjà urbanisé. Cette superficie non négligeable mérite d'être optimisée et réinvestie afin de pouvoir créer des emplois et des services fonctionnels pour les entreprises et de limiter l'étalement urbain.
- Ces réhabilitations permettent également d'éviter la persistance dans le paysage de bâtiments dégradés qui obèrent l'attractivité d'une zone d'activités ou d'un territoire tout entier.



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Des exemples de projets réalisés pour développer l'offre en immobilier d'entreprises

- Acquisition de l'ex-bâtiment « AVELTIS » le 31/12/2015 pour 2 125 000 €
- Réalisation de travaux de réaménagement en 2016 et 2017 pour 490 000 €
- Inauguration de TECH IROISE le 06 juillet 2017
- 2022: => lancement d'un programme de rénovation énergétique pour 381 000€



Surfaces locatives :

- 875 m² de bureaux (hôtel et pépinière d'entreprises, espace de co-working)
- 300 m² d'ateliers
(taux de remplissage de 100% au 31/12/2021)



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Des exemples de projets réalisés pour développer l'offre en immobilier d'entreprises



Surfaces locatives :

- 620 m² d'ateliers relais
- 4 box de 110 à 210 m²

(taux de remplissage de 100% au 31/12/2021)

Réhabilitation en 2015 d'un ancien hangar technique en ateliers-relais sur la ZA de Pen ar Menez à Locmaria-Plouzané



Surfaces locatives :

- 525 m² d'ateliers relais
- 5 box de 90 à 120 m²

(taux de remplissage de 100% au 31/12/2021)

Rachat en 2015 à la commune des ateliers techniques sur la ZA de Mespaul à Saint Renan



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Des projets en cours...



Surfaces locatives :

- 160 m² d'ateliers relais
- 2 box de 60 et 100 m²

(1 box déjà livré, le 2^{ème} courant mai 2022)

Réhabilitation d'un ancien hangar technique en ateliers-relais sur la ZA de Kerdriaoul à Lanrivoaré



Surfaces locatives :

- Au RDC : coin cuisine, hall d'accueil, local informatique, sanitaires sur une surface d'environ 75 m²
- A l'étage : bureaux, salle de réunion, sanitaires, locaux techniques sur une surface d'environ 190 m²
- Un atelier de stockage de 173 m²

(étude de réaménagement en cours)

Achat en 2021 d'une propriété de 4 459 m² sur la ZA de Saint Roch à Ploudalmézeau. Attenant à cette propriété, la Communauté a acheté également un vieux hangar qui sera démoli afin d'aménager quelques lots à bâtir



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Des projets en cours...



Réhabilitation d'un bâtiment sur le site exceptionnel de la Pointe des Renards au Conquet afin de créer des bureaux en vue d'accueillir des activités tertiaires



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Propriété communale composée de 3 niveaux (dont un sous-sol)



Mission d'accompagnement confiée au cabinet Arko qui comprend les prestations suivantes :

- 1 esquisse suivant le scénario d'une réhabilitation de l'existant
- 1 esquisse suivant le scénario d'une réhabilitation de l'existant + 1 extension

Chaque esquisse comprendra :

- 2 scénarios d'aménagement
- Des vues 3D du projet
- 1 pré-chiffrage des travaux à envisager

Livraison de l'étude en juin 2022





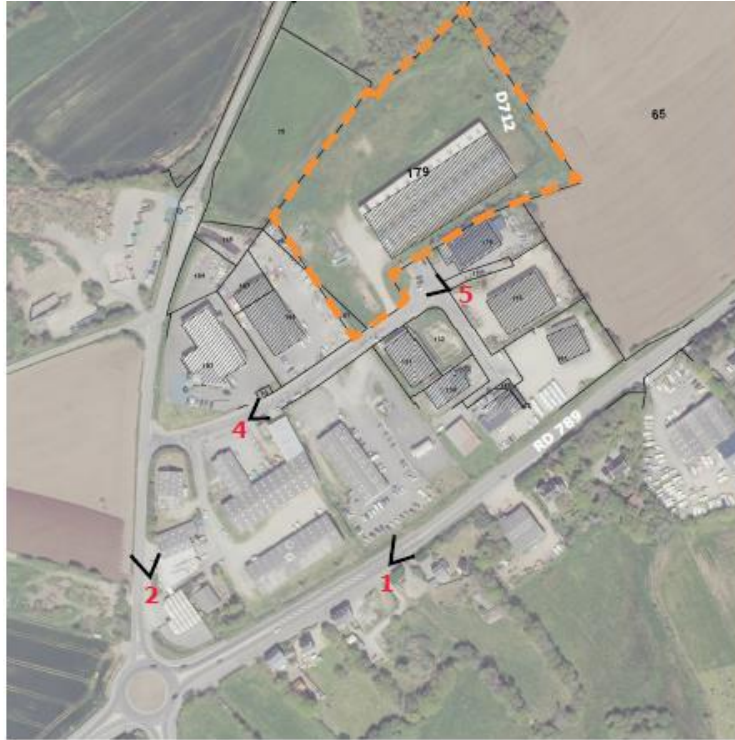
PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Focus sur la requalification d'un site sur la Zone d'Activités Économique communautaire de Toul an Ibil à Plougonvelin

Perception depuis les abords du site



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH



- Le site est difficilement perceptible depuis son environnement proche, en particulier depuis les axes de circulation tels que la RD789 car situé en fond de ZA.



1 Depuis le long de la RD789 il n'y a pas de visibilité vers le site.



2 Il n'y a pas de visibilité depuis le démarrage de la rue Toul ibil



3 Depuis la voie communale on aperçoit le bâtiment existant. Un talus boisé existant intègre le bâtiment.



4 Vue depuis la rue interne à la ZA.
Profil de voie : largeur de voirie 7m et trottoir de part et d'autre.
On note une demande de stationnements élevée comme on le voit également devant le site (voir photo 5).



Perception depuis les abords du site



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH



- Les parcelles concernées par le projet sont aujourd'hui des parcelles inoccupées avec une présence de talus et de végétation arborée au Nord Est, ce qui en fait un site ouvert.



6
Entrée du site. Une partie du bâtiment est déjà occupée par l'entreprise APM.



7
vue depuis le fond de la parcelle

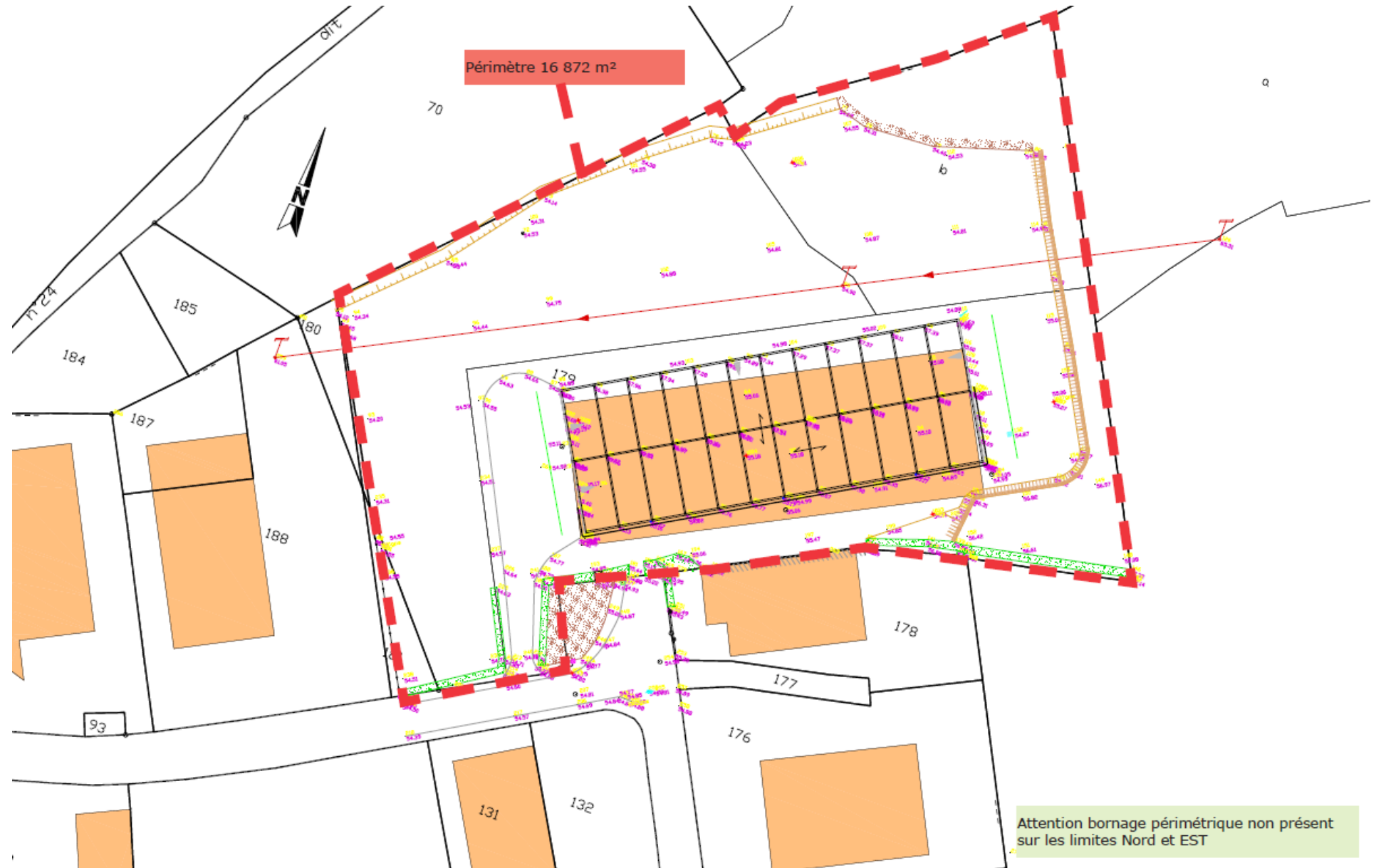


8
Zone N

Plan état initial



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH





PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Future entrée du lotissement



Plan de découpage



**PAYS
D'IROISE**
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

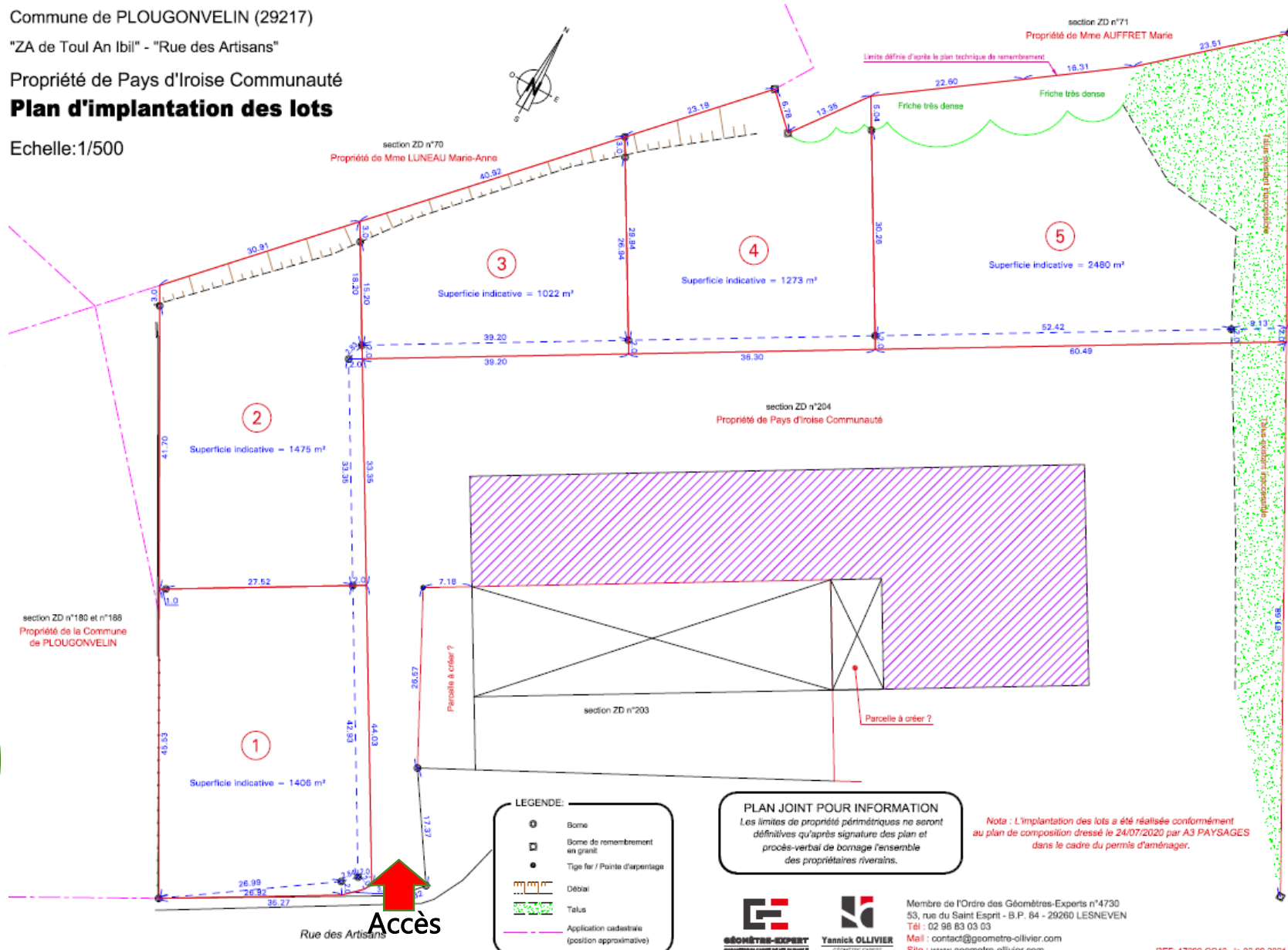
Commune de PLOUGONVELIN (29217)

"ZA de Toul An Ibil" - "Rue des Artisans"

Propriété de Pays d'Iroise Communauté

Plan d'implantation des lots

Echelle:1/500



Une volonté
de densifier
et
d'optimiser
au maximum
le foncier

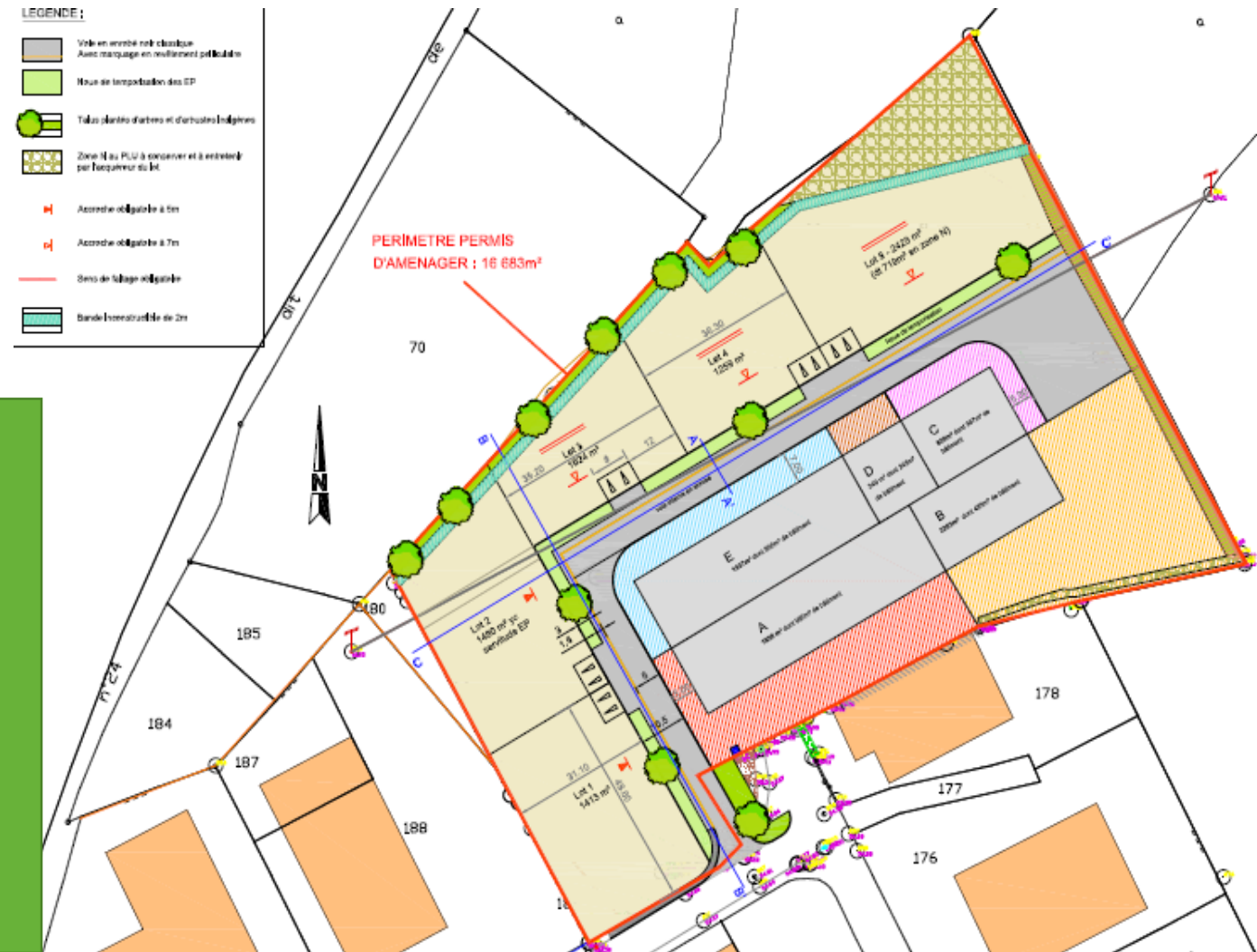
Commercialisation des terrains



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Quelques chiffres...

- Frais d'acquisition (dont bâti existant de près de 3 000 m²): 400 K€
- Création de 5 lots à bâtir (surface totale cessible: 7 656 m²)
- Prix de vente moyen: 26,50€ HT/m²
- Coût des travaux de viabilisation: 385 K€
- DETR obtenue: 180 K€



Maîtrise d'œuvre: A3 Paysages



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Une réhabilitation du bâti existant



ETAT EXISTANT

Toul An Ibil

PLOUGONVELIN

Réhabilitation et aménagement
d'un hangar

Répondre aux besoins
en immobilier
d'entreprises en
réhabilitant un bâti
existant très vétuste
tout en conservant une
forme de modularité
pour s'adapter aux
possibles évolutions
futures



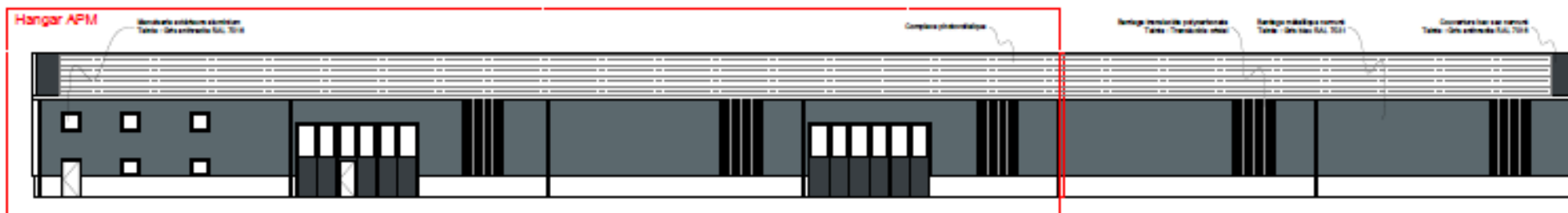


PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

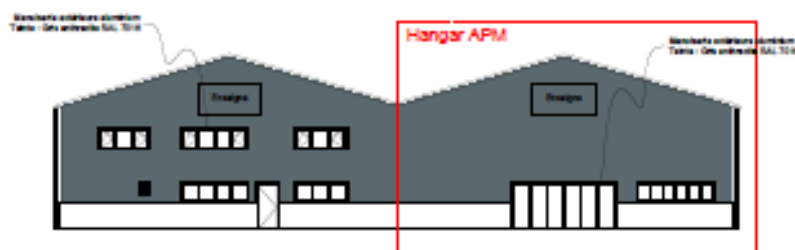
Une réhabilitation du bâti existant



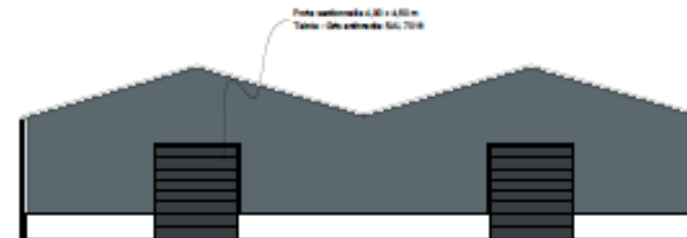
FACADE NORD



FACADE SUD



FIGNON OUEST



FIGNON EST

Travaux réalisés en site occupé



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

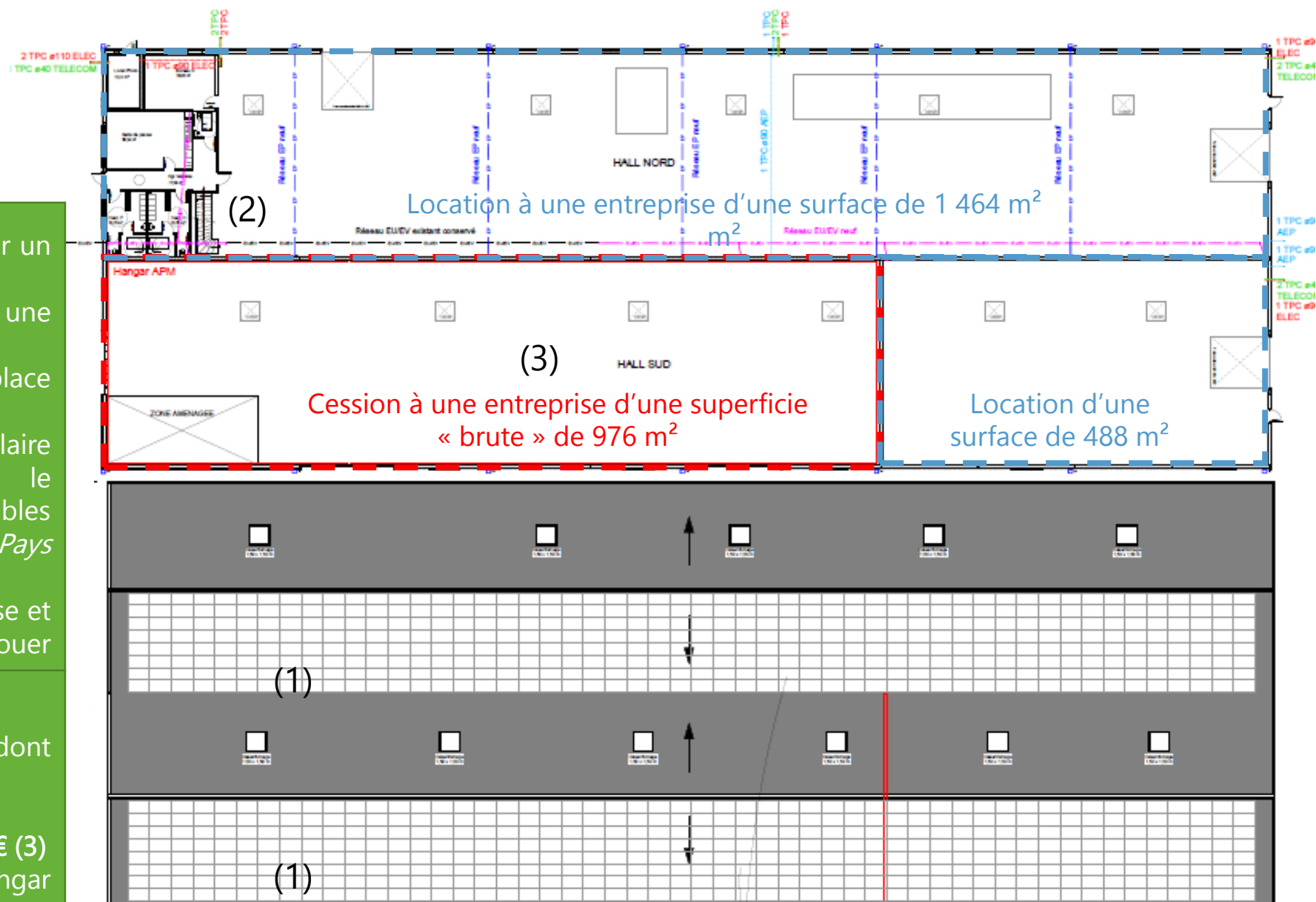
Le programme des travaux porte sur :

- Le remplacement du bardage existant par un bardage métallique
- Le remplacement de la couverture par une couverture bac acier
- La création d'ouvertures et la mise en place de menuiseries extérieures
- La création d'une centrale solaire photovoltaïque (1500 m²) pour le développement des énergies renouvelables => Investissement porté par la SAS Pays d'Iroise Energie Solaire (1)
- L'aménagement de bureaux, salle de pause et vestiaires/sanitaires dans les espaces à louer

Quelques chiffres...

- Coût des travaux de réhabilitation (dont Moe): 745 K€
- DETR obtenue: 95 K€
- Produit de la cession à l'entreprise: 132 K€ (3)
- Tarif de location fixé à 2,39€ HT/m² (hangar nord)

Une réhabilitation du bâti existant



Les principales dates...

- Délibération du Conseil communautaire autorisant l'acquisition de la propriété le **04 avril 2019**
- Signature du compromis de vente le **28 mai 2019**
- Signature de l'acte authentique le **24 octobre 2019**
- Obtention du permis d'aménager le **06 novembre 2020**
- Calendrier des travaux du lotissement (1^{ère} phase): **Juin 2021-Février 2022**
- Calendrier des travaux de réhabilitation des hangars: **Décembre 2021-Juillet 2022**

En conclusion

- Pour les collectivités, les friches sont un potentiel de réutilisation, de transformation et de mutations urbaines en réaménageant des sites abandonnés sous la forme d'immeubles de bureaux, d'ateliers ou de nouvelles zones d'activités.
- Pour la communauté, la reconquête des friches est porteuse de nombreuses externalités positives. Outre la création d'emplois, elle contribue aux enjeux liés à la transition écologique. En effet, les anciens sites sont souvent désamiantés, dépollués et ces projets permettent de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.
- Néanmoins, ces opérations sont plus complexes à mener. En effet, la reconversion de friches économiques comporte des contraintes techniques, financières et administratives supplémentaires aux projets classiques réalisés sur des terrains nus.
- En terme de délai, ces opérations mettent aussi davantage de temps à se réaliser, avec notamment les phases de négociation avec le ou les propriétaires et d'études préalables.
- Et d'un point de vue financier, estimer le coût du projet est difficile car des ajustements sont nécessaires au fur et à mesure. Il est important de pouvoir bénéficier de soutiens financiers pour faciliter la mise en œuvre de ces projets.