

**Un renouvellement urbain qui se concrétise actuellement par la requalification de deux friches**

Le renouvellement urbain souhaité par la collectivité vise à concilier le développement de services et d'habitat, pour répondre aux attentes de la population, avec les impératifs actuels de sobriété foncière.



Après une requalification progressive des voiries et de l'espace public des bourgs de Milizac et de Guipronvel, le renouvellement urbain prend la forme essentiellement d'une valorisation de deux friches à Milizac :

- la friche située au n°169 rue du Général de Gaulle, connue désormais sous le nom commercial « Le Verger », correspond au site d'une ancienne exploitation agricole désaffectée depuis plusieurs décennies ;
- la friche située au n°456 rue du Général de Gaulle correspond au site de l'ancienne école Notre Dame désaffecté depuis 1995.

Tandis que la friche du 456 De Gaulle sera dédiée à de l'habitat intergénérationnel (45 logements) en incluant une nouvelle salle municipale, la friche du 169 De Gaulle mixe développement de services tertiaires sur 786 m<sup>2</sup> et construction de 18 logements.



Ces deux projets sont donc complémentaires et conduits successivement notamment afin :

- de maîtriser notre rythme de production de logements et d'accueil de nouveaux habitants ;
- de tenir compte des retours d'expérience pour s'adapter aux contraintes et saisir les opportunités.

Alors que la pré-commercialisation des lots à bâtir de la friche du 456 De Gaulle est faite (Finistère Habitat et Guillem Habitat) et que les travaux de viabilisation sont en cours, présentons de manière plus détaillée la requalification de la friche du 169 De Gaulle.

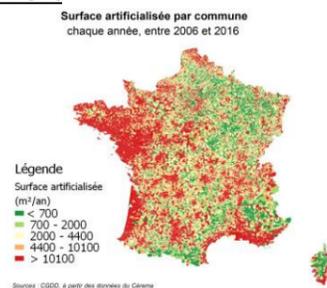
**Requalifier la friche du 169 De Gaulle ou expérimenter une nouvelle méthode d'aménagement**

Aménager des lotissements communaux ou encadrer la réalisation de lotissements privés en extension urbaine, nous le pratiquons depuis plusieurs décennies. Sauf que ce modèle d'étalement urbain a vécu puisqu'en moyenne « les logements individuels sont 15 fois plus consommateurs d'espace que le collectif » (rapport du Commissariat général au développement durable, oct. 2018).

Requalifier c'est donc mettre en pratique l'objectif du Zéro Artificialisation Nette pour accélérer nos transitions dans une logique de sobriété foncière.

Or, être capable de commercialiser en zone rurale ou périurbaine des appartements ou du tertiaire n'était pas une évidence en 2013 ou même en 2018, tant qu'il existait à proximité une offre de terrains à bâtir libres de constructeurs à des prix abordables. Ainsi, si nous avons procédé de manière classique (conception du plan de composition → permis d'aménager → travaux de viabilisation → fixation du prix de vente des lots → vente des lots → construction), le risque était grand ne pas réussir à vendre les lots à construire des immeubles collectifs faute d'investisseurs/promoteurs et de perpétuer la friche !

Aussi, l'enchaînement des tâches a été ici inversé : nous avons d'abord programmé les services et logements, vérifier leur attractivité sur le marché (vente et/ou location), avant de figer les caractéristiques du bâti et d'en déduire les caractéristiques des extérieurs (voirie, parking, jardin ...).



Concrètement, nous avons d'abord trouvé la plupart des futurs occupants (ex : orthophonistes, assistantes maternelles ostéopathe ...), défini avec eux leurs besoins en surface utile, puis rédigé un plan guide des futurs immeubles et un cahier des charges. Les extérieurs correspondent à ce qui reste en surface non bâtie lorsque tout le monde est logé. La méthode est ici proche de celle que nous avons utilisé pour concevoir la maison de santé pluriprofessionnelle.

Ce qui induit pour le cabinet d'architecte et d'urbaniste TLPA de revoir à plusieurs reprises les dimensions et l'implantation des immeubles au gré de l'avancée des discussions entre la commune et les professionnels intéressés par une installation sur le site ...

Une démarche qui s'est poursuivie ensuite avec Amenatys, le promoteur choisi par la commune et chargé d'appliquer ce cahier des charges. Amenatys a alors poursuivi les discussions avec les futurs acquéreurs, notamment pour confronter leurs besoins en surface utile avec les prix de sortie et leurs capacités financières.

**Les mots-clés de la requalification : négociation, acquisition, relogement, études, concertation, désamiantage, démolition, viabilisation, commercialisation, construction ...** A chaque étape, il a fallu expliquer, accompagner et négocier : lors de l'achat de l'ancien corps de ferme, avec un riverain pour protocole transactionnel de règlement amiable, avec des professionnels pour leur relogement provisoire, avec une commerçante pour une indemnité d'éviction, avec le promoteur pour la cession des droits à construire, avec les financeurs (banques et partenaires institutionnels), avec les maîtrises d'œuvre et les entreprises pour la passation des marchés de travaux ou l'articulation entre le chantier des immeubles et celui des extérieurs ...



**Déroulement de l'opération**

Nous pouvons distinguer plusieurs grandes phases :

Calendrier	Etat d'avancement
Mars 2012	Convention d'acquisition de l'ancienne ferme de 3665 m <sup>2</sup> avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne
Mars 2013	Achat du site par l'EPFB et début du portage jusqu'au rachat par la commune en juin 2018
Janvier 2018	Début des études par l'agence d'urbanisme et d'architecture TLPA associé avec ONESIME Paysage
Septembre 2018	Atelier de co-construction dans le cadre de la concertation (balade publique en mai 2018)
Juin 2020	Attribution des marchés de désamiantage et déconstruction (achat de bâtiments modulaires en septembre 2020 pour relogement)
Septembre 2020	La commune confie à Pascal LEOPOLD une mission de création photographique afin « de perpétuer la mémoire des lieux et témoigner de sa mutation »
Octobre 2020	Adoption du projet d'aménagement et mise en vente des lots à construire assorti d'un cahier des charges
Décembre 2020	Attribution des lots à construire à Amenatys (Groupe Trécoat)
Mai 2021	Attribution des travaux de viabilisation du site
Janvier 2022	Démolition du salon coiffure, dernier bâtiment existant sur le site
Mars 2022	Ouverture du chantier de construction des 4 immeubles d'Amenatys
Oct./nov 2023	Réception et mise en service des immeubles et des espaces publics



### L'accueil de services en centralité, en partenariat avec Amenatys

In fine, en partenariat avec Amenatys, nous aboutissons à 18 logements (14 à la vente en promotion immobilière + 4 locatifs sociaux) pour 1126 m<sup>2</sup> de surface habitable et 786 m<sup>2</sup> de surface utile de locaux de tertiaire, soit un total de 1912 m<sup>2</sup>.

Avec les équivalences/logements pour le tertiaire, nous atteignons une densité de 82 log./hectare. La commercialisation menée par Amenatys a confirmé qu'il était tout à fait possible de vendre des appartements et des cellules commerciales à Milizac-Guipronvel.

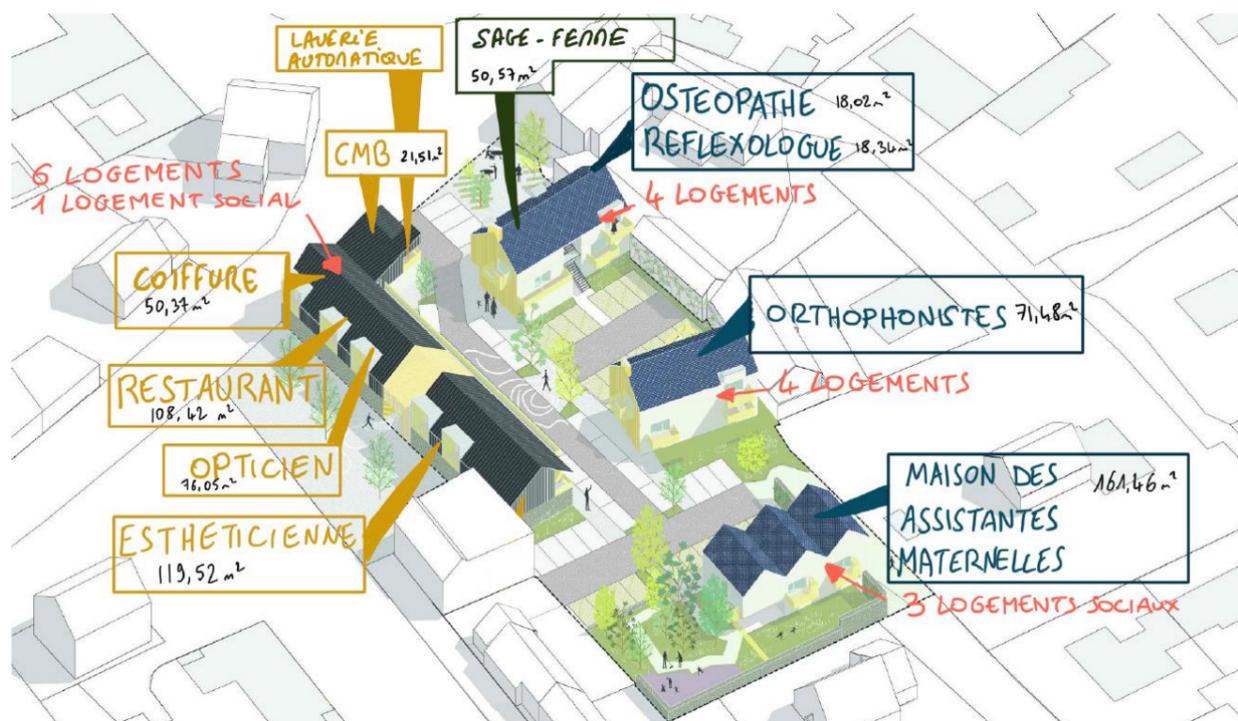
Ce nouveau micro-quartier renforce la centralité du bourg de Milizac, à deux pas du magasin Carrefour Contact et des autres commerces, de l'église, de la maison de santé, des écoles, de la médiathèque, de la mairie ou de La Poste ... facile de s'y rendre à pied ou en vélo !

### Volet financier

Nature des dépenses engagées	Montant (€ HT)
Acquisition foncières	341 715
Etudes et prestations intellectuelles (ex : diagnostics)	65 000
Travaux de désamiantage & démolition	119 500
Réseaux souples	56 897
Mise en sécurité avant démolition, reconstruction de mur séparatif et divers	31 044
Travaux de viabilisation	309 551
Acquisition de bâtiments modulaires	71 801
Indemnité d'éviction (& honoraires d'avocat)	57 887
<b>TOTAL des dépenses</b>	<b>1 053 395</b>

Nature des recettes	Montant €
Etat (DETR et Fonds recyclage foncier)	300 000
Région Bretagne	100 000
Département du Finistère	99 672
Pays d'Iroise Communauté	50 000
Commune de Milizac-Guipronvel	373 723
Vente de lots à construire à Amenatys	130 000
<b>TOTAL des recettes</b>	<b>1 053 395</b>

Cet aménagement a bénéficié du concours de :



Financé par

