



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

11 décembre 2023

UN NOUVEAU PROGRAMME TERTIAIRE, D'HABITAT ET UNE OFFRE MEDICO-SOCIALE DANS LE QUARTIER DES CAPUCINS

LE QUARTIER DES CAPUCINS CONTINUE SA MUE

Le Quartier des Capucins continue sa mue et voit se dessiner progressivement la forme urbaine imaginée par son architecte Bruno Fortier. Véritable lieu de vie, les Capucins organisent un nouveau quartier en cœur de ville. De ces falaises à fleur d'eau est né un nouveau morceau de ville, indispensable désormais à l'équilibre de Brest, un espace de vie remarquable, accessible et destiné à toutes et tous.

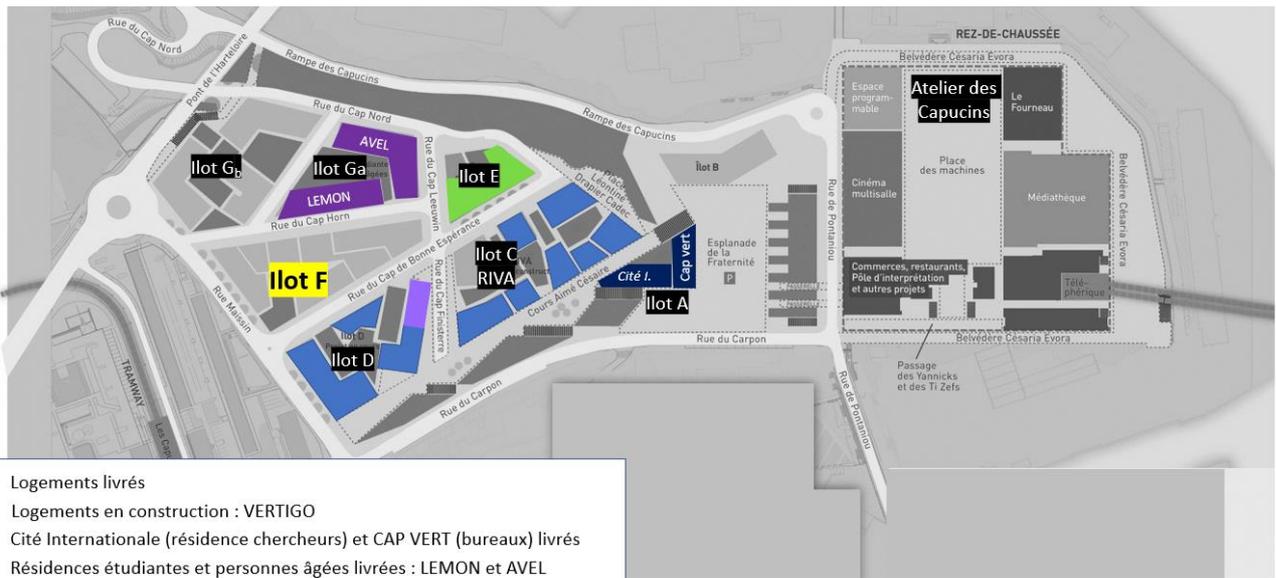
Le Quartier des Capucins est conçu pour accueillir tous les habitants, tous les publics, pour tous les budgets, avec à terme plus de 470 logements, deux résidences étudiantes et une résidence sénior. La programmation intègre également un futur quartier d'affaires de plus de 20 000 m².

Le nouveau projet de l'îlot F porté par le développeur territorial Réalités et dessiné par le cabinet Herault Arnod Architectures s'inscrit dans la création d'un quartier exemplaire et innovant en termes de qualités urbaine, architecturale et environnementale.



OU EN SOMMES-NOUS ?

- Ilot D : Les logements sont livrés depuis l'été 2021. La résidence étudiante CAMPUS HORIZON (99 places) a été livrée à l'été 2022.
- Ilot G : La résidence sénior AVEL (96 places) est en service. Les travaux de finition des voiries et de stationnement ont également été réalisés par BMa au niveau des nouveaux logements et des îlots non construits (clôtures).
- Ilot E : Livraison des 95 logements de l'été à l'automne 2024
- **Ilot F : Démarrage prévisionnel des travaux en septembre 2024**



■	Logements livrés
■	Logements en construction : VERTIGO
■	Cité Internationale (résidence chercheurs) et CAP VERT (bureaux) livrés
■	Résidences étudiantes et personnes âgées livrées : LEMON et AVEL
■	Résidence étudiante CAMPUS HORIZON
■	Nouveau projet tertiaire et de logements

LE PROJET DE L'ÎLOT F

REALITES

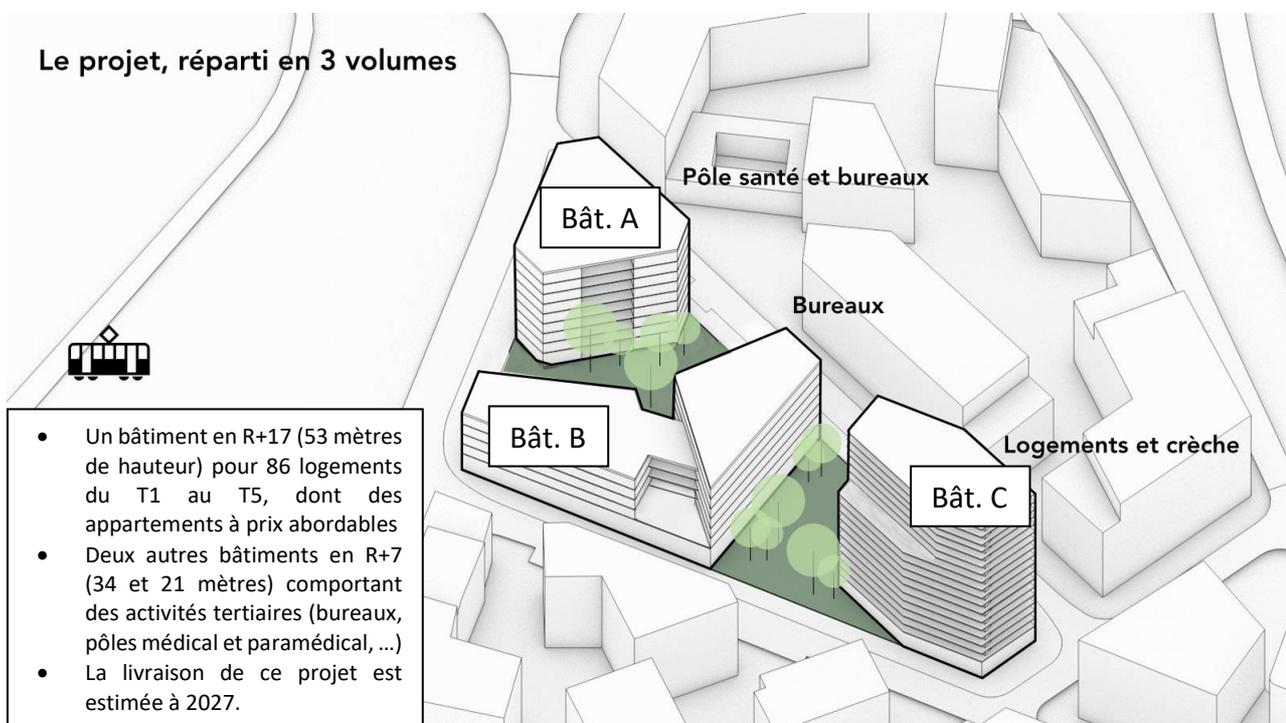


Vue depuis l'arrêt de tramway*

Le programme de l'îlot F - résolument mixte et adapté aux futurs usages - prévoit des bureaux, un centre de santé, un commerce, une crèche et des logements abordables et libres. Les bureaux se situent dans la partie ouest, proches de l'arrêt de tramway « Les Capucins », et les logements dans la partie est, s'adressant sur la rue Cap Leeuwin.

Le projet urbain de Bruno Fortier (architecte de l'ensemble du Quartier des Capucins) définit un système d'îlots ouverts qui permet une fluidité, une perméabilité entre les rues et les intérieurs d'îlots. **Ainsi, le projet est composé de trois entités construites, séparées par de larges jardins traversants entre les rues.** Pour dégager des espaces plantés généreux et pour partie en pleine terre, les constructions sont concentrées, leur emprise au sol réduite autant que possible, dans un objectif de limitation de l'artificialisation des sols.

La composition est rythmée par les pleins et les vides, par des constructions de hauteurs différentes définies par leur position les unes par rapport aux autres, et par rapport au voisinage.



* Vues évolutives. Projet en cours d'instruction.
Crédit : LOTOARCHILAB / Réalités

Une résidence verticale pour densifier, laisser la part belle à la végétation et à des vues sur le grand paysage !



Vue de la résidence, depuis la rue du Cap de Bonne Espérance*

Plusieurs raisons ont conduit à proposer une résidence verticale : c'est à la fois une réponse urbaine à la morphologie de la parcelle et du quartier, une solution de densification pour dégager le plus de surface possible pour les jardins, et l'occasion de proposer un habitat métropolitain avec vues panoramiques vers le grand paysage maritime de Brest.

D'autres bâtiments hauts existent ou sont en cours de réalisation dans le quartier des Capucins. Ces émergences, visibles depuis le centre-ville et au-delà, rythment le paysage urbain. La tour d'habitation viendra ajouter un nouvel élément vertical à la silhouette urbaine de la ville.

La résidence est concentrée dans une tour de 17 étages sur rez-de-chaussée (dernier niveau à 49 m) dont la géométrie singulière découle de la forme de la parcelle. Le bâtiment marque la pointe Est du terrain et offre des vues panoramiques vers la ville et le paysage maritime. La hauteur du bâtiment de

logement contribue à libérer le sol pour la création d'espaces verts généreux.

Une crèche est logée au rez-de-chaussée de cet immeuble, au milieu du jardin et une salle commune sera mise à la disposition des habitantes et habitants au R+1.

Les jardins, pièce-maîtresse du projet

Les pleins et les vides rythment les rues, ils proposent un jalon particulier dans le réseau d'espaces publics et d'intérieurs d'îlots du quartier. Les deux jardins sont ouverts en journée pour permettre des chemins de traverse agréables pour les habitantes et habitants du quartier. Le soir les portails seront fermés, les jardins devenant alors à usage privatif.

Les jardins étant placés entre les constructions, ils ouvrent de larges perspectives entre les rues. 236 m² sont

prévus en pleine terre, ce qui permet de planter des arbres de haute tige. Les plantations sur dalle, au rez-de-chaussée comme sur les toitures, seront particulièrement soignées. Les épaisseurs variables du substrat permettront une large palette végétale alternant la plantation de petits arbres et arbustes.



Des bureaux ouverts sur l'extérieur

Les 11 650 m² de bureaux sont répartis en deux bâtiments séparés (A et B), positionnés côté ouest, afin d'éviter un seul édifice trop imposant : un plot triangulaire (A) à l'angle des rues de Maissin et du Cap Horn, qui forme une proue vers le rond-point du pont de l'Harteloire ; un autre (B) en V dégageant un jardin qui s'élargit en partie

* Vues évolutives. Projet en cours d'instruction.
Crédit : LOTOARCHILAB / Réalités

centrale. Luminosité, terrasses à chaque étage, terrasse-jardin à l'usage de tous les occupants d'un des deux immeubles : le confort et le bien-être sont au cœur de la conception des bâtiments tertiaires !

Stationnement véhicules

Le parking placé sous les bâtiments et partiellement sous les jardins, est implanté sur deux niveaux de sous-sol. Son plan permet de préserver une surface de pleine terre, notamment dans le jardin des bureaux. Il est desservi par une rampe d'accès depuis la rue du Cap de Bonne Espérance. Le projet prévoit 232 places, dont 10 PMR, 9 commandées et 3 pour les véhicules en autopartage.

Stationnement vélos

Résidence : 140 places

Bureaux : 190 places

Les locaux vélos des bureaux sont accompagnés de vestiaires avec douches et casiers.

Un projet exemplaire sur le plan environnemental



Les architectures sont sobres et tramées. Les façades des bâtiments de bureaux et celles de la résidence ont chacune un langage adapté à leur fonction mais se répondent entre elles, formant un ensemble différencié mais cohérent.

Les bâtiments de bureaux sont en structure mixte bois-béton: façades porteuses en mur ossature bois (MOB), planchers en dalles mixtes bois-béton. Ce système préfabriqué permet d'économiser du béton tout en bénéficiant de ses performances, en particulier sur le plan thermique – effet de masse et déphasage indispensable pour le confort d'été – et d'employer une part importante de matériaux bio-sourcés.

L'ensemble des logements et des bureaux seront alimentés par le réseau de chaleur urbain, avec la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments tertiaires. Ainsi, le projet atteint, par anticipation, le niveau de performance énergétique 2025 de la réglementation environnementale.

En outre, le projet vise les niveaux de performances suivants :

- BBCA Standard et BREEAM niveau Excellent sur la programmation tertiaire
- Biosourcé niveau 1 (18kg/m²SDP) pour les logements et biosourcé niveau 3 (36kg/m² SDP) pour les deux immeubles tertiaires.
- NF Habitat HQE et label Effinergie 2020 pour les logements

À propos de BMa

Depuis plus de 10 ans, l'action de cette entreprise publique locale est entièrement dédiée au développement et au renouvellement urbain. Elle signe notamment quelques grands chantiers du Pays de Brest : tramway, téléphérique, plateau des Capucins, port du Château à Brest, mais aussi opérations de renouvellement urbain à Plougastel ou Gouesnou, rénovation énergétique d'écoles ou de logements, opérations d'habitat à Guilers, Bohars ou Plouzané, parcs d'activités économiques...

Pour en savoir plus : brest-bma.fr

Contact presse :

Claude PENGAM : 06 51 64 96 52 - claupe@rivacom.fr

À propos de REALITES

Fondé en 2003 par Yoann CHOIN-JOUBERT, son PDG, REALITES est un développeur territorial qui construit avec et pour les villes et les métropoles de nouvelles solutions porteuses de sens, créatrices de valeurs, d'attractivité et de développement économique. Grâce à son double positionnement en Maîtrise d'ouvrage (construction de logements, habitats gérés, commerces, bureaux, santé et médico-social...) et en Maîtrise d'usage (services en hospitalité, santé, restauration, entertainment), REALITES crée des projets qui anticipent les besoins des villes et des quartiers.

Le Groupe est également engagé dans une profonde mutation des process de construction avec Mayers, sa filiale spécialisée dans la construction bas carbone et notamment le hors site, qui rassemble les expertises techniques et industrielles du Groupe afin de concevoir des projets répondant aux enjeux d'avenir de la construction.

Premier maître d'ouvrage entreprise à mission en France, REALITES confirme officiellement son engagement de concilier but lucratif & intérêt collectif, avec l'appui d'un Comité de mission composé d'experts reconnus. Fort d'une ambitieuse stratégie de développement en France et à l'international (Maroc, Sénégal, Portugal), REALITES, coté depuis 2014 sur Euronext Growth Paris, affiche en 2022 une hausse de 27% de son chiffre d'affaires à 364 M€.

Pour en savoir plus : realites.com

Contact presse REALITES :

Matthieu MAURY : 06 80 12 29 94 – m.maury@realites.com