05/05/2025

POSE DE PREMIERE PIERRE

72 logements à Kérivoas, GUIPAVAS

Une remarquable signature architecturale et paysagère au cœur d'un véritable écrin





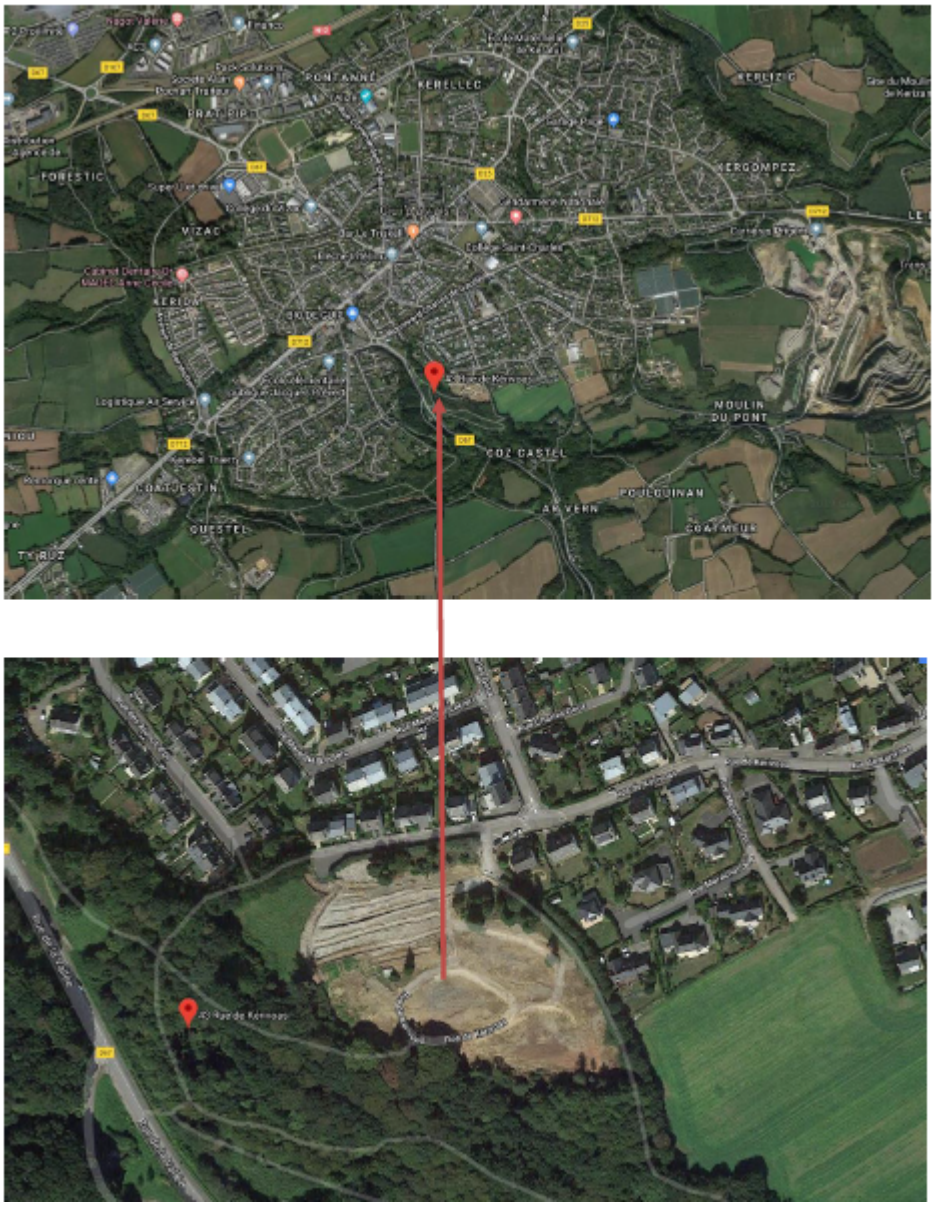
Financeurs

Intervenants

Avec le soutien de :

Brest métropole habitat (Bmh), la Ville de Guipavas, Brest Métropole et l'ensemble de leurs partenaires posent ce lundi 2025 la première pierre d'une résidence comprenant 72 logements situé[illegible] de la plus belle des manières [illegible] la politique de l'habitat de Brest métropole, dans la commune de Guipavas.

Une réalisation exemplaire au cœur d'un véritable écrin



Cette opération comprend 72 logements destinés à la location et répartis en 3 bâtiments venant s'insérer parfaitement sur une parcelle verdoyante et protégée ayant auparavant abrité les bâtiments de l'ancien Foyer logements de Kerivoas puis de l'association Don Bosco.

Le projet permet d'ailleurs, dans son approche paysagère, de revégétaliser une grande partie de cette parcelle anciennement occupée et artificialisée par les bâtiments du Foyer logements et ses voiries d'accès.

S’inscrivant dans une démarche à la fois architecturale et paysagère, elle bénéficie à la fois d’une situation privilégiée au cœur d’un site remarquable et de la proximité du centre-ville et de ses services.

Une intention architecturale et paysagère à la hauteur d’un site remarquable

L’opération se situe en lisière d’un quartier résidentiel, en périphérie du centre-ville, entre la ville et la campagne, entre le quartier et la nature.

Le site, remarquable, est constitué pour partie d’un espace boisé classé. Son dénivelé est très fort avec une pente parfaitement orientée vers le sud.

L’idée du projet est double :

- Limiter au maximum l’impact visuel du bâti et des parkings, en réalisant **une opération qui ne se voit pas depuis la rue**.
- Épouser la topographie du site pour **une intégration parfaite dans un environnement naturel privilégié**.



Les 3 ailes composant cette réalisation sont parallèles et sont orientées Nord/Sud. Elles profitent du dénivelé de 10 mètres pour venir s’ancrer dans la pente de sorte que la toiture-terrasse des bâtiments arrive au niveau de la rue. Des passerelles couvriront partiellement la nouvelle voie et permettront de relier les « toits jardin » de la résidence au jardin de pleine terre qui sera créé entre la nouvelle voie et la rue de Kérivoas et qui intègrera un espace de jardins partagés cultivés.

Les toitures-terrasses sont intégralement végétalisées avec 50 cm de terre végétale. **Une des nombreuses idées du projet est d’offrir aux habitants l’usage de cette terrasse sous forme de jardins d’agréement, véritable espaces paysagers**. Des cheminements piétons seront créés en stabilisé, permettant de rejoindre les toitures-terrasses.

La zone Sud du terrain sera traitée en éco pâturage. Des clôtures seront installées en limite de la parcelle, côté bois. Elles seront de type grillage métallique, à maille carrée. Côté bâtiment(s), elles seront traitées en ganivelles. L'espace ainsi délimité accueillera quelques moutons (Deux abris à moutons seront prévus).

Depuis la rue de Kerivoas, la vue demeure totalement ouverte. À peine distingue-t-on, derrière le futur jardin, les « toits jardin » qui surplombent les bâtiments :



Les 3 ailes composant l'opération épousent dans leur configuration la pente de la parcelle et se voient uniquement depuis le bas de celle-ci :



Épousant la topographie du terrain, cette réalisation permet aux logements de se nicher au cœur d'un superbe écrin de calme et de nature :



L'opération en résumé

- L'ensemble compte 72 logements répartis en 3 bâtiments R+2 (Rez-de-chaussée + 2 étages).
- Il comprend des logements locatifs allant du T1 au T4 (3 T1, 27 T2, 36 T3, 6 T4) et financés en PLUS (30), PLAI (30) et PLS (12).
- L'opération est conforme à la RE 2020 (nouvelle réglementation énergétique et environnementale de la construction neuve).

Loyers et surfaces

- T1 - Loyer à partir de 288 € hors charges - Surface de 38 m²
- T2 - Loyer à partir de 336 € hors charges - Surface de 48 m²
- T3 - Loyer à partir de 422 € hors charges - Surface de 66 à 67 m²
- T4 - Loyer à partir de 498 € hors charges - Surface de 82 m²

Équipements

- 1 ascenseur par bâtiment,
- Chauffage et eau chaude sanitaire via chaudière gaz individuelle,
- Électricité des parties communes produite via des panneaux photovoltaïques en autoconsommation avec rejet du surplus dans le réseau,
- VMC collective (1 VMC par bâtiment).

Stationnement

- 120 places de parking :
  - 22 places de parking au niveau de la rue, en partie Ouest de l'opération,
  - Les autres places sont en stationnement sécurisé dans le parking aérien, invisible(s) depuis la rue de Kerivoas.

Ordures ménagères

- Des conteneurs enterrés seront à disposition rue de Kerivoas.

Dates principales

- Dépôt du permis de construire : décembre 2023.
- Obtention du permis de construire : mai 2024.

- Réception et mise en service (remise des clés aux locataires) : 3ème trimestre 2026.

Plan de financement

Logements locatifs financés en PLUS, PLAI et PLS* (dont reconstitution de l'offre NPNRU (Nouveau Programme de Renouvellement Urbain)).

Subventions	Subvention État	84 348 €	**4 %** de **subventions**
	Subvention Brest Métropole	330 000 €	
	Subvention Anru	140 400 €	
Bmh	Prêts Caisse des Dépôts	7 974 246 €	**76 %** de **prêts souscrits par Bmh**
	Prêt Anru bonifié Action Logement	397 800 €	
	Prêt 1 % Action Logement	78 000 €	
	Prêt complémentaire	1 825 828 €	
	Fonds propres Bmh	2 707 655 €	**20 %** de **fonds propres Bmh**
	TOTAL	**13 538 277 €**	

*PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et le PLS (Prêt Locatif Social).

Intervenants

Un projet en conception réalisation comprenant un important volet « Dialogue avec les riverains ».

Bouygues Bâtiment Grand Ouest
Mandataire constructeur

A3 Architecture & Urbanisme
Architecte

IDEA Ingénierie
Bureau d'études

KERLEROUX
Terrassements – VRD – Aménagements extérieurs partiels

Un dialogue avec les riverains en amont et tout au long du projet

En mai 2023, en amont du dépôt de permis de construire, Bmh a sollicité l'agence SCOPIC pour animer un dialogue avec les riverains du projet de Kerivoas, en lien avec la commune de Guipavas, afin de leur présenter le projet, de recueillir leurs remarques et leur apporter des réponses. La démarche a pris la forme suivante :

- 1 temps de lancement sur site pour présenter les intentions du projet et commencer à entendre les remarques des riverains,
- 2 ateliers de travail pour affiner leurs retours sur le projet,

- La formalisation d'un bilan du dialogue, annexé au dossier de dépôt du permis de construire,
- 1 restitution de la part des équipes de Bmh, en présence M. le Maire de Guipavas et de Bouygues Bâtiment Grand Ouest (BBGO), pour présenter le projet finalisé une fois le permis de construire obtenu.

Durant la phase chantier, le dialogue est également favorisé par les moyens mis en place par les équipes de Bmh et de BBGO (base vie avec personnel dédié entre autres à la relation aux riverains sur les heures d'ouverture du chantier, lettres d'informations en amont des temps forts du chantier, adresse mail dédiée).
BBGO a également missionné SCOPIC pour poursuivre ce travail de relation avec les riverains, avec pour objectifs :

- de faire en sorte d'atténuer les nuisances liées au chantier,
- d'associer les riverains à la construction du projet, avec 2 prochaines rencontres en 2025 et 2026 où ils auront l'occasion de découvrir le projet après gros-œuvre et à l'approche de la livraison finale,
- d'accompagner la transformation du quartier pour créer les conditions du vivre-ensemble avec les futurs résidents du projet.

Cette démarche dialoguée répond pleinement aux attentes formulées dans la charte de la construction de Brest Métropole.

Bmh et Guipavas : + de 55 ans d'un partenariat constructif et plein d'avenir

639 logements Bmh et 10 commerces sur la commune

- H.L.M. Allée des Mimosas (20 logements dont 6 T2, 4 T3, 6 T4, 4 T5) - Mise en service en 1969
- PSR Allée des Mimosas (11 logements dont 4 T1, 4 T2, 3 T3) - Mise en service en 1969
- Commandant Challe 14/16 (15 logements - dont 3 T2, 10 T3, 2 T4 - et 2 commerces) - Mise en service en 1994
- Dunant (1 logement T5) - Mise en service en 1994
- Armorique 13 (1 logement T3) - Mise en service en 1995
- Duguesclin (1 logement T2) - Mise en service en 1995
- Guipavas/Saint Herbot (10 logements - dont 8 T3, 2 T4 - et 1 commerce) - Mise en service en février 1996
- Troude (20 logements dont 6 T2, 7 T3, 6 T4, 1 T5) - Mise en service en 1997
- Guepratte (33 logements dont 2 T1, 7 T2, 11 T3, 10 T4, 2 T5, 1 T6) - Mise en service en 1998
- Musset/Coataudon (41 logements - dont 2 T1, 6 T2, 13 T3, 14 T4, 5 T5, 1 T6 - et 2 commerces) - Mise en service en 1999
- Savoie (21 logements dont 5 T3, 10 T4, 5 T5, 1 T6) - Mise en service en 1999
- Armorique 5 (1 logement T3) - Mise en service en 2004
- Armorique 16 et 18 (16 logements - dont 4 T2, 8 T3, 4 T4 - et 1 commerce) - Mise en service en 2005
- Boennec/Henry (15 logements dont 4 T2, 8 T3, 2 T4, 1 T5) - Mise en service en 2005
- Molière (1 logement T5) - Mise en service en 2005
- Musset (8 logements dont 4 T2, 2 T3, 2 T4) - Mise en service en 2005
- Pavillons Carpi (8 logements dont 7 T5, 1 T6) - Mise en service en 2005
- Armorique 22 (1 logement T5) - Mise en service en 2006
- Coataudon 116 (8 logements dont 2 T2, 6 T3) - Mise en service en 2006
- Kerivin (11 logements dont 2 T2, 5 T3, 4 T4) - Mise en service en 2006
- Jacques Brel 13 (1 logement T6) - Mise en service en 2008
- Jacques Brel 6 (1 logement T5) - Mise en service en 2009
- Jean-Michel Caradec 6 (1 logement T4) - Mise en service en 2009
- Périgord 2 (1 logement T5) - Mise en service en 2009
- Commandant Challe (22 logements dont 1 T1, 9 T2, 6 T3, 5 T4, 1 T5) - Mise en service en 2010
- Paris de la Bollardière (5 logements dont 2 T2, 1 T4, 2 T5) - Mise en service en 2010
- Le Gorgeu (Ribeuze I et II) (47 logements dont 16 T2, 21 T3, 6 T4, 4 T5) - Mise en service en 2011
- Saint Vincent de Paul 37 (1 logement T5) - Mise en service en 2011
- Vallée 12 (62 logements dont 21 T2, 27 T3, 13 T4, 1 T5 et 4 commerces) - Mise en service en 2011
- Verdun (10 logements dont 5 T2, 5 T3) - Mise en service en 2011

- De Gaulle (13 logements dont 5 T2, 6 T3, 2 T4) - Mise en service en 2012
- Tanguy Prigent PSLA (9 logements dont 5 T4, 4 T5) - Mise en service en 2012
- Gouges (7 logements dont 3 T3, 4 T4) - Mise en service en 2013
- Keravel 9 (1 logement T4) - Mise en service en 2013
- Luther King/Rosa Parks (30 logements dont 6 T2, 22 T3, 2 T4) - Mise en service en 2014
- Robert Chapman (43 logements dont 16 T2, 20 T3, 5 T4, 2 T5) - Mise en service en 2015
- Paris 113 (10 logements dont 5 T2, 3 T3, 2 T4) - Mise en service en 2016
- Route de Paris 50 (28 logements dont 9 T2, 14 T3, 4 T4, 1 T5) - Mise en service en 2016
- Le Vizac II (34 logements dont 14 T2, 15 T3, 5 T4) - Mise en service en 2017
- Les Jardins de Kerbasquiou (10 logements dont 2 T2, 8 T3) - Mise en service en 2019
- Saint Thudon 32 (16 logements dont 7 T2, 6 T3, 3 T4) - Mise en service en 2021
- Le Clos de Ribeuze (8 logements T3) - Mise en service en 2022
- Venelle d'Armorique 11 (6 logements dont 2 T2, 2 T3, 1 T4, 1 T5) - Mise en service en 2023
- Rue Amiral Troude (6 logements dont 2 T2, 2 T3, 1 T4, 1 T5) - Mise en service en 2023
- Kerlaurent (12 logements dont 4 T2, 8 T3) - Mise en service en 2024
- Pontrouff O'Pradou (12 logements dont 4 T2, 8 T3) - Mise en service en 2024

Près de 300 logements en cours de construction et à venir :

En cours :

- Résidence seniors Coataudon : 78 logements locatifs abordables à destination des seniors - Date prévisionnelle de livraison : fin du 2ème trimestre 2026.
- Kerivoas : 72 logements locatifs - Date de livraison et mise en service : 3ème trimestre 2026.
- Rue de la Vallée : 62 logements + le magasin « Bio de Guip » - 2 tranches déjà livrées (38 logements dont 6 maisons) et une autre en cours de livraison (24 logements).
- Les Hauts de Botspern : 24 logements dont 12 en location-accession (PSLA) - Livraison juillet 2025 (partie PSLA) et octobre 2025 (partie locative).

À venir :

- Forestic : 22 logements locatifs intermédiaires destinés aux classes moyennes.
- Boulevard Michel-Briant : construction de la Caserne pour les gendarmes de Guipavas et du Relecq-Kerhuon ainsi que 35 logements pour les militaires - Livraison courant 2027.

Soit bientôt près de 950 logements Bmh sur Guipavas.