



BREST QUARTIERS ANCIENS – (RE)HABITER LA VILLE

Opération de vente de logements à coût abordable

Quartiers de Recouvrance et du Haut de Jaurès



Sommaire

A - Présentation de l'opération	<i>page 2</i>
B – Règlement	<i>page 3</i>
C - Présentation des logements	<i>page 5</i>
• A - 23/25 rue Armorique appartement 12	<i>page 7</i>
• B- 23/25 rue Armorique appartement 22	<i>page 10</i>
• C- 23/25 rue Armorique appartement 23	<i>page 13</i>
• D- 23/25 rue Armorique appartement 31	<i>page 16</i>
• E- 23/25 rue Armorique appartement 32	<i>page 19</i>
• F- 7 rue Inkermann appartement 03	<i>page 23</i>
D – Tableau des prix de vente	<i>page 26</i>

A - Présentation de l'opération

Depuis 2016, Brest métropole mène en partenariat avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat) un programme de soutien à la rénovation de l'habitat privé dans les quartiers anciens du centre-ville de Brest dont ceux de Recouvrance et du Haut de Jaurès.

Dans ce cadre, plusieurs logements ont fait l'objet d'acquisitions publiques réalisées par la SEMPI, concessionnaire d'aménagement du dispositif, afin de sécuriser les rénovations d'immeubles en copropriétés.

Aujourd'hui, alors que les travaux de rénovation ont été menés à bien, Brest métropole a fait le choix de revendre une partie de ces logements réhabilités dans le cadre d'une opération d'accession abordable à la propriété.

En 2023, ce sont 9 logements qui vont être remis sur le marché à coût abordable dont 6 font l'objet de la présente publication (une seconde commercialisation est prévue d'ici fin de l'année) :

- 23/25 rue Armorique (Brest - Recouvrance) : 5 logements à coût abordable,
- 7 rue Inkerman (Brest - Haut de Jaurès) : 1 logement à coût abordable

Cette opération s'inscrit dans un objectif de renouvellement urbain et de mixité sociale dans les quartiers de centre-ville afin de faciliter l'installation des primo accédants et des ménages à ressources intermédiaires dans le cœur de métropole.

La présente opération est réalisée conformément au cadre de référence en vigueur approuvé par délibérations du conseil et du Bureau de métropole :

- Conseil de métropole du 24 mars 2023 : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) : approbation d'un projet de revente de 9 logements en accession abordable à la propriété
- Bureau de métropole du 14 avril 2023 : actualisation des coûts abordables

B - Règlement de l'opération

❖ Profils de ménages éligibles à l'opération :

- Primo et secundo accédant à la propriété,
- Justifier de ressources intermédiaires : 140% des plafonds PSLA - Prêt Social Locatif Accession.

❖ Le revenu du foyer ne doit pas dépasser les plafonds de ressources ci-dessous :

Nombre d'occupant	Revenu fiscal de référence du foyer (RFR) *
1 personne	≤ 37 689 €
2 personnes	≤ 50 259 €
3 personnes	≤ 58 135 €
4 personnes	≤ 64 420 €
5 personnes et +	≤ 70 685 €

- ❖ **Le prix de vente des logements est fixé par délibération à 2 200 € du m²** (voir tableau des prix de vente en fin de document)

❖ Dossier de candidature

Les dossiers de candidature sont à transmettre par **courrier postal** pour le **30 juin 2023** (cachet de la poste faisant foi) :

Opération accession abordable dans l'ancien

Brest métropole - Direction de l'habitat

24 rue Coat-ar-Guéven

CS 73826

29238 Brest Cedex

Le formulaire de candidature devra être dûment complété avec l'ensemble des pièces justificatives demandées (pièces listées dans le formulaire).

Les pièces du dossier sont téléchargeables sur Brest.fr ou peuvent être remise en main propre à l'accueil de l'hôtel de métropole 24 rue Coat-ar-Guéven à Brest (9h-12h / 14h-17h30)

❖ Modalités de sélection des candidats :

La sélection des candidats se fera sur la base de leur éligibilité en termes de ressources et de statut ainsi que sur la complétude du dossier.

Les candidats devront également produire un document de banque ou de courtier attestant de la faisabilité du projet d'achat immobilier.

Cette sélection intégrera une vérification de l'adéquation entre la composition familiale et la taille du logement sélectionné :

- Ménage de 1 ou 2 personnes : T1, T2, T3,
- Ménage de 3 personnes et plus : T3, T4.

Il est précisé que les candidats acquéreurs ne peuvent sélectionner que deux choix au maximum dans la liste des appartements proposés.

Une fois la liste des candidats présélectionnés, un tirage au sort sera effectué pour établir le choix final sous le contrôle d'un huissier de justice.

Pour chaque appartement, un classement des candidats sera établi afin de permettre la gestion d'éventuelles mise en retrait ou abandon de la part de certains candidats.

A termes, un compromis de vente sera proposé aux candidats acquéreurs sélectionnés sous réserve de leur capacité à obtenir un prêt bancaire.

L'acte de vente intégrera un engagement d'occupation du logement à titre de résidence principale d'une durée minimum de 5 ans ainsi que des clauses anti spéculatives.

❖ Visite des logements :

Plusieurs créneaux de visites sont prévus aux dates suivantes sur les deux adresses (créneaux libres - sans rdv) :

- mercredi 24 mai 2023 de 16h à 18h,
- vendredi 2 juin 2023 de 16h à 18h,
- samedi 10 juin 2023 de 10h à 12h.

❖ Contact :

Pour tout renseignement, vous pouvez contacter l'accueil de Brest métropole :

- téléphone : 02 98 33 50 50
- Mail : interventions-habitat-prive@brest-metropole.fr

C - Présentation des logements

Immeuble du 23-25 rue Armorique
Quartier Recouvrance - Parcelle cadastrale CN 577
29200 Brest



Contexte

Dans le cadre de la concession d'aménagement d'OPAH-RU multisites de Brest métropole, la SEMPI a engagé une réhabilitation lourde de la copropriété du 23-25 rue Armorique. Suite à l'achèvement des travaux, 5 logements réservés pour l'accession à coût abordables sont mis en vente.

Situation de l'immeuble

L'immeuble du 23-25 rue Armorique est situé dans le cœur historique du quartier à proximité immédiate du pont de Recouvrance, du bas de Siam et des Ateliers des Capucins. Il est inséré dans un tissu urbain dense à vocation résidentielle à proximité immédiate de nombreux commerces, services et équipements publics.

État général du bâti

L'immeuble R+4 de type néoclassique (maçonnerie moellons - couverture zinc – planchers béton – encadrements de baies granit) est situé en front de rue et comprend à l'heure actuelle 12 logements. Cette copropriété a fait l'objet d'une réhabilitation lourde entre 2019 et 2023 comprenant notamment : le désamiantage/déplombage/traitement, surélévation avec réfection intégrale de la charpente et toiture, requalification de façades, mises aux normes énergétiques (isolation, ventilation, chauffage) et de confort (double orientation, création de pièces plus grandes, isolation acoustique...)

Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 12 + cave 2 – Lots 93 et 100

T4 / 23-25 rue Armorique

A

Descriptif de l'appartement

L'appartement 12 est situé au 1^{er} étage de la copropriété du 23-25 rue Armorique dont le syndic est actuellement Foncia Breizh.



Ce logement est accessible par la cage d'escalier du n°25 :

- Surface habitable de 76,12 m²
- Salon/séjour de 20 m² orienté plein Sud
- Cuisine aménagée et équipée (four, hotte, plaques inductions)
- 3 chambres avec placards intégrés orientés Nord
- 1 salle d'eau
- 1 WC séparé
- Menuiseries en aluminium neuves
- Chauffage et eau chaude : chaudière gaz à ventouse individuelle neuve
- Ventilation : mécanique individuelle hygroréglable
- Diagnostic de Performance Energétique : Classe C – 91 kWh/m²/an
- Emission de gaz à effet de serre : Classe C – 17 kgCO₂/m²/an
- 1 cave de 3,80 m²

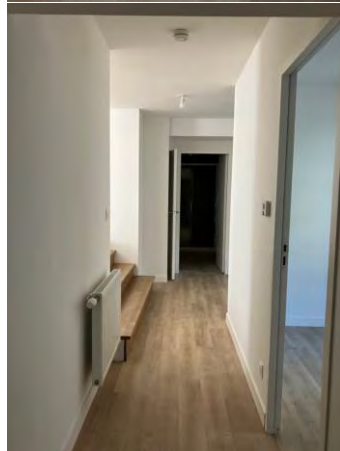
Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 12 + cave 2 – Lots 93 et 100

T 4 / 23-25 rue Armorique

A

Planche photos (image d'illustration pour la cuisine, se référer au descriptif page précédente)



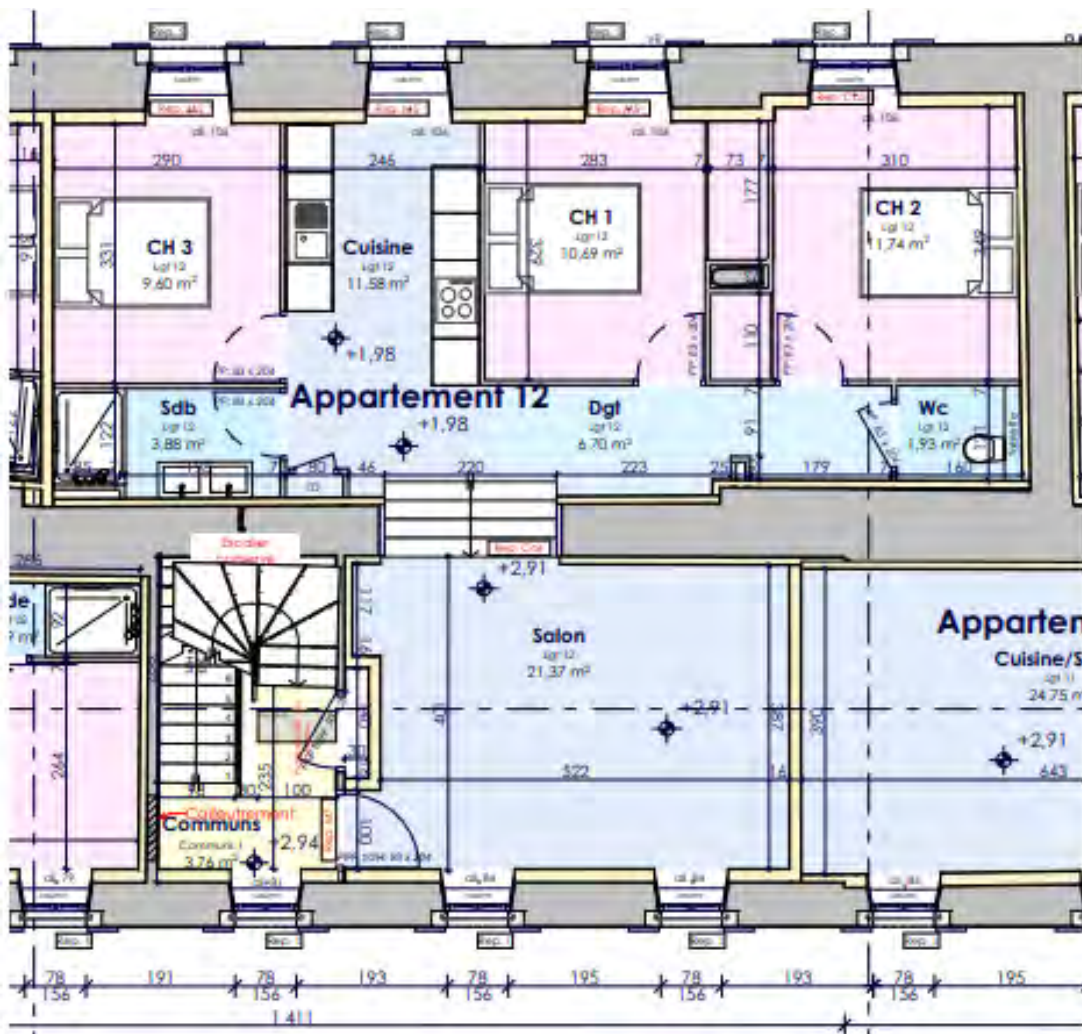
Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 12 + cave 2 – Lots 93 et 100

T4 / 23-25 rue Armorique

A

Plan du logement



Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 22 + cave 4 – Lots 95 et 102

T3 / 23-25 rue Armorique

B

Descriptif de l'appartement

L'appartement 22 est situé au 2^{ème} étage de la copropriété du 23-25 rue Armorique dont le syndic est actuellement Foncia Breizh.



Ce logement est accessible par la cage d'escalier du n°25 :

- Surface habitable de 69,38 m²
- Salon/séjour de 22 m² orienté plein Sud
- Cuisine aménagée et équipée (four, hotte, plaques inductions)
- 2 chambres avec placards intégrés orientées Nord
- 1 buanderie
- 1 salle d'eau
- 1 WC séparé
- Menuiseries en aluminium neuves
- Chauffage et eau chaude : chaudière gaz à ventouse individuelle neuve
- Ventilation : mécanique individuelle hygro-réglable
- Diagnostic de Performance Energétique : Classe C – 87 kWh/m²/an
- Emission de gaz à effet de serre : Classe C – 16 kgCO₂/m²/an
- 1 cave de 4,71 m²

Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 22 + cave 4 – Lots 95 et 102

T3 / 23-25 rue Armorique

B

Planche photos (image d'illustration pour la cuisine, se référer au descriptif page précédente)



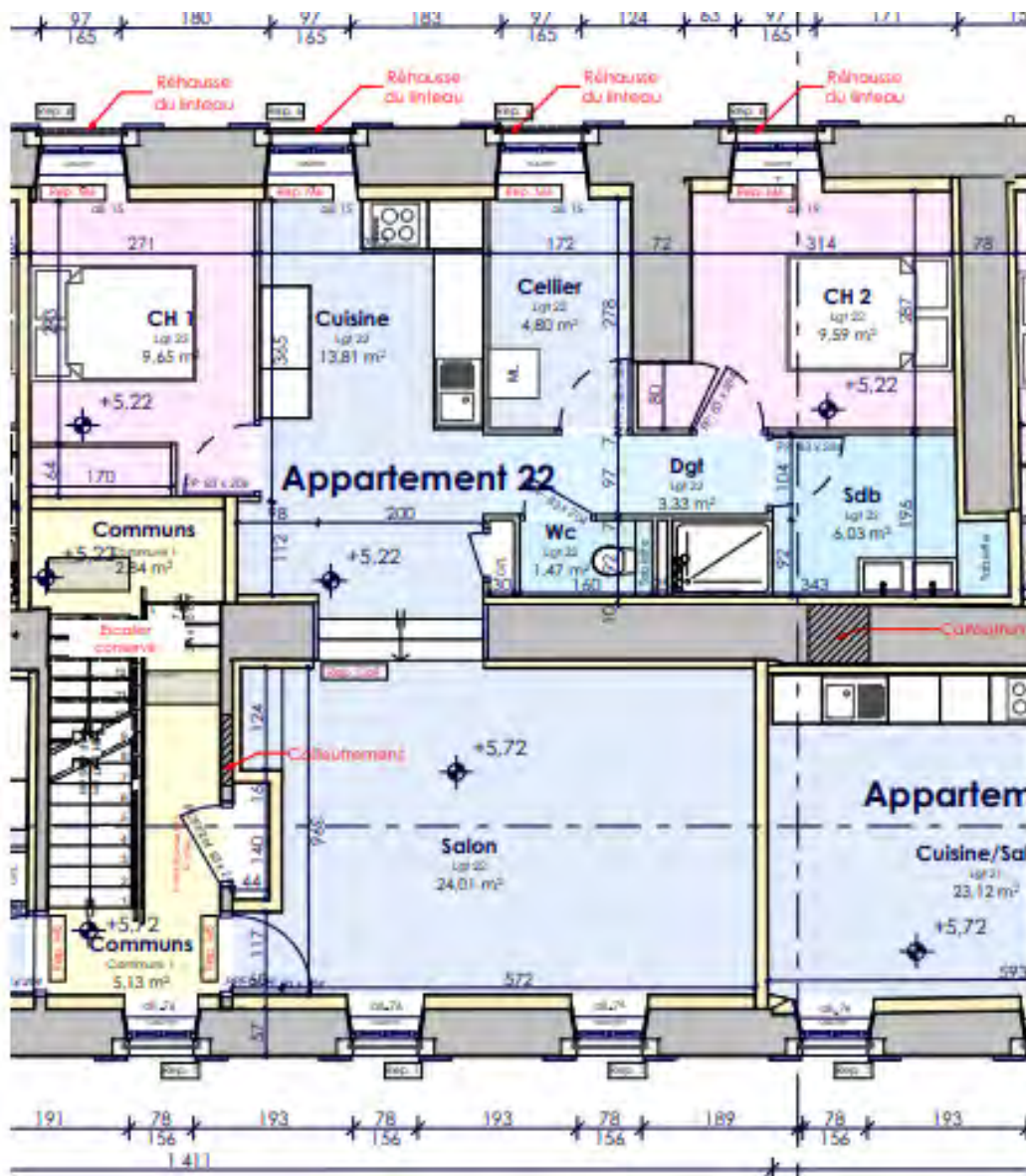
Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 22 + cave 4 – Lots 95 et 102

T3 / 23-25 rue Armorique

B

Plan de l'appartement



Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 23 + cave 1 – Lots 87 et 99

T4 / 23-25 rue Armorique

C

Descriptif de l'appartement

L'appartement 23 est situé au 2ème étage de la copropriété du 23-25 rue Armorique dont le syndic est actuellement Foncia Breizh.



Ce logement est accessible par la cage d'escalier du n°25 :

- Surface habitable de 81,45 m²
- Salon/séjour de 19 m² orienté Sud-Ouest
- Cuisine aménagée et équipée (four, hotte, plaques inductions)
- 3 chambres avec placards intégrés orientées Nord
- 1 salle d'eau
- 1 WC séparé
- Menuiseries en aluminium neuves
- Chauffage et eau chaude : chaudière gaz à ventouse individuelle neuve
- Ventilation : mécanique individuelle hygroréglable
- Diagnostic de Performance Energétique : Classe C – 91 kWh/m²/an
- Emission de gaz à effet de serre : Classe C – 17 kgCO₂/m²/an
- 1 cave de 3,80 m²

Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 23 + cave 1 – Lots 87 et 99

T4 / 23-25 rue Armorique

C

Planche photos (image d'illustration pour la cuisine, se référer au descriptif page précédente)



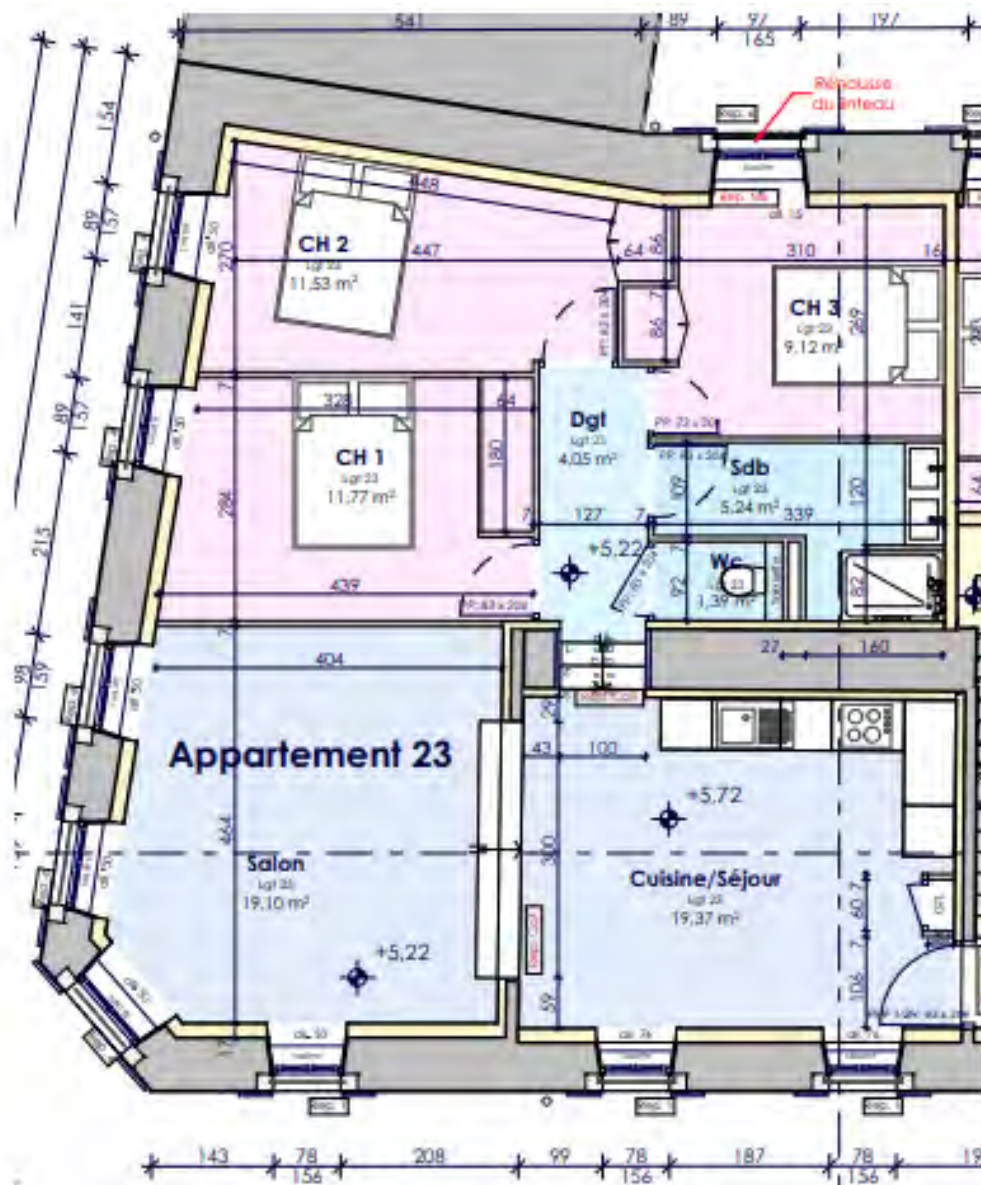
Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 23 + cave 1 – Lots 87 et 99

T4 / 23-25 rue Armorique

C

Plan de l'appartement



Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 31 – Lot 107

T2 / 23-25 rue Armorique

D

Descriptif de l'appartement

L'appartement 23 est situé au 3ème étage de la copropriété du 23-25 rue Armorique dont le syndic est actuellement Foncia Breizh.



Ce logement est accessible par la cage d'escalier du n°23 :

- Surface habitable de 57,36 m²
- Cuisine/Salon/séjour de 29 m² orienté Sud
- Cuisine aménagée et équipée (four, hotte, plaques inductions)
- 2 chambres avec placards intégrés orientées Nord
- 1 salle d'eau
- 1 WC séparé
- Menuiseries en aluminium neuves
- Chauffage et eau chaude : chaudière gaz à ventouse individuelle neuve
- Ventilation : mécanique individuelle hygroréglable
- Diagnostic de Performance Energétique : Classe C – 88 kWh/m²/an
- Emission de gaz à effet de serre : Classe C – 16 kgCO₂/m²/an

Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 31 – Lot 107

T2 / 23-25 rue Armorique

D

Planche photos (image d'illustration pour la cuisine, se référer au descriptif page précédente)



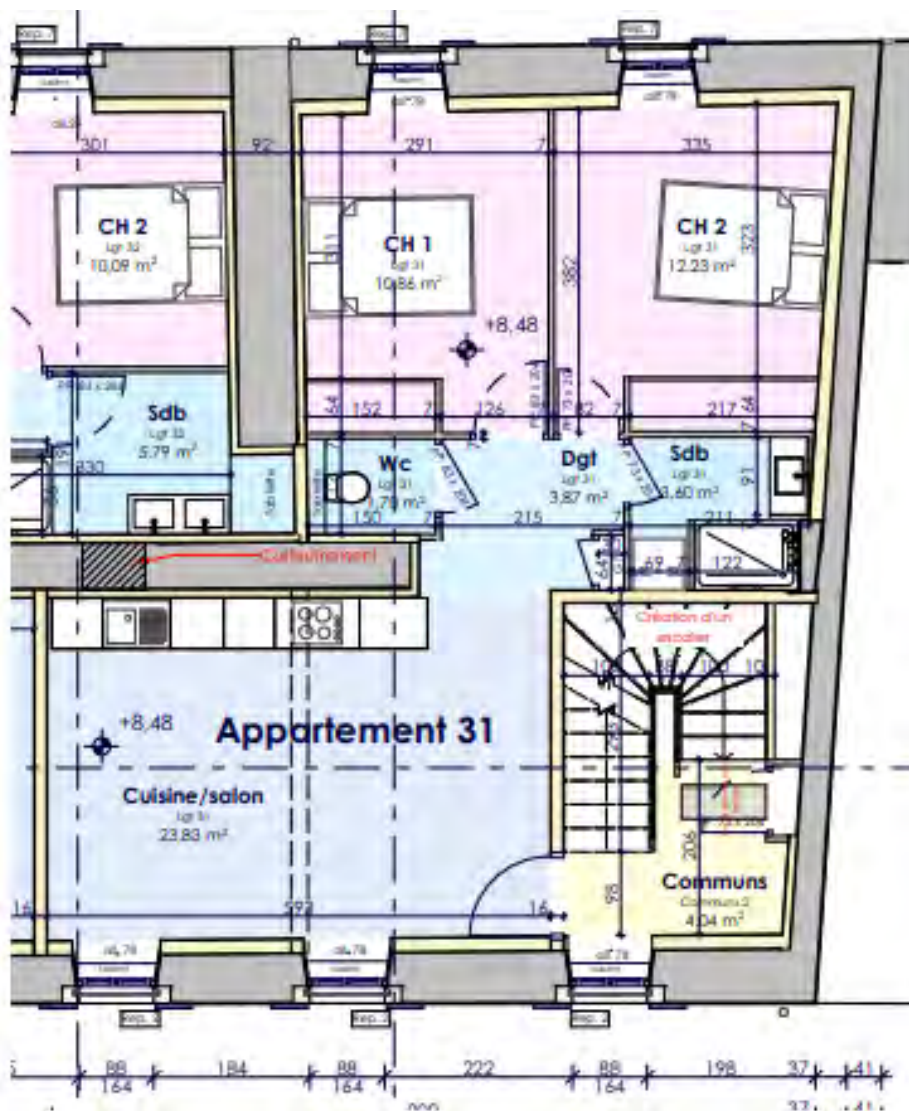
Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 31 – Lot 107

T2 / 23-25 rue Armorique

D

Plan de l'appartement



Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 32 + cave 5 – Lots 97 et 103

T3 / 23-25 rue Armorique

E

Descriptif de l'appartement

L'appartement 23 est situé au 3ème étage de la copropriété du 23-25 rue Armorique dont le syndic est actuellement Foncia Breizh.



Ce logement est accessible par la cage d'escalier du n°25 :

- Surface habitable de 71,91 m²
- Salon/séjour de 22 m² orienté Sud
- Cuisine aménagée et équipée (four, hotte, plaques inductions)
- 2 chambres avec placards intégrés orientées Nord
- 1 salle d'eau
- 1 WC séparé
- Menuiseries en aluminium neuves
- Chauffage et eau chaude : chaudière gaz à ventouse individuelle neuve
- Ventilation : mécanique individuelle hygroréglable
- Diagnostic de Performance Energétique : Classe C – 84 kWh/m²/an
- Emission de gaz à effet de serre : Classe C – 16 kgCO₂/m²/an
- 1 cave de 3,52 m²

Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 32 + cave 5 – Lots 97 et 103

T3 / 23-25 rue Armorique

E

Planche photos (image d'illustration pour la cuisine, se référer au descriptif page précédente)



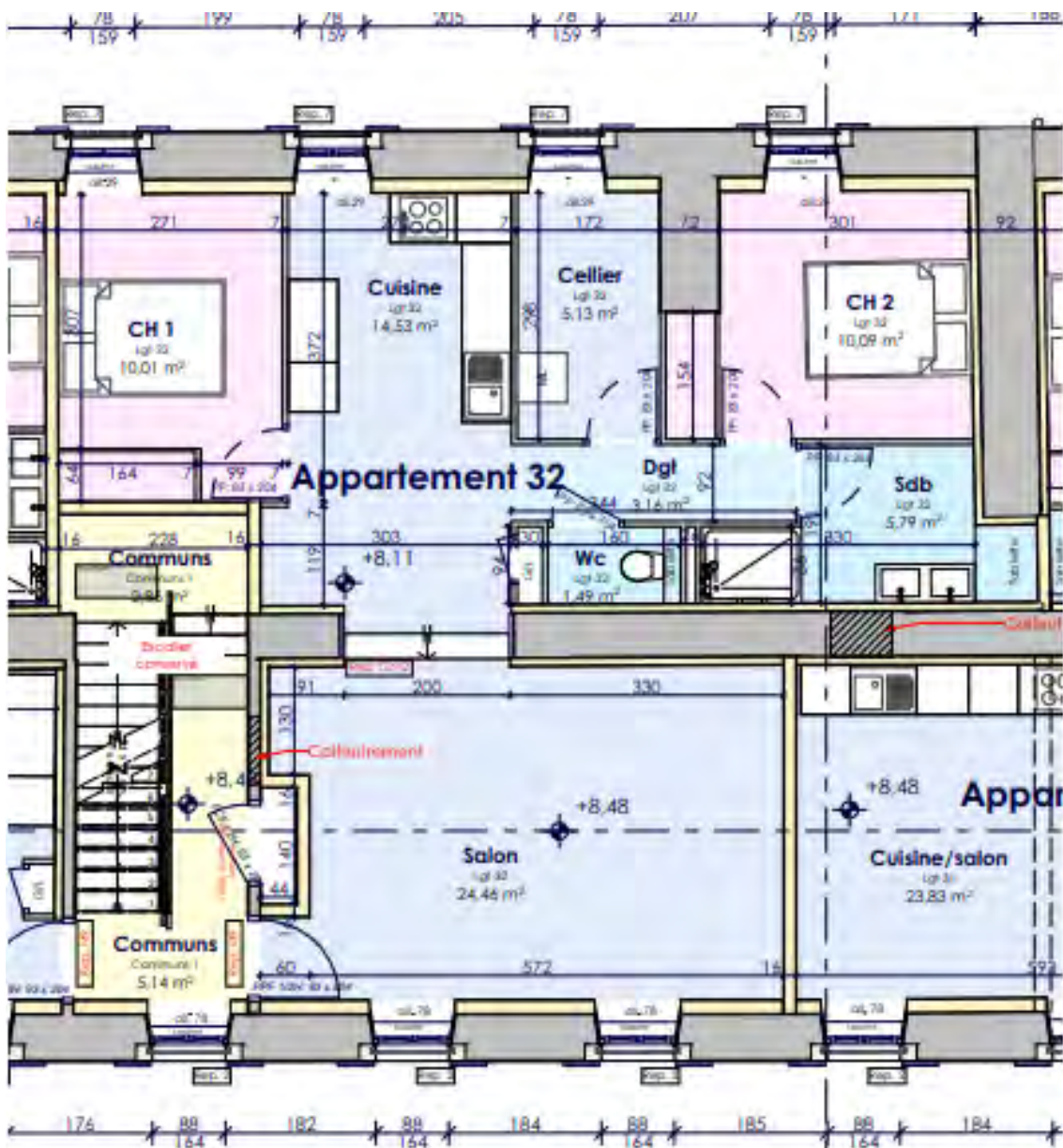
Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 32 + cave 5 – Lots 97 et 103

T3 / 23-25 rue Armorique

E

Plan de l'appartement



Immeuble du 7 rue Inkermann
Quartier Haut de Jaurès - Parcelle cadastrale BT 211
29200 Brest



Contexte

Dans le cadre de la concession d'aménagement d'OPAH-RU multisites de Brest métropole, la SEMPI a engagé une réhabilitation lourde de la copropriété du 7 rue Inkerman. Suite à l'achèvement des travaux, 1 logement réservé pour l'accession à coût abordables est mis en vente.

Situation de l'immeuble

L'immeuble du 7 rue Inkerman est situé dans le cœur historique du quartier à proximité immédiate de la rue Jean Jaurès, du centre commercial du Pilier Rouge et de la place de Strasbourg. Il est inséré dans un tissu urbain dense à vocation résidentielle à proximité immédiate de nombreux commerces, services et équipements publics.

État général du bâti

L'immeuble R+3 de type néoclassique (maçonnerie moellons - couverture zinc – planchers bois – encadrements de baies granit) est situé en front de rue et comprend à l'heure actuelle 9 logements. Cette copropriété a fait l'objet d'une réhabilitation lourde entre 2019 et 2022 comprenant notamment : le désamiantage/déplombage/traitement, réfection intégrale de la charpente et toiture, requalification de façades, mises aux normes énergétiques (isolation, ventilation, chauffage) et de confort (double orientation, création de pièces plus grandes, isolation acoustique...).

Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 03 + 1 cave – Lots 03, 09 et 15

T1 / Immeuble du 7 rue Inkermann

F

Descriptif de l'appartement

L'appartement 03 est situé au 1^{er} étage de la copropriété du 7 rue Inkermann dont le syndic est actuellement Foncia Breizh.



Ce logement est accessible par la cage d'escalier principale :

- Surface habitable de 36,28 m²
- Cuisine/Salon/séjour de 22 m² orienté plein Sud
- Cuisine aménagée et équipée (four, hotte, plaques inductions)
- 1 chambre orientée Nord
- 1 salle d'eau avec WC séparé
- Menuiseries en PVC neuves
- Chauffage et eau chaude : radiateurs électriques et ballon d'eau chaude électrique
- Ventilation : mécanique individuelle hygroréglable
- Diagnostic de Performance Energétique : Classe C – 153 kWh/m²/an
- Emission de gaz à effet de serre : Classe A – 4 kgCO₂/m²/an
- 1 cave

Descriptif pour vente accession à coût abordable

Appartement 03 + 1 cave – Lots 03, 09 et 15

T1 / Immeuble du 7 rue Inkermann

F

Planche photos



Descriptif pour vente accession à coût abordable**Appartement 03 + 1 cave – Lots 03, 09 et 15****T1 / Immeuble du 7 rue Inkermann****F****Plan de l'appartement**

D- Opération de vente de logements à coût abordable dans l'ancien

Tableau des prix de vente

N°	Type	Appartement	Lots	Surface habitable du logement	Surface Cave*	Surface retenue	Prix de vente en € TTC	Estimation des frais dits de notaire**
23-25 Armorique – 29200 BREST								
A	T4	N°12	93 et 100	76,12 m ²	3,80 m ²	78,02 m ²	171 644,00 €	13 538,00 €
B	T3	N°22	95 et 102	69,38 m ²	4,71 m ²	71,74 m ²	157 828,00 €	12 572,00 €
C	T4	N°23	87 et 99	81,45 m ²	3,80 m ²	83,35 m ²	183 370,00 €	14 339,00 €
D	T2	N°31	107	57,36 m ²	0 m ²	57,36 m ²	126 192,00 €	10 404,00 €
E	T3	N°32	97 et 103	71,91 m ²	3,52 m ²	73,67 m ²	162 074,00 €	12 885,00 €
7 rue Inkermann – 29200 BREST								
F	T1	N°3	3, 9 et 15	3 6,28 m ²	Non privative	36,28 m ²	79 816,00 €	7 228,00 €

Nota :

* 50 % des surfaces de caves sont intégrées dans le calcul de la surface habitable totale du bien immobilier (surface retenue).

** Les frais dits de notaire indiqués ci-dessus sont des estimations financières réalisées sur le site www.immonot.com pour informer l'acquéreur et n'engagent en rien Brest métropole ni la SEMPI.