



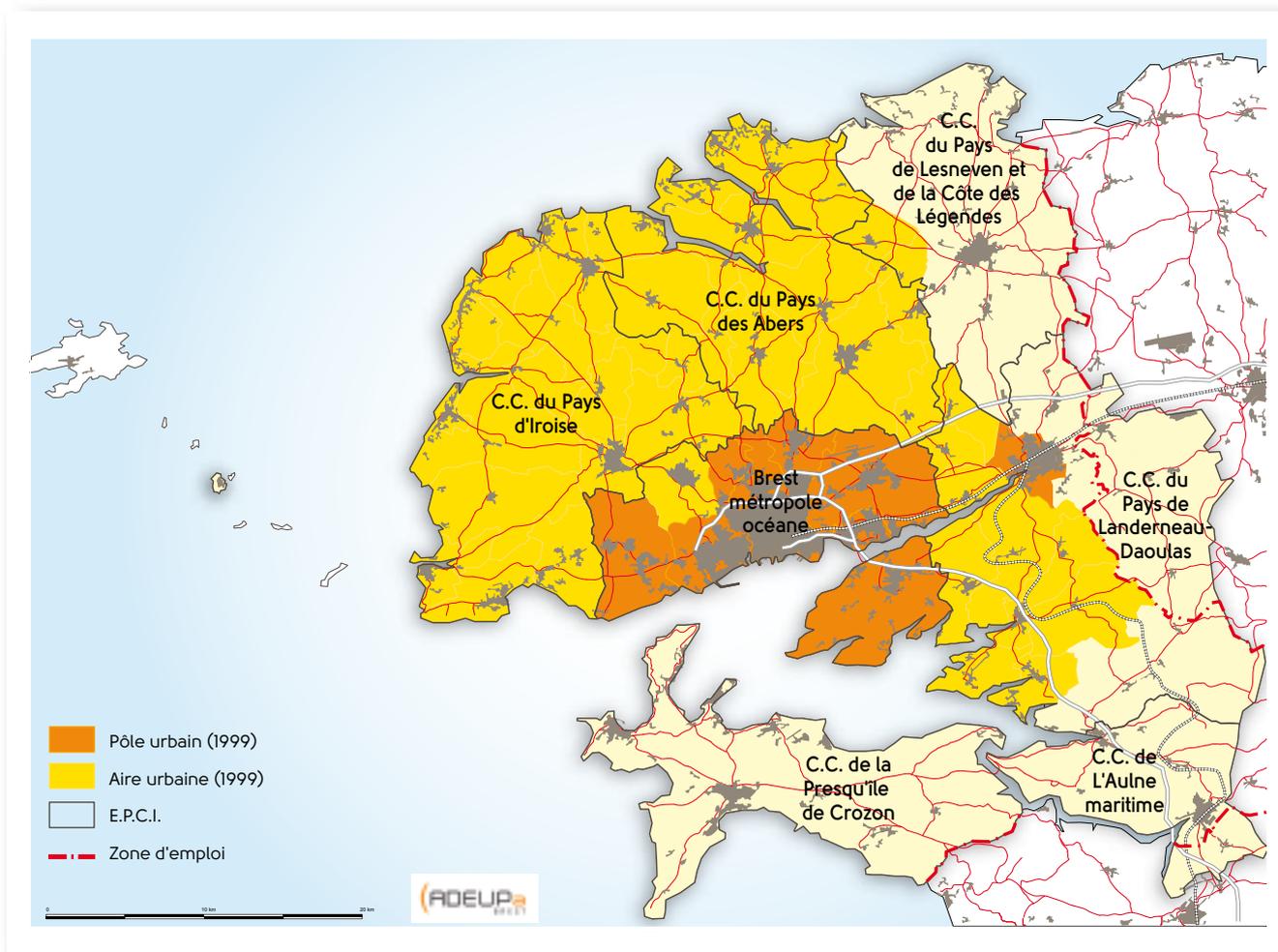
ENJEUX ET PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES À BREST

ÉTUDE CONJOINTE ADEUP_A - HÉLÈNE ALLEGRET | JUIN 2011

RÉF. 11/137

Introduction	5	6. Quelle adéquation entre offre et demande de logements neufs à Brest ?	23
1. Une baisse de population comparativement forte	6	Une production neuve où le logement familial est rare	23
Un mouvement de baisse de population engagé depuis 1975	6	Le collectif neuf : investisseurs et accédants « à l'aise »	23
Seules 5 villes sur 14 ont connu une croissance démographique entre 1975 et 2006	7	L'individuel neuf groupé : un tout petit marché	24
Une périurbanisation généralisée, particulièrement marquée à Brest	8	Le terrain à bâtir : le principal marché familial	24
Un solde naturel modeste qui se dégrade	8	7. Quelle adéquation entre offre et demande de logements anciens à Brest ?	25
Une baisse très importante de la taille de ménages	9	Un marché de l'occasion cher ou inadapté aux jeunes familles	25
2. L'économie brestoise : une progression d'emploi qui a permis de résorber le déficit d'activité de la population	10	Le collectif : de petits logements, des prix en hausse	25
La réduction des effectifs de la marine nationale a certainement un impact sur le nombre d'habitants	10	L'individuel : un marché familial « sélectif »	25
Une évolution de l'emploi plutôt favorable s'apparentant à un rattrapage	11	8. Les pistes pour demain	26
Un taux d'activité inférieur à la moyenne	12	Garantir une régularité de production de logements neufs et diversifier l'offre : renforcer la maîtrise d'ouvrage urbaine et la maîtrise foncière	26
Une évolution de l'emploi par catégories socio-professionnelles qui reflète la hausse de l'activité féminine dans l'aire urbaine brestoise	13	Etre plus interventionniste concernant la taille des logements neufs ?	26
3. Les mobilités résidentielles : des échanges essentiels pour la démographie brestoise	14	Cibler quelques quartiers susceptibles d'offrir des alternatives dans l'ancien	26
Des mouvements qui concernent plus du quart de la population	14	Réfléchir à de nouvelles méthodes d'intervention sur ce logement ancien en incluant les aménités	27
Brest accueille de jeunes isolés	14	Plus globalement, poursuivre et tirer au maximum parti des politiques concourant au renforcement de l'attractivité brestoise	27
Brest perd ses jeunes familles	15	ANNEXE : L'analyse par quartiers : quatre types de tissu « urbain et démographique »	28
Une attractivité de la ville de Brest inférieure à la moyenne	16	Le centre ville : un déclin enrayé ?	28
...Compensée en partie par son aire urbaine	16	Les quartiers péri-centraux : une baisse de population considérable	28
Un effet considérable sur les évolutions démographiques de la ville	16	Les grands quartiers d'habitat social : plus d'enfants qu'ailleurs	29
4. Le logement : un facteur déterminant	17	La périphérie résidentielle : le seul vrai secteur de croissance de brest	29
20 000 habitants de moins, 17 500 logements de plus	17	Siam-Liberté	30
Une personne de moins par ménage en 30 ans	17	Saint-Michel / Saint-Martin	32
Un phénomène aggravé par la baisse des livraisons dans les années 2000	18	Recouvrance	34
Un parc immobilier durablement marqué	18	Le péricentre rive gauche (quartier nord-est)	36
Un maintien démographique difficilement accessible	18	Bellevue	38
Des marchés immobiliers très actifs au centre-ville	19	Saint-Pierre	40
Un avenir incertain pour les copropriétés anciennes	20	Pen-ar-Créach	42
5. Qu'achètent les brestois pour se loger dans le pays de Brest ?	21	La périphérie résidentielle	44
L'individuel et le terrain à bâtir : un achat à brest pour deux en périphérie	22	Pontanézen	46
Seulement 250 à 300 jeunes ménages acquéreurs d'appartements « familiaux » chaque année	22	Kérourien - Le Valy-Hir	48
		Kéredern	50
		Kérangoff	52

Pays de Brest : Intercommunalité et zonages urbains



DÉFINITIONS

Pôle urbain : Le pôle urbain est constitué d'une ou plusieurs communes présentant une zone de bâti continu qui compte au moins 2 000 habitants et offre au moins 5 000 emplois.

Aire urbaine : Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

E.P.C.I. : Les établissements public de coopération intercommunale sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs au sein de périmètres de solidarité ». Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les communautés urbaines telles Brest métropole océane, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et syndicats mixte sont des E.P.C.I.

La population brestoise est en baisse. Ce phénomène s'inscrit désormais sur une période longue puisque, frôlant les 167 000 habitants au recensement de 1975¹, la population de Brest s'affichait un peu en dessous de 143 000 habitants en 2007², soit une perte approchant les 25 000 habitants en 30 ans.

Pourtant, le bassin de vie brestois progresse démographiquement, bien que dans des proportions moindres que d'autres espaces bretons. Le Pays de Brest a gagné plus de 43 000 habitants entre 1975 et 2007 dont environ 10 000 au cours des huit dernières années (1999 – 2007).

A la faveur des résultats du recensement – annuels depuis 2006 – le constat et les interrogations sur la perte de population brestoise reviennent dans le débat public sous plusieurs angles :

- > Comment expliquer l'ampleur et la persistance de la chute démographique ?
- > Comment lutter contre un tel phénomène ?
- > Une inversion de tendance à court terme est-elle plausible ?

Sur la base de ces questions, l'ADEUPa a souhaité récapituler et compléter les éléments de connaissance disponibles et approfondir la réflexion.

Les conclusions proposées ci-après sont le résultat de plusieurs travaux :

- Une analyse détaillée des différentes variables qui contribuent à l'évolution démographique (soldes naturels et migratoires, taille des ménages, etc.) complétée par une comparaison entre Brest et une quinzaine d'autres villes françaises ; cette analyse a été réalisée par l'Agence.
- Une analyse croisée des évolutions démographiques et des évolutions du parc de logements, tant il est évident que les liens entre Habitat et Habitants sont cruciaux ; cette étude a été confiée à Hélène Allegret, consultante, sur la base des données fournies par l'ADEUPa (données issues des observatoires) et de rencontres d'élus et de professionnels. Hélène Allegret a également réalisé une analyse par grands secteurs brestois qui est présentée en annexe de ce document .
- Une confrontation des premiers résultats et des pistes d'analyse à la connaissance des services de Brest métropole océane (Pôle développement économique et urbain).

1 - 166 826 habitants RGP 1975 population sans double comptes
2 - 142 722 habitants RP 2007 population municipale

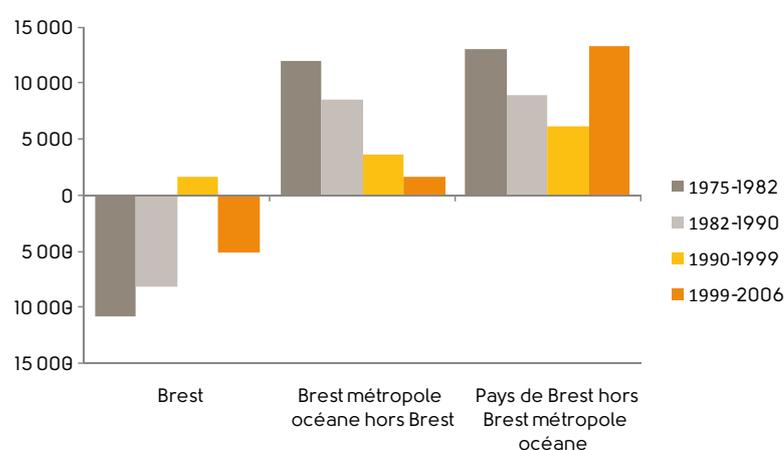
1. Une baisse de population comparativement forte

UN MOUVEMENT DE BAISSÉ DE POPULATION ENGAGÉ DEPUIS 1975

Brest n'a pas échappé au mouvement général de ralentissement de la croissance démographique, voire de baisse de population, qu'ont connues les villes françaises depuis les années 1970. Le recensement de 1975 amorce en effet deux changements structurels : la baisse de la fécondité et le phénomène de périurbanisation. C'est à partir de ces résultats que l'on a observé une forte croissance démographique dans des espaces jusqu'alors ruraux se situant à la lisière des villes et de leur agglomération. Ces fortes croissances démographiques, comme l'analysent Gérard-François Dumont et Laurent Chalard³, « ne doivent pas laisser croire à l'existence d'une émigration urbaine générale, mais plutôt à une extension du périmètre d'influence des villes, au-delà du secteur central en continuité du cadre bâti, donc de l'unité urbaine ».

Afin de situer la démographie brestoise dans ce contexte, Brest a été comparée à d'autres villes proches en taille (de 110 00 à 184 000 habitants) et autres caractéristiques, ainsi qu'à Lorient et Rennes.

Évolution de la population de 1975 à 2006



Source : Insee, recensements

	POPULATION				EVOLUTION ANNUELLE MOYENNE	
	1975	1990	1999	2006	1975 à 2006	1999 à 2006
Villes						
Angers	137 591	141 404	151 322	152 337	0,32%	0,10%
Orléans	106 246	105 111	113 089	113 130	0,20%	0,01%
Rennes	198 305	197 536	206 194	209 613	0,17%	0,24%
Amiens	131 476	131 872	135 449	136 105	0,11%	0,07%
Reims	178 381	180 620	187 181	183 837	0,09%	-0,26%
Dijon	151 705	146 703	150 138	151 504	0,00%	0,13%
Le Mans	152 285	145 502	146 064	144 016	-0,17%	-0,20%
Mulhouse	117 013	108 357	110 141	110 514	-0,18%	0,05%
Grenoble	166 037	150 758	153 426	156 107	-0,19%	0,25%
Caen	119 640	112 846	114 007	110 399	-0,25%	-0,46%
Clermont Ferrand	156 763	136 181	137 154	138 992	-0,38%	0,19%
Brest	166 826	147 956	149 649	144 548	-0,45%	-0,49%
Lorient	69 769	59 271	59 224	58 547	-0,55%	-0,16%
Le Havre	217 882	195 854	190 924	182 580	-0,55%	-0,64%
St Etienne	220 181	199 396	180 438	177 480	-0,67%	-0,24%
Ensemble					-0,17%	-0,10%

Source : Insee - Calculs ADEUPa

3 - Population & Avenir N°699 - septembre - octobre 2010

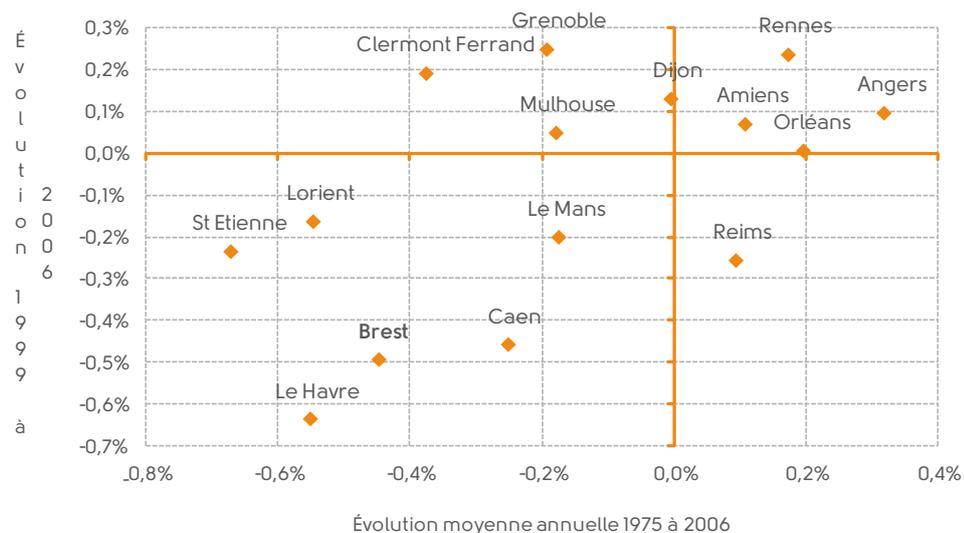
SEULES 5 VILLES SUR 14 ONT CONNU UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ENTRE 1975 ET 2006

Parmi les 15 villes sélectionnées, l'évolution moyenne annuelle de la population se situe entre -0,67% à Saint Etienne et + 0,32% à Angers. La majorité d'entre elles, c'est-à-dire 8 villes, a perdu des habitants entre 1975 et 2006. La ville de Brest se situe parmi les 4 villes ayant connu les évolutions les plus défavorables au cours de cette période avec une baisse moyenne du nombre d'habitants de 0,45% par an.

Si l'on considère l'évolution de la population brestoïse depuis 1999, elle figure également parmi les plus négatives (-0,49% par an) entre celle du Havre (-0,64%) et celle de Caen (-0,46%). Néanmoins, alors que les évolutions démographiques du Havre et de Grenoble se sont dégradées pendant la dernière période, Brest conserve un rythme de baisse de population quasiment identique à celui du passé.

La situation Brestoïse n'est donc pas isolée, même si elle figure parmi les villes dans lesquelles le déclin démographique est le plus important.

Évolution moyenne annuelle de la population de 15 villes françaises



Source : Insee, recensements

Le profil démographique des villes constitutives de notre échantillon se révèle très contrasté. Ainsi, parmi les 8 villes en décroissance démographique sur le long terme, seules Grenoble, Clermont-Ferrand et Mulhouse ont une population qui a augmenté entre 1999 et 2006. A l'inverse, parmi les 5 villes en croissance depuis 1975, seule celle de Reims perd des habitants au cours de la dernière période.

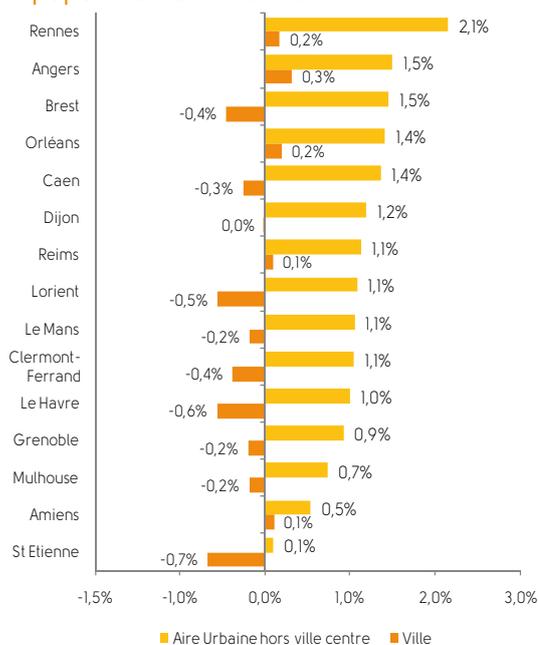


UNE PÉRIURBANISATION GENERALISÉE, PARTICULIÈREMENT MARQUÉE A BREST

Dans toutes les aires urbaines analysées, l'évolution de la population est plus favorable que dans les villes-centre. Alors que l'évolution moyenne annuelle de la population des villes se situe entre -0,67% et +0,32%, celle des aires urbaines hors ville-centre est toujours positive et varie de +0,11% à +2,14%.

La situation brestoïse est particulièrement contrastée. En effet, alors que la ville de Brest se situe au 11^{ème} rang du point de vue de l'évolution de sa population, le reste de l'aire urbaine arrive au 3^{ème} rang avec une progression moyenne annuelle de +1,45% immédiatement après celles d'Angers (+1,49%) et de Rennes (+2,14%). La périurbanisation de la région brestoïse a donc été particulièrement importante depuis 1975.

Évolution annuelle moyenne de la population de 1975 à 2006



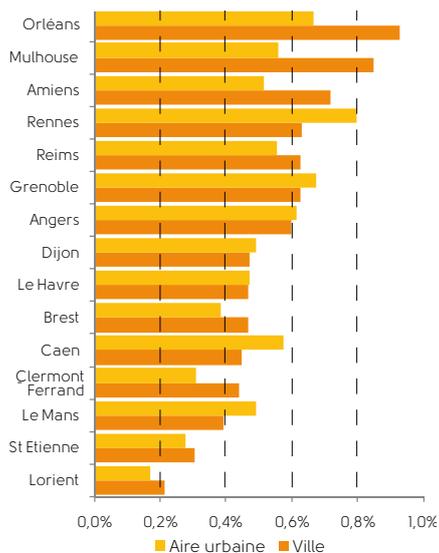
Source : Insee, recensements

UN SOLDE NATUREL MODESTE QUI SE DÉGRADE

Avec une évolution annuelle moyenne due au solde naturel de 0,47%, la ville de Brest affiche un résultat plutôt modeste puisqu'elle se situe au 10^{ème} rang des 15 villes de comparaison. Ce taux d'évolution depuis 1999, Brest a ainsi connu la 3^{ème} baisse la plus importante, après Caen et Lorient. Si l'on considère l'ensemble de l'aire urbaine, la position brestoïse se révèle encore moins favorable avec un taux annuel d'évolution naturel de 0,43%. Depuis 1990, la progression de la population résultant du solde naturel s'est réduite dans la majorité des territoires. La ville de Brest figure parmi les 5 villes dans lesquelles cette réduction a été la plus importante.

Ce solde naturel brestoïse relativement faible ne provient pas d'un taux de natalité particulièrement bas mais d'un taux de mortalité plutôt élevé. Ainsi, Brest se situe en position médiane parmi les 15 villes étudiées du point de vue de la natalité alors qu'elle se trouve en 5^{ème} position en ce qui concerne la mortalité.

Taux d'évolution annuel moyen dû au solde naturel de 1999 à 2006



Source : Insee, recensements



Photo : ©Yvan Breton

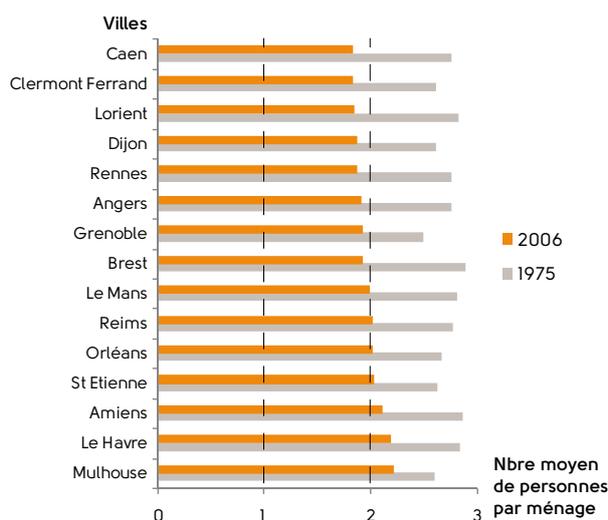
UNE BAISSÉ TRÈS IMPORTANTE DE LA TAILLE DE MÉNAGES

Avec une moyenne de 1,93 personnes par ménage en 2006, Brest se situe à un niveau médian (7^{ème} rang) entre Grenoble (1,92) et Le Mans (2). Néanmoins, lorsque l'on considère l'évolution de la taille moyenne des ménages, Brest se trouve dans une position bien moins favorable.

En effet, elle figure avec Lorient et Caen parmi les villes dans lesquelles le nombre de personnes par ménage s'est réduit le plus fortement depuis 1975. A cette date, Brest était la ville dans laquelle les ménages étaient les plus grands. On peut penser que les réformes successives des armées qui ont provoqué une baisse des effectifs brestois ont pu accentuer la réduction de la taille des ménages. En effet, traditionnellement, les familles de militaires étaient en moyenne bien plus grandes que les autres, avec une forte proportion de familles de plus de 3 enfants.

Il est à noter que Rennes et Angers, malgré la croissance de leur population, ont également connu une baisse importante de la taille des ménages puisqu'elles se situent immédiatement avant Brest.

Évolution de la taille des ménages de 1975 à 2006



Source : Insee, recensements

En résumé, Brest n'est pas un cas isolé : les villes françaises ont connu un ralentissement de leur croissance démographique. Nombre d'entre elles enregistrent des pertes de population. Brest se caractérise cependant par l'importance de cette perte par rapport à des villes de même type et par le contraste avec l'évolution de son aire urbaine qui bénéficie d'une bonne situation. Dans le bassin brestois plus qu'ailleurs, les évolutions de population ont profité à la périphérie. En termes stricts d'analyse démographique, l'évolution de population tient en deux variables. La première est le solde migratoire (arrivées moins départs) qui est, pour Brest, négatif. La seconde est le solde naturel (naissances moins décès). Celui-ci est certes encore positif, mais moins significatif qu'on pourrait le penser.

2. L'économie brestoïse : une progression d'emploi qui a permis de résorber le déficit d'activité de la population

LA RÉDUCTION DES EFFECTIFS DE LA MARINE NATIONALE A CERTAINEMENT UN IMPACT SUR LE NOMBRE D'HABITANTS

Engagée depuis 1975, la baisse du nombre de militaires basés à Brest s'est accompagnée d'importantes baisses d'activité dans l'ensemble du secteur de la construction-réparation navale.

En 1999, l'ensemble des équipages des bâtiments de la Marine Nationale était comptabilisé dans la population des communautés. En 2006, nombre de bateaux ont été soit désarmés, soit transférés à Toulon. De ce fait la population des communautés militaires brestoïses s'est réduite de plus de 3 200 personnes. On ne peut néanmoins connaître exactement le nombre de militaires ayant réellement quitté Brest. En effet, la baisse des effectifs s'est répartie entre des départs à la retraite, des radiations des cadres actifs (contrats courts)

et des mutations. Qu'il s'agisse des actifs ou des retraités, il est très difficile de mesurer l'impact de cette réduction du format des armées sur la démographie locale puisque l'on ne connaît pas le lieu réel de résidence de ces personnes tant en 1999 qu'en 2006. Ainsi, les migrations domicile travail nous enseignent que les déplacements liés au travail entre les différents sites militaires sont nombreux : un militaire affecté à Toulon ou à Cherbourg peut choisir de conserver son domicile dans la région brestoïse et réciproquement. De même, un départ de la Marine ne signifie pas systématiquement un départ de la région Brestoïse.



Ainsi, lors des études menées par l'ADEUPa en collaboration avec « Marine mobilité » en 1997 et en 2002, il est apparu que 85% des personnels résidaient toujours dans le Finistère après leur départ de la Marine en 1997 et 58% en 2002 alors que le département ne représentait que 10% des recrutements. Parmi ces personnes, beaucoup ont effectué une reconversion professionnelle dans la région brestoïse, d'autant plus que, selon les données de Marine mobilité, plus de la moitié des militaires quittant la Marine en 2000 justifiait de moins de 15 années de service et ne pouvait donc prétendre à aucun droit à pension.

Photo : ADEUPa



Photo : ADEUPa

UNE ÉVOLUTION DE L'EMPLOI PLUTÔT FAVORABLE S'APPAREN- TANT À UN RATTRAPAGE

Dans la région brestoise, il semble que les restructurations du secteur de la défense et les difficultés du secteur de la construction-réparation navale n'aient pas affecté durablement l'évolution du nombre d'emplois. En effet, depuis 1975 l'aire urbaine de Brest a connu une augmentation régulière de l'emploi, plus favorable que la moyenne des 15 aires urbaine de référence puisqu'elle se situe au 4^{ème} rang, alors qu'elle n'arrive qu'au 10^{ème} rang du point de vue de l'évolution démographique.

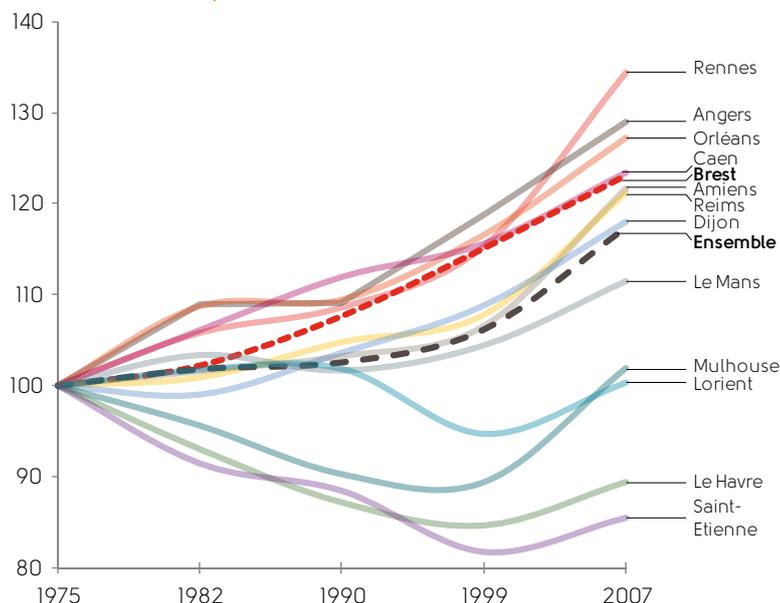
Cette augmentation importante de l'emploi a permis de répondre à la hausse de l'activité de la population résidente.

En 1975, le rapport emploi sur population de 15 à 64 ans s'établissait à 54%, ratio le plus bas parmi les 15 aires urbaines de références. En 2006, ce rapport atteint 62%. En revanche, l'aire urbaine de Brest est celle dans laquelle la progression des emplois par rapport à la population a été la plus importante : + 7 points.

Cette augmentation du volume d'emplois dans l'aire urbaine de Brest peut donc s'analyser comme un « rattrapage ».

Ainsi, le taux d'activité de la population a progressé et se rapproche désormais de la moyenne, avec un écart inférieur à 2 points alors qu'il était de près de 3 points en 1999. Même si le taux d'activité de la population masculine s'est accru, (+ 2 points entre 1999 et 2006), la croissance de l'emploi a surtout bénéficié à la population féminine dont le taux d'activité a augmenté de 6 points entre 1999 et 2006.

Évolution de l'emploi de 1975 à 2007 (base 100 en 1975)



Source : Insee, recensements

UN TAUX D'ACTIVITÉ INFÉRIEUR À LA MOYENNE

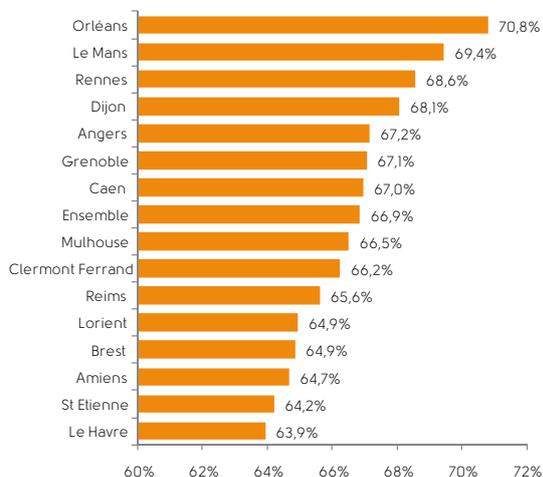
Avec 139 400 actifs pour 203 600 habitants de 15 à 64 ans, l'aire urbaine de Brest apparait parmi celles ayant le plus faible taux d'activité de sa population : 68,5% pour une moyenne de 70,4%. Seules les aires urbaines de Saint-Etienne (68,4%), Amiens (68,3%) et Lorient (68,3%) ont un taux d'activité inférieur. A l'inverse les aires urbaines d'Orléans (73,7%), du Mans (72,5%) et de Rennes (71,6%) sont celles dans lesquelles la population active est la mieux représentée.

Le faible taux d'activité brestois est constaté quelque soit le sexe de la population. Il se situe à un niveau inférieur de 1,8 points à la moyenne des 15 aires urbaines de référence dans le cas des hommes (3^{ème} taux le plus bas) et de 2 points en ce qui concerne les femmes (4^{ème} taux le plus bas).

Le calcul du ratio emploi sur population de 15 à 64 ans semble montrer un déficit d'emploi. En effet, l'aire urbaine de Brest avec un résultat de 62,5 emplois pour 100 habitants de 15 à 64 ans figure en avant dernière position entre Amiens et Mulhouse avec un taux inférieur de 3 points à la moyenne.

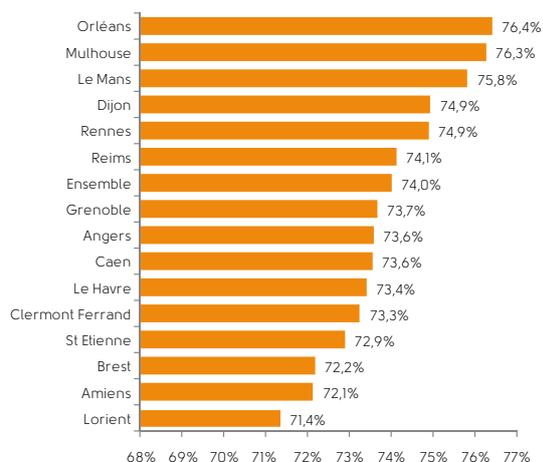
Pour parvenir au niveau de l'ensemble des 15 territoires de référence, il faudrait donc que l'aire urbaine de Brest compte près de 7 000 emplois supplémentaires.

Taux d'activité des femmes en 2007



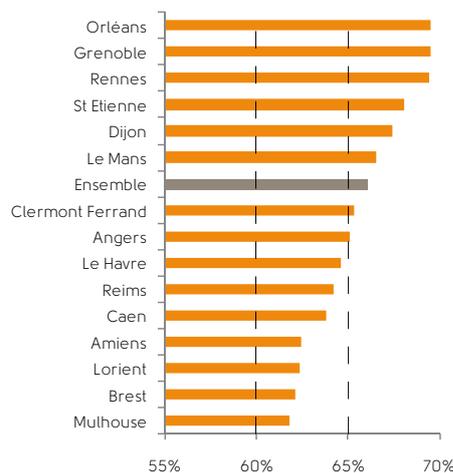
Source : Insee, recensements

Taux d'activité des hommes en 2007



Source : Insee, recensements

Rapport emploi sur population de 15 à 64 ans des aires urbaines en 2006



Source : Insee, recensements

Ce déficit d'activité est particulièrement important dans la population masculine de 55 à 64 ans, dont seulement 36,5% est active contre plus de 43% à Caen ou à Angers et 46% à Rennes. Seule l'aire urbaine de Lorient témoigne d'une activité des seniors encore plus basse (33,7%). Celle-ci est à relier au poids des activités militaires dans les aires urbaines Brestoises et Lorientaises (restructurations de la défense nationale, plan amiante etc..).



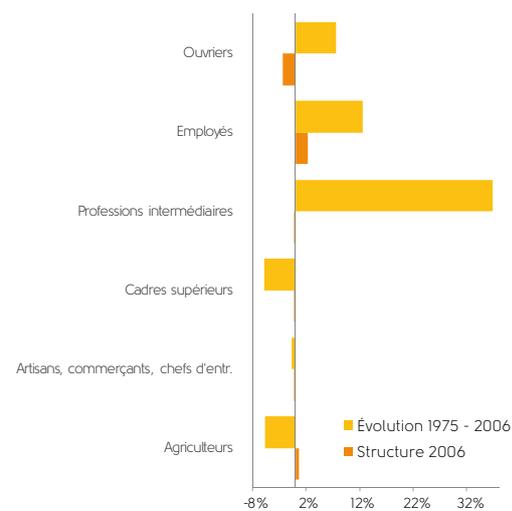
Photo : T. Joyeux

UNE ÉVOLUTION DE L'EMPLOI PAR CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES QUI REFLÈTE LA HAUSSE DE L'ACTIVITÉ FÉMININE DANS L'AIRE URBAINE BRESTOISE

Lorsque l'on étudie plus finement l'emploi selon les catégories socio-professionnelles, on remarque que Brest figure parmi les territoires dans lesquels les emplois d'ouvriers ont le moins baissé. Ceci tient notamment au tissu industriel brestois historiquement peu développé, exception faite des activités liées à la défense, comparativement à d'autres régions plus durement touchées par les délocalisations (Clermont-Ferrand, Saint-Etienne...). Du point de vue de l'évolution du nombre d'emplois de catégorie intermédiaire (cadres moyens, techniciens, infirmiers...) l'aire urbaine se situe en deuxième position immédiatement après Rennes. Quant aux emplois de cadres et des professions intellectuelles supérieures, leur progression se révèle inférieure à la moyenne même si la région brestoise se classe au 5^{ème} rang des aires urbaines de référence. L'étude de la structure des emplois et de son évolution tend à renforcer l'hypothèse d'un socle d'emploi insuffisant pour rendre le territoire plus attractif vis-à-vis de la population active. L'aire urbaine de Brest se distingue des aires urbaines

de notre panel de référence par une plus forte progression du nombre d'emplois des professions intermédiaires, qui se situent désormais dans la moyenne, et de celui des employés qui sont aujourd'hui plus représentés dans l'aire urbaine de Brest qu'ailleurs. Ces deux catégories socio-professionnelles sont celles que la population active féminine.

Situation et évolution de l'emploi dans l'aire urbaine de Brest comparativement à la moyenne des 15 aires urbaines



Source : Insee, recensements

A une échelle large – que ce soit l'aire urbaine, la zone d'emploi ou le Pays de Brest – la question du solde migratoire renvoie pour une part aux évolutions économiques. De ce point de vue, la région brestoise a subi le contrecoup de la désindustrialisation et de la réduction des effectifs de l'armée. L'emploi s'y est pourtant développé mais la population affiche des taux d'activité et un potentiel d'emploi plutôt faible qui laissent penser que ce développement procède davantage d'un « effet de rattrapage » que d'une véritable expansion.

3. Les mobilités résidentielles : des échanges essentiels pour la démographie brestoïse

DES MOUVEMENTS QUI CONCERNENT PLUS DU QUART DE LA POPULATION

32 119 personnes de plus de 5 ans résidant auparavant dans une autre commune se sont installées à Brest entre 1999 et 2006. Elles représentent environ un quart de la population de plus de 5 ans recensée en 2006.

Dans le même temps, 36 826 personnes brestoïses en 1999 partaient résider dans une autre commune, où elles ont été recensées en 2006. On ne sait pas quel logement elles ont quitté, les seules caractéristiques connues étant celles de leur logement actuel.

Au total, ces échanges ont, à eux seuls, « coûté »⁴ près de 5 000 habitants à Brest,.

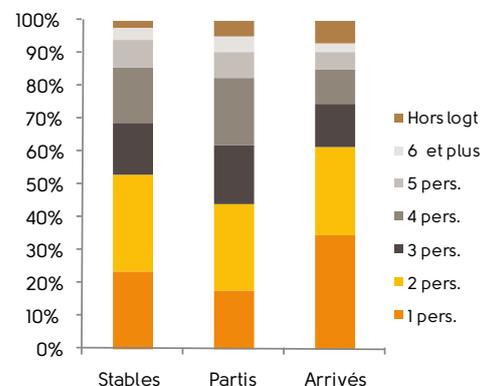
BREST ACCUEILLE DES JEUNES ISOLÉS

L'analyse des arrivées permet de dessiner trois mouvements essentiels :

- les mobilités liées aux études, qui drainent les jeunes bretons vers les villes universitaires et, dans celles-ci vers les cités universitaires et l'offre locative privée ;
- l'arrivée d'actifs un peu moins jeunes, attirés de l'ensemble du territoire national (ou d'ailleurs) par une mutation professionnelle ;
- et enfin des actifs originaires du Pays de Brest, de toutes professions, vivant eux aussi dans des ménages jeunes.

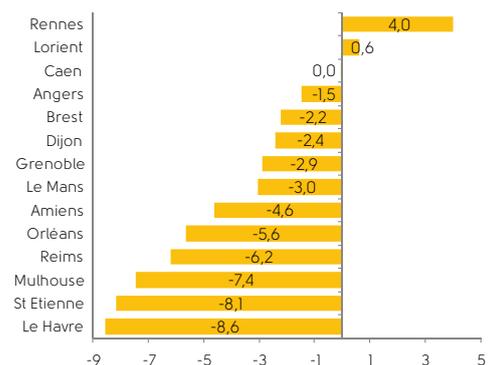
Les deux tiers de ces migrants vivent dans des ménages de 1 ou 2 personnes, ces petits ménages constituant l'immense majorité des arrivées.

Taille des ménages brestoïses en 2006 selon leur mobilité



Source : Insee, recensements

Taux annuel migratoire net des aires urbaines pour 1 000 habitants



Source : Insee, recensements

4 - Solde incomplet puisque son calcul ignore les moins de 5 ans et que les partants ne sont connus que s'ils ont été retrouvés dans une autre commune de France Métropolitaine, ce qui élimine très certainement quelques départs au long cours



Photo : ADEUPa

BREST PERD SES JEUNES FAMILLES

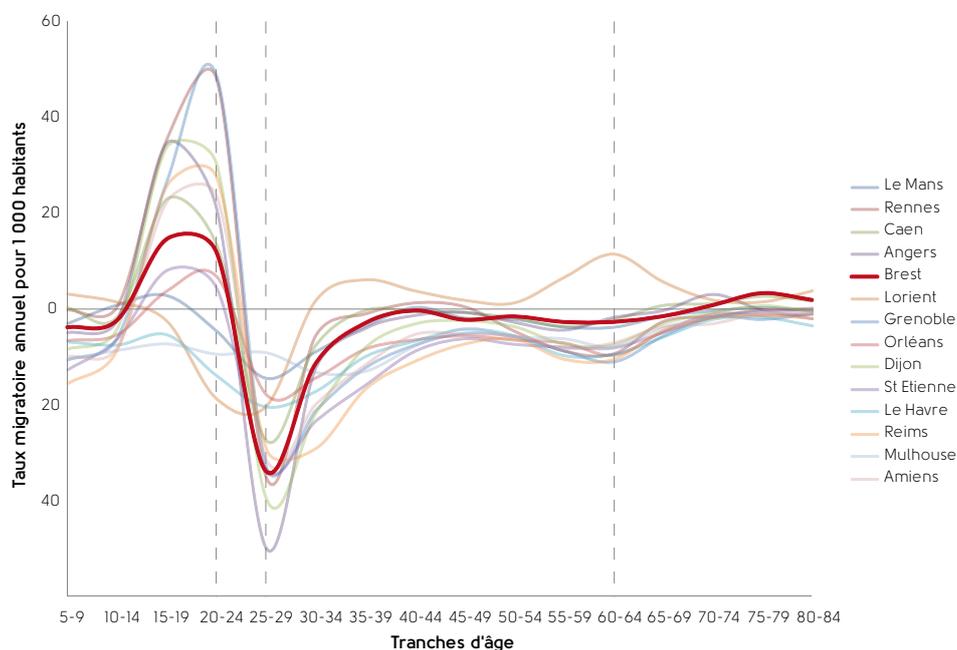
Les départs de Brest concernent deux populations principales : ceux qui ont quitté la région, probablement le plus souvent pour des raisons professionnelles et ceux qui ont acheté une maison dans le Pays de Brest.

La moitié de cette dernière population vit dans un ménage dont la personne de référence a entre 25 et 39 ans.

Ils sont quasiment tous actifs, les différences portant surtout sur la profession de ceux qui sont partis loin (cadres ou professions intermédiaires) et des accédants à proxi-

mité (plus divers, surtout hors de Brest métropole). Et enfin on part « en famille », ou pour en fonder une, dans la majorité des départs proches. Les départs proches sont massivement liés à l'achat d'un logement : les 2/3 de la population « partie » dans les limites du Pays sont propriétaires de leur logement.

Taux de migration annuel moyen des aires urbaines



Source : Insee, recensements

UNE ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE DE BREST INFÉRIEURE À LA MOYENNE...

Avec une proportion de 12,9% d'habitants non finistériens 5 ans auparavant, la ville de Brest se place au 10^{ème} rang en deça de Lorient (8^{ème} rang) et immédiatement au dessus d'Amiens et du Mans du point de vue de l'attractivité extra-départementale..

On peut considérer que, outre la population d'étudiants, Brest le lieu où s'opère la première installation des jeunes ménages dans leur parcours résidentiel. Comme ailleurs, le solde migratoire des 15-25 ans est largement positif.

...COMPENSÉE EN PARTIE PAR SON AIRE URBAINE

En revanche, alors que d'autres villes (Rennes, Angers...) se révèlent également attractives vis-à-vis des actifs de plus de 30 ans, Brest ne parvient pas à équilibrer les mouvements de population et se trouve déficitaire pour toutes les tranches d'âges.

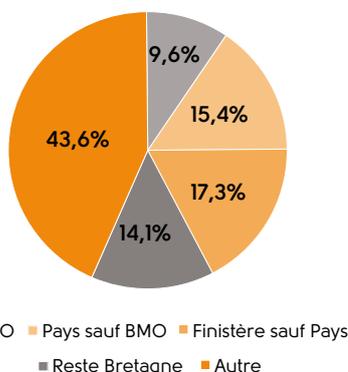
Ainsi, même si le départ des jeunes sortants de formation est général et se traduit par un déficit migratoire dans toutes les villes universitaires, Brest figure parmi celles qui connaissent le plus de difficultés à attirer des jeunes actifs et à les conserver sur son territoire en grande part du fait d'une périurbanisation plus marquée qu'ailleurs

UN EFFET CONSIDÉRABLE SUR LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES DE LA VILLE

Les mouvements résidentiels constatés à Brest ne sont ni originaux (la plupart des villes centres, surtout universitaires, partagent les mêmes tendances) ni nouveaux (la périurbanisation joue ce rôle centrifuge depuis plusieurs décennies). Mais ils semblent jouer un rôle de plus en plus important dans l'équilibre démographique d'une ville dont la population stable est vieillissante.

Si les arrivées rajeunissent la population brestoïse, le déséquilibre entre arrivées et départs risque d'avoir un effet plus important et plus durable que son seul solde négatif. Le profil sociologique des partants fait qu'un certain nombre d'enfants de moins de 5 ans et de futurs bébés ont aussi changé de résidence.

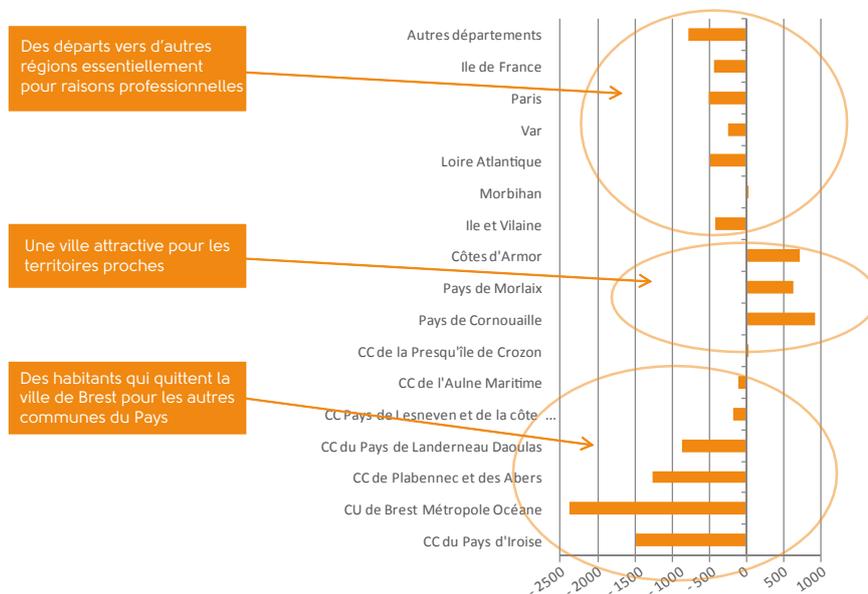
Origine de la population arrivée à Brest entre les derniers recensement



Seuls 25 % des arrivants viennent du Pays de Brest. 30 % viennent du reste du Finistère ou d'un autre département breton. Près de la moitié n'étaient pas bretons au recensement précédent.

En termes stricts d'analyse démographique, l'évolution de population tient en deux variables. La première est le solde migratoire (arrivées moins départs) qui est, pour Brest, négatif. La seconde est le solde naturel (naissances moins décès). Celui-ci est certes encore positif, mais moins significatif qu'on pourrait le penser du fait d'un taux de mortalité supérieur à la moyenne. Les mouvements migratoires concernent plus du quart de la population et se soldent à Brest par un déficit de 5 000 habitants. Ces mouvements révèlent l'attractivité de la ville pour les étudiants et les jeunes actifs qui quelques années plus tard, quittent la ville pour s'installer avec leur famille dans une maison individuelle en périphérie.

Solde migratoire de la ville de Brest (hors étranger et DOM - TOM)



4. Le logement : un facteur déterminant

20 000 HABITANTS DE MOINS, 18 000 LOGEMENTS DE PLUS

Brest est passé en trente ans d'une population proche de 167 000 habitants à moins de 145 000 soit 15% de population en moins. L'année 1975 a marqué un pic dans l'histoire démographique de la ville, qui a perdu près de 20 000 habitants dans les 15 années suivantes. La baisse s'est poursuivie mais de façon beaucoup moins marquée entre 1990 et 2006. Dans le même temps, les logements ont augmenté de près de 18 000 unités, de 61 720 à 79 373, soit 28,6 % de logements en plus.

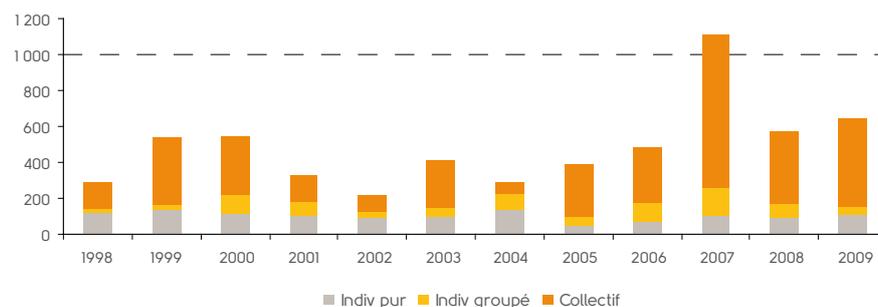
L'explication ne semble pas résider dans la vacance ou dans l'évolution de l'occupation du parc : le taux de résidences principales par rapport aux logements reste à peu près stable (91 %), comme celui de la vacance (7%). Brest comptait 56 337 résidences principales en 1975, et 72 336 en 2006 : la progression relative est bien la même que celle des logements : + 28,4 % et le parc a augmenté de 16 000 unités.

UNE PERSONNE DE MOINS PAR MÉNAGE EN 30 ANS

Un lien évident apparaît entre population et logements, que d'éventuelles corrections de détail⁵ ne modifieront pas : la taille des ménages est passée de 2,90 personnes à 2,57 dès 1982, puis à 2,31 en 1990, à 2,06 en 1999 et enfin à 1,93.

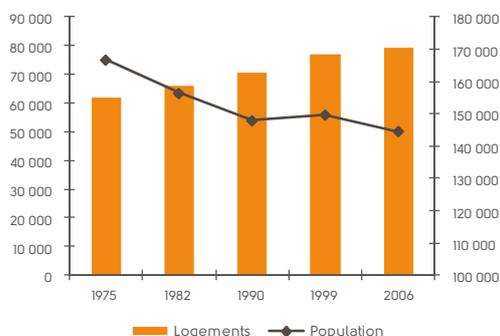
En arrondissant un peu, on obtient une explication simple des évolutions démographiques constatées : Brest comptait en 1975 près de 60 000 ménages de 3 personnes. Pour maintenir la population au même niveau en 2006, il aurait fallu 30 000 logements de plus, il en manque 10 000 (et donc 20 000 habitants).

Logements commencés à Brest de 1998 à 2009



Source : Sitadel - DREAL

Brest : Évolution 1975/2006 de la population et du parc de logements



Source : Insee, recensements

5 - En dehors des incertitudes liées à des modifications de mode de calcul entre deux recensements et à d'éventuels problèmes de qualité du recensement en continu

UN PHÉNOMÈNE AGGRAVÉ PAR LA BAISSÉ DES LIVRAISONS DANS LES ANNÉES 2000

Le regain démographique enregistré en 1999 apparaît donc comme l'exception dans une évolution cohérente sur plusieurs décennies. Cette exception ne pouvait se maintenir quand seulement 2 500 logements supplémentaires sont recensés en 2006, et moins de 1 800 résidences principales.

Le nombre total de nouveaux logements recensés en 2006 est confirmé par les données connues sur la construction : entre 1999 et 2005, seuls 3 000 logements ont été autorisés (dont 1 300 individuels) et 2 700 commencés. L'apport annuel de nouveaux logements a donc réellement et sensiblement diminué, du fait des difficultés de production de foncier urbanisable dans la ville de Brest (problèmes cumulés de révision du PLU et de retard de production de foncier pré-opérationnel).

UN PARC IMMOBILIER DURABLEMENT MARQUÉ, PRÈS DE 6 LOGEMENTS SUR 10 DATENT DE LA PÉRIODE 1949/1974

Brest compte en 2006 près de 79 400 logements. 41 651 ont été, selon la déclaration de leur occupant, livrés entre 1949 et 1974. La reconstruction a donc suscité une activité immobilière restée sans équivalent depuis, avec la livraison de plus de 1 500 logements en moyenne chaque année. L'activité s'est poursuivie à un rythme assez intensif de 1975 à 1981 (plus de 1 000 logements par an), puis tassée ensuite. Le parc brestois reste donc fortement marqué par la période de reconstruction.

UN MAINTIEN DÉMOGRAPHIQUE DIFFICILEMENT ACCESSIBLE

Que la baisse du rythme de développement de Brest entre 1999 et 2006 soit une des causes de la perte de population récente semble évident. Mais la production nécessaire pour équilibrer les évolutions à l'œuvre dans le parc existant aurait été énorme. Ainsi, l'espace d'extension urbaine dit «péricentre nord-est» dont les résidences principales ont augmenté de 40 % en 30 ans, n'a pas connu de croissance de population mais en a sûrement limité la perte. C'est donc bien dans l'occupation du parc, et dans le renouvellement de celle-ci que se situe la majeure partie du problème.

UNE FAIBLE PROGRESSION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2006

Entre 1975 et 1999, l'évolution du nombre de résidences principales dans la ville de Brest a été est modeste comparativement à celle des autres villes puisque Brest se situe au 9^{ème} rang sur 14 entre Lorient et Le Mans. Depuis 1999, on constate un net ralentissement de la construction : Brest est désormais en avant dernière position devant Le Havre et après Saint-Etienne.

Lorsque l'on se situe au niveau de l'aire urbaine, la position brestoise s'améliore (7^{ème} rang). A titre de comparaison le nombre de logements a progressé de 53% dans l'aire urbaine de Brest, 71% dans l'aire urbaine de Caen, de 73% dans celle d'Angers et de 89% dans celle de Rennes.

Photo : ADEUPa

DES MARCHÉS IMMOBILIERS TRÈS ACTIFS AU CENTRE VILLE

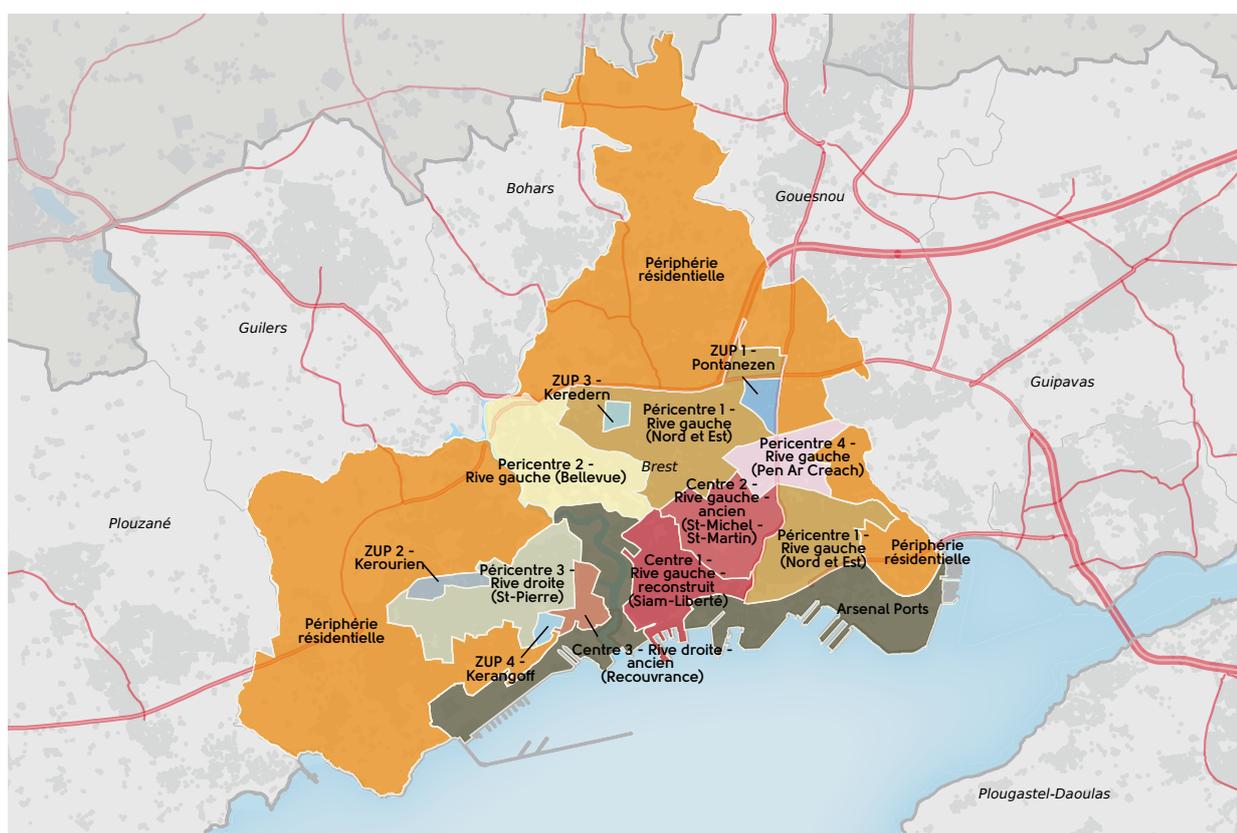
La stabilisation des quartiers du centre ville va de pair avec une très forte activité des marchés immobiliers depuis une dizaine d'années. Les investisseurs en petits logements ont soutenu ce marché, les étudiants et jeunes actifs choisissent le centre ville et quelques ménages en font aussi le choix culturel et pratique : la somme de ces logiques semble avoir enrayer le déclin démographique.

Le nombre de logements vacants (entre 11 et 14 % du parc, selon les quartiers), qui rappelle l'hyper-mobilité de la majeure partie de ses jeunes occupants, rappelle aussi que cet équilibre démographique minimum sera toujours à consolider. Mais on peut au moins considérer que le parc de centre ville est « dans le marché » et intéresse une partie de ceux qui cherchent un logement à Brest.



Photo : ADEUPa

Proposition de découpage de Brest en douze zones habitats homogènes



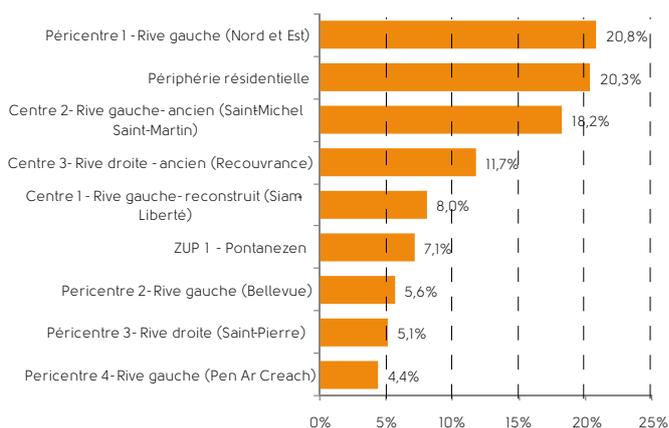
UN AVENIR INCERTAIN POUR LES COPROPRIÉTÉS ANCIENNES

Pour les quartiers péricentraux, si le problème est moins visible car le parc n'est pas vacant (entre 4 et 7,7 % de vacance selon les quartiers), il semble à l'heure actuelle assez sérieux. Les habitants de longue date s'y plaisent, leur stabilité en témoigne, mais la relève ne semble pas vraiment assurée, sauf en logement individuel qui représente un marché limité. Le parc collectif semble avoir perdu sa capacité d'attraction face à la maison neuve en périphérie au moins pour les familles qui ont le choix. En témoigne l'inversion de la part respective des plus de 65 ans et des moins de 10 ans, qui deviennent plus rares dans ces quartiers qu'en logement social, où la population est pourtant, considérée globalement, encore plus stable.

Le parc collectif privé de ces quartiers n'est évidemment pas homogène, puisque sa réalisation s'est échelonnée sur plusieurs décennies. Mais même si le parc des années 60 de Pen ar Créach n'est pas du tout le même que celui de Bellevue, le problème semble, au vu des évolutions démographiques, identique. Le prochain PLU et le prochain PLH de Brest métropole océane ne pourront donc faire l'économie d'une réflexion approfondie sur l'avenir de ce parc.

La baisse forte du nombre d'occupants par logements (passé d'environ 3 en 1975 à environ 2 en 2006) a été déterminante dans l'évolution démographique brestoise. Elle représente à elle seule la «perte» de 60 000 habitants que la production de logements neufs n'a compensé qu'aux 2/3. C'est donc essentiellement dans le logement ancien que se joue la capacité de Brest à se repeupler.

Évolution du nombre de logements par secteur de 1990 à 2006



5. Qu'achètent les brestoïses pour se loger dans le pays de Brest ?

Plus de 110 000 transactions immobilières ont eu lieu de 1990 à 2008 dans le Pays de Brest. L'adresse des acquéreurs est connue dans plus de 90 % des transactions par l'observatoire de l'habitat de l'ADEUPa, ainsi que l'âge des acquéreurs.

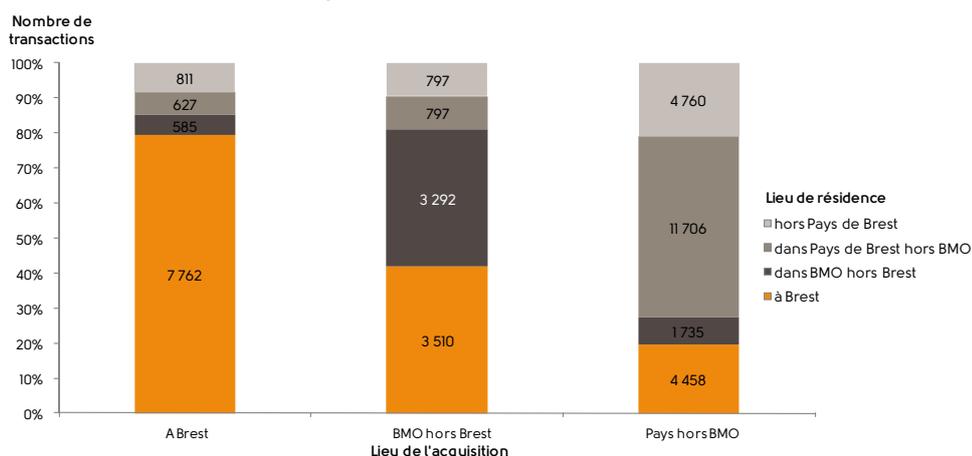
Environ 60 % des transactions portent sur des maisons individuelles ou des terrains à bâtir, marché dont on peut considérer a priori qu'il intéresse les accédants, même s'il est souvent concurrencé par la résidence secondaire. Les cadences de production et les transactions ont quasiment doublé dans les deux dernières décennies. Mais la répartition des acquéreurs en fonction de leur origine géographique est assez stable dans le temps pour être observée sur l'ensemble de la période.

En gros, les ménages brestoïses achètent, probablement en grande partie pour se loger :

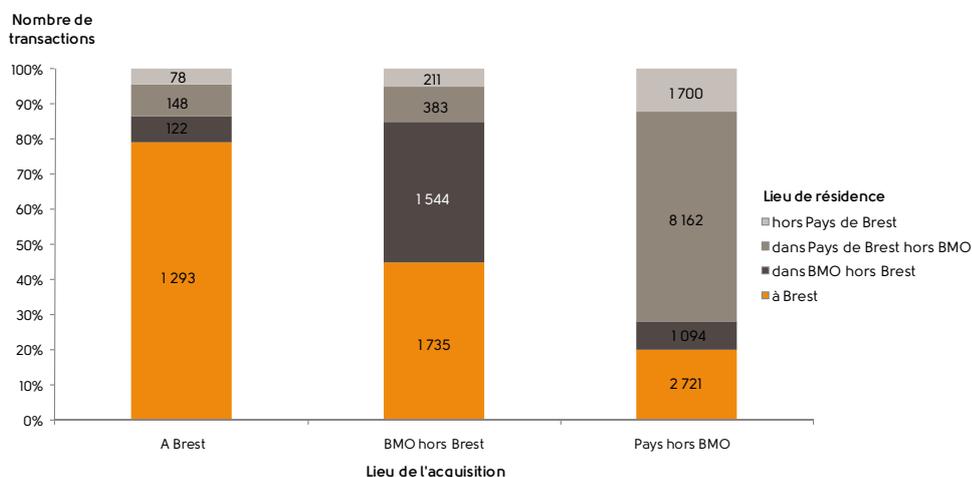
- tout ce qui leur convient et qu'ils peuvent trouver « à leur porte » et en particulier 80 % des rares terrains à bâtir (moins d'une centaine par an), et des maisons d'occasion (environ 500 par an) disponibles à Brest ;
- ce qui leur manque dans le reste du Pays de Brest.

L'intérêt des brestoïses pour Brest n'est donc pas contestable, et ils y monopolisent le marché du logement individuel. Mais il ne suffit pas à la demande familiale, alors que les volumes d'offres importants dans le reste du Pays représentent une alternative que les appartements existants ne semblent plus assurer autant que par le passé.

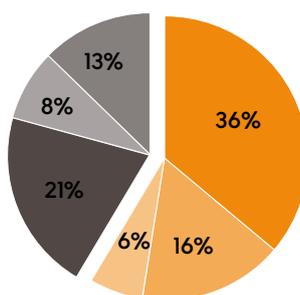
Adresse des acquéreurs de maisons existantes achetées de 1990 à 2008 dans les 3 territoires du Pays de Brest



Adresse des acquéreurs de terrains à bâtir achetés de 1990 à 2008 dans les 3 territoires du Pays de Brest



Répartition des achats des ménages brestoïses acquéreurs de maisons d'occasion ou terrains à bâtir dans le Pays de Brest de 1990 à 2008



- Maison à Brest ■ Maison BMO hors Brest ■ TaB à Brest
- Maison Pays hors BMO ■ TaB Pays hors BMO ■ TaB BMO hors Brest

L'INDIVIDUEL ET LE TERRAIN À BÂTIR : UN ACHAT À BREST POUR DEUX EN PÉRIPHÉRIE

Depuis le milieu des années 90, 600 à 700 ménages brestois achètent chaque année une maison ou un terrain à bâtir hors de l'agglomération. Ils n'étaient que 3 à 400 au début de la décennie.

Environ 200 ménages brestois achètent une maison dans l'agglomération, une centaine un terrain à bâtir, marché stable dans la durée. Ils sont moins d'une centaine à acheter un terrain à Brest chaque année, et 4 à 500 à acheter une maison d'occasion. La moitié des acquéreurs de maisons ont moins de 40 ans, y compris pour les 4 pièces et plus. Ces achats fixent donc à Brest environ 250 jeunes ménages par an, dont nous ne connaissons pas la composition.

Tous âges confondus, les Brestois achètent environ 900 à 1 000 logements individuels et terrains à bâtir hors de Brest chaque année, pour environ la moitié dans Brest, soit 6 achats en périphérie pour 4 à Brest sur les deux dernières décennies, ratio qui passe à 2 achats périphériques pour 1 à Brest en fin de période.

SEULEMENT 250 À 300 JEUNES MÉNAGES ACQUÉREURS D'APPARTEMENTS « FAMILIAUX » CHAQUE ANNÉE

La clé de l'équilibre démographique de Brest est donc probablement en partie dans les appartements existants, marché longtemps porté par un flux de primo-accédants modestes. Si l'on ne connaît pas la répartition entre résidence principale et investissement des 2 500 à 3 000 ventes d'appartements réalisées chaque année dans la dernière décennie, dont environ 600 ventes de logements de 4 pièces et plus, on sait que la moitié des acquéreurs d'appartement sont Brestois.

Les ménages qui ont quitté Brest pour acheter en périphérie, sont en majorité des ménages dont la personne de référence a moins de 40 ans. C'est donc en priorité dans cette tranche d'âge, et bien sûr dans le marché des T4 et plus, que se joue la concurrence dans les acquisitions pour occupation personnelle. Environ 250 à 300 brestois de moins de 40 ans achètent un appartement familial chaque année, mais contrairement aux acquéreurs de terrains périphériques, partis en famille, on ne connaît pas leur profil familial.

Ces jeunes brestois achètent donc la moitié d'appartements familiaux à Brest. L'autre moitié est probablement en partie achetée par des ménages moins jeunes (le marché du centre ville est trop cher pour les jeunes budgets) et en partie par des arrivants de l'extérieur, mais l'impact démographique de ce marché n'est pas connu.

Le marché immobilier du Pays de Brest se caractérise par une majorité (60%) des transactions portant sur du logement individuel. Lorsqu'ils le peuvent, tant du fait de l'offre que de leur budget, les brestois achètent en priorité un terrain ou une maison à Brest, ce qui montre bien leur attachement à la ville. Néanmoins, du fait d'une offre insuffisante ou trop onéreuse, pour 6 acquisitions de maisons ou de terrains à bâtir en périphérie les brestois n'en effectuent que 4 à Brest. Le marché du logement collectif pourrait constituer une alternative, or il s'avère que seule la moitié des acquéreurs d'appartement sont brestois. De plus, alors que la majorité des ménages ayant quitté Brest pour la périphérie sont de jeunes ménages (moins de 40 ans), les acquisitions d'appartements familiaux à Brest ne se font que pour moitié par de jeunes ménages, du fait notamment d'un coût élevé en centre ville.



Photo : ADEUPa

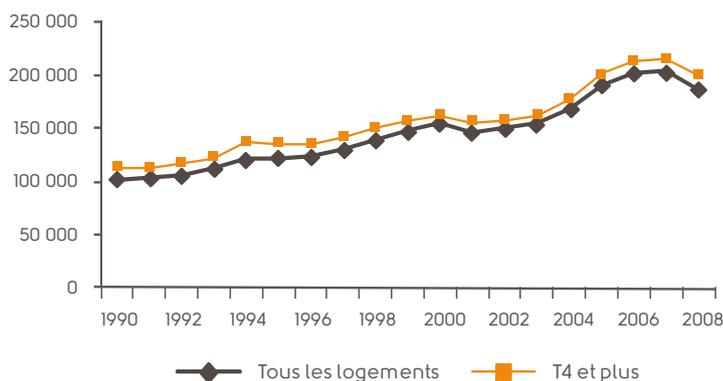
6. Quelle adéquation entre offre et demande de logements neufs à Brest ?

UNE PRODUCTION NEUVE OÙ LE LOGEMENT FAMILIAL EST RARE

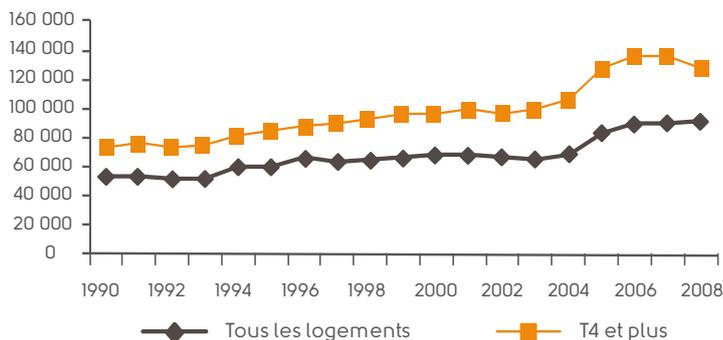
Brest a connu une rupture de ses rythmes d'offre neuve entre 2000 et 2005, essentiellement pour des problèmes de disponibilité juridique et opérationnelle de foncier. Mais lorsque la production a redémarré, l'offre neuve n'était pas en mesure de lutter contre l'attrait de la maison individuelle en périphérie : la production en logement collectif, composée à 80% de petits logements destinés principalement à une clientèle d'investisseurs, limite de fait l'offre « familiale » à quelques opérations de prestige réservées à une clientèle très solvable, le plus souvent dans des opérations de centre ville, et à une centaine de terrains à bâtir par an.

La production brestoise s'est nettement redressée à partir de 2006 pour les logements autorisés (2007 pour les logements commencés). Mais une analyse des permis privés (hors logement social) par l'ADEUPa établit à moins de 20% la part des logements de plus de 3 pièces. En 2006 et 2007, années particulièrement fortes en logements autorisés, le total studio + T2 a représenté 46 % (en 2006) et 49 % (en 2007) des logements privés autorisés. Les T3 représentaient le tiers des autorisés en 2006, 35 % en 2007. Les logements familiaux (T4 et plus) ont augmenté en nombre ces années là (100 à 140 unités par an), mais l'essentiel de l'offre est lié à l'essor des petits logements.

Évolution du prix des maisons d'occasion (en €)



Évolution du prix des appartements d'occasion (en €)



Sources : DGI - ADEUPa

LE COLLECTIF NEUF : INVESTISSEURS ET ACCÉDANTS « À L'AISE »

Comme le démontre la nature de l'offre produite, l'offre en collectif n'est pas destinée à l'acquisition par son futur occupant, mais à l'investissement locatif. A Brest, ce marché a démarré avec le dispositif d'amortissement fiscal dit « Robien », extrêmement avantageux pour l'investisseur, puis pérennisé avec la loi Scellier, en vigueur depuis début 2009 : l'observatoire de l'habitat de l'ADEUPa constate que le chiffre des réservations de logements neufs bat des records en 2009, et ce d'autant plus que l'avenir de ce dispositif est incertain.

Les logements plus grands semblent réservés à une clientèle ayant des moyens relativement conséquents, hors opérations d'accession sociale « labellisée » : 48 logements de plus de 4 pièces et plus ont été vendus à Brest en 2009 (soit 18 % des ventes de l'année). Plus de la moitié ont été vendus à 2 800 € et plus le m², soit un budget global plus élevé que la plupart des constructions sur lot libre de constructeur. Cette gamme de prix correspond à un choix stratégique de positionnement des grands logements, dont la production en collectif est coûteuse et donc risquée, de préférence dans des opérations de standing en centre ville, pour lesquels les promoteurs savent qu'il existe une (petite) clientèle.

L'INDIVIDUEL NEUF GROUPÉ : UN TOUT PETIT MARCHÉ

En moyenne moins de 200 logements individuels groupés ont été commencés chaque année dans le Pays de Brest, dont une cinquantaine par an à Brest. Ce chiffre inclut le logement social, dont on sait, qu'il assure une bonne part de la production annuelle de ce type.

La production a plutôt tendance à se développer en fin de période, mais reste trop limitée pour avoir un impact réel et évaluable sur les choix des ménages. Cumulée à la « spécialisation » de l'offre en collectif dans le petit logement ou le haut de gamme, ce manque de maisons clés en mains oriente donc, de fait, le candidat à l'accession à prix moyen vers la construction sur lot libre (ce qui correspond souvent à ses vœux).

LE TERRAIN À BÂTIR : LE PRINCIPAL MARCHÉ FAMILIAL

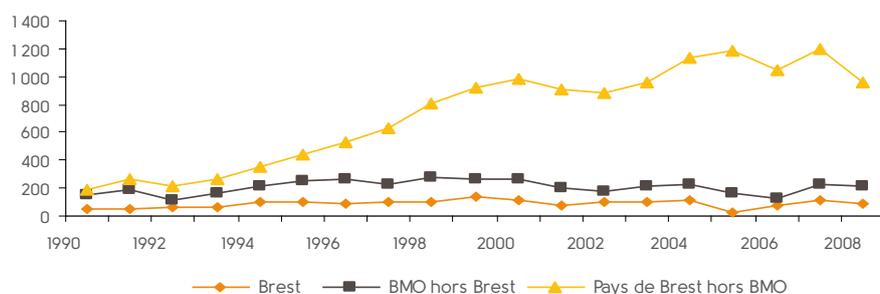
Les ventes de terrain à bâtir ont été multipliées par 5 dans le Pays de Brest hors Bmo entre 1990 et 2000, pour dépasser 1 000 unités par an. Elles sont restées stables dans la même période dans l'agglomération hors Brest (autour de 200 par an), et à Brest, (autour d'une centaine par an).

Le diagnostic du PLH fait état d'un prix moyen du lot en 2006/2007 d'environ 60 000 € dans l'agglomération brestoïse et de 40 000 € sur le reste du Pays de Brest. Ce marché a de toute évidence fortement bénéficié des conditions d'emprunt plutôt favorables des années 2003/2006 et des récentes aides à l'accession à la propriété (doublement du prêt à taux zéro, notamment). Il a fortement augmenté avant un net repli, à partir de 2009, des surfaces et donc des prix hors de l'agglomération.

Dans ses derniers chiffres, l'Observatoire de l'habitat observe un prix moyen de 63 000 € par lot à Brest en 2009 (sur moins de 40 lots observés, il suffit donc d'une opération à prix maîtrisé pour peser sur la moyenne). Le prix moyen s'établit à 75 000 € sur Bmo hors Brest, et à 54 000 € dans le reste du Pays.

Le redémarrage de la production de logements neufs à Brest depuis 2005 n'a pas constitué une alternative à l'acquisition d'une maison individuelle en périphérie. Constituée à 80% de petits logements, la production neuve est donc essentiellement destinée à une clientèle d'investisseurs et les logements familiaux à une clientèle aisée. Même si elle a tendance à se développer, la production de logements individuels groupés demeure limitée et ne constitue encore qu'une faible portion du marché familial du Pays de Brest. Celui-ci repose sur la construction libre du terrain à bâtir qui a bénéficié de conditions d'emprunt favorables depuis 2003.

Évolution des ventes de terrains à bâtir dans le Pays de Brest



Source : DGI

7. Quelle adéquation entre offre et demande de logements anciens à Brest ?

Le marché de l'occasion du Pays de Brest a plus que doublé en volume dans les deux dernières décennies, essentiellement du fait des ventes d'appartements. Elles restent fortement concentrées sur la ville centre, seule à disposer d'un parc significatif, et sont passées en moyenne de 1 500 ventes annuelles dans les années 90 aux environs de 3 000 ventes en 2003/2005, avant de se replier autour de 2 500 ventes annuelles dans les années 2006/2008. L'individuel a été l'objet d'un marché actif, mais plus stable à Brest, où son volume a augmenté de 40 à 50 %, que dans le Pays de Brest hors Bmo, où le nombre de transaction a plus que doublé.

LE COLLECTIF : DE PETITS LOGEMENTS, DES PRIX EN HAUSSE

25 à 30 % seulement des 2 500 ventes d'appartements conclues chaque année à Brest, concernent des appartements de 4 pièces et plus. La croissance de l'activité du marché s'est traduite par un peu plus de mouvement dans le parc de grands logements, mais pas en proportion de la croissance totale du marché. Celle-ci repose sur la vente (et la revente) de petits logements, marché essentiellement porté par les investisseurs. La part des T4 et plus, proche du tiers dans les années 90, tourne plutôt autour d'un quart dans les marchés plus actifs de fin de la période.

Après des années de stabilité à un niveau plutôt modeste, les prix des appartements se sont envolés à Brest dans les années 2000. Et comme pour les maisons, il faut rajouter au coût net connu de l'achat celui des travaux de remise en état pour comparer avec le neuf.

Le T4, qu'on pouvait acheter en moyenne pour 80 000 € pendant toute la décennie 90, a commencé les années 2000 autour de 100 000 € et les finit entre 120 et 140 000 €⁶.

⁶ - Pour un détail par quartier de l'activité et des prix en occasion, Cf document n° 1 Profil démographique de la Ville de Brest et de ses quartiers.

L'INDIVIDUEL : UN MARCHÉ FAMILIAL « SÉLECTIF »

Le marché des maisons à Brest représente 5 à 600 ventes par an en fin de période. Elles concernent de plus en plus systématiquement des logements de 4 pièces et plus, qui représentent aujourd'hui plus de 85 % du marché.

Le prix moyen des maisons a mis 10 ans à passer de 100 000 à 150 000 €, et 5 ans à atteindre les 200 000 €. S'agissant de logements d'occasion, il faut se souvenir que ce prix ne tient pas compte d'éventuels travaux, qui peuvent être importants.

Une telle gamme de prix n'est plus du tout concurrentielle avec le neuf, en particulier pour les ménages pouvant prétendre aux financements aidés. Ce marché fonctionne donc sur une clientèle qui a les moyens de choisir à la fois la ville et la maison individuelle.

Le marché du logement ancien pourrait compléter l'offre familiale brestoise. Néanmoins, en individuel, il se révèle encore trop cher par rapport à l'offre neuve en périphérie d'autant que le coût d'acquisition d'une maison (200 000 € en moyenne) ne tient pas compte des travaux de mise aux normes et d'amélioration nécessaires. Quant à l'offre de logements collectifs d'occasion, seul le quart d'entre elle est constitué de logements familiaux dont le prix a fortement progressé dans les années 2000.

8. Les pistes pour demain

GARANTIR UNE RÉGULARITÉ DE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS ET DIVERSIFIER L'OFFRE : RENFORCER LA MAITRISE D'OUVRAGE URBAINE ET LA MAITRISE FONCIÈRE

La production de logements neufs n'est pas garantie à elle seule, on l'a vu, de la reprise démographique. A contrario, sans mise sur le marché suffisante de logements neufs, le seul maintien de la population ne saurait être assuré. Or, après des années d'une production essentiellement portée par le logement collectif et les investisseurs, plusieurs grandes opérations d'urbanisme (Fontaine Margot, Kerlinou, Messioual...) engagées par la collectivité, prévoient la mise en chantier d'un nombre important de logements intégrant une offre en accession de type familial et accessible.

La régularité des livraisons, qui devraient intervenir à partir de 2014, conditionne le fonctionnement fluide du marché. Garantir cette régularité est sans doute aussi important que la diversification de l'offre que ces opérations vont apporter. La question de la maîtrise foncière est à son tour déterminante pour anticiper et contrôler les calendriers.

ÊTRE PLUS INTERVENTIONNISTE CONCERNANT LA TAILLE DES LOGEMENTS NEUFS ?

Si les opérations d'extension urbaine offrent une belle opportunité à la ville à moyen terme, la production de logements neufs dans le tissu urbain constitué restera une part non négligeable de l'offre. Le renouvellement urbain, notamment en proximité de la première ligne de tram, contribue de façon régulière, bien que moins prévisible, à l'offre de logements.

La collectivité doit-elle s'impliquer plus avant dans la définition de la nature de cette offre neuve ? Depuis 2009, le législateur ouvre au PLU la possibilité de réglementer la taille des logements neufs. La question méritera d'être soulevée dans le cadre des travaux préparatoires à la révision du PLU de Brest métropole.

CIBLER QUELQUES QUARTIERS SUSCEPTIBLES D'OFFRIR DES ALTERNATIVES DANS L'ANCIEN

Pour assurer l'équilibre, voire le développement à long terme de sa population, la collectivité ne peut pas ne pas s'appuyer sur la mobilité résidentielle à l'œuvre dans son parc existant. Après les grandes opérations de renouvellement urbain engagées à Saint-Martin puis à Recouvrance, faudra-t-il ouvrir le dossier de la reconstruction ? La réponse est plus que probablement positive : plusieurs des quartiers péri-centraux brestois offrent de réels avantages : logements de taille respectable, équipements de proximité, centre ville facilement accessible... mais pour que ce parc redevienne attractif, il suppose une sérieuse montée en qualité : à la fois de la « boîte logement » mais aussi de l'immeuble lui-même et des espaces communs. Il paraît difficile d'envisager de laisser à la seule initiative des copropriétaires la remise en état d'un parc où toiture, électricité, plomberie et isolation phonique sont d'origine... d'autant si on y ajoute la mise à niveau énergétique. De telles politiques publiques ne peuvent évidemment s'envisager à l'échelle de la ville, elles supposent un ciblage et une réflexion sur les conditions de l'intervention.

RÉFLÉCHIR À DE NOUVELLES MÉTHODES D'INTERVENTION SUR CE LOGEMENT ANCIEN EN INCLUANT LES AMÉNITÉS

Brest métropole fait partie de ces quelques collectivités qui disposent d'une antériorité et d'une réelle expérience en matière de politiques d'amélioration de l'habitat et d'intervention sur les copropriétés en difficulté. Progressivement, l'intervention s'est recentrée sur le parc ancien le plus dégradé. Lourde et coûteuse, elle associe réhabilitation et traitement de l'insalubrité.

Dans l'optique d'une remise à niveau d'un parc daté des années 50 à 70, les logiques d'intervention et les moyens à mettre en œuvre ne sont pas les mêmes. L'optique n'est pas le ciblage sur quelques immeubles en état de dégradation avancé mais plutôt une intervention d'ensemble, y compris sur des immeubles en « état normal d'entretien » et dont les copropriétaires ne sont pas sans moyens. Cette intervention doit intégrer évidemment la question de la performance énergétique et traiter également la question des espaces publics dans un objectif d'anticipation des dégradations et de revalorisation de l'ensemble d'un quartier. H. Allegret suggère de tirer préalablement le bilan « de la réhabilitation du centre ancien dans toutes ses dimensions : technique, urbain et financier mais aussi patrimonial avec une analyse des dynamiques induites et des éventuels effets pervers... », sachant qu'une telle analyse a bien pour objectif d'en tirer des enseignements pour une meilleure adaptation à un contexte et à des moyens nouveaux.

PLUS GLOBALEMENT, POURSUIVRE ET TIRER AU MAXIMUM PARTI DES POLITIQUES CONCOURANT AU RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ BRESTOISE

De nombreux projets et opérations sont déjà engagés ou prévus. On a cité les futures extensions urbaines périphériques mais il faut également citer le projet des Capucins ainsi que celui de la création de la première ligne de tramway et les réflexions en cours sur une troisième ligne de transport en commun en site propre. Le choix de centrer sur le quartier de Recouvrance les moyens dédiés à la rénovation urbaine compteront également au cours des prochaines années.

C'est sur cet ensemble de projets qu'il paraît indispensable de s'appuyer à la fois pour dynamiser l'image de la ville centre auprès de l'ensemble des ménages et aussi pour envisager, à l'échelle de chacun d'entre eux, les possibilités offertes pour diversifier l'offre de logements et proposer des solutions adaptées à tous les types de ménages.

Sans prétendre offrir des solutions ou des recettes miracles, les résultats de l'étude orientent l'action vers les politiques du logement. L'habitat, conçu au sens large, constitue un facteur décisif pour l'évolution de la démographie brestoise. La collectivité brestoise s'est déjà engagée fortement en ce sens et la réorientation de la production neuve offre des perspectives. Peut-être peut-on aller plus loin ? Le véritable défi se trouve dans l'attractivité du logement ancien pour laquelle de nouvelles méthodes d'intervention sont sans doute à inventer.



Photo : ADEUPa

ANNEXE : L'analyse par quartiers : quatre types de tissu « urbain et démographique »

Les fiches d'analyse par quartier qui suivent sont fondées sur un découpage imaginé par l'ADEUPa (voir carte page 19) pour affiner l'observation des évolutions historiques sur de grands quartiers, définis en fonction des caractéristiques essentielles de leur parc. Huit quartiers « mixtes » ont été définis, associant logement privé et logement social. Quatre grands quartiers d'habitat social ont été isolés, pour observer les évolutions éventuellement propres à ce parc, soit un total de 12 secteurs. Les analyses démographiques ont été complétées par les principales données sur les marchés de l'immobilier (production récente et occasion), une approche du parc social⁷, et les commentaires de professionnels le cas échéant sur le marché de l'occasion et l'état des projets.

Les analyses par grand quartier permettent de regrouper les évolutions démographiques constatées en trois secteurs principaux : le centre, les quartiers péricentraux et la couronne d'extension urbaine récente, et un sous-secteur des quartiers péricentraux aux logiques démographiques un peu différentes, les grands quartiers d'habitat social.

LE CENTRE VILLE : UN DÉCLIN ENRAYÉ ?

Les trois quartiers du centre ville (le centre reconstruit, Saint-Michel/Saint-Martin et Recouvrance) ont connu une véritable hémorragie de population entre 1975 et 1990 : ils ont perdu un quart de leurs habitants. Ce déclin semble enrayé depuis 1990, malgré une croissance relativement modeste du parc de résidences principales (environ 10 % au total). Cette stabilisation semble due pour l'essentiel à la modification structurelle des conditions de l'occupation des quartiers : la part des personnes âgées a beaucoup diminué (surtout à Saint-Martin), remplacées par une population de petits ménages mobiles.

LES QUARTIERS PÉRICENTRAUX : UNE BAISSÉ DE POPULATION CONSIDÉRABLE

Le secteur créé pour l'étude sous le nom de péricentre nord-est, qui associe plusieurs quartiers, a limité sa perte de population à 12 %, grâce à une croissance forte de son parc de logements. Les autres quartiers péricentraux ont connu des pertes de population très importantes : près d'un quart à Saint-Pierre et Pen ar Créach, 20 % à Bellevue, quand le développement résidentiel ne s'est pas poursuivi.

Les tendances démographiques sont les mêmes dans tous ces quartiers : vieillissement, manque de renouvellement des familles et forte stabilité d'une part importante de la population dont les ménages comptent maintenant moins de 2 personnes et beaucoup de retraités.

7 - Exploitation à l'ilot assurée par l'ADEUPa du fichier de la DGI, pour compenser l'impossibilité d'utiliser la donnée logement social du recensement, déclarative et donc sous-estimée, à Brest comme dans la plupart des villes.



Photo : ADEUPa

LES GRANDS QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL : PLUS D'ENFANTS QU'AILLEURS

Réalisés en peu d'années et sans développement résidentiel notable entre les années 80 et le dernier recensement, Pontanézen et Kérangoff, Kérourien et Kérédern ont perdu entre un quart et un tiers de leur population de 1975 (le renouvellement engagé sur Pontanézen a commencé après le dernier recensement).

Cette évolution n'est pas quantitativement différente de celle des quartiers mixtes qui les entourent. La diminution de la taille des ménages demandeurs d'un logement social est une donnée lourde au niveau national, confirmée au niveau local par Brest Métropole Habitat (51 % des demandeurs sont des personnes isolées). Mais la structure de population reste toutefois un peu plus familiale dans ces quartiers qu'ailleurs : les moins de 10 ans, même s'ils ont beaucoup diminué en nombre, restent plus nombreux que dans les autres quartiers en 2006 (entre 14 et 20 %). La part des 65 ans et plus a environ doublé, mais ils restent nettement moins présents qu'ailleurs. Le renouvellement se fait donc malgré une forte stabilité résidentielle, et ce phénomène est surtout perceptible à Kérangoff, le plus ancien de ces quartiers.

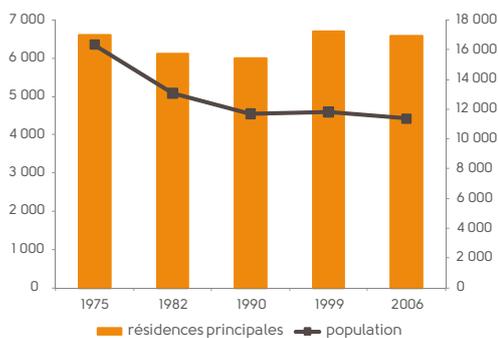
LA PÉRIPHÉRIE RÉSIDEN- TIELLE : LE SEUL VRAI SECTEUR DE CROIS- SANCE DE BREST

Regroupement de tous les secteurs d'urbanisation récente en périphérie des quartiers traditionnels, ce secteur a connu une croissance d'environ un tiers de sa population en 30 ans, liée à un développement considérable du parc de logements : + 87 %. Les ménages les plus « familiaux » (2,59 personnes) de Brest vivent dans ce secteur, dont la croissance se fait beaucoup en individuel. Mais la population recensée présente déjà des signes de vieillissement, le renouvellement étant limité aux apports des nouveaux ménages, qui peinent à équilibrer la stabilité de la masse de plus en plus importante de propriétaires de maisons individuelles installés avant eux.

Siam - Liberté

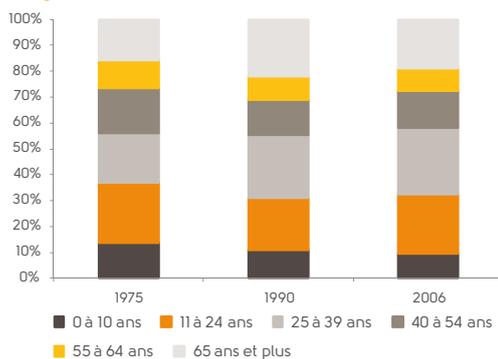
Le quartier Siam Liberté, qui dans la définition de cette étude recouvre l'essentiel du centre reconstruit sur la rive gauche, loge près de 8 % des Brestois. Le déclin démographique constaté dans les années 80 semble enrayé, grâce à une population plus jeune et plus mobile, attirée par le centre ville. Le marché du logement neuf y était, ces dernières années, assez limité, celui de l'occasion est très actif et les prix ont beaucoup augmenté, réservant de fait le logement familial à une population aisée aux exigences qualitatives importantes.

Siam - Liberté :
Évolution 1975/2006 de la population et des résidences principales



Source : Insee RGP - ADEUPa

Siam - Liberté :
Évolution de la répartition par tranche d'âge



Source : Insee RGP - ADEUPa

Une décroissance démographique apparemment enrayée

Le quartier dispose en 2006 du même parc de résidences principales qu'en 1975⁸, environ 6 600. Mais plus de 800 logements seraient vacants en 2006 (soit 10,8% d'un parc total de 7 721 logements). La population a diminué de 30 % en 15 ans, mais semble se stabiliser depuis 1990 entre 11 et 12 000 habitants.

Une population renouvelée

Cette stabilisation correspond à un rajeunissement de la population dans les 15 dernières années, et notamment à l'arrivée de jeunes adultes. Ce sont de petits ménages (1,73 personnes par logement, et 56 % des ménages ne comptent qu'une seule personne), plutôt mobiles : moins de 43 % des ménages vivaient dans le même logement au recensement précédent, 36 % sont arrivés à Brest depuis.

47 % des plus de 15 ans sont sans activité, moitié inactifs (étudiants probablement), moitié retraités. 1 sur 5 est cadre ou indépendant, 1 sur 6 profession intermédiaire et 18 % sont employés ou ouvriers.

Un parc de logements collectif et privé

Le parc de logements est massivement collectif (3% des RP en individuel). 58 % des logements comptent 3 ou 4 pièces. 40 % des occupants sont propriétaires, 57 % locataires, 3% sont logés gratuitement. Le quartier compte peu de logements sociaux (une centaine en 2006⁹, soit environ 1,5% du parc de résidences principales).

8 - Les chiffres cités ici se réfèrent aux résidences principales uniquement, et non au logement : il n'a en effet pas été possible de réaffecter dans les « IRIS », unités de base de la cartographie, la répartition des logements en 1975. En revanche les données sur la production neuve et la croissance récente du parc (1999/2006) exposées page suivante se réfèrent au total des logements.

9 - Source DGI, traitement ADEUPa



Photo : ADEUPa

Un quartier de centre ville au renouvellement limité

Le décompte précis de la production totale de logements depuis 1999 n'est pas disponible à cette échelle. Selon les chiffres du recensement le parc de logements serait stable : 7 736 logements en 1999, 7 721 en 2006. Cette apparente stabilité est probablement un solde entre quelques démolitions ou désaffectations de logements et des opérations de renouvellement urbain, même si le quartier n'a pas été touché par des opérations d'urbanisme importantes.

Ce profil de production restera valable dans les prochaines années, le seul projet de logements un peu important identifié consistant en 70 logements prévus à l'horizon 2015 (l'îlot Cerdan République).

Un marché de l'occasion actif, et plutôt cher

Le marché de l'occasion est logiquement centré sur le collectif, dont le nombre moyen de ventes a augmenté de 44 % entre 1990/1995 et 2003/2008 : 371 ventes par an en moyenne sur cette dernière période. Mais le marché s'est nettement replié en 2006/2007 après 3 années particulièrement actives. Le taux de vente 2005/2007 s'établit à un niveau « normal » pour un centre ville (4,49 % du parc privé de 2006), stable par rapport à 1999.

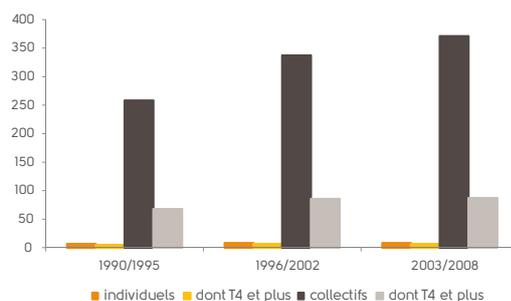
Les ventes de logements familiaux (T4 et plus) ont augmenté avec l'ensemble du marché, mais dans de moindres proportions, et représentent moins d'une centaine de logements par an en fin de période. C'est donc majoritairement le marché du logement petit et moyen qui a alimenté la croissance du volume des transactions.

Les prix moyens pratiqués pour les appartements familiaux ont doublé en 20 ans : de 115/120 000 € en 1990/92 à 130/150 000 € en 1997/99 et 190/215 000 € en 2006/2008 (prix en € constants 2008). Les professionnels de l'immobilier ont confiance en la demande, maintenue par les choix culturels de ménages pas toujours très jeunes ni très « familiaux » mais disposant apparemment de budgets confortables. Ils insistent en revanche sur le manque d'offre dont le niveau de qualité justifie de tels prix :

bon état général du logement et de l'immeuble, ascenseur et surtout stationnement...

Les Brestoises de moins de 40 ans représentent un peu moins de 30 % des acquéreurs, et leur part est stable dans la durée.

Siam - Liberté : Moyenne annuelle des ventes d'occasion

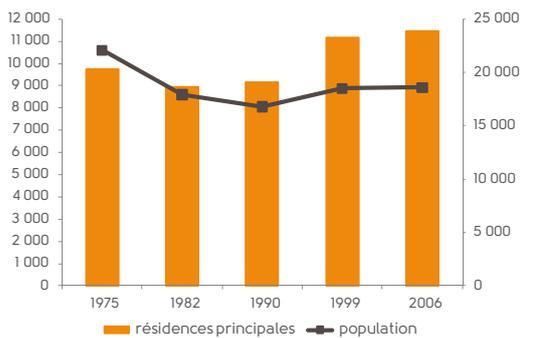


Source : DGI - ADEUPa

Saint-Michel - Saint-Martin

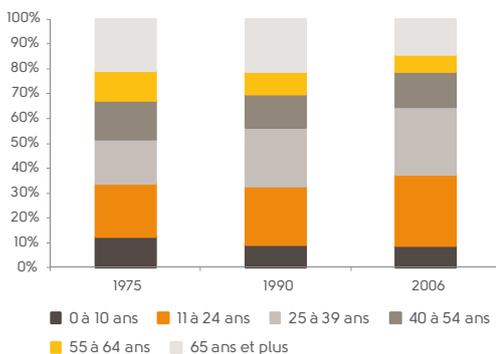
Le quartier Saint-Michel Saint-Martin, qui recouvre les quartiers centraux anciens de la rive gauche, loge près de 13 % des Brestoïses. Il connaît, après un très net déclin dans les années 80, la même stabilisation démographique apparente que le reste du centre ville, due à l'attrait des quartiers centraux pour les nouveaux Brestoïses. Mais le parc disponible, majoritairement de petite taille, oriente l'accueil vers les petits ménages jeunes. Très investi par des opérations publiques d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain, le quartier est aussi très prisé des investisseurs en petit logements qui ont fait augmenter fortement ces dernières années le volume des ventes et les prix.

Saint-Michel - Saint-Martin :
Évolution 1975/2006 de la population
et des résidences principales



Source : Insee RGP - ADEUPa

Saint-Michel - Saint-Martin :
Évolution de la répartition par
tranche d'âge



Source : Insee RGP - ADEUPa

Une apparente stabilisation du chiffre de population

Le quartier dispose en 2006 de près de 11 500 résidences principales¹⁰, soit 17,4 % de plus qu'en 1975. 1 400 logements seraient vacants, soit 10,8 % du parc total (13 178 logements). Ce phénomène de vacance est ancien dans le quartier, qui a compté aux 3 derniers recensements entre 11 et 13 % de parc inoccupé.

La population, plus de 22 000 habitants en 1975, a diminué d'un quart en 15 ans et semble se stabiliser autour de 18 500 habitants depuis 1999.

Un fort renouvellement de la population

Cette stabilisation est là aussi le résultat d'un net rajeunissement dans les 15 dernières années : les plus de 65 ans ont perdu 7 points en 15 ans (14,3 % en 2006). 2 habitants sur 3 ont moins de 40 ans. Ce sont de petits ménages de jeunes adultes, sans enfant (1,63 personnes par logement, et 64 % de ménages d'une seule personne) et mobiles : seuls 40,3 % des ménages vivaient dans le même logement au recensement précédent, 34 % sont arrivés à Brest depuis.

1/4 des plus de 15 ans sont inactifs, 18 % retraités. Les actifs se partagent à peu près également en deux ensembles : les cadres, indépendants et intermédiaires d'une part, les ouvriers et employés d'autre part.

De petits logements locatifs, essentiellement privés

Le parc de logements est essentiellement collectif (12,6% des RP en individuel). 70 % des logements comptent moins de 4 pièces. 62 % des occupants sont locataires. Le quartier compte environ 930 logements sociaux en 2006¹¹, (soit environ 8% des résidences principales).

10 - Les chiffres cités ici se réfèrent aux résidences principales uniquement, et non aux logements : il n'a en effet pas été possible de réaffecter dans les « -IRIS », unités de base de la cartographie, la répartition des logements en 1975. En revanche les données sur la production neuve et la croissance récente du parc (1999/2006) exposées page suivante se réfèrent au total des logements.

11 - Source DGI, traitement ADEUPa



Photo : ADEUPa

Une production neuve active, mais des créations nettes de logements limitées

Le quartier a été l'objet depuis des années d'une importante activité de réhabilitation et de renouvellement urbain, qui a fait progresser son parc de logements de 11 147 logements en 1990, à 12 817 en 1999. Dans la dernière période le solde positif est moins important : le parc de logements n'a augmenté que de 2,3 % (13 178 logements en 2006). L'activité immobilière n'a pas ralenti, mais l'OPAH renouvellement urbain et l'OPAH copropriétés dégradées se sont concentrées sur le traitement d'immeubles en grandes difficultés.

Par ailleurs l'opération Foucault, 250 logements, n'est pas « visible » au recensement, les logements ayant été livrés à partir de 2009. 122 logements sociaux supplémentaires sont comptabilisés en 2006, mais la production privée neuve a été nettement orientée vers les opérations de prestige et le logement pour investisseurs.

Le renouvellement urbain se poursuivra dans les prochaines années notamment autour de la ligne de tramway, avec l'îlot Proud'hon (80 logements prévus pour 2015).

Un marché de l'occasion porté par le petit logement

Le marché du logement est partagé entre l'individuel, où les transactions sont stables autour d'une soixantaine par an, et un marché du collectif beaucoup plus actif et en croissance de 73,5 % entre 1990/1995 et 2003/2008 : 715 ventes par an en moyenne sur cette dernière période. Le taux de vente s'établit en 2005/2007 à 6,12 % du parc privé de 2006, en nette progression par rapport à 1999 (environ 4,4 %)

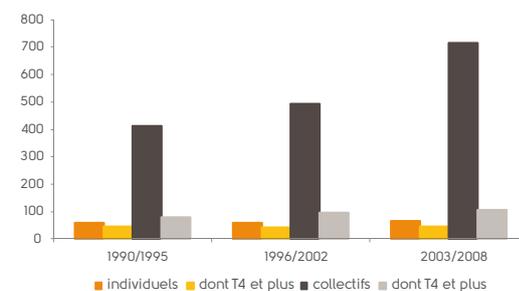
Les 3/4 des maisons comptent 4 pièces ou plus. Dans les collectifs, les ventes des logements familiaux n'ont augmenté que d'une vingtaine par an : elles représentent une centaine de logements par an en fin de période, et sont passées de 20 à 15 % du marché total. C'est donc majoritairement le petit logement qui a alimenté la forte croissance du marché, ce qui est conforme à la structure du parc.

Les prix moyens pratiqués pour les logements familiaux ont doublé en 20 ans (en € constants 2008) :

- > de 100/130 000 € en 1990/92 à 140/170 000 € en 1997/99, et 200/240 000 € en 2006/2008 pour les maisons,
- > de 65/70 000 € à 90/105 000 €, puis 130/150 000 € pour les appartements.

Les Brestois de moins de 40 ans représentent moins de la moitié des acquéreurs de logements familiaux (en fin de période 42 % pour les collectifs, 45 % pour les maisons), et leur part est stable.

Saint-Michel - Saint-Martin : Moyenne annuelle des ventes d'occasion

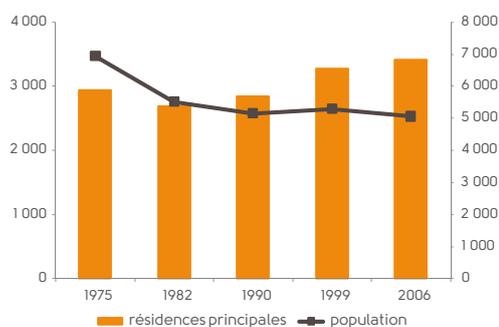


Source : DGI - ADEUPa

Recouvrance

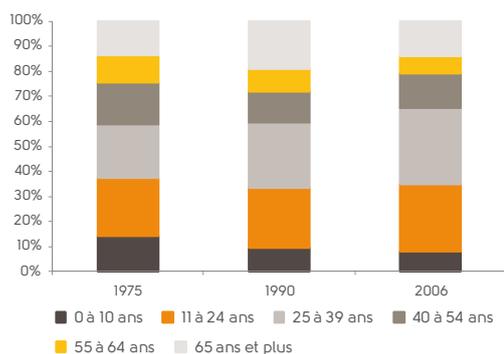
Le quartier de Recouvrance, quartier central ancien de la rive droite, ne loge que 3,5 % des Brestois en 2006. Sa population, qui s'était effondrée dès la fin des années 70, se stabilise depuis au prix d'une forte croissance du nombre de logements, et d'une forte mobilité résidentielle. Malgré une augmentation significative des prix, Recouvrance reste l'un des quartiers les moins chers de Brest et attire à la fois de jeunes accédants modestes et une clientèle d'investisseurs, sur un marché essentiellement porté par le petit logement en collectif.

Recouvrance :
Évolution 1975/2006 de la population
et des résidences principales



Source : Insee RGP - ADEUPa

Recouvrance :
Évolution de la répartition par
tranche d'âge



Source : Insee RGP - ADEUPa

Un déclin ancien apparemment enravé

Le plus petit quartier du centre ville dispose de moins de 3 500 résidences principales¹² en 2006. Le parc a augmenté de 16 % en 30 ans, et près de 600 logements sont déclarés vacants (14 % d'un parc total de 4 049 logements). Après une perte de plus 20 % de sa population dès les années 70, le quartier semble se stabiliser depuis 1990 aux environs de 5 000 habitants.

De petits ménages, jeunes et mobiles

Avec 1,49 personne par ménage et 69 % de ménages d'une seule personne, les ménages de Recouvrance sont les plus petits de Brest. 2 personnes sur 3 ont moins de 40 ans, essentiellement de jeunes adultes avec peu d'enfants. La part des personnes de plus de 65 ans, proche de 20 % aux recensements précédents, est retombée à 14 % et les 2/3 des habitants sont de nouveaux arrivants.

22 % des plus de 15 ans sont employés, 21 % inactifs. Les ouvriers, professions intermédiaires et retraités rassemblent environ 1/6 des plus de 15 ans pour chaque catégorie. Les cadres et indépendants sont moins présents que dans le reste du centre ville (8%).

¹² - Les chiffres cités ici se réfèrent aux résidences principales uniquement, et non au logement : il n'a en effet pas été possible de réaffecter dans les « IRIS », unités de base de la cartographie, la répartition des logements en 1975. En revanche les données sur la production neuve et la croissance récente du parc (1999/2006) exposées page suivante se réfèrent au total des logements.



Photo : ADEUPa

Un parc essentiellement collectif et locatif

Le parc de logements est essentiellement collectif (4,7% des RP en individuel). 52 % des logements comptent 1 ou 2 pièces, seulement 22 % offrent 4 pièces ou plus. Les deux tiers des ménages sont locataires. Le quartier compte environ 550 logements sociaux en 2006¹³, soit 15 % des résidences principales.

Un renouvellement en cours

Le parc de logements a augmenté de 12 % de 1990 à 2006, de 3 623 à 4 049 logements. Les deux tiers des nouveaux logements ont été construits avant 1999, le dernier tiers entre 1999 et 2006. Le quartier n'a pas été concerné par des opérations publiques de renouvellement urbain, comme Saint-Martin, mais est concerné par l'OPAH copropriétés (comme tout le territoire de Bmo) et a connu une intense activité immobilière, entre réhabilitation et opérations isolées de renouvellement urbain. Une centaine de logements sociaux supplémentaires sont d'ailleurs comptabilisés en 2009 par les fichiers DGI.

Les prochaines années seront marquées par la ZAC du Plateau des Capucins, qui fournira environ 500 logements en frontière du quartier, par une OPAH de renouvellement urbain sur le quartier et par la poursuite du renouvellement urbain notamment

autour du tramway (îlot Espérance : 60 logements, îlot patronage Laique 160 logements, îlot de la Rue neuve : 160 logements soit environ 400 logements).

Une valorisation progressive de l'immobilier d'occasion

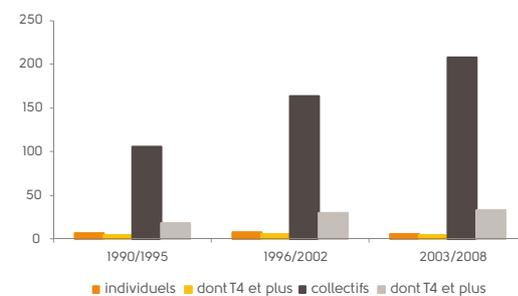
Le marché est, compte tenu de la structure du parc de logements, presque exclusivement collectif : 6 à 7 ventes de maisons par an en moyenne. L'activité du marché des appartements a quasiment doublé entre 1990/1995 et 2003/2008 : 207 ventes par an en moyenne sur cette dernière période. Mais il s'est nettement replié en 2006/2007, après plus de 250 ventes par an au début de la décennie. Le taux de vente s'établit en 2005/2008 au niveau d'un quartier actif de centre ville : aux environs de 5,6 % du parc privé, niveau proche de celui de 1999. Ici les prix bas font l'attractivité du quartier.

Les ventes de logements familiaux (T4 et plus) ont augmenté, mais ne représentent qu'une trentaine de logements par an et 16 % des ventes en fin de période. Le petit logement a donc alimenté l'activité du marché.

Les prix moyens pratiqués pour les appartements familiaux ont plus que doublé en 20 ans (en € constants 2008) mais sont partis de très bas en 1990/92, entre 45 et 60 000 €. Leur valeur moyenne s'établit entre 70 et 80 000 € en 1997/99 et entre 115 et 135 000 € en 2006/2008.

Les Brestoises de moins de 40 ans représentent un peu moins de la moitié des acquéreurs, et leur part semble stable dans la durée.

Recouvrance : Moyenne annuelle des ventes d'occasion



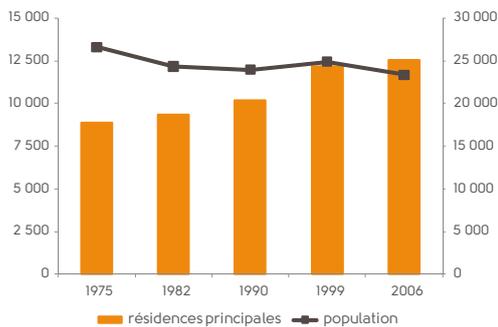
Source : DGI - ADEUPa

¹³ - Source DGI, traitement ADEUPa

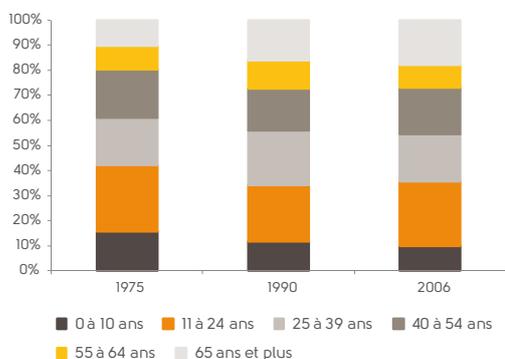
Le péricentre rive gauche (quartier nord-est)

Ce quartier, créé pour les besoins de l'observation statistique, loge en réalité 16 % des Brestois dans plusieurs quartiers péricentraux, qui partagent un parc des Trente Glorieuses ayant continué à se développer ensuite. Il semble très représentatif du problème démographique actuel de Brest : une croissance ininterrompue du parc immobilier jusqu'en 1999, n'ayant même pas réussi à maintenir le niveau de population de 1975, et une aggravation du déclin démographique avec le repli de la production neuve en fin de période. Malgré un marché plutôt actif, il semble que ces quartiers peinent à séduire les jeunes familles, en tout cas dans la fraction la plus ancienne de leur parc en copropriété.

Le péricentre rive gauche (quartier nord-est) : Évolution 1975/2006 de la population et des résidences principales



Le péricentre rive gauche (quartier nord-est) : Évolution de la répartition par tranche d'âge



Source : Insee RGP - ADEUPa

12% de population en moins, 40 % de ménages en plus

Entre 1975 et 2006, les résidences principales¹⁴ sont passées de 8 900 à 12 500 soit + 40 % en 30 ans. Cette croissance n'est pas parvenue à empêcher la perte de 12 % de la population (23 345 habitants en 2006). L'essentiel de la croissance du parc immobilier s'est fait avant les années 2000 : de 1999 à 2006, le parc de résidences principales n'a augmenté que d'environ 300 unités, pour plus de 3 300 de 1975 à 1999.

Le problème démographique de ces quartiers ne semble pas lié à la vacance, qui, avec 902 logements, ne représente que 6,6% du parc total.

Une inversion progressive de la part des enfants et des plus de 65 ans

Les ménages comptent en moyenne 1,86 personne, et 52,8 % de ménages n'ont qu'une seule personne.

Ce sont des familles qui ont vieilli sur place : le poids relatif des enfants de moins de 10 ans et des personnes de plus de 65 ans dans la population s'est inversé :

- > de 15,8 % en 75 à 9,8% en 2006 pour les enfants,
- > de 10,2 % à 17,7 % pour les plus de 65 ans. 54 % des ménages vivaient déjà dans le même logement au recensement précédent.

49 % des plus de 15 ans sont sans activité, dont la moitié est retraitée. 1 personne de plus de 15 ans sur 6 est employée, 1 sur 6 profession intermédiaire, 1 sur 10 ouvrière. 10 % sont cadres ou indépendants

¹⁴ - Les chiffres cités ici se réfèrent aux résidences principales uniquement, et non au logement : il n'a en effet pas été possible de réaffecter dans les « IRIS », unités de base de la cartographie, la répartition des logements en 1975. En revanche les données sur la production neuve et la croissance récente du parc (1999/2006) exposées page suivante se réfèrent au total des logements.



Photo : © Guillaume Team

Un tiers de maisons individuelles, la moitié des ménages sont propriétaires

Le parc offre 1/3 de maisons individuelles et 51% des ménages sont propriétaires occupants. Le quartier compte environ 1 560 logements sociaux en 2006¹⁵, soit 12 % des résidences principales. L'essentiel des logements locatif est donc situé dans les copropriétés privées. 50 % du parc offrent 4 pièces et plus.

Un marché du logement neuf fonction des opportunités

Cet ensemble de quartiers a poursuivi son évolution essentiellement par des opérations de densification et de renouvellement urbain, dont certaines importantes notamment en fin de période, dans la dynamique de réaménagement urbain lié au tramway : l'opération Lesven/Henri Wacquet par exemple associe logements privés et logement sociaux dans un programme d'environ 200 logements. Une centaine de logements sociaux supplémentaires sont d'ailleurs comptabilisés en 2009 par les fichiers DGI. Ces opérations aideront le quartier à compenser la faible production de la période 1999/2006, qui semble n'avoir pas connu d'opérations importantes, le parc n'ayant crû que de 400 logements environ.

Une opération significative est en cours, environ 150 logements sur l'îlot Bonne Nouvelle. Aucune autre ne semble prévue à court terme. Le développement de ces quartiers restera donc essentiellement lié aux opportunités nouvelles qui pourront se déclarer dans le tissu existant.

Un marché de l'occasion à surveiller

Le marché du logement concernait 1/3 de maisons et 2/3 d'appartements au début des années 90. En fin de période, malgré une augmentation sensible des ventes de maisons, celles-ci ne représentent plus qu'une vente sur 5, le marché du collectif ayant connu une croissance de près de 130 % pour atteindre en moyenne 500 ventes par an en 2003/2008. Le taux de vente en 2006/2008 s'établit à 5,28 % du parc privé.

Les 3/4 des maisons comptent 4 pièces ou plus, et ces maisons familiales ont porté la croissance du marché individuel. Dans les collectifs, la part des logements familiaux s'est effondrée, de près de 40 % des ventes à 22 %, malgré l'augmentation des volumes (111 logements par an en fin de période). La croissance du marché s'est donc faite essentiellement sur des logements plus petits.

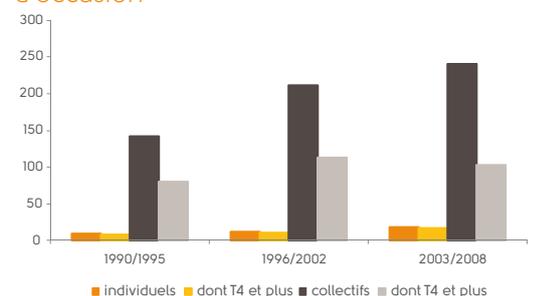
Les prix moyens pratiqués pour les maisons familiales ont quasiment doublé en 20 ans (en € constants 2008) : de 105 à 120 000 € en 1990/92 aux environs de 150 000 €

en 1997/99, et de 210 000 € en 2006/2008.

L'augmentation du prix des appartements est un peu moins forte mais reste sensible : de 75/80 000 € en 1990/92 à 90/100 000 € en 1997/99, puis 120/135 000 € en 2006/2008. Les professionnels semblent assez réservés sur la capacité du parc de copropriétés le plus ancien à séduire une clientèle ayant un peu de choix, pour des raisons de qualité intrinsèque du parc mais aussi de qualité urbaine, liée à la fois à certains axes de circulation « lourds » et bruyants, et à des espaces de proximité médiocres (parkings, cœurs d'îlots...).

Les Brestois de moins de 40 ans représentent 43 % des acquéreurs de maisons en fin de période, et 38 % pour les collectifs. Leur part dans le marché du collectif est stable, elle semble s'éroder dans le marché individuel, où ils représentaient 47 % des acquéreurs au début des années 90.

Le péri-centre rive gauche (quartier nord-est) : Moyenne annuelle des ventes d'occasion



15 - Source DGI, traitement ADEUPa

Bellevue

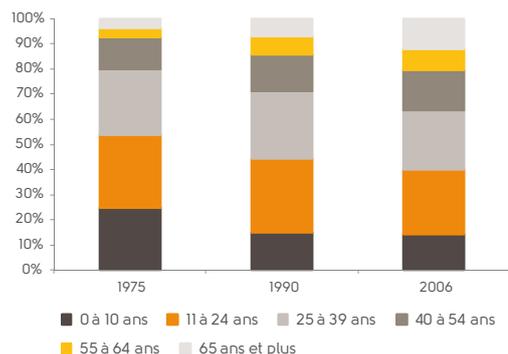
Le quartier de Bellevue, achevé dans les années 80, a très peu évolué ensuite. S'il loge encore 13 % des Brestois, il a perdu le quart de sa population en 25 ans et semble cumuler les tendances à la stabilité des propriétaires occupants et des locataires du parc social. Les moins de 25 ans, majoritaires dans le quartier il y a trente ans, y sont de moins en moins présents et la part des retraités s'accroît.

Bellevue : Évolution 1975/2006 de la population et des résidences principales



Source : Insee RGP - ADEUPa

Bellevue : Évolution de la répartition par tranche d'âge



Source : Insee RGP - ADEUPa

Un quartier achevé depuis 20 ans

Le quartier de Bellevue comptait 8 236 résidences principales¹⁶ en 1982, et 8 797 en 2006 (et 384 vacants, soit 4,1 % des 9 259 logements que compte le quartier). La population, qui a culminé en 1982 à près de 25 000 personnes, n'était plus que de 18 674 habitants au RGP de 2006, soit une diminution d'un quart depuis 1982, et 20 % depuis 1975.

Un net vieillissement

Les ménages comptent encore en moyenne 2,12 personnes, mais 46 % des ménages n'ont qu'une seule personne. Les enfants de moins de 10 ans ont représenté jusqu'au quart de la population en 1975, et les moins de 25 ans étaient alors majoritaires dans la population (55 %). Ils ne représentent respectivement plus que 14% et 40 % du total. Et les personnes de plus de 65 ans, presque absentes du quartier à ses débuts (3,8 % en 75) sont maintenant 12 %.

47 % des plus de 15 ans sont sans activité, 2 sur 5 retraités, 3 sur 5 inactifs. Les actifs sont souvent employés (23 % des plus de 15 ans), ouvriers (15 %) ou intermédiaires (10 %).

5% sont cadres ou indépendants. La moitié de la population vivait déjà dans le même logement au recensement précédent.

16 - Les chiffres cités ici se réfèrent aux résidences principales uniquement, et non au logement : il n'a en effet pas été possible de réaffecter dans les « IRIS », unités de base de la cartographie, la répartition des logements en 1975. En revanche les données sur la production neuve et la croissance récente du parc (1999/2006) exposées page suivante se réfèrent au total des logements.



Photo : ADEUPa

Un parc de grands collectifs

Le parc de résidences principales compte 90 % de collectifs et 35,8 % propriétaires occupants. Le quartier compte environ 3 200 logements sociaux en 2006¹⁷, soit 36 % des résidences principales, et 1 030 logements appartiennent à la SNI. Ce quartier très collectif est donc relativement peu occupé par des locataires du privé : environ 1 ménage sur 6, et les propriétaires occupants restent nettement majoritaires dans les copropriétés.

56 % des logements comptent 3 et 4 pièces, 22 % 5 pièces et plus.

Pas de marché du logement neuf ces dernières années

Bellevue, achevé dans les années 80 semble n'avoir connu aucune opération immobilière significative dans les années qui ont suivi.

Pour les prochaines années, l'activité immobilière devrait se limiter à l'opération prévue pour 2013, sur le site de l'ancienne station d'épuration de Bellevue.

Un marché de l'occasion plus modéré que la moyenne

Le marché du logement est fortement dominé par le collectif : les ventes de maisons, stables sur 20 ans, ne dépassent pas 25 par an.

L'activité du marché des appartements a augmenté de 60 % entre 1990/1995 et 2003/2008 : 270 ventes par an en moyenne sur cette dernière période. Cette croissance est assez modeste par rapport à d'autres quartiers où l'activité immobilière a doublé.

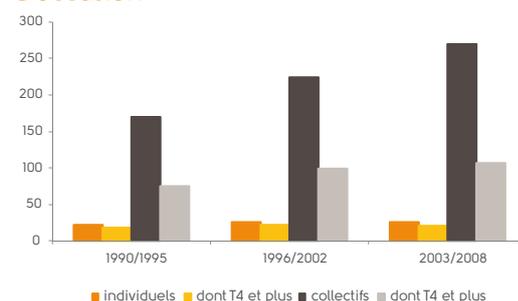
L'explication réside en partie dans la structure du parc, marquée par les grands logements : les ventes de logements familiaux (T4 et plus) ont augmenté presque en proportion, et représentent plus d'une centaine de logements par an et 40 % des ventes en fin de période. L'activité globale du marché s'établit à 5,5 % du parc privé en 2005/2008, pour 4,8 % en 1999.

Les prix moyens pratiqués pour les appartements familiaux ont régulièrement augmenté pendant 20 ans (en € constants 2008) : partie de 60/65 000 € en 1990/92, leur valeur moyenne s'établit à 80/ 85 000 € en 1997/99 et entre 110 et 120 000 € en 2006/2008. Les professionnels semblent réservés sur la capacité d'attraction de ce parc, trop collectif et grevé de trop de charges pour séduire les jeunes ménages d'accédants, et ce malgré le confort de vie plutôt convaincant de logements le plus souvent bien conçus et munis d'ascenseurs ...

L'évolution du prix des maisons n'est pas significative sur l'ensemble de la période (trop peu de ventes), mais le niveau moyen 2006/2008 semble s'établir entre 165 000 et 175 000 €.

Les Brestoïses de moins de 40 ans représentent un peu plus de la moitié des acquéreurs d'appartements, et leur part est stable dans la durée.

Bellevue : Moyenne annuelle des ventes d'occasion



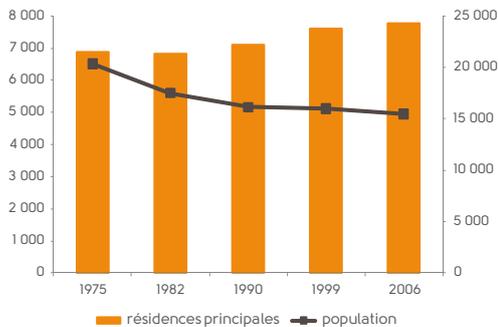
Source : DGI - ADEUPa

17 - Source DGI, traitement ADEUPa

Saint-Pierre

Les quartiers péricentraux de la rive droite, appelés Saint-Pierre par commodité dans cette étude, logent encore près de 11 % des Brestois, mais ont perdu un quart de leur population en 30 ans. Ces quartiers mélangent parc individuel et collectif, répartis dans des copropriétés parfois de très grande taille et des immeubles locatifs sociaux. Majoritairement habités par des propriétaires, malgré une présence importante du parc social et de la SNI, ces quartiers vieillissent et le rapport des enfants et des personnes âgées s'y inverse progressivement.

Saint-Pierre :
Évolution 1975/2006 de la population et des résidences principales



Source : Insee RGP - ADEUPa

Un net déclin démographique malgré une reprise du développement résidentiel

Le parc de résidences principales¹⁸ est resté stable aux environs de 7 000 de 1975 à 1990, et a augmenté de 10 % dans les 15 années suivantes. 658 logements seraient vacants en 2006, soit 7,7% d'un parc total de 8 562 logements. En trente ans, ce quartier a perdu un quart de sa population, de 20 300 à 15 500 habitants.

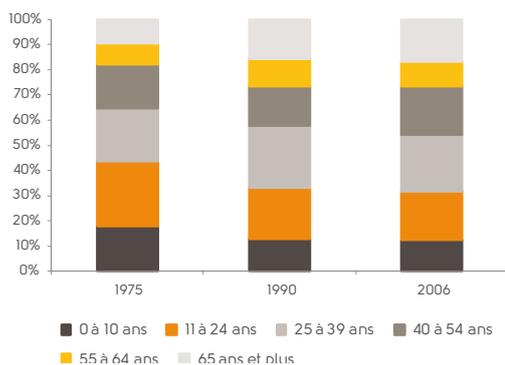
Des ménages stables, et de plus en plus âgés

Les ménages comptent en moyenne 1,99 personne, et 46 % des ménages n'ont qu'une seule personne. Comme dans les quartiers péricentraux du nord-est, le poids relatif des enfants de moins de 10 ans et des personnes de plus de 65 ans dans la population s'inverse peu à peu : de 18,1 % en 75 à 12,4% en 2006 pour les enfants, de 9,7 % à 16,8 % pour les plus de 65 ans.

1/4 des plus de 15 ans sont retraités, 1/5 inactifs. Les employés rassemblent 20 % des plus de 15 ans, intermédiaires et ouvriers environ 13 %, les cadres et indépendants 9%.

56 % des ménages vivaient déjà dans le même logement au recensement précédent.

Saint-Pierre :
Évolution de la répartition par tranche d'âge



Source : Insee RGP - ADEUPa

¹⁸ - Les chiffres cités ici se réfèrent aux résidences principales uniquement, et non au logement : il n'a en effet pas été possible de réaffecter dans les « IRIS », unités de base de la cartographie, la répartition des logements en 1975. En revanche les données sur la production neuve et la croissance récente du parc (1999/2006) exposées page suivante se réfèrent au total des logements.



Photo : ADEUPa

Un parc immobilier très composite

Le quartier compte 28 % de maisons individuelles et 54% de propriétaires occupants, mais aussi environ 1 423 logements sociaux en 2006¹⁹, soit 18 % des résidences principales, et 175 logements de la SNI. Un quart des ménages sont donc locataires du parc privé. Leur répartition entre les quelques très grandes copropriétés, qui contrastent de façon remarquable avec le tissu pavillonnaire du quartier, et le reste du parc n'est pas connue.

54 % des logements comptent 4 pièces ou plus.

Un marché du logement neuf assez discret

Le quartier n'a pas connu d'opération d'urbanisme significative dans la période, et s'est développé surtout en densification et renouvellement urbain. Dans les années 1999/2006, la croissance du parc de logements a dépassé à peine 200 logements dont une quarantaine de logements sociaux supplémentaires. Dans les prochaines années des opérations devraient voir le jour, notamment autour de la ligne de tram (projet d'une soixantaine de logement dans l'îlot Petit Jardin).

Un marché de l'occasion actif

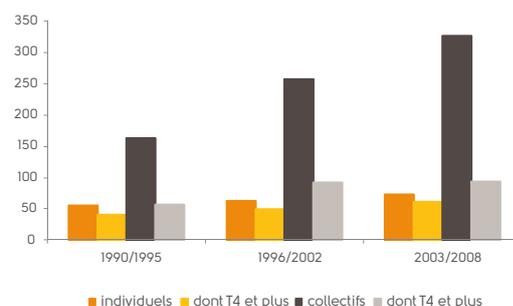
Au début des années 90, le marché du logement concernait pour 1/4 des maisons et 3/4 des appartements. En fin de période, malgré une augmentation d'un tiers des ventes de maisons elles ne représentent plus que 18 % des transactions, le marché du collectif ayant doublé pour atteindre en moyenne 326 ventes par an en 2003/2008. Le taux de vente 2005/2007 est de 5,36 % du parc privé, assez élevé malgré un net repli en 2006/2007 après des années 2003/2005 très actives.

84 % des maisons comptent 4 pièces ou plus et ces maisons familiales ont porté la croissance du marché individuel. Dans les collectifs la part des logements familiaux s'est tassée : de 35 % à moins de 30 % des ventes soit 90 logements par an depuis une quinzaine d'années. La croissance du marché de petits logements est nette en fin de période.

Les prix moyens pratiqués pour les maisons familiales ont presque doublé en 20 ans (en € constants 2008) : de 95/105 000 € en 1990/92 à 120/150 000 € en 1997/99 et 170/200 000 € en 2006/2008. Les appartements sont passés de 70/75 000 € en 1990/92 à 85 000 € en 1997/99, puis 110/125 000 €.

Les Brestois de moins de 40 ans représentent 47 % des acquéreurs de collectifs en fin de période et leur part est stable. Leur part dans le marché de l'individuel est passée à 45 % des acquéreurs en 2006/2008, pour un peu plus de la moitié auparavant.

Saint-Pierre : Moyenne annuelle des ventes d'occasion



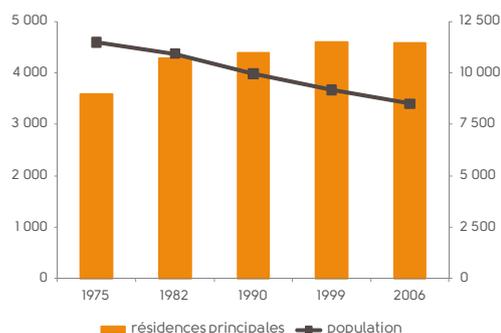
Source : DGI - ADEUPa

19 - Source DGI, traitement ADEUPa

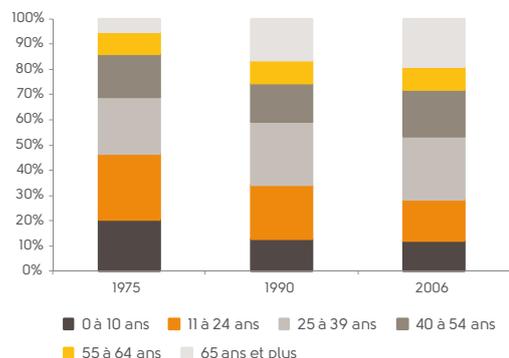
Pen ar Créach

Le quartier de Pen ar Créach, dans la définition qui lui a été donnée pour cette étude et qui visait à cerner au mieux le quartier de grands collectifs des années 60/80, loge aujourd'hui moins de 6 % des Brestois. Achievé dans les années 80, son parc de logements a très peu évolué depuis et le desserrement des ménages lui a fait perdre un quart de sa population en trente ans. C'est l'exemple le plus préoccupant des évolutions d'un parc qui n'attire plus les jeunes familles solvables, malgré un marché de l'immobilier très actif. Le prix moyen de l'appartement familial y est aujourd'hui le moins cher de Brest, 15 à 20 % plus bas qu'à Recouvrance.

Pen ar Créach :
Évolution 1975/2006 de la population
et des résidences principales



Pen ar Créach :
Évolution de la répartition par
tranche d'âge



Source : Insee RGP - ADEUPa

Un quart de population de moins en 30 ans

Le quartier comptait 4 284 résidences principales²⁰ en 1982, et 4 516 en 2006 (et 326 vacants, soit 6,6% de 4 943 logements au total). La population, qui comptait près de 12 500 personnes en 1975, était tombée à 8 516 au RGP de 2006, soit une diminution d'un quart.

De petits ménages, retraités ou actifs aux revenus modestes

Les ménages comptent en moyenne 1,54 personne et 50% n'ont qu'une seule personne. Les enfants de moins de 10 ans représentaient 20% de la population en 1975 et 12,1% en 2006. Le poids des personnes de plus de 65 ans a quadruplé : de 5% à 19% de la population totale. 57% la population vivaient déjà dans le même logement au recensement précédent.

1/4 des plus de 15 ans est retraité, 18% sont inactifs. Employés et ouvriers rassemblent 40% des plus de 15 ans (23% pour les seuls employés). 13% sont professions intermédiaires, moins de 5% cadres ou indépendants.

Un parc d'appartements, majoritairement occupés par leurs propriétaires

Le quartier compte 92% de collectifs, et 55% de propriétaires occupants. Il compte environ 1 090 logements sociaux en 2006²¹, soit près du quart des résidences principales. 30% des habitants sont donc locataires dans le privé, et compte tenu de la structure du parc, nécessairement en collectif. Leur répartition entre les différents parcs collectifs du quartier, (très grands ensembles des années 50/60 et immeubles des années 80), n'est pas connue.

Les logements de taille moyenne sont nettement prédominants dans les résidences principales : 66% de 3 et 4 pièces, 20% de 5 pièces et plus.

20 - Les chiffres cités ici se réfèrent aux résidences principales uniquement, et non au logement : il n'a en effet pas été possible de réaffecter dans les « IRIS », unités de base de la cartographie, la répartition des logements en 1975. En revanche les données sur la production neuve et la croissance récente du parc (1999/2006) exposées page suivante se réfèrent au total des logements.

21 - Source DGI, traitement ADEUPa



Photo : ADEUPa

Un marché du logement neuf renaissant

Le quartier ne comptait en 2006 que 200 logements de plus qu'en 1990. Compte tenu de la structure de collectifs, il est difficile de croire à une activité discrète de démolition reconstruction : la construction neuve s'est donc à peu près arrêtée pendant une quinzaine d'années.

Elle a redémarré récemment aux franges du quartier : une opération de 280 logements privés s'achève au Pilier Rouge. Bien qu'exceptionnelle en nombre de logements, elle révèle des capacités de renouvellement de la limite ouest du quartier, à la frontière de Saint-Martin, le long de la ligne de tramway. Les opérations futures s'y trouvent aussi (place de Strasbourg, une cinquantaine de logements). La partie la plus collective du quartier ne semble, en revanche, pas pouvoir évoluer à court terme.

Une activité de l'occasion qui ne doit pas faire illusion

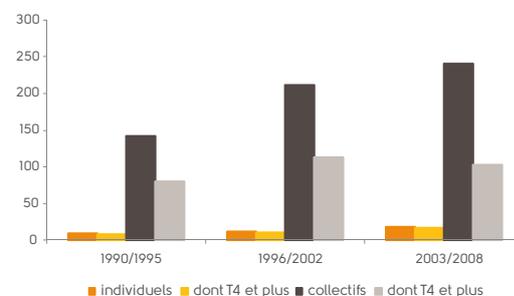
Le marché du logement concerne presque exclusivement le collectif : on relève en moyenne entre 10 et 20 ventes de maisons par an. L'activité du marché des appartements a augmenté de 70 % entre 1990/1995 et 2003/2008 : 241 ventes par an en moyenne sur cette dernière période. Les ventes de logements familiaux (T4 et plus) ont augmenté nettement à la fin des années 90, avant de se replier à une centaine de logements par an et moins de 30 % des ventes en fin de période.

Le taux de vente en 2005/2007 s'établit aux environs de 6% du parc privé, relativement stable par rapport à 1999. Cette stabilité tient à un repli des ventes dès 2005 après 2 années très actives en 2003/2004 (300 ventes et plus par an).

Les prix moyens pratiqués pour les appartements familiaux ont doublé en 20 ans (en € constants 2008). Partie de très bas, autour de 50 000 € en 1990/92, leur valeur moyenne s'établit entre 70 et 75 000 € en 1997/99 et autour de 105 000 € en 2006/2008. Ils restent toutefois nettement inférieurs aux prix pratiqués dans les autres quartiers brestois. Les professionnels font état du désintérêt de la clientèle solvable pour le parc de médiocre qualité architecturale et urbaine qu'offrent les collectifs les plus anciens.

Les Brestoïses de moins de 40 ans représentaient 41 % des acquéreurs d'appartements familiaux dans les années 90, et 45% en fin de période.

Pen ar Créach : Moyenne annuelle des ventes d'occasion

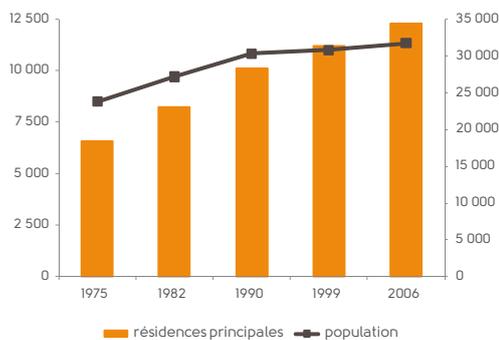


Source : DGI - ADEUPa

La périphérie résidentielle

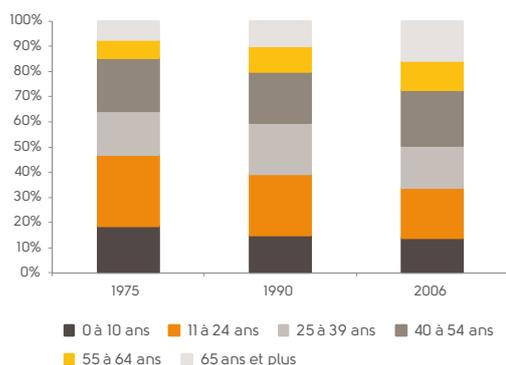
La périphérie résidentielle n'est pas un quartier, mais l'ensemble des secteurs périphériques récemment urbanisés dans les limites communales. C'est le seul territoire de réel développement de Brest ces dernières années, et elle loge aujourd'hui 22 % des Brestois, dans des ménages relativement importants. Cette croissance ne doit pas faire illusion sur la réalité démographique de ce territoire : occupé essentiellement par des propriétaires de maisons individuelles, c'est un foyer de stabilité, actuelle et future, dont les tendances au vieillissement sont déjà perceptibles.

La périphérie résidentielle :
Évolution 1975/2006 de la population
et des résidences principales



Source : Insee RGP - ADEUPa

La périphérie résidentielle :
Évolution de la répartition par
tranche d'âge



Source : Insee RGP - ADEUPa

Un parc de résidences principales presque doublé en 30 ans

L'ensemble de la périphérie résidentielle est passée de 6 543 à 31 724 résidences principales²² en 30 ans (+ 87 %), et de 23 761 à 31 724 habitants (+ 33,5 %). 3 % du parc total de 12 806 logements sont déclarés vacants en 2006.

Le principal territoire d'accueil Brestois pour les familles

Les plus grands ménages de Brest vivent là : 2,59 personnes par ménage, et seulement 28 % de ménages d'une personne. Les enfants y sont donc relativement nombreux, mais observé sur 30 ans le quartier se révèle comme un territoire déjà vieillissant : la part des moins de 10 ans est passée de 18 à 14 %, celle des plus de 65 ans a doublé, de 7,3 à 15,6 %. Et les résidents sont très stables : 65 % de la population vivaient déjà dans le même logement au recensement précédent, ce qui signifie que le renouvellement est faible en dehors de l'apport de population due aux logements neufs. 25 % des plus de 15 ans sont retraités, 23 % inactifs. 30 % sont professions intermédiaires ou employés, 1 sur 10 est ouvrier, 1 sur 10 est cadre ou indépendant.

22 - Les chiffres cités ici se réfèrent aux résidences principales uniquement, et non au logement : il n'a en effet pas été possible de réaffecter dans les « IRIS », unités de base de la cartographie, la répartition des logements en 1975. En revanche les données sur la production neuve et la croissance récente du parc (1999/2006) exposées page suivante se réfèrent au total des logements.

Un parc individuel, occupé par ses propriétaires

Les 3/4 des résidences principales sont des maisons, les 3/4 des ménages sont propriétaires. Le quartier compte environ 1 318 logements sociaux en 2006, soit 11 % du parc des résidences principales. Environ 15 % des ménages de ces quartiers sont donc locataires dans le parc privé.

La périphérie résidentielle compte 60 % de logements de 5 pièces et plus, ce qui correspond à la prépondérance de la maison.

Le principal site de croissance de l'offre récente

1 200 logements supplémentaires sont comptabilisés en 2006 par rapport à 1999 : cette couronne résidentielle a donc été, dans les années 2000, le principal secteur de développement urbain de Brest, et a accueilli à elle seule la moitié de la production neuve.

Cette croissance a reposé sur plusieurs opérations d'initiative publique, soit relativement modestes en nombre de logements (Menguen, Mesnos, Parc d'Eole moins de 100 logements par ZAC), soit plus importantes mais en voie d'achèvement (Point du jour). Des lotissements privés et quelques opérations immobilières mixtes ont aussi contribué à poursuivre l'urbanisation par une production essentiellement fondée sur l'individuel.



Photo : ADEUPa

Cette couronne résidentielle reste le principal réservoir d'urbanisation en site vierge de Brest. Les opérations des dernières années s'achèvent, mais d'autres sont prévues et il semble que la définition des opérations change d'échelle par rapport aux dernières années : quatre grands quartiers futurs sont identifiés, deux à l'ouest : la Fontaine Margot (1 100 logements annoncés à partir de 2011) et Kerlinou (800 logements annoncés à partir de 2014), deux au nord (Messioual, 500 + 140 logements, annoncés à partir de 2011) et Lambazel-lec Nord (800 logements annoncés à partir de 2013). A la limite entre Brest, Guipavas et Le Relecq Kerhuon se situe une 5^e grande réserve d'urbanisation, le Rody, qui devrait permettre la création de 2 à 3 000 logements à une échéance restant à préciser.

La Ville de Brest et Bmo, tiennent là les principaux «navire amiral» de leur PLH, capables de leur assurer une production régulière à l'abri des à-coups annuels à partir du moment où elles seront en phase opérationnelle réelle : terrains acquis, viabilisés et disponibles à l'urbanisation.

Un marché de l'occasion minoritaire et relativement cher

Ce marché est le seul à reposer majoritairement sur l'individuel, qui concerne encore 2 ventes sur 3 en fin de période malgré une nette croissance de l'activité en collectif, dont le nombre de ventes à quasiment doublé en 15 ans.

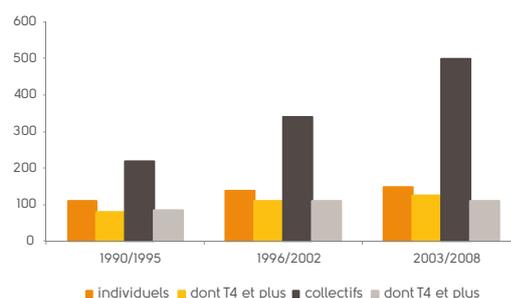
Le marché de la maison est homogène, et familial à 90 %. Celui du collectif se concentre sur le petit logement à mesure qu'il se développe : les T4 et plus ne constituent qu'un tiers du marché en fin de période (près de la moitié en 1990/1992).

Le taux de vente global est modeste, et nettement inférieur aux moyennes brestoises (3,2% du parc privé), ce qui est habituel pour un quartier en développement dont les accédants mettent quelques années (voire quelques décennies) à envisager de bouger.

Les prix moyens pratiqués pour les maisons familiales étaient un peu plus élevés qu'ailleurs en 1990/92, et finissent la période à peu près aux niveaux moyens (en € constants 2008) : de 120 à 130 000 € en 90/92, ils sont passés à 145/160 000 € en 1997/99, et à 205/220 000 € en 2006/2008. Les appartements familiaux, plus chers en 1990/92 que dans la plupart des autres quartiers, sont passés de 75/80 000 € à 100/115 000 € en 1997/99, puis 130/145 000 € en 2006/2008.

Les Brestois de moins de 40 ans, qui représentaient environ 1 acquéreur sur 2 en 1990/92, sont devenus minoritaires tant parmi les acquéreurs de collectifs (de 48 % à 39 % des acquéreurs) qu'en individuel (de 53 à 45 %).

La périphérie résidentielle : Moyenne annuelle des ventes d'occasion

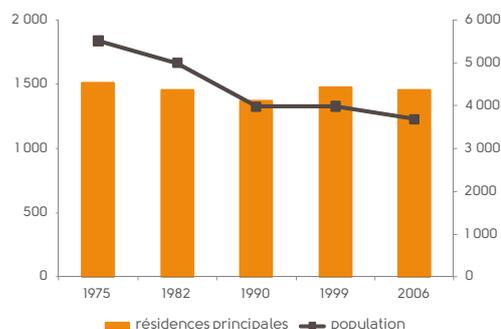


Source : DGI - ADEUPa

Pontanézen

L'évolution de Pontanézen, qui ne logeait plus que 2,5 % des Brestoïses en 2006, est celle d'un quartier sans modification physique majeure pendant plusieurs décennies, mais avec un renouvellement propre à l'habitat social : globalement encore plus stables que les propriétaires occupants, les ménages de Pontanézen ont vieilli, mais la population reste un peu plus riche en enfants que les quartiers péri-centraux. Et l'histoire se poursuit actuellement activement, les logiques de rénovation du parc social s'étant conjuguées au chantier du tramway pour un vaste projet de démolition-diversification.

Pontanézen :
Évolution 1975/2006 de la population et des résidences principales



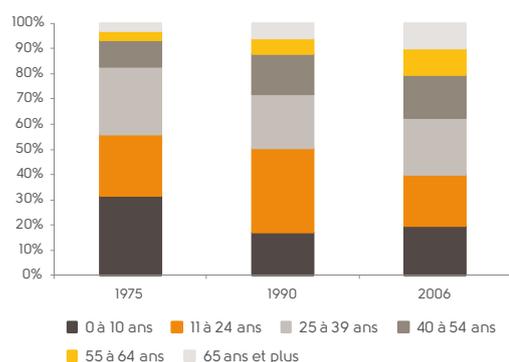
Un quartier figé dans un parc immobilier achevé

Le quartier de Pontanézen était achevé en 1975 : 1 509 résidences principales²³ y ont été recensées. En 2006 on n'en recense plus que 1 456 : la vacance concernerait 179 logements, soit 11 % du parc total. Il semble s'agir en grande partie des logements de la « Tour des célibataires » vidée pour démolition mais comptée vacante lors du recensement. Le quartier a perdu 1/3 de sa population, de 5 512 habitants en 75 à 3 685 en 2006.

Une population vieillissante, mais encore familiale

Les ménages restent d'une taille relativement importante : 2,53 personnes par ménage, et seulement 1/3 de ménages d'une personne. Les enfants y restent relativement nombreux : près d'un habitant sur 5 a moins de 10 ans, mais leur poids dans la population a diminué de 12 points (31,8 % en 1975). Celui des plus de 65 ans a plus que triplé, de 3,1 à 9,8 %. 65 % la population vivaient déjà dans le même logement au recensement précédent.

Pontanézen :
Évolution de la répartition par tranche d'âge



Source : Insee RGP - ADEUPa

1 personne de plus de 15 ans sur 2 est sans activité, 1/3 de retraités et 2/3 d'inactifs. 1 actif sur 4 est ouvrier, 1 sur 6 employé, 1 sur 20 profession intermédiaire.

23 - Les chiffres cités ici se réfèrent aux résidences principales uniquement, et non au logement : il n'a en effet pas été possible de réaffecter dans les « IRIS », unités de base de la cartographie, la répartition des logements en 1975. En revanche les données sur la production neuve et la croissance récente du parc (1999/2006) exposées page suivante se réfèrent au total des logements.



Photo : © Benjamin Deroche

Un quartier de grands collectifs sociaux

94 % des résidences principales sont des appartements, 95 % des ménages sont locataires. Le quartier défini pour les besoins de cette analyse correspond à peu près exactement à la ZUS, et son parc est presque uniquement social. Conformément aux « standards » de la période de reconstruction, 68 % des logements comptent 3 ou 4 pièces.

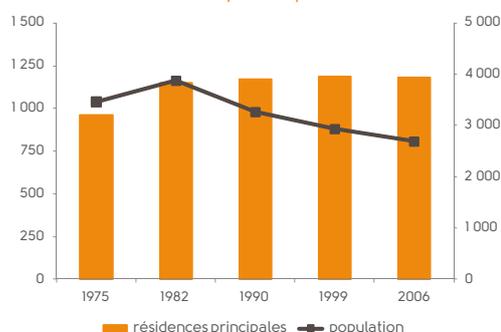
Une évolution du parc qui s'engage depuis quelques années

Le parc de logements de Pontanézen n'a pas été aussi figé que le laisse penser l'évolution des résidences principales. Le recensement de 2006 y a trouvé 80 logements de plus qu'en 1999. Aux préoccupations de rénovation du parc social s'est ajouté le chantier du tramway, qui met le quartier de Pontanézen en travaux depuis plusieurs mois. Aux aménagements d'espaces publics et de réhabilitation ont succédé la démolition de 500 logements sociaux, remplacés à partir de 2010 par 120 logements sociaux aux formes urbaines plus actuelles et 250 logements privés. Le parc de logements de Pontanézen ne sera donc pas augmenté, mais diversifié dans les toutes prochaines années.

Kérourien - Le Valy-Hir

Le quartier de Kérourien Le Valy-Hir s'est achevé à la fin des années 70. Presque uniquement composé de grands collectifs sociaux, il ne rassemble plus que 1,8 % de la population brestoise. L'occupation y est très stable et vieillissante, avec une majorité de population adulte inactive. Cette situation devrait perdurer, car aucun projet de développement significatif ne concerne le quartier dans la durée du présent PLH.

Kérourien - Le Valy-Hir :
Évolution 1975/2006 de la population
et des résidences principales



30 % de population en moins dans un quartier figé

Le quartier de Kérourien-le Valy-Hir s'est achevé à la fin des années 70 : 961 résidences principales²⁴ y ont été recensées en 1975, 1 148 en 1982, et 1 179 en 2006 (21 vacants, moins de 2 % du parc total). Le quartier a perdu 30 % de ses 3 876 habitants de 1982, passant à 2 688 en 2006.

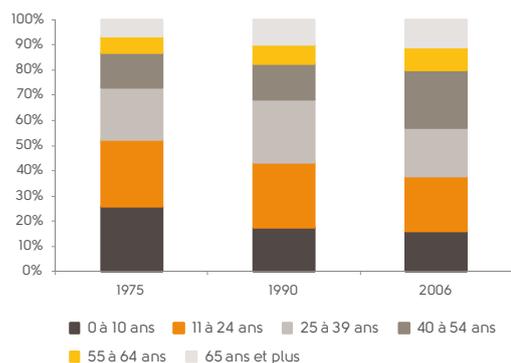
Une population très stable et vieillissante

Les ménages comptent en moyenne 2,28 personnes, et 42 % sont composés d'une seule personne. La population enfantine, qui a constitué jusqu'au quart de la population, n'en compte plus que 16 %. Les plus de 65 ans passent dans le même temps de 6,6 % à 10,9 % de la population.

74 % la population vivaient déjà dans le même logement au recensement précédent.

46 % des plus de 15 ans sont sans activité (2/5° sont retraités et 3/5° inactifs). 47 % sont employés ou ouvriers (surtout ouvriers, 27 %), 5 % professions intermédiaires.

Kérourien - Le Valy-Hir :
Évolution de la répartition par
tranche d'âge



Source : Insee RGP - ADEUPa

24 - Les chiffres cités ici se réfèrent aux résidences principales uniquement, et non au logement : il n'a en effet pas été possible de réaffecter dans les « IRIS », unités de base de la cartographie, la répartition des logements en 1975. En revanche les données sur la production neuve et la croissance récente du parc (1999/2006) exposées page suivante se réfèrent au total des logements.



Photo : ADEUPa

Un parc essentiellement social

Le quartier compte 96 % d'appartements, 92 % de ménages locataires. A quelques maisons près, la définition de ce quartier correspond à la ZUS de Kérourien, entièrement composée de grands collectifs sociaux des années 60/70 et qui offre 68 % de logements de 3 et 4 pièces.

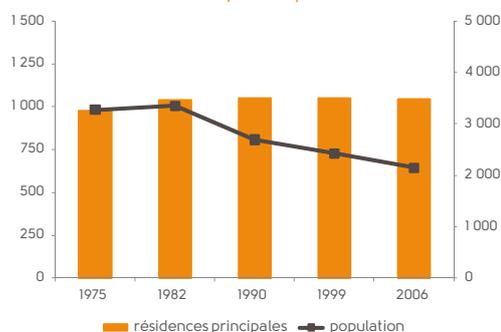
Pas d'évolution significative du parc prévue à moyen terme

Le quartier n'a pas évolué en nombre de logements ces dernières années (même si le parc social a évolué, par la réhabilitation). Et aucun projet significatif ne devrait faire évoluer le nombre de logements pendant le PLH 2008/2014.

Kéredern

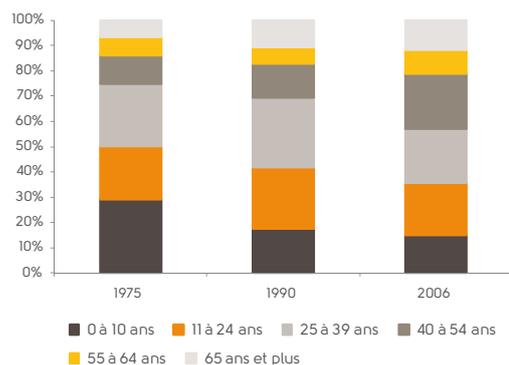
Comme Kérourien Le Valy-Hir, le quartier de Kéredern s'est achevé à la fin des années 70. Il a perdu plus du tiers de sa population en 25 ans, et ne loge plus que 1,5 % des Brestois, dans un parc immobilier marqué par la prédominance des T3/T4. Ses tendances lourdes ne devraient guère évoluer à court terme, le quartier n'étant l'objet d'aucun projet significatif de développement de l'offre résidentielle.

Kéredern : Évolution 1975/2006 de la population et des résidences principales



Source : Insee RGP - ADEUPa

Kéredern : Évolution de la répartition par tranche d'âge



Source : Insee RGP - ADEUPa

Une diminution de population de 36 % depuis 1982

977 résidences principales²⁵ ont été recensées à Kéredern en 1975, 1 106 en 1982, et 1 044 en 2006 (8 vacants, moins de 1 % du parc total). Le quartier a perdu 36 % de sa population de 1982, de 3 348 habitants à 2 146 en 2006.

De petits ménages vieillissants

Les ménages comptent en moyenne 2,05 personnes par ménage et 46 % sont composés d'une seule personne. La population enfantine, qui a constitué près de 30 % de la population en 75, n'en compte plus que 11,6 %. Les plus de 65 ans ont presque doublé, de 6,6 % à 11,6 % de la population. 60 % de la population vivaient déjà dans le même logement au recensement précédent.

1 personne de plus de 15 ans sur 4 est ouvrière, ou sans activité. 1 sur 5 est employée ou retraitée. Moins de 1 sur 20 est profession intermédiaire ou cadre.

25 - Les chiffres cités ici se réfèrent aux résidences principales uniquement, et non au logement : il n'a en effet pas été possible de réaffecter dans les « IRIS », unités de base de la cartographie, la répartition des logements en 1975. En revanche les données sur la production neuve et la croissance récente du parc (1999/2006) exposées en fin de fiche se réfèrent au total des logements.



Photo : ADEUPa

Un quartier de logements collectifs sociaux de 3 et 4 pièces

Toutes les résidences principales sont des appartements, 98 % des ménages sont locataires.

Comme le précédent, ce quartier a été « calé » au plus près des limites de la ZUS, et il ne compte quasiment que du logement social, pour 76 % des 3 et 4 pièces.

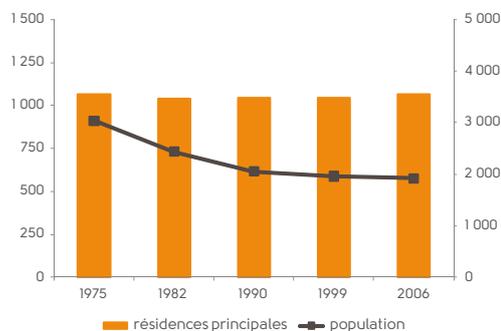
Pas d'évolution significative du parc prévue à moyen terme

Le quartier n'a pas évolué en nombre de logements ces dernières années (même si le parc social a évolué, par la réhabilitation). Et aucun projet significatif ne devrait faire évoluer le nombre de logements du quartier pendant le PLH 2008/2014.

Kérangoff

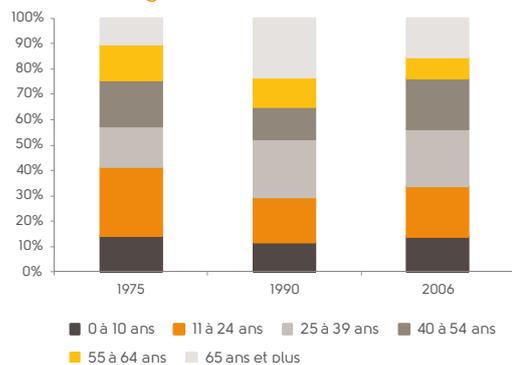
Kérangoff est un des plus anciens quartiers sociaux de Brest. Il loge 1,3 % des Brestoïses, dans un parc majoritairement composé de logements collectifs de taille moyenne. Sa population a beaucoup diminué depuis 30 ans, mais on y observe en fin de période un petit renouvellement, et notamment un net rajeunissement de la population.

Kérangoff : Évolution 1975/2006 de la population et des résidences principales



Source : Insee RGP - ADEUPa

Kérangoff : Évolution de la répartition par tranche d'âge



Source : Insee RGP - ADEUPa

37 % de population en moins dans un parc stable

Le parc immobilier de Kérangoff est parfaitement stable de 1975 à 2006 : 1 065 résidences principales²⁶ (et 30 logements vacants, moins de 3 % du parc total). Le quartier a perdu 37 % de sa population depuis 1975, de 3 038 habitants à 1 922 en 2006.

Un rajeunissement certain dans les années 2000

Les ménages comptent en moyenne 1,81 personne et 66 % sont composés d'une seule personne. La population enfantine, qui n'a jamais été très importante (un habitant sur 6 avait moins de 10 ans en 1975), est remontée presque au même niveau en 2006 après un léger fléchissement. Les plus de 65 ans sont un peu plus nombreux : 15,5 % de la population. 53 % de la population vivaient déjà dans le même logement au recensement précédent, soit une stabilité bien moindre que dans les autres grands quartiers d'habitat social.

1 personne de plus de 15 ans sur 4 est inactive. Employés, ouvriers et retraités regroupent chacun 21 à 22 % des plus de 15 ans, 3 % sont cadres ou professions intermédiaires.

26 - Les chiffres cités ici se réfèrent aux résidences principales uniquement, et non au logement : il n'a en effet pas été possible de réaffecter dans les « IRIS », unités de base de la cartographie, la répartition des logements en 1975. En revanche les données sur la production neuve et la croissance récente du parc (1999/2006) exposées page suivante se réfèrent au total des logements.



Photo : ADEUPa

Un quartier essentiellement social

95 % des résidences principales sont des appartements. 60 % comptent 3 et 4 pièces, 14 % 5 pièces et plus. 89 % des ménages sont locataires, 10 % propriétaires occupants. Comme les précédents, le quartier de Kérangoff a été défini au plus près de la ZUS, et compte essentiellement du logement social. C'est un des quartiers sociaux les plus anciens et il a fait l'objet de réhabilitations importantes, deux facteurs probablement cumulatifs du relatif renouveau démographique qui semble se dessiner.

Projets engagés ou connus à moyen terme

Aucun projet significatif ne devrait faire évoluer le nombre de logements du quartier pendant le PLH 2008/2014.

