



ENJEUX ET PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES À BREST

SYNTHÈSE | JUIN 2011

Réf. 11/138



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.
- 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 brestoïse comparativement forte

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 brestoïse plus qu'ailleurs, les évolutions de population ont profité à la périphérie.

1975 : POINT D'INFLEXION DE LA CROISSANCE DES VILLES

Après le choc démographique causé par la guerre et ses destructions, la croissance démographique est rapide à Brest jusqu'en 1975. Le recensement de 1975 marque l'amorce de deux mouvements structurels :

- la baisse de la fécondité, qui ne se stabilise ensuite qu'aux débuts des années 2000 ;
- la périurbanisation.

Le premier phénomène contribuera à la baisse de la taille des ménages, en collusion avec le vieillissement de la population et les évolutions sociologiques de la vie familiale. Il paraît désormais relativement maîtrisé.

La périurbanisation est toujours à l'œuvre ; elle est elle-même très liée à la croissance des déplacements automobiles ; l'un de ses corollaires, la consommation d'espace, est désormais pointé comme un phénomène préoccupant.

Ces tendances ne sont pas spécifiquement brestoïses ni même bretonnes. Les autres villes françaises ont donc connu des évolutions de même nature mais avec des impacts différents quelques 35 années plus tard.

UNE SITUATION BRESTOÏSE COMPARATIVEMENT DÉFAVORABLE

Pour mieux appréhender ses caractéristiques propres, Brest a été comparée à un panel de 14 villes, soit de taille et de situations similaires (villes centres d'une aire urbaine³), soit proches (Lorient et Rennes). De cette comparaison, il ressort que Brest se situe parmi les 4 villes ayant connu les évolutions les plus défavorables.

LA PÉRIURBANISATION PARTICULIÈREMENT MARQUÉE À BREST

Dans toutes les aires urbaines des villes comparées à Brest, l'évolution de la population est plus favorable que dans la ville centre. Cependant la situation brestoïse est particulièrement contrastée : alors que la ville centre se situe au 11^{ème} rang sur 14 du point de vue de sa progression démographique, le reste de l'aire urbaine se situe au 3^{ème} rang, soit une des meilleures évolutions de population (1,45% en moyenne annuelle) juste après Angers (1,49%) et Rennes (2,14%). Dans un bassin de vie à la croissance positive, la ville ne tire donc pas son épingle du jeu...



3 - Villes centres de 110 000 à 190 000 habitants (Brest 145 000) sauf Lorient (60 000) et Rennes (210 000), d'une aire urbaine de 190 000 à 570 000 habitants (Brest 310 000).

Photo : ©Yvan Breton

2. Des départs supérieurs aux arrivées et une mortalité élevée

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.

UN SOLDE NATUREL PLUS FAIBLE QU'ATTENDU

Le solde naturel brestois (différence entre naissances et décès) est positif. Cet élément est souvent mis en avant dans les analyses démographiques car ce n'est pas le cas du Finistère en général.

Pourtant, en comparaison avec le panel des autres villes ce solde naturel paraît bien fragile :

- Brest se situe en 10^{ème} position sur 15 villes.
- Le solde naturel se « dégrade » rapidement depuis 1990.

Ce constat n'est pas lié à une faiblesse du nombre des naissances mais à une mortalité élevée qui réduit le solde.

UN SOLDE MIGRATOIRE DÉFICITAIRE

À l'échelle de la ville, mais également à l'échelle de l'aire urbaine, le solde migratoire (entrées moins départs) est déficitaire.

Ce constat est connu. Il est directement lié :

- A un contexte de solde migratoire global peu favorable : l'ensemble de la Bretagne nord-ouest ne bénéficie pas d'une attractivité importante.
- Aux effets de la périurbanisation précitée : les habitants des villes cherchent à en partir pour aller se loger à la campagne et, au vu des effets de saturation et de coût du foncier et de l'immobilier, ils partent de plus en plus loin
- A un effet « ville centre » favorisant l'accueil de petits ménages (1 et 2 personnes).

Ce constat est également partagé : toutes les villes de l'échantillon de comparaison affichent un solde migratoire négatif ainsi que presque toutes les aires urbaines (sauf celles de Lorient, Clermont-Ferrand et Rennes).

DES MOUVEMENTS QUI ONT ENGAGÉ EN 7 ANS PLUS DU QUART DE LA POPULATION

32 000 personnes de plus de 5 ans, résidant ailleurs avant 1999, 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, 37 000 personnes installées à Brest avant 1999 sont parties résider dans une autre commune française où elles ont été recensées en 2006.

Au total ces échanges ont donc « coûté » au moins 5 000 habitants⁴ à Brest.

4 - Les chiffres exacts extraits du recensement sont 32 119 arrivées et 36 826 départs, sachant que ce calcul ignore les moins de 5 ans ainsi que les partants installés hors de France métropolitaine, ce qui élimine certainement quelques départs au long cours.

BREST ACCUEILLE DES ISOLÉS...

Les arrivées à Brest s'organisent, pour l'essentiel, autour de trois mouvements :

- les mobilités liées aux études qui drainent les jeunes bretons ;
- l'arrivée d'actifs un peu moins jeunes, attirés de l'ensemble du territoire national (ou d'ailleurs) par une mutation professionnelle ;
- les actifs originaires du Pays de Brest et plus largement du Finistère, de toutes professions, constituant également des ménages jeunes.

Les deux tiers de ces migrants forment des ménages d'une ou deux personnes.

... ET PERD SES JEUNES FAMILLES

Les départs de Brest concernent deux populations principales :

- 40% sont des personnes ayant quitté la région, principalement pour des raisons de suite d'études ou professionnelles ;
- 40% ont acheté une maison dans le Pays de Brest ; la moitié d'entre eux vit dans un ménage dont la personne de référence est âgée de 25 à 39 ans. Ils sont quasiment tous actifs. Enfin, on part « en famille » ou pour en fonder une...

3. Une attractivité insuffisante liée aux évolutions économiques ?

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 économiques¹. 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'activité² et un potentiel d'emploi³ plutôt faible qui laissent penser que ce développement procède davantage d'un « effet de rattrapage » que d'une véritable expansion.

LA RÉDUCTION DES EFFECTIFS DE LA MARINE : UN EFFET CERTAIN MAIS DIFFICILEMENT MESURABLE

Avec environ 15 000 emplois, la Marine nationale et l'ensemble des activités relevant de la Défense ont toujours constitué un pôle fort de l'activité brestoise. Engagée dès 1975, la réduction des effectifs de la Marine a évidemment affecté la dynamique économique du bassin d'emplois. Ainsi, pour la seule période 1999 – 2006, on peut évaluer à plus de 3 000 la réduction du nombre des militaires en poste à Brest (ville). Ce mouvement s'est de plus accompagné d'importantes baisses d'activités dans l'ensemble du secteur « construction-réparation navale ».

Pour évidente qu'elle soit, cette réalité reste cependant difficilement mesurable. La baisse des effectifs militaires s'est en effet répartie entre départs à la retraite, mutations et fins de contrats.

Des études conduites par l'ADEUPa et la Marine nationale en 1997 et 2002 ont montré qu'une majorité des personnels ayant quitté la Marine résidait toujours en Finistère.

FAIBLE NIVEAU D'EMPLOI ET FAIBLE TAUX D'ACTIVITÉ

Ce qui est plus mesurable en revanche, c'est la position peu favorable de l'aire urbaine brestoise en termes de taux d'activité et de taux d'emploi. Ainsi, en ce qui concerne les taux d'activité, tant masculins que féminins, de la population de 15 à 64 ans en 2006, l'aire urbaine de Brest se situe dans le dernier quart des villes de comparaison, nettement en dessous de la moyenne.

De même pour le potentiel d'emploi : le nombre d'emplois disponibles dans l'aire urbaine rapporté à la population résidente de 15 à 64 ans place Brest en avant-dernière position dans le panel des 15 aires urbaines de comparaison.

UNE ÉVOLUTION POSITIVE DE L'EMPLOI S'APPARENTANT À UN EFFET DE RATTRAPAGE

Pourtant l'emploi a progressé dans le bassin brestois. Depuis 1975, l'aire urbaine de Brest a connu une augmentation régulière de ses emplois, plus favorable que la moyenne des 15 aires urbaines de référence, puisqu'elle se situe au 4^{ème} rang après Rennes, Angers et Orléans et au même niveau que Caen (alors qu'elle arrive au 10^{ème} rang pour la progression de population).

Cette progression de l'emploi a donc d'abord profité à la population locale et lui a permis ainsi de rattraper en partie son décalage en matière de taux d'activité et d'emplois.

Tout se passe comme si la croissance de l'emploi, réelle, a surtout permis de compenser à la fois les mutations économiques liées à la restructuration des activités de Défense et surtout à combler progressivement le retard en matière de taux d'activité.

1 - Même si le lien de causalité n'est pas aussi univoque : confère la situation des villes du sud de la France à la très forte attractivité alors même que l'emploi issu des activités traditionnelles n'est pas très dynamique ...

2 - Taux d'activité : part de la population « active » c'est-à-dire disposant d'un emploi ou en recherchant un dans la population dite « en âge de travailler » soit entre 15 et 64 ans révolus.

3 - Potentiel d'emploi : rapport entre l'emploi localisé sur un territoire et la population résidente de 15 à 64 ans.

4. Quels effets démographiques des évolutions liées à l'habitat ?

L'évolution la plus caractéristique et la plus lourde de conséquences sur le plan démographique est la baisse impressionnante de la taille des ménages, Brest passant en 30 ans d'une situation de « première de la classe » à une position médiane. Les conséquences de ce mouvement ne sauraient être palliées par la seule production de logements neufs, même si celle-ci reste un élément important. L'évolution de l'occupation du parc ancien est déterminante pour l'évolution démographique de Brest dans les années à venir.

UNE RÉDUCTION TRÈS RAPIDE DE LA TAILLE DES MÉNAGES

Avec une moyenne de 1,93 personnes par ménage en 2006, Brest se situe en position médiane par rapport aux autres villes de l'échantillon (7^{ème} rang sur 15). Là encore, toutes les villes ont connu une érosion forte de la taille de leurs ménages. Mais cette baisse a été particulièrement spectaculaire puisqu'en 1975, Brest occupait le 1^{er} rang avec les ménages les plus grands (2,9) des 15 villes comparées. La réduction du nombre de personnes par ménage – et donc par logement – est d'un effet quantitatif important en matière de population ; le parc brestois comptait environ 62 000 logements en 1975 ; avec une perte d'1 personne par ménage, 60 000 habitants « disparaissent »...

PASSER DE 3 À 2 PERSONNES PAR LOGEMENT EN 30 ANS, L'HÉMORRAGIE SILENCIEUSE

Cette évolution est déterminante et conditionne pour une part très forte l'évolution de population brestoise : pour maintenir la population avec une taille de ménage réduite d'un tiers, il aurait fallu livrer 30 000 logements en trente ans ; 20 000 « seulement » ont été produits.

Cette « évaporation » à partir du parc existant est cruciale pour Brest car la production de logements neufs ne peut que difficilement compenser le solde négatif résultant de l'occupation du parc existant.

Il est évidemment indispensable de maintenir et sans doute d'ajuster l'effort de construction neuve (voir ci-après), car la baisse de rythme de construction au début des années 2000 a été nettement ressentie. Cependant, comme le signale H.Allegret « la production nécessaire pour équilibrer les évolutions à l'œuvre dans une partie du parc existant aurait été énorme, comme le montre le secteur péricentre nord-est dont les résidences principales ont augmenté de 40% en 30 ans, ce qui ne lui a permis aucune croissance mais seulement de limiter sa perte de population. C'est donc bien dans l'occupation du parc et dans le renouvellement de celle-ci que se situe la majeure partie du problème. »

LA PERTE D'ATTRACTIVITÉ DU PARC DE LA RECONSTRUCTION : UNE BAISSÉ DE POPULATION PARTICULIÈREMENT IMPORTANTE DANS LES QUARTIERS « PÉRICENTRAUX »

L'étude confiée à H.Allegret a porté notamment sur une analyse par quartiers des mouvements démographiques brestois. De celle-ci, on retire les éléments centraux suivants :

- Si le centre ville⁵ a connu une baisse extrêmement forte de sa population jusqu'en 1990, ce mouvement paraît désormais enrayé. Classiquement occupé par de petits ménages, jeunes ou plus âgés et aisés, son renouvellement urbain est limité par sa densité déjà forte mais porté par un marché immobilier actif qui lui assure une forte mobilité. De plus, il s'agit d'un des espaces de la ville qui a fait l'objet de nombreuses interventions et qui dispose, à court ou moyen terme, de perspectives de fortes mutations.
- Les quartiers « péricentraux »⁶ ont également connu des pertes de population très importantes.

Occupés majoritairement par un parc de logements collectifs datant des années 1950 à 1975, leur

5 - Siam/Liberté ; Saint-Michel / Saint-Martin ; Recouvrance

6 - Nord et Est (Bd Montaigne, Route de Gouesnou...) ; Bellevue ; Saint-Pierre ; Pen ar Créac'h

population se caractérise par le vieillissement lié à la stabilité des ménages et au manque de renouvellement des familles, alors même que les logements ont été conçus dans l'optique d'un résidentiel familial et les équipements prévus en ce sens.

- Les grands quartiers d'habitat social⁷ accusent également une baisse de population significative ; il s'agit d'un phénomène national, la taille des ménages demandeurs d'un logement social étant elle-même en forte diminution. Dans ce contexte, ces quartiers restent cependant plus « familiaux » qu'ailleurs avec une part non négligeable de jeunes enfants et la mobilité des ménages est réelle.
- La périphérie résidentielle a été le seul secteur en croissance à Brest, avec une population en augmentation d'un tiers pour un parc de

logements en progression de 80%. Il s'agit des quartiers brestois les plus occupés par du logement individuel dont une grande partie en accession. On peut imaginer que les phénomènes de réduction de taille de ménages et de vieillissement les concerneront cependant à moyen terme.

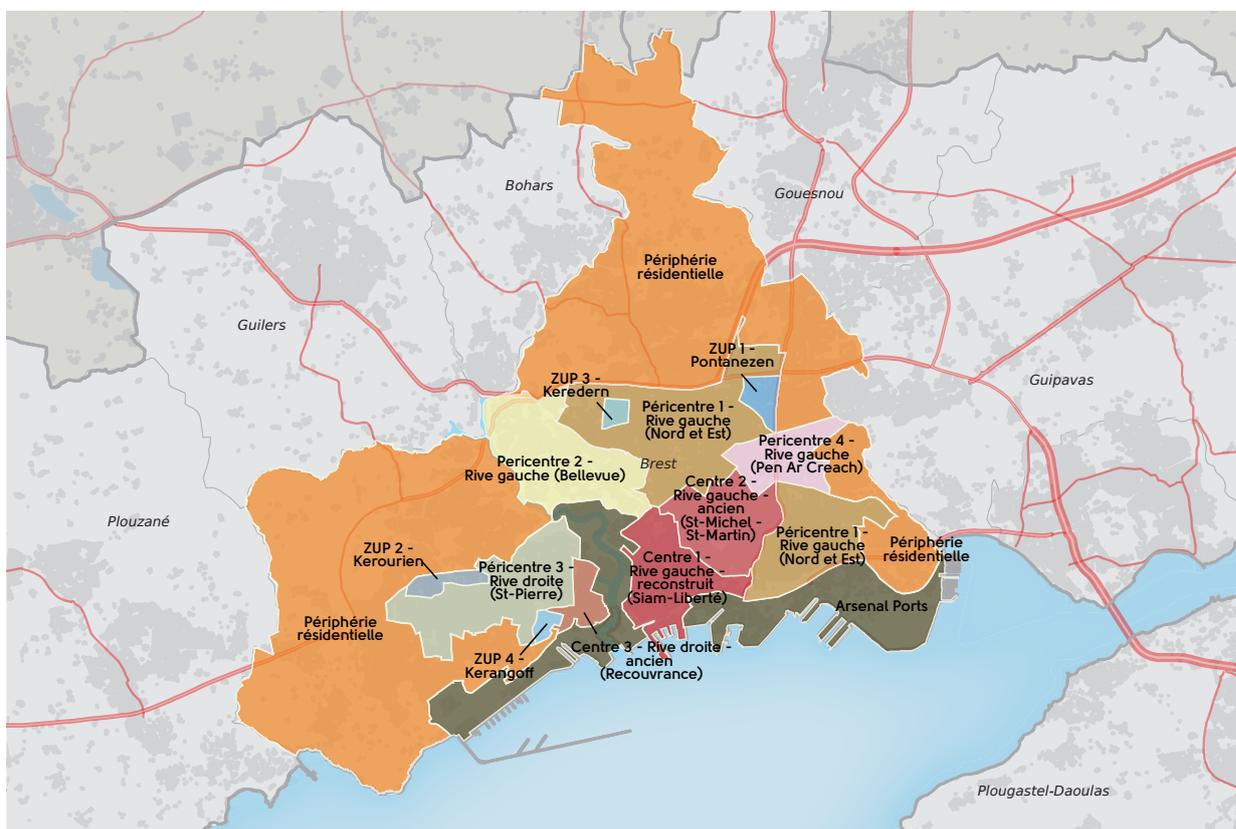
UNE PRODUCTION BRESTOISE EN LOGEMENTS NEUFS UN TEMPS INSUFFISANTE ET DÉCALÉE PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DE PEUPLEMENT

Brest a maintenu sa production aux alentours de 500 logements par an pendant toutes les années 90. Puis un décrochage est intervenu entre 2000 et 2005, essentiellement lié à des problèmes de disponibilité foncière.

La production de logements neufs a redémarré à partir de 2006 ; elle se situe désormais aux alentours de 650 à 700 logements commencés par an.

Mais, portée par les dispositifs d'exonération fiscale et surtout dirigée vers une clientèle d'investisseurs, il s'agit d'une production très centrée sur le collectif de petite taille (T2 et T3).

Proposition de découpage de Brest en douze zones habitats homogènes



7 - Pontanézen ; Kérangoff ; Kerourien ; Kéréderne

5. La situation aujourd'hui

La baisse de population en centre ville est source de nombreuses difficultés et pose en particulier la question de la rentabilité des services et réseaux publics. Pour le moment, comme la majorité des villes, Brest joue un rôle de « pompe aspirante » au profit notamment de l'ensemble de son bassin d'habitat, le Pays de Brest. Les départs pourraient-ils s'atténuer par une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements à Brest ? Aujourd'hui la construction neuve brestoise est dominée par un parc collectif de petits logements, le marché de la maison d'occasion se révèle trop onéreux par rapport à l'offre située en périphérie et celui des appartements répond de moins en moins aux exigences de confort et de qualité. L'adéquation n'est donc pas facile...

BREST ATTIRE MAIS NE GARDE PAS

Brest joue son rôle de « pompe aspirante » au profit notamment de l'ensemble de son bassin d'habitat, le Pays de Brest. Bien sûr, une meilleure attractivité globale amenant encore davantage de personnes extérieures, ne pourrait qu'être profitable. Elle suppose probablement plus de dynamique économique mais celle-ci ne portera pleinement ses fruits que lorsque la population locale aura « épuisé ses réserves » en atteignant des taux d'activité et d'emploi plus conformes à ce que l'on constate dans des villes de taille équivalente. Ce phénomène pourrait ne pas tarder à se mettre en place au vu des projections de population active.

La problématique la plus immédiate - et celle sur laquelle les capacités de la collectivité à agir semblent les plus importantes - porte bien sur le « garder » : comment faire pour que les jeunes, étudiants ou actifs, arrivés à Brest en isolés, ne s'en éloignent pas lorsqu'ils sont en âge de constituer un couple puis une famille ?

LA DIFFICILE ADÉQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS À BREST

Depuis 15 ans, chaque année, environ 1 000 jeunes familles brestoises achètent des maisons ou des terrains constructibles dans le Pays de Brest et 500 le font à Brest. Toute la question est d'inverser la tendance. Il est probable qu'une part non négligeable des acheteurs pourrait réorienter son choix si elle trouve un produit à sa convenance à Brest, ce qui n'a rien d'évident.

- Dans la production neuve, le logement familial n'est pas aujourd'hui dominant. La production est très centrée sur le logement collectif dont 80% sont de petits logements destinés prioritairement à une clientèle d'investisseurs. De plus, les prix des grands logements en collectif neuf font qu'ils ne sont accessibles qu'à une clientèle aisée
- Le marché de la maison d'occasion brestoise est trop cher pour concurrencer l'offre périphérique. Une maison à Brest avant travaux coûte souvent plus cher⁸ qu'une maison neuve en lotissement à l'extérieur. Ce marché est actif, prouvant qu'il existe une clientèle qui privilégie cette offre urbaine et met le prix nécessaire, mais il

s'agit d'un segment resserré du marché.

- Le marché de l'appartement d'occasion, dont l'activité est soutenue⁹, a également connu une forte évolution des prix, moindre cependant pour les appartements de plus de 4 pièces. Environ 200 à 300 brestois de moins de 40 ans achètent un appartement de type familial chaque année depuis 1990. Le parc récent reste demandé mais plus cher ; le parc des années 1955/1970 offrirait en volume et en prix une bonne alternative mais H. Allegret signale que « les professionnels font état d'une désaffection de plus en plus nette des jeunes familles solvables pour les collectifs des années 60 dont les logements trop petits, sonores et aux espaces extérieurs sans attraits commenceraient à faire gonfler les stocks d'invendus. » La désaffection s'aggraverait depuis que la crise a stoppé la hausse des prix : une part des ventes du début des années 2000 a sans doute été portée par l'espérance d'une plus-value rapide. De plus la montée en qualité induite par les nouvelles réglementations, notamment en matière énergétique, peut pénaliser ce parc.

8 - Le prix de la maison d'occasion a doublé à Brest entre 1990 et 2005 et s'établit depuis 2005 aux alentours de 200 000 € ; le montant moyen des travaux d'amélioration n'est pas connu.

9 - Environ 1 500 appartements se vendaient en moyenne annuelle dans les années 90 ; ce nombre est passé à 3 000 entre 2003 et 2005 avant de se replier sur une moyenne d'environ 2 500 ventes annuelles depuis 2006.

6. Les pistes pour demain

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 ? Mais le véritable défi se trouve dans l'attractivité du logement ancien pour laquelle de nouvelles méthodes d'intervention sont sans doute à inventer.

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 garante 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 abordable. 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.

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

Brest métropole océane 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 dégradées. 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, qui 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 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 comptera 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 de diversification de l'offre de logements et proposer des solutions adaptées à tous les types de ménages.

Photo : ADEUPa

