



Brest

PORTRAITS DE TERRITOIRE BELLEVUE

Dans le cadre du colloque

« POUR UN RENOUVEAU DU PARC IMMOBILIER DES ANNÉES 50-70 :
de la prise de conscience à la stratégie »

À Brest, les 28 et 29 Novembre 2013 - Quartz, Centre des congrès

Bellevue

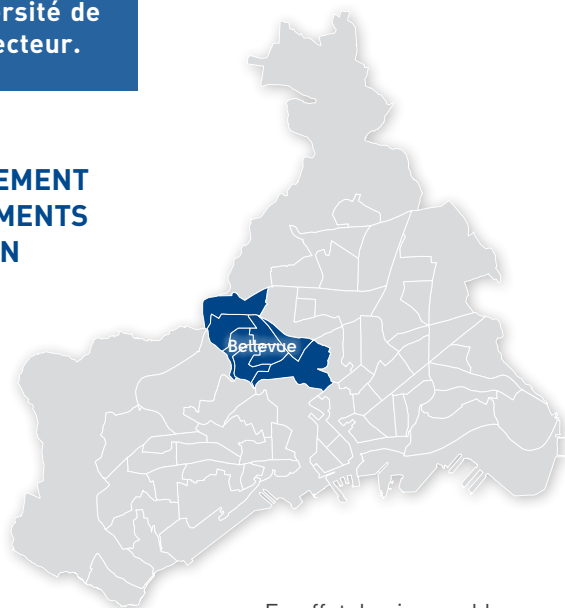
Bellevue est sorti de terre *ex nihilo* dans le cadre d'une Zone à Urbaniser en Priorité. La procédure a démarré en 1960 pour s'achever au début des années 70. Le quartier a été créé en lieu et place des baraquements qui avaient été construits à la hâte pour reloger les habitants chassés du centre-ville par les bombardements. L'architecte en charge du projet a bâti le plan du quartier à partir d'un centre principal bien doté en équipements (Bellevue) autour duquel s'articulent des quartiers périphériques pourvus d'équipements de base (Kergoat, Quizac, Kerhallet). Aujourd'hui considéré comme populaire, le quartier n'est pas isolé. Il est bien équipé tant en services qu'en espaces verts. Bellevue est également le siège d'une importante vie associative. En outre, les locaux de l'Université de Bretagne Occidentale se situent majoritairement dans le secteur.

UNE POPULATION EN BAISSÉ, MALGRÉ LA PRÉSENCE DE FAMILLES

Le quartier compte près de 18 000 habitants en 2009, soit 13% de la population de la ville. Marquée par une érosion continue, la population de Bellevue a baissé de 23% entre 1975 et 2009. Dans le même temps, celle de Brest diminuait de 15%. Le nombre de résidences principales reste stable au cours de la décennie 1999-2009 et les opérations de construction de logements neufs sont très rares depuis les années 90. Le nombre de personne par ménage s'élève à 1,91 en 2009, un peu au-dessus de la moyenne brestoïse qui est de 1,89. Cet indicateur témoigne de la présence plus nombreuse de familles dans le quartier que dans d'autres secteurs de la ville. De fait, la part de 18-39 ans y est plus élevée et s'établit à 43%. Cette proportion est de 38% en moyenne à Brest.

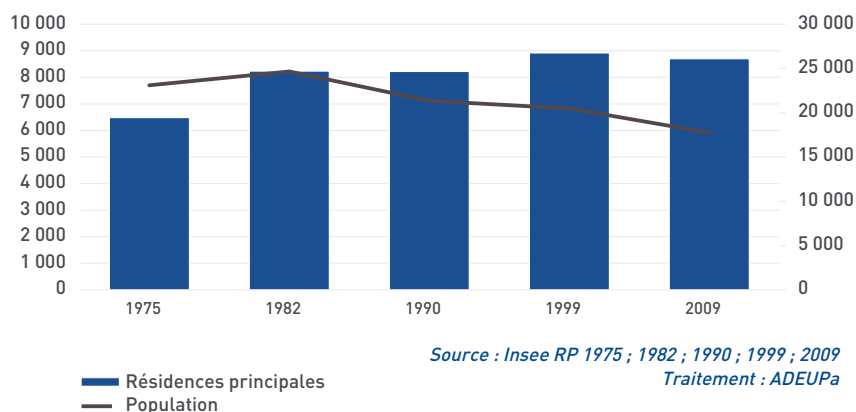
UN PARC MAJORITAIREMENT COLLECTIF, DES LOGEMENTS PLUTÔT BIEN DOTÉS EN ÉQUIPEMENTS COMMUNS

Le parc de logement est composé à 94% de résidences principales et la vacance touche 5% du parc, en deçà de la moyenne brestoïse de 8%. 90% des logements sont situés dans des immeubles collectifs. Les maisons individuelles représentent 10% du parc en deçà de la moyenne brestoïse qui est de 25%. Les logements relèvent pour partie du parc public (30%), mais le statut de la copropriété est également bien représenté dans le quartier. Bellevue constitue un lieu de mixité sociale, mais propose une certaine homogénéité sur le plan de la forme urbaine.



En effet, les immeubles sont morphologiquement très semblables. La grande différence réside dans les modalités de prise de décision en matière de travaux ou de financement, ce qui engendre des modalités d'intervention plus complexes et différenciées selon le parc. Les immeubles collectifs disposent pour 57% d'ascenseur. Cette observation est liée à la typologie du

Évolution de la population et des résidences principales à Bellevue





quartier mais aussi aux dates de construction post années 60. Cette forte représentation est une particularité au regard de la ville de Brest où seuls 30 % des immeubles collectifs sont desservis par des ascenseurs. Si la question de l'accessibilité est cruciale dans d'autres secteurs, et notamment le centre-ville, ce bon taux d'équipement est un avantage pour Bellevue.

Le quartier a la particularité d'être relié au dispositif de chauffage urbain pour 1/3 des logements. 55% des logements bénéficient d'un chauffage gaz. Ce sont donc plus de 80% des logements qui bénéficient d'un mode de chauffage vertueux en termes d'économie d'énergie. Le chauffage électrique est quant à lui très peu représenté. Ce taux d'équipement peut également se révéler un atout pour le quartier dans un contexte où les charges liées au l'énergie sont en augmentation constante.

UN PARC DE LOGEMENTS DE PLUS DE 40 ANS QUI PEUT NÉCESSITER DES INTERVENTIONS

Le parc de logement public comme privé a majoritairement été construit entre 1960 et 1970. Près de 90% des logements en copropriété datent de la période qui va de 1960 à 1975. Cette époque de construction revêt un enjeu majeur en termes de travaux d'économie d'énergie puisque les logements n'ont pas bénéficié des différentes réglementations thermiques

qui se sont succédé depuis 1975. Par ailleurs, les ZUP présentent une morphologie urbaine assez caractéristique. Une intervention sur les espaces publics parfois surdimensionnés peut être nécessaire afin d'améliorer leur gestion et leur fonctionnement et ainsi favoriser l'attractivité du quartier. Une partie de Bellevue a déjà bénéficié d'intervention en la matière.

PEU DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

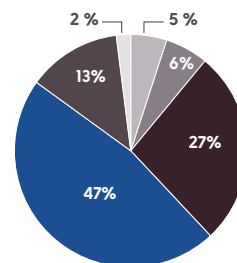
Bellevue constitue une exception au regard des statuts d'occupation de la population brestoise. Ici, les propriétaires occupants ne représentent que 27% des résidences principales, soit 11 points en deçà de la moyenne de la ville. Les locataires sont logiquement plus représentés qu'ailleurs, 48% logent dans le secteur privé, et 24% dans le parc social. Ce dernier chiffre constitue là encore une particularité, en effet, en moyenne à Brest, 17% des résidences principales.

Les catégories socio-professionnelles des habitants témoignent d'un quartier plutôt populaire. Les cadres et les professions intermédiaires y sont sous-représentés au profit des ouvriers et des employés (respectivement 15% et 37% au lieu de 22% et 31% à Brest en moyenne).

ENVIRON 200 APPARTEMENTS VENDUS CHAQUE ANNÉE, À DES PRIX INFÉRIEURS À LA MOYENNE BRESTOISE

Au cours des 10 dernières années, le nombre de mutations d'appartements anciens a globalement baissé. Les fluctuations du marché sont conformes à celles observées dans l'ensemble de la ville, avec les impacts du « boom » de 2004 et de la crise de 2009. Les prix au m² des appartements sont plus bas que la moyenne brestoise (de 18 % en 2012). Au cours de la période observée, Bellevue demeure un quartier abordable et de ce fait accessible aux personnes à revenus modestes. Les prix en euros constants ont néanmoins augmenté de 44% entre 2002 et 2012, légèrement en deçà de l'augmentation observée à Brest.

Année de construction des copropriétés



- après 1980
- 1970 - 1979
- 1960 - 1969
- 1950 - 1959
- avant 1950
- non renseigné

Source : MAJIC 2
Traitement : ADEUPa



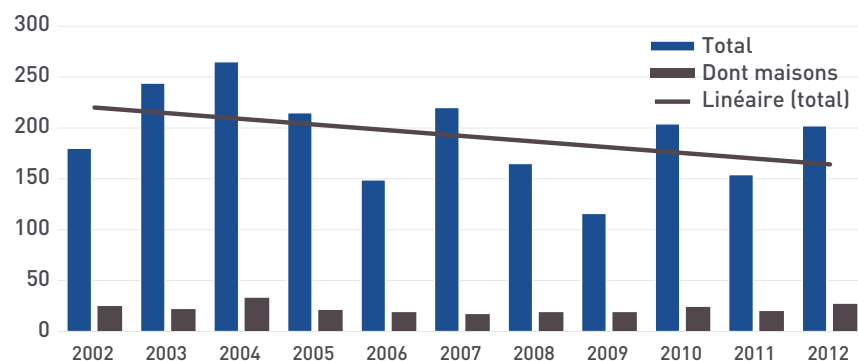
REGARD RÉTROSPECTIF ET PROSPECTIF

C'est une ville nouvelle, appelée d'ailleurs Brest II, qui voit le jour à partir de 1960, parallèlement à l'implantation de l'Université sur le campus du Bouguen. Cette Z.U.P. va se développer pendant vingt ans, accompagnée par la réalisation de nombreux commerces (centre commercial principal place Napoléon III et plusieurs centres secondaires) et d'équipements publics (mairie annexe, bibliothèque, patinoire, groupes scolaires...).

Le paysage urbain où dominent de grands immeubles collectifs possède néanmoins une certaine diversité : quartier de maisons de Lanrédec ou du Bergot, habitat individuel ou intermédiaire en bordure de la Penfeld. L'avenue Le Gorgeu, support d'un site propre bus, forme l'épine dorsale d'un quartier qui profite de l'agrément des rives de la Penfeld (plan d'eau, boisements et parcours de promenade).

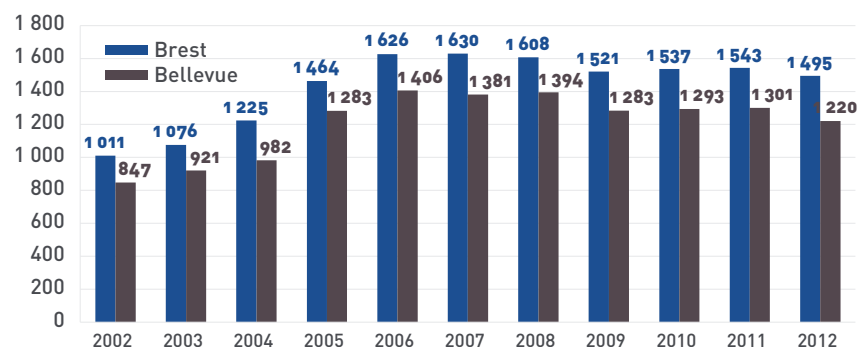
À côté de certaines données qui peuvent paraître préoccupantes comme la baisse de la population ou la précarité dans certains secteurs (bas revenus, augmentation des familles monoparentales), le quartier offre des atouts indéniables comme la mixité sociale, le bon niveau d'équipements et la capacité d'accueil des jeunes ménages. Le contrat urbain de cohésion sociale signé en 2007 a permis de faire face à ces difficultés en améliorant la qualité résidentielle, la cohésion sociale, l'accès à l'emploi des habitants et la qualité de vie. Ces dernières années, des actions sectorisées comme la requalification de la place Napoléon III et de ses abords favorisent le renforcement des centralités.

Nombre de mutations dans l'ancien



Source : DGFIP - Mutations 2001 à 2012
Traitement : ADEUPa

Moyenne de prix au m² des appartements d'occasion



Source : DGFIP - Mutations 2001 à 2012
Traitement : ADEUPa

Les caractéristiques du parc de logements (importance des copropriétés, du parc social, de la présence du réseau de chaleur) plaident pour la poursuite des actions de réhabilitation déjà engagées en les ciblant notamment sur l'efficacité énergétique. Le quartier va connaître d'importantes mutations dans les années à venir : renforcement des fonctions universitaires sur le plateau du Bouguen, hypothèse d'extension du réseau de tramway sur l'axe Le Gorgeu, renforcement du caractère métropolitain de la Penfeld et de ses abords avec un développement de la

fonction ludique et sportive voire de quelques programmes d'habitat intégrés au site... Autant d'opportunités à saisir en termes d'offre résidentielle pour ce grand quartier de Brest.



Directrice de la publication

Claire Guihéneuf

Réalisation

Pascale Chodzko

Philippe Lannuzel

Traitements statistiques

Éloïse Blouet

Conception

Timothée Douy

Contact : ADEUPa - 24 rue de Coat ar Gueven 29200 Brest

Tél : 02 98 98 33 51 71

pascale.chodzko@adeupa-brest.fr