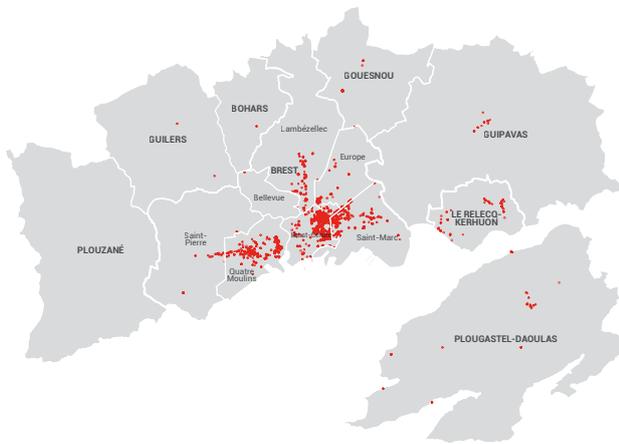


LE PARC D'AVANT-GUERRE (avant 1950)



Localisation des copropriétés d'avant-guerre



Un parc de type faubourien de facture simple

Brest s'est beaucoup développée au début XIXe. Dès lors, la ville a massivement accueilli de nouveaux habitants, souvent de condition modeste. Le Brest d'avant-guerre est aujourd'hui encore marqué par le patrimoine des immeubles de faubourgs : des constructions de type néoclassique aux façades souvent lisses et sobres et dont l'animation provient des encadrements de volets battants persiennés et de garde-corps.

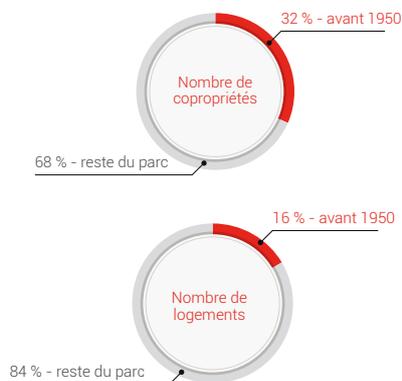
Au cours du temps, ce parc a évolué. À l'origine souvent constitué de mono-propriétés, il a peu à peu été mis en copropriété par vente des logements et a également pu faire l'objet de surélévations. En dehors de travaux de rénovation réalisés dans les règles de l'art, ces immeubles proposent des logements aux pièces exigües et les éléments de confort, absents lors de la construction, ont été rajoutés parfois de manière anarchique. Des travaux extérieurs ont pu être réalisés tels que des ravalements en enduits ou peintures épaisses sans prise en compte de la nécessité de laisser « respirer » la façade. À cette occasion, les volets et les garde-corps ont pu être enlevés, tandis que les huisseries ont été remplacées par d'autres moins bien adaptées aux caractéristiques de l'immeuble.

Longtemps délaissé, ce parc est aujourd'hui reconnu comme constitutif de l'image du Brest d'avant-guerre, par ailleurs largement mythifié. Il constitue un patrimoine urbain à revaloriser. On lui reconnaît volontiers certaines qualités sur le plan domestique avec des hauteurs sous plafond, des parquets, des distributions qui lui confèrent un charme aujourd'hui recherché.

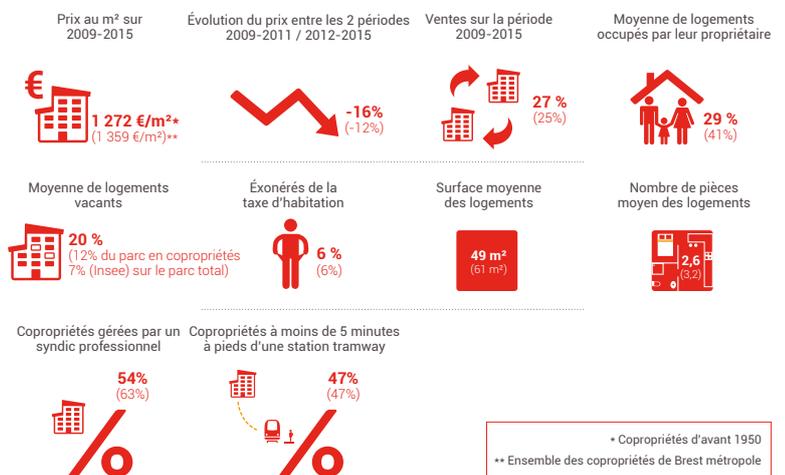
Chiffres clés



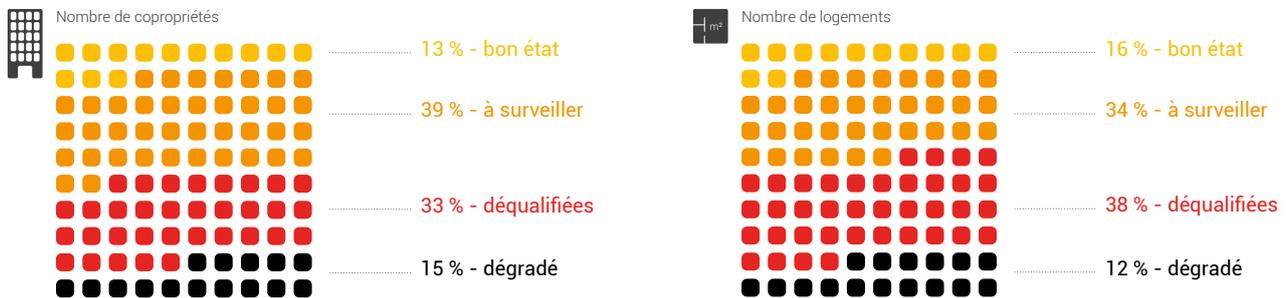
Répartition des copropriétés



Indicateurs



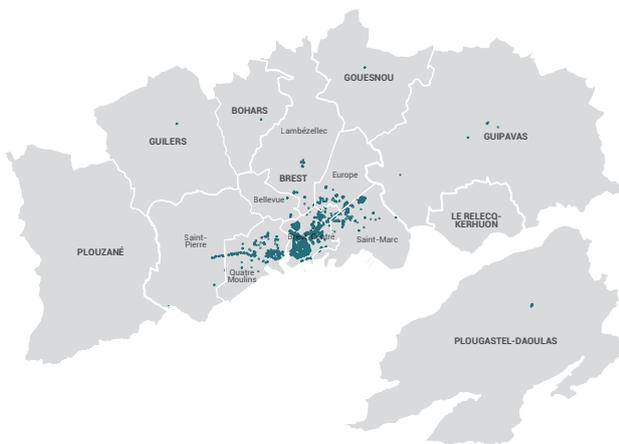
État des copropriétés du parc d'avant-guerre



	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES	POINTS DE VIGILANCE PARTICULIERS (EN DEHORS DE LA RÉALISATION DE TRAVAUX DANS LES RÈGLES DE L'ART)	ENJEUX / AXES D'INTERVENTION
VOLUMÉTRIE	<ul style="list-style-type: none"> Copropriétés de trois niveaux en moyenne. Immeubles alignés sur la rue et mitoyens. Espaces extérieurs limités, en cœur d'îlot, sous la forme de cours essentiellement et, à l'occasion de jardins. Architecture idéalement contributrice de l'idée de « ville », telle que l'imaginaire collectif la conçoit usuellement. Immeubles bien localisés en centre-ville et/ou à proximité de polarités (commerces, services). 	<ul style="list-style-type: none"> Ces copropriétés n'intègrent pas la question du stationnement résidentiel, sauf rares exceptions, généralement insatisfaisantes dans leurs modalités. Parc concerné le cas échéant par le recensement, au titre de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP, ex. ZPPAUP) 	<ul style="list-style-type: none"> Valorisation du caractère central de la localisation de ces immeubles, (proximité des services, des équipements et des transports). Mise en valeur de l'aspect patrimonial de ces édifices et de leur fonction identitaire pour la ville.
BÂTI	<ul style="list-style-type: none"> Modes constructifs traditionnels (maçonnerie, charpente bois, etc.). Petits logements. Pièces d'eau exigües. Façades simples de type néoclassique, percées de grandes baies verticales encadrées de chaînages de pierre et de volets battants persiennés. 	<ul style="list-style-type: none"> Structure bois : désordres potentiels avec l'humidité et présence possible de champignons lignivores (mérule). Logements parfois reconfigurés et/ ou subdivisés. Façades dénaturées. Pose incohérente de châssis PVC et réduction fréquente, conséquemment, du clair de jour. Suppression fréquente des volets battants au moment de la pose d'enduits de façades et remplacement par des coffres de volets roulants PVC, limitant le clair de jour. 	<ul style="list-style-type: none"> Surveillance et travaux d'entretien réguliers sur le clos couvert et les parties bois. Rééquilibrage des surfaces et redistribution de certaines pièces. Reconfiguration, reprise des réseaux en conséquence. Parc traditionnellement plutôt accessible aux primo-accédants. Préservation du vocabulaire architectural et des qualités urbaines (effet d'ensemble). Remise en état des éléments originels encore présents (portes, fenêtres, volets, garde-corps) ou restitution dans l'esprit.
ÉQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Absence d'ascenseur. Absence à l'origine d'éléments de confort devenus élémentaires (WC communs par exemple). Absence de prolongement privatif extérieur au logement (balcon, terrasse). Parties communes modestes en surface. Absence de locaux collectifs de service (poussettes, vélos, ordures ménagères). 	<ul style="list-style-type: none"> Travaux de mise à niveau technique et de confort potentiellement lourds. Pas de prise en compte à l'origine du risque incendie. Isolation phonique déficiente entre appartements et, le cas échéant, entre le logement et la rue, suivant vestuté des menuiseries. 	<ul style="list-style-type: none"> Travaux coordonnés de mise aux normes réglementaires, techniques et de confort.
THERMIQUE	<ul style="list-style-type: none"> Absence d'isolation mais inertie thermique relative, favorisée notamment par la compacité immobilière. Chauffage collectif charbon transformé en individuel électrique. Ventilation naturelle réalisée par les ouvertures ou par défaut d'étanchéité. 	<ul style="list-style-type: none"> Faibles performances énergétiques. Rendement du mode de chauffage perfectible. Ventilation nécessaire mais souvent contrariée, et potentiellement pathogène pour le bâti. 	<ul style="list-style-type: none"> Amélioration thermique du bâti adaptée et raisonnable, au regard de la dimension patrimoniale, tenant compte du caractère architecturalement impropre de ces édifices aux techniques ordinaires d'isolation par l'extérieur.
PARTICULARITÉS	<ul style="list-style-type: none"> Présence localisée de commerces en rez-de-chaussée. Copropriétés dépourvues de places de stationnement en propre. Absence possible de syndic et organisation aléatoire des instances de copropriété. 	<ul style="list-style-type: none"> Commerces parfois transformés en logements. L'absence de places de stationnement en propre conditionne entre autres critères, les destinataires et la typologie des logements. Absence d'interlocuteur référent. Entretien insuffisant du patrimoine. 	<ul style="list-style-type: none"> Intervention sur les rez-de-chaussée afin de mise en valeur des commerces ou d'adaptation à d'autres usages, en cohérence et harmonie avec l'immeuble. Nécessité d'optimiser les capacités de stationnement à l'échelle du quartier en intégrant la demande résidentielle et le principe du co-stationnement ou stationnement partagé. Organisation des instances de la copropriété.

LE PARC DE LA RECONSTRUCTION (1950-1959)

Localisation des copropriétés de la reconstruction



Un parc bien localisé à valeur patrimoniale mais perfectible

Lors de la seconde guerre mondiale, la ville de Brest intra-muros a été largement détruite. Le centre historique a été presque entièrement renouvelé pendant la période dite de la Reconstruction.

Les immeubles produits dans l'urgence au cours de cette période ont été réalisés dans les règles de l'art mais très optimisés en termes de coûts. Aujourd'hui, même si ces bâtiments ont été bien construits, ils peuvent présenter des signes de fatigue et de manque d'entretien.

Les logements offerts sont fonctionnels, généralement bien distribués et agencés, quoique pouvant souffrir de l'exiguïté des salles de bains. Le parc présente d'authentiques qualités domestiques, fréquemment supérieures à celles offertes par des générations d'habitat pourtant nettement plus récentes (matériaux mis en œuvre et soins apportés aux détails notamment).

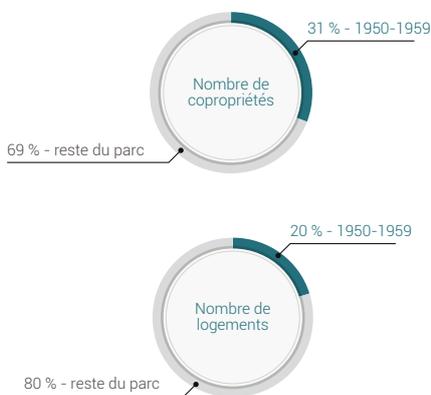
L'actualisation de ce parc en termes techniques et de confort, exige le développement de solutions adaptées, notamment respectueuses de l'esprit ordonnancé des façades « sur rue ». Côté cour en revanche, les interventions nécessaires sur les immeubles sont moins contraintes par l'architecture, réduite à sa plus sommaire expression. Des actions coordonnées pourraient porter sur la réhabilitation de ces cours et cœurs d'îlots, colmatés (notamment par des batteries de garages).

Ce parc constitue un témoignage significatif de l'aménagement des villes du XX^e. L'architecture de la Reconstruction possède de nombreuses qualités esthétiques et fonctionnelles qui explique que le regard porté sur ce patrimoine commence d'évoluer aujourd'hui.

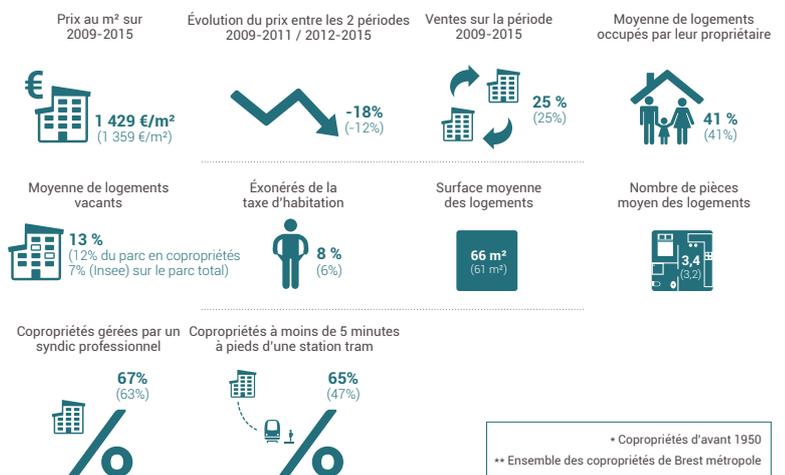
Chiffres clés



Répartition des copropriétés

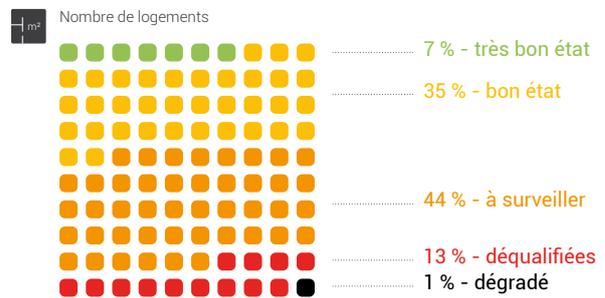
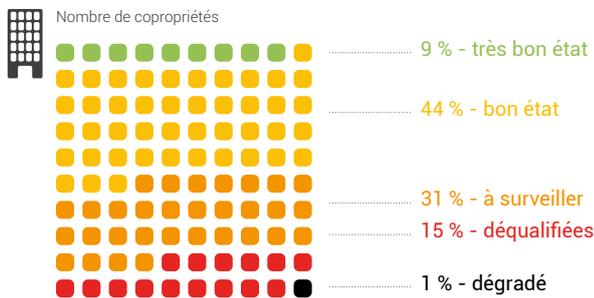


Indicateurs



* Copropriétés d'avant 1950
** Ensemble des copropriétés de Brest métropole

État des copropriétés du parc de la reconstruction

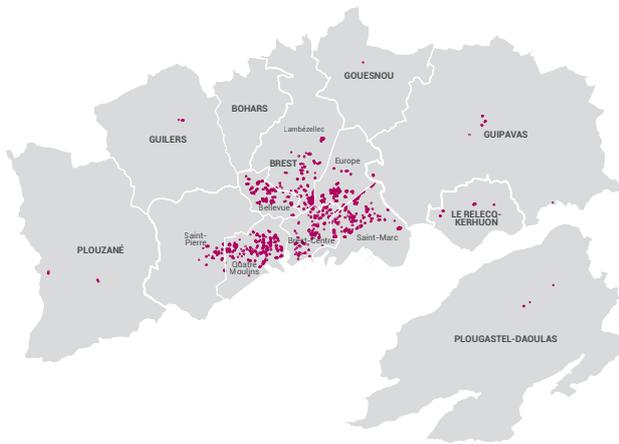


	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES	POINTS DE VIGILANCE PARTICULIERS (EN DEHORS DE LA RÉALISATION DE TRAVAUX DANS LES RÈGLES DE L'ART)	ENJEUX / AXES D'INTERVENTION
VOLUMÉTRIE	<ul style="list-style-type: none"> Copropriétés de quatre niveaux en moyenne. Immeubles mitoyens, organisés en îlots réguliers, suivant une trame orthonormée. Espaces extérieurs réduits, sous la forme de cours essentiellement. Architecture et forme urbaine offrant un concours efficace à l'idée de « ville » dans son acception usuellement entendue. Production à l'échelle urbaine d'une illusion monumentale, par la répétition d'une partition verticale classique des façades (soubassement, étages courants et couronnement). Façades sobrement travaillées côté rue / réduites à leur plus simple expression côté cour. Animation de la façade « publique » au moyen de modénatures simples, principalement en encadrements de baies, réalisés en reliefs. Garde-corps simples en ferronnerie. 	<ul style="list-style-type: none"> Caractéristiques patrimoniales « Reconstruction » à prendre en compte. Espaces « collectifs » (cours intérieures et cœurs d'îlots) souvent maltraités (absence d'entretien) et colmatés (batteries de garages en mauvais état). À l'intérieur des îlots, en l'absence de commerces/activités (arrière-boutiques), fonction d'accueil du stationnement résidentiel fréquente, réalisée suivant des modalités d'apparence imprévisibles. 	<ul style="list-style-type: none"> Copropriétés très bien localisées, à proximité des services, des équipements et des transports : valorisation de ce caractère central. Immeubles à valeur patrimoniale (Reconstruction) recelant collectivement une fonction identitaire pour la ville : « Brest la blanche ». Nécessité de faire évoluer ce patrimoine pour de nouvelles générations d'habitants, tout en mettant à profit son statut et ses qualités spécifiques. Requalifier les cœurs d'îlots.
BÂTI	<ul style="list-style-type: none"> Logements de taille confortable, y compris pour les petites typologies, généralement bien distribués. Surface des salles de bains souvent modique. Appartements traversants, a minima doublement orientés. Rares prolongements privatifs extérieurs au logement (balcons, terrasses), souvent à vocation ornementale, dépourvus de réelle valeur d'usage. 	<ul style="list-style-type: none"> Mise à niveau technique (électricité en particulier) assujettie au « cachet 1950 » 	<ul style="list-style-type: none"> Un parc disposant de bonnes bases et idéalement localisé au regard des services, qui peut constituer une alternative à la maison individuelle périphérique, tributaire de l'automobile.
ÉQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Absence d'ascenseurs, sauf rares exceptions. Début de la standardisation de la construction et qualité constructive parfois faible suivant types d'immeubles (coûts constructifs optimisés, souvent strictement couverts par les indemnités perçues au titre de la Reconstruction). Parties communes fréquemment modestes en surface (choix de privilégier la surface des logements plutôt que celle des espaces communs). Absence sauf exception de locaux collectifs de service (vélos, poussettes). 	<ul style="list-style-type: none"> Pas de prise en compte du risque incendie. Pas de prise en compte de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Isolation phonique défaillante entre appartements et, le cas échéant, entre le logement et la rue (ancienneté, nature des châssis). Obsolescence des équipements. 	<ul style="list-style-type: none"> Travaux de mise aux normes techniques et de confort. Interventions sur les éléments devenus vétustes.
THERMIQUE	<ul style="list-style-type: none"> Absence d'isolation. Inertie thermique inégale, globalement faible. Anciennes cheminées le plus souvent désaffectées. Chauffage majoritairement individuel au gaz. Parfois collectif au fuel. Ventilation naturelle réalisée par conduits dédiés (et par défaut d'étanchéité). 	<ul style="list-style-type: none"> Faibles performances énergétiques. Nombreux ponts thermiques. 	<ul style="list-style-type: none"> Amélioration thermique du bâti respectueuse de l'esprit architectural et urbain, raisonnable et adaptée, particulièrement en ce qui concerne les façades « publiques », sur rues.
PARTICULARITÉS	<ul style="list-style-type: none"> Présence suivant secteurs de commerces (encore dotés de vitrines à menuiseries acier, dans certains cas). Présence d'activités de type bureaux ou professions libérales. Fonction de stationnement automobile assumée par les cœurs d'îlots (outra la voirie). Le cas échéant, quelques garages intégrés en rez-de-chaussée d'immeuble. 	<ul style="list-style-type: none"> Accessibilité des personnes à mobilité réduite, commerces, cabinets médicaux, bureaux, etc. Affectation et dégradation au fil du temps des cours et cœurs d'îlots au profit de la fonction de stationnement. Omniprésence de garages en batteries souvent dégradés et peu valorisants. 	<ul style="list-style-type: none"> Réflexions sur le maintien des activités économiques présentes dans ces copropriétés (vitalité du centre-ville). Optimiser les capacités de stationnements à l'échelle du quartier en intégrant la demande résidentielle, afin de réhabiliter/qualifier les cœurs d'îlots.

LES GRANDS ENSEMBLES (1960-1974)



Localisation des copropriétés de 1960 à 1974



Un parc de grandes copropriétés en périphérie du centre-ville

À partir de 1960, le développement urbain s'est organisé à la périphérie du centre-ville dans l'optique de ce qui devait devenir le « Grand Brest » et atteindre une population de 400 000 habitants.

La construction de logements est alors marquée par l'avènement de la production de masse, la mise en œuvre de la standardisation et la préfabrication d'éléments lourds. Le quartier de Bellevue est emblématique de cette période. La conception urbaine y reprend les préceptes du Mouvement moderne : la ville rationnelle ignore le parcellaire et le sol devient une surface théorique sur laquelle s'agence, à la manière de compositions cubistes, une architecture faite de plots, de barres et de tours, qui marquent fortement le paysage urbain.

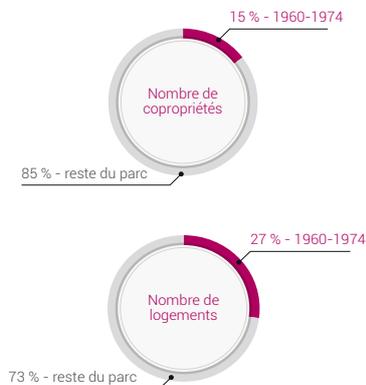
Cette typologie des grands ensembles manifeste un caractère d'hétérogénéité et, dans certains cas, peut présenter une qualité constructive médiocre. Néanmoins, les propriétés architecturales de cette catégorie peuvent permettre des travaux de restructuration qui, facilités par les trames constructives répétitives inhérentes à ce type d'édifices, offrent in fine l'opportunité d'une authentique métamorphose et d'une augmentation très significative de la valeur d'usage des logements.

Dans sa grande majorité, le logement de cette catégorie est fonctionnel, spacieux et lumineux. Il bénéficie souvent d'une forme de prolongement privatif extérieur (balcon, terrasse) et les immeubles intègrent généralement, en sus des logements, des locaux collectifs annexes et de service (poussettes, cycles, etc.). Enfin, le stationnement automobile résidentiel est la plupart du temps aisé, traité en aérien ou, plus rarement en infrastructures dédiées.

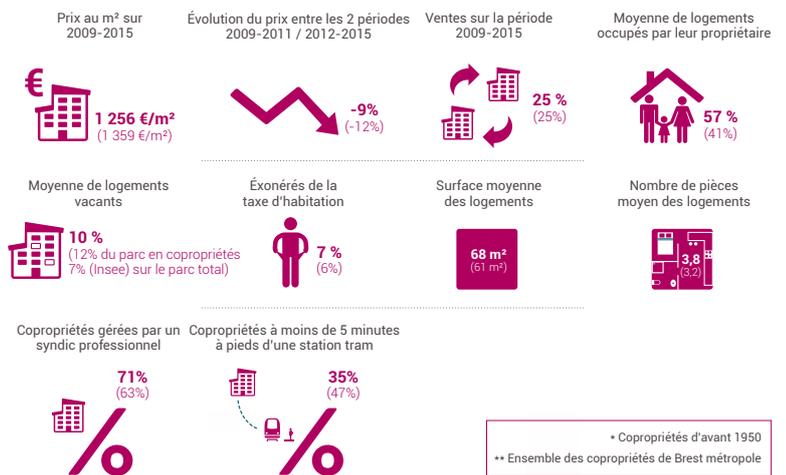
Chiffres clés



Répartition des copropriétés

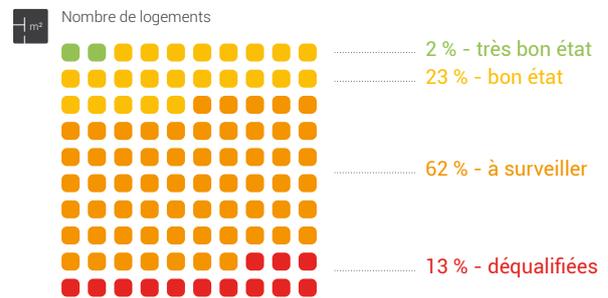
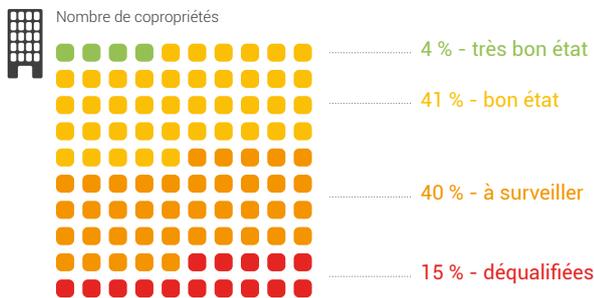


Indicateurs



* Copropriétés d'avant 1950
** Ensemble des copropriétés de Brest métropole

État des copropriétés du parc des grands ensembles



	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES	POINTS DE VIGILANCE PARTICULIERS (EN DEHORS DE LA RÉALISATION DE TRAVAUX DANS LES RÈGLES DE L'ART)	ENJEUX / AXES D'INTERVENTION
VOLUMÉTRIE	<ul style="list-style-type: none"> Copropriétés massives, rassemblant un grand nombre de logements. Forme urbaine en immeubles isolés (abandon de l'ilot traditionnel), déclinée en plots, barres et tours (jusqu'à R+20). Espaces extérieurs abondants, affectés au stationnement et paysagés. Ensembles implantés généralement en extension urbaine, sur des espaces nouvellement aménagés (ou à l'emplacement des quartiers de « baraques » de relogement de l'après-guerre). Autres implantations issues de programmes de rénovation urbaine (démolition/ reconstruction et remembrement parcellaire). Construction économique de facture simple. Architecture systématique conditionnée par le mode constructif industrialisé. Façades uniformes. 	<ul style="list-style-type: none"> Évolutions négatives de la perception de cette typologie d'habitat au fil du temps, qui offrent cependant de réelles possibilités de transformations (créations de loggias en applique extérieure, gain de surface habitable par épaississement des immeubles, etc.) Difficultés sur la gestion des espaces extérieurs, généralement de bonne facture, mais exigeants en termes d'entretien. 	<ul style="list-style-type: none"> Immeuble localisés initialement en périphérie, mais aujourd'hui reliés aux axes principaux de transports notamment collectifs et bénéficiant d'équipements de proximité. Nécessité de revaloriser l'image architecturale et urbaine par traitement des façades, des abords, possibilités de travaux visant à transformer radicalement l'image des copropriétés. Réflexions sur les usages des espaces extérieurs (création de jardins familiaux, jardins partagés, etc.).
BÂTI	<ul style="list-style-type: none"> Logements de grande taille, bien distribués, proposant généralement pour les plus grands, une séparation entre pièces de jour et de nuit. Appartements traversants, a minima doublement orientés. Fréquents prolongements privatifs extérieurs au logement (balcons, terrasses filantes). 	<ul style="list-style-type: none"> Mauvaise isolation phonique entre logements. 	<ul style="list-style-type: none"> Parc accessible aux familles accédantes modestes Un parc qui constitue sous condition d'amélioration, une alternative à la maison individuelle périphérique et sa dépendance à l'automobile Correction des carences acoustiques entre logements.
ÉQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Présence d'ascenseurs (à l'exception des immeubles de moins de quatre étages). Accessibilité aux personnes à mobilité réduite facilitée par la conception initiale. Parties communes convenablement dimensionnées. Présence de locaux collectifs de service (poussettes, vélos, ordures ménagères), voire résidentiels (LCR). 	<ul style="list-style-type: none"> Présence d'éléments préfabriqués. Possibilité de fatigue et de fissures au droit des jonctions entraînant des infiltrations. Médiocrité de certaines prestations techniques et équipements. Patrimoine peu entretenu. 	<ul style="list-style-type: none"> Travaux de mise aux normes techniques et confort. Travaux sur les façades. Interventions sur les éléments devenus vétustes.
THERMIQUE	<ul style="list-style-type: none"> Peu ou pas d'isolation thermique. Chauffage majoritairement individuel au gaz. Quelques cas de chauffage collectif raccordés au réseau de chaleur urbain. Quelques cas de plancher chauffants. Ventilation réalisée par gaines dédiées en pièces humides et amenée d'air par événements en châssis. 	<ul style="list-style-type: none"> Faible performance énergétique 	<ul style="list-style-type: none"> Amélioration thermique du bâti (à minima, travaux d'isolation par l'extérieur. Idéalement, épaississement des façades par la création des loggias, formant une nouvelle enveloppe).
PARTICULARITÉS	<ul style="list-style-type: none"> Présence localisée de commerces et, le cas échéant d'équipements. Présence de professions libérales. Stationnement prévu par le plan d'aménagement initial, réalisé en aérien ou, le cas échéant, en infrastructure. Capacité de stationnement en règle générale, bien calibrée. 		<ul style="list-style-type: none"> Réflexions sur les activités économiques présentes dans ces copropriétés