Brest

PORTRAITS DE TERRITOIRE

PEN AR CRÉAC'H

Dans le cadre du colloque

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

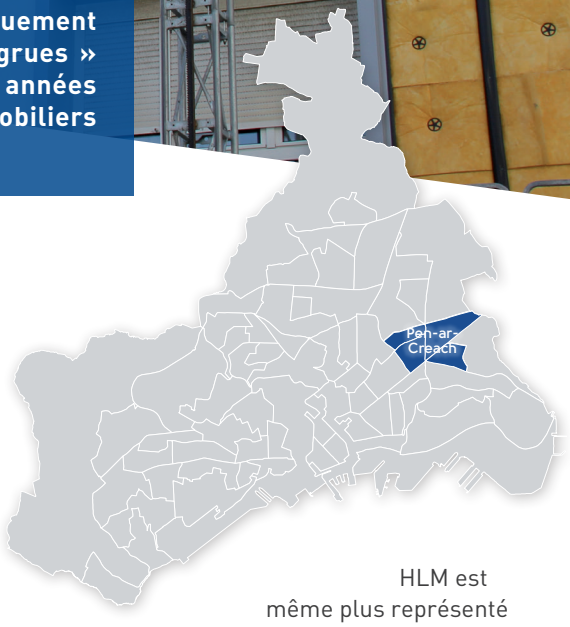
À Brest, les 28 et 29 Novembre 2013 - Quartz, Centre des congrès

ADEUPa BREST

Brest métropole océane COMMUNAUTÉ URBAINE

Pen ar Créac'h

Le quartier de Pen ar Créac'h est situé à l'est de la ville. Construit majoritairement entre 1950 et 1970, il procède du mouvement de forte extension urbaine de la ville de Brest dans les années 60. Les bâtiments n'appartiennent pas *stricto sensu* au parc dit de la reconstruction, mais présentent des caractéristiques communes avec ce dernier. Le quartier, s'il n'est pas spécifiquement représentatif de l'urbanisme de dalle et des « chemins de grues » a des traits propres aux opérations réalisées dans les années 60. Il est en partie constitué de grands ensembles immobiliers comportant des espaces collectifs importants.



UN NOMBRE D'HABITANTS QUI DIMINUE DEPUIS 1975

Le quartier compte 8 000 habitants en 2009, soit 6% de la population de la ville. Pen ar Créac'h a perdu des habitants de manière continue depuis 1975. Au global, la baisse s'élève à 30%. Entre 1999-2009 le secteur a perdu 12% de ses habitants. Dans le même temps, le nombre de résidences principales a augmenté de 1 000 unités, du fait de quelques programmes de construction neuve. En 2009, le nombre de personnes par ménage s'établit à 1,78, en deçà de la moyenne brestoise de 1,89. Ce chiffre témoigne de la relative sous-représentation des familles dans ce secteur et du vieillissement de la population qui y habite.

30 %

de perte d'habitants de manière continue depuis 1975

UN PARC COLLECTIF MAJORITAIRE, LE PLUS SOUVENT DE STATUT PRIVÉ MAIS UNE PRÉSENCE SIGNIFICATIVE DU PARC PUBLIC

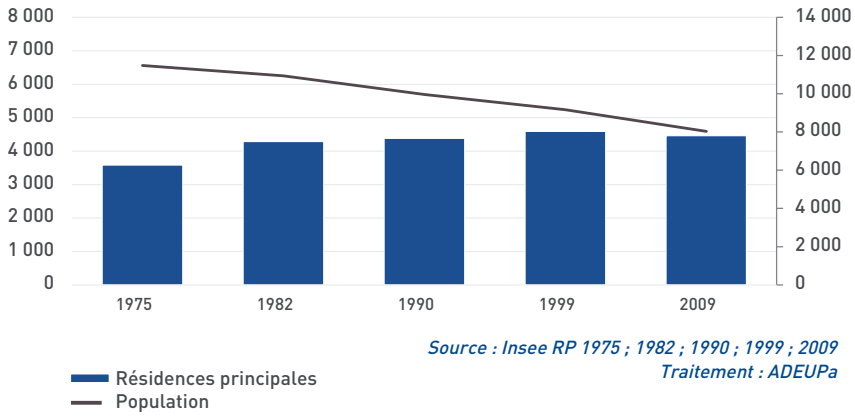
Le parc de logements est composé à 91% de résidences principales et la vacance concerne 7% du parc, proche de la moyenne brestoise de 8%.

Le quartier est très marqué par la présence du parc collectif. Seuls 8% des logements sont des maisons individuelles (25% en moyenne dans la ville). Au sein de ce parc, 60% des locaux et 44 % des logements sont situés dans des immeubles soumis au régime de la copropriété. Si les copropriétés sont nombreuses dans le secteur de Pen ar Créac'h, les logements HLM sont également présents. Avec 22% du parc, le secteur HLM est même plus représenté dans le quartier que dans la ville de Brest prise dans son ensemble (18%). D'un point de vue urbain et typologique, rien ne distingue les deux types de bâtis, seuls les statuts et, partant de là, les modes de gestion diffèrent.

UN PARC PLUTÔT BIEN DOTÉ EN ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les immeubles sont relativement bien dotés en ascenseurs, 38 % des logements desservis, au lieu des 30% en moyenne à Brest, ce qui explique

Évolution de la population et des résidences principales à Pen ar Créac'h



Source : Insee RP 1975 ; 1982 ; 1990 ; 1999 ; 2009
Traitement : ADEUPa

la typologie du bâti, et notamment la présence de quelques tours. Les ¾ des logements sont chauffés par le gaz de ville ou de réseau, sans qu'il soit possible d'indiquer s'il s'agit de chaudières collectives ou individuelles. Ce taux est très largement supérieur à la moyenne brestoise qui s'établit à 54%. Le chauffage électrique concerne 21% des logements. Dans un contexte de déploiement de politiques destinées à favoriser les économies d'énergie, la prédominance du gaz sur des sources plus coûteuses et/ou plus polluantes peut s'avérer comme un atout pour les immeubles du quartier. 40% des logements disposent d'une place de stationnement, ce chiffre est de 10 points supérieur à la moyenne brestoise.

DES BÂTIMENTS MAJORITAIREMENT CONSTRUITS APRÈS-GUERRE

Le parc de logements public ou privé a majoritairement été construit entre 1950 et 1970. 64% des locaux (y compris commerces...) et près de la moitié des copropriétés ont été érigées au cours de cette période. Il s'agit d'ensembles souvent constitués de plusieurs bâtiments et regroupant de nombreux logements. Les bâtiments peuvent, pour partie d'entre eux, nécessiter des travaux lorsque de tels programmes n'ont pu être réalisés par les habitants en raison du coût des interventions et/ou de la difficulté à lancer des programmes ambitieux dans de grandes copropriétés.

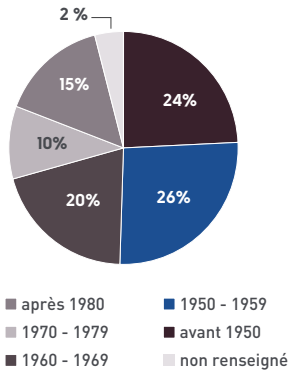
DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ANCIENNEMENT INSTALLÉS ET STABLES

La part de propriétaires occupants s'élève à 44 % des logements, supérieure à la moyenne brestoise qui est de 38%. Les locataires du parc privé représentent 36 % des résidences principales, ceux logés dans le secteur public, 19%. Le locatif privé est ainsi sous-représenté dans le quartier puisqu'il est en moyenne de 43% dans le parc brestois. Corrélativement, les occupants sont plus anciennement installés dans leur logement que dans d'autres quartiers. 61% des habitants occupent leur logement depuis au moins 5 ans, ce chiffre étant en moyenne de 56 % à Brest.
Les habitants de ce quartier sont également plus âgés qu'en moyenne brestoise. En effet, 19% d'entre eux ont 65 ans et plus, ce chiffre n'est de 15 % à Brest en moyenne. De la même manière, les retraités sont légèrement plus nombreux à Pen ar Créac'h (27% au lieu de 23%). Enfin, en matière de catégorie socio-professionnelle, les ouvriers et les employés sont mieux représentés (39% au lieu des 31% de Brest).

DE GRANDS LOGEMENTS, UNE TYPOLOGIE PEU VARIÉE

Près des ¾ des logements disposent de 3 ou 4 pièces, ce qui constitue une particularité au regard de la moyenne de la ville où 48% des logements entrent dans cette typologie. Les logements dont la superficie est comprise entre 40 et 99 m² sont très bien représentés (88%) du parc. Avec 63 %, cette proportion est nettement moindre à Brest. Les grands appartements de plus de 100 m² sont en revanche peu nombreux à Pen ar Créac'h. On observe ainsi une certaine uniformité du parc de logements constitué d'immeubles collectifs aux appartements de 3 ou 4 pièces habités par des ménages stables et vieillissant.

Année de construction des copropriétés

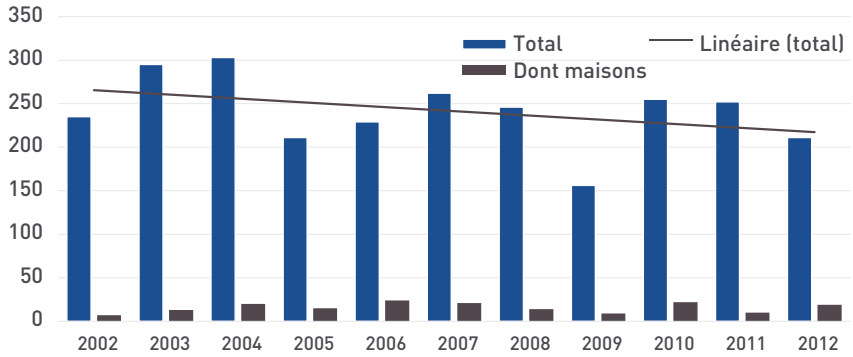


Source : MAJIC 2
Traitement : ADEUPa

DES PRIX ABORDABLES, UN VOLUME DE VENTE QUI ÉVOLUE À LA BAISSE AU COURS DU TEMPS

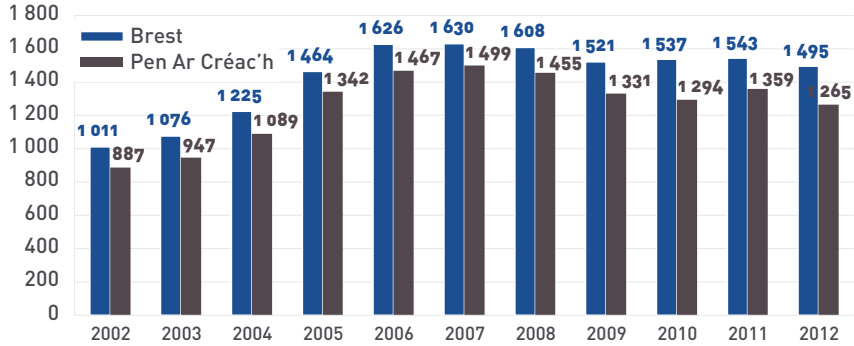
Depuis 2002, il se vend en moyenne 240 logements (presque exclusivement des appartements) dans le secteur. La tendance est à la baisse des ventes au cours de la dernière décennie.
Les prix au m² sont toujours en deçà de la moyenne brestoise faisant de Pen ar Créac'h un quartier abordable. Les prix au m² ont évolué de 43% entre 2002 et 2012, un peu moins vite que la moyenne brestoise. Les prix de 2012 sont inférieurs au marché moyen d'environ 20%.
Le quartier, pourtant situé à proximité du centre et proche des services et des commerces ne semble pas pour autant bénéficier d'une grande attractivité.
En revanche, les ménages en place vieillissent dans leur logement, même après le départ de leurs enfants. Cette constatation est l'un des éléments explicatifs de la baisse de population.

Nombre de mutations dans l'ancien



Source : DGFIP - Mutations 2001 à 2012
Traitement : ADEUPa

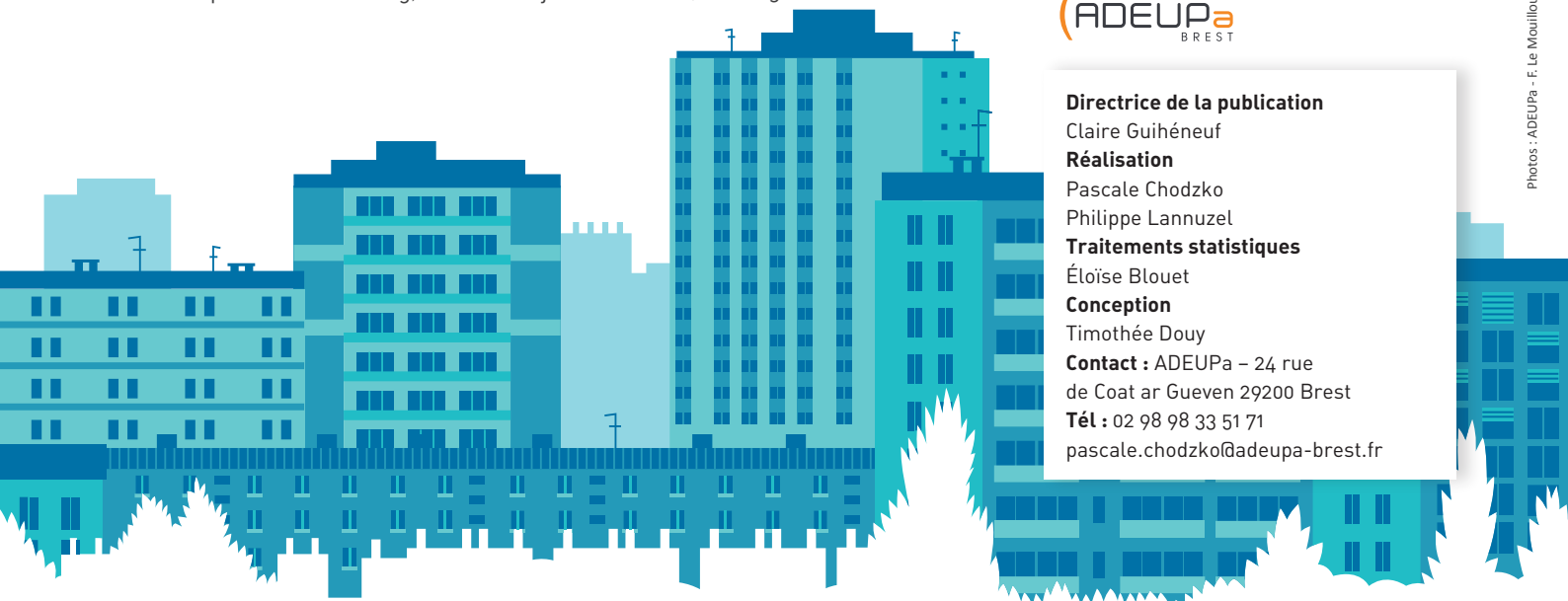
Moyenne de prix au m² des appartements d'occasion



Source : DGFIP - Mutations 2001 à 2012
Traitement : ADEUPa

REGARD RÉTROSPECTIF ET PROSPECTIF

Ce secteur était presqu'encore rural avant l'urbanisation des années 50. Espace limitrophe des anciennes communes de Lambézellec et de Saint Marc, traversé par la route de Paris qui menait à Guipavas, il s'agit aujourd'hui d'un des quartiers péricentraux de Brest.
Le paysage urbain est caractérisé par de grandes artères qui irriguent l'espace comme les axes de la rue de la Villeneuve et de la rue de Paris, mais aussi le tracé du tramway. Assez hétéroclite, le secteur se compose principalement d'immeubles collectifs, d'un pôle commercial autour de l'hypermarché Géant, et de locaux d'activité économique en lien avec le secteur de Kergonan. L'espace emblématique de la place de Strasbourg, élément majeur de composition urbaine, mise en valeur par les espaces publics du tramway, lui sert de lieu d'identité.
Dans une optique de renouvellement urbain visant à la diversification de l'offre, le secteur possède plusieurs atouts : immeubles collectifs assez bien équipés en ascenseurs et en stationnement, présence de services et de commerces, chauffage au gaz de ville, proximité du réseau de chaleur, prix abordables. En effet, l'accueil de familles avec enfants pourrait trouver ici une occasion propice car ce secteur péricentral offre une potentialité de requalification des immeubles aptes à supporter une réorganisation d'ensemble touchant les parties communes, la réorganisation-fusion des appartements, et la mise aux normes thermiques.
Cependant, une partie du parc n'a pas jusqu'alors fait l'objet de travaux ambitieux et peut nécessiter une remise à niveau. Ces travaux coûteux peuvent se heurter aux ressources parfois modestes des propriétaires. En outre, une restructuration urbaine est également nécessaire et devra s'accompagner d'une reprise de certains espaces collectifs, parfois ingrats.
La mise en valeur de l'armature verte urbaine, dont plusieurs boucles traversent le secteur, devrait permettre la valorisation progressive de ces espaces.



ADEUPa 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

Photos : ADEUPa - F. Le Mouillour - Brest métropole océane