



Brest

PORTRAITS DE TERRITOIRE

SIAM-LIBERTÉ



ADEUP_a
BREST

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

Brest
métropole océane
COMMUNAUTÉ URBAINE

Siam-Liberté

Le quartier de Siam-Liberté recouvre l'essentiel du centre reconstruit après - guerre à Brest. Situé dans l'hyper-centre de la ville, sa position centrale, son accessibilité accrue grâce au tramway en font un quartier attrayant et prisé. Couvert par une ZPPAUP, le parc immobilier présente néanmoins des caractéristiques contraintes qui pèsent sur les projets de renouvellement.

UNE BAISSÉ CONTINUE DE LA POPULATION DEPUIS 1975

En 2009, avec près de 11 000 habitants, le quartier représente 8 % de la population brestoise. La baisse de la population, de plus de 30 % depuis 1975, est moins forte au cours de la dernière période et le nombre de personnes par ménage s'établit désormais à 1,6. Ce chiffre est le plus faible de l'ensemble des quartiers objets des portraits de territoire. Le parc de résidences principales en 2009 s'établit aux alentours de 6 500 unités en stabilité depuis 1975.

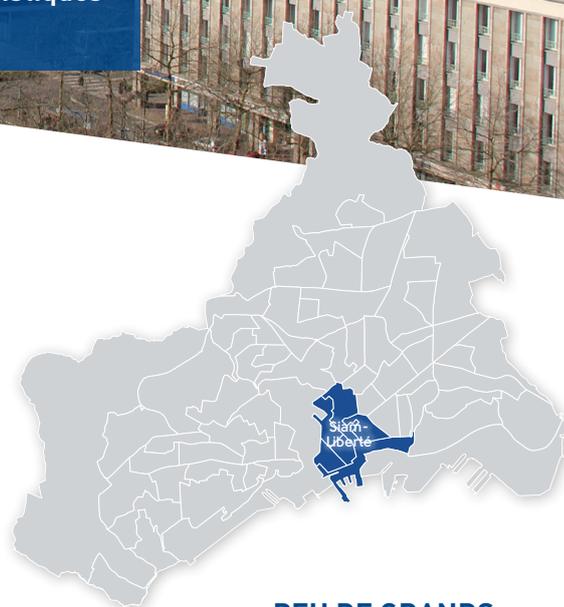
UN PARC EXCLUSIVEMENT COLLECTIF...

Le parc de logements est à 84 % composé de résidences principales, ce qui le situe en deçà du parc brestois en général où ce taux est de 90 %. La part de logement vacant, de 11 %, est en revanche supérieure à celle observée dans l'ensemble de la ville, où elle s'établit à 8 %. La part de résidences secondaires est également supérieure à la moyenne (5 % au lieu de 1 %).

La typologie du parc est marquée par la très large prédominance du logement collectif, puisque seules 3 % des résidences sont des maisons individuelles. La présence quasi exclusive d'immeubles collectifs marque l'identité de ce quartier reconstruit et le différencie des autres territoires de la ville où en moyenne le collectif représente 75 % du parc.

... DOMINÉ PAR LA COPROPRIÉTÉ

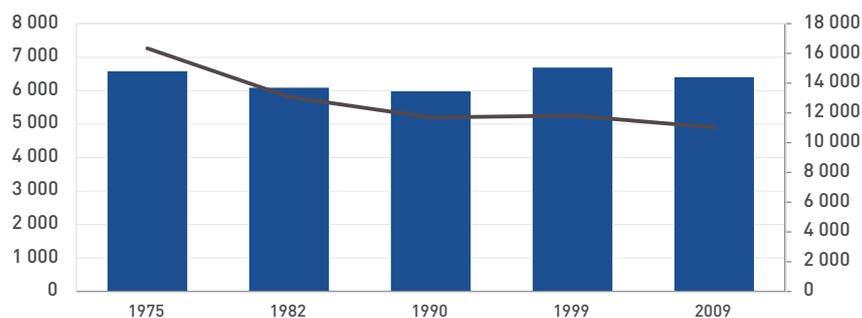
Le parc est également largement soumis au régime de la loi de 1965 qui régit les immeubles en copropriété. Dans Siam-Liberté, près des ¾ des locaux (logements, locaux soumis à la taxe professionnelle...) sont situés sous cette modalité particulière de gestion. Cet élément statistique est supérieur à la moyenne observée dans la ville prise dans sa totalité (39 %). Dès lors, la prise de décision en matière de travaux, qu'il s'agisse d'entretien ou de réhabilitation lourde, doit respecter des règles qui peuvent entraîner, dans certains cas, des blocages dommageables. Les statuts d'occupation sont marqués par la très faible représentation du parc public. En effet, seul 1 % des résidences principales relève du parc social. La part de propriétaires occupants est proche de la moyenne brestoise (40 % en 2009).



PEU DE GRANDS LOGEMENTS

Une surreprésentation des 3 pièces au sein du parc de logements est observée. Ils constituent 35 % des biens quand ce taux est de 24 % dans la ville. A l'inverse, les grands logements T 5 et + comme les plus petits logements, sont proportionnellement moins représentés (8 et 16 %). Près des ¾ des logements ont une superficie comprise entre 40 et 99 m², soit 10 points de plus que la moyenne brestoise. Le quartier offre des logements plus grands en surface qu'ailleurs.

Évolution de la population et des résidences principales à Siam-Liberté



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





UN PARC QUI PEINE À RETENIR LES FAMILLES

C'est le parc locatif privé qui constitue l'essentiel de l'offre avec 57 % des résidences principales. Cette structure de l'occupation influe de manière importante sur l'ancienneté d'occupation des logements. Dans le quartier de Siam-Liberté, 1/3 des occupants sont dans leur logement depuis moins de 2 ans (21 % à Brest) et 1/3 « seulement » sont installés depuis plus de 10 ans (39 % à Brest). La tranche d'âge la plus représentée est celle des ménages de 25-39 ans. On compte 20 % de cadres et professions intellectuelles supérieures au lieu de 9 % en moyenne brestoise. Ces observations dessinent le portrait d'une partie des habitants du quartier, des cadres qui viennent s'installer dans un centre-ville riche en aménités, mais qui quittent ensuite le quartier pour devenir vraisemblablement propriétaires.

La part de retraités est conforme à la moyenne brestoise avec 23 % des effectifs. Les 65 ans et plus représentent 18 % des habitants du quartier, 3 points au-dessus de la moyenne brestoise.

PEU D'ÉQUIPEMENTS COMMUNS DANS LES IMMEUBLES, DES RÉPERCUSSIONS EN TERMES D'ATTRACTIVITÉ

Les immeubles collectifs sont pour 75 % d'entre eux dépourvus d'ascenseur (70 % en moyenne dans la ville) ce qui réduit l'accessibilité des immeubles, tant en matière d'habitat que de développement de

professions libérales dans les étages. Le système de chauffage est largement assuré par le gaz de ville ou de réseau (68 %) l'autre énergie utilisée le plus souvent étant l'électricité (25 %). Ces constatations devraient être prises en compte lors de réflexions en matière d'intervention sur les travaux liés aux économies d'énergie. Les trois quarts des logements ne disposent pas de place de stationnement. C'est le cas de 70% des logements en moyenne dans la ville.

80 % DES COPROPRIÉTÉS CONSTRUITES ENTRE 50 ET 70, DES PROCÉDÉS CONSTRUCTIFS DE BONNE QUALITÉ

Ce parc essentiellement issu de la reconstruction, de 1948 à 1964, présente des avantages en termes constructifs : des structures poteau-poutres, du moellon (...), des procédés gages de bonne tenue dans le temps. Bien que de bonne facture et de bonne qualité, le parc est pour partie vieillissant et rend nécessaire la réalisation de travaux tant d'amélioration thermique que d'accessibilité. Les logements, peuvent également nécessiter des remises aux normes, notamment lorsque, destinés à la location, ils n'ont fait l'objet que de menus travaux aux cours du temps.

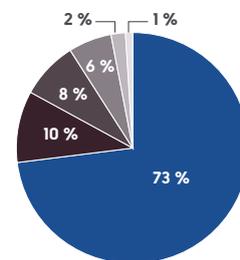
UN MARCHÉ DE L'OCCASION PLUTÔT CHER, UN NOMBRE DE MUTATIONS EN BAISSÉ

Le marché du logement est quasi exclusivement le fait du collectif. Avec 300 mutations en 2012, on observe une baisse du nombre de ventes depuis 2010, sans pour autant atteindre l'étiage de 2009.

Les prix au m² marquent le pas, après une hausse importante jusqu'en 2007. Ils demeurent cependant les plus élevés du marché brestois de l'appartement. En euros constants depuis 2002, les prix au m² ont augmenté de 50 % dans l'hypercentre-ville.

La part des moins de 40 ans dans les acquéreurs est relativement stable au cours du temps, avec près de la moitié des effectifs. Toutefois, et vraisemblablement en raison des prix, cette moyenne est de 10 points inférieure à la moyenne brestoise.

Année de construction des copropriétés



Source : MAJIC 2
Traitement : ADEUPa



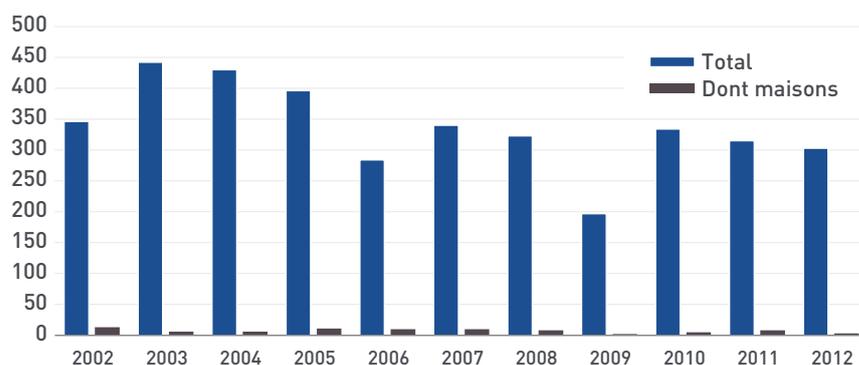
REGARD RÉTROSPECTIF ET PROSPECTIF

Le quartier Siam-Liberté correspond en grande partie à l'ancien intra-muros de la rive gauche et à ses abords immédiats (gare, port de commerce et anciennes fortifications). L'arasement consécutif aux destructions de la seconde guerre mondiale a fait disparaître la plupart des traces du passé qui ne revit souvent que par le nom des rues.

Le paysage urbain est caractérisé par l'architecture de la reconstruction et conçue selon un plan régulier d'où se révèle l'axe de composition de la rue de Siam, et les grands espaces publics du tour de ville (Cours Dajot, place de la Liberté, Harteloire...). De nombreux ensembles architecturaux monumentaux, des immeubles d'angle, des commerces de qualité font de Siam-Liberté la vitrine urbaine de Brest.

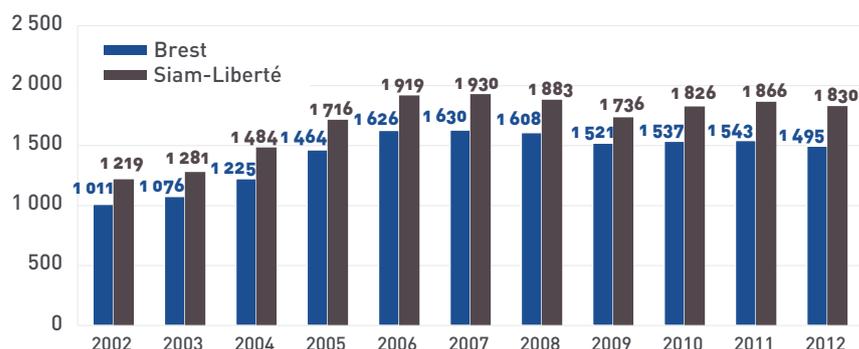
Aujourd'hui les caractéristiques de Siam-Liberté laissent présager d'une évolution moins favorable à bas-bruit. Le quartier doit valoriser ses atouts et corriger ses faiblesses. Du côté de celles-ci, on note la baisse de la population, un nombre de personnes par ménage faible (1,6), une part de vacance non négligeable, un patrimoine bâti vieillissant tendant à devenir obsolète, des cœurs d'îlots inappropriés pour les habitants notamment les enfants, des difficultés de stationnement, un rapport qualité/prix des logements souvent insatisfaisant, des immeubles disposant rarement d'ascenseurs. Ces facteurs sont peu propices au maintien de la diversité urbaine que l'on attend ici. Siam-Liberté se révèle néanmoins attractif pour de nombreux cadres. L'avenir du secteur passe par un maintien et un développement de ces fonctions urbaines. Il devrait pouvoir

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

accueillir et garder des familles avec enfants désireuses de profiter des aménités du centre et susceptibles de résister aux sirènes de la maison individuelle. Pour cela il est souhaitable de renforcer le parc de grands logements, équipés d'ascenseurs et dotés d'espaces collectifs de proximité, même si la réalisation de cet objectif s'avère délicate. Il faudra aussi poursuivre la politique d'amélioration des espaces publics déjà engagée (avec le tramway) et maintenir, voire développer l'offre de commerces et de services, comme le prévoit l'opération des Halles Saint-Louis.



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

