

# Brest Métropole

Politiques de l'habitat et  
Attractivité résidentielle



Pierrick Abiven  
Manon Gautrais  
Hoelig Hado  
Justine Jagot  
Timothée Robinson





# Remerciements

Nous tenons tout particulièrement à remercier :

L'ensemble des personnes rencontrées durant l'élaboration de cette étude, qui nous ont aidés à réaliser et développer nos recherches, pour le temps qu'elles nous ont accordé et les diverses informations fournies.

Ainsi que nos professeurs référents :

- Lionel Danielou, urbaniste chargé de mission stratégie R.U à Brest Métropole et professeur associé de l'Université de Bretagne Occidentale,
- Edna Hernandez, Maître de Conférences, Université de Bretagne Occidentale,
- Lionel Prigent, Maître de Conférences, Université de Bretagne Occidentale.

Pour les échanges, les nombreux conseils et le soutien qu'ils nous ont apporté.

Nos camarades, Alexis Carrère et Alexandre Brawers, élèves à l'institut de Géoarchitecture, pour leur apport sur les études portant sur le coût abordable et sur la réhabilitation.



# Sommaire

<b>Introduction</b> .....	1
<b>Partie 1 : Brest, l'émergence d'une métropole atypique</b> .....	4
I. Une métropole d'équilibre.....	5
II. De la reconstruction étatique vers une politique locale d'urbanisme.....	17
III. La démographie comme point de départ d'une politique de l'habitat.....	21
<b>Partie 2 : Les politiques au service de l'attractivité</b> .....	26
I. L'enjeu majeur du renouvellement urbain .....	28
II. La maîtrise de l'extension urbaine .....	38
<b>Partie 3 : La structuration du pôle métropolitain</b> .....	45
I. Le Schéma de Cohérence Territoriale : la traduction d'une vision partagée du développement local.....	48
II. Une démarche consensuelle .....	56
<b>Conclusion</b> .....	69
<b>Bibliographie</b> .....	71
<b>Annexes</b> .....	80

# Introduction

Port militaire et ville reconstruite, Brest s'est toujours démarquée par son développement singulier. La mutualisation ancienne de ses compétences couplée à la mobilisation des acteurs de l'actuel pôle métropolitain du Pays de Brest, et par extension de la Bretagne, ont contribué à l'existence de Brest en tant que métropole.

La métropole brestoise est située à l'extrême Ouest breton et constitue la deuxième ville de Bretagne après Rennes. Cette position particulière a induit un développement atypique du territoire que nous évoquerons par la suite. La ville de Brest fait partie d'une métropole singulière. Constituée en communauté urbaine depuis 1974, elle ne compte que 8 communes et ne représentait en 2013 que 204 860<sup>1</sup> habitants contre les 400 000 requis pour l'obtention du statut de métropole.

Entrée en 2015 dans le cercle restreint des villes ayant obtenu le statut métropolitain, l'intercommunalité Brestoise fait l'objet d'une étude dans le cadre d'une recherche partenariale nationale sur les politiques d'habitat dans les métropoles, un projet piloté par Xavier Desjardins (Professeur, Université Paris-Sorbonne, coordination) et coordonné par Jean-Claude Driant (Professeur à l'école d'urbanisme de Paris de l'université Paris-Est) pour l'agence interministérielle Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA). Cette dernière vise à définir et décrypter les changements qu'implique le statut de métropole dans les politiques de l'habitat de six agglomérations françaises : Aix-Marseille, Grenoble, Lille, Lyon, Toulouse et donc, Brest.

En raison de l'intégration des compétences en termes de politiques de l'habitat depuis les années 1970, l'adaptation de la problématique aux particularités de la métropole brestoise et à ses interactions avec son pays est apparue comme nécessaire :

## **L'intégration des politiques d'habitat de Brest Métropole peut-elle répondre aux dynamiques territoriales, notamment démographiques, au sein du Pays de Brest ?**

L'intégration des politiques de l'habitat est ici appréhendée à travers l'obtention des compétences relatives à l'habitat par l'intercommunalité et la dimension collaborative des différents acteurs en lien avec cette thématique. Les dynamiques territoriales regroupent quant à elles « l'ensemble des forces qui entraînent, provoquent un mouvement, une évolution à l'intérieur d'une structure en développement »<sup>2</sup> d'origines productives et résidentielles. Par l'emploi du terme « démographiques », l'accent est mis sur les variations de population au sein des territoires étudiés.

---

<sup>1</sup> insee.fr

<sup>2</sup> larousse.fr

La méthodologie de travail repose sur les propositions faites dans le document de cadrage de notre étude, à savoir l'analyse du contenu de documents se rapportant à la thématique de l'habitat tels que des ouvrages scientifiques ou des documents d'urbanisme et de planification (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme intercommunal, Plans Locaux d'Habitat...), revue de presse et autres études menées par divers organismes. Elle s'appuie également sur la réalisation d'entretiens (cf Annexe 1 : Tableau des acteurs) avec des acteurs-clés :

- Emmanuelle Buord, responsable de la Direction Habitat à Brest Métropole ;
- Jean-François Cadiou, responsable commercial de Barraine Promotion ;
- Thierry Cann, directeur du Pôle métropolitain du Pays de Brest ;
- Jean-Pierre Caroff, ancien vice-président à l'urbanisme et au logement de Brest Métropole et membre du Conseil de développement brestois ;
- Pascale Chodzko, chargée d'étude habitat à l'ADEUPa ;
- Guillaume Conseil, responsable opérationnel à Brest Métropole Aménagement ;
- Emmanuel Cornec, directeur de FIMA (lotisseur aménageur immobilier) ;
- Gérard Déniel, responsable du Service Habitat et Construction à la DDTM ;
- Anne Férec, chargée d'étude habitat à l'ADEUPa ;
- Benjamin Grebot, directeur de l'ADEUPa ;
- Fanny Jaouen, responsable de programmes immobiliers chez Barraine Promotion ;
- André Lagathu, ancien responsable du Service Habitat à l'ADEUPa et membre du Conseil de développement brestois ;
- Erwan Le Lann, responsable de la maîtrise d'ouvrage à Brest Métropole Habitat ;
- Jean-Yvon Ménez, directeur de Maisons Ménez (lotisseur aménageur immobilier) ;
- Michel Mouillart, directeur scientifique de l'observatoire des loyers Clameur et membre du Conseil de développement brestois ;
- Tifenn Quiguer, vice-présidente au logement de Brest Métropole ;

La rencontre d'acteurs aux profils variés et fonctions différentes était nécessaire dans l'optique d'aborder l'étude à travers différentes portes d'entrées. La préparation d'entretiens semi-directifs a par ailleurs permis d'obtenir des réponses mais également plusieurs avis sur les différentes problématiques auxquelles fait face le territoire aujourd'hui.

Le croisement des ressources écrites avec les différents dires de professionnels et autres acteurs (cf : annexe 2) a participé à l'élaboration d'une grille d'analyse des politiques de l'habitat et des différentes problématiques inhérentes au sujet. Ces supports ont permis un décryptage des politiques de l'habitat et des rapports de forces présents au sein du pays de Brest. La réunion des différents groupes de travail sur les six métropoles précédemment citées le 9 février à Lille a permis de partager, d'échanger et d'approfondir cette analyse. En effet, à l'issue de cette journée de travail, des points thématiques ont été définis pour permettre une lecture transversale du sujet d'étude.

C'est dans ce cadre que nous avons structuré cette étude avec dans un premier temps l'analyse du saut métropolitain présentant l'émergence de Brest en tant que métropole d'équilibre. Cette première partie s'attarde sur les questions de périmètre, de compétences et de la construction d'une gouvernance en lien avec les systèmes de relation entre territoires. C'est une phase de contextualisation nécessaire à la compréhension de la construction des politiques d'habitat.

En toute logique, la seconde partie de cette étude s'intéresse à la place et la teneur que prend l'habitat dans la construction du projet métropolitain. Seront analysés les enjeux inhérents au territoire en termes d'habitat et la réponse de la métropole au travers de son volontarisme et ses interventions.

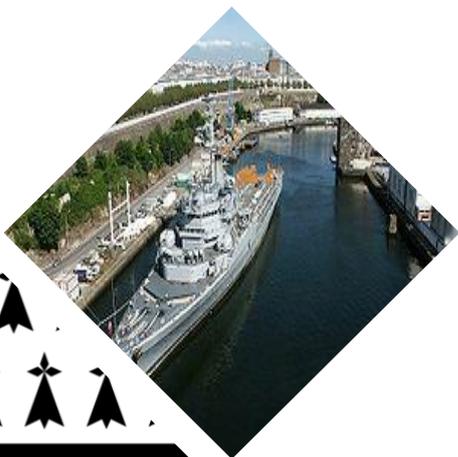


Enfin, la troisième et dernière partie abordera le nécessaire changement d'échelle dans la compréhension des politiques de l'habitat du territoire. La question de la centralité de l'agglomération brestoise au sein du Pays de Brest sera mise en avant avec quelques projections laissant appréhender l'avenir sur le territoire nord-finistérien.



# PARTIE 1

## Brest, l'émergence d'une métropole atypique



## I. Une métropole d'équilibre

### a. Une ville française en terres bretonnes

Située à la pointe nord du Finistère, à l'extrémité ouest de la France, Brest est un chef-lieu d'arrondissement du département du Finistère dans la région Bretagne.



Figure 1 : carte de France - source : hist-geo.com et INSEE

C'est à partir de la fin du XVIe-début du XVIIe siècle que Brest fût mariée à l'Histoire de France par la création de son port militaire décidée par Richelieu. Antérieurement, Brest était un petit port naturel tour à tour sous domination du Duc de Bretagne et du Royaume d'Angleterre. Sous l'influence de la Royale (Marine française), la ville, développée par Colbert et fortifiée en 1683 par Vauban, croît rapidement et passe de 2 000 habitants en 1661 à environ 24 000 habitants en 1793<sup>3</sup>. Cette influence explique que très tôt Brest est considérée comme un îlot de francophonie en terre bretonne<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> VERGE-FRANCESCHI M. *Colbert, la politique du bon sens*, Petite Bibliothèque Payot (2003), p.402 et cassini.ehess.fr

<sup>4</sup> Comme en témoigne une enquête de 1902 relatée dans COMBES E., *Campagne laïque (1902-1903)*, Préface de A. FRANCE, H. SIMONIS EMPIS, 1904, p.162

Malgré une forte implication dans la Révolution de 1789, l'Assemblée constituante de 1792 nomme Quimper chef-lieu du département finistérien. L'influence de Brest continue à décroître tout au long du XIXe siècle en raison d'un blocus maritime anglais permanent, paralysant de ce fait la Marine qui ne peut plus se positionner en tant qu'avant-poste de la République.

Ainsi, Brest étant un lieu militaire stratégique, nous pouvons constater que l'histoire de la ville est entremêlée avec celle de son port et de son arsenal :

« Depuis sa création, sa vie a été rythmée par une alternance de temps prospère, en période de guerre et de tension internationale, et de phase de stagnation ou de déclin au cours des intermèdes de paix »<sup>5</sup>.

Cette relation, considérée alternativement comme une force ou comme une faiblesse, provoquera la destruction de la ville alors aux mains des troupes allemandes lors de la Seconde Guerre mondiale par les bombardements alliés.

C'est à la fin de la période de reconstruction de la ville, principalement régie par la vision de « l'État aménageur »<sup>6</sup>, que la question se posa de « l'après Marine » et de « l'après reconstruction », particulièrement par rapport aux entreprises et emplois intrinsèques. En effet, c'est aidée par le Comité d'Étude et de Liaison des Intérêts Bretons (CELIB) et la Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale (DATAR) que Brest, voulant dépasser son caractère militaire, amorça un processus de diversification de ses activités. Ainsi, et à l'instar des autres territoires bretons, la ville, augmentée de trois communes voisines (Lambézellec, Saint-Marc et Saint-Pierre-Quilbignon) et logeant 150 000 habitants environ, accueillit des « industries électriques, électroniques, agroalimentaires et de l'habillement [...] venues occuper les nouvelles zones industrielles pour employer une main d'œuvre peu qualifiée »<sup>7</sup>.

#### b. Vers la constitution d'une métropole régionale ouverte sur le monde

La recherche de diversification des activités, engagée dès les années 1950, ne se justifie pas uniquement par la nécessité de sauvegarde des emplois et de l'économie brestoise. En effet, en 1950, la Bretagne entière est très en retard sur le plan économique<sup>8</sup>. Face à ce constat, le CELIB et la DATAR prônent une meilleure répartition des fonctions et des facteurs de production aux différentes échelles territoriales particulièrement régionale.

---

<sup>5</sup> LE ROY N., *Brest, de la ville militaire à la métropole occidentale de la Bretagne : Constructions politiques de territoires et productions identitaires*, Université de Bretagne Occidentale, Centre de Recherche Bretonne et Celtique, 2009, p.110

<sup>6</sup> *Ibid* p.109

<sup>7</sup> *Ibid* p.110

<sup>8</sup> MARTRAY J., « La naissance du C.E.L.I.B », *Sterenn*, n°23, 2006



Cette diversification ne touche pas que l'installation d'entreprises industrielles, parfois d'envergure internationale, à l'image du programme d'action régionale pour la Bretagne de 1955, conseillant l'implantation d'organismes de recherche et de formation à Brest afin d'équilibrer l'offre d'enseignement sur la région :

« La position géographique de Rennes étant cependant assez éloignée de l'ouest de la Bretagne, il paraît souhaitable de créer dans cette partie de la Bretagne, à Brest par exemple, un enseignement de propédeutique<sup>9</sup>. »<sup>10</sup>

La notion de distance et d'isolement de l'Ouest breton par rapport aux aires d'influence de Rennes (capitale de Bretagne) et de Nantes (capitale du Pays-de-la-Loire) est un sujet prégnant qui justifiera l'ascension de Brest au statut de métropole. En effet, comme on peut le constater sur la carte ci-dessous, sans Brest et ses pôles de services, de recherche et économiques d'échelles nationale et internationale qu'elle se constituera au fil du temps, c'est tout l'Ouest breton qui aurait été évincé du développement induit par les phénomènes de métropolisation.

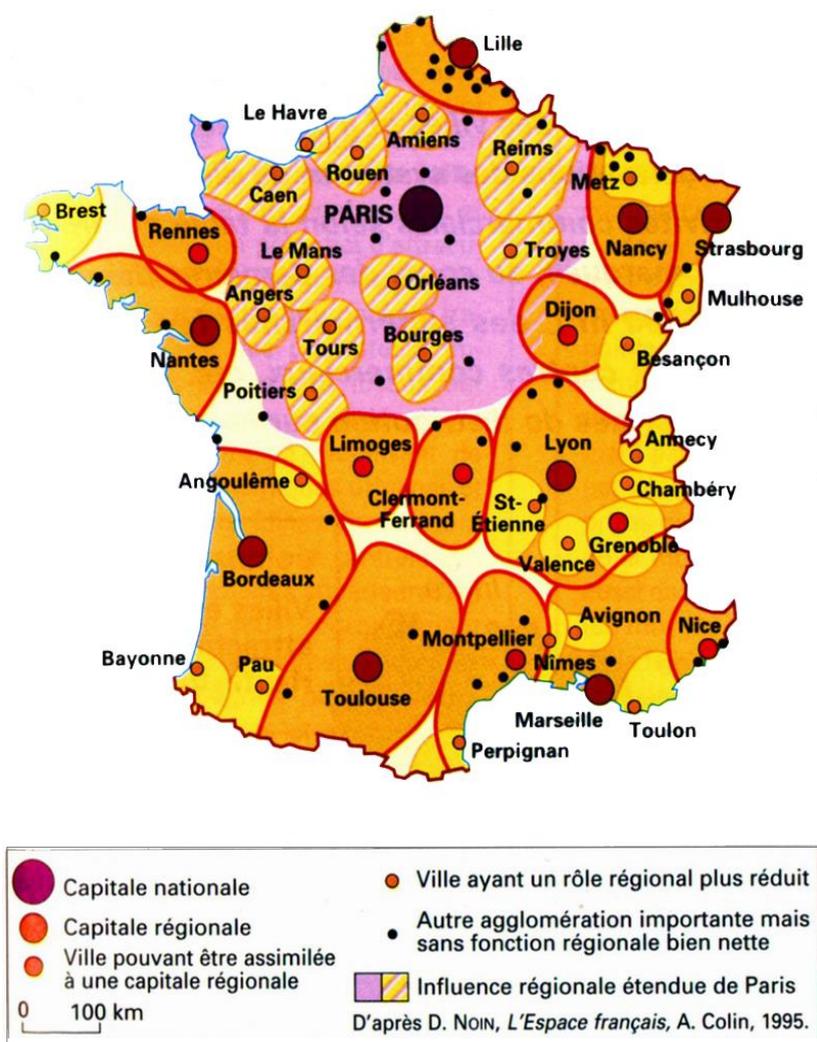


Figure 2 : Les zones d'influence des villes françaises

<sup>9</sup> Propédeutique : ce terme désigne les premières années d'études supérieures de 1948 à 1966 (larousse.fr)

<sup>10</sup> C.E.L.I.B., *Programme d'action régionale pour la Bretagne*, (décret du 30 juin 1955 ; arrêté du 13 juillet 1956), 1956, p.65

« Construire la métropole brestoise c'est d'abord montrer le problème qu'elle pourrait permettre de résoudre »<sup>11</sup>.

Fort de cette destinée, la Brest de « l'après reconstruction », dont le développement urbain des années 1960 s'est organisé en périphérie du centre-ville, doit maintenant « davantage se comprendre comme une « super ville centre » qui, pour avoir toute sa signification, implique d'y associer son espace suburbain »<sup>12</sup> désignant ainsi les 7 communes limitrophes de Brest. Ainsi, motivées par la vision d'un « Grand Brest de 400 000 habitants prévus pour 1980 »<sup>13</sup>, les bases de l'intercommunalité brestoise sont fondées dès 1967, avec la création du Syndicat de l'Agglomération brestoise.

Toujours sous l'impulsion des élus locaux, la collaboration des 8 communes - Brest, Bohars, Gouesnou, Guilers, Guipavas, Plougastel-Daoulas, Plouzané et le Relecq-Kerhuon - est confirmée par la constitution, en 1974, de la Communauté Urbaine de Brest (CUB).



Figure 3 : Communauté Urbaine de Brest

Le nouvel Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) reçoit alors les compétences obligatoires, définies par la loi du 31 décembre 1966 relative aux communautés urbaines<sup>14</sup> :

- Plan de modernisation et d'équipement, plan directeur d'urbanisme intercommunal et plans d'urbanisme communaux, ceux-ci devant être soumis pour avis aux conseils municipaux intéressés ; constitution de réserves foncières intéressant la communauté ;

<sup>11</sup> LE ROY N., *Brest, de la ville militaire à la métropole occidentale de la Bretagne : Constructions politiques de territoires et productions identitaires*, Université de Bretagne Occidentale, Centre de Recherche Bretonne et Celtique, 2009, p.186

<sup>12</sup> « Territoires. La communauté urbaine de Brest », *Le Flash d'Octant*, n°91, Insee Bretagne, 2003

<sup>13</sup> Rapport de présentation du PLUi4 de Brest Métropole, approuvé le 20 janvier 2014, p.20-21

<sup>14</sup> Article 4 de Loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966 relative aux communautés urbaines abrogé par la Loi n°96-142 du 21 février 1996 - art. 12 (V) JORF 24 février 1996

- Création et équipement des zones d'aménagement concerté : zones d'habitation, zones industrielles, secteurs de rénovation ou de restructuration ;
- Construction et aménagement des locaux scolaires dans les zones d'aménagement concerté ; entretien de ces locaux lorsque la zone s'étend sur plusieurs communes ;
- Service du logement et organismes d'HLM ;
- Services de secours et lutte contre l'incendie ;
- Transports urbains de voyageurs ;
- Lycées et collèges ;
- Eau, assainissement, à l'exclusion de l'hydraulique agricole, ordures ménagères ;
- Création de cimetières et extension des cimetières ainsi créés ; fours crématoires ;
- Abattoirs, abattoirs marchés, marchés d'intérêt national ;
- Voirie et signalisation ;
- Parcs de stationnement.

Malgré la volonté politique des élus de la CUB et la réalisation de la Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) de Bellevue, magnifiée à l'époque par le surnom de Brest II, puis de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) de la Cavale Blanche, la vision d'un « Grand Brest » fut rapidement mise à mal. En effet, il est constaté dès les années 1980 que « le déploiement [des ménages] s'effectuait bien au-delà du territoire prévu à cet effet »<sup>15</sup>, « outrepassé par une périurbanisation qu'aucune frontière institutionnelle ne put contenir »<sup>16</sup> et dont le réceptacle est le territoire qui sera nommé plus tard le Pays de Brest (cf : Partie 3 : La structuration du pôle métropolitain).

À cela s'ajoute une crise de l'emploi dans des secteurs importants du territoire tels que le bâtiment et les travaux publics (années 80) et l'agriculture (à partir de 1975) qui fragilise la région (cf : Figure 4 : Évolution de l'emploi par secteur d'activité dans le Pays de Brest de 1968 à 2009 (base 100 : 1968)).

« Placée à l'extrême ouest de l'Europe, la région brestoise, par cette situation périphérique et par les difficultés économiques traversées ces dernières années connaît un taux de chômage élevé, nettement supérieur à la moyenne régionale »<sup>17</sup>.

Cependant, la vocation métropolitaine de la CUB n'est pas démentie pour autant. Une « charte d'objectifs pour Brest » est signée le 8 mars 1995 à la sous-préfecture de Brest par les représentants de l'État (préfets de département et de région), et des collectivités territoriales concernées (région, département, CUB et ville de Brest) ainsi que le représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI). Les orientations retenues dans ce document s'appuient alors sur « trois vocations d'excellence : faire de Brest une ville européenne de la mer, une métropole porte de l'Europe, un pôle touristique et culturel de l'Ouest breton ouvert sur l'Europe »<sup>18</sup>.

<sup>15</sup> LE COUEDIC D., LAGATHU A., « Brest, une complexe genèse métropolitaine », *Les agglomérations françaises face aux défis métropolitains*, Economica-Anthropos, 2007, p. 151-165.

<sup>16</sup> LE ROY N., *Brest, de la ville militaire à la métropole occidentale de la Bretagne : Constructions politiques de territoires et productions identitaires*, Université de Bretagne Occidentale, Centre de Recherche Bretonne et Celtique, 2009, p.144

<sup>17</sup> *Ibid* p.114

<sup>18</sup> *Ibid* p.114



Ainsi re-légitimée, la CUB conforte ses fonctions métropolitaines et accélère les mutations économiques engagées dès le début des années 1970 avec le renforcement de la tertiarisation de l'emploi et le développement d'activités tertiaires à haute valeur ajoutée notamment dans l'ingénierie et le conseil. De plus, ce phénomène de tertiarisation appuie la vocation de la CUB à polariser l'emploi du territoire.

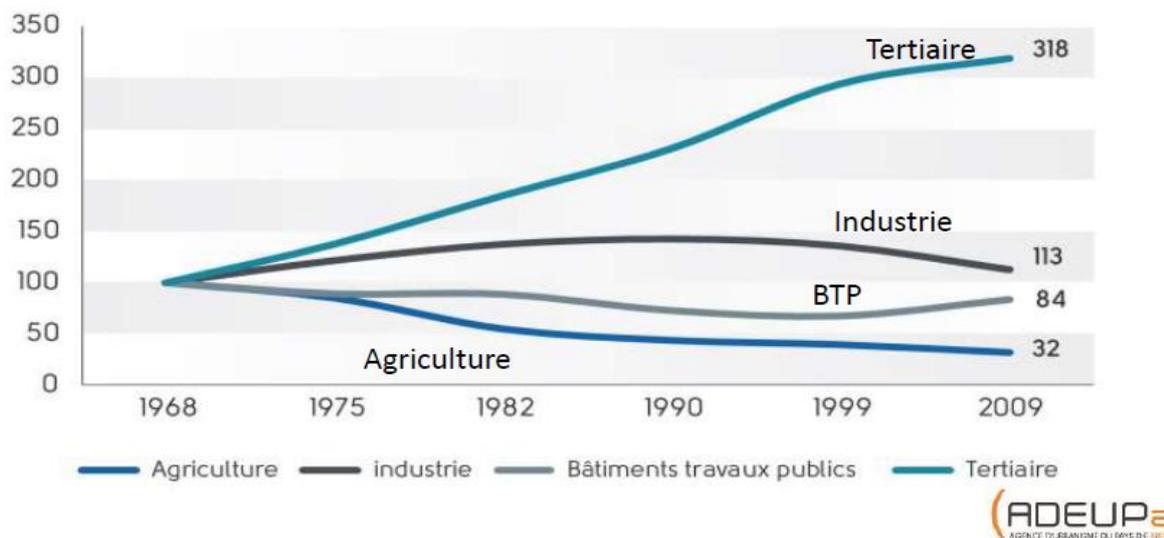


Figure 5 : Évolution de l'emploi par secteur d'activité dans le Pays de Brest de 1968 à 2009 (base 100 : 1968)

En 2000, les 8 communes membres complètent l'intégration des compétences de l'EPCI en transférant l'intégralité de la gestion de l'espace public, et plusieurs équipements d'agglomération tels que les piscines, les parcs, les équipements culturels... La taxe professionnelle unique est aussi adoptée en 2002.

Parallèlement, entre 1998 et 2002, les différentes directions et secrétariats généraux de la ville centre et de la communauté urbaine fusionnent pour créer les premiers services communs entre ville et communauté urbaine (CU). Cette action se poursuivra en 2008 par la mise en place de la Gestion Unifiée du Personnel (GUP), le personnel de la ville sera alors transféré à la CU pour ensuite être mis à disposition et facturé à la ville<sup>19</sup>.

Le 8 novembre 2004, pour les 30 ans de l'intercommunalité, la CUB change de nom et devient Brest Métropole Océane (BMO). Les termes employés n'ont ici aucun statut juridique légal mais sont l'expression de l'ambition brestoise.



Figure 6 : Ancien logo de la communauté urbaine de Brest.

« Nous avons retenu le nom de Brest Métropole Océane, à l'issue d'une longue concertation qui a associé les habitants et les personnels. Il affirme la vocation de la métropole, qui est posée au bord de l'océan, mais qui n'est pas uniquement maritime »<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> TOUTAIN X., « Brest et Brest Métropole unifient la gestion de leurs agents », Agence Traverse pour la rubrique Expériences des sites [www.mairieconseils.net](http://www.mairieconseils.net) et [www.localtis.info](http://www.localtis.info) cité sur [caissedesdepotsdesterritoires.fr](http://caissedesdepotsdesterritoires.fr), juin 2011

<sup>20</sup> Propos de DEBRY B., DGS de la ville et de BMO, cité par DEBONTRIDE X., « La communauté urbaine de Brest rebaptisée Brest Métropole Océane », *La Gazette des communes*, novembre 2004

L'Europe aussi est un allié de choix en faveur d'un développement métropolitain durable de Brest comme en témoignent les axes prioritaires de l'objectif « Compétitivité régionale et emploi » du Programme Opérationnel (PO) 2007-2013 :

« Cet objectif vise à promouvoir les villes en tant que moteur du développement régional non seulement pour permettre aux villes de contribuer à la croissance et à l'emploi, mais pour répondre aussi à des enjeux environnementaux et de cohésion sociale et territoriale. Il s'agit donc pour l'Europe de soutenir les projets métropolitains, notamment pour limiter la tendance bretonne à l'étalement urbain »<sup>21</sup>. Les projets urbains mentionnés ici sont les projets d'équipements métropolitains sur des ex (ou futures ex) emprises militaires tels que les Capucins et l'espace Penfeld (cf : Partie 2 : Des politiques au service de l'attractivité).

Il faudra attendre la promulgation de la loi du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM), pour que BMO accède le 1<sup>er</sup> janvier 2015 au statut juridique officiel de métropole qu'elle ambitionnait, devenant ainsi Brest Métropole. Concernant ses compétences, le statut de métropole n'a pas changé le mode de fonctionnement de l'EPCI qui avait, postérieurement à sa création, élargi ses champs d'action par arrêtés préfectoraux (824 du 13 juillet 2006 et 1192 du 27 juillet 2009). Elles recouvrent notamment<sup>22</sup> :

- Dans le domaine du développement économique, culturel et social :
  - Création, aménagement, entretien, et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, touristique, portuaire et aéroportuaire; actions de réhabilitation d'intérêt communautaire ;
  - Actions et équipements de développement économique et les domaines liés : enseignement supérieur, recherche, formation professionnelle, tourisme, création et extension de réseaux de télécommunications passifs ;
  - Construction, aménagement, entretien, gestion et animation d'équipements, de réseaux d'équipements, ou d'établissements, dans les domaines culturels, socioculturels, socio-éducatifs, sportifs, lorsqu'ils sont d'intérêt communautaire ;
  - Lycées et collèges dans les conditions fixées par les lois du 07/01/1983 et 22/07/1983.
- Dans le domaine de l'espace communautaire :
  - Chartes intercommunales de développement et d'aménagement ;
  - Schémas Directeurs ;
  - Plans d'occupation des sols (désormais PLU - Plan Local d'Urbanisme) ;
  - Création et réalisation des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
  - Constitution de réserves foncières d'intérêt communautaire, les Conseils Municipaux étant saisis pour avis ;
  - Création, aménagement, gestion et entretien de l'espace public des domaines communautaire et communal et de ses équipements : voiries communautaires, communales et rurales, chemins tous usages ; éclairage public y compris fonctionnement; signalisation; espaces verts (ensemble des espaces verts, à l'exception de ceux situés dans les équipements de compétence communale ou en accompagnement de ceux-ci) ;
  - Prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement mentionnés à l'article L.332-9 du code de l'urbanisme ;

---

<sup>21</sup> LE ROY N., *Brest, de la ville militaire à la métropole occidentale de la Bretagne : Constructions politiques de territoires et productions identitaires*, Université de Bretagne Occidentale, Centre de Recherche Bretonne et Celtique, 2009, p.143

<sup>22</sup> brest.fr



- Construction, aménagement et entretien des locaux scolaires dans les secteurs mentionnés aux 1.1, 2.4 et 2.7 et réalisés ou déterminés par la communauté ; à l'expiration d'un délai de dix ans à dater de leur mise en service, la propriété et l'entretien de ces locaux sont transférés, sur sa demande, à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés, en ce cas, les conditions de prise en charge des annuités d'emprunt afférentes à ces locaux sont déterminées par délibérations concordantes du Conseil de Communauté et du Conseil Municipal intéressé.
- En matière de politique de la Ville dans la communauté et d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire :
  - Programme local de l'habitat ;
  - Politique du logement d'intérêt communautaire ; politique du logement social ; action en faveur du logement des personnes défavorisées ;
  - Opérations programmées de l'habitat, actions de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre ;
  - Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre des actions et dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local, et d'insertion économique et sociale, d'intérêt communautaire.
- En matière de gestion des grands services d'intérêt collectif, de protection et de mise en valeur de l'environnement, et de politique du cadre de vie :
  - Organisation des transports urbains (loi du 30/12/1982) et scolaires ;
  - Signalisation ;
  - Parcs de stationnement et gestion du stationnement sur voirie, par application des décisions de police des maires ;
  - Eau et assainissement ;
  - Création et extension des cimetières créés, crématoriums ;
  - Abattoirs et abattoirs marchés, marchés d'intérêt national ;
  - Élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés ;
  - Lutte contre la pollution de l'air ;
  - Gestion des espaces naturels sensibles ;
  - Services d'incendie et de secours.

En plus de l'argumentaire exposé précédemment, notamment au sujet des fonctions et des compétences métropolitaines détenues par la CUB, Brest s'est appuyée sur son arrière-pays, le Pays de Brest, désigné en tant que Pôle métropolitain et constituant le bassin de vie du territoire comptant 395 000 habitants environ en 2014 (dont 53% des résidents dans Brest métropole)<sup>23</sup>.

Dès lors, le sort de Brest Métropole est lié au Pays de Brest avec pour objectif majeur de combattre le déficit d'attractivité du territoire inhérent à sa position géographique<sup>24</sup> accentué par les phénomènes de métropolisation et de compétition des territoires.

<sup>23</sup> « Portrait socio-économique du Pays de Brest », Assemblée plénière du Conseil de développement, ADEUPa, Réf. 2014/CG/341, décembre 2014, p.2

<sup>24</sup> Comme disent les adages populaires : « Brest, on n'y passe pas, on y vient ! » ou encore « On ne vient pas à Brest par hasard »



c. « De la métropole régionale à la région métropolitaine : l'Ouest breton »<sup>25</sup>, une résultante d'une coopération et d'un polycentrisme atypiques

Comme précédemment évoqué, la ville de Brest fut créée de toutes pièces par les pouvoirs centraux des différentes époques. Cet ancrage, forcé, ne tenait pas compte de l'armature urbaine existante constituée d'un « *continuum rural*, [de] petites villes et [de] villes moyennes »<sup>26</sup>. Profitant d'une autonomie, relative aux temps de déplacements de l'époque, ces communes se sont confortées avec le temps et disposaient, même avant la généralisation de l'automobile et le développement des voies rapides, de nombreux services propres (commerces, artisanat...). D'autre part, la notion de pays était et est développée sur le territoire. Ce constat n'est pas uniquement centré sur le Pays de Brest ou encore sur le département Finistère mais peut être généralisé à toute la Bretagne où l'on peut observer, en plus du réseau de petites villes, la présence de grandes villes (Rennes et Brest) et d'un nombre élevé d'agglomérations de villes moyennes : Quimper, Lorient, Vannes, St Briec, St Malo, Lannion et Morlaix. Ainsi, la Bretagne est une « région multipolaire formant un réseau de bassins de vie, [qui] se caractérise donc par un habitat individuel diffus et une forte préférence pour l'accès à la propriété »<sup>27</sup>.

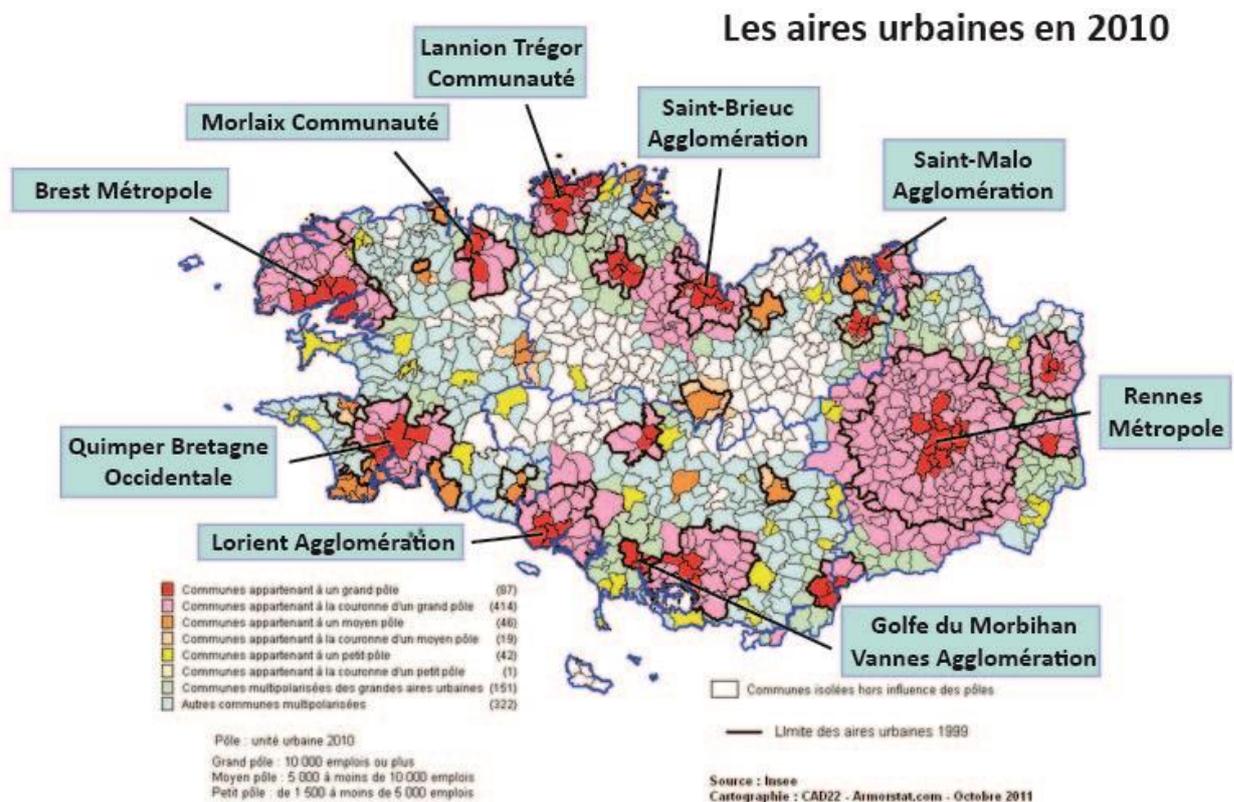


Figure 7 : Les aires urbaines en 2010

<sup>25</sup> LE ROY N., *Brest, de la ville militaire à la métropole occidentale de la Bretagne : Constructions politiques de territoires et productions identitaires*, Université de Bretagne Occidentale, Centre de Recherche Bretonne et Celtique, 2009, p.98

<sup>26</sup> « Le polycentrisme breton : un modèle territorial d'avenir ? » Synthèse du séminaire organisé par le réseau des agences bretonnes, Travail collaboratif du réseau des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne, ADEUPa, AudéLor, AUDIAR, CAD22, Quimper Cornouaille Développement, juillet 2011, p.5

<sup>27</sup> DIVAY C., MORVANT M., *Sécuriser les trajectoires résidentielles des actifs en Bretagne*, CESER Bretagne, janvier 2013, p.20

Cette singularité de territoire, très tôt affirmée, est accompagnée d'une logique de solidarité et de projet global à l'échelle régionale, à l'image du CELIB mentionné précédemment. Très actif, particulièrement au milieu des années 1960, il a la particularité de regrouper « au-delà des clivages politiques, toutes les forces vives de la Bretagne, [c'est-à-dire] l'ensemble des parlementaires bretons, les conseils généraux, 1 200 communes dont les maires des grandes villes bretonnes, l'ensemble des syndicats ouvriers (CGT, CFDT, FO, CFTC), les organisations patronales, les CCI, les chambres des métiers, les universités et les associations de défense de la culture et de la langue bretonne »<sup>28</sup>, autour des intérêts bretons. Il sera à l'origine notamment de la création de la première Commission de Développement Économique Régional (CODER), dès 1964, de France et du plan routier breton, liant les grands pôles urbains de l'Ouest français par un réseau routier gratuit de qualité.



Figure 8 : Carte routière de Bretagne

Ces éléments participent aujourd'hui, comme le montre l'illustration suivante, à un fonctionnement en réseau faisant abstraction des notions de taille et de hiérarchie<sup>29</sup>.

<sup>28</sup> PASQUIER R., « La régionalisation française revisitée: Fédéralisme, mouvement régionaliste et élites modernisatrices (1950-1964) », *La Revue française de science politique*, n°53, janvier 2003, p.101-125

<sup>29</sup> « Portrait socio-économique du Pays de Brest », Assemblée plénière du Conseil de développement, ADEUPa, Réf. 2014/CG/341, décembre 2014, p.15

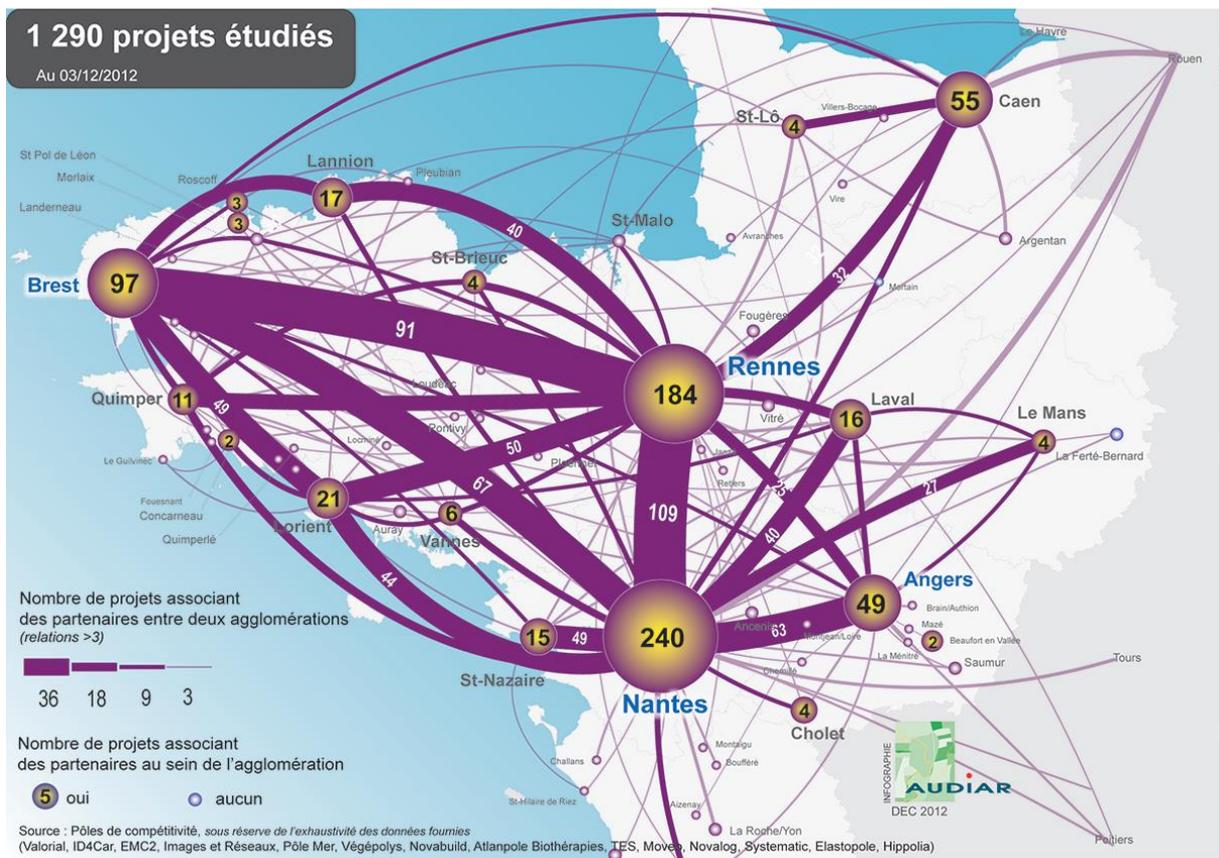


Figure 9 : Partenariats entre les pôles de développement de l'ouest français en 2012

Toutefois, il faut rappeler que, malgré les ententes sur certaines thématiques et les démarches de lobbying conjointes, le phénomène de métropolisation « ne pousse pas au partage et à la coopération »<sup>30</sup>. Ainsi, Brest métropole, du fait de sa position géographique et de sa structure, est constamment sur ses gardes face aux métropoles profitant d'une meilleure localisation et d'une structure « normale » de métropole<sup>31</sup>, telles que Rennes et Nantes. Ce rapport, déjà antérieur à l'obtention du statut, est d'ailleurs observé dans la synthèse du séminaire du 1<sup>er</sup> juillet 2011 organisé par le réseau des agences d'urbanisme et de développement bretonnes où « a d'abord été soulignée la difficulté à parler des métropoles tant le débat est piégé par le statut attaché à ce nom et l'enjeu symbolique d'être reconnu ou non comme métropole »<sup>32</sup>. Là où certaines parties en présence dénoncent un « concept pernicieux » et qui débouche sur une « impasse métropolitaine », d'autres y notent une confusion entre les « fonctions métropolitaines » (innovation, culture....) et la « métropole » :

« Il y a un besoin de fonctions métropolitaines mais pas besoin obligatoirement d'une polarisation sur une métropole [...] La métropole, c'est l'exercice de certaines fonctions sans toujours un seuil de population »<sup>33</sup>.

<sup>30</sup> « Coopérer malgré la concurrence, le défi des territoires », *La Tribune*, juin 2016

<sup>31</sup> En référence à la loi MAPTAM qui transforme de fait les agglomérations de plus de 400 000 habitants situées dans une aire urbaine de plus de 650 000 habitants en métropoles

<sup>32</sup> « Le polycentrisme breton : un modèle territorial d'avenir ? » Synthèse du séminaire organisé par le réseau des agences bretonnes, Travail collaboratif du réseau des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne, ADEUPa, AudéLor, AUDIAR, CAD22, Quimper Cornouaille Développement, juillet 2011, p.5

<sup>33</sup> *Ibid*

Face à cet argumentaire, Brest Métropole continue de promouvoir un modèle métropolitain de « l'Ouest breton » appuyé sur les synergies possibles ou effectives entre les bassins d'emploi du Finistère et certaines autres agglomérations à proximité comme Lannion.

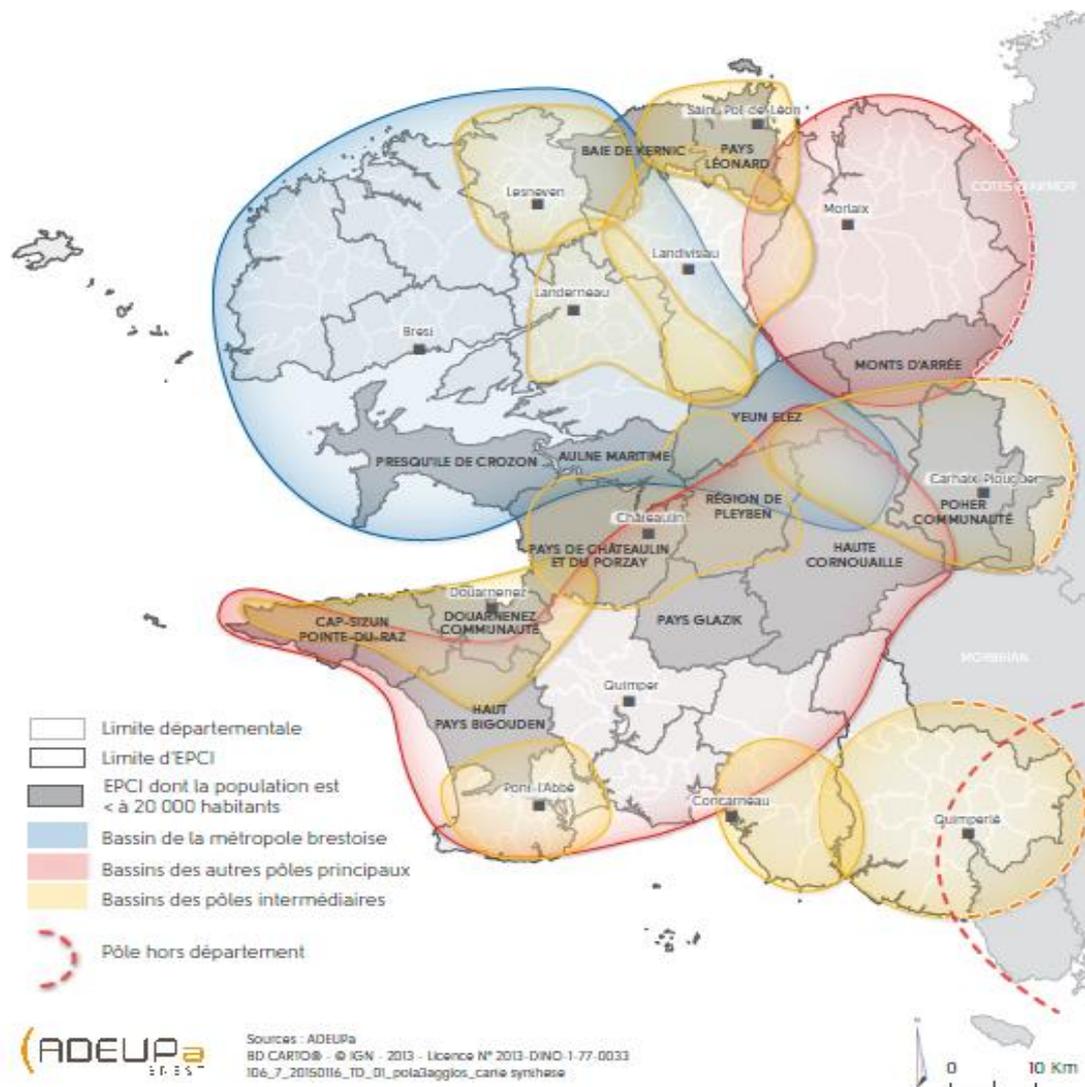


Figure 10 : Zone d'influence des bassins d'emplois du Finistère

Malgré une certaine reconnaissance de la part de l'État et des collectivités concernées vis-à-vis de cette démarche, comme le démontre l'obtention du label French Tech en juin 2015 sur le territoire grâce à l'alliance avec Morlaix, Lannion et Quimper ou encore les contrats de réciprocité ville-campagne avec le Pays du Centre-Ouest Bretagne<sup>34</sup>, Brest Métropole est constamment confrontée à la nécessité de convaincre ses partenaires.

« Il est un fait que, comme le rappelaient justement en 2007 Lagathu et Le Couédic, chez certains représentants de l'État, ce que l'on retrouve à travers les témoignages des acteurs politiques de BMO, la métropolisation de Brest n'est pas nécessairement une évidence, ni d'ailleurs pour des villes comme Morlaix, Lannion, Quimper... De ce fait, le justifier et faire adhérer au projet métropolitain est un enjeu essentiel pour les acteurs »<sup>35</sup>.

<sup>34</sup> logement.gouv.fr

<sup>35</sup> LE ROY N., *Brest, de la ville militaire à la métropole occidentale de la Bretagne : Constructions politiques de territoires et productions identitaires*, Université de Bretagne Occidentale, Centre de Recherche Bretonne et Celtique, 2009, p186

Ce constat peut d'ailleurs être étendu aux intercommunalités composant le Pays de Brest comme nous le verrons dans la partie 3 de la présente étude. Ces jeux d'acteurs traduisent une convergence autour de l'attractivité, principal vecteur des politiques menées dans l'Ouest breton. La métropole de Brest souscrit par ailleurs à cette quête qui prend notamment son sens dans les politiques d'habitat. Ces dernières font face à l'existence d'un parc immobilier singulier et à des phénomènes démographiques qu'il convient d'explicitier.

## II. De la reconstruction étatique vers une politique locale d'urbanisme

Afin de comprendre les différentes difficultés auxquelles l'actuelle métropole se heurte, il apparaît nécessaire d'évoquer l'histoire de cette ville centre, à l'origine d'une structure et d'une identité singulière.

À cause d'une position stratégique particulièrement exposée, la ville de Brest n'a pas été épargnée par la guerre. Ses attributs militaires tels que son port ou encore son arsenal, en ont fait, au cours de la Seconde Guerre mondiale, l'une des villes détruites. À l'image d'autres agglomérations de l'Ouest français, les bombardements entamés en 1940 ont eu raison de Brest avec un centre-ville détruit à plus de 90%. A la fin du siège du 7 août 1944, 4 875 immeubles<sup>36</sup> avaient été démolis par les tirs alliés après plus de quatre années de bombardements réguliers. Plus de 30 000 bombes et 100 000 obus<sup>37</sup> ont contribué à cette destruction. Sur les 16 500 immeubles existants d'avant-guerre, seuls 200 étaient encore debout, dont 4 seulement dans le centre-ville. Rien ne subsistait dans l'espace central ; les périphéries, elles, étant relativement épargnées bien qu'également touchées<sup>38</sup>.

Cette sombre période de l'histoire a profondément marqué l'identité brestoise non seulement dans les mémoires mais également dans l'héritage physique et patrimonial de la ville. Les archives disponibles, notamment photographiques, montrent un paysage apocalyptique, anéanti de la ville qui devait renaître en espérant panser les plaies de la guerre.



Figure 11 : Centre-ville de Brest détruit



Figure 12 : Rive gauche et rive droite détruites – Source : UNSC29.fr

<sup>36</sup> « Août-septembre 1944 : le siège de Brest », *Côté-Brest*, septembre 2014

<sup>37</sup> DIEUDONNE P., « Brest reconstruire, un patrimoine ? », *Brest alias Brest : Trois siècles d'urbanisme*, Mardaga, 1992, p.164

<sup>38</sup> LE GALLO Y., « Image d'une ville, la morte et la vive », *Brest alias Brest : Trois siècles d'urbanisme*, Mardaga, 1992, p.38

### a. Brest : ville reconstruite

La fin de ce conflit mondial laissait alors place à une période de reconstruction. Sous la direction de l'architecte Jean-Baptiste Mathon, secondé par Maurice Piquemal, ingénieur nommé par le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, la reconstruction de la ville a été rapide s'étalant sur une dizaine d'années. Ils mirent en place un plan influencé par les travaux de Georges Milineau (1929). Ce dernier, architecte de la ville, portait alors une réflexion sur la liaison des quartiers anciens aux nouvelles extensions. Les différents quartiers convergeaient vers un vaste espace central s'appuyant sur un réseau viaire renforcé, ponctué par des espaces publics géométriques. Les gares de chemin de fer ont également contribué au renforcement du réseau. Mathon et Piquemal se sont appuyés sur ce plan notamment en ce qui concernait la reconnexion du quartier Saint Martin, peu touché par les bombardements, et le nouveau centre-ville reconstruit.

Sans bouleversement, dans les typologies urbaines notamment, cette structure traditionnelle d'îlots à centre privatif, le plan de reconstruction est l'un des derniers exemples d'urbanisme classique<sup>39</sup>. Là où le régime royaliste du XVIII<sup>e</sup> siècle installait le château du souverain, Jean-Baptiste Mathon y installait l'hôtel de ville autour duquel gravitaient les édifices publics positionnés sur des axes secondaires, perpendiculaires au principal, s'ouvrant, lui, sur la mer. L'objectif général était de passer d'un centre-ville d'avant-guerre insalubre, dense et irrationnellement zoné, à un centre-ville hygiénique, ouvert à la circulation automobile, rationnellement sectorisé et à l'architecture harmonieuse. Le béton associé à une couverture de zinc dessina le portrait architectural brestois visible aujourd'hui.

Concrètement, c'est un véritable processus de *tabula rasa* qui s'enclencha en continuité des bombardements. Abattement, remblaiement, la ville repartait à zéro. La Grande rue (actuelle rue Pasteur) fut enterrée sous les déblais et on aplanit les remparts et les douves<sup>40</sup>. Dans cette monstrueuse opportunité de la guerre, Maurice Piquemal sacrifia également certains quartiers dits « chauds » comme les venelles de Kervavel en affirmant qu'il « fallait enfouir la débauche »<sup>41</sup>. Émergeait ainsi un plan orthogonal, caractéristique de cette époque, avec une organisation autour de deux grands axes : la rue de Siam et l'axe est-ouest. Cette hâtive mise en marche des démarches pour rebâtir Brest, répondait à des situations d'extrême urgence, celle de la reconstruction mais également celle du relogement.



Figure 13 : Travaux de remblaiement de la rue Pasteur – Brest – Source : Archive municipale de Brest

<sup>39</sup> ANDRIEUX J.-Y. (sous la direction de), *Villes de Bretagne : Patrimoine et Histoire*, Presses Universitaires de Rennes, octobre 2014, p. 277

<sup>40</sup> LE GALLO Y., « Image d'une ville, la morte et la vive », *Brest alias Brest : Trois siècles d'urbanisme*, Mardaga, 1992, p.38

<sup>41</sup> ANDRIEUX J.-Y. (sous la direction de), *Villes de Bretagne : Patrimoine et Histoire*, Presses Universitaires de Rennes, octobre 2014, p. 276

En effet, cette phase de reconstruction ne pouvait être un prétexte pour figer la vie urbaine et l'activité de la population. Le relogement des habitants était prévu. Durant dix années, la population s'est retrouvée dans ces lieux provisoires : des baraques en bois, au confort très relatif laissant par ailleurs une certaine nostalgie aux quelques témoins encore présents aujourd'hui (la nostalgie d'une ville informelle, non sectorisée, plus propice aux solidarités spontanées nécessaires dans ce contexte post-guerre). 25 cités constituaient le « Brest en baraques »<sup>42</sup>.



Figure 14 : Quartier de « baraques » à Brest – Source : [www.lebouguen-lesbaraques.infini.fr](http://www.lebouguen-lesbaraques.infini.fr)

On note néanmoins une pénurie de constructions, obligeant la sélection des habitants dans les attributions de logement. Par ailleurs, la généralisation de ce type d'habitat contribua à l'extension de la ville vers la proche campagne dessinant une géométrie urbaine en damier encore visible aujourd'hui. Brest débordait alors de ses « remparts enfouis »<sup>43</sup> proliférant et s'orientant vers les campagnes léonardes (le Léon correspond à une ancienne principauté de Basse-Bretagne). Cette ouverture a vu refluer vers la ville les habitants des campagnes. En outre, ce développement desservait une ambition déjà ancienne de la ville de Brest de s'étendre. Déjà au XIX<sup>ème</sup> siècle, la ville annexait progressivement des portions de territoire notamment les faubourgs<sup>44</sup> qui se développaient aux abords de la ville.

Ainsi, plusieurs urbanistes, architectes et autres spécialistes de l'histoire urbaine de Brest, s'accordent à dire encore aujourd'hui que ce sont deux villes de Brest qui cohabitaient sur un même territoire : la ville provisoire dégageant une stabilité déconcertante et « l'autre ville », reconstruite, en béton. L'union des deux n'a jamais vraiment pu voir le jour. A la fin des années 1950, la phase de reconstruction officiellement achevée en 1957, proposait une offre de logements neufs notamment sociaux, abondante, avec en parallèle les baraques provisoires dont la présence était encore importante. Un paradoxe s'établissait alors où la classe moyenne et la population précarisée affluant du monde rural préféraient ce type d'habitat plus accessible à leur niveau de vie.

<sup>42</sup> DIEUDONNE P., ROUXEL F., « La ville provisoire », *Brest alias Brest : Trois siècles d'urbanisme*, Mardaga, 1992, p.182

<sup>43</sup> LE GALLO Y., « Image d'une ville, la morte et la vive », *Brest alias Brest : Trois siècles d'urbanisme*, Mardaga, 1992, p.51

<sup>44</sup> CHAMPOT E., « La ville hors les murs ou la lente construction de la périphérie », *Brest alias Brest : Trois siècles d'urbanisme*, Mardaga, 1992, p.116



Très rapidement, dans le but de changer l'opinion, c'est tout l'appareil politique, administratif et journalistique qui s'employait à soutenir les normes du nouveau confort<sup>45</sup> participant ainsi au dénigrement général de ces baraques par la population. Ces espaces prenaient ainsi la forme « d'exutoires à la ville définitive »<sup>46</sup>.

L'héritage architectural est le témoin de cette dualité débouchant aujourd'hui sur la distinction entre deux parcs de logement :

- le parc d'avant-guerre, ou parc ancien, faisant aujourd'hui l'objet d'opérations visant à lutter contre la dégradation progressive d'un bâti ancien, vétuste, insalubre et parfois indigne ;
- le parc d'après-guerre, ou parc reconstruit, qui se localise principalement en centre-ville. Ce dernier, présentant des qualités de construction et architecturales notoires, interroge aujourd'hui sur deux points : la mise aux normes techniques avec l'absence d'ascenseur rendant peu adaptés les biens immobiliers à un certain public (handicapés, personnes âgées, familles avec enfants), et la mise aux normes énergétiques avec un parc très énergivore soulevant le problème de la précarité énergétique de certains ménages (cf : Partie 2 : Des politiques au service de l'attractivité).

#### b. Une diffusion de l'habitat vers la première couronne

Tirant l'économie pendant les 10 – 15 années d'après-guerre, la période de reconstruction achevée laissait un certain « sentiment de vide »<sup>47</sup>. L'accroissement démographique ayant permis de retrouver le niveau de population d'avant-guerre, l'heure était aux réflexions quant au futur du territoire. Dans cette optique, contrairement à d'autres territoires confortant la dualité ville/campagne, la ville de Brest s'est lancée dans une reconquête de son arrière-pays. L'ambition de faire de Brest une véritable métropole au bout de la Bretagne prenait progressivement place. Pour cela, le territoire devait atteindre une masse démographique importante. De ce fait, relancer les entreprises du bâtiment ayant œuvré durant la période de reconstruction pour pouvoir accueillir cette population nouvelle, était nécessaire. C'est ainsi que des ZUP ont vu le jour comme celle de Bellevue, sous le nom du programme Brest II. Ce développement affirmait la volonté d'un décongestionnement de la ville par les extensions. Selon Mathon, c'était dans la périphérie et non dans le centre que devait être construits les nouveaux logements. Le développement était souhaité « à proximité de Brest »<sup>48</sup>. La première couronne brestoïse, sous l'étiquette de la rurbanisation et du mitage, se voyait investie par une vague de maisons individuelles et de pavillons. Ce développement périphérique, qualifié à l'époque de « chaotique », a alimenté la volonté d'organiser plus efficacement l'espace. Les aménageurs, au travers de projets de ZAD, comme celle de la Cavale Blanche, tentaient de diversifier les produits notamment en remettant au goût du jour la maison de ville.

Cette tendance au développement périphérique a fortement contribué à ce qu'offre à voir le paysage périurbain nord-finistérien actuel. Un habitat diffus, déjà présent par le maintien de certains hameaux (souvent d'anciens corps de ferme). La maison individuelle a façonné le paysage à proximité de Brest et prend aujourd'hui encore beaucoup de place dans l'idéal brestoïse, et plus largement finistérien.

---

<sup>45</sup> DIEUDONNE P., ROUXEL F., « La ville provisoire », *Brest alias Brest : Trois siècles d'urbanisme*, Mardaga, 1992, p.188

<sup>46</sup> *Ibid*

<sup>47</sup> DIEUDONNE P., « Brest reconstruire, un patrimoine ? », *Brest alias Brest : Trois siècles d'urbanisme*, Mardaga, 1992, p.190

<sup>48</sup> *Ibid*



L'extension en périphérie a par ailleurs fortement influencé la structuration du territoire notamment ce qui concerne les mobilités. Alors maire de Brest, Georges Lombard constatait que Brest s'étendait en continuité au-delà de ses frontières communales. *De facto*, ce dernier proposa la création de la CUB élargie donc aux 7 communes environnantes. Une véritable agglomération voyait le jour où se concentraient essentiellement des maisons individuelles. Ce nouvel espace urbain a fait l'objet d'une irrigation viaire par la mise en place d'un réseau de rocade, déjà présent dans le plan de Milineau. Cette organisation des transports, avec l'émergence de la voiture individuelle, va favoriser et fluidifier les déplacements du territoire nord-finistérien et contribuer de fait au phénomène de périurbanisation.

### III. La démographie comme point de départ d'une politique de l'habitat

L'attractivité résidentielle de la ville de Brest s'est retrouvée impactée par cette périurbanisation, les ménages préférant s'installer dans les communes périphériques.

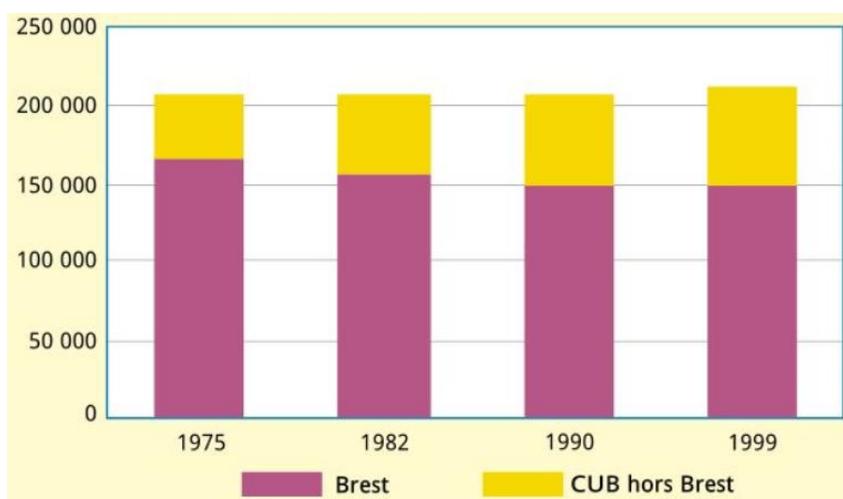


Figure 15 : Évolution de la population de la CUB entre 1975 et 1999 – Source : Le Flash d'Octant N°91, Décembre 2003, p.2, données INSEE

Ce phénomène est une tendance nationale. Il peut être expliqué par le désir des ménages d'accéder à la propriété avec un net engouement pour la maison individuelle qui trouve, grâce à l'efficacité des infrastructures routières, des avantages certains. La CUB est particulièrement touchée par le phénomène avec une aspiration à la maison individuelle que les observateurs du territoire qualifient d'importante et de culturelle<sup>49</sup>. Les années 1970 marquent aussi le début du phénomène de desserrement des ménages dû à plusieurs facteurs tels que la simplification de la procédure de divorce en 1975 ainsi que l'augmentation de l'emploi féminin, de la durée de vie et de la durée des études. Ce type de manifestation est caractéristique au milieu urbain<sup>50</sup>. À Brest, le phénomène est visible en croisant l'évolution de la population avec le nombre de ménages et le nombre de logements.

<sup>49</sup> Propos de Michel MOUILLART, directeur scientifique de l'observatoire des loyers Clameur et membre du Conseil de développement brestois, recueillis le 14 février 2017 et DIVAY C., MORVANT M. (Rapporteurs), *Sécuriser les trajectoires résidentielles des actifs en Bretagne*, CESER Bretagne, Janvier 2013

<sup>50</sup> Acte I du Plan Local d'Habitat de la Communauté Urbaine de Brest, 1989

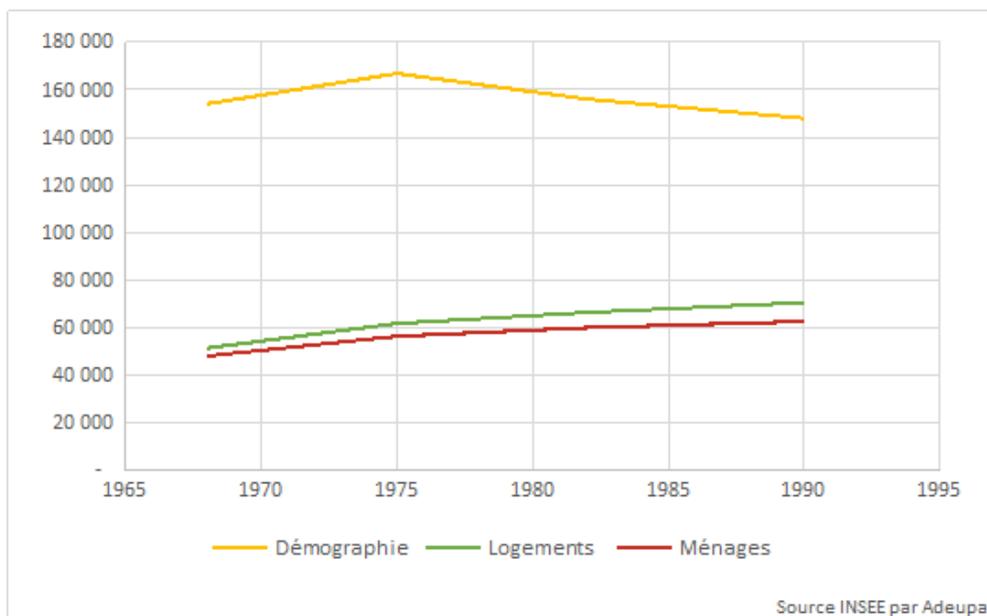


Figure 16 : Phénomène de desserrement des ménages à Brest

L'augmentation du nombre de ménages est suivie par une augmentation du nombre de logements tandis que la démographie baisse significativement, augurant une augmentation des habitations accueillant moins de personnes qu'auparavant (célibataires, veufs, étudiants, familles monoparentales...).

C'est à partir de ce constat que les politiques intercommunales voient le jour. Afin de se doter d'un organisme *ad hoc* pour accompagner ses actions politiques, la CUB crée, en partenariat avec les services de l'État, l'Agence d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Brest et de son Environnement (AUCUBE)<sup>51</sup>. Celle-ci sera l'artisane du Plan d'Occupation des Sols intercommunal approuvé en 1975.

Signe que les pouvoirs publics brestois prennent très vite en compte ces problématiques démographiques, l'AUCUBE mettra en place dès 1975 un Observatoire Permanent du Logement (OPL) visant à organiser la collecte des données liées à la thématique précitée à l'intérieur de l'agglomération, à les exploiter dans un souci d'aide à la décision, de les diffuser aux responsables économiques de l'agglomération tels que :

- les élus et les services des collectivités locales ;
- les administrations et les services publics ;
- les promoteurs privés et publics (H.L.M...) ;
- les agents immobiliers, les notaires ;
- les services d'études (agence, bureaux d'études, architectes...) et les associations diverses.



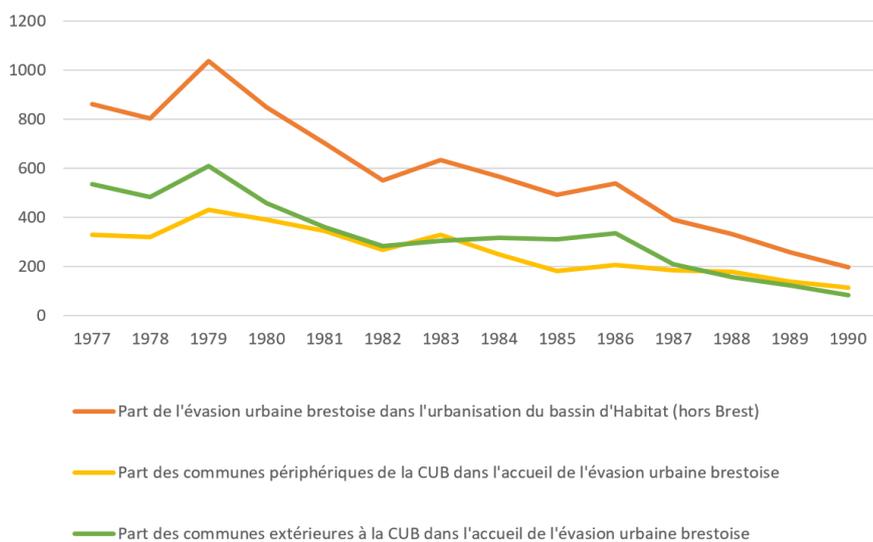
Figure 17 : Bulletin n° 1 de l'Observatoire du logement de l'agglomération brestoise

<sup>51</sup> [adeupa-brest.fr](http://adeupa-brest.fr)

Tout en appelant les utilisateurs de l'observatoire à jouer un « double rôle de receveurs mais aussi de donneurs »<sup>52</sup> d'informations, l'AUCUBE proposera la constitution d'un comité technique pluridisciplinaire orientant les thématiques des études et des travaux. La proposition, qui mentionnera les représentants de la CUB et ses services techniques, de la ville de Brest, de la direction départementale de l'équipement, de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), du Pact Nord Finistère, des offices HLM, de la Société d'Études pour l'Aménagement et l'Équipement de la Bretagne (SEMAEB), d'EDF, des services fiscaux et du service logement de la Marine nationale, ne verra pas le jour. Néanmoins, elle démontre la volonté d'impulser une démarche globale et collaborative sur les questions de logement.

Le périmètre de la CUB est cependant très tôt remis en cause, le déficit d'attractivité de la ville centre s'expliquant par les concurrences exercées par l'arrondissement. Dès les années 1980, « le déploiement [des ménages] s'effectuait bien au-delà du territoire prévu à cet effet »<sup>53</sup>.

Comme nous pouvons le remarquer sur le graphique ci-dessous, la majorité des ménages partant de Brest pour rester au sein du bassin d'habitat (cf : définition du périmètre ci-après) s'installe dans les communes extérieures à la CUB durant la période 1977 à 1987. Ce phénomène grandissant s'explique en fonction de différents facteurs (cf : Partie 3 : La structuration du Pôle métropolitain).



Source : Siclone - Calculs AUCUBE

Figure 18 : Évolution de l'évasion urbaine brestoise au sein du bassin d'habitat

C'est dans ce contexte que l'AUCUBE, à travers l'OPL (futur Observatoire de l'habitat), fait évoluer son périmètre d'observation au bassin d'habitat et d'emploi du territoire en 1982<sup>54</sup>. Comprenant 80 communes, il correspond approximativement au périmètre de la subdivision administrative de l'arrondissement de Brest. Cette similitude de territoire conduira les deux premiers PLH à utiliser l'arrondissement comme périmètre géographique de référence avant de le faire évoluer de nouveau en 1995.

<sup>52</sup> Observatoire du logement de l'agglomération brestoise, Revue n°1, AUCUBE, mars 1982

<sup>53</sup> LE COUEDIC D., LAGATHU A., « Brest, une complexe genèse métropolitaine », *Les agglomérations françaises face aux défis métropolitains*, Economica-Anthropos, 2007, p. 151-165.

<sup>54</sup> Observatoire du logement de l'agglomération brestoise, Revue n°1, AUCUBE, Mars 1982

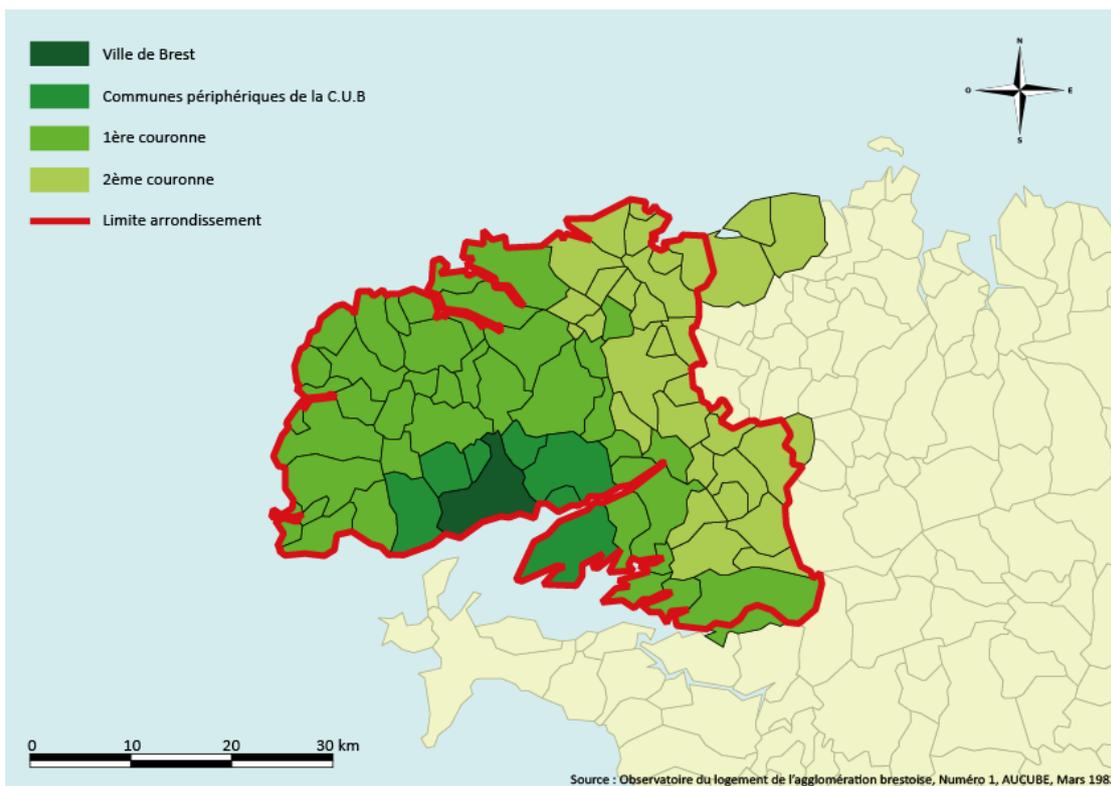


Figure 19 : Bassin d'habitat et arrondissement de Brest

L'intérêt des ménages pour les territoires périphériques, en l'occurrence, l'arrondissement de Brest (futur Pays de Brest), entraîne des effets négatifs qui se caractérisent d'un côté par l'affaiblissement des capacités de financement de la CUB (future Brest Métropole), et d'un autre, par l'augmentation de l'empreinte écologique du territoire<sup>55</sup>.

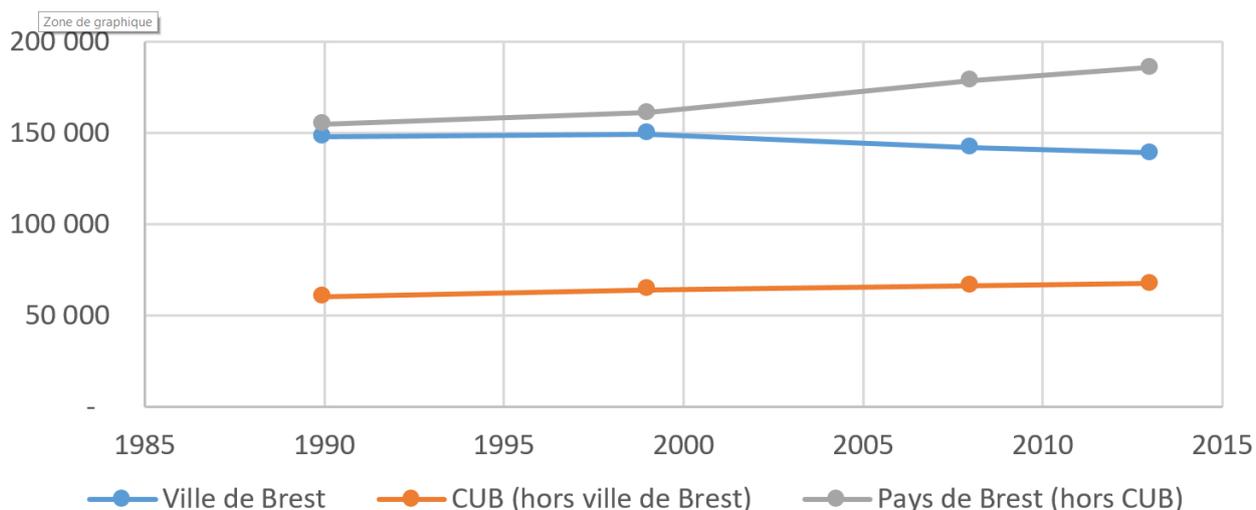
Ainsi, la première conséquence, toujours d'actualité en 2015, est évoquée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal facteur 4 (PLUi4), affirmant que si le rééquilibrage démographique sur le territoire n'est pas assuré, la collectivité se dirige vers une dégradation durable des « capacités de financement des équipements de l'agglomération qui sont aujourd'hui à la charge de la métropole mais dont bénéficie plus largement l'ensemble de la population du Pays de Brest »<sup>56</sup> et au-delà. Sont ici désignés les fonctions et équipements à rayonnement métropolitain, dont l'implantation est majoritairement antérieure à 1980, telles que les structures de transports (port, aéroport), d'enseignement supérieur et de recherche, de santé mais aussi les équipements culturels et sportifs.

<sup>55</sup> Le concept d'empreinte écologique « vise à traduire l'impact des activités humaines sur les écosystèmes, en comptabilisant la pression exercée par les hommes sur les « services écologiques » fournis par la nature. » cité dans « Calculer l'empreinte écologique sur son territoire », *Les fiches développement durable de l'APVF*, n°2, Caisse des dépôts, mai 2010

<sup>56</sup> Rapport de présentation du PLUi4 de Brest Métropole, approuvé le 20 janvier 2014, p.23

L'autre conséquence, bien qu'ancienne, est plus en phase avec les préoccupations d'aujourd'hui. D'ordre environnemental, elle concerne directement le phénomène de périurbanisation. Habiter dans le périurbain signifie avoir une mobilité quotidienne intense<sup>57</sup> et implique, parfois, l'utilisation de la voiture individuelle. Malgré le développement d'aires économiques autour de pôles structurants, une part non négligeable de l'emploi se trouve sur l'agglomération brestoise<sup>58</sup>. Ces déplacements pendulaires ont de fait des conséquences significatives en termes de pollution et de bilan carbone.

Ces thématiques sont prégnantes et poussent les élus de la CUB à réfléchir sur le nécessaire renversement de ce phénomène de perte des jeunes ménages actifs.



Source INSEE par ADEUPa

Figure 20 : Évolution démographique de 1990 à 2013

Face à la continuité de ce déficit démographique, une structuration politique se met en place et tente de répondre au déficit d'attractivité résidentielle de la ville centre et par extension de la CUB. Cette évasion est multifactorielle et dépasse très largement les capacités des politiques de l'habitat. Les études statistiques des trajectoires résidentielles déterminent de « grands déterminants familiaux, professionnels, résidentiels »<sup>59</sup> dans les critères de choix d'installation des ménages.

Les politiques ont évolué au fil de l'histoire de la CUB et de son pays. Si l'outil de l'OPL permet une veille quant à l'évolution du parc immobilier dès 1982, l'élaboration de véritables politiques de l'habitat est plus récente.

<sup>57</sup> DODIER R., *Les périurbains et la ville : entre individualisme et logiques collectives*, Université du Maine, GREGUM/ESO UMR CNRS6590, 2007

<sup>58</sup> Rapport de présentation du PLUi4 de Brest Métropole, approuvé le 20 janvier 2014

<sup>59</sup> AUTHIER J.-Y. (sous la direction de), *Etat des lieux des trajectoires résidentielles*, Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer DGALN/Plan Urbanisme Construction Architecture Marché à procédure adaptée n° 0901857 Groupe de recherche sur la socialisation (UMR 5040), Université Lyon 2, avril 2010

## PARTIE 2

# Des politiques au service de l'attractivité



La politique locale de l'habitat de l'agglomération brestoise est profondément marquée par les considérations démographiques auxquelles est confronté le territoire depuis plus de 40 ans. Plus généralement, les politiques publiques menées par la métropole tentent de pallier le phénomène non récent de l'évasion urbaine brestoise. De ce constat, un volontarisme progressif, sur la thématique de l'habitat, a émergé au cours de l'élaboration successive des différents PLH.

La première phase d'application des politiques de l'habitat, matérialisée par l'élaboration du PLH entre 1989 et 1995, soulignait déjà l'importance de la prise en compte de ce phénomène d'évasion. Pensé initialement à l'échelle de l'arrondissement, un premier PLH sera avorté faute de structures techniques suffisantes et de portage politique<sup>60</sup>. Il sera reconduit *de facto* à l'échelle de la CUB. Deux orientations principales vont ressortir : la confortation du centre par des aménagements urbains appuyés sur des opérations d'habitat collectif et une utilisation des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). En parallèle, la Commission Inter-organisme du Logement Social (CILS) fait son apparition en 1989. Cet outil constitue les prémices d'une convergence des différents acteurs de l'habitat avec la mise en relation des acteurs publics (bailleurs sociaux, rédacteurs du PLH) concernés par la question du logement social, alors prépondérante et principal levier d'intervention de la collectivité.

Le deuxième PLH (1996-2001) s'inscrit dans la continuité du précédent. Les notions de diversité et de qualité de l'offre sont davantage développées, s'étendent aux autres communes de la CUB et s'ouvrent par la même occasion au parc locatif privé. Une quantification des objectifs a permis une meilleure application des orientations répondant notamment à la question de la réhabilitation du parc social comme privé, et à un rééquilibrage de l'offre locative entre Brest et sa périphérie. Concrètement, ce sont des actions types OPAH ou Projet d'Intérêt Général (PIG) qui sont préconisées avec une utilisation efficace des crédits de l'ANAH. En 2000, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) vient remplacer la CILS, et conforte l'intégration des acteurs privés avec en ligne de mire l'intervention sur le parc privé. A noter la validation de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) en 2000, plus contraignante et qui vient apporter une nouvelle approche de l'aménagement et du développement des territoires avec plus de mixité (20% de logements sociaux minimum imposés aux communes).

A cet effet, le troisième PLH (2002-2007) va s'inscrire dans cette démarche en mettant en avant trois enjeux majeurs : la diversité, la qualité et la solidarité. Les orientations et surtout les actions seront mieux définies avec la mise en place d'un cadre législatif au PLH en conséquence directe de la loi liberté et responsabilité locale, promulguée en 2004. Ce cadre plus précis va contribuer à une meilleure compréhension générale des politiques locales avec une ouverture renforcée sur le monde professionnel.

Le quatrième PLH apparaît en 2008 comme l'une des traductions les plus abouties des politiques de l'habitat. L'évaluation de son prédécesseur, et la nécessaire mise en cohérence avec le Plan d'Aménagement et Développement Durable (PADD) du PLU ou encore le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), conduisent cette nouvelle version à porter un regard plus transversal sur le développement de l'agglomération brestoise. De fait, la notion de gouvernance, par la complexification du jeu d'acteurs, apparaît autour de l'élaboration de ce document. L'ensemble des protagonistes de l'habitat sont sollicités pour la conception du PLH avec la création d'un comité de suivi. En 2008, la Conférence Intercommunale de l'Habitat (CIH) se substitue à la CIL dans l'optique d'intégrer au sein d'une même structure l'intégralité de ces acteurs.

---

<sup>60</sup> Propos de Jean-Pierre Caroff, ancien vice-président à l'urbanisme et au logement de Brest Métropole et membre du Conseil de développement brestois, recueillis le 7 novembre 2016



Le panel de lois (Loi Engagement National pour le Logement (2006), loi Droit au Logement Opposable (2007), loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'exclusion (2009)) ayant vu le jour successivement dans la première décennie des années 2000, a fortement influencé l'évolution du PLH et son importance. En 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014) vient favoriser la démarche d'intégration des PLH aux PLU de manière non-obligatoire. Dans ce cadre législatif, le PLUi4 de Brest Métropole intègre le PLH (ainsi que le Plan de Déplacement Urbain). Le renforcement des compétences métropolitaines au travers de la loi MAPTAM affirme cette volonté de transversalité et conforte le rôle et l'intervention de Brest Métropole sur la thématique de l'habitat.

## I. L'enjeu majeur du renouvellement urbain

### a. Les interventions sur les logements sociaux

b. La politique de l'habitat s'est dans un premier temps préoccupée de la production de logements sociaux. Ce fut à la fois un moyen d'attirer de la population tout en répondant aux besoins croissants en la matière. Avec 25% de logements sociaux obligatoires dans toutes opérations neuves de plus de 20 logements à partir de 2002 (3<sup>ème</sup> PLH), Brest Métropole affiche clairement ses ambitions. L'équilibre des profils socio-démographiques sur le territoire de Brest Métropole fait partie intégrante de sa stratégie d'attractivité puisque les besoins ne cessent d'augmenter. Erwan Le Lann, responsable de la maîtrise d'ouvrage et de la

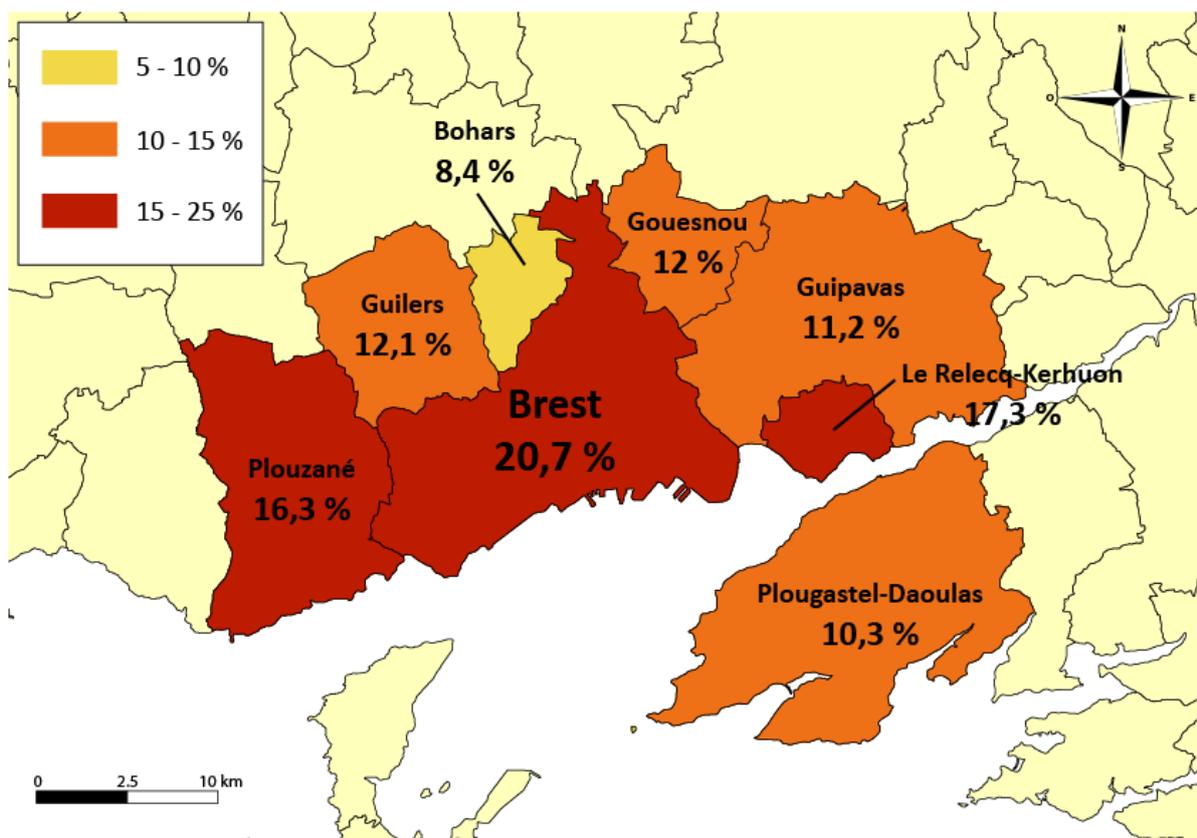


Figure 21 : Répartition du taux de logement conventionné par commune – Source : Données SIG ADEUPa – [www.transparence-logement-social.gouv.fr](http://www.transparence-logement-social.gouv.fr)

construction neuve au sein de Brest Métropole Habitat (principal bailleur social sur la métropole) a en effet déclaré faire face à un accroissement de la demande<sup>61</sup>.

La réponse à ces demandes reste principalement faite dans la ville centre. Cela s'explique d'un côté par l'histoire de Brest et d'un autre côté par les intérêts que peut avoir cette population à rester au plus près des services et emplois qui sont encore conservés au sein de la ville centre. Les proportions sont parlantes et les communes autour de Brest Métropole sont loin d'avoir les 20% de logements conventionnés prévus par la loi SRU. Ainsi le PLUi4 vise à rééquilibrer l'offre de logements sur la métropole<sup>62</sup>. Les proportions des bilans triennaux du PLH, présentées ci-dessous montrent cette volonté de rééquilibrage de l'offre de logements sociaux. Il est néanmoins à noter le fait que les communes Plougastel-Daoulas et de Bohars prennent part de manière moins importante à l'effort de construction de logements sociaux malgré leurs lacunes en la matière.

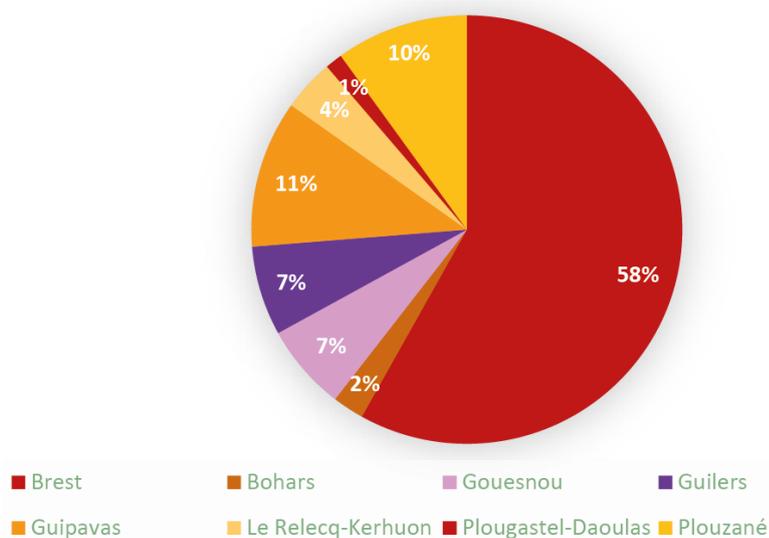


Figure 22 : Répartition de la construction de en logements conventionnés de Brest Métropole  
Source : Bilan triennal du Plan Local de l'Habitat 2014-2016 de Brest Métropole

L'entretien du parc social par les bailleurs sociaux est également d'importance pour optimiser les logements déjà construits et les adapter aux attentes contemporaines. Dans cette optique, le bailleur social effectue des actions de gestion de son parc de deux ordres : celles qui concernent l'entretien dû à la dégradation ou au vieillissement des logements et celles qui ont pour objectif de rendre attractif le parc de logements. On peut citer pour exemple la rénovation énergétique ou l'installation de la fibre pouvant être des critères d'installation pour les ménages éligibles aux logements conventionnés.

En 2015, on compte environ 200 logements vacants sur les 18 155 logements conventionnés gérés par BMH, un nombre plutôt faible pouvant traduire une gestion efficace du parc existant<sup>63</sup>.

Malgré une gestion quotidienne de ce parc immobilier perçue comme de qualité par les acteurs brestois, la métropole s'est inscrite dans des opérations de renouvellement urbain dans certains quartiers. Ces opérations peuvent constituer une opportunité pour l'amélioration des logements. Elles répondent moins directement à des problèmes de dégradation des logements qu'à des

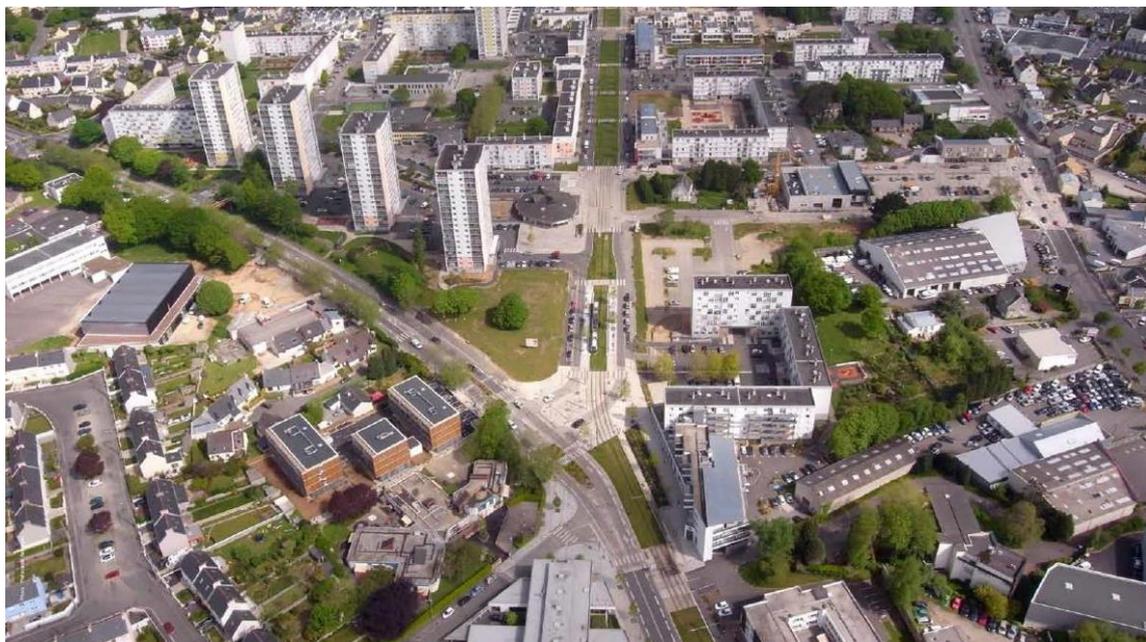
<sup>61</sup>Propos d'Erwan Le Lann, responsable de la maîtrise d'ouvrage et de la construction neuve de BMH, recueillis le 10 janvier 2017

<sup>62</sup> Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi4 de Brest Métropole, adopté le 20 janvier 2014, p. 6

<sup>63</sup> Observatoire de l'habitat du Pays de Brest, n°70, ADEUPa, décembre 2016

problématiques morphologiques et sociales. Les objectifs reposent sur l'intégration de ces quartiers au reste de la ville, afin d'éviter l'enclavement et la concentration des difficultés sociales.

À ce titre, le quartier de Pontanézen, qui ne contenait que des logements sociaux, a fait l'objet du dispositif d'Opération de Renouvellement Urbain (ORU) prévu par l'ANRU, grâce à la convention signée en 2005. Cette opération, dont l'ambition principale était de désenclaver le quartier, s'est traduite par la destruction de deux tours de 16 étages, la traversée du tramway et le relogement d'une partie des habitants dans d'autres quartiers brestois



*Figure 23 : Photo aérienne du quartier de Pontanézen après ORU  
Source : Brest métropole*

À l'issue de l'opération, ce sont 356 logements sociaux qui ont été supprimés sur le quartier, une personne sur quatre a profité de cette opération pour quitter Pontanézen qui souffrait d'une concentration des problèmes sociaux. Le projet prévoyait aussi une plus grande mixité sociale à l'échelle du quartier, cet objectif s'est confronté à des difficultés pour attirer une population plus aisée. Au-delà des problèmes qui sont encore présents au sein de ce quartier, l'ORU de Pontanézen a tout de même favorisé une mixité à l'échelle de la ville.

Aujourd'hui engagée dans le dispositif du Nouveau Plan National de Renouvellement Urbain multi-site, avec la récente signature du protocole de préfiguration en 2015, Brest Métropole continue ce travail de renouvellement urbain, qui n'est pas sans lien avec l'attractivité du territoire.

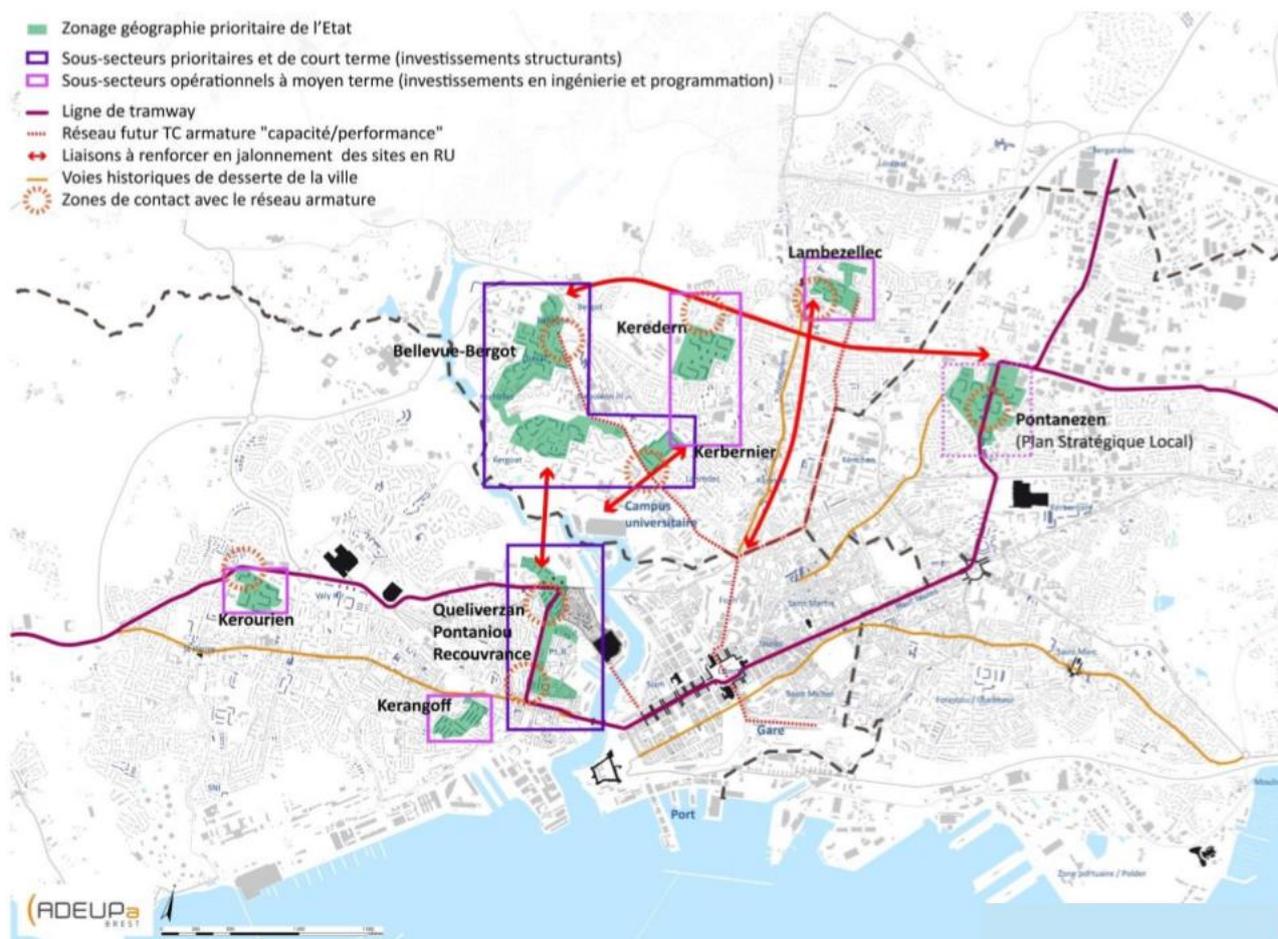


Figure 24 : Secteurs d'intervention dans le cadre du NPNRU

Les quartiers sur la carte ci-dessus revêtent des situations différentes. On distingue deux types de sous quartier, ceux qui feront l'objet de changements structurants et ceux dont l'intervention sera plus réduite et sur un temps plus long. Les deux quartiers principaux sont des quartiers dits « de la politique de la ville » qui comportent une large dominante de logements sociaux et font l'objet d'une réflexion pour leur renouvellement urbain. Le quartier de Recouvrance est, quant à lui, constitué principalement de copropriétés dégradées situées à proximité directe de l'actuel centre-ville.

Malgré des différences dans le parc de logements présents dans ces quartiers, les indicateurs sociaux indiquent une concentration des difficultés sociales<sup>64</sup>. Plus qu'un simple moyen d'améliorer la vie de ces habitants, ces opérations constituent des occasions pour la collectivité de proposer des formes d'habitat innovantes, mixtes et attractives au sein de la ville centre qui souffre particulièrement d'évasion urbaine.

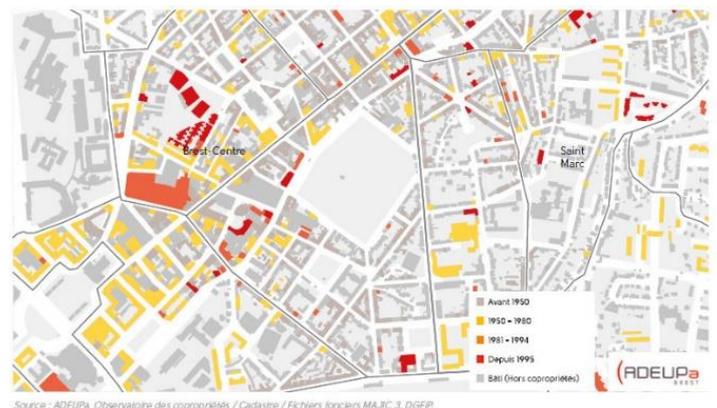
<sup>64</sup> Contrat de ville 2015 – 2020 – Brest Métropole p. 60

### c. Une politique volontariste au service d'un dynamisme du centre-ville

Dans le cadre du renouvellement urbain, le réinvestissement du centre-ville constitue un enjeu majeur dans les politiques de l'habitat. Volontaire sur la question, Brest Métropole intervient sur son attractivité en accordant une importance toute particulière à son cœur de ville, principalement composé de copropriétés, complexifiant de fait l'intervention publique. Néanmoins, la collectivité s'arme de différents outils opérationnels et d'évaluation afin de cibler et rendre efficace l'intervention. Dès 1982, l'Observatoire de l'habitat du Pays de Brest voit le jour en réponse au phénomène croissant de périurbanisation des années 1980. Ce document, élaboré par l'agence d'urbanisme du Pays de Brest, l'ADEUPa, a évolué au fil des années en s'appuyant sur diverses sources (SIT@DEL, l'Observatoire Régional Analytique du Logement, la Direction Générale des Finances Publiques ou encore le répertoire de données des bailleurs sociaux). Il vise à analyser la situation des différents segments de marché de l'habitat : construction neuve, immobilier d'occasion, foncier, loyers, logement locatif social. Précurseur en la matière, Brest Métropole s'est par la suite munie en 1998 de l'Observatoire des copropriétés. Cet outil de veille, géré par l'ADEUPa, fut créé à partir d'un partenariat entre syndics de copropriétés complété par des données fiscales et celles d'entreprises privées. Grâce à un outil de Système d'Information Géographique (SIG), ces données permettent un suivi des copropriétés et des parcs « fragiles ». La vulnérabilité des immeubles est calculée par l'intermédiaire d'indicateurs comme la dégradation du bâtiment, la valeur vénale du bien ou encore la situation financière des copropriétaires.

Nature de l'information	Source	Périodicité
Adresse de la copropriété	DGFIP (Majic)	Annuelle
Nombre de mutations entre 2007 et 2009	DGFIP (DVF)	Annuelle
Prix TTC/m <sup>2</sup> moyen entre 2007 et 2009	DGFIP (DVF)	Annuelle
Nombre de mutations entre 2010 et 2013	DGFIP (DVF)	Annuelle
Prix TTC/m <sup>2</sup> moyen entre 2010 et 2013	DGFIP (DVF)	Annuelle
Nombre de mutations entre 2007 et 2013	DGFIP (DVF)	Annuelle
Prix TTC/m <sup>2</sup> moyen entre 2007 et 2013	DGFIP (DVF)	Annuelle
Nombre total de logements de la copropriété	DGFIP (Majic)	Annuelle
Évolution du prix entre la période 2007-2009 et la période 2010-2013	DGFIP (DVF)	Annuelle
Nombre de résidences principales exonérées de taxe d'habitation	DGFIP (TH)	Annuelle
Nombre de taxes habitation de la copropriété	DGFIP (TH)	Annuelle
Part des logements exonérés de taxe d'habitation	DGFIP (TH)	Annuelle
Turn-over de la période 2007-2013	DGFIP (DVF)	Annuelle
Turn-over de la période 2007-2009	DGFIP (DVF)	Annuelle
Turn-over de la période 2010-2013	DGFIP (DVF)	Annuelle
Date de construction de l'immeuble	DGFIP (Majic)	Annuelle
Nombre de propriétaires occupants	DGFIP (Majic)	Annuelle
Nombre de logements vacants	DGFIP (Majic)	Annuelle
Surface des logements	DGFIP (Majic)	Annuelle
Identité du syndic professionnel ou absence d'information	Eau du Ponant	À négocier

Figure 25 : Tableau de critère utilisé pour l'évaluation des immeubles



Source : ADEUPa Observatoire des copropriétés / Cadastre / Fichiers fonciers MAJIC 3, DGFIP

Figure 26 : Interface graphique de l'Observatoire des copropriétés

L'émergence et la confirmation de cet outil en 2013 par la création d'un Observatoire des copropriétés 2.0, traduit l'intérêt de la métropole à intervenir sur le parc privé existant. L'outil a donc évolué en fonction des enjeux qui dépassent les limites du centre-ville :

- « Tout le parc privé collectif de Brest Métropole est concerné ;
- Le repérage porte sur les immeubles les plus en difficulté, mais également sur ceux en voie de dégradation ;
- Une dimension diachronique est intégrée avec des observations dans le temps »<sup>65</sup>

La nouvelle version de l'observatoire a également pour but d'offrir des informations plus qualitatives permettant d'apprécier de manière plus intuitive l'état du parc. Au-delà de l'aspect purement statistique de l'outil, il est également l'un des supports pour communiquer avec les syndicats de copropriétaires. Ce dialogue n'est pas non plus anodin dans la conduite de projets de réhabilitation d'initiative privée. En effet, l'outil peut être pédagogique et inciter les copropriétaires à investir seul dans la requalification de leur immeuble. Ces calculs permettent donc de hiérarchiser les copropriétés en fonction de leurs difficultés, d'orienter les crédits publics le plus efficacement possible, et plus largement d'aider à la décision quant à la revitalisation d'un quartier.

L'utilisation de l'Observatoire des copropriétés est donc pertinente dans la phase précédant l'intervention opérationnelle. Brest Métropole, étant délégataire des aides à la pierre versées par l'ANAH depuis 2006, peut donc cibler de manière plus efficace les secteurs d'intervention. Par exemple, les périmètres des OPAH, sont préalablement définis et identifiés. Cette délégation se fait *via* une convention entre l'État, l'ANAH et Brest Métropole pour une durée de 6 ans. Elle fixe notamment le montant des droits à engagement alloués à l'EPCI ainsi que le montant des crédits que ce dernier affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Ces conventions comportent généralement un volet copropriétés qui fait part des OPAH copropriétés et des objectifs de la métropole en la matière. Les OPAH constituent, en effet, le principal outil d'intervention pour la réhabilitation du parc. Elles permettent la participation au financement de travaux de réhabilitation des parties communes et des façades des bâtiments par l'ANAH et la collectivité, pourvu que les copropriétaires contribuent à l'amélioration des parties communes et privatives. Ces opérations n'ont pas seulement pour objectif d'améliorer l'immeuble en question puisqu'elles peuvent également être un signal envoyé par la collectivité pour inciter les copropriétaires voisins à investir dans la valorisation de leurs immeubles. L'enjeu de ces opérations est donc double puisqu'il contribue à la fois à l'amélioration visuelle de l'espace public et à la qualité intérieure des immeubles concernés. Dans la convention signée entre 2010 et 2016, la collectivité s'est, par exemple, engagée dans la réhabilitation de 42 copropriétés sur le territoire de Brest Métropole<sup>66</sup> en utilisant divers outils opérationnels : Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), OPAH, Opérations de Restauration Immobilière (ORI), *via* maîtrise foncière et subventions hors ANAH pour le traitement des façades.<sup>67</sup>

Sur le territoire brestois, suite à la finalisation de l'OPAH-RU Saint-Martin, la métropole s'est aujourd'hui lancée dans une OPAH-RU multi-sites pour les quartiers de Kerinou, du Haut-Jaurès et de Recouvrance. L'objectif est à terme de contribuer à l'amélioration de 158 logements en 5 ans pour les parties privatives (propriétaires occupants : 41 logements ; propriétaires bailleurs : 114 logements).

<sup>65</sup> Observatoire de l'habitat du Pays de Brest, n°69, ADEUPa, avril 2015, p.1

<sup>66</sup> Convention de délégation des aides à la pierre 2010 – 2016 entre ANAH, État et Brest Métropole

<sup>67</sup> Convention OPAH-RU multi-sites Recouvrance, Haut-de-Jaurès, Kerinou 2016 – 2021 entre ANAH, État et Brest Métropole



## **OPAH-RU Saint-Martin**

L'OPAH-RU Saint Martin (2005-2010) visait à assurer la revalorisation d'un parc privé « dégradé, vétuste et insalubre tout en maintenant les équilibres sociaux et en diversifiant l'occupation »<sup>68</sup>. L'enjeu était de taille dans un quartier de centre-ville faisant preuve aujourd'hui d'une attractivité nouvelle renforcée par sa situation proche de l'hyper-centre. Le périmètre de l'OPAH RU comprend en somme 600 immeubles avec 4500 logements où plus de 6000 habitants s'y regroupent. Cette opération a conduit à la rénovation de 505 logements, d'une construction de 220 logements en promotion privée, de 17 logements locatifs sociaux et de 45 logements dans le cadre d'une résidence sénior.



Figure 27 : OPAH RU Saint-Martin – Rénovation d'un bâtiment Place Guérin, avant et après  
Source : Brest métropole

Par ailleurs, l'arrivée du tramway a été un atout, bénéficiant à l'attractivité du quartier qui a vu sa population augmenter de 9% depuis le début de l'opération. Aujourd'hui, une partie du quartier est comprise dans l'OPAH-RU multi-sites présentée par la suite. La phase 2005-2010 a permis la création d'une dynamique tant sur l'amélioration de l'habitat que sur la question de l'espace public et de la vie sociale.

<sup>68</sup> Nouveau programme national de renouvellement urbain – Bilan des opérations habitat privé et rénovation urbaine, Brest Métropole, octobre 2015, p. 7

## OPAH-RU multi-sites (Haut-Jaurès, Kérinou, Recouvrance)

### Haut-Jaurès

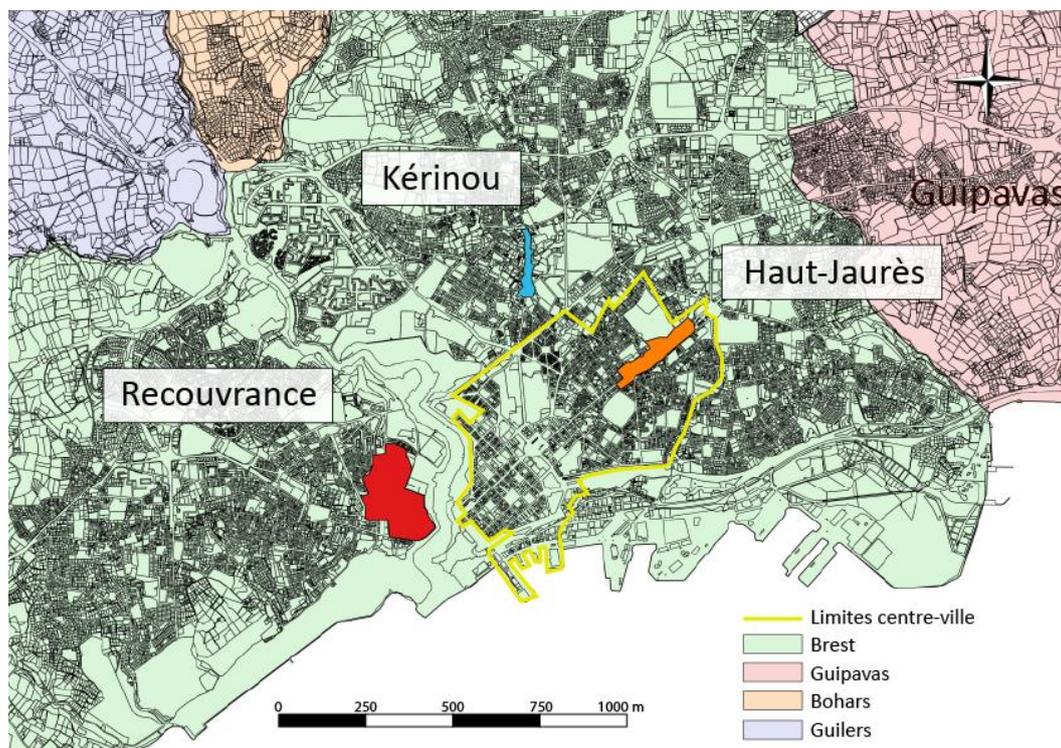


Figure 28 : Localisation des sites d'intervention dans le cadre de l'OPAH-RU Multi-sites – Source : Géo Pays de Brest

Le quartier Haut-Jaurès constitue le périmètre d'intervention principal, avec comme objectif la réhabilitation de 24 copropriétés sur les 35 copropriétés prévues sur l'ensemble des quartiers. Cela se justifie par un nombre important de bâtiments à l'état préoccupant, une vacance de 21% en 2016, un déclin commercial et une image négative<sup>69</sup>. Autre constat à réaliser, c'est la présence de ménages à très bas revenus qui sont majoritairement localisés dans les logements anciens et bien souvent isolés (personnes seules). Le secteur Haut-Jaurès constitue donc un enjeu de poids dans le dynamisme du centre-ville.



Figure 29 : Haut-Jaurès : Aperçu de la vacance et opération immobilière  
Source : Brest métropole

<sup>69</sup> Convention OPAH-RU multi-sites Recouvrance, Haut-de-Jaurès, Kerinou 2016 – 2021 entre ANAH, État et Brest Métropole

## **Kérinou**

Le quartier Kérinou se caractérise par un parc ancien dégradé et principalement locatif. On compte seulement 15% de propriétaires occupants. Les logements sociaux sont très présents (20%) et sont principalement gérés par Aiguillon-Construction, l'un des bailleurs sociaux du territoire métropolitain (43 copropriétés ont été identifiées ainsi que 82 mono-propriétés).

## **Recouvrance**

Concernant le quartier Recouvrance, ce dernier a déjà bénéficié d'une OPAH-RU entre 2010 et 2015. Près de 200 logements ont subi une intervention d'amélioration de l'habitat avec « 25 programmes de rénovation lourde »<sup>70</sup>. L'opération a été renouvelée pour 5 ans poursuivant ainsi la dynamique de requalification du parc déjà entamée. L'OPAH-RU s'est accompagnée de plusieurs actions de sensibilisation et d'accompagnement des copropriétaires dans le but de prévenir de la dégradation éventuelle future des immeubles du secteur.



*Figure 30 : Aperçu photographique du quartier de Recouvrance  
Source : Brest métropole*

Ces actions de prévention figureront dans le cadre d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC). Ce dernier permettra notamment d'appuyer les copropriétaires dans le suivi technique et juridique de la démarche de réhabilitation. Celle-ci peut contribuer à l'engagement des copropriétaires dans l'amélioration des parties privatives, communes et des façades.

La collectivité brestoise jouit d'un panel d'outils divers destinés donc à prioriser l'attractivité d'une ville centre faisant preuve d'un dynamisme moindre depuis plusieurs années. Néanmoins, lorsque les négociations deviennent compliquées à mener, la métropole peut avoir recours à des méthodes plus coercitives pour intervenir sur les biens immeubles présentant le plus de difficultés. Elle peut effectuer des Déclarations d'Utilité Publiques (DUP) pour faire pression sur les copropriétaires et lancer une procédure d'ORI sur les immeubles qui comprennent de l'habitat indigne ou qui posent des problèmes de salubrité et/ou de sécurité. Cette dernière permet à Brest Métropole de lutter efficacement contre la décrépitude de certains logements en obligeant les copropriétaires à intervenir sur l'habitabilité de leurs bâtiments sous peine d'expropriation. De plus, la métropole n'hésite pas à traduire devant la justice les propriétaires bailleurs peu scrupuleux envers leurs locataires<sup>71</sup>.

<sup>70</sup> « Le quartier de Recouvrance poursuit sa mue », *Ouest France*, mars 2017

<sup>71</sup> « Le procès d'un marchand de sommeil », *Ouest France*, février 2014

Parallèlement aux interventions sur les copropriétés, des projets d'envergure métropolitaine voient le jour. Devenu emblème de la ville de Brest, le projet des capucins comme explicité sur le plan masse ci-dessous comprend les ateliers des capucins qui accueillent notamment un cinéma, une médiathèque et des commerces et restaurants. Ce programme est accompagné de 560 logements, 25 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux ainsi qu'une cité internationale qui accueillera chercheurs et doctorants étrangers et une partie des surfaces de bureaux. Cette production, neuve à proximité directe du centre-ville, s'inscrit dans ce nécessaire renouveau de l'espace urbain.

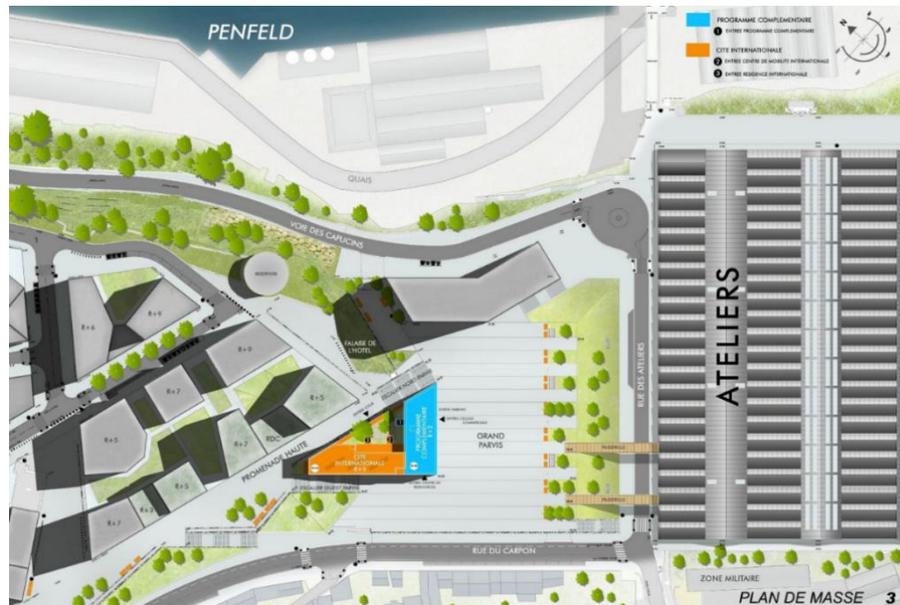


Figure 31 : Plan masse du projet des Capucins - Source : capucinsbrest.com

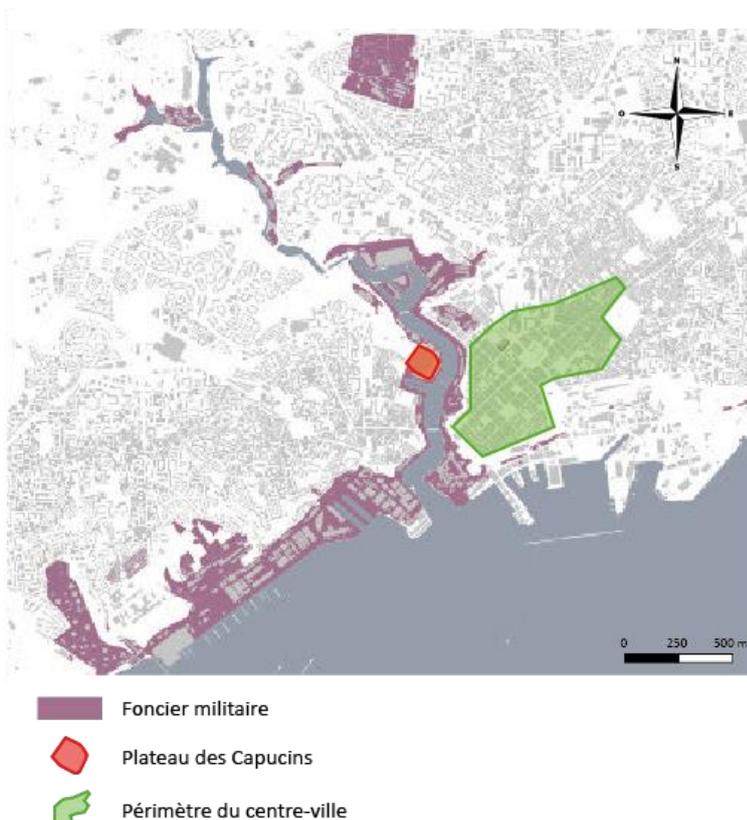


Figure 32 : Reconquête des Rives de Penfeld, le plateau des Capucins  
Source : Schéma de référence Penfeld, Décembre 2015

Les premiers échos de ces opérations indiquent des commercialisations très rapides, signe d'un renouveau attractif du centre-ville là où les indicateurs sociaux étaient au plus bas (quartier Recouvrance-Pontaniou). Sur une dimension à long terme, le projet du Plateau des Capucins s'inscrit dans une ambition plus large, celle de la reconquête de la Penfeld. Jalonnée par des terrains militaires, ce cours d'eau va faire l'objet d'ici 2050 d'une réappropriation progressive de ses espaces alentours. Riche d'un cadre de vie exceptionnel proche du centre-ville, le projet « Penfeld 2050 » est actuellement en cours de réflexion.



#### d. La rénovation énergétique, un levier d'attraction

À ces modes d'intervention, s'ajoutent ceux qui, au titre de la mise aux normes énergétiques des bâtiments, influent sur la qualité des copropriétés du centre-ville. La collectivité s'est lancée en 2011 dans un PIG Habitat durable qui s'articule avec les autres modes d'intervention précédemment cités et qui comporte un volet énergétique important. En effet, étant donnée l'importance du parc brestois construit entre 1950 et 1980 et donc avant la prise en compte de la loi sur les normes thermiques de 1975, le caractère énergivore de ce parc immobilier est une problématique prégnante pour la ville de Brest<sup>72</sup>. Les copropriétés constituent une part importante de ce parc ancien, et beaucoup d'entre elles s'inscrivent dans ce programme.

Ce dispositif comporte un volet propriétaire occupant ou propriétaire bailleur et un volet copropriétaire traduisant la difficulté d'intervenir sur ce type de parc. Financé par Brest métropole, la Région Bretagne et l'ADEME, il bénéficie du soutien du programme « Ville de demain » géré par la Caisse des dépôts (Programme des Investissements d'Avenir).

Ce dernier s'articule avec le dispositif Tinergie, créé en 2012, constitué par une plateforme internet et téléphonique d'aide et d'incitation à la mise en œuvre de travaux pour rénovation thermique. Ils accompagnent les copropriétaires dans la méthodologie et le suivi technique et financier de ce type de démarche<sup>73</sup>. La collectivité, par ce biais, sensibilise, communique et informe les copropriétaires sur les aides qui peuvent être accordées comme celle du Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) délivré par l'ANAH. En plus de ces missions d'information, Tinergie propose d'organiser un partenariat avec un opérateur local, la Société d'Économie Mixte de Portage Immobilier (SEMPI). Cette dernière dotée d'une ingénierie financière analyse les offres des maîtres d'œuvre et assure le suivi des chantiers pour le compte des syndicats de copropriétaires<sup>74</sup>. Ces dispositifs d'incitation à l'investissement pour les copropriétaires, en cohérence avec le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de Brest Métropole, constituent donc un atout fort pour la mise aux normes énergétiques des copropriétés, des habitations individuelles et l'attractivité résidentielle du centre-ville brestois. A l'échelle du Pays de Brest, on trouve également Ener'gence, l'Agence de l'Énergie et du Climat du Pays de Brest qui sensibilise et informe également les propriétaires sur les questions énergétiques.

## II. La maîtrise de l'extension urbaine

### a. Une faible production en extension

Toutes les interventions citées précédemment ne recouvrent qu'une partie des logements créés sur la métropole. La collectivité a par ailleurs des difficultés à atteindre ses objectifs de production de 1 300 logements qui n'ont pas été atteints depuis 2007 en dehors de 2016. Cela s'explique tout d'abord par le fait que la métropole met un point d'honneur à maîtriser sa production de logements à travers la réglementation de son PLUi4. Ainsi, la collectivité insiste également sur le renouvellement urbain et le dynamisme des bourgs et centres-villes qui la composent.

---

<sup>72</sup> Convention d'opération Programme d'Intérêt Général « Habitat Durable » 2014 – 2017 entre ANAH, Etat, et Brest Métropole

<sup>73</sup> Plaquette Tinergie, Un programme public de rénovation thermique des copropriétés associé à un opérateur local de tiers financement, Brest Métropole

<sup>74</sup> « Le tiers financement, une solution encore expérimentale », Revue Urbanisme, Hors-série n°48, avril 2014, p.38



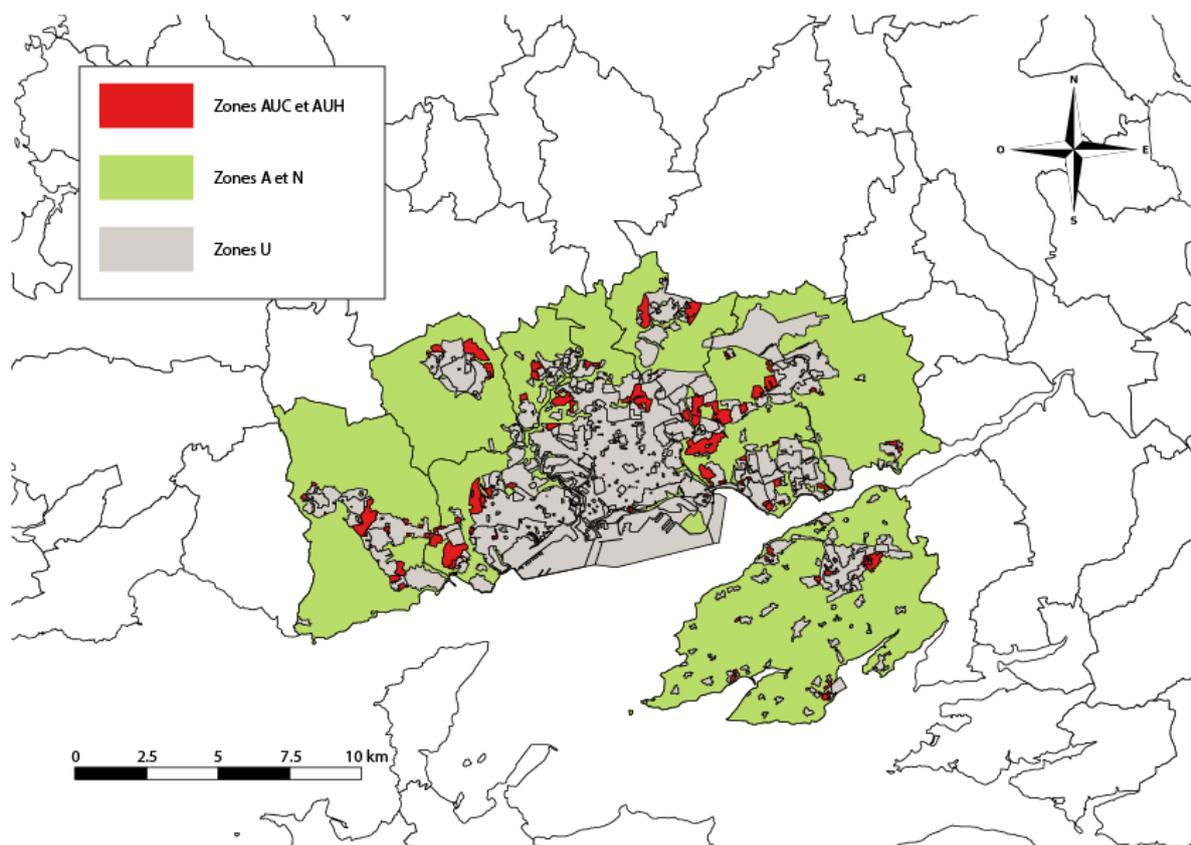


Figure 33 : Zonage du PLUi4 – Source : Géo Pays de Brest

Les zones AUC (qui permettent la construction de zones mixtes) et AUH (qui permettent la construction d'ensembles immobiliers nouveaux) ne composent, en effet, qu'une toute petite partie du territoire. Les zones d'extension prévues sont toujours en continuité directe avec le tissu urbain existant (correspondant aux zones U) de la ville centre ou des communes alentours.

Le PLUi4, indique au sein de ses OAP une densité minimale de 25 logements par hectare pour les opérations en extension urbaine<sup>75</sup>. Cette règle permet d'éviter les opérations qui ne contiendraient que des maisons individuelles, plébiscitées par une partie de la population. C'est également l'un des moyens de diversifier les types de logements proposés (collectifs et individuels) et ainsi tendre vers un équilibre de l'offre de logements entre les communes de l'intercommunalité.

<sup>75</sup> Orientations d'aménagement et de programmation du PLUi4 de Brest Métropole, adopté le 20 janvier 2014, p.8



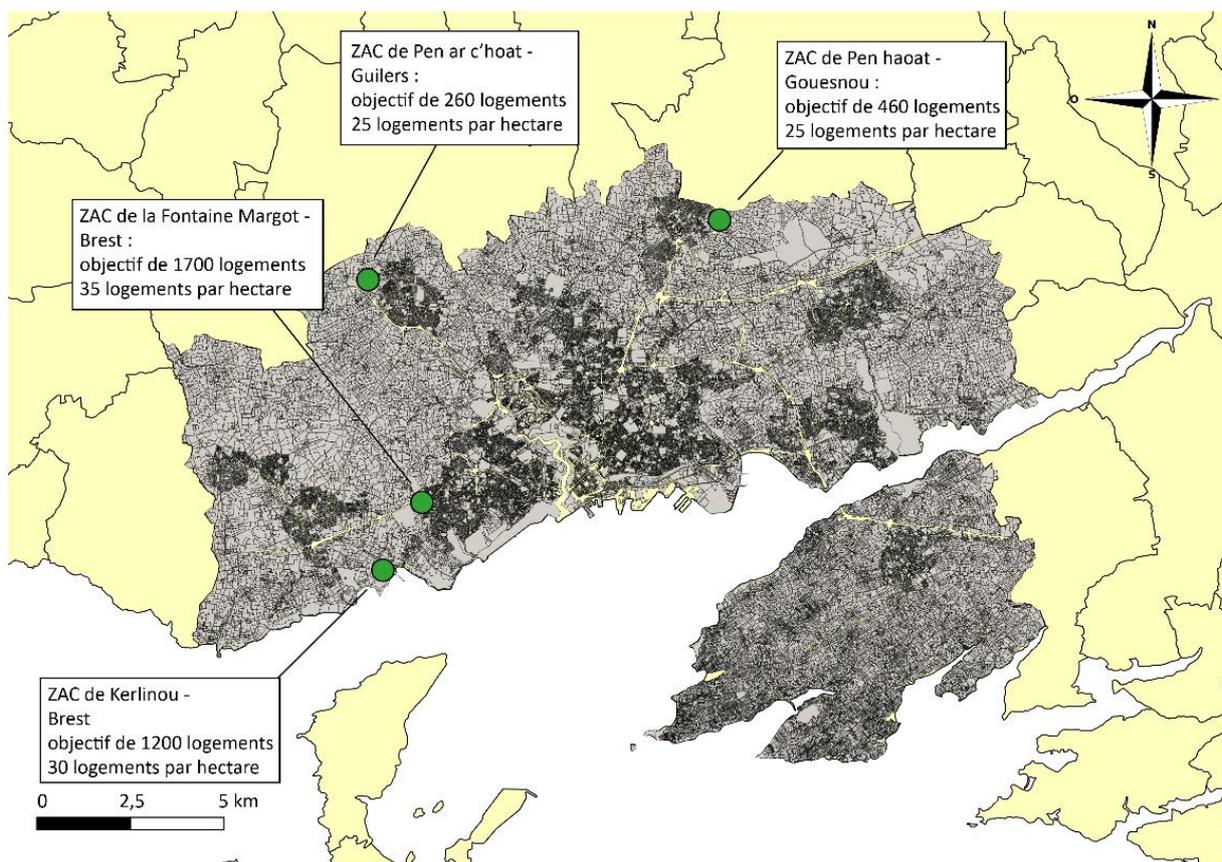


Figure 34 : ZAC en extension urbaine – Source : données SIG : Géo Pays de Brest – [www.Brest-bma.fr](http://www.Brest-bma.fr)

Les différentes ZAC en cours d'élaboration semblent également aller dans ce sens. Cette densité réclamée est encore plus importante pour certains projets d'extension urbaine. La ZAC de la Fontaine Margot se donne par exemple pour objectif 35 logements par hectare. Certains intervenants pointent d'ailleurs cette densité comme responsable de la lenteur de la sortie des projets immobiliers, considérant qu'il faut adapter l'offre de logements aux exigences de la demande<sup>76</sup>.

Ces règles, qui peuvent apparaître comme des freins pour l'attractivité de Brest Métropole, démontrent cependant que la collectivité s'inscrit dans le temps long et s'oblige à trouver des solutions innovantes. Pour exemple, la construction de 12 maisons conteneurs proposées par Tymmo, a été lancée sur la ZAC de la Fontaine Margot de Brest<sup>77</sup>.

Par ailleurs toutes ces opérations tentent d'intégrer une mixité sociale. Le PLUi4 oblige d'ailleurs un minimum de 25% de logements conventionnés sur toute opération dépassant les 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, attendant parfois les 30% pour les communes autres que Brest<sup>78</sup> dans l'objectif de rattraper leur retard sur les 20% de la totalité qu'oblige la loi SRU. Les logements sociaux ne sont pas le seul moyen de la métropole pour intervenir sur le profil socio-démographique des nouveaux habitants sur ces opérations.

<sup>76</sup> Propos d'Emmanuel Cornec, Directeur de FIMA, recueillis le 15 décembre 2016

<sup>77</sup> « Brest. C'est reparti pour les maisons conteneurs ! », *Ouest-France*, mars 2017

<sup>78</sup> Orientations d'Aménagements Programmés du PLUi4, volet Habitat, Brest Métropole, p.5 à 8

### b. La diversité sociale comme stratégie d'attractivité

L'égalité sociale et territoriale est un des enjeux affichés de la métropole brestoise depuis déjà plusieurs années. L'intérêt de rendre accessible le territoire à tous et de permettre l'accession à la propriété à un public large rentre dans cette idée d'égalité sur l'échelle du territoire métropolitain. Cet objectif s'accorde avec les réalités socio-économiques propres à l'agglomération, avec des revenus en moyenne peu élevés. Le revenu médian en 2014 était de 19 210€, un chiffre plus faible quand on le compare à d'autres villes comme Rennes, Caen, Le Mans ou encore Dijon<sup>79</sup>. Dans cette idée de rendre accessible la métropole à tous, découle l'enjeu d'attractivité et de remédiation au phénomène d'évasion des ménages vers le périurbain hors-métropole. Pour se faire, la collectivité vise à constituer une offre accessible diversifiée susceptible de retenir les ménages tout en s'accordant sur les aspirations de chacun. Plusieurs dispositifs ont vu ainsi le jour et ont été développés dans l'optique d'atteindre ces objectifs.

Le logement à coût abordable (LCA) fait partie intégrante de cette volonté métropolitaine d'attirer les ménages sur son territoire. Né d'une « démarche locale »<sup>80</sup>, le LCA s'inscrit dans l'évolution des politiques de l'habitat de l'agglomération et dans le choix politique d'insister sur la mixité sociale. En effet, il est désigné par Brest Métropole comme un moyen d'accéder à la propriété pour les ménages possédant des revenus intermédiaires. La notion de coût abordable se caractérise par la possibilité de pouvoir acheter un bien neuf, 20 à 25% moins cher que le prix du marché immobilier. Cette démarche est rendue possible par la mise en place d'un accord partenarial entre les collectivités et les promoteurs immobiliers type aménageurs, lotisseurs ou promoteurs. Cette accession facilitée s'adresse principalement aux primo-accédants. De plus, le demandeur ne doit pas dépasser un certain plafond de revenu fixé par la collectivité. Pour le cas de Brest, le montant de l'aide est de 3 000€ si la famille comporte trois personnes et de 4 000€ si la famille comporte au moins quatre personnes. Cette somme sera par la suite déduite du prix de vente du logement à coût abordable.

COMPOSITION DU MÉNAGE	RESSOURCES MAXIMUM*
1 PERSONNE	33 290 EUROS
2 PERSONNES	44 400 EUROS
3 PERSONNES	51 400 EUROS
4 PERSONNES	56 900 EUROS
5 PERSONNES ET +	62 500 EUROS

Figure 35 : Conditions de ressources pour le logement à coût abordable – Source : [www.tiaccession.fr](http://www.tiaccession.fr)

Autre dispositif mis en œuvre venant compléter le LCA pour les plus modestes, la métropole a choisi de créer ce qu'elle nomme le « Passeport Ti Accession ». Ce document permet de faciliter l'accès au LCA pour ce type de ménages en augmentant par exemple les aides financières. Ainsi, Brest Métropole pourra apporter une aide supplémentaire égale à 50% des premières aides présentées plus haut. Au total, l'aide de Brest Métropole sera plafonnée au doublement de son taux de base soit 6 000€ ou 8 000€ toujours selon la composition de la famille.

<sup>79</sup> Observatoire social de Brest Métropole, n°3, ADEUPa, décembre 2014, p.1-2

<sup>80</sup> Propos de Jean-Pierre Caroff, ancien vice-président à l'habitat et au logement de Brest Métropole, recueillis le 17 janvier 2017

Le passeport détaille également le processus d'accession à ces logements<sup>81</sup> : rencontre d'un conseiller de l'ADIL afin de définir le profil du demandeur ; création d'un compte sur le service informatique de la métropole ; rencontre avec les professionnels partenaires pour finaliser le projet ; et enfin finalisation du projet après le passage dans les services de Brest Métropole et la définition du montant des aides.

Le financement de ce dispositif se réalise en s'appuyant sur le partenariat entre la collectivité et les acteurs privés de l'habitat, évoqué auparavant. Ainsi, un terrain pourra être vendu moins cher par une commune ce qui aura des répercussions sur le prix de vente des lots. Le LCA peut également s'intégrer dans des opérations d'aménagement du territoire. C'est un moyen pour les communes de contrôler l'implantation de ces opérations et ainsi influencer la réduction de consommation de l'espace et la revitalisation de certains quartiers.

Le LCA vise donc principalement les primo-accédants ayant des revenus trop faibles pour accéder à la propriété sans aide. Ces populations sont définies en fonction des revenus auxquels on peut également associer des critères supplémentaires en intégrant des clauses liées à l'âge ou à la condition familiale. Notons que ces aides peuvent être couplées avec d'autres dispositifs tels que le Prêt à Taux Zéro (PTZ) ou une réduction de la TVA lors de l'achat.

La notion de coût abordable a été appropriée par Brest Métropole à travers la marque Tymmo. Cette branche immobilière adossée à BMH, est spécialisée dans la location et la vente de biens neufs comme anciens à travers la mise en place du Prêt Social Location Accession (PSLA). Ce dispositif permet aux futurs propriétaires d'acquérir un bien avec au préalable un statut de locataire-propriétaire. Sur une durée variable de 1 à 4 ans, ces ménages louent un logement tout en constituant une épargne en parallèle. A l'issue de la période de location, les acquéreurs lèvent l'option d'achat et l'épargne constituée lors de la phase locative participe à leur apport personnel. Les avantages sont une TVA à 5,5 %, une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans et un droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) en fonction des ressources. En cas de coup dur, des garanties existent : une possibilité de relogement et de rachat. La création de Tymmo s'inscrit dans le « développement et l'identification d'une marque commerciale pour toucher un public qui viendra plus facilement acheter un bien commercialisé parce qu'il n'aura pas l'impression d'acheter un logement à un bailleur social. Il sera par contre rassuré que la marque Tymmo soit adossée à un bailleur social qui constitue un certain gage de sérieux dans le déroulé du projet et de maîtrise technique du sujet. »<sup>82</sup>

### **Tiaccession, Tinergie, Tymmo, pourquoi « Ti » ?**

---

Le préfixe « Ti » ou « Ty », ici utilisé pour les différents dispositifs mis en place fait directement écho à la langue bretonne. En effet, il signifie maison, ce qui prend tout son sens dans la thématique de l'habitat.

---

---

<sup>81</sup> tiaccession.brest.fr

<sup>82</sup> Propos d'Erwan Le Lann, responsable maîtrise d'ouvrage et de la construction neuve à BMH, recueillis le 10 janvier 2017

Des effets ont déjà été ressentis depuis la mise en place du dispositif du LCA en 2008. En 2010, 197 passeports à l'accession avaient été délivrés. Cela permet aux ménages modestes de retrouver, par rapport aux années précédentes, une place non négligeable dans la commercialisation de biens immobiliers, notamment de terrains. Autre chiffre, entre 2011 et 2016, 270 PSLA ont été accordés sur un objectif de 280, défini préalablement.

L'ensemble de ces dispositifs complémentaires les uns avec les autres vise à s'adresser à une large partie de la population. Brest Métropole cherche ici à constituer une offre pour combler le « gap » qui existe entre les ménages éligibles au logement social, et ceux en capacité d'accéder à la propriété ou à la location sur le marché privé. C'est une politique qui permet d'adapter l'offre aux ressources d'une partie de la population. À noter que la marque Tymmo s'investit sur le marché de la maison individuelle susceptible de répondre aux aspirations actuelles des ménages. Elle cherche également à innover avec des produits tels que les maisons conteneurs, présentées précédemment.

### c. Des effets perceptibles

D'une manière générale, ces différents modes d'intervention traduisent une politique d'habitat intégrée et volontaire sur le territoire de Brest Métropole pour faire face à l'évasion urbaine brestoise. Qu'il s'agisse des actions sur le parc existant ou des opérations en extension urbaine, la politique de l'habitat brestoise se veut efficace.

En termes de production de logements, Emmanuelle Buord, responsable de la Direction Habitat de Brest Métropole indique que Brest est parvenu en 2016 à atteindre ses objectifs de production. Signe de l'efficacité des politiques menées mais pas seulement. La crise du logement est en effet stoppée et les opérations immobilières voient le jour plus facilement aujourd'hui qu'en 2008 (crise des subprimes)<sup>83</sup>. Les taux d'intérêts sont restés bas durant 2015 et 2016 et la loi Pinel a permis de faciliter le travail des promoteurs immobiliers<sup>84</sup>.

Le marché du parc immobilier ancien se porte également bien. Cela s'expliquerait par le retour du PTZ qui a permis d'augmenter le nombre d'acquéreurs sur le territoire de Brest Métropole<sup>85</sup>. Là encore le nombre de maisons individuelles vendues augmente quand celui des appartements baisse pour l'année 2015<sup>86</sup>.

Cette production neuve grandissante couplée à un marché immobilier plutôt en bonne santé pour les années 2015 et 2016 s'inscrit dans l'infléchissement de la courbe de la population pour la métropole.

---

<sup>83</sup> CARL C., « La crise des subprimes », *La Documentation française*, 2008, p.85

<sup>84</sup> Observatoire de l'habitat du Pays de Brest, n° 70, ADEUPa, décembre 2016, p.1

<sup>85</sup> *Ibid*, p.3

<sup>86</sup> *Ibid*, p.4



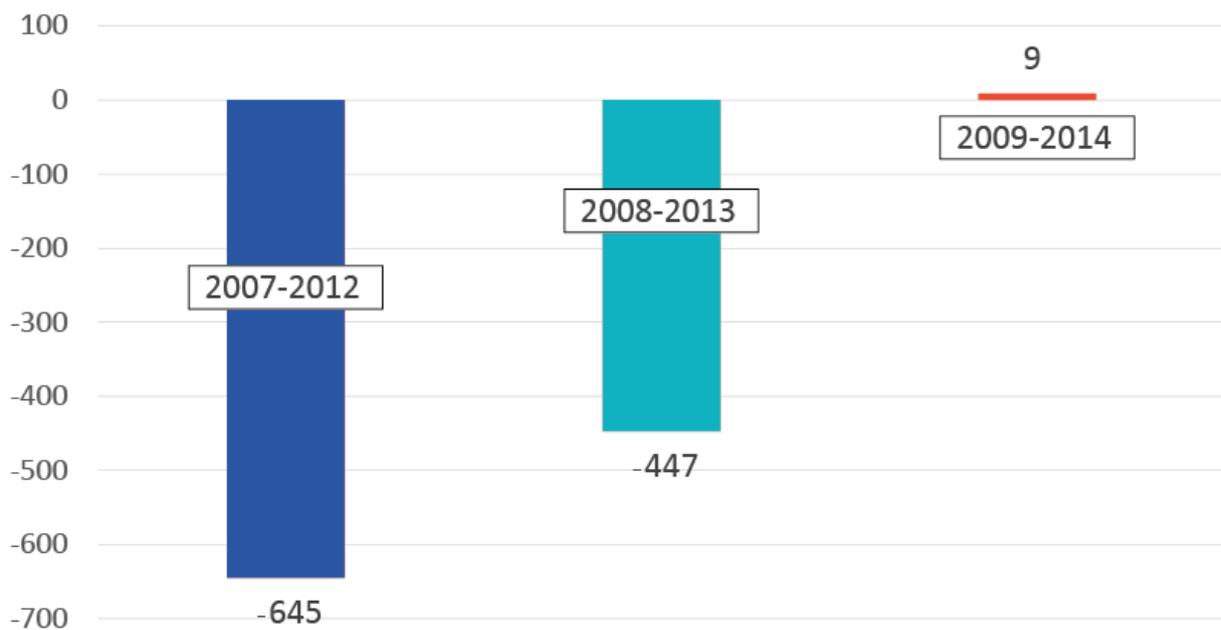


Figure 36 : Variations de la population par période sur Brest Métropole - source : INSEE

Ces chiffres montrent un infléchissement du phénomène qui a structuré les politiques brestoises. Ces dernières n'expliquent pas exclusivement ces statistiques positives. Benjamin Grebot, directeur de l'ADEUPa, émettait l'hypothèse que le desserrement continu des ménages pouvait pousser une partie de la population à s'installer en ville puisqu'ayant besoin de moins d'espace. Ce desserrement pousse néanmoins les collectivités à construire toujours davantage pour conserver et attirer une population. Les professionnels estiment que pour la métropole, la production d'environ 1 100 logements permet de faire face au desserrement des ménages. Ce chiffre n'est pas si éloigné des objectifs que se donne la métropole. De fait l'attraction réelle d'une population ne pourra se faire qu'au travers d'une production de logements plus importante et adaptée aux familles qui sont les ménages les plus enclins à quitter la métropole.<sup>87</sup>

Néanmoins les impacts réels des politiques menées restent limités par le périmètre sur lequel elles s'appliquent, bien moins important que celui du bassin d'habitat qui correspond au Pays de Brest.

<sup>87</sup> Propos d'Emmanuelle Buord, responsable de la Direction Habitat à Brest Métropole, recueillis le 6 décembre 2016



Pays de Brest  
PÔLE MÉTROPOLITAIN



## PARTIE 3

# La structuration du pôle métropolitain



« Le fait métropolitain ne peut se limiter à un critère démographique »<sup>88</sup>, tel est l'argumentaire sur lequel s'était basée Nathalie Appéré, députée maire de Rennes, afin de porter la candidature de Brest au statut de métropole devant l'Assemblée Nationale en proposant un amendement au projet de loi MAPTAM. Jean-Marc Ayrault, Premier Ministre au moment du projet de loi précisait d'ailleurs que l'objectif est que les métropoles « jouent un rôle fort d'entraînement du territoire »<sup>89</sup>. Or la CUB - dont les ambitions étaient clairement affichées depuis la modification de son nom en Brest Métropole Océane en 2005 - constituait déjà une agglomération qui assure des fonctions métropolitaines majeures d'importance nationale ou internationale (université, Centre Hospitalier de Recherche Universitaire (CHRU), recherche...) ; ces dernières lui permettant de jouer ce « rôle fort d'entraînement du territoire ». Brest métropole doit également son statut – officiellement reconnu depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 – à l'exercice déjà établi des compétences dévolues au statut de métropole : développement et aménagement économique social et culturel ; politique locale de l'habitat ; politique de la ville ; gestion des services d'intérêt collectif ; protection et mise en valeur de l'environnement... C'est bien sa capacité à coopérer et à innover qui est au cœur de son statut de métropole. Le caractère volontaire de la création de la CUB en 1974 et sa capacité à se doter de projets de territoire structurants font d'elle l'une des intercommunalités les plus intégrées de France<sup>90</sup>. Le statut de métropole lui confère donc une certaine reconnaissance et une visibilité aux niveaux national et international afin de porter les démarches de l'Ouest breton et de renforcer son existence en tant que « métropole de territoire »<sup>91</sup>.

L'idée de métropole brestoise, bien que récemment admise, se retrouve dès les années 1960, notamment dans le schéma de structure du Nord-Finistère dans lequel étaient affirmés les moyens de son existence. On parle ici de recherche, de la création d'une université, d'un Centre Hospitalier Universitaire (CHU), de l'agrandissement de l'aéroport et du développement du trafic de ferries avec le port de Roscoff. Il apparut cependant que les perspectives de croissance qui s'appuyaient sur ces analyses des années 1960 étaient quelque peu surestimées. En témoigne la comparaison entre les rythmes d'évolution de la population dans l'agglomération brestoise et ceux du reste du Pays de Brest depuis les années 1970. Alors que la population de la Communauté urbaine de Brest n'évolue quasiment plus (+1% entre 1975 et 2008)<sup>92</sup>, celle des autres intercommunalités du Pays de Brest a franchement progressé (+34% entre 1975 et 2008)<sup>93</sup>.

La moitié de la croissance urbaine s'est localisée en dehors de l'agglomération, et ce « dans un bassin d'habitat identifié dès le début des années 1980 et correspondant à l'arrondissement de Brest »<sup>94</sup>. Le terme de « Pays de Brest » n'existait pas, à cette époque, du fait des sentiments de défiance que le poids de l'agglomération brestoise pouvait susciter à l'égard des communes voisines ; d'autant qu'historiquement, Brest est identifiée à une « ville française en terre bretonne »<sup>95</sup>.

---

<sup>88</sup> « Un statut de métropole pour Brest ? », article de Jean-Luc Bleunven sur la proposition d'amendement sur le projet de loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, juillet 2013

<sup>89</sup> « Décentralisation : « La grande innovation, c'est l'instauration de métropoles » – Jean-Marc Ayrault », La Gazette des communes, avril 2013

<sup>90</sup> Propos de Jean-Pierre Caroff, ancien vice-président à l'habitat et au logement de Brest Métropole, recueillis le 7 novembre 2016

<sup>91</sup> « Décentralisation : « La grande innovation, c'est l'instauration de métropoles » – Jean-Marc Ayrault », La Gazette des communes, avril 2013

<sup>92</sup> « Quelle population du Pays de Brest en 2040 ? », *Flash Démo 1*, ADEUPa, mars 2012, p.2

<sup>93</sup> *Ibid*

<sup>94</sup> Rapport de présentation du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011, p.53

<sup>95</sup> Propos de Jean-Pierre Caroff, recueillis le 7 novembre 2016



C'est à partir du milieu des années 1990 que s'engage une réelle démarche de collaboration avec la constitution des Communautés de communes et que le Pays de Brest se définit comme un espace organisé et pertinent « pour la mise en cohérence des politiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement ».<sup>96</sup> Il rassemble 385 000 habitants en 2007 et représente environ 150 000 emplois. La volonté de développer l'intercommunalité sur ce territoire est affirmée par la signature d'un protocole de coopération par les Présidents des Communautés de communes qui engagent donc la démarche du Pays dès 1995.

D'ici à 2002 – année durant laquelle sera reconnu par arrêté préfectoral le périmètre du Pays – on peut identifier plusieurs évènements :

- élargissement du périmètre des Communautés de communes du Pays d'Iroise et de Plabennec et des Abers en 1996 ;
- intégration de la Communauté de communes de la Presqu'île de Crozon en 1997 ;
- création de l'association des Présidents des Communautés du Pays de Brest en 1997 ;
- préparation du Contrat de plan État-Région par les Présidents de Communautés en 1998 ;
- mise en place de l'association des Communautés du Pays de Brest en 2000 ;
- adoption de la charte du Pays de Brest en 2001.

Ces derniers marquent la volonté de développer une réflexion commune et une coordination « indispensables à l'émergence d'un projet commun »<sup>97</sup>. Ce projet commun se déclinera plus tard sous la forme d'un acte structurant, SCoT, dont l'élaboration débutera en 2004.

Le Pays de Brest se structure autour de la ville de Brest – qui compte 143 458 habitants en 2013 selon l'INSEE – et de son aire urbaine qui représente 3 15 982 habitants, en 2013 selon l'INSEE, et s'étend sur 51 communes ; le Pays en comptant 89. Elle constitue donc la deuxième aire de Bretagne après celle de Rennes qui compte près de 578 000 habitants.

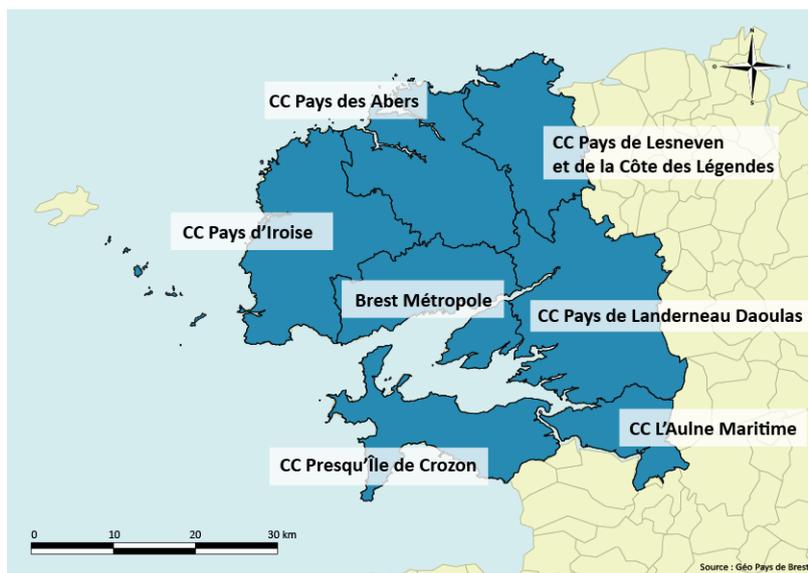


Figure 37 : Intercommunalités du Pays de Brest

<sup>96</sup> Rapport de présentation du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011, p.326

<sup>97</sup> *Ibid*

## I. Le Schéma de Cohérence Territoriale : la traduction d'une vision partagée du développement local

Le SCoT a été élaboré par le Syndicat mixte du SCoT du Pays de Brest - devenu Syndicat mixte des Communautés du Pays de Brest en 2010 puis Pôle métropolitain du Pays de Brest le 16 mars 2012 – qui avait bénéficié d'une délégation de compétences de la part des intercommunalités qui le composent. Au sein de ce syndicat, siégeaient 33 élus représentant les 7 intercommunalités. Le pilotage de son élaboration a été mené par un groupe de 14 élus et la maîtrise d'œuvre du document a été menée par l'ADEUPa. Plus de six années se sont écoulées entre la décision relative au périmètre intervenue en 2004, et l'arrêt du projet en décembre 2010, en passant par les séminaires d'élus qui ont permis l'identification des grands enjeux en 2005 et 2006.

### a. De l'élaboration du périmètre à l'approbation du SCoT

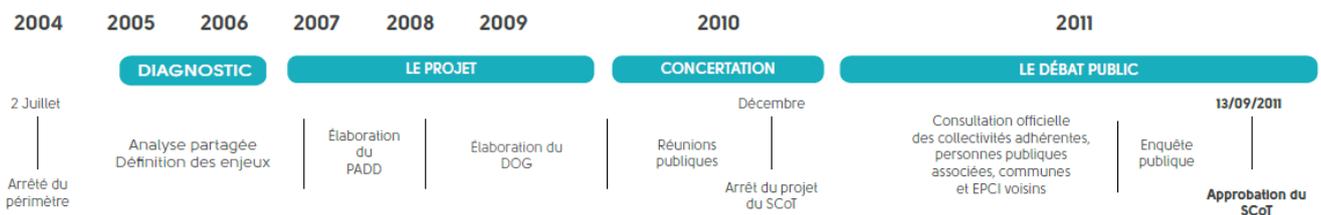


Figure 38 : De l'élaboration du périmètre à l'approbation du SCoT – source : Le SCoT en bref, Adeupa,

Le SCoT traduit une réelle volonté de fédérer les intercommunalités aux desseins différents autour d'une stratégie commune. C'est bien à l'échelle du Pays qu'il semble pertinent d'appréhender les évolutions démographiques. Il a pour vocation de proposer une stratégie globale et partagée en matière d'habitat, de développement économique, de transports... ; le but étant de conduire le territoire vers un développement harmonieux. Tout cela se base sur l'élaboration d'un diagnostic dont nous exposerons les caractéristiques principales en termes de démographie et d'habitat.

### b. Des évolutions démographiques qui traduisent un déficit d'attractivité

La croissance démographique du Pays de Brest sur le long terme (+ 45 000 habitants en 30 ans)<sup>98</sup> a été majoritairement urbaine puisque la ville de Brest et les communes périphériques de la Communauté urbaine représentent plus de 60% de l'augmentation de la population. Cependant la tendance se renverse à partir de 1975 ; la commune de Brest perdant des habitants alors que les autres communes du pays en gagnent. Ce tournant à partir des années 1970 marque deux éléments : la réalisation des trois-quarts du développement démographique du pays qui se fait avant 1975 ; puis l'éloignement progressif de cette croissance de la ville-centre. Cette dynamique démographique globale peut s'expliquer tout d'abord par un solde naturel positif avec une moyenne de 137 naissances pour 100 décès entre 1999 et 2007<sup>99</sup>.

<sup>98</sup> Rapport de présentation du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011, p.332

À cette même période, les autres territoires étant marqués par un solde naturel négatif, c'est au Pays de Brest que le département du Finistère doit son solde naturel excédentaire. *A contrario*, le territoire se caractérise par un solde migratoire quasiment nul. Le gain en question est de « 387 personnes durant la période 1999-2007, dont 87% de finistériens »<sup>100</sup>. Le déficit d'attractivité se fait notamment sentir au niveau des jeunes actifs de 25 à 29 ans. Plusieurs facteurs peuvent expliquer le départ des actifs qui sont surtout des cadres et des professions intermédiaires. D'abord, l'aire de recrutement des cadres et ingénieurs formés sur le territoire en grand nombre dépasse largement le département, voire la région. Ensuite, l'offre de formation brestoise est « bien supérieure aux besoins de l'économie locale »<sup>101</sup>.

À l'inverse, le nombre d'étudiants et de retraités qui arrivent est plus important que le nombre de ceux qui partent. L'apport migratoire des personnes de moins de 25 ans est notamment dû au pôle d'enseignement supérieur du Pays de Brest et il permet au territoire de bénéficier d'un nombre plus important de jeunes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans. Ce déficit d'attractivité s'entend comme un problème dans le sens où, puisque la population est vieillissante - À l'horizon 2030, l'INSEE prévoit que 28 % de la population totale du pays aura plus de 60 ans pour 32 % en Bretagne - la croissance démographique dépendra davantage des soldes migratoires et non plus des soldes naturels. Le renforcement de l'attractivité de Brest et de son pays est nécessaire car un développement démographique soutenu est une condition nécessaire au maintien d'une population active, cette dernière étant par ailleurs indispensable à la dynamique économique.

### c. Un espace dense et un territoire socialement contrasté

Le Pays de Brest se caractérise par un espace dense (230 habitants/km<sup>2</sup>) resserré autour d'une agglomération et se présente comme une des « zones d'emplois les plus denses de France »<sup>102</sup>. À l'instar des grandes agglomérations françaises, l'aire urbaine de Brest atteint même les 330 habitants/km<sup>2</sup>. Comme nous l'avons vu précédemment, c'est à l'extérieur de l'agglomération que se réalise la croissance démographique à partir de 1975 ; les habitants se dispersant dans un mouvement persistant de déploiement périurbain. Ce phénomène s'explique notamment par la volonté des ménages d'accéder à la propriété individuelle et ce, à partir d'un coût foncier moindre par rapport à celui de la ville-centre.

C'est ainsi que 90% de l'urbanisation pavillonnaire s'est réalisée en lisière de l'agglomération ainsi que dans son immédiate périphérie. On observe aussi une répartition non uniforme de cette dispersion de l'habitat puisque ce sont majoritairement les communes littorales qui ont vu leur offre de logement augmenter de façon non négligeable. Entre 1999 et 2007, l'augmentation de l'offre de logements a été supérieure à 15% pour la moitié de ces communes.

Sur le pays, ce sont 65% des ménages qui sont propriétaires de leur résidence principale, 79% hors métropole et 66% à l'échelle de la Bretagne<sup>103</sup>. On comptait 209 000 logements en 2012 dont 177 000 résidences principales, 18 100 résidences secondaires (8,5%) et 14 000 logements vacants (6,7%)<sup>104</sup>. Les logements sociaux représentaient 13% du parc des résidences principales, soit 22 120 logements

---

<sup>100</sup> Rapport de présentation du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011, p.56

<sup>101</sup> *Ibid*, p 56

<sup>102</sup> *Ibid* p.59

<sup>103</sup> Révision du SCoT du Pays de Brest. Diagnostic Habitat, ADEUPa, Réf. 19/59, juillet 2015, p.6

<sup>104</sup> *Ibid* p.5



au 1<sup>er</sup> janvier 2014<sup>105</sup>. La carte ci-dessous dresse un portrait du parc de logements sur le pays en prenant en compte les indicateurs suivants : le nombre de logements, la part de résidences secondaires, la part de maisons, la part de logements sociaux, l'indice de la taille des logements, la part des résidences principales occupées par leur propriétaire et la part de logements construits avant 1982<sup>106</sup>.

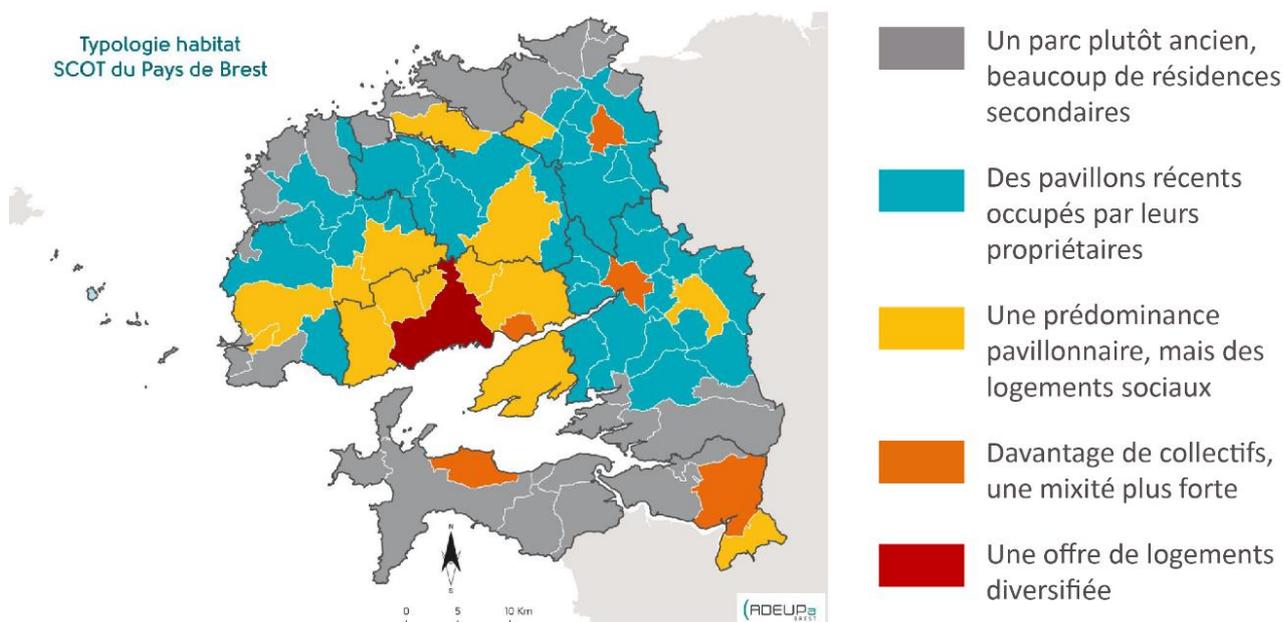


Figure 39 : Typologie habitat SCOT du Pays de Brest

En parallèle, le marché du logement neuf ainsi que celui de l'occasion connaissent une forte augmentation des prix du foncier et de l'immobilier. Entre 2005 et 2008, l'augmentation du prix de vente des terrains à bâtir tourne autour de 20% par an. Les augmentations sont par ailleurs plus importantes au sein de l'agglomération, de sa proche périphérie ainsi que sur certaines communes littorales. Cette pression du foncier peut notamment s'expliquer par l'insatisfaction d'une demande soutenue, particulièrement en accession à la propriété individuelle, sur le territoire de l'agglomération. Les mêmes tendances s'observent au niveau du marché de l'immobilier d'occasion avec des hausses plus marquées sur les communes littorales et autour de l'agglomération. Ces évolutions du marché de l'immobilier sont à l'origine d'une augmentation des contrastes sociaux sur le territoire. Le SCOT met donc en évidence trois caractéristiques majeures de la nouvelle structure géographique sociale du Pays de Brest :

- une échelle de revenus plus étendue sur la ville de Brest que dans les autres communes ;
- une part de ménages modestes plus importante sur les espaces les plus urbains ;
- une progression importante des revenus fiscaux sur les espaces littoraux.

On peut également noter à l'origine de ces augmentations de prix, l'augmentation de la part des acheteurs extérieurs au Pays de Brest. Ce phénomène récent concerne notamment le marché de l'occasion sur les communes littorales. Mais ces évolutions sont directement liées à l'offre de logements. Pour causes notamment, la concentration du parc de logements sociaux sur la ville de Brest

<sup>105</sup> Révision du SCOT du Pays de Brest. Diagnostic Habitat, ADEUPa, Réf. 19/59, juillet 2015, p.6

<sup>106</sup> *Ibid*

(72% du parc du Pays en 2007) et la prédominance de logements collectifs privés et publics, notamment en locatif, sur les territoires les plus denses. On note en effet une part de 74% de logements collectifs à Brest, contre 40,8% à Landerneau et 25,7% à Lesneven. Le Pays de Brest concentre 50% de l'offre finistérienne en termes de logements sociaux. On en compte ainsi au 1<sup>er</sup> janvier 2012, 21 400 sur l'ensemble pays. Cela représente 12% des résidences principales. Ce parc est majoritairement localisé sur Brest Métropole qui concentre 80% de l'offre. Il est surtout composé de T3 et de T4 qui représentent les deux tiers des maisons ainsi que des appartements. Les logements de petite taille sont très représentés à Brest et les logements sociaux y sont davantage présents qu'à Landerneau et Lesneven (respectivement 20,1%, 14,9% et 7,1%). Les différences entre Landerneau et Lesneven s'expliquent notamment par leurs caractéristiques en tant que pôles. Landerneau est en effet un pôle urbain alors que les caractéristiques en termes d'habitat de Lesneven se rapprochent plus des communes rurales et du périurbain lointain<sup>107</sup>.

Le SCoT pose donc la question du « décalage social entre le ville-centre et l'ensemble du pays »<sup>108</sup> ; décalage se traduisant notamment par un taux de chômage élevé sur la ville de Brest. Aussi, les populations en difficultés sociale et précaires sont plus représentées que dans toutes les autres communes. C'est en effet à Brest que les personnes percevant le RSA (9,2% des actifs), les personnes à bas revenus (32,1%) et les personnes dont les revenus dépendent au moins de 50% des prestations sociales (29%) sont le plus représentées<sup>109</sup>.

#### d. Des choix stratégiques basés sur des hypothèses d'évolution positives

Le périmètre du pays apparaît comme pertinent pour mettre en cohérence les politiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement dans le sens où il correspond à la zone d'emploi, à la zone de chalandise et au bassin d'habitat.

L'analyse du territoire dont nous avons exposé quelques aspects, a permis de retenir dans le SCoT des objectifs et des choix d'aménagement. L'élaboration des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) repose cependant sur une hypothèse de croissance de la population. Le diagnostic du SCoT identifie en effet différents scénarios d'évolution de population (cf : graphique ci-dessous). C'est le scénario le plus haut que les élus ont choisi de retenir. Il prévoit une progression de la fécondité (à l'instar du scénario central et contrairement au scénario bas qui mise sur son maintien par rapport au niveau de 1999) ; une baisse de la mortalité conforme aux tendances nationales ; et une progression du solde migratoire, notamment une augmentation des quotients de migration pour les jeunes (le scénario central se basant sur les quotients de 1990-1999 et le scénario bas sur ceux de 1982-1990).

---

<sup>107</sup> État des lieux de la santé dans le Pays de Brest, ADEUPa, juin 2015

<sup>108</sup> Rapport de présentation du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011, p.61

<sup>109</sup> État des lieux de la santé dans le Pays de Brest, ADEUPa, juin 2015



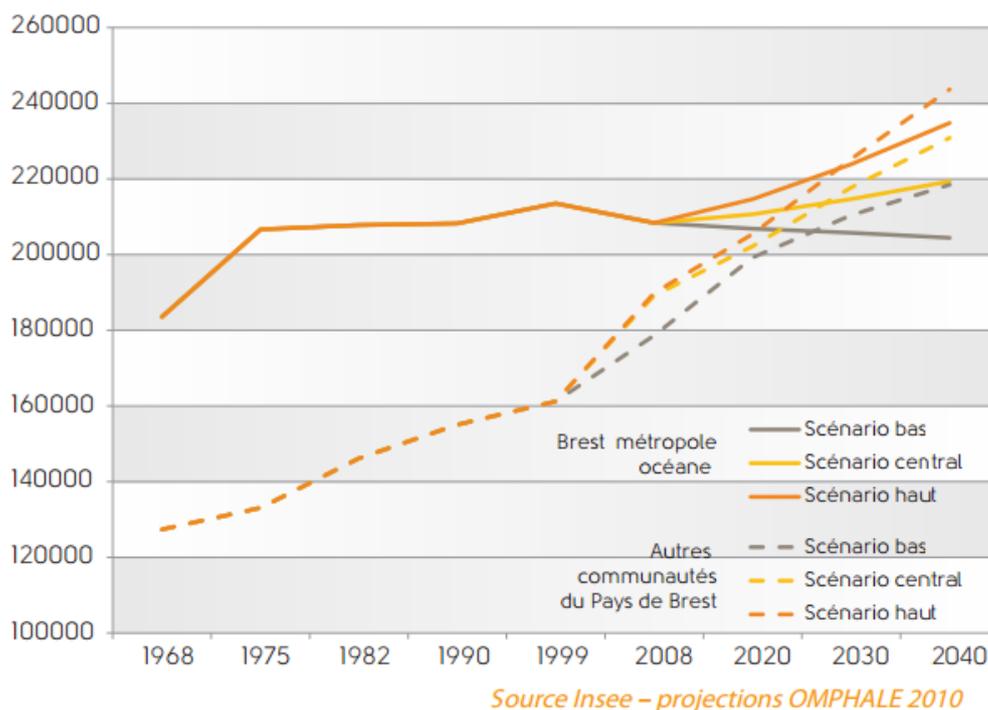


Figure 40 : Évolution comparée de la population du Pays de Brest depuis 1968<sup>110</sup>

L'offre de logement est donc présentée comme un moyen, une exigence même, afin de répondre à une hypothèse d'augmentation de la population. On estime d'ailleurs que le besoin en logement sera d'autant plus important avec le desserrement des ménages. Or l'offre de logement est également présentée dans le SCoT comme un moyen d'atteindre un objectif : « pour atteindre les deux objectifs d'accroissement de la population, gage de dynamisme du territoire et de population active nécessaire au développement économique, le Pays de Brest devra donc développer une offre de logement attractive, diversifiée et adaptée à de nouvelles exigences sociétales »<sup>111</sup>. Cela renvoie à un raisonnement qui confère aux politiques de l'habitat une marge de manœuvre importante sur les choix résidentiels ; raisonnement qu'il convient de remettre en question.

Le choix de développement du pays retenu par les élus nécessite la conciliation de différents enjeux identifiés dans le diagnostic :

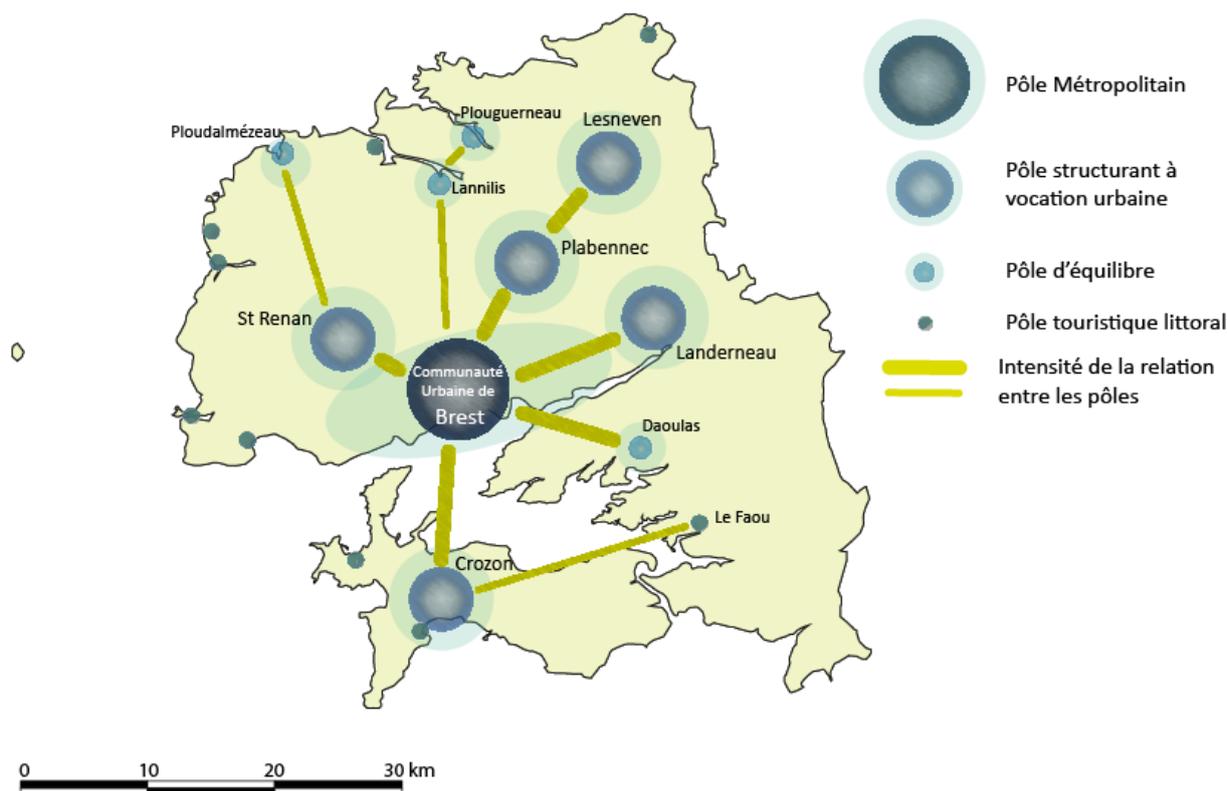
- le développement des fonctions métropolitaines dans un contexte de régionalisation croissante : il s'agit ici d'affirmer la fonction de Brest en tant que métropole structurante de la Bretagne Occidentale ; de renforcer les fonctions métropolitaines afin de permettre le développement du pays ; de participer à l'espace métropolitain Loire-Bretagne afin d'éviter un isolement ; et structurer l'espace métropolitain autour de Quimper, Morlaix et Lannion.
- l'attractivité de Brest et de son pays ;
- la démographie, notamment l'impact du vieillissement sur la population active ;
- l'étalement urbain ;
- l'accompagnement des mutations économiques ;
- la préservation du patrimoine naturel et des ressources.

<sup>110</sup> *Ibid*

<sup>111</sup> Rapport de présentation du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011, p.127

L'enjeu majeur est ici de gérer la croissance démographique et économique dans un objectif de développement durable en s'appuyant sur l'organisation urbaine multipolaire du pays dont le SCoT identifie une hiérarchie qui se décline en 3 niveaux :

- un pôle principal constitué par la CUB ;
- des pôles structurants à vocation urbaine que sont Saint-Renan, Plabennec, Lesneven, Landivisiau, Landerneau et Crozon ;
- des pôles d'équilibres (Ploudalmézeau, Lannilis et Plouguerneau).



Source : Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest

Figure 41 : Hiérarchisation de l'organisation urbaine multipolaire du Pays de Brest

Cette hiérarchie doit permettre la continuité du développement multipolaire du territoire et le renforcement des centralités. Le Pays de Brest souhaite conserver son organisation spatiale polycentrique car elle constitue un atout majeur pour le territoire. Cette structure a notamment permis de préserver d'une part la distinction entre la ville et la campagne ainsi que l'identité des communes ; et d'autre part une qualité paysagère en laissant une place non négligeable aux espaces agricoles et naturels. Un des enjeux majeurs du projet du pays est donc de « s'appuyer sur les centres urbains structurants, pour renforcer le socle de la métropolisation »<sup>112</sup>. La construction neuve doit donc être privilégiée dans les espaces urbains déjà constitués puisque les objectifs de production

<sup>112</sup> Plan d'Aménagement et de Développement Durable du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011, p.17

doivent être compatibles avec la volonté de maîtriser la consommation d'espace, d'où notamment la volonté de renforcer les centralités.

e. Une politique de l'habitat basée sur la diversification et l'équilibre de l'offre

Le SCoT s'appuie sur une hypothèse d'accroissement de 34 000 ménages en 15 ans. Les évolutions démographiques constatées depuis 1999 se situent pourtant en deçà de ces prévisions. La retenue de ce scénario par les élus est justifiée par le fait que seule cette hypothèse haute permettrait de « garantir une population active numériquement suffisante pour satisfaire l'offre d'emploi escomptée »<sup>113</sup>.

Le document présente deux éléments prospectifs : l'hypothèse d'une augmentation démographique et celle d'un développement économique. Concomitamment, l'objectif du maintien de la population dans chacune des communes apparaît comme une priorité afin de permettre un équilibre démographique et une équité du service à la population à l'échelle du pays. Pour cela, le SCoT identifie un objectif de maintien d'un niveau de production de logements neufs élevé, c'est-à-dire 2 550 logements par an en moyenne sur sa durée de validité. Il prévoit la répartition de cette production entre les différentes intercommunalités et impose une traduction nécessaire dans chaque PLH du territoire (cf : tableau ci-dessous). Le SCoT prévoit un renforcement de l'effort de construction sur l'agglomération brestoïse. Cet effort doit lui permettre tout d'abord, non pas d'accroître sa population mais de la maintenir au vu du desserrement continu des ménages. Apparaît également la nécessité de diversification de l'offre afin de proposer des logements adaptés aux familles.

	Objectifs du SCoT	
	Production annuelle de logements	Pourcentage dans la production du Pays
Brest Métropole	1 300	50 %
CC Landerneau-Daoulas	300	12 %
CC Pays d'Iroise	300	12 %
CC Pays des Abers	250	10 %
CC Lesneven	200	8 %
CC Presqu'île Crozon	150	6 %
CC Aulne Maritime	55	2 %
Pays de Brest	2 550	100 %

Figure 42 : Objectifs de répartition de logements neufs – Source : ADEUPa

Le SCoT préconise une diversification de l'offre de logements afin de répondre à des enjeux d'équilibre des territoires et de mixité sociale. La structure actuelle de l'offre sur le pays est déséquilibrée puisqu'on observe notamment une concentration des logements collectifs, locatifs et sociaux sur la ville de Brest. La diversification de l'offre ainsi que son rééquilibrage deviennent donc nécessaires. La production de logements doit ici s'appuyer sur l'organisation urbaine multipolaire du pays. Il s'agit là entre autre de proposer une offre spécifique pour les jeunes ménages en début de parcours

<sup>113</sup> Ibid p.20



résidentiel, les ménages fragiles économiquement et les personnes âgées ou handicapées. Il fixe par ailleurs les objectifs de production de logements locatifs conventionnés que devront suivre les PLH :

- 30% de la production de logements neufs dans Brest Métropole ;
- 10% du parc des résidences principales dans les pôles structurants à échéance du SCoT ;
- 7% du parc des résidences principales dans les pôles d'équilibre à échéance du SCoT ;
- 5% pour les autres communes à échéance du SCoT et « sous réserve de la vérification d'une réelle demande »<sup>114</sup>.

Le SCoT prévoit que ces objectifs soient traduits dans les PLH à l'échelle des communes et dans les PLU en « réservant des secteurs de mixité sociale ou en définissant des emplacements réservés »<sup>115</sup>. Toujours dans un souci de rééquilibrage, se pose également la problématique du foncier. Puisque le départ de certains ménages est dû à la recherche de prix de fonciers plus attractifs en dehors de la ville de Brest, le SCoT suggère la mise en œuvre d'une politique foncière à l'échelle de chaque intercommunalité et à l'échelle du pays. Cela suppose que les prix du foncier pratiqués à Brest soient proches de ceux pratiqués en périphérie. Afin de maîtriser l'urbanisation de façon cohérente, le SCoT préconise également une « gestion pondérée dans le temps »<sup>116</sup> et donc une programmation dont l'application devra être précisée dans les PLH de chaque intercommunalité. Afin de favoriser le parcours résidentiel des ménages à revenus modestes, le SCoT prévoit aussi la mise en œuvre de systèmes d'aide à l'accession dans les PLH.

Le SCoT fixe un objectif de réduction de -25% de consommation d'espace due au développement du territoire ; affirmant le caractère limité de l'espace et la tendance à l'étalement observée sur les 30 dernières années. Pour atteindre cet objectif, le SCoT prévoit dans un premier temps de privilégier le renouvellement urbain et de renforcer les centralités. La construction sera donc privilégiée dans les espaces déjà urbanisés, et ce dans des proportions différentes selon le type de commune. Il prévoit d'autre part, de limiter les extensions urbaines. L'interdiction de construire en dehors des agglomérations, des villages et des hameaux est un travail précis au cas par cas qui revient aux différents PLU et qui devront suivre des objectifs de densité différenciés selon le type de commune :

- 25 logements minimum par hectare pour Brest Métropole ;
- 20 logements minimum par hectare pour les pôles structurants ;
- 15 logements minimum par hectare pour les pôles d'équilibre ;
- 12 logements minimum par hectare pour les autres communes.

Il s'agit également de proposer de nouvelles formes urbaines afin de maîtriser l'étalement urbain mais aussi d'offrir une alternative au modèle du lotissement traditionnel qui ne répond pas à la diversité des besoins, par exemple la recherche de proximité des commerces, services et équipements. Le SCoT donne là-dessus quelques recommandations générales :

- favoriser le développement de l'habitat intermédiaire ;
- favoriser le développement du logement collectif, en particulier dans les centralités ;

---

<sup>114</sup> Document d'Orientations Générales du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011, p.55

<sup>115</sup> Document d'Orientations Générales du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011, p.55

<sup>116</sup> Plan d'Aménagement et de Développement Durable du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011, p.22



- accorder une attention particulière au développement du locatif privé dans les centres.

Il convient maintenant de rappeler la nature prescriptive du SCoT. Sont d'ailleurs distinguées au sein du document les propositions, les recommandations et les prescriptions. Les PLH des intercommunalités doivent donc être compatibles avec de grandes orientations stratégiques générales. Le nombre de communes ayant mis en cohérence leurs documents avec le SCoT reste jusqu'ici très faible. Il a été possible dans ces communes de supprimer la quasi-totalité des zones déclarées en attente d'urbanisation. Leur dimension souvent excessive entraînait notamment un manque de visibilité, en particulier pour les exploitations agricoles et une incitation à croître de manière déraisonnable. Ces communes ont donc suivi la prescription du SCoT à identifier les possibilités de renouvellement urbain, à prendre en compte un minimum de densité et à calculer les surfaces nécessaires à la construction de logements dans le cadre du renouvellement urbain. Le SCoT conduit à une réflexion et à une élaboration transversale des politiques d'aménagement. La question de l'habitat est donc croisée entre autre avec des considérations économiques et environnementales puisque l'enjeu majeur est de gérer la croissance démographique et économique dans un objectif de développement durable. Ce travail de coopération permet donc de bâtir une approche collective sur les besoins en consommation d'espace. Sur cette question justement, l'élaboration du PLUi4 avait permis de bâtir toute une stratégie sur l'économie globale de consommation d'espace à partir d'un outil de maîtrise de l'occupation des sols. Cette approche transversale est aujourd'hui pleinement intégrée dans le PLUi4. Approuvé le 20 janvier 2014, il fait partie des documents ayant élaboré ses orientations et objectifs d'aménagement en compatibilité avec les exigences du SCoT. Ce dernier accorde d'ailleurs une place « centrale » à l'agglomération brestoise dans le sens où, bien que les efforts soient portés sur un développement équilibré du territoire, il insiste tout de même sur la nécessité de compenser sa perte de population.

## II. Une démarche consensuelle

Dans l'objectif de réponse aux préconisations du SCoT, Brest Métropole se place comme un acteur phare du développement métropolitain. L'analyse des problématiques du Pays de Brest à l'échelle locale permet de répondre plus efficacement et d'impliquer un nombre d'acteurs plus significatif. L'orientation est au développement local équilibré. Dans cette optique Brest Métropole fait figure de précurseur en termes d'intégration des problématiques et de retranscription à l'échelle locale. On constate cependant que le fait d'avoir intégré très tôt les compétences métropolitaines n'a pas suffi à contrebalancer des dynamiques démographiques observées depuis quelques décennies à l'échelle du pays. La nécessité de renforcer le pôle urbain principal réside notamment dans la question de la mise en péril des équipements métropolitains dans le sens où la perte de population diminue la capacité de financement de ceux-ci. C'est cependant un objectif qui diverge des partitions dont jouissent les autres territoires du pays. L'objectif d'inversion des tendances démographiques ne peut donc être porté par la métropole seule. L'élaboration du SCoT démontre la volonté de coopération sur le territoire du Pays de Brest. Cependant, on peut remettre en question sa capacité à faire avancer d'une seule voie les différentes parties qui composent l'ensemble du territoire. Les raisons se retrouvent d'abord dans le fait qu'il repose sur des projections démographiques généreuses et sur des objectifs dont l'ambition ne semble pas suffisante pour changer la donne.



#### a. Une marge de manœuvre restreinte

Les projections démographiques et économiques posent les bases des politiques d'aménagement du SCoT. Ce dernier a pour but d'apporter une réponse aux besoins en termes d'habitat. L'offre de logements est donc un moyen de répondre à une potentielle augmentation de la population. Mais nous avons vu que le raisonnement adopté par le pays pour poser ses stratégies conférait une marge de manœuvre importante aux politiques de l'habitat sur les choix résidentiels. Il convient d'abord de remettre en question ce raisonnement dans la mesure où le choix résidentiel est lié à d'autres facteurs tels que les équipements présents sur le territoire, les infrastructures de transport, les emplois...

En 2012, Brest Métropole a retenu seulement « environ la moitié des candidats à la construction individuelle »<sup>117</sup>. On observait donc que 44% des ménages de la métropole qui avaient un projet de construction neuve l'ont concrétisé en dehors de Brest Métropole, soit 225 sur 513. Cette proportion augmentait d'ailleurs en 2013 pour passer à 46%. L'Observatoire de l'ADEUPa met ce constat en lien avec le coût du foncier mais aussi avec « la question de l'annulation du PLU [de Brest Métropole] qui a pu geler certains projets de lotissements »<sup>118</sup>. Aussi, entre 2003 et 2008, ce sont 12 237 personnes qui ont quitté la métropole pour s'installer dans une autre intercommunalité<sup>119</sup> alors que dans le même temps, les flux migratoires inverses (du reste du pays vers la métropole) ne représentaient que 6 540 personnes (cf : carte ci-dessous). Pour aller plus loin, entre 1999 et 2007, c'est « 90% du déficit migratoire de Brest Métropole [qui] s'est fait au bénéfice du reste du Pays de Brest »<sup>120</sup>.

---

<sup>117</sup> L'observatoire de l'habitat de Pays de Brest, n°60, ADEUPa, mai 2014, p.4

<sup>118</sup> *Ibid*

<sup>119</sup> Révision du SCoT du Pays de Brest. Diagnostic Démographie, ADEUPa, Réf.19/59, juillet 2015, p.8

<sup>120</sup> LE GUIRRIEC P., « De l'espace à loisir à la pointe de la Bretagne », *Ethnologie française*, Vol. 42, avril 2012, p. 689-696



### Flux migratoires internes au pays de Brest entre 2003 et 2008 (Flux supérieurs à 200)

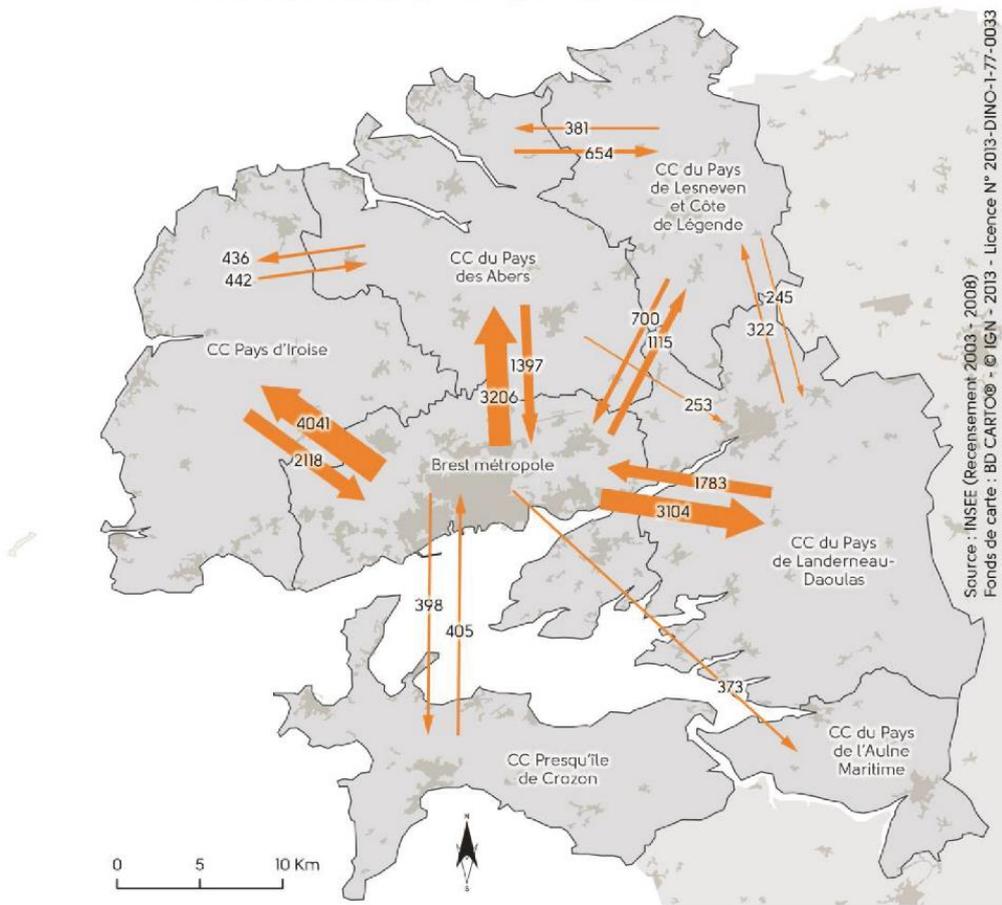


Figure 43 : Flux migratoires internes au pays de Brest entre 2003 et 2008 Source : Révision du SCoT du Pays de Brest. Diagnostic Démographique, 7 juillet 2015, p.8



Si ce phénomène peut partiellement s’expliquer par « un fort attrait pour la maison individuelle »<sup>121</sup>, Patrick Le Guirriec évoque aussi une « certaine difficulté à s’identifier à cette ville »<sup>122</sup>. La culture urbaine n’ayant jamais réussi à s’y imposer en tant que telle, Brest serait souvent considérée comme « un milieu étranger »<sup>123</sup>. Aussi, le départ des classes moyennes de la ville centre ne peut pas se justifier par l’augmentation du coût du logement puisqu’en 1990, et donc avant la bulle immobilière, « Brest était, selon la Chambre des notaires, la seule ville française de plus de 100 000 habitants qui connaissait un coût de l’immobilier en baisse »<sup>124</sup>.

Le territoire du pays se caractérise par une accessibilité en voiture facilitée avec un trafic fluide et une forte présence d’équipements. A l’origine de ces migrations résidentielles, on note aussi une hiérarchisation des prix sur le pays, aussi bien au niveau du prix du foncier, qu’à celui de la maison d’occasion (cf : carte et graphique ci-dessous). Les départs de la ville se font ainsi par choix et non par défaut. Le risque pour la métropole réside donc dans le fait de ne retenir qu’une certaine part de la population urbaine soit, ceux qui font le choix d’adhésion à la ville et ceux qui n’ont pas les moyens de partir comme les étudiants et les personnes âgées, engendrant ainsi un manque de diversité.

#### VENTE DE TERRAINS À BÂTIR ENTRE 2008 ET 2012

(Aquéreurs particuliers, terrains compris entre 100 m<sup>2</sup> et 2 500 m<sup>2</sup>, et entre 4 000 € et 300 000 €)

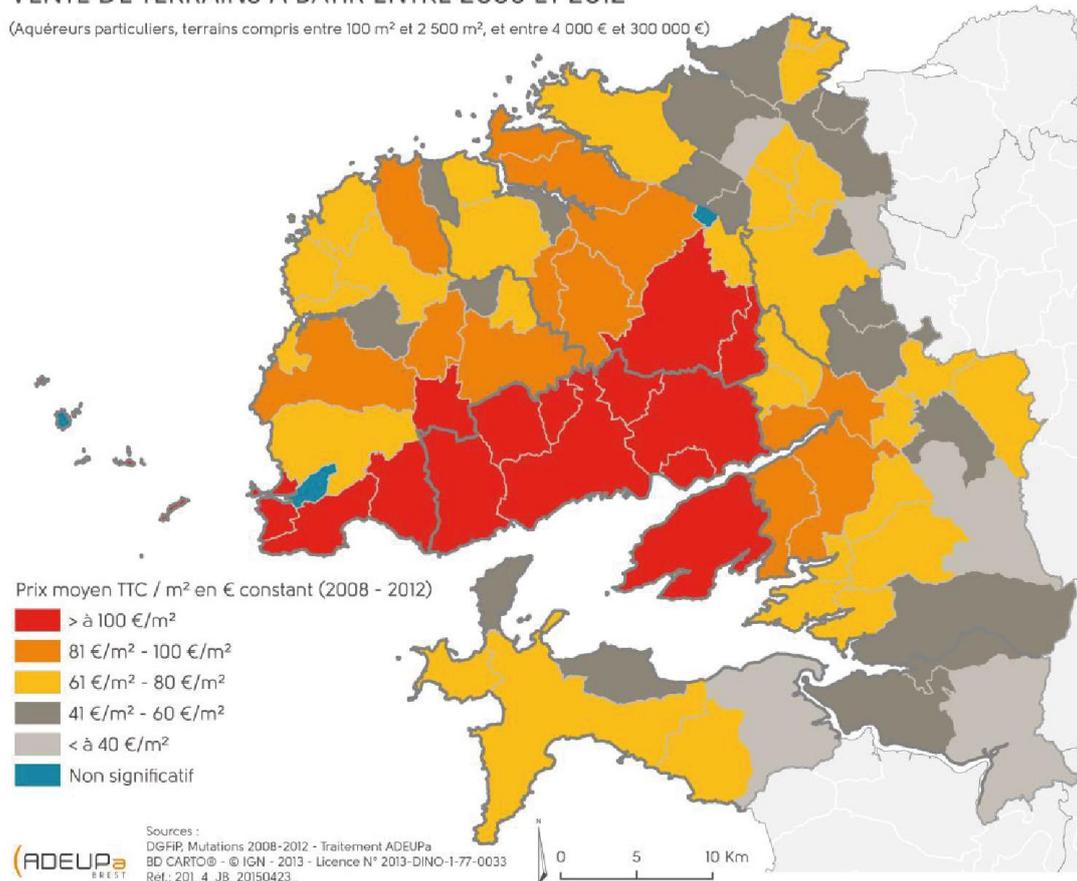


Figure 44 : Vente de terrains à bâtir entre 2008 et 2012 - Source : Révision du SCoT du Pays de Brest. Diagnostic Habitat

<sup>121</sup> LE GUIRRIEC P., « De l’espace à loisir à la pointe de la Bretagne », *Ethnologie française*, Vol. 42, avril 2012, p. 689-696

<sup>122</sup> Ibid

<sup>123</sup> Ibid

<sup>124</sup> Ibid

## VENTES DE MAISONS D'OCCASION ENTRE 2008 ET 2012

(Aquéreurs particuliers, hors ventes de logements sociaux, maisons T3 et plus, tout confort de plus de 5 ans, prix compris entre 30 000 € et 700 000 €.)

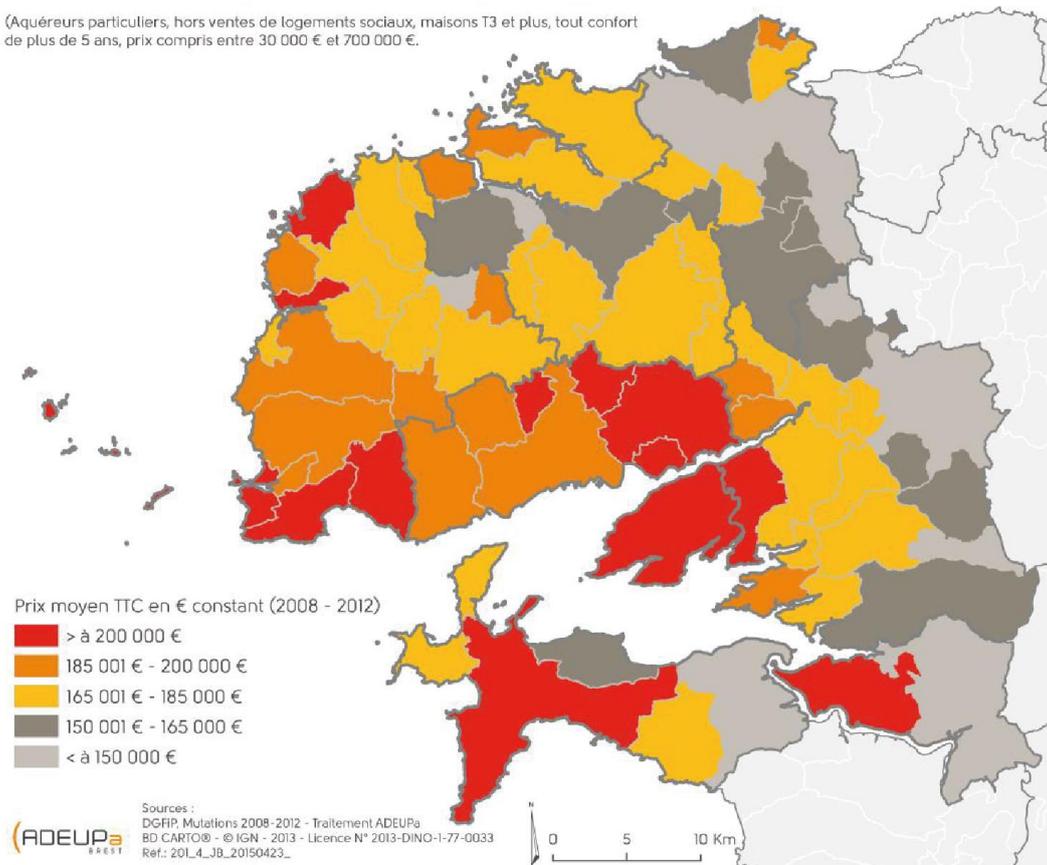


Figure 45 : Vente de maisons d'occasion entre 2008 et 2012 - Source : Révision du SCoT du Pays de Brest. Diagnostic Habitat

Comme nous l'avons évoqué précédemment, le choix de développement du pays retenu par les élus nécessite donc de concilier différents enjeux dont l'affirmation de la fonction de Brest en tant que métropole structurante. La croissance démographique et économique du pays doit cependant s'appuyer sur son organisation urbaine multipolaire, et donc aussi conforter les villes de Saint-Renan, Plabennec, Lesneven, Landivisiau, Landerneau et Crozon en tant que pôles structurants.

Le Pays de Brest présente déjà « un maillage dense d'équipements »<sup>125</sup>, y compris hors agglomération. Si la majorité des équipements de rang métropolitain sont concentrés à 90%<sup>126</sup> sur Brest Métropole (cf : carte ci-dessous), les équipements de rang intermédiaire ou intercommunaux sont très présents sur l'ensemble du territoire (cf : carte). Les pôles structurants et les pôles d'équilibre bénéficient d'un nombre important d'équipements et d'un taux d'équipements par habitant relativement élevé. On ne parle ici que des équipements structurants étudiés par l'ADEUPa pour la révision du SCoT. Ce sont donc les équipements exerçant un rôle moteur pour le pays, générant des flux et des déplacements, ayant une aire d'influence au minimum intercommunale, engendrant une fréquentation importante, et présentant un impact financier non négligeable pour les intercommunalités<sup>127</sup>. Ne sont donc pas pris en compte les équipements de proximité (écoles élémentaires, terrains de sport...), les commerces et services, les réseaux pourtant aussi bien présents sur l'ensemble du territoire.

<sup>125</sup> Rapport de présentation du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011, p.89

<sup>126</sup> Révision du SCoT du Pays de Brest. Diagnostic équipements, ADEUPa, Réf. 19/59, juillet 2015

<sup>127</sup> Ibid

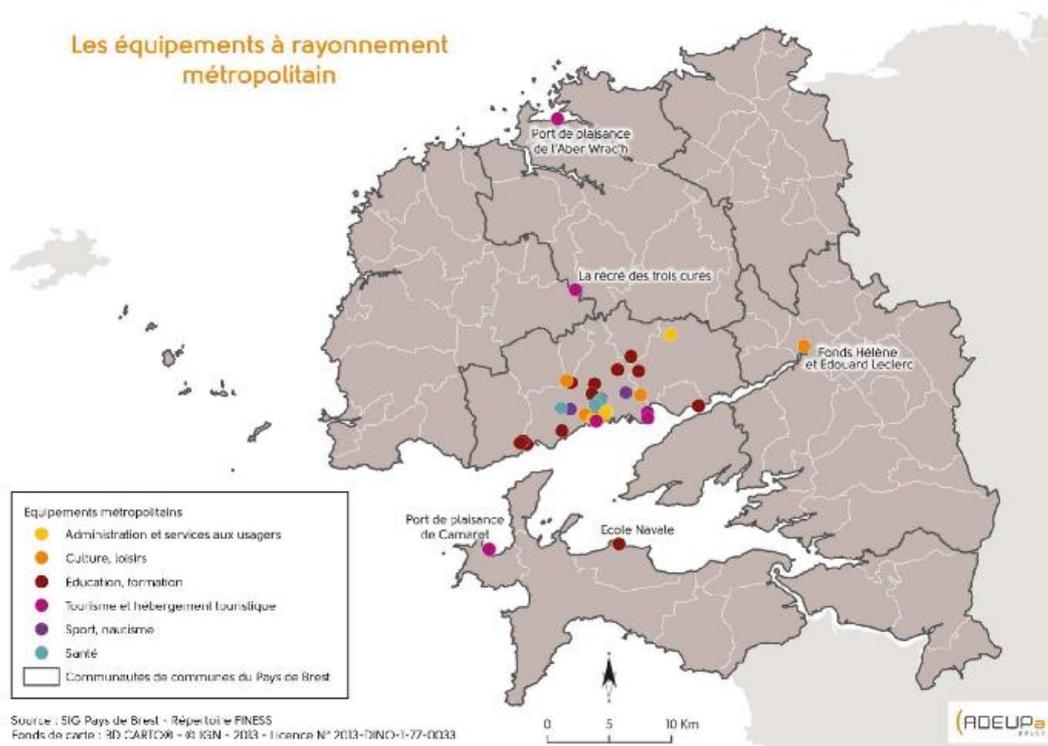


Figure 46 : les équipements à rayonnement métropolitain - Source : Révision du SCoT du Pays de Brest. Diagnostic équipements, ADEUPa, juillet 2015

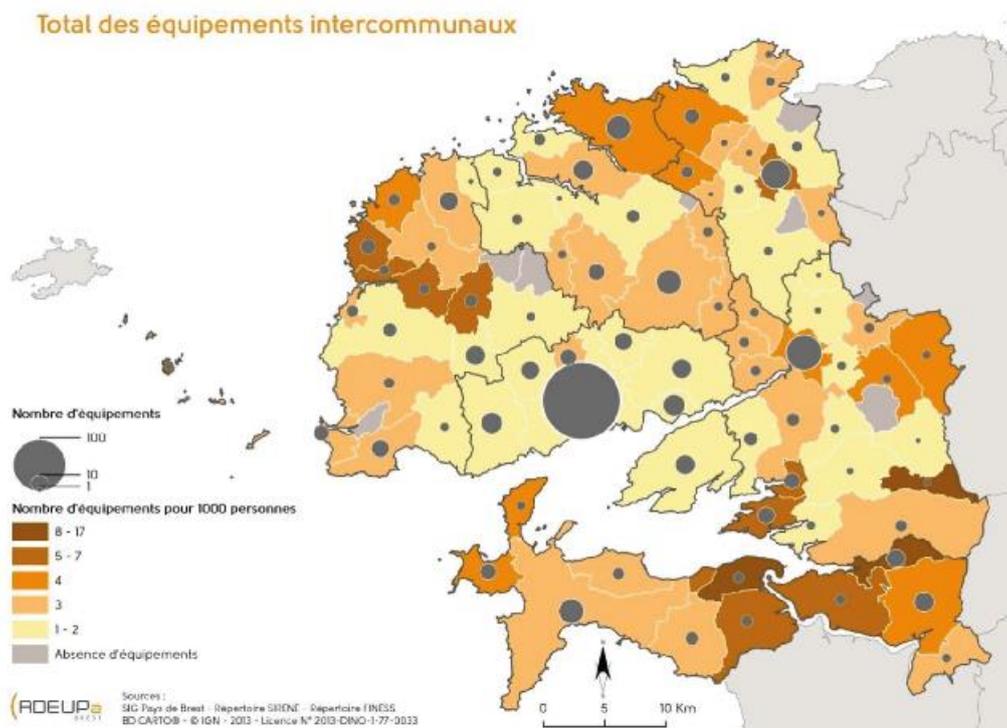


Figure 47 : Total des équipements intercommunaux - Source : Révision du SCoT du Pays de Brest. Diagnostic équipements, ADEUPa, juillet 2015

Si le niveau des équipements et des services marchands sur les communes du pays est fonction du nombre d'habitants, le critère démographique est moins prégnant au niveau de l'implantation des services publics. Certaines communes de moins de 1 000 habitants présentent en effet les caractéristiques de celles de 3 000, « quand celles de 1 500 ou 2 000 rivalisent en services avec celles de 4 000 ou 5 000 »<sup>128</sup>. Aussi, un nombre important de petites communes montrent « un niveau d'équipements élevé qui va au-delà des équipements courants »<sup>129</sup>. C'est d'ailleurs à Plabennec, située en dehors de la métropole, que se situe « la plus grande école primaire publique du département »<sup>130</sup>. On compte aussi 47 collèges qui maillent l'ensemble du territoire (cf : carte).



Figure 48 : L'enseignement dans le Pays de Brest - Source : Rapport de présentation du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011

<sup>128</sup> Rapport de présentation du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011, p.90

<sup>129</sup> Ibid

<sup>130</sup> « L'école du Lac compte une classe supplémentaire », *Ouest-France*, septembre 2016

La capacité qu'ont eu les communes de tailles moyennes à s'équiper (équipements culturels, de santé...) conjuguée à la proximité de la campagne et de la mer et à l'accessibilité permettant des trajets domicile-travail jusqu'à Brest dans des conditions assez simples (trajet court, absence d'embouteillages) conduit une majorité d'habitants, à partir d'un bilan avantages-inconvénients, à conclure qu'il est plus intéressant de s'installer dans le reste du pays plutôt que sur la métropole. Ce comparatif intègre alors des questions de qualité de vie, des questions de prix et des questions d'offre. Il est vrai que l'effort mené ces dernières décennies sur l'amélioration de la capacité de déplacements à l'échelle du pays a permis à tous ces territoires d'accroître leur capacité d'accueil.

Aussi, on comprend les intérêts qui portent chaque territoire à vouloir conserver et conforter ces équipements pour leur propre développement. Le SCoT porte donc un « objectif politique d'équilibrer, de stabiliser le poids démographique relatif des différents EPCI les uns par rapport aux autres »<sup>131</sup>. L'idée principale reste donc d'éviter la perte continue d'habitants pour Brest Métropole. Simplement les objectifs fixés par le SCoT ne semblent pas porter une ambition suffisante pour contrecarrer les éléments que nous venons d'exposer et donc pour engendrer une inversion des tendances démographiques observées sur le pays.

#### b. L'enjeu de la production de logements

Le SCoT est établi durant une période faste pendant laquelle la production de logements est relativement haute. De fait, la prévision des 2 550<sup>132</sup> logements par an fixé par le SCoT est cohérente avec l'actualité durant laquelle il émerge comme l'illustrent les chiffres de l'année 2011 où environ 2 600 logements sont bâtis sur l'ensemble du pays.

Cependant, la dégradation de la conjoncture économique était d'ores et déjà notable, le Pays de Brest perdant 11,8 %<sup>133</sup> d'emplois salariés privés dans le Bâtiment Travaux Publics (BTP) entre 2008 et 2012. L'effet crise impactant la production de logements, l'année 2012 n'atteint pas les prévisions escomptées puisque seulement 1 650<sup>134</sup> logements sont commencés et les années suivantes ne dérogent pas à cet exemple.

À travers la répartition des logements neufs entre les intercommunalités, l'objectif du SCoT est « d'assurer une nouvelle dynamique démographique pour Brest, ville centre du pays, afin que le cœur de l'agglomération soit également porteur du développement »<sup>135</sup>.

Ainsi, en étayant l'effort de construction sur l'agglomération brestoise, devant concentrer 50% de la construction neuve, le SCoT souhaite une croissance démographique harmonieuse entre Brest et son pays afin d'assurer l'équilibre du territoire. Cependant, on peut aussi se demander si cet objectif de 50% est assez ambitieux dans la mesure où d'une part, le poids démographique de la métropole correspondait à 61%<sup>136</sup> de la population du pays en 1975 et que d'autre part, il tend en effet à diminuer (53%<sup>137</sup> en 2010). L'objectif étant bel et bien de stopper la perte d'habitants sur la métropole, la proportion de 50% semble donc assez faible.

---

<sup>131</sup> Propos de Benjamin Grebot, directeur de l'ADEUPa, recueillis le 12 janvier 2017

<sup>132</sup> Le SCoT du Pays de Brest en bref, p. 4

<sup>133</sup> Observatoire de l'habitat n°60, ADEUPa, mai 2014, p. 14

<sup>134</sup> *Ibid* p. 2

<sup>135</sup> Document d'Orientations Générales du SCoT, septembre 2011, p. 35

<sup>136</sup> « Portrait socio-économique du Pays de Brest », Assemblée plénière du Conseil de développement, ADEUPa, Réf. 2014/CG/341, décembre 2014, p.5

<sup>137</sup> *Ibid*



## Localisation des logements commencés depuis 1990

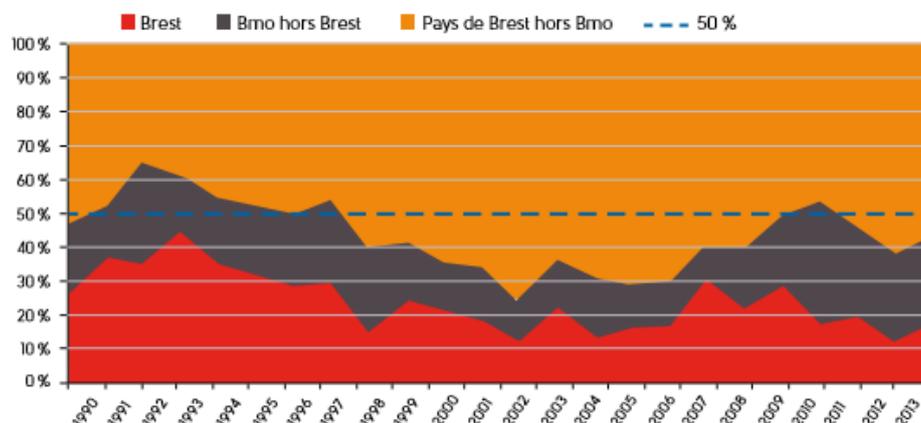


Figure 49 : Localisation des logements commencés depuis 1990 - source observatoire de l'ADEUPa n°60 p4

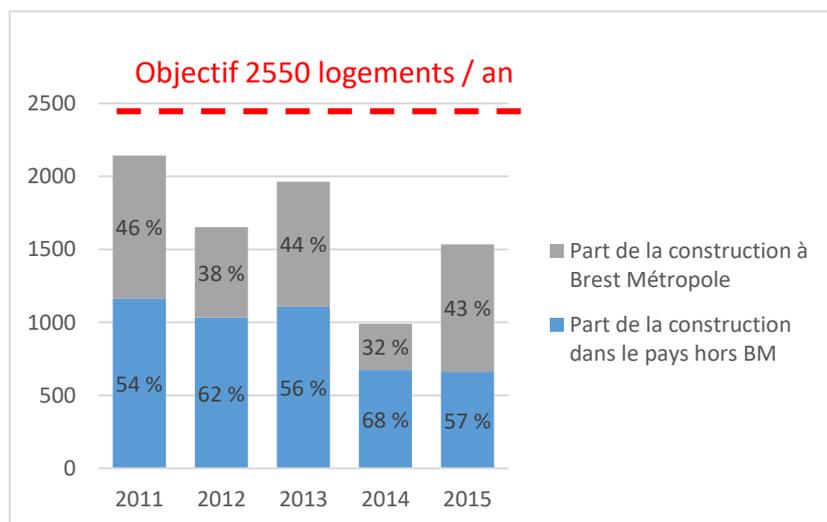


Figure 50 : Répartition de la production de logement dans le Pays de Brest entre 2011 et 2015 - Source SIT@DEL / DREAL Bretagne, traitement ADEUPa, mars 2016

Le constat est que l'équilibre entre Brest Métropole et les autres intercommunalités n'est toujours pas assuré. Ce déséquilibre provient notamment du fait que Brest Métropole ne parvienne pas à réaliser les 1 300 logements prescrits par le SCoT tandis que les autres communautés de communes tendent à s'en rapprocher bien qu'elles soient généralement en deçà des prévisions. Encore une fois, on voit que les objectifs fixés à la base semblent finalement trop larges pour espérer un rééquilibrage (cf : annexe).

D'autre part, les effets escomptés en termes de renforcement des centralités urbaines ont également été affectés par la crise. Les objectifs chiffrés de production neuve apparaissant surévalués et les zonages PLU n'étant pas contraignants, de nombreux lotissements périurbains ont vu le jour au dépit du renouvellement urbain et faisant qu'entre 1999 et 2012, 90 % de la croissance démographique s'est effectuée hors centralités urbaines.

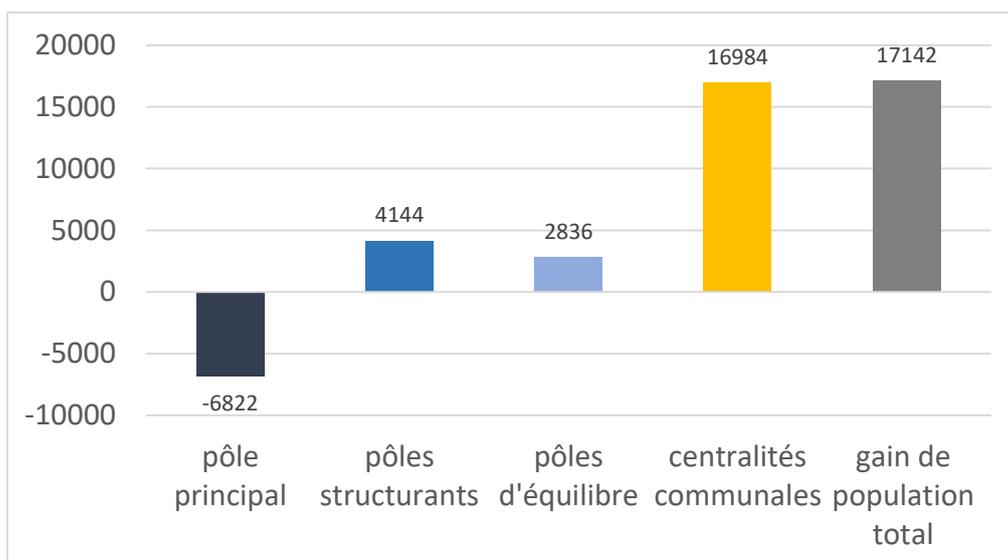


Figure 51: Évolution 1999-2012 de la population selon les pôles du SCoT - Source : révisions du SCoT du pays de Brest, diagnostic démographique, juillet 2015 p 11

Durant les années 2012 et 2013, environ 45% des ménages de la métropole ayant un projet de construction neuve l'ont concrétisé à l'extérieur de la métropole en s'installant dans le Pays d'Iroise (43 %) et dans le Pays des Abers (35%)<sup>138</sup>. Ces chiffres illustrent, d'une part, l'attrait du Pays de Brest au détriment de la métropole et, d'autre part, la forte tendance des communautés de communes d'Iroise et des Abers à croître. Les graphiques, (cf : annexe), représentant le nombre de logements commencés au sein de ces communautés de communes illustrent un dépassement ponctuel des objectifs fixés. Comme le mentionne Thierry Cann, directeur du Pôle métropolitain, l'accroissement démographique est synonyme d'accroissement des ressources fiscales. De fait chacun souhaite augmenter la population et donc le nombre de constructions de son territoire en passant outre les prescriptions du SCoT. Ainsi, il semblerait que ce ne soit pas tant le SCoT qui favorise l'équilibre recherché entre Brest métropole et son pays mais plutôt la crise immobilière qui freine la construction au sein des autres communautés de communes.

La similitude entre les objectifs de production, fixés dans les divers PLH, des communautés de communes et le SCoT, témoignent du consensus convenu, lors de la mise en œuvre du document, entre les différentes intercommunalités et le pôle métropolitain.

<sup>138</sup> Observatoire de l'habitat n°60, ADEUPa, mai 2014, p.4



	PLH de Crozon	PLH de Landerneau	PLH de Lesneven	PLH pays des Abers	PLH pays d'Iroise	PLH Brest métropole
Période du PLH	2009-2015	2008-2013	2009-2015	2009-2015 Modifié en 2014	2009-2015	2008-2013
Objectif de production de logement selon le PLH	150	300	160-200	250	300	1300
Objectif de production de logement selon le SCoT	150	300	200	250	300	1300

Figure 52 : Comparaison des objectifs de production des PLH avec ceux du SCoT - Source PLH des Intercommunalités et SCoT

Malgré la coopération de longue date et le fait que le SCoT précise que « le Pays de Brest entend, au travers de son SCoT, maintenir les vertus de l'équilibre territorial polycentrique en proposant un projet d'aménagement du territoire s'appuyant sur cette armature »<sup>139</sup>, les actions et les discours n'en demeurent pas pour autant harmonisés.

Le discours de Benjamin Grebot<sup>140</sup>, directeur de l'ADEUPa, nuance les propos du directeur de l'économie de BMO, en ajoutant que la recherche de l'équilibre entre Brest et son pays résulte d'une ambition de la métropole et que celle-ci, pour atteindre cet objectif, est dépendante des autres communautés de communes. D'autres acteurs semblent avoir un discours antagoniste avec l'image de coopération intercommunale de longue date, illustrée dans le SCoT. Selon les propos de Jean-Pierre Thomin, ancien maire de Landerneau, Brest « a des rapports compliqués avec ce qu'elle appelle son arrière-pays »<sup>141</sup> et il « parle de « domination » pour désigner la nature des relations entre Brest et son voisinage »<sup>142</sup>.

Ainsi des divergences de discours émergent malgré le consensus et l'accord coopératif affichés par les présidents des différentes intercommunalités lors de la signature du SCoT. Le fait est que « chacun porte d'abord la défense de ses intérêts ou ce qu'il perçoit être ses intérêts »<sup>143</sup> et que « le SCoT actuellement en vigueur, ne tend pas à faire avancer d'une seule voie les différentes parties »<sup>144</sup>. Actuellement, seulement 25 % des documents d'urbanisme sont mis en compatibilité avec le SCoT et les ambitions et objectifs affichés diffèrent quelque peu de la réalité.

<sup>139</sup> Propos du directeur de l'économie de BMO, tiré de LE ROY N., *Brest, de la ville militaire à la métropole occidentale de la Bretagne : Constructions politiques de territoires et productions identitaires*, Université de Bretagne Occidentale, Centre de Recherche Bretonne et Celtique, 2009, p. 179

<sup>140</sup> Propos de Benjamin Grebot, recueillis le 12 janvier 2017

<sup>141</sup> Propos de Jean-Pierre Thomin, ancien maire de Landerneau, en 2007, cité par LE ROY N., *Brest, de la ville militaire à la métropole occidentale de la Bretagne : Constructions politiques de territoires et productions identitaires*, Université de Bretagne Occidentale, Centre de Recherche Bretonne et Celtique, 2009, p. 182

<sup>142</sup> LE ROY N., *Brest, de la ville militaire à la métropole occidentale de la Bretagne : Constructions politiques de territoires et productions identitaires*, Université de Bretagne Occidentale, Centre de Recherche Bretonne et Celtique, 2009, p.183

<sup>143</sup> Propos de Benjamin Grebot, directeur de l'Adeupa, recueillis le 12 janvier 2017

<sup>144</sup> *Ibid*

La population de Brest Métropole tend actuellement à se stabiliser. Les derniers chiffres de l'INSEE montrent que « Brest n'a perdu que deux habitants entre 2013 et 2014 »<sup>145</sup>. Pour cause, on peut notamment évoquer la crise du marché qui a rendu le pays moins compétitif. Ceci dit, l'embelli que l'on observe actuellement laisse à penser que cette tendance ne persistera pas. Aussi, nous avons évoqué les efforts de la collectivité qui peuvent également avoir joué un rôle dans cette stabilisation. En 2015, Brest Métropole représentait en effet 57% des logements commencés du Pays de Brest<sup>146</sup>. Enfin, on peut revenir sur la baisse continue de la taille des ménages. On observe en effet une proportion plus importante de petits logements dans le parc de la métropole que dans le parc des autres territoires (cf : carte ci-dessous). Aussi, seuls les petits logements restent acceptables pour le budget des ménages sur la métropole ; les prix de sortie des opérations neuves étant plafonnés par la concurrence du marché de l'occasion.

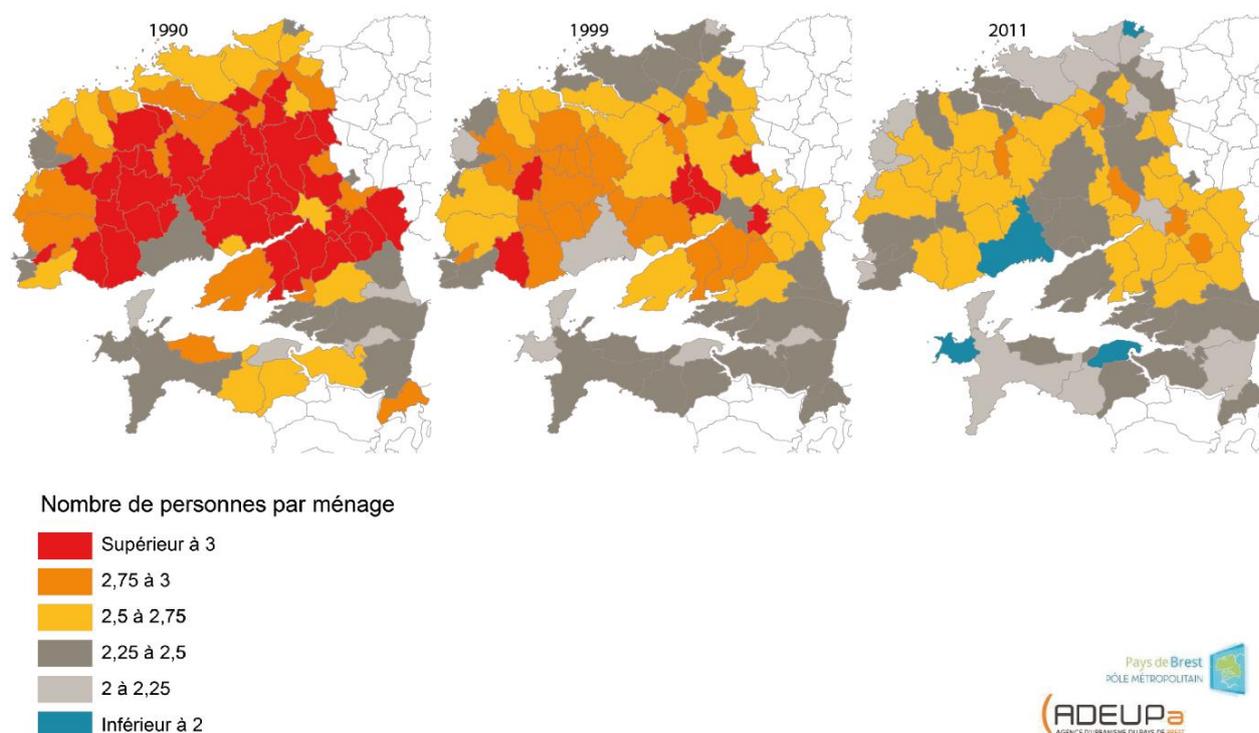


Figure 53 : Évolution du nombre de personnes par ménage dans le Pays de Brest en 1990 et 2011

Entre 1999 et 2011, c'était donc près de la moitié des logements livrés qui ne servaient qu'à « compenser la baisse de la taille moyenne des ménages »<sup>147</sup>. Les projections de l'INSEE d'ici à 2030 prévoient un ralentissement du phénomène de desserrement des ménages. On passerait donc de 2,16 personnes par ménage en 2011 à 2,06 en 2030 sur le Pays de Brest<sup>148</sup>.

<sup>145</sup> « Brest. Seulement deux habitants perdus entre 2013 et 2014 », *Ouest-France*, janvier 2017

<sup>146</sup> Observatoire de l'habitat n°70, ADEUPa, décembre 2016, p.2

<sup>147</sup> Révision du SCoT du Pays de Brest. Diagnostic Habitat, ADEUPa, Réf. 19/59, juillet 2015, p.19

<sup>148</sup> Ibid, p.21

Sur une hypothèse de rythme de construction équivalent à celui observé sur les 20 dernières années, c'est-à-dire 2 150 logements par an, la part de construction neuve dédiée à la compensation de la diminution de la taille des ménages passerait donc de 46% entre 1999 et 2011 à seulement 22% entre 2011 et 2030<sup>149</sup>. On pourrait donc potentiellement dédier une part plus importante de la construction neuve à l'accueil de nouveaux habitants. La question de l'attractivité reste bien entendu une condition *sine qua non* à ce scénario.

Le SCoT en révision garde son objectif de base qui vise la stabilisation du poids démographique relatif à chaque intercommunalité les unes par rapport aux autres. L'égalité des territoires s'entend ici toujours en termes d'équilibre. On évoque une potentielle accentuation sur la volonté de renforcer les pôles urbains. Le SCoT, qui pose l'orientation de conforter les centralités, ne va en effet plus « s'adresser à des PLU communaux mais intercommunaux »<sup>150</sup>. Cela pourrait changer quelque peu la donne puisque l'objectif de conforter une centralité à l'échelle intercommunale prend un autre sens qu'à l'échelle communale.

---

<sup>149</sup> Révision du SCoT du Pays de Brest. Diagnostic Démographie, ADEUPa, Réf. 19/59, juillet 2015, p.22

<sup>150</sup> Propos de Benjamin Grebot, directeur de l'Adeupa, recueillis le 12 janvier 2017



# Conclusion

Le phénomène de globalisation et le développement des modes de communication matériels ou immatériels du XXe siècle ont permis le rapprochement des territoires tout en complexifiant leur lecture et leur mode de fonctionnement. Ainsi, d'un développement local n'étant en lien au global que par un État imposant sa vision, les collectivités locales se meuvent aujourd'hui à plusieurs échelles territoriales et temporelles. Les acteurs politiques, confrontés à cette situation, « sont donc préoccupés par la production de sens mais également soucieux de « raconter une histoire » (Bourdin, 2005) »<sup>151</sup> pour tenter de lier les différentes approches. La métropole Brestoïse illustre parfaitement ce phénomène et la construction de ses politiques locales ne peut se comprendre qu'à travers son histoire et son rapport à l'extérieur.

De la reconstruction à l'affirmation de son statut de métropole, Brest n'a cessé de confirmer sa place dans le maillage territorial national. Longtemps marginalisée par la distance et par les barrières culturelles déjà présentes au XVIIIème siècle, ce territoire de l'Ouest breton a su, à travers son caractère solidaire et sa capacité à faire valoir ses droits, se structurer et se construire face aux différentes forces concurrentes que peuvent constituer les autres grandes villes à l'échelle de la France mais également, et surtout, de la Bretagne (Rennes, Nantes).

Les politiques de l'habitat, au même titre que l'ensemble des politiques locales, ont jalonné l'histoire de la coopération brestoïse évoluant au fil des décennies depuis la création de la CUB en 1974. L'analyse des dynamiques démographiques, associée à la question de l'habitat, a très rapidement été intégrée dans les réflexions notamment lors de la conception des documents d'urbanisme tels que le PLUi4, le PLH ou encore le SCoT. En ligne de front, la quête de l'attractivité, sujet prégnant du territoire métropolitain ayant vu sa population décroître au cours des dernières décennies. Pour y remédier et répondre à ce déficit d'attractivité, l'agglomération brestoïse s'est tout d'abord interrogée sur la qualité de son parc de logements et notamment celui de la ville centre. À la fois issue du parc ancien et du parc reconstruit, la difficulté réside dans le coût de l'intervention notamment lorsqu'il s'agit de renouvellement. S'inscrivant dans le paradigme du renouvellement de la ville sur elle-même, Brest Métropole, par une politique volontariste, place aujourd'hui le renouvellement urbain comme l'une de ses priorités. Néanmoins, il s'avère que l'appétence des ménages pour la maison individuelle est toujours d'actualité. Dans ce cadre, Brest Métropole vise également à diversifier son offre en proposant des produits de qualité et accessibles à une large partie de la population. Dans cette idée, le logement à coût abordable (par exemple) est venu s'intégrer dans l'offre et se caractérise comme une véritable accession sociale à la propriété. En outre, divers projets de requalification et de renouvellement ont vu le jour dans le but d'offrir une qualité résidentielle défiant la concurrence que peut constituer le périurbain.

---

<sup>151</sup> LE ROY N., *Brest, de la ville militaire à la métropole occidentale de la Bretagne : Constructions politiques de territoires et productions identitaires*, Université de Bretagne Occidentale, Centre de Recherche Bretonne et Celtique, 2009, p.37

C'est bien là que les politiques de l'habitat visent à résorber le déficit d'attractivité de Brest Métropole. L'appel de conditions de vie de qualité, à la campagne, proche de la mer, à seulement 15 minutes de son lieu de travail et de la ville avec toutes sortes de services à disposition, a pu séduire plus d'un ménage. Au vu de ce constat que la métropole cherche à améliorer son pouvoir d'attraction et favoriser son développement notamment au travers des orientations du SCoT et sous l'égide de la loi SRU préconisant la diminution de consommation des espaces agricoles et naturels. Il apparaît toutefois compliqué d'imposer une vision. Le SCoT du Pays de Brest est bien présent aujourd'hui et tente, tant bien que mal, de rationaliser le développement des territoires périurbains. Cependant, son caractère peu restrictif ne semble pas avoir les effets escomptés et l'urbanisation des territoires ruraux se poursuit dans les intercommunalités du pays mettant en avant l'argument de la survie des bourgs, la sauvegarde des équipements, etc...

Au travers de ces états de fait, un constat flagrant est à réaliser. Cette étude témoigne véritablement d'une dualité de lecture politique. D'un côté, nous avons un territoire souhaitant s'affirmer en tant que métropole sur la scène régionale voire nationale, et de l'autre, un territoire en interne qui peine à s'accorder malgré le consensus qui existe. Un consensus qui apparaît sur le papier et dans les discours politiques mais qui néanmoins semble être freiné par les intérêts de chacun. Brest Métropole souhaite se positionner comme la locomotive du Pays de Brest, en s'avançant sur la scène nationale qui offre des opportunités de développement local. Cette idée semble appropriée mais le manque de réactivité des territoires traduisent une certaine réticence à coopérer.

Certaines perspectives à court terme sont néanmoins porteuses d'espoir. L'actuelle révision du SCoT avec en parallèle l'élaboration de PLU intercommunaux, laisse espérer un alignement progressif du Pays de Brest avec ses grandes orientations. L'adoption de ces documents intercommunaux est une nouvelle étape vers la mise en cohérence des politiques à l'échelle du pays. On pourrait s'attendre à une convergence approfondie des intérêts avec une gouvernance plus efficace et un consensus davantage affirmé, orientant le territoire vers un développement harmonieux et solidaire. La question de la qualité de gestion et de mise en application du SCoT est également à poser dans ce cadre.

Enfin, et ce dernier élément mettra un point final à cette conclusion, observons que le passage au statut de métropole a concerné dans un premier temps les plus grandes villes de France : Lyon, Toulouse, Aix-Marseille, Lille, avec des populations dépassant parfois le million d'habitants. Brest a su faire valoir ses droits pour intégrer le groupe encore restreint des métropoles malgré son déficit démographique. On peut donc se demander si la législation est adéquate et adaptée pour tous. Brest présente des allures de ville moyenne. Le polycentrisme du territoire dans lequel elle s'inscrit lui confère une force notoire, mais cette structuration territoriale semble avoir des difficultés à se retrouver dans l'appellation métropolitaine. Cet habit législatif semble en effet mal taillé pour la silhouette de Brest Métropole.

L'année 2017 a vu de nouvelles agglomérations entrer dans le « club » des métropoles : Tours, Dijon, Saint-Étienne, Clermont-Ferrand, Toulon, Metz... Des villes de taille modeste à l'image de Brest, qui auront de la même manière tout à prouver pour s'affirmer sur la scène nationale. Assisterons-nous peut-être à un réajustement législatif en cohérence avec les différents enjeux et particularismes présents sur ces territoires ?



# Bibliographie

## Ouvrages et revues

ANDRIEUX J.-Y. (sous la direction de), *Villes de Bretagne : Patrimoine et Histoire*, Presses Universitaires de Rennes, octobre 2014

AUTHIER J.-Y. (sous la direction de), *Etat des lieux des trajectoires résidentielles*, Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer DGALN/Plan Urbanisme Construction Architecture Marché à procédure adaptée n° 0901857 Groupe de recherche sur la socialisation (UMR 5040), Université Lyon 2, avril 2010

CARL C., « La crise des subprimes », *La Documentation française*, 2008, p.85

CHAMPOT E., « La ville hors les murs ou la lente construction de la périphérie », *Brest alias Brest : Trois siècles d'urbanisme*, Mardaga, 1992

COMBES E., « *Campagne laïque (1902-1903)* », Préface de A. FRANCE, H. SIMONIS EMPIS, 1904, p.162

DIEUDONNE P., « Brest reconstruire, un patrimoine ? », *Brest alias Brest : Trois siècles d'urbanisme*, Mardaga, 1992

DIEUDONNE P., ROUXEL F., « La ville provisoire », *Brest alias Brest : Trois siècles d'urbanisme*, Mardaga, 1992

DIVAY C., MORVANT M., *Sécuriser les trajectoires résidentielles des actifs en Bretagne*, CESER Bretagne, janvier 2013

DODIER R., *Les périurbains et la ville : entre individualisme et logiques collectives*, Université du Maine, GREGUM/ESO UMR CNRS6590, 2007

LE COUEDIC D., LAGATHU A., « Brest, une complexe genèse métropolitaine », *Les agglomérations françaises face aux défis métropolitains*, Economica-Anthropos, 2007

LE GALLO Y., « Image d'une ville, la morte et la vive », *Brest alias Brest : Trois siècles d'urbanisme*, Mardaga, 1992

LE GUIRRIEC P., « De l'espace à loisir à la pointe de la Bretagne », *Ethnologie française*, Vol. 42, avril 2012

LE ROY N., *Brest, de la ville militaire à la métropole occidentale de la Bretagne : Constructions politiques de territoires et productions identitaires*, Thèse dir. F. Chlous-Ducharme, P. Cibois, J. Commaille, P. Lacombe, D. Le Couédic, Université de Bretagne Occidentale, Centre de Recherche Bretonne et Celtique, 2009

« Le tiers financement, une solution encore expérimentale », *Revue Urbanisme*, Hors série n°48, avril 2014

MARTRAY J., « La naissance du C.E.L.I.B », *Sterenn*, n°23, 2006

PASQUIER R., « La régionalisation française revisitée: Fédéralisme, mouvement régionaliste et élites modernisatrices (1950-1964) », *La Revue française de science politique*, n°53, janvier 2003

VERGE-FRANCESCHI M. *Colbert, la politique du bon sens*, Petite Bibliothèque Payot (2003), p.402 et [cassini.ehess.fr](http://cassini.ehess.fr)

## Rapports et études

Contrat de ville 2015 – 2020 de Brest Métropole

Convention de délégation des aides à la pierre 2010 – 2016 entre ANAH, État et Brest Métropole

Convention d’opération Programme d’Intérêt Général « Habitat Durable » 2014 – 2017 entre ANAH, Etat, et Brest Métropole

Convention OPAH-RU multi-sites Recouvrance, Haut-de-Jaurès, Kerinou 2016 – 2021 entre ANAH, État et Brest Métropole

Document d’Orientations Générales du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011

État des lieux de la santé dans le Pays de Brest, ADEUPa, juin 2015

« Le polycentrisme breton : un modèle territorial d’avenir ? », Synthèse du séminaire organisé par le réseau des agences bretonnes, Travail collaboratif du réseau des agences d’urbanisme et de développement de Bretagne, ADEUPa, AudéLor, AUDIAR, CAD22, Quimper Cornouaille Développement, juillet 2011

Observatoire de l’habitat de Pays de Brest, n°60, ADEUPa, mai 2014

Observatoire de l’habitat du Pays de Brest, n°69, ADEUPa, avril 2015

Observatoire de l’habitat du Pays de Brest, n°70, ADEUPa, décembre 2016

Observatoire du logement de l’agglomération brestoise, Revue n°1, AUCUBE, mars 1982

Observatoire du logement de l’agglomération brestoise, Bulletin n°1, AUCUBE, juin 1975

Observatoire social de Brest Métropole, n°3, ADEUPa, décembre 2014

Orientations d’aménagement et de programmation du PLUi4 de Brest Métropole, adopté le 20 janvier 2014

Plan d’Aménagement et de Développement Durable du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011



Plan Local d'Habitat de la Communauté Urbaine de Brest, 1989

Plaquette Tinergie, Un programme public de rénovation thermique des copropriétés associé à un opérateur local de tiers financement, Brest Métropole

« Portrait socio-économique du Pays de Brest », Assemblée plénière du Conseil de développement, ADEUPa, Réf. 2014/CG/341, décembre 2014

« Programme d'action régionale pour la Bretagne », (décret du 30 juin 1955 ; arrêté du 13 juillet 1956), C.E.L.I.B., 1956, p.65

« Quelle population du Pays de Brest en 2040 ? », *Flash Démo 1*, ADEUPa, mars 2012

Rapport de présentation du PLUi4 de Brest Métropole, approuvé le 20 janvier 2014

Rapport de présentation du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest, approuvé le 13 septembre 2011

Révision du SCoT du Pays de Brest. Diagnostic Démographie, ADEUPa, Réf.19/59, juillet 2015

Révision du SCoT du Pays de Brest. Diagnostic Equipements, ADEUPa, Réf. 19/59, juillet 2015

Révision du SCoT du Pays de Brest. Diagnostic Habitat, ADEUPa, Réf. 19/59, juillet 2015

« Territoires. La communauté urbaine de Brest », *Le Flash d'Octant*, n°91, Insee Bretagne, 2003

## Articles

« Août-septembre 1944 : le siège de Brest », *Côté-Brest*, septembre 2014, disponible sur <<http://www.cotebrest.fr/2014/09/02/aout-septembre-1944-le-siege-de-brest/>>

« Brest. C'est reparti pour les maisons conteneurs ! », *Ouest-France*, mars 2017, disponible sur <<http://www.ouest-france.fr/bretagne/brest-29200/brest-c-est-reparti-pour-les-maisons-conteneurs-4839688>>

« Brest. Seulement deux habitants perdus entre 2013 et 2014 », *Ouest-France*, janvier 2017, disponible sur <<http://www.ouest-france.fr/bretagne/brest-29200/brest-seulement-deux-habitants-perdus-entre-2013-et-2014-4714903>>

« Brest et Brest Métropole unifient la gestion de leurs agents », TOUTAIN X., Agence Traverse pour la rubrique Expériences des sites [www.mairieconseils.net](http://www.mairieconseils.net) et [www.localtis.info](http://www.localtis.info) cité sur [caissedesdepotsdesterritoires.fr](http://caissedesdepotsdesterritoires.fr), juin 2011

« Coopérer malgré la concurrence, le défi des territoires », *La Tribune*, juin 2016, disponible sur <<http://objectifaquitaine.latribune.fr/politique/2016-06-06/cooperer-malgre-la-concurrence-le-defi-des-territoires.html>>

« Décentralisation : « La grande innovation, c'est l'instauration de métropoles » – Jean-Marc Ayrault », *La Gazette des communes*, avril 2013, disponible sur <<http://www.lagazettedescommunes.com/162932/decentralisation-%C2%AB%E2%80%89la-grande-innovation-c%E2%80%99est-l%E2%80%99instauration-de-metropoles%E2%80%89%C2%BB-jean-marc-ayrault/>>



« *La communauté urbaine de Brest rebaptisée Brest Métropole Océane* », *La Gazette des communes*, novembre 2004, disponible sur <<http://www.lagazettedescommunes.com/19910/la-communaute-urbaine-de-brest-rebaptisee-brest-metropole-oceane/>>

« L'école du Lac compte une classe supplémentaire », *Ouest-France*, septembre 2016, disponible sur <http://www.ouest-france.fr/bretagne/plabennec-29860/lecole-du-lac-compte-une-classe-supplementaire-4450818>

« Le quartier de Recouvrance poursuit sa mue », *Ouest France*, mars 2017, disponible sur <<http://www.ouest-france.fr/bretagne/brest-29200/le-quartier-de-recouvrance-poursuit-sa-mue-4837643>>

« Quand l'université a... 30 ans, une difficile gestation » [archive], *Interface*, n°6, octobre-novembre 2001, cité par wikipedia.org, disponible sur <[https://fr.wikipedia.org/wiki/Universit%C3%A9\\_de\\_Bretagne-Occidentale](https://fr.wikipedia.org/wiki/Universit%C3%A9_de_Bretagne-Occidentale)>

« Un statut de métropole pour Brest ? », article de Jean-Luc Bleunven sur la proposition d'amendement sur le projet de loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, juillet 2013, disponible sur <<http://www.jeanlucbleunven.fr/un-statut-de-metropole-pour-brest/>>





# Webographie

[adeupa-brest.fr](http://adeupa-brest.fr)

[insee.fr](http://insee.fr)

[larousse.fr](http://larousse.fr)

[logement.gouv.fr](http://logement.gouv.fr)

[tiaccession.brest.fr](http://tiaccession.brest.fr)

[wikipedia.org](http://wikipedia.org)

# Table des abréviations

ADEME : Agence de l'Environnement et de la de la Maitrise de l'Énergie

ADIL : Associations Départementale Information Logements

ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APL : Aide Personnalisée au Logement

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

BMO : Brest Métropole Océane

BTP : Bâtiment Travaux Publics

CC : Communauté de Commune

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

CELIB : Comité d'Étude et de Liaison des Intérêts Bretons

CHRU : Centre Hospitalier de Recherche Universitaire

CHU : Centre Hospitalier Universitaire

CIAT : Comité Interministériel d'Aménagement et de Développement du Territoire

CIH : Conférence Intercommunale de l'Habitat

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

CIOLS : Commission Inter-Organisme du Logement Social

CODER : Commission de Développement Économique Régional

CU : Communauté Urbaine

CUB : Communauté Urbaine de Brest

DATAR : Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale

DUP : Déclarations d'Utilité Publique

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

FART : Fond d'Aide à la Rénovation Thermique

GUP : Gestion Unifiée du Personnel

LCA : Logement à Coût Abordable

MAPTAM : Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles

NPNRU : Nouveau Plan National de Renouvellement Urbain

OPAH : Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat

OPAH-RU : Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat de Renouvellement Urbain

ORI : Opération de Restauration Immobilière

ORU : Opération de Renouvellement Urbain

PADD : Plan d’Aménagement et de Développement Durable

PCET : Plan Climat Énergie Territorial

PDU : Plan de Déplacement Urbain

PIG : Programme d’intérêt Général

PLH : Politique Locale de l’Habitat

PLU : Plan Local d’Urbanisme

PLUi : Plan Local d’Urbanisme intercommunal

PO : Programme Opérationnel

POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d’Accompagnement des Copropriétés

POS : Plan d’occupation des Sols

PSLA : Prêt Social Location Accession

PTZ : Prêt à Taux Zéro

SEMPI : Société d’Économie Mixte de Portage Immobilier

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SIG : Système d’information Géographique

SRU : Solidarité Renouvellement Urbain

ZAC : Zone d’Aménagement Concerté

ZAD : Zone d’Aménagement Différé

ZUP : Zone à Urbaniser en Priorité



# Table des illustrations

Figure 1 : carte de France .....	5
Figure 2 : Les zones d'influence des villes françaises .....	7
Figure 3 : Communauté Urbaine de Brest.....	8
Figure 4 : Évolution de l'emploi par secteur d'activité dans le Pays de Brest de 1968 à 2009 (base 100 : 1968).....	10
Figure 5 : Ancien logo de la communauté urbaine de Brest.....	10
Figure 6 : Les aires urbaines en 2010 .....	13
Figure 7 : Carte routière de Bretagne.....	14
Figure 8 : Partenariats entre les pôles de développement de l'ouest français en 2012.....	15
Figure 9 : Zone d'influence des bassins d'emplois du Finistère .....	16
Figure 10 : Centre-ville de Brest détruit .....	17
Figure 11 : Rive gauche et rive droite détruites .....	17
Figure 12 : Travaux de remblaiement de la rue Pasteur – Brest.....	18
Figure 13 : Quartier de « baraques » à Brest .....	19
Figure 14 : Évolution de la population de la CUB entre 1975 et 1999 .....	21
Figure 15 : Phénomène de desserrement des ménages à Brest.....	22
Figure 16 : Bulletin n° 1 de l'Observatoire du logement de l'agglomération brestoise.....	22
Figure 17 : Évolution de l'évasion urbaine brestoise au sein du bassin d'habitat .....	23
Figure 18 : Bassin d'habitat et arrondissement de Brest .....	24
Figure 19 : Évolution démographique de 1990 à 2013 .....	25
Figure 20 : Répartition du taux de logement conventionné par commune.....	28
Figure 21 : Répartition de la construction de logements conventionnés de Brest Métropole.....	29
Figure 22 : Photo aérienne du quartier de Pontanézen après ORU.....	30
Figure 23 : Secteurs d'intervention dans le cadre du NPNRU.....	31
Figure 25 : Tableau de critère utilisé pour l'évaluation des immeubles .....	32
Figure 24 : Interface graphique de l'Observatoire des copropriétés .....	32
Figure 26 : OPAH RU Saint-Martin – Rénovation d'un bâtiment Place Guérin, avant et après .....	34
Figure 27 : Localisation des sites d'intervention dans le cadre de l'OPAH-RU Multi-sites .....	35
Figure 28 : Haut-Jaurès : Aperçu de la vacance et opération immobilière .....	35
Figure 29 : Aperçu photographique du quartier de Recouvrance .....	36
Figure 31 : Plan masse du projet des Capucins .....	37
Figure 32 : Reconquête des Rives de Penfeld, le plateau des Capucins.....	37
Figure 33 : Zonage du PLUi4.....	39
Figure 34 : ZAC en extension urbaine.....	40
Figure 35 : Conditions de ressources pour le logement à coût abordable .....	41
Figure 36 : Variations de la population par période sur Brest Métropole .....	44
Figure 37 : Intercommunalités du Pays de Brest.....	47

Figure 38 : De l'élaboration du périmètre à l'approbation du SCoT .....	48
Figure 39 : Typologie habitat SCOT du Pays de Brest.....	50
Figure 40 : Évolution comparée de la population du Pays de Brest depuis 1968.....	52
Figure 41 : Hiérarchisation de l'organisation urbaine multipolaire du Pays de Brest.....	53
Figure 42 : Objectifs de répartition de logements neufs.....	54
Figure 43 : Flux migratoires internes au pays de Brest entre 2003 et 2008 .....	58
Figure 44 : Vente de terrains à bâtir entre 2008 et 2012.....	59
Figure 45 : Vente de maisons d'occasion entre 2008 et 2012 .....	60
Figure 46 : les équipements à rayonnement métropolitain .....	61
Figure 47 : Total des équipements intercommunaux .....	61
Figure 48 : L'enseignement dans le Pays de Brest .....	62
Figure 49 : Localisation des logements commencés depuis 1990 .....	64
Figure 50 : Répartition de la production de logement dans le Pays de Brest entre 2011 et 2015 .....	64
Figure 51: Évolution 1999-2012 de la population selon les pôles du SCoT.....	65
Figure 52 : Comparaison des objectifs de production des PLH avec ceux du SCoT .....	66
Figure 53 : Évolution du nombre de personnes par ménage dans le Pays de Brest en 1990 et 2011..	67



# Annexes

## Annexe 1 : Tableau des acteurs

Nom	Organisme	Fonction	Date de l'entretien
<b>Emmanuelle Buord</b>	Brest Métropole	Directrice de la Direction Habitat	06/12/2016
<b>Jean-François Cadiou</b>	Barraine Promotion	Responsable commercial	13/01/2017
<b>Thierry Cann</b>	Pôle métropolitain du Pays de Brest	Directeur	07/02/2017
<b>Jean-Pierre Caroff</b>	Brest Métropole Conseil de développement brestois	Ancien vice-président à l'urbanisme et au logement (élu)	07/11/2016 & 17/01/2017
<b>Pascale Chodzko</b>	ADEUPa	Chargée d'étude habitat	08/11/2016
<b>Guillaume Conseil</b>	Brest Métropole Aménagement	Responsable opérationnel	
<b>Emmanuel Cornec</b>	FIMA (lotisseur, aménageur immobilier)	Directeur	15/12/2016
<b>Gérard Déniel</b>	Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)	Responsable du Service Habitat et Construction	12/01/2017
<b>Anne Férec</b>	ADEUPa	Chargée d'étude habitat	08/11/2016
<b>Benjamin Grebot</b>	ADEUPa	Directeur	12/01/2017
<b>Fanny Jaouen</b>	Barraine Promotion	Responsable de programmes immobiliers	13/01/2017
<b>André Lagathu</b>	ADEUPa Conseil de développement brestois	Ancien responsable du Service Habitat	05/12/2016
<b>Erwan Le Lann</b>	Brest Métropole Habitat	Responsable de la maîtrise d'ouvrage et de la construction neuve	10/01/2017
<b>Jean-Yvon Ménez</b>	Maisons Ménez (lotisseur, aménageur immobilier)	Directeur	01/02/2017
<b>Michel Mouillart</b>	Réseau CLAMEUR Conseil de développement brestois	Directeur scientifique de l'observatoire des loyers	14/02/2017
<b>Tifenn Quiguer</b>	Brest Métropole	Vice-présidente au logement (élue)	17/01/2017



## Annexe 2 : Entretiens avec les acteurs

# Entretien avec Jean-Pierre Caroff

*Ancien vice-président de la Communauté urbaine de Brest chargé de l'habitat et Conseiller municipal de Brest délégué à la mise en œuvre du droit au logement*

*7/11/2016*

*Retranscription*

## **Vous êtes apparemment à l'origine de beaucoup de choses en ce qui concerne les politiques de l'habitat...**

Disons qu'en fait là maintenant je suis entre guillemets à la retraite. Mais pendant 25 ans effectivement j'étais en charge de la politique de l'habitat de l'aggl... c'était la communauté urbaine à l'époque, et donc maintenant de la métropole. Également, donc ça correspond à quatre mandats. Il y en a un qui a eu un an de rallonge c'est pour ça que ça fait 25. Et sur le dernier mandat, alors qu'avant j'avais l'habitat, sur le dernier mandat, j'avais l'habitat et l'urbanisme. Et j'ai été amené sur ce mandat-là aussi à travailler, enfin à piloter l'élaboration du SCoT du Pays de Brest. C'est-à-dire qu'en fait quand j'ai pris mes fonctions... donc c'était en quelle année ça c'était en 2008... quand j'ai pris mes fonctions donc le... le... ah zut ! Le document...

## **D'orientation générale ?**

Non non, le... ? J'ai un trou de mémoire. Alors qu'on vient d'en débattre il y a quelques jours. Attendez si ça se trouve... le nom bon, c'est le document d'orientation générale mais il ne s'appelle pas comme ça.

## **Ah le PADD ?**

PADD ! Voilà ça y est ! Oh la la c'est dure la vieillesse, hein ? Le PADD. Donc le PADD était déjà rédigé. Et en fait après j'ai été amené à piloter la mise au point de ce qu'on appelait le DOG à l'époque, le Document d'Orientation Générale et qui... alors ça faisait un peu chien... donc on l'a remplacé par quelque chose de plus doux. Le document d'orientation et de... le deuxième O c'est ? Document d'orientation et...

## **D'opération ?**

Et d'opération. Enfin c'est l'idée d'opérationnel qu'il y a dedans voilà. Donc... en fait... j'ai été amené à piloter la finalisation effective parce que le PADD c'est toujours très général. C'est après le DOG à l'époque, le DOO maintenant que... on a approfondi tout ça. Bon, alors j'ai sous les yeux les questions que vous m'avez envoyées. Je pense que c'était plutôt des axes de réflexion. Il y a un premier point sur lequel je voulais faire une remarque. C'est que vous me demandez l'évolution des politiques de l'habitat avant et après l'obtention du statut de métropole. Or il se trouve que moi j'ai arrêté en avril 2014 ; que j'avais travaillé sur la transformation en métropole ; que j'ai eu quelques échos ; mais que je ne suis plus en charge de la politique de l'habitat après. Donc je peux vous dire qu'à ma connaissance, sur les grandes orientations il n'y a pas eu de grand changement. Par contre sur les modalités de mise en œuvre et la façon dont ça tourne je n'ai pas d'écho parce que sur ces questions-là va succéder Tifenn Quiguer. C'est un nom que vous connaissez peut-être c'est une ancienne de la maison. Tifenn Quiguer avec qui j'ai .... qui a été ma conseillère déléguée trois mandats avant, sur le deuxième mandat et qui après... non c'est pas le troisième enfin peu importe, qui était ma conseillère déléguée et qui ensuite sur le mandat 2008-2014 était en charge... moi j'avais l'habitat et elle était plus

spécialement en charge du logement. Mais en fait comme je présidais la commission qui intervenait sur toutes ces questions là on travaillait étroitement ensemble. C'est elle qui a pris la suite. Donc je me vois mal quand je la rencontre lui dire bon qu'est-ce que t'as changé dans ce qu'on faisait avant. Bon ça me semble un peu délicat donc si vous voulez des précisions là-dessus il faudrait mieux lui demander à elle. Bon !

Donc par contre moi je peux vous parler de l'émergence, du murissement, du développement de la politique de l'habitat sur l'agglomération. Bon moi je connais depuis 89 en gros hein ? Voilà. Donc la première chose c'est que nous avons commencé à la formaliser très tôt puisqu'en fait quand je suis revenu en 89, à l'époque c'était quelqu'un que vous connaissez sans doute parce qu'il intervient à Géoarchi... qui est André Lagathu. Ah non ? Il n'intervient plus je crois. Non il est intervenu mais je crois qu'il n'intervient plus maintenant. Donc qui était en charge de l'élaboration d'un PLH sur le Pays de Brest. C'est-à-dire bon en gros sur le bassin d'emploi quoi. Et qui était venu me voir donc au début du mandat de 89... on se connaissait bien hein on avait travaillé ensemble déjà bon. Il est venu me voir en me disant « Écoute j'ai un problème... c'est que je n'arrive pas à déboucher avec un PLH sur le Pays de Brest ». Je lui dis « Mais attends... à mon avis il y a une raison simple. C'est que pour qu'un PLH, ça serve à quelque chose et que ce ne soit pas un simple chiffon de papier qu'on met dans un... dans un rayonnage quelque part et qui n'en bouge plus et qui ne sert pas à grand-chose... il y a un certain nombre de conditions ». Condition, il faut qu'il y ait un portage politique sinon... ça risque pas d'avancer parce qu'on peut toujours avoir les élus qui ne sont pas au courant, qui ne comprennent pas quelle est la problématique etc. Donc il faut qu'il y ait un portage politique et donc une entité sur laquelle ce portage existe et donc au niveau du Pays de Brest il n'y en a pas. A l'époque il n'y en avait pas, maintenant il y en a mais à l'époque il n'y en avait pas. Heu... après il faut qu'il y ait obligatoirement des services parce que ce n'est pas les... les élus sans les services ils ne peuvent pas, ils ne sont pas efficaces hein ? Donc heu... il faut qu'il y ait des services qui soient en charge de ces dossiers là au même échelon. Or ça n'existe pas non plus. Et donc je lui avais dit à l'époque « Et bien écoute c'est pas compliqué... par rapport au Pays de Brest dont tu parles, du moins comme on le concevait à l'époque, le seul endroit où il y ait vraiment ces deux conditions de réunies c'est la communauté urbaine ». Donc je lui avais conseillé « Écoutes tu... à partir de là tu fais un PLH de communauté urbaine ». On fait un PLH de communauté urbaine. Et c'est le premier PLH qui a été... bon je pense fin 89 ou début 90 qu'il a dû être adopté. Et ensuite on a eu... Ces PLH... étaient opérationnels c'est-à-dire... alors à l'époque ils portaient pour beaucoup sur les questions de programmation de logement social. Heu... il fallait... il y avait à faire bouger les choses de ce côté-là. L'État essayait de faire bouger et s'appuyait beaucoup sur les PLH pour ça. Souvent ils posaient comme condition, pour que vous soyez prioritaires sur les crédits, il faudrait que vous ayez un PLH. Ce qui explique d'ailleurs qu'il y en avait certains qui faisaient des PLH mais qui comme je le disais hein c'était pour avoir droit au logement social après et puis c'est tout quoi. Donc heu... on a mis en place un dispositif de suivi de ce PLH. Et qui correspondait en même temps à une autre problématique qui était celle des logements des personnes en difficulté. Parce que donc à l'époque, j'ai dit 89 hein ça va vous paraître loin. Heu... à l'époque quelqu'un qui n'était pas pris directement pour avoir un logement parce qu'on estimait qu'il avait besoin d'un accompagnement ou autre... Et bien on lui disait « Ah nous on ne peut pas aller voir l'autre ». Autrement dit plus les gens avaient des difficultés plus c'était le parcours du combattant pour trouver une solution. Moi j'appelais ça la patate chaude. Et donc on a dit « Il faut mettre fin à la patate chaude ». Quelle est la seule façon de mettre fin à la patate chaude ? C'est tout ceux qui se refilent la patate... de les mettre autour d'une table et de leur dire « Bon ça suffit vous n'allez pas la faire tourner on est là tous ensemble, maintenant la solution on la trouve ensemble ». Et c'est ce qui fait qu'à l'époque j'avais mis en place un dispositif qui s'appelait... comment on l'avait appelé au début ? C'était... enfin c'était un dispositif qui regroupait tous les bailleurs sociaux

et il regroupait à la fois tous les bailleurs sociaux, les organismes qui géraient du logement pour les personnes en difficulté et les institutionnels qui étaient concernés. C'est-à-dire il y avait la CAF, il y avait les services de l'état qui étaient concernés, de la ville, des villes de la communauté etc. Ah voilà c'était la CIL. Non ! La... Commission Interorganisme du Logement Social, la CILS, Commission Interorganisme du Logement Social. Et donc, quand on a bâti le... le PLH il fallait avoir là aussi une instance de gouvernance. Comme là on avait beaucoup de monde concerné par ce qui était la dominante des PLH de l'époque c'est-à-dire le logement social, et bien on avait mis dans... Au sein de la CILS on avait mis une sous-commission qui suivait le PLH et les programmations de logements sociaux tous les ans. C'est-à-dire que c'est au sein de la CILS qu'on... Alors il y avait les communes bien sûr aussi hein. Donc on examinait les projets qui connus, les demandes des communes, qu'est ce qui était prêt à être mis en programmation sur une année. Et c'est ce qui nous a permis par rapport à la programmation qu'il y avait chaque année... on n'a jamais perdu un crédit. Parce qu'on travaillait ensemble, parce qu'on avait une liste principale et une liste optionnelle etc. Donc premier PLH, il... il tournait beaucoup autour du logement social. Ensuite le deuxième... les dates je vous avoue que je ne les ai pas recherchées les dates exactes. Le deuxième PLH les choses ont... les choses se sont un petit peu précisées justement sur la façon de les mener mais il me semble bien que le deuxième était toujours relativement axé... Ah non le deuxième avait déjà introduit également la composante du parc privé. Parce que dans la politique de l'habitat il n'y a pas que le logement social. C'est l'ensemble de la politique de logement. Et donc on avait introduit aussi le parc privé. Et puis on est arrivé en... donc là ça a dû faire 89-99... On a dû arriver au troisième PLH. C'était au moment où en 99 il y a eu la loi contre les exclusions. Donc je ne me rappelle plus le sigle exact et c'était la loi contre l'exclusion qui datait de 99 et qui a créé les Conférences Intercommunales du Logement. Et on a à ce moment-là... on a transformé la conférence... la Commission Intercommunale du Logement Social, en Conférence Intercommunale du Logement. Dans tous les cas c'était vraiment un outil important des programmes locaux de l'habitat et de la politique de l'habitat. Parce qu'avec les acteurs qui étaient concernés c'était vraiment le lieu où on échangeait, où on bâtissait un certain nombre de choses. Et progressivement on a associé aussi les acteurs du parc privé notamment qui intervenaient sur tout ce qui est réhabilitation.

**En fait la première CILS, la Commission Interorganisme du Logement Social ressemblait pour beaucoup à la CIL qui était demandée ?**

De toute façon nous quand on a transformé la CIL initiale, la CILS, en Conférence Intercommunale du Logement on avait pratiquement déjà le contexte. Simplement on a renforcé la présence des acteurs de l'habitat privé, sur la partie réhabilitation quoi. Parce que la partie neuve on l'a... on ne la traite pas puisque le PLH c'est la façon dont l'habitat évolue et... à l'époque on ne la traitait pas, on ne traitait pas le neuf. Donc on avait élargi déjà la Conférence Intercommunale. Quand on a fait la CIL on a élargi auprès des acteurs avec des réunions régulières hein. Associant des acteurs, élaboration en commun... d'un certain nombre d'outils. Par exemple c'est au sein de la CIL qu'on avait bâti pour le parc privé un dispositif qui était un des premiers en France, un dispositif de préfinancement des crédits de l'ANAH. Parce que l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, elle donnait des subventions mais elle ne les donnait qu'une fois les travaux finis, sur production des... sur production des justificatifs de réalisation des travaux. Or quand vous aviez des propriétaires qui avaient des difficultés... ils ne pouvaient pas faire l'avance. Donc vous avez beaucoup de gens qui votaient contre parce qu'ils n'avaient pas les moyens de faire l'avance. Tandis que s'ils avaient uniquement à payer ce qui leur resterait à charge, là ça devenait faisable. Ce n'est pas seulement une question de fait d'être plus facile, c'était de faisabilité. Les gens ne pouvaient pas faire d'avance autrement. Et bien là pour une anecdote, une première mouture de ce préfinancement qui a été faite... Heu attendez c'était là-dessus... oui parce qu'il y a eu plusieurs outils qu'on a monté... Je ne sais plus enfin si je crois que c'était là-dessus. Enfin en tout cas, le point qui est important à retenir c'est que quand on avait nos services tous seuls

qui essayaient de bâtir un nouvel outil ça fonctionnait plus ou moins. Donc il y a eu une ou deux fois comme ça on voyait bien que ça patinait. Par contre quand on le bâtissait avec les professionnels, donc avec un travail au sein de la Conférence Intercommunale, à ce moment là et bien il était ajusté, il était bien connu, puisqu'ils avaient été associés à son élaboration et ça marchait, et ça marchait bien.

### **Les acteurs privés c'est promoteurs... ?**

Non. Non parce qu'à l'époque on n'intervenait pas sur... le neuf. Sauf sur le logement social quoi mais ça c'était différent. Mais sur le prix des neufs on n'intervenait pas. Alors pourquoi ? Pour deux raisons un peu historiques. Sur le fait qu'à l'époque il y avait une vice-présidence à l'habitat, que j'avais. Et il y avait d'un autre côté une vice-présidence à l'urbanisme et que c'était l'urbanisme qui traitait des questions de la construction neuve. Ce n'était pas la commission habitat. Ça ce n'est pas inhérent des outils mais c'était comme ça chez nous. Et le... le changement... s'est fait... Il y a eu un nouveau changement en... il y a eu un nouveau changement en 2008. Parce qu'en 2008 comme je vous l'ai dit j'ai eu à la fois l'habitat et l'urbanisme et donc j'ai fait sauter cette... en quelque sorte anomalie. J'ai fait sauter la Conférence Intercommunale de Logement en Conférence Intercommunale de l'Habitat. En faisant rentrer cette fois-ci les promoteurs, les lotisseurs, bref tous les acteurs du logement privé y compris en production neuve. Les notaires aussi. Et donc là, la CIL a été transformée en Conférence Intercommunale de l'Habitat, la CIH. Avec toujours le même principe, c'est-à-dire que ce n'est pas toute seule que la collectivité pouvait bâtir une politique, pouvait monter des dispositifs. C'est justement en travaillant ensemble, en... avec des... des suggestions ou des contraintes dont faisaient part les partenaires qui étaient en première ligne, qu'on pouvait ajuster. Et qu'on pouvait avoir quelque chose qui soit réaliste. Pour vous donner un exemple de ce qu'on a bâti dans ce cadre-là, c'est la notion du logement à coût abordable. Puisque comme là on intervenait absolument sur l'ensemble du spectre, depuis le logement social, le logement social de base, le logement social à destination des personnes en difficulté... Il y avait tout... il y avait ça, le logement existant avec toutes les questions de réhabilitation et la production neuve. Donc là, la CIH couvrait tous les champs. Et ce qui apparaissait c'est que... il fallait... si on voulait... éviter la segmentation de la ville... Parce que dès le départ ça a été ça, ça a été un des grands axes. Parce que ce que je viens de vous expliquer c'est le dispositif quand même mis en place hein ? Mais si on voulait éviter la segmentation de la ville, à ce moment là et bien, il fallait... entre ce qui était l'offre dite sociale... en locatif ! Parce qu'à l'époque c'était un petit peu difficile en accession... sociale à la propriété d'autant plus que les dispositifs internationaux n'étaient pas très opérationnels. Heu... ce qui était le loyer dans l'ancien, le prix dans l'ancien, et puis ce qui était les prix de sortie du neuf. On voyait bien qu'il y avait... là il y avait un gap. Il y avait un gap important entre les prix dans l'ancien et les prix dans le neuf. Ce qui fait que, on a bâti avec les professionnels, cette notion de coût abordable... de façon à positionner une partie de l'offre entre le niveau de l'ancien et le niveau le plus élevé du neuf vous voyez ? Alors on a introduit ça dans le PLH. Là on était... les numéros je risque de me tromper je ne les garantis pas. Je ne sais plus si c'était le 4<sup>ème</sup> ou le 3<sup>ème</sup> mais de toute façon on a eu sans discontinuité... Sans discontinuité on a eu des PLH successifs. Et... on y a fait apparaître dans le PLH que toute opération qui faisait plus de 30 logements devait obligatoirement avoir 50% de logements à coût abordable, sachant que dans ces 50 % il y avait la production de logement social.

### **Oui donc ce qui revient à 25% de...**

Et dans la pratique ça correspond à peu près à 25% de logements sociaux, 25% de logements à coût abordable, et 50% de logements libres. Et tous les ans, les... les niveaux... parce qu'il fallait bien définir qu'est-ce que c'était un logement à coût abordable... Les niveaux du coût abordable étaient actualisés tous les ans en Conférence Intercommunale de l'Habitat. Donc les propositions étaient élaborées avec

l'ensemble des partenaires à la CIH et, ensuite étaient adoptées, faisaient l'objet d'une délibération du conseil de communauté, et qui actualisait donc pour l'année qui venait quoi.

*Et du coup pour cette actualisation c'était le CIH donc qui menait des études pour actualiser...*

C'était une des commissions. Oui parce qu'il y avait des commissions pour ça au sein de la CIH, de la Conférence hein ? Il y avait des commissions. Parce que si on avait mis tout le monde ensemble tout le temps... Certes il y avait des plénières une fois par trimestre mais il y avait surtout un travail en commission entre temps. Je dis il y avait ça ne veut pas dire qu'il n'y a plus hein ? J'ai dit que je ne pouvais parler que jusque fin 2014. Non même pas, avril 2014. Et... donc il y avait une des commissions avec... bon là par contre vous avez peut-être rencontré Emmanuelle Buord ?

**Oui, c'est une de nos professeurs.**

Voilà donc, c'est Emmanuelle qui animait cette commission. Emmanuelle qui est une ancienne d'ici elle aussi...

**Et maintenant directrice à l'habitat.**

Oui tout à fait et avec qui j'ai travaillé pendant ces 25 ans là. Elle n'était pas directrice de l'habitat, ça ne fait pas longtemps qu'elle y est. C'était Christian Kerleroux avant. Oui donc c'était dans la commission... et bien ils travaillaient ensemble, en disant « Bon telle chose... Ah là ça ne marche pas très bien... ou telle façon de présenter... ». Bon alors évidemment les professionnels parfois ils faisaient des propositions où politiquement, on était amenés à dire « Attendez... ça c'est un peu la porte ouverte pour faire n'importe quoi »... donc on ressort un petit peu. Et puis après on discutait, on ajustait. Mais il y avait toujours cette proposition commune et cet ajustement qu'on discutait ensemble. Et après, avant en passage en conseil de communauté on le voyait donc au sein de la Conférence.

**Dès le départ en fait les professio... les privés ont été pour ce genre de... ce genre de regroupement, cette conférence ? Il n'y a pas eu de...**

Bah... Donc elle a été généralisée à l'ensemble des privés en 2008 hein ? Avant on l'avait déjà pour... sur le privé, pour... essentiellement les syndic.

**Les syndicats de copropriétés ?**

Les syndicats, non. Pas les syndicats de copropriétaires, les syndic.

**Oui ceux qui s'occupent des...**

Bah oui parce que dans le cadre des OPAH c'était les syndic qui étaient pour beaucoup à la manœuvre. Donc... En fait le... Ça a été proposé... On a toujours dit qu'il y avait un rôle qui était aussi important, de faire circuler l'information. Et il est évident que pour les partenaires privés c'est toujours intéressant, au lieu de courir après les évolutions législatives, les évolutions qu'il peut y avoir dans les documents de la collectivité, les nouvelles règles... C'est toujours intéressant d'avoir un seul lieu où on faisait venir celui qui était compétent pour leur donner les éléments, hein ? Donc ça, ça a toujours intéressé. Quand il y a eu des évolutions législatives, on faisait venir ces représentants de l'État qui venaient les... donc le responsable du service habitat de la Direction Départementale de l'Équipement qui venait le présenter. Quand on a revu les PLU, ça a été... c'est pareil, par rapport à des évolutions du PLU, on en a discuté à la CIH aussi. Quels sont les... des articles sur lesquels... il semble poser problème ou sur lesquels vous souhaitez des évolutions. Il y avait des remontées. Bon c'était vraiment une façon d'associer l'ensemble des acteurs à la politique menée. Parce qu'une politique de l'habitat, ce n'est pas des élus. Des élus qui décident seuls, si ils n'associent pas l'ensemble des acteurs, s'ils ne

font pas en sorte de confronter ce à quoi ils ont réfléchi et ce qui est faisable, ça risque fort de rester lettre morte hein ? S'il n'y a pas ce travail collectif...

### **Il y a moins d'acceptation...**

Bah oui et oui. Et donc ce qui caractérisait, vraiment, caractéristique de la politique locale de l'habitat, c'était vraiment cette volonté d'associer l'ensemble des acteurs.

### **Un débat constant...**

Voilà. Et d'ailleurs ça s'est complété ultérieurement puisque... alors ça devait être je ne sais plus... en 2000... 2009 2009 peut-être oui. Où il y a... certains des partenaires privés qui ont dit... bon « En fait on ne peut pas en permanence être dans toutes les... enfin dans les commissions qui nous intéresseraient. Donc il y a des moments où on lève un peu le pied. Ce qui ne veut pas dire qu'on n'a pas l'intention de continuer mais on ne peut pas faire en permanence et après on peut revenir. Il serait bien qu'une fois par an, il y ait une journée qui... il y ait une journée dans laquelle l'ensemble des acteurs... où on échange là-aussi, où on ait des informations ». Et c'est comme ça que l'on a créé la journée... alors là maintenant le terme exact encore... mais ça...

### **Questions d'habitat ?**

Question d'habitat voilà. Là les grandes.... la structure, les... les grandes orientations de la démarche je n'ai aucun problème pour m'en souvenir. Alors après, le terme exact ou l'année exacte je peux avoir des problèmes hein ? Surtout quand le temps passe, mon... en fait ma mémoire vive, elle déborde et si je n'ai pas le disque dur à portée de la main je ne retrouve pas les éléments détaillés. Oui et donc c'est comme ça qu'on a monté Questions d'habitat une fois par an tous les ans. Les dernières ont... l'année dernière il y a eu Questions d'habitat, je ne sais pas si vous y étiez... Je me demande oui, si... Parce que traditionnellement les étudiants de Géoarchi viennent mais je me demande s'il n'y avait pas un séminaire de Géoarchi le jour de Questions d'habitat l'année dernière. Il me semble, il me semble bien. Il me semble qu'il y a eu une histoire comme ça. Et bon là- dessus c'est Emmanuelle Buord qui avait... qui les avaient montées et... de ces journées où il y avait une grande diversité, où on faisait venir des intervenants extérieurs... c'est de là que sont sortis des projets extrêmement importants de la collectivité. Par exemple Tinergie. Vous en avez peut-être entendu parler. Maintenant on a Tinergie Copro mais là je vous parle du Tinergie initial qui concernait l'individuel. Et bien il est... il né enfin il a émergé et il s'est précisé à partir, je ne sais plus, le deuxième Questions d'habitat je crois, ça ne devait pas être le premier, ça devait être le deuxième. Et donc c'est, en fait, pendant ce mandat, donc 2008-2014, la politique de l'habitat elle s'appuyait sur la CIH et sur des temps forts annuels qui étaient Questions d'habitat.

### **Et quand vous dites acteurs externes c'était... ils pouvaient venir de toute la Bretagne, de toute la France ?**

Ceux qui... Ah pour la journée ?

### **Oui pour cette journée-là ?**

Ah ils pouvaient venir, oui oui, en général, on avait toujours des locaux de façon à ce qu'il y ait aussi la parole des locaux. Mais on faisait toujours venir des gens de l'extérieur. Parce que c'est ça qui permet d'enrichir la réflexion collective hein ? Si c'est uniquement pour être entre soit, bon c'est intéressant mais il manque un petit plus. Et Questions d'habitat c'est ça aussi qu'il pouvait apporter. C'était de l'intervention des gens qui avaient une expérience dans un autre coin de la France. Bon on était

amené... c'étaient des français qui avaient présenté mais par exemple, présentation de ce qui se passait en Hollande ou dans d'autres pays quoi.

### **Il y a forcément des gens qui peuvent venir s'enrichir aussi...**

Voilà. Alors sachant que dans le même temps on a été amenés sur cette période-là à organiser des événements de retentissement national. D'abord dans le domaine de la réhabilitation du parc ancien. Notamment on avait créé, on avait fait en partenariat avec le ministère... il y avait eu trois jours sur la problématique de la mérule. Ça, ça devait être vers 80... ou je risque de dire des bêtises... début des années 2000 ou à la fin des années 90 je ne sais plus. Et puis on a été amené aussi à... ça en 2013 à faire des journées nationales sur les questions de réhabilitation des villes reconstruites. Bon, je pense que sur cette question, vraiment sur les caractéristiques de cette politique de l'habitat je crois que là on en a parlé. Dans le même temps, il se trouve que sur... justement entre... à partir de 2008 il y a eu un gros morceau. Bon il y a d'abord eu le SCoT mais ça je vais y revenir. Mais sur la communauté urbaine et bien... à la... on avait transformé notre POS en PLU, là je n'étais pas à la manœuvre c'était le mandat précédent. Ça devait... le mandat c'était 2001 2008 et donc il avait dû être adopté je pense en 2006... Oui je crois que c'est ça. Donc le nouveau PLU. Nouveau PLU... et c'était... il a été adopté vous allez comprendre après... le pourquoi... ce qui s'est passé. Il a été en gros... trois mois avant la publication... enfin ce n'était pas parce qu'on voulait le passer avant, c'était parce que dans l'état d'avancement on était prêt à le valider... avant... que la loi soit modifiée et oblige à l'évaluation environnementale des PLU mais pendant toute la construction quoi. Or évidemment il y avait eu un travail de fait sur les questions environnementales mais il n'était pas sous la forme prévue par la loi. Donc il est adopté un peu après la... l'entrée en vigueur... un peu avant l'entrée en vigueur de la loi, il est attaqué... et... c'est fin 89... oui fin 89, que le jugement de... le jugement du tribunal administratif avait rendu... oui je crois que c'est fin 89... Jugement en gros qui rejette toutes les questions de fond... Tous les plaignants ont été déboutés. À part deux babioles qui étaient faciles à prendre en compte. Il y en avait... il y en avait une c'était un chemin... c'était par rapport à un chemin piéton du côté de Sainte-Anne-du-Portzic, où l'endroit où il existait... c'est une façon de boucler les cheminements piétons, où il existait... il était dans le fond d'un... il se trouve que la propriété du sol faisait que le... c'était au milieu de la parcelle quoi... et donc le tribunal dit « Il faut le faire passer sur le côté »... Quitte à jouer les chefs quoi, hein ? Bon, on dit « Oui, bon d'accord ». Et puis il y avait un deuxième point c'est... vous voyez l'avenue Pompidou qui vient du rond-point de Pen-ar-Cleuz jusqu'au rond point de Pompidou qui est en dessous à côté de Kerichen ? Vous voyez ça ? Quand on arrive de Paris hein ? Vous avez, par la quatre voies, vous avez le grand rond-point c'est Pen-ar-Cleuz. Si vous descendez quasiment en face, là c'est l'avenue Pompidou avec le rond-point de Pompidou en bas. Et donc en bas de l'avenue Pompidou à gauche quand on descend et à côté du rond-point il y avait une parcelle qui était humide. Donc on a déclaré non constructible. Et le tribunal nous avait dit « Non, il faut la déclarer constructible ». On n'allait pas se battre là-dessus donc sur le fond... des babioles et on a dit oui. Mais par contre, il se trouve que... il y avait depuis 2-3 ans des jurisprudences qui provenaient d'autres villes où des PLU avaient été cassés pour insuffisance d'information des élus au moment du vote. Je ne suis pas allé voir ce qui c'était passé dans les autres villes. Toujours est-il que nous on s'est fait avoir pour une raison simple, c'est que je ne sais pas si vous êtes déjà allé à la salle de délibération de... de la métropole maintenant, communauté urbaine avant. Elle est en sous-sol. Elle est en sous-sol, basse de plafond avec pleins de poteaux. A l'époque, faire une présentation pendant la séance du conseil... on ne pouvait pas faire... il n'y avait pas comme aujourd'hui possibilité de mettre des grands... des téléviseurs à grand écran répartis dans la salle. À l'époque il n'y avait que les projections. Et si on projetait dans cette salle-là, d'abord elle n'était pas si haute de plafond et en plus il y avait des poteaux partout. Donc il ya des tas de gens qui n'auraient rien vu. Résultat, on a fait une présentation détaillée avec powerpoint dans une grande salle qu'on a au premier étage. Et donc ça avait été fait mais, grosse

bêtise, on n'avait pas imprimé le contenu du powerpoint et distribué sur table, en pièce annexe lors de la délibération. Et donc... il a été annulé pour ça. Et donc, le... autrement dit c'est ce point-là qui a fait annuler le PLU en question. Et la décision du tribunal c'était « On vous demande simplement, sous deux mois, sous deux mois, de remédier à cette difficulté ». Deux mois on ne fait pas un autre PLU bien évidemment hein ? Donc qu'est-ce qu'on a fait sous deux mois ? Et bien on a pris en compte les deux points que je vous ai mentionnés. Et puis on a re-délibéré, cette fois-ci dans la salle en ayant un document sur table plus conséquent et en... je pense... il me semble que là on avait dû joindre le powerpoint quoi... une sortie papier du powerpoint. Donc le PLU il repart. Re-attaqué. Et cette fois-ci, alors c'est toujours les mêmes hein ? Cette fois-ci ils ont attaqué en disant « Mais il y a eu une nouvelle délibération donc c'est un nouveau PLU [En deux mois faire un PLU chapeau hein ?] C'est un nouveau PLU. Or maintenant la loi oblige à faire une analyse environnementale. Et vous ne l'avez pas faite ». Évidemment qu'on ne l'a pas faite, on n'a pas fait de nouveau PLU c'était le même. Mais, du point de vue du juridique c'était un autre. Et c'est pour ça qu'il a été recassé ... cette fois-ci en... alors c'était en fin 2012, trois ans après... je crois que c'est fin 2012... Oui c'est ça décembre ça devait être en décembre ou... début janvier 2013 mais enfin c'était dans ces eaux-là, bon. Donc on voit vous voyez la première fois c'était vraiment une connerie quoi. La deuxième fois c'était sur cette idée farfelue que c'était un nouveau... sur la réalité... que c'était un nouveau PLU alors que c'était le même. Mais on n'avait pas modifié, bon. Mais comme on avait ... lancé bon, on savait de toute façon, enfin moi je suis arrivé en 2008 hein ? Donc les péripéties... l'élaboration du nouveau PLU c'était le mandat avant. Alors j'avais été associé, je n'étais pas en pilotage mais j'avais été associé. Et heu... donc au début du mandat... je vous ai dit 2009... bon de toute façon on savait très bien il y avait eu la Loi Grenelle entre temps. On savait très bien qu'il y avait à faire une mise à jour du PLU. Dans le même temps, il y avait déjà en l'air cette idée... il faut des PLU intercommunaux. Là-dessus on était tranquille. On était une des rares en France à avoir des POS intercommunaux dès 75. Bon, là-dessus on n'avait pas de problème. Mais il y avait cette idée, il faut intégrer, il faudrait intégrer les PLU, les PLH. On revient au PLH. Et les PDU. Donc... à ce mont-là on s'est dit « Oui de toute façon... pour voir comment on fait ça on va commencer à dégrossir mais il faut que les textes sortent. On ne peut pas avancer tant qu'on ne sait pas exactement comment ça va se passer ». Résultat, on a travaillé à cette préparation mais on n'a délibéré pour lancer officiellement la démarche que... je ne sais plus là... je ne sais plus. Ça devait être à peu près le... le premier ajustement. Et donc là j'ai été amené à piloter l'élaboration de ce qu'on a appelé le PLU facteur 4. Pourquoi ? Parce que, effectivement il y avait le PLU au sens traditionnel. Il y avait le PLH. Il y avait le PDU. Et nous on avait rajouté le Plan Climat Energie Territoriale, d'où le facteur 4. D'accord ? Et donc... on savait que le futur document qui remplacerait le PLU à péripéties, ce serait le PLU facteur 4. Malheureusement ce qui s'est passé, c'est que... on n'a pas ... eu le temps de terminer cette élaboration dont on était un des premiers en France hein ? A sortir le PLU facteur 4, à sortir les PLU intégrant tout ça. Le premier... le premier PCET d'ailleurs... on... il a fallu du temps pour ça et... on ne pouvait pas... il ne pouvait pas être prêt pour... fin 2013 où l'autre a été annulé. Résultat, on s'est payé un an de retour au POS initial. Tout en élaborant le PLU facteur 4. Je ne vous dis pas la galère. Et... donc le PLU facteur 4... il a fait l'objet d'une première approbation en... mai ou juin 2013. Et... sachant que là il y a eu un problème avec la commune de Plougastel. Pourquoi ? Parce que... dans le... conformément au SCoT d'ailleurs, qui entre temps avait été voté... la liste des villages a été fixé dans le SCoT. Et tous les hameaux, les anciens hameaux ou villages au sens... commun du terme, de Plougastel n'avaient pas tous été retenus. Parce que si on les avait tous retenus comme le souhaitait le maire de Plougastel, il y aurait eu autant de villages sur la commune de Plougastel que sur tout le reste du Pays de Brest, c'est-à-dire les 88 autres communes. Donc on avait dit à Dominique Cap « Écoute... ça ce n'est pas possible hein ? » Bon. Donc on avait fini par se mettre d'accord sur les villages qu'on allait... qu'on allait retenir avec dans certains cas d'ailleurs... On voyait bien que... avec les villages qui pouvaient s'agrandir bon, il y avait certains hameaux dont on savait qu'ils n'étaient pas très loin et

qu'on savait que quand ils seraient grandis ils seraient rentrés dedans bon. Toujours est-il que comme on approchait des... des élections, et bien... Dominique Cap... a... signalé... à... la population de Plougastel par un courrier pour les gens qui pouvaient être concernés que leur terrain ne pourrait pas devenir constructible. Donc aussitôt la mousse a pris... Enfin il l'a fait après qu'on ait présenté ensemble à Guipa... à Plougastel... Donc on coprésidait Dominique Cap et moi le projet de PLU. Ca s'est passé, il n'a rien dit, enfin il n'a rien dit à ce sujet-là. On a présenté. D'ailleurs on a expliqué que... on avait fait en sorte de ne pas être plus royaliste que le roi sur les limitations de parcelle dans les hameaux etc. Toujours est-il que... il a fait monter la mayonnaise après. Et que la commune de Plougastel a unanimement voté contre le PLU. Il y avait une commune. Toutes les autres avaient voté pour, à l'unanimité quasiment. Alors... bon... y compris l'opposition à Plougastel parce qu'ils avaient... ils estimaient que c'était suicidaire pour eux si ils s'abstenaient ou si ils votaient pour, bon. Donc ils ont voté contre aussi. Je ne fais pas de commentaire là-dessus. C'était mes amis politiques mais... bon. Toujours est-il que du coup, et bien il fallait une deuxième délibération et la deuxième délibération il fallait avoir deux tiers des... deux tiers... des inscrits, pas des présents, des inscrits qui votent pour. Des inscrits ce n'est pas... ce n'est pas facile parce qu'il y a toujours des gens qui sont un peu... qui sont empêchés, pas possibilité de voter par procuration, bon. C'était un petit peu hard. Mais toujours est-il qu'il y a eu cette deuxième délibération et c'est comme ça que le PLU facteur 4 a été adopté. Et qu'il est devenu opérationnel en janvier 2014, voilà. Et donc le dern... le plus récent des PLH est intégré dans le PLU facteur 4. C'est une des composantes du PLU facteur 4. Mais... ce qui est intéressant parce que bon, j'ai été amené à propo... à présenter en... au Conseil Régional de l'Habitat, la crainte dans certaines villes Rennes par exemple. Il faut dire qu'à Rennes ils n'avaient pas de PLU intercommunal... La crainte des rennais c'est de dire « Oui mais le PLH va disparaître, il va être noyé etc » bon. Or quand j'ai fait la présentation du PLU facteur 4 à... en... au... Conseil départemen... Régional de l'habitat, au CRH... j'ai... j'ai présenté l'ensemble du PLU. Puis je leur ai dit « Bon voilà, ce qui correspond au PLH... très facile voilà où c'est, toc... » et on retrouvait tous les éléments du PLH. On pouvait d'ailleurs faire la même chose pour les éléments du PDU. Ce qui prouvait que ça ne faisait pas disparaître le PLH, mais que par contre il se retrouvait intégré dans un document unique avec comme avantage, c'est que... à l'élaboration ça avait été amené là encore et là vous allez retrouver des... des proximités avec ce que je vous disais tout à l'heure sur la façon de travailler... c'est-à-dire que ça avait amené des gens dont les problématiques étaient différ... étaient diverses à travailler ensemble. C'est-à-dire qu'au lieu que l'on traite de la politique de l'habitat entre gens qui sont chargés de l'habitat point... les politiques de déplacements avec ceux qui sont chargés du déplacement, les politiques de... d'urbanisme avec eux qui sont chargés de l'urbanisme... Et bien tout le monde a travaillé ensemble et il y a eu des mises en communs de... des mises en commun des problématiques des uns et des autres. C'est d'ailleurs assez amusant parce que... quand il y a eu... il y a eu une présentation à leur demande, aux élus rennais et il se trouve que, aussi bien Emmanuelle que Christian Kerleroux, ils étaient pris tous les deux. Ils avaient un empêchement ils ne pouvaient pas participer à la réunion. Et c'est le directeur du service déplacement qui a dit bon « Moi je peux très bien présenter la partie PLH ». Il estimait qu'il le connaissait suffisamment et c'est lui qui l'a présenté. Et je pense que ça aussi c'est un point important hein ? Donc ça donne une cohérence beaucoup plus importante. Et on voit bien... Mettre un certain nombre d'orientations dans le document sur l'habitat... si les réservations sur... en droit du sol ne sont pas faites ou ne sont pas en cohérence ça ne tient pas. Et puis par rapport à de grands objectifs qui sont celles de... d'économiser le foncier... c'est justement parce qu'on a travaillé tous ensemble. Il y a eu des mises au point... un document essentiel qui est le document sur la maîtrise de l'occupation des sols. Et le... le choix des espaces, les surfaces dont on avait besoin... tout ça a... il y a eu une méthodologie qui a été mise au point ensemble et qui faisait apparaître et bien... combien... qu'est-ce qu'il est raisonnable de consommer pour l'habitat... de quoi on avait besoin par commune... Une fois qu'on avait évalué les possibilités en renouvellement urbain et qu'on les avait déduites, que l'on avait

par rapport aux évolutions démographiques prévisibles évalué les besoins sur la durée du PLH et à ce moment-là, ça a permis par rapport au PLU précédent tout en répondant aux besoins... ça a permis de diminuer je ne sais plus combien d'hectares... Les... la surface destinée à ... destinée à l'habitat. Dans le même temps, les services... en charge de l'économie qui n'avaient jamais travaillé sur ce genre de préoccupations, et bien, parce que bon le renouvellement urbain dans le domaine économique c'est beaucoup plus difficile que dans le domaine de l'habitat. Et bien... ils ont travaillé aussi là-dessus. Bon également il y a eu... il a été objectivé des besoins effectifs par rapport à certaines composantes économiques et du coup... une partie de ce qui avait été gagné dans l'habitat qui a été... réaffecté à l'économique. Et après il est resté... un peu d'économie de consommation d'espace mais avec tout un travail beaucoup plus important qui avait été fait pour objectiver ces éléments là et pour faire partager. Y compris par rapport aux besoins initiaux là encore on voyait bien dans l'économie... c'était la sphère économique mais il fallait toujours plus d'espace... toujours plus d'espace. Et puis ça les a obligés comme tout le monde à rentrer dans la problématique de maîtrise de la consommation de l'espace. Et d'ailleurs ce qui était intéressant c'est que ça a permis là aussi de confronter les... les approches des uns et des autres. Et on se rendait compte que quand on parlait de consommation d'espace... tout le monde ne parlait pas de la même chose. Sur le plan économique les services, ils résonnaient en termes d'hectares cessibles... sans tenir compte du reste. Dans le domaine de l'habitat, on résonnait en termes de logements à produire. Ce qui n'est pas du tout la même chose. Bref, chacun avait un peu la logique liée à son secteur et du coup ça permet de les confronter et de bâtir une approche collective sur les besoins en consommation d'espace. Ce qui fait que le PLU facteur 4 a vraiment répondu aux exigences de... de la Loi Grenelle, de donner, de chiffrer des éléments de consommation d'espace et il a été le premier à bâtir cet outil... parce qu'il a été bâti ici le... le MOS et... à le mettre en œuvre. Et le PLU facteur 4 intégrait tout ça, c'est-à-dire des objectifs de consommation d'espace tout secteur confondu, globalement... Donc là, je vous ai un peu parlé des dispositifs spécifiques à l'habitat bon. Mais après vous aviez une autre question c'est le lien entre Brest et son Pays... bon.

Donc déjà je vous ai raconté qu'initialement un PLH pensé au Pays de Brest était redevenu PLH de la communauté urbaine pour les raisons que j'ai indiquées. Quand le Pays de Brest s'est structuré en gros à partir du début des années 2000... D'abord parce qu'à ce moment-là toutes les interco qui entouraient la communauté urbaine étaient créées. Donc il y en avait 7. Le Pays d'Iroise, le Pays des Abers, le Pays de Lesneven-Côte des Légendes, le Pays de Landerneau, l'Aulne Maritime, et Crozon. Donc comme je l'ai dit sept, sept c'est avec la communauté urbaine. Six autour d'accord ? Donc... ces communautés de communes... Non la commu... l'Aulne Maritime n'existait pas encore elle est venue se rajouter après bon. Et donc... à ce moment-là les présidents ont mis en pl... ont créé une association des présidents de... des communautés de communes. Et ils ont commencé à travailler ensemble. Et c'est à l'époque où ... il s'agissait de mettre en place les SCoT. Et donc le préfet a demandé à... il a demandé à l'association des présidents... quel périmètre on met le SCoT. Réponse... courageuse à l'époque ce n'était pas évident... on l'a fait au niveau du pays de Brest. Donc on élabore le SCoT au niveau de l'ensemble du Pays. Au tout début comme je vous disais... l'Aulne Maritime s'est raccroché après. Il manquait un petit bout de l'Aulne Maritime. Et donc c'est qu'il a été bâti sur les 89 communes et les 7 intercommunalités puisque dans le Pays de Brest il y a... Brest Métropole y est hein ? La communauté urbaine fait partie du Pays de Brest d'ailleurs présidée par François Cuillandre aussi hein ? Mais pas parce que c'était obligatoire, parce qu'il y a eu vote et que... ses collègues lui ont demandé de présider. Et... qu'est-ce que j'étais en train de dire ? Oui ! La décision de le faire au niveau du Pays d'accord ? Bon. Donc décision qui a dû être prise je pense en 2001 ou 2002. Élaboration du PADD ça a pris beaucoup de temps, pourquoi ? Parce que les gens n'avaient pas l'habitude de travailler ensemble. Ça a pris du temps... le PADD a dû être élaboré... être adopté en... 2000... 2008... fin 2007, fin 2007 ou tout début 2008. Parce que moi je suis arrivé, enfin j'ai eu ma nouvelle délégation en avril

2008 et il était voté, il venait d'être voté. Et comme je vous l'ai déjà dit tout à l'heure c'est après que j'ai piloté le... la finalisation du... du SCoT. Là encore avec la même idée, c'est qu'il faut associer tout le monde. C'est-à-dire que dans le comité de pilotage il y avait un représentant de chacune des intercommunalités, soit le président soit un des vice-présidents qui étaient désignés. Et on a fait une réunion tous les 15 jours, une réunion de 2 heures. Vous voyez déjà ceux qui venaient de la presqu'île de Crozon... le déplacement. Et cette réu... avec des compte-rendus réguliers au... au comment... je ne trouve plus le nom... au commi... enfin l'équivalent du bureau c'était le bureau... au bureau du Pays de Brest et... des validations en plénière du Pays de Brest... régulières. Mais donc ça, ça a duré de 2008 à 2011 puisqu'il a été voté... il est devenu opérationnel en septembre 2011. Et donc pendant 3 ans, il n'y a pas eu un absent aux réunions tous les 15 jours. Ils ont toujours été là. Et tous les éléments qu'il y avait dans le DOG ont été débattus là. C'est-à-dire qu'il y avait un travail, c'était l'agence d'urbanisme, l'ADEUPa qui était chargée de l'élaboration mais il y avait le travail qui était fait par les techniciens puis c'était présenté en comité de pilotage. A partir de là... d'accord pas d'accord... éventuellement on discutait les points qui faisaient problème on en débattait. On l'a fait avancer. C'est là qu'ont émergé d'ailleurs des idées... qui... à mon avis étaient importantes mais qu'on a été les premiers à adopter, c'est de définir une zone agricole sur laquelle il y avait un engagement de la laisser à l'agriculture pendant 20 ans pour donner de la lisibilité aux exploitants. Bon. Tout ça, tout ça a émergé de ce travail collectif c'est-à-dire c'est toujours pareil... Un document, pour qu'il soit approprié, pour que ça fonctionne, il faut un travail collectif, avec l'ensemble des acteurs. Pour la petite histoire, le SCoT a été adopté à l'unanimité moins une abstention. Vous ne serez pas surpris quand je vous dirais que c'est celle de Dominique Cap maire de Plougastel-Daoulas. Pour la même raison qu'après il a mit des bâtons dans les roues du PLU facteur 4.

**Comment vous pouvez expliquer cette... justement ce travail collectif et cette envie ... Je me pose des questions rien que sur la création du Pays de Brest, pourquoi le pays de Brest en fait ? Pourquoi Brest comme... En fait c'est comme si... Brest avait déjà été identifiée comme locomotive de tout le territoire...**

Elle l'est objectivement. Bon enfin locomotive pas... ce n'était pas le cas à l'époque. Mais comme étant le lieu le plus important où il y avait le plus d'habitants, où se trouvait l'activité économique. Parce que pour l'essentiel, les emplois ils étaient sur Brest hein ? Enfin sur la communauté urbaine. Et par conséquent, ce qui est apparu c'est... On ne peut pas nier que de fait on a intérêt à travailler ensemble. Ça a toujours été ça. Alors au début bien sûr on a été dans un contexte encore de suspicion. Parce qu'il faut quand même voir qu'historiquement Brest c'était une ville française en terre bretonne. Donc la relation entre Brest et son environnement c'était quand même un petit peu... ce n'était pas évident. Donc il y a un peu cette idée... on va se faire bouffer etc. Bon... donc... en fait... c'est pour ça que ça a pris aussi du temps au début, que les évolutions se sont faites progressivement. Parce que les gens ont appris à se connaître, à travailler ensemble. C'est d'ailleurs... Ce qui est assez révélateur c'est qu'au début ça tournait, la présidence entre les présidents des interco. Et que ce sont les autres présidents qui au bout, je ne sais plus quelle année c'est arrivé... vraisemblablement au bout de... de 2 ou 3 ans où ça avait tourné, ont dit à François Cuillandre « De toute façon on te fait confiance, on se connaît. Maintenant on travaille ensemble, on souhaite que ce soit toi qui assure la présidence ». Ce n'est pas... ce n'est pas la communauté urbaine qui a dit « Je veux prendre la présidence ». Ça s'est fait par un souhait partagé. Et c'est comme ça qu'on avance. Et en fait c'est toujours pareil c'est-à-dire que quand les gens se rencontrent et travaillent ensemble... et sur des choses précises, c'est là qu'ils apprennent à se connaître, à se dire bon « Non il n'est pas en train de me faire une entourloupe... sans que je m'en rende compte ». On peut avancer. C'est ça qui explique. Et en fait... pourquoi on a réussi à avancer ? Et là-dessus on est quand même très très en pointe parce qu'un SCoT qui recouvre 7 intercommunalités, 89 communes... et tout un bassin de l'emploi il n'y en a pas beaucoup en France...

et qui correspond en plus à une entité... C'est justement pour ça. C'est parce que... on a bien... et puis il y a toujours un discours clair en disant... il faut conjuguer la proximité et ça... c'est des communes, c'est des interco... ce n'est pas le Pays. Donc la proximité et par contre tout ce qui est structurant, tout ce qui... relève de l'ensemble du territoire... On dirait maintenant tout ce qui est... tout ce qui est fonctions métropolitaines ou du moins qui sont des fonctions qui dépassent, oui pas toutes les fonctions métropolitaines, mais toutes les fonctions qui dépassent les communes. Et... c'est justement par cette prise de conscience qu'il fallait conjuguer les deux... que les choses ont avancé. Il n'y a pas d'autres raisons. Mais ça se... mais ce genre de choses ça ne se décrète pas. C'est ce que les... je dirais les énarques parisiens ne comprennent pas toujours. C'est-à-dire qu'ils voient un truc qui a marché, et ils disent « On va dire aux autres qu'il faut qu'ils fassent pareil ». Mais hé ! La période d'élaboration, la période où on fait connaissance, où on apprend à travailler ensemble, à identifier des objectifs communs sur lesquels on a intérêt à avancer, ça ne se décrète pas depuis Paris ça... Paris ou ailleurs hein ? Et d'ailleurs c'est assez, bon moi je prends souvent la comparaison sans porter de jugement, mais... la façon dont Rennes et Brest sont devenus métropoles est intéressante mais comparez. Rennes est devenue métropole... alors oui ce qu'il faut quand même savoir c'est que métropole, le critère qui a été prédominant même s'il est quasi presque aberrant c'est le nombre d'habitants bon. Il fallait 400 000 habitants pour être métropole de... d'entrée de jeu quoi. Et le premier projet c'était... il fallait 400 000 habitants. Donc Rennes, ce qu'ils ont fait, ils ont absorbés les communautés autour pour avoir au total 400 000 habitants. Nous... nous estimions que justement il fallait conjuguer les différents échelons. Et donc nous avons transformé le Pays de Brest en pôle métropolitain, ce qui a été effectif au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Et... donc on avait doté le pôle métropolitain bien sûr de la compétence SCoT et... c'est ce qui a fait que quand la question s'est posée de donner suffisamment de visibilité et de poids à l'extrême Ouest par rapport au pôle Est qui est Rennes, et bien c'est ensemble puisque le pôle métropolitain a soutenu la demande d'avoir une évolution des critères qui permette à Brest d'être... d'être métropole. Alors... sur quoi, quels étaient les critères qui ont été introduits ? C'est le fait d'avoir des fonctions métropolitaines qui dépassent le territoire. Ici c'est évident que quand vous regardez l'hôpital, le CHRU enfin le domaine de la santé bien sûr mais d'abord les fonctions régaliennes, la préfecture maritime. La préfecture maritime qui rayonne sur toute la façade atlantique et qui remonte jusqu'au Cotentin. Un autre domaine c'est l'université. Et donc sur qu'est-ce qui nous a permis d'obtenir... Alors on a eu un autre argument c'est que par des démarches volontaires au sein de la communauté urbaine, toutes les compétences obligatoires des métropoles on les avait déjà. On les avait, on les avait toutes. Et on est ... La communauté urbaine était déjà la communauté la plus intégrée puisque la communauté urbaine est le seul employeur pour la ville, la communauté urbaine et tous les satellites de la ville. Là les satellites je pense au CCAS par exemple. C'est le seul employeur. Donc il y avait déjà une gestion unifiée du personnel. Les cadres étaient communs, sont communs. Le directeur général des services est le même. Les élus, suivant leur compétence sont positionnés soit à la ville soit à la communauté urbaine. L' élu en charge de l'habitat, celui de l'urbanisme, de l'économie sont... ce sont des vice-présidents de la communauté urbaine. Il n'y a pas d'élus en charge de ces questions-là à la ville de Brest. Donc tout ce dispositif-là existait. Et puis enfin le fait que le bassin d'emploi c'était celui du pôle métropolitain. Le bassin d'emploi de la métropole c'est celui du bassin métropolitain. Donc on avait à la fois... En fait c'est le pôle métropolitain, avec en son centre, son noyau dur qui est... c'est la communauté urbaine qui répondait aux conditions. Et c'est ça qui a permis qu'on obtienne le vote des critères. Parce que le vote ne s'est pas fait sur le fait... Le critère de... métropole volontaire qui a fait qu'on a pu l'être. Alors il faut quand même mentionner qu'on a eu aussi l'appui de Rennes. Rennes a appuyé notre démarche. Rennes, Nantes aussi. Ça, ça peut expliquer parce que, bon je vous ai parlé du pôle métropolitain du Pays de Bret mais il y a un autre pôle métropolitain dans lequel on est, c'est le pôle métropolitain de Bretagne-Loire, dans lequel il y a Brest, il y a Rennes, Nantes, Saint-

Nazaire, et Angers. Et on peut être dans deux pôles métropolitains parce qu'il n'y a aucune compétence en commun entre les deux. Ils n'ont pas du tout le même objet.

Bon, je suis partie un petit peu loin mais je pense que ça explique un certain nombre de choses. Alors également, pour revenir sur l'habitat, une autre anecdote qui va faire comprendre notre démarche. C'était Pierre Maye qui était maire de Brest et président de la communauté urbaine à l'époque. Il m'appelle. Moi j'étais en charge de l'habitat et il me dit... « Avec le sous-préfet on pense que le nouveau PLH... le nouveau PLH devrait être sur le Pays de Brest ». Je lui ai dit « Non je ne suis pas d'accord ». Je ne suis pas d'accord. Et puis de toute façon je lui ai dit « Si on veut que les questions de l'habitat soient appropriées, moi je préconise une autre solution. Que chacune des intercommunalités se dote de son propre PLH. Et que la cohésion, la cohérence entre ces PLH soit assurée par le SCoT ». Et j'ai réussi à les convaincre. Mais je crois que c'est ça qui est important, vous voyez c'est que là encore, décider on fait un PLH globalement, qu'est-ce qui risquait de se passer ? On aurait eu toutes les autres communes en dehors de la communauté urbaine en disant « Ouais ça c'est des trucs... Et puis, ils sont loin » etc. On n'aurait pas pu, on n'aurait pas réussi à bâtir ce dispositif. Par contre ce qui s'est passé c'est que toutes les intercommunalités ont dit « Nous on va effectivement expliciter la politique de l'habitat qu'on veut mener ». Et toutes les interco se sont effectivement... Elles ont aujourd'hui toutes un PLH. Elles se sont... La seule qui ne l'avait pas c'est... qui ne soit pas dotée d'un PLH c'est l'Aulne Maritime. Et l'Aulne Maritime est absorbée par la communauté... par Crozon au 1<sup>er</sup> janvier, et donc la question va être réglée. Et Crozon a un PLH. Landerneau a un PLH enfin toutes les autres ont un PLH. Donc en fait on voit bien que cette démarche qui consiste, et ça c'est toujours pour les mêmes raisons, qui fasse que les gens concernés discutent entre eux, qu'ils réfléchissent... Quand ils ont à élaborer leur propre document ils sont bien obligés à ce moment-là de rentrer dedans, de se l'approprier et là ça peut marcher. Donc toutes se sont dotées... D'ailleurs on a eu une remarque quand il y a eu l'élaboration du PDH, du Programme Départemental de l'Habitat. Ils avaient fait des réunions par Pays. Il y en avait eu une sur le Pays de Brest où la réflexion qu'on a eu des élus du Conseil Général de l'époque, Conseil Départemental maintenant, c'est que la qualité dans le Pays de Brest était sans commune mesure que ce qu'il y avait sur les autres territoires. Pourquoi ? Parce que chacune des interco avait déjà, s'était approprié, avait commencé à travailler sur ces politiques. Alors après, pour qu'il y est un minimum de cohérence c'est ce qu'on a fait dans le... dans le SCoT. Parce que dans le SCoT et bien... on prend en compte une hypothèse sur les évolutions démographiques et sur la répartition des productions de logements. Ce qui fait que le SCoT attribue à chaque interco le nombre de logements à construire. Et c'est chaque PLH qui décline ensuite par commune sur son propre territoire. Vous imaginez si c'était Brest qui était allée dire comment sur le Pays des Abers comment on va répartir le nombre de logements à construire entre les communes ? Vous imaginez ce qui ce serait passé ? Ça ne serait pas ce qui se serait passé. Il ne se serait jamais rien passé. Et c'est ce qui explique à mon avis aussi qu'actuellement et bien, alors qu'il n'y avait que le... Brest Métropole qui était dotée d'un PLU intercommunal... et bien toutes les intercommunalités ont voté l'élaboration d'un PLU intercommunal. Et donc vous voyez que là aussi se met en place progressivement sur chacune des interco et à leur échelle, et dans la proximité, et avec des débats qui sont menés à ce moment-là, et bien un dispositif cohérent entre des objectifs en terme d'habitat, en terme de démographie, en terme économique et l'occupation du sol. Sans compter qu'il y a un autre... et on n'aurait pas eu ce genre d'avancée ici... on n'aurait pas eu ce type de démarche... De la même façon que pour le SCoT toujours, moi ce que j'avais dit à l'agence d'urbanisme ; eux ils élaboraient, ils pilotaient le SCoT... « Pour tous les arbitrages appuyez-vous sur les interco », sur les interco. Quand vous voyez une commune, c'est dans le cadre de l'interco parce que sinon, si c'est chacune... 89 communes on n'aurait jamais une cohérence d'ensemble. Par contre ça permet de conforter l'interco, de faciliter la mise place de programmes locaux de l'habitat et aujourd'hui, enfin ce n'est pas encore... c'est en cours d'élaboration,

de PLU intercommunaux. Et ça c'est important parce qu'une des difficultés qu'on a eu sur l'application du SCoT, et notamment dans le domaine de construire et autre, et des surfaces de la gestion des sols, c'est que la loi avait certes prévu un délai maximum pour la mise en cohérence des documents d'urbanisme avec le SCoT mais comme la loi changeait sans arrêt, c'est à donner des occasions inespérées à beaucoup pour dire « Oh la la on attend que ça se stabilise. Oh et puis notre périmètre, il va bouger. Oh et puis on verra après » etc. Oui le problème qu'il y a c'est qu'un certain nombre de communes ont mis en cohérence leur document avec le SCoT mais il est quand même très minoritaire. Par contre ce qui est intéressant c'est que dans le... sur les communes qui se sont mises en cohérence, ça a abouti à supprimer quasiment la moitié des zones déclarées en AU, en attente d'urbanisation. Pourquoi ? Parce qu'elles étaient surdimensionnées. Par contre comme le SCoT les obligeait quand ils revoyaient leur document à faire... à identifier les possibilités de renouvellement urbain, la capacité de construire des logements dans le cadre du renouvellement urbain, à prendre en compte un minimum de densité et... à calculer les surfaces nécessaires compte tenu de tout ça, c'est là qu'ils voyaient qu'ils en avaient deux fois trop. Or, l'inconvénient d'en avoir deux fois trop c'est que vous n'avez pas de lisibilité pour les... notamment pour l'exploitation agricole, pour les exploitations agricoles, vous n'avez pas de lisibilité si il y a toujours cette suspension... Et puis sans compter que ça permettait d'ouvrir une AU... il fallait un minimum... il fallait quand même une continuité pour les communes littorales pas pour les autres. Mais c'était une incitation constamment à grandir de manière parfois déraisonnable et en laissant de grandes poches... au sein des communes. Donc l'intérêt c'est que maintenant comme il va y avoir des PLUi partout... Ces PLUi, pour être validés, ils doivent être en cohérence avec le SCoT. Donc au lieu d'avoir 89 documents à mettre en conformité avec le SCoT, il n'y en a plus que 7. Non ça ne va même pas faire 7 puisque que sur les intercommunalités environnantes, il y a le Pays d'Iroise, les Abers, la Côte des Légendes, Landerneau, Daoulas et Crozon donc il n'y en a plus que 6. Et donc là ça va vraiment bouger... et on va avoir un SCoT plus efficace et y compris sur la régulation des politiques d'habitat parce que... enfin des régulations... sur l'écart donné aux politiques d'habitat.

**On entend souvent parler du problème de ce qu'on appelle l'effet donut, certains appellent ça comme ça, c'est-à-dire que la population brestoise s'en va plutôt en périphérie, donc quittent la ville centre pour aller au-delà du territoire de la métropole. Et quelle réponse par exemple pourrait être donnée par les politiques de l'habitat au niveau... Est-ce que le SCoT apporte un semblant de réponse ? Est-ce qu'à Brest Métropole...**

A mon avis là il y a plusieurs choses. Il y a une partie qui passe par le SCoT mais à condition que... elle soit effectivement prise en compte dans les PLU parce que ce qui est opposable au tiers c'est le PLU, ce n'est pas le SCoT. Le SCoT il l'est... indirectement, puisqu'il s'impose au PLU. Mais c'est le PLU qui est opposable au tiers. Et comme je vous le disais, pour que ça devienne effectif, il faut que les documents se mettent en conformité au SCoT. Sur les communes qui l'ont fait, ça y est ça a été... bon. Mais elles étaient quand même minoritaires. Donc à mon avis il va y avoir une forte évolution à partir du moment où les PLUi vont être adoptés. Parce qu'à ce moment-là on va avoir tout le territoire où le SCoT va jouer son rôle. Et c'est le SCoT qui attribue, qui répartit les... les logements à produire entre les interco. Donc alors... il faut dire qu'on était par... c'est vrai qu'on était parti très très loin. Il y a eu un moment où on était quasiment 80% des jeunes ménages qui quittaient la métropole. Bon, là on doit être redescendu aux alentours de... je pense 70. Et dans le SCoT le... le nouveau SCoT puisqu'il est actuellement en révision pour... il restait quelques mises en conformité à faire... De tête je crois que c'est 60% qui sont indiqués. Mais pour que ces 60% là soient effectifs, il faut que tous les PLU se mettent en conformité et les PLH aussi. Donc il y a une partie qui est là. De rendre vraiment opérationnels ces éléments-là. Alors ça prend du temps, ça prend du temps parce qu'après il faut de nouveaux documents opposables au tiers qui se mettent en cohérence... compatibilité sur le terme juridique. Mais il y a un autre aspect après... Il y a un autre aspect c'est... pour chacun des territoires... ça relève

de la prise de conscience, ça relève de l'offre que l'on fait. Il y a eu une période où, qu'est ce qui a fortement contribué au départ sur la communauté urbaine ? C'était le fait que justement, avec toutes les péripéties qu'il y a eu entre l'ancien POS, le PLU ect... Et bien il n'y avait plus suffisamment de terrains que l'on pouvait ouvrir à l'urbanisation. Donc si 'il n'y a pas une offre suffisante sur le territoire de la communauté urbaine... les gens partaient chercher ailleurs bien évidemment. Donc ça, ça a été un premier élément. Ça a été de se rebâtir sur la communauté urbaine un PLU qui corresponde aux besoins. Aujourd'hui on l'a. Deuxième chose, c'est d'essayer de peser, je dis bien de peser, parce qu'on est bien en partie sur une initiative privée... sur la diversité par rapport à l'offre. Alors peser sur la diversité c'est, bon ça je n'en ai pas encore parlé mais c'est depuis toujours une composante de notre politique de l'habitat, c'est la diversité. C'est de faire qu'il n'y ait pas de segmentation du territoire. Qu'il n'y ait pas une partie du territoire où on a que des logements sociaux, une partie du territoire où on a que des logements qui partent en... disons qui deviennent hors marché parce qu'ils sont en décrépitude sur des quartiers anciens... Et puis qu'il n'y ait pas une partie du territoire où on produit uniquement les logements les plus beaux. Donc là-dessus et bien ça... on retrouve ce que j'ai évoqué c'est-à-dire l'obligation sur chacune des opérations en neuf d'avoir une diversité dans la production entre les types de logements, entre locatif et de l'accession, entre du logement social et du logement privé, entre du logement privé haut de gamme et du logement privé de moyenne gamme. Donc ça, ça a toujours été un élément essentiel. Et en particulier si on veut que tout le monde trouve une réponse satisfaisante sur le plan de la communauté urbaine il faut continuer à avancer sur ces questions-là. Parce que... on aime bien dire ça, c'est qu'on n'est pas dans une dictature où on dit aux gens voilà « Vous êtes autorisés à vivre à tel endroit et pas ailleurs ». Donc c'est fondamentalement par l'offre que l'on a, par les conditions que l'on crée, que l'on peut inv... infléchir, inverser je n'irai pas jusque-là, infléchir des tendances... du simple laisser-faire. Mais il faut bien voir que ce n'est pas en disant « Il n'y a pas le droit d'aller habiter là il faut habiter là » hein ? Mais par contre, diversité ! Diversité, donc on a eu par ces éléments-là dans le PLH et puis par les politiques de renouvellement urbain qu'on a menées. C'est ainsi que, je ne l'ai pas encore évoqué mais, en ce qui concerne la localisation du parc social existant... sur un quartier comme Pontanezen dans le cadre de... de l'opération de renouvellement urbain, et bien il y a... une partie du logement existant qui a été relocalisé sur Brest parce que de toute façon il en manquait ailleurs et on était en limite par rapport à la loi, par rapport à l'offre globale sur Brest. Donc dans le cadre de la politique sur lequel tout le monde s'était mis d'accord, on avait dit non on ne fait pas la relocalisation sur les autres communes de toute façon il faut produire du neuf. Mais par contre les logements qui ont été démolis à Pontanezen, il y a un tiers... Ils ont tous été compensés, y compris certains d'entre eux qui étaient en locatif qu'on a transformés en accession. On a vendu au... on a créé des copropriétés. On n'a pas vendu en dispersant, on a créé des copropriétés. Eux aussi ont été compensés et ça a été compensé mais dispersé sur tout Brest. Il y a eu des logements de compensation dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain y compris jusqu'en centre-ville. Il y en a eu sur tout le territoire, sur tout le territoire de la ville de Brest. Donc... Et ceux qui ont été démolis... seul un tiers ont été... reconstruits en restant en locatif sur Pontanezen. Un tiers ont été transformés en accession sociale sur la propriété. Et un tiers sont partie au privé via la Foncière Logement. Donc en fait il y a bien cette volonté y compris sur le logement existant dans les endroits où il est trop dense en logement... locatifs social... de le relocaliser. Et sachant qu'après c'est compensé par une production neuve par... Quand on sort d'un nouveau quartier il y a obligatoirement... Là s'applique la règle qui est dans le PLH. Il y a obligatoirement diversité. Donc vraiment toujours cette contrainte-là, c'est que la ville c'est... c'est le creusé de la diversité. Une ville segmentée, une ville qui ne joue plus son rôle.

**Est-ce qu'entre les intercommunalités ça ne crée pas une sorte de... Est-ce que cette diversité existe dans les autres interco autour de Brest ?**

Alors l'idée d'y contribuer, elle est inscrite là dans le SCoT puisque dans le SCoT figure aussi par type de commune le pourcentage de logements sociaux à produire. On n'a pas sur le territoire du pôle métropolitain, on n'a pas de commune qui dise « Nous on n'accepte pas ce qui est prévu là dans le SCoT » hein ? Donc... tout le monde est rentré dans cette idée que le logement social ça peut être aussi par rapport aux personnes qui ont vieilli... dans une ferme qui est un peu loin du bourg où il y a les services... et puis de les aider à se relocaliser. C'est intéressant. Autrement dit l'idée « le logement social c'est pour faire venir des cassos qui arrivent... de l'autre bout de la France », on ne l'a guère vue ressurgir que pendant la campagne électorale sur une des commune de la métropole... Bon il n'y a pas de... Donc en fait ça c'est intégré dans tous les PLH ils ont ça. Et ça c'est l'application du SCoT. Le SCoT oblige à faire ça, donc oblige aussi à participer à la diversité. Et là aussi la nécessité d'avoir un peu plus de densité, de veiller à la localisation... ça y est, c'est rentré dans les têtes. Et puis la grosse évolution c'est qu'il y a eu, alors là une fois de plus, un problème d'ordre juridique et de tribunal administratif. C'est que dans le... dans le SCoT actuel, pas celui... pas la révision future... dans le SCoT actuel on distinguait à mon avis clairement les aggro... et donc tous les centre-bourgs, tous les centres de communes, tous les bourgs sont considérés comme aggro hein ? Les villages eux ils avaient le droit de s'étendre. Mais ils sont tous listés dans le SCoT. Et ensuite il y avait ce qu'on appelait des hameaux, des hameaux qui étaient des périmètres qui ne pouvaient pas s'étendre et qui pouvaient se densifier. S'il y a un trou, s'il y a une parcelle qui n'est pas construite à l'intérieur on a le droit de la construire etc. Et... et puis après il y avait l'habitat dispersé qui... là on ne pouvait plus construire etc. Donc ça, ça figure dans le SCoT. Et il se trouve que... dans une commune... il y a eu... une plainte au tribunal administratif de riverains qui voulaient s'opposer à des constructions dans des hameaux ; et que le tribunal administratif de... de Nantes leur a donné raison en disant « La notion de hameau n'existe pas dans la loi Littoral ». Ce qui... sauf dans un seul cas... le seul endroit où on parle de hameau dans la loi Littoral c'est dans la création de hameaux nouveaux intégrés dans l'environnement. C'est le seul endroit. Ce qui à mon avis est une interprétation... alors je ne me permettrais pas de juger les juristes. Mais c'est une interprétation qui est... ahurissante. Parce que qu'est-ce que ça veut dire ? Ça veut dire qu'on a le droit... de créer un hameau nouveau. Une fois qu'il est créé, il n'est plus nouveau. Alors il n'y a plus de hameau. Il est quoi ? Ça n'a pas de sens. Alors résultat, le juriste conseil du... du Pays a préconisé qu'on supprime le terme de hameau lors de la révision et qu'on le remplace par la notion de village... de village pouvant se densifier et pas s'étendre. Ce qui revient à la même chose. Mais qui va contribuer à rendre les choses encore plus difficiles à comprendre par le commun des mortels. Parce qu'avant on pouvait dire « T'es dans un hameau ça ne peut pas aller plus loin » tandis que là on va être obligés de dire « T'es dans un village mais qui n'a pas le droit de s'étendre. A toi t'es dans un village qui a le droit de s'étendre ». Bon. Il n'empêche que les juristes ils ont fait... ils ont dit, ils ont regardé... « Ah ! Hameau c'est seulement hameau nouveau intégré à l'environnement ». Bon, d'accord. Donc on est en train de complexifier le SCoT de la révision à cause de ça. Enfin non, de complexifier pas vraiment, mais de créer de la ... de créer une moindre lisibilité. Mais dans la pratique ça a quand même eu un intérêt qui n'était pas... qui était très fouilli au départ... C'est que du coup par précaution on a dit à toutes les communes « Les hameaux... il ne faut plus construire »... Parce qu'on n'avait plus le droit de construire que dans les villages... sauf si on réussit à mettre une parade. Résultat, aujourd'hui là ils sont en train de resserrer justement. Et... où on aura, combien on aura de villages ayant... n'ayant... dont le périmètre ne peut pas s'agrandir... On verra, le nouveau SCoT n'est pas encore... On en est... il n'y a que le PADD qui est adopté actuellement. Le travail est en cours sur le DOO. Mais on voit bien que là ils vont être poussés aussi à préciser ces choses-là. Et de toute façon il y aura obligatoirement des discussions après dans le cadre de l'élaboration des PLUi. C'est évident. Les communes vont être obligées de se mettre d'accord. Et à mon avis tout ça c'est venu d'où ? C'est venu tout simplement du fait que, effectivement certains maires ont joué au con. J'ai mis des guillemets. Il suffit de quelques-uns hein ? Il n'y a pas besoin de beaucoup. En ce sens puisque le SCoT disait « Les hameaux ce sont les

communes qui les détermine ». Donc il y en a certains qui ont mis les hameaux partout. C'est-à-dire qu'en fait dans des situations où manifestement c'est de l'habitat dispersé, au lieu de protéger ils ont fait un hameau autour quoi. Et donc ça a été le retour de bâton. Je pense qu'il y a de ça. Donc maintenant ça va obliger de toute façon d'avoir une approche un petit peu plus rigoureuse.

**Je voulais revenir sur les PLUi des interco... hors Brest Métropole. Et je voulais savoir donc... est-ce qu'elles vont aussi tendre vers un PLUi facteur 4 ?**

Je ne pense pas non. Je ne pense pas... Ce n'est pas mûr. De toute façon elles n'ont pas de PDU. Elles n'ont pas de Plan de Déplacement Urbain. Elles n'ont pas de PCET pour l'instant. La question-là qui s'est posée... moi j'ai fait la même suggestion j'ai été cohérent avec moi-même... Un moment donné la question a été posée... Est-ce qu'on fait un PCET pour l'ensemble du Pays de Brest ? Moi ce que j'ai dit... finalement apparemment c'est rentré dans les têtes, c'est ce qui va se faire... c'est qu'il valait mieux que chaque interco se dote de son PCET. Parce qu'à ce moment-là pour l'élaborer ils seront bien obligés de se poser des questions. Tandis que sinon ça va être « Ah ouais c'est un grand truc. Ah ouais c'est la ville qui nous impose ça... On va voir comment on peut le contourner et puis on ne rentre pas vraiment dans le... » bon. Donc c'est chaque interco qui va se doter de son PCET. Après... dans quelques temps est-ce qu'ils vont vouloir faire un document qui harmonise tout ça, peut-être. Il ne faut jamais mettre la charrue avant les bœufs. Il ne faut pas essayer d'aller plus vite que l'évolution des mentalités. Ce sont les hommes qui font fonctionner tout ça. Et tout ça c'est au service des hommes. Donc si on veut aller trop vite...

**Et une fusion de certaines interco avec Brest ?**

Jusqu'à présent on n'est pas du tout dans cette logique-là. Il y avait d'ailleurs cert... une commune qui avait demandé d'être détachée... il y a quelques années hein ? Ça fait déjà... ça fait peut-être 15 ans... qui avait envisagé de se détacher du Pays d'Iroise pour venir dans la communauté urbaine. Et la réponse faite par la communauté urbaine... elle avait dit « Non non non il faut... Chaque interco a son périmètre. Vous restez dans votre interco ». On n'est pas du tout sur cette logique-là. Parce qu'il faut conjuguer la proximité et... les domaines qui nécessitent le travail en commun. Ce n'est pas la même chose. Donc il ne faut pas abandonner l'un au bénéfice de l'autre.

**J'avais une autre question sur complètement autre chose. Quelles étaient les attentes du statut de métropole ?**

Oui alors c'est une bonne question ça. Pourquoi se transformer en métropole alors qu'on avait déjà toutes les compétences. On avait tout... bon. Pour une raison simple, c'est qu'on sentait bien une évolution au niveau de l'État pour reconnaître des points d'appui pour les diverses politiques et s'appuyer prioritairement sur eux. Et ça, ça se confirme plus que jamais. Et... avec le risque que les fonctions métropolitaines on les regroupe sur ces entités là ; tant pis pour les autres. C'est-à-dire que si on avait eu en Bretagne uniquement, la métropole de Rennes, on avait le risque qu'il n'y ait plus de CHRU à Brest... qu'il parte à Rennes... des antennes... enfin des hôpitaux rattachés à... On avait le risque pareil pour l'université hein ? A savoir... c'est Rennes. Et donc comme on a la particularité en Bretagne d'avoir la métropole de Rennes qui est quand même un peu... qui est très excentrée, qui est vraiment l'entrée de la Bretagne... qu'avec une autre métropole plus bas qui était celle de Nantes... on ait là un rideau et que nous on soit... loin derrière les murailles. Et donc il y a eu une prise de conscience collective des acteurs de la Bretagne occidentale, pas seulement sur la métropole, pas seulement sur le Pays de Brest... que si on ne jouait pas groupé... on ne serait plus reconnu quoi. Et c'est ça la raison fondamentale de créer des métropoles. Et puis sans compter que les textes prévoyaient que par rapport à la région... Par exemple pour les schémas de développement économique, on fait une distinction entre les métropoles et les autres territoires. Les métropoles sont tenues par la loi de

participer à l'élaboration du schéma régional. Tandis que les autres sont consultés sur le schéma régional. C'est la nuance. Et donc dans un certain nombre de domaines... on voyait bien qu'il y avait ce genre de choses. Donc c'est pour toutes ces raisons-là, pour des raisons aussi de visibilité... C'est quand même assez extraordinaire que quand on a demandé à être métropole... et en arguant que du fait que le pôle métropolitain, il faisait 400 000 habitants, on ait eu des remarques de gens de... ce n'est plus la DATAR maintenant mais du commissariat général Égalité des territoires qui ont découvert « Ah bon mais sur le Pays de Brest vous avez 400 000 habitants ? »... Parce que vu de Paris, métropole à 8 communes... il y a 220 000 habitants point. Le fait qu'on est dans un ensemble qui travaille en commun, qui est le pôle métropolitain... et là il y a 400 000 habitants. Autrement dit on a retrouvé de la visibilité au niveau national et au niveau international par le fait qu'on soit métropole. C'est ça les raisons pour lesquelles on voulait être métropole. Mais on ne voulait pas être métropole pour assécher le territoire. Au contraire puisque c'était justement dans une démarche collective de tout l'Ouest breton. Et c'est pour ça qu'on a complété le passage en métropole, par une entente avec Quimper. Les ententes sont des contrats entre... entre territoires. Et qui sont signés, qui ont existence légale. Une entente avec Morlaix et une entente avec Lannion. Et on vient de compléter... Si vous avez lu la presse, on a signé vendredi dernier... un contrat de réciprocité ville-campagne entre Brest Métropole et le Pays du Centre-Ouest Bretagne. Question que je connais bien parce qu'à titre bénévole je suis chargé de mission... j'ai été chargé de mission de François Cuillandre pour l'élaboration de ce contrat. Il vient d'être signé... c'est le premier en France. Il vient d'être signé vendredi par le ministre chargé de l'égalité des territoires. Il a été signé à Plonévez-du-Faou. Et donc tout ça contribue justement à ce que ça soit vraiment l'animation d'une démarche collective de tout l'Ouest breton pour acquérir de la visibilité et pour avoir justement des échanges de savoir-faire, des échanges de compétences etc. Parce que ce contrat de réciprocité, ce qui le caractérise c'est qu'il y a des projets identifiés. Il y en a 15... il y a 15 projets immédiatement opérationnels identifiés. Il y en a 15 qui sont en cours de finalisation et il y en a 10 qui sont en perspective. Ce qui fait 40 projets en tout. Et on voit bien que sur ces projets il y a un intérêt réciproque de territoire. Je vous en donne quelques exemples. Par exemple il y a un des projet c'est, entre la faculté de médecine de Brest et le Pays Centre-Ouest de Bretagne, c'est d'avoir un dispositif pour... à la fois faire connaître aux étudiants qui sortent de la fac de médecine à Brest des lieux de possibilité d'implantation... tout en ayant une action pour développer des maisons médicales et inversement. On voit tout l'intérêt pour le Pays Centre-Ouest Bretagne parce qu'il y a un enjeu pour eux d'avoir... d'avoir cette présence sur le terrain. Voilà un exemple dans le domaine de la santé. Mais un autre exemple... Tinergie. Quand on a bâti sur Brest le dispositif Tinergie qui fait ses preuves, qui a été... qui a eu le premier prix au plan national... Il se trouve que le Pays Centre-Ouest Bretagne est territoire à énergie positive et croissance verte come Brest Métropole ; qu'ils ont une agence locale d'économie d'énergie comme on en a une sur Brest. Et bien... travail en commun, mise en commun des outils qui ont été élaborés et par conséquent tout le monde peut y trouver son compte. Autre exemple, sur... tout ce qui est patrimoine oral. Il y a eu tout un travail qui a été fait dans le Pays du Centre-Ouest Bretagne sur le patrimoine oral au travers de randonnées etc. Mise en commun avec... C'est intéressant pour... dans ce domaine-là... pour les gens de Brest, de la même façon. Autre exemple, le... Il y a une association sur... tout ce qui est... tourne autour de la nature dont le nom m'échappe sur le coup... sur le Pays Centre-Ouest Bretagne, qui mène des actions depuis plusieurs années et... ils ont bâti... ils travaillent en commun avec le Centre... le Conservatoire National Botanique de Brest sur un projet d'Institut du jardin et des paysages... à partir de là, dans le cadre du contrat. On voit bien que chacun y trouve son compte. Chacun y trouve... et je ne vais pas vous détailler les 40 projets. Mais dans chacun des projets, ils ont été élaborés par des gens des deux territoires, par les gens concernés qui ont fait des propositions et chacun y trouve son compte. Et c'est là que l'on voit comment au quotidien à partir de projets on apprend à mieux se connaître et on apprend justement à tirer le territoire tous ensemble.

**Donc en fait le statut de métropole c'était plus un passage obligé vis-à-vis du national, vis-à-vis de l'État...**

C'est un passage obligé... enfin obligé... qu'on s'est senti obligé hein ? Pour... pour porter les démarches de l'Ouest breton. A tous les niveaux, que ce soit au niveau national, au niveau international ou que ce soit aussi pour... mettre en commun les compétences, les savoir-faire qui sont dans l'Ouest breton pour permettre à tout le monde d'avancer. Je peux vous donner un autre exemple... Je vous ai dit que quand on a élaboré le PLU facteur 4 on avait bâti à partir de l'outil de maîtrise de l'occupation des sols, on avait bâti toute une stratégie sur l'économie globale de consommation d'espace. Cet outil-là, on l'a transféré sur le Pays de Brest. Et dans la nouvelle version de SCoT il va être utilisé. Dans l'ancienne version du SCoT on avait mis l'objectif d'économie uniquement dans le domaine de l'habitat parce qu'on ne savait pas faire sur le reste. Maintenant on va l'avoir sur le tout dans le nouveau SCoT parce que l'outil qu'on a mis au point sur Brest il est utilisé par tout le monde. Et l'outil... comment ça s'appelle... le logiciel par rapport à la... SIG, système d'information géographique voilà je ne trouvais plus le terme... Le système d'information géographique aujourd'hui il est commun. Il est commun c'est-à-dire que le système d'information géographique de la communauté urbaine... il a été mis en commun, il a été partagé et il est utilisé sur tout le SCoT. C'est ça d'ailleurs qui permet après de faire le MOS. Et ça change tout. Parce que ça permet à ce moment-là de savoir régulièrement qu'est-ce qu'on a consommé, dans quel domaine, où. Et donc ça permet d'avoir des objectifs qui sont basés sur des choses concrètes et non pas sur... sur un jeu de positionnements... des uns et des autres. Ça permet d'objectiver. Alors évidemment il faut des enjeux politiques mais dans un certain nombre de cas, si ce n'est pas objectivé, on peut avoir des choses complètement à côté des réalités. Donc ce partage des savoir-faire, des outils communs, c'est une richesse pour tout le monde.

# Entretien avec Benjamin Grebot

*Directeur de l'ADEUPa*

*12/01/2017*

*Retranscription*

Votre reformulation a été validée par le PUCA par rapport à la formulation initiale ou pas ?

**Non**

Parce que... si je peux reprendre les intitulés...

**Allez-y**

Hum... Oui, c'est le statut de métropole au niveau des politiques d'habitat, parce qu'en fait, sauf à ce que j'ai mal entendu vous avez dit la métropolisation dans les politiques d'habitat. Et pour moi, il y a une différence posée de base entre le fait de devenir métropole en termes de statut et ce qu'on appelle la métropolisation. Le phénomène de métropolisation, c'est d'abord une dynamique économique de concentration des facteurs de production de richesses dans des grandes agglomérations à l'échelle mondiale.

Et la création de métropole en France est finalement une démarche juridique, institutionnelle qui vient donner des outils justement juridiques et institutionnels un peu particuliers, normalement aux métropoles, donc aux territoires qui sont dans la limite mondiale de concentration de ces richesses et qui sont des points d'ancrage, des points de jonction on va dire entre l'économie française et l'économie mondiale. Et entre la dynamique économique et sa traduction territoriale d'une part, et les objets institutionnels que l'on appelle métropoles d'autre part, il y a quand même une légère distorsion qui fait que Brest, même peut être Rennes ou Nantes, enfin bref, si on regarde ça à l'échelle mondiale ce ne sont pas franchement des métropoles.

Et puis j'ajoute aussi que la métropolisation en tant que tendance à la concentration des facteurs de production de richesses dans un certain nombre de grandes villes à l'échelle mondiale, ça affecte par définition à la fois ces grandes villes mais tous les territoires, puisque la concentration ça veut dire que cette richesse, elle était avant plus dispersée, plus répartie et donc le processus de métropolisation affecte tout autant la campagne, que les villes moyennes, que les métropoles et tout ça à l'échelle mondiale.

À distinguer du coup de la question objets institutionnels en droit français que sont les métropoles. Voilà ma petite précaution de départ parce que je pense que c'est important de bien poser tout ça, parce qu'à Brest en particulier, on va parler, éventuellement de l'impact de la transformation enfin du statut de métropole. On pourrait parler de métropolisation mais on renvoie tout de suite dans ce cas-là à des échelles territoriales qui n'ont rien à voir, notamment parce que l'objet institutionnel que l'on appelle métropole c'est 8 communes. C'est tout petit.

Alors, si on parle maintenant de ce qu'implique le statut de métropole dans les politiques de l'habitat. Heu, de façon un petit peu caricaturale, j'aurais tendance à vous dire, à Brest rien. Pour commencer. C'est un peu la caricature de départ. C'est-à-dire qu'en fait la communauté urbaine de Brest, qui a été créée en 1974, était jusqu'en 2014 la communauté urbaine et l'établissement public de coopération intercommunale le plus intégré de France. Et, quand elle est devenue métropole, ça n'a rien changé

en termes de compétences, si ce n'est, et c'est une discussion qui est encore en cours, en termes de délégation d'un certain nombre de compétences jusqu'à présent exercées par le département et sur lesquelles la métropole récupère un peu de voirie, un peu de gestion de fonds de prévention, enfin bref, quelques outils financiers sur la prévention spécialisée je crois, enfin quelques compétences mais cela reste anecdotique et cela ne porte pas sur l'habitat.

### **Avec peut-être une capacité à demander des financements pour des équipements métropolitains, non ?**

Ensuite, effectivement, le statut de métropole au-delà de la question des compétences fait qu'en principe la métropole est éligible à un certain nombre de dispositifs qui sont ciblés par l'État sur les métropoles. En particulier, les métropoles ont à priori vocation à être plus facilement éligibles sur tout ce qui est programme d'investissement d'avenir. Et donc, en particulier, que ce soit dans le développement économique ou dans la politique de la ville ou etc... et notamment, sur le programme *Écocité* par exemple, sur la *French Tech* pour Brest par exemple, enfin ce sont des outils qui ont été ciblés en tout cas au départ sur les objets institutionnels métropoles quand bien même les prix peuvent déborder et typiquement la *French Tech* c'est un label qui couvre Brest mais aussi Morlaix, Lannion et Quimper en réseau.

Du coup, l'intégration progressive des politiques d'habitat de Brest Métropole... Bah, c'est quand même un peu de l'histoire ancienne et d'une certaine façon la première chose que l'on peut dire c'est que l'intégration des politiques, le fait d'avoir très tôt intégrer d'ailleurs l'habitat, l'aménagement, les déplacements, le développement économique, l'urbanisme enfin tout ce socle de compétences à l'échelle de la métropole n'a pas forcément suffi à contrebalancer les dynamiques démographiques que l'on a constaté à l'échelle du Pays qui sont effectivement, depuis quelques décennies déjà, une répartition de la population de la métropole pour s'étaler on va dire à l'échelle du Pays de Brest. Cela pose la question du périmètre de la métropole, ça pose la question de quels sont les moteurs en fait de ces dynamiques démographiques plus concrètement.

Aujourd'hui, qu'est-ce qui fait qu'il y a plus d'habitants qui s'installent dans le reste du Pays de Brest que dans la métropole ? J'allais dire de façon assez simple c'est que en termes d'avantage comparatif il y a en tout cas une majorité d'habitants qui finissent par trouver qu'il est plus intéressant, dans un bilan avantages-inconvénients, de s'installer dans le reste du pays que dans la métropole, tout simplement. Or ce comparatif, il intègre probablement des questions de qualité de vie, des questions de prix et des questions d'offre, tout ça se tenant en fait. Et force est de constater qu'au cours des dernières décennies, on n'a rien fait pour, enfin au contraire, on a tout fait pour accroître la capacité d'accueil dans à peu près tous les territoires. D'une part par l'amélioration de la capacité de déplacement à l'échelle du Pays. Alors il faut se rappeler quand même que 70% de l'emploi reste sur la métropole, donc en première intention, les gens qui viennent habiter, enfin ceux qui ne sont pas déjà résidents du Pays de Brest, quand ils viennent de l'extérieur habiter le Pays de Brest, ils commencent à s'installer soit dans la ville de Brest le plus souvent ou dans la métropole et puis ce n'est qu'après, dans un parcours résidentiel, qu'ils s'éloignent. Parce qu'ils viennent d'abord à proximité de leur emploi. Et donc si dispersion démographique il y a eu, c'est notamment parce qu'il reste possible, tout en travaillant sur la métropole dans une proportion importante, d'habiter ailleurs, notamment parce que les capacités à faire le trajet est facile. S'il n'y avait pas des routes de qualités, la dispersion par définition serait plus faible, on ne serait que sur des routes une seule voie toutes cabossées et que l'on mettait 2 heures pour aller à Saint-Renan, il est clair que l'intérêt d'habiter la communauté de communes du Pays d'Iroise serait beaucoup plus faible.

Il y a cette question de, on a quand même encouragé la politique de mobilité tous territoires confondus au cours des dernières décennies et puis on a ouvert et aménagé des zones à l'urbanisation et là encore, il est relativement moins cher de produire de la maison individuelle en lotissement en extension urbaine que des nouveaux logements en densité plus forte que ce soit en périphérie de la ville centre ou *a fortiori* en renouvellement urbain. Donc, à qualité de logement égale, s'ajoute à ça dans le même mouvement cette progression démographique externe au Pays de Brest à générer de fait de la ressource fiscale pour tous ces territoires, ils ont donc eu une capacité à s'équiper donc quand on conjugue le fait qu'il y ait des collectivités de taille plus modeste avec à la fois de la campagne et la mer à proximité, des niveaux d'équipements culturels, de santé, etc... de qualité, tout cela étant relativement accessible et permettant quand même de bosser à Brest dans des conditions assez simples. Puisque finalement entre la côte Nord, Landéda par exemple, il y a moyen de faire ça tranquillement avec des temps de trajet qui ne sont pas forcément plus long que si vous êtes au fond de la presqu'île de Plougastel pour venir à Brest ou si vous êtes même dans certains quartiers et que vous essayez de venir en bus en centre-ville.

Donc pour moi la première question, c'est quand même, enfin, on pourra doter BM tant qu'on voudra de certains outils en matière de politique d'habitat, tant qu'on continuera à avoir les vannes complètement ouvertes sur une offre qui continuera de présenter un avantage comparatif en termes de localisation de l'habitat, par rapport à quelque chose qui sera plus dans la centralité, il n'y a aucune raison pour que le phénomène s'inverse. Néanmoins, on commence à constater que le phénomène s'inverse. Alors, qu'est-ce qui peut expliquer ça ? Probablement, en tout cas en grande masse, quelques éléments comme la baisse continue de la taille des ménages. En sortie de la guerre les familles qui habitaient dans un logement vivaient avec facilement plus de 4 personnes dans le même logement, aujourd'hui, en moyenne, sur BM on est à un peu moins de 2, je crois, il y a 1 logement sur 2 qui est occupé par 1 personne. À l'échelle du pays, je ne sais plus à combien on est, mais on est vers 2.5, quelque chose comme ça je crois, mais ça continue à baisser aussi. Et tout ça va converger autour de 2 en moyenne d'ici 20 ans. Or, si vous faites baisser la taille des ménages, par définition, les ménages n'ont plus forcément besoin de la même taille de logement et il se trouve que le parc de la métropole, comparativement au parc des territoires périphériques, comporte plus de petits logements et sur la métropole, on continue à produire du collectif, y compris en extension urbaine, et aujourd'hui, il se trouve que l'économie de la construction fait que si on veut rester dans des coûts à peu près abordables pour un ménage il n'y a que les petits logements qui sont acceptables pour le budget des ménages sur la métropole. Parce qu'en fait on a sur la métropole à la fois, un coût du foncier relativement haut, un prix de sortie des opérations neuves qui est plafonné par la concurrence avec l'ancien, on a une offre de l'ancien assez abondante, on trouve des maisons de ville par exemple à Brest relativement pas chères avec une qualité qui peut être acceptable. Donc, en fait, on a des programmes en neuf qui sont limités à des coûts de sorties d'à peu près 150, 160, 170 000€ parce qu'après on bascule sur de la maison d'occasion. Et à 150, 160, 170 000€ le logement en neuf en collectif, vous êtes sur un T2-T3 pas plus, après vous dépassez. Et du coup, il n'y a plus de marché parce que vous avez des offres plus attirantes dans l'ancien ailleurs, sauf exception. Il peut y avoir des produits différents mais dans les grandes masses on est un peu près sur ce modèle.

Donc, si démographiquement parlant, par l'évolution de la taille des ménages, par le vieillissement de la population, on a une demande qui se ré-accroît en petits logements. Et souvent, quand on vit seul, on a plutôt le souhait de vivre proche du centre, des services etc... et un peu moins en périphérie et un peu moins isolé, on retrouve peut être là des avantages comparatifs dans la métropole par rapport aux autres territoires.

**(14') Est-ce qu'il y a aussi un phénomène de lissage de l'offre ? Par exemple, maintenant les gens, qu'ils s'installent hors communauté urbaine ou dedans, demandent toujours une maison individuelle éventuellement mitoyenne avec un petit terrain. Est-ce que cela se généralise ?**

On voit globalement des convergences, oui. La taille des terrains réduit partout. En fait, ce qu'il faut comprendre c'est que le facteur limitant à la fin c'est la capacité à payer. Le pouvoir d'achat n'est pas franchement en hausse et donc la question, c'est qu'est-ce que je peux avoir pour ce prix-là ? Et si je dois réduire la taille du terrain car je ne peux pas payer plus, je réduis la taille du terrain. Et effectivement, je pense qu'il y a une demande, qui de fait, est moindre en grand terrain. Mais, c'est avant tout la question du budget reste très très très largement prépondérante dans l'arbitrage final.

**(15'15'') Et finalement la politique de Brest Métropole n'a quasiment aucune incidence, c'est le marché qui se régule tout seul...**

Non, il ne faut pas aller à cet extrême-là. Il y a une politique qui à la fois mobilise énormément de moyens et qui est relativement ambitieuse en termes de mixité sociale, en termes de rénovation du parc ancien et en termes de production de programmes neufs avec une volonté d'avoir une production diversifiée publique pour toutes les formes de logements, etc. Cette politique est nécessaire. Si elle n'était pas là, vue la métropole se serait encore pire. Pour autant, elle n'est pas forcément suffisante. L'ambition, notamment que pose la métropole, qui est de dire on stabilise les équilibres démographiques à l'échelle du pays ou voire on inverse pour venir reconsolider le pôle urbain principal du pays et notamment parce que quand on perd de la population, on perd de la recette fiscale et ça met en péril après notamment tous les équipements métropolitains par l'incapacité à financer les équipements de haut niveau de type tram, universités, équipements culturels, aéroport, ports, enfin bref tout ce qui fait la vitalité économique de ce territoire. L'objectif de rééquilibrage ou d'inversion des tendances démographiques, la métropole seule ne peut pas le porter.

Si les autres territoires environnants jouissent d'une partition qui est dissonante, qui est divergente, qui est contradictoire, ça ne peut pas le faire. Parce qu'en fait, ce qu'il faut au bout d'un moment, c'est se poser la question à l'échelle à laquelle s'exprime le marché donc du bassin de vie, du bassin d'habitat et d'emploi donc du pays. D'où le SCoT.

**(17'20'') Et aujourd'hui vous pensez justement que le SCoT tend à faire avancer d'une seule voie les différentes parties en présence ?**

En vrai ? (Rires)

**Oui...**

Je commencerai par dire que le SCoT en vigueur aujourd'hui probablement pas. D'une part, pour une première raison qui est qu'il n'a pas encore été traduit dans beaucoup de documents d'urbanisme puisqu'en fait le SCoT ne produit rien par lui-même, il est opposable aux plans locaux d'urbanisme et à ce stade il y a 25% des documents d'urbanisme du pays qui ont été mis en compatibilité.

**Et dont Brest Métropole en plus, donc cela en enlève...**

Oui, mais cela ne représente que 8 communes, donc il y a une quinzaine d'autres communes qui se sont mis en compatibilité mais ça ne fait pas tout. Si on ajoute à cela que le SCoT restait généreux dans ses projections démographiques et assez cool sur les modalités de production de logements neufs notamment en extension urbaine avec des densités, des formes urbaines, des localisations de la production qui étaient somme toute assez peu contraintes, je ne suis pas sûre que tout cela suffise à contrebalancer le phénomène que l'on a constaté jusque-là.

Le SCoT en révision repart quand même sur un faisceau d'objectifs qui est équivalent au SCoT en vigueur, c'est-à-dire un objectif politique d'équilibrer, enfin stabiliser le poids démographique relatif des différents EPCI les uns par rapports aux autres. Donc en tout cas d'éviter la perte continue d'habitants pour Brest Métropole. Ça, c'était déjà dit dans le premier. Il va un peu plus loin quand même dans l'idée de conforter les centralités, les polarités urbaines à toutes les échelles. À la fois la métropole mais aussi les centres de chacune des communautés de communes par ailleurs. Et une des grosses nouveautés c'est que le SCoT, qui, même s'il ne dit pas forcément plus de chose quantitativement parlant, pose l'orientation de conforter les centralités et qu'il ne va plus s'adresser à des PLU communaux mais intercommunaux. À l'échelle d'un PLU communal, tout le monde a un truc à conforter que l'on peut appeler centralité, pourquoi pas, même si c'est le bourg d'une commune de 600 habitants, on va dire « le SCoT me dit de conforter ma centralité, je vais conforter mes 600 habitants ». Quand vous lisez : « conforter une centralité à l'échelle d'un PLU intercommunal » cela veut dire un peu autre chose en terme d'équilibre de la production puisque par définition on remonte le niveau d'analyse. Et donc, probablement que l'on peut avoir, par le fait que le SCoT ne s'adresse plus à des PLU communaux mais à des PLU intercommunaux, une traduction à venir qui sera peut-être plus forte, qui portera plus d'effet dans ses volontés de rééquilibrage. Je mets des peut-être parce que je n'en sais rien à ce stade.

Ce qui est certain, c'est qu'il y a 3 PLU intercommunaux qui sont déjà engagés plus celui de la métropole et 2 autres qui vont être lancés dans le courant de cette année. Donc le SCoT en cours de révision, une des différences par rapport au SCoT en vigueur aujourd'hui, c'est qu'il aurait été quand même traduit en termes de documents d'urbanisme locaux dans les 3 ans qui vont suivre son approbation, il aura été décliné sur toutes les communes. Donc là, il va probablement gagner en efficacité. De là à vous dire que ça suffira à renverser tout ça, j'en sais rien.

Cela va plutôt dans ce sens-là mais ça reste à confirmer, notamment parce qu'en fait une fois que vous avez dit que... enfin, je vous le fais de façon un peu caricatural, il faudra prendre un peu de distance avec ce que je vous dis là. Si, on voulait vraiment... Entre l'ambition politique que l'on exprime et la capacité à se fixer des règles qui vont permettre d'atteindre cette ambition, il y a souvent quand même un monde. Mais je prends un exemple justement sur la question des centralités. Aujourd'hui, tous les élus disent « mon centre-ville se dévitalise et il faudrait revitaliser mon centre-ville ». Cela voudrait dire quoi si on prenait cet objectif là au pied de la lettre ? Cela voudrait dire que dans tous les territoires... en fait la vitalité d'un centre, ça tient au fait qui y ait soit des habitants, soit des travailleurs, soit des visiteurs qui animent ce centre, qui y font quelque chose, qui y vivent, qui y passent, qui y consomment... Si on voulait revitaliser les centres, ça voudrait dire, de façon un peu mécanique, que dans toutes les communes qui perdent de la population, si on veut remettre du monde dans le centre, il ne faudrait pas autoriser de logements en extension urbaine pour les remettre dans l'enveloppe déjà urbaine pour ne pas les emmener un peu plus loin. Et ça, ça ne ferait que stabiliser la population, ce ne serait pas encore de la revitalisation. Ça voudrait dire, dans celles qui sont encore légèrement en croissance urbaine, on en remet plus dans le centre qu'à l'extérieur. Et donc si déjà on pouvait lire dans les documents d'urbanisme que l'on mettait une priorité sérieuse, éventuellement quantifiée au renouvellement urbain dans les espaces déjà urbanisés, dans cet objectif de conforter les centralités, plutôt de continuer l'extension urbaine, ça aurait de la gueule mais aujourd'hui, quand on en arrive aux objectifs de renouvellement urbain à chiffrer, quand on dit aux communautés de communes dans Brest métropole qui était déjà à 50%, et 50% dans un territoire qui perd de la population ça continue quand même un petit peu à vider la centralité, quand on dit dans les autres communautés de communes « allez, ce serait bien que vous fassiez 25-30% de vos logements nouveaux en renouvellement urbain » ils font des bons jusqu'au plafond, et ils ne veulent pas. En même temps, on met en face l'objectif de conforter les centralités.

**(24'40'')** On voit dans les vœux actuels la volonté d'ouvrir des lotissements communaux pour sauvegarder les écoles...

Oui mais les écoles de qui ?

**Oui bien sûr, des petites communes...**

Chacun regarde chez soi. Mais bon...

**(25'00'')** Est-ce que politiquement, le développement de la métropole brestoise peut être considéré plus important que celles des petites intercommunalités ?

En tout cas aujourd'hui, je n'y crois pas. Puisqu'en fait, on dit, on va conserver les équilibres et après on va se fixer des objectifs qui sont certes, équilibrés entre tout le monde mais qui sont tellement larges qu'en fait tout le monde peut faire autant qu'il veut, parce qu'en fait on réalise jamais le volume que l'on s'est fixé en objectif. Comme le gâteau est gros comme ça, et qu'il y a à manger pour tout le monde, ça ne rééquilibre rien du tout.

**Et là, même avec la révision du SCoT, le gâteau reste immense ou non?**

En termes de projections démographiques et de nombre de logements à produire on ne touche pas les objectifs.

**Donc en fait, en caricaturant, c'est un beau document pour mettre tout le monde d'accord, où l'on montre un semblant d'unité mais après on fait ce que l'on veut...**

Oui mais c'est toujours important de le faire. Et il ne serait pas là ce serait pire enfin, il y a quand même un minimum de points d'accord et puis je vous dis au-delà du quantitatif, il y a des orientations qui sont formulées de façon qualitatives, qui traduites dans des documents d'urbanisme peuvent produire de l'effet. On verra ce que ça donne. Mais, il ne faut pas attendre plus de philanthropie que ça des uns ou des autres. Voilà, chacun porte d'abord la défense de ses intérêts ou ce qu'il perçoit être ses intérêts en lisant probablement à une échelle un peu étriquée et un peu de court terme, considérant que jusque-là tout va bien.

**(27'20'')** On a en tendu que la métropole était trop vertueuse vis-à-vis des autres, c'est-à-dire qu'elle se contraignait avec ses documents, notamment en termes de densité, quel est votre avis sur ce sujet ?

Là encore, ça dépend l'horizon qu'on regarde. Oui, comparativement aux autres, c'est plus contraint sur la métropole. Dont acte. Après, est-ce qu'une règle ambitieuse est une contrainte ? Ou est-ce que c'est une ambition au service d'une amélioration de la qualité de vie ? C'est ça la question. Ça dépend quel est l'horizon que vous regardez. Est-ce que c'est parce que mon voisin fait des trucs comme un saligaud, que je dois faire comme un saligaud ? Parce que c'est moins cher et qu'il va y avoir des gens qui vont être séduits par les prix et qui vont être satisfaits par cette proposition là même si elle n'est pas forcément très qualitative. Ou est-ce qu'à un moment, on a une ambition qui est de se dire : « le modèle qui nous a amené face à la situation d'aujourd'hui, il ne peut pas tenir, il faut que l'on change un peu de trajectoire », et dans le changement de trajectoire, il y a des changements de pratiques et notamment remettre plus de logements en renouvellement urbain, ça ne vaut peut-être pas la peine de continuer à s'étaler comme on l'a fait jusqu'à présent, et puis quand on s'étale, d'essayer de se dire quand même que les terres agricoles et les espaces naturels, etc, font aussi partie de ce qui fait la vitalité d'un territoire, à la fois parce que c'est là que l'on va y produire de l'alimentation, qu'il va y avoir une régénération des ressources naturelles, c'est du paysage, des espaces de respiration, de récréation, de tout ce que vous voulez...

Aujourd'hui un des problèmes concrètement du modèle économique de l'aménagement c'est que l'on considère que le terrain agricole n'a de valeur que son coût de viabilisation et d'aménagement. Et que sa valeur d'usage agricole que certes on monnaie, on dédommage l'agriculteur à qui on l'achète, on ne gère pas du tout le sol comme un bien commun, une ressource naturelle qu'il faudrait gérer dans une logique patrimoniale et essayer de la préserver en se disant « c'est une ressource finie, à l'échelle de la planète, on en a quand même consommé un bon paquet, on ne peut pas continuer et donc à un moment on change de modèle ». Moi, de façon un peu provocatrice, j'en arrive à l'idée que si on voulait... Est-ce que les gens finalement, ils cherchent vraiment une maison individuelle quelque part à la campagne, ou est-ce qu'ils y vont parce qu'effectivement c'est le produit le moins cher, le moins contraint, etc ? Si on voulait vraiment se poser cette question-là, une bonne façon de savoir quelle est l'attente réelle en termes de produit de logement des habitants, mais ça vaut aussi pour les commerces, les entreprises, etc, ce serait dire « le terrain agricole, vous ne l'achetez plus à une bouchée de pain, vous l'achetez à un prix qui est l'équivalent à une démolition-reconstruction d'un terrain déjà urbanisé ». Et là, vous n'avez plus de différences concurrentielles liées au fait que vous conservez les terres agricoles uniquement pour sa fonction de terrain à bâtir. Vous le regardez parce qu'il a une valeur globale. Et donc, dans ce cas-là, votre choix à prix équivalent ? Vous êtes toujours sur l'extension urbaine ou vous vous dites « à ce prix-là, je vais peut-être me payer un truc de qualité en centre-ville » ? Je pense que si on travaillait à armes égales entre extension urbaine et renouvellement urbain, c'est certainement d'autres préférences qui s'exprimeraient. Et donc, votre question sur la métropole se contraint, enfin, je ne sais pas, j'ai tendance à me dire, elle se prépare aussi à un avenir peut être un peu plus désirable qu'un prolongement tendanciel que nous avons eu jusqu'à présent.

**(31'43'') Est-ce que c'est une façon d'organiser la tension foncière ?**

Que mettez-vous derrière tension foncière ? Parce qu'aujourd'hui l'extension urbaine, enfin, et la politique telle qu'on l'a pratiquée et la politique d'aménagement telle qu'on l'a pratiquée et que l'on pratique encore dans beaucoup de communes, c'est de considérer que le foncier est une ressource que l'on a de façon *ad limitum* et que l'on ouvre, on l'ouvre, on l'ouvre, quand on a besoin on ouvre. On consomme, on consomme, on consomme et puis on ne se pose pas la question de « est-ce qu'un jour, il faudra s'arrêter ? ». Donc effectivement, là, il n'y a pas de tension. Sauf que l'on est dans une logique d'économie de consommation de ressources naturelles, en l'occurrence là des terres, et qui n'est pas du tout une économie durable quelque part, qui serait probablement une économie plus circulaire. Un peu plus recycler les terrains au bout d'un moment. Mais ce coût de recyclage... Que l'on consomme des espaces nouveaux parce que l'on accueille de la population nouvelle, à la limite pourquoi pas, mais à l'échelle du pays de Brest, on consomme quand même pas mal pour une croissance démographique qui est somme toute limitée. À l'échelle de Brest Métropole on consomme de l'espace pour accueillir moins d'habitants, pour combler le phénomène de desserrement des ménages, en produisant notamment en extension urbaine. Ça, ça a un nom, cela s'appelle de l'étalement urbain.

Quand on regarde, tous les indicateurs notamment écologiques aujourd'hui et éventuellement sociaux aussi, moi je ne suis pas sûr que ce soit une trajectoire qui soit très soutenable. Donc à partir de là, est-ce que la trajectoire de la métropole est un handicap ou une opportunité, ça dépend quel est l'objectif que vous vous donnez.

**(33'40'') Mais est-ce que la métropole peut encore exiger de la densité ?**

Si vous suivez mon raisonnement, tant que la métropole perd de la population elle ne devrait pas produire en extension urbaine. Si elle voulait conforter la vitalité du tissu bâti existant, c'est un exercice

un peu théorique que je vous dis là et qui n'a aucun sens si les autres ne le font pas aussi. D'une certaine façon la réponse, faites-vous là vous-même au regard de l'objectif qui est le vôtre. Moi, d'une façon un peu provocatrice, je vous tire sur un objectif qui n'est pas celui exprimé par les élus, enfin si d'ailleurs, revitaliser les centres c'est bien l'objectif posé par les élus et si on tirait cet objectif jusqu'au bout, sur la métropole de Brest, on ne ferait que du renouvellement urbain.

**(34'52'') Donc c'est supprimer une partie de l'offre pour contraindre...**

Contraindre... Je ne dirais pas contraindre, je dirais plutôt réorienter. C'est-à-dire aujourd'hui, on a un marché dont je vous dis qu'il fonctionne en considérant quasiment que le sol est une ressource gratuite. Quand on achète un terrain agricole à 50 centimes du m<sup>2</sup>, c'est quasi gratuit. Le coût du terrain à bâtir, ce n'est que son coût de viabilisation, de terrassement, une pose de tuyau, etc, donc on considère quasiment que le sol est une ressource gratuite. Est-ce que ce modèle économique là va durer où est-ce que l'on cherche à se dire dans une perspective différente, il ne fonctionne pas, donc dans ce cas-là, il faut revoir ce qu'on appelle le marché foncier et le marché immobilier. Le mot de marché appliqué au foncier pour moi, il me pose un problème, c'est-à-dire qu'il tend à considérer que le foncier est une marchandise. Sauf que si on pouvait produire du foncier ça se saurait. Donc manifestement, le foncier n'est pas une marchandise, c'est une ressource naturelle finie, difficilement renouvelable et donc à mon sens sur un terme de modèle économique, ça doit être géré sur la base d'un modèle économique de gestion des biens communs probablement, quelque chose comme ça, qui fait que l'usage privatif du foncier reste compatible avec les enjeux d'un usage collectif et donc que l'on vienne pondérer les différents usages que l'on peut faire du sol, et le sol il conjugue peut-être une notion de terrain à bâtir, pourquoi pas, mais aussi de l'alimentation, d'accueil de biodiversité, de restauration de la qualité de l'eau, d'épuration de l'air, de récréation, de paysage, de tout ce que vous voulez, et toutes ces fonctions-là, qui sont des fonctions non valorisées sur le plan économique, elles ont quand même une valeur en termes de société. Voilà, donc ce que vous vous appelez contrainte, je l'appelle réorienter le modèle économique. Et je pense qu'en fixant d'autres règles du jeu, il y a un autre fonctionnement de marché qui se met en place. Et c'est une question très très politique de projet de société tout ça. Parce que finalement, quand on se fixe des règles, après on retrouve de la liberté dans l'espace des règles qu'on a fixées.

**La règle n'est qu'un cadre...**

Bah oui, c'est la question de quel est l'accord collectif que l'on passe sur le monde dans lequel on souhaite vivre ? Voilà... Donc, moi je ne le vois pas comme une contrainte... (Rires)

Le vocabulaire est porteur de sens.

**Oui, et vous avez raison...**

En tout cas, je défends un point de vue, que l'on peut discuter... Là, je vous emmène sur un truc un peu... Sur un bête débat un peu théorique, on est d'accord. En fait, ce que je repose derrière, c'est quand même la question effectivement, quel est fondamentalement le projet que l'on veut pour le territoire ? Et aujourd'hui le projet pour le territoire, le projet politique d'abord exprimé, s'est formulé comme répondre aux besoins des habitants et répondre aux besoins des entreprises, moi j'appelle ça répondre à la demande. Et la demande ça reste de l'habitat accessible, pas trop cher à la fois pour les citoyens comme pour les entreprises. Et le moins cher, le plus facile etc, c'est l'extension urbaine, y a pas photo !

Vous dites une politique de l'offre, c'est plutôt une politique de réponse à la demande. Parce que, quand vous pensez une offre un peu qualitative en centre-ville, il n'y a personne pour l'acheter pour

autant. Enfin, si elle est très qualitative, il y a un petit marché de niche. Mais une politique de l'offre, enfin si on voulait vraiment agir sur l'offre, on pourrait être sur des formes urbaines beaucoup plus innovantes. Là, on va au plus simple et voilà, satisfaction de la demande lorsqu'elle s'exprime dans ces modalités les plus simples.

**(39'51'') Étant donné que vous expliquez, le fait que politiquement ce n'est pas possible d'imaginer des règles plus contraignantes pour les autres, dans cette optique-là, avec ce paysage-là, comment BM peut « survivre » ?**

Aujourd'hui, je ne sais pas. (Rires)

**Rassurant ça...** (Rires)

Aujourd'hui, notamment financièrement parlant... En gros la question qui se pose, vous avez la vitalité propre à la ville, est-ce qu'il y a des habitants, des services, etc, mais il y a aussi derrière quels sont les supports du moteur économique qui reste la métropole. Donc, des principaux équipements structurants et les fonctions métropolitaines que l'on va trouver autour de ce que je nommais toute à l'heure, l'université, l'hôpital, historiquement la base de défense mais là c'est assez simple c'est un financement Etat même s'il baisse, l'aéroport, le port et tous ces bazars... Aujourd'hui, qui est-ce qui paye ça ? C'est ça la question. Est-ce qu'on arrive à changer d'échelle ? Jusqu'à présent, il y avait un acteur qui se substituait un peu au périmètre élargi de la métropole et qui faisait jouer une solidarité territoriale, c'était le département. Le département finançait, ces dernières années, à hauteur significative la plupart des projets de la métropole, la plupart des équipements culturels, économiques, la fac, etc. Il ne vous a pas échappé que dans les réformes institutionnelles récentes le département perd la compétence de développement économique pour ne garder qu'une compétence de solidarité des territoires. Allez faire comprendre aux maires de toutes les communes du Finistère que la solidarité territoriale bien entendue c'est aller piquer dans les petites communes rurales pour en donner un peu plus à la métropole qui est exsangue. Je suis tout à fait sûr qu'ils l'entendent comme ça. Ils ont l'impression que création de richesse est égale richesse du territoire, non, la richesse se crée en bonne partie sur le territoire de la métropole parce que c'est là qu'il y a les entreprises mais les recettes fiscales, elles sont où ? D'une part, il y a de l'impôt qui part vers le national, et ensuite il y a la fiscalité locale qui est en grande partie payée par les habitants. Les habitants qui la payent, alors évidemment, parce qu'ils gagnent de l'argent et donc, le fait qu'il y ait des travailleurs qui travaillent dans la métropole mais qui habitent dans le reste du Pays de Brest, le fait qu'ils puissent payer de la taxe foncière ou de la taxe d'habitation dans leur commune et lié au fait qu'il ont un emploi dans la métropole. Donc la richesse est créée dans la métropole mais elle est dépensée dans les autres territoires. Alors après tout ça c'est plus complexe mais, une solidarité, bien entendue, pourrait être de dire qu'une part de cette fiscalité-là revient à la métropole pour financer les conditions du développement économique. Aujourd'hui, le département en faisait une partie, il ne le fera plus. Et il n'y a personne qui prend le relais.

Donc, la question, elle est très concrètement posée, aujourd'hui les élus de la métropole, quand ils disposent de la question, enfin vous avez peut-être vu dans le journal que les services de la métropole ont bossé sur tout un tas de scénarios pour faire des coupes dans les budgets à la fois en fonctionnement, en investissement, etc. Bah oui, il faut couper... Et qu'est-ce que ça dessine comme avenir ? Je n'en sais rien. Ça dépendra aussi des échéances électorales du printemps parce que là derrière, il y a quand même un bon paquet de partis pris politiques forts, la question de la maîtrise de la dépense publique et les 3% de déficit, bon voilà quoi... Quand on sait d'où viennent ces 3%, on peut se poser des questions mais voilà. Le fait que l'État fasse porter un effort extrêmement fort sur les collectivités pour contribuer des déficits qu'il a quand même largement creusé lui alors que les

collectivités ont de tout temps eu l'obligation de l'équilibre budgétaire. Donc ce ne sont pas les collectivités qui creusent le déficit global. Même si l'État, lui voulant réduire son propre déficit, comme il ne réduit pas ses dépenses propres, bah il réduit les dotations qu'il donne aux collectivités, donc elles en subissent les conséquences sans en être les responsables à leurs yeux. Et puis on rajoute à tout ça une forme de, il y a France Stratégie par exemple qui est un organisme de conseil auprès du 1<sup>er</sup> ministre qui dit dans un moment de raréfaction des finances publiques il faut flécher le quelque argent qu'on a sur les métropoles qui vont créer des liens avec l'économie mondiale et puis qui va créer de la richesse et tout ça... Donc on concentre l'investissement sur les métropoles. Dans l'esprit de France Stratégie, Brest n'est pas une métropole. Sauf que, avoir le statut permet quand même de rester brancher sur le robinet mais pour combien de temps, on n'en sait rien. Ils vont jusqu'à dire qu'il faut aussi re-continuer à quand même à mettre un peu de sous dans les territoires qui sont en risque de décrochage définitif, autrement dit ça doit être le Nord-Pas-de-Calais, le bassin minier de l'Est... voilà... donc il faut gérer la crise là où les territoires risquent vraiment, on risque l'émeute si vraiment on ne fait plus rien. Les métropoles, on contient les émeutes et ils en déduisent que les villes intermédiaires il faut faire l'impasse. Puisqu'il faut une priorité... Je ne sais pas si vous avez un peu regardé la carte de la Bretagne mais il n'y a que des villes intermédiaires, sur un territoire qui est lui-même périphérique et qui n'est pour autant pas à considérer comme un territoire qui a complètement décroché aujourd'hui. Voilà, est-ce que l'avenir du financement politique national c'est par exemple plus aucun financement sur la Bretagne et comme une bonne partie du modèle de financement breton c'est quand même fait avec du soutien... Alors, c'est pareil, les fonds européens, aide aux régions périphériques, la Bretagne en bénéficiait largement sauf qu'avec l'élargissement européen ce n'est plus tout-à-fait la Bretagne qui est en région périphérique, c'est les pays de l'Est, c'est le Portugal, c'était l'Irlande il y a quelques années, tout ça a décollé mais aujourd'hui c'est plutôt à l'Est. Donc en gros il va falloir compter sur ces forces propres. Ce qui n'est pas forcément mauvais en soi, mais dans ce cas-là il vaut mieux jouer collectif que chacun pour soi. Et ça je pense qu'il y en a quand même beaucoup qui ne l'ont pas encore compris et puis ils ne savent pas le lire ça. Ces jeux de mécano entre les différentes échelles, le premier maire venu ne soupçonne pas que ça existe.

**(47'44'') Et du coup l'enjeu, ce serait une métropole à l'échelle de l'actuel pays ?**

Ça peut...

**Ou une fiscalité unique à l'échelle du pays ?**

Mais ça, cela fait des années que l'on en parle.

**Et du coup, est-ce que cela ne conduirait pas à la mort des petits bourgs très éloignés qui même s'ils sont dans le Pays de Brest vivent par l'attrait résidentiel ?**

Je n'en sais rien. Là encore, je pense qu'il y a plein de façons d'aller sur les choses. Je ne sais pas de quoi l'économie sera faite demain. Elle s'est énormément tertiarisée au cours des dernières décennies, avec le numérique est-ce qu'on peut imaginer des modèles d'activités avec du travail qui soit plus éclaté... Je suis encore dubitatif, mais est-ce qu'on peut imaginer qu'il y aura plus d'auto-entreprenariat, de travail indépendant chez soi, je n'en sais rien. Je n'arrive pas vraiment à me représenter ça à grande échelle, n'empêche je me dis qu'une partie peut être possible. L'autre question que l'on peut se poser... Moi je n'imagine pas qu'il soit très satisfaisant que l'on ait une somme de petits bourgs habités et une métropole vide. Donc à choisir la mort de l'un ou de l'autre, enfin je caricature là aussi, mais il faut faire des choix... Voilà, je n'en sais rien.

En tout cas, la tendance économique mondiale, c'est quand même plutôt de concentrer l'activité économique, la production de richesses, c'est plutôt un phénomène de concentration jusqu'à

aujourd'hui. Mais peut être que le numérique peut inverser un peu les choses, parce qu'il y d'autres facteurs aussi qui peuvent inverser les choses, mais cette tendance à la concentration, elle n'est pas franchement en faveur des petits bourgs. Pour contrecarrer ça, on s'attaque à des phénomènes qui sont globaux donc il faut repenser une politique économique qui est un peu moins libérale. Mais pourquoi pas, mais il faut sortir du modèle libéral. Pourquoi pas ?

Mais encore, dites-vous bien que les questions de l'aménagement des territoires c'est en très très très grande partie la traduction spatiale de mécanismes économiques. Donc la mise en concurrence des territoires, c'est un parti pris. Une vision libérale des choses. On pourrait être sur quelque chose qui soit plus régulé. On pourrait imaginer un État qui reste volontariste en matière de politique d'aménagement du territoire ou à défaut de l'État, des régions qui le feraient, pourquoi pas ? On ne semble pas en prendre le chemin alors même que partout il faut un développement équilibré de la Bretagne. Le développement équilibré de la Bretagne, ça ne veut pas dire que la région ne doit pas mettre le même montant à Rennes qu'à Brest. Comme Rennes à une croissance qui est significativement plus importante que celle de Brest, on pourrait se dire quand on met 1 euro à l'Est il y en a 3 à l'Ouest, enfin je n'en sais rien. Tout ça, c'est des débats, des évolutions, des choix politiques. Et la vision extrêmement inverse c'est dire mettons tout sur Rennes, c'est là que la richesse va être produite et cela va ruisseler sur toute la région, et ça c'est la posture de la métropole rennaise.

**(52'12'') En gros, il y a besoin d'une politique forte, et aujourd'hui c'est plutôt la politique qui court après la demande...**

Non, on a aujourd'hui une politique forte, libérale. Que ce soit à gauche, à droite peu importe, ça été de dire on fait tomber petit à petit, les uns après les autres, les mécanismes de régulation de solidarité, de péréquation, de tout ce que vous voulez. Et on libéralise l'économie. Et la traduction territoriale de ce choix là c'est ce que l'on vit aujourd'hui. Voilà, dont acte. Après si vous voulez autre chose, bah, il faut penser à autre chose.

**Il faut inventer autre chose...** (Rires)

Mais c'est profond comme interpellation et vous voyez bien qu'il y a une composante locale. Il y a aussi des composantes qui sont beaucoup plus microscopiques. Et il n'est pas impossible que ça bascule très très vite ce genre de raisonnement-là. Quand on voit l'attitude de Trump en ce moment, je suppose que c'est un libéral mais un libéral qui met des frontières, qui fait des trucs un peu transgène. En tout cas, ma conviction profonde c'est que l'on ne peut pas continuer sur la trajectoire actuelle mais je ne pense pas que l'on soit au bout du diagnostic et encore moins vers une solution et une orientation commune avec des règles du jeu communes pour définir un nouvel espace de liberté dans lequel on peut agir demain. Un jeu de contraintes si vous voulez... (Rires)

(...)

On pourrait agir à l'échelle du bassin de vie. Il y a quand même là un espace de cohérence en termes de dynamiques sociales, démographiques... Mais fondamentalement, le ressort de ce qui fait les décisions des uns et des autres dans ce périmètre-là continue à s'exprimer au travers de mécanismes de moyens d'intermédiation qui restent encastrés dans l'économie qui elle reste largement, même s'il y a une économie locale, avec des mécanismes nationaux dans un jeu d'équation, d'intérêt parfois mondiaux. Donc jouer une partition locale, cela supposerait quand même de se dire, si on veut avoir une influence réelle et à cette échelle-là, d'agir sur des leviers qui seraient... Voilà, oui beaucoup de détermination. Mais ce n'est pas avec un peu de réglementation dans un document d'urbanisme et un peu de maîtrise foncière où « je cours plus après un phénomène que je subis que je ne l'organise » que l'on va régler ça.

Il faudrait à minima qu'il y ait une maîtrise foncière coordonnée à l'échelle du pays. Ça pourrait être quelque chose d'intéressant, à la limite. Une des façons de rentrer dans le truc ce serait ça. Mais bon sachant que les EPCI en dehors de la métropole n'ont pour ainsi dire pas de politiques foncières, ça devient un problème. Mais ce serait un axe de solution, vous savez à combien vous achetez, vous savez à combien vous vendez et pourquoi. Et comment vous gérer vos stocks. C'est déjà pas mal. Quand j'ouvre ici, je sais pourquoi j'ouvre et pourquoi je n'ouvre pas là, je sais à quel prix, et si ce que je veux favoriser c'est plutôt le renouvellement urbain, j'ouvre à des conditions qui n'invalideront pas le renouvellement urbain. Là on peut commencer à jouer. Mais c'est une posture interventionniste complètement contraire à la représentation que peuvent se faire la plupart des élus locaux. Déjà qui coûte de l'argent et puis qui est très interventionniste, qui est le contraire du laisser-faire.

**Et qui va à l'encontre du petit pouvoir que les maires ont, quand on dit politique de maîtrise...**

C'est à discuter, quand je dis politique coordonnée ce n'est pas forcément centralisée. Mais aujourd'hui effectivement la décentralisation a complètement éclaté la politique d'aménagement, en la confiant aux maires en grande partie puis petit à petit on essaye de monter aux communautés de communes. C'est du coup difficile d'établir de la cohérence là-dedans et c'est difficile de sortir par autre chose qu'un nivellement par le bas. Sortir de tout ça de l'ambition commune et partager un accord sur des règles du jeu un peu ambitieuses, c'est quand même ce qu'on essaye de faire au travers d'un SCoT, mais c'est compliqué.

**Est-ce que vous pensez que dans le Pays de Brest il y aurait ce terreau et à force de pédagogie on y arriverait ?**

Oui, j'ai envie de vous dire oui. C'est vrai que la discussion existe, elle est plutôt agréable, les gens se parlent plutôt en intelligence donc oui. Après, la question que je me pose c'est est-ce que le rythme auquel ça progresse correspond au rythme auquel on constate qu'il y a des problèmes. Si les problèmes vont plus vite que les solutions, ça ne le fait pas ! (Rires)

**Un des problèmes de la démocratie c'est que c'est toujours long à mettre en place... il faut faire bouger le mammoth !**

C'est ça ! Mais je pense que, du coup avec une inertie de la réponse politique par rapport aux constats auxquels nous sommes confrontés actuellement, on en arrive à se dire que le politique ne sert à rien car il n'est pas capable de répondre aux problèmes que l'on constate et qu'effectivement on en déduit que puisque le politique ne sert à rien il faut que l'on en change. Du coup on passe à autre chose. Et on tourne un peu en rond.

# Entretien Erwan Le Lann

*Responsable de la maîtrise d'ouvrage et de la construction neuve à Brest métropole*

*10/01/2017*

Je m'occupe de toute la phase opérationnelle, mise en application de la production neuve (construction de logements conventionnés et en accession également) dans ce qui était défini dans les objectifs de l'agglomération et du département également, et de la totalité de l'entretien et de l'adaptation du patrimoine existant. Plus toute la partie foyer, correspond 1500 équivalent logements (assez conséquent). Concernant la production neuve, on se cale en fonction des opportunités foncières que l'on a, et en fonction des orientations définies par l'agglomération (BM) sur le volume de logement à construire. C'est bien BM qui définit les enjeux et les proportions, et qui fait l'arbitre pour ce qui doit être fait.

## **Quel territoire d'intervention ?**

### **Globalement, production neuve ou patrimoine existant ?**

#### **Part des deux ?**

En production neuve on va être entre 200 et 225 logements neufs produits tous les ans. C'est ce qu'on a validé au niveau de notre plan de stratégie patrimoniale fin décembre (2016) sur l'ensemble du territoire sur lequel on intervient à savoir le Pays de Brest. Au vu de la proportion de population qu'on a sur la métropole par rapport au Pays de Brest, on a forcément une activité beaucoup plus forte sur la métropole que sur le reste du Pays. 180-200 logements produits sur BM, et entre 20 et 40, voire 50 logements sur le Pays de Brest Hors Brest Métropole. Répartition liée à la démographie, aux besoins des territoires et à la nature des projets que l'on a sur les territoires. Quand vous avez une intervention sur Porspoder aujourd'hui vous n'allez pas faire 50 logements d'un coup, il n'y pas de besoins pour faire 50 logements d'un coup sur Porspoder. Par contre une opération de 50 logements sur Guipavas ou sur Brest, peut répondre à un vrai besoin. C'est donc en fonction des besoins des territoires et donc on intervient sur l'ensemble du Pays de Brest. Il y a des communes sur lesquelles on n'est pas encore présent, mais on a une volonté d'intervenir sur la totalité du Pays de Brest. Ça c'est pour la partie production locative sociale pure, on a aussi une partie de l'activité qui est en accession, une partie de l'activité qui est vouée à se développer idéalement pour atteindre 40 à 50 ventes par an. Là ce sera un effet combiné des opportunités foncières qu'on aura, et puis des études de la direction du patrimoine et des services immobiliers pour savoir où est-ce qu'il y a des opportunités foncières, où est-ce qu'on peut avoir des ventes intéressantes à réaliser et autre, sachant que l'objectif est de dégager des marges pour pouvoir réintégrer ces marges au budget de fonctionnement ou de développement de la production locative ou de l'entretien du patrimoine. Le but étant que la péréquation marche à ce niveau-là.

### **Et concernant ce territoire d'intervention, est-ce que vous prenez en compte ce phénomène d'évasion urbaine que j'évoquais au début ? Est-ce ça transparait au travers de vos actions ?**

Quand on intervient à l'échelle du Pays de Brest en dehors de l'agglomération, on répond souvent à des sollicitations des communes, qui sont liées à ces phénomènes. Je pense que sur le locatif social l'exode est moins fort que sur l'accession privée pure. Un jeune ménage qui s'installe il va aller s'installer à Milizac facilement parce qu'il a un foncier pas cher, parce qu'il sera dans des zones où fiscalement, il n'aura pas un taux d'imposition très élevé et où il a le sentiment aujourd'hui qu'il a

autour tous les services dont il a besoin : services à la jeunesse (écoles et autres) même si en réalité il a beaucoup moins de services que ce qu'il pourrait obtenir sur Brest. Dans la projection idéale, du jeune ménage aujourd'hui on est sur cette attente-là. Et sur les territoires malgré tout, quand on réalise une opération d'aménagement importante, il y a des obligations de réaliser une partie de la production en logement locatif social. Aujourd'hui on a des intentions sur Lesneven ou sur des lotissements importants qui sont liés à des développements et des brestois qui vont aussi sur ce territoire-là, la commune a imposé une certaine quantité de logements conventionnés. Donc on accompagne le développement de ces lotissements pour réaliser la partie logement conventionné sur ces territoires. En accompagnement du développement des collectivités, on participe de fait, en partie à cet exode mais pour répondre à des besoins plus locaux. Par contre il y a un vrai sujet en accession. Le point de vue breton c'est qu'il veut sa maison sur son lopin de terre et faire le tour de sa maison facilement, et ça c'est un modèle qui n'est pas simple en termes de consommation de l'espace et de son optimisation. Et néanmoins beaucoup de gens font le pas de sortir de BM pour répondre à ce souhait d'accéder à la propriété sur un petit terrain (400 – 450 m<sup>2</sup> de terrain), un projet dans lequel il veut, eux, se projeter facilement. C'est le développement des secteurs comme : Milizac, Saint-Renan, Kersaint-Plabennec, Plabennec, Saint-Divy, à tous ces territoires qui sont aujourd'hui très proche de Brest et qui sont dans cette dynamique-là. Avec des problématiques de redéploiement des équipements publics qui vont aller avec. C'est-à-dire qu'on ferme des collèges à Brest et on en ouvre à Saint-Renan. Donc on a déplacé la population, maintenant faut déplacer les infrastructures qui vont avec cette population. C'est quand même assez paradoxal et c'est ce à quoi on arrive aujourd'hui.

**Concernant le marché, on a vu au niveau national sur certains territoires que le marché est détendu, on voit des populations qui quittent le centre-ville (désertification), ce qui peut dévaloriser les biens immobiliers et qui pose des problèmes pour les bailleurs sociaux qui peinent à trouver des locataires. Est-ce que cela s'observe aussi sur BM et à quel point ?**

Aujourd'hui, toute la politique que l'on a mis en place (validée en 2015) vise à essayer d'avoir un patrimoine qui est dans un état d'entretien technique satisfaisant, dans un état d'attractivité qui est aussi satisfaisant. Un patrimoine qui donne envie aux ménages de s'y installer et qui répond à leur demande le plus possible. On travaille aussi sur l'adaptation du patrimoine au vieillissement des personnes, toujours pour maintenir un état d'attractivité de notre patrimoine qui fait qu'on aura par ces actions techniques, lutter contre la vacance qu'on pourrait voir s'installer si on laissait le patrimoine se dégrader et se déliter un petit peu sans l'adapter et le mettre aux normes niveau raccordement fibre, au niveau accessibilité, au niveau isolation thermique... Aujourd'hui on a 200 logements vacants sur notre patrimoine.

**Liée à quoi ?**

En partie à la vacance technique, et puis de la vacance un peu plus structurelle sur certains logements qui répondent plus toujours de par leur conception, leur organisation ou parce qu'ils nécessitent une intervention technique lourde, qui répondent plus aux attentes des populations, et qu'il faut faire évoluer. Au regard de l'agglomération, on est sur un taux de vacance de notre patrimoine qui est extrêmement faible. On a un peu moins de 17 000 logements conventionnés, on est entre un point / un point et demi de taux de vacance sur notre patrimoine, ce qui est faible car sur Brest on a aujourd'hui 6000 à 6500 logements vacants. Et en tout est sur BM à environ 80 000 logements, sur BM on a à peu près 15 000 logements. Néanmoins malgré cette faible vacance, on sent qu'il n'y a pas de tension forte sur le tissu de la location aujourd'hui.

**Et l'état du parc sur Brest Métropole ? Quand vous parlez de vacance technique ? On retrouve le même type de vacance sur le Pays de Brest que sur Brest Métropole ?**

La proportion est respectée, plus de vacance sur l'agglomération que sur le Pays de Brest. Mais quand on a de la vacance sur certains territoires du Pays de Brest, on peut avoir plus de difficulté à retrouver des locataires parce qu'on a des biens qui sont parfois typiques ou qui sont localisés sur des communes où il y a peu de densité, où on est aussi sur des tissus qui sont peut-être détendus avec une offre de location dans le parc privé qui existe. On peut donc quelques fois avoir plus de difficultés à relouer un logement sur la côte nord parce qu'il y a moins d'habitants et moins de tensions sur ces territoires-là. C'est aussi chaque Pays, dans son plan local de l'habitat, qui travaille à analyser la demande et à caractériser et qualifier la demande, et les besoins au niveau du locatif et puis de la partie accession. Mais c'est assez compliqué.

### **Proportion entre construction et réhabilitation ?**

On intervient sur tout notre patrimoine en travaux d'entretien, en travaux de renouvellement de composant quand on remplace chaudière et autre. Là on va se mettre dans des campagnes de réhabilitation plus importante. Réhabilitation thermique, l'objectif est de mettre en accessibilité 400 à 500 logements par an (Objectif que l'on a dans notre plan de patrimoine). Avec des niveaux d'investissement qui seront liés à chaque coupe sur le patrimoine en fonction des besoins qu'on a nous identifié. On a des arbitrages qui sont importants à faire entre la technique et l'attractivité. L'idée qu'on a développé dans notre plan de patrimoine, c'est de dire, il y a parfois un patrimoine qui n'est pas dans un mauvais état technique mais qui nécessite une intervention pour qu'on lui redonne de l'attractivité, c'est donc peut-être sur ce patrimoine-là, qu'il faut qu'on aille en priorité plutôt que d'aller dans un patrimoine qui finalement est en moins bonne état technique mais dans une configuration de produits locatifs sur lequel on a moins de problématique d'attractivité. Mais on interviendra sur ce patrimoine dans un second temps. Dans le travail réalisé depuis un an et demi, on a requalifié le niveau d'urgence dans l'intervention en intégrant cette problématique de l'attractivité pour anticiper sur des risques de vacance importante sur le patrimoine.

### **N'y a-t-il pas un risque de déclassement du patrimoine si l'on place en second plan le bien où la défaillance est technique ?**

Non. On peut avoir cette politique aujourd'hui parce que le patrimoine de BMH a toujours été très bien entretenu. On a un niveau d'entretien du patrimoine qui est techniquement plutôt bon. Sur le précédent plan de patrimoine on avait axé les choses sur l'aspect quasiment que technique et ça a toujours été un peu la manière de procéder des bailleurs sociaux pendant des années, où c'est l'aspect technique qui primait et guidait un petit peu les orientations et les arbitrages en terme de programme de réhabilitation. Aujourd'hui on peut évoluer dans nos arbitrages parce que les épaves techniques qu'on avait sur le patrimoine, elles ont été traitées et que l'entretien global du patrimoine et plutôt bon et relativement homogène donc on peut envisager les choses avec un autre prisme qui est le prisme de l'attractivité aussi et plus uniquement celui de la technique. Mais cela est possible parce qu'on part d'une base qui est effectivement très bonne aujourd'hui. Et ce qui n'a pas été traité d'un point de vue thermique en termes de consommation énergétique de par la structuration du bâti, n'est pas énergivore. Quand on prend des patrimoines qu'on a sur la Rive droite sur Kerourien, c'est du patrimoine qui est très peu isolé mais il a une telle compacité dans sa configuration, son mode de construction que finalement il consomme peu. Et donc les charges locatives sont assez faibles. Là où on a un sujet aujourd'hui qui est plus préoccupant, c'est le tissu pavillonnaire diffus que l'on a pu acheter au fil du temps pour répondre à des besoins sociaux assez forts. Là par contre quand on a un pavillon isolé dans un coin vous avez économiquement, un investissement très lourd à faire.

### **En termes de la proportion de logements sociaux à respecter, est-ce que les chiffres vous semblent en adéquation avec les besoins ?**

PLH → 25% sur Brest. Sur les 10 dernières années ça a vraiment apporté de la mixité dans toutes opérations d'aménagement de type lotissement, ZAC ou autre. C'est une vraie bonne solution. Il me semble que oui la proportion me semble intéressante et qu'elle répond aux besoins de la population aujourd'hui. Maintenant on voit que le niveau de ressource des demandeurs à aujourd'hui baissé, et il continue de baisser. On a une paupérisation qui s'est ancrée dans le territoire et donc le logement conventionné c'est aussi une manière de répondre à un besoin d'hébergement d'une population qui est dans un niveau de ressources extrêmement compliqué. Donc je pense que cette proportion, elle est justifiée. Néanmoins, quand on prend les niveaux de loyer que l'on pratique sur des opérations neuves, on s'aperçoit bien souvent que c'est encore trop élevé par rapport au niveau de ressources de nos locataires. Hors les montages financiers des opérations sont faits en fonction des types d'emprunts. En PLUS, on a accès à un certain nombre de type d'emprunt. PLAI, un emprunt plus intéressant pour nous, en contrepartie le niveau de loyer que l'on pratique est minoré de 10% par rapport au niveau de loyer du PLUS. Ce niveau de loyer en PLAI, on fait en sorte (sur les opérations neuves) qu'il soit couvert intégralement par l'APL. Par exemple, sur un foyer, où l'on construit un T3, on imagine que c'est un couple et un enfant, on connaît leur niveau d'APL et on fait en sorte que le loyer soit inférieur au niveau d'APL pour répondre à la problématique de besoin d'hébergement de ces ménages. La difficulté elle réside aussi dans le fait qu'une bonne partie de notre patrimoine construit il y a pas mal de temps, l'a été avec des financements beaucoup plus généreux. Globalement, quand on construit avec 5% de subventions ça veut dire que c'est 95% d'emprunt ou de fonds propres que l'office doit mettre en place pour payer l'opération. Et nous il faut que les loyers et les remboursements que l'on a tous les ans soient couverts par les loyers qu'on pratique. Si on est subventionné à 40% ça veut dire qu'on a plus qu'à emprunter ou mettre sur fonds propre les 60% restants. Et en conséquence on peut appliquer un niveau de loyer beaucoup plus bas, ce qui permet de toucher un autre type de population. Tel que le logement social a été conçu aujourd'hui, on a des grands quartiers qui ont été construits par des modes de financement très avantageux et on est avec des niveaux de loyers très faibles. Et on ne sera jamais capable de faire du neuf au niveau de loyer de ce patrimoine qui est très ancien et qui a été très bien accompagné financièrement par l'Etat. On a donc là un vrai problème de mixité à l'échelle du territoire, et ça veut dire qu'il y a des secteurs où il y a des résidences où le niveau de ressources va nous conduire à orienter des locataires sur des secteurs un peu fléchés où on sait qu'ils auront une forte couverture de leur loyer par l'APL, voire une couverture de loyer plus une partie des charges. Et ça c'est un vrai problème aujourd'hui et un vrai enjeu pour le territoire.

**En termes de type de logements, de morphologie qu'est-ce que vous êtes amenés à construire aujourd'hui, et comment ces typologies diffèrent sur le Pays de Brest ?**

Globalement le niveau de la demande aujourd'hui, il est sur du T2 T3. Il est lié à la famille qui décohabite, une des caractéristiques de la société actuellement depuis quelques années. On est à environ 75% de production sur du T2 T3 et 25% sur du T4 T5. Mais jamais au-delà (en neuf). L'adaptation de la programmation neuve aux évolutions de la société avec des opérations qu'on voudrait imaginer adaptable à ce phénomène sociétal. Il y a des réflexions en cours sur le sujet, mais financièrement c'est très compliqué à mettre en musique. Si on imagine un T2 couplé avec un T3, avec deux foyers, et que demain on veut réunir les deux pour faire un T5, c'est pas facile à mettre en musique, d'un point de vue énergétique, d'un point de vue rénovation d'un point de vue construction ... Il faut aussi des fois des logements à géométrie variable car beaucoup accueille un ou deux enfants le week-end etc... Ce sont des problématiques que l'on voit et on ne sait pas bien y répondre en termes de construction neuve malgré tout. Donc T2 T3 majoritaire, ça rejoint ce que la promotion privée produit également, et ça doit répondre à la baisse du nombre de personnes par ménages depuis pas mal d'années sur Brest. Il y a 20-25 on était à 3 personnes par foyers, on est aujourd'hui autour de 2.

On n'a pas forcément plus d'habitants mais on a plus de foyer. La société est devenue consommatrice de logements et énergivores malgré tout.

**En parcourant le site de BMH, on a découvert la marque TYMMO. Est-ce que ça va dans le sens de la diversification de la typologie, on a vu qu'il y avait de l'accession sociale. On a pu observer des projets de maisons individuelles (ex : Porspoder).**

Pas de la typologie. On est par contre dans une diversification des produits. La création de la marque TYMMO adossé à BMH s'inscrit dans cette logique de développement et d'identification d'une marque commerciale pour toucher un public qui viendra plus facilement acheter un bien commercialisé par TYMMO parce qu'il n'aura pas l'impression d'acheter un logement à un bailleur social, ou pas de la même manière, il est par contre rassurer que la marque TYMMO soit adossée à un bailleur social qui est quand même un certain gage de sérieux dans le dérouler du projet et de maîtrise technique du sujet. Donc l'idée est de toucher un public pour l'accession et pour des locations aussi. On a du logement conventionné mais aussi on a du logement qui n'est pas conventionné avec des niveaux de loyer qui sont plus proches de ceux qu'on peut avoir dans le privé. Ça permet aussi de mieux toucher des cibles du marché qui ne sont pas forcément celles qui naturellement viennent vers les bailleurs sociaux aujourd'hui. Recherche de diversification de l'activité adossée à cette marque.

**Ca répond à de réels besoins ? Vous trouvez preneurs ?**

Ah oui oui, complètement. Les projets qu'on a pu commercialiser, ont montré effectivement que l'on pouvait être pertinent dans une réponse appropriée à la demande sur le territoire de BM comme celui du Pays de Brest.

**Et cette accession sociale à la propriété, est-ce que ça rentre dans le dispositif des coûts abordables ?**

Ça peut oui. Mais ce qui est surtout extrêmement intéressant, aujourd'hui quand on fait de l'accession sociale c'est du PSLA (location accession). C'est un dispositif assez particulier qui est différent de l'accession sociale directe. Et on fera surement aussi de l'accession sociale directe dans les années qui viennent, et on s'appuiera sur la marque commerciale TYMMO. On l'a déjà fait sur Pontanézen, on a vendu bâtiment dans le cadre de l'opération de l'ANRU où il doit nous rester 2-3 logements sur les 48 qui étaient en vente au départ. Tout a été vendu à des nouveaux propriétaires et loué à des locataires occupants.

Le PSLA dans le fonctionnement, l'acquéreur est d'abord locataire pour une période minimale d'un an. Il signe d'abord avec nous un contrat de location. Quand on met en place ce contrat de location, à l'entrée dans les lieux il va se voir appliquer un niveau de loyer qui va comprendre une partie du loyer que nous on va percevoir et puis une partie de provision qui va être capitalisée pour son investissement futur. Sur un T4 il va avoir un de 700 € appliqué par exemple, et sur ces 700 €, il y a les 600 € qui seront le loyer que l'on va percevoir et 100 € qui seront mis en cagnotte et seront versés au moment de l'acquisition. L'idée de ce dispositif c'est de se caler sur le niveau de remboursement que le ménage aura à supporter pendant la durée de remboursement du prêt qu'il va contracter pour l'achat du bien et de valider la supportabilité financière pour lui de rembourser 700 € tous les mois. Si au bout de 2 ans, 3 ans le ménage se dit finalement que 700 €, on n'est pas en capacité de les rembourser, ils ont la possibilité de sortir du programme de récupérer la part de mise (les 100 € capitalisés tous les mois), et de repartir dans un parcours classique où nous on leur repropose un bien à la location dans le parc, qu'on a de disponible. Cela leur permet de sécuriser fortement leur capacité à investir, de prendre un engagement avec une possibilité de retour en arrière. Ça donne aussi accès à un niveau de TVA à 5,5%, sur un bien c'est quand même pas neutre, sur un produit à 150 000 €, quand on passe de 20 % à 5,5% c'est quand même 15% d'économie sur la valeur du bien, sachant qu'à la revente c'est complètement effacé. Quelqu'un qui achète un bien aujourd'hui et qui le revend dans 10 ans, le fait qu'il ait payé une

TVA à 5,5% ou pas, ça ne change rien à sa valeur vénale dans 10 ans. Il y a une exonération d'impôt foncier pendant 15 ans. Ce qu'il n'a pas s'il construit de manière autonome et individuelle, donc c'est aussi extrêmement intéressant, très incitatif de ce côté-là. Et puis si, on a une décôte du prix de vente qui doit être de 1% par an. Si le bien vaut 100 000, dans 5 ans, il pourra l'acheter 95% du prix. Ça fait donc un ensemble d'éléments assez pertinents et sécurisant aussi pour les acquéreurs. Et enfin, si dans une période de 10 ans, un accident de la vie particulier (perte d'emploi, mutation professionnelle, ou une séparation), nous on a un engagement de rachat du bien et une obligation de rachat du bien. Ça s'inscrit dans un parcours résidentiel assez fort et construit, où un locataire qui est chez nous depuis des années, ou qui n'est pas locataire de BMH de la même manière, pour accéder à la propriété, il peut être vraiment sécurisé et conforter dans cette dynamique. Ça en fait vraiment un outil dans le parcours résidentiel individuel qui est vraiment pertinent aujourd'hui. Et par la création de cette marque TYMMO, l'idée c'est de développer cette capacité à mobiliser et fédérer des ménages qui viennent vers nous pour accéder à ce type de produits. Pour beaucoup de jeunes ménages qui cherchent à investir c'est un dispositif qui est super intéressant.

### **On est plus sur des ménages à niveau de revenu intermédiaire ...**

Il faut être dans une capacité... on est vraiment sur des gens qui sont dans un parcours où ils sont dans un niveau de ressource qui leur permet d'accéder à la propriété mais ils ont aussi besoin d'être rassuré et conforté, leur dire qu'ils peuvent y aller avec des ridelles de sécurité sur les côtés. C'est vraiment pouvoir guider et accompagner des gens qui veulent accéder à la propriété. N'importe quel événement qui se produit, ou ils se rendent compte qu'ils ne sont pas en capacité d'honorer tous les remboursements ils seront dans des difficultés qu'ils n'auront pas pu appréhender. Qui plus est, ils auront bien souvent un bien immobilier qu'ils n'auront pas achevé dans sa construction, parce quand on construit tout seul, il y a beaucoup de choses à faire... sauf que nous comme on a une phase locative, on réalise un produit fini, ce qui veut dire que si dans 4 ans ou 5 ans ils souhaitent vendre leur bien, ils auront un bien qui sera terminé et qui aura déjà vécu un petit peu. Quand on est dans une phase de construction pour soi, il y a souvent des choses qui prennent plus de 5 ans à se terminer, ne serait-ce que l'abris de jardin ou ce genre de chose ... Donc voilà, ça fait partie des différences. C'est une vraie bonne solution lorsque l'on veut se porter acquéreur d'un logement. A des prix qui sont généralement à ce qu'on peut trouver sur le marché.

### **Une assurance à moyen-long terme.**

Oui. C'est vraiment une sécurisation qui est forte. Par contre il faut être dans des niveaux de revenus « ni trop, ni trop peu ». Il y a des plafonds de ressource pour pouvoir prétendre accéder à ce type de dispositif. Et si vous êtes au-dessus de ces plafonds, 50% du plafond du PLUS, vous n'avez pas accès à ce type de bien. Donc c'est vraiment la composition des ménages qui sont potentiellement accessible, à ce type de projet, c'est vraiment très... la fourchette de tiré est vraiment très réduite. Ça nous permet par contre d'apporter aussi de la mixité dans les opérations d'aménagement. D'avoir en même temps, sur un même territoire, une même emprise foncière, du locatif, de l'accession, et donc d'installer sur un territoire de la mixité de fait avec des gens d'emblée qui savent à peu près à quoi s'attendre en termes d'usage. On l'a fait sur Pontanézen, sur pas mal de lotissements, aujourd'hui ça fonctionne plutôt pas mal.

### **Un petit point sur le jeu d'acteur, quel regard portez-vous sur la CIH ?**

Nous, on y est pas associé. Peut-être au niveau de la direction générale, ou la gestion locative. Mais je n'ai aucune connaissance très honnêtement. Je sais que ça existe, maintenant ses fonctions attributions, je ne vais pas vous raconter la messe, je n'en sais rien.

## Et Question d'Habitat ?

Ça oui, j'y participe. On voit bien tout ce qui est de nature à mettre en cohérence, en discussion les politiques de l'habitat, ont du sens à l'échelle du territoire de la métropole. Je ne sais pas si vous avez un point sur l'ANRU dans les sujets que vous voulez aborder, mais ... Sur Brest, un projet multisite a été mis en place avec un projet d'intérêt national qui va de Kerbernier, jusqu'au Bergot sur Bellevue, et un autre d'intérêt régional qui va de Keliverzan à Pontaniou sur Recouvrance. Ces deux projets ANRU visent à porter une réflexion sur le renouvellement urbain nécessaire dans ces deux environnements qui superposent des problématiques d'habitat importantes, avec de l'habitat privé, de l'habitat social. Du renouvellement urbain nécessaire, on voit sur Kerbernier, en face de la FAC, on a 714 logements qui posent question aujourd'hui en termes d'attractivité, on a vraiment des réflexions fortes à avoir. Ça permet de se poser parallèlement la question quel habitat pour quel type de population et dans quel lieu de l'agglomération. Via ces projets de renouvellement urbain, des études vont être lancées, parce qu'un protocole d'études a été mis en place et validé en octobre avec la signature du ministre, qui va nous amener jusqu'en avril 2018, pour faire des études, de voir qu'est ce qui serait envisageable de faire, aussi bien au niveau de l'habitat, au niveau de l'activité, du sport, au niveau de la petite enfance, sur ces secteurs, au niveau du commerce. Ça embarque un petit peu toutes les réflexions d'attractivités qui sont nécessaires. Particulièrement au niveau de l'habitat, il y a une étude de peuplement qui doit être menée : analyser les besoins à l'échelle de l'agglomération, en termes d'habitat, de typologie, mais aussi de niveau de loyer par rapport aux ressources des gens que l'on a. Et quelles réponses sont globalement à apporter. Si on déconstruit du logement, on a une obligation de reconstruction. Cette reconstruction où est-ce que c'est pertinent de la faire, est-ce qu'il faut qu'elle soit sur site ? Hors site ? Avec quelle typologie ? Quel niveau de loyer ? Toutes ces réflexions vont être embarquées et pilotées par la direction de l'habitat dans les 6 mois qui viennent. C'est une étude qui sera la pierre angulaire de toute la réflexion. Et ça doit nécessairement embarquer la problématique de la vacance de logement qui est aujourd'hui constatée sur Brest, qui n'est pas neutre. De se dire que globalement, il y a 6 500 logements vides à Brest aujourd'hui, mais pourquoi ? Est-ce que c'est du propriétaire occupant qui a de la résidence secondaire ? Et qui réside en dehors de l'agglomération et qui a gardé un appartement de jeunesse sur Brest, ou un appartement pour se dire qu'en cas de perte de dépendance. Les gens se projettent dans cette vision : on a notre pavillon sur Porspoder, mais pour nos vieux jours, si on est en perte d'autonomie ou l'un des deux conjoints décède, je reviendrai occuper l'appartement de famille à Brest. C'est aussi donc une partie de la vacance qui existe. Mais il y a aussi toute une partie qui est liée à une perte d'attractivité qui est forte, technique ou thermique ou d'accessibilité, ou de tout, ou d'acoustique, car tout n'est pas extraordinaire quand on est dans de l'ancien. Il y a des vrais sujets à embarquer dans cette réflexion. Parce que 6 500 logements, si la moitié avait été réhabilitée et était attractive et correspondait aux attentes des gens qui partent hors agglomération, on n'aurait pas besoin de construire un collège à Saint-Renan, et de faire des lotissements à Milizac, parce que les gens auraient trouvé la réponse qu'ils attendaient sur la ville. On est bien dans ce problème à traiter et dans votre étude c'est bien l'enjeu. Et ça c'est extrêmement compliqué. Économiquement, de réhabiliter un bien ça coûte très cher. Il y a beaucoup de propriétaires occupants sur Brest qui sont dans un niveau de ressources qui ne leur permet pas de se projeter sur une opération de réhabilitation complexe. Qui plus est, on est sur des fonctionnements en copropriété. Ça nécessite que tous les copropriétaires soient d'accord pour valider un bouquet de travaux. Sur un collectif de 8 à 10 logements vous avez deux veuves qui occupent des logements avec des pensions de reversion, qui sont à 800 / 900 € de ressources par mois, que la copro veut valider les travaux de rénovation thermique et énergétique, technique, pour remettre la résidence à flot, et que ça représente des investissements qui vont être facilement être de l'ordre de 20 à 30 000 € par logement, et bien vous ne pouvez pas projeter une partie de ces propriétaires occupants dans cette réflexion. Et

puis sur la résidence, il y a peut-être 3 logements qui sont loués, où pour les propriétaires qui louent : les biens sont loués, ils ne sont pas forcément projetés dans l'idée d'investir une masse financière forte sur quelque chose qui constitue pour eux un socle de revenu aujourd'hui. C'est extrêmement compliqué à mettre en musique. Néanmoins tout le travail fait par la collectivité aujourd'hui, il vise à essayer de déclencher et de susciter l'intérêt et de déclencher le passage à l'acte au niveau de ces copro là. Quand on est sur des opérations de reconstruction de la ville sur soi, moi je pense que c'est le besoin que la ville a aujourd'hui, on aurait besoin de raser une partie de la ville. Clairement il y a des endroits où le bâti est dans des niveaux de déqualification et de besoins d'investissement tel, il serait plus pertinent de le déconstruire pour reconstruire des programmes neufs, c'est ce qu'on commence à voir dans certains secteurs, mais là on est dans des problématiques où économiquement la déconstruction coûte très cher, la reconstruction coûte aussi extrêmement cher, car il y a des avoisinants qu'il faut s'accommoder pour pouvoir construire. On est dans des problématiques où on réimplante de l'immobilier dans des environnements où on sera peut-être un peu plus dense dans ce qu'on va reconstruire que ce qui préexistait. L'acceptabilité des projets ça fait partie de la réflexion qui est à mener. Les voisins ne voient pas forcément d'un bon œil l'arrivée d'un programme immobilier qui va leur boucher la vue sur mer qu'ils avaient depuis des lustres. Construire un bâtiment collectif en rase campagne moi ça me va très bien aujourd'hui. On a entre 30 et 40% d'écart en coût de production entre un bâtiment qu'on va faire sur un terrain plat. Sans être accompagné financièrement de manière différente, par la collectivité, on sera un tout petit peu plus accompagné, mais pas dans des proportions qui vont nous permettre d'intervenir facilement sur ces sujets-là. L'équation financière est extrêmement complexe, et tout l'enjeu de la collectivité il est là. La révision du PLU qui avait été engagé, qui vise à faire monter les bâtiments un peu en hauteur pour optimiser l'impact de la charge foncière sur la construction, ça part d'un bon sentiment, ça part d'une idée un peu générale de dire qu'il faut que la ville monte, qu'il faut qu'on économise du territoire, mais en même temps on fait la Fontaine Margot où on fera 1000 logements, Guipavas ... ? On en fait 500, on fait Penhoat, Pen Ar C'hoat à Guilers ... donc on continue à faire de la ZAC, pour essayer de garder des habitants, pour pas qu'ils aillent hors agglomération, qu'ils aient une offre de foncier qui corresponde à leurs attentes. Alors que peut être qu'en construisant une ville moins haute, moins dense, ce serait peut-être une condition d'acceptabilité de la ville, de lui redonner une attractivité. C'est extrêmement compliqué et on est sur des cycles longs de reconstruction sur soi mais on sent bien aujourd'hui qu'on est dans ce besoin là avec toute la complexité offerte par les copros. Là où on a nous un patrimoine qui est très bien entretenu, c'est principalement lié au fait que techniquement on s'y est intéressé, qu'on l'a géré en bon père de famille. On a mis des gwenegs de côté tous les ans pour pouvoir investir sur ce patrimoine. C'est une politique qui a été menée, qui a été forte, et puis on est les seules à décider. Quand on veut faire une réhabilitation, on fait une réhabilitation, quand on sait qu'il y a besoin d'en faire une, on en fait une. On a pas à solliciter l'avis ou l'aval d'autres co-lôtiés qui sont de vrais parcours du combattant et des freins à la décision qui sont extrêmement compliqués.

J'avais été surpris de voir sur le développement... parce que ce que j'ai trouvé assez dramatique il y a deux ans, c'est la fermeture de l'école de Kérichen. On a une école, collège et classe primaire en centre-ville, moi j'ai fait l'opération Bonne Nouvelle juste derrière, il y a 5-6 ans, on a refait 200 logements, et on n'arrive pas à endiguer le fait que la population avec des enfants destinés à ces structures partent. A Bonne Nouvelle on a démolit, on a reconstruit, on a fait un ensemble où il y a de la densité mais on a aussi un aspect paysager qui a été plutôt bien traité et donc on a quand même continué à fermer des classes et des écoles. C'est préoccupant, on ne fait que déplacer de la population à l'échelle du Pays. On n'est pas dans un développement démographique. On est au mieux dans une stagnation, c'est-à-dire on déplace des gens. Et une politique de l'habitat ce n'est pas déplacer des gens. Si on déplace des gens demain il faudra déplacer les services, ou si on ne déplace pas les services on va amener sur

la route des gens qui auront besoin de migration de transports fortes uniquement parce qu'on n'aura pas créé et générer de l'habitat là où les services existaient. Moi je reste persuadé que la construction de la ville sur elle devrait permettre de lui redonner une attractivité forte mais c'est vrai par contre, qu'il faut être en capacité de reconstruire avec des surcoûts de l'ordre de 30 à 40% du coût des opérations en investissement.

La réflexion du PUCA elle est dans ce cadre-là. Qu'apporte le fait d'être métropole face aux politiques de l'habitat ? C'est un vrai tour de force qui a été réussi par les élus locaux de faire en sorte que l'agglomération soit qualifiée de métropole. Parce que clairement, au niveau des activités économiques, ça permet d'être dans le tour de table de discussion au niveau de la fac de médecine. Je ne suis pas sûr que la fac de médecine aurait pu rester si Brest n'avait pas eu son statut de métropole. Par exemple. Pas de fac de médecine ça veut dire pas de CHU. Pas de CHU, ça veut dire qu'on réoriente la formation et autant d'étudiants sur d'autres cités universitaires que sont Rennes ou Nantes. Au niveau des politiques de l'habitat, ça permet de capter prioritairement des financements au niveau du renouvellement urbain, au niveau des autres politiques de l'habitat également. Le regard de l'ANAH qui va donc accompagner la réhabilitation du parc privé de logement, il va être complètement différent du fait de statut de métropole par rapport au reste du territoire qui n'a pas ce statut. Donc c'est en termes de captation de possibilité de financement, on est sur quelque chose qui est à mon avis très pertinent. Et c'était pas gagné. Parce qu'on n'est pas sur un territoire en développement malgré tout.

# Entretien avec Emmanuel Cornec

*Directeur de FIMA*

*15/12/2016*

*Re transcription*

## **Sur quelles communes travaillez-vous ?**

En tant qu'aménageur... Je n'aime pas dire lotisseur. Lotisseur c'est un vieux métier. Il n'y a plus de lotissements aujourd'hui il y a des permis d'aménager. Donc on parle d'aménagement. Et le métier de lotisseur c'est un métier d'autrefois et qui répondait à certains critères avec des méthodes qui ne sont plus du tout utilisées. Donc on est aménageur. Nous travaillons sur tout le Pays de Brest principalement. Et de plus en plus en Bretagne Sud aussi. Pays de Quimper. Et Morbihan. C'est là que l'on travaille globalement. On a une logique de bassin d'emplois. Le Pays de Brest c'est le deuxième bassin d'emplois en Bretagne. Personne ne le sait mais c'est une vérité. Avec certaines tensions, avec des demandes particulières. Donc c'est là que l'on travaille, que l'on est établi. Et la Bretagne Sud, Quimper, c'est un petit bassin d'emploi. Et ensuite le Pays de Lorient, le Pays de Vannes. C'est d'autres logiques. C'est des bassins d'emplois qui répondent surtout aux revenus de la retraite, plus qu'aux revenus des actifs. C'est ce qui caractérise aussi le Pays de Brest. C'est intéressant, c'est une logique qui nous intéresse. C'est des demandes de logement qui sont spécifiques et qui sont particulières quand même. Sud Bretagne c'est cette logique-là. Pour le Pays de Brest c'est une logique d'actifs. La demande émane principalement des actifs, des jeunes actifs. Comme le Pays de Rennes. C'est les mêmes logiques.

## **Quand on parle de Pays de Brest donc, c'est hors Brest Métropole ?**

Ah non c'est Brest Métropole bien sûr. Brest, première couronne, c'est-à-dire tout Brest Métropole. Et ensuite deuxième couronnes aussi. On travaille dans le Pays d'Iroise. On travaille dans le Pays de Lesneven...

## **Comment caractériseriez-vous le marché des constructions neuves sur Brest Métropole ? Sur le Pays de Brest ?**

On est sur une terre de maisons individuelles. Ce n'est pas un jugement de valeur c'est un constat. Bien sûr on ne peut pas faire de la maison individuelle partout, c'est clair. Parce qu'on ne peut pas consommer de l'espace indéfiniment c'est clair. Mais maintenant il faut essayer de savoir comment on peut concilier la demande des ménages et la nécessité d'aménager de façon éco-responsable. Est-ce qu'on peut le faire. C'est vraiment des questions à se poser. Si on peut le faire, et nous on prétend qu'on peut le faire, faisons le.

## **Est-ce selon vous, nous tendons demain vers une uniformisation de l'offre entre BM et les autres communes du Pays de Brest ?**

Vraie question. Est-ce que la demande s'uniformise. D'une certaine manière oui quand même. Il y a une vraie logique d'uniformité. Nous on a pratiquement un mono-produit maintenant effectivement. Et puis les ménages aussi n'ont pas de volonté en quittant Brest d'avoir plus de terrain. Ça a pu être le cas il y a quelques années, il y a 5 ans, il y a 10 ans. On voulait plus loin parce qu'au moins on avait plus de surface. Aujourd'hui la demande de surface n'est pas quelque chose de percutant. Ce n'est pas ce que les gens réclament. Ils veulent vraiment la maison individuelle, et je dis bien individuelle. Mais ce

n'est pas pour ça qu'ils veulent 800 m<sup>2</sup> de terrain. 450, 500... finalement ce n'est pas mal. Ils veulent mettre le barbecue, la terrasse, un peu de pelouse et puis voilà. Et surtout être chez eux. Avoir du soleil dans la maison qui tourne autour. Sud et ouest, c'est ça que les gens veulent. Ils ne veulent pas bouffer de la surface aujourd'hui. Ça c'est étonnant. Je suis moi-même étonné par cette évolution, des mentalités et du marché. Mais le choix de vie, la maison, ce n'est pas d'avoir la maison au milieu de son jardin. On accepte un peu de mitoyenneté. On accepte d'être en limite de rue. On accepte pas mal de chose aujourd'hui. Il y a une maturité du marché qui se fait. Alors qu'il n'y avait pas de maturité il y a 5 ans, il y a 10 ans.

### **Est-ce que vous trouvez que c'est un moyen d'organiser la tension foncière ?**

Ici on a une logique de budget. Plus on s'éloigne moins c'est cher. N'oublions pas que ce qui nous permet de faire des opérations, c'est un accès à une matière première. La matière première c'est le foncier. Ici elle est plus rare qu'à Plabennec ou à Lannilis. Et plus elle est rare plus elle est cher. On a une vraie logique de matière première comme dans l'économie. Le foncier c'est comme le blé, c'est comme l'acier ou le pétrole. Si la matière première vient à manquer, elle se renchérit. Oui oui, bien sûr qu'on a uniformisé des produits mais pas uniformité économique. De plus en plus on va avoir une logique de renchérissement de l'offre brestoise. Parce que cette matière première elle n'est pas liquidée. Elle existe. On voit quand on regarde un PLU, on voit des zones. Mais ce sont des grandes zones qui sont ZACuées. Donc elles sont bloquées pour 10 ans ou 15 ans parce que les ZAC ce sont de grosses locomotives qui sont extrêmement difficiles à bouger. Ce sont des types d'urbanisation qui sont faits pour des zones tendues. La ZAC c'est un produit de zone tendue lorsque la collectivité a besoin de mettre sur le marché de force, enfin de prendre du foncier de force finalement, et tartiner du logement à bas coût. Mais ce sont des produits aussi qui sont difficiles à bouger, qui ne distribuent pas beaucoup de logements parce que... beaucoup dans la durée mais il faut vraiment une durée très longue parce que ce n'est pas réactif comme produit. J'ai du mal à exprimer ça mais c'est ce que je constate. Pour faire une ZAC il faut 10-15 ans. Alors entre le moment où on décide d'y aller et le moment où le premier logement sort... 10-15 ans c'est long. Alors qu'un simple lotissement c'est... allez 2-3 ans.

Elle est bien obligée d'aller en densité c'est vrai. Mais la densité... il y a densité et densité. Il y a la densité et il y a le produit. C'est pas parce qu'on est en maison individuelle qu'on n'est pas dense. Ici, sur la partie habitat de cette opération, on est à 32 logements à l'hectare. Ce n'est pas ridicule. On est dense, et pourtant on a de la maison individuelle. On a de la mixité, à la fois sociale, et puis des formes, mixité des fonctions. Et on a aussi 800 personnes qui travaillent dans les bureaux ici. Sur une opération de 7,5 hectares, on a à la fois 130 logements et puis 800 personnes qui bossent. On a une vraie densité. On ne peut pas dire qu'on a bouffé du foncier de manière non responsable. Donc on a de la densité et on a de la maison individuelle. Donc on peut concilier les deux. Parce qu'il faut mixer maison, collectif... Ça se fait, on a d'autres opérations qui mixent la maison et du collectif de manière tout à fait acceptable il me semble. Parfois c'est plus ou moins intégré. Parfois on se plante. Parfois on pourrait faire mieux. Mais au fur et à mesure on arrive à faire mieux, à intégrer plus nos bâtiments les uns par rapport aux autres. Et je pense que c'est tout à fait possible.

### **Sur les ZAC en question, la collectivité réclame certains types d'habitat... Du collectif...**

Seulement du collectif. C'est ce que je constate par exemple sur la Fontaine Margot. Grosse ZAC de 40 hectares. Ce qui est programmé là... bien sûr il y a quelques maisons mais très très peu. Ils ont projeté du collectif et de l'individuel parfois, ultra dense. Je trouve ça très joli sur le plan mais je ne suis pas sûr que ce soit adapté à la demande des ménages. Bon maintenant ils veulent ça, ils vont essayer. Je pense que ce n'est pas adapté à la tension de marché et puis à la demande. Je ne sais pas comment ils

vont le commercialiser, combien ils vont gagner ou perdre. Parce qu'une opération plantée ça peut coûter cher. On achète un foncier. N'oublions pas, on fait des voiries structurantes. On dépense de l'argent. On débloque des crédits bancaires. Et puis après ça on essaye de vendre ce que l'on appelle des escalopes, c'est-à-dire des unités foncières à des promoteurs, à des aménageurs. Et puis s'ils ne veulent pas y aller, s'ils n'ont pas senti la demande de logements, ils ne vont pas y aller. Donc ça va rester des opérations vides. Pendant ce temps-là les frais financiers tournent et tournent...

### **Est-ce aussi parce que le type de public recherché n'est pas le même quand on fait du collectif ou de la maison individuelle en ville...**

Alors ici l'objectif je pense c'est quand même de loger les ménages, les familles. On est dans cette logique de bassin d'emploi avec des accédants actifs. C'est ça la cible je pense, de toute collectivité. Famille, ça veut dire enfant, ça veut dire école, ça veut dire vie, ça veut dire le commerce, proximité avec les lieux de vie et les lieux de travail. C'est ça qui je pense est la cible. Loger des familles c'est donc se heurter à une capacité économique. Je reviens à 165 000-180 000 euros de budget moyen. Ça ils n'ont pas compris. Je crains qu'ils n'aient pas compris ça. Quand ils font des ZAC super couteuses, parce que c'est super couteux comme outil, avec un management d'opération super couteux... Je ne critique pas je constate. Je trouve qu'ils managent ça en empilant les coûts. Nous on ne fait jamais ça. Ils empilent des coûts tels qu'au final ils vont avoir des produits qui vont être chères sur le marché, très cher. Alors pour rentabiliser ça, ils se disent on va mettre du collectif parce que c'est vrai que le collectif ça solvabilise une opération. Quand on a du collectif, on a de la SHON... de la SP plutôt. Un promoteur peut acheter de la SP 150-250... Un collectif c'est 30 logements par exemple avec 50m<sup>2</sup> moyen de SP. Donc 30\*50, ça fait 1 500. 1 500\*200 euros du m<sup>2</sup> hors taxe, ça fait tout de suite... une bonne somme à mettre sur un terrain qui fera 1 500-2 000 m<sup>2</sup>. Donc ça rentabilise. C'est rentable donc ils se disent c'est vachement cher notre truc, alors on va mettre beaucoup de collectif. Et puis ça va la faire. Mais non les gens ne veulent pas ça. Il faut partir de la demande. Je ne comprends pas leur management d'opération. Pour moi c'est une énigme totale. C'est bien de vouloir faire de l'urbain. Je suis d'accord. Moi aussi j'aime bien l'urbain. Mais il faut faire de l'urbain en ville et dans une logique où il y a une tension telle qu'effectivement les gens acceptent l'urbain. En Île-de-France, l'urbain c'est la règle. Encore une fois la tension est totale, 2% du territoire, 1 français sur 5. Donc oui. C'est super de faire de l'urbain. Quand on se promène en Île-de-France, on voit Massy-Palaiseau, on voit les trucs qui sortent par exemple ou n'importe où c'est dingue... 10 étages, super architecture, des espaces verts de grande qualité... Ça le fait. C'est de l'urbain de qualité, avec des urbanistes... Mais ils ont une tension qui leur permet ça. Ils ont le RER à côté, ils ont le transport, ils ont tout. Ici c'est Brest. Oui il y a une tension qui existe aussi. C'est vrai. Mais ce n'est pas pareil. On ne peut pas transposer. C'est le problème. On essaye toujours de transposer des modèles qui ne sont pas les nôtres. Il y a le modèle scandinave aussi, nordique. J'ai été voir aux Pays-Bas, en Allemagne, en Angleterre... comment ils urbanisent. C'est super, super dense, super urbain. Mais est-ce qu'on peut transposer les modèles c'est ça la question. On rêve de faire ça, nous aménageurs. Mais on se heurte aussi à la réalité locale, aux mentalités, à la tension de marché et puis à notre culture. On ne peut pas d'un coup, d'un seul, interrompre des dizaines d'années d'habitude. Depuis la guerre on a eu une population qui est passée de très rurale, à employés, en quelques années simplement. Depuis 60 ans... la France... elle était très rurale avant la guerre et aujourd'hui elle a évolué de manière extrêmement rapide, mais les habitudes et les mentalités n'ont pas évolué aussi vite. Donc on ne peut pas transposer tous les modèles. C'est ça que je veux dire. Ce n'est pas que je ne veux pas le faire. Je pense qu'il faut y aller par étape. Et c'est ce qu'on essaye de faire. Quand on est ici à 32 logements par hectare, ou dans d'autres opérations... je pense qu'on irait ici. On espère aller plus loin dans une opération qui va sortir au-dessus de celle-ci bientôt, où je suis en train de contraindre l'habitat individuel de manière très forte. On impose des contraintes architecturales très fortes pour que les maisons prennent de moins en moins

de place sur leur foncier et en même temps il y a moins de vis-à-vis dans les jardins. Pleins de règles de constructions, d'accroche, de volume... Mais c'est compliqué, c'est très compliqué. Donc on fait intervenir un architecte urbaniste pour accompagner tous nos clients projet par projet pour que chaque maison puisse se faire de façon individuelle, personnalisée, plus dense... Mais c'est un gros gros travail pour accompagner ça. On peut arriver à cette logique de densité mais ça demande pas mal de réglages et puis.... Il faut procéder par étape, on ne peut pas casser le moule. Or la logique qu'on a... logique publique souvent ici, on casse le moule et on fait la révolution. Ça n'a plus rien à voir. On risque d'avoir beaucoup de dégâts économiques si ça ne vend pas. Ça ne se vendra pas alors que la demande est là. Ce qui est injuste parce que les gens ont besoin de se loger et finalement ils ne veulent pas y aller dans ces trucs-là. Ils ne veulent pas y aller, ils se disent si c'est ça je n'y vais pas. Ou je vais me reporter sur de l'ancien ou alors je vais aller plus loin. Voilà, à Plabennec je trouverais. Et à Plabennec ils trouvent, ou à Lannilis ou à Bourg-Blanc.

### **Est-ce que vous vous référez régulièrement au PLH ?**

Oui. Systématiquement. Le PLH c'est un... sur Brest ou Pays de Brest c'est très clair. Le PLH nous dit 30% d'accession sociale, 30% de locatif social, 20% d'accession sociale et puis le reste est libre. Voilà on fait, c'est tout.

### **De quelle manière êtes-vous intégrés dans les débats de l'habitat notamment au sein du CIH ?**

Je fais partie effectivement du listing de la CIH. Je n'y vais pas toujours. Avantages, inconvénients... Inconvénient, c'est un outil politique en fait, qui vise à montrer que la collectivité gère. Avantage, je n'en vois pas énormément mais il doit y en avoir.

### **Donc ça serait quasiment un outil de communication ?**

Oui très juste voilà. Oui.

### **Comment intégrez-vous la notion de coût abordable de vos opérations ?**

Qu'est ce qui a amené ça ? Et bien ça a été des années de folie. On a eu... il faut faire un peu d'historique. Les années 90 étaient extrêmement difficiles économiquement et le marché a commencé à décoller en 2001-2002. Lorsque les Etats-Unis ont abaissé leurs taux après les attentats du WTC pour faire redémarrer l'économie, ça a entraîné une envolée totale du marché de l'immobilier mondial. Souvenons-nous des subprimes. On n'a pas eu les subprimes mais on a eu une envolée totale du marché. Et 2002, 2003, 2004, 2005, ici c'était la folie. Le marché immobilier a explosé et les gens ne pouvaient plus se loger. Les prix montaient tous les jours, tous les jours, tous les jours. C'était vrai bien sûr dans l'ancien. Les vendeurs se frisaient vraiment les moustaches. Ils mettaient leur maison à 10-15-20-30 000 euros plus cher et ça partait. C'était de la folie et dans le neuf ça a suivi, pareil. Le moindre foncier s'arrachait à des prix exorbitants. Les opérateurs arrivaient de partout. On ne savait pas d'où ils venaient. Les fonciers se négociaient, s'arrachaient à des prix exorbitants. Les prix montaient. Nous on a participé à ça. Il fallait bien que l'on sorte nos opérations. Quand on négociait un foncier, on n'était pas tout seul. On était dix à négocier. Et ça montait, ça montait, ça montait. Les prix à la sortie montaient aussi. Donc la collectivité a voulu réagir. On ne solvabilise plus l'acquéreur. Ceux qui ont un bien à revendre peuvent accéder à un terrain à bâtir, à un logement neuf. Ils ont acheté une maison il y a 5-10 ans. Ils revendent et font une plus-value démentielle. Il n'y avait plus que ceux-là qui pouvaient acheter. Les primo-accédants et ceux qui n'ont que leur travail pour rembourser ne pouvaient plus y accéder. Donc il fallait bien réguler tout ça et imposer un quota de logements abordables dans les opérations... Une folie du marché qui était limitée... 2002-2008. 2008 c'est la crise financière. C'est la crise des subprimes d'abord, c'est Lehman Brothers... et puis qui entraîne une crise financière mondiale

sans précédent et aussi des dégâts économiques, du chômage de masse etc. Donc en 2008 effectivement, un peu de manière contracyclique, la collectivité a voulu mettre un terme à cette folie.

### **Comment cela s'est-il mis en place ?**

Cela s'est fait de manière concertée. Nous avons admis nous aussi que ce n'était pas normal cette logique. J'ai participé. J'ai dit que c'était le rôle de la collectivité de mettre en place des règles. Avoir une politique de l'habitat, du logement, c'est complètement légitime. Si on élit des gens c'est parce qu'ils ont derrière eux un programme... Donc ça s'est fait en concertation et depuis ça vit.

### **Aujourd'hui quels sont les avantages et les inconvénients à cette notion de coût abordable ?**

Depuis le marché s'est complètement assagit. Et c'est une bonne chose. On n'a plus la folie qu'on avait sur les prix. Les prix ont baissé... parce que la matière première a baissé. Donc je pense qu'il n'y a pas besoin d'une politique de logements abordables. Ils sont pratiquement tous abordables nos logements. Il y a eu un rééquilibrage qui s'est fait. On n'a plus vraiment besoin d'avoir un outil de régulation. Le marché se régule tout seul, à un niveau que j'estime abordable. Enfin pour l'instant. Je dis ça pour l'instant. On va voir comment ça se passe. Il y a une certaine inflation qui commence à s'opérer. On voit que les prix recommencent à augmenter. On voit que certains programmes repartent à la hausse. On voit des prix qui s'envolent à plus de 200 euros du mètre pour des terrains à bâtir sur la métropole. Donc effectivement on est en train de rebasculer dans une certaine inflation. Le coût abordable retrouvera sa légitimité. Mais depuis 2008-2009... pendant tout ce temps-là ce n'était pas très justifié. Maintenant, wait and see. Je pense que le marché étant cyclique, je pense que l'on est en train de démarrer un nouveau cycle. On a fini le cycle des années de folie en 2008. Mais on voit qu'il se réamorçe. Il faut être vigilant.

### **Cette envolée des prix s'est observée sur tout le Pays de Brest ou sur la métropole ?**

Ça s'est fait partout de manière générale. Tous les territoires en ont pâti. Oui parce que c'était vraiment général. C'est d'abord l'ancien qui entraîne ça. La maison ancienne quand elle est trop chère à Lannilis, les gens vont sur un terrain à Lannilis. Et quand il y a 10 opérateurs qui veulent acheter un foncier à Lannilis pour faire une opération, forcément ça monte aussi. Même là.

### **Et comme sur la métropole ça s'est assagit...**

Plus encore. Effectivement sur des territoires qui sont moins matures ça s'est effondré. Ici il n'y a pas eu d'effondrement. Dans ces secteurs-là oui. Les programmes ont été en souffrance là-bas.

### **Cela a engendré un ralentissement de l'évasion urbaine ?**

Ah oui très clairement. La troisième couronne a été vraiment délaissée pendant pas mal de temps. Les gens se sont recentrés sur Brest où ils ont fini par retrouver des prix acceptables. Et c'est clair que pendant toutes ces années-là, l'ancien... c'est d'abord l'ancien qui mène la danse. Il ne faut pas oublier ça. L'ancien s'est assagit complètement. On ne trouvait plus de maison à moins de 200 000 euros anciennes. Maintenant on les retrouve à 130- 140 000. Avec des travaux certes mais... C'est dire un peu le gadin.

### **Vous parliez d'une légère tension. Mais dans la mesure où à Brest ce sont des prix qui sont très faibles est-ce qu'on peut parler de tension ?**

Relative. Je parle d'une tension relative sur Brest. Brest est un territoire singulier aussi. On ne peut pas tellement le comparer parce que Brest c'est la pointe de Bretagne. C'est le bout du monde quand même. C'est un bassin d'emplois qui est réel. Mais on ne peut pas comparer ça à Rennes, ni à Vannes,

ni à Quimper. C'est singulier. C'est difficile, comment dire. Lorsqu'on est à Brest on fait 20 km à l'ouest on bute sur la mer. Si on fait 20 km au nord, pareil c'est la mer. Si on fait 20 km à l'est, on est dans la cambrousse en pleine pampa. Et au sud pareil. C'est un territoire qui est contenu. C'est presque ilien comme territoire. Et en même temps les territoires nordiques, les Abers ou le Conquet sont super attractifs. C'est super d'habiter au Conquet ou à Plougonvelin parce qu'on a la mer, on a la campagne, il y a des écoles, c'est super cool. Et on est qu'à 20 km de Brest. Donc il y a une concurrence des territoires qui est réelle. Donc c'est ça la singularité de Brest. Alors que quand on est à Rennes, quand on fait 20 km que ce soit au nord au sud à l'est à l'ouest, on est en pleine pampa. C'est peut-être cool aussi mais ce n'est pas la même coolitude. Ce n'est pas pareil.

### **Est-ce qu'une ville comme Landerneau connaît le même problème d'évasion urbaine comme Brest ?**

Non au contraire. Une ville comme Landerneau fait le plein d'actifs. Alors bien sûr il y a le centre-ville de Landerneau qui est vieux, obsolète, ancien, qui n'est pas forcément attractif pour les jeunes. Mais la ville de Landerneau est attractive pour les ménages. Une ville comme ça qui a des collèges, des supermarchés, des cinémas, un centre-ville quand même, des commerces, du cachet, elle attire les ménages c'est clair. Comme Saint-Renan, comme Plabennec. Toutes ces grosses communes satellites n'ont aucun problème parce qu'elles sont structurées. Et puis ce sont des lieux de vie qui ont une activité sociétale. Des associations, des activités sportives... ça vit. Et ce ne sont pas des gros... tout le monde se connaît. C'est sympa. Peut-être que Landerneau comme d'autres communes un peu commerçantes connaît une désaffection de ses commerces de centre-ville ça s'est certain. Mais est-ce que pour autant, elle va voir fuir ses ménages ? Non au contraire. Les gens ont plutôt tendance à se rapprocher de ces communes-là. Parce qu'il y a tout dedans. C'est à taille humaine et là aussi ça fait partie de la concurrence des communes. On a vu la concurrence du secteur côtier tout à l'heure mais il y a aussi la concurrence de ces grosses communes. Et les gens le choisissent. Ce n'est pas un choix par défaut c'est un choix d'adhésion. Parce qu'il y a tout dedans. Même des communes comme Lannilis, c'est sympa, il y a beaucoup de choses. Et les gens choisissent d'y aller. C'est un choix d'adhésion. Alors qu'à Rennes, on ne va pas à 20 km par adhésion. On y va pour des raisons économiques ou parce qu'on estime qu'on n'a pas envie d'aller dans une ZAC trop dense, qui est trop urbaine. C'est pour ça que Brest ne peut pas transposer des politiques qui viennent de l'extérieur. Brest doit trouver sa singularité. C'est ce que je me tue à dire aux élus depuis des années et qu'ils ne comprennent pas. Il faudra bien que l'on travaille sur notre identité et notre singularité. Puisqu'on est singulier, trouvons des mesures singulières pour faire une politique du logement. Réfléchissons. Comment on fonctionne ? A partir de là on pourra avoir une politique de l'habitat sur mesure qui répond à la demande de logements, par exemple, ça serait pas mal déjà.

### **Est-ce que vous pensez que le SCoT pourrait aider dans ce sens ?**

D'une certaine manière oui. Il va organiser la distribution de foncier partout. C'est clair. Mais ça mettra du temps à se faire. Est-ce que ça sera un outil qui va vraiment... Je ne pense pas. Mon sentiment... c'est difficile de répondre à cette question mais mon sentiment c'est que non le SCoT ne va pas organiser ça de façon très différente. Non parce que chaque bassin d'emploi va vouloir se battre pour son développement. Tous les élus de toutes les communes du Pays de Brest ont la même préoccupation, c'est-à-dire faire venir un maximum de ménages. D'une part parce que ça leur permet des rentrées fiscales. Une maison qui se construit c'est de la taxe foncière qui tombe tous les ans. C'est con à dire mais c'est la vérité. Donc un élu il voit ça. 1 000 euros de taxe foncière tous les ans. Si tu construis 10 maisons c'est 10 000 euros. Si tu en fais 100 c'est 100 000. Et ça c'est important pour un élu. Pour ses frais de structure c'est fondamental. Et une maison qui se construit c'est 2,7 personne, c'est des enfants... Tous les élus ont les mêmes préoccupations. Ils veulent tous faire la cour aux ménages... Tous me disent ça. Donc ils vont tous mettre en œuvre une politique d'offre foncière pour

ça. C'est une nécessité économique pour eux, une nécessité de survie, de vie. Garder les écoles, garder les classes... ils ont tout ça dans le collimateur.

# Entretien avec Thierry Cann

*Directeur du pôle métropolitain du Pays de Brest*

*07/02/2017*

*Résumé*

Le Scot du pays de Brest est actuellement en révision. Concernant l'évasion urbaine, le nouveau document mettra en évidence le phénomène qui s'accompagne d'un solde migratoire positif vers l'extérieur du pays. Le Scot prévoit une répartition de création de logement par intercommunalité. Le souhait est de maintenir le poids démographique de la métropole.

Le SCoT est voté par l'ensemble des élus du pays, un consensus a donc été nécessaire. Cependant, la population étant source fiscale, chaque Maire souhaite l'accroître afin d'augmenter les recettes et ne respectent pas forcément les prescriptions du document. Cependant, les équipements publics de Brest métropole servent à l'ensemble du pays de Brest.

Le Scot ne possède pas d'outils de contrainte. Il y a un réel manque d'outil de portage pour aider, accompagner financièrement les communes à réaliser du renouvellement urbain. Concernant la densité résidentielle, celle-ci est mieux acceptée lorsque la demande est forte. A Brest ce n'est pas le cas, il n'est pas possible d'y effectuer les mêmes densités qu'à Rennes. Le futur Scot prévoit une augmentation de la densification notamment en renouvellement urbain. Cela ayant un impact sur les formes urbaines, le renouvellement passe généralement par la création de collectif, ou semi-collectif voir par des maisons individuelles possèdent un petit terrain.

De nombreux facteurs extérieurs interviennent dans le choix résidentiel comme le prix du carburant, l'accessibilité en voiture et l'absence de bouchons ainsi que le littoral restant très attractif. D'autre part, l'attrait pour la maison individuelle est culturel en Bretagne.

Les zones d'activités restent proches de Brest. « Tout ce qui est compatible avec l'habitat doit rester proche de l'habitat », ainsi le tertiaire et le service aurait peut-être dû rester plus proche du centre-ville. La métropole développe le tertiaire en périphérie de Brest. Les entreprises se rapprochent des services RN12 et aéroport.

Actuellement, plusieurs ECPI se sont engagé sur la réalisation de PLUi intégrant le PLH. Le fait que l'ensemble des intercommunalité du Pays de Brest réalisent un PLUi est un gage d'efficacité. Aujourd'hui, encore beaucoup d'entre elles ne sont pas compatible avec le Scot de 2011, mais d'ici 2020 l'ensemble du pays sera compatible avec le Scot. Il y aura donc une meilleure efficacité.

# Entretien avec André Laghatu

*Ancien responsable du Service Habitat à l'ADEUPa et membre du Conseil de développement brestois*

*05/12/16*

*Résumé*

Très tôt, il a été mis en exergue que la CUB n'avait le contrôle que sur 8 communes. Le constat était que chaque maire avait pour objectif de développer sa commune en équipement, cela se traduisant par la recherche de nouveaux habitants.

Le problème de perte des habitants était diagnostiqué mais il s'agissait d'un simple constat, la CUB n'ayant aucune capacité d'action. Ainsi, pour contrôler les flux, il était nécessaire d'avoir un outil dont l'échelle d'intervention serait largement au-delà du périmètre de la CUB. La structuration en intercommunalité de taille importante (15 000 – 50 000 habitants) illustre la volonté du corps préfectoral de faire face à la CUB. Ainsi, le SCoT du Pays de Brest fut écrit en collaboration par l'ensemble des élus. Avant cela, l'habitat n'avait jamais été traité à une échelle aussi grande.

- Hiérarchisation des priorités mis en place par le SCoT :

1<sup>er</sup> projet : Mettre fin à l'anarchie, faisant que les PLU étaient souverain sur la commune.

2<sup>ème</sup> projet : Essayer de minimiser les coûts de l'urbanisation en la rationnant

3<sup>ème</sup> projet : Réduire la consommation foncière

- Question des leviers d'action :

Mise à part les documents d'urbanisme, le pays ne possède pas de leviers d'action. Le fait est que le Pays de Brest ne maîtrise pas les conditions et vecteurs de la mobilité puisque la compétence appartient au département. Seul le renforcement du polycentrisme breton peut être une réponse aux problèmes de déplacements.

# Entretien avec Jean-François Cadiou et Fanny Jaouen

*Responsable commercial et responsable de programmes immobiliers de Barraine Promotion*

*12/01/2017*

*Résumé*

## **Secteur d'intervention**

Barraine immobilier intervient sur Brest Métropole, sur la côte nord finistérienne sur des communes comme Le Conquet, Guisseny et d'autres communes du Finistère (Landerneau, Le Faou, Loperhet).

## **Critère dans le choix des terrains**

Le spectre est large, mais le principal critère est la rentabilité. La promotion se fait principalement en centre-ville ou à proximité des commerces. L'emplacement joue un rôle important dans les critères : bord de mer, centre-ville...

## **Caractéristiques du marché**

Le baromètre des notaires ou la base Pervale peuvent donner des indications sur l'état du marché. Les prix sont à environ 1180 € du m<sup>2</sup> avec moins 1% à 2% tous les 6 mois pendant 8 ans. Les taux sont très bas. A Brest il y a plus de vendeurs que d'acquéreurs. Le neuf a été boosté par les dispositifs de défiscalisation. Mais le neuf reste compliqué avec des prix qui sont en moyenne 2,5 fois plus élevé que l'ancien. Différences entre les copropriétés et l'offre neuve : pas de balcon, pas d'ascenseur et pas de terrasse dans l'ancien. L'ancien rénové coûte entre 1700 et 1900 € du m<sup>2</sup>. La rentabilité à Brest se situe à hauteur de 4%. Le neuf T2/T3 n'est pas adapté aux grandes familles, mais les grands logements en neuf c'est compliqué à réaliser. Il existe des effets anticipateurs des ménages qui créent de la vacance. Des ménages ayant la cinquantaine achètent en ville en prévision de leur retraite.

## **PLH/PLUi**

Ce sont les premiers documents consultés par Barraine Immobilier. Ils se réfèrent surtout au règlement.

Concernant le jeu d'acteurs, il y a beaucoup d'échanges et la Métropole est ouverte aux discussions, en précisant que c'est dans leur intérêt.

Il y a beaucoup de vacance à Brest avec des résidences secondaires

## **Phénomène d'évasion urbaine**

Brest était une ville ouvrière à la base. La baisse de l'activité navale a entraîné un déclin qui est aujourd'hui stabilisé. Les populations se sont donc orientées vers le périurbain avec des offres pavillonnaires accessibles.

Plusieurs solutions à ce phénomène d'évasion : les politiques de l'habitat, la simplification des règles, la libération de foncier, la revalorisation des différentes taxes, la redynamisation des commerces (problèmes des commerces de proximité), remettre du parking.

### **Quel type de produits ?**

Les ventes principales sont du T3 de 80m<sup>2</sup> en immeuble. Il existe également une offre de maison de ville mais les prix sont élevés, les maisons en front de mer se portent mieux.

### **CIH**

Nous sommes pas intégré aux réunions, peut être nos supérieurs.

### **Le logement à coût abordable**

C'est une notion imposée à partir d'une certaine superficie. Depuis 2008, ils en ont fait environ une trentaine. L'avantage est qu'il y a un propriétaire occupant, l'inconvénient réside dans le fait que les ventes sont donc moins chères. Le logement à coût abordable peut être mis en concurrence avec l'ancien.

Il y a environ 300 à 400 €/m<sup>2</sup> d'écart avec le neuf.

# Entretien avec Guillaume Conseil

*Responsable opérationnel à Brest Métropole Aménagement*

*7/02/2017*

*Résumé*

## **Les missions de la société plus particulièrement en matière d'habitat**

Brest Métropole Aménagement est un outil d'application, de mise en œuvre. Cette Société d'économie mixte locale intervient sur divers secteurs : zones d'habitat, zones d'activités économiques et aussi sur des opérations de construction de bâtiments publics. Ce sont principalement des interventions en études préalables qui s'appuient sur les études de l'agence d'urbanisme de Brest, l'ADEUPa. Ses missions peuvent être également d'assurer une maîtrise foncière, de réaliser des travaux, voire de commercialiser des terrains à destination de particuliers mais aussi de bailleurs sociaux. Ainsi, la Métropole identifie des interventions et BMA intervient en mandat ou concession d'aménagement.

Les interventions de BMA s'effectuent souvent sur des temps longs, des périodes de 10-15 ans jusqu'à 25 ans.

## **Objectif de 1300 logements rarement atteint, pourquoi ?**

Cela s'explique par le temps de mise en place et que les logements sortent de terre. C'est une question de timing avec les grands projets urbains.

## **Caractéristiques du marché**

Nous sommes sur un marché équilibré avec des prix qui ne flambent pas. L'une des spécificités de Brest est que le marché de l'ancien est très peu cher. Néanmoins, il faut être vigilant sur ce parc qui peut être des fois très dégradé et pourrait à terme entraîner de la vacance. Un constat est néanmoins à faire : Brest Métropole traduit un manque d'offre foncière sur son territoire pour cause l'absence pendant un temps de politique de maîtrise foncière. A l'échelle du Pays de Brest, les circulations sont fluides et l'aspiration pour la maison individuelle était et est toujours prégnant aujourd'hui. Ces éléments ont créé un phénomène de fuite des ménages « par défaut ».

## **SCoT et PLU contribuent-ils à l'attractivité de Brest Métropole en matière d'habitat ?**

Le SCoT est primordial, le bassin de vie c'est le Pays de Brest. Il souligne l'importance d'une cohérence des politiques de l'habitat. Le SCoT est un enjeu essentiel, il permet d'accompagner les évolutions (ex : densité). C'est aussi un gage d'engagement commun.

Le PLU présente des objectifs mais encore faut-il qu'ils soient réalistes.

## **Quel type de logement BMA est amené à construire ?**

La plupart du temps on demande de la densité et de la mixité mais cela pose des problèmes d'en vouloir partout. Il y a beaucoup de difficulté à trouver une demande dans le collectif. Le problème est qu'un modèle est mis en place avec tant de logements sociaux, tant de part des logements en accession etc... mais cela ne prend pas en compte le fait que la demande n'est pas la même partout. L'enjeu aujourd'hui est d'accompagner les évolutions. La demande est aujourd'hui de 400m<sup>2</sup>, BMA propose du 350m<sup>2</sup> (ex : Gouesnou – Penhoat). Les gens veulent aussi de la rue, mais les constructeurs

présentent des difficultés d'adaptation à ce type de demande. Autre point, c'est qu'en extension urbaine, le collectif ça ne marche pas.

Il faut faire preuve de réactivité dans les choix si un projet ne fonctionne pas. La discussion est ouverte s'il n'y a pas d'autres choix.

BMA souligne également l'importance de prise en compte de la question de la durée. Sur le moyen long terme, les mentalités changent. La question de la dépendance apparaît aujourd'hui, et dans le temps on a observé une baisse de 50 à 60 % de la surface des terrains. Il est important de définir des grands invariants, mais le plan doit pouvoir s'adapter. C'est une question de ratio. En général, sur une opération on est sur du 50% en collectif / intermédiaire, et 50% en individuel (on peut passer sur un rapport 60/40) en fonction des projets. Au regard des opérations réalisées à l'extérieur de Brest, Brest est plus urbain, le périurbain un peu moins.

Idéalement, il faudrait tendre vers un équilibre des types pour gagner en attractivité et en prenant en compte les objectifs du développement durable, mais faut aussi s'adapter à la demande.

### **L'association des objectifs de production et rareté du foncier constructible pose-t-elle des problèmes de commercialisation ?**

La rareté du foncier, on se l'impose, on s'oblige à être plus dense et cela pose des contraintes de commercialisation. Une offre de maison individuelle sera disponible dans les prochaines années mais attention aux zones AU disponibles à l'horizon 2025-2030.

BMA a longtemps été présent sur le secteur économique et pas en habitat. De fait, BMA n'est pas identifiée pour l'habitat. Pour cela, une campagne de publicité est actuellement en cours pour présenter l'offre disponible.

### **La conférence intercommunale de l'habitat**

C'est une instance qui permet de se regrouper entre professionnel. Elle permet de se comprendre. La collectivité a évolué en écoutant le privé et inversement.

# Entretien avec Michel Mouillard

*Membre du réseau CLAMEUR et du Conseil de développement brestois*

*14/02/2017*

*Résumé*

La question du logement est intéressante car le Pays de Brest est une unité géographique en soi. Le logement est la clé du développement d'un territoire.

L'intérêt de la commission est triple : c'est un lieu de rencontre de personnes d'horizons différents (tous bénévoles), la réflexion y est quelque peu informelle et le conseil est consultatif. On peut rajouter le fait que la réflexion se porte sur des questions qui peuvent poser problème, et qui ne sont pas abordées par les institutions. On observe aujourd'hui un abandon d'une partie du parc de logement qui ne répond plus à la demande.

SCoT : il permet le développement de l'emploi, l'accompagnement des collectivités du Pays... Le Pays est un puzzle avec des pièces très fortement liées les unes aux autres. Ce n'est pas spécifique à Brest. Le Pays de Brest c'est toute une logique, un système, voici ses particularités :

- Breton : une logique de solidarité et de projet global avec une profonde identité culturelle. On ne la retrouve pas sur la Côte d'Azur ou encore Paris, par contre on la retrouve en Alsace, et dans le Pays Basque.
- Distance et temps : deux critères profondément structurants. Le Pays de Brest fait face à l'isolement.
- Histoire de la France : Brest est un territoire de combat. De plus, c'est une unité liée à la reconstruction : un centre historique et le reste qui s'est développé en répondant aux attentes des ménages.  
Cela a généré de l'habitat diffus. Le SCoT a cherché à mettre de l'ordre dans tout ça mais c'est compliqué d'aller contre la demande.
- La marine : comparable aux villes industrielles : la faiblesse c'est qu'une partie de l'espace est neutralisé – Force : aucune collectivité ne sait faire de la maîtrise foncière.

Il existe de mêmes situations ailleurs mais ça s'appelle autrement.

Les typologies de l'habitat : on ne peut pas aller contre l'attrait pour la maison individuelle. Adaptation aux contraintes de l'espace.

Le problème d'une ville comme Brest c'est qu'elle a vieilli, il y a aujourd'hui des contraintes techniques et financières (ex : environ 18-20% des immeubles sont équipés d'un ascenseur dans Brest → comment prévoir le vieillissement de la population dans ces conditions ?).

Ici, les ménages ont le choix, ce n'est pas qu'une question de coût mais aussi une évolution des caractéristiques de l'offre. Aujourd'hui une partie du parc obsolète sert aux étudiants et aux ménages défavorisés.

La première enquête de logement a eu lieu en 1946 avec l'INED. Il y a eu une évaluation des aspirations en logement en milieu urbain. Les ménages veulent vivre dans une maison individuelle, les raisons sont les conditions de logement.

La difficulté est de prendre en considération tous les éléments : coût, foncier, réponse à la demande. La réponse doit être hybride. Par ailleurs il ne faut pas considérer uniquement le logement mais également l'environnement, c'est-à-dire l'habitat.

L'un des enjeux est la reconquête des centres. Celle-ci passe par une réappropriation. Avant le renouvellement urbain, il faut reconquérir l'habitat existant. La transformation de la ville est longue, lente et très coûteuse. La question est donc qui la prend en charge ?

Il existe une ambiguïté : on comprend le besoin des pays de développer l'activité économique mais, c'est attirer des emplois qualifiés qui n'iront pas en logement public.

Le développement des activités implique l'arrivée d'une nouvelle population. Cette population ne va pas attendre 15 ans pour se loger, la solution serait donc la maison individuelle. Mais la maison individuelle est égale à la consommation de l'espace, à l'éloignement des ménages du centre... la solution est donc le renouvellement urbain mais cela est très coûteux. Aujourd'hui, la stratégie d'occupation de l'espace n'est pas en adéquation avec un développement harmonieux. C'est un problème aux contraintes multiples.

Une solution est celle de l'État seul débiteur du droit au logement, il accompagne l'offre. L'interventionnisme face à l'indépendance progressive décisionnelle des collectivités. La solution c'est peut-être la contrainte : celui qui finance, choisit ce qu'il finance.

Réinvestir sur un espace existant ? Exemple du tramway : sur la rue de Siam où le tram passe, les commerces traditionnels étaient pour la plupart en location. L'augmentation des prix des loyers par l'arrivée du tramway a conduit à l'abandon d'activités (ex : quincaillerie). Dans ce cadre, c'est la question des commerces de proximité qui se pose, tous les commerces nécessaires à la ville quotidienne se sont relocaliser dans les zones d'activités périphériques.

Quartier par quartier, il faudrait réadapter les immeubles à la demande d'aujourd'hui afin de faire revenir des accédants à la propriété.

Le 1/3 financement, une solution ?

Le 1/3 financement doit avoir des fonds propres, les banques souvent prenant part au capital sont contraintes par la BCE (défini à partir de ses objectifs, il existe des règles sur les besoins en fonds propres, car elle doit garantir l'épargne des ménages (protection de l'épargnant).

Il faudrait mettre en place une stratégie de reconquête et la mise en place des outils pour mobiliser les acteurs sur le territoire. L'idée est de reconquérir les micro-territoires. Ces stratégies sont difficiles à mettre en place, au niveau électoral par la durée de leur mise en place.

Perte en population de Brest :

Constat que l'on peut faire un peu partout. Il y a une modification dans l'anticipation des agents économiques. On est sur une récession qui a atteint ses limites.

Intelligence d'organisation du Pays de Brest : il y a une absence de rapport de force trop voyant. On est sur un projet partagé.

# Entretien avec Tifenn Quiguer

*Vice présidente au logement à Brest Métropole*

*17/01/2017*

*Résumé*

Le rôle d' élu s'intègre dans un jeu de réseau. Il y a une proximité avec tous les acteurs du territoire mais fait aussi de lobbying pour articuler l'échelon local / régional / national. Les élus des métropoles débordent des fonctions métropolitaines. L' élu doit intervenir sur son territoire mais ne doit pas vivre sous cloche, il doit s'investir à l'extérieur. C'est un véritable rôle de passerelle des organismes locaux comme BMA, BMH, la SEMPI, au niveau national en passant par le régional.

Habitat brestois

C'est une ville particulière car ville reconstruite. L'OAP 1 est de travailler autant sur la ville que sur le périurbain (intégration du PCET). L'OAP 2 s'établit dans l'idée d'une diversité de produits. Le besoin préoccupant et l'accueil des familles. Aujourd'hui la demande se situe dans le T2 T3 T4. Le PSLA avec Brest Métropole habitat répond au problème de la demande et de l'évasion des familles. C'est important de coller avec la capacité budgétaire des ménages. Les futurs quartiers mettent l'accent sur la maison familiale (on pense à l'habitat participatif dans la ZAC Fontaine Margot). Il y a également un appel à idée pour imaginer l'habitat de demain : dense, en hyper-centre, pour accueillir de la famille avec un objectif de coût maîtrisé. L'OAP 3 correspond à l'intervention sur le parc existant : il y a deux problématiques :

- Les ¾ de l'urbain c'est du grand logement (problème de la transition énergétique et phonique). L'objectif du plan climat est de réhabiliter 2500 logements/an.
- Compliqué de capter les copropriétaires : l'idée serait de créer un club avec notaire et copropriétaire. Aujourd'hui il existe une version tinerergie copropriétés.

Autre thème abordé, le financement de l'État : Anah + aide à la pierre. Volonté des élus de réaliser un pot commun avec une gestion autogérée de ces subventions afin qu'elles s'accordent bien avec les besoins du territoire (Proposition faite au PUCA). L'OAP 4 et la question de la gouvernance : c'est le point de départ. Dans le CIH, l'importance des commissions est soulignée. Il existe une commission plus opérationnelle. Par ailleurs, la CIH organise trois plénières par an pour faire des points sur ce qui est fait. Cette structure fonctionne bien mais ça reste le rôle de l' élu de trancher.

La maison individuelle : le levier de la métropole est le fait qu'elle contrôle les permis de construire et peut donc réguler au travers des projets. Il y a une vérification de la faisabilité avec les promoteurs aussi (définition des schémas de référence). Il faut quand même laisser la liberté aux promoteurs. L'intérêt est de trouver des volumétries harmonieuses par exemple.

Le renouvellement urbain permet de poser des principes de densité mais c'est difficile à travailler à cause des confrontations avec les habitants voisins. Dans les opérations de plus de 20 logements, il faut une réunion publique qui permet la discussion entre concepteur, élus et habitants.

L'échelle de l'urbanisme et de l'habitat n'est pas la même. L'objectif est d'éviter le contentieux. La densité n'est pas facile à faire vivre. Il n'est pas toujours facile d'équilibrer les opérations. T2/T3 sont souvent acquis par des propriétaires bailleurs. Il y a une alchimie à trouver.

## Réhabilitation

La métropole possède des leviers comme Tinergie, la SEMPI (question du 1/3 financeur). Il existe des réflexions sur le sujet : faire porter l'investissement par un tiers → remboursement du bien à terme. Le lobbying des banques a fait rater le dispositif. Les subventions de l'Anah ne peuvent pas toutes être fléchées sur toutes les copro. Le parc des années 50 n'est pas si dégradé que ça, c'est plutôt le parc ancien. Il n'y a pas beaucoup de leviers à part tinergie. Il y a des formations copro tous les ans par le biais des assos ou du club Prisme. Cela permet de mettre en place une réflexion sur un collectif de personnes souhaitant travailler sur le patrimoine et qui sont seules. Les copropriétés sont de véritables micro-sociétés.

Les OPAH interviennent sur les poches compliquées. Exemple du Haut-Jaurès qui possède des difficultés sociales et structurelles.

Pour la réhabilitation de certains immeubles, la surélévation de niveau permet d'apporter l'ascenseur.

### Le coût abordable

Philosophie de la métropole : travailler sur ce qui ne fonctionne pas, « sur les trous de la raquette ». Le coût abordable se base sur un ajustement des prix au terme de négociation. Au CIH, il existe une commission diversification de l'offre (Délibération sur le coût abordable). Le coût abordable colle à la réalité économique des habitants.

### SCoT

Le SCoT est en déconnexion avec les réalités des territoires. Dans les communautés de communes, la difficulté se situe au niveau des centres-bourgs qui se paupérisent à cause de la vacance. Persistance du dualisme ville/campagne. Le SCoT, ce n'est pas un super-PLUi. Celui du Pays de Brest possède un périmètre large (le plus large de Bretagne). Il réunit en même des problématiques littorales, rurales et de la métropole. Le SCoT doit être un document régulateur et pédagogique. Il permet aussi de partager les réalités métropolitaines. L'idée est aussi de lever les peurs pour diminuer la défiance qu'il existe vis-à-vis de la métropole. Les préoccupations sont différentes entre les différentes interco.

En conclusion, il faut faire travailler ensemble. Le PDH est également un document cadre qui pose des principes.

# Entretien avec Gérard Déniel

*Responsable du Service Habitat et Construction à la DDTM*

*12/01/2017*

*Résumé*

Pour les compétences de la DDTM en matière d'habitat, on a notamment le PDH qui est une démarche co-pilotée État et département. C'est un document facultatif et non programmatique. C'est un document d'orientation. L'élaboration se fait en collaboration avec les intercommunalités. Le Conseil Départemental réfléchit à la façon dont il est possible de le faire vivre (bilan). Il n'est pas non plus un document opposable. Il ne s'impose pas au PLH.

On compte aussi ce qui concerne la rénovation urbaine avec l'ANRU et le logement social (financement du logement social public et financement de la rénovation de l'habitat privé). Ce dernier volet est délégué à la métropole. La DDTM ne fait qu'instruire leurs documents de financement.

Deux enjeux majeurs sur le territoire :

- La densification de l'habitat et en parallèle la consommation foncière
- Mixité sociale : se traduit par l'adaptation des logements aux besoins

Les communes sollicitent la DDTM pour l'élaboration du PLH pour le porter à connaissance. La DDTM leur exprime les besoins par rapport au territoire. La DDTM est associé aux comités de pilotage.

Pour des raisons historiques, la Bretagne est très attachée à la maison individuelle.

Il y a une certaine concurrence entre les territoires. Les intérêts défendus par chaque maire peuvent diverger et donc créer une contradiction. La démarche intercommunale permet d'apporter un début de réponse. Mais à l'échelle du pays, chaque intercommunalité reste dans l'objectif de défendre les intérêts de son territoire.

La perte d'habitants que connaît Brest Métropole depuis quelques temps est notamment due à des questions de coût, de disponibilités, de cadre de vie. Il y a aujourd'hui un début de revirement en direction de Brest Métropole. Les habitants sont plus dans l'objectif de limiter les temps de transport. On sent un certain regain vers la proximité.

L'État encourage le regroupement des collectivités afin d'augmenter leur capacité financière, et qu'ils aient une réflexion à l'échelle plus globale. L'idée va donc dans le sens des regroupements d'EPCI qui se sont relativement peu produits sur le Finistère.

# Entretien avec Emmanuelle Buord

*Responsable de la Direction Habitat à Brest Métropole*

*05/12/16*

*Résumé*

Le PLH commence à y avoir une influence puisqu'on observe une stabilisation du niveau démographique de la métropole. Depuis 6/7 ans, on a une stabilisation de la perte de population et on ne peut pas imaginer que ça ne soit pas complètement lié aux efforts de production, d'offre de manière quantitative mais aussi qualitative. L'enjeu démographique est d'ailleurs inscrit dans le PLH avec une nécessité de construire plus et différemment. On peut citer l'offre autour des coûts abordables qui permet garder dans la métropole les ménages qui étaient tenté de partir dans la périphérie. Dans la métropole, le prix des terrains ne correspondait pas aux caractéristiques de la population ils s'échappaient donc à l'extérieur. Le coût abordable a été calculé à partie la capacité financière des ménages de type prêt à taux zéro. Sur les deux années 2008 et 2009, 200 passeports pour l'accession modeste à la propriété ont été délivrés mais ces chiffres ont quelques peu baissés les années suivantes.

En ce qui concerne le parc existant, nos actions portent également leurs fruits, les OPAH-RU ou Tinergie sont des outils qui fonctionnent. Le marché de l'occasion est d'ailleurs toujours actif malgré la crise. L'idée de toutes ces actions étant d'amorcer une dynamique afin que certains propriétaires ou copropriétaires rénove spontanément leur bien. Depuis 6/7 ans on voit qu'il y a de plus en plus de rénovations spontanées. Tout ça a eu des impacts positifs dans le secteur du BTP même si ceux-ci restent difficiles à mesurer.

Les tendances sont donc positives d'ailleurs cette année (2016) les objectifs de constructions seront remplies, on a construit 1150 logements et les chiffres s'arrêtent en septembre donc on devrait réussir à atteindre les 1300 prévues par le PLH et le SCOT. Nonobstant, la métropole prend du retard sur certaines opérations puisque certaines exigences sont parfois en décalage avec les réalités du marché locales. Ces difficultés de commercialisation des opérations viennent notamment des densités impossibles à appliquer sur des opérations en extension urbaine.

Ce dernier indique d'ailleurs focaliser les efforts de production sur les pôles urbains et les pôles secondaire. Brest Métropole doit par exemple construire 50% de la production globale du pays. Il y a 20 ans Brest métropole concentrait 60% de la construction du pays mais à cause de ces difficultés à atteindre ces objectifs, un déséquilibre s'est créée puisque 90% de l'urbanisation s'est faite en dehors de l'agglomération. Cela s'explique par le fait qu'il n'y a pas de gestion du SCOT. Personne ne contrôle son application sur le terrain.

Néanmoins la crise immobilière a freinée les croissances dans le pays de Brest ce qui permet aujourd'hui de retrouver une forme d'équilibre puisqu'en 2012, la métropole retrouve en proportion son poids légitime. Le mitage s'est fortement développé entre 1980 et les années 2000. Néanmoins ces expansions communales ont parfois créé d'autres problèmes. En effet certaines communes se sont retrouvées dépassés puisqu'elle ne pouvait répondre à la création de nouveaux équipements exigés par les nouveaux habitants. Il a parfois fallu augmenter de manière importante les impôts locaux, ce qui n'est pas très populaire vis-à-vis des habitants.

# Entretien avec Pascale Chodzko et Anne Férec

*Pôle Planification – Habitat – Société à l'Agence d'urbanisme Brest – Bretagne – ADEUPa*

*08/11/2016*

*Résumé*

La vraie échelle de réflexion et ce qui fait que l'on est métropole, c'est le Pays de Brest. Le SCoT est actuellement en révision. Dans le PADD, il y a des éléments sur les questions de l'habitat. Le PLH est antérieur au statut de métropole et a été intégré dans le PLUi4. Il y avait déjà un PLH à l'échelle de la métropole avant le statut de la métropole. Le pôle métropolitain c'est l'instance qui gère le SCoT du Pays de Brest. Le processus d'intégration est déjà vu.

Les commanditaires en termes d'observatoire de l'habitat se sont principalement des acteurs institutionnels. De fait, l'observatoire de l'habitat existe sur un territoire comprenant le Pays de Brest, Morlaix communauté, et plus généralement le Finistère.

On a tout un paquet d'acteurs qui travaillent sur deux échelles. Les acteurs d'origine de la métropole irradient sur l'ensemble du Pays de Brest. Il y a une cohérence sur l'ensemble du territoire, on est véritablement sur un bassin de vie.

Des réflexions ont lieu dans le temps pour savoir combien de logements il faudra pour Brest Métropole dans le futur, cette analyse se fait également sur le Pays de Brest. Pour que Brest Métropole maintiennent son statut de métropole, il ne faut pas que toutes les opérations d'habitat se fassent en dehors du territoire métropolitain. En construction neuve, il y a une vraie réflexion pour que Brest Métropole et le Pays de Brest soient tous deux attractifs.

L'observatoire de l'habitat est un outil de longue date. Brest Métropole est novateur en la matière en le créant en 1998. En 1992, des premières observations sur les copropriétés ont lieu. L'observatoire des copropriétés existe afin de cibler la thématique des copropriétés. Il est géré par l'ADEUPa et piloté par Brest Métropole. Son secteur d'analyse se situe sur le territoire unique de Brest Métropole, c'est un véritable outil métropolitain. L'observatoire des copropriétés permet d'identifier les secteurs d'intervention et voir s'il y a des quartiers qui se dégagent en termes de difficultés. Ils ont gradé les immeubles qui permet sur le logiciel de cliquer sur un immeuble et d'en voir les caractéristiques. L'idée est d'avoir une veille sur l'évolution des copropriétés sur Brest Métropole. Les observatoires s'appuient principalement sur les chiffres. Ils font ressortir des questionnements, la prospective se trouve plutôt dans les PLHs L'OPAH Copro de l'Anah existait déjà également dans les années 1990. Cet outil sera amené à être développé dans les autres métropoles.

Il existe également un observatoire du foncier à l'échelle du Finistère.

Les agences d'urbanisme sont de véritable moyen de mettre en réseau les territoires et de partager les connaissances. Elles travaillent au sein d'un programme partenarial.

Phénomène d'évasion urbaine

C'est un phénomène qui ne s'est pas accru mais c'est la nature des gens qui s'en vont qui a évolué et la distance. Au début, la périurbanisation se faisait sur les communes de la métropole, mais au fil du

temps le phénomène de périurbanisation s'est fait ressentir sur ces communes de la première couronne. Aujourd'hui, Brest ne perd pas d'habitants mais n'en gagne pas beaucoup non plus. Les communes périphériques perdent peu d'habitants mais en gagne plus. Les autres communautés accueillent beaucoup de l'extérieur.

Dans le Finistère, il y a un fichier commun à la demande en logement social. L'attribution en logement social se fait à l'échelle du Finistère.

Tout ce partage de l'information et leur bonne circulation ne serait pas possible sans de bonnes relations entre les différents acteurs.

# Entretien Jean-Yvon Ménez

PDG chez SAS Les Maisons Georges Ménez

01/02/2017

## Secteur d'intervention

Maison Ménez est une entreprise de construction de maison individuelle et de lotissement. Elle intervient sur tout le Pays de Brest et essentiellement sur Brest Métropole (hors Brest), la communauté de communes du Pays des Abers et du Pays d'Iroise et la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas, dans un rayon de 50km autour de Brest Métropole.

En 2016 et depuis 3 ans : renforcement de la production sur BM, notamment sur Guipavas, à cause d'opérations d'aménagement de BMA.

## Caractéristiques du marché

2013 : accroissement des prix à cause des nouvelles réglementations

Période de marasme entre 2014-2015 et rebond début 2016.

Prix du foncier de BM et de reste du Pays sont quasiment similaire. Cependant la fiscalité est beaucoup plus forte à BM.

Le foncier est de plus en plus rare dans le Pays de Brest (restriction des PLU). Cette situation tend le marché du pays.

Prix estimatif du m<sup>2</sup> de terrain à bâtir en 2016 :

- Plabennec (hors BM) : 130€/m<sup>2</sup>
- Guipavas-Gouesnou (BM) : 150-160€/m<sup>2</sup>
- Brest et proximité immédiate de Brest : 200€/m<sup>2</sup>

## Réalisations récentes

- En cours : Quartier du Coteau du Vizac : Opération de 500 logements à Guipavas comprenant logements collectifs, maisons en bande, maisons individuelles et lots libres (partenariat avec de multiples acteurs)
- Opération de 53 logements en lot libre au Relecq Kerhuon (BM)
- Opération de 55 logements sur 47 lots libre, et une autre de 24 lots libre sur Plabennec (hors BM – 1<sup>ère</sup> couronne périurbaine)
- Opération de 14 lots sur Bourg Blanc (hors BM – 1<sup>ère</sup> couronne périurbaine)
- Opération de 20 lots sur Dirinon (hors BM – 2-3<sup>e</sup> couronne périurbaine)

## Pôles attractifs

1. Plabennec (CCPA), Saint Renan(CCPI), Landerneau (CCPLD)
2. Kersaint Plabennec (CCPA – proximité de Plabennec et voie rapide) et Bourg Blanc (CCPA)

Maintenant, les gens intègrent dans leur choix de villégiature une proximité du pôle métropolitain.

Il y a un choix d'adhésion aux communes qui disposent de nombreux équipements (services, commerces...)

Le parcours résidentiel et la mentalité des jeunes acquéreurs changent par rapport aux anciennes générations : prise en compte d'une possible mobilité, d'un retour sur investissement. Les critères ne sont plus les mêmes : préférence pour la proximité des aménités de la ville par rapport à une surface de terrain plus grande quitte à avoir un prix de réalisation plus cher au mètre carré.

### **Documents d'urbanisme**

Les PLU des différentes communes du Pays de Brest arrivent en bout de course. La plupart des zonages sont gelés.

Pour Brest Métropole, il manque des zones constructible qui peut expliquer le choix de la population pour le périurbain.

Le PLH de BM « transpire » dans les autres PLH intercommunaux du Pays de Brest, notamment au niveau des objectifs de densification. Cela interpelle d'ailleurs les élus communaux (Pays de Brest) qui étaient habitués à des terrains avec des surfaces plus importantes (700-800m<sup>2</sup>). Cependant, la vente de petits terrains (400-500m<sup>2</sup>) permet d'être « dans le marché » par rapport au budget des jeunes ménages (de 150 000€ à 200 000€).

# Annexe 3 : répartition de la production de logements

Source SIT@DEL / DREAL Bretagne, traitement ADEUPa, mars 2016

