



**HAL**  
open science

# Une ZUP réussie. Portrait du quartier Bellevue à Brest par ses habitants

Hélène Martin-Brelot

► **To cite this version:**

Hélène Martin-Brelot. Une ZUP réussie. Portrait du quartier Bellevue à Brest par ses habitants. Géoconfluences, 2023. hal-04529919

**HAL Id: hal-04529919**

**<https://hal.science/hal-04529919>**

Submitted on 5 Apr 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## Une ZUP réussie. Portrait du quartier Bellevue à Brest par ses habitants

Le quartier Bellevue à Brest est une « Zone à urbaniser par priorité » (ZUP). Construit à partir des années 1960, il présente la particularité d'être bien inséré dans l'environnement naturel et le tissu urbain de la ville, à proximité du centre et des emplois. L'étude de cette ZUP et la parole donnée à ses habitants permettent de nuancer les clichés habituellement accolés à ce type de quartier, sans en nier les difficultés.

Sommaire

1. Un quartier apprécié par ses habitants et valorisé dans le cadre du projet d'intérêt national
2. L'histoire et la mémoire, vecteurs de valorisation du quartier ?
3. Comment faire vivre ensemble une population et des secteurs très hétérogènes ?

[Bibliographie](#) | [mots-clés](#) | [citer cet article](#)

Le 12 octobre 1994, François Parfait, l'initiateur des [Zones à urbaniser par priorité \(ZUP\)](#), [1] visite le quartier Bellevue à Brest et déclare non sans émotion : « **c'est ça qu'on voulait faire !** ».

Décidées par décret du 31 décembre 1958, les ZUP s'inscrivaient dans un contexte où il ne s'agissait plus seulement de « *résoudre au plus vite la crise du logement, mais d'aménager le territoire et de moderniser la France durablement, à travers l'affirmation d'un nouveau type d'habitat et de nouveaux modes de vie* » (Le Goullon, 2014, p. 325). Elles étaient donc destinées à créer des quartiers à part entière, composés de logements mais aussi de commerces et d'équipements. En outre, elles devaient autoriser la mise en œuvre à vaste échelle des principes de l'urbanisme dit moderne, énoncés dans la [Charte d'Athènes](#) (1943) et vulgarisés dans la Grille CIAM d'urbanisme publié par *L'Architecture d'aujourd'hui* en 1948.

Qu'en-est-il de la ZUP de « Brest-II », à la genèse très particulière, puisque conçue dans une optique de séduction (Le Couédic, 2013) et non d'urgence (encadré 1) ? Adossé à une soixantaine d'entretiens réalisés entre 2016 et 2018 (encadré 2), le portrait de ce quartier de 17 090 habitants, plus tard dénommé Bellevue, offre ici un regard nuancé sur le constat défaitiste généralement porté sur ces objets urbains, dont l'image reste associée à celle des grands ensembles (Coudroy de Lille, 2004), présumés responsables d'un mal-être (Herrou, 1999).

## Encadré 1. Une ZUP conçue dans une logique d'attractivité métropolitaine et non d'urgence

Dans les années 1950, la population brestoise croît très rapidement (+22,3 % entre 1954 et 1962 ; +35,4 % entre 1954 et 1972). La perspective d'atteindre 300 000 habitants à l'horizon de 1980 incite à penser la diversification de l'emploi, dans cette ville marquée par la présence de la Marine nationale et alors que se dessinent des redéploiements stratégiques de cet acteur étatique. Pour asseoir le développement du secteur industriel civil et du tertiaire, la création d'un pôle universitaire, préfigurée par l'obtention d'un collège universitaire scientifique en 1959, puis littéraire en 1960, s'avère stratégique. Cette ambition sera réalisée sous le mandat de Georges Lombard, député du Finistère en 1958 puis maire démocrate-chrétien de Brest de 1959 à 1973. Dès 1967, il cherche à instaurer une **intercommunalité** très intégrée, qui prendrait substance en 1974 avec la création d'une des rares **communautés urbaines** volontaires. Dans l'esprit de Georges Lombard, c'était un jalon déterminant pour se poser en capitale de la Bretagne occidentale et contrebalancer l'influence de Rennes.

Dans ce contexte, la question du logement prenait une importance primordiale. Au terme de la seconde Guerre mondiale où 80 % des immeubles de Brest avaient été détruits ou très endommagés, quelques 5 000 habitations provisoires avaient été construites, les « baraques ». Ces habitations, provisoires, mais d'un bon confort, avaient été installées à la fin de la seconde Guerre mondiale pour loger des sinistrés, des réfugiés et aussi des ouvriers venus reconstruire la cité du Ponant ravagée. En 1957, 20 000 habitants occupaient encore ces « baraques », qui avaient souvent fait l'objet d'investissements affectifs et matériels, et dont le loyer était modeste (Rouxel et Dieudonné, 1992, p. 188). Du point de vue du relogement « en dur » de ces personnes, Brest connaissait alors une situation ambivalente. D'un côté, les constructions menées dans le cadre du chantier d'expérience de Quéliverzan [2] d'abord, puis du secteur industrialisé [3] de Kerbernier ensuite, sous l'égide du ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, étaient insuffisantes pour répondre aux exigences en matière de logements sociaux. D'un autre côté, de nombreux appartements de la ville reconstruite restaient encore inoccupés. Ce constat ne jouait pas en faveur de l'obtention d'une ZUP, que réclamait alors ardemment Georges Lombard au ministre Pierre Sudreau, puis au directeur de la Construction Roger Macé, alors qu'elle ne semblait guère nécessaire. En visite à Brest le 16 juillet 1959, ce dernier donna cependant son accord pour l'étude de l'opération, convaincu par l'argumentation du maire : elle permettrait à Brest, non de « *survivre* », mais « *de faire face à son expansion* » (Lombard, 1976, p. 54). Macé fut également sensible à la qualité du site et à la pertinence de la programmation qui devait notamment inclure l'implantation de la future université.

Si un Projet d'intérêt national (PRIN) *Bellevue - Bords de Penfeld* développé depuis 2019 dans le cadre du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU, voir la [fiche du quartier dans le SIG ville](#)) indique bien les difficultés sociales et économiques auxquelles ce territoire est confronté, **les habitants interrogés n'en déclarent pas moins, dans une grande majorité, s'y sentir bien et apprécier leur cadre de vie**. Les inquiétudes que traduisent néanmoins les discours portent essentiellement sur la perte de dynamisme commercial et la montée des incivilités. Le maintien d'une cohésion entre des personnes dont le profil n'a cessé de se diversifier : propriétaires (50 % des logements de la ZUP initiale étaient en accession à la propriété), locataires privés ou sociaux, jeunes, étudiants, personnes âgées, familles aux origines culturelles variées, etc. constitue bien ici, au-delà de l'amélioration des aspects physiques du quartier, le défi le plus difficile à relever par les élus et agents de la collectivité.

## Encadré 2. Méthodologie

Trois séries d'entretiens ont été menées en 2016, 2017 et 2018, au total auprès d'une soixantaine d'habitants.

En 2016, un travail particulier autour de la couleur a été mené en lien avec le Conseil architectural et urbain de Brest Métropole. Les habitants ont été choisis en fonction de leur statut — propriétaire ou locataire — dans l'ensemble de Bellevue. En 2017 et 2018 en revanche, des secteurs particuliers, Kergoat, puis Kerhallet, ont été ciblés.

Il s'agissait, en guise de consigne inaugurale, de demander aux personnes de parler librement de leur quartier, puis de les conduire à approfondir quelques thèmes comme les espaces publics, le bâti, la nature, le logement, les relations sociales, les services et commerces, les déplacements, et l'implication dans la vie du quartier.

Les étudiants de l'Institut de Géoarchitecture ont réalisé en binôme ces entretiens dans le cadre de leur cours de méthodes d'enquête de troisième année de Licence. Enregistrés et retranscrits, les discours ont été analysés de façon thématique et ont donné lieu, chaque fois, à une restitution orale devant les membres du Conseil consultatif de quartier de Bellevue.

## 1. Un quartier apprécié par ses habitants et valorisé dans le cadre du projet d'intérêt national



*« Tous les bâtiments sont neufs et c'est déjà un bon point, ils ont été refaits il y a quelques temps. (...) c'est un quartier qui reste propre, on ne voit jamais les poubelles à côté. »*

Locataire en collectif privé à Kergoat, âgée de 22 ans.

*« C'est beau, c'est propre (...) c'est vraiment le meilleur quartier que j'ai pu faire »*

Locataire en collectif BMH à Quizac, 34 ans.



## Document 1. Bâtiments de logement à Bellevue : Kergoat, Quizac, Le Bergot



**Kergoat** : Logements de la Caisse des Dépôts et Consignation en ravalement. Cliché : Hélène Martin-Brelot, juillet 2020.



**Le Bergot, « Les Bahamas »** : Résidence Atlantide. Cliché : Daniel Le Couédic, 2012.



**Quizac** : Square du Béarn et École privée du Dauphiné. Cliché : Hélène Martin-Brelot, juillet 2020.



**Quizac** : Kerguérec, pavillons en accession sociale. Cliché : Daniel Le Couédic, 2012.

« *Agréable* », « *propre* » et « *vert* », voilà les trois adjectifs qui reviennent le plus souvent dans le discours des interviewés de Bellevue pour décrire leur cadre de vie (document 1). **Il s'agit aussi selon eux d'un quartier bien relié au reste de la ville et confortablement doté en services.** Ce sentiment d'un quartier complet et équilibré, où « *il ne manque rien* », ou presque, doit beaucoup à sa localisation, à seulement 1,2 kilomètre de l'Hôtel de ville ou du dynamique faubourg Saint-Martin, grâce à un pont inauguré avant la pose de la première pierre de la ZUP en 1963, et à sa composition initiale par son architecte en chef Henry Auffret [4]. Or on sait aujourd'hui que l'enclavement, voire la relégation urbaine, sont l'une des difficultés majeures de bien des quartiers populaires en France (Lévêque, 2019).

Henry Auffret choisit d'emblée de tirer parti d'une topographie particulière, faite de vallons et de plateaux, pour répartir entre des quartiers, au sens plein du terme, tous les éléments du programme adopté en conseil le 29 mars 1960, prévu pour accueillir entre 30 000 et 35 000 habitants dans les vingt années suivantes. L'arête latérale, occupée aujourd'hui par l'avenue Le Gorgeu, est un autre élément de la topographie mis en valeur par l'architecte pour créer une desserte dans l'idée, en partie concrétisée, « *d'ouvrir la vie du quartier sur d'autres horizons que*

*sa propre activité [en plaçant] pour une fois les équipements en périphérie du quartier nouveau et non en son centre » (Dieudonné, 1992, p. 193-194).*

Plusieurs structures de rang communal ou communautaire jalonnent ainsi cette grande voie, support d'une voie de bus en **site propre** mise en place dans les années 2000. À l'entrée sud du quartier, le campus du Bouguen centralise sur onze hectares la majorité des services universitaires, les facultés des sciences, de droit et d'économie, celle des sciences et techniques des activités physiques et sportives (STAPS), un institut universitaire de technologie (IUT) et un institut national supérieur du professorat et de l'éducation (INSPE). Ces équipements universitaires constituent un élément clé dans le cadre de la stratégie de changement d'image du quartier et d'insertion de celui-ci dans ce qu'il est désormais convenu d'appeler le cœur de la « métropole » Brestoise. Incluses dans cette démarche, les rives du fleuve côtier Penfeld représentent l'autre atout majeur du quartier, fort apprécié par la majeure partie des enquêtés, et fréquenté par les Brestoïses.



*« D'abord on a la chance d'avoir les rives de Penfeld, ça change complètement tout. »*

Propriétaire en collectif à Bergot-Provence, âgé de 70 ans.

*« Je ne vais pas oublier la Penfeld quand-même. C'est un site magnifique ! C'est sensationnel au niveau historique »*

Propriétaire d'une maison individuelle à Kergoat, âgée de 59 ans.



Ces deux équipements ne sont pas les seuls à drainer les quelques 33 500 usagers réguliers et à pourvoir les 6 270 emplois présents à Bellevue, qui accueille encore, dans sa partie nord, l'École supérieure de commerce, une annexe de l'École supérieure d'arts de Brest et le Service hydrographique et océanographique de la Marine, et en son centre, les bureaux de la Caisse primaire d'assurance-maladie (CPAM), une patinoire olympique et un ensemble complet de services publics, médicaux et commerciaux.

## **Document 2. Plan de situation du quartier de Bellevue à Brest**



Alors que de nombreuses ZUP furent souvent créées, faute de réserves foncières, sur le territoire des communes de **banlieue** (Pinson, 1996), celle de Bellevue est donc loin d'être isolée, géographiquement et économiquement. La décision de faire passer la seconde ligne de tramway, qui reliera la gare de Brest au CHU de la Cavale Blanche, par Bellevue, procède de la volonté de faire reconnaître son appartenance pleine et entière au reste de la ville. Elle constitue aussi une occasion de retravailler les **espaces publics** et de mieux articuler, non seulement les différentes composantes de l'ex-ZUP, réalisée en plusieurs tranches entre 1963 et les années 1980, mais également deux secteurs situés au sud-est et rattachés au quartier administratif de Bellevue en 2001, Lanrédec et Kerbernier (document 2). Le premier, composé d'une majorité de **pavillons** édifiés dans les années 1950 et de petits collectifs privés, est prisé par les cadres et professions intellectuelles supérieures. Le second est occupé par une cité construite en 1958, qui regroupe 714 logements d'habitat à loyer modéré (HLM) dans 11 barres.

L'enjeu du **renouvellement urbain** actuel est de **prévenir un risque de « décrochage » du quartier, qui se mesure par une perte d'attractivité et par une précarité sociale, plus marquées ici que dans le reste de Brest** (document 3).

### Document 3. Démographie et données socio-économiques par secteurs IRIS dans le quartier de Bellevue

Cette image est un graphique interactif qui ne s'affiche pas dans le document PDF, merci de la consulter ou de la télécharger directement sur le site.

UC : Unité de consommation (1 adulte = 1 UC, 2 adultes = 1,5 UC, etc.)

Les actions envisagées relèvent autant de transformations physiques lourdes de l'espace — démolition-reconstruction d'une partie de Kerbernier, nouvelle ligne de tramway traversant Kergoat et Bellevue centre, création de nouvelles polarités commerciales au nord et au sud, ouverture de la place Napoléon III sur l'extérieur et mise en visibilité de ses services depuis l'avenue Le Gorgeu — que d'évolutions socio-économiques de fond s'appuyant sur la valorisation des ressources universitaires présentes dans le quartier. Les espoirs sont notamment placés dans le développement de la créativité entrepreneuriale en matière de numérique et d'économie circulaire, comme en témoigne l'installation récente, à Bellevue-Centre, de la licence Arts de l'Université de Bretagne occidentale (UBO) et d'un programme de formation et d'accompagnement à l'innovation dénommé « *Disrupt campus* ». L'obtention, en 2021, d'un financement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le cadre de l'appel à projet « Quartier fertile » serait aussi potentiellement de nature à créer des liens avec les chercheurs et d'engager Bellevue dans une logique renouvelée de développement durable. Comment, cependant, impliquer les résidents dans cette démarche ?

## 2. L'histoire et la mémoire, vecteurs de valorisation du quartier ?

Le succès des festivités qui marquèrent les 50 ans de la ZUP en 2013 — il y eut plus de 2 000 visiteurs à l'exposition « L'odyssée de Bellevue » —, indique que l'histoire et la mémoire peuvent être des vecteurs de valorisation du quartier. Pour cet anniversaire, le choix du Conseil de quartier de mettre en avant « la mobilisation des habitants pour défendre leur cadre de vie » témoigne de la volonté de faire de la participation citoyenne une part importante de l'identité de Bellevue. Mais qu'en est-il réellement ?

Contrairement à de nombreuses ZUP qui concentrent une majorité de logements locatifs sociaux — telle la ZUP des Minguettes à Vénissieux (Grand Lyon) qui comptait, en 1971, 8 000 logements dont 80 % de HLM — il existe à Bellevue (9 200 logements), et ce depuis sa création, un équilibre parfait, à part égale d'un tiers chacun, entre propriétaires, locataires du parc privé et locataires du parc public. La diversification s'observe également au sein de celui-ci, qui inclut, aux côtés des HLM (3 000 appartements), des immeubles à loyers normaux (ILN) ou à loyers modérés (ILM), ce qui a permis d'assurer un brassage de populations. Brest-II se compose en effet dès ses débuts d'une population plutôt jeune, mixte socialement et occupant de surcroît des professions assez stables. Des familles de marins, mais aussi des fonctionnaires, des universitaires, des médecins et des ouvriers, s'y côtoient.

« On avait des relations avec beaucoup de monde (...) Il y avait une très grande convivialité. Une bonne ambiance. Les départs en retraite se fêtaient, tout se fêtait... »

Propriétaire en collectif à Kerhallet, âgée de 80 ans.

**Cette impression de singularité peut être rapprochée de l'ambiance qui prévalut dans le premier âge des villes nouvelles françaises conçues à la fin des années 1960 : elles furent des laboratoires d'innovation architecturale mais aussi sociale, aidées en cela par le militantisme de leurs « pionniers »** (Vadelorge, 2003, p. 26). Ici et là, une confrontation à la nouveauté, au tumulte de chantiers prometteurs, a sans doute créé le sentiment de vivre, de façon collective, une expérience hors-norme.



« *Venir à Bellevue, c'était arriver dans un univers particulier* »

Propriétaire d'une maison à Kerhallet, âgé de 60 ans.

« *Bellevue a toujours été un quartier très vivant, avec une forte participation* »

Locataire en collectif privé à Kergoat, âgé de 70 ans.



Ces conditions sociologiques particulières, mêlées au contexte émancipateur du tournant des années 1970, explique en partie pourquoi le comité d'usagers de Bellevue fut, en 1971, le premier créé à Brest. Comptant 400 adhérents en 1973, il devint cependant rapidement la chambre d'écho des plaintes d'associations qui furent à l'origine d'une offensive de grande envergure contre l'équipe municipale. Les contestations portaient notamment sur la poursuite des aménagements selon des principes désormais décriés, caractéristiques de l'urbanisme et de l'architecture des années de croissance. Se ralliant à cette critique, la nouvelle municipalité de gauche portée au pouvoir en 1977, en partie grâce à la mobilisation de militants de Bellevue, renonça en conséquence à la réalisation de la troisième tranche de la ZUP. **À la demande des habitants, une large part des terrains libérés (environ six hectares) fut ainsi destinée en priorité à l'agrément du quartier, laissant toutefois son centre, conçu en partie sur dalle, relativement dépourvu d'espaces végétalisés** (document 2). À proximité de la place principale Napoléon III, un terrain d'un hectare [5], qui devait initialement accueillir trois tours et 225 logements, y est toujours en attente, les nombreux équipements qu'il aurait dû accueillir (marché, place des fêtes, salle polyvalente, nouvelle mairie, jardin public etc.) n'ont pas été réalisés ou se sont trouvés disséminés.

## Document 4. Bellevue Centre, place Napoléon III



Archives municipales de Brest-2Fi13080 - 1988

Source : Archives municipales de Brest-2Fi13080 - Mission aérienne du 22 novembre 1988.

**Le sort de Bellevue s'apparente à celui d'autres quartiers populaires français au cours des années 1980.** L'accession aux affaires, dans les collectivités locales, de nouvelles « élites » et la professionnalisation de la participation (Nonjon, 2005) firent perdre au milieu associatif du quartier une partie de sa substance (Balme, 1989, Estèbe 2002). **La dynamique contestataire s'essouffla au profit d'une gestion des problèmes quotidiens** et l'activité récréative fut essentiellement dédiée au jeune public, la vie nocturne demeurant quasiment inexistante. Surtout, ce fléchissement de l'animation fut accentué par le départ de nombreux ménages issus des classes moyennes (encadré 3), non sans effets sur la dynamique commerciale qui constituait pourtant à ses débuts un avantage de la ZUP sur le centre-ville.

« On n'avait pas besoin de quitter le quartier, on trouvait de tout. »

Locataire en collectif BMH à Kerhallet, âgé de 70 ans.

**Sous l'effet de la concurrence accrue de nouvelles enseignes situées à l'extérieur du quartier, les centres secondaires de Kergoat et Bergot perdirent de leur vitalité commerciale initiale, accusant un taux de vacance inédit, encore très difficile à enrayer aujourd'hui.**

### Encadré 3. Un changement de la composition socio-démographique du quartier

La moindre attractivité du secteur HLM, et l'accession à la propriété d'une maison individuelle devenue plus facile pour les catégories favorisées, expliquent une perte de 12 % de la population du quartier entre 1982 et 1990, contre 5,4 % à Brest. En outre, la réforme du financement du logement de 1977 entraîna deux ans plus tard une très importante hausse des loyers et des charges pour les ménages occupant les logements ILN-ILM (immeubles à loyers normaux ou à loyers modérés), qui étaient les plus nantis. En conséquence, un tiers d'entre eux déménagèrent, occasionnant de grandes difficultés de relocation des appartements quittés. La crise financière que connut par ailleurs l'office HLM — liée à l'inflation, à l'affaire des loyers et aux procès pour malfaçons — eut pour conséquence un moindre entretien du bâti qui ternit l'image du parc social dans son ensemble, dont le taux de vacance augmenta de 33 % au cours de la décennie. La mise à disposition d'un foncier bon marché par les communes périphériques et la mobilité automobile sans cesse accrue expliquent la transformation sensible du paysage sociodémographique de Bellevue qui perdit 25 % de ses cadres et vit la proportion d'ouvriers et d'employés augmenter de 48 %. Le parc social vit de son côté la part de locataires inactifs augmenter de 73 % (Hascoët, 2006).

Au cours des années 2000, plusieurs opérations — rénovation de 3000 logements sociaux par l'organisme HLM ; réhabilitation de 3500 logements privés via une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ; opération de renouvellement urbain (ORU) de 7 millions d'euros pour restructurer les espaces commerciaux — redonnèrent confiance aux habitants sans toutefois empêcher la dégradation de l'image du quartier à l'extérieur. **La montée des problèmes de délinquance et d'incivilités, souvent montés en épingle par la presse locale, expliquent en partie la perte d'attractivité de Bellevue qui perdit encore 18,1 % de sa population entre 1999 et 2012.**

La mobilisation de nombreuses associations et institutions [6] très actives localement pour maintenir un lien entre les habitants ne suffit pas à freiner cette spirale dépréciative. À partir de 2005, un important travail de communication fut mené pour lutter contre l'isolement social touchant en particulier les plus âgés et les familles monoparentales, avec par exemple la création du réseau « Je ne suis plus seul à Bellevue ». Le taux de rotation très élevé de la population du quartier conduisit en outre à éditer une plaquette d'information destinée aux

nouveaux arrivants [7]. La mise en place de trois nouveaux groupes de travail (« Mémoire du quartier », « Aménagements futurs » et « Qualité de vie ») au sein du Conseil consultatif de quartier (CCQ) témoigne de la volonté d'alors de prendre en considération les temporalités et l'identité de Bellevue.

Cette démarche préfigure les intentions de la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, cherchant à dépasser les simples logiques de réparations et d'ajustements physiques, au profit d'une approche globale et intégrée de l'ensemble des problématiques urbaines, économiques et sociales.

### 3. Comment faire vivre ensemble une population et des secteurs très hétérogènes ?

Entre 2016 et 2018, le lancement d'études stratégiques dans le cadre du « protocole de préfiguration » nouvellement exigé par l'ANRU fut l'occasion pour Brest Métropole et la mairie de quartier d'intensifier les démarches visant à comprendre les représentations des habitants, mais aussi des usagers de Bellevue, en vue de les associer aux transformations à venir. De quelle manière leur parole a-t-elle été prise en compte ?

« *Même s'il y a quand même beaucoup d'espaces verts, ça reste quand même des blocs de béton.* »

Propriétaire en collectif à Kerhallet, âgé de 30 ans.

Amorcés de manière anticipée, les travaux de restructuration de la dalle du Bergot (5 000 m<sup>2</sup>), comprenant un déplacement des commerces dorénavant disposés au niveau de la rue, répondent en partie à une inquiétude qui fut presque unanimement exprimée lors des entretiens : celle de la dégradation, du vieillissement et de l'abandon ressenti des centres commerciaux du quartier.

« *Il y a eu un Proxi qui n'a pas tenu, une pizzeria mais maintenant il n'y a plus rien. (...)* »

Propriétaire en collectif à Kergoat, âgé de 58 ans.

« *On a le sentiment que cette zone est oubliée.* »

Locataire en collectif privé à Kergoat, âgé de 22 ans.

**Ce problème du déclin commercial fut souvent abordé de manière concomitante avec celui de la montée des incivilités** (alcoolisation, appropriation de halls d'entrée par des groupes d'adolescents) et de la délinquance (trafics, vitesses excessives des véhicules), elles-mêmes associées de façon plus ou moins explicite par certains habitants à l'augmentation de la population d'origine étrangère. Le collège de Kerhallet comptait une vingtaine de nationalités différentes en 2016. La spectaculaire augmentation, dans ce quartier encore marqué à gauche il y a peu, du vote Front National aux élections régionales de 2006 et de 2015 [8], ainsi qu'aux législatives de 2012 (plus de 20 % dans deux des trois bureaux), témoigne d'une appréhension et d'un risque de tension croissante entre les résidents. Le déplacement des problèmes, du Bergot vers Kergoat et aujourd'hui vers Bellevue-centre, tend à renforcer la distinction entre chaque secteur et simultanément pourtant le sentiment d'un nivellement confortant l'image d'un quartier difficile.



*« Ici, on est dans le square du Poitou mais par exemple là-bas c'est les Bahamas (...) considéré comme étant un quartier beaucoup plus chaud, entre guillemets. Tout ça, ça a tendance à évoluer pour s'uniformiser. »*

Locataire en collectif privé à Kerhallet, âgé de 20 ans.



Dans l'ensemble, les habitants enquêtés, les plus anciens en particulier, expriment une sorte de découragement face à des modes de vie et des mentalités évoluant de façon trop divergente selon eux. Les étudiants, souvent locataires d'appartements dans des copropriétés, sont concernés par cette remarque, qui renvoie, au-delà des différences intergénérationnelles, au problème très fréquemment souligné de l'isolation phonique des logements. Des habitants du secteur de Kergoat, adjacent au campus, attirent l'attention sur les effets du rythme de l'activité universitaire, créant tantôt une saturation des parkings et quelques nuisances sonores, tantôt un sentiment d'isolement. **On note également la persistance d'une distance mentale entre le quartier et l'université, malgré la suppression de ses clôtures en 2016.**



*« Ils sont chez eux, on n'a pas de contact, ils sont de passage, puis ils ont ... c'est des jeunes, ils ne connaissent pas la vie en collectif, ils sont pris par autre chose »*

Locataire en collectif privé à Kergoat, 70 ans.



**Cette situation illustre le défi qui se pose à la collectivité, d'intégrer Bellevue dans la stratégie urbaine à l'échelle de Brest Métropole**, tout en tenant compte de l'identité populaire du quartier. Celle-ci tenait pour une part à la présence d'ouvriers de l'arsenal, involontairement mis à l'écart lorsque l'économie brestoise, confrontée aux métamorphoses de la Marine consécutives au déménagement de la flotte de surface à Toulon, fut réorientée vers le secteur des services et des hautes technologies à partir des années 1990.



*« Dès que les 2 porte-avions et tout ça sont partis, tout est tombé quoi ! (...) C'était un quartier qui était, avant, pour ainsi dire presque marin ! »*

Propriétaire en collectif à Kerhallet, âgé de 63 ans.

*« Ce n'est pas encore un quartier pourri, mais il y a des choses qui blessent quand on habite là depuis longtemps, qu'on l'a connu au début. »*

Locataire en collectif privé SNI à Kerhallet, âgé de 80 ans.



Le travail de diagnostic entrepris récemment révèle l'état d'esprit des habitants du quartier : ils sont conscients des efforts des gestionnaires pour y maintenir un cadre de vie agréable, mais aussi lucides vis-à-vis de la fragilité de cet équilibre. Celle-ci est en partie liée à une image extérieure toujours mitigée et souvent négative chez les Brestoïses dans leur ensemble.



« Les gens que je connais et que je côtoie se disent "on est bien ici", c'est sûr... Mais après, la réputation de Bellevue n'est pas une bonne réputation... »

Propriétaire en collectif à Bellevue-centre, âgée de 55 ans.

« Je me sens rabaissée quand on dit que Bellevue est un quartier où l'on n'aimerait pas vivre, je me [demande comment] convaincre la personne que ce quartier est aussi bien que les autres, voire mieux que les autres »

Locataire en collectif BMH à Kergoat, âgée de 21 ans, vit chez ses parents.



Les dispositifs de concertation mis en place dans le cadre du NPNRU, s'ils restent assez classiques dans leur dimension procédurale, augurent toutefois d'une amorce de changement de regard des acteurs de la Métropole vis-à-vis des habitants du quartier, et réciproquement. Mise en place en régie directe et prise en charge par une cinquantaine d'agents de Brest Métropole, de la ville et du Centre communal d'action sociale (CCAS), la démarche a en effet donné l'occasion à des employés de différentes catégories professionnelles de collaborer de façon inhabituelle et, pour certains, de découvrir le quartier et le dispositif NPNRU. On peut y voir la volonté de réduire les distances sociales entre les acteurs qui interviennent dans la gestion et la fabrique de la ville à différents niveaux, et un premier pas vers une intégration métropolitaine réussie.

## Conclusion

Au moment où se met en place le nouveau programme de renouvellement urbain, et malgré les problèmes qui justifient une telle intervention, Bellevue ne présente pas les stigmates que l'on attribue habituellement aux ZUP créées entre 1959 et 1967. Alors que dans de nombreuses opérations initialement similaires, les réalisations s'étaient révélées en-deçà des intentions et que les services y avaient été jugés insuffisants (Peillon, 2001 p. 125), Brest-II accueille d'emblée « la totalité des équipements requis et même des immeubles de bureaux, sièges d'un emploi tertiaire rares dans ce type d'opérations » (Le Couédic *et al.*, 2007, p. 24). Pensé, non pour satisfaire une population impatiente de recevoir un logement décent, mais d'emblée en lien avec la volonté de développer la vocation métropolitaine de Brest, le quartier a par ailleurs bénéficié de toutes les attentions pour en faire un lieu attractif pour diverses catégories de population. L'égalité proportion entre logements privés, locatifs sociaux ou en accession à la propriété, ainsi qu'un respect satisfaisant des plannings de livraison des différents bâtiments en font une sorte de « ZUP idéale » (voir la citation placée en exergue de l'article), dont il est intéressant de tirer le bilan aujourd'hui.

Les habitants enquêtés montrent un attachement à ce quartier dont ils apprécient la mixité sociale et fonctionnelle, la propreté, la présence de grands appartements, d'espaces verts, d'équipements et de transports en commun. Le principal regret porte sur la dégradation des centres commerciaux, qui participaient naguère à la vitalité et à l'identité de « Brest II » imaginée et vécue comme une « ville dans la ville » (Hascoët, 2006). Les rénovations successives n'ont pas réussi à enrayer le phénomène, qui signe ici davantage l'échec de l'urbanisme moderne de dalle (Moutarde *et al.*, 1998 ; Capron *et al.*, 2002) que celui du modèle des ZUP. La réputation négative de celles-ci dans l'imaginaire collectif continue toutefois

d'influer sur celle de Brest, dont les formes urbaines (90 % des logements sont en collectif) s'accordent difficilement avec l'attrait pour la maison individuelle, particulièrement prégnant en Bretagne où 73 % du parc des logements en est constitué, contre 56 % en moyenne en France.

Les chantiers en cours, par exemple le passage de la seconde ligne de tramway, le réaménagement du campus, ou la restructuration des centralités commerciales, visent précisément à changer l'image de Bellevue, qui reste considéré par ses habitants comme un quartier tranquille, où les actes délictueux ne sont pas plus souvent à déplorer qu'ailleurs dans Brest. Ces opérations pourraient bénéficier des changements de mentalité qui prévalent dans le contexte écologique actuel, valorisant notamment la densité et la proximité domicile-travail. Le quartier Bellevue, un bon exemple de renouvellement urbain vertueux et d'insertion urbaine ?

## Références citées

- Balme, R., « L'association dans la promotion du pouvoir municipal », in Mabileau A., Sorbets C. (dir.), *Gouverner les villes moyennes*, 1989, Pédone, Paris.
- Capron, G. et García Sánchez, P-J. « L'urbanisme moderne de dalle, histoire d'un lent échouage urbain: le cas du centre-ville de Choisy-le-Roi ». *Flux*, 2002, no 4, p. 20-33
- Coudroy de Lille, L., « Le grand ensemble et ses mots ». In Dufaux, Frédéric et Fourcaut, Annie. *Le monde des grands ensembles*. CREAPHYS, 2004, p. 37-42
- Dieudonné, P., Le Couedic, D., Le Gallo, Y., et al. *Brest alias Brest-Trois siècles d'urbanisme*, Liège, Mardaga, 1992, 238 p.
- Hascoët, A., *Brest II Bellevue : chroniques d'une ville dans la ville*. Coop Breizh, 2006, 188 p.
- Herrou, M. « Du grand ensemble à la ZUS en passant par les ZUP, les cités et les quartiers ». *Villes en parallèle*, n° 28-29, décembre 1999. Ville et environnement. Approche psychosociologique. p. 272-283;
- Le Couedic, D., Popescu, C., et Sattolo, R., *Art public et projet urbain : Brest, 1970-2000*, Presses universitaires de Rennes, 2007, 171 p.
- Le Couedic, D., « Brest 2, "un urbanisme de séduction" », Conférence au Centre social Kaneveden de Bellevue, Avril 2013
- Le Goullon, G. *Les grands ensembles en France. Genèse d'une politique publique, 1945-1962*. Paris, CTHS, 2014, 359 p.
- Lévêque Antoine, « Un gouvernement métropolitain de la relégation urbaine ? Politiques intercommunales de transport et banlieue populaire, l'exemple de Vaulx-en-Velin », *Géococonfluences*, juin 2019.
- Lombard, G., *Au service de Brest. De la mairie à la communauté*. Éditions de la Cité, 1976, 397 p.
- Moutarde N., Coulaud, N. 1998. « L'urbanisme sur dalles est à réinventer », *Le Moniteur* n° 4918 -27 février 1998
- Nonjon, M., « Professionnels de la participation : savoir gérer son image militante », *Politix*, 2005, n° 2, p. 89-112
- Peillon, P., *Utopie et désordre urbains : essai sur les grands ensembles d'habitation*. Éditions de l'Aube, 2001, 283 p.
- Pinson D., « La monumentalisation du logement, l'architecture des ZUP comme culture », *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, 1996, p. 51-62.
- Raulet, H., « Yves Hémar, Henry Auffret : variations autour du phare breton », *Livraisons de l'histoire de l'architecture*, 2012, no 24, p. 125-148
- Vadelorge, L., « Des villes sans histoire », *Ethnologie française*, 2003, vol. 33, no 1, p. 21-30

## Pour aller plus loin

- ADEUPa, Observatoire social, Portrait de Bellevue, ISSN 1956-161X, septembre 2017, 49 p.
- Bellanger, E., A. Collet, F. Desage, P. Gilbert, « Rénovation urbaine. L'espace comme remède à la question sociale ? », *Métropolitiques*, 5 avril 2018.
- Berland-Berthon A., « La démolition des immeubles de logements sociaux. L'urbanisme

entre scènes et coulisses », In : *Les Annales de la recherche urbaine*, N°107, 2012. La ville en thèse. p. 6-17

- Bonetti, M., « Les risques de dérive dans la transformation des grands ensembles : Analyse d'une vingtaine de projets de renouvellement urbain ». *Les Annales de la recherche urbaine*, 2004, n° 97, p. 34-42
- Bonnet Ph., Le Couédic D., *Architectures en Bretagne au XX<sup>e</sup> siècle*, Quimper, Palantines, 2011, 396 p.
- Bouju, P., « L'architecture administrative de la Bretagne contemporaine : miroir de l'herméneutique nationale ou totem identitaire ? », *In Situ*, 2018, n° 34
- Danielou, L., Martin-BreLOT, H. & Prigent, L. 2019. « Dix ans après l'opération ANRU de Pontanézen : quels enseignements pour Brest ? ». *Idées & Territoires, La Revue*. n° 3. p. 12-19
- Desse, René-Paul. « Commerce et grands ensembles. La naissance de l'urbanisme commercial en France 1958-1973 », *Flux*, vol. 115, no. 1, 2019, p. 2-13.
- Donzelot, J., *À quoi sert la rénovation urbaine ?* Presses universitaires de France, 2012, 238 p.
- Galliou, P. Histoire de Brest. Éditions Jean-Paul Gisserot, 2007, 125 p.
- Jolis, S., « Du logement au cadre de vie. » *Hypothèses*, 2013, vol. 16, no 1, p. 33-43
- Kirszbaum, T. *La politique de la ville ou les infortunes de l'égalité républicaine. En finir avec les banlieues ? Le désenchantement de la politique de la ville*, Éditions de l'Aube, 2015, Bibliothèque des territoires, 978-2-8159-1001-9. <halshs-01100701v2>
- Monnier, G. et Klein, R., *Les années ZUP : architectures de la croissance. 1960-1973*. Paris : Picard, 2002, 301 p.

[1] François Parfait (1922-2009) fut le créateur de la Société centrale d'équipement du territoire (SCET), puis son directeur technique. La source de la citation est Daniel Le Couédic.

[2] Les chantiers d'expérience sont des petites opérations de construction de logements utilisant des procédés industrialisés soutenus financièrement par les pouvoirs publics. À Brest, elles ont donné les opérations de Querliverzan, Kerigonan.

[3] De 1951 à 1956 existait un service particulier entièrement tourné vers la recherche de techniques industrielles appliquées à la construction afin de bâtir, rapidement et de façon industrialisée, des logements pour les classes populaires.

[4] Connu pour avoir participé à la reconstruction de la cité historique de Saint-Malo (Raulet, 2012).

[5] Cette friche est visible au 3<sup>e</sup> plan de la photographie aérienne de Bellevue sur le site :

<https://retrogeographie.tumblr.com/image/189370089922>.

[6] Club loisirs action jeunesse (CLAJ) ; Confédération Syndicale des Familles (CSF) ; Consommation Logement Cadre de vie (CLCV) ; Association de prévention Don Bosco, association des commerçants, Maison de quartier, Mairie, Département, CAF, CCAS...

[7] Le plus élevé de Brest, ce renouvellement touchait, en 2005, 15 % de la population de Bellevue (Ouest France, 2 mai 2005).

[8] En 2006, plus de 25 % dans deux bureaux de la mairie, avec un pic à près de 29 % à Quizac ; en 2015, 21 % des suffrages au premier tour.

Retrouvez les mots-clés de cet article dans le glossaire : ANRU | Charte d'Athènes | espaces publics | pavillons | planification urbaine | politique de la ville | renouvellement urbain | Zones à urbaniser par priorité (ZUP).

**Hélène MARTIN-BRELOT**

Maître de conférences, Université de Bretagne occidentale, Institut de Géoarchitecture, EA7462  
Géoarchitecture

**Pour citer cet article :**

Hélène Martin-Brelot, « **Une ZUP réussie. Portrait du quartier Bellevue à Brest par ses habitants** », *Géoconfluences*, mars 2023.

<https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/la-france-des-territoires-en-mutation/articles-scientifiques/zup-bellevue-brest>