

LeLab

Brest : avec le projet Siamorphose, AIA Territoires mise sur la mutualisation pour “redonner de l’attractivité” au centre-ville



Octavien Thiebaud | Publié le 9 octobre 2025

Projet "Démonstrateur de la Ville Durable" conçu par AIA Territoires, Siamorphose vise la rénovation de deux îlots du centre-ville de Brest, à savoir les îlots Pasteur et Jean Moulin. L'opération, réalisée à l'échelle de séquences d'immeubles, place la mutualisation au cœur de son action afin d'agir efficacement dans une logique d'acceptabilité des habitants. Le programme des interventions prévoit une réhabilitation des logements, la création de nouvelles parties communes, l'aménagement des cœurs d'îlots et la réalisation de nouveaux logements par extension et surélévation. Marie Chabrol, directrice d'AIA Territoires, revient sur ce projet pilote pour Cadre de Ville.

Marie Chabrol, directrice d'AIA Territoires © Joelle Dolle



Le centre-ville de Brest se réinvente. Détruit à 90% lors de la Seconde Guerre mondiale, ce centre-ville renaît lors de la reconstruction d'après-guerre, “selon une trame très

orthogonale, avec une architecture rigoureuse mais très minérale”, explique Marie Chabrol, directrice de AIA Territoires. Depuis, ce secteur “a très peu évolué, les îlots et leurs cœurs n’ont pas bougé et très peu de bâtiments ont été réhabilités”, poursuit-elle, avant de déclarer que le centre construit de Brest, également appelé quartier de Siam en référence à l’axe majeur qui le traverse, “présente aujourd’hui une forme d’obsolescence”. Une situation qui a mené à “un début de désaffection du centre-ville par certaines catégories de populations, notamment les familles et les personnes âgées”. En cause : le manque d’ascenseur dans les bâtiments et d’espaces verts en extérieur.

Photo du quartier de Siam

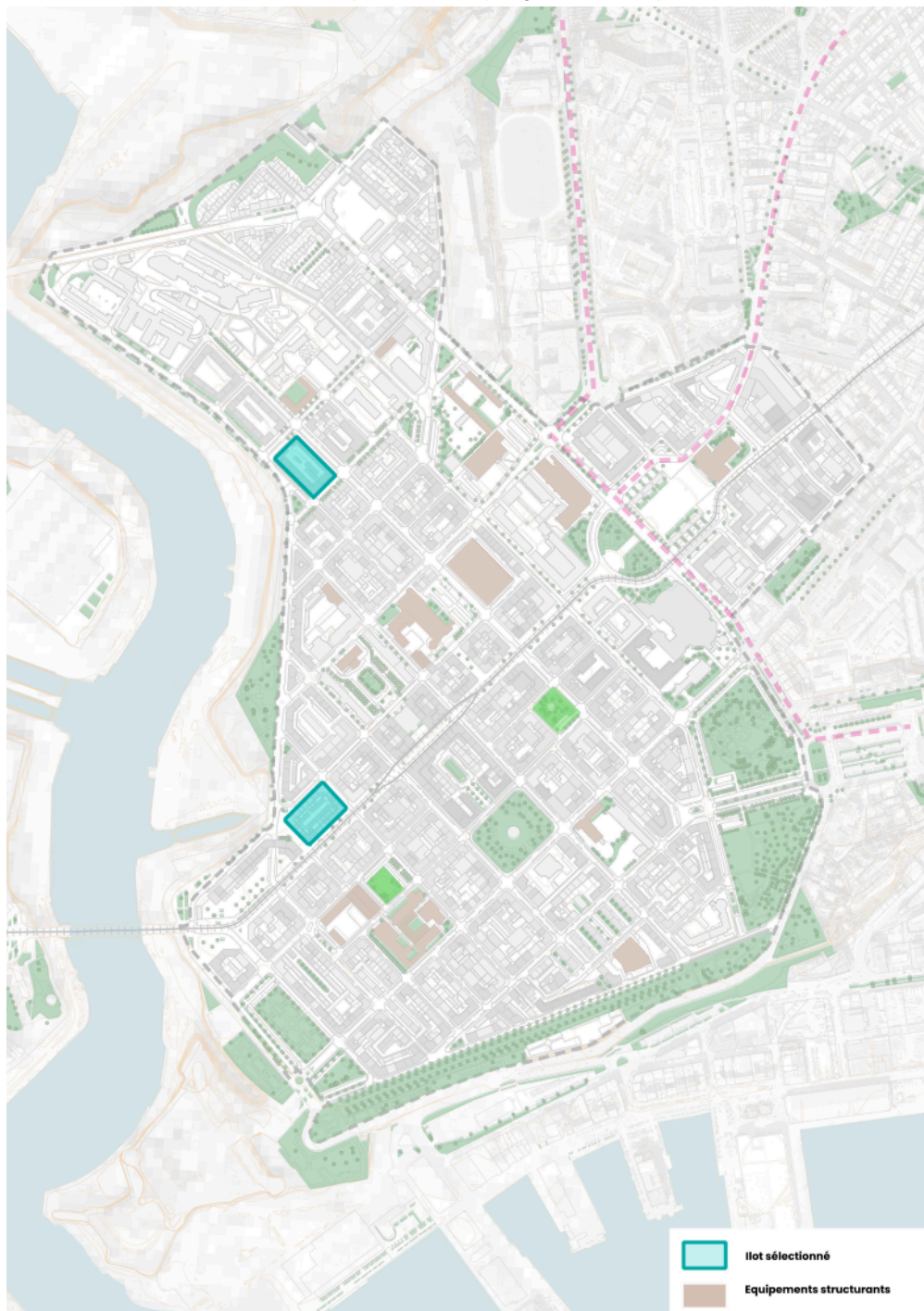


Dans ce contexte, une démarche de laboratoire urbain, dite “Cœur de Métropole” a été menée en 2019 conduisant à l’élaboration du plan guide “Brest 2040, ville Paysage en transition” par le Studio Paola Vigano, un document préfigurant la politique urbaine du territoire pour les 20 prochaines années. Afin d’amorcer une dynamique de régénération urbaine à l’échelle du quartier de Siam, Brest Métropole a décidé de postuler à l’AMI “France 2030 - Démonstrateurs de la Ville Durable”, dont elle est désignée lauréate en 2022.

Aujourd’hui, le projet démonstrateur du quartier de Siam, piloté par l’équipe du groupe d’architecture AIA Life Designers, composé d’AIA Territoires (mandataire), AIA Environnement, AIA Architectes et IA Ingénierie, voit sa phase d’incubation arriver à terme et franchit une nouvelle étape avec la validation de passage en phase opérationnelle par la Banque des Territoires, qui soutient l’opération à hauteur de 7,25 millions d’euros.

Mutualisation et renaturation au cœur du projet

Baptisé “Siamorphose”, le projet d’AIA Territoires vise à rénover deux îlots pilotes parmi les 96 que compte le quartier, à savoir les îlots Pasteur et Jean Moulin. Ce positionnement, à l’échelle d’îlots, constitue “une échelle intermédiaire entre le quartier et la copropriété afin d’agir plus fortement sur les enjeux de rénovation et de régénération urbaine en explorant toutes les possibilités de mutualisation”, explique la directrice d’AIA Territoires. Mais, face aux difficultés de mettre en accord plus d’une quinzaine de copropriétés par îlot, il a été décidé de “travailler par séquences”. Ce point de vue innovant, “sur de petites unités de vie” permet, d’après Marie Chabrol, “de mettre en œuvre des principes de mutualisation, avec par exemple la création d’un ascenseur commun avec des coursives desservant 3 à 4 bâtiments ou encore la mise en place des dispositifs de mutualisation des ressources en eau, en énergie et en gestion des déchets”.



Cette mutualisation apparaît ainsi comme un bon moyen d’amortir le coût des travaux pour les copropriétés mais également comme un levier d’amélioration de la qualité de vie au sein du quartier de Siam. En effet, la mise en œuvre d’une nouvelle desserte permettrait “de libérer les cages d’escaliers, les espaces de rez-de-chaussée et les paliers afin de proposer de nouveaux usages, d’accueillir d’autres activités, de créer des espaces collectifs et d’agrandir les logements existants”.

Les cœurs d’îlots existants dans le quartier de Siam



L'amélioration de la qualité de vie passera aussi par la transformation des cœurs d'îlots, aujourd'hui minéraux et dévolus au stationnement ou à l'accueil de garages. L'opération pilotée par AIA Territoires s'attache donc à proposer "un réinvestissement de ces cœurs d'îlots pour en faire des espaces de nature et réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain". D'après Marie Chabrol, "l'idée de disposer d'un jardin en bas des logements a eu un véritable effet levier pour convaincre les copropriétés de s'engager dans le projet". Les rez-de-chaussée et les cœurs d'îlots pourront également être retravaillés, par des extensions notamment, pour proposer des logements étudiants et ainsi répondre à la problématique d'accueil des étudiants dans le centre-ville de Brest.

Vers une livraison en 2031

Dans le détail, le projet Siamorphose doit permettre la rénovation complète de deux séquences d'immeubles mitoyens au sein des îlots Pasteur et Jean Moulin à travers l'isolation thermique de 73 logements au sein de 11 immeubles, la création de nouvelles parties communes, notamment des ascenseurs et des locaux communs, la désimperméabilisation et l'aménagement des cœurs d'îlots, représentant respectivement 900 m² et 750 m², ainsi que la création de 19 nouveaux logements en surélévation et extension de l'existant. Et pour engager une transformation profonde du centre-ville, la Métropole s'est engagée à requalifier les espaces publics attenants aux copropriétés qui s'engageront dans des travaux.



À noter que la rénovation du bâti “ne se limite pas à des solutions génériques s’appliquant à tous les bâtiments”, explique Marie Chabrol. En effet, le projet Siamorphose s’appuie sur un diagnostic fin, prenant en compte tous les travaux précédemment menés par les habitants, afin de “compléter ce qui a déjà été fait et d’adapter les propositions aux besoins des habitants”. Cette “rénovation frugale”, réalisée dans une “logique de sobriété d’intervention”, a des impacts très positifs au niveau du bilan carbone de l’opération puisque AIA Territoires estime à 7 ans le retour du bilan carbone.

Photo du quartier de Siam



Avec ce projet, la directrice d'AIA Territoires déclare “apporter des réponses à un angle mort de la rénovation urbaine puisqu’on sait agir dans les quartiers d’habitat social mais pas dans les centres-villes existants”. L’objectif est, à terme, de reproduire ces actions sur l’entièreté du centre-ville, de manière à “agir de manière globale sur les îlots du quartier de Siam et redonner de l’attractivité au centre-ville de Brest, tout en lui permettant de réaliser sa transition écologique”, explique Marie Chabrol. Opérationnel en 2026, le projet Siamorphose sera réalisé dans le cadre d’une concession d’aménagement dont la phase travaux se finalisera en mai 2031.

Habitat

Rénovation urbaine



À lire aussi



Acteurs

**Changement d'ère pour Brest
Métropole Aménagement**



Stratégies

**Brest incube les premiers îlots
démonstrateurs de la ville
durable**



Stratégies

**Brest Métropole : un nouveau
projet urbain et paysager à
l'horizon 2040 pour définir les
fondements du futur PLU**



Stratégies

**Brest Métropole : un projet 100%
brestois pour ouvrir l'ancienne
prison de Pontaniou sur la ville**