

L'observation

foncière en Finistère

#3

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - mars 2013

OBJECTIF DE L'OBSERVATION FONCIÈRE

La connaissance de l'évolution de l'occupation des sols et des mécanismes des marchés fonciers est devenue un élément essentiel pour les collectivités, première étape dans une démarche visant à l'élaboration d'une stratégie foncière.

En effet, les enjeux liés à la question foncière sont divers mais fondamentaux, qu'ils soient environnementaux (impermeabilisation des sols ; fragmentation et recul des milieux naturels sensibles), économiques (diminution de l'espace agricole ; élévation des prix du foncier) ou sociaux (ségrégation des espaces). Charges foncières élevées, étalement urbain entraînant une augmentation des transports individuels, espaces littoraux menacés,... autant de problématiques majeures auxquelles sont confrontés les acteurs publics, en Finistère comme ailleurs.

Toute politique d'aménagement et de développement durable passe désormais par une réflexion sur ce thème.

C'est pour alimenter celle-ci que l'ADEUPa a proposé à ses partenaires d'identifier la question foncière comme une thématique de l'observation et de la structurer.

Les sources utilisées

CADASTRES : SIG du Pays de Brest, SIG de Brest Métropole Océane, SIG de Morlaix Communauté, SIG de Quimper Communauté et cadastre.gouv.fr
SYNTHÈSES DES PLU : SIG du Pays de Brest et SIG de Quimper Communauté.

ORTHOPHOTO : IGN BDortho 2005 et 2009, SIG Brest Métropole océane 2009.

TRANSACTIONS : Les actes notariés des mutations annuelles retranscrits au service des Domaines de la Direction générale des Impôts du Finistère, traités par l'ADEUPa. Les prix traités dans cette publication sont hors taxes. Ne sont pas pris en compte les transactions relatives à des jugements d'expropriation.

PERMIS DE CONSTRUIRE : données relatives aux autorisations de construire issues des formulaires des permis de construire (PC), permis d'aménager (PA) et déclaration préalable (DP) dans les fichiers Sitadell en 2008 puis Sit@del2 depuis 2009.

COÛT D'AMÉNAGEMENT : Participation d'aménageurs et de promoteurs immobiliers intervenant dans le Finistère.

LE PRIX DES TERRES 2011 : publication annuelle de la SAFER en partenariat avec l'AGREST - édition mai 2012.



Les Capucins, Brest - Crédit photo : ADEUPa

Les marchés fonciers dans le Finistère 2011

L'activité des marchés fonciers dans le Finistère est en repli de 11 % depuis 2008. En valeur, les marchés représentent encore près de 270 millions d'euros HT en 2011 pour 5 900 ha échangés. Les transactions des terrains voués à l'urbanisation future se stabilisent en-dessous de 300 ha par an. En revanche, le niveau des prix des terrains transformés prêts à être bâti continue de s'élever, accentuant la baisse des ventes. Le marché agricole s'inscrit également dans une baisse continue de son activité confirmant la tendance nationale à la fermeture progressive de ce marché. Les transactions pour des espaces naturels sont portées par les propriétés forestières, phénomène relativement récent.

Le retournement de la croissance économique en 2008 a fortement influencé l'investissement immobilier des ménages et des professionnels. Par effet d'entraînement, l'activité des marchés fonciers dédiés à l'urbanisation a ralenti en 2009 avant de connaître une timide éclaircie en 2010-2011. L'impulsion des politiques publiques par le soutien aux grands projets et à l'immobilier notamment auprès des particuliers a sans doute relancé les marchés fonciers.

La forte activité foncière qui a marqué la décennie 2000 ne semble plus d'actualité en 2012. Cependant, si les volumes échangés

stagnent ou sont en baisse, leur valorisation reste à un niveau soutenu. Le montant des échanges de terrains à urbaniser dépasse celui des terres agricoles en 2011 (27 millions d'euros contre 24 millions).

Une fois aménagé en terrain à bâtir, la valorisation du foncier résiste pour l'instant aux difficultés économiques. Le prix moyen du m² ne cesse d'augmenter, +5 % par an depuis 2008. Cette augmentation est la résultante de deux phénomènes. D'une part la réduction de la surface moyenne des lots génère mécaniquement une hausse du prix de sortie. D'autre part, le gisement du foncier brut devient une matière première tendant à se raréfier. Les évolutions récentes du droit de l'urbanisme liées à l'engagement national sur l'environnement et la mise en œuvre du projet agricole et agroalimentaire régional de l'agriculture (PAAR) risquent d'amplifier ce phénomène.

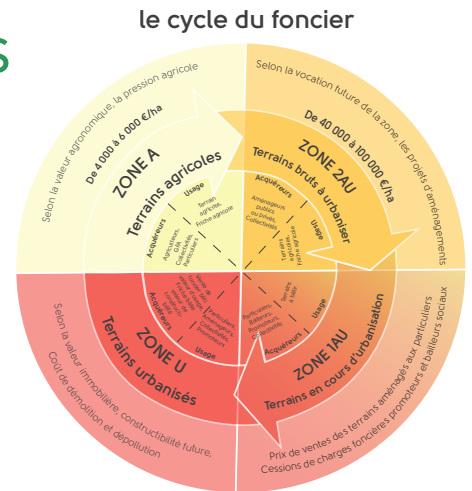
Une partie de cette valorisation contribue néanmoins aux recettes des collectivités locales. Les droits de mutations des ventes de terrains à bâtir représentent 10 % de la collecte globale soit en moyenne annuelle 9 millions d'euros pour le Finistère.

Stabilité des volumes échangés hors marché agricole en 2011

Le cycle des marchés fonciers dans le Finistère

L'analyse des six marchés fonciers dans le Finistère s'appuie sur une typologie élaborée par Joseph Comby (cf. définition et méthode dans le n°2 de l'Observation foncière en Finistère publié en 2011). Selon le cycle du foncier, l'essentiel du marché foncier agricole (marché 1) est localisé dans le zonage A des PLU et plus minoritairement dans les zonages N. Ce règlement d'utilisation du sol n'autorisant pas de construction d'habitation stabilise ainsi la valeur du bien, 5 000 € / ha en moyenne. Cependant, le zonage n'est qu'une variable. La composition

de la demande et par conséquent l'usage futur détermine la valeur. Les terrains situés dans un même type de zonage PLU à vocation agricole (Zone A) peuvent alors voir leur valeur passer de 3 000 €/ha dans un secteur d'élevage extensif à plus 9 000 € dans une zone fertile jouissant d'un climat plus doux (ceinture dorée du littoral nord Finistère). Ces prix en zone agricole peuvent encore être plus élevés quand on bascule sur un marché non productif à vocation de loisirs tel que l'agrandissement d'une propriété. Ce marché, spécifique aux franges d'urbanisation, consomme annuellement une centaine d'hectares potentiellement agricoles sans pour autant voir une modification du règlement d'urbanisme.



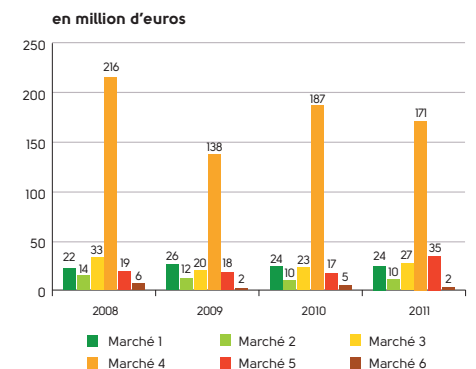
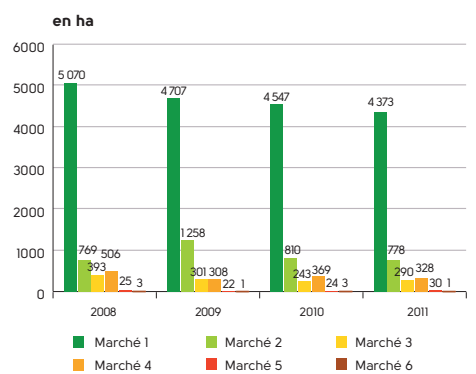
Le passage du terrain agricole à une possible urbanisation future (zone 2AU) valorise les parcelles. Malgré un usage encore agricole du terrain, le prix évolue alors en fonction des politiques d'aménagement mises en œuvre par les collectivités. La simple inscription d'un terrain en zonage à urbaniser génère donc une plus-value d'anticipation multipliant par dix la valeur soit 50 000 € l'hectare. Le type d'opération d'aménagement projetée peut ensuite influencer à la hausse ou à la baisse ce prix de marché. Une grande opération d'aménagement composée d'habitat mixte, d'activités

Synthèse des mutations 2010/2011 sur l'ensemble des marchés fonciers du Finistère

	Mutations	Superficie totale (en ha)	Superficie moyenne (en m²)	Prix moyen (en € HT)	Moyenne des prix (en € HT/m²)	Prix moyen (en € HT/m²) ⁽¹⁾
Marché Agricole	863	4 460	51 678	27 945	1,5	0,5
1 < 1 ha	297	150	5 069	9 849	2,9	1,9
> 1 ha	567	4 310	76 073	37 458	0,8	0,5
Marché Espace Naturel loisirs	939	794	8 454	10 758	18,0	1,3
2 < 1 ha	787	143	1 819	8 771	21,4	4,8
> 1 ha	153	651	42 676	20 991	0,6	0,5
Marché Terrains bruts	194	267	13 747	122 914	11,3	9,2
3 Activité en extension banale	43	81	18 803	81 762	4,5	4,3
Activité en zone urbanisée	25	32	13 183	234 685	15,0	17,8
Habitat en extension banale	34	73	21 896	136 460	6,1	6,2
Habitat en zone urbanisée	56	61	11 041	183 374	16,6	16,6
Marché Terrains à bâtir	3 135	349	1 112	57 176	70,0	51,4
4 Activité	122	47	3 885	99 351	30,2	25,6
Habitat	60	14	2 386	130 801	83,1	54,8
Terrains à bâtir individuels	2 925	283	970	53 986	71,7	55,6
Marché Renouvellement urbain	194	27,0	1 392	133 421	151,4	95,8
5 Economique	64	13,2	2 085	166 148	99,5	79,7
Economique rénovation	2	0,4	2 021	35 450	50,2	17,5
Habitat	80	9,8	1 230	169 540	230,7	137,8
Habitat rénovation individuel	15	2,1	1 455	22 012	41,0	15,1
Marché Renouvellement urbain équipé	9	1,8	2 004	388 159	179,6	387,3
6 Economique	5	0,7	1 598	314 421	187,6	196,8
Habitat	4	0,7	2 123	380 194	160,5	179,1
Mixte	1	0,3	3 418	747 860	214,8	218,8
TOTAL	5 334	5 898	11 058	50 187	50,8	4,5

(1) Montant total / surface totale des transactions.
Source : retranscription actes notariés DGI 2011 – Traitement ADEUPa

L'évolution des différents marchés depuis 2008



et d'équipements s'échelonnant pendant une décennie, n'aura pas la même valeur qu'une petite opération résidentielle réalisée en lots libres.

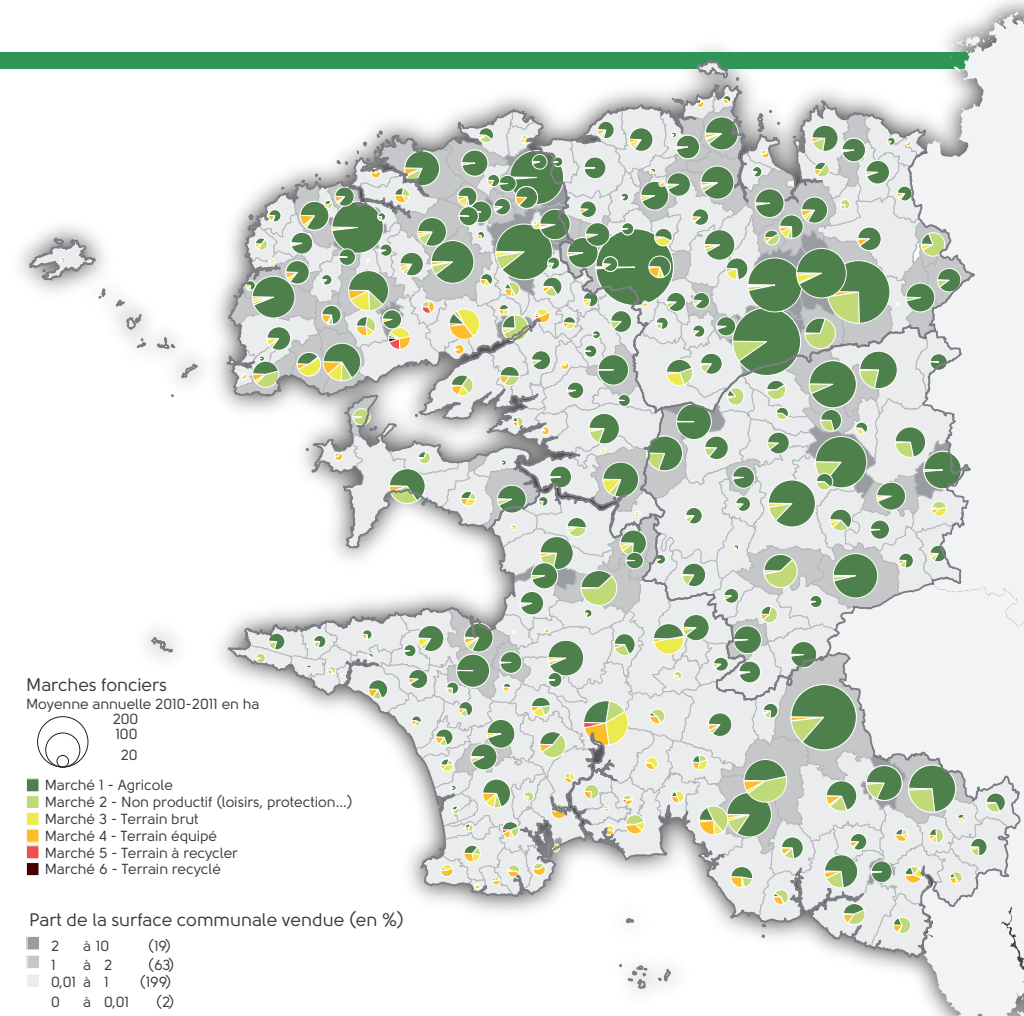
Les écarts de prix observés peuvent varier du simple au double notamment dans le cas où des promesses de ventes ont été signées en zonage 2AU sans transactions. Ces promesses se concrétisent une fois levé l'ensemble des clauses suspensives notamment lors de l'ouverture à l'urbanisation quand le secteur est prêt à être aménagé et connecté aux réseaux proches. Les valeurs alors atteintes peuvent tripler celles observées dans les zones à urbanisation future 2AU soit 150 000 € l'hectare en moyenne. Le poids d'une décision d'ouverture à l'urbanisation joue donc un rôle majeur dans la constitution du prix. Pour encadrer la hausse des prix de sortie du terrain équipé, les collectivités ont la possibilité d'inclure des orientations d'aménagement relativement contraignantes (mixité sociale, équipement, voirie, espace vert ...) limitant ainsi le phénomène spéculatif.

Une fois urbanisé, zone U du PLU, le marché foncier se met en sommeil jusqu'à un changement d'usage. La valeur d'acquisition dans le marché du renouvellement urbain avant démolition est étroitement liée à la réglementation des zonages U (formes urbaines, densité, mixité fonctionnelle et sociale). À l'instar des précédents marchés dans les zonages A et AU, l'anticipation sur les valeurs futures fait varier fortement le prix offert au sein d'un même zonage. Selon le compte à rebours de l'opérateur, le rapport peut être de 1 à 2 entre une opération d'un bailleur social (150 € du m² de surface plancher) et un programme immobilier libre jusqu'à 300 €.

L'évolution des marchés depuis 2008

Le repli du volume global des marchés fonciers du Finistère se poursuit avec seulement 5 800 ha échangés en 2011 soit 14 % de moins en quatre ans. A l'exception du marché naturel relativement stable, la baisse de l'activité touche l'ensemble des autres marchés et en premier lieu le foncier agricole qui représente trois quarts des surfaces échangées. Néanmoins, les autres marchés fonciers destinés à l'urbanisation sont en plus fort repli : 26 % pour les terrains bruts aménagés.

En volume financier, le constat est plus nuancé. La hausse des prix du foncier limite ce repli notamment sur le montant des terrains équipés qui n'a baissé que de 21 % par le mécanisme de la hausse des prix. Ainsi, ce marché qui représente moins de 6 % des surfaces vendues pèse pour plus de 63 % du montant des transactions. En 2011,



Source : DGFIP - Retranscriptions d'actes notariés 2010 - Traitement ADEUPa Brest
BD CARTO® - © IGN - 2010. Licence N°2010-CISO24-112-0033

les ventes de terrains à bâtir représentaient 171 millions d'euros réalisés pour trois quarts par des particuliers.

Avec 10 % du montant global, le marché des terrains à urbaniser équivaut à celui des terrains agricoles soit 25 millions d'euros. Le marché des terrains à recycler est en hausse continue ; avec plus de 35 millions d'euros de transactions en 2011 il devient le second marché alors qu'il représente moins de 1 % des surfaces.

Le marché des terrains à usage naturel reste très hétérogène. Il connaît des évolutions erratiques tant au niveau des prix que des volumes. Il représente 13 % des surfaces et moins de 4 % du montant des transactions. Près de deux tiers de ces terrains sont acquis par des particuliers.

Marchés fonciers du Finistère en 2010-2011 selon l'acquéreur

	Agriculteurs		Particuliers		Secteur privé		Secteur public		TOTAL	
	ha	€/m ²	ha	€/m ²	ha	€/m ²	ha	€/m ²	ha	€/m ²
Marché 1 Agricole	3 570	0,5	526	0,5	217	0,8	147	0,4	4 460	0,5
Marché 2 Espace Naturel loisirs	7	1,2	499	1,4	104	1,1	183	0,9	794	1,3
Marché 3 Terrains bruts	13	1,2	14	5,5	92	12,5	148	8,3	267	9,2
Marché 4 Terrains à bâtir	4	44,4	261	55,0	69	42,0	14	31,1	349	51,4
Marché 5 Terrain à recycler avant démolition	0,03	122,4	7	56,5	15	119,7	4	75,8	27	95,8
Marché 6 Renouvellement urbain équipé			0,1	142,3	1,4	207,1	0,3	151,0	1,8	193,7
TOTAL	3 594	0,6	1 308	12,2	499	13	497	4,6	5 898	4,5

Source : retranscription actes notariés DGI 2011 - Traitement ADEUPa

Confirmation de la baisse d'activité mais stabilité des prix

Définition : c'est le marché des terrains naturels, comme biens de production agricole. Les valeurs foncières y reflètent les valeurs ajoutées de la production agricole (ou des subventions) en céréales, légumes ou à des fins d'élevage directement ou indirectement pour les droits d'épandage.

Objectif pour la politique foncière : saisir les opportunités d'achat de terres agricoles comme monnaie d'échange, (ou comme réserve foncière à long terme) d'où la surveillance engagée avec la SBAFER dans le cadre d'une convention qui permet d'éviter des spéculations à long terme de la promotion immobilière.

Moins de terres vendues avec du bâti

La baisse tendancielle des surfaces échangées se confirme en 2011. Moins de 4 400 hectares ont changé de propriété en 2011 contre plus de 5 000 en 2008, soit un repli de 13 %. La réduction des terres agricoles au profit de l'urbanisation ou du marché du loisir peut en partie expliquer ce phénomène. Il peut également exprimer une déprise agricole dans les secteurs les moins tendus du centre Bretagne.

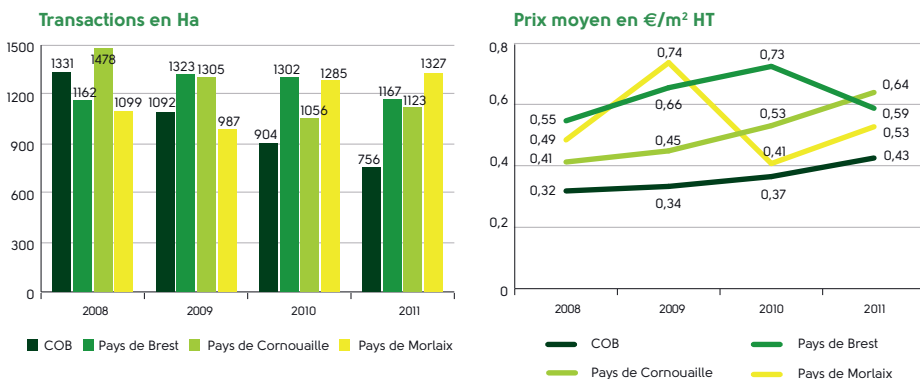
Le profil de l'acquéreur apporte un élément d'éclairage sur l'évolution de ce marché. La propriété de terres agricoles ne relève pas exclusivement des exploitants puisqu'une

partie est louée. En 2010-2011, 20 % des acquisitions ont été réalisées par des acquéreurs non agriculteurs : 12 % de particuliers, 5 % de sociétés et 3 % public.

La relative stabilité de ce marché peut-elle en faire une valeur de placement à très long terme dans un contexte économique incertain ? L'évolution finistérienne suit-elle la tendance nationale de fermeture progressive du marché sur le long terme ?

En 2011, d'après l'étude de la SAFER (Le prix des terres – édition mai 2012), le marché agricole de biens loués a pour la première fois dépassé celui des terres libres notamment les terrains avec bâti qui semblent se raréfier. Le rendement brut locatif des terres et prés non bâtis (rapport entre loyers annuels et prix d'acquisition) dans le Finistère en 2011 est estimé par la SAFER entre 3,5 et 4,5 % contre 3,3 % en moyenne nationale.

Marché des espaces productifs agricoles

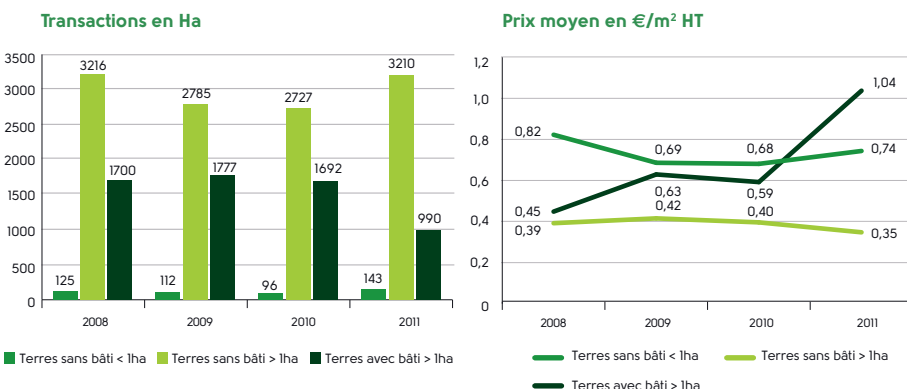


Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa

Des prix stables à l'exception des propriétés bâties

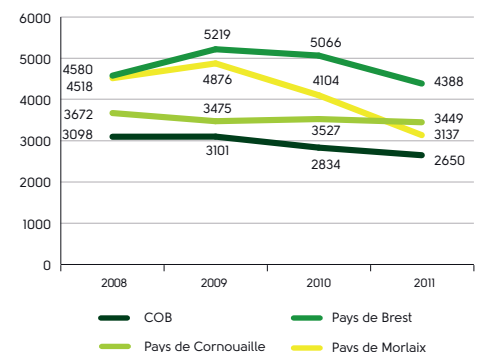
La valorisation des échanges annuels du marché de terres agricoles dépasse les 24 millions d'euros dont près de 18 millions acquis directement par des exploitants, une valeur stable depuis 2008. Le prix moyen de l'hectare agricole atteint 5 600 € en 2011, en hausse de 27 % par rapport à la période 2008.

Sous-marché des espaces productifs agricoles 2010-2011



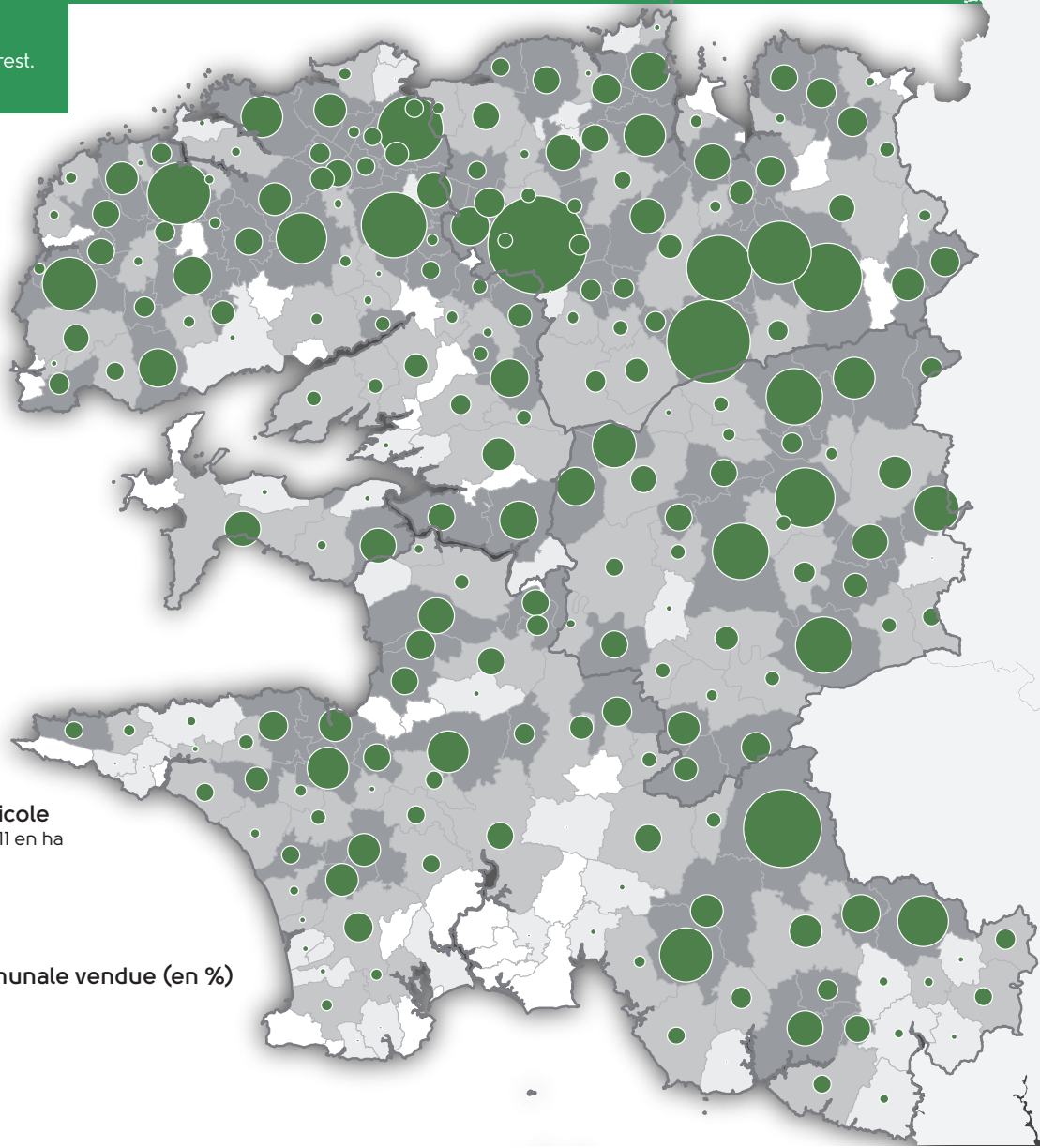
Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa

Prix moyen du marché agricole de terre sans bâti en €/ha



Pour en savoir plus :

- Le prix des terres : analyse des marchés fonciers ruraux 2011- édition 2012 - SAFER
- Étude Agriculture littorale et péri-urbaine dans le Pays de Brest. www.adeupa-brest.fr



Marché foncier 1 - Agricole

Moyenne annuelle 2010-2011 en ha



Part de la surface communale vendue (en %)

■ 0,5 à 10	(113)
■ 0,1 à 0,5	(96)
■ 0,001 à 0,1	(36)
■ 0 à 0,001	(38)

Source : DGFIP - Retranscriptions d'actes notariés 2010 – Traitement ADEUPa Brest BD CARTO® - © IGN - 2010. Licence N°2010-CISO24-112-0033



Crédit photo : ADEUPa - B.Greiss

Néanmoins, le sous-marché des terrains nus a baissé de 11 % en trois ans, soit un prix moyen 3 640 €/ha. Ce segment de marché représente près de 90 % des surfaces échangées mais seulement 70 % du montant. L'essentiel des transactions se réalise sur des grands tenements fonciers de 7 hectares sans bâti pour un montant moyen de 30 000 €.

Le second sous-marché foncier agricole est caractérisé par la présence de bâtiments de production élevant à la hausse le prix moyen des transactions, d'autant plus que la surface des terres est limitée.

Une activité plus forte dans le nord du département

Le prix moyen à l'échelle finistérienne masque de fortes disparités selon les secteurs géographiques. Pour de grands terrains nus de plus d'un hectare, les transactions moyennes observées en 2011 oscillent de 2 650 €/ha dans le Centre Ouest Bretagne à près de 4 400 € dans le Pays de Brest. Dans le Pays de Cornouaille, ce marché foncier se situe à mi-chemin à 3 500 €/ha et reste très stable depuis 2008 dans un volume d'échange plus faible qu'ailleurs. Le Pays de Morlaix connaît des

évolutions plus erratiques des prix et des volumes, plus de 4 500 €/ha en 2008 à moins de 3 200 €/h en 2011. La baisse du prix moyen est liée à la vente de très grandes exploitations à un prix modéré. Dans certains cas, la valeur peut être également affectée par des successions familiales d'exploitation avec des prix faibles hors marché.

Le type de production agricole reste le principal facteur de valorisation foncière. Dans la « ceinture dorée » du littoral nord où la production légumière se concentre dans une bande littorale de 5 à 10 km, les prix du foncier agricole sont trois fois plus élevés qu'ailleurs soit plus 9 000 €/ha. De même, pour le secteur d'élevage porcin, les transactions moyennes sont plus élevées et s'approchent de 6 000 €/ha. Le segment de marché des serristes localisé essentiellement dans le secteur de Brest valorise également le foncier dû à l'équipement des sols.

Une activité stable très hétérogène portée par le forestier

Définition : ce marché regroupe des transactions variées : il s'agit des espaces non productifs qui ne sont pas destinés à l'habitat. Ces espaces sont achetés sans perspective de productions rentables réelles

Objectif pour la politique foncière : réaliser des acquisitions foncières publiques dans un but de préservation du milieu naturel ou d'ouverture d'espaces récréatifs au public.

Un marché très hétérogène

De par son hétérogénéité, le marché des espaces naturels est le plus difficile à appréhender. Sa vocation est multiple, ce marché d'environ 800 ha est composé pour plus d'un tiers d'acquisitions forestières et pour 14 % d'agrandissement de terrain. Les autres transactions relevant des privés sont diverses : extensions de carrières, activités de plein air, chasse, caravanning... Quoiqu'en repli depuis 2010, le secteur public ou para public (collectivités locales, Conservatoire du littoral...) est présent dans ce marché notamment pour la création de périmètres de captage et plus globalement pour la protection d'espaces naturels et sensibles. Comparé au marché du terrain à bâtir, ce marché hétérogène semble être moins dépendant du contexte économique. Le rythme soutenu des acquisitions de bois et forêts, 300 ha par an en moyenne en 2010-2011, témoigne néanmoins indirectement d'un intérêt économique. Outre l'extension, l'acquisition de terrains forestiers par des particuliers pourrait traduire un investis-



Stangalar - Crédit photo : ADEUPa - S.Corfec

sement patrimonial à plus ou moins long terme. A 4 300 € l'hectare en moyenne, l'usage de la forêt peut représenter un aspect productif à travers la coupe de bois de chauffe. Ce morcellement de la propriété forestière, 3 ha en moyenne, peut interroger sur sa gestion à long terme car seules les grandes propriétés de plus de 25 ha ont une gestion réglementée.

De l'extension de propriété au gisement de carrières

Avec plus de 100 ha par an, l'acquisition de terrains destinés à l'extension de propriété constitue le second sous-marché. Il est constitué essentiellement par des particuliers qui acquièrent à d'autres particuliers

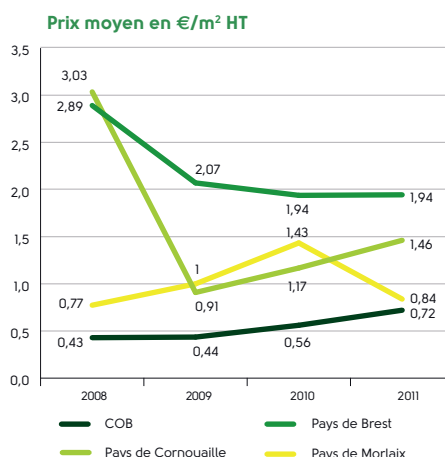
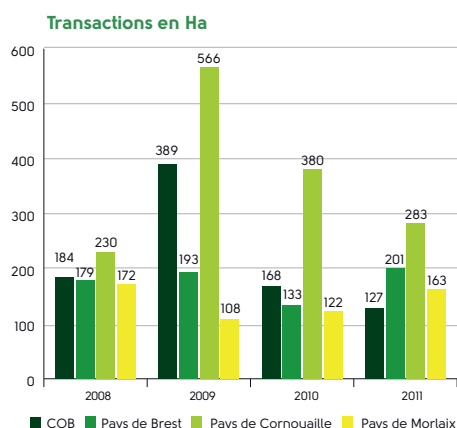
du foncier à proximité de leur terrain. Ce marché n'est pas organisé comme celui des terrains à bâtir car les caractéristiques des terrains sont très hétérogènes. Le prix moyen relativement stable autour de 3 €/m² est par conséquent difficile à interpréter car il masque une forte disparité de prix : 25 % des transactions sont inférieures à 1,30 €/m², le prix médian est de 6,30 €/m², et les 25 % les plus chères dépassent 22,80 €/m². Les petites surfaces inférieures à 100 m² sont fréquemment les plus élevées.

Le segment « activité » du marché 2 est constitué de transactions de terrains non urbanisables mais ayant néanmoins une vocation économique telles que les carrières, les terrains de loisirs, les parcs résidentiels de plein air... Les prix moyens observés depuis 2008 ne dépassent pas 5 €/m². La valorisation de ces gisements fonciers peut être estimée indirectement par le chiffre d'affaires potentiel des activités : extraction des matériaux pour les carrières, nombre d'entrées pour un parc de loisirs, locations de mobil-home.

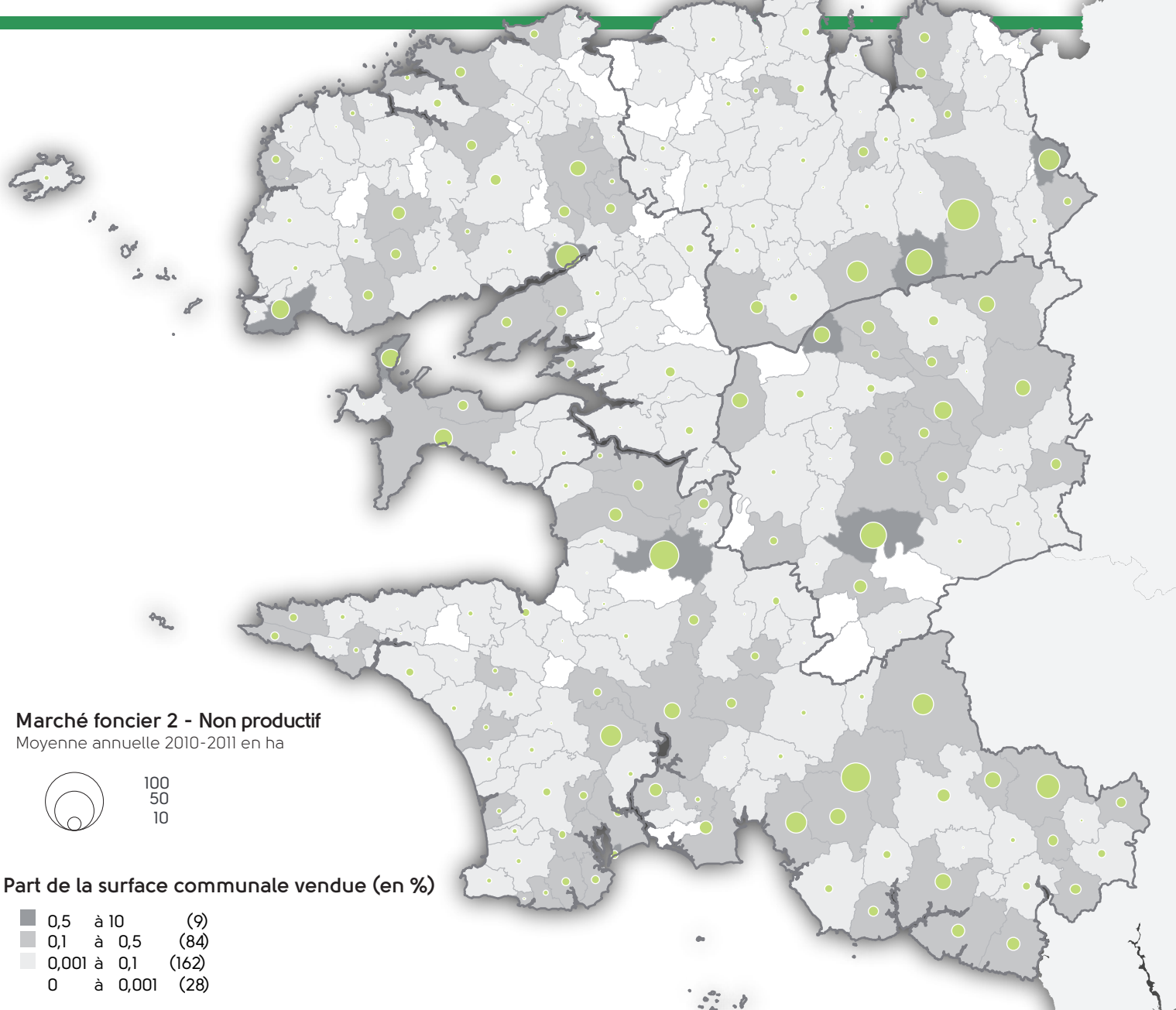
Un marché très actif dans le sud Finistère

Le Pays de Cornouaille reste en 2011 le plus actif sur le marché foncier 2. L'activité est relativement importante à proximité des zones urbaines et sur le littoral. Les transactions les plus importantes sont réalisées dans le centre Finistère où le gisement de grands tènements fonciers constitués de bois et landes reste fort. Dans le nord Finistère, l'activité est moins forte. Elle est réduite ponctuellement à quelques communes littorales du Pays de Brest et de la Baie de Morlaix, ainsi qu'à des communes périurbaines.

Marché des espaces non productifs



Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa



Source : DGFIP - Retranscriptions d'actes notariés 2010 – Traitement ADEUPa Brest BD CARTO® - © IGN - 2010. Licence N°2010-CISO24-112-0033

Sous-marché des espaces non productifs

	2008		2009		2010		2011	
	ha	€/m ²	ha	€/m ²	ha	€/m ²	ha	€/m ²
Activité	13,8	0,30	16,3	4,62	40,4	2,02	90,0	1,41
Bâti (abris, hangar,...)	38,7	9,02	15,3	2,26	3,5	6,60	3,8	7,44
Bois	35,6	0,66	264,5	0,30	304,9	0,52	283,6	0,34
Chasse, pêche	-	-	-	-	11,3	0,47	14,1	0,06
Caravanning	2,1	25,61	9,9	9,13	8,9	12,70	7,5	23,71
Extension	77,9	4,23	141,7	2,14	120,0	2,71	109,4	3,16
Public	211,6	1,34	234,1	0,75	4,2	0,45	11,8	1,14
Autres	389,3	1,00	572,9	0,76	278,5	0,70	153,5	1,36
N.R.	769,0	1,87	1254,6	0,95	804,3	1,21	777,6	1,33

Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa



Caravanning en Rade de Brest - Crédit photo : SC

Retour d'activité sur le gisement foncier économique

Définition : c'est le marché de terrains naturels, comme matière première du développement urbain (ou gisement foncier). Ce sont les terrains achetés par les aménageurs : terrains urbanisables mais non encore constructibles. Le champ des valeurs y est très ouvert, il peut varier quasiment du prix du terrain agricole à celui du terrain à bâtir. La politique foncière locale détermine en grande partie la valeur des terrains. L'observation foncière doit permettre de connaître les niveaux de prix, superficies échangées et types d'acquéreurs, avec un suivi permanent.

Objectif pour la politique foncière : grâce à une bonne anticipation de la maîtrise foncière, éviter les ruptures dans la production de foncier. Le portage, même sur une durée longue, est alors rentable. La continuité de l'intervention et du suivi est importante dans la perspective de cette régulation.

Un gisement foncier du long terme pour l'activité

Après le repli du marché en 2009 clôturant une décennie de frénésie immobilière et foncière, le marché du terrain brut connaît une relative stabilisation des volumes échangés. Moins de 300 ha par an (hors procédures d'expropriation estimées à 15 ha en 2010 dans le Pays de Brest) sont ainsi échangés dont la moitié destinée à de la production résidentielle et l'autre

moitié à vocation d'activité. La répartition des sous-marchés est en revanche très différenciée selon la destination du bien et son ouverture à l'urbanisation. Trois quarts des terrains à vocation économique sont acquis en extension banale avec un délai d'aménagement à long terme (secteur 2AU des PLU) et constituent de la réserve foncière de collectivités, principaux maîtres d'ouvrage des zones d'activités.

Le marché destiné à l'habitat à très court terme

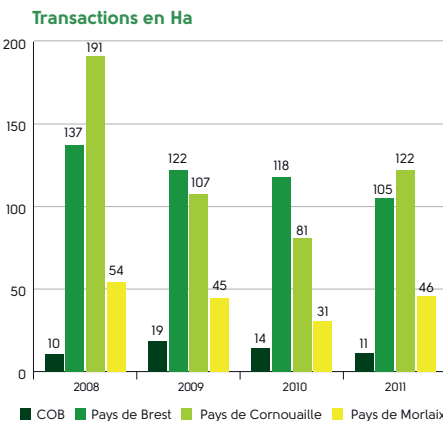
Ces ventes de terrains à urbanisation future sont moins fréquentes dans le secteur de l'habitat. Près de la moitié de ces transactions se fait sur les franges urbaines dans les zones ouvertes à l'urbanisation (zone 1AU des PLU). Les opérateurs privés sont souvent les principaux aménageurs de l'habitat et n'acquièrent le foncier qu'au dernier moment pour limiter le coût du portage foncier et les éventuels aléas liés à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur. Le prix observé des transactions de ce type d'opération à court terme est alors plus élevé, de l'ordre de 177 000 € l'hectare en 2011, un niveau très élevé pour le Finistère. Ce segment de marché est fortement lié au contexte économique. Ainsi, au plus fort de la crise financière en 2009, ces terrains bruts ne représentaient plus qu'une vingtaine d'hectares, quatre fois moins qu'auparavant.

Les collectivités et autres organismes parapublics d'aménagement sont plus

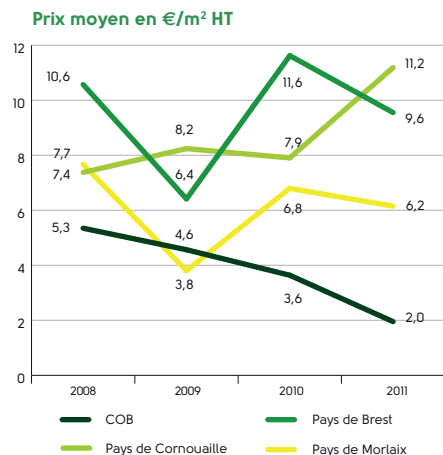
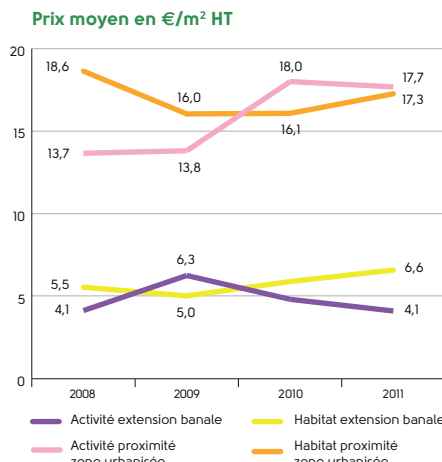
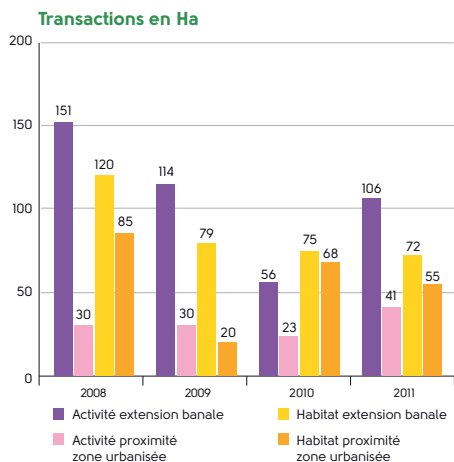
enclins à constituer des réserves foncières à long terme dans le cadre d'opérations d'aménagement sur une durée trois fois plus longue qu'une petite opération en lotissement. Cet allongement des coûts de portage explique en partie cet écart de prix. Depuis 2008, le niveau des prix moyen de ces gisements fonciers bruts oscille entre 55 000 et 70 000 € l'hectare.

L'autre facteur déterminant dans l'écart de prix réside dans les contraintes d'aménagements exercées sur le foncier tels que la mixité sociale, la densité, les équipements, les infrastructures induits par l'opération future. Ces coûts d'aménagement doivent être équitablement répartis au final entre les futurs usagers, les contribuables, les constructeurs mais également les propriétaires de terrains bruts qui, sinon, ne verraient pas leurs biens valorisés.

Marché des terrains bruts à urbaniser par Pays



Sous-marchés des terrains bruts à urbaniser



Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPA

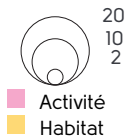
Pour en savoir plus :

- Observatoire de l'immobilier d'entreprise du Pays de Brest N° 13 sur le foncier économique.
- Observatoire de l'habitat en Finistère 2011 sur le foncier destiné à l'habitat.
www.adeupa-brest.fr

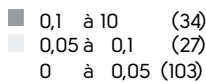


Marché foncier 3 - Terrain brut

Moyenne annuelle 2010-2011 en ha



Part de la surface communale vendue (en %)



Source : DGFIP - Recriptions d'actes notariés 2010 – Traitement ADEUPa Brest - BD CARTO® - © IGN - 2010. Licence N°2010-CISO24-112-0033

Une activité soutenue à proximité des agglomérations

Les marchés fonciers bruts sont concentrés à 80 % dans les Pays de Brest et de Cornouaille. La tendance au repli des volumes observée depuis 2008 dans tout le Finistère s'est interrompue en 2011 dans le Pays de Cornouaille et celui de Morlaix. Le contexte économique plus indécis en 2012 pourrait à nouveau reporter ces acquisitions foncières qui se concentrent autour de deux axes principaux : l'axe Brest-Landerneau au nord et Quimper-Concarneau Pays Bigouden au sud. Ces secteurs sont actifs à la fois sur le marché du foncier économique ainsi que sur celui de l'habitat. La proximité d'une desserte routière expresse favorise l'attractivité pour le foncier économique. Le marché foncier brut destiné à l'habitat est plus diffus mais se localise de préférence dans l'aire d'attraction des principaux pôles d'emploi.

Sous-marchés des terrains bruts à urbaniser moyenne annuelle 2010-2011 par secteur

	Public		Privé		TOTAL	
	ha	€/m ²	ha	€/m ²	ha	€/m ²
Activité extension banale	49,6	5,2	31,2	3,1	96,7	4,4
Activité proximité urbaine	16,7	13,1	15,6	22,8	32,3	17,8
Habitat extension banale	52,8	5,6	20,6	7,9	57,5	6,7
Habitat proximité urbaine	27,7	16,2	33,6	17	61,3	16,6
TOTAL	140,5	8,3	115	10	256	9

Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa

Stabilisation de l'activité mais des prix toujours en hausse

Définition : c'est le marché des terrains neufs, fabriqués en périphérie des villes. C'est un marché très concurrentiel qui fonctionne comme n'importe quel marché de produits. Les variations de valeurs peuvent être brutales, suite à des décisions publiques. Les coûts d'aménagement étant a priori (et sauf cas particuliers de terrains compliqués) partout les mêmes, c'est le prix de la matière première (foncier brut sur le marché précédent) qui conditionne le prix du produit final (charges foncières et terrains à bâtir). En réalité la notion de compte à rebours prime sur toute autre préoccupation. Le compte à rebours est le mécanisme de calcul de la charge foncière par le promoteur. Ce dernier, à partir du prix de vente du m² bâti et après décompte des charges (de construction, d'aménagement, financières...), obtient la charge foncière supportable pour son opération.

Objectif pour la politique foncière : à ce stade de la production de terrains à bâtir, les politiques foncières ne peuvent plus intervenir.

Baisse de la consommation foncière

La crise financière mondiale qui a débuté en 2008 a fortement bouleversé le marché foncier du terrain à bâtir dès 2009. Le volume de surfaces vendues a diminué de 35 % soit 178 ha en quatre ans. Ce recul touche plus fortement les professionnels (-45 % pour le segment de marché activité économique et promotion immobilière). Le sous-marché des terrains destinés aux particuliers (80 % des surfaces échangées) est également en repli de 35 % en ha mais seulement de 22 % en nombre de lots grâce à une optimisation du foncier. La réduction de la taille moyenne des lots de 15 % a permis la production supplémentaire de 400 lots.

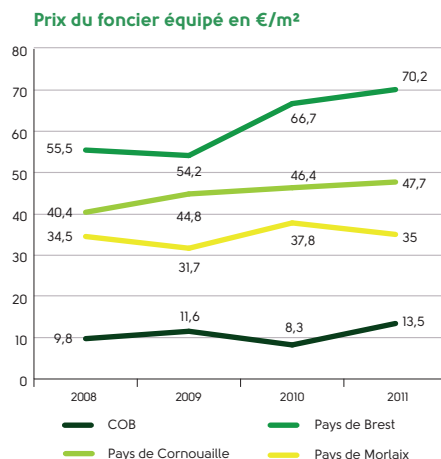
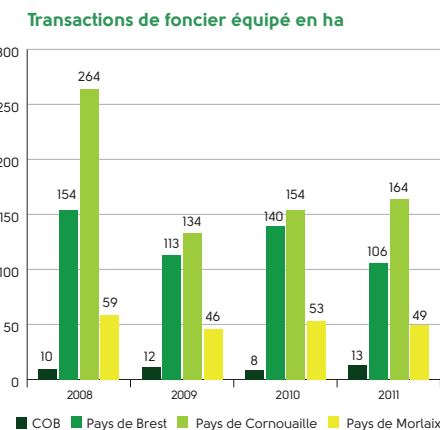
Le marché foncier économique en pleine évolution

L'impact de la crise est moins évident sur l'évolution des prix. L'effet est d'ailleurs inverse. La pénurie de gisement foncier peut éventuellement expliquer ce paradoxe dans certains secteurs mais elle est insuffisante. D'autres paramètres peuvent rentrer en compte dans la composante des prix.

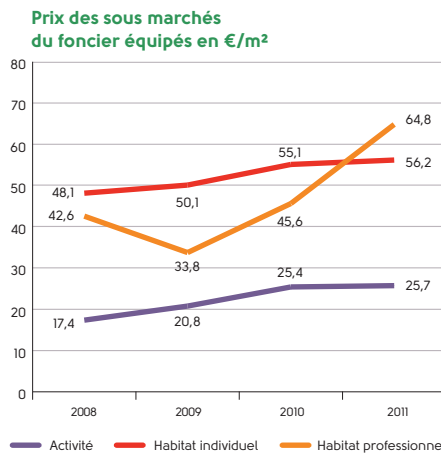
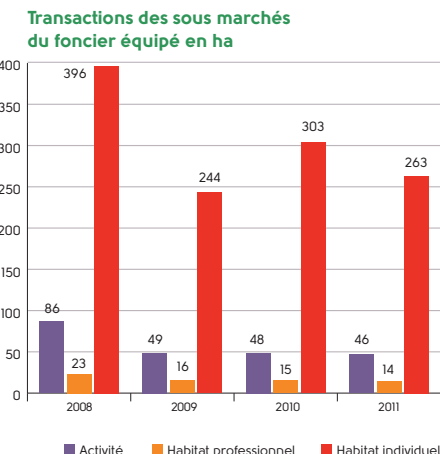
Pour les terrains à vocation économique, la réforme de la taxe professionnelle est moins favorable qu'auparavant au « dumping » des prix des zones d'activités par les collectivités ; le coût de l'aménagement prélevé sur les budgets voirie ne transparaissait pas dans le prix de sortie. Autre facteur explicatif, la tertiarisation du foncier économique en extension urbaine lié à l'essor de l'immobilier de bureaux aux portes des agglomérations provoque une hausse des prix. Un terrain destiné à la construction de locaux tertiaires se vend en effet à plus de

40 €/m², deux fois plus cher que du foncier destiné à des locaux de production industrielle ou artisanale relativement stables (20 € le m² depuis 2008). Le foncier destiné à l'activité commerciale se situe au-dessus de 26 €/m² en moyenne. Sa valeur peut néanmoins doubler suivant la localisation et le coefficient d'occupation du sol. La densification des zones d'activité économiques modifie également la valorisation foncière qui tend d'ailleurs à s'exprimer également en euro par m² de surface construite, soit 116 € HT le m² SHON* pour du bureau 2010-2011.

Marché des terrains aménagés par Pays



Sous-marchés des terrains aménagés



Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa

Pour en savoir plus :

- Observatoire de l'immobilier d'entreprise du Pays de Brest N° 13 sur le foncier économique.
- Observatoire de l'habitat en Finistère 2011 sur le terrain à bâtir. www.adeupa-brest.fr

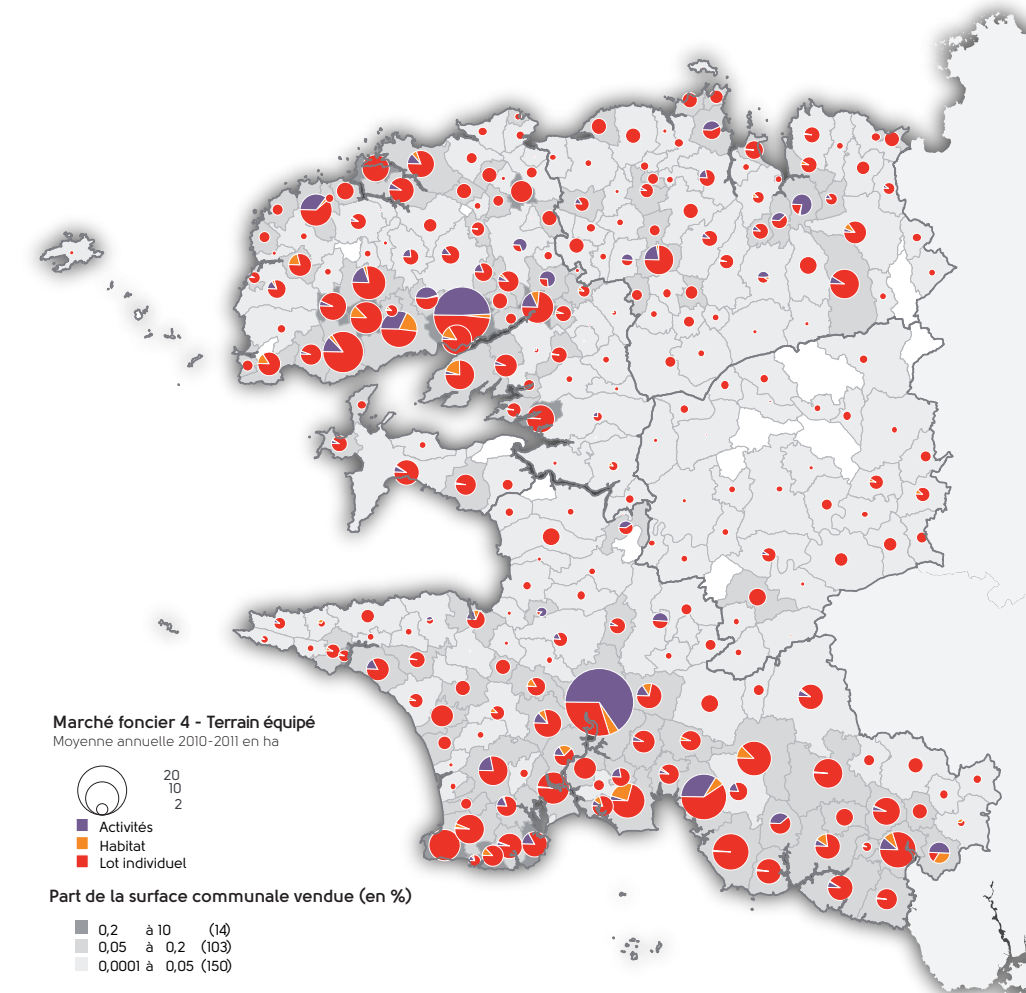
Les charges foncières destinées aux professionnels de l'habitat très hétérogènes selon le type d'opération

De même, en 2010-2011, le prix moyen observé de la charge foncière vendue « prêt à brancher » acquis par des professionnels pour construire des opérations immobilières est de 55 €/m² de terrain. Elle prend toute sa valeur une fois rapportée à la construction soit 264 €/m² SHON* en moyenne, près de 13 % du prix sorti final d'un logement. Cependant, la moyenne masque une forte disparité suivant le type d'opération. La charge foncière supportable par un bailleur social n'excédera pas 7 % du coût de sortie final soit moins de 130 € le m² SHON*. Inversement, la promotion immobilière privée pour une opération classique peut acquérir des droits à construire représentant plus de 14 % du prix de vente, soit une charge foncière deux fois plus onéreuse que pour du logement conventionné.

* La SHON (surface hors œuvre nette) a été remplacée depuis le 1^{er} mars 2012 par la « surface de plancher » environ 91 % de la SHON et 97 % de la surface habitable.

Une forte activité dans le littoral sud

La moitié sud du Pays de Cornouaille reste le secteur le plus actif du Finistère. Les cinq intercommunalités du littoral sud concentrent à elles seules plus de 40 % des surfaces vendues en 2011, soit plus de 133 ha. Même en repli de 35 % par rapport à 2008, ce secteur devance largement celui du Pays de Brest qui plafonne à une centaine d'hectares en 2011, en baisse de 70 % en quatre ans. Le troisième secteur du marché, une cinquantaine d'hectares, se situe dans le Pays de Morlaix. Il est de loin le plus



Source : DGFIP - Retranscriptions d'actes notariés 2010 - Traitement ADEUPa Brest
BD CARTO® - © IGN - 2010. Licence N°2010-CISO24-112-0033

stable en volume et en niveau de prix. Sur la période 2010-2011, le marché destiné à l'activité (production, tertiaire et équipement) se concentre dans les principaux pôles d'emploi : Quimper (21 ha), Brest-Guipavas-Plouzané-Gouesnou (18 ha), Concarneau (5 ha), Morlaix (3 ha).

Le marché foncier destiné à l'habitat est moins polarisé : CU de Brest Métropole (57 ha), CC de Quimperlé (57 ha), CA de Concarneau (48 ha), CC du Pays Bigouden Sud (44 ha), CA de Morlaix Communauté (44 ha), CC du Pays d'Iroise (43 ha) et CC de Landerneau (40 ha).

Sous-marché des terrains aménagés

	Charges foncières activité	Charges foncières habitat	Mixte	TOTAL Professionnels	Lotissement	Diffus	Total habitat individuel
Superficie totale échangée (ha/an)	47,4	14,3	0,7	61,7	124	139	264
Moyenne superficie échangée (m ²)	3 885	2 386	1 246	3 391	720	1202	914
Prix €/m ² median	20 €	49 €	49 €	28 €	72,1 €	55,4 €	66,9 €
Prix €/m ² moyen	26 €	55 €	35 €	32 €	69,9 €	47,4 €	58,1 €
Prix €/m ² SHON moyen *	107 €	264 €	189 €	166 €	394 €	413 €	400 €

* Uniquement sur les transactions ayant une SHON renseignée - Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 - Traitement ADEUPa

Les terrains équipés pour de l'habitat individuel

La charge foncière toujours très élevée pour les particuliers

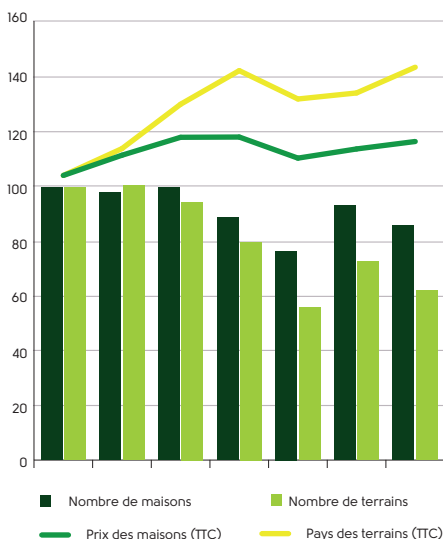
En 2010-2011, rapporté au projet global, les particuliers financent des charges foncières plus élevées que les professionnels ; 400 €/m² SHON soit 30 % du coût final du projet maison plus terrain. En quatre ans, le prix moyen du m² de terrain a augmenté de 20 %.

Pour faire face à cette hausse, les ménages ont dû rogner à la fois sur la taille de la parcelle, en baisse de 20 %, ainsi que sur la surface de construction (-12 %). En cumulant ces deux efforts, la charge foncière de leur projet individuel s'est néanmoins accrue de 8 % depuis 2008. L'ajustement du prix par la réduction des surfaces de terrain et de construction montre ainsi ses limites.

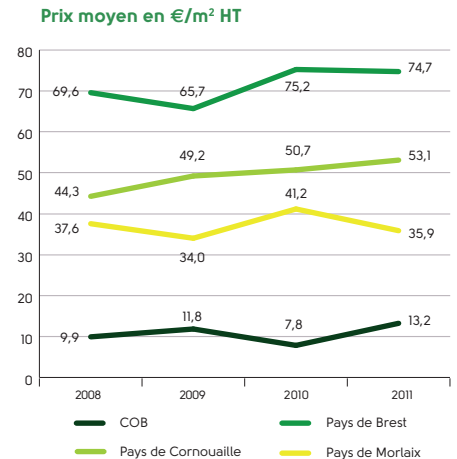
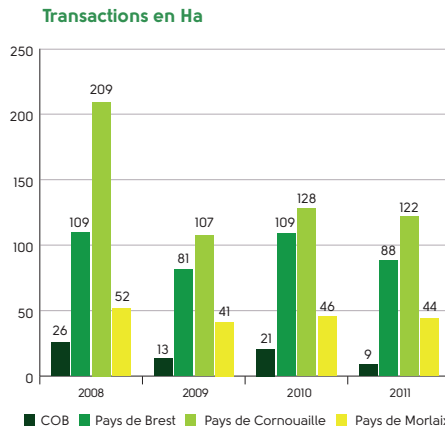
À partir d'un certain seuil, la demande de terrain peut se contracter ou se reporter sur des seconds marchés de terrains à bâtir dans des secteurs plus éloignés de l'emploi, l'ajustement se fera alors par le budget déplacement. Le marché de maison d'occasion est également un autre concurrent du terrain, l'arbitrage du prix s'effectuant sur les travaux de mise aux normes du logement.

Autre possibilité dans les secteurs les plus tendus, la maison neuve en VEFA dans des opérations de permis groupés à coûts maîtrisés ou sous forme de PSLA.

Évolution comparée des marchés du terrain à bâtir et de la maison d'occasion dans le Finistère (base 100 en 2005)

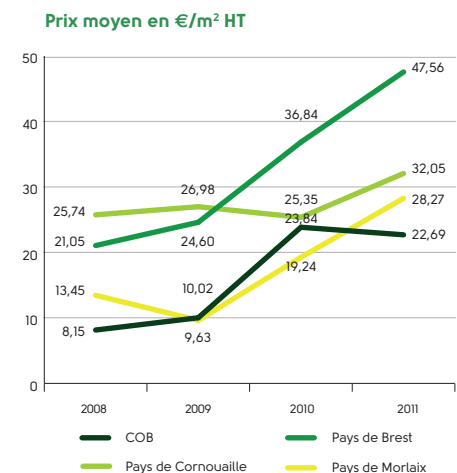
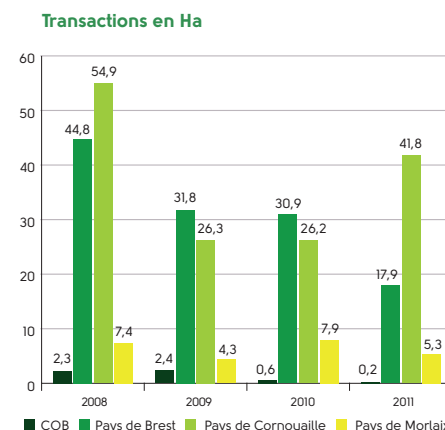


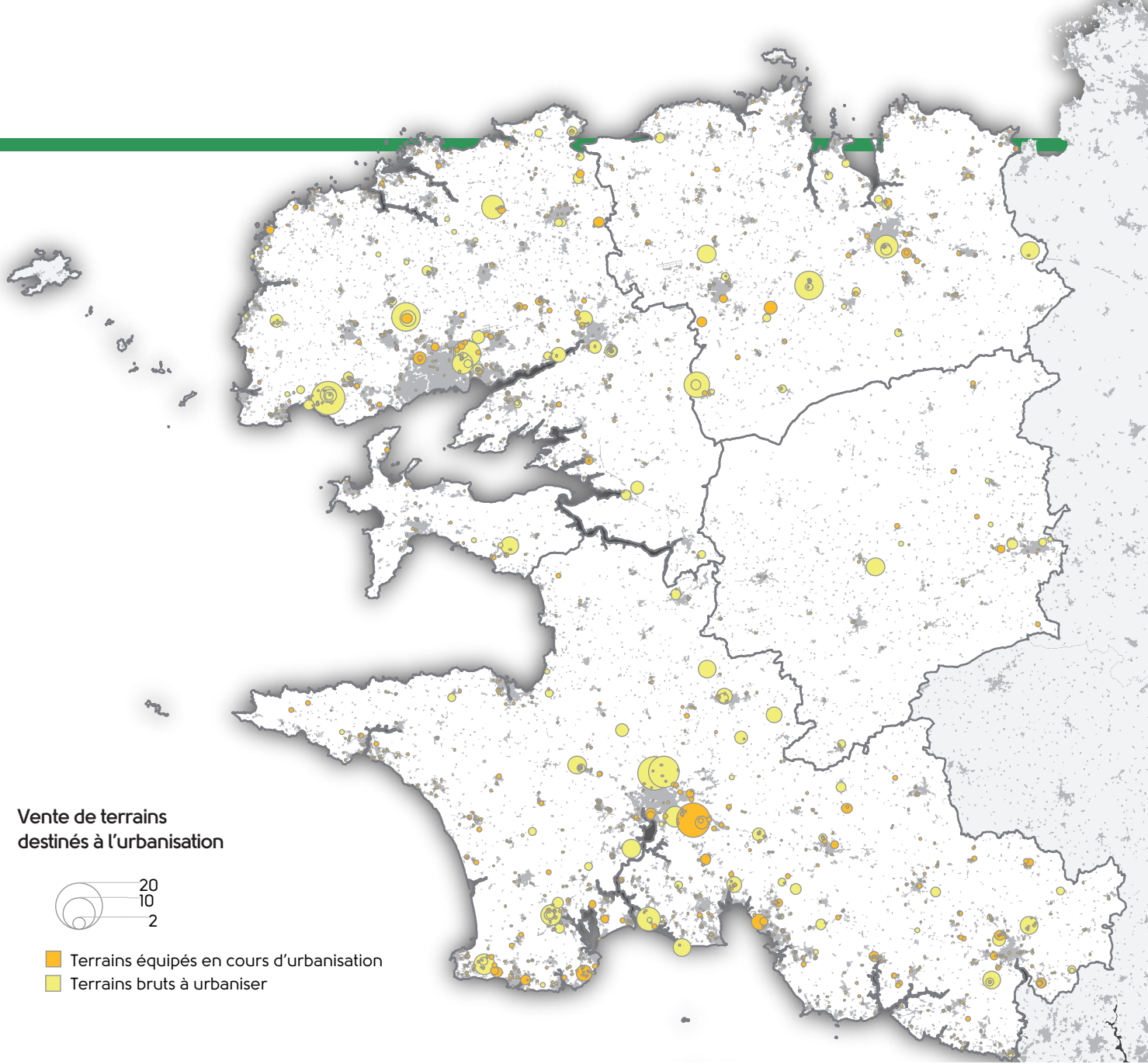
Les terrains équipés destinés à l'habitat individuel



Crédit photo : ADEUPa

Les terrains équipés destinés à de l'activité ou de la promotion immobilière





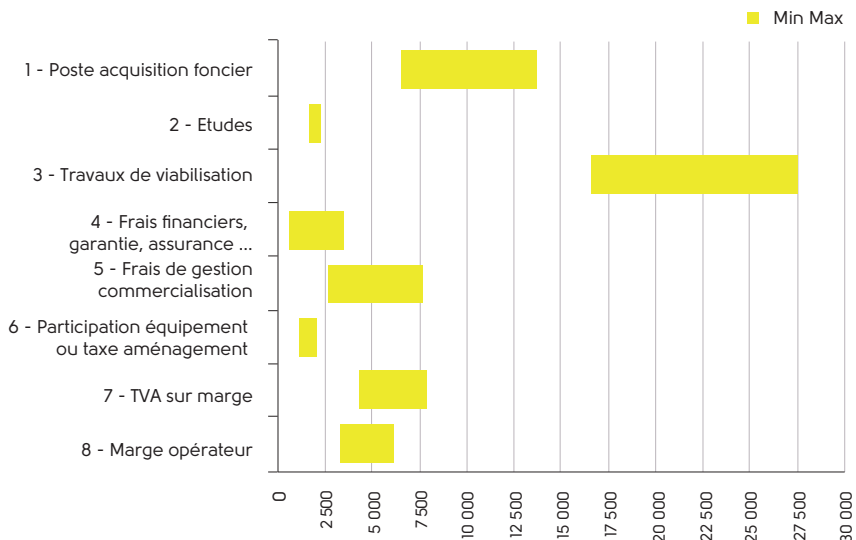
Vente de terrains destinés à l'urbanisation



- Terrains équipés en cours d'urbanisation
- Terrains bruts à urbaniser

Source : DGFIP - Retranscriptions d'actes notariés 2010 – Traitement ADEUPa Brest BD CARTO® - © IGN - 2010. Licence N°2010-CISO24-112-0033

**Exemple de constitution du prix de foncier équipé pour un logement individuel
(Echelle de prix de sortie de 43 000 € à 66 000 € TTC)**



Cette illustration représente la décomposition du prix de sortie de terrain d'opérations localisées dans des communes périurbaines du Finistère. Il s'agit d'opérations en lotissement de moins de 10 ha dont 20 % d'espace non cessible (voirie, bassin de rétention, aire de jeux ...). La densité retenue est de 15 logements /ha et les opérations sont situées à proximité des réseaux, c'est dire des zones urbanisables dans l'immédiat sans portage foncier à long terme. Ces caractéristiques sont autant de variables d'ajustement pour le prix de foncier brut.

Dans le cas de travaux très importants et coûteux (cahier des charges, topographie du terrain, accessibilité...), l'acquisition foncière devra être minorée sinon le prix de sortie sera plus élevé et ne trouvera pas facilement d'acquéreurs. Dans ce cas, le ralentissement de l'écoulement du stock augmente les frais financiers et de commercialisation risquant de compromettre le résultat financier de l'opération.

Timide évolution du marché dépendant du contexte immobilier

Définition marché 5: le marché des terrains à recycler concerne les terrains ayant déjà eu un usage urbain et qui sont achetés pour être réaménagés après démolition éventuelle voire dépollution. Ce marché est d'autant plus actif que le niveau des prix de l'immobilier est élevé. Si le prix de l'immobilier est trop faible, il devient impossible de dégager une charge foncière suffisante pour compenser la valeur économique d'usage encore forte que ces terrains peuvent avoir pour leurs propriétaires.

Objectif pour la politique foncière : compte tenu d'un portage coûteux et risqué sur ce marché, l'objectif est de définir des « secteurs prioritaires » par commune. En fonction des disponibilités foncières existantes sur ces périmètres prioritaires, il convient sans doute de rechercher les « verrous fonciers » qui permettent de s'assurer une maîtrise foncière sans grever les opérations futures. Il faut aussi intégrer le temps nécessaire à la maîtrise foncière d'un secteur entier, le parcellaire étant souvent morcelé.



Crédit photo : ADEUPa

Définition marché 6 : sur ce marché des ventes de charges foncières c'est-à-dire de droit à bâtir en tissu existant, c'est plutôt l'emplacement qui est acheté. La valeur foncière se mesure ici en fonction des surfaces de plancher constructibles et non en fonction des surfaces de terrains. Et donc, comme le précédent, ce segment de marché est subordonné aux prix du marché immobilier.

Objectif pour la politique foncière : la lenteur de réaction de ce marché du terrain neuf en renouvellement urbain comparé à celui plus réactif en extension (marché 4) induit des coûts de portage plus long et plus coûteux. Ce décalage entre le lancement d'une opération et les variations du marché implique un bon encadrement des instructions d'urbanisme afin de réduire au maximum les délais de sortie des opérations.

Marché des terrains à recycler par Pays

	2008		2009		2010		2011	
	ha	€/m ²	ha	€/m ²	ha	€/m ²	ha	€/m ²
COB	1	22,8	3,4	8,7	1,5	16	0,7	21,6
Pays de Brest	6,2	108,1	7,9	99,2	6,7	100,5	14,6	131,7
Pays de Cornouaille	16	69,5	9,7	91,4	11,7	74,5	11,3	104,9
Pays de Morlaix	1,9	43,7	1,1	109,7	4	38,4	3,5	94,5
TOTAL	25,1	75,3	22	82,3	23,9	72	30,1	114,7

Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa

Marché des terrains à recycler (marché 5)

Destination	Activité	Activités rénovation	Habitat	Habitat rénovation	Mixte	TOTAL
Superficie totale échangée (ha/an)	13,2	0,4	9,8	2,1	0,7	27
Moyenne superficie échangée (m ²)	2 085	2 021	1 230	1 455	1 793	1 392
Prix €/m ² médian	64 €	21 €	131 €	30 €	229 €	86 €
Prix €/m ² moyen	80 €	18 €	138 €	15 €	157 €	96 €
Prix €/m ² SHON	303 €	-	352 €	336 €	147 €	299 €

Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa

Le marché des terrains à recycler s'est maintenu malgré un contexte moins porteur

Le recyclage du foncier urbanisé ne représente qu'une vingtaine d'hectares par an, soit moins de 1 % des surfaces vendues mais près de 10 % en termes de valeur. Ce marché concerne essentiellement les agglomérations disposant à la fois de gisement de renouvellement urbain et d'un marché immobilier actif. C'est le cas des principales agglomérations de Brest et Quimper, mais également des agglomérations littorales de Concarneau, Douarnenez ou Pont-L'Abbé. Ce marché du renouvellement urbain générateur de droits à construire constitue l'essentiel de la valorisation foncière, le reste du marché étant constitué du segment de la rénovation de bâti ancien (habitat ou activités) présent un peu partout dans le département.

Dans la période 2010-2011, le prix moyen des surfaces vendues pour être recyclées

approche 100 € le m² de terrain. Exprimé en € du m² de SHON* les valeurs sont multipliées par trois soit 300 € m/SHON en moyenne. Le foncier destiné uniquement à l'habitat dépasse les 350 €/m² SHON, l'habitat rénovation se situe légèrement en dessous à 336 €/m² SHON, l'activité à 303 €/m² SHON et les opérations mixtes mêlant activités, habitat et parfois équipement ont un prix deux fois inférieurs à 147 €/m² SHON. Ces prix ne tiennent pas compte du coût de recyclage des terrains qui peut fortement varier selon l'encombrement : coût de démolition, de dépollution, d'aménagement, de branchement, de redimensionnement des réseaux en cas de densification... La majorité de ces acquisitions n'ont pas d'aménageurs intermédiaires, c'est l'acquéreur qui assure la maîtrise d'ouvrage jusqu'à la vente du logement, des bureaux ou l'occupation du bien dans le cadre du marché de la rénovation.

* La SHON (surface hors œuvre nette) a été remplacée depuis le 1^{er} mars 2012 par la « surface de plancher » environ 91 % de la SHON et 97 % de la surface habitable.

Les terrains recyclés prêt à être aménagés

Les ventes de charges foncières en renouvellement urbain de terrains aménagés par un tiers restent rares dans le Finistère

Les volumes de terrains recyclés par un aménageur intermédiaire, le marché 6, sont en repli depuis 2009. Ils représentent moins de 2 ha par an pour un montant de 3,5 millions d'euros. Le prix moyen des ventes de charges foncières observées depuis 2008 oscille entre 150 et 220 € du m² de terrain équipé. Ce marché étant très faiblement représenté dans le Finistère, il est très difficile d'en faire ressortir de grandes tendances notamment dans les ZAC de renouvellement urbain en centre-ville ; cession du foncier à usage multiple (mixité sociale, activité, équipement) compensé par des subventions d'équilibre. Le prix moyen au m² SHON observé n'est donc pas significatif d'un marché « libre ».

Marché des terrains aménagés en renouvellement urbain 2010 2011

	Activité	Habitat	Mixte	TOTAL
Superficie totale échangée (ha/an)	0,7	0,7	0,3	1,8
Superficie moyenne échangée (m ²)	1 598	2 123	3 418	2 004
Prix €/m ² médian	150 €	132 €	214 €	172 €
Prix €/m ² moyen pondéré	197 €	179 €	219 €	194 €
Prix €/m ² SHON moyen pondéré	NS	NS	NS	NS

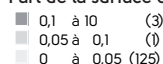
Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa

Marché foncier de terrains recyclés

Moyenne annuelle 2010-2011 en ha



Part de la surface communale vendue (en %)



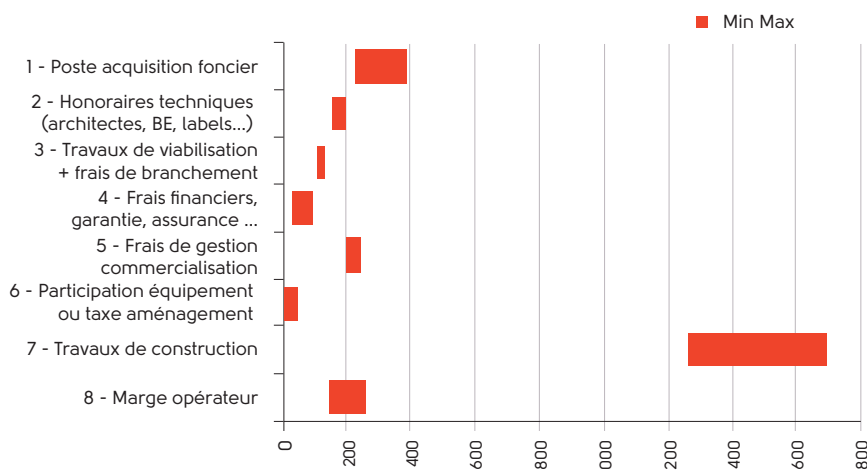
Source : DGFIP - Retranscriptions d'actes notariés 2010 – Traitement ADEUPa Brest
BD CARTO@ - © IGN - 2010. Licence N°2010-CISO24-112-0033

Marché des terrains aménagés en renouvellement urbain

	2008		2009		2010		2011	
	ha	€/m ²	ha	€/m ²	ha	€/m ²	ha	€/m ²
COB	-	-	-	-	-	-	-	-
Pays de Brest	1,7	206,3	0,9	123,8	2,6	184,1	1	217,1
Pays de Cornouaille	1,1	255,6	0,3	212,5	-	-	-	-
Pays de Mortaix	0,2	107	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3	218,1	1,2	148,7	2,6	184,1	1	217,1

Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa

Exemple de constitution du prix de foncier en renouvellement urbain pour une opération avec de la mixité sociale « Constitution du prix de m² habitable construit (2 400 à 2 800 €/m² TTC) »



Chaque opération immobilière possède des caractéristiques qui lui sont propres. Néanmoins, les postes de dépenses (travaux d'aménagement, de construction, frais financier, gestion, commercialisation) peuvent être regroupés pour approcher la valeur résiduelle du foncier une fois le total des dépenses estimées afin d'assurer une marge suffisante pour garantir la viabilité du projet auprès de partenaires financiers, c'est-à-dire 5 à 10 % du chiffre d'affaires.

L'hypothèse retenue pour estimer les prix du « compte à rebours » promoteurs repose sur un type d'opération en renouvellement urbain avec démolition légère (sans dépollution), une emprise inférieure à 2 ha, une densité forte de 100 logement/ha, un COS de 0,65, une surface habitable moyenne des logements de 65 m² et une mixité sociale impliquant la moitié des logements avec un prix de sortie contraint (logement social et accession sociale).

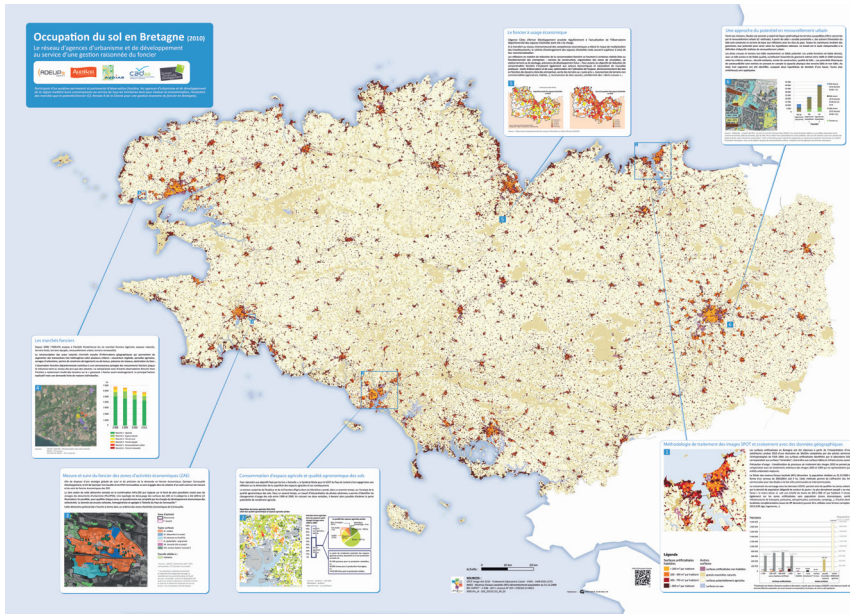
Pour en savoir plus :

www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr

Poster téléchargeable sur
www.adeupa-brest.fr

Actu

L'occupation du sol en 2010



Suite à l'étude 20 ans de consommation foncière 1985 et 2005 menée dans le Finistère puis à l'échelle régionale en collaboration avec les agences d'urbanisme bretonnes, une actualisation de l'occupation du sol en 2010 a été menée par le laboratoire COSTEL.

Cette mise à jour apporte des précisions dans le suivi des zones artificialisées notamment dans le mitage très important en Bretagne et dans le Finistère en particulier. Le croisement avec de nouvelles données géographiques permet de visualiser à la fois la densité de

population dans les zones urbanisées mais également dans les secteurs artificialisés à vocation d'activité.

Les zones les plus densément peuplées sont évidemment localisées dans les centralités des grandes agglomérations ainsi que dans les bourgs et quelques secteurs d'extension urbaine récents relativement denses. La taille des ménages arrivés récemment dans ces zones périurbaines amplifie d'ailleurs la densité. En revanche le foncier littoral apparaît comme nettement sous occupé avec plus de 2 000 m² par habitant résidant à l'année. La part des résidences secondaires accroît un phénomène naturel de grande propriété foncière dans une frange littorale pourtant très sollicitée.

Cette étude à l'échelle régionale présente également les différentes approches méthodologiques sur les thématiques foncières abordées par les agences d'urbanisme et de développement économique de Bretagne (Audiard, Côtes d'Armor Développement, Audelor, Quimper Cornouaille Développement et ADEUPa).

Extrait du Poster « Occupation du sol – état des lieux 2010 »

Disponible au format 100x70 cm – une publication des cinq agences d'urbanisme et de développement de Bretagne janvier 2013.

La charte foncière régionale

Engagée depuis la conférence régionale foncière du 13 juillet 2011, la démarche d'élaboration d'une charte foncière régionale a formalisé en juillet 2012 un socle de cinq volets qui sera soumis à l'approbation des acteurs de l'aménagement et du foncier :

1 - Adopter une approche de la sobriété foncière dans les outils de la planification

Les partenaires de l'aménagement se fixent comme objectif d'intégrer, dans les réflexions préalables à l'élaboration d'un document de planification, l'enjeu de la sobriété foncière. L'État accompagnera ces réflexions aux côtés des collectivités.

2 - Mobiliser toutes les possibilités d'économie d'espace lors de l'ouverture du foncier à l'urbanisation

Les partenaires se fixent pour objectif d'examiner leurs pratiques actuelles et de rechercher les outils permettant de mieux maîtriser la consommation de l'espace à l'occasion de l'ouverture du foncier à l'urbanisation, y compris sur les territoires non couverts par un document de planification.

3 - Renforcer l'articulation entre les différents documents de planification et de programmation

Les partenaires se fixent comme objectif de rechercher la bonne articulation entre les différents documents de planification applicables à leur territoire. L'État veillera à favoriser la cohérence entre ces différents documents.

4 - Mettre en place un système d'observation partagé de la consommation d'espace

Les partenaires se fixent pour objectif d'élaborer des indicateurs communs, permettant des comparaisons entre territoires, d'une part pour un suivi de la consommation de l'espace et d'autre part pour la détermination des objectifs chiffrés prévus par les lois Grenelle.

5 - Diffuser une culture de la sobriété foncière

Les partenaires se fixent pour objectif de promouvoir et de diffuser une culture de la sobriété foncière. L'État accompagnera les changements de pratiques.

(ADEUPa
BREST

L'OBSERVATION FONCIÈRE EN FINISTÈRE

Directrice de la publication :

Claire Guihéneuf

Réalisation :

Sylvain Rouault

Maquette et mise en page :

d'une idée à l'autre.com

avec le concours d'Hippocampe

Contact : ADEUPa – 24 rue

de Coat ar Gueven 29200 Brest

Tél : 02 98 98 33 51 72

adeupa-de-brest@adeupa-brest.fr

Site web :

www.adeupa-brest.fr/

dynamiques-spatiales/foncier

Veille ADEUPa foncier :

www.scoop.it/foncier

Tirage : 1 200 exemplaires

Dépôt légal :

1^{er} trimestre 2013

ISSN : 2106-3117



d'une **idée** l'autre
LE MOT & L'IMAGE

BON À TIRER

Client : ADEUPa

Dossier : L'observation foncière

Nom du fichier :

Observatoire_Foncier_n3_V06.pdf

Date : 28 février 2013

Interlocuteur : Sylvain Rouault

Signature :