

L'observation

foncière en Finistère

#2

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - janvier 2011

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 (imperméabilisation 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 BD ORTHO 2005 ET 2009, SIG BREST MÉTROPOLE Océane 2009

TRANSACTIONS : LES ACTES NOTARIAUX 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.

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 SITADEL1 EN 2008 PUIS SIT@DEL2 DEPUIS 2009



Crédit photo : ADEUPa

Les marchés fonciers dans le Finistère

Avec plus de 6 600 ha échangés par an, les marchés fonciers finistériens représentent près de 1 % de la superficie du département. Les terres agricoles constituent les trois-quarts des surfaces échangées mais seulement 9 % du montant des transactions (257 millions d'euros annuels). L'autre quart des terrains vendus est composé de terres vouées à l'urbanisation, les plus convoitées, de terrains aménagés pour l'habitat ou l'activité et enfin des terres destinées à de l'agrément ou de la protection.

La segmentation en six sous-marchés caractérisés par la destination foncière du point de vue de l'acheteur apporte une connaissance fondamentale sur l'évolution des volumes et des prix. La ressource foncière n'aura ainsi pas la même valeur pour un agriculteur qui souhaite l'exploiter (0,45 € / m²) que pour un particulier qui

souhaite agrandir son jardin (23 €/m² HT). De même, quand les terrains deviennent urbanisables, la valeur d'usage n'est plus la même : les droits à construire peuvent multiplier le prix de la terre agricole par dix parfois vingt ou plus selon leur localisation et les contraintes réglementaires qui s'y appliquent. En outre, la diversité géographique et socio-économique du Finistère ajoute à l'hétérogénéité au sein de ces sous-marchés.

Le ralentissement de l'activité en 2009, 4 % de surfaces échangées en moins, est étroitement lié à la dégradation du contexte économique. Le repli d'un tiers du volume de terrain à bâtir en 2009 a provoqué mécaniquement une baisse d'activité, plus marquée sur le marché du terrain brut destiné à la production d'habitat (-50 %) que sur celui destiné à l'économie (-18 %).

MARCHÉS FONCIERS EN FINISTÈRE

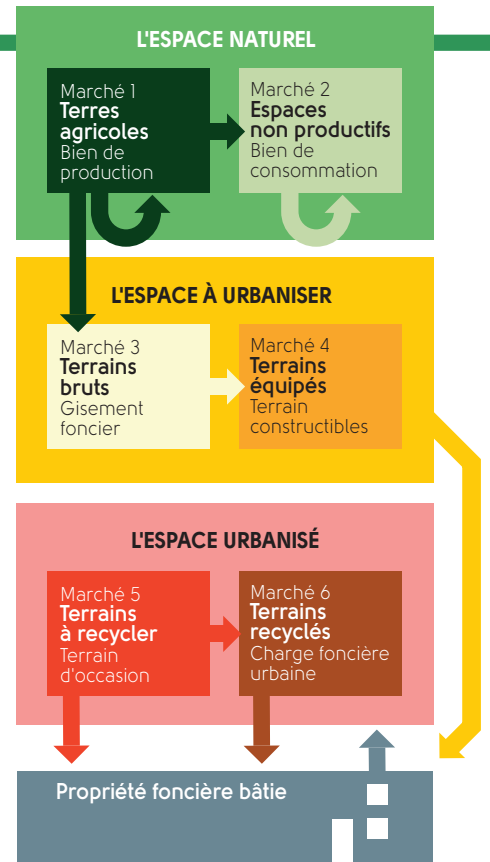
Approche méthodologique

L'analyse des marchés fonciers dans le Finistère s'appuie sur une typologie élaborée par Joseph Comby et diffusée très largement par l'Association des Etudes Foncières (ADEF). Cette segmentation en six marchés s'établit sur les différentes destinations de l'acquisition foncière. Dans les espaces naturels, il peut y avoir de la production agricole (marché 1) mais également de la protection, des loisirs, de l'agrément (marché 2). Dans les espaces à urbaniser, il faut distinguer les ventes de terrains bruts qu'il faudra aménager (marché 3) de celles de terrains équipés (marché 4). Enfin, dans les espaces déjà urbanisés, des friches urbaines voire des biens immobiliers peuvent être vendus soit pour une démolition/reconstruction (marché 5) soit uniquement sous forme de droit à construire une fois réaménagés (marché 6).

Outre cette typologie en six grands marchés souvent complexes, une segmentation en sous-marchés s'est rapidement imposée afin d'en améliorer l'appropriation. Ainsi, le

marché agricole peut être décomposé à la fois suivant la taille (inférieur ou supérieur à 1ha) mais aussi selon la présence ou non de bâti. De même, pour le marché 2 qui représente 15 % des surfaces vendues, la taille et la destination des terrains acquis apportent une connaissance plus fine entre les sous-marchés du caravaning, du bois, des périmètres de captage d'eau, du conservatoire du littoral et du Conseil Général.

Dans les marchés des espaces à urbaniser, environ 11 % des surfaces vendues, la distinction entre vocation Activités et Habitat est obligatoire. En outre, la taille et la proximité des réseaux apportent un éclairage supplémentaire sur la constitution des valeurs foncières dans le marché 3 des terrains bruts. La qualification de l'acquéreur, public ou privé, peut également faire apparaître des sous-marchés avec leurs spécificités.

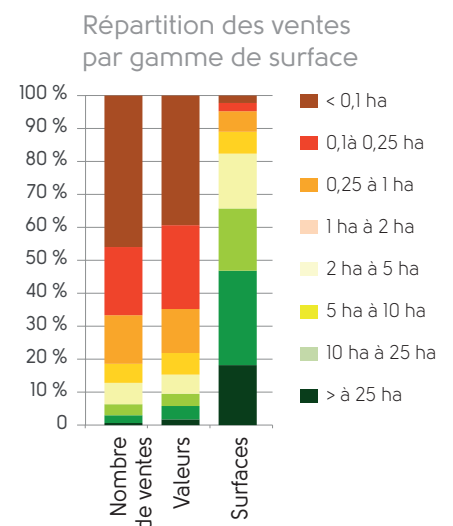
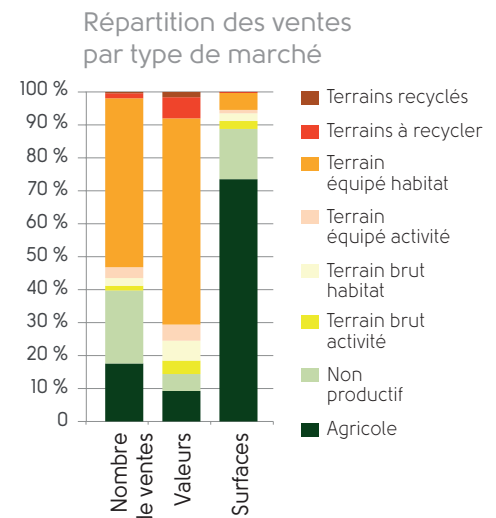


Synthèse des mutations 2008-2009 sur l'ensemble des marchés fonciers du Finistère

		Mutations (moyenne annuelle)	Superficie totale (en ha)	Superficie moyenne (en m ²)	Prix moyen (en €)	Prix moyen (en €/m ²) A la vente	Prix moyen (en €/m ²) Pondéré (1)
Marché 1	Agricole	1 009	4 874	48 307	23 570	1,2	0,5
	< 1 ha	309	148	4 791	7 077	2,6	1,5
	> 1 ha	701	4 726	67 472	30 844	0,6	0,5
Marché 2	Espace Naturel loisirs agrandissement	1 269	1 007	7 941	10 422	15,8	1,3
	< 1 ha	1 070	192	1 791	9 228	18,6	5,1
	> 1 ha	199	816	40 992	16 869	0,6	0,4
Marché 3	Terrains bruts	221	317	14 354	117 428	10,2	8,2
	Economique	87	161	18 589	122 242	6,7	6,5
	Habitat en extension banale	68	100	14 817	77 444	5,3	5,2
	Habitat en zone urbanisée U ou proche IAU	65	56	8 634	155 279	19,5	18,0
	Terrains à bâtir	3 125	407	1 303	55 569	62,8	42,6
Marché 4	Economique	186	67	3 630	68 081	21,4	18,8
	Habitat	67	19	2 821	111 564	42,2	39,5
	Terrains à bâtir individuels	2 873	321	1 117	53 463	65,9	47,8
	Renouvellement urbain avant démolition	91	21,0	2 310	180 189	118,1	77,6
Marché 5	Economique	27	5,9	2 172	237 084	122,5	109,1
	Habitat	52	13,3	2 551	184 124	137,7	72,2
	Habitat rénovation individuel	12	1,9	1 574	28 813	22,3	17,5
	Renouvellement urbain équipé	22	2,1	961	190 640	232,0	198,4
Marché 6	Economique	10	0,8	805	155 711	200,1	193,5
	Habitat	12	1,3	1 084	218 293	257,3	201,3
TOTAL		5 751	6 629	11 528	44 713	41,0	3,9

(1) Montant total / surface totale des transactions

Source : retranscription actes notariés DGI 2008-2009 – Traitement ADEUPa



Les marchés fonciers 2008-2009 dans le Finistère

Marchés fonciers

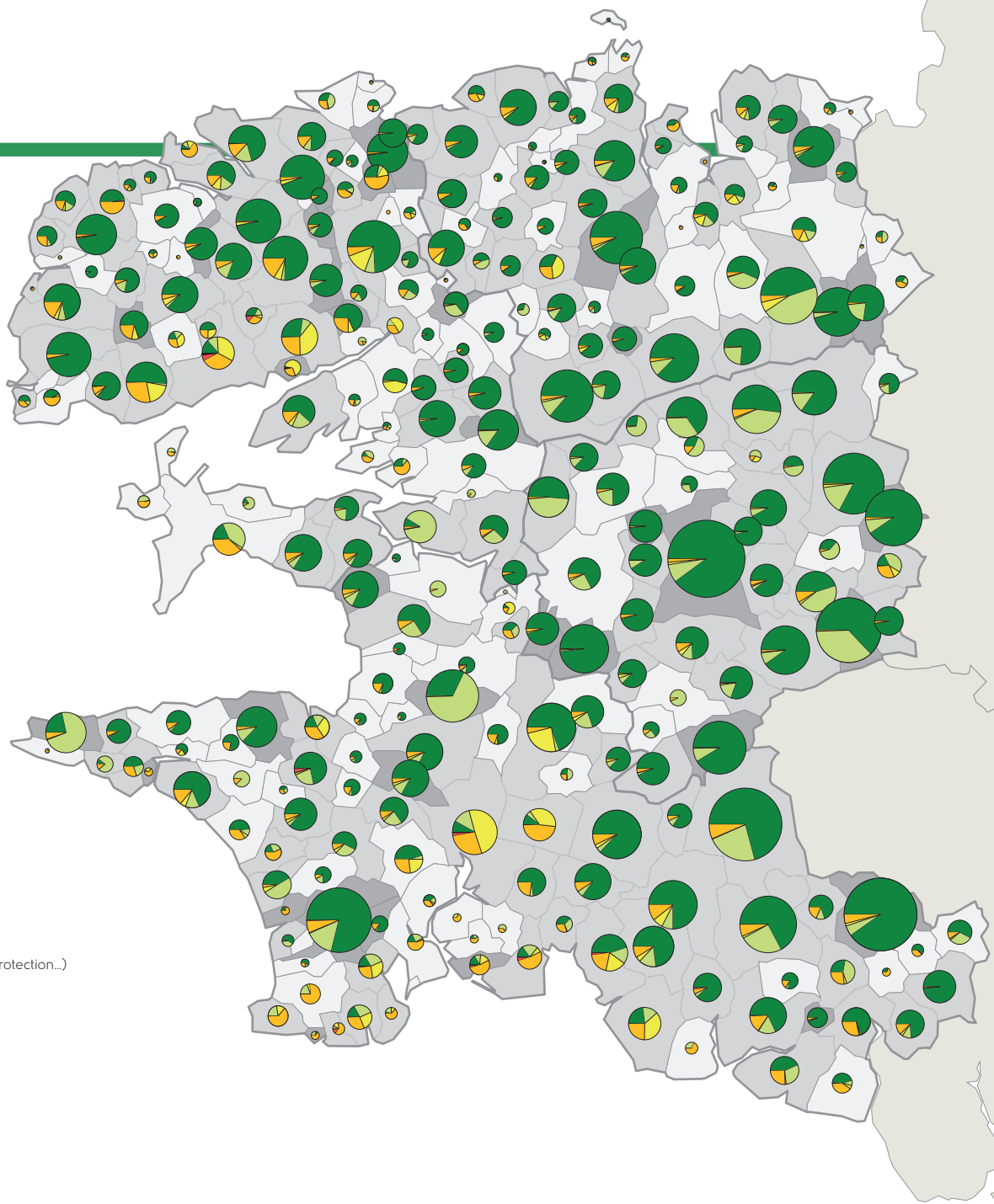
Moyenne annuelle 2008-2009 en ha



- Marché 1 - Agricole
- Marché 2 - Non productif (loisirs, protection...)
- Marché 3 - Terrain brut
- Marché 4 - Terrain équipé
- Marché 5 - Terrain à recycler
- Marché 6 - Terrain recyclé

Part de la surface communale vendue (en %)

- > 2 (39)
- 1 - 2 (139)
- < 1 (104)



À la diversité des marchés fonciers, vient s'ajouter la complexité du Finistère. Le département largement ouvert sur la mer comprend 1 200 km de littoral, deux grandes péninsules au nord et au sud très agricoles mais aussi très urbanisées avec une propension à la périurbanisation et une partie centrale plus rurale et disposant également de vastes espaces naturels. Dans ce contexte, une approche géographique des marchés fonciers apporte un éclairage complémentaire. Ainsi, la part du marché du terrain à

urbaniser sera plus ou moins forte selon la dynamique démographique du secteur. Le marché du terrain à bâtir représente plus de 6 % des surfaces vendues en Pays de Cornouaille ou Pays de Brest contre moins de 4 % dans le Pays de Morlaix et 1 % dans le Centre Ouest Bretagne. Cette tension se retrouve sur les prix du marché du terrain brut dépassant 10 €/m² en moyenne dans les Pays de Brest et de Cornouaille contre 5 à 7 €/m² ailleurs.

Au sein de chaque pays, les communes ont également des dynamiques qui leur sont propres. Plus on s'approche du littoral ou d'une grande agglomération, plus la part des transactions de terrains voués à l'urbanisation est importante. D'ailleurs, la combinaison des deux y accroît cette tension foncière avec plus de la moitié des transactions consacrée à de l'urbanisation et l'inflation des prix en corollaire.

Marchés fonciers du Finistère 2008-2009 par pays en moyenne annuelle

	Marché 1		Marché 2		Marché 3		Marché 4		Marché 5		Marché 6		Total	
	ha	€/m ²	ha	€/m ²	ha	€/m ²	ha	€/m ²	ha	€/m ²	ha	€/m ²	ha	€/m ²
COB*	1 214,2	0,8	287,4	7,3	14,3	5,7	21,9	16,1	2,2	18,7			1 540,0	7,0
Pays de Brest	1 241,1	1,4	177,4	17,2	108,3	12,2	134,5	77,0	5,6	146,8	1,3	178,8	1 668,2	52,5
Pays de Cornouaille	1 393,0	1,1	399,7	19,5	146,5	10,8	198,6	61,7	12,2	129,3	0,7	331,2	2 150,7	46,9
Pays de Morlaix	1 025,9	1,3	141,4	8,0	47,4	7,3	51,7	42,1	1,0	79,8	0,1	103,6	1 267,4	21,9
TOTAL	4 874,2	1,2	1 007,3	15,8	317,1	10,1	407,3	62,7	21,0	118,1	2,1	232,0	6 629,0	41,0

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

* Centre Ouest Bretagne

MARCHÉ 1 : LES ESPACES NATURELS AGRICOLES

Stabilité des prix mais moins de surface échangée en 2009

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.

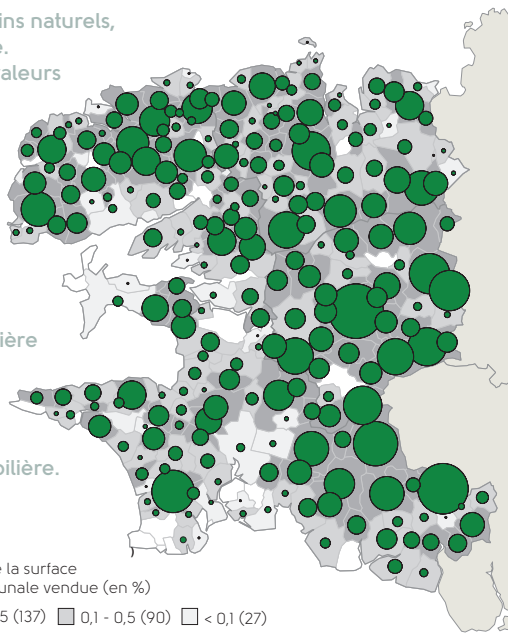
Objectif pour la politique foncière : saisir les opportunités d'achat de terres agricoles comme monnaie d'échange, (ou comme réserve foncière à long terme) d'où la surveillance engagée avec la SBAFER dans le cadre d'une convention qui permet d'éviter des spéculations à long terme de la promotion immobilière.

Marché 1 - Agricole

Moyenne annuelle 2008-2009 en ha



Part de la surface communale vendue (en %)



res. Ce sous-marché s'éloigne de celui de la terre agricole, il s'agit alors plutôt d'un sous-marché de locaux d'activité voire d'un sous-marché habitat lors d'un achat de siège exploitation.

Trois-quarts des surfaces agricoles sont acquis par des agriculteurs, 5 % par des sociétés essentiellement agricoles (EARL), 7 % par la SAFER et quelques non agriculteurs : 5 % de particuliers et 1% de collectivités.

Le parlement a adopté la nouvelle loi de modernisation de l'agriculture le 28 juillet 2010. Certaines dispositions concernent l'urbanisme en visant à la réduction de la consommation foncière agricole. Les SAFER se voient renforcées par cette loi notamment dans le rôle de contrôle du marché de la terre agricole ainsi que l'amélioration des structures foncières des exploitations. Elles devraient également assurer la transparence du marché foncier rural en communiquant aux services de l'Etat les informations sur les prix et les changements de destination des terres agricoles.

Avec 4 662 ha échangés en 2009, le marché des espaces productifs agricoles a baissé de 8 % en un an. Hormis le Pays de Brest qui connaît une hausse de 11 % de son activité, tous les autres territoires sont en baisse de 12 à 17 %.

Même en retrait, ce marché représente encore les trois quarts des surfaces échangées. En valeur, il progresse toutefois de 18 %. Il représente 13 % du montant global des transactions 2009 contre 7 % en 2008 soit 25,7 millions d'euros contre 21,7 millions. La superficie moyenne des terrains échangés est relativement stable avec 4,9 ha contre 4,7 ha en 2008.

Abordé de manière globale, le prix moyen

des transactions du marché agricole n'est pas significatif. Il agrège à la fois les petites et grandes superficies ainsi que les terres bâties. Ainsi, les terres agricoles de plus de 1 ha et non bâties qui constituent l'essentiel des surfaces vendues ont un prix moyen nettement moindre, de l'ordre de 0,45 € HT. Cette valeur se rapproche d'ailleurs de la valeur des «prés libres non bâtis» observée par la SAFER, 0,47 €/m² en moyenne triennale 2007-2009.

Dès qu'il y a présence de bâti, (exploitation agricole, porcherie, hangar, maison, etc.), le prix moyen peut dépasser 1 €/m² pour des exploitations de plus de 1 ha et aller jusqu'à près de 6 €/m² pour des surfaces inférieu-

Marché des espaces productifs agricoles 2008-2009 par pays

	2008		2009		prix 2008-2009 au m ²	
	ventes	ha	ventes	ha	Vente	Pondéré
COB	211	1 331	182	1 097	0,80	0,34
Pays de Brest	292	1 176	274	1 308	1,38	0,59
Pays de Cornouaille	216	1 482	205	1 304	1,07	0,43
Pays de Morlaix	353	1 099	290	953	1,33	0,61
TOTAL	1 072	5 088	951	4 662	1,19	0,49

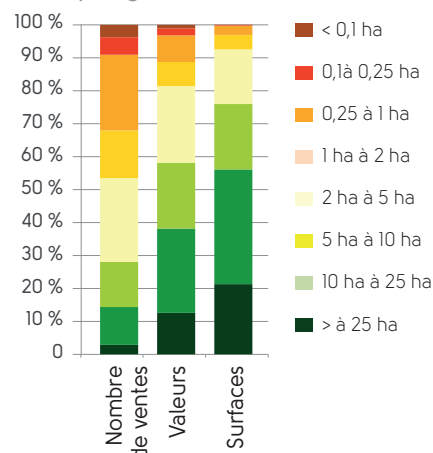
Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa

Sous-marché des espaces productifs agricoles 2008-2009

Marché agricole	Terres sans bâti		Terrain avec bâti		Total
	< 1 ha	> 1 ha	< 1ha	>1ha	
Prix €/m ² médian	0,51 €	0,38 €	0,76 €	0,64 €	0,43 €
Prix €/m ² moyen	2,67 €	0,45 €	5,82 €	1,16 €	1,19 €

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

Répartition des ventes par gamme de surface

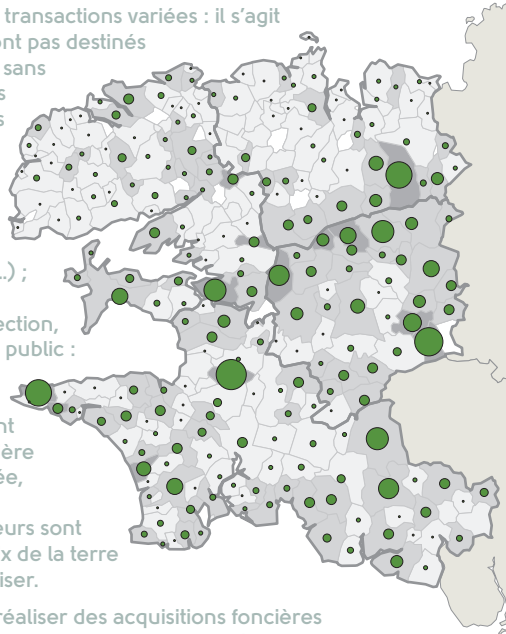


Plus de grands ensembles naturels dédiés à la protection vendus en 2009

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, par des particuliers (terrains de chasse, jardinage de détente, élevage de loisir, terrains de loisirs, espaces naturels des résidences secondaires... plus ponctuellement des terrains bâtis : hangars, crèches...);

- par des instances publiques ou des collectivités dans un but de protection, de mise en valeur ou d'ouverture au public : espaces naturels, périmètres de protection de captage d'eau.

Dans les deux cas les acquéreurs sont des non-agriculteurs. La valeur foncière ne reflète alors aucune valeur ajoutée, mais seulement une satisfaction du consommateur d'espace. Les valeurs sont très ouvertes allant quasiment du prix de la terre agricole, à celui des terrains à urbaniser.



transaction, le prix au m² atteint cette fois 15,8 €. Certaines transactions ont en effet été conclues à des prix au m² particulièrement élevés, généralement pour de petites surfaces. Les terrains de moins de 1 000 m² représentent d'ailleurs près de la moitié des acquisitions mais au total ne constituent que 2 % des surfaces.

Les espaces dits « non productifs » ne sont pas achetés uniquement par des particuliers à des fins de loisirs : les acquisitions publiques (collectivités dont Conseil Général, conservatoire du littoral, syndicats des eaux...) représentent près du quart des surfaces acquises. Il peut s'agir de zones naturelles ou de périmètres de protections de captages d'eau.

Ce marché des espaces non productifs est particulier non seulement de par la grande variété des types de terrains échangés, mais également parce qu'il est à la fois alimenté en propre (transactions internes au marché 2) et plus marginalement par le marché agricole (parcelles agricoles achetées par des particuliers). Toutefois, il est n'est pas possible de définir précisément, à partir des transactions, quelle part de terres agricoles est vendue sur ce marché.

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.

Marché 2 - Non productif (loisir, protection...)



En 2008 et 2009 un millier d'hectares a été échangé chaque année sur le marché des espaces non productifs. Il s'agit d'un marché particulièrement hétérogène, dont quelques valeurs extrêmes rejoignent celles observées sur les marchés adjacents : de grands espaces boisés ou de landes s'échangent à des prix proches voire inférieurs à ceux de la terre agricole, tandis qu'à l'autre extrémité,

certains terrains atteignent les prix observés sur le marché du terrain à bâtir : terrains de caravaning tout équipé sur le littoral, parcelles pour l'agrandissement de propriété en zone urbaine...

Le prix moyen au m² de l'ensemble des surfaces est de 1,3 €/m². Cependant, calculé non plus à partir du total des surfaces échangées mais à partir du prix moyen de chaque

Marché des espaces non productifs 2008-2009 par pays

	2008		2009		prix 2008-2009 au m ²	
	ventes	ha	ventes	ha	Vente	Pondéré
COB	145	185	157	390	7,27	0,44
Pays de Brest	467	166	371	189	17,31	2,56
Pays de Cornouaille	558	231	493	568	19,44	1,53
Pays de Morlaix	167	172	164	110	8,04	0,85
Total	1 347	756	1 193	1 258	15,81	1,31

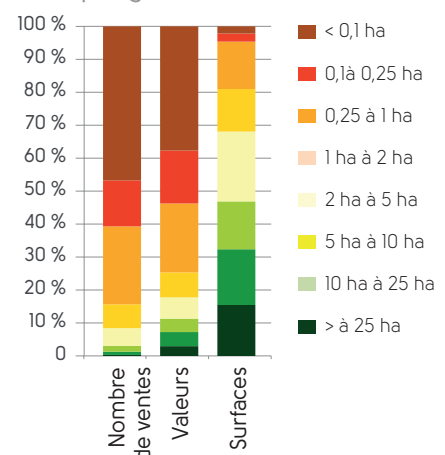
Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa

Sous-marché des espaces non productifs 2008-2009

	Bois	Extension	Caravaning	Public	Autres
Superficie totale échangée (ha/an)	150 ha	101 ha	6 ha	224 ha	525
Superficie moyenne échangée (m ²)	46 166 m ²	2 700 m ²	2 608 m ²	14 670 m ²	7 673 m ²
Prix €/m ² médian	0,31 €	10,50 €	46,63 €	0,83 €	2,83 €
Prix €/m ² moyen	0,56 €	23,60 €	50,88 €	6,49 €	13,18 €

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

Répartition des ventes par gamme de surface



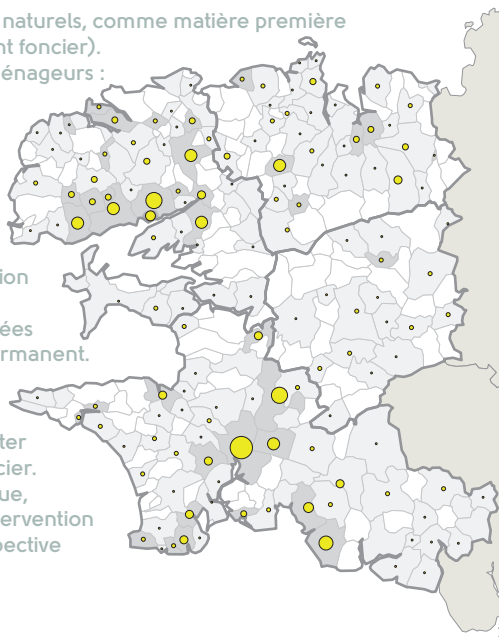
MARCHÉ 3 : LES TERRAINS À URBANISER EN EXTENSION URBAINE

Un marché très hétérogène concentré autour des agglomérations

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.



Il n'existe pas vraiment de prix moyen du foncier, il varie selon les droits à bâtir qui lui sont attribués, le niveau des marchés immobiliers et leurs capacités à écouler le stock. En 2008, près de 400 ha avaient été vendus pour être urbanisés. Au final en 2009, moins de trois quarts seront revendus sous forme de lots à bâtir à des particuliers, à des professionnels en zones d'activités, en charges foncières pour des promoteurs immobiliers (logements ou bureaux) ou des équipements publics. Le reste étant consommé par de la voirie et des espaces publics.

Avec une production moyenne annuelle de 5 600 logements en 2008-2009, soit 1,4 % du parc de résidences principales du Finistère (niveau moyen de production observé dans les PLH), il faudrait aménager 224 ha annuellement en partant de l'hypothèse de production en extension urbaine de 60 % et une densité brute de 15 logement/ha. Or en 2008-2009, le marché du foncier brut destiné à l'habitat ne représentait que la moitié des surfaces vendues soit 156 ha/an en moyenne. Même si une partie non négligeable de logements est produite en diffus sans procédures d'aménagement (lotissement ou ZAC), la raréfaction du foncier, peut être que contextuelle, est néanmoins une problématique majeure des mises en œuvre de politiques d'aménagement.

Marché 3 - Terrain brut

Moyenne annuelle 2008-2009 en ha



Part de la surface communale vendue (en %)



Dans un contexte économique moins porteur depuis l'été 2008, le marché des terrains bruts à urbaniser a connu un fort repli de 37 % en 2009 soit 147 ha de moins échangés en un an. Le foncier destiné à l'aménagement de zone d'habitat a été plus fortement touché par cette baisse que celui à vocation économique, -50 % contre -19 %. Les parcelles à urbanisation immédiate situées en zone U ou IAU contiguës à la tâche urbaine (cf. schéma ci-contre) ont connu le plus fort recul de l'ordre de 78 %.

Le marché du foncier brut, qui représente moins de 0,05 % de la superficie départementale est paradoxalement le marché le plus stratégique – transformation de la terre d'usage agricole en usage urbanisé - mais également peut-être celui où les prix sont les moins maîtrisés. Le passage du prix de terres agricoles de 0,50 €/m² à 5 €/m² en extension banale (zonages 2AU dans les PLU), voire beaucoup plus dans les zones urbaines (Zone U ou IAU) justifie l'expression de « gisement foncier » utilisé dans les politiques d'aménagement.

Marché des terrains bruts 2008-2009 par pays

	2008		2009		prix 2008-2009 au m ²	
	ventes	ha	ventes	ha	Vente	Pondérée
COB	16	10,1	19	18,5	5,7	4,9
Pays de Brest	100	140,0	56	78,0	12,2	10,0
Pays de Cornouaille	101	186,5	64	107,3	10,6	7,7
Pays de Morlaix	58	54,1	39	40,8	7,3	6,1
TOTAL	278	390,9	178	244,6	10,1	8,2

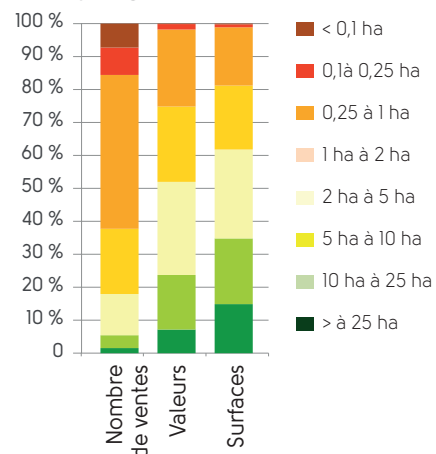
Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa

Sous-marché des terrains bruts 2008-2009

	Activité	Habitat extension banale	Habitat proximité zone urbanisée	Total
Superficie totale échangée (ha/an)	161 ha	100 ha	56 ha	317 ha
Superficie moyenne échangée (m ²)	18 589 m ²	14 817 m ²	8 698 m ²	14 504 m ²
Prix €/m ² médian	5,8 €	5,5 €	18,9 €	8,4 €
Prix €/m ² moyen	6,7 €	5,3 €	19,5 €	10,1 €

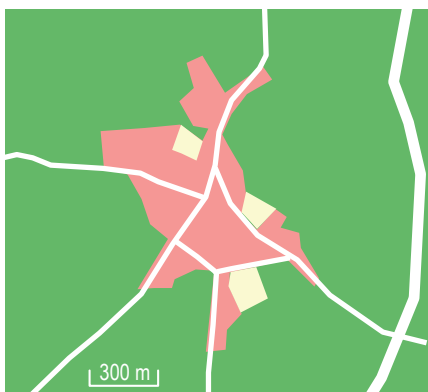
Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa

Répartition des ventes par gamme de surface



Typologie simplifiée des sous-marchés du terrain brut

Habitat à proximité des zones urbanisées



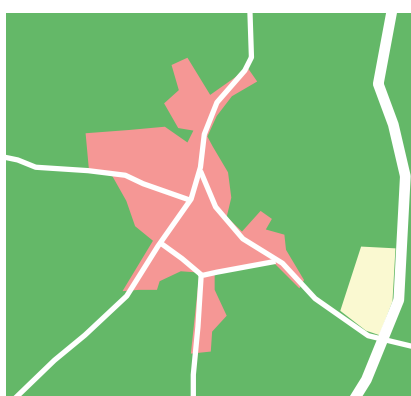
Habitat en extension urbaine banale



Un gisement foncier très prisé qui nécessite un encadrement afin de ne pas voir les prix dérapager

Les collectivités sollicitent fréquemment du foncier brut pour la réalisation de leurs projets que ce soit en matière d'habitat, d'activités, de transport ou de protection d'espace naturel. Elles ont pour cela recours soit à des opérateurs publics (société publique locale d'aménagement ou société d'économie mixte) soit à un opérateur privé. L'évolution de la législation en matière d'aménagement de l'espace fait d'ailleurs des collectivités les principales décideuses à travers des outils de planification tels que les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU), l'application de droit de préemption urbain (DPU) ou les zones d'aménagement différée (ZAD) ainsi que la maîtrise financière à travers les taxes et la participation à équipement (cf. en dernière page les évolutions réglementaires du projet de loi WARSMANN). A partir de ce constat, la collectivité qui gère cette modification des droits d'usage (commune ou intercommunalité) doit également maîtriser les prix du foncier induits par cette ouverture à l'ur-

Activité



banisation. Sans accords amiables sur les prix, les collectivités doivent avoir recours à des mesures d'expropriation qui peuvent être longues et coûteuses mais ayant pour finalité justifiée la stabilisation des prix de la matière première foncière.

Les futures opérations d'aménagement nécessiteront des prestations de qualité urbaine et de développement durable qui se traduiront par des surcoûts non compressibles. La maîtrise du foncier adapté au projet urbain apparaît alors essentielle.

Le poids du foncier dans une opération d'aménagement concertée (ZAC)

LE CONTEXTE : Une zone d'aménagement concertée en extension urbaine ayant un périmètre de 40 ha dont 40 % réservés aux espaces paysagers, zones humides, voiries, espaces publics.

LES OBJECTIFS : Cette ZAC doit produire 900 logements et répondre à différents critères de politiques publiques nationales et locales notamment en matière de mixité sociale (35 % de logements sociaux et 15 % de lots plafonnés) et de consommation d'espace (un tiers de collectif).

LE PRÉVISIONNEL : L'aménagement de cette ZAC a des coûts incompressibles tels que les travaux (environ 9 millions d'euros), les études et honoraires techniques, (plus de 1,2 million), les frais de gestion de l'aménageur et les frais financiers inhérents aux divers emprunts (2,5 millions d'euros) soit un total de plus de 13 millions hors acquisitions foncières.

Le calcul du prix d'acquisition du foncier s'effectue alors en fonction de plusieurs paramètres :

- 1) La part des terrains cessibles au cœur de la ZAC, dans ce cas 26 ha.
- 2) La composition urbaine de cette cessibilité : la part dédiée aux lots libres et celle réservée aux promoteurs en opérations groupées de maisons ou immeubles.
- 3) La mixité sociale, les PLH imposent une production de logement à coût abordable, souvent la moitié des logements dans les secteurs tendus.
- 4) Le besoin d'équipements nécessaires à ce nouveau type de quartier.
- 5) La durée de l'opération qui génère des frais financiers conséquents en cas de portage long du foncier avant recette de cession, parfois 10 ans.
- 6) L'état du marché immobilier notamment les prix et les rythmes de ventes acceptables pour la promotion immobilière (voir notion de compte à rebours marché 4).

Généralement, le coût du foncier dans de grandes opérations en extension urbaine n'excède pas 15 % du montant total de l'opération. Dans cet exemple, le montant foncier ne pourra pas excéder 2 millions d'euros au risque de mettre en déséquilibre l'opération.

Ces contraintes présentées très en amont et avec une grande transparence aux propriétaires fonciers ainsi qu'à leurs conseillers (notaires, gestionnaires de patrimoine...) facilitent l'appropriation de la valeur réelle et aboutissent généralement à des transactions à l'amiable. Pour mener à bien ces projets urbains, il est donc impératif qu'au sein des bassins d'habitat, il y ait des politiques claires et homogènes (PLU, PLH et SCoT) permettant de déterminer un cadre de référence stable à l'ensemble des acteurs de l'aménagement. Une fois ces règles fixées, les négociations sont plus équitables tant pour les propriétaires que pour les aménageurs qu'ils soient publics ou privés.

Terrains bruts à urbaniser moyenne annuelle 2008 – 2009

	PUBLIC		PRIVE		TOTAL	
	ha	€/m ²	ha	€/m ²	ha	€/m ²
Activités	107	6,7	54	6,8	161	6,7
Habitat extension banale	53	5,4	46	5,3	100	5,3
Habitat proximité urbaine	10	14,7	45	20,5	56	19,5
TOTAL	170	7,1	145	12,4	317	10,1

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

Marché des terrains bruts à urbaniser

	2008		2009		prix au m ²	
	ventes	ha	ventes	ha	2008	2009
Activités	101	177,3	72	144,3	5,5	8,4
Habitat extension banale	76	120,6	59	79,5	5,2	5,5
Habitat proximité zone urbanisée	94	92,2	36	20,0	19,9	18,5
TOTAL	271	390,1	167	243,8	10,4	9,5

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

MARCHÉ 4 : LES TERRAINS ÉQUIPÉS EN EXTENSION URBAINE

82% des 380 ha de terrains équipés vendus annuellement pour de l'habitat

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.

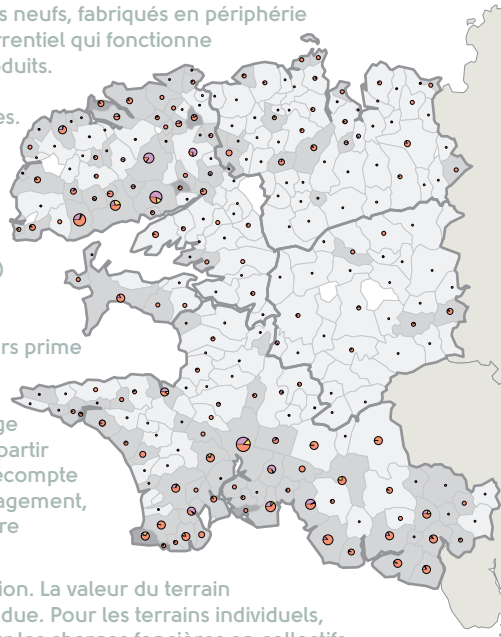
Les variations de valeurs peuvent être brutales, suite à des décisions publiques.

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. Celui-ci, 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.

Elle est déterminante dans la négociation. La valeur du terrain est essentiellement liée à la SHON vendue. Pour les terrains individuels, l'unité pertinente est le prix du lot. Pour les charges foncières en collectifs c'est la SHON. Pour les terrains à vocation économique le prix s'exprime en euros/m².



Marché 4 - Terrain équipé

Moyenne annuelle 2008-2009 en ha



Part de la surface communale vendue (en %)



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

L'activité du marché des terrains aménagés a baissé de 32 % en 2009 soit seulement 285 ha vendus. L'essentiel des surfaces de ce marché est porté pour plus de trois

quarts par la vente de lots libres destinés à la construction individuelle des particuliers soit 222 ha. Celui-ci a chuté de 39 % en 2009. Le lot libre qui reste très attractif

dans le Finistère, a été temporairement affecté par la crise économique survenue dès le second semestre 2008 qui s'est prolongée en 2009.

Le marché du terrain aménagé destiné aux professionnels de l'habitat ou du secteur économique a également connu une forte baisse d'activité de plus de 42 % en 2009. Sur les 63 ha vendus en 2009, 48 ha ont ainsi été acquis à destination activité et 15 ha en charge foncière habitat. Le prix moyen hors taxes de ces transactions destinées aux professionnels est de 18,8 € /m² pour l'activité et 39,6 €/m² pour l'habitat.

L'autre élément important de ce marché est la constructibilité du terrain. Le prix est alors converti en fonction en surface hors-œuvre nette (SHON) afin d'estimer au mieux la rentabilisation de leur investissement.

Cette valeur foncière exprimée en €/m² SHON prend une tout autre signification. Le prix médian en habitat s'élève alors à 109 €/m² avec une grande dispersion de prix partant de 5 €/m² (logement social dans de petites communes) à près de 200 €/m² en promotion immobilière privée dans les pôles urbains. Pour la construction des particuliers, le prix en €/m² de SHON est plus important : de l'ordre de 309 €/m² en moyenne car ils n'ont pas tous les frais inhérents à la promotion immobilière.

Pour les activités, le prix du terrain équipé varie selon la surface proposée et le secteur économique. Ainsi, une grande parcelle de plus d'1 ha destinée à la production sera vendue en moyenne à 15 €/m² soit deux fois moins cher que pour de l'activité commerciale pour laquelle la localisation est plus stratégique. Les acquéreurs de terrains à vocation tertiaire ont plutôt une logique de compte à rebours de promoteur et regardent le prix des droits à bâtir traduits en €/m² de SHON.

Marché des terrains aménagés pour professionnels 2008-2009 par pays

	2008		2009		prix 2008-2009 m ²	
	ventes	ha	ventes	ha	Vente	Pondéré
COB	6	2,3	5	2,4	13,0	9,1
Pays de Brest	117	44,7	86	31,0	24,8	22,8
Pays de Cornouaille	146	54,8	98	25,8	30,1	26,1
Pays de Morlaix	29	7,3	15	3,8	21,7	12,0
TOTAL	300	109,3	205	63,0	27,0	23,3

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

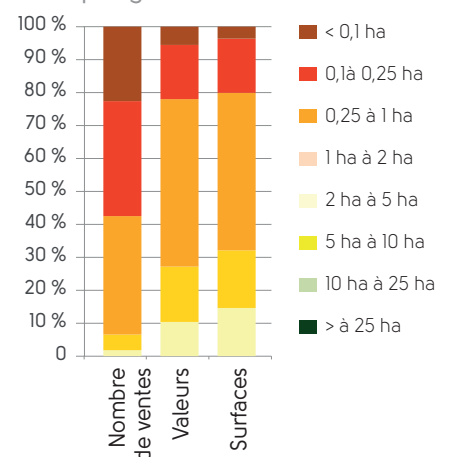
Sous-marché des terrains aménagés pour professionnels 2008-2009

	Charges foncières activité	Charges foncières habitat	TOTAL
Superficie totale échangée (ha/an)	67 ha	19 ha	86 ha
Superficie moyenne échangée (m ²)	3 630 m ²	2 806 m ²	3 411 m²
Prix €/m ² médian	15 €	35 €	19 €
Prix €/m ² moyen	21 €	42 €	27 €
Prix €/m ² shon médian*	62 €	109 €	86 €
Prix €/m ² shon moyen *	95 €	139 €	112 €

* Uniquement sur les transactions ayant une SHON renseignée

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

Répartition des ventes terrains pour professionnels par gamme de surface



Les terrains à bâtir individuels

En 2009, La baisse d'activité d'un tiers des transactions de terrains à bâtir destinés à des particuliers a été plus marquée dans le Finistère Sud. Globalement, seuls les lots les moins grands (<700 m²) et par conséquent les moins chers ont réussi à maintenir leur part de marché voire progresser. Le niveau des prix atteint par les terrains à bâtir a dissuadé les acquéreurs les plus modestes ces dernières années. Le plan de relance 2009-2010 de l'Etat a sans doute permis de limiter la crise notamment avec les Pass Foncier mais le décalage entre les prix du foncier et celui l'immobilier est tel qu'un retour à la production des dernières années semble peu imaginable compte-tenu des ventes de foncier brut d'une part et du niveau des prix de sortie d'autre part.

Le retournement du marché immobilier ancien en 2009 a annulé la hausse des trois dernières années. Le prix moyen des maisons en ancien est de 164 000 € en 2009 contre 159 000 € en 2005. Le prix des terrains à bâtir n'a pas suivi la même évolution des prix puisqu'il est toujours 35 % plus cher qu'en 2005 soit près de 53 000€ contre 39 000 €



quatre ans plus tôt ! Pourquoi cette déconnexion entre les deux marchés ? Un facteur technique peut déjà être avancé. Lorsqu'un aménageur négocie ses acquisitions foncières pour la production de lotissements, il procède un peu de la même manière qu'un promoteur, c'est-à-dire qu'il estime le prix de sortie par rapport au marché auquel il retransche le montant des travaux, les charges de gestion et la marge. Dans le contexte 2008-2009 d'écoulement plus difficile que prévu des lots, l'aménageur ne peut pas réduire le prix de manière démesurée d'autant plus que les frais financiers s'accroissent plus vite en cas d'allongement de temps de commercialisation. Même réduit à 0% de marge, ce qui est impossible pour un aménageur privé, le prix des terrains ne peut pas redescendre en dessous du coût de revient. Le coût des travaux étant incompressible et les coûts de

commercialisation plus importants en période de crise, le niveau d'acquisition du foncier brut est alors mécaniquement l'unique valeur d'ajustement du marché. La forte période de croissance depuis 2000 a beaucoup attisé les convoitises foncières et attiré de nombreux opérateurs parfois extérieurs au territoire créant ainsi une tension sur le gisement foncier source de flambée des prix déconnectée du marché.

Une autre hypothèse peut être avancée concernant cette fois la vente de lots en diffus par des particuliers n'ayant pas d'intérêt à vendre rapidement puisqu'ils n'ont pas engagé de frais sur leur terrain.

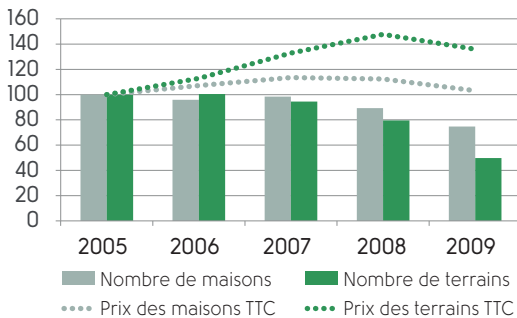
Notion de compte à rebours

Le compte à rebours permet au promoteur de calculer le prix maximal d'acquisition du foncier. A partir du prix du marché immobilier, le promoteur situe la recette optimale résultant de la vente des surfaces bâties. Il en soustrait ensuite les dépenses liées au projet, c'est-à-dire le coût de construction, les honoraires (maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage, assurances) les taxes, les éventuelles participations aux équipements, les frais financiers, les frais liés à la vente, les frais divers et la marge de promotion.

Exemple d'opération : Un promoteur privé souhaite acquérir un terrain équipé de 6 000 m² avec des droits à construire de 9 000 m² de SHON dont 84 % seront vendus en surface utile au prix du marché à 2 500 €/m² pour 116 logements de 65 m² en moyenne. A cela, il faut ajouter la recette des ventes de parking vendus 13 000 € à l'unité soit une recette globale de l'opération de 20,4 millions d'euros. Les dépenses se chiffrent quant à elles à 15,6 millions (63 % de travaux, 12 % d'honoraires, 10 % de frais divers et financiers, 11 % de frais liés à la vente, 4 % de taxes). Le différentiel entre les recettes et les dépenses est alors de 4,8 millions d'euros. Il permet de calculer le prix de terrain maximal à ne pas dépasser sauf à fragiliser la marge. Considérant que 8 % de marge sur le chiffre d'affaires semble être le minimum requis pour la viabilité d'une entreprise de promotion (risques inhérents à la profession tels que les aléas climatiques, contentieux, évolution des réglementations, crise immobilière...), la charge foncière maximale admissible serait alors de 3,1 millions d'euros soit 350 €/m²/SHON (17% du prix de sortie en m²/SHON).

La moindre contrainte supplémentaire sur le projet peut alors faire varier à la baisse ce compte à rebours. Par exemple une règle liée à la mixité sociale dans le cadre d'une contractualisation PLH avec 25 % de logement à coût maîtrisé à 2 000 €/m² imposerait dans cet exemple une négociation de la charge foncière maximale à 250 €/m². Les plafonds locaux de densité, les stationnements en sous-sol ou des prescriptions architecturales ou environnementales très fortes sont également des éléments à prendre en compte dans le coût du projet et donc dans la capacité d'acquisition foncière.

Évolution des prix et des volumes de vente (base 100 en 2005)



Marché des terrains à bâtir maison individuelle 2008-2009 < 1ha

	2008		2009		prix 2008-2009 au m ²	
	ventes	ha	ventes	ha	Vente	Pondéré (1)
COB	132	22,9	88	13,3	16,4	11,2
Pays de Brest	1 243	109,4	836	68,6	82,4	69,6
Pays de Cornouaille	1 579	182,6	987	101,2	64,8	51,1
Pays de Morlaix	482	50,5	374	39,2	43,2	36,7
TOTAL	3 441	365,8	2 292	222,7	66,1	52,0

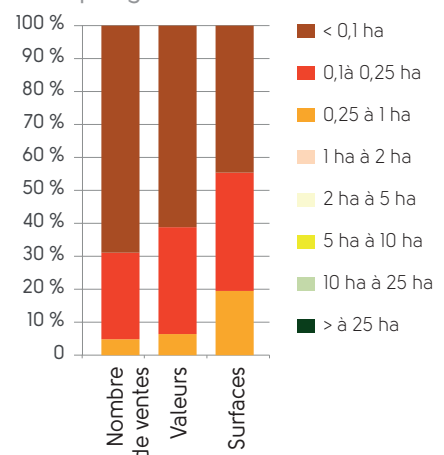
Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa

Sous-marché des terrains à bâtir maison individuelle 2008-2009 < 1ha

	Lotissement	Diffus	Total
Superficie totale échangée (ha/an)	125 ha	166 ha	294 ha
Superficie moyenne échangée (m ²)	761 m ²	1 382 m ²	1 026 m ²
Prix €/m ² médian	65 €	48 €	59 €
Prix €/m ² moyen	72 €	58 €	66 €
Prix €/m ² shon médian	237 €	373 €	257 €
Prix €/m ² shon moyen	284 €	416 €	309 €

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

Répartition des ventes pour maisons individuelles par gamme de surface



MARCHÉ 5 : LES TERRAINS D'OCCASION À RECYCLER

Peu de ventes en renouvellement foncier mais des valorisations importantes

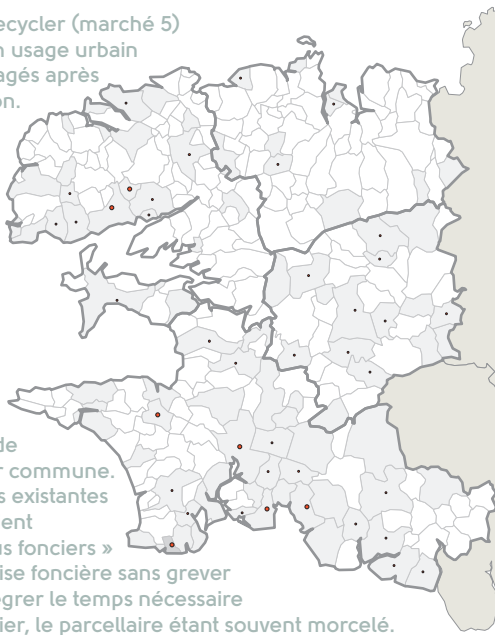
Définition : le marché des terrains à recycler (marché 5)

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 :

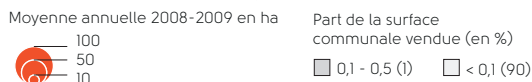
compte-tenu d'un portage coûteux et risqué sur ce marché, l'objectif est de définir des « secteurs prioritaires » par commune. En fonction des disponibilités foncières existantes sur ces périmètres prioritaires, il convient sans doute de rechercher les « verrous fonciers » qui permettent de s'assurer 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.



Autre segment de ce marché, la maison en ruine, le plus souvent hors des villes, acquise pour reconstruire en neuf. Bien qu'apparenté au marché des terrains à bâtir en diffus, ce sous-marché atypique génère des contraintes supplémentaires par rapport à un terrain à bâtir en extension notamment en matière de réglementation d'urbanisme, assainissement, frais de démolition reconstruction, protection...

Les transactions effectuées en milieu urbain dense peuvent atteindre des valeurs très élevées dictées par les marchés immobiliers (voir notion du compte à rebours de la promotion immobilière page précédente). Ainsi, les prix en fonction des droits à construire à destination de l'habitat peuvent varier de 60 €/m² de SHON, pour des opérations de logements sociaux avec des prix plafonnés, à plus 450 €/m² de SHON pour des opérations de standing en milieu urbain ou sur le littoral avec des prix de sortie supérieurs à 3 200 €/m² de surface utile. A ce prix, il convient d'ajouter tous les coûts de viabilisation du bien (démolition, nouveaux branchements, taxes...). Au final, la charge foncière peut approcher 20 % du montant global du prix de sortie. Sur la vocation économique, la segmentation du marché est très importante selon qu'il s'agisse d'un bien en centre-urbain ou en zone périphérique, à vocation commerciale ou de bureau.

Marché 5 - Terrains à recycler



Ce marché des terrains ayant déjà eu un usage urbanisé, à vocation activités ou habitat, représente moins de 0,4 % des surfaces vendues mais plus de 6 % des valeurs foncières. Ce marché est très hétérogène, on peut y retrouver la maison de ville habitable acquise pour une opération de restructuration - densification du tissu urbain existant nécessitant des travaux de démolition. Il

existe également quelques cas de friches industrielles à reconverter souvent très bien localisées mais nécessitant un coût de démolition et surtout de dépollution variable selon la destination du terrain. En effet, le niveau de dépollution requis ne sera pas le même pour la construction d'une crèche que pour l'édification d'une zone commerciale.

Marché des terrains à recycler 2008-2009 par pays

	2008		2009		prix 2008-2009 au m ²	
	ventes	ha	ventes	ha	Vente	Pondéré
COB	5	1,0	17	3,4	18,7	11,8
Pays de Brest	23	4,6	33	6,6	146,8	109,7
Pays de Cornouaille	35	15,3	59	9,2	129,3	75,8
Pays de Morlaix	5	1,1	7	0,9	79,8	62,1
TOTAL	68	22,0	116	20,1	118,1	77,6

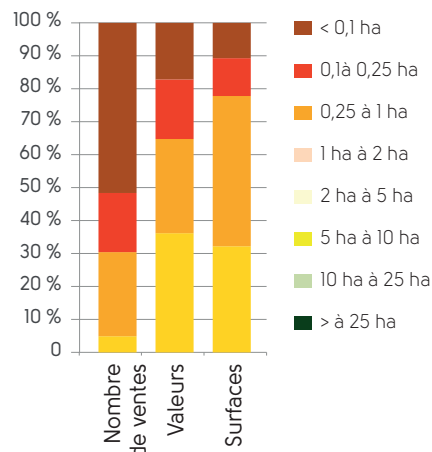
Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa

Sous-marché des terrains à recycler 2008-2009

Destination	Activité	Habitat	Habitat rénovation	Total
effectif	54	104	24	182
Superficie totale échangée (ha/an)	5,9 ha	13,3 ha	1,9 ha	21,0 ha
Superficie moyenne échangée (m ²)	2 172 m ²	2 551 m ²	1 574 m ²	2 310 m ²
Prix € /m ² médian	81€	68€	14 €	67 €
Prix € /m ² moyen	122 €	137€	22 €	118 €

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

Répartition des ventes par gamme de surface



MARCHÉ 6 : LES TERRAINS RECYCLÉS

Très peu d'opérations d'aménagement de friches urbaines dans le Finistère

Définition : sur le marché des ventes de charges foncières c'est-à-dire de droits 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 6 - Terrain recyclé

Moyenne annuelle 2008-2009 en ha



Part de la surface communale vendue (en %)



Le marché de la vente de charges foncières en renouvellement urbain est encore très rare dans le Finistère. Il représente peu de surface, 2,8 ha en 2008 et moins d'un ha en 2009. Cet marché est étroitement corrélé au marché de l'immobilier. En période de crise immobilière comme en 2008-2009, la promotion immobilière privée est peu encline à acquérir des terrains aménagés en milieu urbain même si le marché de

centralité urbaine demeurera plus assuré qu'en périphérie. Peu d'indications sur la SHON ont pu être notées dans les actes ou retrouvées dans des permis de construire correspondant à ces mutations. A titre indicatif, les charges foncières observées dans quelques transactions s'élevaient en moyenne à 148 €/m² SHON (158 €/m² en activité et 138 €/m² SHON en habitat). Ces références sont trop peu nombreuses et trop hétéro-

gènes pour en tirer de réels enseignements. Ce marché existe dans les principaux pôles urbains et dans les communes littorales où la valorisation foncière est la plus rentable.

Marché des terrains recyclés 2008-2009 par pays

	2008		2009		prix 2008-2009 au m ²	
	ventes	ha	ventes	ha	Vente	Pondéré
COB						
Pays de Brest	14	1,7	10	0,8	178,8	178,9
Pays de Cornouaille	12	1,1	5	0,4	331,2	245,2
Pays de Morlaix	2	0,2	0,0	0,0	103,6	107,0
TOTAL	27	2,9	15	1,2	232,0	198,4

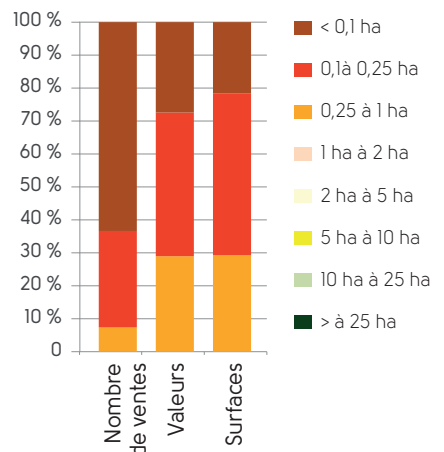
Source : retranscription d'actes notariés des domaines de la DGI 29 – Traitement ADEUPa

Sous-marché des terrains recyclés 2008-2009

	Activité	Habitat	Total
Effectif	19	24	43
Superficie totale échangée (ha/an)	0,8 ha	1,3 ha	2,1 ha
Superficie moyenne échangée (m ²)	805 m ²	1 084 m ²	961 m²
Prix € /m ² médian	159 €	165 €	160 €
Prix € /m ² moyen	200 €	257 €	232 €

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

Répartition des ventes terrains pour professionnels par gamme de surface



Loi de modernisation de l'agriculture

Le parlement a adopté la nouvelle loi de modernisation de l'agriculture le 28 juillet 2010. Certaines dispositions concernent l'urbanisme en visant à la réduction de la consommation foncière agricole. Les communes devront prendre en compte le nouveau Plan Régional de l'Agriculture Durable qui fixera les grandes orientations de la politique agricole et agroalimentaire. Lors de l'élaboration ou de la révision de document d'urbanisme, le PRAD devra être porté à connaissance par le préfet conformément à l'article L.121-2 du code de l'urbanisme. Une commission départementale de la consommation d'espace devrait être créée, présidée par le préfet associant des collectivités locales, des représentants de l'Etat, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations de protection de l'environnement.

Projet de loi Warsmann

L'article 83 A de la proposition de loi de simplification et d'amélioration du droit dit «loi Warsmann» prévoyait entre autre d'importantes réformes de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption. L'objectif affiché de la réforme était de sécuriser le droit de préemption en préservant un équilibre entre intérêt particulier et intérêt général et ceci en limitant à des périmètres précis les prérogatives des collectivités. Il créait pour cela deux droits de préemption applicables dans des périmètres de projet d'aménagement ou dans des périmètres de protection qui concernent les zones non-urbaines. Cette proposition adoptée en première lecture le 2 décembre 2009 par l'Assemblée nationale a été débattue au Sénat en octobre 2010. La commission économique du Sénat a souhaité la suppression de cette réforme dans un communiqué du 5 octobre 2010 estimant qu'une réforme d'ampleur du droit de l'urbanisme, compétence essentielle des collectivités territoriales, n'avait pas sa place dans une loi de simplification.

Foncier de Bretagne

Foncier de Bretagne est un établissement public foncier de l'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC), créé par décret en Conseil d'Etat. Son statut lui permet de procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. Ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public soit pour son compte ou celui de l'Etat et de ses établissements publics, soit pour le compte des collectivités territoriales et de leurs groupements, lorsque des conventions ont été passées avec eux. D'une manière générale, l'EPF a vocation à exercer un effet levier dans la mise en œuvre de projets des collectivités et à les accompagner pour pérenniser l'action publique en matière de foncier. Afin de formaliser très précisément sa stratégie, les critères d'interventions et la répartition de ses moyens, Foncier de Bretagne a élaboré un programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2010-2015. L'ADEUPa s'est inscrite dans cette démarche en participant à l'élaboration du PPI dans la commission « Politiques foncières » et sera l'un des partenaires en matière de connaissance du foncier.

Cinq principes d'interventions transversaux sont inscrits dans ce PPI :

- réduire la consommation d'espace, afin de préserver les ressources agricoles et naturelles
- participer à la maîtrise des coûts du foncier
- aider à l'élaboration des politiques foncières
- améliorer la connaissance du foncier
- encourager la réduction des consommations énergétiques.

Ces principes s'appliqueront donc aux quatre domaines d'intervention, pour lesquels des enjeux particuliers ont été identifiés : augmenter qualitativement et quantitativement l'offre de logements, soutenir l'activité économique, protéger les espaces naturels remarquables, sensibles ou agricoles, et réutiliser les friches existantes pour l'habitat, le développement économique, les espaces naturels.

Fin 2010, plus de 150 communes et EPCI ont pris contact avec Foncier de Bretagne dont une centaine a sollicité un portage foncier ou des études urbaines. Une cinquantaine de projets ont déjà été approuvés et une trentaine de conventions cadres sont signées ou en cours de finalisation.

Pour en savoir plus : www.foncierdebretagne.fr

Quelques projets en cours de Foncier de Bretagne

Secteur	Domaine	Intervention	Marchés*
Milieu rural	Logement - économie	Saint-Laurent (22) . Acquisition d'une parcelle bâtie de 1900 m ² dans un centre-bourg pour y réaliser six logements, en majorité sociaux, créer un équipement d'aide aux personnes âgées et permettre le maintien du dernier commerce. Portage de 3 ans.	M5
	Préservation des espaces naturels	Bieuzy (56) . Face à la multitude de propriétaires au sein d'un espace de landes classé en ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique), freinant l'entretien et la valorisation du milieu, la commune a sollicité l'EPF pour acquérir et porter le foncier pendant qu'elle met en place un plan de gestion avec des partenaires institutionnels et associatifs. Portage de 5 ans.	M2
Milieu urbain et péri-urbain	Logement	Lamballe (22) . Sollicitation de l'EPF par la commune pour l'acquisition de terrains au sein d'une ZAC située en centre-ville près de la gare. Le projet prévoit la construction de plus de 70 logements dont 50% de logements aidés et la création d'équipements publics. Une partie de ce programme se fera en renouvellement urbain (démolition d'une ancienne gendarmerie). Portage de 5 ans.	M3/M5
		Saint-Aubin du Cormier (35) . La commune a créé une Zone d'Aménagement Concerté de 40 hectares (dont 10 d'espaces naturels) à dominante habitat (400 logement dont 25% de logements sociaux) et sollicite l'EPF pour la maîtrise foncière. Portage de 5 ans.	M2/M3
	Développement économique	Ergué-Gabéric (29) . Acquisition de terrains en ZAD, à proximité d'une zone d'activité économique existante, amenée à se développer dans un but de création de réserve foncière. Portage de 5 ans.	M3
	Restructuration de friches	Redon (35) . Acquisition et restructuration d'une friche industrielle dans la zone d'activité de la Boucle d'Oust pour développer autour des ports de Commerce et de plaisance des activités économiques rattachées au port et construire une filière professionnelle en lien avec les activités nautiques et portuaires. Portage 3 ans.	M5
Les îles	Logement	Groix (56) . Acquisition d'une ancienne école sur plus de 3000m ² dans le cadre d'un projet multiple : déménagement de l'Etablissement d'Hébergement pour personnes âgées dépendantes, construction de logements sociaux, création d'un foyer de jeunes travailleurs. Portage de 5 ans.	M5
Le littoral	Habitat	Esquibien (29) . Acquisition de 6,5 ha dans le bourg, dont 1,5 ha de zone naturelle, pour réalisation d'une zone d'habitat avec un espace naturel (densité de 20 à 25 lgts/ha, lotissements et hameau 3ème âge, 20 % de logements locatifs sociaux).	M2/M3/M5

Source : Foncier de Bretagne – *Marchés fonciers ADEUPa



L'OBSERVATION FONCIÈRE EN FINISTÈRE

Directrice de la publication :
Claire Guihéneuf

Réalisation

Sylvain Rouault et Annaïg Tréguer

Maquette et mise en page :

Dynamo+ Brest avec le concours d'Hippocampe

Contact : ADEUPa – 24 rue de Coat ar Gueven 29200 Brest
Tél : 02 98 33 51 72

sylvain.rouault@adeupa-brest.fr

Tirage : 1000 exemplaires

Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2011

ISSN : 2106-3117