

L'observatoire

foncier du pays de Brest

#1

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - décembre 2015

Contexte planification (p.2)

Zonages POS/PLU	176 587 ha
Zones urbanisées	18 022 ha
Zones à urbaniser	14 200 ha
Zones agricoles	104 220 ha
Zones naturelles	40 145 ha

Occupation du sol (p.4)

Superficie totale	169 221 ha
Urbanisé	19%
Habitat	14 200 ha
Activité	3 000 ha
Agro-naturel	81%
Agricole	104 400 ha
Bois	23 400 ha
Urbanisation 2005-2012	+ 163 ha/an
Habitat	+103 ha/an
Activité	+27 ha/an

Propriété foncière (p.6)

Privé	155 185 ha
Public non cadastré	9 617 ha
Public cadastré	4 420 ha
Etat	1 323 ha
Communes	1 161 ha
Métropole	781 ha
SEM	335 ha
Région	328 ha
Bailleurs sociaux	251 ha
Département	138 ha
Autres EPCI	37 ha
Autres	66 ha

Transactions foncières (p.8)

Superficie vendue	1 688 ha/an
Agricole	1 240 ha/an
Naturel	205 ha/an
Terrain brut à aménager	93 ha/an
Terrain neuf aménagé	134 ha/an
Recyclage urbain	16 ha/an

L'observatoire foncier (p.20)



Gestion économe du foncier : des repères pour l'action

La gestion économe du foncier est au cœur des politiques d'aménagement et du logement. Économe au sens d'une moindre artificialisation des terres agricoles et naturelles, mais aussi au sens de la modération des prix des ventes des terrains destinés à accueillir des logements ou des entreprises. La loi et l'ensemble des documents de planification (SCOT, PLU(i), PLH...) énoncent des objectifs ambitieux qui peinent toutefois à être atteints. Car le plus souvent les transactions foncières s'inscrivent dans la seule logique de valorisation d'un patrimoine privé.

Cette première publication de l'observatoire foncier du pays de Brest met en relation l'approche du planificateur et le fonctionnement des marchés. Elle souligne le besoin de développer des politiques foncières à part entière afin que les critères sur lesquels les acteurs économiques fondent leurs décisions soient rendus cohérents avec l'objectif de gestion économe.

Réduire l'artificialisation des sols, un objectif au coeur de la loi ALUR

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) votée le 24 mars 2014 contient des évolutions notables sur le plan foncier. L'un des axes majeurs de la loi concerne la lutte contre l'étalement urbain. Elle renforce tout d'abord les obligations des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et des plans locaux d'urbanisme (PLU) en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles et prévoit également que les SCoT et les PLU devront intégrer d'une part des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et d'autre part une analyse des capacités de densification.

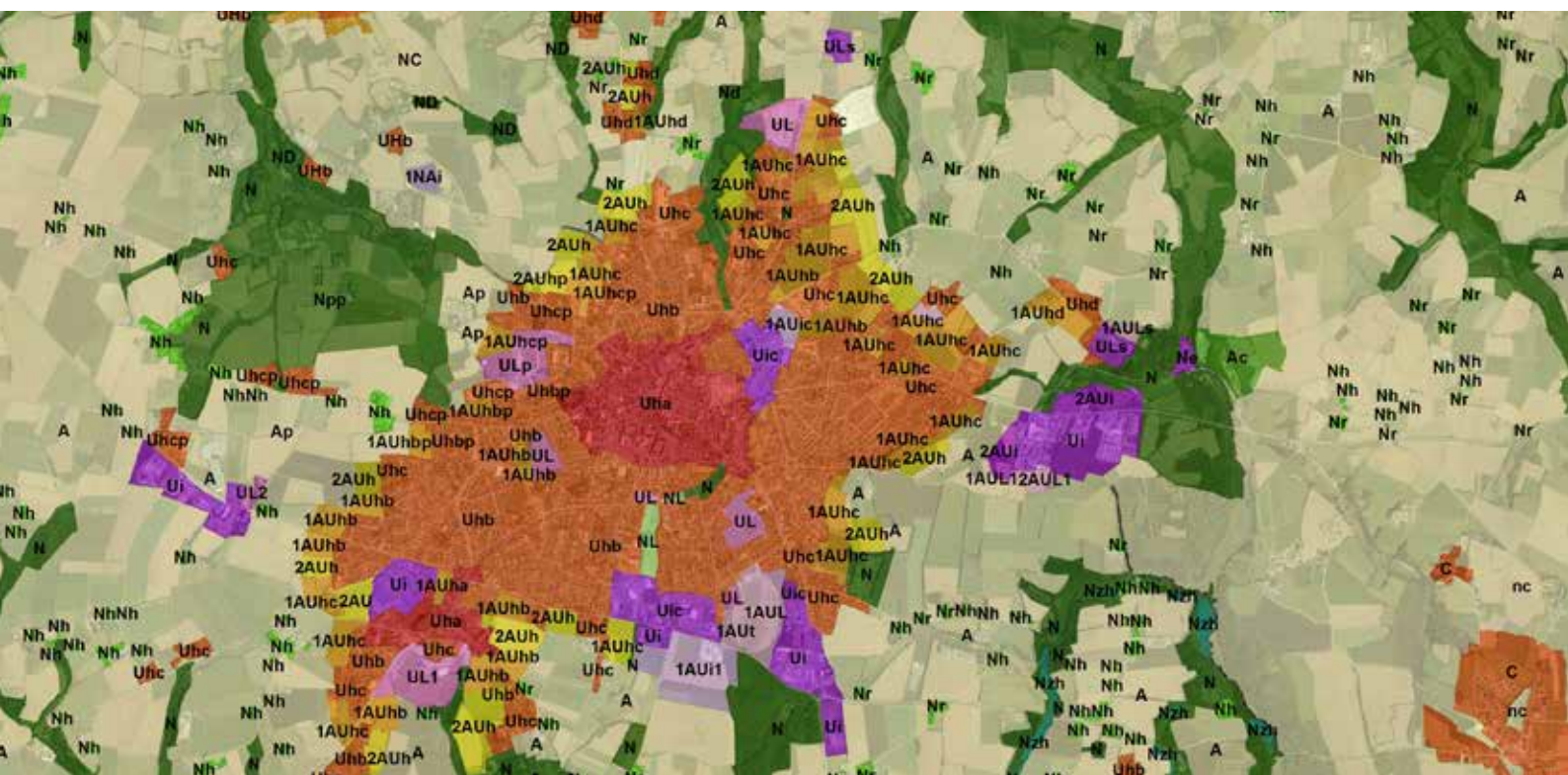
Les PLU comportent quatre grands types de zonage de destination du foncier : urbain (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturel (N). Dans le zonage urbain, le foncier est « déjà urbanisé et les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions ». Dans le secteur à urbaniser, soit le foncier est destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme (2AU) car « pas encore constructible et distant des réseaux » soit 1AU car « devenu constructible et proche de réseaux (voirie, eau, assainissement, électricité) ». Pour les zones agricoles le foncier doit être protégé en raison « du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ». Enfin, le foncier des zones naturelles est

protégé en raison de « la qualité des sites, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espace naturel ».

Par le passé, les POS et de nombreux PLU ont favorisé le surdimensionnement des zones à urbaniser afin de prévenir d'éventuelles rétentions foncières. Le foncier classé en 2AU a souvent servi de réserve foncière « théorique » et les zones 1AU ont été utilisées pour maintenir ou accroître la population ou l'activité avant d'optimiser le foncier urbanisé des zones U.

Pour éviter ces travers et utiliser à bon escient le foncier potentiellement urbanisable, la loi ALUR impose désormais aux collectivités de motiver le passage d'une zone 2AU en 1AU par la démonstration de la faible constructibilité nouvelle de leur zone déjà urbanisée. En outre, si neuf ans après le classement en 2AU, le foncier à urbaniser n'a pas connu de lancement de projet d'aménagement ou d'acquisition foncière significative, il sera considéré comme une zone naturelle ou agricole : une révision du PLU sera alors nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation ces zones. Cette évolution législative devrait avoir un impact sur le marché foncier des terrains à urbaniser (marché 3 cf. page 14).

La loi ALUR entend également « Moderniser le droit de préemption pour mobiliser des gisements fonciers ». L'acquisition de foncier par les collectivités avec le droit de préemption fait fréquemment l'objet de recours paralysant la mise en œuvre des politiques foncières. La loi propose un cadre juridique sûr plus efficace à la fois pour les collectivités mais également pour les propriétaires. Il renforcera « l'exercice du droit de préemption par le préfet, dans les communes qui affichent un retard par rapport à leurs obligations de construction de logements sociaux. » Celui-ci pourra désormais « préempter tout type d'immeubles, quel que soit leur régime de propriété, dès lors qu'ils sont affectés au logement ». Autre mesure importante, les intercommunalités ont dorénavant la possibilité de « se doter d'une zone d'aménagement différé locale, où s'applique leur droit de préemption ; les collectivités peuvent avoir plus d'information sur un bien et le visiter avant de préempter ».



Le SCoT du pays de Brest : un développement urbain multipolaire préservant l'espace agricole

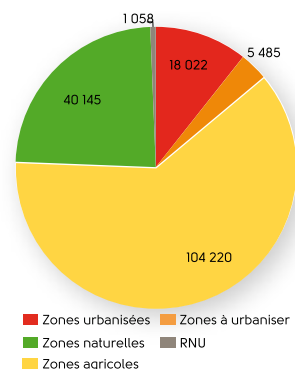
Ce qui dit le SCoT en vigueur

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest, exécutoire depuis le 27.11.2011, vise notamment à préserver le foncier agricole en définissant pour le long terme l'espace à vocation agricole. Il entend également diminuer de 25% la consommation foncière de l'urbanisation destinée à l'habitat par rapport à la moyenne 2000-2010 soit un prélèvement des zones agro-naturelles inférieure à 116 ha par an. Pour atteindre ces objectifs, plusieurs mesures ont été préconisées : urbanisation plus compacte autour des noyaux principaux, agglomérations et village ; priorité accordée au renouvellement urbain avec un taux minimal de construction en zone U ; définition de densités minimales dans les espaces d'extension urbaine.

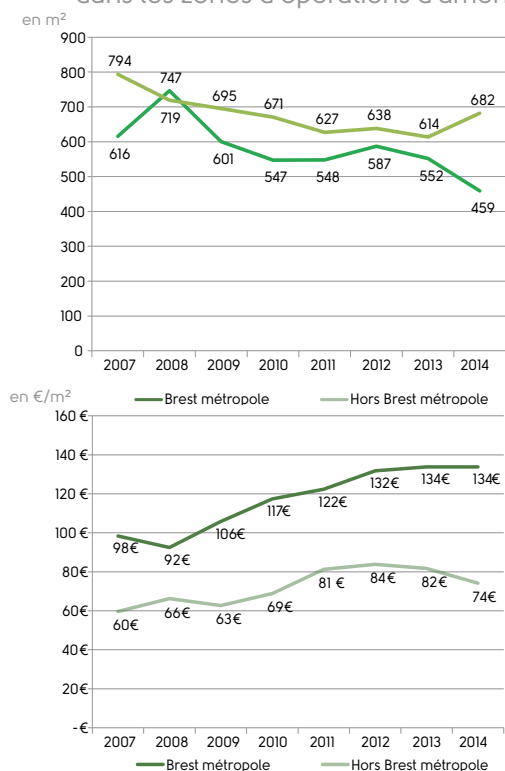
Outil de suivi de la consommation foncière

La mesure de l'efficacité des préconisations du SCoT a nécessité la conception d'un outil capable d'observer l'occupation du sol et de ses usages en 2012 et d'en suivre ses évolutions antérieures depuis 2005 et à venir 2015. La nomenclature de ce mode d'occupation du sol (MOS) du Pays de Brest produit par l'ADEUPa (cf p.4) est compatible avec le dispositif national de l'occupation du sol grande échelle (OCS GE) en cours de réalisation par l'IGN. Le MOS doit être en capacité de répondre aux obligations de production d'indicateurs permettant de déterminer les limitations et suivi d'artificialisation des terres précisées dans les lois successives depuis 2010 (loi Grenelle 2 et loi LMAP de juillet 2010 renforcée par la loi ALUR de février 2015).

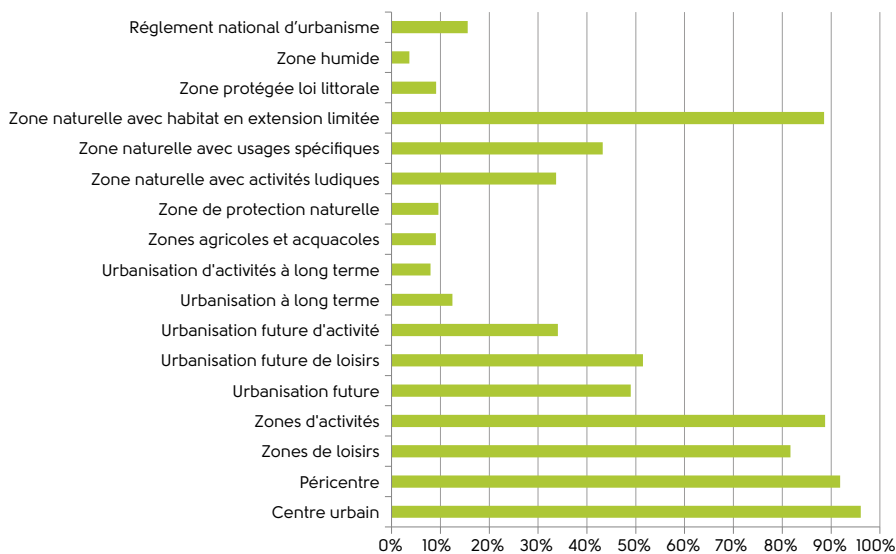
Synthèse des règlements d'urbanisme 2015 (en ha)



Surface et prix moyen des lots individuels dans les zones d'opérations d'aménagement



Taux de surface urbanisée dans les PLU



Les PLU intercommunaux

La loi ALUR a engagé le transfert de la compétence PLU à tous les EPCI. A compter du 27 mars 2017, les EPCI seront compétents pour élaborer un PLU intercommunal sauf si une minorité de blocage d'au moins un quart des communes représentant 20% de la population a été mise en œuvre dans les trois mois précédant cette date. Un PLUi a plusieurs impacts sur la gouvernance foncière. Il assure une cohérence des politiques d'aménagement sur un territoire élargi au-delà des limites communales. Cela impliquera d'avoir une stratégie foncière coordonnée et des règles communes (ouverture à l'urbanisation, constitution de réserves foncières mesurées...)

Comprendre les évolutions pour identifier les leviers d'action des politiques foncières

L'espace agricole domine un territoire qui devient cependant de plus en plus urbain

Le pays de Brest se composait en 2012 de 81 % d'espaces non artificialisés (62% de terres agricoles, 19% d'espaces naturels) et 19 % de terres urbanisées.

L'habitat, largement prédominant au sein du tissu urbain représente près de 42% de la surface urbanisée, soit 14 200 hectares, dont une majeure partie en faveur de l'individuel. A noter que la voirie desservant spécifiquement l'habitat est incluse au calcul. Les infrastructures de transport se révèlent comme un poste important en couvrant 22% des espaces artificialisés et 4 % du territoire (7 347 ha).

Les espaces ouverts urbains (parc, jardin, loisir) constituent quant à eux 16% des espaces urbanisés. Enfin, la surface dédiée aux activités économiques (secondaires, tertiaires, commerces) représentent 6% des espaces urbanisés. Toutefois, notre territoire se distinguant par une forte présence des forces armées, la couverture totale s'élèverait à 10% si nous ajoutons les 1 329 hectares qu'elles occupent.

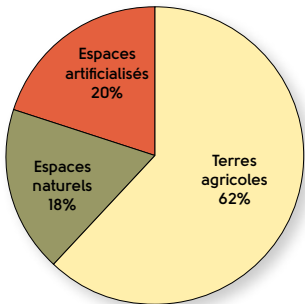
Définitions :

L'urbanisation correspond à toute surface retirée de son état naturel (bois, prairie naturelle, zone humide etc.) ou agricole, qu'elle soit bâtie ou non et qu'elle soit artificialisée (parking) ou non (jardin de maison pavillonnaire, espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs etc.).

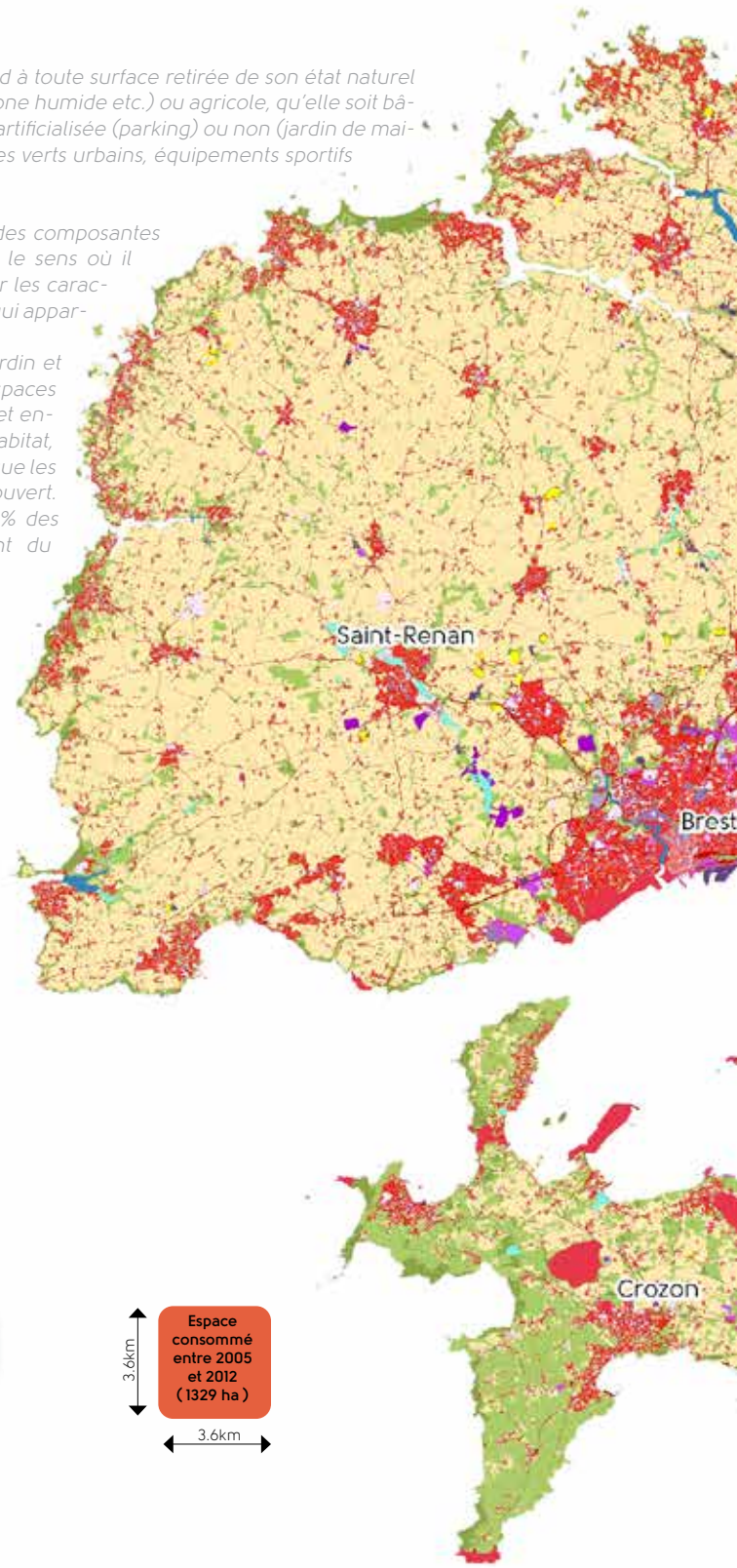
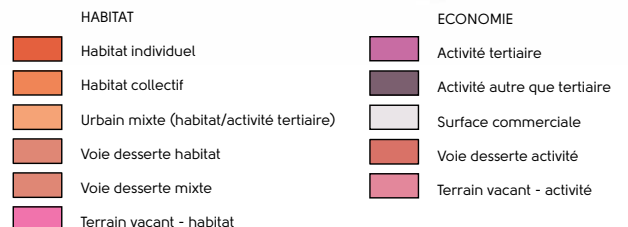
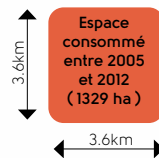
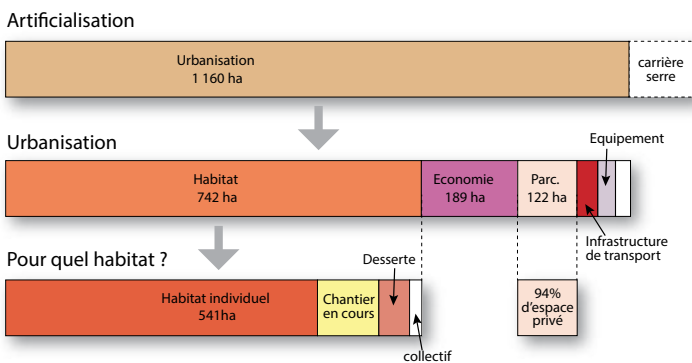
L'urbanisation est l'une des composantes de l'artificialisation dans le sens où il s'agit de l'action de créer les caractères relatif à la ville, ou qui appartient à la ville.

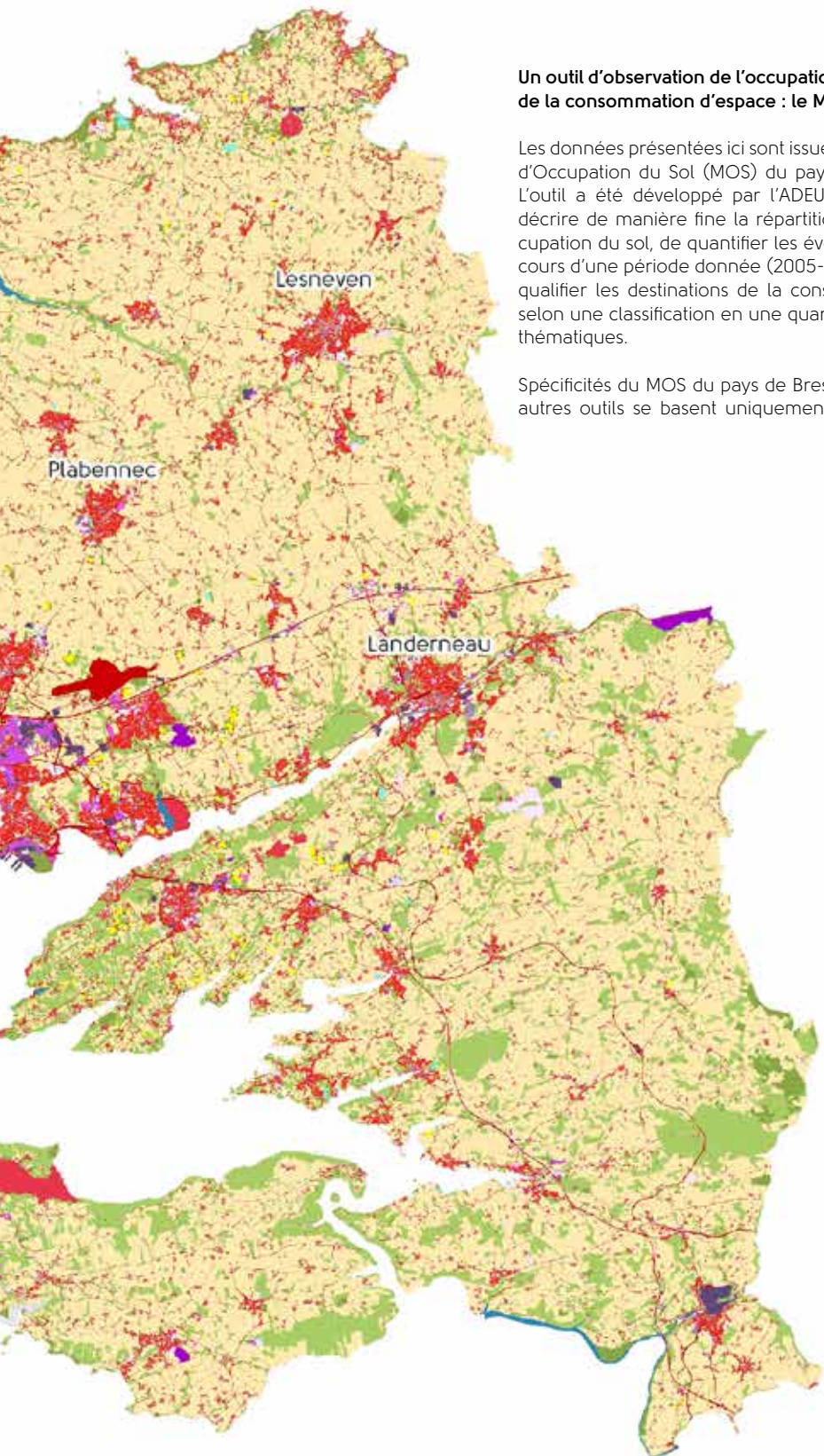
La thématique « Parc, jardin et loisir » intègre tous les espaces en herbe non agricoles et entretenus (parc, jardin habitat, espaces verts, etc) ainsi que les terrains de sports à ciel ouvert. Il est à préciser que 95% des surfaces recensées sont du domaine privé.

Occupation du sol en 2012



Urbanisation : 145 ha par an depuis 2005





Un outil d'observation de l'occupation du sol et de la consommation d'espace : le MOS

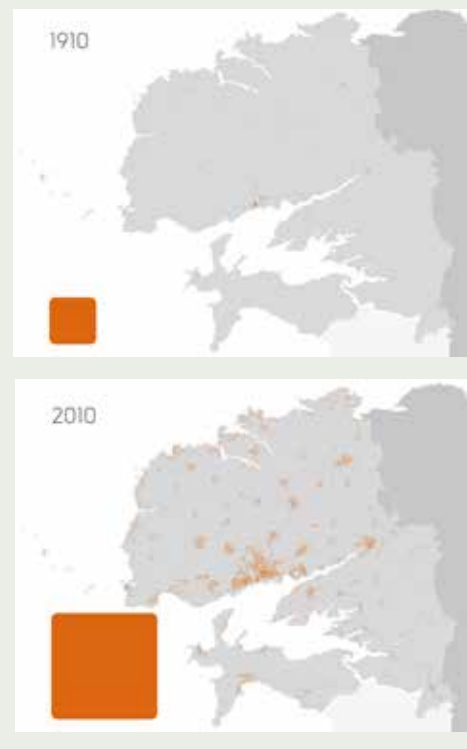
Les données présentées ici sont issues du Mode d'Occupation du Sol (MOS) du pays de Brest. L'outil a été développé par l'ADEUPa afin de décrire de manière fine la répartition de l'occupation du sol, de quantifier les évolutions au cours d'une période donnée (2005-2012) et de qualifier les destinations de la consommation selon une classification en une quarantaine de thématiques.

Spécificités du MOS du pays de Brest, là où les autres outils se basent uniquement sur de la

photo interprétation, celui-ci s'appuie également sur des croisements de données issues du système d'information géographique (registre parcellaire graphique agricole, BD Topo mise à disposition par l'IGN, informations foncières sur les parcelles bâties produites par la direction générale des finances publiques...). Autre caractéristique, le territoire est décrit à l'échelle parcellaire (voire à la subdivision foncière) et cela afin de se rapprocher au plus près des besoins des collectivités et de leur échelle d'intervention.

Un siècle d'urbanisation dans le Pays de Brest.

Les fichiers fonciers Majic de la DGFIP permettent également de retracer l'urbanisation des parcelles à vocation habitat. L'illustration ci-dessus présente l'évolution des surfaces bâties résidentielles en 1910 et 2010. Le carré est proportionnel aux superficies bâties.



EQUIPEMENT	TRANSPORT	AUTRE	PARC ET LOISIR	NATURE
Equipement d'enseignement	Infrastructure de transport	Bâti divers	Parc et jardin	Espace naturel
Equipement de santé	Chemin-sentier	Bâtiment remarquable	Sport et loisir	Espace boisé
Autre équipement local, administration	Autre infrastructure	Carrière	Serre	Plage, dune et sable
Equipement pour eau, assainissement, énergie	DEFENSE	Caravanage	Terre agricole	Rocher et falaise
Cimetière	Défense (Espace naturel)	Terrain vacant - autre	Bâtiment agricole	Plan d'eau
Equipement sportif (construit)	Défense (Espace anthropisé)			Réseau hydrographique

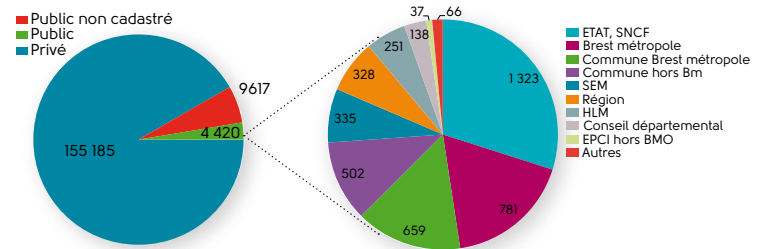
La propriété foncière publique, un levier des politiques d'aménagement

En 2014, le foncier public s'étend sur 15 200 ha soit près de 9% du pays de Brest. Le domaine public non cadastré représente à lui seul plus de 9 600 ha dont 85% de voirie en gestion essentiellement communale et secondairement départementale et de l'Etat. La propriété publique cadastrée est de 4 420 ha. L'Etat en détient 18% dont la moitié consacré à la défense. La métropole brestoise est le second propriétaire foncier avec plus de 780 ha de maîtrise foncière. En cumulant la propriété des communes de Brest métropole à celle de l'intercommunalité, et des opérateurs BMA et BMH, la métropole représente près de 40% du foncier public cadastré.

Représentant moins de 3% des surfaces cadastrées dans le pays de Brest, la propriété publique est plus ou moins représentée selon le classement des terrains dans les PLU. Ainsi, dans les zonages dédiés aux équipements de loisirs, les zones d'activités actuelles, en cours ou à long terme, la part de la propriété publique est nettement plus importante et peut représenter plus du quart de la maîtrise foncière. Dans le foncier à urbaniser à long terme (2AU) représentant 2 150 ha, la part de propriété publique se situe également à 14% ; près d'un tiers dans la métropole et moins de 3% ailleurs. Néanmoins, l'essentiel de la maîtrise foncière publique s'effectue dans les futures zones économiques où elle détient un quart du foncier, plus de la moitié dans Brest métropole et 3% ailleurs.

En revanche, moins de 10% du foncier destiné à l'habitat est maîtrisé par le public (21% dans la métropole et moins de 3% ailleurs). La part du privé dans la maîtrise foncière des nouveaux quartiers d'habitation reste donc fortement significative notamment hors de la métropole. Elle peut constituer à terme un frein pour le déroulement des projets d'aménagement des collectivités. Cela se traduit d'ailleurs dans le niveau de prix du marché foncier de terrains bruts plus cher (p14).

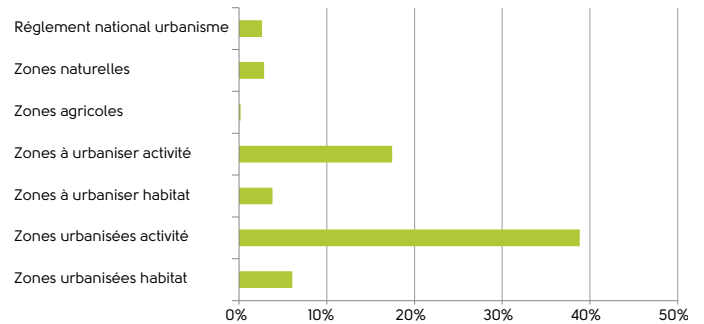
Propriétés foncières publiques en 2013 en ha



Maîtrise publique /privée des zones à urbaniser à long terme



Part de la propriété foncière publique selon les zonages



Vers de nouvelles stratégies foncières locales?

La maîtrise du foncier est fondamentale pour mener à bien des projets d'aménagement. Elle peut être directement publique ou sous délégation privée. Malgré une croissance démographique raisonnable, les collectivités du pays de Brest sont confrontées à des tensions foncières freinant la mise en œuvre de leur politique d'aménagement. Des stratégies foncières publiques ont été mises en place pour redonner de la fluidité dans la conduite opérationnelle. La refonte des conventions cadres des EPCI avec l'Etablissement public foncier de Bretagne (EPFB) pour le nouveau programme pluri annuel d'intervention (PPI) 2016-2020 a permis de recenser les stratégies foncières des intercommunalités auprès des élus et services communautaires.

Une stratégie foncière renforcée pour répondre aux ambitions du PLU facteur 4 de Brest Métropole

Brest métropole a mis en place une nouvelle organisation de la stratégie foncière en 2014 sur des bases amorcées auparavant. Elle anime un réseau de partenaires (SEM, SPL, bailleurs, EPF, Etat, notaires, aménageurs...) pour échanger sur ces sujets. Une connaissance mutualisée des prix et le partage de valeurs avec tous les opérateurs, semblent d'ailleurs incontournables.

Pour les zones à urbaniser, priorité est donnée à l'identification des parcelles clefs à maîtriser par la collectivité pour constituer des références de valeurs foncières et accélérer la mise en œuvre des futures opérations. La consommation d'espace agro-naturel par l'urbanisation nécessite également une vigilance accrue et une maîtrise foncière dans ce secteur, notamment pour développer d'éventuelles compensations du foncier agricole touché par l'urbanisation et optimiser le parcellaire agricole. La cellule foncière permet en outre d'en assurer la bonne gouvernance avec le monde agricole.

Les enjeux économiques du renouvellement urbain nécessitent également une collaboration accrue avec l'établissement public foncier régional de Bretagne (EPFB) pour le montage d'une ingénierie foncière dédiée. Une programmation des cessions des réserves foncières est entreprise, alimentant les opérations tout en tenant compte de leur équilibre financier. Les acquisitions de parcelles identifiées

comme stratégiques dans les secteurs prioritaires en renouvellement urbain seront privilégiées. La métropole compte également développer une expertise nouvelle en termes de renouvellement urbain économique (restructuration des zones d'activités, développement du tertiaire en ville...).

La question foncière au cœur des programmations locales de l'habitat des intercommunalités

La maîtrise foncière a été une des problématiques centrales de la mise en œuvre des programmes locaux de l'habitat (PLH) des communautés de communes du pays de Brest en 2010. Les collectivités ont décidé de mener plusieurs actions visant à faciliter la mobilisation du gisement foncier. Bien avant que la loi ALUR ne le préconise, les communautés de communes du pays de Landerneau-Daoulas, du pays d'Iroise et du Pays de Lesneven côte

des légendes, se sont lancées dans des référentiels foncières visant à recenser les gisements dans leurs zones urbanisées. La mise en place de l'administration du droit des sols intercommunautaire (Iroise-Abers) et (Landerneau-Lesneven) devrait faciliter leur mise à jour. Néanmoins, les potentialités de renouvellement urbain sont très peu mobilisables sur le court terme. Cela impose donc d'avoir une stratégie foncière afin de donner des priorités, des méthodes adaptées et des actions coordonnées sur les opportunités foncières.

Les fonds d'intervention foncière (FIF)

La création de l'EPFB en 2009 a suscité l'intérêt des collectivités pour le portage financier d'une vingtaine de projets en renouvellement urbain dans le cadre du premier PPI. Des dispositifs financiers locaux sous forme de fonds d'intervention foncière (FIF) ou fonds de concours ont également été mis en place pour assurer la maîtrise foncière sur des secteurs où l'EPFB ne pouvait pas intervenir. Par exemple, le FIF de la communauté de communes du pays d'Iroise (CCPI) mis en place fin 2013 avait pour objectif de produire des terrains à bâtir à coût abordable. L'aide communautaire se traduisait sous une forme d'avance remboursable à la maîtrise d'ouvrage communale souhaitant acquérir des terrains pour des opérations d'habitat, en cohérence avec les objectifs du SCoT du pays de Brest et du PLH. Les modalités d'intervention variaient selon le zonage du foncier brut et bénéficiaient d'une majoration de 10 % si la commune s'engageait à produire au moins 40 % de lots à moins de 40 000 €. Si cet objectif était réellement réalisé en fin d'opération, la majoration se transformait en fonds de concours (source : André Talarmin président de la CCPI et Antoine Corolleur vice-président).

Dans le cas de la communauté de communes de Lesneven côte des Légendes (CCLCL), le fonds communautaire pouvait prendre en charge jusqu'à la moitié du montant de l'acquisition, plafonné à 75 000 €, à condition que la commune participe d'autant, remboursable 10 % minimum par an sur un maximum de 10 ans. Il n'y avait pas de référence communautaire de prix pour le foncier brut. Depuis 2009, 13 opérations représentant plus de 17 ha sur 9 communes ont bénéficié du FIF pour un montant de 675 000 €. Essentiellement mobilisé pour des opérations en extension urbaine (zones AU), ce fonds devrait se recentrer progressivement sur le renouvellement urbain grâce à la mise en œuvre d'un référentiel foncier sur la communauté. (source : Bernard Tanguy président de la CCLCL et Charlotte Abiven vice-présidente).

Pour la communauté de communes du pays de Landerneau-Daoulas (CCPLD), un dispositif a été inscrit dans le nouveau PLH proposant une avance remboursable à 0% d'intérêt pour les acquisitions de terrains réalisées par les communes, en vue de réaliser une opération de logement locatif social d'accession, de lotissements communaux plafonnés à 40 000 € le lot. Les opérations devront par contre être situées en continuité de l'urbanisation et classées en zone à urbaniser habitat. Le financement communautaire sera de 50 % du coût d'acquisition remboursable par la commune sur une durée maximale de 10 ans, plafonné à 50 000 € par opération et conditionné par une intervention équivalente de la commune. (source : Programme local de l'habitat de la CCPLD)

Des dynamiques très différentes selon les catégories de biens

Le cycle des transformations foncières

L'analyse des transactions foncières s'appuie sur une typologie en 6 catégories (cf. définition et méthode dans le n°2 de l'Observation foncière en Finistère publié en 2011).

Catégorie 1 : l'essentiel du foncier agricole est localisé dans le zonage A des PLU et plus minoritairement dans les zonages N. Ce règlement d'utilisation du sol qui n'autorise pas de construction d'habitation, stabilise ainsi la valeur du bien à 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 du bien. Les terrains situés dans un même type de zonage 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.

Catégorie 2 : Les prix en zone agricole peuvent encore être plus élevés quand on bascule sur un usage non productif à vocation de loisirs tel que l'agrandissement d'une propriété. Cet usage, spécifique aux franges d'urbanisation, consomme des hectares potentiellement agricoles sans pour autant voir une modification du règlement d'urbanisme.

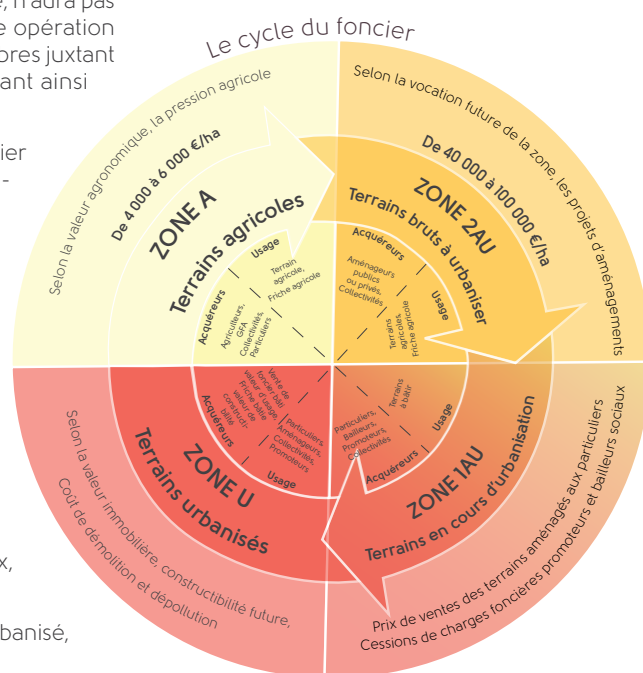
Catégorie 3 : Le passage du terrain agricole à une possible urbanisation future (zone 2AU) valorise les parcelles. Malgré un usage encore agricole du terrain, le prix évolue en raison des intentions d'aménagement qu'expriment les collectivités. La simple inscription d'un terrain en zonage

à urbaniser génère donc une plus-value d'anticipation multipliant par dix la valeur soit 50 000 € l'hectare voire plus s'il n'y a pas de régulation par les collectivités. Le type d'opération d'aménagement projetée peut influencer ensuite à la hausse ou à la baisse le prix. Le foncier d'une grande opération d'aménagement composée d'habitat mixte, d'activités et d'équipements s'échelonnant pendant une décennie, n'aura pas la même valeur qu'une petite opération résidentielle réalisée en lots libres juxtant des zones urbanisées réduisant ainsi leur coût d'aménagement.

Catégorie 4 : Une fois le foncier aménagé, une partie est à nouveau revendu, « au détail » soit à des particuliers ou des entreprises sous forme de lots à bâtir, soit à des professionnels de la promotion sous forme de charge foncière. A ce stade, la valorisation de l'hectare agricole est alors multipliée par 150 par rapport à son prix d'origine, soit 750 000 € dont 90% consacrés à l'acquisition et surtout à la transformation du gisement foncier (travaux, taxes ...)

Catégories 5 et 6 : Une fois urbanisé, zone U du PLU, on passe de transactions foncières à transactions immobilière jusqu'à un changement d'usage. La valeur d'acquisition d'un bien en renouvellement urbain, avant démolition, est étroitement liée à la réglementation des zonages U

(formes urbaines, densité, mixités fonctionnelle et sociale). 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 de 180 € jusqu'à 300 €.



Transactions des métropoles de l'Ouest en 2013

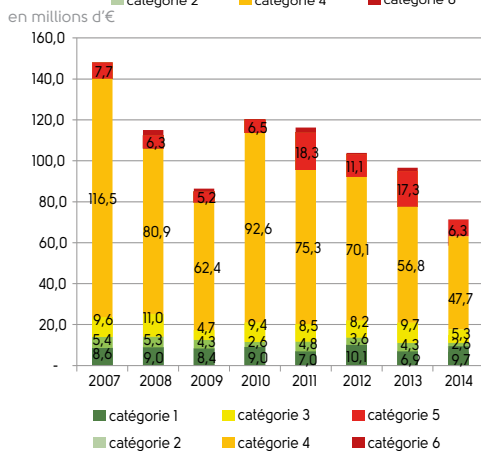
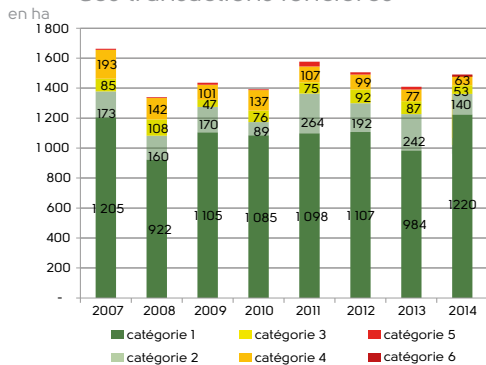
	popula- tion 2012	superficie en km ²	hec- tare	millions d'euro
Pays de Brest	391 900	1 690	1 408	95 M€
Rennes métropole	420 000	705	431	137 M€
Nantes métropole	602 000	523	295	257 M€

Synthèse des mutations 2012/2014 du Pays de Brest

	mutations	superficie totale (en ha)	superficie moyenne (en m ²)	prix moyen	moyenne des prix m ²	prix moyen en €/ m ² Pondéré (1)
Catégorie 1 Agricole	347	1 077	31 020	24 836	4,5	0,8
< 1 ha	164	68	4 128	12 379	8,5	3,0
> 1 ha	184	1 010	54 984	35 936	1,0	0,7
Catégorie 2 Espace Naturel	484	191	3 947	7 300	22,8	1,8
< 1 ha	452	53	1 169	5 711	24,3	4,9
> 1 ha	32	138	43 673	30 008	1,0	0,7
Catégorie 3 Terrains bruts	56	83	14 762	122 914	11,3	10,0
Activité éloignée de zone urbanisée	20	28	13 816	87 046	8,8	6,3
Activité proche zone urbanisée	1	1	8 441	136 286	15,8	16,1
Habitat éloigné de zone urbanisée	26	46	17 556	181 853	11,5	10,4
Habitat proche zone urbanisée	8	8	9 378	182 824	20,1	19,5
Catégorie 4 Terrains à bâtir	845	82	966	70 550	91,5	73,0
Economique	50	15	3 065	142 825	47,1	46,6
Habitat	29	6	1 943	183 501	123,0	94,4
Terrains à bâtir individuels	766	61	792	61 509	93,1	77,7
Catégorie 5 Renouvellement urbain à démolir	108	13	1 210	112 102	176,3	92,6
Economique	9	5	5 202	395 410	172,6	76,0
Economique rénovation						
Habitat	16	1	876	122 641	262,1	140,0
Habitat rénovation individuelle	69	6	939	85 443	151,1	91,0
Catégorie 6 Renouvellement urbain équipé	1	1	6 625	637 094	317,9	264,5
Economique	1	1	8 782	816 125	206,1	92,9
Habitat	0	0	153	100 000	653,6	653,6
TOTAL	1 842	1 447	7 854	50 508	59,7	6,4

(1) Montant total / surface totale des transactions

L'évolution des volumes et prix des transactions foncières

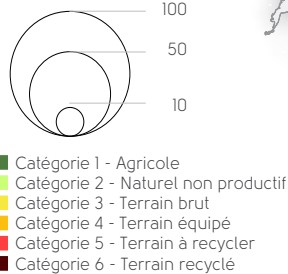


L'évolution des transactions

Le volume des transactions foncières dans le pays de Brest se maintient globalement autour de 1 500 ha échangés par an, soit un peu moins de 1% de sa superficie. Selon le contexte économique, les volumes financiers peuvent varier de 90 millions d'euros en 2009, année de crise financière, à près de 150 millions d'euros deux ans auparavant en plein boom immobilier. L'année 2013, et sans doute 2014, tendent à se rapprocher du niveau exceptionnellement bas de 2009. La catégorie 4 des terrains équipés, 10% des surfaces mais 70% des montants, est certainement le plus sensible aux aléas économiques. Ce foncier transformé en terrains à bâtir pour les particuliers ou les entreprises a vu ses surfaces vendues diviser par trois et son volume financier fondre de moitié depuis 2007. La hausse des prix au m² sur des lots plus petits a limité le repli de la production.

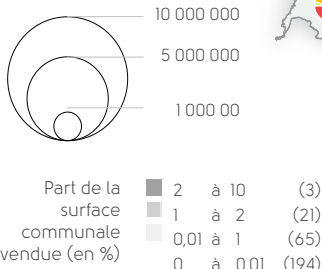
Dans ce contexte économique incertain, la catégorie des terrains à urbaniser, matière première des terrains à bâtir de demain, reste plutôt stable autour de 10 millions d'euros d'acquisition pour 90 ha. Il est porté majoritairement par le lancement de grands projets urbains de la métropole. Si le marché des terrains agricoles représente encore près de trois quart des surfaces vendues, sa valorisation représente moins de 10% des volumes financiers équivalent à ceux du marché du terrain brut. Ce marché est plus

Catégorie de foncier
Moyenne annuelle 2012-2014 en ha



stable que celui à usage naturel toujours très hétérogène (forêt, jardin, caravaning...) entre 6 et 16% des surfaces vendues pour un montant global inférieur à 5%.

Moyenne annuelle 2012-2014 en € HT



Des transactions relativement stables malgré le contexte économique

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 pour compenser les pertes subies par les exploitations agricoles dans les opérations d'aménagement. Les acquisitions foncières publiques via la SAFER sont ensuite confiées par bail rural à des agriculteurs désignés par les cellules foncières agricoles qui associent les partenaires du monde rural notamment la chambre d'agriculture.

Une relative stabilité des transactions dues à la valeur refuge du foncier agricole

Avec une moyenne de 1070 ha vendus par an, le marché foncier destiné à la production agricole représente plus de 1% des superficies classées en zonage A dans les règlements d'urbanisme ou dans

de donation ou de succession jusqu'à 75% de la valeur des terres louées plafonné à 102 000 € et 50% au-delà (« Etudes foncière N°6 – 2015 »).

Malgré un contexte défavorable, le prix reste stable pour les grands tenements fonciers

Annuellement, la valorisation du marché de terres agricoles dépasse en moyenne 8 millions d'euros avec un pic de 10 millions atteint en 2012 mais moins de 7 millions en 2013. Il fait jeu égal avec le marché de l'urbanisation (marché 3). Les évolutions des montants de ces deux marchés apparemment déconnectés sont effectivement fortement corrélées. Relativement stable, le prix moyen de l'hectare agricole tout segment confondu (bâti et non bâti) atteint en moyenne 7 800 € depuis 2007.

Avec 80% des surfaces vendues en 2014, le segment du marché des terrains nus reste le principal marché agricole. Il se maintient en dessous de 4 900 € par hectare depuis 2012. Moins de 10% des transactions représentent la moitié des surfaces vendues sur des tailles moyennes d'exploitation de 16ha d'une valeur de 69 000 €. La présence de bâti dans une transaction foncière agricole segmente mécaniquement le marché avec des prix plus élevés dépassant les 10 000 € l'hectare. Ce marché bâti est plutôt constitué de bâtiments agricoles d'une emprise moyenne de 400 m² (hangars, poulaillers, porcheries, silo...) sur des surfaces

inférieures à 3 ha valorisées à 51 000 €. Contrairement à l'apparente inertie du foncier agricole brut, le prix du marché bâti tend à s'élever depuis 2012. Les successives mises aux normes des bâtiments agricoles peuvent expliquer en partie cette évolution.

Plus de transactions et de prix élevés sur le plateau léonard

Le pays de Brest est segmenté en trois grandes zones agricoles bien distinctes : le plateau léonard au nord (élevage intensif et légumes), 60% du stock, le secteur situé entre Aulne et Elorn au relief plus accidenté, 30% du stock, et la singularité de la Presqu'île de Crozon. Ramené au stock foncier à vocation agricole, le marché agricole du plateau léonard est de loin le plus actif, avec une rotation de la propriété des terres supérieure à 1% par an contre 0,6% ailleurs. Les prix y sont également nettement supérieurs. Entre 2007 et 2014, l'hectare de terres nues s'y est négocié à plus de 5400 € HT, soit 2000 € de plus que dans le secteur sud de l'Elorn. La proximité de la métropole brestoise peut également jouer un facteur de tension sur les terres agricoles plus rares. Si le prix moyen de ce marché dans les autres métropoles de l'Ouest est relativement proche de celui du pays de Brest, il reste nettement en dessous de celui du secteur du plateau léonard.

Pour en savoir plus :

- Le prix des terres : analyse des marchés fonciers ruraux 2014- édition 2015
- La revue foncière : n°6 - juillet – août 2015

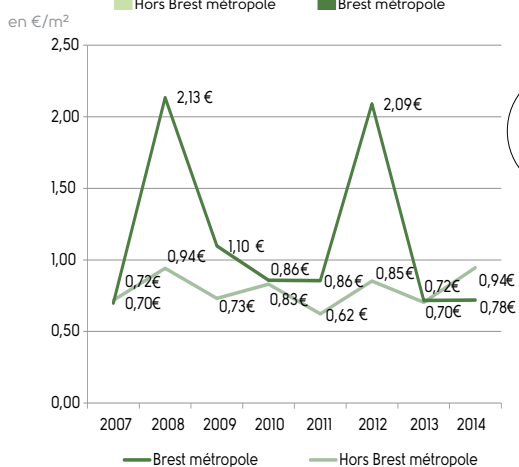
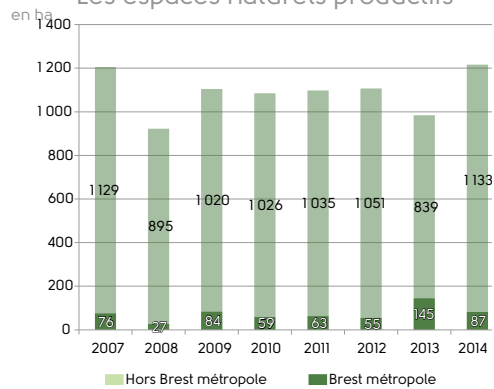
le mode d'occupation du sol. Ponctuellement, comme en 2008 ou 2013, le marché peut marquer des replis significatifs de près de 10%. Ces contractions de transactions peuvent avoir plusieurs explications liées à la conjoncture de l'économie agricole. Néanmoins, la valorisation patrimoniale dont bénéficie le foncier agricole permet d'atténuer ces effets. Certaines acquisitions foncières permettent, via des baux ruraux, de « défiscaliser » l'ISF, droits

Echanges de terres agricoles nues dans les métropoles de l'Ouest en 2013

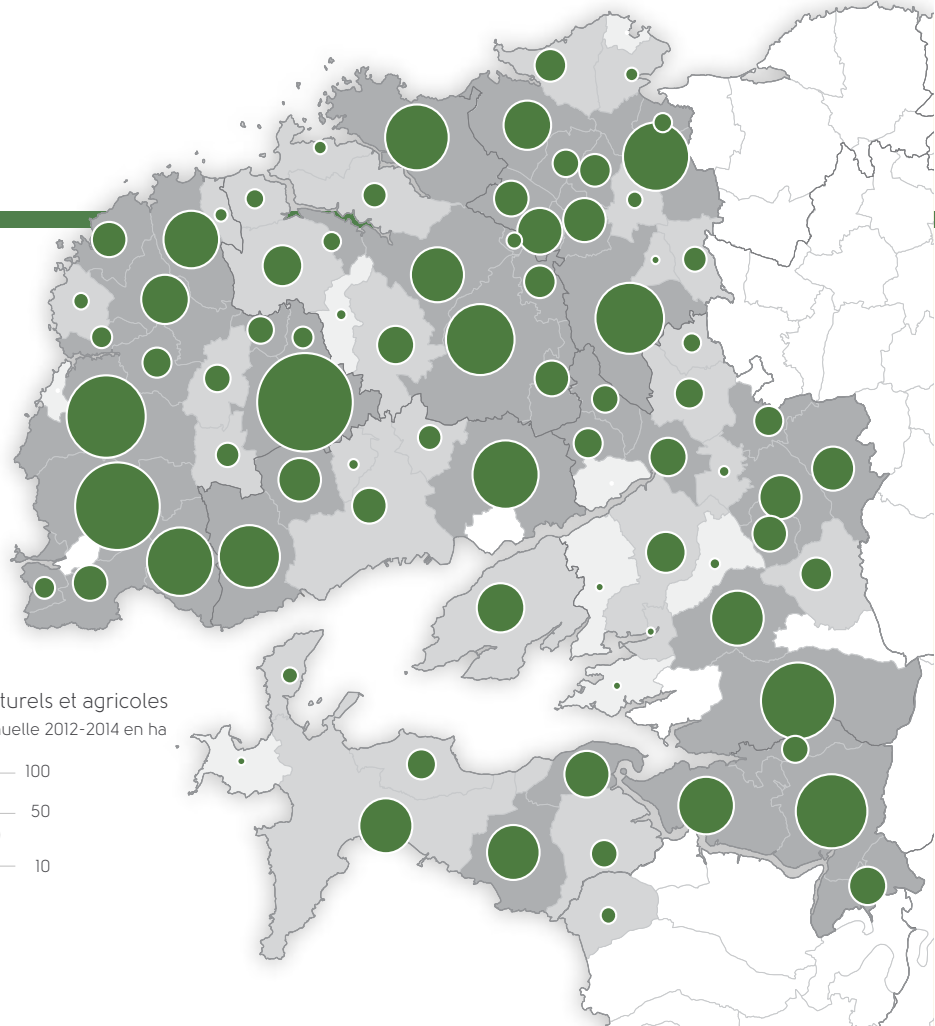
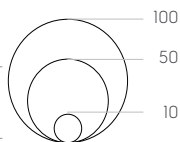
	population 2012	superficie en km ²	hectare vendu	millions d'euro	euro/hectare
Pays de Brest	391 900	1 690	899	4,4 M€	4 900 €/ha
Rennes métropole	420 000	705	220	1,0 M€	4 700 €/ha
Nantes métropole	602 000	523	65	0,3 M€	4 900 €/ha



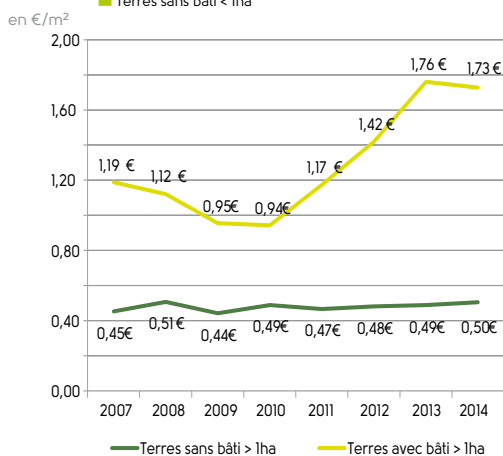
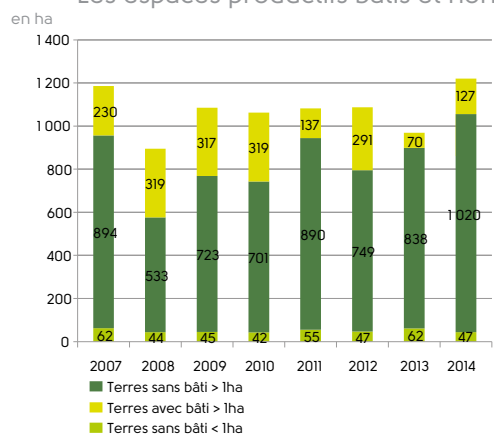
Les espaces naturels productifs



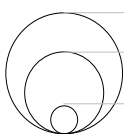
Catégorie 1
Espaces naturels et agricoles
Moyenne annuelle 2012-2014 en ha



Les espaces productifs bâtis et non bâtis

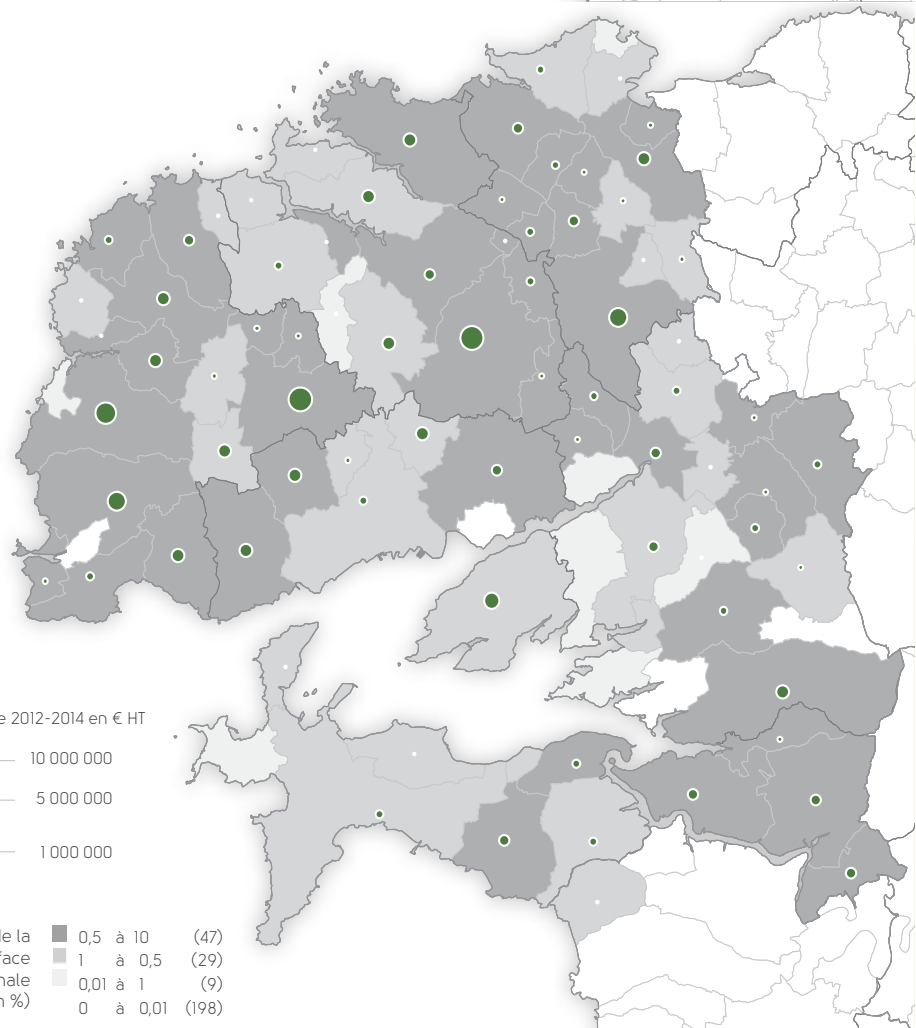


Moyenne annuelle 2012-2014 en € HT



Part de la surface communale vendue (en %)

0,5 à 10	(47)
1 à 0,5	(29)
0,01 à 1	(9)
0 à 0,01	(198)



Une activité stable très hétérogène portée par le forestier

Définition : cette catégorie 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.

Des échanges portés essentiellement par les bois

Dans le pays de Brest, il s'est vendu en moyenne plus de 200 ha par an de foncier naturel sans vocation agricole. Cette catégorie de foncier a cependant connu d'importantes fluctuations depuis 2010 passant de moins de 100 ha vendu une année à plus 250 ha l'année suivante. Composé pour deux tiers d'acquisitions

D'autres transactions réalisées ponctuellement dans les cadres de préservation du patrimoine naturel peuvent également faire varier ce marché. Elles représentent 13% des acquisitions depuis 2007 mais seulement 6% du montant global. Les organismes acquéreurs de ce type d'espace à vocation de préservation des espaces naturels sont multiples : conservatoire du littoral, conseil départemental mais également des collectivités au titre du maintien voire de la restauration de corridors écologiques inscrits dans la trame verte et bleue du SCoT déclinée dans le PLU à l'instar de l'armature verte de Brest Métropole qui souhaite conforter les cœurs de biodiversité et assurer leurs connexions.

Des valorisations extrêmes selon l'usage futur du bien

Moins de 10% du foncier naturel est destiné à l'agrandissement de propriété mais il représente un tiers de la valorisation totale du marché. Tous les ans, ce sont près de 20 ha qui sont ainsi acquis pour améliorer l'agrément d'un terrain, créer une voirie d'accès, construire un abri de jardin... Moins de 20% des terrains sont localisés en milieu urbain mais ils représentent la moitié des montants. Le prix médian de ce marché de l'extension de propriété est de 10 €/m² mais sa valeur peut approcher le prix du m² du terrain à bâtir dans les zones urbanisées (près de 40 €) contrairement au secteur rural où il

plafonnera à 5 €. Plus la surface est petite et en secteur urbanisé, plus sa valorisation sera forte. Les autres transactions de ce marché sont très hétérogènes. Parmi les plus importants, le segment des terrains destinés à l'habitat léger, du caravanning au mobil home, représentent plus de 50 ha du foncier vendu depuis 2007. Cela ne représente que 4% des surfaces vendues mais 17% du volume financier pour une moyenne de 10 €/m². Ce marché semble néanmoins ralentir depuis 2011.

Certains terrains non urbanisables peuvent néanmoins avoir une vocation économique telles que les carrières, les terrains de loisirs, les périmètres d'équipements publics... Les prix moyens observés dépassent exceptionnellement 5 €/m² dans le cas de carrière à forte valeur ajoutée. 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.

Des transactions plus nombreuses dans le sud

L'activité du marché naturel est plus forte dans le sud du pays de Brest et les communes littorales. Les presqu'îles de Crozon et Plougastel concentrent un quart des transactions en surface et valeur.

Tous les ans, ce sont près de 20 ha qui sont ainsi acquis pour améliorer l'agrément d'un terrain

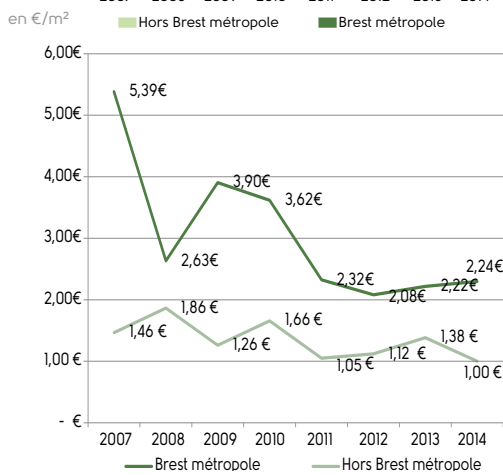
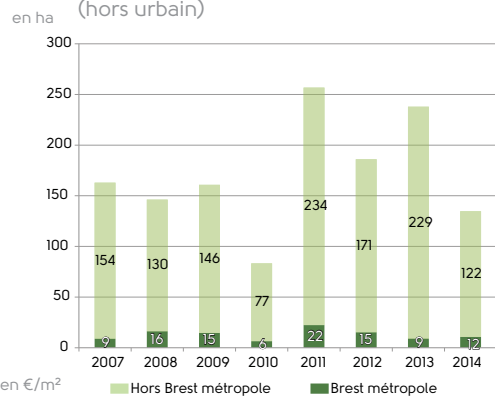
forestières, les transactions de grands tènements peuvent expliquer ces variations. Il s'est vendu près de 150 ha de forêt par an depuis 2011, deux fois plus qu'en 2007-2010. Cela représente un taux d'activité de 0,6% des forêts du pays. Seulement 1% de ces transactions représente près d'un tiers des surfaces vendues. La transaction du bois de Rozhuel, plus de 116 hectares sur la commune de Rosnoën, est la plus importante opération forestière des dernières années sur le pays. Le prix moyen forestier reste très stable : autour de 6 000€ l'hectare (0,60 €/m²).

Echanges de terrains naturels dans les métropoles de l'Ouest en 2013

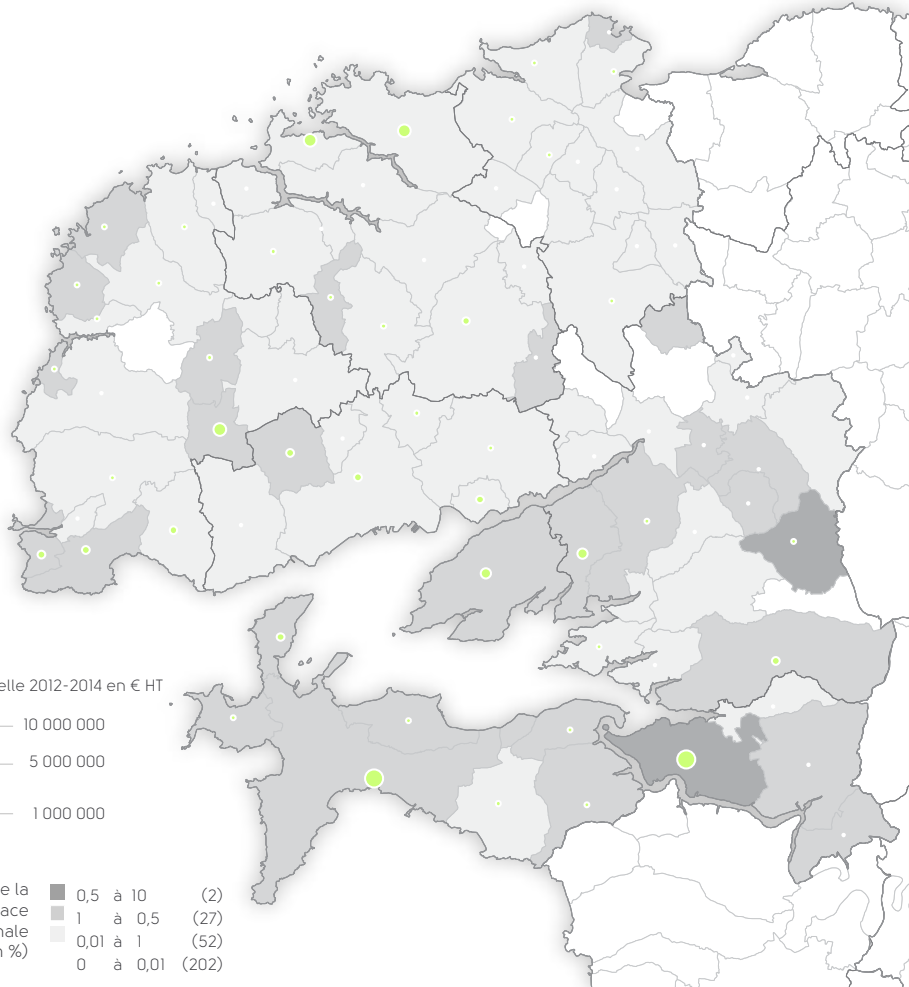
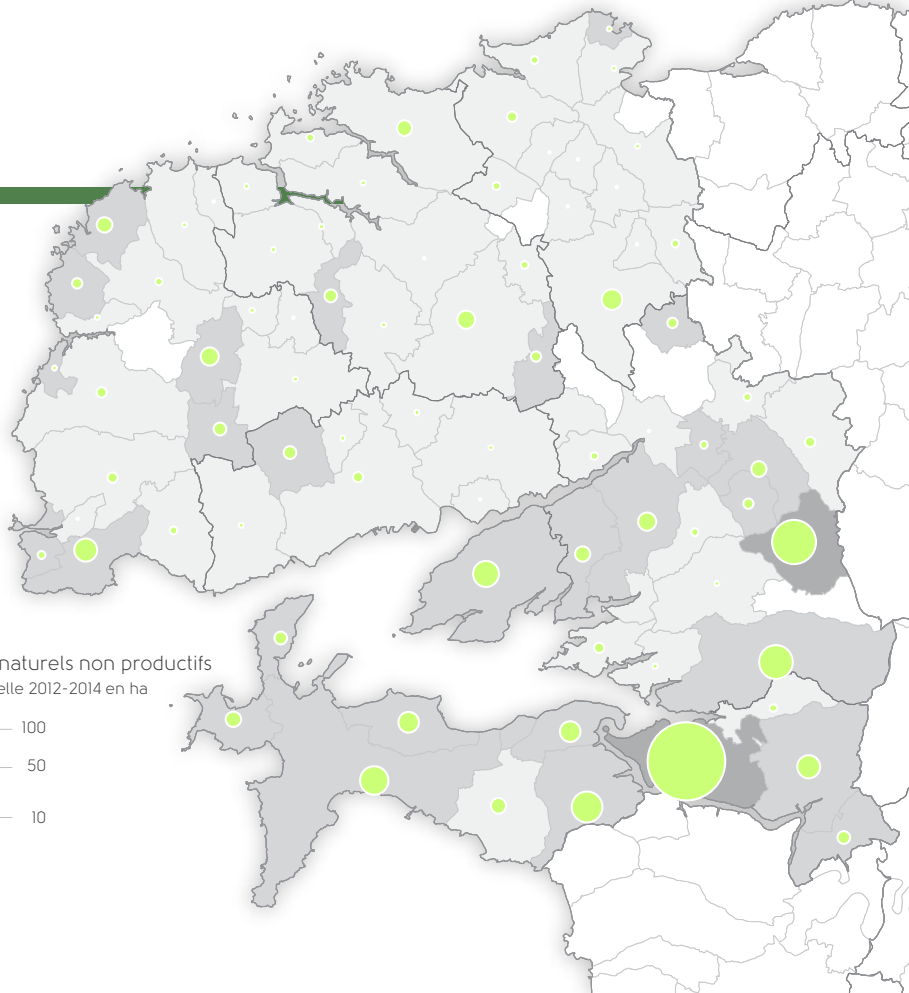
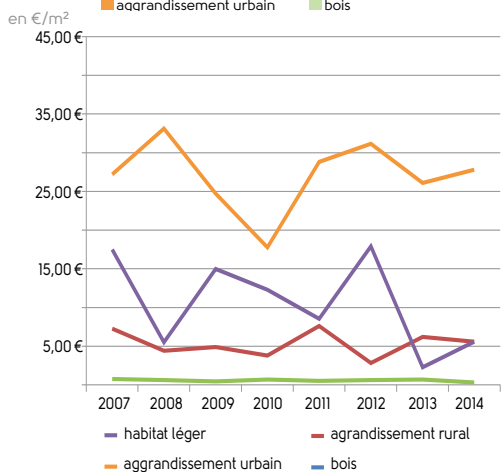
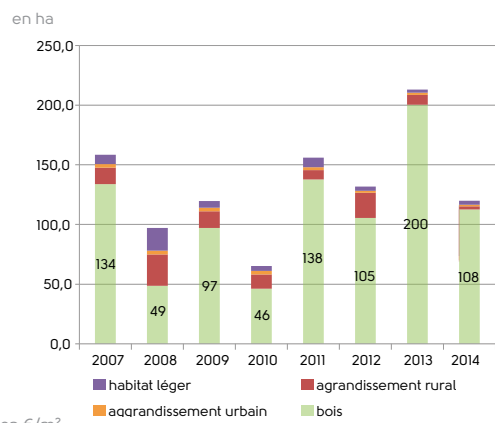
	population 2012	superficie (km ²)	hectares vendus	millions d'euro	ventes (€/ha)
Pays de Brest	391 900	1 690	242	4,3 M€	17 500 €/ha
Rennes métropole	420 000	705	44	1,1M€	112 000 €/ha
Nantes métropole	602 000	523	110	2,7 M€	24 500 €/ha



Les espaces naturels non productifs (hors urbain)



Les types d'espaces non productifs



Reconstitution du stock dans la métropole

Définition : c'est la catégorie de terrains naturels, comme matière première du développement urbain (ou gisement foncier). Ce sont les terrains achetés par les aménageurs publics ou privés : terrains urbanisables mais non encore constructibles majoritairement classés au PLU en 2AU (voire 1AU selon les pratiques de procédures de zonages des communes). 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 et d'une maîtrise des prix.

Un volume de transactions qui repart à la hausse

Avec près de 3 700 ha de foncier à urbaniser disponible, le pays de Brest dispose d'un gisement de foncier à long terme assez conséquent. Au rythme de 90 ha d'hectare acquis annuellement, 2,5% des zones AU disponibles, le pays conserve un bon potentiel d'aménagement. Néanmoins, certaines zones AU ne seront peut-être jamais ouvertes à l'urbanisation faute de demande de logement ou d'activité dans ces secteurs. Le segment du marché destiné à l'habitat représente 60% des terrains acquis. Trois quarts des terrains sont localisés en extension à long terme, éloignés des réseaux, renouvelant la réserve foncière des collectivités. Après

le repli de 50% des surfaces vendues en 2009, en pleine crise financière, le foncier brut progresse régulièrement pour approcher le niveau d'avant crise.

Le prix du foncier brut destiné à l'habitat reste encore élevé mais se stabilise

Le prix moyen du foncier à urbaniser tous segments confondus s'est stabilisé en dessous de 110 000 €/ha mais reste deux fois plus cher qu'à Rennes, l'autre métropole régionale qui mène une politique foncière forte depuis les années 70. Les prix observés des terrains éloignés des réseaux à vocation habitat oscillent entre 71 000€ et 120 000 € HT selon le contexte. Des écarts de prix peuvent varier du simple au double selon le degré d'aménagement de l'opération. Néanmoins, la part des transactions ayant un prix nettement supérieur au niveau moyen représente moins d'un quart et tend à diminuer depuis la crise. Le poids d'une décision d'ouverture à l'urbanisation joue un rôle majeur dans la constitution du prix. Pour encadrer la hausse des prix de sortie du terrain équipé, les collectivités peuvent inclure des orientations d'aménagement portant à la fois sur la mixité et le niveau d'équipement, limitant ainsi d'éventuels phénomènes spéculatifs.

Le foncier à vocation économique reste deux fois moins cher que l'habitat

Le foncier destiné à l'activité se négocie à un niveau de prix plus bas que l'habitat car les principaux acquéreurs restent des

organismes publics. La constitution de réserves foncières se négocie à moins de 57 000 € par hectare depuis 2007. La fourchette de prix se situe entre 27 000 € jusqu'à 97 000 € en 2010, une année particulièrement faible en transactions. En 2014, l'hectare s'est acheté 56 900 € en moyenne. Certaines ventes diffuses de type grande surface commerciale sont spécifiques. Elles peuvent avoir des valeurs nettement plus élevées car l'ensemble du tènement foncier acquis sera conservé par un propriétaire pour être transformé en interne (surface de vente, stockage, parking). Ces valeurs sont alors considérées comme hors marché brut.

La métropole redevient le principal acheteur du foncier

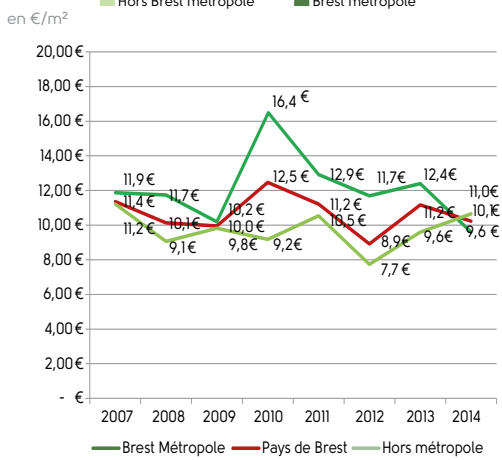
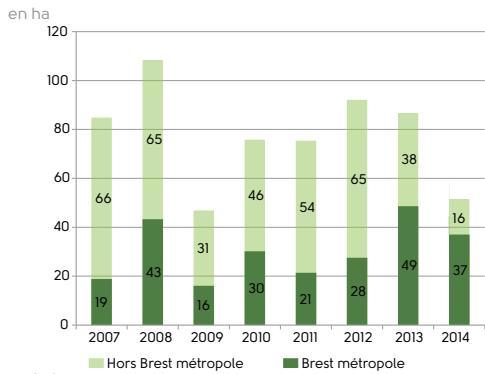
Après quelques années de repli, les transactions semblent se déverrouiller dans la métropole. Il est également suivi d'un assagissement des prix. La mise en œuvre de grands projets d'aménagement (Messioual, Fontaine Margot, Penhoat, Kerlinou...) nécessite une importante maîtrise foncière. Cela commence à avoir un effet stabilisant le prix autour 100 000 € par ha. Longtemps minoritaires, les acquisitions pour des temps d'aménagement plus longs semblent redevenir la norme au contraire de la période 2007-2012 qui avait connu la multiplication de transactions foncières à très court terme contribuant à renchérir le prix jusqu'à plus de 175 000 €/ha. Le cœur du marché du foncier brut se situe maintenant ces dernières années dans un périmètre Brest - Landerneau - Plabennec - Milizac.

Echanges de terrains bruts dans les métropoles de l'Ouest en 2013

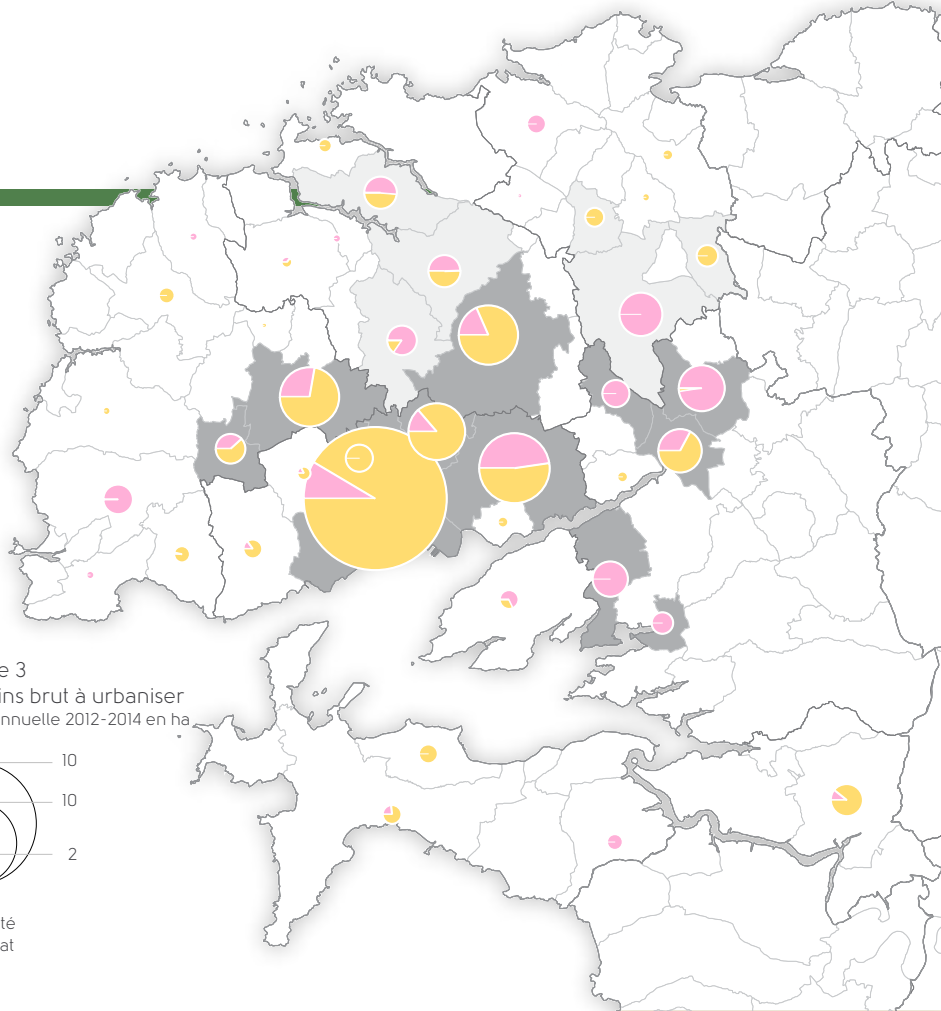
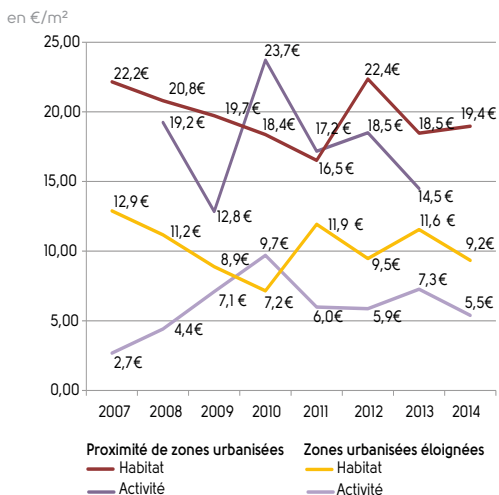
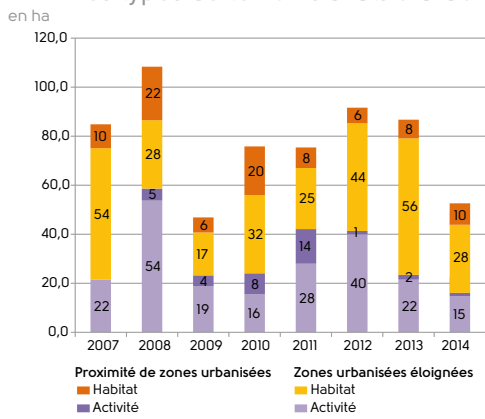
	population 2012	superficie (km ²)	hectares vendus	millions d'euro	habitat (ha)	habitat (€/ha)	activité (ha)	activité (€/ha)
Pays de Brest	391 900	1 690	87	9.7 M€	63 ha	123 900 €/ha	24 ha	78 000 €/ha
Rennes métropole	420 000	705	76	3.5 M€	69 ha	46 000 €/ha	7 ha	29 000 €/ha
Nantes métropole	602 000	523	9	2.5 M€	8 ha	275 800 €/ha	0 ha	-



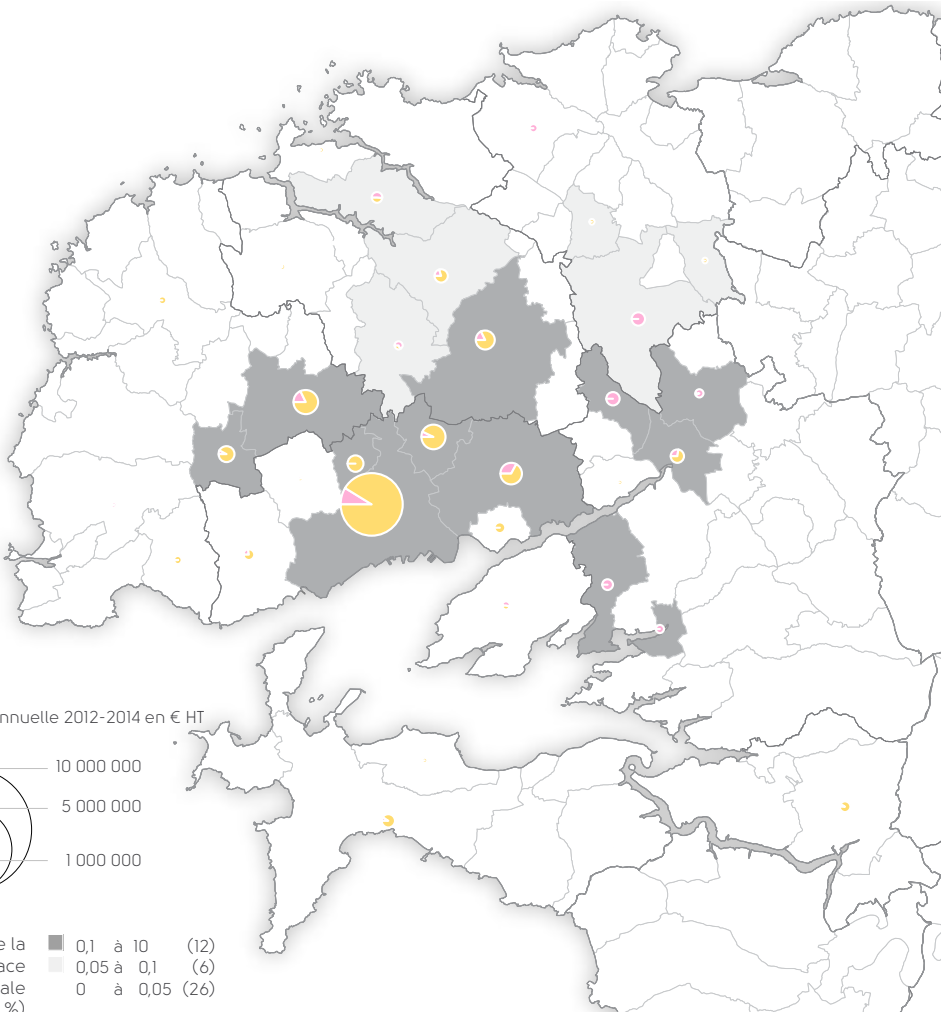
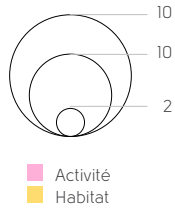
Les terrains bruts à urbaniser



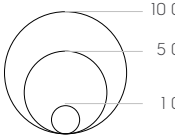
Les types de terrains bruts à urbaniser



Catégorie 3
Les terrains bruts à urbaniser
Moyenne annuelle 2012-2014 en ha



Moyenne annuelle 2012-2014 en € HT



Part de la surface communale vendue (en %)

- 0,1 à 10 (12)
- 0,05 à 0,1 (6)
- 0 à 0,05 (26)

Des prix toujours en hausse dans un volume de transactions en repli

Définition : c'est la catégorie des terrains neufs, fabriqués en périphérie des villes. C'est un segment très concurrentiel. 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 dans la catégorie 3) 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.

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

en repli de 58 % en surface. Cependant, exprimé en nombre de lots, la baisse est moindre grâce à une optimisation du foncier. La réduction de la taille moyenne des lots de 25 % depuis 2007, a théoriquement permis la production de 200 lots supplémentaires dans le Pays de Brest à consommation foncière égale. En 2013, dans les opérations d'aménagement, la taille moyenne des lots est passée sous le seuil symbolique des 600 m². La tendance se confirme en 2004 avec un lot moyen 593 m².

Le prix du foncier équipé pour l'habitat toujours plus élevé

La tendance du prix du foncier équipé reste toujours orientée à la hausse. L'hectare de foncier aménagé s'est négocié à plus de 776 000 € en 2014 soit 28% de plus qu'en 2007. La baisse de la taille des lots a permis d'amortir le prix global pour les ménages mais elle ne pourra pas indéfiniment se réduire. Cette augmentation des prix de sortie est la conséquence de la combinaison de multiples facteurs. En premier lieu, la pénurie de foncier à urbaniser entre 2004 et 2008 en période de forte demande a fait déraiper le prix de négociation de foncier brut (marché 3) sans tenir compte des contraintes opérationnelles (mixité sociale, cahier des charges qualitatif...). Les équilibres financiers des opérations d'aménagement ont alors été assurés par une majoration des prix de sortie. Pour un projet identique de maison individuelle, l'acquisition du foncier représente un tiers du coût global dans Brest métropole contre un quart dans le reste du pays.

Les ventes de charges foncières pour des permis groupés d'habitat en extension urbain restent relativement rares dans le pays de Brest. Leurs prix de ventes entre 60 et 110€/m² doivent être mis en rapport au nombre de logements produits ou à la surface de plancher. Les acquisitions par des bailleurs sociaux sont nettement minorées par rapport à la promotion privée, globalement du simple au double. Une segmentation des prix public/privé doit alors être pratiquée pour approcher la réalité de la trajectoire de ce marché.

Le foncier économique

Les acquisitions de terrains à vocation économique est essentiellement piloté par les collectivités. Les maîtres d'ouvrage peuvent être à l'échelle communale ou intercommunale. Contrairement à l'habitat, tous les coûts d'aménagement (voirie, réseaux...) ne sont pas automatiquement intégrés au prix sorti. La destination économique du foncier peut également faire varier sensiblement sa valeur. Plus le terrain sera à vocation commerciale ou activité tertiaire, plus sa valorisation sera importante. A l'inverse, plus l'activité consommera une grande emprise pour de la production industrielle ou de l'activité logistique, moins le prix au m² sera important (20 €/m²) car le taux d'équipement en fonction de la taille de parcelle sera moindre.

L'hectare de foncier aménagé s'est négocié à plus de 776 000 € en 2014 soit 28% de plus qu'en 2007

Recul des surfaces vendues atténué par l'optimisation foncière des opérations

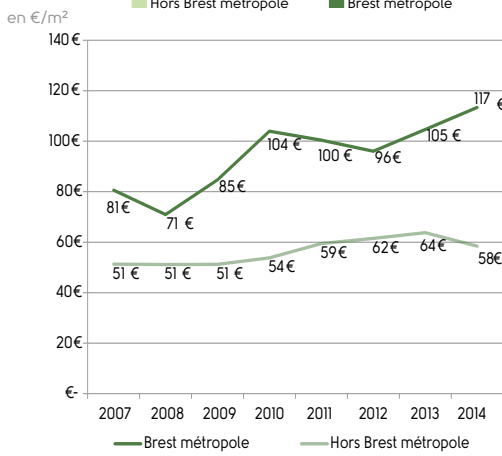
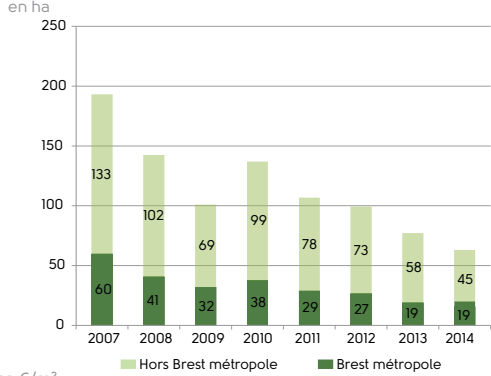
La surface globale des terrains équipés a diminué de moitié en 7 années. De 190 ha vendu en 2007, ce marché ne représente plus que 90 ha maintenant. Ce recul touche tous les segments de marché : particuliers comme professionnels. Les terrains à bâtir destinés aux constructions des ménages, trois quart des ventes, est

Echanges des terrains équipés dans les métropoles de l'Ouest en 2013

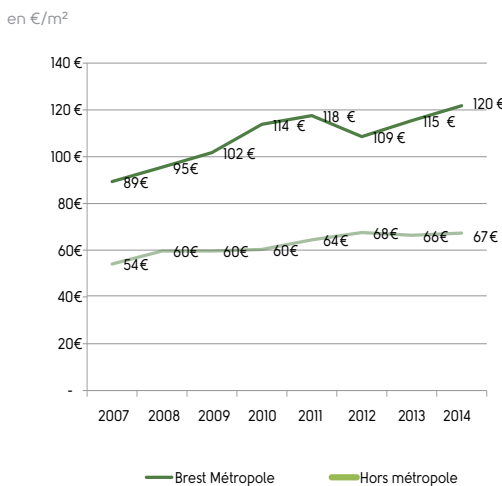
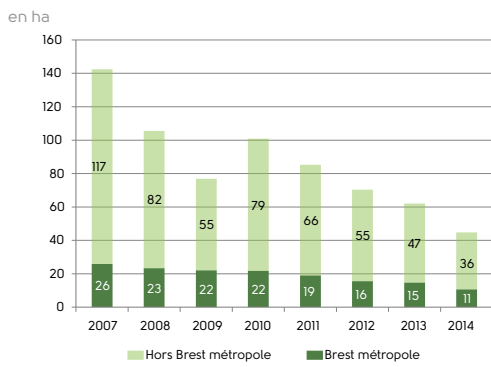
	population 2012	superficie (km ²)	hectares vendus	millions d'euro	habitat professionnel (ha)	habitat professionnel (€/ha)	habitat individuel (ha)	habitat individuel (€/ha)	activité (ha)	activité (€/ha)
Pays de Brest	391 900	1 690	77	56.8 M€	5 ha	924 000 €/ha	62 ha	780 000 €/ha	10 ha	369 000 €/ha
Rennes métropole	420 000	705	71	105.7 M€	26 ha	2 120 000 €/ha	28 ha	1 143 000 €/ha	18 ha	590 000 €/ha
Nantes métropole	602 000	523	88	255.2 M€	23 ha	1 673 000 €/ha	42 ha	2 130 000 €/ha	20 ha	659 000 €/ha



Les terrains aménagés

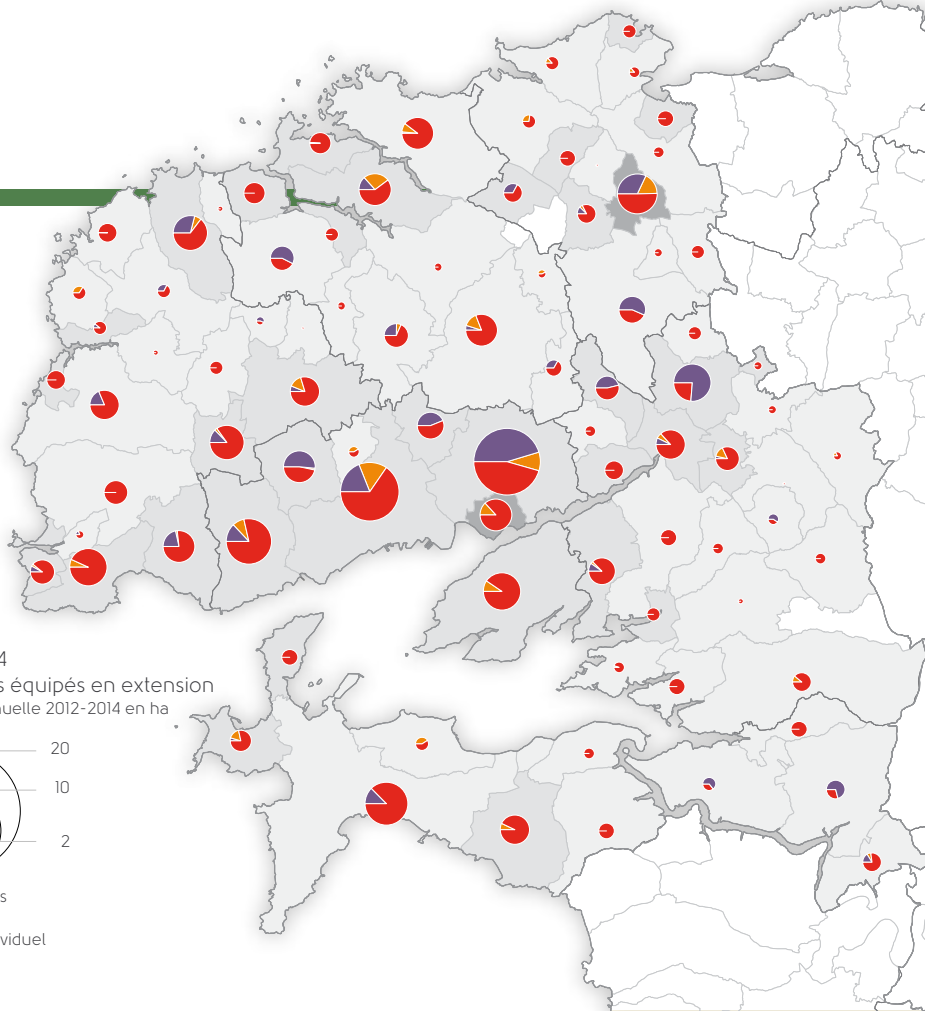
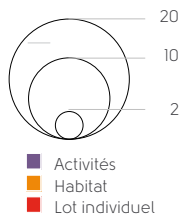


Les terrains à bâtir maison individuelle

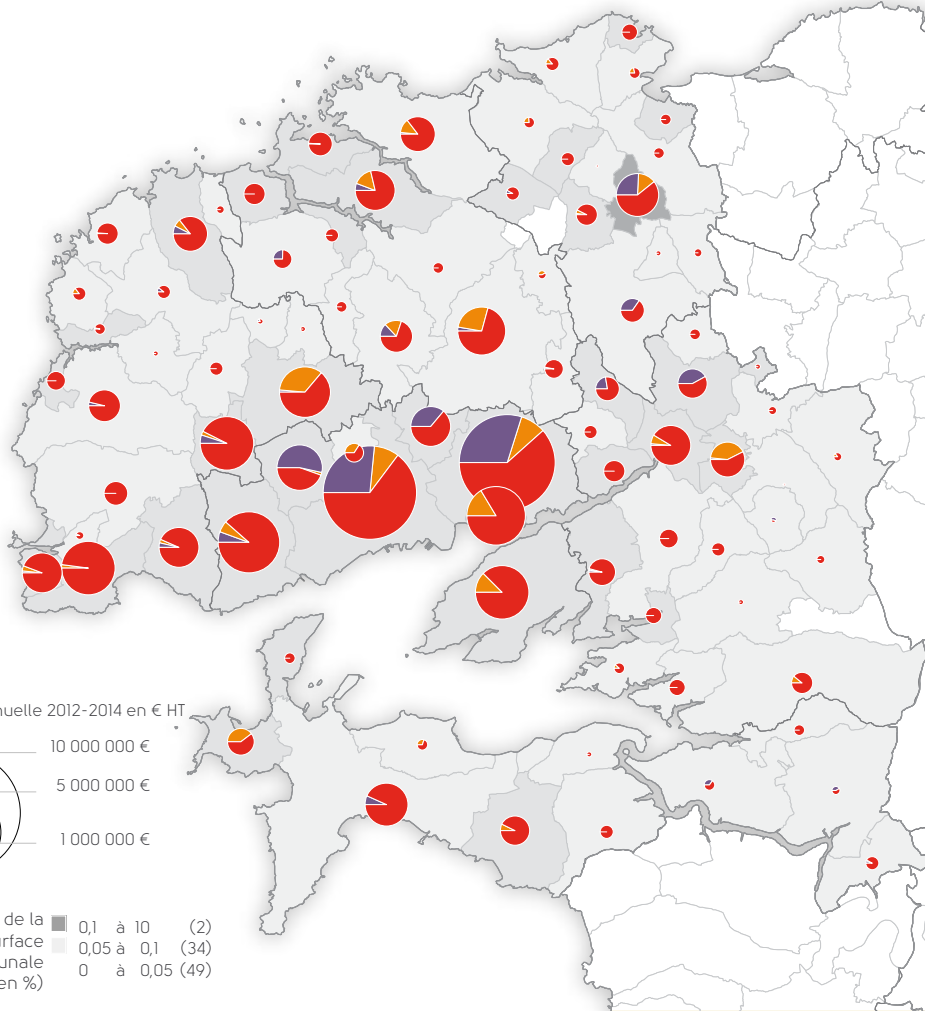
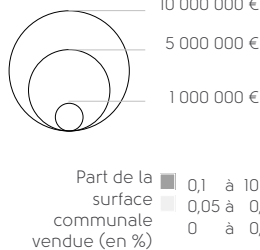


Catégorie 4 Les terrains équipés en extension

Moyenne annuelle 2012-2014 en ha



Moyenne annuelle 2012-2014 en € HT



Le marché du renouvellement urbain en progression

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

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 importants. 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.

Le marché du foncier à recycler reste très minoritaire

A l'exception du plateau des Capucins, friche industrielle de 11 ha cédée par la Défense à Brest métropole en 2011, le recyclage du foncier urbanisé représente moins d'une quinzaine d'hectares par an mais sa valorisation dépasse 10% du montant total des marchés fonciers. L'essentiel du marché est localisé dans les centralités urbaines disposant d'un patrimoine bâti ancien susceptible d'être démolit pouvant s'inscrire dans des projets urbains attractifs. La valeur de biens bâtis acquis pour démolition/reconstruction est déconnectée de leur valeur d'usage initiale. Le prix de négociation est alors constitué autour du projet final auquel vient se déduire différents coûts (démolition, dépollution, honoraires, commercialisation, construction, frais financiers, aléas et marge) , c'est le «compte à rebours» du promoteur.

Des négociations de 50 à 500 € le m² de surface de plancher à construire

Le montant d'acquisition sur le marché 5 dans le pays de Brest excède rarement 17% du prix de sortie d'un programme immobilier en promotion privée. Par exemple, une maison de ville avec 500m² de terrain sur laquelle est projetée une opération immobilière de 20 logements, 1 500 m² de surface de plancher (SDP), à coût abordable (2 100 € HT/m²), trouvera difficilement acquéreur au-delà de 350 €/m² SDP soit 540 000 €. Sur le marché immobilier, ce type de bien trouverait d'ailleurs encore moins de particuliers en capacité de financer ce prix.

Dans le cadre d'opération de logement

social, la charge foncière comprenant notamment le prix d'acquisition est encore plus contrainte. Les montants d'acquisitions sont alors inférieurs à 10% du prix de revient de l'opération. Dans certains cas, le foncier peut même être cédé gratuitement par les collectivités. Le prix moyen du marché du renouvellement urbain et son évolution sont donc difficiles à apprécier compte-tenu de sa forte segmentation et spécificité de chaque opération. Sur la période 2012-2014, le prix moyen du m² de surface de plancher était de 185 € pour l'activité. Pour l'habitat, la valeur moyenne dépasse 200 € mais les valeurs peuvent osciller entre 50 et 470 €/m² selon le type d'opération.

Hors des projets urbains liés à des opérateurs publics ou privés, les particuliers participent également à ce marché dans le cadre de rénovation lourde d'habitat. Dans ce cas, le bien n'est plus réellement coté au marché immobilier et se vend au volume et surface de terrain. Le prix moyen de ce segment se négocie autour de 600 € le m².

Peu de ventes de charges foncières clé en main

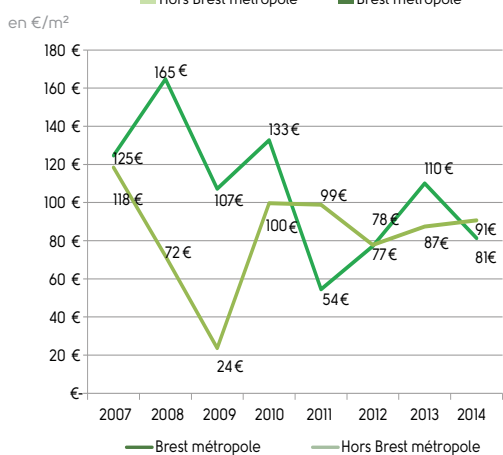
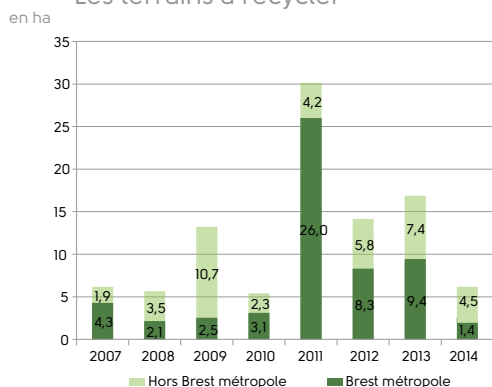
Il existe peu de transactions de charges foncières en terrains recyclés (marché 6) dans le Pays de Brest. L'essentiel de ces opérations de renouvellement urbain est situé dans la métropole (Capucins, programme ANRU de Pontanezen, îlots de Saint-Martin, Port de commerce....). Le prix moyen n'est pas significatif car il résulte souvent de consultations où le prix de vente dépend de paramètres de négociation encadrés par le maître d'ouvrage qui peut subventionner le projet. La surface de plancher s'est négociée au-dessus de 210€ le m² sur la période de 2012-2014.

Sous-marchés des terrains à recycler dans le pays de Brest 2012-2014

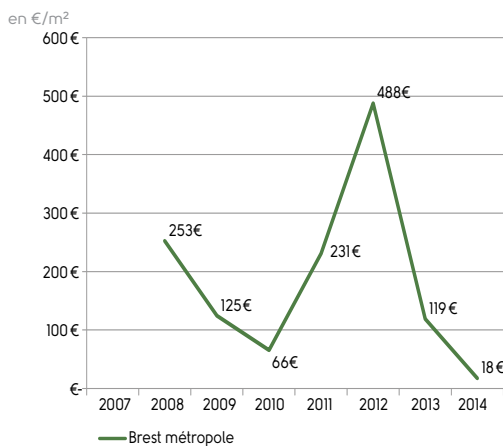
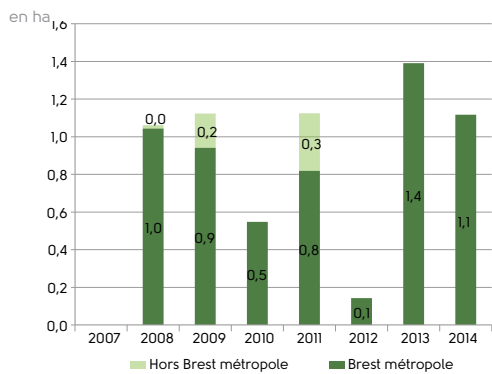
Destination	activité	habitat	habitat (rénovation)	mixte	total
Superficie totale échangée (ha/an)	7,5	2,0	8,8	0,5	18,9
Moyenne superficie échangée (m ²)	4 713	866	938	2 050	1 390
Prix € /m ² moyen	74 €	149 €	90 €	56 €	89 €
Prix € /m ² SDP	185 €	201 €	613 €	195 €	321 €



Les terrains à recycler

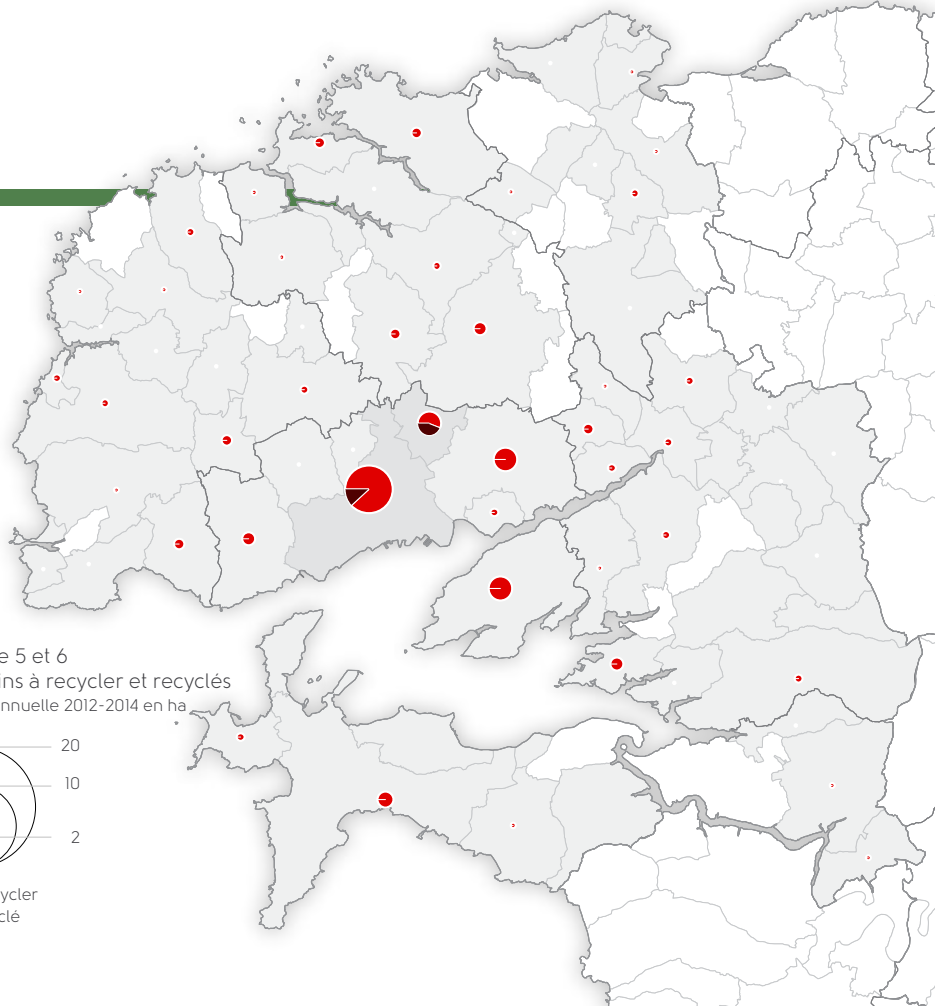
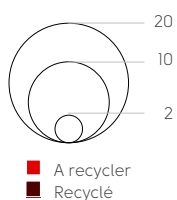


Les terrains aménagés en renouvellement urbain

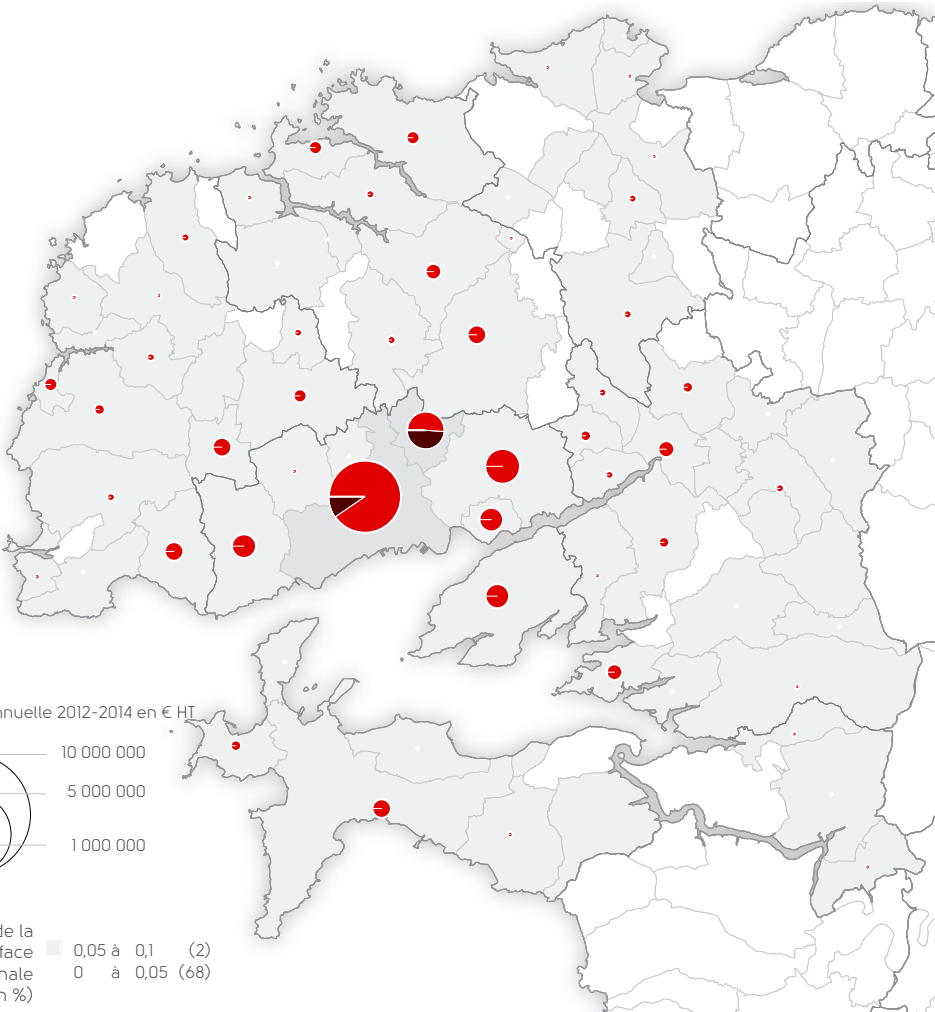
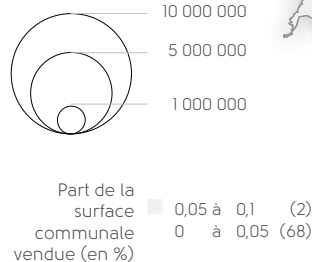


Catégorie 5 et 6 Les terrains à recycler et recyclés

Moyenne annuelle 2012-2014 en ha



Moyenne annuelle 2012-2014 en € HT



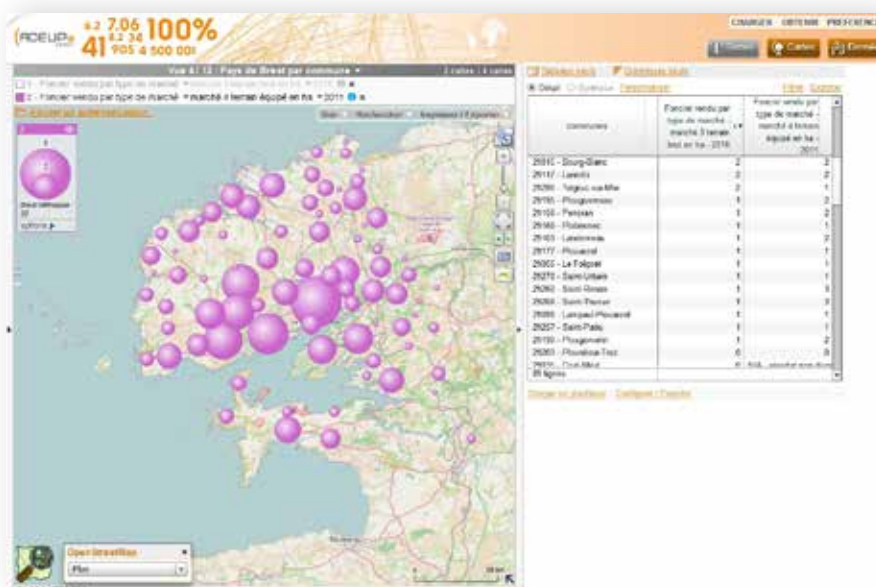
L'observation foncière, illustration du rôle de l'ADEUPa comme outil de coopération au service du développement des territoires bretons

La connaissance de l'évolution de l'occupation des sols et des mécanismes des marchés fonciers est un élément essentiel pour les collectivités, première étape dans une démarche visant à l'élaboration d'une stratégie foncière. Les enjeux liés à la question foncière sont divers mais fondamentaux qu'ils soient stratégiques (développement et attractivité du territoire), 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). Les charges foncières élevées, l'étalement urbain entraînant une augmentation des transports individuels,

des 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 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 dès 2008 à l'échelle départementale. Sa déclinaison locale doit permettre de répondre à des questionnements plus précis au service des gouvernances foncières des EPCI et de leur coordination à l'échelle du pays de Brest.

Associée à la création du projet de charte régionale du foncier avec les 4 autres agences bretonnes (Audiard, Audelor, CAD 22 et QCD), l'ADEUPa fait également partie des groupes de travail (usage du sol, marché et foncier économique) chargés de la mise en œuvre d'un observatoire foncier régional partenarial initié par l'Etat en 2014. L'établissement public foncier régional est également devenu partenaire de l'ADEUPa en 2014. L'agence participe à la refonte des conventions cadres du nouveau plan pluriannuel d'investissement PPI 2016-2020 de l'EPFR.



Données en ligne sur Geodata

Les données de l'observatoire foncier du pays de Brest sont également disponibles sur le serveur ADEUPa Geodata en mode partenaires de l'agence (login obligatoire). Ce site est également accessible sur tablette et smartphone.

<http://www.adeupa-brest.fr/adeupa-geodata>



L'OBSERVATOIRE DU FONCIER DU PAYS DE BREST

Directeur de la publication :
Benjamin Grebot

Réalisation :
Sylvain Rouault, Tristan Le Baron
Julie Bargain, Eloïse Blouët

Maquette et mise en page :
Dominique Gaultier

Contact : ADEUPa – 18 rue
Jean Jaurès 29200 Brest
Tél : 02 98 33 51 87
adeupa-de-brest@adeupa-brest.fr

Site web : <http://www.adeupa-brest.fr/dynamiques-spatiales/foncier>

Veille ADEUPa foncier :
www.scoop.it/t/foncier

Tirage : 200 exemplaires

Dépôt légal : 4^{ème} trimestre 2015

ISSN : en cours

Les sources utilisées

Transactions : les actes notariés des mutations étaient retranscrits et traités par l'ADEUPa jusqu'en 2012. La mise à disposition des données « Demandes Valeur Foncière » (DVF) par la Direction Générale des Finances Publiques a nécessité la mise en place d'un nouveau dispositif d'observation opérationnel en 2015 reprenant l'historique depuis 2007. Les prix traités dans cette publication sont hors taxes. Ne sont pas pris en compte les transactions relatives à des échanges, adjudications ou inférieures à 100 €.

Cadastres : PCI vecteur de la DGFIP intégré par Geopaysdebrest

Propriété foncière : MAJIC III de la DGFIP intégré par Geopaysdebrest

Synthèses des PLU : Tableau d'assemblage des documents d'urbanisme – Geopaysdebrest

Orthophoto : Source : E-Mégalis Bretagne et collectivités territoriales bretonnes - 2012

Permis de construire : données relatives aux autorisations de construire issues des formulaires des permis de construire du SOeS dans les fichiers Sitadel 1 en 2007 et 2008 puis Sit@del2 depuis 2009.

Opérations d'aménagement : Les opérations d'aménagement apparaissant dans les permis de construire (SIT@DEL2) depuis 2010 sont géolocalisées par l'ADEUPa.

Mode d'occupation du sol : Occupation du sol 2005 et 2012 en 44 postes réalisée par l'ADEUPa avec le concours de la société SIRS

Observatoires fonciers des métropoles : « Bulletin d'analyse 2013 » de l'Observatoire des marchés fonciers - Nantes métropole et « Analyse des marchés fonciers 2013 sur l'aire urbaine de Rennes » de l'Observatoire foncier – Audiard.