



L'observation foncière dans le Finistère : objectifs et méthode

Pôle métier Urbanisme

11 octobre 2012

- Quelques éléments de contexte...
- Objectifs de l'observation foncière
- Méthode d'observation et d'animation

OBJECTIFS OBSERVATION FONCIERE

- Connaître et suivre l'évolution de l'occupation du sol
- Connaître les marchés fonciers locaux
- Accompagnement du Scot et des PLH du Pays de Brest
- Assister à la stratégie foncière auprès des décideurs locaux

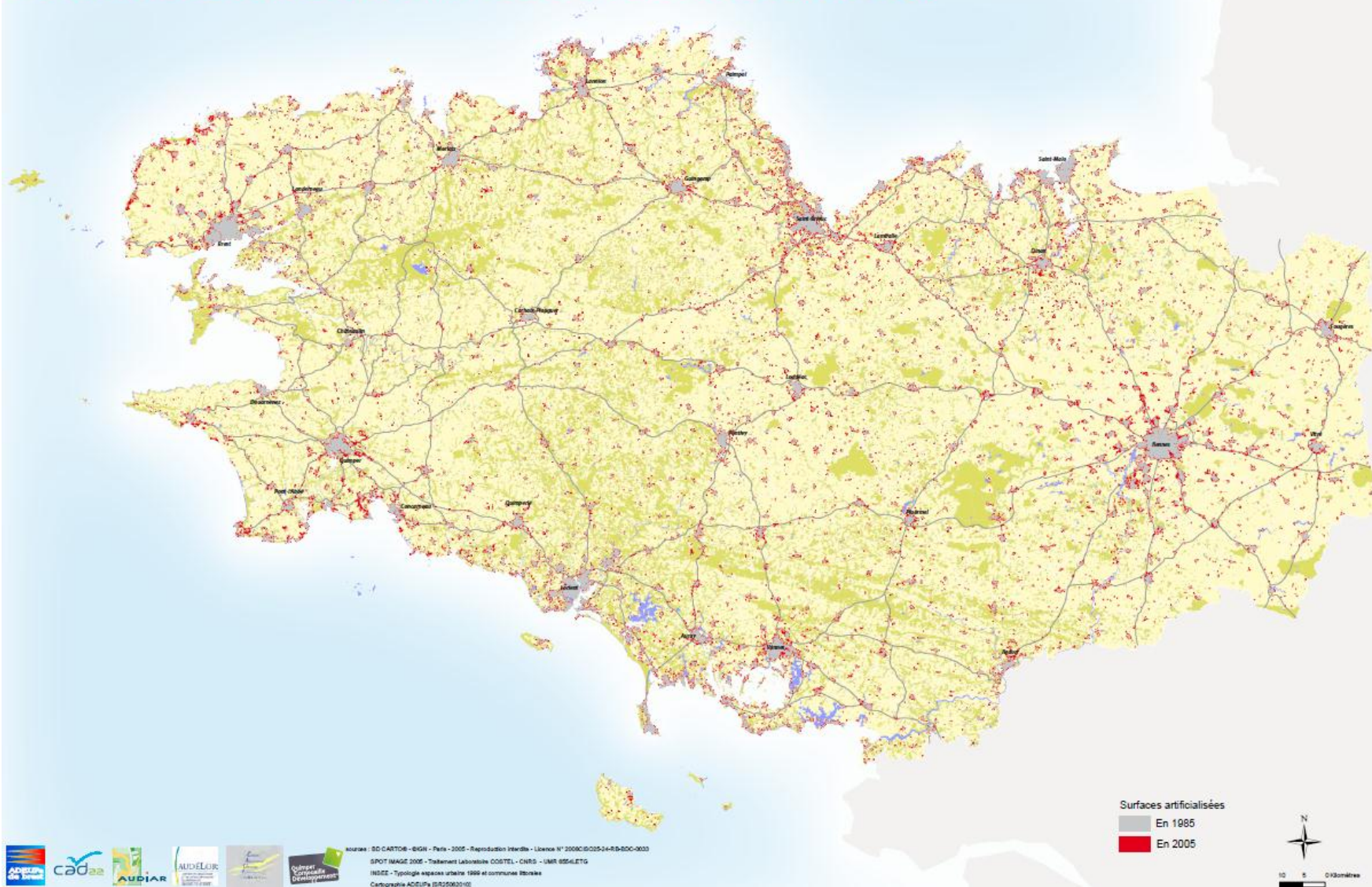
METHODOLOGIE D'OBSERVATION

MESURE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

1 - Approche régionale par télédétection et photo interprétation

- > Producteur de données : Laboratoire COSTEL pour le réseau des 5 agences de Bretagne (ADEUPa, AUDIAR, Quimper Cornouaille Développement, CAD22, AudéLOR)
- > Temporalité tâche urbaine : 1985 - 2005 - 2010 (Validation en cours)
- > Résolution spatiale du satellite Landsat : 30mx30m
- > Croisement avec d'autres sources : recensement et carroyage population 2010 de l'INSEE
- > Analyse et publication : Pays, Scot, grande typologie de territoire (urbain, périurbain, rural), Bande 500 m du littoral

Doublment des surfaces artificialisées en Bretagne entre 1985 et 2005



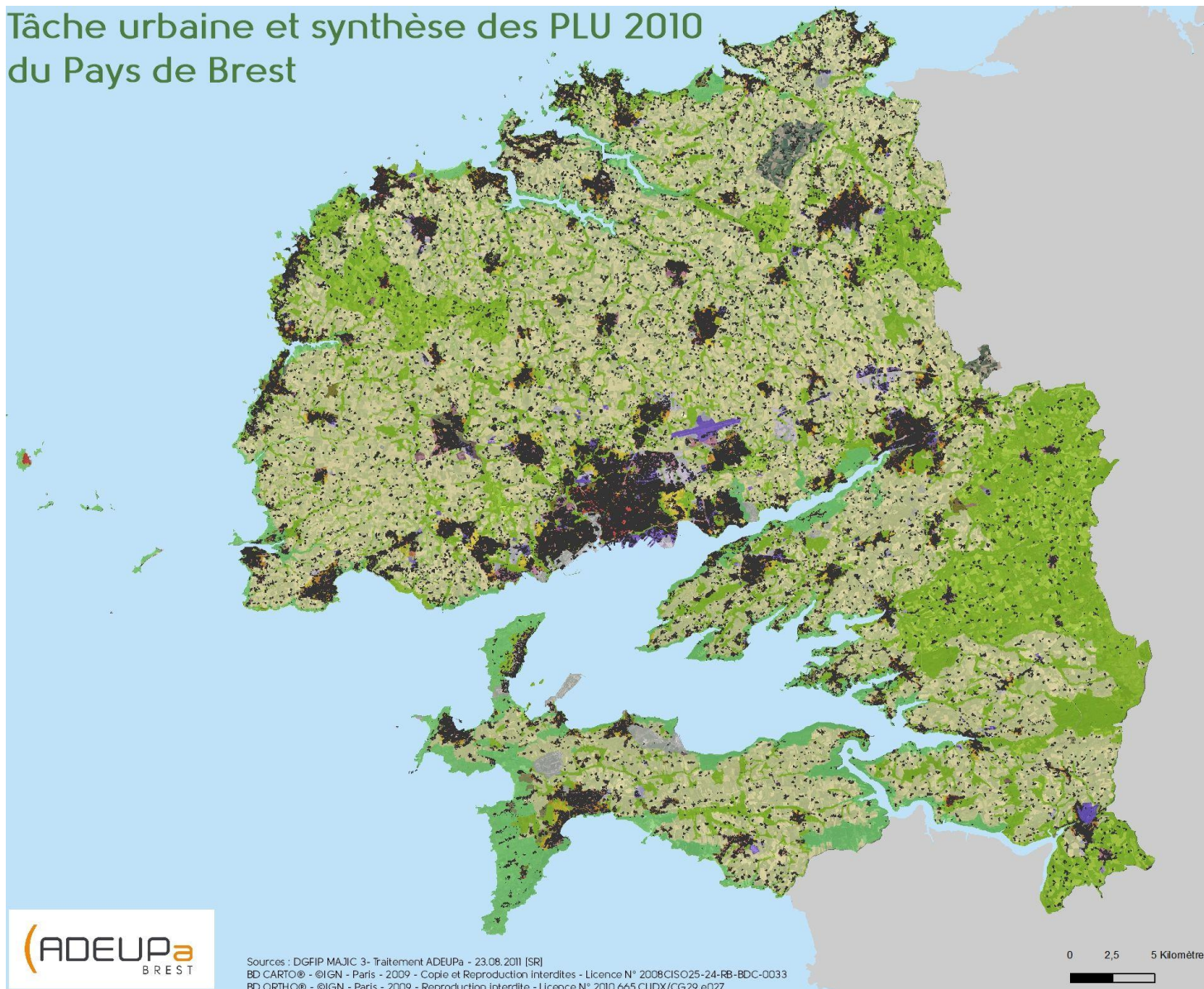
METHODOLOGIE D'OBSERVATION

MESURE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

2 - Approche locale par l'utilisation du PCI Vecteur et des fichiers fiscaux

- > Création annuelle d'une zone bâtie agglomérée de 25 m à partir du bâti cadastré depuis 2008
- > Approche base de données par utilisation des fichiers fiscaux MAJIC
source MAJIC (NON_BATI_A21_DESCR_SUF 2010.dbf) pour suivre l'évolution du stock annuellement (commune) depuis 2008 = Variable « Groupe de cultures »
- > Analyse et publication des données : Pays, Scot, communes, zonages PLU (consommation annuelle, état des réserves), permis de construire en extension urbaine, recul de la SAU déclarée PAC...

Tâche urbaine et synthèse des PLU 2010 du Pays de Brest



METHODOLOGIE D'OBSERVATION

2 - QUALIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

- A - Croisement du buffer bâtie DGFIP avec d'autres sources SIG à l'échelle du Pays de Brest
 - PLU => Consommation des zones U et AU et actualisation du stock
 - SITADEL => Permis de construire réalisés en extension urbaine (densité, shon...)
 - TRANSACTIONS => Détermine proximité des terrains achetés des réseaux
 - CARROYAGE INSEE => Habitants résidant dans une zone de 4 ha
 - MAJIC => Typologie de la tâche urbaine créée (habitat coll/indiv, surface...)
 - RPGa => Qualifie l'antériorité agricole du buffer
 - BD Topo => Enrichissement de la données occupation du sol antérieur

METHODOLOGIE D'OBSERVATION

2 - QUALIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

■ B - Création d'un mode d'occupation du sol (MOS) par le SIG de Brest Métropole Océane

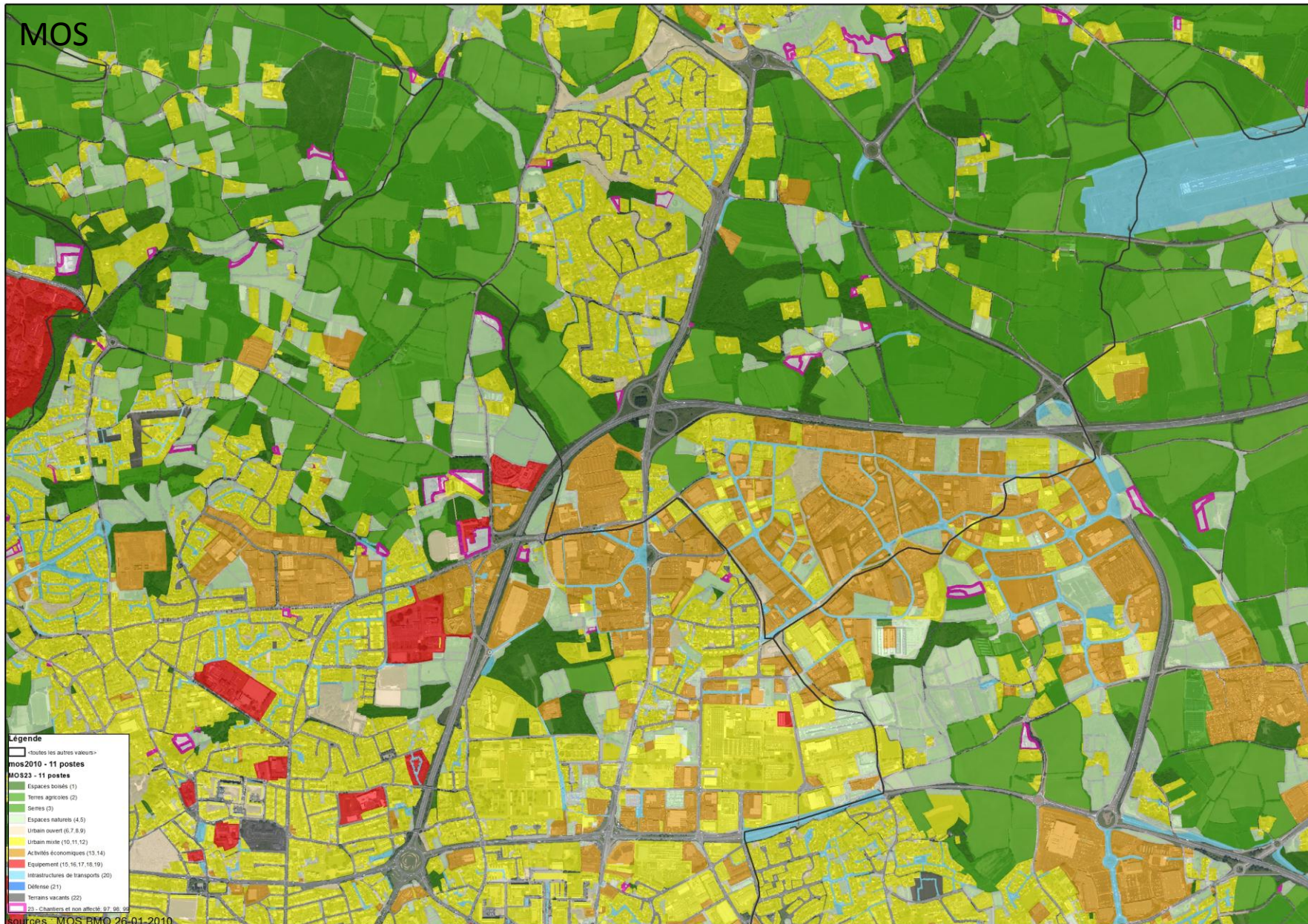
- > Typologie en 23 postes regroupés ensuite en 11 postes
- > Unité de découpage retenue : subdivision fiscale
- > Quand la parcelle est trop grande, division et création d'un suffixe de l'identifiant
- > Traitement par étapes successives :

Priorité	Données	Sources
1	Registre graphique parcellaire agricole	ASP
2	Bdtopo mise à disposition par l'IGN	IGN
3	Fichiers fonciers situation 1/1/2011	DGFIP
4	Locaux positionnés à l'adresse (dérivé de Majic)	BMO/DGFi
5	Filaire des voiries	BMO
6	Serres bâtiments et tunnels (base photo 2010)	BMO
7	Parcelles 'publiques' (dérivé de Majic)	BMO/DGFIP
8	Espaces verts	BMO

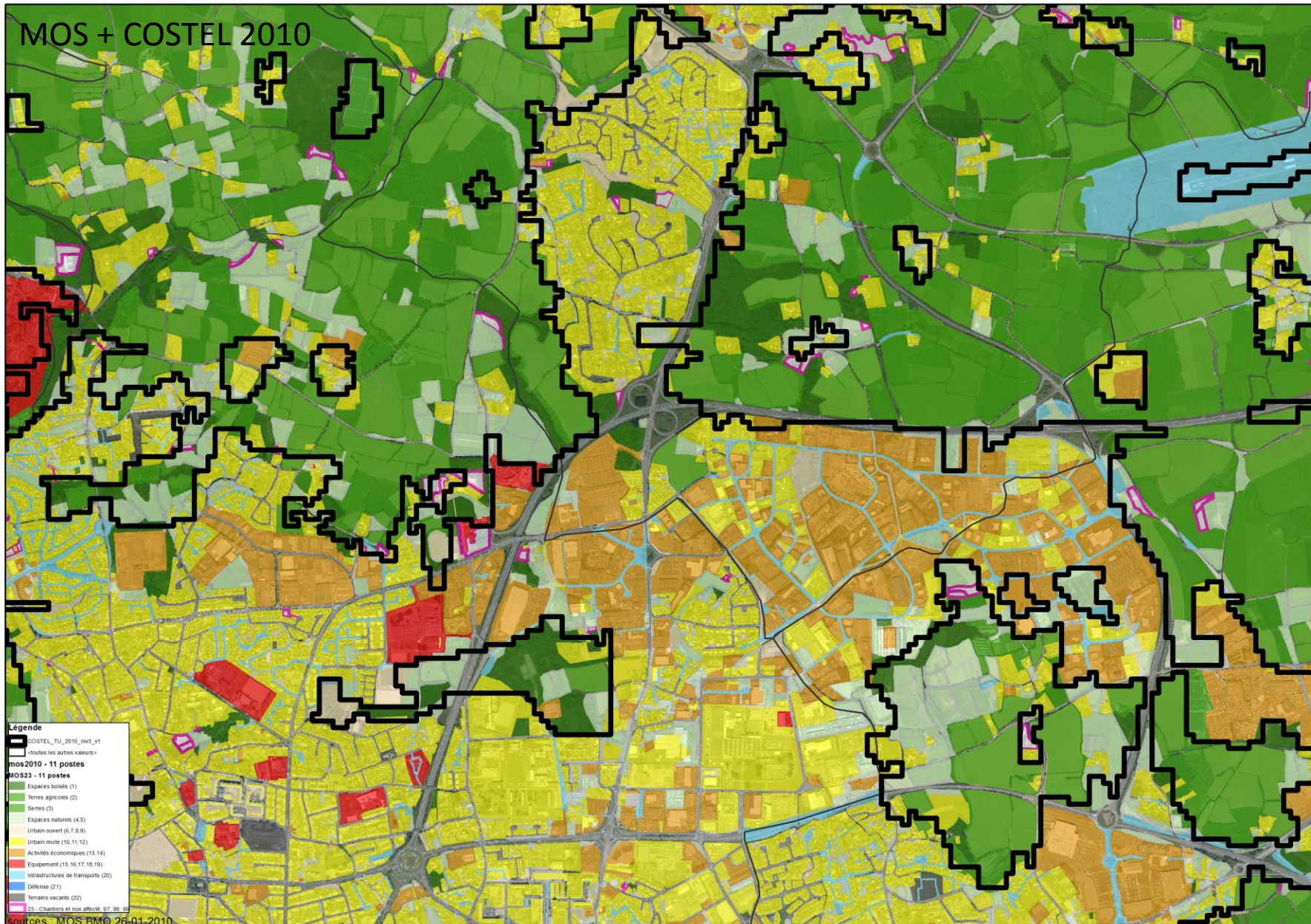
NOMENCLATURE MOS BMO 11 postes comparée à MAJIC 13 postes fiscaux

MOS 11	MOS_11_label	ha BMO		CGRNUM	libellé du groupe	haa BMO
1	Espaces boisés (1)	2 588		01	Terres	9 861
2	Terres agricoles 2()	7 532		02	Prés	1 327
3	Serre (3)	314		03	Vergers	42
4	Espaces naturels (4,5)	2 888		05	Bois	919
5	Urbain ouvert (6, 7, 8, 9)	696		06	Landes	1 130
6	Urbain mixte (10, 11, 12)	3 899		07	Carrières	75
7	Activités économiques (13, 14)	616		08	Eaux	80
8	Equipement (15, 16, 17, 18, 19)	308		09	Jardins	373
9	Infrastructures de transports (20)	569		10	Terrains à bâtir	236
10	Défense (21)	360		11	Terrains d'agrément	958
11	Terrains vacants & chantiers (22, 23)	99		12	Chemin de fer	48
indéfini		126		13	Sol	4 955
Total		19 995		Total		20 005
voirie (résultante BD carto - MOS)				voirie	(résultante BD carto - suf)	1 832
source : MOS2010.dbf				source : NON_BATI_A21_DESCR_SUF.dbf		
surface artificialisée (5+6+7+8+9+10+11+indéfini) + voirie		8 515		surface artificialisée (9+10+11+12+13) + voirie		8 403
surface artificialisée (5+6+7+8+9+10+11+indéfini) hors voirie		6 673		surface artificialisée (9+10+11+12+13) hors voirie		6 570

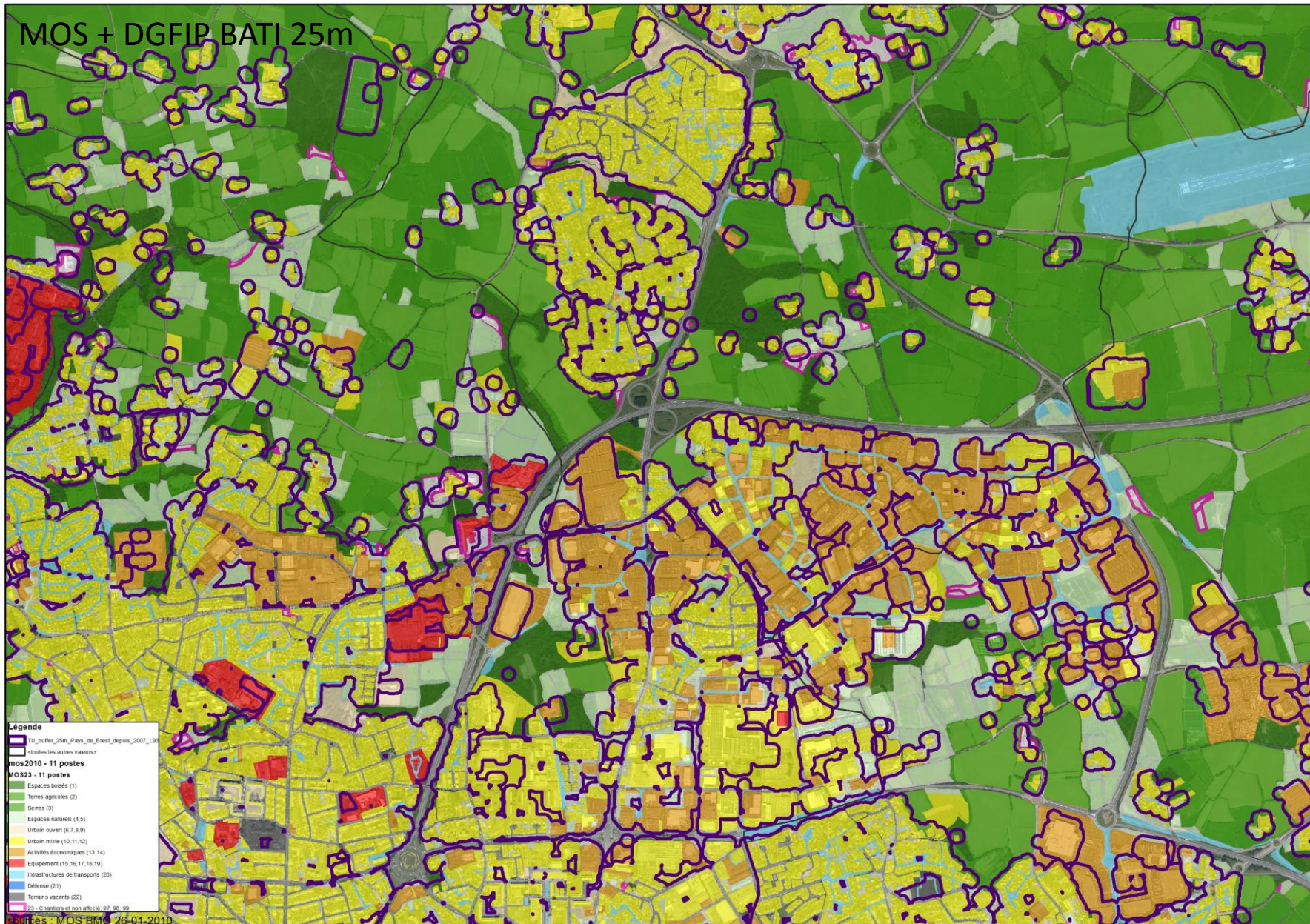
MOS



MOS + COSTEL 2010

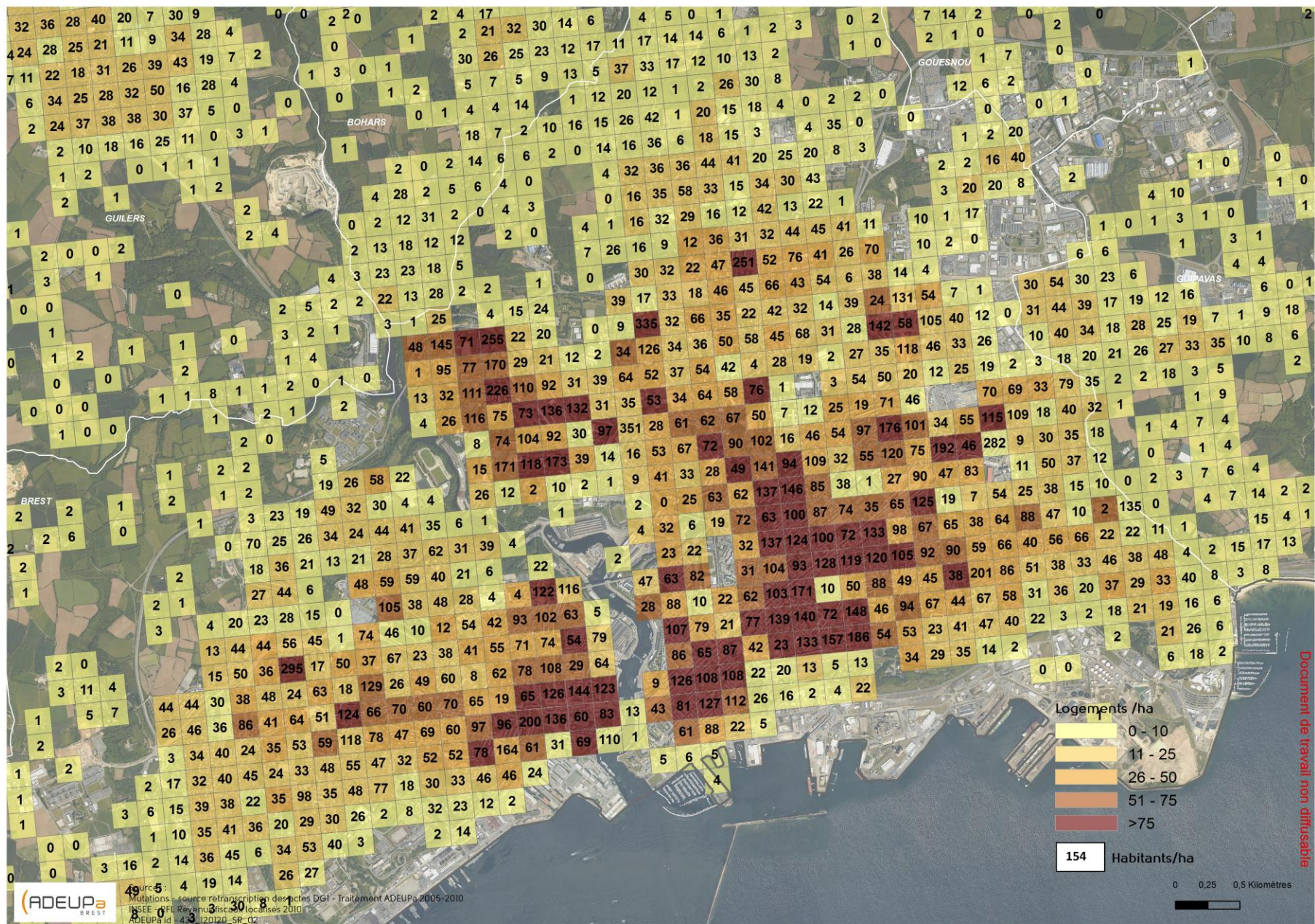


MOS + DGFIP BATI 25m



RESULTATS COMPARES 2010

- MAJIC = **6 570ha** (source MAJIC NON_BATI_A21_DESCR_SUF 2010.dbf 9+10+11+12+13)
+ 1 832 ha voirie
- MOS 2010 BMO = **6 673ha** (source MOS BMO 5+6+7+8+9+10+11+indefini) en cours de validation
+1 842 ha voirie
- DGFIP BATI buffer 25m : **6 836 ha** (source : zone tampon 25m BATI CADASTRE 2011)
+ VOIRIE hors buffer
- COSTEL 2010 : **7 306 ha** (source : zone tampon 25m BATI CADASTRE 2011) Données temporaires!
+ VOIRIE inter urbaine
- +



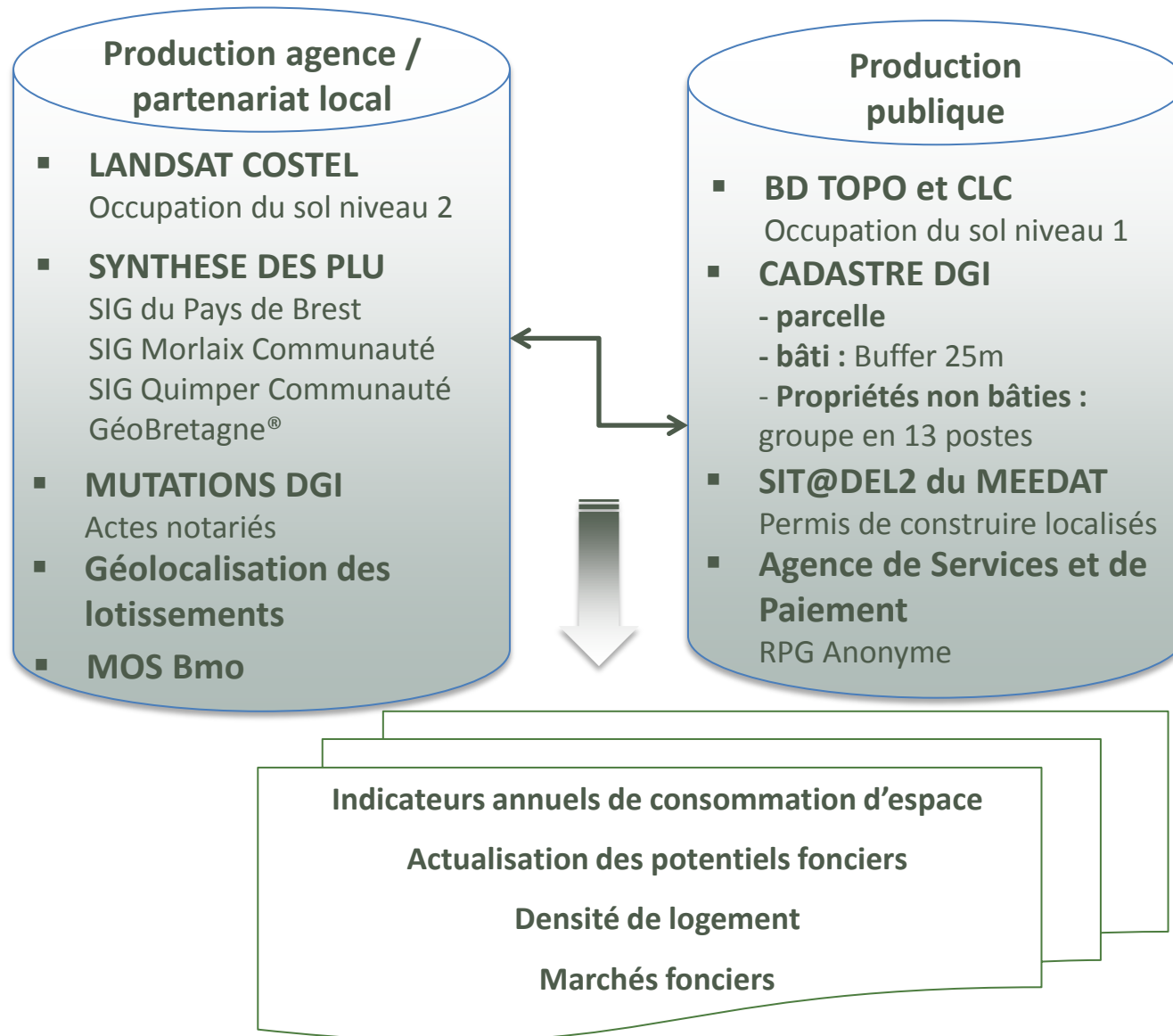
METHODOLOGIE D'OBSERVATION

LES MARCHES FONCIERS

1 – Traitement des mutations foncières

- > Retranscription des actes notariés bâtis et non bâtis
- > Enrichissement par de l'information spatialisée (SITADEL, PLU, RPG, BDTopo...)
- > Qualification des transactions par types de marchés fonciers définis par l'ADEF
- > Analyse et rédaction : de l'échelle intercommunale à l'échelle départementale, par type de marché, type de zonage PLU, type d'acquéreur public privé, destination future, marchés exprimés en nombre de transactions, en surface, en €/m², ou €/m² SHON

SIG dédié à l'observation foncière



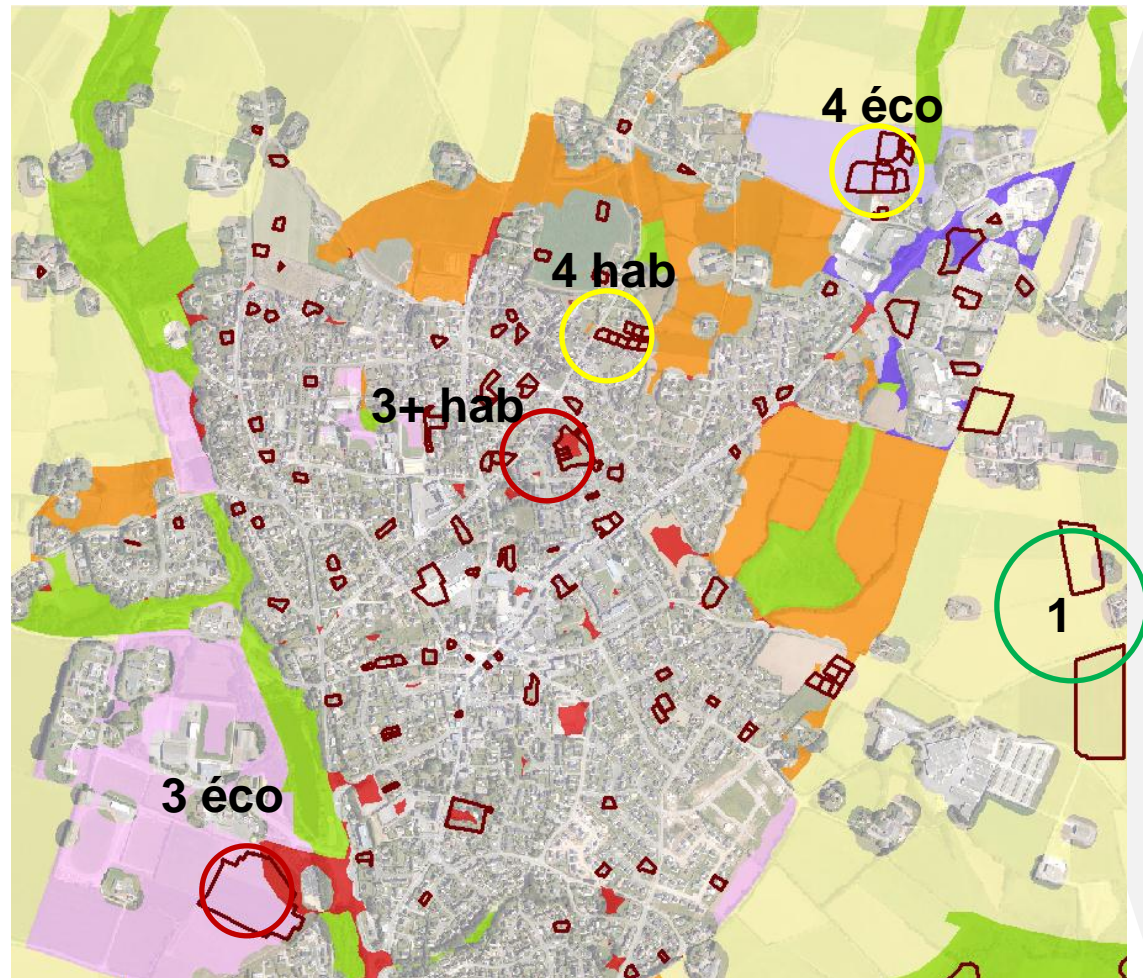
Anticipation foncière : Processus d'affectation des marchés

> Géolocalisation des mutations foncières retranscrites à la DGI par l'ADEUPa

> Attributs des parcelles via le SIG (zonage PLU, bâti ou non bâti, distance au littoral, distance à la tâche urbaine, corridors, types Zones d'activités, RPGa...)

> Affectation des mutations aux différents marchés (immobilier, activité et foncier)

> Suivi annuel du marché agricole [1], de loisir, du terrain brut en extension [3], du terrain brut en zone urbanisée [3+ hab], en terrain à bâtir [4 éco] ou [4 hab], en renouvellement urbain



Les marchés fonciers dans le Finistère en 2008 et 2009

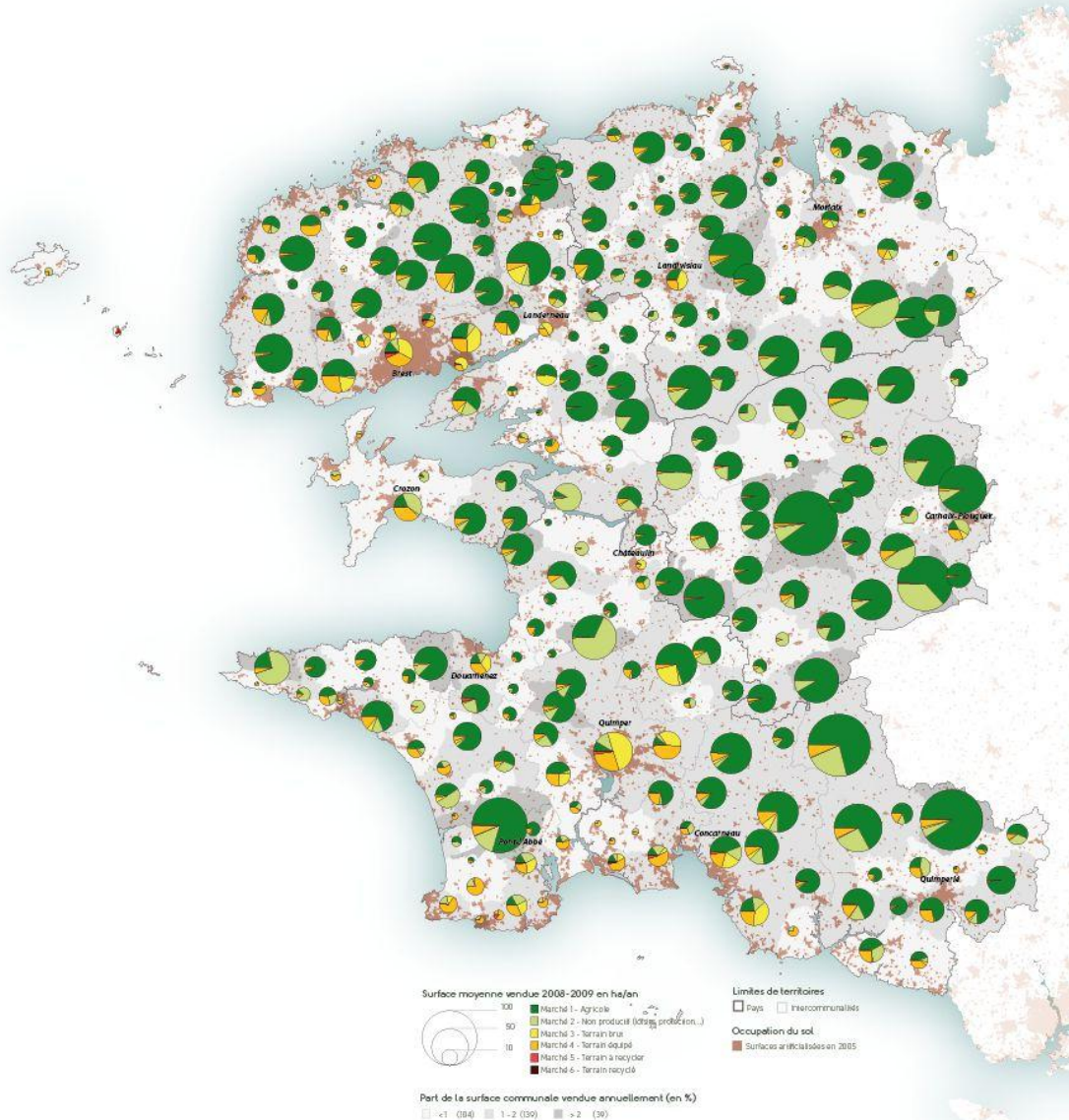
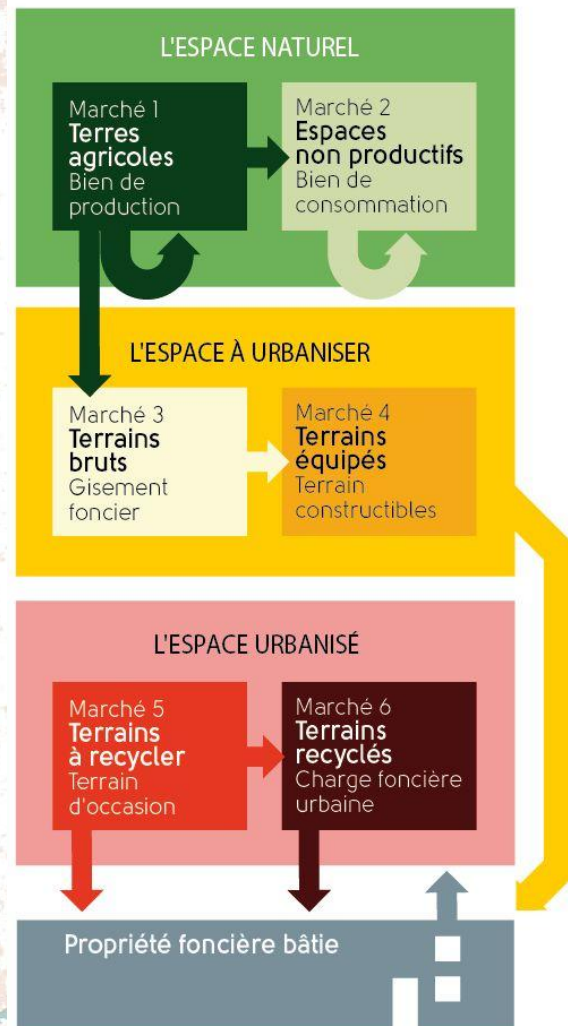


Schéma simplifié des différents marchés fonciers



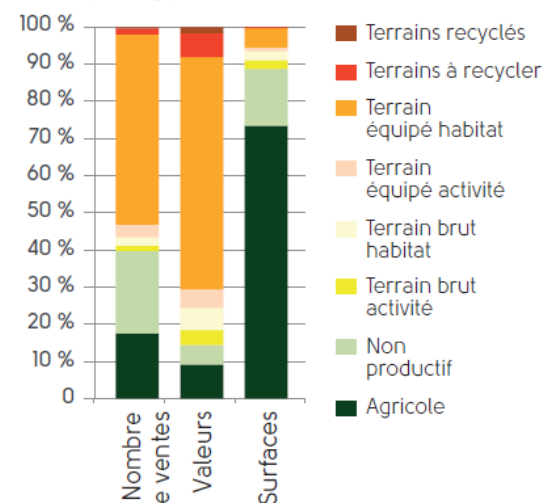
Synthèse des mutations 2008-2009 sur l'ensemble des marchés fonciers du Finistère

		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
Marché 4	Terrains à bâtir	3 125	407	1 303	55 569	62,8	42,6
	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
Marché 5	Renouvellement urbain avant démolition	91	21,0	2 310	180 189	118,1	77,6
	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
Marché 6	Renouvellement urbain équipé	22	2,1	961	190 640	232,0	198,4
	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

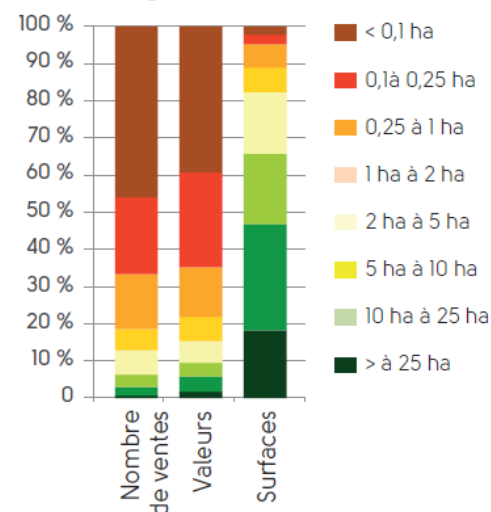
(1) Montant total / surface totale des transactions

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

Répartition des ventes par type de marché



Répartition des ventes par gamme de surface



L'observation foncière en Finistère

#2 | janvier 2011

Merci de votre attention

Plus d'informations sur www.adeupa-brest.fr