

L'observation foncière

dans Brest métropole océane

La lettre des observatoires de l'ADEUPa - Mai 2013



Illustration : ADEUPa

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, économiques ou sociaux. Charges foncières élevées, étalement urbain entraînant une augmentation des transports individuels... autant de problématiques majeures auxquelles sont confrontés les acteurs en Finistère comme ailleurs.

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

C'est pour alimenter celle-ci que l'ADEUPa et Bmo ont décidé d'élaborer des fiches présentant l'analyse des coûts des opérateurs d'aménagement urbain. Cette problématique étant partagée par l'ensemble des acteurs, ces fiches ont été établies avec les professionnels locaux dans le cadre de la conférence intercommunale de l'habitat de Bmo. La deuxième fiche détaille les grandes opérations d'aménagement d'ensemble.

FICHE 2

ANALYSE DES COÛTS D'AMÉNAGEMENT D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

La détermination de la valeur d'une transaction foncière dépend des possibilités constructives du site en fonction de ses contraintes : elle n'est possible qu'après la mise au point d'un projet d'urbanisme. Sans projet, un opérateur privé ou public peut difficilement appréhender la valeur vénale du terrain qu'il souhaite acquérir même dans le cadre d'une réserve foncière. Il convient alors de définir dans un premier temps le contexte dans lequel se situe l'évaluation foncière, puis dans un deuxième temps les conditions de réalisation du projet avant de procéder à toute comparaison.

Outre les caractéristiques propres à chaque terrain (situation, desserte par les réseaux...), deux facteurs influent directement sur le type d'urbanisation :

- La densité : nécessaire pour limiter la consommation d'espace naturel ou agricole générée par l'urbanisation, elle est devenue une obligation réglementaire prioritaire pour maintenir notre cadre de vie et l'économie agricole. La densité permet également une meilleure intensité urbaine, rendant possible le développement de services publics (transport collectifs) ou privés (commerces...) en augmentant le nombre d'utilisateurs potentiels. La densité minimale dans Bmo est aujourd'hui fixée à 25 logements par hectare, mais ce ratio est régulièrement dépassé dans les opérations actuelles.
- La programmation de logements à l'échelle des communautés : définie dans les programmes locaux de l'habitat (PLH), elle est une variable essentielle pour calibrer le projet. Pour l'ensemble du Pays de Brest, c'est près de 2 600 logements prévus ainsi annuellement dont la moitié dans la communauté urbaine de Brest. Outre ce volume, les PLH précisent la part de logement à coût abordable (50% pour le PLH de Brest Métropole). Ce paramètre est fondamental dans la constitution des prix du foncier nécessaire à la réalisation d'opérations d'urbanisme respectant la mixité.

LES GRANDS DÉTERMINANTS DES PROJETS 2012-2020

Programme local de l'habitat

Dans le cadre du PLH de Brest métropole, un logement produit sur deux devra respecter un prix maximal de vente. Deux objectifs sont ainsi poursuivis : d'une part, permettre notamment à des jeunes ménages d'accéder à la propriété pour un budget de moins de 150 000€ pour un appartement ou une maison neuve (les prix des terrains viabilisés devront alors être inférieur à 40 000 € soit moins de 120 €/m² pour un terrain de 350 m² minimum). D'autres part, pouvoir construire des logements locatifs conventionnés (moins de 18 000 € de terrain pour une vente à bailleur).

Des prix de vente raisonnables sont le seul moyen d'atteindre la clientèle d'accédant à la propriété à revenus modérés, que constitue la grande majorité des ménages de l'agglomération brestoise (la moitié des locataires avec enfants de Brest métropole ont des revenus mensuels inférieurs à 2 500 €). Ce déterminant est d'autant plus fort que le lien entre foncier et prix de marché n'est pas linéaire : une baisse de 10% des prix de sortie peut générer une négociation à la baisse de foncier de 25%. De même, 5% de logement social en plus dans un programme peut diminuer de près de 20% la valeur vénale du foncier.

Développement durable

Dans les opérations, l'intégration des principes du développement durable conduit à renforcer la qualité ou l'équipement des aménagements. Les différents éléments qui peuvent à ce titre être mis en place engendrent souvent des surcoûts à l'investissement pour le promoteur ou le lotisseur, notamment sur les postes études et travaux. Inversement, cela permet des économies de fonctionnement pour les futurs habitants, une grande durabilité des aménagements et des possibilités d'adaptation.

On peut citer ainsi :

- Principe de containers enterrés sur les voies publiques pour les ordures ménagères et le tri sélectif, tant en habitat collectif qu'en individuel.
- Principe de rejet très limité des eaux pluviales dans le réseau public (infiltration à la parcelle, bassin tampon paysager afin de limiter les risques d'inondation et de respecter le cycle de l'eau).
- Pré-équipement de toutes les voiries pour l'installation de la fibre optique très haut débit
- Utilisation de matériaux plus durables et adaptables pour les réseaux d'assainissement d'eau potable...

Ce sont ces éléments de contexte qui permettent de construire un projet. Le foncier est également un déterminant mais qui ne peut faire abstraction de ces éléments.

L'objectif commun à tous les acteurs (propriétaire foncier, promoteur, collectivité...) est bien que l'opération se déroule rapidement (notamment en termes de récupération de recettes pour chacun). Mais pour ce faire, il faut que le produit soit en adéquation avec le marché, donc avec un prix de sortie raisonnable. Ce prix de sortie maîtrisé est la condition essentielle pour que le marché immobilier fonctionne durablement, sans trop subir les à-coups de phénomènes conjoncturels (qui peuvent bloquer tout un système productif pour une longue période).

Les acteurs de la chaîne de production sont donc tous liés et aux comportements d'un seul a des répercussions immédiates sur la commercialisation (la vente effective) du produit final.

Une des réponses au risque de segmentation de cette vision d'ensemble pourrait être d'associer plusieurs acteurs dans le dispositif opérationnel (par exemple, propriétaires fonciers et aménageurs par le biais d'AFU...)?



Crédit photo : ADEUPa

LES GRANDES ÉTAPES DE L'URBANISATION DANS BREST METROPOLE OCEANE

Précédemment, l'urbanisation se faisait par petite extension en limite d'urbanisation existante, la vision globale à l'échelle du quartier était moins visible.

Or, aujourd'hui, la majorité des terrains à urbaniser dans l'agglomération brestoise est située dans de grandes zones AU, et dans un environnement nécessitant une réflexion d'ensemble. En effet, il n'est plus possible d'engager de petites opérations sans réfléchir globalement aux impacts sur les voiries existantes, les transports collectifs, les services à la population ou des aires de jeux à créer, la réalisation de bassins d'orage communs... Ces équipements ont un coût qui doit être mutualisé par toutes les opérations prévues à court, moyen et long terme.

Ceci explique que ce n'est pas la procédure administrative employée (une ZAC, un lotissement) qui est importante mais bien la notion d'opération d'aménagement qui permet cette approche globale. L'opération d'aménagement peut être menée sous forme de lotissement, de ZAC (intégrant ou non des lotissements), de permis groupés...

La distinction des zonages IAU, 2AU, U au PLU est assise sur des critères de réseaux de viabilisation existants ou non, à l'échelle d'un quartier, et ne peut être prise isolément dans la formation du coût du foncier.

Le zonage 2AU est un secteur dans lequel les équipements sont insuffisants et où les études sont à mener pour définir, par exemple, des orientations d'aménagement et les travaux de viabilisation à réaliser sur et en amont du terrain. Aucun permis d'aménager ou permis de construire ne peut y être délivré.

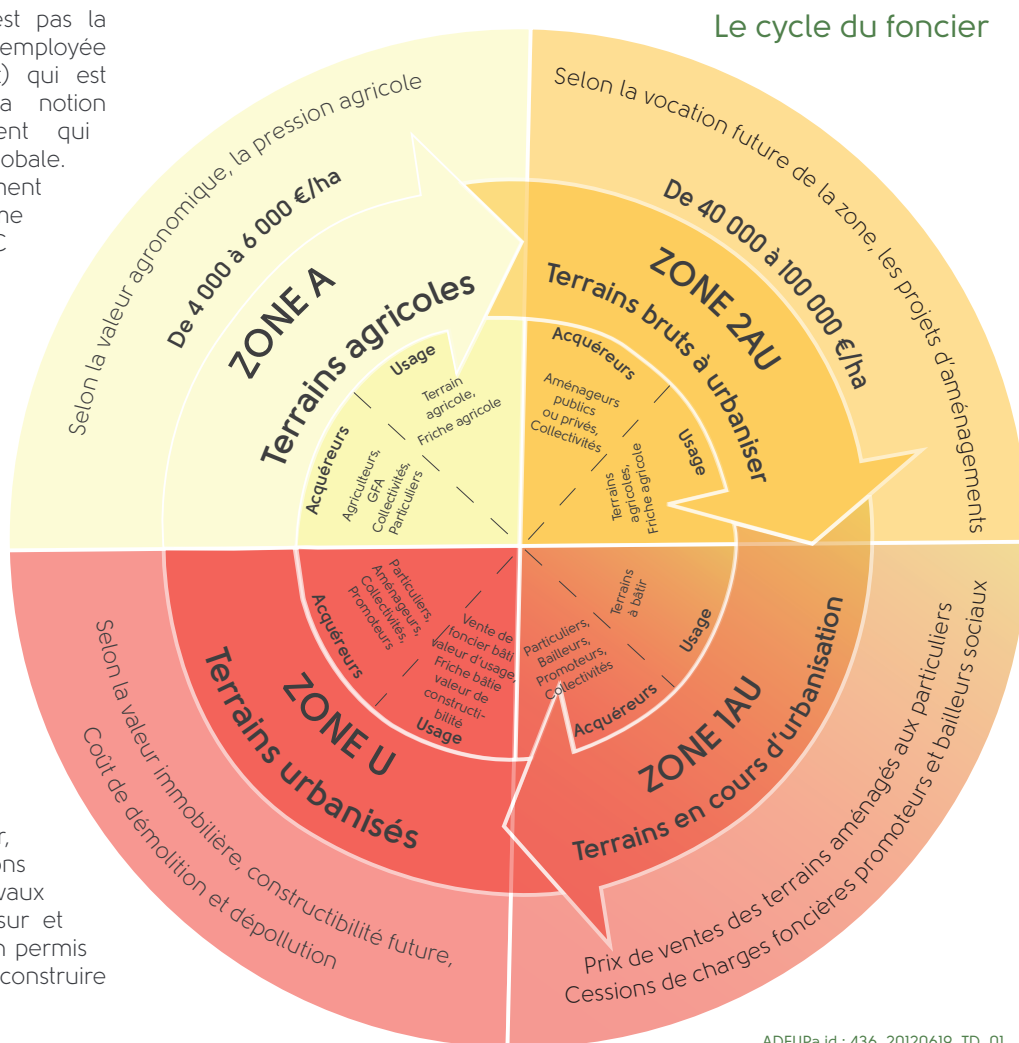
Lorsque les études sont réalisées et que les conditions de réalisation et de financement des réseaux sont définies à l'échelle de l'ensemble de la zone, avec le ou les porteurs de projets, alors une modification du PLU peut être proposée pour un passage de 2AU en IAU. Ce classement en IAU permet de délivrer le permis d'aménager, permis de construire, dans lequel les engagements de l'aménageur dans la réalisation des réseaux sont stipulés.

À noter qu'au-delà de ces grandes zones, il peut exceptionnellement exister des petits terrains déjà classés en IAU car ne nécessitant pas la réalisation de réseaux primaires à l'échelle du quartier et pouvant être desservis par des réseaux à proximité, sans

hypothéquer des développements ultérieurs éventuels. Mais comme indiqué précédemment ces cas sont aujourd'hui assez rares dans Brest métropole océane.

Dès réalisation des réseaux et des constructions, les terrains ont vocation à être classés en U.

«Aujourd'hui, la majorité des terrains à urbaniser est située dans de grandes zones AU.»



ADEUPa id : 436_20120619_TD-01

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE : Grandes opérations > 10 ha dont 40% d'espaces non cessibles et une densité de 25 logements /ha (shon moyenne par logement =93 m²) s'inscrivant dans un PLH avec 50% de logements à coût abordable en zone 2AU et aménagement différé (plus de 5 ans) Opération sous forme de ZAC, concession....

	€ HT/ha terrain	€ HT/m ² cessible	€ HT/ logement	€ HT/m ² shon
1 - Acquisition foncière	40 000 à 100 000 €	7 à 17 €	1 600 à 4 000 €	17 à 43 €
2 - Etudes	30 000 à 60 000 €	5 à 10 €	1 200 à 2 400 €	13 à 26 €
3 - Travaux de viabilisation	250 000 à 400 000 €	40 à 65 €	10 000 à 16 000 €	108 à 172 €
Terrassement	20 000 €	3 €	800 €	9 €
Voiries	10 000 €	15 €	400 €	4 €
Eaux pluviales, potables	120 000 €	17 €	4 800 €	52 €
Electricité, GAZ, Telecom	57 000 €	8 €	2 280 €	25 €
Eclairage public	22 000 €	3 €	880 €	9 €
Paysage	38 000 €	6 €	1 520 €	16 €
4 - Frais financiers, garantie, assurances...	10 000 à 40 000 €	2 à 8 €	400 à 1 600 €	4 à 17 €
5 - Frais de gestion commercialisation, aléas	50 000 à 100 000 €	5 à 10 €	2 000 à 4 000 €	22 à 43 €
6 - Participation équipement	20 000 à 50 000 €	3 à 8 €	800 à 2 000 €	9 à 22 €
7 - TVA sur Marge	NR	NR	NR	NR
PRIX DE REVIENT OPERATION	400 000 à 690 000 €	67 à 115 €	16 000 à 28 300 €	172 à 300 €
Marge opérateur	0 à 32 500 €	0 à 5 €	0 à 1 300 €	0 à 14 €
PRIX DE VENTE	400 000 à 690 000 €	67 à 115 €	16 000 à 28 300 €	172 à 300 €

Sources : Aménageurs privés et SEM Bretagne

EXEMPLE D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DE 30 HA

Espace cessible : 18 ha

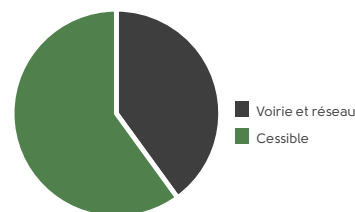
Prix de revient opération : 19 500 000 €

Dont coût acquisition foncier : 1 800 000 €

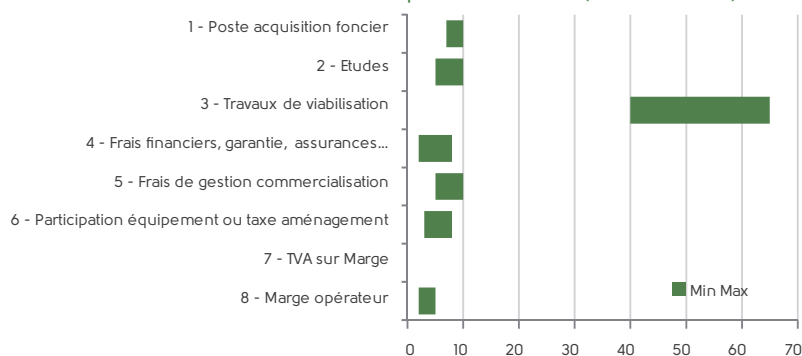
Recettes : 19 500 000 €

+1€/m² foncier brut = +1,70 € m² cessible

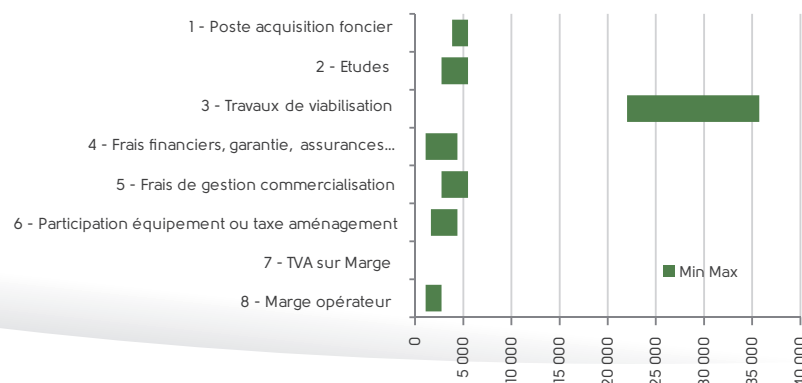
Répartition foncier cessible / non cessible (VRD)



Constitution du coût du foncier en € par m² cessible (75 à 115 €/m²)



Constitution du coût du foncier en € par logement (de 16 000 à 26 600 €)



LES SOURCES UTILISÉES

- **Partenaires** : budget prévisionnel ou bilan d'opérations d'aménagement et de promotion immobilière dans l'agglomération brestoise et la région Bretagne.
- **Transactions** : Les actes notariés des mutations annuelles retranscrits au service des Domaines de la Direction générale des Impôts du Finistère, traités par l'ADEUPa. Les prix traités dans cette publication sont hors taxes.
- **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 Sitadel2 depuis 2009.

(ADEUPa)
BREST

L'OBSERVATION FONCIÈRE

Directrice de la publication :

Claire GUIHENEUF

Réalisation

Sylvain ROUAULT

Maquette et mise en page :

ADEUPa - Mai 2013

Réf : 13/108