

L'observation foncière en Finistère

La lettre des observatoires de l'ADEUPa
n°1 - octobre 2009

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 l'ensemble des 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.

Contexte et méthode

L'ADEUPa a confié aux laboratoires de recherche COSTEL (Université de Rennes 2) et Géomer (Université de Bretagne occidentale) une étude portant sur la mise en évidence des évolutions de l'occupation des sols, à l'échelle du département du Finistère, sur une période de 20 ans. Les laboratoires ont travaillé sur la comparaison d'images satellitaires Landsat à l'échelle départementale. L'unité d'analyse est un polygone d'une surface de 1 ha environ (300 m de côté). Ce travail a été enrichi par l'analyse comparative issue des données 2006 de Corine Land Cover, inventaire biophysique de l'occupation des terres à l'échelle européenne, et de l'IPLI, inventaire permanent du littoral.



COSTEL UMR CNRS 6590 & ED ORTHO© - ©IGN - Paris - 2005 - Reproduction interdite - Licence N° 20070UDR0707-30

CONSOMMATION FONCIÈRE



Occupant plus de 8 % du territoire départemental, les surfaces artificialisées progressent très rapidement dans le Finistère : elles ont quasiment doublé en 20 ans, affichant ainsi un taux de croissance de 96 %, équivalent à celui de l'Ille et Vilaine. Pendant la même période, la population finistérienne n'augmentait que de 10 %... Près de 1 000 ha ont ainsi été utilisés annuellement pour la croissance urbaine entre 1984 et 2005, essentiellement au détriment de l'espace agricole.

La progression des espaces artificialisés est particulièrement marquée dans le sud du département. En valeur relative, le Pays de Cornouailles voit sa tâche urbaine progresser très rapidement. En valeur absolue, Pays de Cornouaille et Pays de Brest sont les plus gros consommateurs d'espace.

Les communes du littoral ont consommé près de la moitié du foncier urbanisé depuis 1984 alors qu'elles représentent moins d'un tiers de la surface départementale. Les espaces périurbains proches des voies structurantes ont également drainé des évolutions d'urbanisation importantes, 38 % de l'artificialisation départementale selon l'étude COSTEL.

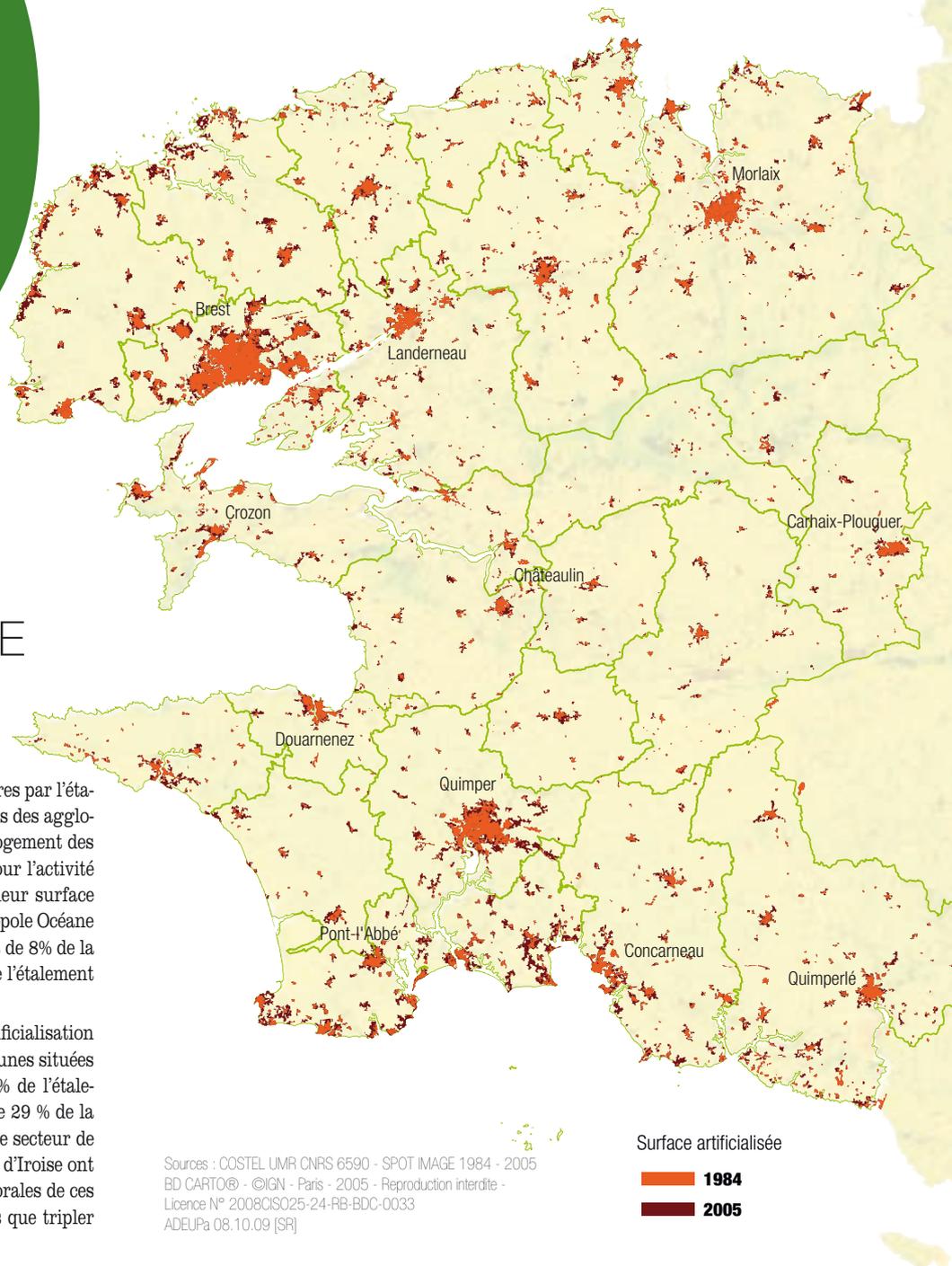
ÉVOLUTION DES SURFACES ARTIFICIALISÉES DANS LE FINISTÈRE



ENTRE 1984 ET 2005

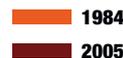
Certains secteurs ont été plus sollicités que d'autres par l'étalement urbain entre 1984 et 2005. Les périphéries des agglomérations répondant à la fois à la demande de logement des ménages ainsi qu'à celle de foncier disponible pour l'activité économique ont connu une forte croissance de leur surface artificialisée. Ainsi, les communes de Brest Métropole Océane ou de Quimper Communauté qui occupent moins de 8% de la surface départementale génèrent plus de 13 % de l'étalement urbain entre 1984 et 2005

Néanmoins, c'est sur la bande littorale que l'artificialisation des surfaces a été la plus significative. Les communes situées sur le littoral pèsent à elles seules près de 46 % de l'étalement urbain alors qu'elles représentent moins de 29 % de la surface départementale. Le Pays Bigouden-sud, le secteur de Fouesnant ainsi que celui de la côte des Abers et d'Iroise ont été particulièrement touchés. Les communes littorales de ces territoires ont vu les surfaces artificialisées plus que tripler en seulement deux décennies.



Sources : COSTEL UMR CNRS 6590 - SPOT IMAGE 1984 - 2005
BD CARTO® - ©IGN - Paris - 2005 - Reproduction interdite -
Licence N° 2008CISQ25-24-RB-BDC-0033
ADEUPa 08.10.09 [SR]

Surface artificialisée

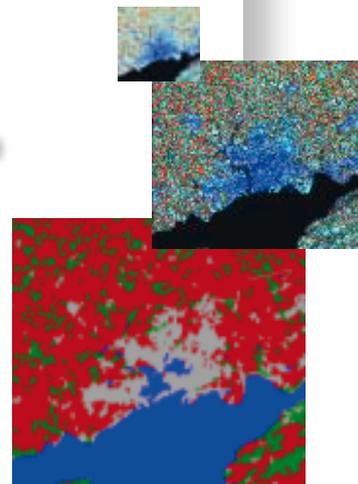
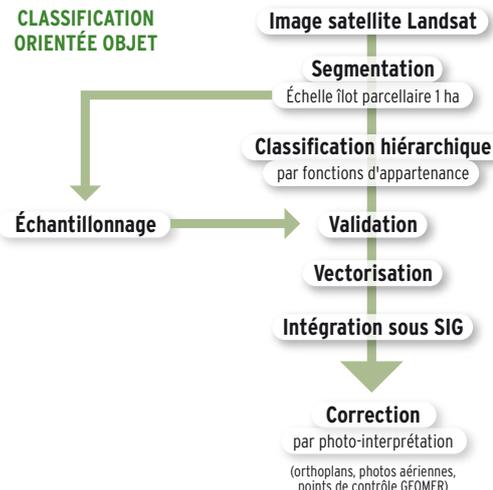


Note méthodologique

La surface artificialisée dans le Finistère a été obtenue à partir de l'interprétation d'images satellitaires Landsat de 1984 et 2005 d'une résolution de 30 x 30 m complétée par des photos aériennes, l'orthophotoplan de l'IGN et des points de contrôle relevés sur le terrain pour l'échantillonnage et la validation des traitements de classifications des sols.

Les surfaces artificialisées identifiées par l'étude COSTEL correspondent aux surfaces "minérales", c'est-à-dire aux surfaces bâties et infrastructures associées. Les routes et voies ferrées principales n'ont pas été prises en compte. La carte d'évolution 1984-2005 porte uniquement sur des surfaces artificialisées agglomérées d'une taille d'un hectare au minimum (soit 42 000 ha).

Elle comprend donc également des hameaux, quelques bâtiments isolés en milieu rural détectables avec Landsat et dont l'emprise est supérieure ou égale à 10 000 m².



Intercommunalités et Pays	Surfaces artificialisées en 2005		Part de l'artificialisation des surfaces en 2005		Surface artificialisée 1984-2005 selon COSTEL (3)		Perte de SAU 1984-2005 estimée (4)
	ha	M ² /hab (1)	COSTEL	CLC (2)	Ha /an	%	Ha /an
Région de Pleyben	732	1 095	4,2%	2,5%	9	137%	-16
Yeun-Ellez	471	1 057	2,0%	1,1%	8	128%	-20
Pays de Châteauneuf	1 288	862	3,1%	2,4%	21	136%	-23
Pays des Monts d'Arrée	437	1 134	2,5%	1,8%	9	129%	-21
Poher	1 250	925	5,5%	3,5%	18	92%	-24
Total Pays Centre Ouest Bretagne	4 179	962	3,4%	2,3%	64	118%	-108
Brest Métropole Océane	6 938	330	31,7%	33,5%	77	35%	-75
Presqu'île de Crozon	1 715	1 027	8,7%	9,6%	33	93%	-29
Aulne Maritime	655	909	6,4%	5,3%	8	63%	-17
Abers	2 807	754	10,2%	10,4%	65	201%	-61
Pays de Landerneau-Daoulas	3 055	688	8,1%	6,7%	47	81%	-68
Pays de Lesneven-Côte-des-Légendes	1 982	771	9,7%	8,6%	34	107%	-32
Pays d'Iroise	3 575	823	11,1%	10,9%	76	166%	-74
Total Pays de Brest	20 727	539	12,2%	12,0%	341	78%	-362
Cap-Sizun	1 247	779	7,0%	7,1%	23	132%	-21
Haut-Pays Bigouden	1 049	641	4,9%	4,3%	25	239%	-28
Pays Bigouden Sud	2 772	764	16,4%	19,1%	71	152%	-40
Pays de Châteaulin	1 426	907	5,5%	4,4%	25	145%	-25
Pays de Concarneau-Cornouaille	3 010	615	8,0%	8,0%	59	106%	-62
Pays de Douarnenez	885	445	8,3%	6,6%	13	63%	-18
Pays de Quimper	3 603	707	5,9%	5,6%	70	119%	-76
Pays Fouesnantais	2 325	885	17,7%	18,3%	66	250%	-45
Pays Glazic	702	692	4,3%	2,8%	10	156%	-11
Quimper Communauté	3 664	425	13,0%	14,5%	67	83%	-74
Total Pays de Cornouaille *	20 734	633	8,3%	8,3%	428	126%	-422
Baie du Kernic	880	717	6,5%	5,1%	12	107%	-10
Pays de Landivisiau	2 624	867	6,4%	5,6%	38	95%	-56
Pays Léonard	1 390	700	12,1%	10,8%	19	61%	-19
Morlaix Communauté	4 807	752	7,0%	6,5%	74	68%	-88
Total Pays de Morlaix	9 702	768	7,2%	6,4%	143	75%	-174
Total Finistère**	55 408	627	8,2%	7,8%	977	96%	-1 079

Source : COSTEL – Université Rennes 2 – INSE RGA - Traitements ADEUPa 2009

* dont Ile de Sein et Locronan ** dont Ouessant

(1) population 2006 recensement

(2) Union européenne – SOeS, CORINE Land Cover, 2006. INSEE

(3) Uniquement dans les zones agglomérées de plus 1 ha

(4) Estimation ADEUPa à partir des données COSTEL et RGA 1982 1988 et 2000 de l'INSEE

L'ARTIFICIALISATION DU SOL

UN PHÉNOMÈNE ÉCONOMIQUEMENT ET ÉCOLOGIQUEMENT PROBLÉMATIQUE



Au cours des 50 dernières années, la croissance urbaine s'est accompagnée d'une consommation d'espace sans commune mesure avec l'augmentation du nombre des habitants. Ainsi, en France entre 1982 et 2004 les surfaces urbanisées ont augmentées de 43 % pour une croissance démographique de 11 %. La situation finistérienne est encore plus marquée puisque entre 1985 et 2004, les surfaces artificialisées selon l'étude COSTEL ont quasiment doublé : + 90 % pour une croissance de population de 10 %. Cette progression et diffusion régulière de la « tâche urbaine », c'est-à-dire de l'ensemble des sols occupés par des activités de type urbain – qu'elles soient liées à l'habitat (immeubles et maisons, mais aussi jardins), au transport (routes et parkings), à l'activité économique

(immeubles tertiaires ou zones d'activité) ou dérivées des activités humaines (carrières, décharges, terrains vagues...) – est jugé l'un des phénomènes préoccupants des évolutions actuelles.

La croissance régulière de l'espace urbain a en effet pour conséquence l'artificialisation des sols. Cette dernière recouvre à la fois le phénomène d'imperméabilisation, avec ses conséquences sur le cycle de l'eau, mais également la disparition des ressources naturelles (biodiversité, habitat oiseaux...) et agricoles.

La pression urbaine ainsi engendrée sur l'espace contribue à l'augmentation générale des prix du foncier. L'imperméabilisation est actuellement jugée largement irréversible d'où l'enjeu de la maîtrise de l'artificialisation des sols pour un développement durable.

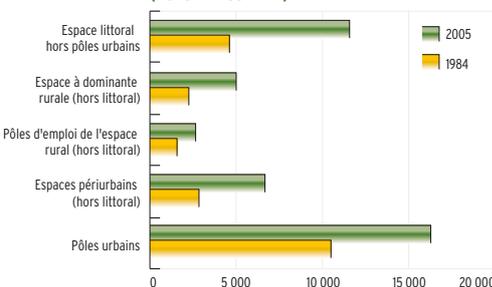


UNE SITUATION PARTICULIÈREMENT PRÉOCCUPANTE DANS L'OUEST

La part des sols artificialisés varie suivant les régions françaises. La région Bretagne apparaît très au dessus de la moyenne française, en 5^e position des régions les plus concernées après l'Ile de France, le Nord-Pas de Calais, la Guadeloupe et la Martinique.

La part de l'espace artificialisé dans le Finistère est supérieure à la moyenne française : d'après la source Corine Land Cover, 5,1 % des sols français étaient artificialisés en 2006 contre 7,8 % dans le Finistère. L'étude COSTEL qui affine le résultat en prenant en compte l'urbanisation diffuse d'au moins un ha obtient un taux d'artificialisation de 8,2 % soit plus de 55 400 ha.

ÉVOLUTION DES SURFACES ARTIFICIALISÉES PAR CATEGORIES D'ESPACES URBAINS (HORS DIFFUS < 1HA)



Source : COSTEL niveau 1 – Traitement ADEUPa

En 21 ans, selon l'étude COSTEL, la surface artificialisée s'est accrue de 96 % soit près de 1 000 ha par an dans les zones agglomérées d'au moins 1 ha. L'urbanisation très diffuse qui s'est fortement développée étant plus difficile à appréhender par le satellite, la consommation d'espace est donc à majorer de 10 à 25 % selon les territoires.

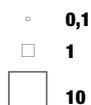
Tous les secteurs sont concernés par l'étalement urbain qui représente 8% de la surface départementale quelles que soient les sources utilisées (COSTEL ou Corine Land Cover). Plus le secteur est urbain plus la part de l'artificialisation sera importante jusqu'à un tiers de la surface d'une intercommunalité comme Brest Métropole Océane.

Néanmoins comparée à la population du dernier recensement, la consommation d'espace par habitant n'est que de 330 m² à BMO soit deux fois moins que la moyenne départementale proche de 630 m²/hab. Certains territoires dépassent largement cette moyenne, jusqu'à 1 100 m² par habitant dans le Centre-Bretagne.

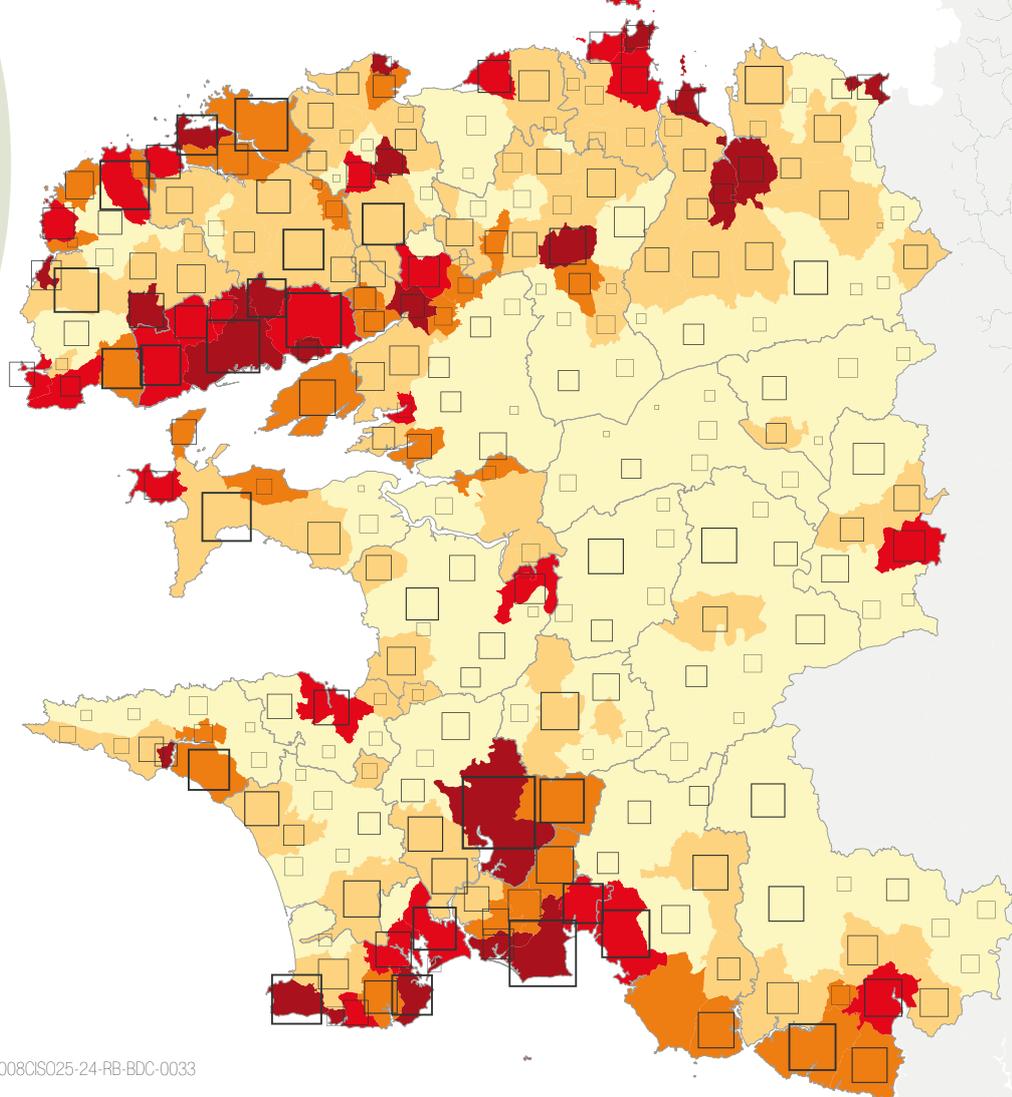
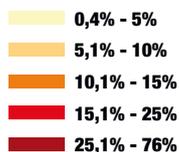
L'étalement urbain se fait notamment au détriment des surfaces agricoles. Selon une estimation faite à partir des sources COSTEL et le Recensement Général Agricole, la surface agricole utile (SAU) a diminué de 1 079 ha par an. Selon l'IPLI, 88 % de la baisse de la SAU serait liée à l'artificialisation des sols dans les communes littorales du Pays de Brest.

TAUX DE SURFACE ARTIFICIALISÉE DANS LE FINISTÈRE EN 2005 ET ÉVOLUTION DEPUIS 1984

Artificialisation des surfaces (en ha par an)



Taux de surface artificialisée en 2005



Sources : COSTEL UMR CNRS 6590 - SPOT IMAGE 1984 - 2005
BD CARTO® - ©IGN - Paris - 2005 - Reproduction interdite - Licence N° 2008CIS025-24-RB-BDC-0033
Traitement : ADEUPa 18.09.09 [SR]

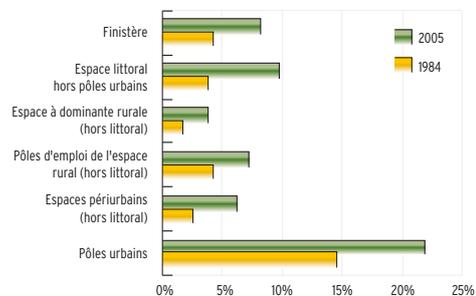
POURQUOI UN TEL DIFFÉRENTIEL ENTRE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET UTILISATION DES SOLS ?

L'augmentation régulière de la population justifie pour une part l'extension des espaces d'habitat, de circulation... mais les deux phénomènes connaissent désormais des rythmes d'évolution très distincts. La surface moyenne artificialisée par habitant du Finistère approche 630 m² en 2005.

Les raisons de ce besoin croissant d'espace sont multiples :

- La baisse du nombre d'habitant par logement et son corollaire, le besoin d'un nombre croissant de logement pour un nombre équivalent d'habitants, est évidemment un premier facteur explicatif. On le constate notamment dans les pôles urbains où la surface artificialisée est passée de 14 à 22 % en 21 ans.
- Le développement de l'habitat individuel notamment en périphérie de plus en plus éloignée est un autre facteur avec deux conséquences : une surface moyenne de logement par habitant supérieure dans l'habitat individuel par rapport au collectif et des aménagements extérieurs plus importants. Les espaces périurbains ont été de grands consommateurs de foncier ces deux dernières décennies : 38 % de l'étalement urbain du département s'y est fait. Leur taux d'artificialisation a d'ailleurs plus que doublé depuis 1984 pour atteindre 8 % en 2005.
- L'extension des espaces consacrés aux activités économiques contribue au phénomène.
- Enfin, la forte croissance des résidences secondaires notamment sur le littoral permet également d'expliquer le décalage entre la consommation foncière de l'urbanisation et la démographie. 46 % de l'urbanisation détectée par l'étude COSTEL entre 1984 et 2005 s'est produit dans cette bande littorale très courtisée. Le Finistère ayant 1 200 km de côte, cela en fait le département le plus maritime de France métropolitaine. L'impact sur les résultats de l'étude est fort comparé à d'autres territoires n'ayant pas la même configuration géographique.

TAUX DES SURFACES ARTIFICIALISÉES PAR CATÉGORIE D'ESPACE URBAIN (EN %)



Source : COSTEL niveau 2 pour 2005 et Estimation ADEUPa pour 1984

Ce document est réalisé à partir de l'étude « Évolution de la tache urbaine et de l'occupation des sols sur le département du Finistère entre 1984 et 2005 » réalisée pour l'ADEUPa par les Laboratoires COSTEL et GEOMER de l'UMR 6554 LETG du CNRS

Responsables scientifiques : L. Hubert-Moy (Rennes), F. Gourmelon (Brest)
Responsable technique : J. Nabucet (Rennes)
Chargé de la production : P. Dusseux (Rennes), M. Vitter (Rennes), L. Sparfeld (Brest)



L'observation foncière en Finistère

Directrice de la publication : Claire Guihéneuf

Réalisation : Sylvain Rouault

Maquette et mise en page : Dynamo+ Brest

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

adeupa-de-brest@adeupa-brest.fr

Site web : www.adeupa-brest.fr

Tirage : 2 000 exemplaires

Dépôt légal : 4^e trimestre 2009