

2019

Soazig Hayère – L3 Aménagement et Urbanisme durables, Environnement

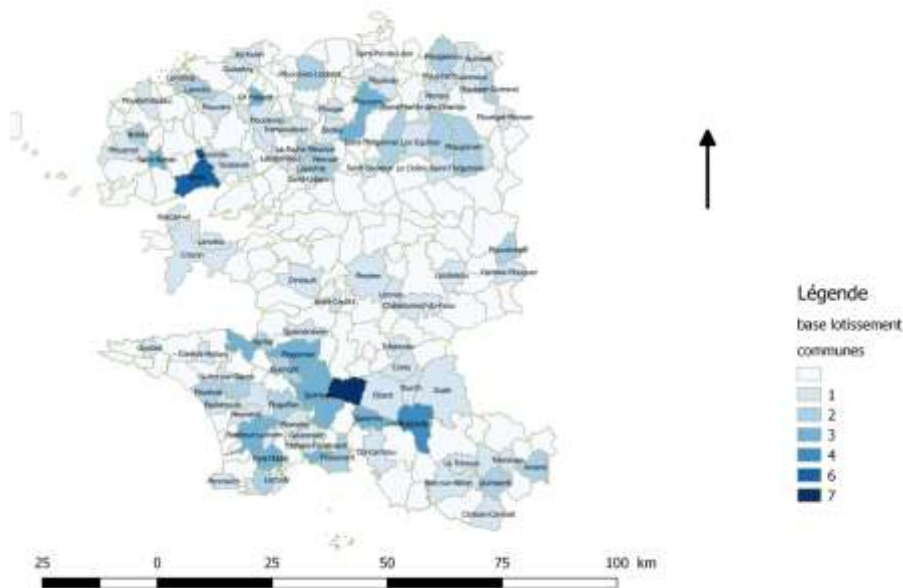


**[ANALYSE CARTOGRAPHIQUE DE L'OFFRE DES
LOTISSEMENTS DISPONIBLES DU FINISTÈRE]**

Avant-propos

Ce travail de cartographie a été réalisé à partir d'une base de données des lotissements disponibles du Finistère. Celle-ci est complétée par les lotisseurs, et une mise à jour est effectuée par l'ADIL 29 chaque semestre. Cette base est un appui certain mais n'est pas complètement exhaustive.

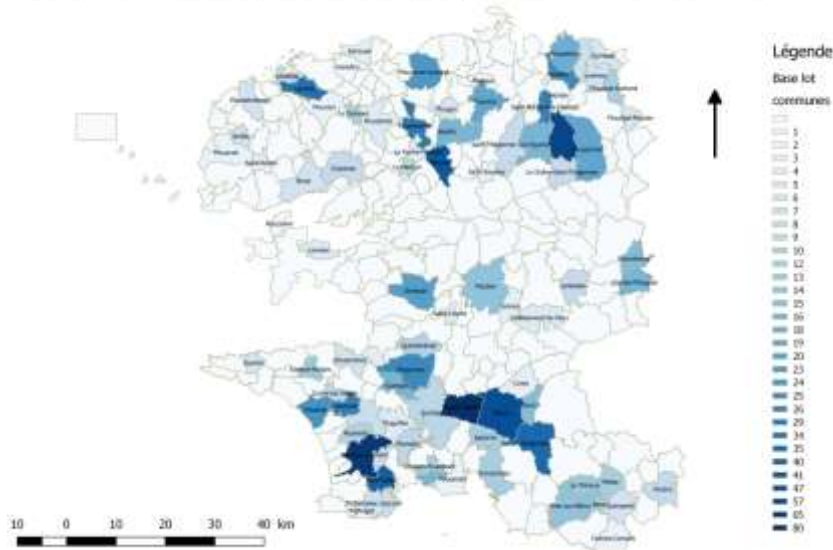
Nombre de lotissements disponibles par commune dans le Finistère au premier semestre 2019



D'après les données de la base, c'est autour de Quimper, et plus légèrement de Brest, que se concentrent le plus grand nombre de lotissements. L'offre dans les communes du centre Finistère semble plutôt faible. Logiquement, les lotissements sont proposés majoritairement dans les zones où il y a déjà une concentration de population importante. On peut aussi observer que la proposition est construite autour des 2x2 voies, du nord et du sud. Le phénomène est aussi observable plus légèrement sur la route du centre. Le nombre de communes dans lequel on recense des lotissements semble équivalent dans le nord et dans le sud du département, mais il y a plus de lotissements par commune dans le sud. On aurait pu supposer que, dans les zones où il y a plus de lotissements, ils seraient composés de moins de lots mais il ne semble pas que ça soit le cas.

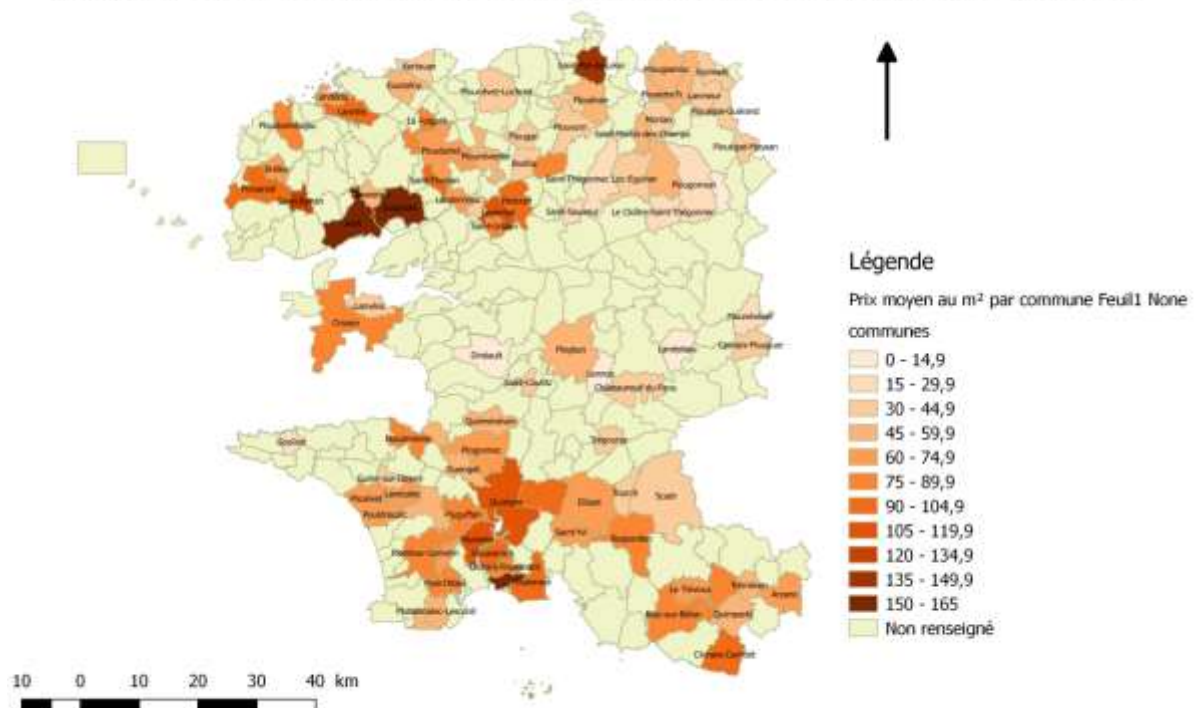
Déjà plus construit dans le nord ? Volonté des élus ? Besoins des habitants ? Plus grande attractivité de la Cornouaille pour les résidences secondaires et/ou l'habitat pour des seniors retraités souvent extérieurs au territoire ?

Nombre de lots disponibles par commune dans le Finistère au 1er semestre 2019



Ainsi, à l'échelle du nombre de lots, la Cornouaille semble plus présente. On retrouve aussi un nombre de lots importants autour de Morlaix et dans la communauté de communes de Landerneau-Daoulas. D'après les données, le reste du Pays de Brest est marqué par le faible nombre de lots proposés.

Prix moyen au m² par lot et par commune dans le Finistère au premier semestre 2019

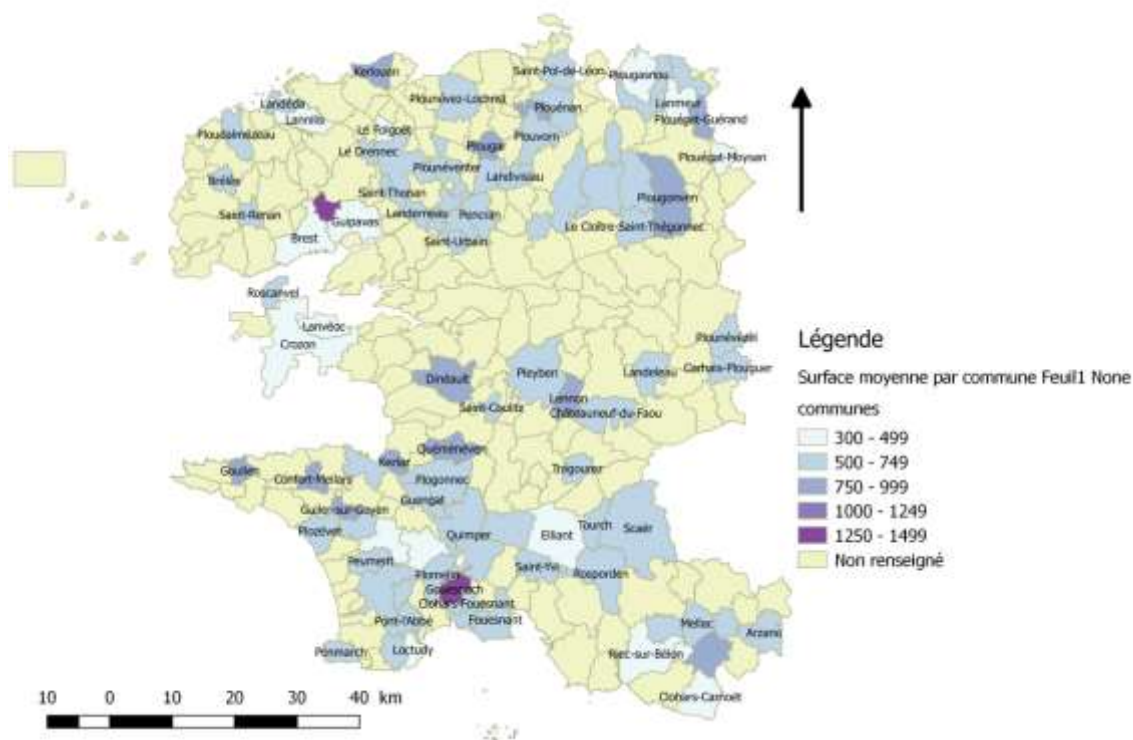


La carte des prix moyen rejoint en partie celles du nombre de lotissements : les prix sont plus élevés autour des villes importantes Quimper, Brest, ainsi que dans les zones touristiques, situées en bord de mer, dans le sud du département mais aussi dans le nord, ainsi que sur la presqu'île de Crozon. Les prix semblent plus homogènes dans le sud du département, avec un dégradé du fait de la proximité à Quimper et à Lorient. On perçoit des prix de moins en moins élevés en s'éloignant de Quimper, sauf dans la partie littorale sud où les prix sont plus

élevés. Certains territoires proposent des prix très attractifs afin de pallier leur éloignement (Dinéault, Centre Finistère...)

Pour des surfaces équivalentes, les lots autour de Landivisiau seront plus abordables que dans le sud du département ou en proximité de Brest. Leur cible semble être une population de primo-accédants privilégiant la desserte aisée des agglomérations de Brest et Morlaix par la RN12.

Surface moyenne des lots (en m²) par commune dans le Finistère au premier semestre 2019



La taille des terrains est plus petite dans les zones les plus demandées, autour de Brest, Quimper et Crozon ainsi que sur les zones littorales touristiques comme Clohars-Carnoët ou Plougasnou. Tous les terrains recensés sur ces zones sont inférieurs à 1000 m². Une exception toutefois pour les communes de Gouesnou et Gouesnach, qui proposent des lots, entre 1250 et 1320 m², ce qui peut surprendre du fait de leur proximité respective de Brest et Quimper. On peut envisager que cela soit lié à la recherche d'une population précise, visant de grands terrains.

Globalement, le nombre de petits terrains (< 500 m²) reste faible. On peut s'en étonner car la lecture des SCoT indique une volonté de réduire les surfaces et de densifier l'habitat, mais cela se manifeste différemment selon les zones. En effet, peu de SCoT précisent réellement la taille souhaitée des terrains. Souvent il est fait référence à la densité de logements à l'hectare, parfois on mentionne la taille des terrains en m². Bien qu'une surface maximale soit rarement précisée, les SCoT font parfois un état des lieux des terrains occupés. Cela permet de comparer leur surface à ceux qui se vendent actuellement, et l'on constate une réduction des surfaces. Certains SCoT font état de la taille du terrain moyen des communes autour de

1000 m², alors que ceux qui se vendent actuellement sont majoritairement entre 500 et 750 m². Il y a donc des changements, bien que ceux-ci ne semblent pas directement liés à des consignes précises des SCoT.

Le choix des acheteurs s'oriente majoritairement vers l'habitat individuel. Les territoires doivent ainsi trouver l'équilibre entre la réduction de la consommation des terres et l'attractivité des territoires.