

> Habitat

LE LOTISSEMENT : UN OUTIL AU SERVICE D'UNE GESTION MAÎTRISÉE DE L'ESPACE

Le renouveau démographique que connaît le PAYS depuis la fin des années 1990 s'est traduit par une hausse de la construction neuve mais également par une raréfaction de l'offre de terrains à bâtir. Face à la demande persistante en terrains, les communes, et parfois des privés, apportent une réponse par la création de lotissements. En effet, un lotissement est une bonne démarche de gestion de l'espace lorsqu'elle favorise l'accueil de nouvelles populations, rationalise les équipements en réseaux et promeut, à travers un règlement de lotissement, une urbanisation adaptée aux caractéristiques paysagères et architecturales du PAYS.

L'enquête réalisée par le PAYS auprès de toutes les communes du territoire portant sur la production de lotissements depuis 2005 montre qu'une commune sur deux s'est dotée d'au moins un lotissement. Plus d'une soixantaine de lotissements a été recensée sur l'ensemble du territoire, représentant plus de 700 lots.

Répondre à l'accueil de nouvelles populations

Ces lotissements permettent de répondre à l'accueil de nouvelles populations en leur proposant des terrains identifiés et rapidement constructibles grâce à leur viabilisation préalable. Ceci offre l'opportunité, notamment pour les populations locales souvent à ressources modestes, d'accéder à la propriété grâce à des prix modérés du mètre carré.

En effet, le prix moyen observé est de 19 euros (amplitude de 5 euros à 41 euros le m²). Ce prix est à rapprocher des prix pratiqués pour des terrains privés hors lotissement, généralement supérieurs à 45 euros le m².

Une douzaine de lotissements privés

La pénurie d'offre et l'augmentation des prix incitent depuis quelques années des propriétaires fonciers privés à créer des lotissements. Une douzaine de lotissements privés représentant environ 200 lots ont émergé, dont le prix moyen de 42 euros le m² peut atteindre jusqu'à 55 euros.

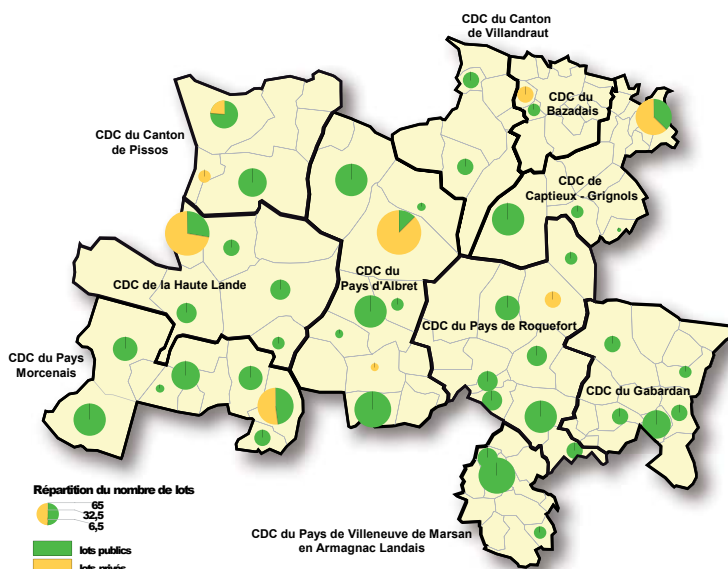
En revanche, quelle que soit la nature du maître d'ouvrage (public ou privé), les lots présentent une superficie comparable (et supérieure au reste de la France) : près de la moitié des lots (44 %) sont compris entre 1 000 et 1 500 m², la moyenne s'établissant à 1 700 m² / lot. Sur le plan de l'aménagement de l'espace, les lotissements sont une bonne chose. Ils permettent de lutter contre le mitage de l'espace et facilitent la gestion de l'assainissement : 75 % des lots créés sont ainsi raccordés à un réseau d'assainissement collectif.

Sur les 900 lots créés depuis 2005, 600 ont déjà été bâtis (soit une construction sur quatre qui est réalisée en lotissement). Actuellement, près de 300 lots restent encore disponibles à la vente. ■

> Contact :
Olivier Paris
En charge de l'Observatoire
Jean-Philippe Ruguet
Chargé de mission

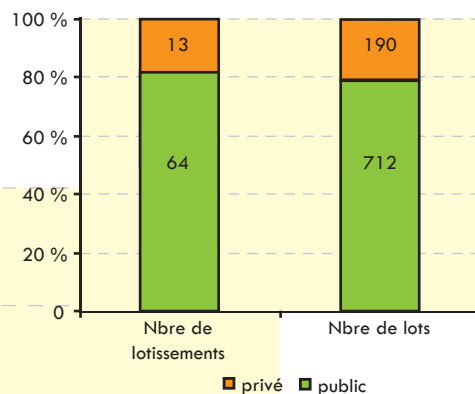
Répartition des lots publics / privés

>> Source : Enquête PLG - 2007 / 2008



Répartition public / privé des lotissements et lots

>> Source : Enquête PLG - 2007 / 2008



Répartition des lots selon leur superficie

>> Source : Enquête PLG - 2007 / 2008

