



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

n° 238

Analyse et connaissance

Connaissance des marchés fonciers ruraux des Pays de la Loire 2013/2019

Foncier rural : depuis dix ans, les ventes de faibles surfaces
sont de plus en plus nombreuses et se font au profit de la sphère privée.

Vielle maison en pierre à Tours-sur-Meymont © Arnaud Bouissou



Ce document rédigé par la Dreal des Pays de la Loire s'appuie sur une étude récente de la Safer, à retrouver [en ligne, sur le site internet de la Dreal](#).

L'artificialisation réduit peu à peu les espaces naturels et agricoles (Naf) : entre 2011 et 2020, les surfaces consommées pour l'urbanisation représentent plus de 20 000 hectares cadastrés. La société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) des Pays de la Loire a connaissance de tous les projets de vente de biens immobiliers agricoles et forestiers de la région. Ces intentions de ventes permettent d'observer les mutations du foncier rural. Depuis la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (Laaaf) d'octobre 2014, tous les projets de ventes de biens situés sur des terres agricoles et naturelles sont notifiés aux Safer (cf. encart méthodologique).

Au cours de la décennie passée, les ventes de faibles surfaces (moins de 3 000 m²) ont été de plus en plus nombreuses à se faire au profit d'acquéreurs non agricoles. L'ensemble des transactions rend compte de trois phénomènes à l'œuvre dans les Pays de la Loire. D'abord, les transactions entre agriculteurs de terres agricoles augmentent fortement. Ensuite, celles réalisées par des opérateurs publics et privés sont en baisse depuis la crise de 2008. Enfin, les acheteurs privés sont de plus en plus nombreux à s'immiscer sur les marchés ruraux.

La majorité des transactions est réalisée par la profession agricole, malgré l'augmentation des prix.

Les achats de terres agricoles par des agriculteurs confortent la fonction agricole des territoires. La décennie passée a été favorable à la profession, notamment celle représentée par des groupements agricoles. La hausse générale des prix, qui caractérise la période récente, est une source d'inquiétude pour assurer la transmission des exploitations ou l'installation de nouveaux agriculteurs.

Le foncier a connu de nombreuses mutations durant les années 2010.

Les cessions de lots agricoles de plus de quinze hectares correspondent à 3 600 intentions de vendre signalées à la Safer (dites « notifiées ») entre 2014 et 2019, soit 103 000 hectares, contre 2 800 opérations entre 2008 et 2013 correspondant à 78 000 hectares. Sur la période récente (2017/19), les transactions couvrant des terres labourables notifiées ont augmenté de 40 %, celles des prairies de 11 %.

Durant la décennie 2010, au moins quatre facteurs contribuent à cette augmentation de la mobilité du foncier agricole. D'abord, les crises répétées, subies par la profession comme par l'ensemble des secteurs, ont conduit à une augmentation des cessations d'activités. Par ailleurs, le rythme des départs à la retraite s'est accéléré dès 2014, puis plus intensément encore à partir de 2017. Ensuite, une diversification des productions vers le végétal s'est opérée au détriment des filières bovines. Enfin, comme sur tous les marchés de vente immobilière, les taux d'intérêt très faibles des années 2010 ont favorisé l'emprunt sur le long terme, et par là même l'acquisition de biens agricoles.

Entre 2014 et 2019, l'activité des jeunes agriculteurs (moins de 35 ans) a au moins doublé, à la fois en nombre d'acquisitions et en surfaces dans tous les départements.

Les groupements agricoles réalisent toujours plus d'acquisitions.

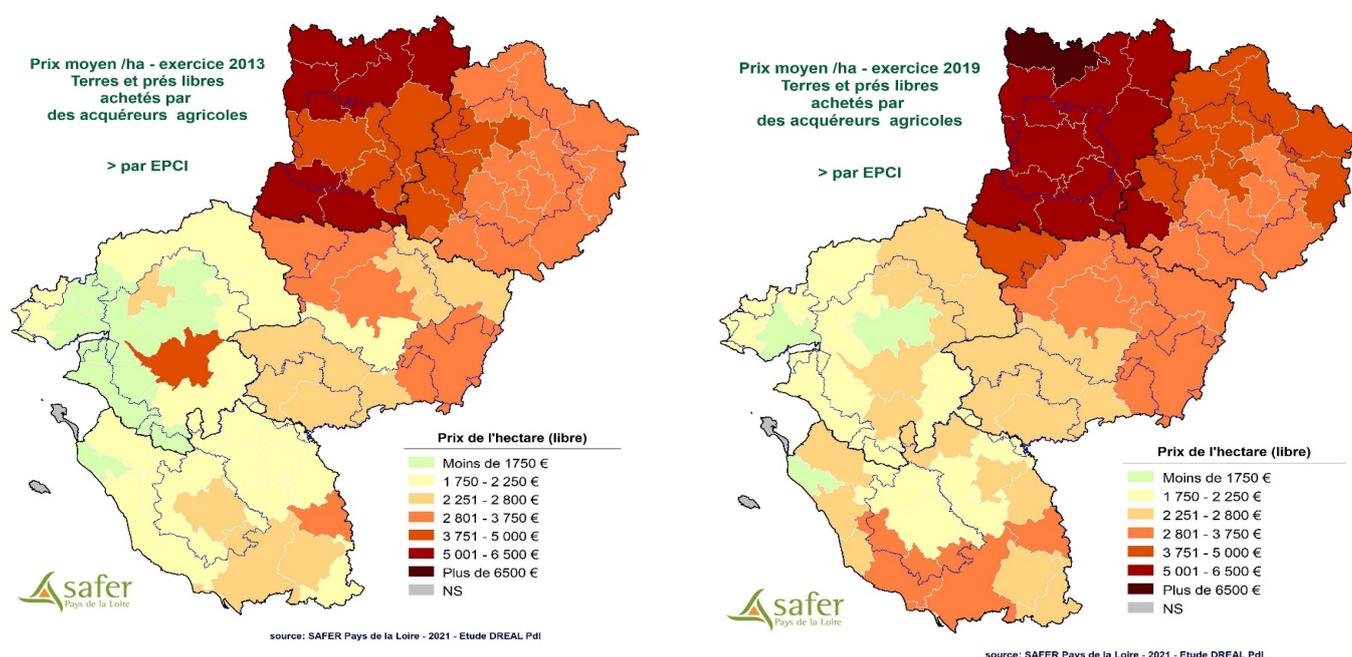
Entre 2017 et 2019, les personnes physiques ont acquis 65 600 hectares de biens agricoles, soit 5 % de plus qu'entre 2014 et 2016 (62 900 hectares). Leur nombre stagne sur ce marché, porté par des exploitants parmi les plus âgés (entre 50 et 65 ans), signe d'une mutation vers une propriété exercée davantage par des personnes morales (groupements fonciers agricoles dits GFA, groupements agricoles d'exploitation en commun dits Gaec). Les acquisitions sous forme sociétaire agricole progressent : elles représentaient 22 % des surfaces achetées entre 2017 et 2019 contre 7 % entre 2002 et 2004, alors que 49 % des surfaces ont été captées par des personnes physiques agricoles, contre plus de 60 % par le passé.

Les prix des terres agricoles, en particulier celles favorables à la polyculture, augmentent fortement.

Dans les différents départements de la région, le prix moyen des terres et prés libres a augmenté de 15 % entre 2013 et 2019. En Mayenne, le prix à l'hectare atteint 6 050 euros en 2019, soit 2 000 à 3 000 euros de plus que les prix pratiqués dans les autres départements des Pays de la Loire. L'hectare valait ainsi 2 150

euros en Loire-Atlantique, 2 450 euros en Vendée, 3 250 euros en Maine-en-Loire et 3 900 euros en Sarthe. Plusieurs raisons expliquent les prix élevés pratiqués en Mayenne. D'abord, la Normandie voisine pratique de tels prix, qui influencent le marché mayennais. Ensuite, la structure foncière des terres est caractérisée par de grandes parcelles : à une même surface correspondent moins de parcelles, dont l'acquisition contribue à augmenter les prix. Par ailleurs, en Mayenne, comme d'ailleurs en Sarthe, le désir de transmission patrimoniale guide les choix d'une profession attachée à la propriété, à l'inverse de la Loire-Atlantique où la location est davantage pratiquée. Enfin, les pratiques culturales influent sur le prix. Comme l'élevage intensif caractéristique de l'agriculture mayennaise nécessite d'importantes surfaces de terres pour l'épandage, l'hectare se négocie jusqu'à 10 000 euros dans les secteurs où la production laitière y est dominante. En Maine-et-Loire, la plus grande variété des pratiques culturales, entre polyculture et élevage dans l'est et l'ouest, lisse les prix. En Sarthe, l'augmentation des pratiques céréalières dans le nord du département fait monter les prix. En Loire-Atlantique, les prix sont parmi les plus bas dans l'estuaire de la Loire, à l'opposé du Castelbriantais sous influence des acheteurs bretons et des prix plus élevés pratiqués en Ille-et-Vilaine.

Prix moyens pratiqués à l'hectare en 2013 et 2019



En définitive, les ventes de biens agricoles s'effectuent dans un contexte de ferme progression des prix pratiqués pour acquérir des terres favorables à la polyculture.

Les espaces agricoles acquis pour être urbanisés par des opérateurs publics et privés sont en baisse.

Depuis 2008, de moins en moins de terres agricoles destinées à l'urbanisation (logements, zones d'activités, carrières, infrastructures, lotissements) sont signalées à la Safer. Les constructeurs concernés sont des opérateurs tant privés (lotisseurs, carriers...) que publics (communes, communautés de commune, syndicats mixtes...).

Les acquisitions de biens agricoles destinés à l'urbanisation sont en baisse constante depuis 2008, même si la ligne à grande vitesse (LGV) a perturbé les marchés de deux départements.

Dans les Pays de la Loire, 34 000 hectares ont été notifiés depuis 2002 à la Safer. Les volumes sont en baisse constante : 15 328 hectares entre 2002 et 2007, 10 722 hectares entre 2008 et 2013 (- 30 %), puis 7 945 hectares entre 2014 et 2019 (- 26 %).

La Vendée enregistre à la fois le plus fort volume de surfaces, dont l'intention de vendre a été signalée à la Safer (10 313 hectares de 2002 à 2019) et son ralentissement le plus fort. Les volumes notifiés y ont ainsi été divisés par trois : 5 240 hectares entre 2002 et 2007, 3 270 entre 2008 et 2013 (- 38 %) puis 1 803 hectares entre 2014 et 2019 (- 45 %). En Loire-Atlantique et en Maine-et-Loire, la décroissance est également forte.

Après une baisse importante sur la période 2008/13, les volumes notifiés ont stagné en Mayenne entre 2014 et 2019 (1 529 hectares, soit - 2 % par rapport à la période 2008/13) et légèrement augmenté en Sarthe (1 701 hectares, soit 11 % de plus). La LGV a structurellement influencé le marché de l'urbanisation. Néanmoins, une fois les surfaces de la LGV déduites du décompte, pour ne conserver que les seuls lotissements ou zones d'activités, ces deux départements connaissent une artificialisation des biens agricoles bien moins élevée.

Les surfaces acquises pour réaliser des zones d'activités sont en baisse.

Dans les Pays de la Loire, les surfaces qui y ont été notifiées pour des zones d'activités économiques et commerciales (ZAEC) ont baissé passant de 7 100 hectares sur la période 2002/07 à 2 530 hectares entre 2014 et 2019.

En raison de son modèle de développement économique, la Vendée, depuis le début du siècle, est le principal consommateur de surfaces destinées à des ZAEC. Les surfaces qui y ont été notifiées ont cependant été divisées par deux, passant de 2 100 hectares sur la période 2002/07 à 1 040 hectares en 2014/19. En Loire-Atlantique également, les surfaces notifiées ont été réduites de moitié passant de 1 500 à 750 hectares.

Dans les trois autres départements, les surfaces notifiées ont même été divisées par trois : elles sont passées de 1 680 à 550 hectares en Maine-et-Loire, de 1 130 à 410 hectares en Sarthe et de 910 à 310 hectares en Mayenne.

Ces chiffres s'interprètent en tenant compte des délais inhérents à de tels projets d'aménagement, car la Safer mesure des phénomènes de captation, non de construction des projets. Les opérateurs publics et privés réalisent des stocks de foncier qui génèrent un décalage, observé par la Safer, de 4 à 6 ans voire plus, entre la notification des biens et leur urbanisation. Certes, la Safer observe depuis 2014 une captation moins élevée de foncier par des opérateurs publics et privés, mais elle invite à compléter cette analyse d'une estimation de l'état des réserves foncières constituées par le passé.

Un retournement des tendances, qui semble s'amorcer depuis 2018 dans trois départements, pourrait réduire davantage encore les surfaces agricoles utiles.

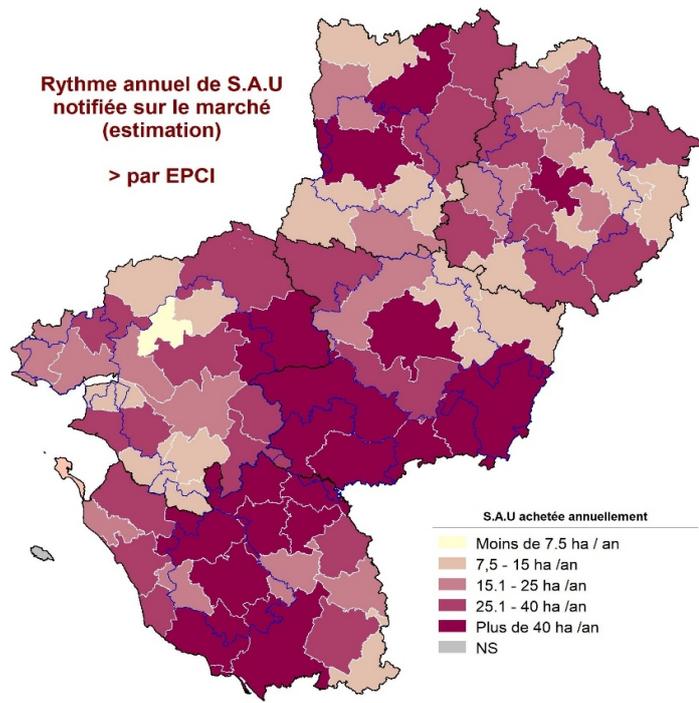
Dans les Pays de la Loire, depuis le milieu des années 2000, le rythme annuel de consommation de la surface agricole utile (SAU)¹ était à la baisse, passant de 2 385 hectares sur la période 2005/07 à 850 hectares en 2017/19.

Cependant, sur la période récente (2017/19), il a légèrement augmenté en Loire-Atlantique et en Vendée, atteignant 245 hectares dans ces départements (contre 203 et 220 hectares sur la période précédente 2014/16).

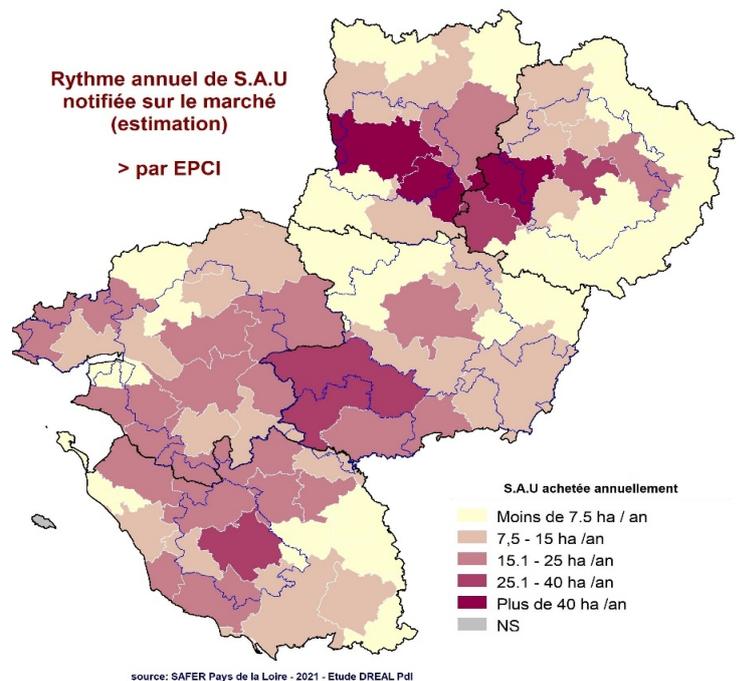
Les chiffres de 2020 et 2021, hors étude, semblent confirmer ce retournement et témoignent d'une progression des surfaces brutes notifiées depuis cinq ans dans tous les départements. Elles ont ainsi atteint 1 300 hectares en 2020 puis 1 700 hectares en 2021. Les données 2022 confirmeront ou non cette tendance.

1 La superficie agricole utilisée (SAU) est une statistique agricole européenne normalisée. Elle comprend les terres arables (y compris les pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...). Elle ne comprend pas les zones forestières (comme les forêts et les bois).
Source : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1003>

Marché des espaces naturels, agricoles et forestiers (Naf) en voie d'urbanisation 2002/2007



2014/2019



Les particuliers s'immiscent toujours plus fortement sur le marché des biens ruraux.

Les particuliers s'intéressent à tous les types de biens agricoles, qu'ils s'agissent de logements anciens à réhabiliter, de terrains vierges constructibles pour y bâtir une maison ou encore de prés ou bois inconstructibles à des fins de loisirs.

Des biens ruraux artificialisés de Loire-Atlantique qui ne sont pas cultivés attirent les particuliers, notamment les jeunes.

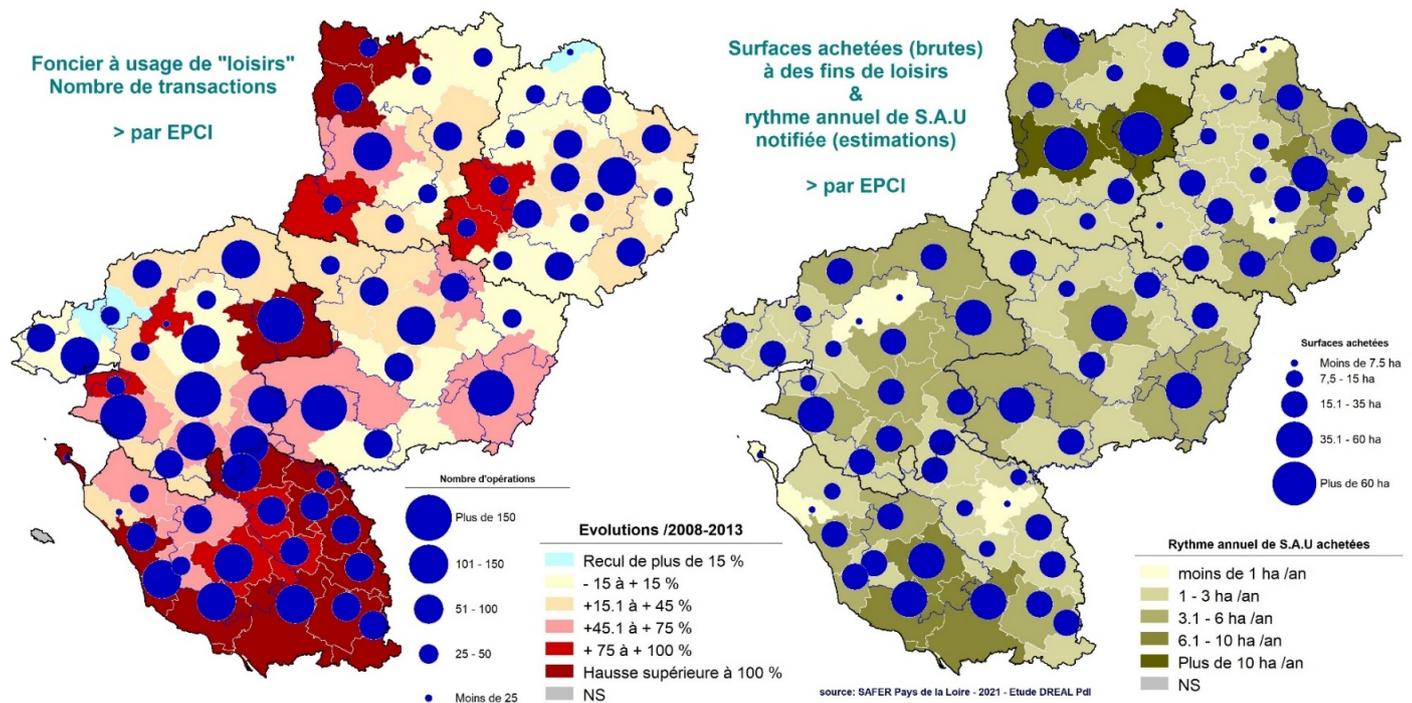
Les biens ruraux artificialisés dans les zones naturelles et agricoles, qui ne sont plus cultivés, intéressent fortement les particuliers : entre 2014 et 2019, 96 % d'entre eux ont été captés par des particuliers. 85 % de ces biens sont à vocation résidentielle (10 % de jardins) et généralement situés en zone naturelle NH des plans locaux d'urbanisme (PLU).

La Loire-Atlantique est particulièrement attractive puisque 15 000 projets d'acquisitions y ont été dénombrés, soit autant que dans les trois départements non littoraux réunis. 42 % des acquéreurs ayant moins de 35 ans se trouvent en Loire-Atlantique.

Depuis 2017/19, les acquisitions de terres agricoles achetées à des fins de loisirs par des particuliers progressent.

Certaines terres composées de lots de faible surface sans bâti (moins d'un hectare en général) sont captées par des particuliers qui souhaitent les utiliser à des fins de loisirs (pâturer d'un cheval ou de moutons, potager, verger...). 70 % des acquéreurs résident dans la commune ou l'EPCI. Ce marché des biens agricoles de loisir est extrêmement dynamique dans la région, en particulier en Vendée, où les plus petites surfaces sur lesquelles se positionnent moins les agriculteurs sont captées par des particuliers à un prix sans cohérence avec ceux pratiqués par les agriculteurs. La surface moyenne des lots achetés atteint ainsi 2 900 m² entre 2017-2019 contre 4 500 m² entre 2002 et 2004.

Marché foncier des espaces naturels, agricoles et forestiers (Naf) en transition 2014/19



Ces terres se négocient 5 à 10 fois le prix moyen pratiqué à l'hectare. Les organismes publics restent vigilants, afin que ces ventes aux prix pratiqués très élevés ne freinent pas l'installation de nouveaux exploitants. Par ailleurs, les communes sont amenées à exercer leur pouvoir de police de l'urbanisme, pour réfréner la tentation d'installer une cabane au fond d'un pré. Les tendances récentes confirment cet engouement (+ 26 % d'acquisitions en 2021), en particulier dans les zones littorales et le périurbain.

Les biens ruraux résidentiels comprenant des terres attenantes (jusqu'à trois hectares) sont acquis par un nombre croissant de moins de 35 ans.

Les particuliers se positionnent sur les lots comprenant un bien résidentiel vendu avec d'importantes surfaces agricoles (jusqu'à trois hectares).

Ce marché typique de la « maison à la campagne » s'est emballé à partir de 2016 dans un contexte immobilier très favorable. Les moins de 35 ans, dont certainement beaucoup de primo-accédants compte-tenu de leur âge, se positionnent sur ces biens : ils en ont acquis plus de 1 200 entre 2014 et 2019 (contre une centaine d'acquisitions en 2002/07). La surface moyenne d'1,8 hectare est en revanche constante.

En Loire-Atlantique, les transactions ont été multipliées par 2, voire 3, dans toutes les intercommunalités (sauf les plus septentrionales). En Maine-et-Loire et en Sarthe, les plus fortes dynamiques s'observent le long des autoroutes (A11, A87...). En Vendée, les acquisitions sont localisées dans les intercommunalités voisines de la Loire-Atlantique ou sur le littoral. En 2021, ces acquisitions ont encore augmenté de 40 % en Sarthe et en Mayenne. La LGV vers Le Mans/Laval ainsi que le déploiement du télétravail semblent en être les causes. Faute de recul sur ce marché, les chiffres de 2022 confirmeront ou non cet engouement post-confinement pour les maisons à la campagne.

Dans quatre départements, depuis 2017, des particuliers sont de plus en plus actifs pour construire sur du foncier totalement ou partiellement agricole.

Enfin, les particuliers se positionnent également sur des surfaces agricoles rendues constructibles à des fins résidentielles. Les promoteurs et les opérateurs publics ne sont dorénavant plus les principaux acquéreurs de ces surfaces destinées à la construction. Les particuliers, hormis en Mayenne, ont ainsi été très actifs entre 2017 et 2019, en acquérant 3 750 lots correspondant à 1 200 hectares (contre 2 600 acquisitions pour 900 hectares en 2014/16).

Les flux du foncier rural : un indicateur de veille pour adapter les stratégies territoriales et concilier les activités agricoles, économiques et résidentielles

La Safer, en recevant les intentions d'acquérir des biens ruraux, est la première à observer et anticiper les flux fonciers. Les tendances constatées sont utiles pour adapter les stratégies territoriales en matière de sobriété foncière, et notamment atteindre le zéro artificialisation nette en 2050 (Zan). Les années à venir confirmeront ou non les évolutions, alors que de nombreux éléments de contexte, aux effets parfois contradictoires, interrogent l'avenir : changement climatique, crise énergétique, réindustrialisation, possibilité grâce au télétravail de s'installer hors des villes, augmentation des taux d'intérêt, etc. Par ailleurs, la captation de terres par le secteur non agricole rend les décideurs publics vigilants, afin de faire cohabiter les fonctions agricoles et résidentielles, tout en déployant des manières plus résilientes d'habiter, de se nourrir, de travailler et de se déplacer dans les territoires.

Méthodologie

Les intentions de vente ou déclarations d'intention d'aliéner (DIA)

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) assurent des missions d'aménagement durable de l'espace rural. La transmission aux Safer d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien agricole situé dans une zone de préemption. Informées, les Safer peuvent ainsi exercer leur droit de préemption et motiver l'acquisition du bien pour une raison d'intérêt général : maintenir la vocation agricole d'un bien, éviter la surenchère des prix, favoriser le développement local ou protéger l'environnement.

La réforme introduite par une loi d'octobre 2014, dite Laaaf

Depuis la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (Laaaf) d'octobre 2014, les Safer reçoivent l'ensemble des DIA des biens situés dans des zones naturelles et agricoles. Antérieurement, elles ne recevaient que les DIA des biens à usage agricole.

Contact à la Dreal des Pays de la Loire/SCTE/Dep

Gwénaëlle Le Bourhis

Connaissance des marchés fonciers ruraux des Pays de la Loire 2013/2019

Foncier rural : depuis dix ans,
les ventes de faibles surfaces
sont de plus en plus nombreuses
et se font au profit de la sphère privée.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Direction régionale
de l'environnement
de l'aménagement
et du logement
5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 Nantes cedex 2
tél : 02.72.74.73.00

Directrice
de publication :
Anne BEAUVAL