

DREAL

Pays de la Loire

service
connaissance
des territoires
et évaluation

juin 2014

Consommation d'espace

Transactions notifiées à la Safer

**Les marchés fonciers naturels et
ruraux dans la région Pays de la Loire
en 2009/2012**

ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection

n° 117



terres
d'Europe
scafr

safer
Poitou-Charentes

safer
Maine Occéan



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Pays de la Loire

TABLE DES MATIERES

SECTION I

Le marché foncier rural : les volumes globaux notifiés

- 1.1 Evolution du nombre total de transactions page 1 à 3
- 1.2 Evolution de la surface notifiée page 4 à 6
- 1.3 Evolution de la surface moyenne notifiée page 6 à 7
- 1.4 Profession des acquéreurs sur le marché foncier page 7 à 10

SECTION II

Dynamique générale des marchés des biens ruraux non agricoles : les volumes notifiés

- 2.1 Dynamique générale des marchés ruraux non agricoles (en nombre de transactions) page 11 à 14
- 2.2 Dynamique générale des marchés ruraux (en surface) page 14 à 16

SECTION III

Le marché de l'urbanisation en 2010-2012

- 3.1 Les volumes enregistrés en 2010-2012 page 17 à 18
- 3.2 Le marché de l'urbanisation à l'échelle cantonale en 2010-2012 page 19 à 22
- 3.3 Evolution de la part du segment de l'urbanisation sur le marché foncier total page 22 à 24
- 3.4 Profil des acquéreurs sur le marché page 25 à 38
 - 3.4.1 Les volumes acquis par la sphère privée non agricoles page 25 à 26
 - 3.4.2 Localisation de l'activité de la sphère privée non agricole sur le segment de l'urbanisation page 27 à 28
 - 3.4.3 Poids de la sphère privée non agricole sur le segment de l'urbanisation page 29 à 30
 - 3.4.4 Prix moyen des terrains constructibles achetés par des particuliers page 31 à 32
 - 3.4.5 Les volumes acquis par les personnes publiques page 32 à 34
 - 3.4.6 Localisation de l'activité des personnes publiques page 36 à 37
 - 3.4.7 Poids de la sphère publique sur le segment de l'urbanisation page 37 à 38

3.5 Estimation de la S.A.U consommée à des fins d'urbanisation page 39 à 40

SECTION IV

Les marchés des maisons à la campagne et des biens de loisirs

4.1 Le segment des maisons à la campagne : nombre de transactions entre 2010 et 2012 page 41 à 42

4.2 Les segments des biens de loisirs : nombre de transactions entre 2010 et 2012 page 42 à 44

4.3 Le segment des maisons à la campagne et des biens de loisirs
Evolution des surfaces consommées page 44 à 48

4.3.1 Le marché des maisons à la campagne page 44

4.3.2 Les marchés des biens de loisirs page 45

4.3.3 Part des deux segments en surfaces page 45

4.3.4 Surface moyenne des lots notifiés page 45 à 47

4.3.5 Niveau de consommation de la SAU page 47 à 48

4.4 Les facteurs de la baisse de régime des marchés page 48 à 50

4.4.1 Le marché des maisons à la campagne page 48 à 49

4.4.2 Les segments des biens de loisirs page 49 à 50

4.5 Dynamique du marché des maisons à la campagne à l'échelle cantonale en 2010-2012 page 51 à 53

4.5.1 Loire-Atlantique : une acquisition sur 5 autour de l'axe Nantes-Rennes page 52

4.5.2 Vendée : le marché résiste sur le littoral page 52

4.5.3 Sarthe : les territoires moteurs du marchés s'essouffent page 52

4.5.4 Maine-et-Loire : un marché angevin globalement anémique page 52 à 53

4.5.5 Mayenne : un marché qui continue à se fermer page 53

4.6 Profil des acquéreurs sur le marché des maisons à la campagne page 53 à 56

4.6.1 L'origine résidentielle des acquéreurs sur le marché des maisons à la campagne page 53 à 54

4.6.2 La part des jeunes acquéreurs sur le marché des maisons à la campagne page 55 à 56

4.7 Valeur moyenne des maison à la campagne page 56 à 57

4.8 L'activité du marché des biens de loisirs en 2010-2012 à l'échelle cantonale page 57 à 59

4.9 Les prix du foncier pratiqués sur les biens de loisirs page 59 à 61

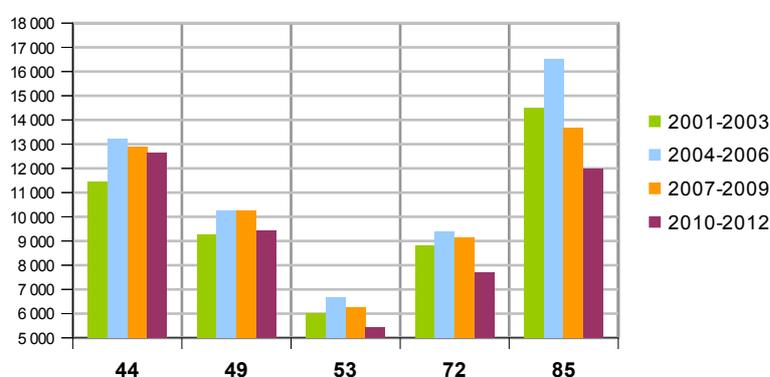
L'indicateur de perturbation du marché agricole (IPMA) page 62 à 63

SECTION I.

Le marché foncier rural : les volumes globaux notifiés

1.1 Evolution du nombre total de transactions

Graph 1 : Nombre de notifications enregistrées par département par période triennale



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

L'activité foncière régionale n'a pas été épargnée par la dégradation de la conjoncture économique depuis 2008. Entre 2010 et 2012, seulement 47 100 acquisitions ont été enregistrées dans les Pays-de-la-Loire (baisse de 9,7 % par rapport à 2007-2009, la moyenne nationale étant de - 7,2 %), soit le plus faible volume* triennal enregistré depuis 2000 (*volumes toujours supérieurs à 50 000 transactions sur 3 ans entre 2001 et 2009). Cette baisse était déjà perceptible sur la période 2007-2009 (52 200 cessions ; - 6,8 %) mais avait été limitée du fait des deux premiers exercices encore dynamiques (2007-2008) qui s'inscrivaient dans un cycle de progression des transactions depuis 2002 (2004-2006 : plus de 56 000 unités ; + 11,9 %).

Suivant la même tendance que les indicateurs nationaux sur l'ensemble du marché immobilier (voir les notes de conjoncture des notaires de France) et le marché relevé par l'ensemble des Safer de métropole, deux années ont enregistré une baisse sévère d'activité : 2009 (seulement 15 300 cessions, - 15,7 %, soit plus que les - 11,8 % au niveau national) et 2012 (15 100 transactions, - 7 % pour une moyenne nationale de - 4,3 %). Entre ces deux exercices récessifs, 2010 et 2011 ont été deux années de reprise modérée de l'activité (hausse de + 3 % / an).

Tab 1 : Evolution du nombre triennal de transactions par rapport à la période précédente

	2004-2006	2007-2009	2010-2012
Pays-de-la-Loire	+ 11,9 %	- 6,8 %	- 9,8 %
Loire-Atlantique	+ 15,3 %	- 2,4 %	- 2,1 %
Maine-et-Loire	+ 10,4 %	0 %	- 7,9 %
Mayenne	+ 11,2 %	- 6,4 %	- 13,3 %
Sarthe	+ 6,4 %	- 2,6 %	- 15,8 %
Vendée	+ 13,9 %	- 17,2 %	- 12,5 %

Dans cette orientation baissière du marché, aucun département de la région Pays-de-la-Loire n'a été épargné par une baisse d'activité sur les deux dernières périodes étudiées.

Pour autant, la **Loire-Atlantique** a mieux « résisté » (graph 1 et tab 1) avec une baisse de l'ordre de 2,5 % en 2007-2009 (12 900 cessions) puis 2 % en 2010-2012 (12 600).

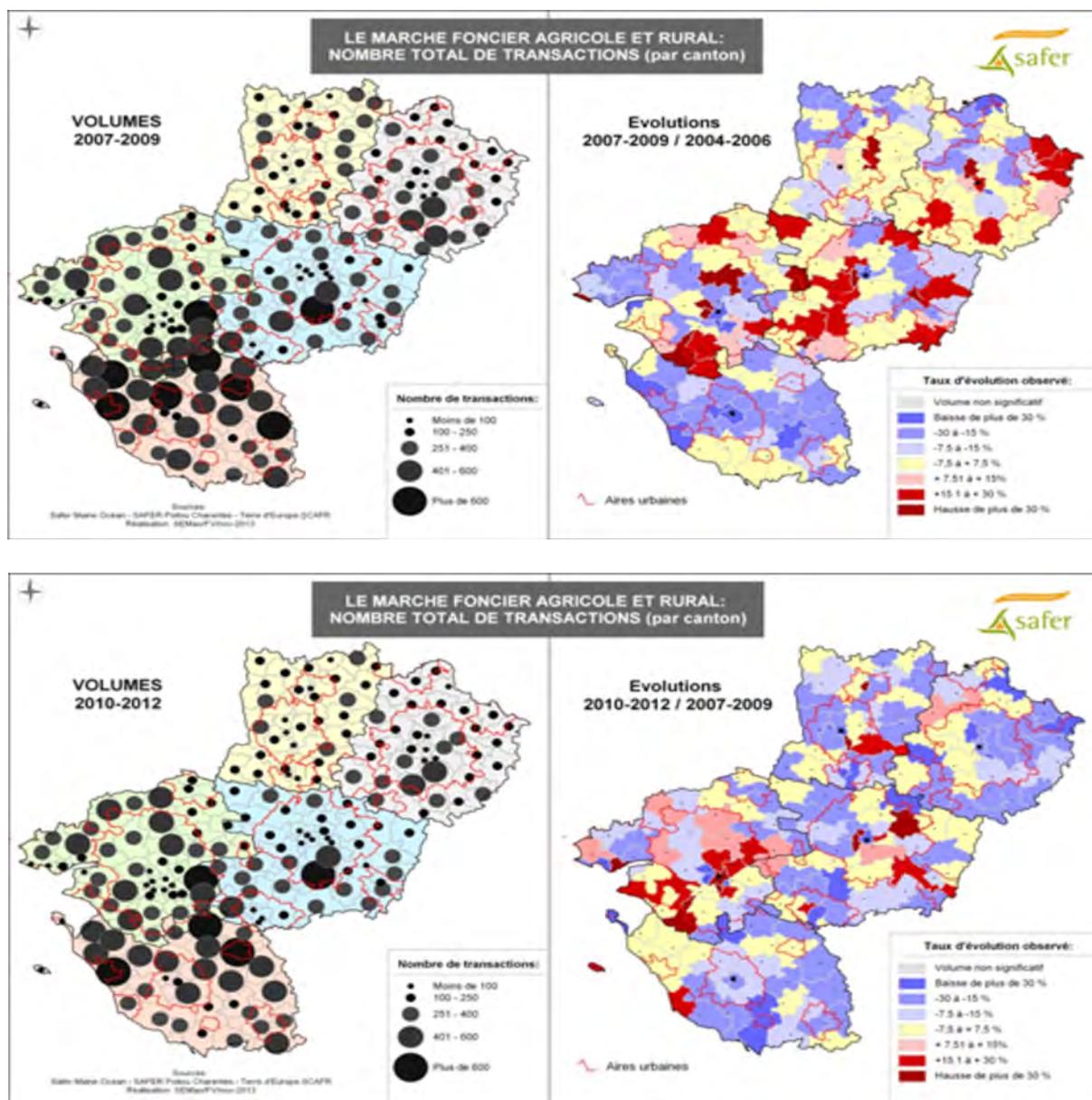
A contrario, la **Vendée** a enregistré le reflux le plus important en volume, avec une baisse à deux chiffres sur ces 2 dernières périodes : 13 690 cessions en 2007-2009 (16 500 entre 2004 et 2006) et seulement 12 000 en 2010-2012.

Symboliquement, la Vendée qui était historiquement le premier marché foncier des Pays-de-la-Loire en nombre de transactions, est doublée depuis 2010 par la Loire-Atlantique.

Dans les autres départements, la baisse d'activité s'est surtout accentuée en 2010-2012 : **en Sarthe** avec à peine 7 700 transactions (contre 9 000 ou plus sur les 2 périodes précédentes) et **en Mayenne** (5 400 cessions contre plus de 6 200 précédemment). Ce dernier département reste le moins actif en nombre de mouvements fonciers. Dans **le Maine-et-Loire**, la baisse d'activité est un peu moins prononcée (de l'ordre de 8 %) avec un peu plus de 9 400 cessions en 2010-2012 contre plus de 10 200 sur les 2 précédentes périodes.

Dans tous les départements, les volumes enregistrés sur les exercices 2009 et 2012 ont été particulièrement faibles (plus faibles volumes en 13 années d'observation), surtout en 2009 pour la Loire-Atlantique, le Maine-et-Loire et la Vendée et en 2012 pour la Sarthe et la Mayenne. Le marché de la Loire-Atlantique se distingue de celui des autres départements par un rebond plus marqué du nombre de ventes en 2010 et 2011.

Cartes 1 - 2 : Evolutions du nombre de transactions en 2007-2009 puis en 2010-2012



Les secteurs enregistrant les plus importants volumes de transactions sur ces 2 dernières périodes n'ont pas profondément changé par rapport aux précédentes études (cartes 1-2). Les cantons viticoles de Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire, les zones bocagères généralement non remembrées (Vendée), les zones de marais (Presqu'île guérandaise), les zones forestières (sud-Sarthe) et le littoral vendéen demeurent les foyers d'une activité plus dynamique. On peut néanmoins y rajouter désormais les cantons situés sur l'axe Nantes-Rennes (Nort-sur-Erdre, Nozay, Derval) dans la moitié nord de la Loire-Atlantique.

Si la stagnation ou le recul du nombre de transactions commençait à être perceptible dans de nombreux cantons en 2007-2009, la baisse devient quasi récurrente dans la majorité des territoires en 2010-2012.

En Mayenne, la quasi-totalité des cantons sont affectés par ce recul y compris ceux situés dans l'aire urbaine lavalloise. Seuls quelques cantons résistent ponctuellement (Meslay-du-Maine, Argentré) en raison de projets publics locaux.

En Sarthe, la quasi-totalité des territoires et cantons ruraux sont frappés par une baisse d'activité en 2010-2012 et l'on peut souligner que la moitié Est de l'aire urbaine mancelle et le sud Sarthe, deux secteurs enregistrant les plus importants volumes de transactions depuis plus de 10 ans, sont particulièrement touchés. Seuls les cantons situés dans la moitié Ouest de l'aire urbaine mancelle (Conlie, Allonnes, La-Suze-sur-Sarthe et pour partie Loué et Pontvallain) ont un marché qui se maintient.

Dans le Maine-et-Loire, si l'on excepte un certain maintien des volumes dans les cantons des basses vallées angevines (Tiercé, Seiches-sur-Loir) ou dans les cantons viticoles des Ponts-de-Cé ou de Thouarcé, (tous situés à proximité de la métropole angevine), l'activité est en substantielle baisse partout pour la dernière période (notamment dans la moitié sud, Mauges et Choletais ainsi que dans le quart Nord-Ouest).

En Vendée, le repli des transactions était déjà important dans tout le département entre 2007 et 2009 après une période 2004-2006 très dynamique. La situation ne s'est guère améliorée entre 2010 et 2012, la quasi-totalité des cantons enregistrant une nouvelle baisse surtout dans la moitié Est, dans le Sud et dans l'aire urbaine yonnaise. Seuls les territoires du quart nord-ouest et plus particulièrement les plus touristiques du littoral (les Sables d'Olonne) semblent épargnés par cette hémorragie.

La baisse globale plus faible du marché de **Loire-Atlantique** masque des tendances territoriales plus contrastées. Après une baisse d'activité affectant principalement en 2007-2009 la majorité des cantons situés au nord de l'aire urbaine nantaise et la totalité des cantons de la Presqu'île guérandaise (axe Nantes – Saint Nazaire), le volume de transactions s'est bien redressé en 2010-2012 dans les cantons de la première couronne nantaise (La-Chapelle-sur-Erdre, Carquefou, Vertou), avec plus globalement la reprise de la demande dans un triangle Nantes – Ancenis – Nozay (nb : le canton de Nort-sur-Erdre est l'un des rares territoires à enregistrer une hausse continue sur ces 2 dernières périodes). Au sein de la Presqu'île guérandaise, on observe également un rebond sur les cantons de Saint-Nazaire et de Guérande bien que le marché des cantons de la Brière reste toujours sur une tendance négative. Dans le reste du département, les cantons du Pays-de-Retz ont finalement assez bien résisté à la crise sur ces 2 périodes, le canton de Pornic enregistrant une assez bonne dynamique en 2010-2012. Seuls les cantons ruraux situés aux marges du département ont enregistré des baisses assez significatives d'activité en 2010-2012 (Châteaubriant, Varades, Clisson, Guéméné-Penfao).

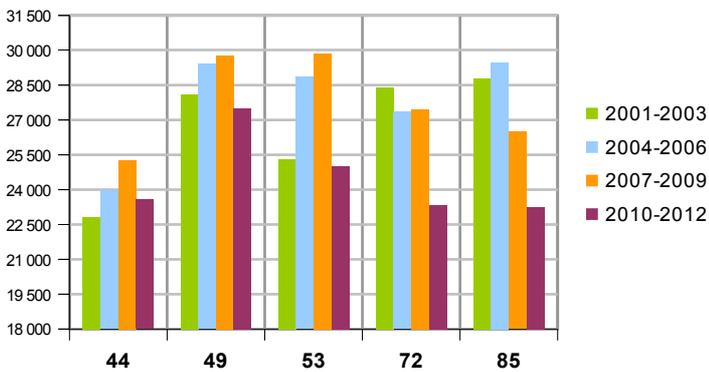
De manière générale, le volume de transactions traduit sur ces 3 dernières années quelques lignes de fond. Les départements les plus « ruraux », Mayenne, Sarthe et Vendée restent pour le moment ancrés dans la crise, l'activité au sein des principales aires urbaines (Laval, Le Mans, La-Roche-sur-Yon) ne se redressant pas.

On observe une tendance similaire dans le Maine-et-Loire avec malgré tout une orientation moins négative du marché dans les cantons périphériques de la métropole angevine.

L'incidence de la dynamique démographique et économique d'une grande métropole semble aussi être le principal fil conducteur de la reprise de la demande foncière en 2010-2012, comme c'est le cas en Loire-Atlantique autour de Nantes. A ce « schéma » actuel, on peut souligner que l'activité dans les cantons touristiques du littoral semble également reprendre.

1.2 Evolution de la surface notifiée

Graph 2 : Surfaces notifiées (en ha) par département par période triennale



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

L'évolution des surfaces achetées sur le marché tend à se caler logiquement avec les tendances régionales et départementales observées en nombre de transactions.

Avec seulement 122 700 hectares enregistrés au niveau régional entre 2010 et 2012, les surfaces vendues sont en recul de plus de 11,6 % (8 % au niveau national). Cette baisse est historique puisque le régime observé sur les 3 premières périodes restait assez « stable » (133 000 à 139 000 ha par période).

On peut rappeler que la période 2007-2009, n'avait pas enregistré de reculs en surface (excepté en Vendée) en raison de nombreux départs à la retraite d'agriculteurs libérant de grandes surfaces (surtout en 2007-2008). Néanmoins, 2009 (39 300 ha au niveau régional contre 46 000 à 51 000 ha/an depuis 2002) a été le premier exercice témoignant de la brutale fermeture du marché foncier. Exception faite de 2011 (44 000 ha), les volumes régionaux oscillent depuis 4 ans entre 39 000 et 40 000 ha par an.

Tab 2 : Evolution de la surface triennale par rapport à la période précédente

Période	2004-2006	2007-2009	2010-2012
Pays-de-la-Loire	+ 4,1 %	- 0,1 %	- 11,6 %
Loire-Atlantique	+ 4,9 %	+ 5,5 %	- 6,7 %
Maine-et-Loire	+ 4,6 %	+ 1,3 %	- 7,6 %
Mayenne	+ 13,9 %	+ 3,5 %	- 16,2 %
Sarthe	- 3,7 %	+ 0,4 %	- 15 %
Vendée	+ 2,3 %	- 10 %	- 12,2 %

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Tous les départements enregistrent cette forte baisse d'activité sur la dernière période (graph 2 et Tab 2).

La Mayenne qui était le territoire le plus dynamique en surface en 2007-2009 (le dernier en nombre de transactions) a accusé la chute la plus substantielle en 2010-2012 (- 16 %, 25 000 ha contre 29 000 ha précédemment).

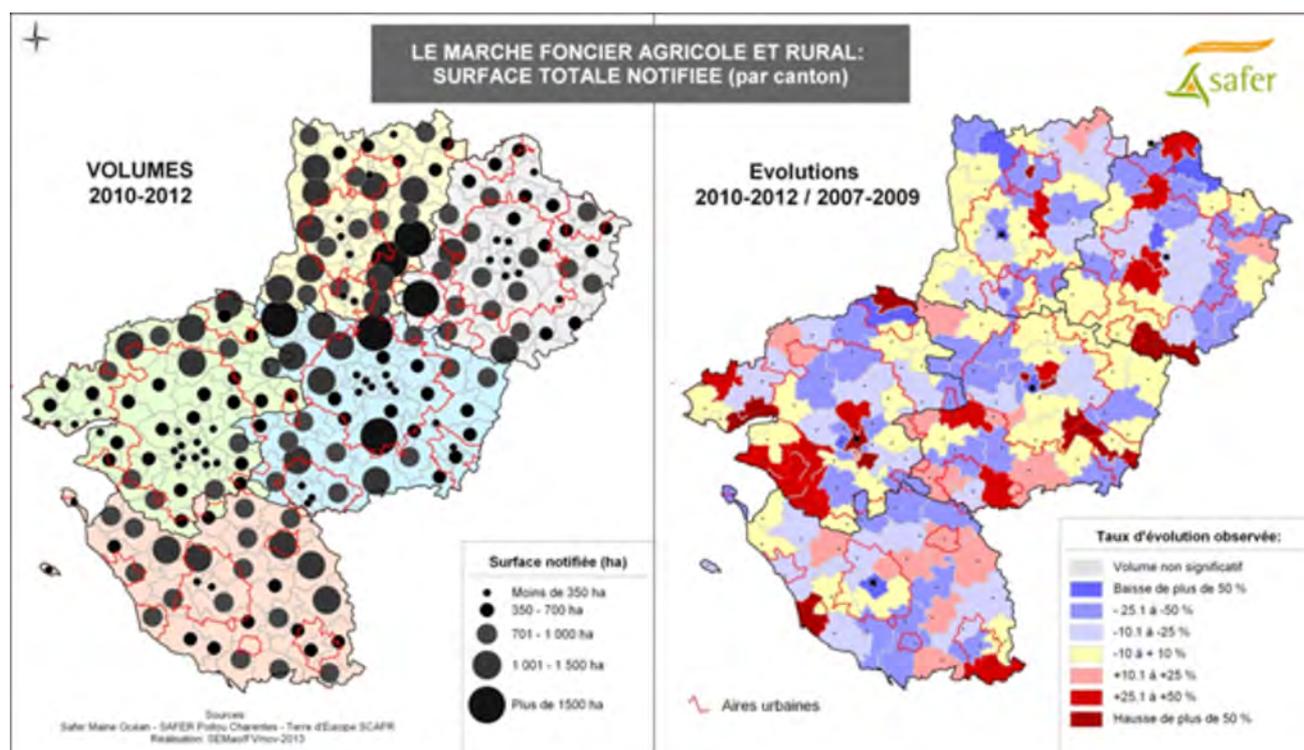
La Sarthe (23 300 ha contre 27 450 ha) et la **Vendée** (23 200 ha contre 26 500 ha) enregistrent également des baisses à deux chiffres. On souligne que la Vendée est le seul département à enregistrer une seconde dégradation d'activité des surfaces après une première baisse en 2007-2009.

Dans le **Maine-et-Loire**, la baisse est plus contenue (27 500 ha en 2010-2012 contre 29 800 ha), le territoire reprenant sa première place régionale sur ce critère (place prise par la Mayenne en 2007-2009). Le maintien des volumes dans ce département s'explique par une baisse plus mesurée du nombre de cessions et surtout par la structure du patrimoine local, composé notamment dans le quart nord-ouest et le quart sud-est de grandes entités (souvent familiales) générant des flux de superficies souvent importants.

La **Loire-Atlantique** demeure en 2010-2012 le département où les surfaces notifiées restent plus faibles (23 600 ha contre 25 300 ha en 2006-2009) alors que le territoire est le premier marché régional en nombre de transactions.

Le recul plus relatif des surfaces observées en 2010-2012 dans ce département (les volumes dépassant en 2010-2012 ceux de la Vendée ou de la Sarthe...), s'explique par la baisse moins prononcée du nombre de ventes mais également par la nature du foncier départemental (micro-parcellaire, petites propriétés) qui limite structurellement l'évolution des volumes à la hausse comme à la baisse.

Cartes 3 : Evolutions des surfaces notifiées en 2007-2009 puis en 2010-2012 (en ha)



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

La distribution géographique des surfaces notifiées (cartes 3) n'a pas été particulièrement modifiée au regard des précédentes études, les flux restant naturellement conditionnés par la surface agricole utilisée (SAU) du territoire.

Tous les secteurs où le marché présente des surfaces importantes demeurent logiquement en dehors ou aux marges des aires urbaines et dans des cantons de polycultures-élevage : bocage angevin (Maine-et-Loire et Loire-Atlantique), Bocage sabolien (Sarthe), Haut-Bocage et bocage de Chantonay (Vendée), Bocage des Alpes Mancelles et zones d'élevage (Mayenne).

L'ensemble de ces secteurs enregistre une baisse ou une stabilisation du marché en 2010-2012, ces reculs se répercutant immédiatement sur les volumes départementaux.

Dans les autres territoires et comme l'illustrent les évolutions contrastées de la carte 3, il faut rester prudent sur l'évolution globale des flux observés.

Quelques opérations enregistrées à des fins agricoles et à moindre degré par la sphère publique (ponctuellement par la sphère privée non agricole) peuvent générer des écarts importants entre deux périodes :

- Cantons du Pays-de-Retz en Loire-Atlantique, Herbignac, Pontchâteau,
- Cantons du Nord et de l'Est de la Sarthe : Marolles-les-Braults, Ballon, Bonnetable, Vibraye, Montmirail,
- Cantons du Viehersois dans le Maine-et-Loire.

Dans d'autres secteurs, le marché est structurellement « fermé » (volumes souvent faibles avec des évolutions nulles) :

- Cantons de l'Estuaire-de-la-Loire ou de la presqu'île guérandaise (cantons de Saint-Père-en-Retz, Saint-Etienne-de-Montluc, Savenay),
- Cantons du quart nord-est du Maine-et-Loire (cantons de Noyant, Baugé) ou du quart sud-est (Seiches-sur-Loir, Beaufort-en-Vallée, Montreuil-Bellay, Doué-la-Fontaine) ainsi que certains cantons des Mauges (Montrevault, Montfaucon),
- Cantons du quart nord-est de la Mayenne (Villaines-la-Juhel, Couptrain, Pré-en-Pail),
- Cantons dans l'extrême nord de la Sarthe (La-Fresnay-sur-Chedouet, Saint-Paterne) ou dans le sud-est du département (cantons de Château-du-Loir, La Châtre-sur-le-Loir, le Grand-Lucé).

Seule une lecture par famille de marchés (biens ruraux en particulier) peut révéler des tendances territoriales de fond dans ces secteurs.

Enfin, et malgré des volumes souvent modestes, on peut souligner que toutes les grandes aires urbaines (Nantes, Angers, Le Mans) où la demande non agricole est non négligeable, enregistrent globalement en 2010-2012 une certaine baisse de surfaces alors que la tendance est beaucoup contrastée en nombre de transactions (ex : canton de la Chapelle sur Erdre où les volumes augmentent).

1.3 Evolution de la surface moyenne notifiée

Tab 3 : Surface moyenne notifiée (en ha)

	2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010-2012
Pays-de-la-Loire	2,67	2,48	2,66	2,60
Loire-Atlantique	1,99	1,81	1,96	1,87
Maine et Loire	3,03	2,87	2,91	2,92
Mayenne	4,22	4,33	4,79	4,63
Sarthe	3,22	2,92	3,01	3,04
Vendée	1,98	1,78	1,94	1,94

En raison d'une chute légèrement plus prononcée dans les 2 dernières périodes étudiées du nombre de transactions que des surfaces notifiées, la superficie moyenne des lots a légèrement augmenté dans la majorité des départements entre les deux premières périodes de la décennie 2000 et les deux suivantes.

Certes les écarts observés peuvent apparaître négligeables (exception faite de la Mayenne) mais la tendance assez récurrente de la baisse moyenne des lots notifiés observée annuellement de 2000 à 2008 (indicateur le plus souvent

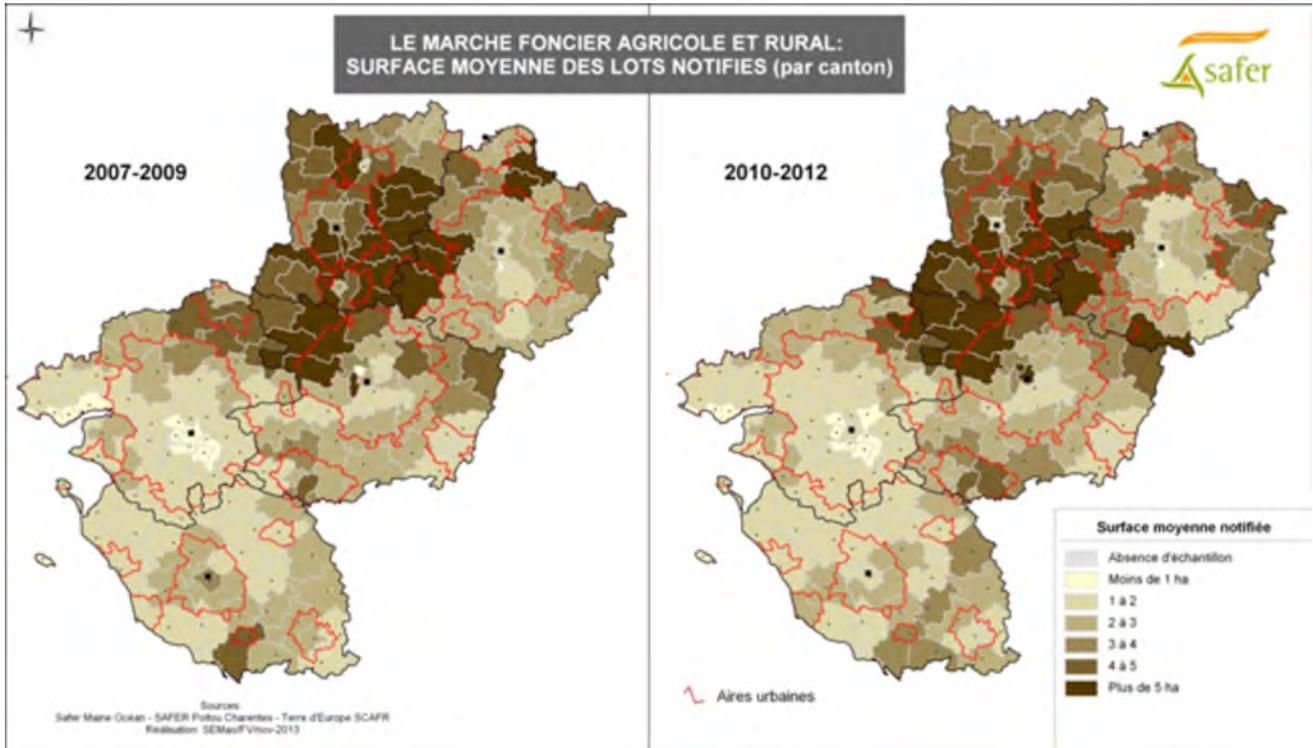
Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

d'une demande non agricole semble s'éroder depuis 2009).

Entre départements, l'écart reste malgré tout élevé (tab 3), la surface moyenne en Mayenne étant deux fois plus importante qu'en Vendée ou Loire-Atlantique qui présentent des niveaux quasi identiques. La surface moyenne est également très proche dans la Sarthe et dans le Maine-et-Loire, à un niveau intermédiaire.

Au-delà des aspects conjoncturels, ces écarts interdépartementaux sont structurels en raison notamment de la nature très particulière du patrimoine foncier de la Loire-Atlantique et de la Vendée (micro-parcellaire). L'influence des productions agricoles spécialisées (viticulture, maraîchage...) impacte également cet indice (besoins de foncier plus limités en surface). Enfin, la dynamique urbaine, économique et démographique des grandes agglomérations (ou des agglomérations touristiques sur le littoral) amplifie la pression foncière non agricole (nombreux mouvements fonciers portant sur des superficies souvent faibles).

Carte 4 : Surface moyenne des lots notifiés (en ha)



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Territorialement, on peut toutefois souligner quelques tendances (carte 4) sur la dernière période.

En Loire-Atlantique, la surface moyenne des lots est de plus en plus conditionnée par la distance à la métropole nantaise. Au sein de son aire urbaine, cette surface moyenne tend à baisser dans tous les cantons qui la composent et d'autant plus qu'on se rapproche du centre. Seuls les cantons situés à la marge de cette aire et surtout en limite de l'Ille-et-Vilaine et du Maine-et-Loire enregistrent une progression sur cet indicateur. On retrouve cette décomposition, certes de manière un peu moins prononcée au sein de la Sarthe, avec des surfaces moyennes plus élevées dans les cantons ruraux au-delà de l'aire mancelle.

La tendance est assez similaire dans le Maine-et-Loire autour d'Angers avec une spécificité dans le quart nord-ouest) où l'on retrouve les surfaces moyennes les plus élevées de la région (mouvements sur de grands patrimoines fonciers).

En Vendée, la surface des lots semble aussi baisser dans la quasi-totalité des cantons situés à l'Ouest d'une ligne Luçon – Les-Herbiers alors qu'elle progresse dans le tiers restant à l'Est (secteur de grandes cultures).

La Mayenne est le seul département où l'on n'enregistre pas de décomposition géographique aussi bien marquée sur cet indicateur, la surface moyenne notifiée étant en 2010-2012 sensiblement plus élevée dans la moitié sud, aire urbaine lavalloise comprise.

1.4 Profession des acquéreurs sur le marché foncier

Dans ce contexte de contraction du marché foncier, la quasi-totalité des profils d'acquéreurs ont été moins actifs ces 3 dernières années.

Ainsi, la « sphère » **non agricole** (hors personne publique) a vu son nombre d'acquisitions (28 500) chuter de près de 11 % sur la dernière période à l'échelle régionale après une première baisse du même ordre sur la période 2007-2009.

Ce profil reste malgré tout majoritaire sur le marché en nombre d'acquisitions (54,7 % du marché régional).

Les **acquéreurs agricoles** ont été également moins actifs sur le marché régional en 2010-2012 avec une baisse de 6 % de leur nombre d'acquisitions (17 850 au total) alors que leur nombre d'acquisitions était resté stable dans les deux précédentes périodes.

Les **personnes publiques**, enregistrent le plus important recul sur cette dernière période (- 20,5 % avec 3 400 acquisitions) après une baisse de 5,5 % lors de la précédente.

Cette baisse de l'intervention publique (graph 3 et tab 4) est particulièrement prononcée dans le **Maine-et-Loire** (600 acquisitions, - 33 %), en **Sarthe** (340, - 29 %) et en **Vendée** (1 200, - 26 %). Dans ces deux derniers départements, le nombre d'opérations avait déjà fortement reculé en 2007-2009.

En **Mayenne**, cette baisse est de moindre ampleur (390 acquisitions, - 11 %) en raison d'une intervention historiquement plus faible.

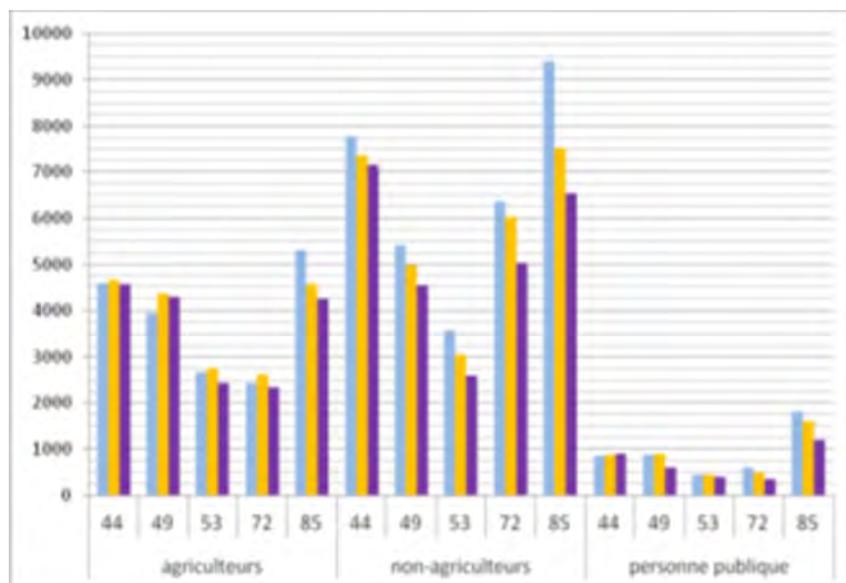
Seule la **Loire-Atlantique** préserve une tendance positive sur ce type d'acquéreur (900 acquisitions, + 3,5 %) avec une baisse mesurée sur les autres profils. Ainsi les « non agriculteurs » n'ont diminué leur nombre d'opérations que de 3 % (7 150 acquisitions) et la « sphère agricole » a globalement maintenu son activité (- 1,7 %, 4 550 acquisitions).

Dans les autres départements, l'activité des « non agriculteurs » a baissé de l'ordre de 9 à 17 %, surtout en Mayenne et en Vendée qui enregistrent une nouvelle chute à deux chiffres après la baisse observée en 2007-2009. En Sarthe, cette baisse s'est aussi accélérée sur ce profil (- 17 %) tandis que la baisse dans le Maine-et-Loire est assez comparable à celle relevée en 2007-2009 (- 8,7 %).

Les **acquéreurs agricoles** ont été également moins actifs dans tous ces départements en 2010-2012 après une période 2007-2009 globalement positive (exception faite de la Vendée) avec toutefois une baisse plus forte en Mayenne et en Sarthe (recul de plus de 10 %).

En cohérence avec le recul des acquisitions, les surfaces achetées ont reculé sur tous les profils ces 3 dernières années.

Graph 3 : Nombre d'acquisitions par profession



Tab 4 : Evolution du nombre d'acquisitions par profession (en %)

Professions	agriculteurs		non-agriculteurs		personne publique	
	07-09	10-12	07-09	10-12	07-09	10-12
Pays-de-la-Loire	0	- 5,8	- 10,7	- 11,0	- 5,5	- 20,5
Loire-Atlantique	1,5	- 1,7	- 5,3	- 3,0	3,4	2,4
Maine-et-Loire	10,3	- 1,8	- 8,1	- 8,7	3,7	- 32,9
Mayenne	3,2	- 11,7	- 14,7	- 15,1	2,8	- 10,9
Sarthe	8,3	- 11,0	- 5,1	- 16,8	- 20,3	- 29,2
Vendée	- 14,2	- 7,1	- 20,0	- 12,9	- 11,2	- 26,0

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Les volumes acquis par les **agriculteurs**, plus de 77 000 ha entre 2010 et 2012, ont ainsi baissé de plus de 10 % (après une hausse de 9,5 % sur la période précédente).

Pour autant, ce profil reste dominant sur le foncier, achetant près de 63 % de la surface totale notifiée en 2010-2012, cette part étant en augmentation (56,5 % en 2004-2006 et 61,5 % en 2007-2009).

Exception faite du Maine-et-Loire (17 800 ha ; - 3 %) où l'activité a été marquée par d'importantes cessions (grandes propriétés) en surface, tous les autres départements ont enregistré un recul assez similaire de l'ordre de 10 à 14 %.

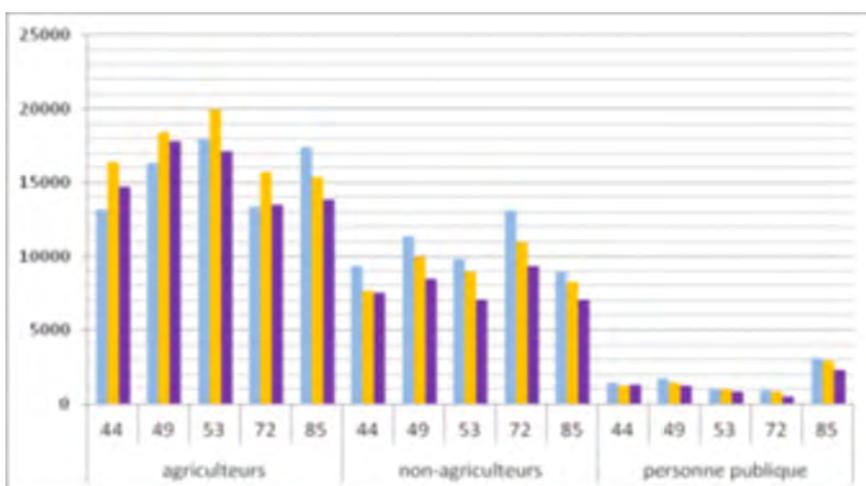
Si la conjoncture et la baisse des revenus agricoles peuvent expliquer cette contraction (surtout en 2010), d'autres facteurs ont certainement amplifié cette situation depuis 2010 : la fermeture du marché foncier libre (sans bail rural en cours au moment de la vente) en Mayenne, la progression des montages sociétaires en Vendée et en Sarthe (dont les opérations de cessions de parts sont peu notifiées à la Safer) et l'amplification de la rétention foncière de certains agriculteurs désormais à la retraite (via la location de leur patrimoine et de leur droits à paiement unique (DPU)).

Sur les autres profils d'acquéreurs, l'incidence de la dégradation de la conjoncture économique est plus certaine.

Les surfaces achetées par les personnes publiques ont ainsi baissé de plus de 16 % en 2010-2012 au niveau régional (6 100 ha, soit 4,9 % du marché total) après une première baisse de 10 % en 2007-2009. La baisse des revenus fiscaux combinée à l'abandon ou au report de nombreux projets a certainement amplifié le recul des volumes sur cette dernière période comme c'est le cas dans le Maine-et-Loire (1 200 ha, - 14 %), en Mayenne (820 ha, - 14 %), en Sarthe (500 ha, - 39 %), département où la sphère publique est bien moins présente depuis 10 ans et enfin en Vendée (2 300 ha, - 20 %) où les projets publics ont été très soutenus jusqu'en 2008. Seule la Loire-Atlantique enregistre une reprise d'activité (1 300 ha, 5,6 %) après un fort ralentissement en 2007-2009.

On observe ce ralentissement également pour la sphère des **acquéreurs « non agricoles »**, leur activité ayant une nouvelle fois reculé de près de 14 % sur la dernière période (39 400 ha au niveau régional) après une première dégradation du même ordre en 2007-2009. Alors qu'ils sont en tête en nombre de transactions (près de 55 % des acquisitions), leur poids a ostensiblement faibli en surface ne représentant plus que 32 % pour cette dernière période, contre 38 % en 2004-2006.

Graph 4 : Evolution des surfaces achetées par profession (en ha)



Tab 5 : Evolution des surfaces acquises par profession (en %)

Professions	agriculteurs		non-agriculteurs		personne publique	
	07-09	10-12	07-09	10-12	07-09	10-12
Pays-de-la-Loire	9,6	- 10,2	- 13,1	- 13,7	- 9,9	- 16
Loire-Atlantique	24,2	- 10,1	- 17,9	- 1,5	- 14,0	5,6
Maine-et-Loire	12,7	- 3,1	- 12,6	- 15,2	- 15,1	- 13,9
Mayenne	11,0	- 14,1	- 9,1	- 21,2	- 7,2	- 13,9
Sarthe	17,5	- 13,9	- 16,6	- 14,7	- 5,4	- 38,9
Vendée	- 11,7	- 9,9	- 7,7	- 13,9	- 7,5	- 20,3

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Exception faite une fois encore de la Loire-Atlantique où leur activité est restée assez stable (7 550 ha, - 1,5 %, après il est vrai une forte dégradation en 2007-2009 de 18 %), tous les autres départements enregistrent en 2010-2012 une nouvelle contraction sur cette catégorie après celle déjà observée en 2007-2009 (Maine-et-Loire : 8 450 ha, - 15 %, Mayenne : 7 000 ha, - 21 ha, Sarthe : 9 300 ha, - 15 %, Vendée : 7 100 ha, - 14 %).

Globalement, la combinaison du nombre total d'acquisitions qui traduit le niveau de la demande foncière et le changement de distribution du marché entre les catégories d'acquéreurs présents sur le marché indiquent très clairement que le marché est entré dans un cycle récessif. Plusieurs profils et différents départements présentaient des évolutions déjà négatives en 2007-2009, mais cette tendance est devenue récurrente et s'est accentuée sur tous les indices en 2010-2012, même si l'on peut modérer ce constat en Loire-Atlantique qui semble approcher d'une fin de cycle de baisse.

Les points à retenir sur la période 2010-2012 :

- ***Une forte baisse de l'activité foncière régionale (baisse du nombre de transactions et des surfaces de l'ordre de 10 % dans la période 2010-2012).***
- ***La Sarthe, la Mayenne et la Vendée accusent le plus fort ralentissement (baisse à deux chiffres en nombre et en surface) alors que le marché de Loire-Atlantique traverse mieux la dégradation de conjoncture.***
- ***La taille moyenne des lots notifiés tend à ré-augmenter sensiblement depuis 2009.***
- ***Activité en baisse pour tous les profils d'acquéreurs.***

SECTION II.

Dynamique générale des marchés des biens ruraux non agricoles : les volumes notifiés

Cette section regroupe tous les sous-marchés de biens non agricoles, ce qui correspond aux :

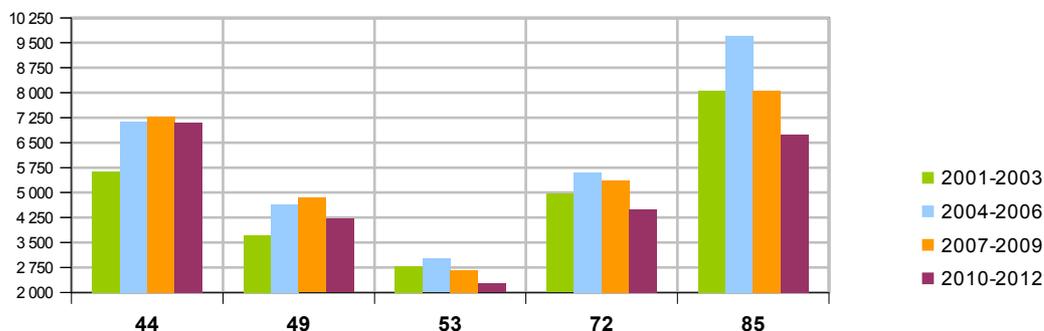
- biens destinés à l'urbanisation,
- maisons à la campagne (biens libres vendus avec du bâti et moins de 5 ha de terrain à des non-agriculteurs),
- espaces de loisirs (biens non bâtis de moins de 1 ha vendus libres à des non-agriculteurs),
- landes et friches,
- forêts.

Ces deux dernières catégories représentent une faible part du marché régional, sauf dans quelques secteurs de la Sarthe où le marché forestier est significatif.

Le but de ce regroupement est de mettre en évidence l'importance de ces flux : à eux tous, ils représentent environ la moitié des surfaces notifiées aux Safer dans la région Pays-de-la-Loire.

2.1 Dynamique générale des marchés ruraux non agricoles (en nombre de transactions)

Graph 5 : Nombre total de notifications enregistrées sur les marchés ruraux par département



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Après avoir enregistré une première baisse dans la période 2007-2009 (- 6,3 %), essentiellement due à un exercice 2009 catastrophique, le nombre de transactions sur les marchés ruraux faiblit de nouveau en 2010-2012 avec seulement 24 800 transactions enregistrées au niveau régional (- 12 %).

Il s'agit du plus faible volume jamais observé depuis le début du siècle (NB : 2004-2006 : plus de 30 000 acquisitions).

Dans le même laps de temps, le marché agricole qui se calait sur une baisse assez comparable en 2007-2009 (- 7,5 % pour près de 24 000 transactions) enregistre un recul moins marqué (22 300 acquisitions, - 6,5 %) même si le volume est là aussi le plus faible en 13 années d'observation.

Tab 6 : Evolution du nombre de transactions par catégorie de marché (en %)

	2004-2006		2007-2009		2010-2012	
	Biens agricoles	Biens ruraux	Biens agricoles	Biens ruraux	Biens agricoles	Biens ruraux
Pays-de-la-Loire	+ 4,1	+ 19,8	- 7,5	- 6,3	- 7,0	- 12,0
Loire-Atlantique	+ 4,2	+ 26,9	- 7,4	+ 1,9	- 2,0	- 2,3
Maine-et-Loire	+ 0,6	+ 25,3	- 3,6	+ 4,3	- 3,2	- 13,1
Mayenne	+ 13,9	+ 8,1	- 2,2	- 11,5	- 12,0	- 15,1
Sarthe	- 1,8	+ 12,8	- 0,4	- 4,1	- 15,0	- 16,4
Vendée	+ 5,7	+ 20,6	- 17,5	- 17,0	- 7,2	- 16,2

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

A l'image du constat fait sur l'état général de son marché, **la Loire-Atlantique** enregistre un recul modéré sur ses marchés ruraux depuis 2007 (graph 5 et tab 6).

Après être resté positif en 2007-2009, le nombre d'acquisitions sur cette famille de biens ne baisse que d'environ 2 % (7 100 transactions au total) dans la période 2010-2012, les volumes restant assez similaires à 2004-2006.

On peut d'ailleurs noter que le marché agricole enregistre une baisse assez similaire sur cette dernière période (5 500 acquisitions) après une dégradation plus marquée en 2007-2009.

A l'inverse, les marchés non agricoles de **Vendée** enregistrent une nouvelle correction après une première forte baisse en 2007-2009 (- 17 %).

Ainsi, avec seulement 6 750 transactions en 2010-2012 (- 16 %) contre 8 000 à 9 000 mutations sur les 3 précédentes périodes, le département perd sa première place régionale sur cette famille de marchés, au profit de la Loire-Atlantique.

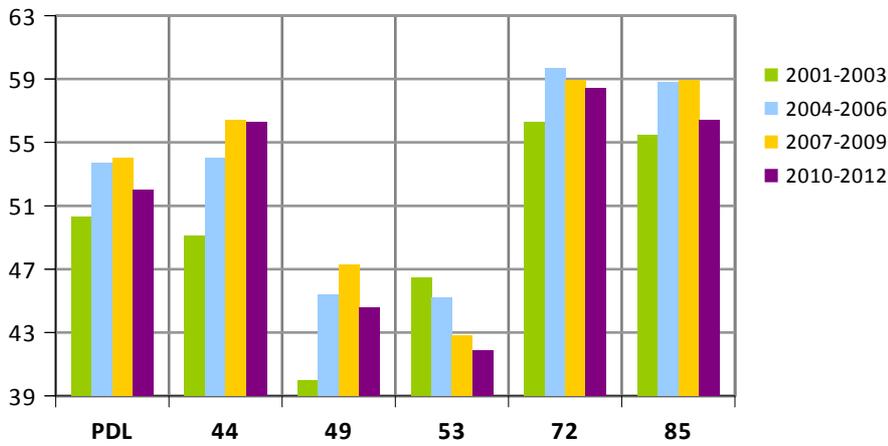
Au-delà des effets de la crise économique, la baisse dans ce département est aussi amplifiée par une décélération très forte des projets d'urbanisation (notamment liée à des projets publics) proportionnelle à une phase de très forte activité de 2001 à 2007. On notera à ce titre que la baisse du nombre de transactions agricoles (5 200 en 2010-2012) est plus modérée que celle du marché des biens ruraux sur cette même période.

Dans **les 3 autres départements**, la baisse d'activité sur les marchés ruraux est également vive en 2010-2012 avec un recul moyen de 15 %. Les nombres triennaux de transactions n'y ont jamais été aussi faibles (moins de 2 300 acquisitions en Mayenne, 4 200 dans le Maine-et-Loire, 4 500 en Sarthe).

On peut noter que le recul du nombre de transactions agricoles en Mayenne (3 150 acquisitions) et en Sarthe (3 200) est comparable à celui du marché des biens ruraux en raison d'une plus forte contraction de l'offre foncière agricole (rétention foncière, ventes de parts de sociétés, baisse structurelle) se combinant aux effets conjoncturels (surtout en 2009).

Dans le Maine-et-Loire, la baisse de l'activité agricole est plus modérée en 2010-2012 (5 200 acquisitions), le marché restant finalement fermé en raison de la crise prolongée de plusieurs filières agricoles spécialisées.

Graph 6 : Part des marchés ruraux en % sur le marché foncier total en nombre de transactions (par département)

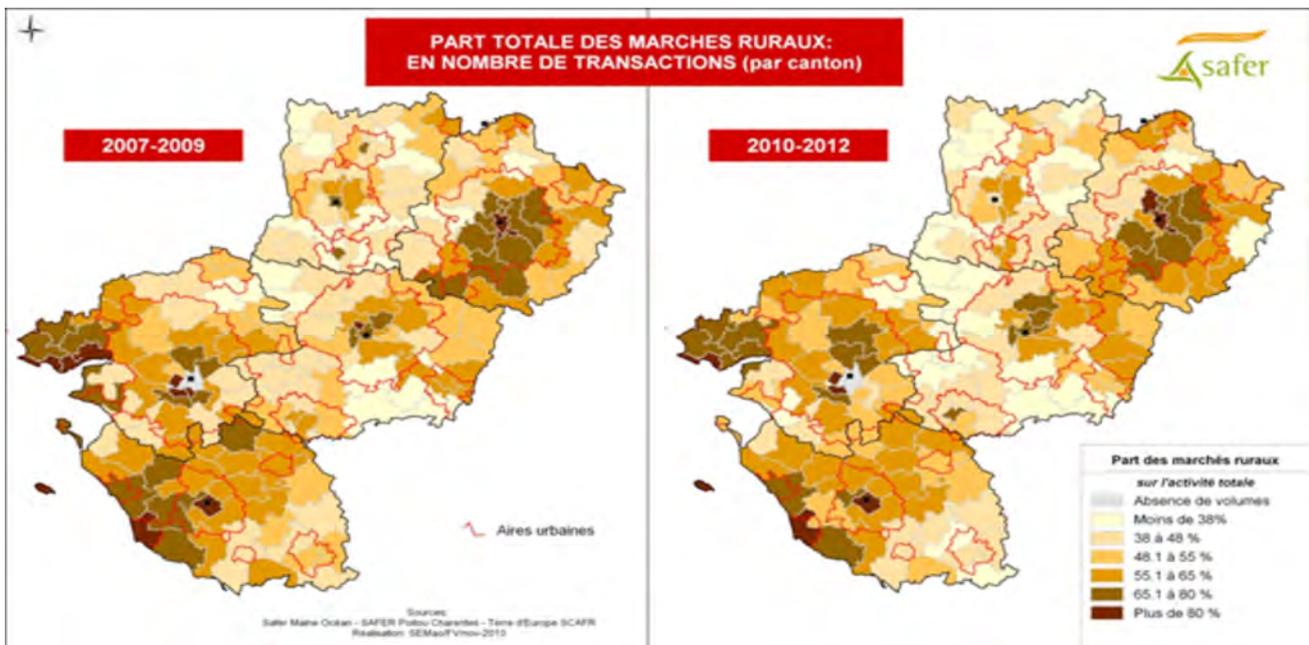


Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Malgré le constat d'une dégradation généralement plus soutenue du nombre d'acquisitions à des fins non agricoles par rapport au nombre de ventes de biens agricoles, le poids global en nombre de ce type de demande foncière n'est pas profondément modifié par la crise. Cette part reste toujours majoritaire au niveau régional sur cette dernière période (52,7 % des transactions au total, malgré une baisse de plus de 1,2 point par rapport à 2007-2009 - graph 6).

Trois départements présentent des proportions toujours élevées en terme de demandes non agricoles : la **Vendée** (56,4 % des acquisitions au total) malgré une perte de 2 points sur cette dernière période, la **Loire-Atlantique** (56 %) où cette proportion est quasi constante depuis 2004 (le marché agricole était encore majoritaire en 2001-2003) et enfin **la Sarthe** (58 % des transactions en 2010-2012) en raison d'un segment forestier représentant plus de 11 points de la demande départementale (contre 4 à 7 points dans les autres départements). En **Mayenne**, territoire le plus rural où la concurrence foncière agricole reste forte, cette part des biens ruraux reste minoritaire (42 % en 2010-2012) avec une baisse quasi constante depuis 10 ans (46,5 % en 2001-2003). Dans le **Maine-et-Loire**, ce taux n'est que de 45 % en 2010-2012 (- 2,5 points), en raison d'une très faible dynamique de la demande sur ce type de foncier en dehors de l'aire angevine.

Carte 5 : Part totale des marchés non agricoles en nombre de transactions



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Territorialement, on peut observer quelques tendances de renforcement ou de tassement du poids de la demande non agricole ces dernières années (carte 5).

En Loire-Atlantique, cette part de la demande non agricole s'accroît en 2010-2012 dans tous les cantons de l'aire urbaine nantaise (quasi supérieure à 55 % sur tout le territoire) avec un poids en augmentation notable dans la moitié septentrionale. Cette demande reste très majoritaire dans la presque île guérandaise (plus de 65 %). Seuls les cantons du Pays-de-Retz semblent enregistrer une légère baisse de prise de marché.

En Vendée, on soupçonne une dégradation de la demande non agricole au sud du département et sur la façade Est, où cette part reste ou devient minoritaire. En revanche, les cantons de la frange littorale présentent toujours des taux très élevés (> 65 %), tout comme les territoires de la moitié nord (Challans – La-Roche-sur-Yon –Montaigu – les Herbiers)

Dans le Maine-et-Loire, la part de la demande non agricole recule ostensiblement dans les cantons du Nord-Ouest et surtout dans tous les cantons situés au sud de la Loire où ce type de demande était déjà minoritaire (baisse dans les cantons du Choletais et du Saumurois). Seuls les cantons ceinturant Angers enregistrent une progression du poids de ce type de bien sur le marché avec des niveaux proches de ceux de l'aire nantaise (> 55 % au minimum) mais sur une zone plus restreinte.

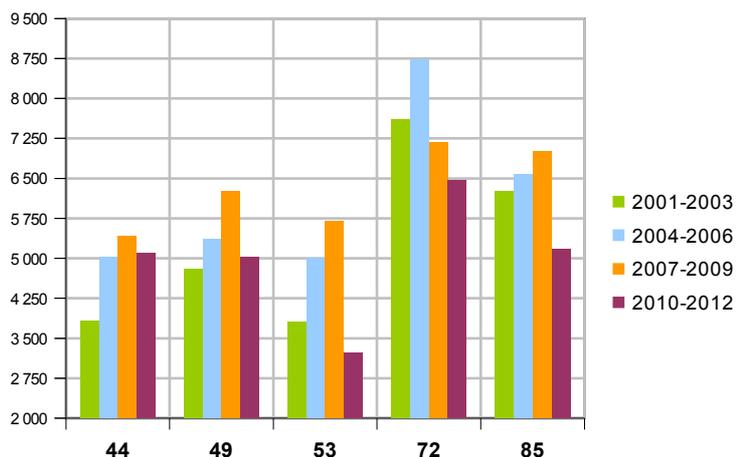
On peut noter également une progression notable dans certains cantons de l'Est (Allonnes et Longué-Jumelles).

En Mayenne, l'orientation générale est à la baisse du poids des marchés ruraux sur tout le territoire ces 3 dernières années, ces marchés étant déjà minoritaires (< 38 %). Seuls quelques cantons contigus à Laval (Argentré en particulier) enregistrent une progression.

En Sarthe, on observe peu de bouleversements, la part des marchés ruraux restant dominante (> 55 %) dans la majorité des cantons du département sauf à l'Ouest (Sille-le-Guillaume, Conlie, Loué, Brulon) et au nord (Beaumont-sur-Sarthe, Marolles-les-Braults, Mamers). L'aire urbaine mancelle enregistre toujours la plus forte domination de ce type de demande parmi les grandes aires de la région avec des taux régulièrement proches de ou supérieurs à 65 %. Si le segment forestier peut expliquer des taux élevés sur les cantons de Pontvallain ou Ecommoy, c'est bien la demande non agricole qui persiste dans la majorité des autres cantons (La Suze, Le Mans–Est, Montfort-le-Gesnois). On peut également noter des taux assez élevés dans bon nombre de cantons ruraux de l'Est (> 55 %) en raison d'une demande agricole qui reste faible.

2.2 Dynamique générale des marchés ruraux (en surface)

Graph 7 : surface totale notifiée sur les marchés ruraux par département (en ha)



La dégradation constatée du nombre de transactions à des fins non agricoles ces trois dernières années (- 12 % au niveau des Pays-de-la-Loire) s'accompagne d'une baisse plus sévère en surface.

Les volumes reculent de près de 21 % pour représenter 25 000 hectares en 2010-2012 (contre plus de 30 000 ha lors des deux périodes précédentes).

Sur la même période, le marché agricole baisse de 9 % (97 700 ha).

Pour rappel, les surfaces « consommées » à des fins non agricoles avaient atteint un niveau historique en 2007-2009 (plus de 31 150 ha) avec une progression régionale de 2,8 % par rapport à 2004-2006, même si ce pic avait été amoindri par un exercice 2009 amorçant le recul actuel.

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Cette érosion plus forte en surface qu'en nombre traduit l'érosion ces dernières années des acquisitions de grandes superficies, souvent portées par des projets publics ou par la sphère morale privée.

Tab 7 : Evolution des surfaces notifiées par marché (en %)

	2004-2006		2007-2009		2010-2012	
	Biens agricoles	Biens ruraux	Biens agricoles	Biens ruraux	Biens agricoles	Biens ruraux
Pays-de-la-Loire	+ 1,1	+ 16,7	- 0,9	+ 2,8	- 9,0	- 20,8
Loire-Atlantique	- 0,3	+ 31,2	+ 4,9	+ 7,7	- 7,0	- 5,7
Maine-et-Loire	+ 3,1	+ 12,0	- 2,1	+ 16,5	- 4,4	- 19,8
Mayenne	+ 10,9	+ 31,5	+ 1,3	+ 13,8	- 9,8	- 43,2
Sarthe	- 10,4	+ 14,6	+ 8,9	- 17,7	- 16,8	- 9,9
Vendée	+ 1,6	+ 5,0	- 14,8	+ 6,5	- 7,3	- 26,2

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

A l'échelle départementale, on peut souligner de grandes amplitudes de baisse ces 3 dernières années sur les marchés des biens ruraux (tab 7).

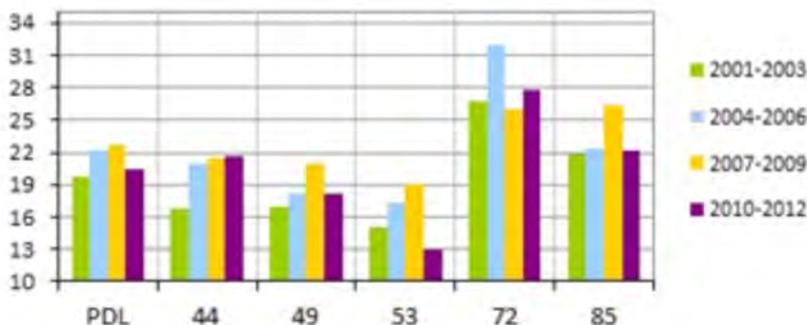
Le **Maine-et-Loire** (5 000 ha enregistrés entre 2010 et 2012), la **Vendée** (6 500 ha) et la **Mayenne** (3 200 ha) voient leur volume baisser de l'ordre de 20 à 43 %. Dans ces 3 départements, l'activité retourne à des niveaux comparables ou inférieurs à ceux de 2001-2003.

La **Sarthe** (6 400 ha – premier marché régional sur cette variable), présente une baisse, baisse moins importante (- 10 %) grâce à des transactions encore conséquentes en superficie sur le marché forestier.

Comme nous l'avons constaté en nombre d'acquisitions (- 2,3 %), la dégradation reste plus mesurée en **Loire-Atlantique** (- 5,7 %, 5 100 ha), l'activité restant plus conditionnée par des acquisitions de surface moyenne contrairement à la Mayenne et surtout la Vendée où la surface vendue dans les périodes précédentes a été très influencée par des projets publics importants.

Graph 8 : part des marchés ruraux (en %) sur le marché foncier total en surface (par département)

Part des marchés ruraux (en %) sur le marché foncier total en surface (par département)



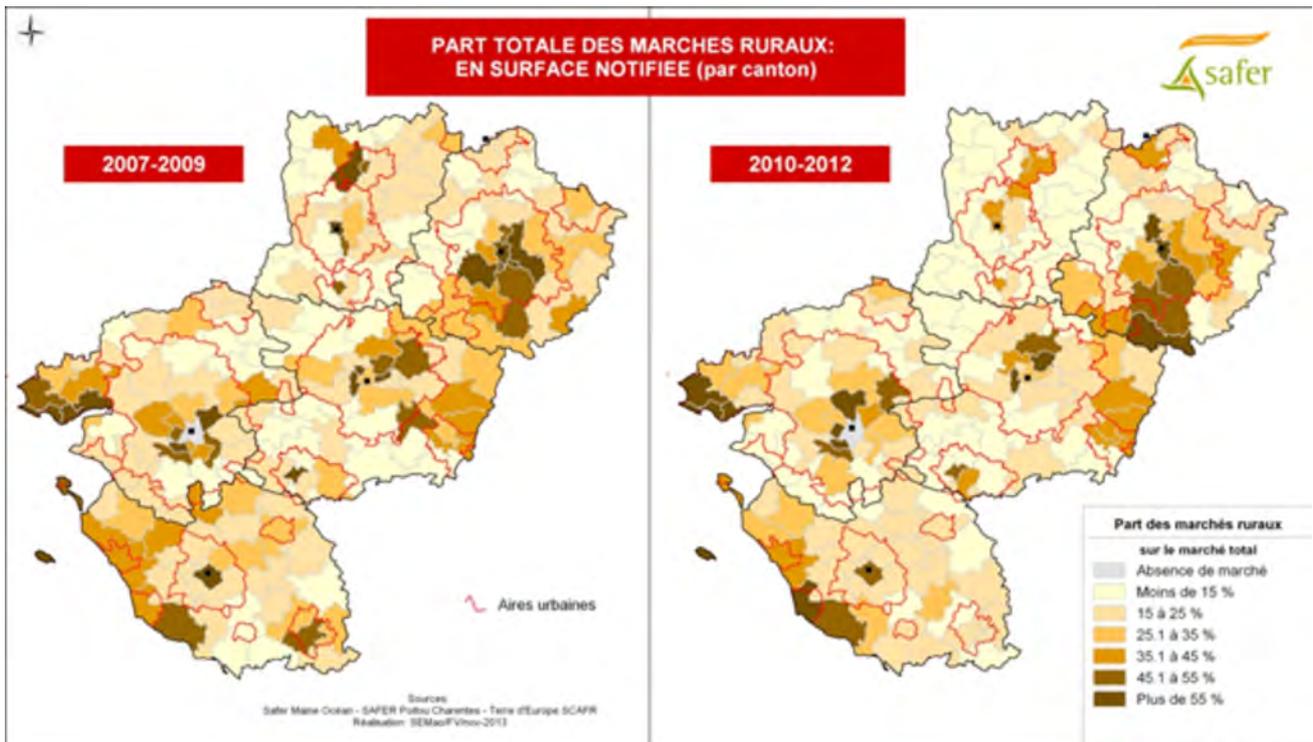
Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Accompagnant cette baisse des volumes, la part des marchés ruraux (graph 8) recule de près de 2,5 points en 2010-2012 pour atteindre 20,3 % des surfaces totales notifiées (contre 22 à 22,8 % entre 2004 et 2006).

La Loire-Atlantique (21,6 %), la Vendée (22,4 %) et la Sarthe (27,6 %) conservent des taux supérieurs à la moyenne régionale malgré un recul de plus de 4 points pour la Vendée et grâce à l'incidence du marché forestier pour la Sarthe.

En revanche, la Mayenne enregistre un recul historique (- 6 points, 13 %), soulignant la prégnance toujours plus forte de la demande agricole. Le marché du Maine-et-Loire perd 2,7 points (18,2 %) mais retrouve une proportion assez comparable aux taux observés entre 2001 et 2006.

Carte 6 : Part totale des marchés non agricoles en surface



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Territorialement (carte 6), on peut observer que la répartition du poids pris par le marché des biens ruraux en 2010-2012 se cale encore plus en surface qu'en nombre de transactions sur les grandes polarités urbaines régionales :

- Cette part tend à baisser dans cette dernière période dans la très grande majorité des cantons ruraux de la région, ceux situés dans les aires urbaines des petites agglomérations ou même dans l'aire mancelle (hors cantons où le marché forestier est important) ;
- Cette part augmente en revanche dans les cantons touristiques du littoral (La Baule, Talmont-Saint-Hilaire, les Sables-d'Olonne en particulier) et surtout dans les cantons périurbains des grandes métropoles régionales (Angers et Nantes) tout en baissant aux marges de ces grandes aires.

Les points à retenir sur la période 2010-2012 :

- **Dégradation plus forte des marchés ruraux que du marché foncier agricole au niveau régional.**
- **Très vive contraction de l'activité non agricole en Vendée.**
- **La part de la demande non agricole reste majoritaire en nombre mais se contracte fortement en surface (désormais moins de 1/5^e des surfaces).**

SECTION III.

Le marché de l'urbanisation en 2010-2012

Définition

Le marché de l'espace rural destiné à l'urbanisation concerne :

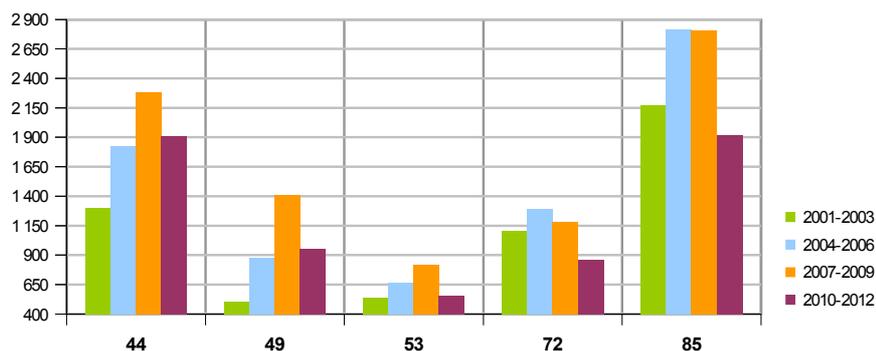
- les terrains constructibles, en théorie non viabilisés, acquis par les personnes physiques et les personnes morales, dont les promoteurs et les collectivités. Ces biens ont vocation à être bâtis dans les 3 ans après acquisition, par engagement de l'acquéreur ;
- les biens acquis en vue d'équipements collectifs industriels, artisanaux ou commerciaux, soit par le secteur public, soit par le secteur privé ;
- les emprises d'infrastructures (axes routiers et autoroutiers, lignes à grande vitesse) acquises par l'État, les collectivités ou des sociétés privées ;
- les carrières.

Note : dans les deux premières études réalisées pour la DRE puis la DREAL, ce marché était désigné par **marché des biens destinés à l'artificialisation**. La nomenclature utilisée par Teruti-Lucas a incité à revoir cette **appellation**, car les biens notifiés à la Safer relèvent bien d'une sortie de l'usage naturel, agricole ou forestier, tant vers des sols imperméabilisés que vers les pelouses.

Par ailleurs, la durée de validité de l'engagement de construire a été réduite de 5 ans à 3 ans par un décret de mars 2012.

3.1 Les volumes enregistrés en 2010-2012

Graph 1 : Nombre de transactions du marché de l'urbanisation



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Avec un peu plus de 6 200 transactions notifiées au niveau régional, couvrant près de 8 600 hectares, le marché de l'urbanisation enregistre entre 2010 et 2012 un très fort repli. Les volumes sont en baisse respectivement de près de 27 % en nombre d'acquisitions (8 500 en 2007-2009) et de 35 % en surface (13 200 ha). Ce recul est plus marqué qu'au niveau national (- 8 % en nombre et - 26 % en surface).

Cette contraction est sur cette dernière période la plus forte tous marchés confondus.

Il faut toutefois rappeler que ce segment avait été le marché le plus dynamique en 2007-2009 (+ 13,5 % en nombre et + 42,5 % en surface).

Aucun marché départemental n'est épargné par cette dégradation (Graph1-2 et Tab 1).

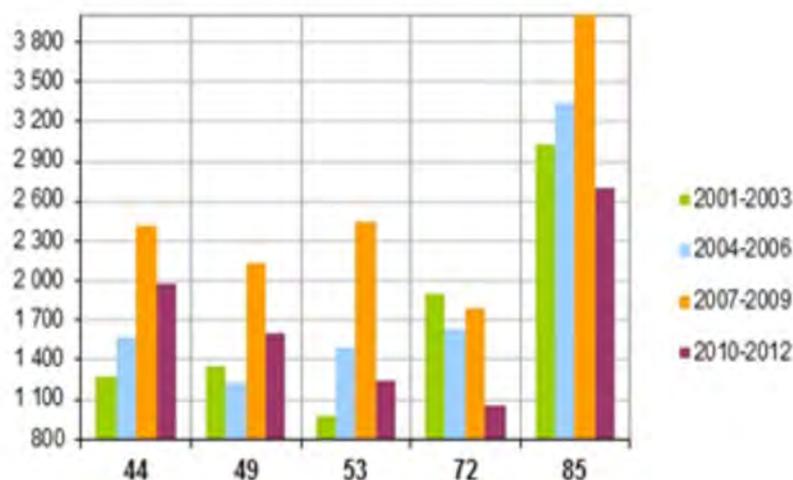
La **Vendée** (1 900 transactions pour 2 700 ha) qui concentrait 38 % des transactions régionales entre 2001 et 2007 enregistre une dégradation de près d'1/3 de ses volumes tant en nombre qu'en surface.

Dans le **Maine-et-Loire** (950 transactions pour 1 600 ha), ce repli est compris autour de 25 – 30 % en nombre et en surface après une hausse de 60 – 70 % sur la période précédente.

Tab1 : Evolutions des volumes

	2007-2009		2010-2012	
	Nbre	Surf	Nbre	Surf
Pays-de-la-Loire	+ 13,6 %	+ 42,5 %	- 26,9 %	- 35,1 %
Loire-Atlantique	+ 4,9 %	+ 54,5 %	- 16,1 %	- 18,2 %
Maine-et-Loire	+ 60,5 %	+ 72,4 %	- 32 %	- 24,5 %
Mayenne	+ 23 %	+ 64,7 %	- 31,4 %	- 49,2 %
Sarthe	- 8,5 %	+ 9,6 %	- 27 %	- 41 %
Vendée	- 0,3 %	+ 32,2 %	- 31,6 %	- 39 %

Graph 2. Surfaces enregistrées sur le marché de l'urbanisation (ha)



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

La **Mayenne** (560 transactions pour 1 250 ha) accuse une baisse comprise entre 30 et 50 % selon la variable après une hausse soutenue du sous-marché dans la période précédente.

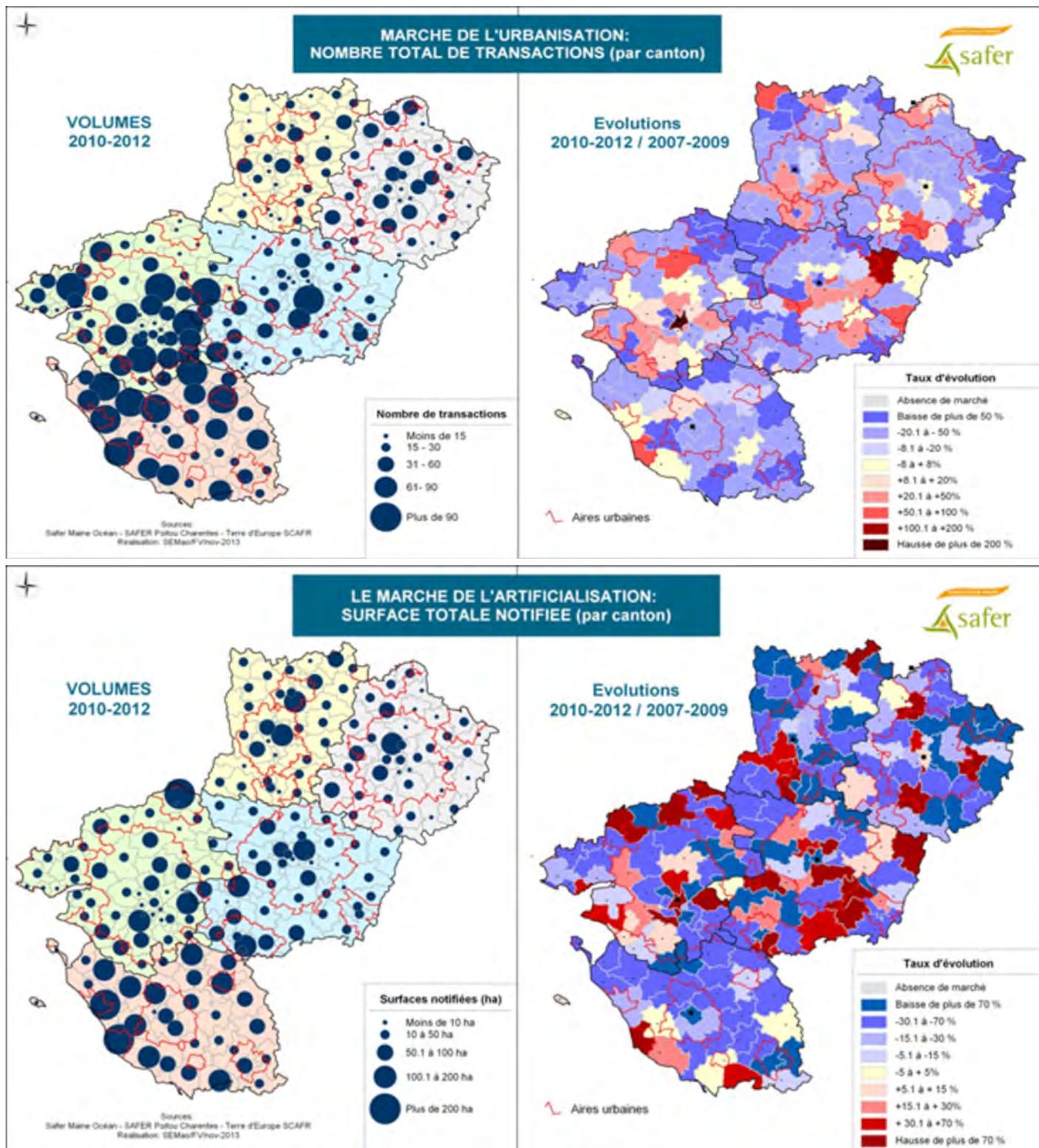
La **Sarthe** (860 transactions pour 1 050 ha) affiche également un bilan très négatif (- 30 à - 40 %) d'autant que le nombre d'acquisitions avait déjà reculé en 2007-2009.

Seule la **Loire-Atlantique** (1 900 acquisitions pour 1 950 ha) enregistre une baisse moins prononcée (- 17 % en moyenne sur les deux variables) avec un volume de transactions dorénavant quasi-similaire à celui de la Vendée.

Le repli de l'activité constaté ces 3 dernières années (surtout en 2010 et 2012) commençait à être très net en 2009. Après une année 2007 se démarquant par un pic du nombre des acquisitions privées ou publiques, la fin de 2008 indiquait un retournement de tendance qui se confirmait par une chute brutale des volumes en 2009 (baisse de 22 % en nombre de transactions et de plus de 30 % en surface par rapport à l'exercice précédent).

3.2 Le marché de l'urbanisation à l'échelle cantonale en 2010-2012

Cartes 7-8 : Nombre et surface du marché de l'urbanisation



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Comme l'illustre l'évolution locale du marché de l'urbanisation en 2010-2012 (cartes 7-8), les tendances sont globalement orientées à la baisse dans la majorité des cantons de la région tant en nombre de transactions qu'en surface.

En Mayenne, le repli moyen est de l'ordre de 20 à 50 % en nombre de transactions et de plus de 50 % en surface par canton dans des volumes ne dépassant généralement pas une trentaine d'hectares et d'opérations (de nombreuses communes n'enregistrent aucun mouvement). La dégradation est moins prononcée dans les aires lavalloise et mayennaise où l'activité reste toujours la plus importante du département (Mayenne-Est, Argentré) avec des volumes en hausse au sud de Laval (notamment canton de Saint-Berthevin).

Paradoxalement, si l'activité faiblit, le nombre d'opérations portant sur des surfaces importantes reste similaire à celui de la période précédente. On enregistre ainsi près d'une vingtaine d'acquisitions dépassant 15 hectares mais celles-ci sont nettement plus concentrées spatialement (cantons d'Argentré et Saint-Berthevin) et sont essentiellement du fait de la sphère publique, contrairement à la période précédente, où le marché était alimenté par des achats de carriers.

En Sarthe, l'ampleur du repli à l'échelle du canton est assez similaire à celui de la Mayenne avec une baisse beaucoup plus prononcée dans l'aire mancelle par rapport à l'aire lavalloise. Seul le marché du canton de Sablé-sur-Sarthe a assez bien résisté alors que celui de La Ferté-Bernard enregistre le plus fort taux de contraction.

La répartition de l'activité n'a malgré tout pas connu de bouleversement. Les acquisitions restent en 2010-2012 plus denses dans l'aire urbaine mancelle (30 à 60 achats par canton) et dans les pôles secondaires (Sablé, La Ferté-Bernard, Alençon). En surface, l'activité dépasse 100 hectares uniquement dans le canton Le-Mans-Nord, et est située dans la fourchette de 10 à 50 hectares dans la plupart des autres cantons.

Le nombre d'acquisitions de surface supérieure à 5 ha, une cinquantaine ces trois dernières années, est stable mais reste plus faible que dans les 4 autres départements. La majorité de ces opérations sont le fait de personnes morales privées.

Dans le Maine-et-Loire, l'activité sur ce marché avait été particulièrement dynamique en 2007-2009 dans le quart sud-ouest en raison de la conjonction de nombreux projets publics et privés (Choletais et Mauges notamment). Dans le reste du département, les volumes n'étaient significatifs que dans quelques cantons périurbains angevins (Les-Ponts-de-Cé, Angers-Ouest, Saint-Georges-sur-Loire).

En 2010-2012, l'activité s'est assez logiquement tassée dans le Sud-Ouest (cantons de Montfaucon, Beaupreau, Montrevault) et dans une moindre mesure dans les cantons de Cholet ou de Chemillé.

Au sein de l'aire angevine, le marché s'est lui aussi contracté à l'exception du canton des Ponts-de-Cé qui enregistre les plus forts volumes sur la période. Dans le reste du territoire, la tendance est globalement négative mais l'activité y est historiquement modeste ce qui génère selon la période aussi bien des hausses importantes dues à quelques opérations (cantons de Vihiers, Gennes, Doué-la-Fontaine, Noyant) que des baisses de grande ampleur (ex : Durtal, Segré, Longué-Jumelles).

De manière générale, l'importante contraction de la surface du marché au niveau départemental est essentiellement liée à la baisse du nombre d'opérations publiques (emprises routières, zones d'activités) ou privées (carriers) qui s'étaient concentrées dans le sud-ouest du département dans la période précédente.

En Loire-Atlantique, le volume de transactions reste important dans la majorité du territoire sauf à l'extrême nord, dans le quart nord-est et dans les cantons du sud de l'estuaire.

Dans l'aire urbaine nantaise ou dans la presqu'île guérandaise, le nombre de mutations par canton dépasse généralement les 60 unités voire la centaine (dans la moitié est de l'aire notamment). De tels volumes n'existent que très ponctuellement dans les trois départements non littoraux.

L'évolution du nombre de transactions sur cette dernière période n'est d'ailleurs pas aussi négative qu'en Sarthe ou en Mayenne. Si l'on observe une baisse prononcée au sein des cantons de la presqu'île Guérandaise (volumes en recul de 20 % au minimum) et dans les cantons du quart nord-est (- 50 %), l'activité au sein de l'aire nantaise reste globalement stable et a même progressé dans les cantons du Pays-de-Retz ou entre Nort-sur-Erdre et Nozay.

Les surfaces consommées sont en revanche en plus net repli dans tout le territoire.

Cette baisse est assez logiquement perceptible dans la presqu'île guérandaise (cantons de Montoir-de-Bretagne, Pontchâteau ou Saint-Gildas-des-Bois) où les volumes n'excèdent guère 30 hectares par canton en 2010-2012 contre 50 à 100 hectares dans la période précédente.

Au sein de l'aire nantaise de nombreux cantons enregistrent également de fortes contractions en surface (baisses comprises entre 30 et 70 %) notamment ceux du quart sud-ouest (Basse-Goulaine, Vallet, Aigrefeuille) et ceux situés aux marges nord de l'aire nantaise (Blain, Nozay, Riailé, Ligné). Il faut toutefois relativiser les baisses dans ces secteurs après une hausse moyenne de plus de 70 % des surfaces consommées en 2007-2009 par rapport à 2004-2006 en raison de projets généralement publics. Le marché de nombreux autres cantons présente un solde positif : La Chapelle-sur-Erdre, Nort-sur-Erdre, Le Loroux-Botttereaux, Bouaye, Le Pellerin, Savenay (+ 15 % au minimum) et dans des volumes parfois non négligeables (+ 100 ha pour Bouaye ou Le Loroux-Botttereaux), mais ces territoires avaient présenté un marché en baisse en 2007-2009.

Rougé et Ancenis enregistrent les plus fortes variations (surfaces du marché multipliées par 6 pour le premier canton et divisées par deux pour le second) liées à un seul projet à Rougé et au ralentissement des vastes projets publics à Ancenis (projets routiers et urbanisation).

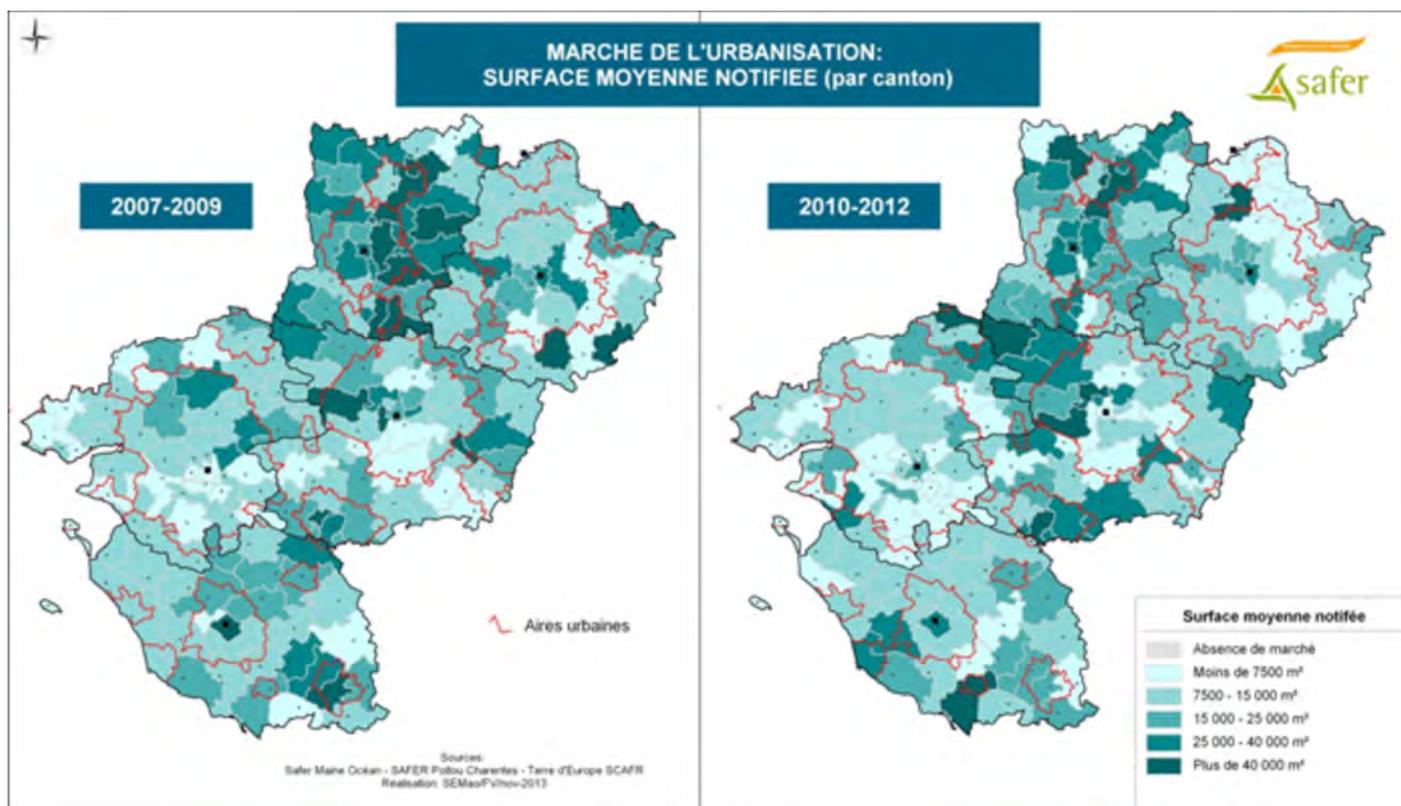
Le nombre de transactions dépassant 10 hectares (une trentaine en 2010-2012), généralement portées par la sphère publique, n'a pas faibli par rapport à la période précédente.

En dépit d'une baisse marquée des volumes départementaux tant en nombre de transactions qu'en surface, le marché de **Vendée** conserve toujours en 2010-2012 un niveau d'activité atypique avec des volumes d'acquisitions qui dépassent régulièrement la centaine dans la majorité des cantons de la moitié nord (200 dans le canton de Saint-Gilles-Croix-de-Vie) et sont compris entre 60 et 90 ventes dans la moitié sud (soit plus que la moyenne observée dans les aires mancelle ou angevine). Le même constat peut être fait en surface avec des superficies notifiées dépassant 100 ha dans tous les cantons du littoral et 60 hectares dans les autres cantons du département, sauf dans les secteurs de Fontenay-le-Comte où les volumes ont été le plus souvent en retrait.

On soulignera que le marché du littoral vendéen (cantons de Talmont-Saint-Hilaire, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Les Sables-d'Olonne), l'un des plus dynamiques de la région, n'a guère subi de contraction ces 3 dernières années.

Malgré tout, la baisse d'activité est très perceptible dans la très grande majorité des autres cantons vendéens avec des reculs de l'ordre de 20 à 50 % en nombre de transactions et de 30 à 70 % en surface à l'est d'une diagonale Beauvoir-sur-Mer – Fontenay-le-Comte. Ce recul n'est toutefois pas très surprenant, surtout en surface, après une période marquée par de nombreux projets publics (emprises routières et parc d'activités essentiellement) qui ont tiré le marché depuis 2004.

Carte 9 : Surface moyenne du marché de l'urbanisation (en ha)



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

La superficie moyenne des lots notifiés sur le segment de l'urbanisation a sensiblement faibli en 2010-2012 passant de 1,55 ha à 1,38 ha au niveau régional en raison d'une baisse plus importante de la surface totale notifiée (- 35 %) que du nombre d'acquisitions (- 27 %).

Tous les départements, exception faite du Maine-et-Loire (où la baisse en nombre de transactions est plus forte que la baisse en surface), enregistrent une réduction plus ou moins prononcée de la taille moyenne des biens notifiés.

On peut souligner la relative hétérogénéité de cet indice entre départements.

Tab 2 : Superficie moyenne des lots notifiés (en ha)

	01-03	04-06	07-09	10-12
Région	1,52	1,23	1,55	1,38
44	0,98	0,86	1,06	1,03
49	2,71	1,41	1,51	1,68
53	1,83	2,24	3,00	2,22
72	1,72	1,26	1,51	1,22
85	1,39	1,19	1,57	1,40

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

La surface moyenne est toujours la plus faible en Loire-Atlantique, en raison de la structure de son patrimoine et du parcellaire (très morcelé) mais aussi d'une plus forte influence des achats des particuliers (terrains à bâtir) sur le segment (voir ci-après). En Sarthe, l'effet des projets autoroutiers (A28) a fortement fait varier cet indice lors de la décennie précédente (en 2001-2003 puis 2007-2009) mais la structure du marché local reste assez proche de celle de Loire-Atlantique, alors que les biens du marché de Vendée ou du Maine-et-Loire ont toujours une surface moyenne de 40 à 70 % plus élevée, liée à une plus forte part de marché de la sphère publique qui achète des lots plus grands que les particuliers.

La baisse la plus importante concerne la Mayenne (2,2 ha contre 3 ha) en raison d'une baisse des acquisitions de carrières ces 3 dernières années.

Localement (carte 9), la baisse de la taille moyenne des lots notifiés est une tendance observée dans la majorité des cantons du département.

En Loire-Atlantique, elle dépasse rarement 7 500 m² au sud de la Loire pour se situer entre 7 500 et 15 000 m² dans la moitié nord où les lots et les projets sont historiquement plus consommateurs de surfaces.

En Sarthe, on retrouve la même ambivalence entre les moitiés Ouest et Est.

Dans le Maine-et-Loire, l'indice reste globalement faible dans l'aire angevine mais il augmente nettement dans le reste du territoire (> 15 000 m² en général). Ceci s'explique notamment par des opérations routières, mais surtout par une activité limitée, la moyenne étant très fortement influencée par la cession de quelques lots couvrant des superficies importantes.

En Mayenne, les nombreuses opérations de carrières en 2007-2009 avaient fortement fait augmenter cette surface moyenne sur la période (plus de 30 000 m² en moyenne à l'est du département). En 2010-2012, cette moyenne tend à baisser mais elle reste non négligeable (> 25 000 m² dans un certain nombre de cantons) en raison du grand nombre d'opérations de plus de 5 hectares.

En Vendée, la baisse de la surface moyenne est plus relative et tend à fléchir surtout dans le quart nord-ouest alors qu'elle augmente de nouveau entre Les Sables-d'Olonne et La Roche-sur-Yon.

3.3 Evolution de la part du segment de l'urbanisation sur le marché foncier total

Tab 3 : Poids du marché de l'urbanisation

DPT	Nombre		Surface	
	07-09	10-12	07-09	10-12
Région	16,2 %	13,1 %	9,5 %	8,0 %
44	17,7 %	15,2 %	9,5 %	8,4 %
49	13,8 %	10,1 %	7,1 %	5,9 %
53	13,1 %	10,4 %	8,2 %	5 %
72	13 %	11,2 %	6,5 %	4,5 %
85	20,5 %	16 %	16,7 %	11,6 %

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

En raison du très fort décrochage constaté en volumes, le poids du segment de l'urbanisation se replie notablement tant en nombre de transactions qu'en surfaces notifiées.

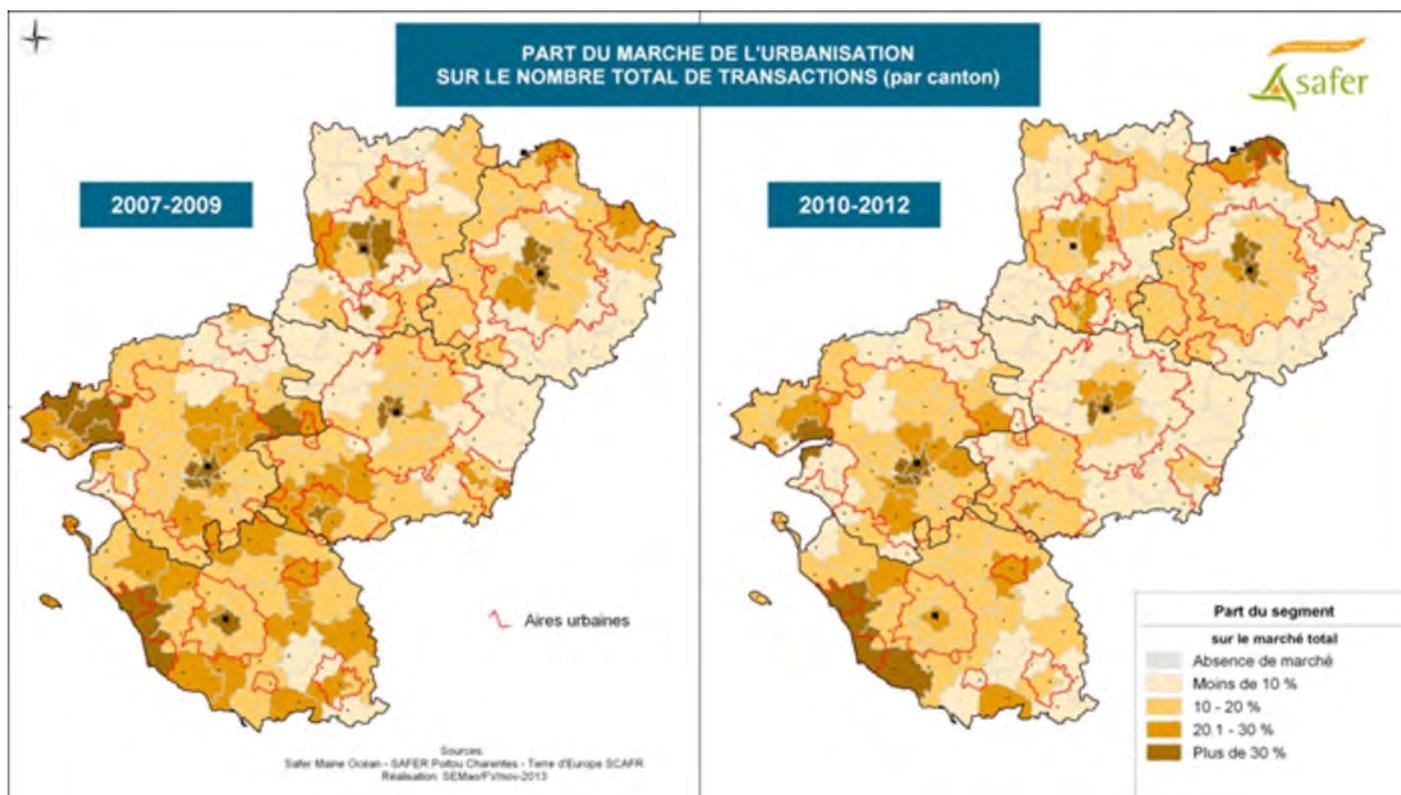
Au niveau régional, il ne représente plus que 13,2 % des acquisitions en 2010-2012 (contre 16,3 % en 2007-2009) et 7 % des surfaces achetées (contre 9,5 %).

Ce recul respectif de 3 et 2,5 points est le plus important de tous les marchés, le segment passant derrière le marché résidentiel en nombre de transactions tout en restant le premier des marchés ruraux en surface (sa part étant presque similaire à la somme de celle des espaces de loisirs et du résidentiel).

On peut relativiser cette baisse en soulignant que le poids de ce marché de l'urbanisation retrouve des niveaux similaires à ceux observés en 2004-2006.

Au niveau départemental (tab 3), la baisse du marché est surtout perceptible en Vendée avec une perte de près de 5 points sur les deux variables. On note toutefois que le poids de ce segment reste très important dans ce département par rapport aux autres territoires qui perdent eux en moyenne entre 1 et 3 points sur ces deux indices.

Carte 10 : Part du marché de l'urbanisation en nombre



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Le poids de ce type d'acquisition sur ce marché faiblit dans la majorité des cantons (carte 10).

En Mayenne et dans le Maine-et-Loire, cette part dépasse rarement 1 transaction sur 10 dans la dernière période dans les cantons ruraux (4 à 8 % en moyenne) et se tasse également dans les aires urbaines angevine, choletaise ou lavalloise, et dans les deuxièmes et troisièmes couronnes.

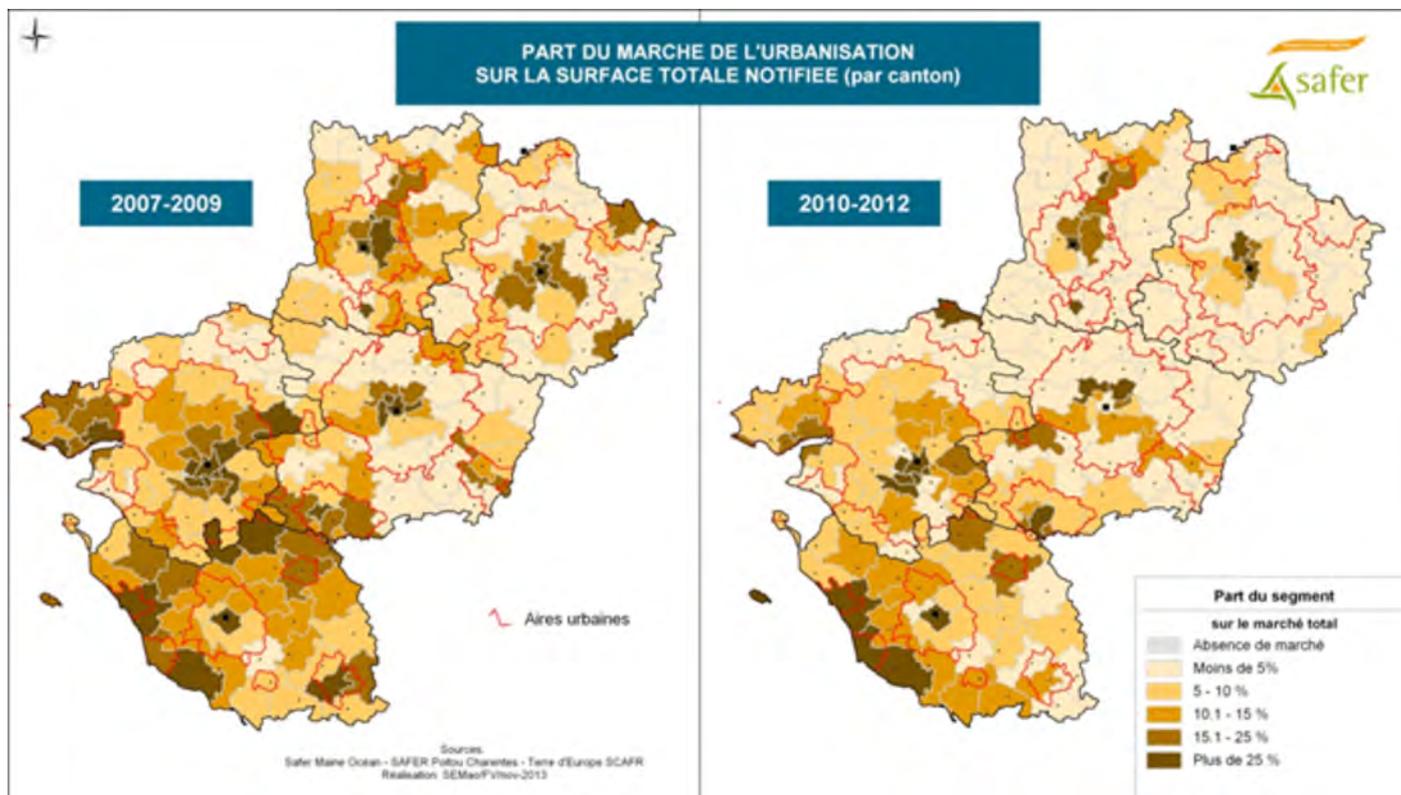
En Sarthe, une certaine contraction s'observe aussi en 2010-2012 dans les cantons ruraux, notamment dans le Perche. Au sein de l'aire urbaine mancelle, malgré une perte moyenne de 5 points entre les deux périodes, la part de cette demande reste homogène géographiquement, représentant généralement entre 10 et 20 % des acquisitions dans chaque canton (part plus prononcée que dans l'aire angevine). Les deux cantons nord manceaux conservent un des indices les plus élevés de la région (près de 50 %).

La seule progression notable se situe dans les cantons de l'extrême nord situé dans l'aire d'Alençon (La-Fresnay-sur-Chedouet, Saint-Paterne) mais cette progression est surtout liée à une fermeture générale du marché foncier non bâti, en particulier le marché agricole.

En Vendée, une baisse s'observe aussi dans la majorité des cantons ruraux même si la part y reste généralement plus importante (> 10 %) par rapport aux autres départements. On peut toutefois observer, comme évoqué précédemment, une tendance haussière sur le littoral, des cantons de Talmont-Saint-Hilaire jusqu'à Saint-Gilles-Croix-de-Vie, où cette part reste l'une des plus fortes de la région, le segment représentant une acquisition sur 3 au minimum.

En Loire-Atlantique, une certaine diminution du poids de ce marché est également observable, même s'il n'y a pas de tendance géographique homogène. On note que cette part fléchit surtout dans les cantons de la façade occidentale et littorale (contrairement à la Vendée) avec une baisse marquée au sein de la presqu'île Guérandaise (Pontchâteau – Guérande – Herbignac). Au sein de l'aire nantaise, le nombre d'acquisitions représente entre 10 et 20 % des volumes sur ces 3 dernières années avec des replis tout relatifs. Ce segment représente toujours plus d'un achat sur 5 à La Chapelle-sur-Erdre, Carquefou, Le Loroux-Botteraux, Bouaye et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, cantons où la part du marché agricole ne cesse de s'effondrer.

Carte 11 : Part du marché de l'urbanisation en surface



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

En surface (carte 11), la baisse de la part de ce marché est encore plus nette dans plusieurs départements. Pour autant, il faut rester prudent sur l'évolution de cet indice, qui est beaucoup plus fluctuant en raison soit de la vente de quelques grosses propriétés agricoles, soit de l'incidence de grosses opérations d'urbanisation sur la période précédente.

En Mayenne, en Sarthe et dans le Maine-et-Loire, le poids du segment en surface passe en 2010-2012 sous le seuil des 5 % dans la très grande majorité des territoires et fléchit fortement dans plusieurs cantons péri-urbains (Le Mans-Est, Allonnes, La Suze-en-Sarthe), mais pas dans les cantons urbains du Mans, d'Angers ou de Cholet où ce marché pèse encore au minimum plus du quart des surfaces notifiées (dans des volumes globaux très modestes). La part reste également non négligeable entre Laval et Mayenne (> 15 %).

En Vendée, la part de ce marché, conséquente en 2007-2009 dans les cantons ruraux (> 10 % des surfaces notifiées) et aux marges de la Loire-Atlantique (> 15 % au minimum) a clairement diminué dans cette dernière période. On observe désormais une part toujours élevée (qui s'est même accentuée) dans les cantons du littoral (> 25 %) puis une baisse graduelle de l'indice vers l'Est. On note que la part reste élevée à Montaigu ou Les Herbiers, ce qui est assez atypique pour des pôles secondaires.

En Loire-Atlantique, de la même manière que pour l'indice en nombre d'acquisitions, l'indice en surface chute dans les cantons de la presqu'île guérandaise et tend à stagner dans les cantons ruraux du nord et de l'est du département. Dans l'aire nantaise, on observe également une baisse mais l'indice reste toujours plus élevé dans le triangle Nantes/Nord-sur-Erdre/Le Loroux-Botteraux (de 10 à 25 % des surfaces notifiées).

3.4 Profil des acquéreurs sur le marché

3.4.1 : Les volumes acquis par la sphère privée non agricole

Tab 4 : Volumes des acquisitions de la sphère privée non agricole

	2007-2009		2010-2012	
	Nbre	Surf	Nbre	Surf
Pays-de-Loire	+ 4,2 %	+ 67,7 %	- 29,7 %	- 47,2 %
Loire-Atlantique	+ 28 %	+ 106 %	- 23,5 %	- 16,5 %
Maine et Loire	+ 23,5 %	+ 73 %	- 29,5 %	- 41,5 %
Mayenne	+ 27 %	+ 137 %	- 49,5 %	- 60 %
Sarthe	- 15 %	+ 16 %	- 26,5 %	- 49 %
Vendée	- 13,5 %	+ 46 %	- 32,5 %	- 60,5 %

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

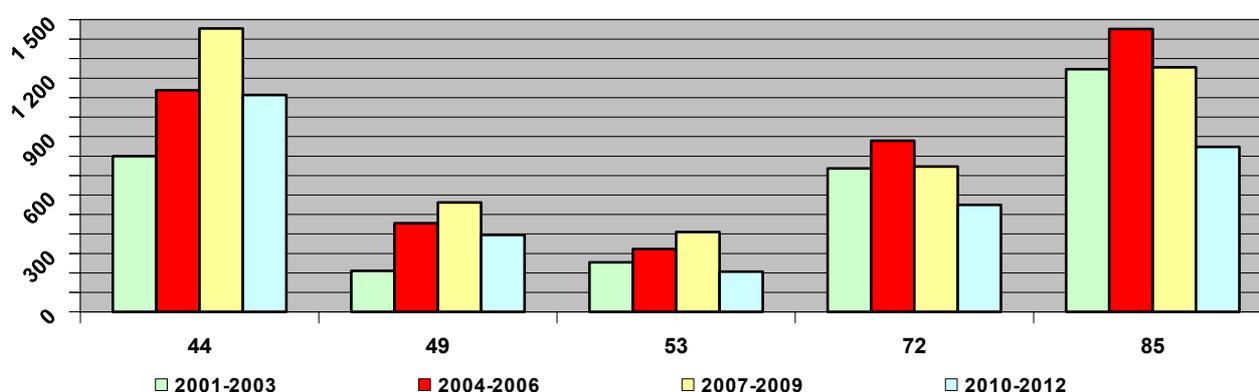
L'activité de la sphère privée (personnes morales et particuliers non agriculteurs) sur le marché de l'urbanisation s'est fortement contractée en 2010-2012 en raison très probablement des effets conjoncturels et des problématiques de financement.

Avec un peu plus de 3 100 acquisitions enregistrées au niveau régional couvrant environ 3 660 ha, les volumes générés par cette catégorie sont en recul de près de 30 % en nombre de mutations et de plus de 47 % en surface. Ce recul est sensiblement supérieur à la baisse globale constatée sur ce segment (- 27 % et - 32 %).

A l'échelle départementale, des contractions beaucoup plus prononcées sont constatées dans certains départements (tab 4).

Avec une baisse de près d'un tiers de son nombre de transactions (850 acquisitions en 2010-2012) et presque de deux tiers en surface (700 ha), la **Vendée** enregistre la plus forte chute en termes de volumes des 5 départements. On peut souligner que sur les exercices 2007-2009, ce profil commençait déjà à moins acheter de biens, avec une baisse de 13 % du nombre de transactions par rapport à 2004-2006.

Graph 3: Nombre d'acquisitions réalisées par la sphère privée non agricole

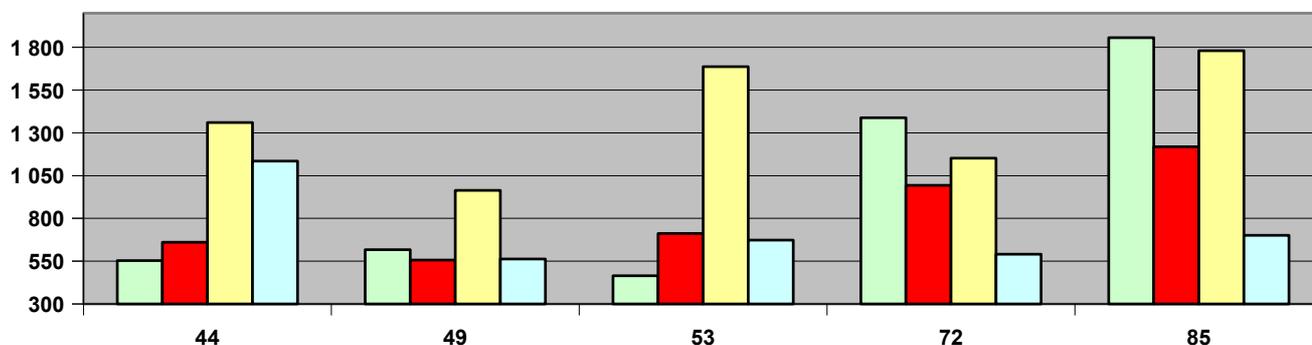


Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

La Sarthe (550 acquisitions pour 590 ha) et la **Mayenne** (200 cessions pour 675 ha) enregistrent également des baisses soutenues en 2010-2012 (de 25 à 60 % suivant la variable), l'activité de ce profil étant la plus faible jamais observée en termes de volumes sur les 4 périodes étudiées (graph 4). Dans le **Maine-et-Loire** (400 transactions pour 560 ha), la chute est forte en nombre mais le marché reste supérieur à celui de la période 2001-2003.

La Loire-Atlantique (1 100 acquisitions pour 1 135 ha) est le seul département accusant un recul d'activité un peu moins prononcé (- 23,5 % et -16,5 %), les volumes restant comparables à ceux observés en 2004-2006.

Graph 4: Surface achetée par la sphère privée non agricole (en ha)



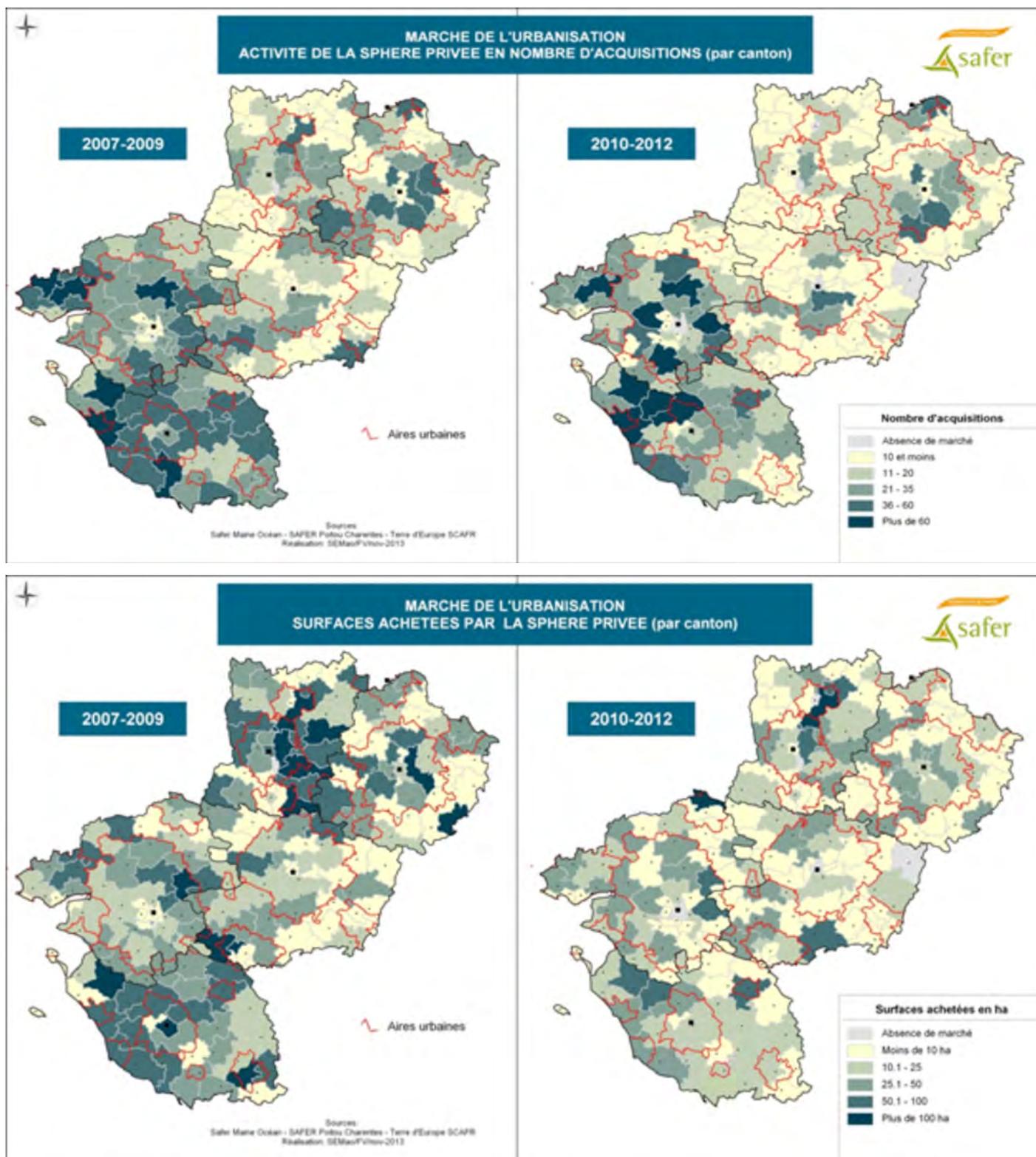
Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

L'amplitude des chutes observées **en Mayenne et dans le Maine-et-Loire** mérite une certaine prudence au regard des volumes considérés, qui rapportés au nombre de communes et sur la période, représentent généralement un ratio moyen d'à peine une transaction et d'un hectare et demi par an et par commune. Les investisseurs privés n'ont jamais été historiquement très présents sur ce marché (les particuliers notamment). Les surfaces de ce marché ont d'ailleurs beaucoup varié ces dernières années, rythmées notamment en 2007-2009 par la constitution d'importantes réserves foncières par des carriers.

Dans les 3 autres départements, la baisse est surtout liée dans un premier temps à une moindre présence des personnes morales privées (lotisseurs, promoteurs) avec une baisse notable d'activité en 2010-2011 (amorcée en 2009) complétée en 2012 par un recul des particuliers (terrains à bâtir), acquéreurs dont l'activité n'avait jusqu'alors pas démontré de signes de faiblesse.

3.4.2 : Localisation de l'activité de la sphère privée non agricole sur le segment de l'urbanisation

Cartes 12-13 : Nombre et surface des biens du marché de l'urbanisation acquis par la sphère privée non agricole



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Comme nous l'avons évoqué précédemment, l'activité de la sphère privée dans le département de la **Mayenne** a été particulièrement modeste en 2010-2012. Les acquisitions notifiées à la Safer de terrains à bâtir acquis par des particuliers et les opérations menées par des promoteurs privés sont restées assez confidentielles dans tout le territoire et plus particulièrement dans l'aire lavalloise (quelques opérations ponctuelles sur les communes de Saint-Berthevin, Le Genest-Saint-Isle et Saint-Jean-sur-Mayenne).

L'une des principales opérations privées (cartes 12-13) tant en nombre d'acquisitions qu'en surface se situe dans les cantons de Château-Gontier Est et du Horps-Lassay où un carrier se constitue depuis 2007 une vaste réserve foncière couvrant plusieurs centaines d'hectares (non exploitée pour le moment). Entre 2007 et 2009, de nombreuses opérations de ce type réalisées par différentes sociétés de cette filière, avaient animé le segment dans l'est du département.

En Sarthe, l'activité de la sphère privée traditionnellement élevée à l'est et au sud de l'aire mancelle (Communauté de communes des Brières et du Gesnois, du Sud Est Pays-Manceau, de l'Orée-Bercé-Bélinois et du Val-de-Sarthe) a baissé dans ces secteurs avec un tassement des achats par des particuliers et une baisse prononcée du nombre d'opérations menées par des promoteurs immobiliers (transactions ces 3 dernières années à Moncé-en-Belin, Téloché, La Suze, Saint-Saturnin, La Milesse et surtout à Rouillon).

En dehors de l'aire urbaine mancelle, quelques acquisitions importantes en surface sont enregistrées dans le Sud Sarthe (Pays Fléchois notamment avec l'acquisition de stocks fonciers par des carriers) et dans l'extrême nord aux portes d'Alençon suite à des achats de promoteurs immobiliers.

Dans le Maine-et-Loire, l'activité générée par les acquéreurs privés reste également faible en volume en 2010-2012. Les principaux secteurs d'activités se situent au sud de l'aire urbaine angevine avec des achats de terrains à bâtir par des particuliers sur le canton des Ponts-de-Cé, des acquisitions de promoteurs et de lotisseurs dans les Communautés de communes du Layon (Cdc Loire-Layon et Coteaux-du-Layon) ou l'achat de foncier par des sociétés industrielles dans le canton de Chemillé.

Plus au sud, l'activité générée par ce profil reste fortement liée en surface à des acquisitions de carriers (Cdc Sèvre-et-Moine, Ca-Choletais ou du Vihierois) mais elle a fortement baissé par rapport à 2007-2009. Au nord de la Loire, l'activité de la sphère privée est ponctuelle si ce n'est sur la Communauté de communes des Portes-de-l'Anjou (promoteurs immobiliers).

En Loire-Atlantique, les achats de terrains à bâtir par des particuliers, ont quelque peu ralenti ces trois dernières années sauf dans le canton de Pontchâteau. Ils étaient historiquement importants dans la presqu'île guérandaise, leur activité reste également significative dans les cantons de Nozay, La Chapelle-sur-Erdre et Carquefou au nord de Nantes et plus globalement dans les Communautés de communes de Grand-Lieu, Loire-Divatte et de la Vallée-de-Clisson au sud de la Loire.

L'activité des promoteurs et lotisseurs reste très perceptible dans de nombreux cantons de l'aire urbaine nantaise même si le nombre de programmes fonciers a semble-t-il, sensiblement baissé. Ces programmes immobiliers restent particulièrement présents dans la majorité des Communautés de Communes du sud de la Loire : Cœur-d'Estuaire, Sud-Estuaire, Cœur-Pays-de-Retz, de la région de Machecoul, de Grand-Lieu, de Loire-Divatte et de Vallet. Au nord de la Loire, ils sont actifs dans la partie ouest du canton d'Ancenis et de Saint-Etienne-de-Montluc et au nord de Nantes dans la Communauté de communes d'Erdres-et-Gesvres où s'ajoute l'accélération des acquisitions du concessionnaire de l'Aéroport Nantes-Atlantique.

En Vendée, les acquisitions réalisées par la sphère privée ont marqué le pas en 2010-2012 dans tout le département. Néanmoins, les cantons du littoral et les communes du rétro-littoral restent le foyer de nombreux programmes de promoteurs et de lotisseurs, leur activité n'ayant guère faibli qu'en surface (densification des projets immobiliers). Elle s'est d'ailleurs renforcée dans les cantons de Palluau, de Challans ou du Poiré-sur-Vie où la maîtrise du foncier par la sphère publique a des difficultés à se concrétiser. Les achats de terrains constructibles se concentrent essentiellement au nord et à l'est de l'aire Yonnaise.

3.4.3 : Poids de la sphère privée non agricole sur le segment de l'urbanisation

Tab 5 : Poids de la sphère privée non agricole en nombre et surface dans le marché de l'urbanisation

DPT	Nombre		Surface	
	07-09	10-12	07-09	10-12
Région	52 %	50 %	53 %	43 %
44	63,8 %	58,2 %	56 %	57 %
49	40 %	41 %	45 %	35 %
53	50 %	37 %	69 %	54 %
72	63 %	63 %	64 %	56 %
85	44,5 %	44 %	40 %	26 %

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

En raison d'une plus forte contraction de leur activité sur ce segment ces 3 dernières années, comparée à la sphère publique (voir ci-après), le poids des acquéreurs privés (non agricoles) a nettement baissé.

Au niveau régional, ils génèrent toujours plus de la moitié des acquisitions (50,1 %) mais cette part a fléchi depuis la crise de 2008 (environ 56 % des acquisitions entre 2001 et 2006). En surface, ils sont désormais minoritaires (43 % des volumes) alors qu'ils dominaient le marché sur la période précédente (53 %) sous l'influence des achats des carriers et des promoteurs immobiliers.

Cet indice traduit aussi l'évolution du poids de l'intervention publique foncière en matière de développement économique et de projets d'urbanisation.

Ainsi, en **Vendée et dans le Maine-et-Loire** (tab 5), la maîtrise du foncier à urbaniser reste très clairement assurée par les personnes publiques, la sphère privée restant minoritaire (41 - 44 % des acquisitions) avec une part de marché qui recule surtout en surface ces trois dernières années (au mieux le 1/3 des volumes en 2010-2012).

La situation est assez similaire en **Mayenne**, le poids de la sphère privée en nombre d'acquisitions a lourdement chuté (37 % contre 50 % en 2007-2009) tout en restant majoritaire en surface (54 %, - 15 points) en raison des acquisitions des carriers.

En dépit d'une baisse marquée de leur activité en 2010-2012, les acquéreurs privés restent en revanche très majoritaires en **Sarthe**, générant les 2/3 des acquisitions (taux inchangé) et captant 56 % des surfaces (recul de 8 points, en raison du retrait des promoteurs immobiliers). Cette situation est liée à la faiblesse de l'intervention publique sur le foncier, récurrente dans ce département, et qui s'est confirmée ces trois dernières années.

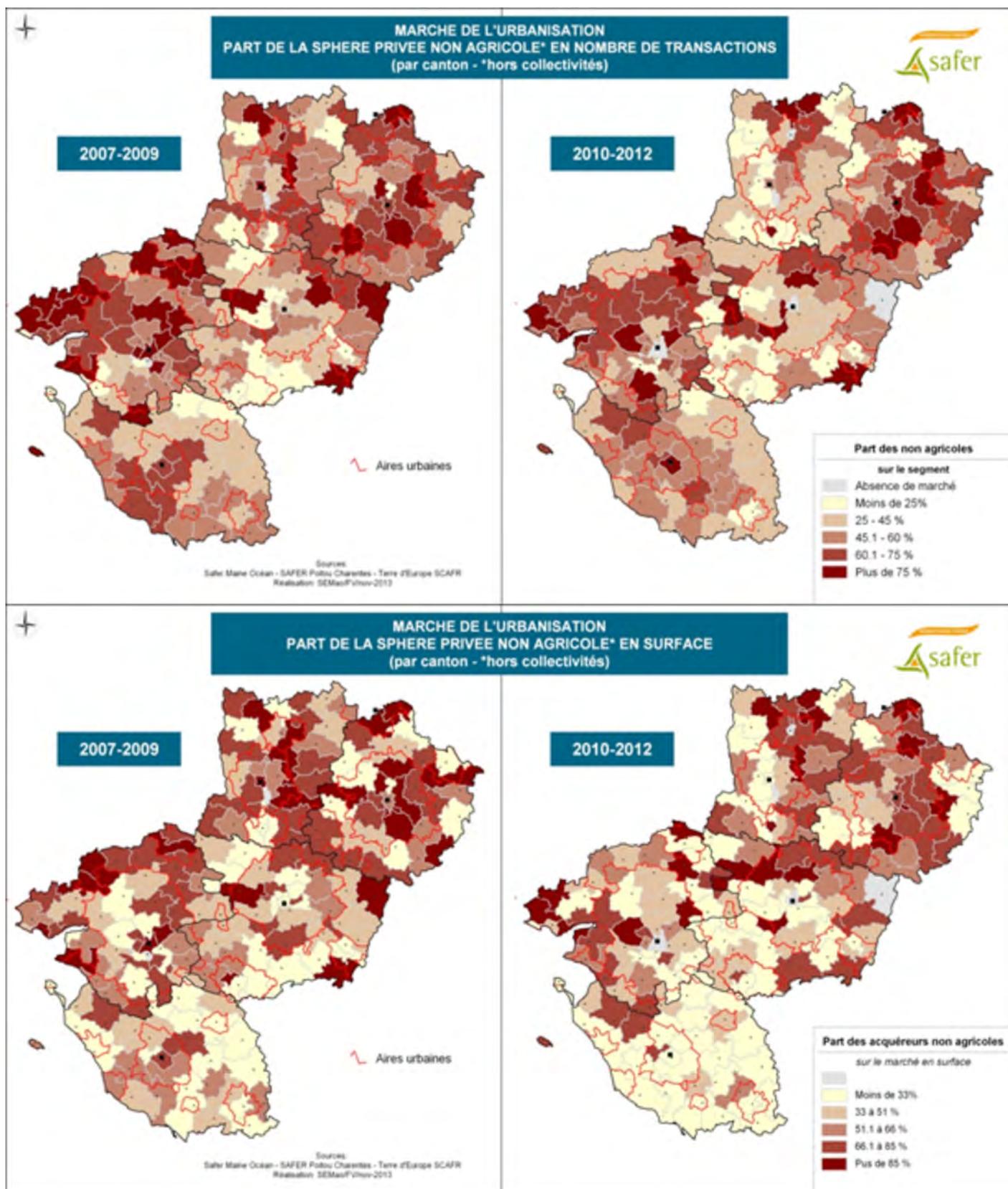
Ainsi, la part des acquéreurs privés reste toujours très élevée dans l'aire urbaine mancelle (> 70 % en moyenne à l'échelle du canton (cartes 14 et 15) ce qui constitue une des grandes particularités régionales sur ce segment.

En Loire-Atlantique, la sphère privée domine toujours ce segment en 2010-2012, tant en nombre (- 5 points) qu'en surface (inchangé). Territorialement, la situation est beaucoup moins homogène que dans la Sarthe.

En nombre d'acquisitions, ils dominent globalement le marché dans l'aire urbaine nantaise (à la fois du fait des personnes morales et des particuliers) et au sein de la presque île guérandaise (particuliers essentiellement).

En surface, cette domination reste bien réelle dans tous les cantons littoraux et de l'Estuaire de la Loire, en revanche elle s'est fortement atténuée au sein de l'aire urbaine nantaise et dans les cantons ruraux du quart nord-est où ce profil est plus fréquemment minoritaire ces 3 dernières années.

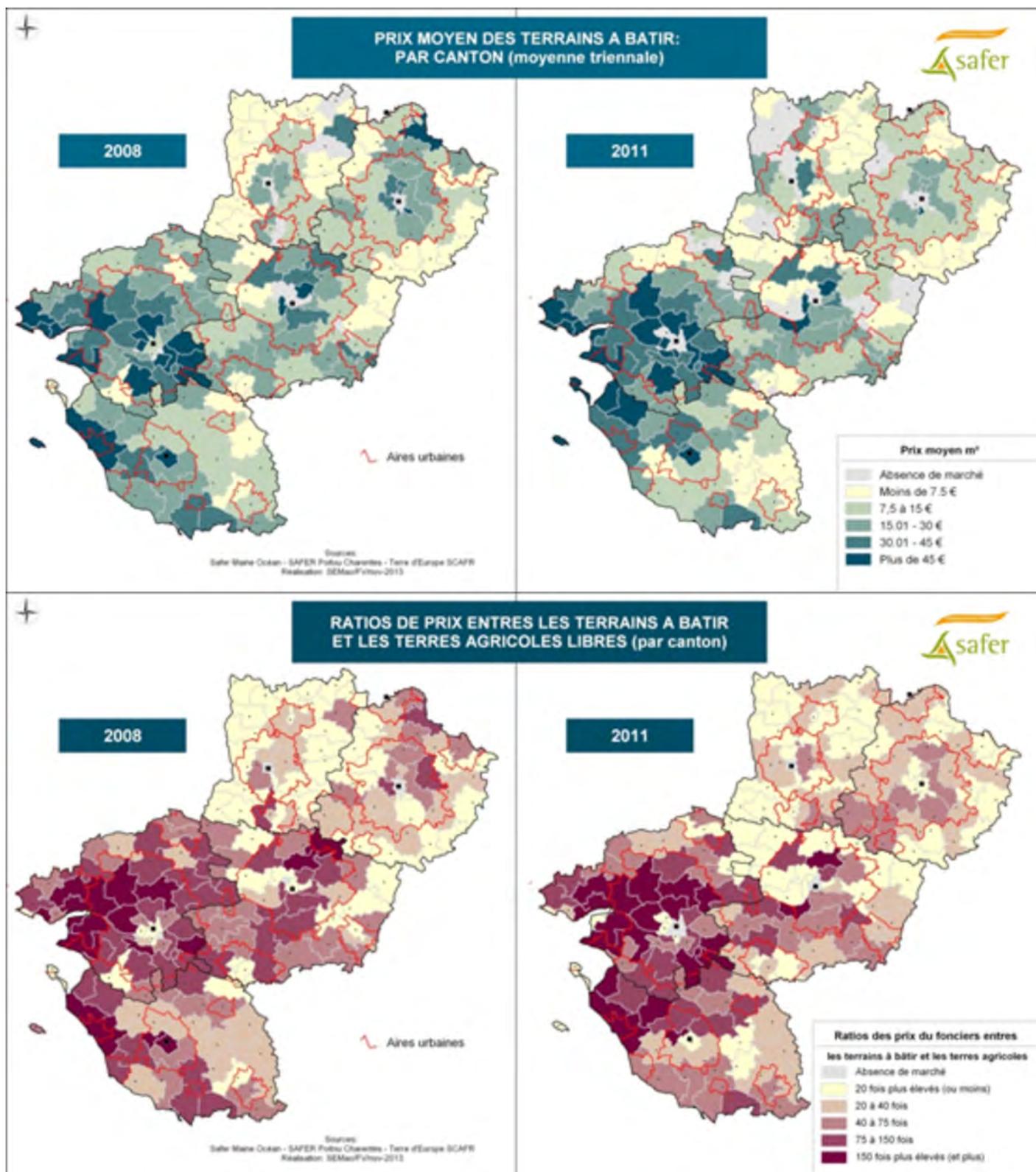
Cartes 14-15 : Poids de la sphère privée non agricole en nombre et surface dans le marché de l'urbanisation



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

3.4.4 : Prix moyen des terrains constructibles achetés par des particuliers

Cartes 16-17



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Tab 6. Prix moyen triennal (en €/m²) des terrains constructibles (achats par des particuliers)

Note : L'année citée entre guillemets est l'année médiane de la période de 3 ans

Département	« 2002 »	« 2005 »	« 2008 »	« 2011 »	Evol 08/11
Pays-de-la-Loire	4,51 €/m ²	11,80 €/m ²	16,60 €/m ²	18,90 €/m ²	+ 14 %
Loire-Atlantique	4,90 €/m ²	18,20 €/m ²	25,80 €/m ²	34 €/m ²	+ 32 %
Maine-et-Loire	3,20 €/m ²	8,40 €/m ²	14 €/m ²	17,7 €/m ²	+ 26,5 %
Mayenne	4,30 €/m ²	3,70 €/m ²	12 €/m ²	6,90 €/m ²	- 43,5 %
Sarthe	3,50 €/m ²	6,20 €/m ²	13 €/m ²	10,20 €/m ²	- 21,5 %
Vendée	5,80 €/m ²	17,60 €/m ²	18,30 €/m ²	18,80 €/m ²	+ 2,7 %

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Le calcul du prix moyen des terrains constructibles mérite toujours une certaine prudence au regard des faibles volumes notifiés sur ce sous-marché en Mayenne, dans le Maine-et-Loire et dans la majorité des cantons sarthois (hors aire urbaine mancelle). On peut souligner malgré tout que pour la première fois en 2011, ce prix moyen recule en Mayenne et en Sarthe (tab 6). Dans le Maine-et-Loire, l'augmentation de prix au mètre carré est en partie liée à la diminution de la taille moyenne du lot dans l'aire angevine, principal foyer sur ce type d'achat. En effet, le prix total du lot constructible n'évolue pas de manière proportionnelle à sa surface, d'où un prix au mètre carré plus élevé pour les petits terrains.

En Vendée, la référence départementale n'a que peu évolué depuis 2005. On note toutefois toujours une hausse significative dans le quart nord-ouest (> 15 €/m²- carte 16), dans les cantons littoraux et du rétro littoral et dans le nord de l'aire yonnaise. Dans le quart nord-est (zone d'emploi Les-Herbières-Montaigu), les prix semblent aussi progresser.

La référence en Loire-Atlantique augmente de nouveau très fortement (+ 32 % après une hausse de près de 42 % en 2008), avec un niveau de prix qui se resserre de plus en plus entre le littoral et l'aire nantaise (> 30 €/m² au minimum). On peut présumer que le niveau de la demande reste suffisamment important pour que les vendeurs n'aient pas à accepter de négocier à la baisse (ce qui n'est peut-être plus le cas dorénavant dans les autres départements). De plus, la taille moyenne du lot y a diminué, ce qui tire les prix au mètre carré vers le haut comme dans l'aire urbaine d'Angers.

Incidence de cette flambée de la référence moyenne, l'écart de prix au m² avec le foncier agricole (100 fois supérieur en moyenne – carte 17) peut être une incitation à la rétention foncière, d'autant que la structure du parcellaire départementale est généralement favorable à ce type de pratique.

3.4.5 : Les volumes acquis par les personnes publiques

Tab 7 : Evolution de la sphère publique

	2007-2009		2010-2012	
	Nbre	Surf	Nbre	Surf
Pays-de-Loire	+ 28 %	+ 23 %	- 23 %	- 20 %
Loire-Atlantique	+ 20 %	+ 16 %	- 0,1 %	- 18 %
Maine et Loire	+ 111 %	+ 73 %	- 34 %	- 8,5 %
Mayenne	+ 24 %	- 6 %	- 9 %	- 23 %
Sarthe	+ 6 %	+ 9 %	- 28 %	- 29 %
Vendée	+ 16 %	+ 25 %	- 32 %	- 25 %

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

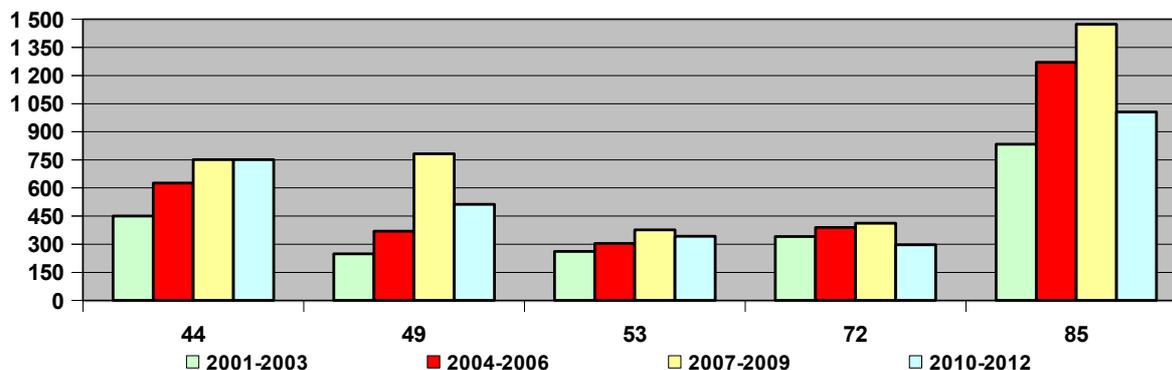
L'activité générée en 2010-2012 par la sphère publique sur le segment de l'urbanisation fléchit également, surtout en 2012.

Avec 2 900 mutations enregistrées au niveau régional couvrant près de 4 800 ha, le nombre d'acquisition est en baisse de près de 23,5 % et recule de 20,5 % en surface.

Cette contraction reste sensiblement moins forte que celle des achats de la sphère privée (- 30 % en nombre et - 47 % en surface) sur la même période.

Malgré la conjoncture (baisse des ressources fiscales, problématique de financement, difficulté de remplissage des zones d'activités créées), le décrochage observé reste relatif par rapport à celui de la sphère privée.

Graph 5. Nombre d'acquisitions réalisées par les personnes publiques



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

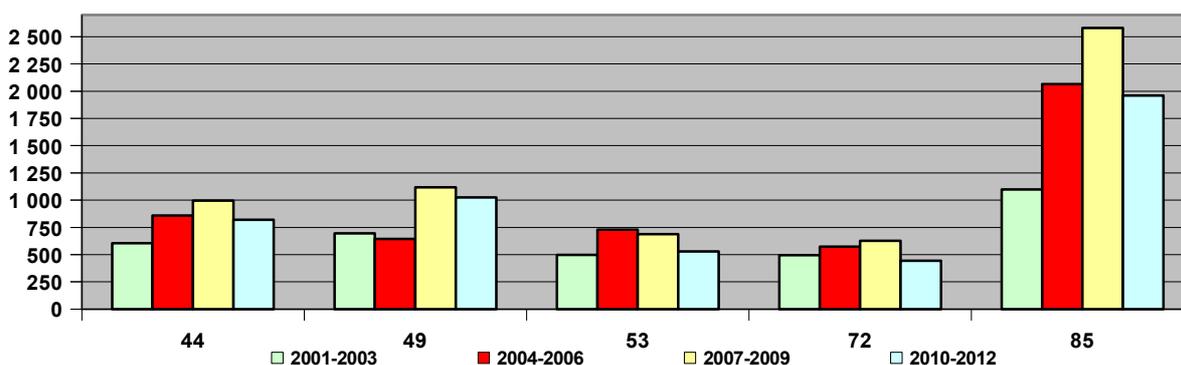
Les volumes régionaux retrouvent ainsi des niveaux quasi comparables à ceux observés en 2004-2006 après un cycle 2007-2009 particulièrement dynamique (surtout en 2007 et 2008).

A l'échelle départementale, **la Vendée** (graph 5-6) accuse le ralentissement le plus marqué avec une baisse de 32 % en nombre (1 000 acquisitions) et de 25 % en surface (1 950 ha). Ce tassement restait assez prévisible au regard des progressions observées sur ce segment depuis 2004-2006, fortement alimentées par des projets routiers et la création ou l'extension de très nombreuses zones d'activités.

La Sarthe subit elle aussi une baisse de régime sensible (- 28 et - 29 %) dans des volumes médiocres (300 acquisitions - 450 ha). Ce recul est probablement conjoncturel mais il est aussi amplifié par la faible intervention de la sphère publique sur le foncier, une spécificité historique dans ce département.

Les acquisitions réalisées dans les pôles secondaires (Sablé, La Flèche et La Ferté-Bernard, Fresnay-sur-Sarthe) dans la période précédente (projets de contournement routiers, extensions de zones d'activités) générant une progression toute relative des volumes (+ 7 %) se sont estompées en 2010-2012. En l'absence de dynamique, l'activité des collectivités atteint désormais ses plus faibles niveaux. Cette baisse aurait pu être de plus grande ampleur sans les acquisitions réalisées par Réseau Ferré de France dans le cadre des aménagements connexes à la LGV Bretagne (note : les stocks fonciers achetés par la Safer devraient être revendus en 2015).

Graph 6. Surfaces acquises par les personnes publiques



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

En Mayenne, les acquisitions réalisées par des personnes publiques (340 transactions pour 530 ha) reculent sensiblement en surface (- 23 %) mais de manière moins significative en nombre (- 9 %). Ce recul est essentiellement lié à un tassement des acquisitions réalisées par des Communautés de communes (Cdc des Coëvrons, de Mayenne, de Loiron, de Château-Gontier notamment), plus actives sur la période précédente (extensions de zones d'activités). Les programmes d'acquisitions foncières par le Conseil général en vue de l'amélioration de la sécurité routière ou de la création de déviations ont également baissé d'intensité en 2010-2012.

Dans le **Maine-et-Loire**, l'exceptionnelle progression enregistrée sur ce profil en 2007-2009 (+ 110 % en nombre et + 73 % en surface) avait été assez fortement alimentée par de multiples projets dans le quart sud-ouest en lien avec la création ou l'extension de zones d'activités portant sur des superficies non négligeables (CA Cholet et CC Chemillé).

Plus ponctuellement, quelques projets d'importance étaient observés dans le reste du département, tels le projet de création de zones d'activités d'intérêt départemental (Cdc de Segré).

En 2010-2012, l'activité de la sphère publique dans le Maine-et-Loire recule sensiblement (513 acquisitions pour 560 ha) avec une baisse peu prononcée en surface (- 8 %) mais plus marquée en nombre (- 33 %).

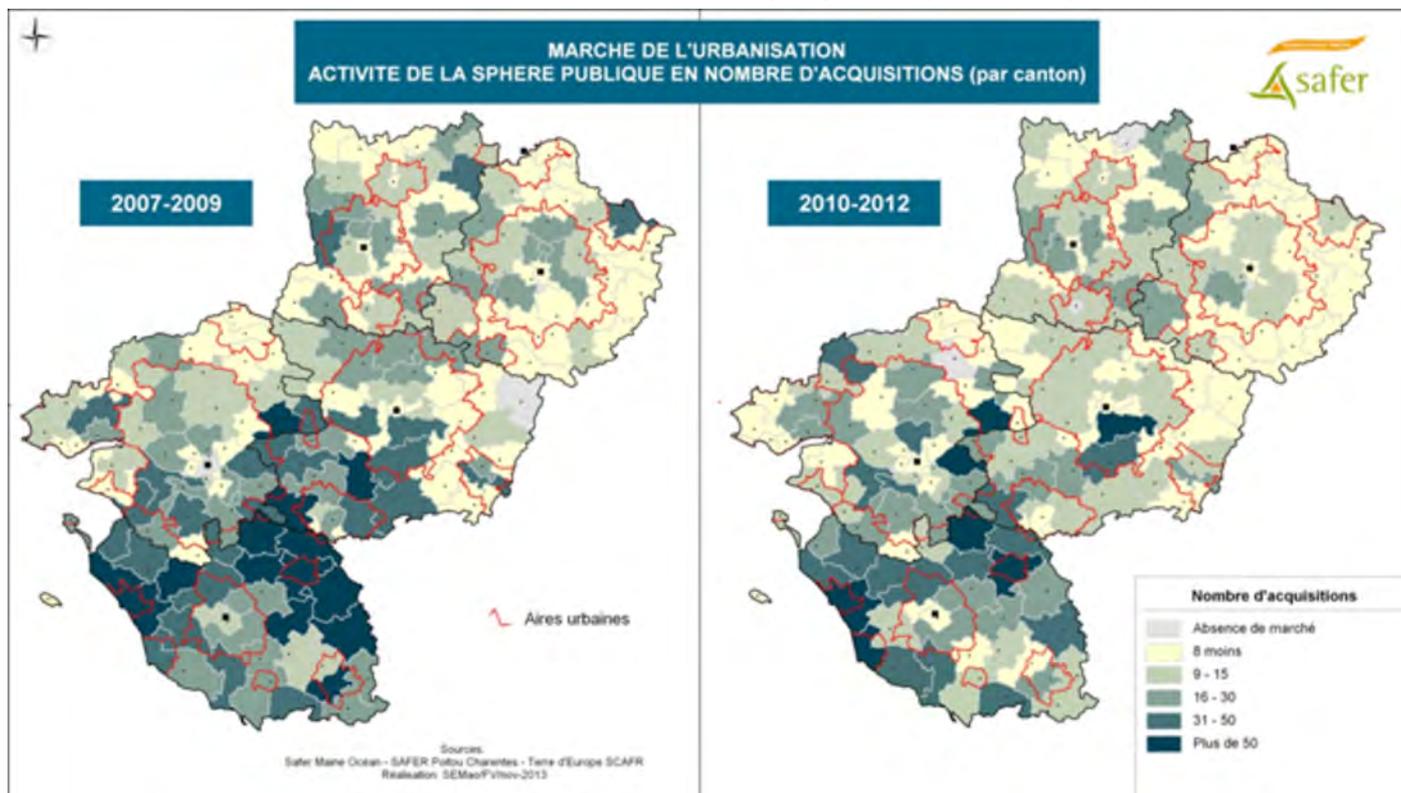
Pour autant, l'intervention publique n'a pas réellement décroché : malgré une baisse des acquisitions à Chemillé, le Sud Ouest enregistre toujours une activité forte en lien avec des projets routiers ou des opérations afin d'étendre ou créer des parcs d'activités. Dans l'aire urbaine angevine, on enregistre une activité toujours soutenue à Saint-Sylvain-d'Anjou (pôle 49*) et une intervention notable (plus de 25 ha) d'Angers-Loire-Métropole sur la Membrolle-sur-Longuenée au profit du transfert industriel d'une société déjà implantée localement.

L'activité de la sphère publique **en Loire-Atlantique** (750 acquisitions pour 1 130 ha en 2010-2012) est restée identique en nombre d'acquisitions à 2007-2009 malgré un léger tassement en surface (- 18 %) qui s'explique surtout par une chute des volumes sur le canton d'Ancenis où l'activité avait été particulièrement conséquente dans la période précédente (près de 110 ha achetés contre moins de 30 en 2010-2012) en raison de la multiplicité des projets de créations et d'extensions de zones d'activités (achats par la COMPA) combinée à la constitution de réserves foncières par la commune d'Ancenis dans le cadre de la prolongation du contournement nord de l'agglomération.

***le pôle 49 : Le parc d'activité Pôle 49, extension du parc d'activités communautaire d'Angers Est (1ère zone départementale et 3ème au niveau régional), est destiné à accueillir des activités industrielles lourdes, consommatrices d'espace et générant un trafic de poids lourds intense.**

3.4.6 : Localisation de l'activité des personnes publiques

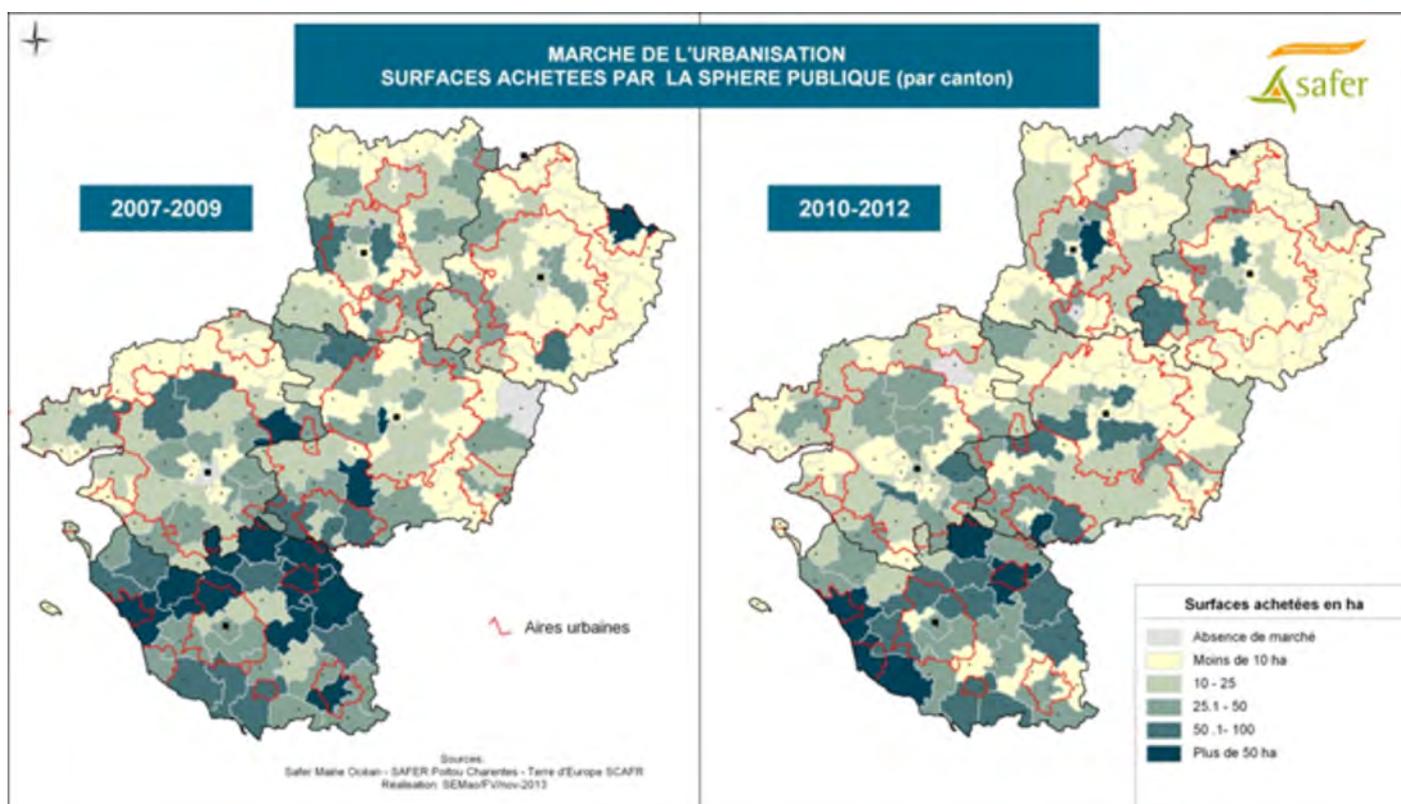
Carte 18 : nombre de biens du marché de l'urbanisation acquis par des personnes publiques



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

En Mayenne, les acquisitions foncières de la sphère publique n'ont guère été nombreuses en 2010-2012. Les principales opérations se concentrent dans le canton d'Argentré à l'est de Laval (cartes 18 et 19) via le développement du futur parc multimodal (acquisitions par la SEM départementale et Laval agglomération). Dans l'aire lavalloise, quelques acquisitions réalisées par des communes animent ce segment (souvent pour des lotissements communaux, par exemple à Parné-sur-Roc et Changé). Dans l'aire de Mayenne, des acquisitions de la Communauté de communes et de la commune se poursuivent autour de l'agglomération où le marché notifié est quasi exclusivement à des fins d'artificialisation depuis 5 à 6 ans. Dans le reste du territoire, on n'enregistre désormais plus que quelques opérations sporadiques dans les petites villes secondaires qui alimentaient le marché départemental entre 2004 et 2009 via des projets de créations ou d'extension de zones d'activités (Loiron, Evron, Villaines-la-Juhel, Château-Gontier). L'activité foncière du Conseil général via des aménagements routiers ou la création de futures déviations s'est sensiblement réduite mais représente sur cette dernière période toujours près d'un quart des acquisitions publiques. Enfin, les opérations de Réseau Ferré de France en lien avec les besoins connexes à la future emprise de la ligne à grande vitesse (LGV) Bretagne, restent une composante importante du segment dans tout le périmètre de l'aménagement foncier (tout particulièrement sur les tronçons au nord de l'agglomération lavalloise).

Carte 19 : Surface du marché de l'urbanisation acquis par des personnes publiques



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

En Sarthe, l'intervention publique apparaît encore plus limitée qu'en Mayenne. Les acquisitions des Communautés de communes sont très faibles et se concentrent essentiellement dans les cantons de Sablé, Loué et de La-Flèche et sont quasi inexistantes dans la moitié est du département (effondrement des volumes dans le canton de La-Ferté-Bernard). La plus importante opération sur la période (plus de 30 ha), située sur le canton de Beaumont-Sur-Sarthe, est portée par un Syndicat Mixte (zone d'activités). L'essentiel du marché est dû à de petits projets communaux (extension de bourgs essentiellement). L'intervention foncière du Conseil général en matière d'aménagements routiers est beaucoup plus limitée qu'en Mayenne et se concentre notamment dans les cantons de Fresnay-sur-Sarthe et de Saint-Calais (contournement des bourgs). A l'image de la situation en Mayenne, les acquisitions de RFF ne sont pas négligeables (représentant près de 1/5^e des transactions sur la période) et se concentrent surtout au nord-est de l'agglomération mancelle où l'emprise ne fait pas l'objet d'un aménagement foncier.

Dans le Maine-et-Loire, l'intervention des Communautés de communes se focalise toujours dans le sud-ouest du territoire (CA de Cholet, Cdc de Chemillé, Cdc du Centre-Mauges, Cdc de Saint-Florent-le-Vieil, Cdc de Moine-et-Sèvre,) même si l'ampleur des acquisitions a sensiblement ralenti comparée à 2007-2009.

En complément à ces opérations qui sont essentiellement axées sur de la création ou l'extension de zones d'activités, l'activité des communes en matière de projets de développements des bourgs (lotissement) est un peu plus intense dans cette partie du département (ex : communes de Beaupreau et Saint-Crespin-sur-Moine). Ce type de projet semble aussi s'être quelque peu développé dans le quart sud-est notamment dans les Communautés de communes des Coteaux-du-Layon, Loire-Aubance et de Doué-la-Fontaine, où la hausse des transactions sur ce segment est toujours en lien avec l'intervention des communes (ex : Martigné-Briand, Doué-la-Fontaine).

Au nord de la Loire, si l'on excepte les communes membres d'Angers Loire Métropole, l'activité de la sphère publique est restée plus limitée si ce n'est dans les Communauté de communes du Loir (projets communaux) ou du Lion d'Angers (commune de Montreuil-sur-Maine). Dans ces secteurs, les parcs d'activités économiques peinent globalement à se remplir.

Spécificité du Maine-et-Loire, l'intervention des SEM départementales est beaucoup plus forte que dans les autres départements (hors Vendée) ce qui peut expliquer aussi la moindre intervention des structures intercommunales. On enregistre de nombreuses opérations menées par ce type de structures dans Angers Loire Métropole, la CdC de Champtoceaux et ponctuellement dans quelques communes au nord de la Loire.

Les opérations foncières du Conseil général en matière de projets routiers ont ralenti si l'on excepte les contournements des bourgs de Bégrolles-en-Mauges et de Vezins dans le Choletais, de Vergennes dans l'extrême nord-ouest, d'Allonnes dans le nord Saumurois ou de Consourson-sur-Layon (canton de Doué-la-Fontaine).

En Loire-Atlantique, l'intervention des intercommunalités sur le foncier en vue de créer ou d'étendre des parcs d'activités a semble-t-il peu faibli par rapport à 2007-2009, ce type de projet restant assez récurrent dans tout le département, à l'exception des Communautés de communes du littoral (CARENE, CAP Atlantique, Cdc de Pornic, Sud-Estuaire) et surtout sur la CA d'Ancenis qui semble mettre un terme à 3 années d'intenses acquisitions.

Parmi les structures intercommunales les plus actives entre 2010-2012, on peut souligner au sud de la Loire celle de Grand-Lieu qui étend ses parcs d'activités (communes de Pont-Saint-Martin et La-Chevrolière), tout comme la Cdc de Vallet (à Mouzillon) et surtout la Cdc Loire-Divatte qui a réalisé l'une des plus importantes opérations de ce type (plus de 40 ha achetés dans la commune du Loroux-Botteraux).

Au nord de la Loire, l'axe Nantes-Rennes (RN137) demeure toujours une colonne vertébrale le long duquel se développent de nombreux projets. La Communauté de communes d'Erdre-et-Gesvres a ainsi étendu ses différentes zones d'activités existantes via de multiples acquisitions (communes de Grandchamps-des-Fontaines et d'Héric). Plus au nord et toujours à proximité de la RN137, on retrouve les mêmes opérations portées par la Cdc de Nozay (commune de la Grigonnais) puis la Cdc de Derval (commune de Derval) dans la partie septentrionale du département. D'autres projets de même nature sont observés sur les Communautés de communes du Pays-de-Redon (St-Nicolas-de-Redon) du Pays de Châteaubriant (Châteaubriant) de Pontchâteau, et de Loire-et-Sillon (Malville).

De manière générale, ces différentes opérations portent au minimum sur des lots de 10 à 20 hectares (avec de multiples propriétaires différents avant acquisition) et constituent les plus importantes opérations d'urbanisation tous profils d'acquéreurs confondus.

Les acquisitions réalisées par les communes ne semblent pas non plus avoir baissé d'intensité dans cette dernière période, sauf dans les cantons du quart nord-est du département où la dynamique démographique est plus nuancée.

Les opérations du Conseil général dans le cadre des programmes routiers représentent près d'1/5^e des acquisitions publiques ces 3 dernières années. Si ce nombre d'acquisitions est important, il porte essentiellement sur une mosaïque de micro-acquisitions notamment le long de la RD923 (cantons d'Ancenis et de Saint-Mars-la-Jaille) et de la RD 723 (cantons du Pellerin et de Bouaye) en lien avec l'amélioration de la sécurité sur ces axes.

En Vendée, l'intervention des intercommunalités (zones d'activités), du Conseil général (projets routiers et Vendéopôles) et des communes (lotissements), est forte sur la façade atlantique et dans la partie est du département, même si l'ampleur des opérations a baissé en raison de la réduction des projets routiers et des difficultés de remplissage des parcs d'activités existants (notamment au nord).

De nouvelles opérations d'extensions de zones d'activités portées par les intercommunalités sont ainsi observées dans les cantons de Montaigu et des Herbiers où l'activité du Conseil Général reste dense (Vendéopôle, améliorations routières pour l'accès au Puy-du-Fou). On enregistre des projets similaires dans les cantons de la Châtaigneraie et de Pouzauges ou sur Fontenay-le-Comte plus au sud.

Dans la partie centrale du département, les projets portés par les SEM départementales sont plus orientés vers la création de zones de lotissements dans les cantons à l'est et au sud de l'aire yonnaise.

Sur la façade océanique, parallèlement à une activité de la sphère morale privée en augmentation ces 3 dernières années, le nombre de projets publics dans les cantons des Sables-d'Olonne, de Talmont-Saint-Hilaire et de Saint-Gilles-Croix-de-Vie s'est accru notamment dans le cadre de projets de zones d'activités et de créations de logements. La dynamique observée sur les cantons de Luçon et de Chaillé-les-Marais est un peu plus atypique. En lien avec l'impact de la tempête Xynthia, de nombreuses acquisitions ont été réalisées par un syndicat mixte afin d'élargir

l'endiguement sur le littoral. Cette opération a été complétée par l'amélioration de la desserte routière et la création de zones d'activités.

3.4.7 : Poids de la sphère publique sur le segment de l'urbanisation

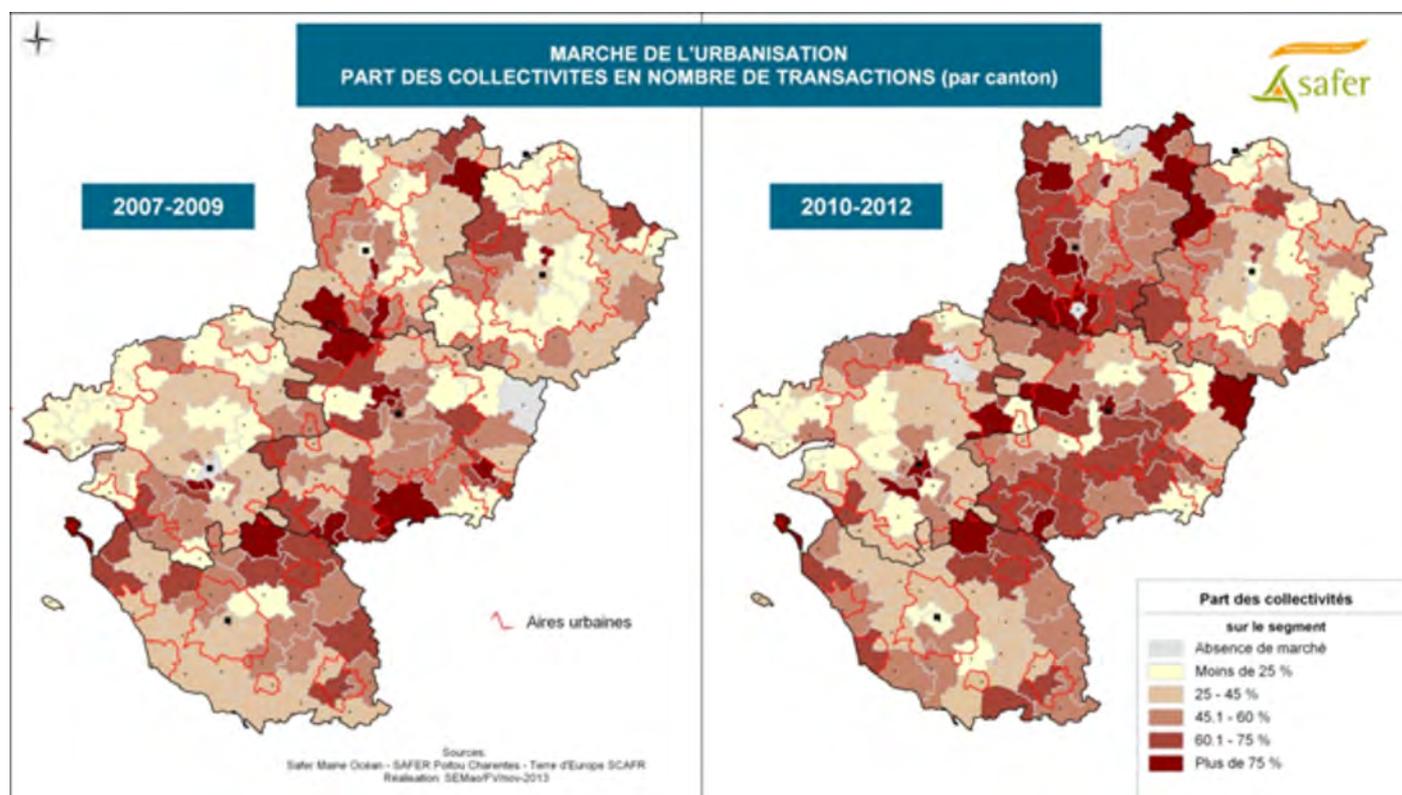
Tab 8. Poids de la sphère publique sur le marché de l'urbanisation				
DPT	Nombre		Surface	
	07-09	10-12	07-09	10-12
Région	45 %	47%	45 %	56 %
44	33 %	39%	41 %	41 %
49	55,6 %	53,6 %	53 %	64 %
53	46,2 %	61 %	28 %	43 %
72	34,8 %	34,4 %	35 %	42 %
85	52,5 %	52,3 %	58 %	73 %

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

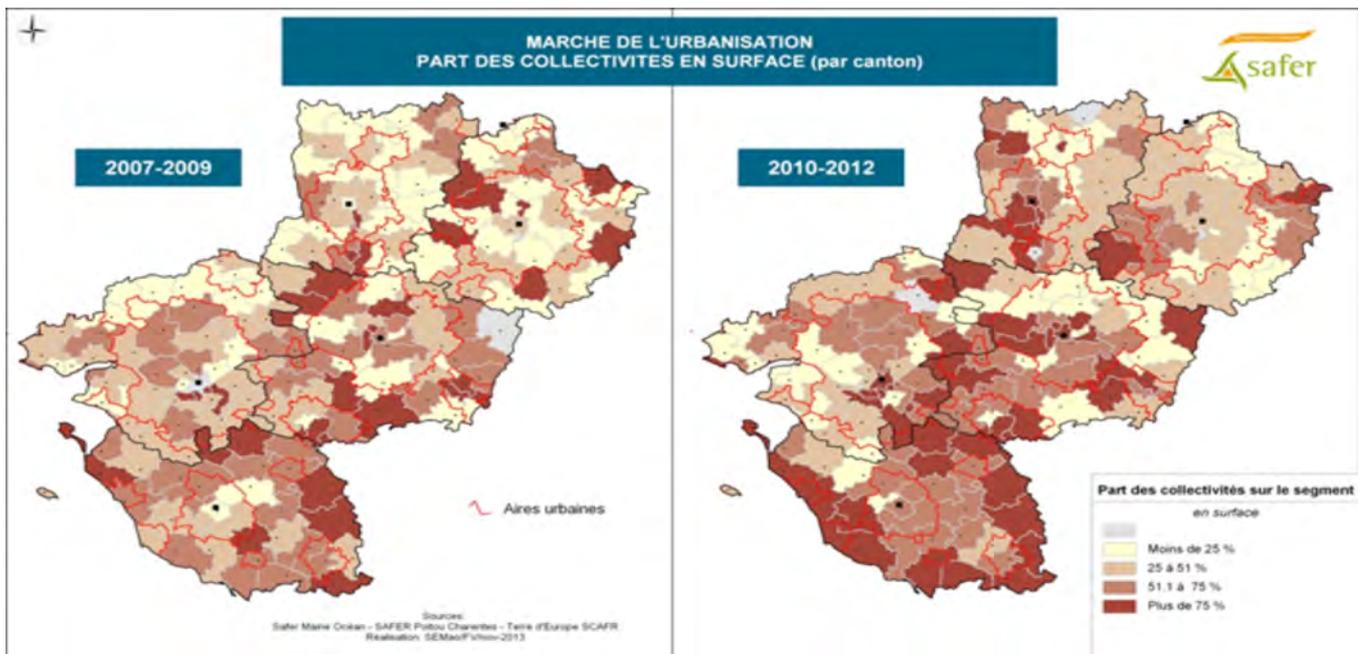
Corrélée au retrait de la sphère privée sur ce segment, la part des personnes publiques a progressé ces 3 dernières années, représentant 46,8 % des acquisitions (44,8 % en 2007-2009, 38 % en 2001-2003) et 56 % de surfaces notifiées (contre 45 % sur la période précédente) au niveau régional.

Exception faite de la Loire-Atlantique (tab 8), leur part en surface est en progression dans tous les départements (+ 8 à + 15 points) alors que leur prise de marché en nombre a progressé en Loire-Atlantique (+ 6 points) et surtout en Mayenne (+ 15 points).

Cartes 20-21 : Poids en nombre et surface des personnes publiques sur le marché de l'urbanisation



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Localement (cartes 20-21), on peut souligner, l'extrême hétérogénéité de la part de marché du secteur public en matière de consommation de foncier à des fins d'urbanisation ces 3 dernières années.

Ainsi, la part prise par les personnes publiques s'est renforcée dans toute la Vendée (> 75 % des surfaces achetées sur la façade océanique et à l'Est du département).

La distribution est plus tranchée dans le Maine-et-Loire où la sphère publique capte la majorité des surfaces notifiées au sud de la Loire alors que le marché est globalement plus atone que l'acquéreur soit public ou privé au nord.

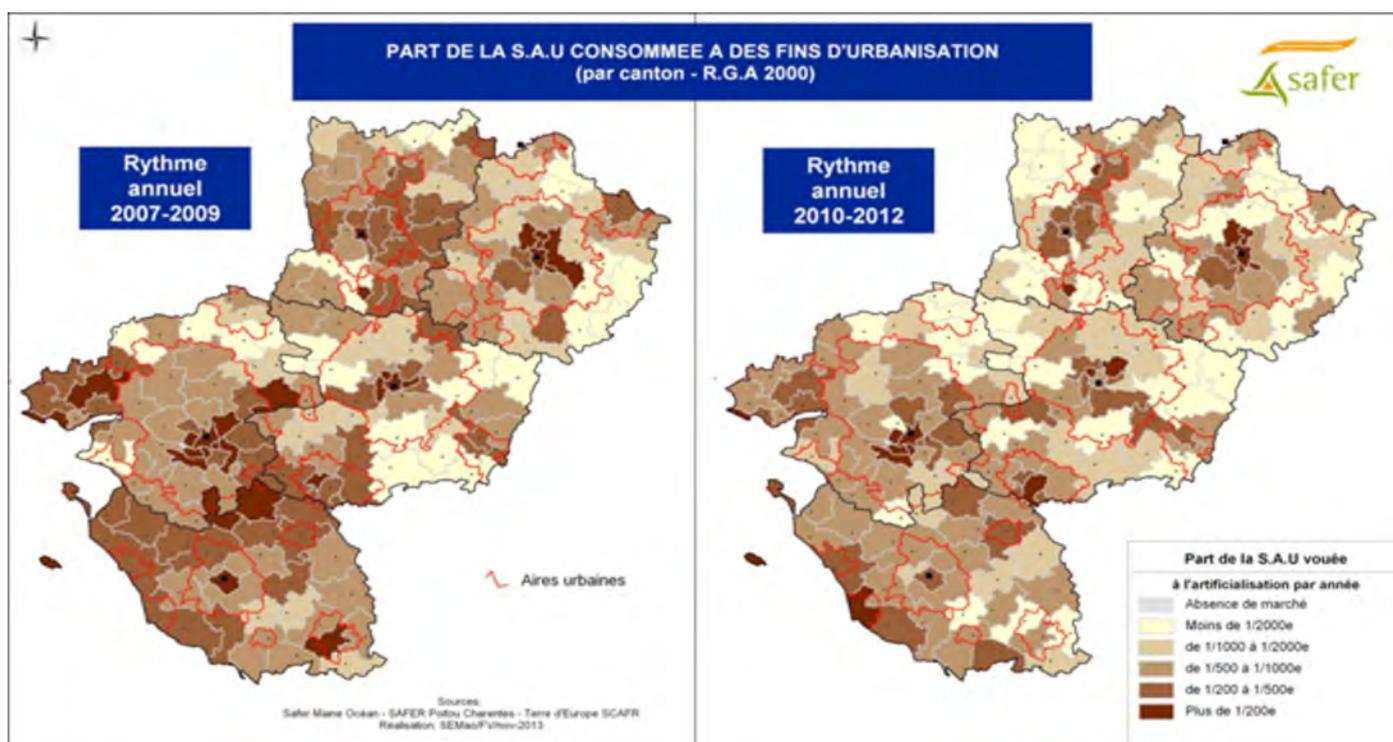
En Mayenne, la prédominance de l'intervention publique se renforce surtout dans l'aire urbaine lavalloise et augmente légèrement dans le reste du territoire (dans un marché modeste).

En Loire-Atlantique, la sphère publique occupe une large partie du marché au nord et dans le quart sud-est de l'aire urbaine nantaise alors qu'elle est finalement peu présente dans les cantons du littoral et de l'estuaire de la Loire.

En Sarthe, les collectivités sont très minoritaires sur le foncier si ce n'est dans le canton de Sablé, même si leur poids tend à augmenter (en lien avec l'effondrement des investissements privés).

3.5 Estimation de la S.A.U consommée à des fins d'urbanisation

Carte 22 : part annuelle de la SAU consommée par l'urbanisation



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Tab 9 : part de la SAU 2000 consommée annuellement par l'urbanisation

	2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010-2012
Pays-de-la-Loire	0,12 %	0,14 %	0,19 %	0,12 %
Loire-Atlantique	0,09 %	0,12 %	0,19 %	0,13 %
Maine et Loire	0,09 %	0,08 %	0,14 %	0,11 %
Mayenne	0,07 %	0,10 %	0,19 %	0,10 %
Sarthe	0,13 %	0,13 %	0,14 %	0,09 %

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Effet bénéfique ou non de la dégradation conjoncturelle, le rythme annuel de surfaces agricoles achetées à des fins d'artificialisation enregistre son plus fort ralentissement depuis le début des années 2000.

Sur une pente ascendante entre 2001 et 2009 avec une moyenne régionale passant de 0,12 % / an en 2001-2003 (soit plus de 1 / 1000^e / an) à 0,19 % en 2007-2009 (près de 1 / 500^e / an), le rythme est redescendu à 0,12 % ces 3 dernières années.

Tous les départements connaissent cette baisse indicielle (tab 9).

La Vendée qui enregistrait un taux annuel de plus de 0,3 % en 2007-2009 (de loin le plus élevé des 5 départements), voit son indice sous le seuil des 0,2 % pour la première fois depuis le début des années 2000. La Sarthe, la Mayenne et le Maine-et-Loire enregistrent des taux désormais proches ou inférieurs à 0,1 % / an, soit moitié moins que le rythme vendéen. La Loire-Atlantique suit elle aussi le mouvement régional (0,13 % contre 0,19 %).

A l'échelle cantonale (carte 22), on observe un certain tassement de l'indice dans la majorité des territoires (notamment dans la presque île guérandaise, le Nord-Vendée, le sud-ouest du Maine-et-Loire et dans l'aire urbaine mancenne), avec un resserrement dans les couronnes des grandes agglomérations.

Si les taux restent logiquement très élevés dans les cantons urbains (> 1 / 200 e), on soulignera surtout l'absence de baisse de régime dans les cantons du littoral vendéen (Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Les Sables-d'Olonne et Talmont-Saint-Hilaire).

De manière générale, la conjoncture semble être le premier facteur expliquant le fléchissement de la consommation de surfaces agricoles depuis 2009. La baisse des investissements privés, la réduction des programmes routiers, la remise en cause de projets locaux et la commercialisation difficile de certaines zones d'activités ou de certains lotissements nouvellement créés, sont des éléments que les Safer observent sur le terrain, notamment en Sarthe et en Vendée.

La prise de conscience des responsables politiques quant à la préservation des surfaces agricoles semble toutefois être un autre facteur qui commence à être cité ces dernières années.

On peut ainsi souligner que les politiques d'aménagement de certaines grandes agglomérations (Nantes-Métropole, Angers-Loire-Métropole, CARENE) se traduisent au niveau du marché notifié à la Safer, par des acquisitions favorisant dorénavant plutôt le remplissage des dents creuses que l'urbanisation de nouveaux espaces agricoles.

En Loire-Atlantique, plusieurs structures intercommunales (Nantes-Métropole, CARENE, Cap-Atlantique, Cdc Erdre-et-Gesvres) ont mis en place, à l'initiative de la Safer, des plates-formes foncières (regroupant les collectivités, les syndicats agricoles et la chambre d'agriculture). Ces plates-formes facilitent la réflexion sur la pertinence d'une intervention de la Safer sur les projets de ventes notifiés afin de lutter contre la spéculation et le mitage du foncier agricole.

Le Conseil général de Loire-Atlantique a fait preuve d'une volonté encore plus affirmée en ce sens.

En 2014, il a créé trois Périmètres de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Agricoles, Naturels, Périurbains (PAEN) cumulant près de 20 000 hectares. L'objectif est de préserver systématiquement toute parcelle en zone agricole ou naturelle qui serait vendue à des fins non agricoles en préemptant pour s'assurer du maintien de l'usage agricole desdites parcelles.

Cette démarche porte sur les secteurs de Guérande/La Turballe (Cap Atlantique), Saint-Nazaire (CARENE) et les 3 Vallées (Cdc Erdres-et-Gesvres).

En Vendée, la sphère publique, alarmée par le monde agricole, semble aussi prendre conscience que l'ensemble des projets de développement économique et routiers qui se sont concrétisés ces 10 dernières années, ont consommé 3 fois plus de surfaces agricoles que la moyenne nationale. Dans la perspective d'une population départementale qui devrait augmenter de 240 000 habitants d'ici 2040, des réflexions sur la densification de l'urbanisation commencent à se faire jour dans les projets de politiques d'aménagement.

En Sarthe, la mise en œuvre du SCOT du Pays manceau semble aussi être un point de basculement en faveur de futures politiques d'aménagement rationalisant l'ouverture à l'urbanisation et considérant l'activité agricole comme une activité économique à part entière.

Les points à retenir sur la période 2010-2012 :

- **Marché foncier accusant la plus forte dégradation en 2010-2012**
- **Une consommation de surfaces agricoles qui se réduit**
- **Les marchés vendéen et sarthois enregistrent les plus forts reculs**
- **L'activité de la sphère privée a plus lourdement chuté**
- **L'intervention publique en Loire-Atlantique reste stable**
- **L'activité continue à progresser dans les cantons littoraux vendéens**

SECTION IV

Les marchés des maisons à la campagne et des biens de loisirs

4.1 Le segment des maisons à la campagne : nombre de transactions entre 2010 et 2012

Définition

le marché des maisons à la campagne : il s'agit des achats de bâtiments d'origine agricole à usage de résidence principale et/ou secondaire situés sur des terrains de moins de 5 ha (7 200 m² en moyenne en 2012), réalisés par des citadins ou des ruraux non agriculteurs.

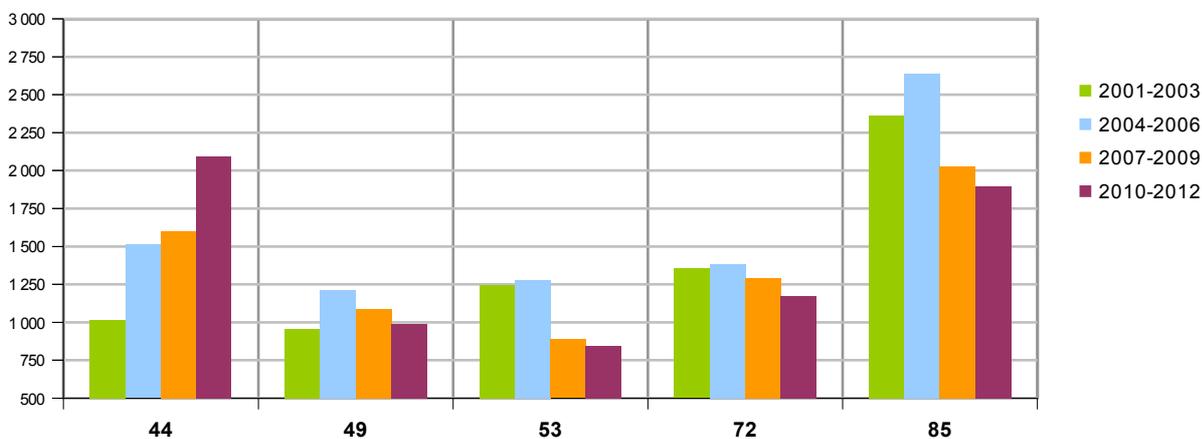
Avec 7 000 transactions enregistrées entre 2010 et 2012 à l'échelle de la région, l'activité sur le marché des maisons à la campagne se stabilise (+ 1,5 %) après la très franche dégradation constatée en 2007-2009 (- 14 %, 6 900 mutations). La tendance à la baisse se confirme au niveau national (- 5,6 %). Pour autant, dès qu'on descend à l'échelle du département, on ne peut plus parler de retournement de tendance : seul le marché de Loire-Atlantique rebondit très fortement alors que la situation continue à se dégrader dans les 4 autres départements.

Tab 1 : Evolution du marché en nombre de transactions

Marché des maisons à la campagne	2007-2009	2010-2012
Pays-de-la-Loire	- 14,1 %	+ 1,5 %
Loire-Atlantique	+ 5,8 %	+ 31 %
Maine et Loire	- 10,2 %	- 8,9 %
Mayenne	- 30,6 %	- 4,9 %
Sarthe	- 6,9 %	- 9 %
Vendée	- 23,1 %	- 6,5 %

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Graph1. Nombre de notifications enregistrées sur le marché "résidentiel" par période triennale



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Ainsi et comme l'illustre l'évolution des volumes (tab 1 et graph 1.), l'activité se replie une nouvelle fois dans le **Maine-et-Loire** (1 000 transactions en 2010-2012, - 9 %) avec une baisse de niveau comparable à celle constatée en 2007-2009, tout comme en **Sarthe** (1 170 acquisitions, - 9 %), en **Vendée** (1 900 transactions ; - 6,5 %, après une dégradation prononcée sur la période précédente :- 23 %) et enfin en **Mayenne** (850 unités ; - 5 %). Dans l'ensemble de ces départements, le nombre de transactions retrouve au mieux des volumes comparables à ceux de 2001-2003. A contrario, la **Loire-Atlantique** affiche une dynamique atypique. Après un bilan positif en 2007-2009 (+ 6 %), les volumes se sont envolés de plus de 30 % en 2010-2012 (près de 2 100 acquisitions), le département détrônant la Vendée de sa première place sur ce segment. On peut souligner que le nombre de transactions sur cette dernière période est deux fois plus important que celui enregistré en 2001-2003, ce doublement des volumes demeurant unique en région Pays-de-la-Loire, quel que soit le marché foncier considéré.

Cette forte augmentation de la demande de biens bâtis en Loire-Atlantique se manifeste par le poids que représente ce segment sur le marché total.

Tab 2 :Part des transactions des maisons à la campagne sur le marché total (en nombre)

Dpt	Nombre	
	07-09	10-12
Région	13,2 %	14,8 %
44	12,4 %	16,6 %
49	10,6 %	10,5 %
53	14,2 %	15,6 %
72	14,1 %	15,2 %
85	14,8 %	15,9 %

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Ainsi, il progresse de plus de 4 points entre les 2 dernières périodes (tab 2 : 16,6 %), le département affichant désormais la plus forte part régionale en 2010-2012 alors qu'elle était l'une des plus faibles en 2007-2009. Paradoxalement, dans les autres départements et malgré la baisse d'activité observée, le poids de ce segment progresse lui aussi. Cette tendance s'explique surtout par la dégradation encore plus marquée du marché de l'urbanisation.

4.2 Le segment des biens de loisirs : nombre de transactions entre 2010 et 2012

Définition :

le marché des espaces résidentiels et de loisirs : il s'agit de petites parcelles non bâties acquises par des non agriculteurs, urbains ou ruraux, dans le but d'améliorer le cadre de vie, d'y pratiquer une « agriculture de loisirs » (parcs à chevaux, potagers, petits élevages...) ou de renforcer l'isolement et la tranquillité, alors qu'elles devraient garder un usage agricole au regard des règles d'urbanisme. Ce marché inclut aussi des biens destinés à une activité économique liée aux loisirs en milieu rural comme les campings.

Le déclin du marché des biens de loisirs se poursuit.

Tab 3 : Evolution du marché en nombre de transactions

Marché des biens de loisirs	2007-2009	2010-2012
Pays-de-Loire	- 15,1 %	- 10,3 %
Loire-Atlantique	- 12,8 %	- 11,7 %
Maine et Loire	- 11 %	- 6,7 %
Mayenne	- 14,2 %	- 7,4 %
Sarthe	- 5 %	- 13,8 %
Vendée	- 25,3 %	- 9,5 %

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

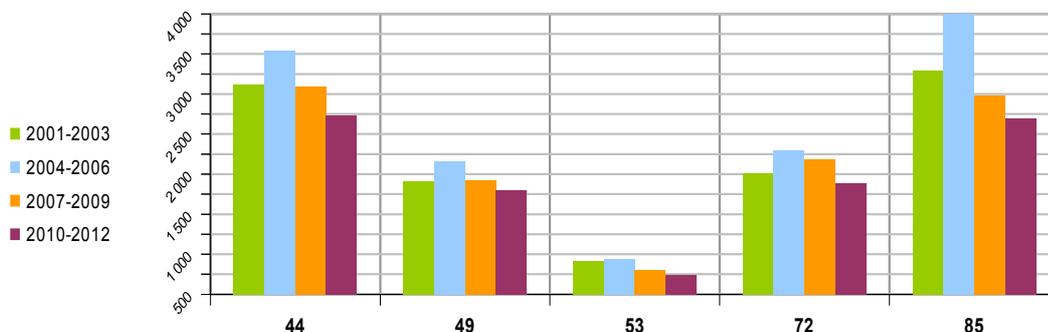
Avec un peu plus de 9 800 transactions enregistrées en 2010-2012, les volumes reculent au niveau régional de plus de 10 % après un premier tassement de l'ordre de 15 % en 2007-2009.

Au niveau national, la baisse est comparable (- 8,6 %).

Pour rappel, ce marché avait connu une progression annuelle constante de 2000 à 2006, l'activité régionale progressant de plus de 15 % entre 2001-2003 et 2004-2006.

A la différence du marché des maisons à la campagne, tous les départements sont affectés par une baisse du nombre d'acquisitions.

Graph 2. Nombre de notifications enregistrées sur le marché "des biens de loisirs" par période triennale



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Pour la première fois, la **Loire-Atlantique** enregistre un volume inférieur à 3 000 transactions avec seulement 2 700 acquisitions observées en 2010-2012, soit une baisse de près de 12 % après un recul proche de 13 % sur la période précédente.

La **Vendée**, autre département où l'activité sur ce segment est historiquement importante, subit une nouvelle baisse de près de 10 % (2 700 cessions) après un décrochage de plus de 25 % en 2007-2009, soit une perte de près de 1 300 transactions entre le pic de 2004-2006 et la dernière période.

La **Sarthe** (près de 1 900 acquisitions) enregistre le plus fort recul en 2010-2012 (- 14 %). Le **Maine-et-Loire** (1 800 acquisitions) et la **Mayenne** (750 cessions) observent des replis moins sévères (- 6,7 et - 7,4 %) après une baisse plus marquée en 2007-2009.

Tab 4 :
Part des transactions de loisirs sur le marché total (en nombre)

Dpt	Nombre	
	07-09	10-12
Région	21 %	20,9 %
44	24 %	21,6 %
49	18,8 %	19 %
53	12,9 %	13,8 %
72	23,9 %	24,5 %
85	21,8 %	22,6 %

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Représentant près de 21 % des transactions enregistrées au niveau régional (22,7 % au niveau national) sur ces 3 dernières années, la demande de biens de loisirs demeure le premier segment des marchés ruraux.

Pour autant, avec le recul récurrent constaté depuis 6 ans, la part de ce marché tend à représenter désormais 1/5 des transactions contre 1/4 en 2004-2006.

La Loire-Atlantique est l'exemple le plus illustratif de cette diminution dans les deux dernières périodes (tab 4) avec une perte de près de 2,5 points.

Dans les autres territoires, cette part n'a finalement que peu bougé depuis 2007 en raison d'une baisse plus prononcée sur le marché de l'urbanisation.

A noter que le marché mayennais et à moindre degré le marché du Maine-et-Loire présentent toujours des taux faibles liés à une plus faible demande pour ce type d'usage. Il s'agit d'ailleurs des deux seuls départements où le marché agricole reste historiquement majoritaire (> 55 %) par rapport aux marchés ruraux (voir volet II).

A l'inverse, la Sarthe a le taux le plus élevé des 5 départements en raison d'une dégradation beaucoup plus marquée du nombre de transactions agricoles en 2010-2012 (- 15 %).

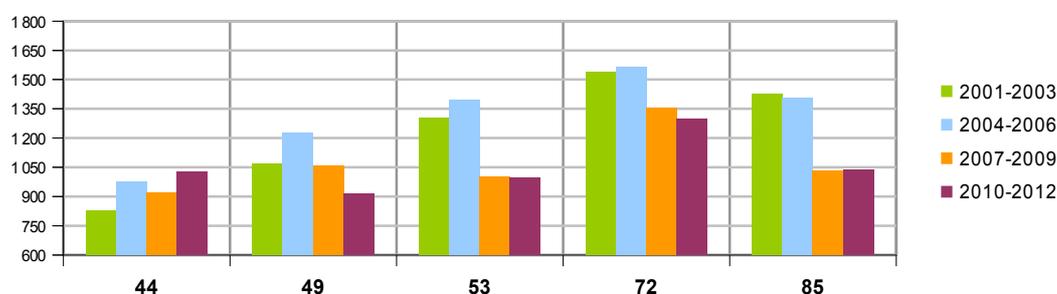
4.3 Le segment des maisons à la campagne et des biens de loisirs Evolution des surfaces consommées

4.3.1 Le marché des maisons à la campagne

Malgré la nouvelle dégradation du nombre de transactions observée sur le marché des maisons à la campagne ces 3 dernières années, les surfaces couvertes par ce segment n'ont que peu baissé au niveau régional (- 1,5 % contre - 4,2 % au niveau national), représentant près de 5 300 hectares.

Ce volume est donc quasi comparable à celui observé en 2007-2009 qui accusait une baisse de près de 19 % par rapport à la période précédente.

Graph 3. Surfaces enregistrées sur le marché des maisons à la campagne par période triennale (en ha)



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Ce relatif maintien n'est pas lié exclusivement au dynamisme du nombre de ventes observé pour la Loire-Atlantique, département où la surface du marché progresse de près de 12 % (tab 5 et graph 3) ces 3 dernières années (1 000 ha environ).

De manière générale, on observe une plus faible contraction voir une légère progression des surfaces dans les autres départements (Mayenne :- 0.5 % pour 1 000 ha, Sarthe : - 4,5 % pour 1 300 ha, Vendée 1 050 ha : + 1 %). Seul le Maine-et-Loire présente une évolution fortement négative (900 ha ; - 13,5 %).

Indépendamment de la Loire-Atlantique, cette légère progression en surface s'explique surtout par l'extrême contraction du marché en 2008 et 2009, exercices où tous les indicateurs ont brutalement diminué. Cette chute ne s'est pas reproduite entre 2010 et 2012 (avec un rebond du marché en 2010).

Tab 5. Evolutions (%) des surfaces notifiées période précédente	Marché des maisons		Marché des biens de loisirs	
	07-09	10-12	07-09	10-12
Pays-de-la-Loire	- 18,3	- 1,6	- 14,1	- 7,6
Loire-Atlantique	- 5,9	+ 11,7	- 16,1	- 7,2
Maine-et-Loire	- 13,8	- 13,4	- 12,1	- 8
Mayenne	- 28,0	- 0,5	- 22,8	- 3,7
Sarthe	- 13,4	- 4,1	+ 0,2	- 9,7
Vendée	- 26,7	+ 0,9	- 23,1	- 6,7

La contraction plus marquée dans le Maine-et-Loire, est aussi conditionnée par des facteurs structurels : la diminution du petit nombre de cessions de châteaux et grands domaines non agricoles (une spécificité de ce territoire sur ce marché), a eu un effet direct sur les volumes départementaux

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

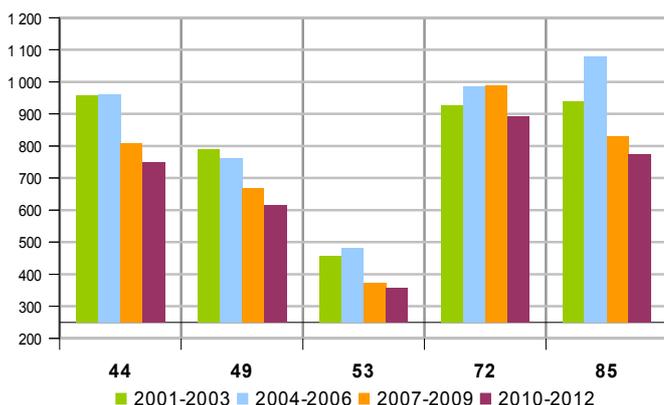
4.3.2 Le marché des biens de loisirs

Les surfaces consommées à des fins de loisirs poursuivent en revanche la lente érosion observée depuis 2006.

Avec 3 400 hectares notifiés au niveau régional sur ces trois dernières années, les surfaces sont en recul de 7,5 % après une baisse de 14 % en 2007-2009.

Ces baisses sont sensibles dans tous les départements et sur des niveaux de baisse comparables (tab 5).

Graph 4. Surfaces enregistrées sur le marché des biens de loisirs par période triennale



Tab 6 : Part des marchés en surface sur le marché total

Dpt	Marché des maisons		Marché des biens de loisirs	
	07-09	10-12	07-09	10-12
Région	3,8 %	4,3 %	2,6 %	2,8 %
44	3,9 %	4,3 %	3,2 %	3,2 %
49	3,6 %	4,3 %	2,2 %	2,2 %
53	3,3 %	4 %	1,2 %	1,4 %
72	4,9 %	5,5 %	3,6 %	3,8 %
85	3,9 %	4,5 %	3,1 %	3,3 %

Tab 7 : Taille moyenne des lots notifiés (en ha)

Dpt	Marché des maisons		Marché des biens de loisirs	
	07-09	10-12	07-09	10-12
Région	0,78	0,75	0,33	0,34
44	0,57	0,49	0,26	0,27
49	0,97	0,92	0,35	0,34
53	1,13	1,18	0,46	0,48
72	1,05	1,11	0,45	0,47
85	0,51	0,55	0,28	0,29

Le marché de la Sarthe qui avait assez bien résisté jusqu'en 2009, alimenté par une certaine déprise agricole, enregistre la plus forte dégradation (- 10 %, 900 ha), devant ceux du Maine-et-Loire (600 ha, - 8 %), de Loire-Atlantique (750 ha, - 7,2 %) et de Vendée (780 ha, - 6,7 %).

Seul le marché de la Mayenne (350 ha) où la demande pour ce type d'usage reste plus confidentielle présente une baisse peu significative (- 3,5 %).

4.3.3 Part des deux segments en surface

Le poids cumulé en surface des marchés des loisirs et des biens résidentiels (voir tab 6) a progressé de quelques dixièmes de points entre 2010 et 2012 dans la majorité des départements pour représenter :

- plus de 9 % des surfaces notifiées en Sarthe (37 % en nombre de transactions),
- un peu moins de 8 % en Vendée (38 %),
- 7,5 % en Loire-Atlantique (38 %),
- 6,5 % dans le Maine-et-Loire (29,5 %),
- moins de 5,5 % en Mayenne (29 %).

Comme le suggère le tableau 6, la légère augmentation de la part cumulée des deux marchés en 2010-2012 est essentiellement liée à la relative stabilité des superficies achetées sur le marché résidentiel comparée à la chute des surfaces du segment de l'urbanisation.

4.3.4 Surface moyenne des lots notifiés

La surface moyenne des lots notifiés sur les deux segments n'a pas particulièrement évolué (tab 7) entre les deux dernières périodes.

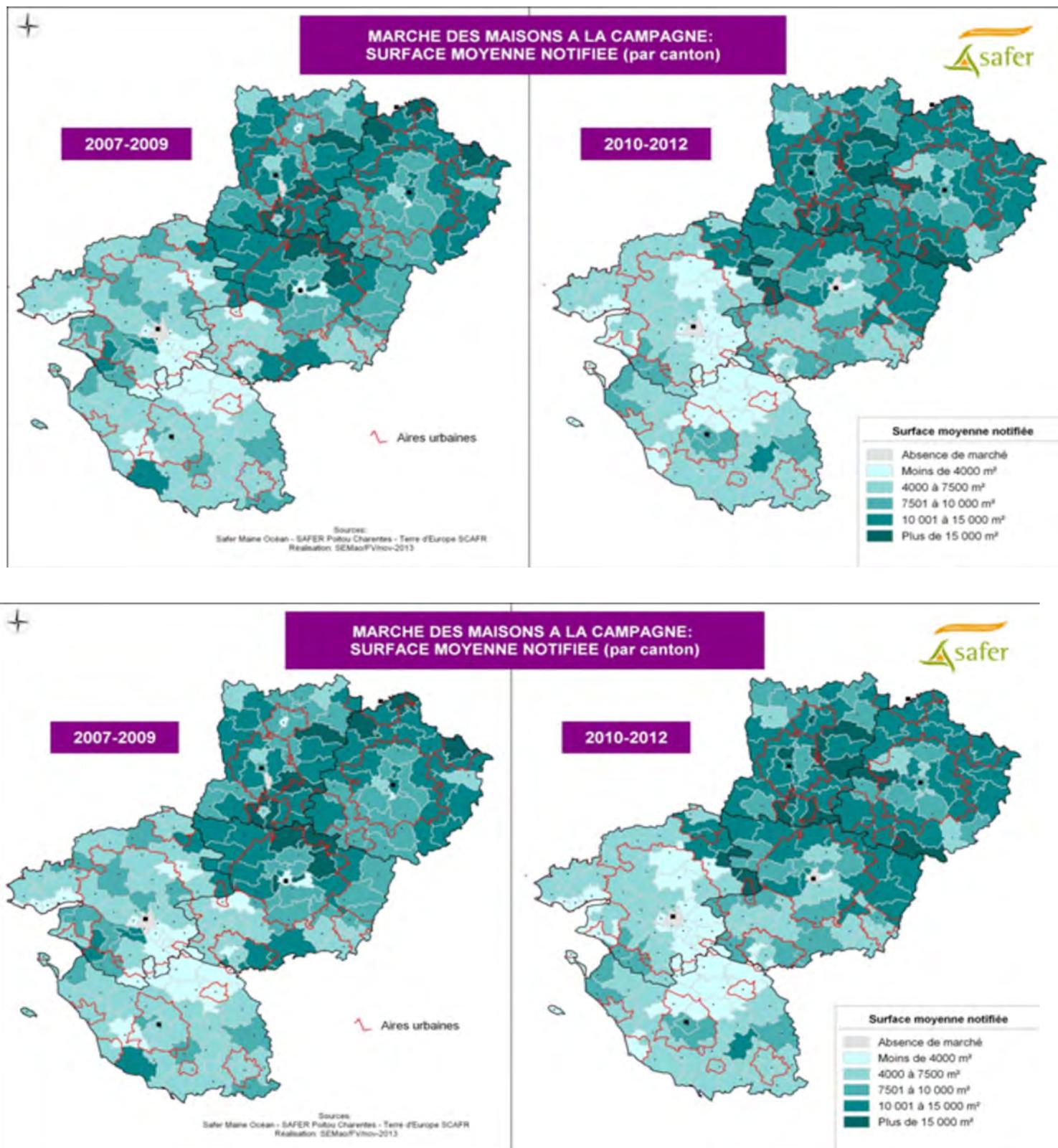
Sur le marché des maisons à la campagne, on observe toujours un écart important entre la Loire-Atlantique et la Vendée par rapport aux trois autres départements, dans lesquels la superficie moyenne est deux fois plus importante.

Ce contexte s'explique d'une part par la particularité structurelle du foncier dans les deux départements littoraux (petit parcellaire) et d'autre part par la valeur moyenne des biens notifiés qui est historiquement plus élevée.

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

On retrouve d'ailleurs un tel écart sur le marché des biens de loisirs, cet écart pouvant être amplifié par la finalité qualitative de l'acquisition plutôt orientée vers l'agrandissement de la propriété bâtie en Vendée ou Loire-Atlantique (opportunités d'achats de petits lots en contiguïté) alors que les lots vendus sont plus diffus spatialement par rapport à la propriété des acquéreurs dans les autres territoires.

Cartes 23-24



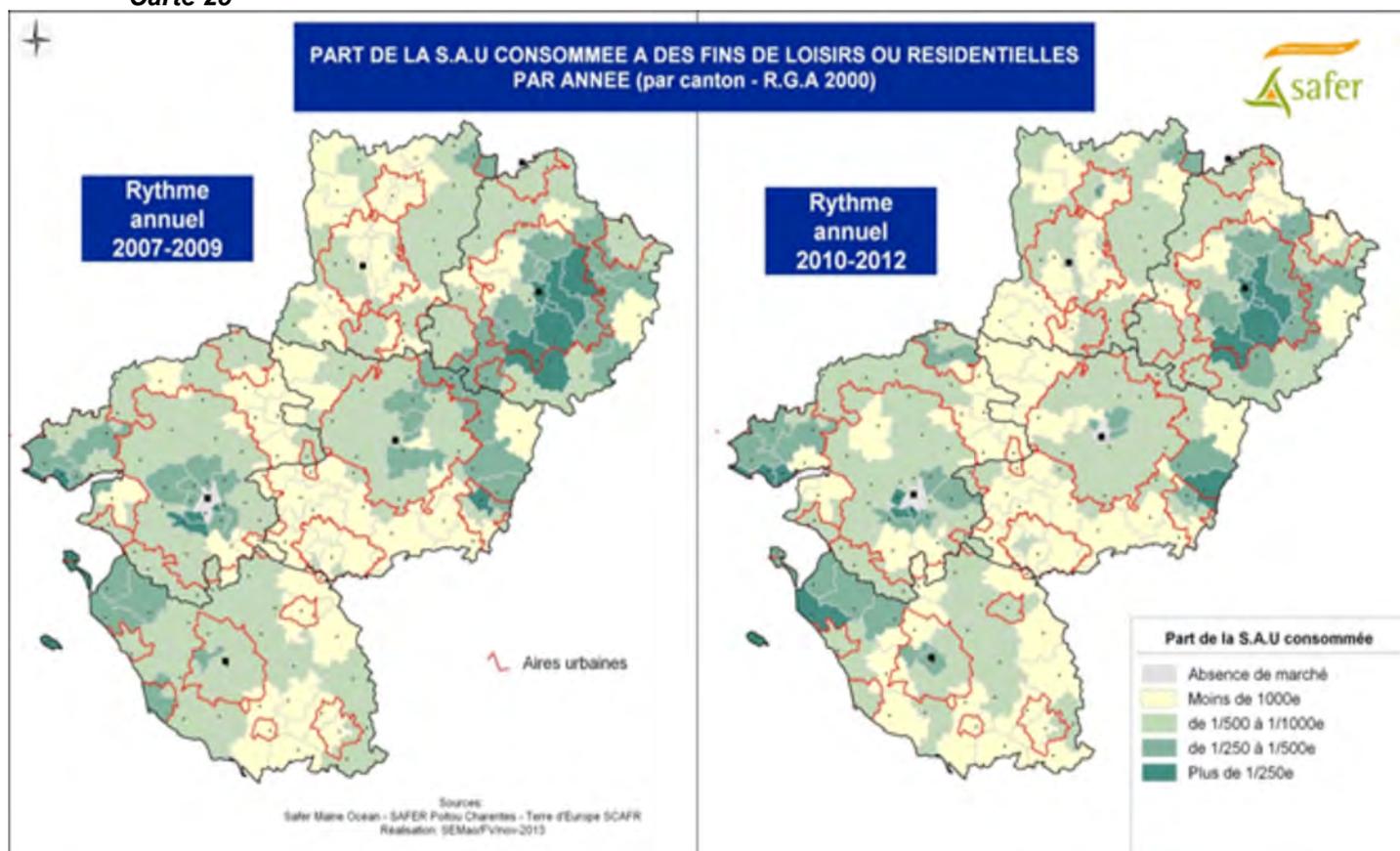
Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

En 2010-2012, la superficie moyenne de terrain vendue avec les maisons à la campagne tend à baisser au sein de l'aire urbaine nantaise (< 4 000 m² dans la moitié des cantons la composant) et à moindre degré sur le littoral ou dans l'aire angevine. Elle augmente en revanche légèrement au sein de l'aire yonnaise (> 7 500 m²), dans les cantons ruraux de la Sarthe, du Maine-et-Loire, dans le nord Est de la Loire-Atlantique et de manière générale en Mayenne (> 10 000m²), dans des volumes restant le plus souvent modeste (voir ci après).

On observe peu de bouleversements sur le segment des biens de loisirs si ce n'est une légère baisse dans le Maine-et-Loire dans la majorité de ses cantons ruraux et une légère hausse dans l'aire yonnaise. De manière générale, la superficie moyenne ne dépasse guère plus de 3 500 m² dans la majorité des cantons de la Loire-Atlantique et de la Vendée alors qu'elle dépasse majoritairement ce niveau en Mayenne, en Sarthe et dans la moitié nord du Maine-et-Loire.

4.3.5 Niveau de consommation de la SAU

Carte 25



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Dans une conjoncture déprimée caractérisée par une baisse générale du marché des biens de loisirs et la dégradation de l'activité sur le marché résidentiel (excepté en Loire-Atlantique), la part de la Surface Agricole Utilisée (2,17 millions d'ha en 2000) consommée annuellement par ces 2 segments a nettement régressé depuis 2008.

Tab 8	Part de la S.A.U (2000) consommée ANNUELLEMENT par le marché des biens de loisirs et le marché des maisons à la campagne.			
	2001-2003	2004-2006	2007-2009	2010-2012
Pays-de-la-Loire	0,157 %	0,167 %	0,139 %	0,133 %
Loire-Atlantique	0,143 %	0,156 %	0,143 %	0,146 %
Maine-et-Loire	0,131 %	0,140 %	0,122 %	0,108 %
Mayenne	0,143 %	0,152 %	0,112 %	0,110 %
Sarthe	0,213 %	0,220 %	0,202 %	0,189 %
Vendée	0,163 %	0,172 %	0,128 %	0,125 %

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Au niveau régional, le rythme annuel de consommation ralentit et se situe dans une fourchette comprise entre 0,13 et 0,14 % de la SAU depuis 6 années contre plus de 0,15 % /an en 2001-2003 et près de 0,17 % /an en 2004-2006.

Certes, cette légère dégradation indiciaire peut apparaître marginale mais elle souligne que le rythme régional de perturbation, qui s'approchait progressivement d'un ratio de consommation 1/500^{e/an} de la SAU avant crise décroît vers une base plus proche de 1/1 000^{e/an} depuis.

Cet écart entre le point haut observé en 2004-2006 (0,17 % /an) et 2010-2012 (0,13 % /an) correspond à une baisse de « consommation » de plus de 2 100 ha entre ces 2 périodes (soit 700 ha/an).

A l'échelle départementale (tab 8), cette baisse indiciaire est observable dans la majorité des départements, avec un recul de l'ordre de 3 à 5 centièmes de pourcent entre 2004 et 2012.

On peut noter que les indices du Maine-et-Loire (surfaces notifiées en baisse de 300 ha sur la période 2010-2012 par rapport à 2004-2006) et de la Mayenne (- 550 ha) sont désormais proche du ratio de 1/1 000^{e/an}. La Vendée s'en rapproche avec la plus forte baisse régionale (-700ha). La Sarthe, seul département qui dépassait le seuil des 1/500^{e/an} entre 2001 et 2006, est passée sous ces niveaux depuis 2008 (- 250 ha en,3 ans). La Loire-Atlantique reste l'unique territoire où l'indice n'a que très peu reculé entre les 2 périodes de référence (-100 ha) en raison de l'exceptionnel rebond du marché résidentiel en 2010-2011.

A l'échelle cantonale (carte 25), on observe cette baisse des indices dans la majorité des départements et surtout au sein des aires urbaines nantaise ou angevine. Seules les franges du littoral de Saint-Nazaire à Pornic et de Saint-Jean-de-Mont ainsi que l'est nantais (Carquefou – le Loroux-Botterau) et le nord du Saumurois (Allonnes) ont vu cet indice légèrement progresser en 2010-2012 (>1/250^e). Ce ratio même s'il tend à baisser, reste toujours élevé dans le Sud et Est manceau en raison du petit parcellaire et de l'habitat dispersé, structure très favorable à ces deux marchés (combiné à une faiblesse de la demande agricole sur le foncier).

4.4 Les facteurs de la baisse de régime des marchés

4.4.1 Le marché des maisons à la campagne

Après avoir atteint son point haut en 2007 (favorisé par les mesures de déductibilité des intérêts d'emprunt), les effets de la crise financière et économique ont commencé à se faire ressentir dès la mi-2008 sur le marché des maisons à la campagne, en raison notamment du relèvement drastique des conditions d'obtention de prêts par les banques. Sur ce seul exercice 2008, le volume de transactions a ainsi baissé de près de 18 % par rapport au précédent, aucun département n'échappant à cette forte dégradation (Loire-Atlantique : - 11 % ; Vendée : - 22 %).

En 2009, année de récession pour l'économie française, la chute du marché a continué avec une problématique d'accès au crédit qui s'est amplifiée.

Le nombre d'acquisitions a ainsi reculé sur cet exercice de près de 15 % au niveau des Pays-de-Loire (Loire-Atlantique : - 21 %, Sarthe : - 15 %), les volumes régionaux atteignant leur plus faible niveau depuis 2000 (1 900 transactions contre 2 750 en 2007). Comme nous l'avons évoqué, cette baisse des acquisitions s'accompagne d'un effondrement des surfaces notifiées sur ce marché en 2008-2009.

En fin d'année 2009, on observe pour autant un certain rebond de l'activité. L'exercice 2010 confirme le retournement de tendance se finalisant par une forte hausse des transactions.

Ainsi, le nombre de transactions progresse de plus de 31 % au niveau régional (2 500 acquisitions) en raison surtout d'une hausse exceptionnelle de plus de 70 % en Loire-Atlantique (760 transactions – niveau historique) alors que l'augmentation est de l'ordre de 10 à 20 % dans les 4 autres départements (activité retrouvant des niveaux similaires à 2008). Au-delà d'une légère reprise de l'activité économique, ce rebond est probablement lié à la baisse historique des taux d'intérêt bruts (sans déduction de l'inflation) (3,37 % en moyenne en 2010 -hors assurance, contre 4,27 % en 2009) favorisée par la politique monétaire de la BCE et par l'assouplissement des conditions d'obtentions des prêts bancaires.

Après cette flambée, les volumes se stabilisent en 2011. Le nombre de transactions recule de 1,5 %, sauf en Vendée où il baisse de nouveau de 9 %. Le marché de Loire-Atlantique se maintient à un niveau record.

Pour autant une analyse trimestrielle de cet exercice montre une nouvelle dégradation du marché sur les 9 premiers mois malgré l'élargissement des conditions d'octroi du prêt à taux zéro sans condition de ressource (pour les primo-accédants, qui sont probablement peu présents sur ce type de biens sauf en Loire-Atlantique, au 1^{er} janvier 2011), et des taux d'intérêt progressant très modérément. Ce recul s'explique probablement par la hausse des prix de l'immobilier demandée par les vendeurs mais déconnectée des possibilités de financement des acquéreurs.

Dans ce contexte mal engagé, les mesures fiscales adoptées en septembre 2011 concernant l'allongement de la durée de détention donnant droit à une exonération (changement effectif au 01/02/2012) ont dopé le marché national et régional dans le dernier trimestre de l'exercice. Même si ces mesures ne s'appliquaient pas aux achats de résidences principales, le marché enregistrait une hausse atypique des transactions en toute fin d'année 2011 et en janvier 2012 liée à ces ventes anticipées.

Graph5 :



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

A partir de février 2012, en raison du contre-effet des ventes anticipées fin 2011, d'une nouvelle dégradation de la conjoncture ainsi que des nouvelles restrictions d'octroi du PTZ, l'activité régionale se replie de nouveau fortement en 2012 avec une baisse de près de 17 % du nombre de ventes (2 000 transactions). Cette baisse affecte de nouveau tous les départements notamment la Loire-Atlantique (- 29 %, de - 10 à - 20 % dans les autres départements), le marché retrouvant son niveau de 2009 dans la majorité des territoires.

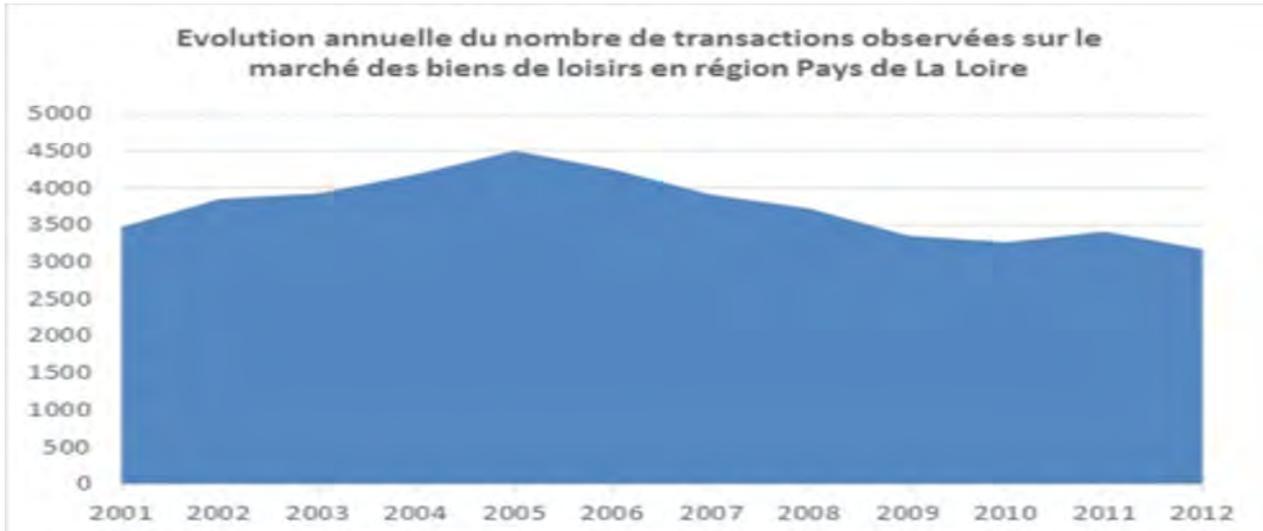
Logiquement, la dégradation de la conjoncture a eu des effets négatifs sur le marché des maisons à la campagne surtout en 2009 et 2012. Pour autant et comme nous le verrons ci-après, il existe des écarts de tendances importants entre départements en raison de leur dynamique territoriale propre.

4.4.2 Le segment des biens de loisirs

La baisse des transactions sur le marché des « loisirs » que l'on commençait à observer en 2005-2006 dans plusieurs départements n'a cessé de se confirmer depuis 2007.

Sur les cinq derniers exercices observés à l'échelle régionale, quatre (sauf 2011) se sont soldés par une baisse de l'ordre de 4 à 6 % du nombre de transactions enregistrées. Cette évolution est valable dans tous les départements.

Graph 6 :

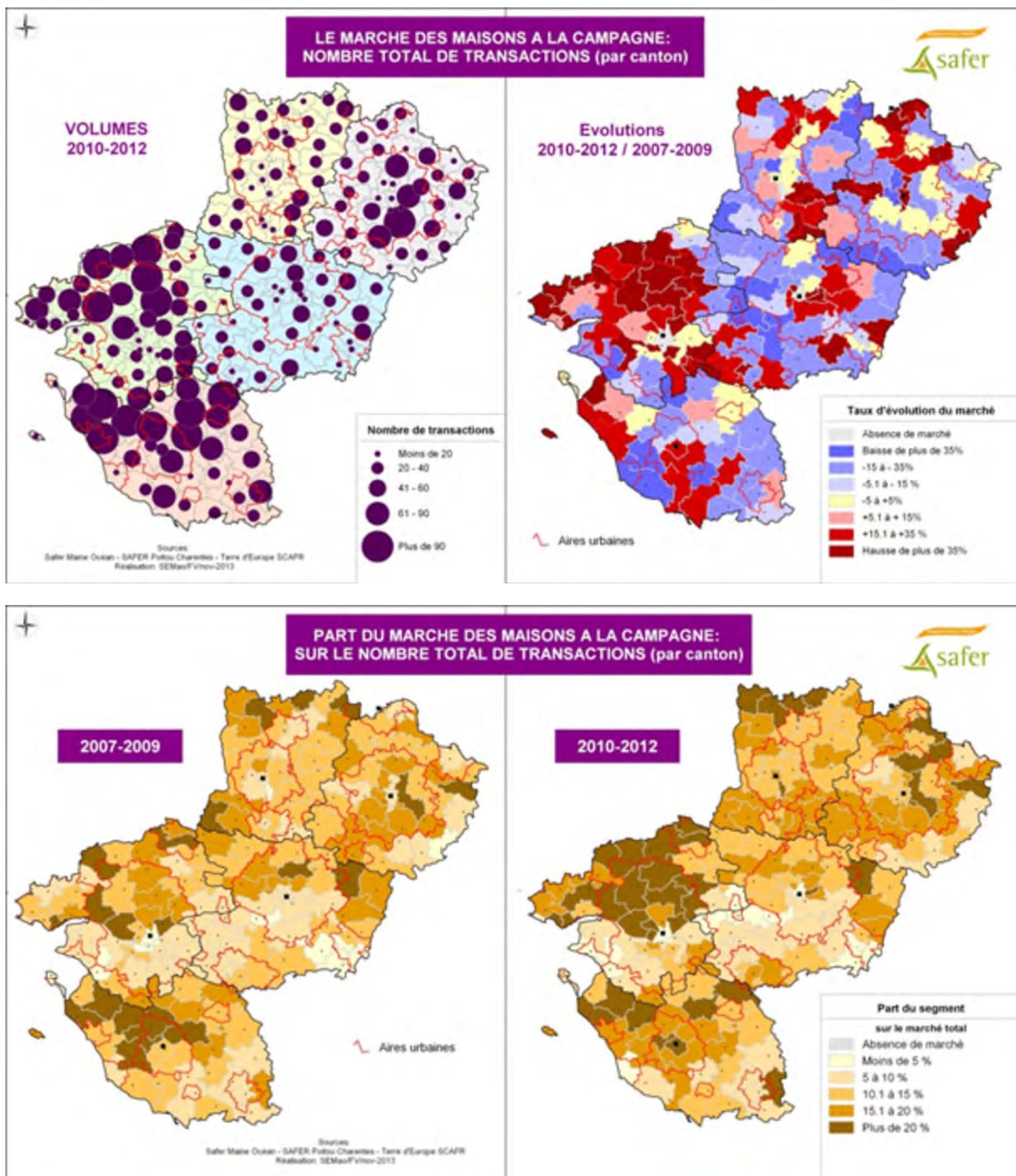


Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Le tassement des volumes pouvait s'expliquer entre 2005 et 2007 par les effets collatéraux de la hausse ininterrompue des prix de l'immobilier depuis 10 ans comparée à la hausse des revenus et donc des capacités maximales d'endettement (engendrant une première baisse des investissements sur des biens jugés comme non indispensables). La dégradation conjoncturelle depuis 2008 a probablement renforcé les arbitrages des ménages au profit de leur épargne ou de projets fonciers ou de consommations prioritaires. Le foncier à usage de « loisirs » reste un besoin très secondaire.

4.5 Dynamique du marché des maisons à la campagne à l'échelle cantonale en 2010-2012

Cartes 26-27



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

4.5.1 Loire-Atlantique : une acquisition sur 5 autour de l'axe Nantes -Rennes

Contrairement aux autres départements, la progression du marché des maisons à la campagne en 2010-2012 concerne la quasi-totalité des cantons du département avec une croissance supérieure de plus de 30 % dans bon nombre de territoires avec des nombres de ventes déjà élevés.

Seuls les cantons les plus ruraux situés à la frontière avec le Maine-et-Loire semblent exclus de cette dynamique. Le Pays de Retz jusqu'à l'estuaire de La Loire ainsi que les cantons touristiques (Pornic, Paimboeuf) souffrent également d'un tassement qui est plus d'ordre structurel (peu d'offres de biens dans ces secteurs).

De manière plus générale, on peut aussi souligner que l'activité reste beaucoup plus forte au nord de la Loire, l'activité restant plus modeste au sud, probablement en raison d'un parc potentiel plus limité.

Cette dynamique du marché résidentiel au nord de la métropole nantaise (et sur l'axe Nantes –Saint Nazaire) n'est pas récente.

La principale nouveauté est l'amplitude géographique de cette dynamique qui désormais dépasse l'aire urbaine nantaise actuelle pour s'étendre jusqu'aux marges du département et à la frontière avec l'Ille-et-Vilaine.

L'axe routier Nantes-Rennes semble d'ailleurs être l'axe structurant de cette croissance marquée par une hausse soutenue des acquisitions dans les communautés de communes d'Erdre-et-Gesvres, de Nozay, de Derval et par extension de Blain et du Pays de Redon.

On peut d'ailleurs observer une part de marché exceptionnelle des acquisitions à des fins résidentielles qui représentent en moyenne plus d'1/5^e des mouvements fonciers observés en 2010-2012.

Le fort dynamisme économique et démographique de la métropole nantaise où les prix de l'immobilier urbains n'ont guère été affectés par la conjoncture, ont très certainement contribué à cette progression, soutenue notamment par des primo-accédants (voir ci-après) recherchant des biens abordables par rapport à leur capacité de financement.

4.5.2 Vendée : le marché résiste sur le littoral

En Vendée, le marché semble plus souffrir des effets conjoncturels dans la majorité des cantons en 2010-2012.

Seuls les cantons littoraux (de Beauvoir-sur-Mer jusqu'aux Sables-d'Olonne) ont enregistré une certaine progression dans des volumes significatifs.

De manière plus générale, le marché reste toujours dual avec des volumes conséquents au nord de l'axe Les Herbiers/La Roche-sur-Yon, La Roche-sur-Yon/Les Sables-d'Olonne (D160/A87) qui constitue la frontière avec un marché résidentiel peu dynamique au sud.

Au-delà des effets conjoncturels, l'impact de l'amélioration des réseaux routiers notamment dans la moitié septentrionale du département qui avait été un vecteur de l'expansion de la demande, s'essouffle certainement.

4.5.3 Sarthe : les territoires moteurs du marché s'essoufflent

Le marché résidentiel sarthois accuse lui aussi une baisse d'activité dans la majorité de ses cantons. En dehors de l'aire mancelle, l'activité reste modeste et tend à baisser dans les secteurs enclavés.

On note surtout que le « poumon » du marché, à savoir le Sud et l'Est manceau (communautés de communes du Val de Sarthe, de l'Orée Bercé Bélois, du Sud-Est pays Manceau, des Brières et du Gesnois) semble marquer le pas avec des volumes certes importants, mais qui stagnent voire régressent pour la première fois.

A contrario, il se dessine une nouvelle dynamique au nord de l'aire mancelle avec une progression des acquisitions dans les cantons de Ballon ou de Beaumont-sur-Sarthe.

Au-delà de la conjoncture, on ne peut naturellement pas exclure un report de la demande au nord de l'agglomération mancelle en raison de la réduction de l'offre au sud, sud-est.

4.5.4 Maine-et-Loire : un marché angevin globalement anémique

Le Maine-et-Loire présente toujours en 2010-2012 des volumes anémiques comparés au marché de la Sarthe ou de la Loire-Atlantique. Le manque d'offre s'explique par des raisons structurelles (parc potentiel plus limité et en grande partie vendu dans les années 1990).

De manière générale, le marché s'est contracté dans la très grande majorité du territoire surtout dans les cantons ruraux. La seule dynamique repérée semble se situer à l'est et au sud de l'agglomération angevine (cantons des

Ponts de Cé, de Tiercé, de Seiches-sur-Loir et de Beaufort-en-Vallée), où le mitage de l'habitat semble encore favoriser une libération de bâti d'origine agricole.

4.5.5 Mayenne : un marché qui continue à se fermer

Le marché mayennais qui reste le plus faible en termes de volume au niveau régional sur ce segment, montre lui aussi une baisse du nombre de transactions dans un grand nombre de cantons.

Seuls les territoires des communautés de communes des pays de Château-Gontier et de Meslay-Grez ainsi que la communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe ont un marché apparemment plus dynamique.

4.6 Profil des acquéreurs sur le marché des maisons à la campagne

4.6.1 L'origine résidentielle des acquéreurs sur le marché des maisons à la campagne

Tab 9	Part des acquéreurs résidant la commune du bien notifié		Part des acquéreurs résidant dans le département		Part des acquéreurs résidant hors département	
	2007-2009	2010-2012	2007-2009	2010-2012	2007-2009	2010-2012
Région	22,3 %	21,2 %	51,7 %	53,9 %	26,0 %	24,9 %
44	26,6 %	23,3 %	59,6 %	61,1 %	13,8 %	15,6 %
49	22 %	20,1 %	55,9 %	57,2 %	22,2 %	22,6 %
53	20,6 %	18,1 %	38 %	45,1 %	41,4 %	36,7 %
72	16,7 %	13,6 %	56,4 %	57,2 %	26,9 %	29 %
85	23,4 %	25,3 %	46,3 %	46,2 %	30,3 %	28,5 %

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Le marché des maisons à la campagne reste dans la région Pays de la Loire un marché d'acquéreurs « locaux » : 75 % résidaient dans le département (ou la commune) du bien notifié sur la période 2010-2012. Cet indice reste quasi identique à celui observé en 2007-2009 (74 %).

Le taux de « locaux » reste particulièrement élevé en Loire-Atlantique (84,5 % en 2010-2012) et il est toujours au dessus de la moyenne régionale dans le Maine-et-Loire (77,5 %), alors que la Mayenne affiche le taux le plus faible (63 %).

On peut toutefois souligner une légère déperdition des acquéreurs « hors département » (tab 9) depuis le début des années 2000 puisqu'ils pesaient près de 30 % du marché en 2001-2003 et 2004-2006 au niveau régional. Cette baisse peut s'expliquer par la crise et par un recul des achats de résidences secondaires particulièrement en Mayenne (passant de 46 % en 2004-2006 à moins de 37 % en 2010-2012).

En Loire-Atlantique, la part des acquéreurs résidant dans le département (hors commune du bien notifié), profil déjà dominant sur ce marché, a fortement augmenté en 2010-2012 (avec une baisse des acquéreurs résidant dans la commune) dans la moitié nord du département (de l'ordre de 10 points) avec des taux dépassant plus de 65 % dans la majorité des cantons de l'aire urbaine nantaise. Seuls les territoires en bordure du littoral présentent des taux plus faibles (< 45 %) en raison de leur caractère touristique.

On peut présumer au travers de ces chiffres que le marché est dans ce département, plus que jamais orienté vers la résidence principale (à l'exception du littoral), avec une forte demande d'actifs travaillant notamment dans la métropole nantaise et recherchant des biens en zones périurbaines ou rurales plus abordables à court terme (hors budget déplacements) que le marché urbain nantais. Cette forte demande intra-départementale explique probablement les dynamiques observées jusqu'aux marges de l'Ille-et-Vilaine dans l'analyse des volumes de ce segment (point 4.5).

Dans le Maine-et-Loire, le marché demeure essentiellement « local » au sein des cantons de l'aire urbaine angevine et jusque dans ses marges externes en raison probablement de l'influence du bassin d'emplois que représente la métropole d'Angers (à l'image de Nantes).

La seule évolution notable est la très faible part des résidents du département dans l'extrême sud-ouest et dans le Choletais. Ceci s'explique par une part plus importante d'acquéreurs communaux (contexte assez récurrent) notamment dans les Mauges (Beaupreau : 45 %) mais aussi par une demande en progression d'acquéreurs provenant de la Loire-Atlantique (canton de Montfaucon en particulier).

En Sarthe, le marché demeure majoritairement intradépartemental dans les aires urbaines du Mans, de la Flèche et de Sablé-sur-Sarthe (a priori plutôt des résidences principales). Seul le Perche est a priori concerné par un marché de résidences secondaires (influence de l'Île de France) et le Nord Sarthe par une demande non départementale (influence de l'agglomération d'Alençon toute proche).

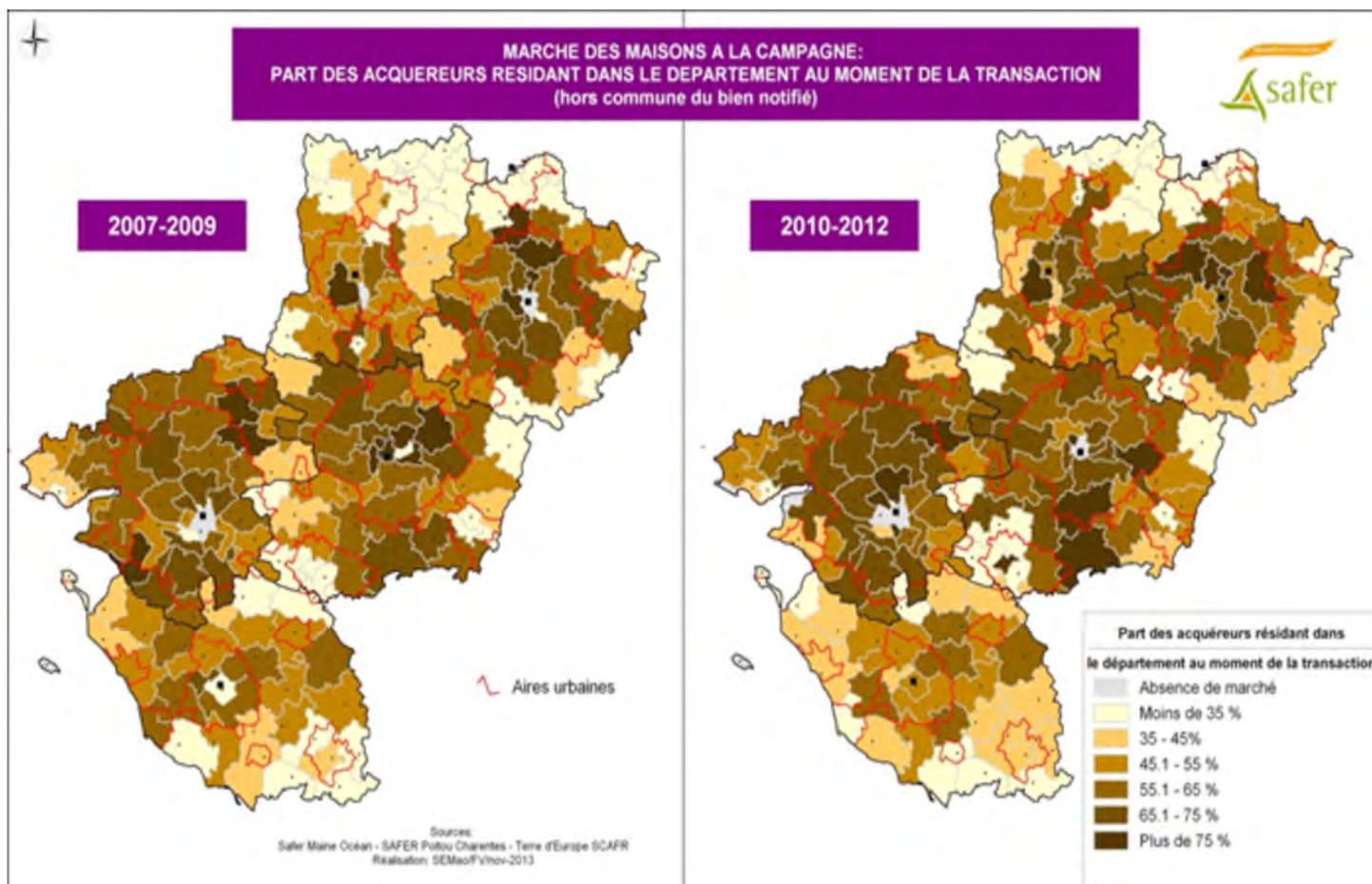
Dans la Mayenne, beaucoup d'acquéreurs viennent d'un autre département dans les cantons de la moitié nord (résidences secondaires) avec une légère influence de l'agglomération Alençon au nord-Est (Villaines-la-Juhel, Pré-en-Pail). Le marché des cantons situés sur l'axe Laval-Mayenne ou Laval-Le Mans semble plus fortement le fait en 2010-2012 d'acquéreurs venant d'une autre commune du département.

En Vendée, on peut observer que la part des acquéreurs du département et de la commune tend à fléchir en 2010-2012 dans les cantons de la façade littorale au profit des autres acquéreurs. Avec une nouvelle progression des transactions dans les cantons touristiques (voir point 4.5.2), on peut présumer que cette tendance s'explique par la reprise des achats de résidences secondaires.

Les achats par des résidents de la Loire-Atlantique (et à moindre degré de Cholet) faiblissent quelque peu dans les cantons du quart Nord-Est (Mortagne-sur-Sèvre, Rocherservièrre et Montaigu) en raison probablement d'un tassement de l'offre et de la hausse des prix dans ce secteur.

En revanche, le marché reste résolument local dans le triangle La Roche-sur-Yon/Les Herbiers/Challans, secteurs présentant les flux les plus importants dans le département.

Carte 28



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

4.6.2 La part des jeunes acquéreurs sur le marché des maisons à la campagne

Tab 10	Part des acquéreurs de 35 ans et moins		
	2004-2006	2007-2009	2010-2012
Région	47,4 %	46,9 %	49,4 %
44	52 %	50,8 %	50,2 %
49	46,7 %	47,2 %	53 %
53	43,7 %	45,7 %	49,4 %
72	56,5 %	46,2 %	53 %
85	42,2 %	44,6 %	44,3 %

La part des acquéreurs de moins de 35 ans tend à progresser de nouveau au niveau régional en 2010-2012, puisqu'ils sont à l'origine de près de la moitié des achats contre 47 % en 2007-2009.

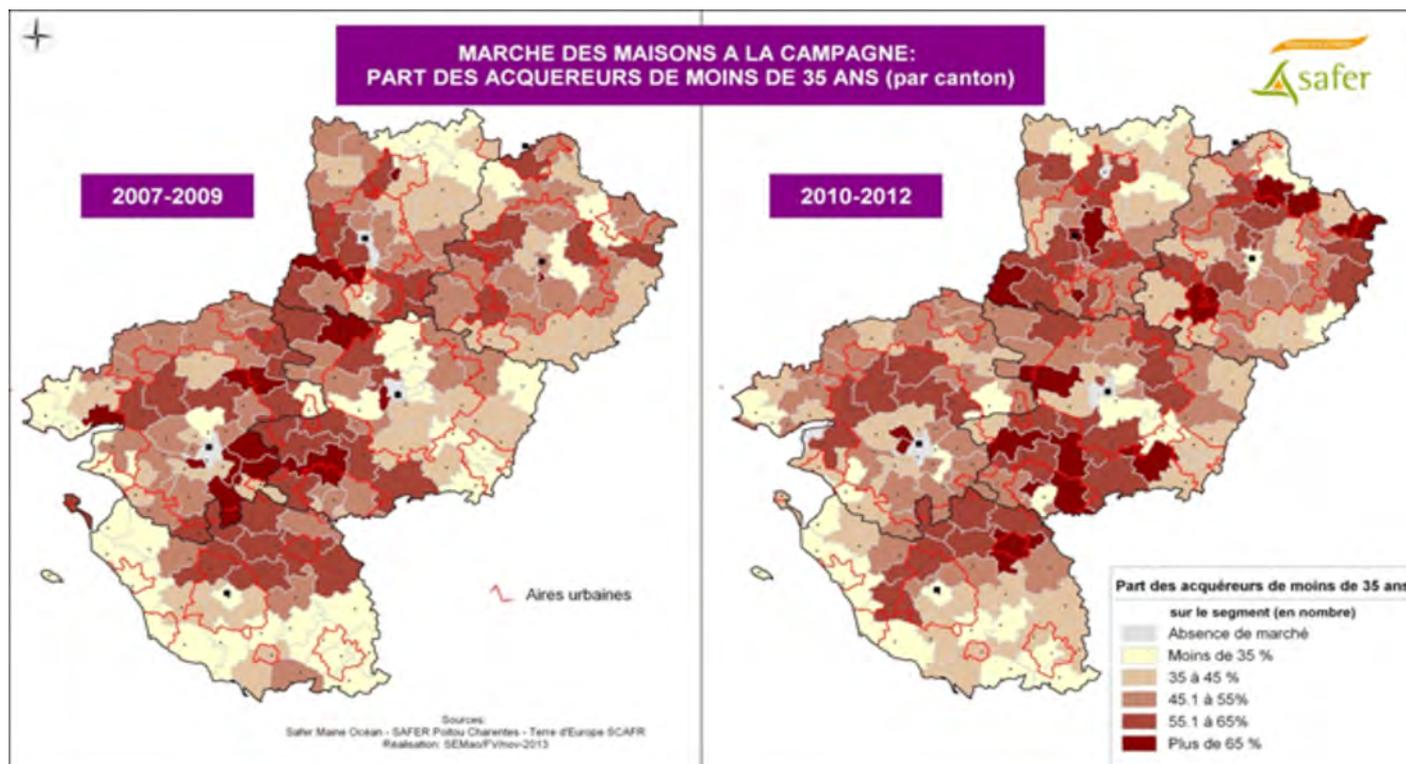
Pilier de la demande régionale sur ce segment, leur part de marché s'était dégradée en 2007-2009 en raison de la problématique d'accès au crédit. Il convient malgré tout de rester mesuré sur l'évolution positive constatée sur ces 3 dernières années, 2012 révélant un recul similaire à 2008-2009 sur cette classe d'âge.

Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Au niveau départemental (tab 10), on peut souligner que la part des moins de 35 ans progresse de nouveau dans le Maine-et-Loire, en Mayenne et en Sarthe en 2010-2012 (+ 6 points), alors que les taux n'ont que peu bougé en Loire-Atlantique et en Vendée.

Dans ces deux derniers départements, ce profil a surtout augmenté sa part de marché dans la moitié nord de l'aire urbaine nantaise, et dans le triangle des bassins d'emplois des Herbiers – Montaigu – La Roche sur Yon.

Carte 29



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Le recul des achats d'acquéreurs âgés de moins de 35 ans (généralement des primo-accédants) qui avait été très prononcé dans tous les secteurs périurbains en 2007-2009 (voir étude précédente) semble s'estomper.

Ainsi, on observe un redressement de la part de cette classe d'âge (carte 29) au sein de l'aire urbaine lavalloise et de Mayenne.

Ils sont restés actifs dans le sud-ouest du Maine-et-Loire (axe Angers -Cholet notamment) alors que l'activité s'y est globalement contractée. Dans l'aire angevine, ils sont à l'origine de la reprise du marché dans la partie Nord et Est

(communauté de communes de Loir-et-Sarthe, du Loir, de Beaufort-en-Anjou). Ils restent en revanche quasi absents sur le canton des Ponts de Cé ou de Saint-Georges-sur-Loire au sud d'Angers, secteurs où les prix restent les plus élevés dans le département.

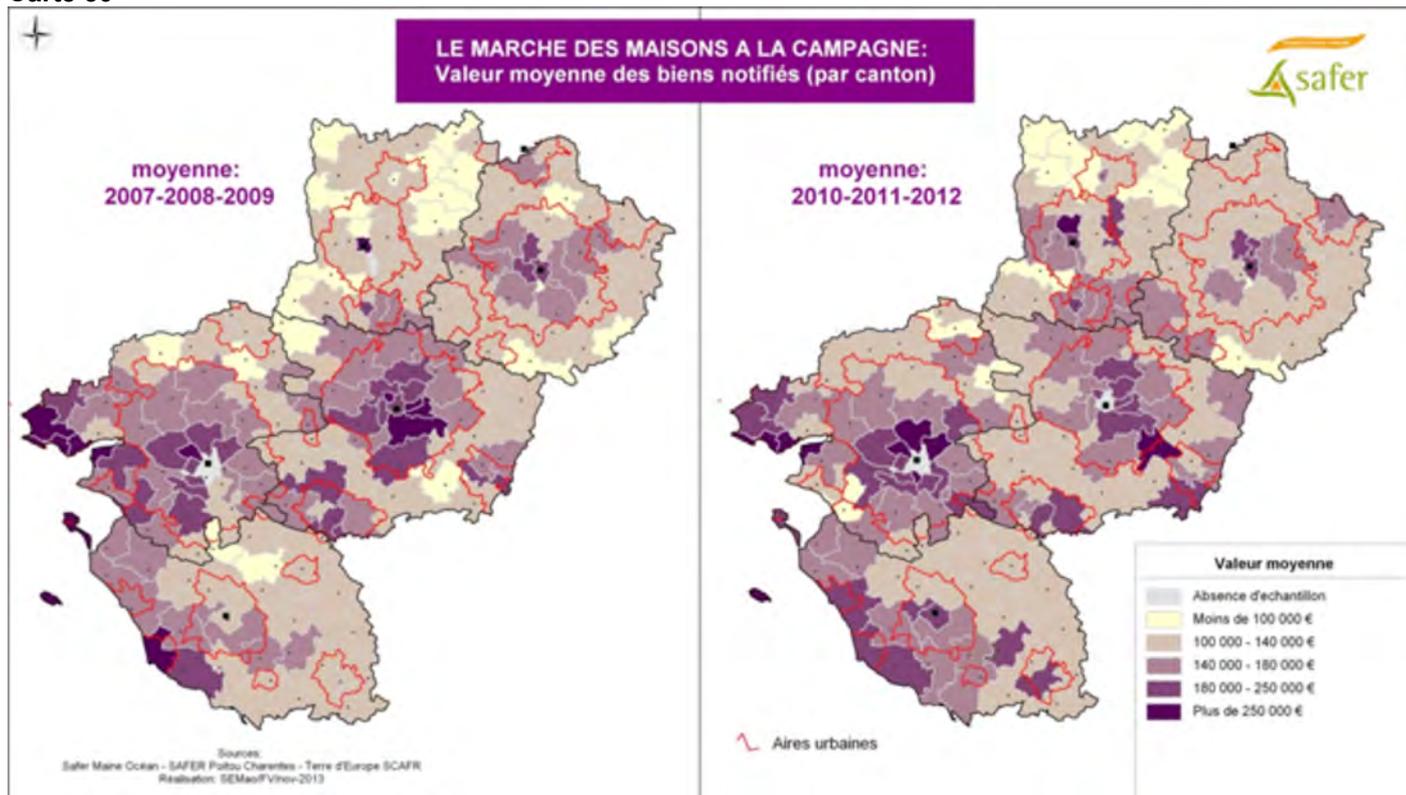
Dans l'aire mancelle, leur poids a augmenté au sud-ouest de l'agglomération (Communauté de Communes du Val de Sarthe et du Malicornais) et surtout aux marges nord du territoire (communauté de communes des Portes-du-Maine notamment) ce qui semble expliquer la progression que l'on a pu y observer en termes de volumes. En revanche, on n'observe plus aucun rebond de ce profil à l'est et au sud-est de l'agglomération mancelle (communauté de communes Orée Bercé Bélinois Sud Est Pays Manceau, Brière et Gesnois), secteurs où ils étaient très présents dans la première moitié des années 2000.

En Loire-Atlantique, la forte progression des acquisitions constatées dans la moitié nord du département semble être alimentée par ce profil surtout au sein de l'aire urbaine nantaise, dans les communautés de communes Loire-et-Sillon à l'Ouest, d'Erdre-et-Gesvres, de Blain, de Nozay au Nord, où la part des moins de 35 ans dépasse 55 %. En revanche, ces acquéreurs sont moins présents en 2010-2012 au sud de la Loire, secteurs où l'offre est moins dense et les prix plus élevés.

En Vendée, le marché du littoral tiré par les résidences secondaires n'est pas favorable aux jeunes acquéreurs. Ils restent en revanche majoritaires dans le quart Nord-Est (trapèze La Roche-sur-Yon/Rocherservière/Montaigu/Les Herbiers), certainement en raison d'une demande de jeunes actifs pendulaires travaillant dans la zone Nantes/Cholet/La Roche-sur-Yon qui trouvent dans ces secteurs une bonne qualité de desserte et des prix de l'immobilier restant modérés.

4.7 Valeur moyenne des maisons à la campagne

Carte 30



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Tab 11. Valeur moyenne triennale des maisons à la campagne

Département	« 2002 »	« 2005 »	« 2008 »	« 2011 »	Evol 08/11
Pays-de-la-Loire	82 200	129 500	141 000	145 500	+ 3,2 %
Loire-Atlantique	89 500	148 500	158 500	162 500	+ 2,5 %
Maine-et-Loire	96 000	147 000	156 500	152 000	- 2,9 %
Mayenne	68 000	107 500	110 000	116 000	+ 5,5 %
Sarthe	80 000	117 000	128 000	131 000	+ 2,4 %
Vendée	82 500	128 000	140 000	146 000	+ 4,3 %

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Le rythme annuel d'augmentation des prix du marché des maisons à la campagne, compris en moyenne entre 10 et 15 % par an entre 2000 et 2006, s'était atténué en 2007, ne progressant plus de l'ordre de 3 à 8 % suivant les départements.

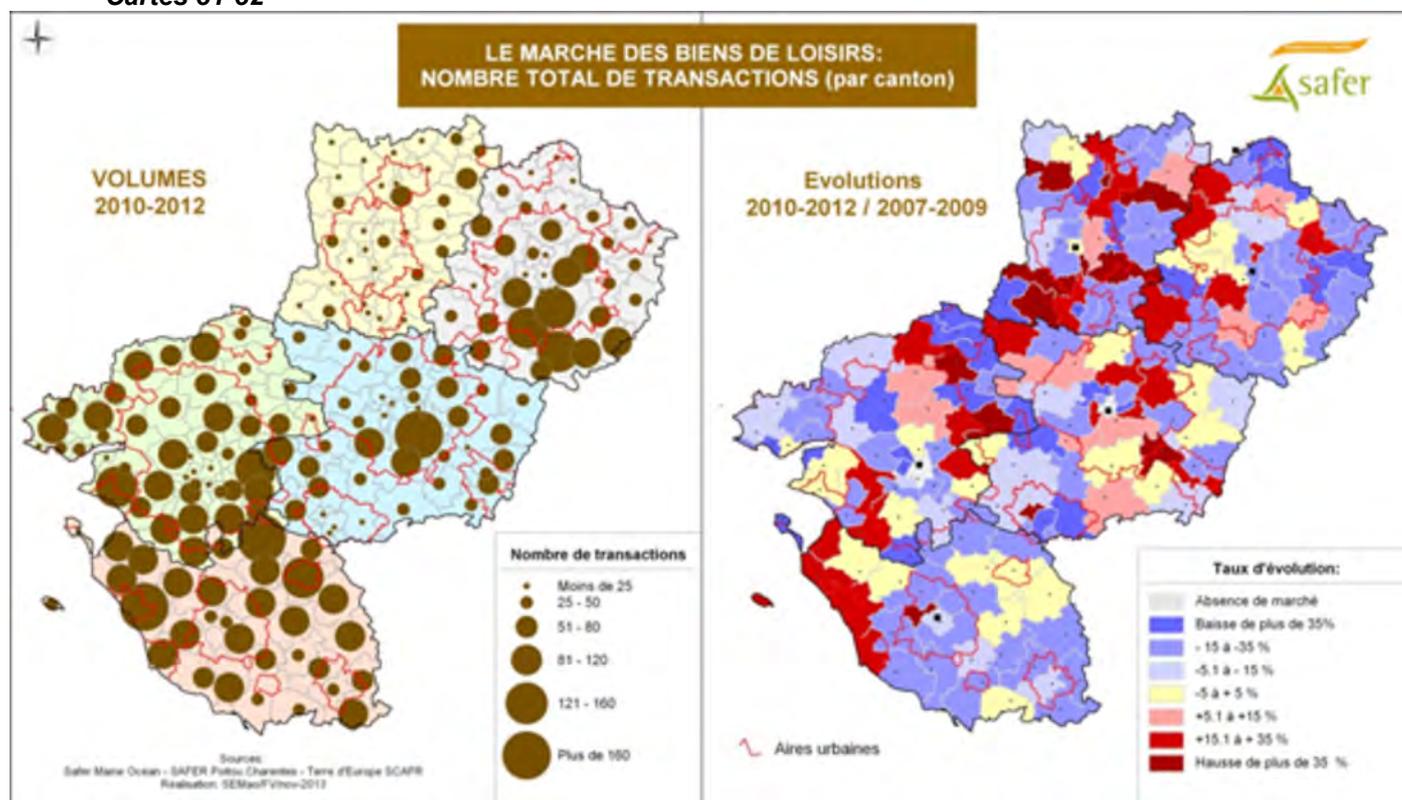
En 2011, la hausse des prix n'est plus que de 2,5 à 4,5 % avec une baisse dans le Maine-et-Loire (surtout liée à la baisse de ventes de biens exceptionnels dans le sud angevin). L'impact de la crise économique ne se confirme pas pour le moment par une baisse des prix même si le marché de 2012 ne semble plus très porteur.

Localement (carte 30), la hausse des prix perdure en 2011 surtout sur le littoral vendéen (concerné par une hausse de la demande) et surtout dans les cantons de la première et seconde couronne nantaise et dans les cantons touristiques de Loire-Atlantique (hors canton de Pornic où l'offre se concentre dans les communes du rétro-littoral).

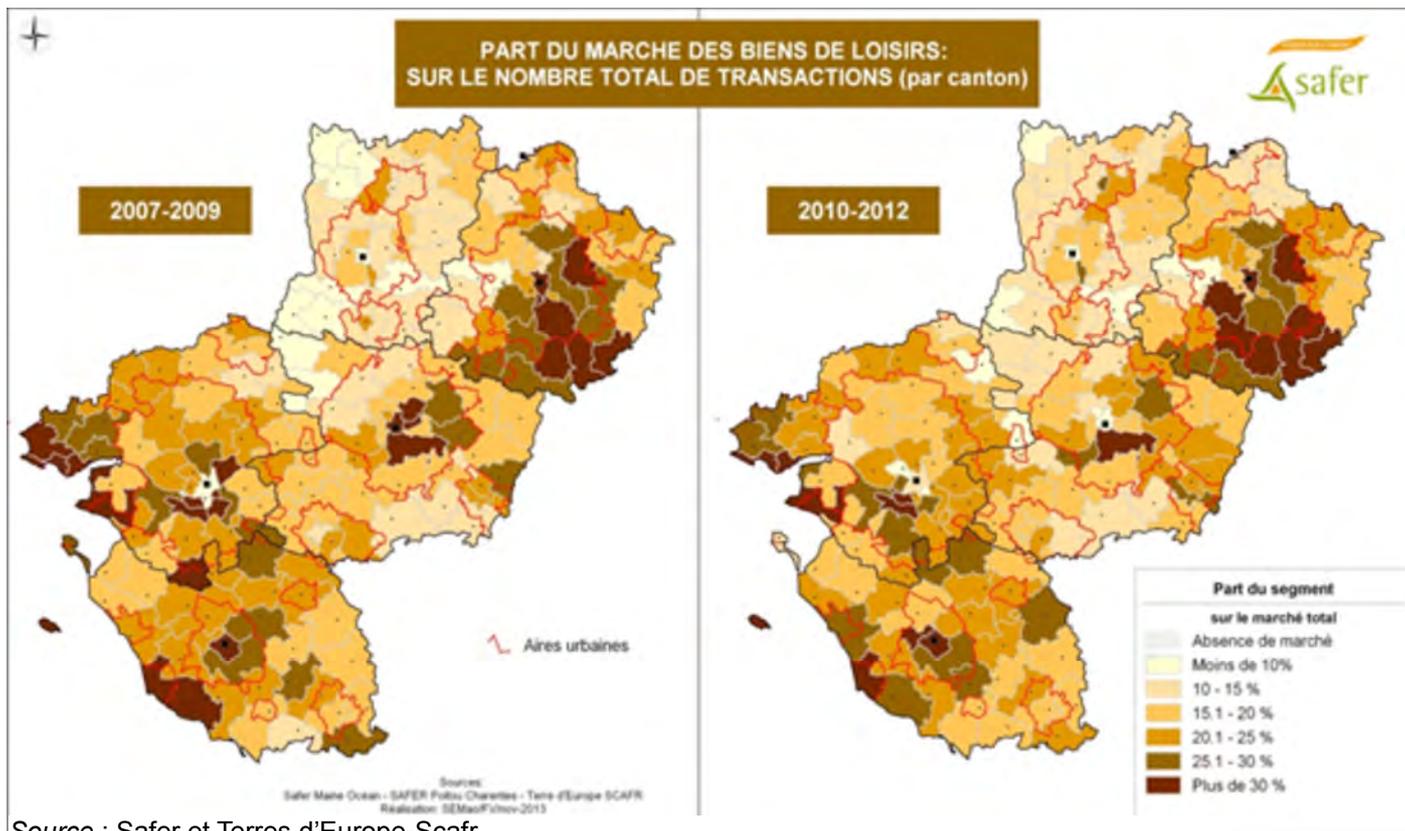
En revanche, on peut souligner un léger tassement dans certains cantons de l'aire angevine ou mancelle mais une progression autour des pôles secondaires (Laval, Château-Gontier, Cholet, Saumur, La Roche-sur-Yon, Sablé-sur-Sarthe, la Flèche).

4.8 L'activité du marché des biens de loisirs en 2010-2012 à l'échelle cantonale

Cartes 31-32



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Les secteurs les plus actifs en 2010-2012 sur le marché des loisirs avec des volumes significatifs restent globalement identiques à ceux observés depuis plus de 10 ans, à savoir :

- Les cantons touristiques du littoral (Pornic, Guérande-La-Baule, St-Gilles-Croix-de-Vie),
- Les cantons de la vallée de la Loire et du Layon au sud d'Angers (Ponts-de-Cé et Thouarcé),
- Le canton ligérien du Louroux-Bottreaux à l'Est de Nantes, les cantons de l'Estuaire-de-la-Loire à l'Ouest (Saint-Etienne-de-Montluc – le Pellerin) ainsi que le canton de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu au sud (lac),
- Les cantons boisés au sud du Mans (La Suze, Ecommoy, le Mans –Est) ainsi que le canton de Montfort-le-Gesnois (vallée de l'Huisne) et de Ballon (vallée de la Sarthe),
- Le canton de Maillezais au sud de la Vendée (Marais Mouillé), l'aire urbaine yonnaise.

Dans la très grande majorité de ces cantons, plusieurs facteurs concomitants : attractivité paysagère du secteur (mer, lac, fleuve, rivière, fonds de vallées, coteaux, massifs boisés, marais), structure du foncier (parcellaire très morcelé et peu remembré) et influence d'un pôle urbain ou touristique (combiné à un mitage important de l'habitat), expliquent des volumes 2 à 3 fois plus importants que dans le reste de la région. Le poids de ce marché représente encore en moyenne plus d'une transaction sur 4 dans ces secteurs.

A contrario, certaines zones de la région enregistrent toujours très peu d'activité sur ce segment :

- la quasi-totalité du département de la Mayenne (avec une influence négligeable de l'agglomération lavalloise),
- les secteurs de grandes cultures ou de polycultures-élevage intensives tels que le Saosnois, le Sabolien, le Plateau calaisien en Sarthe, le Candéen, le Baugeois, le Vihersois et la partie sud du Saumurois dans le Maine-et-Loire et enfin la plaine vendéenne,

Pour autant, dans la majorité des secteurs cités et plus particulièrement là où l'activité demeure significative, l'activité du marché diminue en 2010-2012, tout particulièrement dans le sud-est manceau, le Yonnais, le sud vendéen et la Presqu'île Guérandaise.

On peut néanmoins souligner quelques territoires qui résistent assez bien à cette tendance avec une activité significative et en progression ces 3 dernières années :

- Les cantons traversés par l'axe Nantes-Rennes (Nort-sur-Erdre, Nozay et Derval) et ceux situés au nord-est et à l'Est de la métropole nantaise (Carquefou, Ligné, le Loroux Bottereaux),
- Les cantons du littoral vendéen,
- Les cantons situés au sud (Les Ponts-de-Cé) et à l'Est (Tiercé et Seiches-sur-Loir) de l'agglomération angevine.

Le point commun de ces 3 secteurs est d'avoir enregistré également une progression sur le marché des maisons à la campagne, ce qui souligne que dans ces quelques territoires, la demande foncière non agricole est toujours forte, et est le fait de particuliers disposant probablement de moyens financiers importants et peu concernés par la « crise ». Si la consommation de surfaces agricoles par ces marchés est généralement toute relative dans ces secteurs (voir chapitre 4.3.5), elle soulève malgré tout la problématique de conflits d'usage potentiels avec l'activité agricole combinée aux risques de rétention foncière.

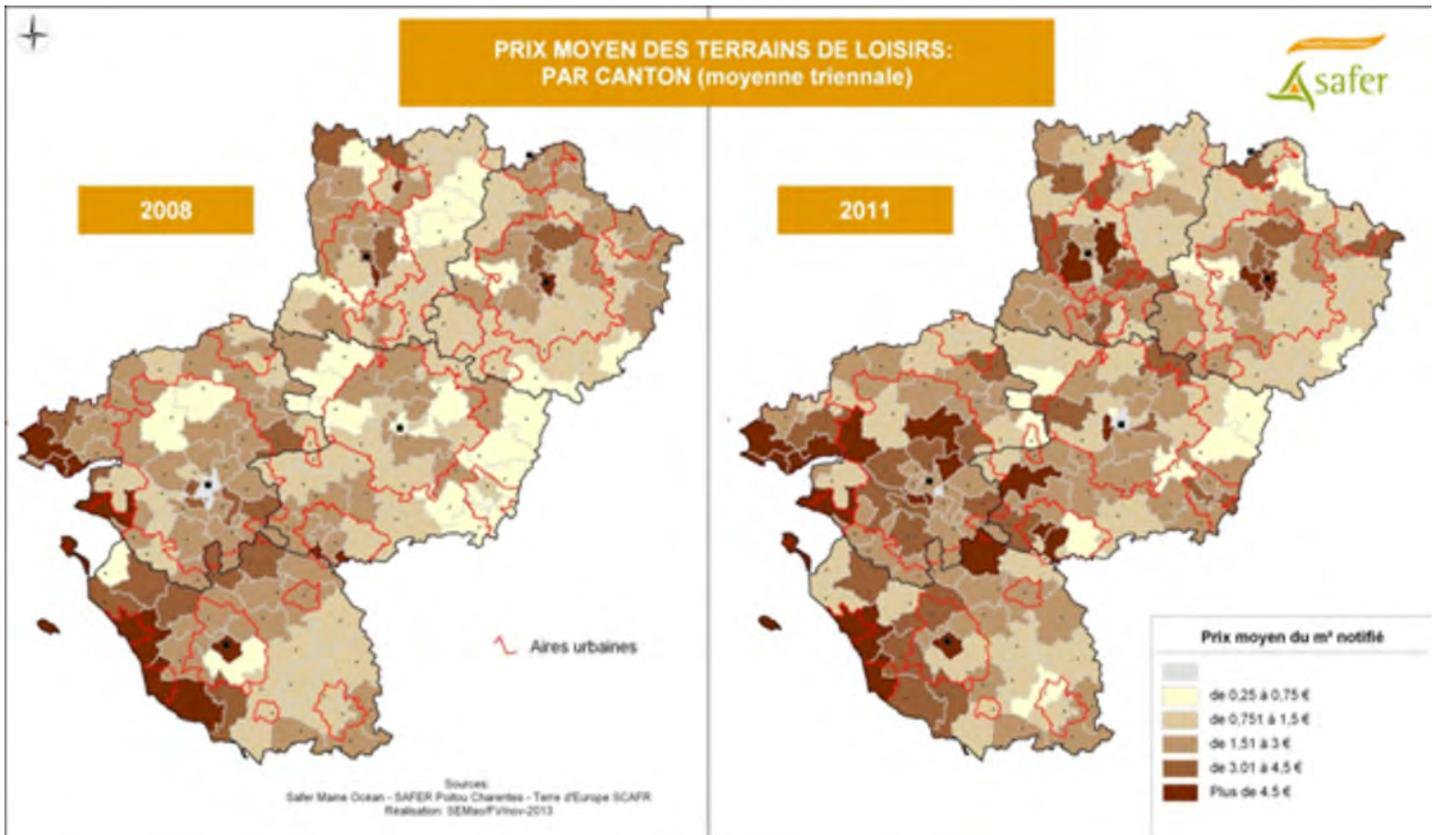
4.9 Les prix du foncier pratiqués sur les biens de loisirs

Tab 12. Prix moyen triennal des terrains de loisirs (en €/m²)					
Département	« 2002 »	« 2005 »	« 2008 »	« 2011 »	Evol 08/11
Pays-de-la-Loire	1,38	2,23	1,94	2,38	+ 6 %
Loire-Atlantique	1,22	2,35	2,68	3,23	+ 20 %
Maine-et-Loire	0,99	1,46	1,22	1,89	+ 54 %
Mayenne	1,15	1,77	1,31	1,83	+ 40 %
Sarthe	1,07	1,99	1,36	1,57	+ 15 %
Vendée	2,19	3,03	2,72	3,13	+ 15 %

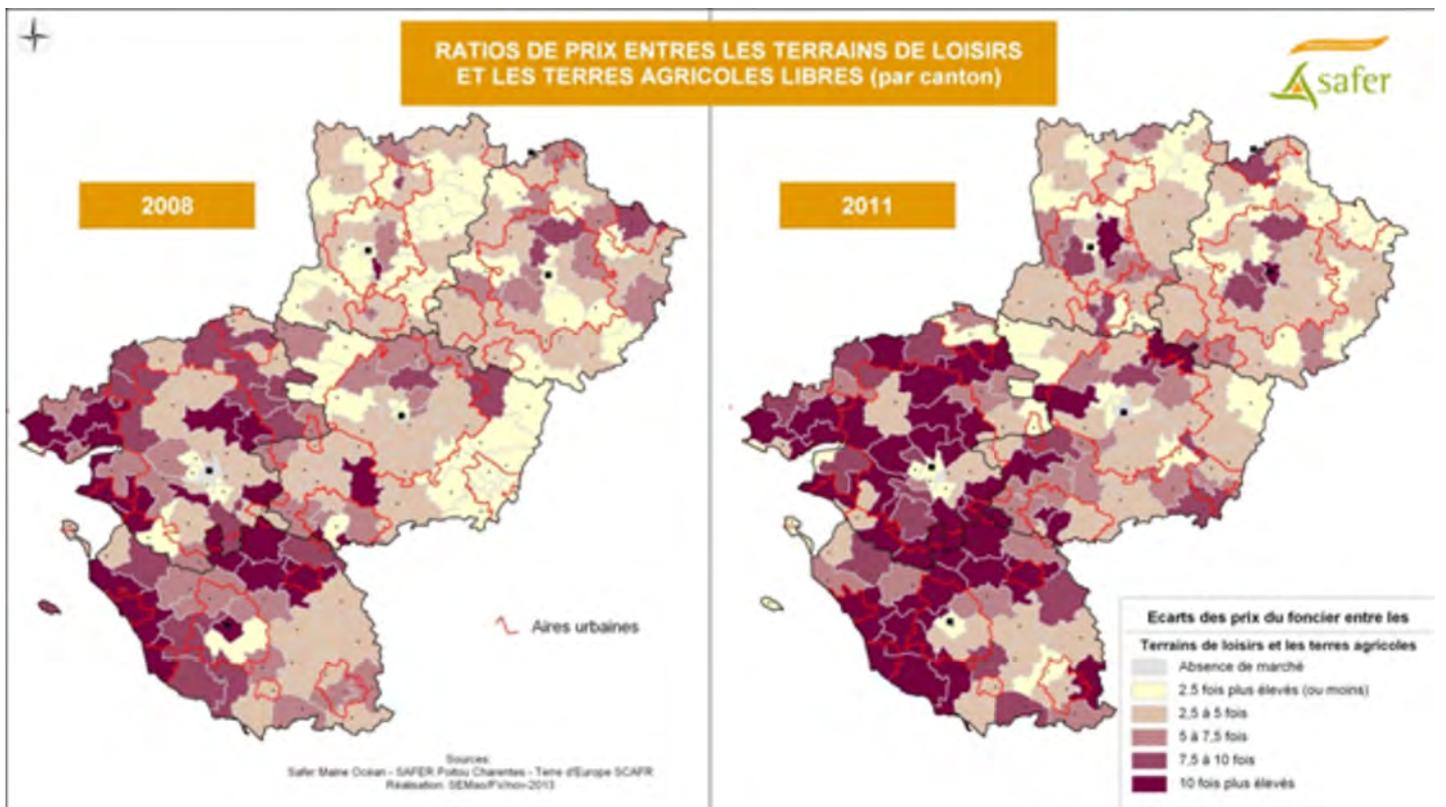
Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

Le prix moyen notifié sur le segment des biens de loisirs a fortement progressé en 2010-2012 dans tous les départements (tab 12) après une contraction en 2007-2009. Alors que la demande pour ce type de finalité continue à se tasser, les prix au mètre carré acceptés par les acquéreurs sont en hausse, pour des raisons différentes selon les territoires :

- D'une part, structurellement, la demande en biens de loisirs semble de plus en plus concerner des biens de petite superficie situés en périphérie ou en contiguïté de la résidence de l'acquéreur. Les prix de convenance pratiqués sur ce profil de bien restent aux mieux stables ou sont probablement en hausse, l'acheteur pouvant amortir son investissement grâce à la valorisation à long terme de sa propriété bâtie. En revanche, la valeur pratiquée sur du foncier de loisirs « isolé » (prés à chevaux par exemple) portant sur des superficies généralement plus importantes semble plutôt en baisse en raison d'une demande moindre ;
- D'autre part, malgré le contexte économique, les acheteurs encore présents sur le marché des biens de loisirs semblent être constitués d'un socle d'investisseurs moins concernés par la crise.



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr



Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr

L'estimation des prix pratiqués en 2011 pour ce type d'usage confirme une progression dans la très grande majorité des cantons (cartes 33-34).

Ces moyennes restent cependant beaucoup plus fortes en Loire –Atlantique et en Vendée (moyenne départementale > 3 €/m²) par rapport aux autres départements (1,5 à 2 €/m²), surtout en raison de l'influence des prix pratiqués sur le littoral et dans l'aire urbaine nantaise. Les prix tendent aussi à augmenter dans les cantons périurbains angevins, manceaux ou lavallois.

Au-delà de l'augmentation du prix intrinsèque de ce marché, l'écart avec les prix du foncier à finalité agricole interpelle. Le rapport est désormais supérieur à [1 à 10] dans de nombreux cantons de Loire-Atlantique et de Vendée (tout particulièrement dans les cantons traversés par les principaux axes routiers structurants) contre 5 et moins dans les autres départements.

On observe ici toute la problématique foncière soulevée par des références foncières agricoles modestes (< 2 400 €/ha en Vendée et en Loire-Atlantique) susceptibles d'amplifier la rétention foncière et à terme la sortie de terres à vocation agricole en cas de reprise économique.

Les points à retenir sur la période 2010-2012 :

- **Maisons à la campagne :**
 - **Forte dynamique du marché surtout au nord la Loire-Atlantique et sur le littoral vendéen en 2010-2011**
 - **Nouvelle augmentation sensible de la part de marché des moins de 35 ans**
 - **Valeur moyenne en progression plus modérée**

- **Biens de loisirs :**
 - **Baisse de l'activité dans toute la région**
 - **Hausse des prix**

- **Pression persistante de la demande sur ces deux marchés dans :**
 - **Nord de Nantes (axe Nantes –Rennes)**
 - **Littoral vendéen**
 - **Nord et Est de l'aire angevine.**

L'indicateur de perturbation du marché agricole (IPMA)

L'indicateur de perturbation du marché agricole (IPMA) permet d'apprécier la pression foncière de la part des urbains ou des ruraux non agriculteurs sur l'espace à vocation agricole qui, au regard des documents d'urbanisme, doit rester agricole.

En considérant l'importance des achats du marché des loisirs et de biens libres par des non-agriculteurs à des valeurs incompatibles avec une activité agricole productive, il permet de mettre en évidence les territoires dans lesquels le marché agricole est perturbé par des non-agriculteurs à la recherche de foncier d'origine agricole pour des usages résidentiels ou de loisirs.

Nb : Par définition, cet indicateur ne rend pas compte de l'importance des changements d'usage qui s'effectuent conformément aux règles d'urbanisme (construction de logements, équipements, infrastructures). Ceux-ci sont mis en évidence par les flux de consommation de la SAU.

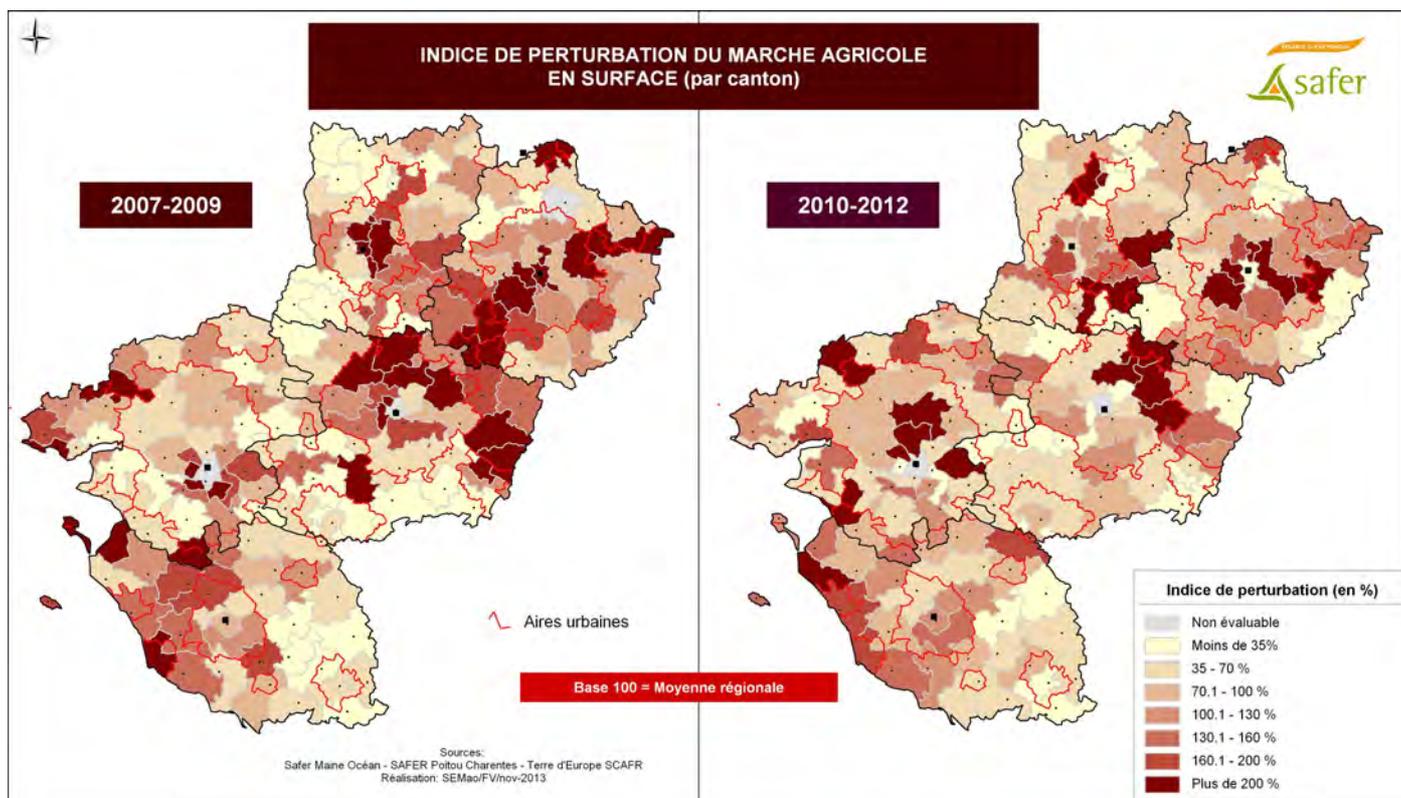
Le mode de calcul est harmonisé avec le mode de calcul utilisé au niveau national dans les publications des Safer (voir annexe) :

- les seuils de prix permettant de filtrer les transactions dont le prix dépasse le triple du prix des terres et prés sont désormais calculés à l'échelle de la région agricole et non plus au niveau national. La perturbation locale est ainsi mieux mise en évidence, même dans les zones où les terres et prés ont un prix moyen modéré.

- les surfaces des biens de l'échantillon sont rapportées à la surface cadastrée (d'après les fichiers Majic de la DGFIP) moyenne de la période considérée et non plus à la surface agricole utilisée. En effet, d'une part, comme une partie de la surface des biens au numérateur ne comprend pas que des surfaces en terres ou en prés, il est plus exact de considérer l'ensemble des natures cadastrales. D'autre part, la SAU au sens du recensement agricole n'est mise à jour que tous les 10 à 12 ans, alors que la base Majic l'est chaque année.

Carte 35 : Indicateur de perturbation du marché agricole en surface

Base 100 : moyenne régionale de la période considérée



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Le changement de mode de calcul rend difficile la comparaison avec les cartes des études précédentes.

Entre les 2 périodes, avec une moyenne régionale (base 100 2010-2012) en baisse de 27 % par rapport à la moyenne 2007-2009, on constate que la forte pression a tendance à se concentrer dans quelques secteurs : nord de Nantes, zone Laval-Angers-le Mans près des grands axes routiers et littoral nord de la Vendée.

Dans les zones où l'indice était inférieur à 100, les évolutions à la baisse sont rares.

La pression est la plus faible dans une partie des mêmes espaces quel que soit le mode de calcul de l'IPMA (études précédentes ou cette étude), notamment dans le sud du Maine-et-Loire et de la Vendée, c'est-à-dire des espaces distants de grands axes de communication ou du littoral.

Par contre, la nouvelle méthodologie met en évidence les espaces ruraux de Mayenne, dans lesquels cet indicateur est assez proche de la moyenne régionale.

Contacts à la Dreal des Pays de la Loire/SCTE

Division observation études et statistiques / [Philippe Pirot](#) et [Gwénaëlle Le Bourhis](#)
<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/gestion-econome-et-consommation-de-r604.html>

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement
**Service de la connaissance
des territoires et de
l'évaluation**

5 rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél : 02 72 74 73 00
Fax : 02 72 74 73 09

Directeur de publication :
Hubert Ferry-Wilczek

ISSN 2109-0017

**Les marchés fonciers naturels
et ruraux de la région pays de la Loire**

ANNEXE METHODOLOGIQUE

SOMMAIRE

I GLOSSAIRE.....	3
II DÉFINITIONS.....	4
II.1 La base de données Safer.....	4
II.2 La segmentation du marché.....	6
III INDICATEURS.....	8

I GLOSSAIRE

L'origine de ces termes est diverse : Code rural, dispositions de la politique agricole commune (PAC), métier Safer ou termes généraux liés au foncier.

Artificialisation : changement d'usage d'un bien naturel, agricole ou forestier vers un sol imperméabilisé (construit, bétonné, bitumé ou compacté).

Bien libre : bien dont le propriétaire peut disposer librement car ce bien n'est concerné par aucune forme d'occupation par un tiers.

Bien loué : bien mis à disposition d'un tiers avec un bail écrit ou verbal. Pour les biens agricoles, le statut le plus courant est le fermage. En cas de contentieux, le Code rural assimile un certain nombre de cas d'occupation au statut du fermage, qui est protecteur pour le fermier. Il existe aussi des formes plus rares d'occupation : bail emphytéotique, convention de pâturage pour les estives...

Déclaration d'intention d'aliéner (DIA): formulaire de description de la consistance d'un bien envoyé par le notaire chargé d'instrumenter une vente aux bénéficiaires de droits de préemption, au moment de la signature de la promesse de vente entre vendeur et acquéreur.

Droit à paiement unique (DPU) : les aides directes versées aux agriculteurs sont calculées sur la base de l'historique des aides perçues par les exploitations entre 2000 et 2002. Pour bénéficier des primes, il faut à la fois exploiter des terres et disposer du nombre de DPU correspondants à la surface cultivée. Les DPU peuvent être transférés entre agriculteurs avec ou sans transfert de foncier.

Droit de préemption : droit de préférence donné par la réglementation à un acteur privé ou public en cas de projet de vente d'un bien. Il existe le cas où un même bien est concerné par plusieurs droits de préemption. La réglementation définit alors les droits qui priment.

Dans le cas de la Safer, la préemption doit être motivée par un ou plusieurs des 9 motifs de l'article L143-2 du Code rural et validée par les 2 commissaires du gouvernement de la Safer.

Enrichissement : apparition progressive de friches sur un bien qui n'est plus exploité. Il peut être volontaire ou de fait (déprise agricole, parcelles abandonnées ou de propriétaire inconnu...). Il peut aussi exister des friches spéculatives, qu'un propriétaire laisse volontairement dans cet état afin de demander un classement de terres en zone constructible.

Exemption (à un droit de préemption) : cas prévu par la réglementation où un droit de préemption ne s'applique pas.

Fermage ou statut du fermage : statut particulier de location des biens agricoles. Il est généralement de 9 ans ou plus et doit être dénoncé au moins 18 mois à l'avance en cas de projet de reprise par le propriétaire. Le loyer est appelé fermage. Son montant (fourchette de prix) et son évolution sont encadrés par la réglementation via un arrêté préfectoral, pour un ordre de grandeur de 120 €/ha/an. Le locataire ou fermier dispose d'un droit de préemption sur le bien si le propriétaire souhaite vendre. Seul le droit de préemption des cohéritiers, parents, alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus ou des co-indivisaires du propriétaire prime celui du fermier.

Microparcelle: parcellaire constitué de parcelles de très petite taille (parfois quelques mètres carrés). Fréquent dans les zones non remembrées et/ou occupées historiquement par la viticulture, le maraîchage ou l'horticulture. Pose des problèmes de gestion.

Mutation : transfert de propriété d'un bien, à titre onéreux ou gratuit.

Notification: dans le métier Safer, une notification est une DIA correspondant à une mutation d'immeubles ruraux à titre onéreux.

Cela exclut les cas suivants :

- donations,
- ventes d'usufruit,
- emphytéoses (sauf baux emphytéotiques Safer),
- ventes d'indivisions partielles.

Par contre, les ventes en nue-propriété en font partie.
Une faible fraction d'entre elles (environ 0,7 %) fait ensuite l'objet d'une préemption.

Remembrement : procédure réglementée et concertée d'échanges de parcelles entre propriétaires pour obtenir des regroupements de parcelles en unités plus grandes dans un périmètre donné. Le but est de faciliter l'exploitation agricole ou forestière en diminuant la dispersion des unités et en constituant des unités assez grandes pour faire diminuer le coût de production. La procédure de remembrement a été remplacée par celle d'aménagement foncier.

Rétrocession : revente des biens acquis à l'amiable ou par préemption par la Safer après appel à candidatures, avis du comité technique départemental (instance regroupant les acteurs du monde rural), décision du conseil d'administration et accord des 2 commissaires du gouvernement.

Surface agricole utile (SAU) : Surface de l'ensemble des terres dédiées à l'activité agricole. Sont donc exclus les sols des bâtiments et cours, les landes non productives et les friches, les peupleraies en plein, les taillis, bois et forêts de l'exploitation ainsi que les territoires non agricoles.

La SAU comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...). Il existe également le concept de surface agricole utilisée, repris notamment par Eurostat. Dans la pratique, on peut assimiler les deux définitions.

Surface minimale d'installation (SMI) : au niveau de chaque petite région, surface en deçà desquelles les installations ne doivent plus être encouragées. Elle a ainsi été définie à l'origine comme la surface d'une exploitation de polyculture élevage sur laquelle un jeune ménage pourra disposer d'un revenu minimum. La SMI est fixée par arrêté ministériel pour chaque département.

Elle est fixée dans chaque département par zone (par exemple zone de plaine ou zone dite défavorisée), et est pondérable selon le type de cultures (SMI différente selon les cultures : pâturages, terres mécanisables, vignes, arboriculture, etc). Les SMI en production hors-sol sont nationales (ce sont les mêmes dans tous les départements).

Urbanisation : changement d'usage d'un bien naturel, agricole ou forestier vers un sol artificialisé ou une pelouse.

II DÉFINITIONS

II.1 La base de données Safer

Le droit de préemption Safer a été institué par une loi de 1962.

Conformément à l'article R.143-4 du Code rural conférant aux Safer le droit de préemption, les notaires sont tenus de les informer de tout projet de vente de biens agricoles et forestiers, afin qu'elles puissent juger de l'opportunité de préempter.

« Lors d'une vente, d'un échange ou d'un apport en société, portant sur un fonds agricole ou un terrain à vocation agricole¹ situé dans une zone où la SAFER est autorisée à exercer le droit de préemption, le notaire chargé d'instrumenter est tenu, deux mois avant la date envisagée pour cette aliénation, de faire connaître à ladite société la consistance du bien, sa localisation, le cas échéant la mention de sa classification dans un document d'urbanisme, s'il en existe, le prix et les conditions demandées ainsi que les modalités de l'aliénation projetée. En outre le notaire fait connaître à la société, les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir le bien. »

¹ Un fonds agricole a un usage agricole au moment de la vente. Un bien à vocation agricole est un bien dont le dernier usage connu est agricole, qui n'a pas pris un autre usage depuis et qui n'est pas utilisé au moment de la vente. L'usage agricole est défini par l'article L 311-1 du code rural : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. » Cela inclut par exemple la vente directe ou les gîtes ruraux liés à une exploitation.

La liste des informations communiquées dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) envoyée par le notaire à la Safer est complétée par les articles R.143-9 et L.143-10 du Code rural.

Il faut bien noter que c'est la nature des biens qui rend la notification obligatoire, et pas la situation professionnelle des acquéreurs ou des vendeurs. Ainsi, le marché étudié ici comprend à la fois les transactions des agriculteurs professionnels et des autres acquéreurs (particuliers et personnes morales privées et publiques).

L'obligation de notification a progressivement été élargie par plusieurs textes de loi et décrets à un certain nombre de cas où la Safer ne peut pas préempter, afin de lui permettre d'améliorer sa connaissance du marché et donc de remplir sa mission d'information du public sur le marché foncier. Cela correspond notamment aux cas d'exemption au droit de préemption de la Safer et de droits de préemption qui priment celui de la Safer¹.

Les biens notifiés non préemptables correspondent entre autres aux situations suivantes :

- l'acquisition par le fermier en place (pour les biens agricoles sous le statut du fermage),
- l'acquisition par des cohéritiers ou indivisaires,
- l'acquisition d'une collectivité ou d'un établissement public exerçant un droit de préemption urbain ou un autre droit de préemption (espace naturel sensible, conservatoire du littoral, zone d'aménagement différé...),
- les biens forestiers ne pouvant pas être défrichés²,
- les biens destinés à la construction ou à l'aménagement (logement, zones d'activités, emprises d'infrastructures...),
- les biens dont la surface est inférieure au seuil de préemption de la Safer (de 50 ares à 0 selon les communes, les zones de document d'urbanisme)³

Même si le bien relève d'une exemption au droit de préemption de la Safer ou d'un droit de préemption qui prime celui de la Safer, les notaires sont tenus de notifier à la Safer, car il revient à la Safer et non aux notaires de vérifier le caractère préemptable des biens.

Les DIA sont compilées dans chaque Safer pour constituer une base de données, dont le schéma de codification est unique.

Compte tenu des obligations légales des notaires, la base peut être considérée comme quasi-exhaustive sur les ventes de biens d'origine ou à vocation agricole depuis la loi d'orientation agricole (LOA)⁴ de 1999 qui a considérablement élargi les obligations de notification, notamment pour les petites parcelles.

Il peut arriver que certaines forêts non défrichables ne soient pas notifiées à la Safer, certains notaires pensant que l'obligation de notifier est limitée aux biens agricoles.

Il existe également des formes d'aliénation de biens d'origine ou à vocation agricole où la personne chargée d'instrumenter n'est pas un notaire et dont la Safer devrait être notifiée (cf. articles R 143-8 et R 143-9 du Code rural). Dans les faits, la notification de ce type de transactions n'est pas systématique. Cela concerne les ventes de collectivités locales faites sous forme d'actes administratifs et des ventes de parts de société faites sous seing privé.

La distribution des surfaces du marché notifié aux Safer dans les Pays de la Loire est proche de la structure parcellaire observée dans la région, ce qui tend à prouver que le biais est limité.

¹ Pour certains biens, il peut exister des droits de préemption successifs qui sont purgés les uns après les autres après envoi de la DIA.

² Un bien forestier défrichable au sens juridique peut être préempté par la Safer

³ Le périmètre du droit de préemption de chaque Safer est précisé par décret valable 5 ans. Pour les 4 départements hors Vendée (Maine-Océan), il s'agit actuellement d'un décret du 24 avril 2006 et pour la Safer Poitou-Charentes, qui comprend la Vendée, d'un décret du 24 août 2006.

⁴ **Loi n°99-574 du 9 juillet 1999**

II.2 La segmentation du marché

II.2.1 méthode de classement des biens dans un sous-marché

Pour considérer le marché foncier dans une région donnée, on considère l'ensemble des notifications et des rétrocessions Safer. Ce choix permet de considérer l'usage final des biens sans double compte.

Si la Safer est surtout connue pour son droit de préemption, dans les faits, la préemption ne représente que de l'ordre de 0,7 % du total des notifications et moins de 10 % en nombre des acquisitions des Safer. Environ 90 % des transactions Safer sont faites à l'amiable. Cela inclut entre autres la constitution suite à des conventions passées avec des collectivités de réserves agricoles pour compenser l'emprise d'un projet public et aider à la restructuration des exploitations concernées par ce projet.

Chaque transaction est ensuite classée dans un sous-marché défini selon la destination la plus probable des biens après la vente. Plusieurs critères sont utilisés pour effectuer ce classement : nature cadastrale, profession de l'acquéreur, surface, situation locative, exemption au droit de préemption de la Safer...

L'exemption est un des critères les plus importants de l'algorithme de segmentation, car les exemptions enregistrées dans le fichier Safer ont été validées après envoi de la DIA. De plus, a priori, si une exemption s'applique, le notaire n'a aucun intérêt à ne pas l'indiquer.

Ce critère est par exemple prioritaire sur la profession de l'acquéreur. C'est ainsi que des acquisitions de biens agricoles ou forestiers par une personne publique sans exemption liée à la construction se retrouveront respectivement dans le marché agricole ou forestier, voire dans le marché des espaces de loisirs pour des biens de petite surface et non dans le marché de l'urbanisation.

Côté profession, on regroupe dans la catégorie agriculteurs plusieurs catégories : personne physique agricole, personne morale agricole, groupement foncier agricole (GFA), double actif (une personne ayant 2 activités professionnelles dont une agricole), double revenu (ménage dont un des membres est agriculteur) et retraité agricole. Les retraités agricoles ont été inclus dans cet échantillon car une analyse statistique a montré que les prix qu'ils pratiquent sont plus proches de ceux des autres agriculteurs que de ceux pratiqués par les autres personnes physiques. Ceci s'explique en partie par le fait que la législation leur accorde le droit de continuer à exploiter une demi-SMI (surface minimale d'installation) après leur départ en retraite et qu'ils peuvent aussi acheter des biens agricoles pour les louer à leurs enfants.

Dans la catégorie particuliers (utilisée pour les terrains constructibles), on regroupe toutes les catégories de personnes physiques : agricoles, non agricoles, retraités agricoles ou non, sans profession, agriculteurs doubles actifs ou double revenu et non déclaré.

II.2.2 Les marchés des espaces naturels

- **Le marché des terrains à destination agricole** est un marché de biens acquis dans une perspective supposée d'exploitation agricole. Il se décompose en marchés des terres et prés, des vignes, des cultures spéciales (maraîchage, cultures légumières, horticulture, pépinières, tunnels et serres, marais salants, parcs à huîtres, vergers, etc.) et des biens mixtes (biens comprenant plusieurs natures de cultures).
- **Le marché forestier** comprend tous les biens à dominante forestière qui n'ont pas vocation à être urbanisés. Il est constitué à la fois des forêts acquises pour la production et d'autres acquises pour la chasse, la production individuelle de bois de chauffage ou l'agrément, sachant que certaines forêts présentant un bon potentiel productif sont aussi louées pour la chasse privée.

Ce marché est associé à celui des **landes, friches et étangs**, qualifié de « non productif » et situé entre le marché à destination non agricole et le marché foncier agricole ou forestier, la friche étant un état transitoire. Ces biens peuvent être acquis en vue d'une utilisation de loisirs

(cas des étangs par exemple), de la protection de l'environnement (forêts et landes), d'une urbanisation ultérieure ou d'une production agricole ou forestière après défrichement.

II.2.3 Les marchés résidentiels, de loisirs et de l'urbanisation

Le marché de l'espace résidentiel et de loisirs inclut :

- **le marché des maisons à la campagne** : il s'agit des achats de bâtiments d'origine agricole à usage de résidence principale et/ou secondaire situés sur des terrains de moins de 5 ha (7 200 m² en moyenne en 2012), réalisés par des citoyens ou des ruraux non agriculteurs ;
- **le marché des espaces résidentiels et de loisirs** : il s'agit de petites parcelles non bâties acquises par des non agriculteurs, urbains ou ruraux, dans le but d'améliorer le cadre de vie, d'y pratiquer une « agriculture de loisirs » (parcs à chevaux, potagers, petits élevages...) ou de renforcer l'isolement et la tranquillité, alors qu'elles devraient garder un usage agricole au regard des règles d'urbanisme. Ce marché inclut aussi des biens destinés à une activité économique liée aux loisirs en milieu rural comme les campings.

Le marché de l'espace rural destiné à l'urbanisation concerne :

- les terrains constructibles, en théorie non viabilisés, acquis par les personnes physiques et les personnes morales, dont les promoteurs et les collectivités. Ces biens ont vocation à être bâtis dans les 3 ans après acquisition (délai de 5 ans jusqu'en 2012), par engagement de l'acquéreur ;
- les biens acquis en vue d'équipements collectifs industriels, artisanaux ou commerciaux, soit par le secteur public, soit par le secteur privé ;
- les emprises d'infrastructures (axes routiers et autoroutiers, lignes à grande vitesse) acquises par l'État, les collectivités ou des sociétés privées ;
- les carrières.

NB : dans les deux premières études, ce marché était désigné par marché des biens destinés à l'artificialisation. La nomenclature utilisée par Teruti-Lucas a incité à revoir cette appellation, car les biens notifiés à la Safer relèvent bien d'une sortie de l'usage naturel, agricole ou forestier, tant vers des sols imperméabilisés que vers les pelouses (voir glossaire).

Un des choix importants de cette segmentation est le classement des parcelles soit dans le marché agricole, soit dans le marché de loisirs. En effet, si l'usage agricole d'un bien agricole acheté loué ou d'un bien libre acquis par un agriculteur ne fait que peu de doute, il n'en est pas de même pour les biens libres acquis par des non-agriculteurs. Le choix fait ici est de considérer que si un tel bien non-bâti fait moins de 1 ha, il a une très forte probabilité de devenir un espace de loisirs et est classé dans ce segment. Pour le bâti, le seuil passe à 5 ha avec un contrôle supplémentaire sur le type de bâtiment.

Attention :

A la différence des enquêtes par satellite (Corine land cover) ou par sondage (Teruti-Lucas), il s'agit d'une urbanisation future quasi-certaine mais dans un délai qui lui n'est pas certain et non d'un flux constaté a posteriori. Ces flux ne comprennent que les biens qui passent par le marché. Ils constituent une sous-estimation des espaces urbanisés. On ne peut pas donc pas observer l'urbanisation des terrains qui ne changent pas de propriétaire ou transmis par héritage ou donation.

De même, l'enrichissement de parcelles non entretenues lié à de la rétention ne sera pas observé par le fichier Safer si ces parcelles ne passent pas sur le marché. Le marché Safer des friches et landes est de toute façon faible dans la mesure où le stock l'est. Dans les pays de la Loire, seule la Sarthe a un marché des landes et friches potentiellement non négligeable.

Dans les zones de forte extension urbaine, l'extension des friches se traduit souvent par une fermeture du marché à destination agricole. Les propriétaires attendent dans l'espoir de mettre leurs biens sur le marché des terrains à bâtir ou à aménager.

III INDICATEURS

FLUX DU MARCHÉ

Contexte

Le marché immobilier « urbain » peut être appréhendé sous plusieurs angles (nombre et type d'opérations, financement...) grâce à plusieurs bases de données. Par contre, pour décrire le marché foncier d'origine ou à vocation agricole, seule la base de données Safer paraît adaptée.

Définition

- nombre de transactions par marché puis par sous-marché
- proportion en nombre de chaque sous-marché par rapport à l'ensemble du marché notifié
- surface des biens vendus (en ha) par marché puis par sous-marché
- surface moyenne des transactions (en ha) par sous-marché
- proportion en surface de chaque sous-marché par rapport à l'ensemble notifié

Tous ces indicateurs sont calculés par canton et département et pour la région.

Objectifs

Caractériser le marché foncier d'origine ou à vocation agricole et son évolution dans le temps (flux par marché et part relative de chaque marché). Voir les blocages et dynamiques des différents marchés de l'espace rural (agricole, forestier, résidentiels et loisirs, urbanisation).

Attention, l'urbanisation notifiée à la Safer correspond à une urbanisation **future** quasi certaine de terrains d'origine agricole, à la différence d'autres sources de données comme Corine land cover et Teruti qui montrent l'urbanisation déjà effectuée. (voir la comparaison entre les notifications Safer et le cadastre en partie 2).

L'urbanisation notifiée à la Safer permet d'observer la première phase du processus de construction, au moment où le terrain agricole est acquis par un promoteur, une collectivité ou particulier pour être viabilisé et le cas échéant divisés en lots. Les étapes suivantes du cycle de promotion doivent être observées à partir d'autres sources de données.

Autre différence, il n'est pas possible de descendre à un niveau infradépartemental avec Teruti. Pour Corine Land Cover, il est possible d'aller à des niveaux infradépartementaux, mais compte tenu de la maille d'observation, les surfaces urbanisées sont sous-estimées en milieu rural. Le cadastre est un fichier fiscal qui permet de décrire le stock foncier. Normalement, pour des raisons fiscales, les terrains qui passent d'une nature de culture « agricole ou naturelle » à une nature « urbaine » voient leur nature cadastrale mise à jour. Le fichier du cadastre peut ainsi permettre de suivre les changements d'usage entre « l'agricole, le naturel » et « l'urbain ». Toutefois, les natures de cultures liées aux espaces naturels et agricoles peuvent ne pas être à jour,

Indicateurs à relier

Flux rapportés à la surface agricole utile (SAU), pour lisser les écarts d'importance du marché dus à la différence de surface agricole entre communes ou cantons.

Prix des biens : pour voir comment la concurrence d'accès au foncier se traduit dans le prix des biens, et ce en fonction des principaux sous-marchés.

Champs géographiques

La saisie des transactions est faite à la parcelle depuis quelques années. Les données peuvent être agrégées de la commune au niveau national, en utilisant des données pluriannuelles aux échelles les plus fines.

Source

Notifications des notaires et rétrocessions Safer (cf partie I-1).

Actualisation possible

Les transactions présentes dans la base de données sont enregistrées en continu et consolidées chaque année.

FLUX RAPPORTES À LA SAU

Contexte

Une des particularités des biens immobiliers (foncier nu et bâtiments) d'origine ou à vocation agricole est la variété des usages qu'ils peuvent prendre après mutation. L'idée de ces indicateurs est d'évaluer les flux vers les grands types d'usage possibles par rapport au stock de foncier utilisé, la surface agricole utile.

Définition

Moyenne annuelle sur 5 ans de la surface d'un sous-marché rapportée à la surface agricole utile (SAU) 2000 (d'après le recensement général agricole ou RGA) :

Objectifs

- pour le marché agricole, ce ratio équivaut à l'ouverture annuelle du marché. Un blocage peut s'interpréter selon les espaces soit comme le signe d'une rétention par les propriétaires en vue de profiter des plus-values d'urbanisation (surtout dans le périurbain), soit comme la conséquence de difficultés économiques de la profession agricole, qui annoncent souvent une baisse des prix du foncier ;
- pour le marché résidentiel et de loisirs (maisons à la campagne + espaces de loisirs), ce ratio représente la sortie de l'usage agricole vers un usage résidentiel, qui est en partie réversible. Il s'agit donc d'un indicateur d'extension de l'espace résidentiel et de loisirs ;
- pour le marché de l'urbanisation, il correspond au prélèvement irréversible de SAU pour des usages urbains. Il s'agit donc d'un indicateur de consommation d'espace naturel par l'urbanisation.

Il est rappelé que les friches ne rentrent dans aucun de ces 3 marchés, donc les surfaces considérées au numérateur et la SAU du dénominateur de ces indicateurs sont bien de nature comparable.

NB : la SAU considérée est celle de la commune dans le RGA 2000. Dans les RGA précédents, la donnée disponible était la SAU des exploitations dont le siège est dans la commune qui peut être sensiblement différente, puisque la plupart des exploitations ont des parcelles dans plusieurs communes. La comparaison avec des stocks de SAU plus anciens est donc impossible à une échelle fine pour cette raison. L'erreur sur le dénominateur devient sans doute tolérable à partir du niveau départemental.

On rappelle que tout le marché des biens acquis par des collectivités ne se retrouve pas dans le flux de l'urbanisation. Parmi les biens acquis par des personnes publiques, seuls les biens acquis avec une exemption construction rentrent dans le marché de l'urbanisation.

Attention, le flux de SAU vers des usages résidentiels et de loisirs est légèrement surestimé car certains biens peuvent être notifiés plusieurs fois.

Evolution des flux

L'évolution est calculée comme la différence entre le flux d'une période donnée et celui de la période précédente.

On a fait ce choix car l'évolution entre 2 périodes devient ainsi un flux supplémentaire (ou non) en ha/an.

Indicateurs à relier

La comparaison de l'évolution relative des 3 types de flux montre si la zone considérée a un fonctionnement relevant plutôt de la campagne résidentielle (forte activité des 3 flux) ou de la campagne résiduelle (blocage du flux agricole, extension limitée des espaces résidentiels et forte consommation d'espace).

Champs géographiques

Commune, en calculant une moyenne sur 5 ans ou canton, en calculant une moyenne sur 3 ans

Source

Notifications des notaires et rétrocessions Safer (cf partie I-1).

Actualisation possible

La moyenne mobile pluriannuelle peut être recalculée chaque année.

INDICE DE PERTURBATION DU MARCHÉ AGRICOLE

Contexte

L'indicateur de perturbation du marché agricole (IPMA) permet d'apprécier la pression foncière de la part des urbains ou des ruraux non agriculteurs sur l'espace à vocation agricole qui, au regard des documents d'urbanisme, doit rester agricole.

En considérant l'importance des achats du marché des loisirs et de biens libres par des non-agriculteurs à des valeurs incompatibles avec une activité agricole productive, il permet de mettre en évidence les territoires dans lesquels le marché agricole est perturbé par des non-agriculteurs à la recherche de foncier d'origine agricole pour des usages résidentiels ou de loisirs.

NB : Par définition, cet indicateur ne rend pas compte de l'importance des changements d'usage qui s'effectuent conformément aux règles d'urbanisme (construction de logements, équipements, infrastructures). Ceux-ci sont mis en évidence par les flux de consommation de la SAU.

Le mode de calcul a été modifié par rapport à l'étude de 2010 pour être harmonisé avec celui utilisé pour les publications nationales

définition

Le calcul de l'IPMA est réalisé en plusieurs étapes ; il ne concerne que les **biens libres agricoles, acquis par des non-agriculteurs** :

1) Les transactions reflétant la pression urbaine sont sélectionnées suivant plusieurs critères :

- sur le marché des terres et prés, landes et friches et cultures spécialisées, les transactions retenues sont celles dont le montant est **supérieur au triple du prix moyen des terres et prés de la région agricole** ;

Ce seuil a été choisi car il représente le niveau de prix qui compromet l'intérêt de l'achat pour un usage productif.

- est également retenue l'intégralité du marché des loisirs : biens dont la **surface est inférieure à 1 ha, libres et acquis par un non-agriculteur**.

2) Les surfaces et valeurs des biens de l'échantillon ainsi construit sont ramenées à la surface cadastrée (d'après les fichiers Majic de la DGFIP) moyenne de la période considérée. En effet, d'une part, comme une partie de la surface des biens au numérateur ne comprend pas que des surfaces en terres ou en prés, il est plus exact de considérer l'ensemble des natures cadastrales. D'autre part, la SAU au sens du recensement agricole n'est mise à jour que tous les 10 à 12 ans, alors que la base Majic l'est chaque année.

3) La moyenne régionale de ces rapports devient la base 100 de l'IPMA.

Les surfaces associées aux maisons à la campagne ne sont pas comptabilisées dans ce calcul, car on ne sait pas donner une valeur individuelle au terrain par rapport au bâti. Même si une ventilation de prix figure dans la DIA, notamment pour des raisons fiscales, elle n'est pas significative, le prix négocié portant sur l'ensemble du bien vendu.

Objectifs

On considère tout le marché qui peut perturber le marché agricole, en dehors de l'urbanisation certaine (repérée par une exemption au droit de préemption Safer). Il peut y avoir de l'urbanisation non déclarée dans les flux comptabilisés dans cet indicateur. La probabilité que de l'urbanisation déclarée en fasse partie est faible, car le notaire n'a aucun intérêt à ne pas déclarer à la Safer une exemption construction si celle-ci est valable.

IPMA en surface : concurrence agriculteurs – non-agriculteurs ou risque de mitage du foncier agricole

En surface, l'indicateur est exprimé **en pourcentage de surface agricole**.

L'indicateur en surface indique des zones où les surfaces mutées qui risquent de changer d'usage représentent une fraction plus importante de la surface agricole utile communale que la moyenne nationale. Cela n'implique toutefois pas que leur prix soit déconnecté des prix agricoles. En effet, si la demande des agriculteurs sur certains types de parcelles (souvent les moins productives : parcelles humides, en pente ou des parcelles non remembrées) est faible voire nulle, les non agriculteurs peuvent acheter à des prix proches de celui des terres et près, voire légèrement inférieurs. Quand l'IPMA en surface est fort avec des prix faibles, l'indicateur peut caractériser des zones de déprise agricole, avec le cas échéant des risques de mitage.

Ces nouveaux usages représentent d'une certaine manière l'éviction de l'usage productif.

IPMA en valeur : concurrence entre non-agriculteurs

En valeur, l'indicateur est exprimé **en euros par hectare de surface agricole**.

A contrario, l'indicateur en valeur peut prendre des valeurs élevées alors que seule une petite partie du territoire communal peut changer d'usage. C'est notamment le cas lorsqu'il existe une concurrence entre non-agriculteurs à fort pouvoir d'achat pour de petits terrains parce que la commune est bien située ou dispose d'un patrimoine naturel attractif. C'est bien sûr encore plus net pour des lots dont le potentiel de déclassement (constructibilité) est élevé.

L'objectif est d'alerter les décideurs sur la nécessité de préserver un espace « cultivable ». Aujourd'hui, le foncier agricole ne faisant l'objet d'aucune protection particulière devient le support privilégié des changements d'usage, car de nombreux espaces naturels (zones Natura 2000, Znieff, ENS, bande littorale des 100 m, espaces boisés classés des POS/PLU...) sont quant à eux relativement protégés, surtout dans le cas de zonages opposables.

Or, ce foncier « banal » a de l'intérêt au regard des besoins futurs d'espaces agricoles et forestiers et doit à ce titre être préservé. Il peut de plus avoir un intérêt important pour la biodiversité et la trame verte et bleue.

Indicateurs à relier

L'IPMA montre la pression exercée par le flux d'extension des espaces résidentiels et de loisirs sur le flux du marché agricole rapporté à la SAU.

L'augmentation de IPMA en surface précède souvent l'augmentation de l'IPMA en valeur. En effet, la concurrence entre non-agriculteurs pour accéder à du foncier résidentiel ou de loisirs ne devient significative que lorsque la proportion de non-agriculteurs parmi les acquéreurs devient importante.

Il peut également être intéressant de comparer l'évolution de l'IPMA sur une période assez longue à l'évolution du prix des terrains de loisirs et des maisons à la campagne.

Champs géographiques

Commune, en calculant une moyenne sur 5 ans ou canton, en calculant une moyenne sur 3 ans

Source

Notifications des notaires et rétrocessions Safer (cf partie I-1).

Actualisation possible

La moyenne mobile pluriannuelle peut être recalculée chaque année.

P R I X

Contexte

De manière encore plus prononcée que pour l'immobilier urbain, les prix des biens d'origine agricole sont très variables selon la localisation. De plus, la valeur d'un même bien agricole peut être très différente selon l'usage prévu après mutation.

En effet, un agriculteur n'achète un terrain agricole que si le revenu qu'il peut espérer tirer de son exploitation et le coût du crédit sont compatibles avec son activité professionnelle. A contrario, le particulier vivant à la campagne souhaitant acquérir plus de terrain pour son jardin ou pour de l'agriculture de loisirs sera prêt à accepter un prix de convenance, voire un prix très élevé s'il peut espérer y installer une habitation légère en bord de mer par exemple.

Enfin, le promoteur ou l'aménageur calcule le prix qu'il est prêt à payer du foncier destiné à l'urbanisation par un compte à rebours à partir du prix de sortie. Par rapport au coût de viabilisation et de construction, le prix qui serait payé pour un usage agricole est négligeable.

Définition

A l'intérieur d'un marché, détermination d'un sous-ensemble homogène pour calculer un prix moyen :

- 1 pour le marché agricole, restriction aux terres et prés libres (sans bail rural en cours) acquis par des agriculteurs.
- 2 pour le marché de loisirs, pas de restriction car la définition du sous-marché est déjà restrictive.
- 3 pour les maisons à la campagne, pas de restriction car la définition du sous-marché est déjà restrictive.
- 4 Pour le marché de l'urbanisation, restriction aux terrains constructibles acquis par des particuliers

Le prix moyen est calculé comme la valeur totale du marché considéré rapportée à la surface totale du marché considéré sur une période de 3 ans. La valeur des transactions de la première et de la troisième année est converties en euro de l'année médiane en corrigeant le montant des transactions par l'évolution du prix du même marché pour l'ensemble de la région par rapport à l'année médiane. Le but est de raisonner sur les prix en excluant l'effet de l'inflation à l'intérieur de la période considérée. Par contre, comparer les valeurs obtenues à des périodes différentes revient bien à étudier l'évolution en monnaie courante.

Il faudrait reconvertir une nouvelle fois les prix triennaux obtenus en fonction d'un indice pour obtenir des prix en monnaie constante.

Dans cette étude, le déflateur utilisé est l'indice des prix à la consommation hors tabac.

Il est possible de passer pour de prochaines mises à jour à l'indice de prix du PIB.

Calcul de ratios entre ces prix

On rapporte pour une unité géographique donnée le prix moyen des biens d'un sous-marché à celui des biens d'un autre marché :

- le ratio de prix entre terrains constructibles acquis par des particuliers et terres et prés libres acquis par des agriculteurs montre la plus –value potentielle que le propriétaire peut espérer réaliser si son terrain agricole devient constructible. Un ratio élevé peut donc inciter à la rétention de terrains agricoles et à une demande de révision des documents d'urbanisme auprès des élus.
- le ratio de prix entre espaces de loisirs et terres et prés libres acquis par des agriculteurs montre la concurrence entre agriculteurs et particuliers pour acheter des terres non urbanisables a priori.

Objectifs

On peut évaluer l'attractivité résidentielle à partir du prix des terrains constructibles (en n'oubliant pas qu'ils ne sont a priori pas viabilisés) et des maisons à la campagne, qui représentent une fraction du marché de l'immobilier ancien.

Indicateurs à relier

La pression foncière urbaine sur les espaces naturels peut être mise en évidence à partir des ratios de prix entre marchés, qui traduisent les concurrences entre usages.

Toutefois, il faut distinguer les secteurs où les flux de consommation d'espace sont élevés, car dans ce cas, la pression tend à augmenter sur les espaces agricoles, de ceux où, avec de fortes différences de prix entre usages, l'extension urbaine reste limitée.

La comparaison sur longue période des flux par rapport à la SAU, des prix et des ratios de prix montre la dynamique des marchés.

Les marchés les plus proches de l'urbain (maisons à la campagne, terrains constructibles et dans une moindre mesure espace de loisirs) réagissent depuis les années 1970 selon la même dynamique que l'immobilier urbain : en période de montée des prix, les flux augmentent et en phase de retournement, les flux se bloquent avant une baisse des prix, si la fiscalité reste équivalente.

Le marché agricole réagit plutôt en fonction des fondamentaux agricoles (revenus des agriculteurs, liés au cours des matières premières agricoles et au niveau de subventions, et taux d'intérêt).

Champs géographiques

Commune, en calculant une moyenne sur 5 ans ou canton, en calculant une moyenne sur 3 ans

Source

Notifications des notaires et rétrocessions Safer (cf partie I-1).

Actualisation possible

La moyenne mobile pluriannuelle peut être recalculée chaque année.

CARACTÉRISTIQUES DES ACQUÉREURS

Contexte :

Les marchés agricoles sont essentiellement un marché de proximité, car les agriculteurs ont intérêt à avoir un parcellaire regroupé pour limiter leurs frais de structure. Toutefois, plus la surface du bien est importante, plus les candidats à l'acquisition peuvent habiter loin.

Par contre, pour les marchés résidentiels et de l'urbanisation, si le territoire est attractif, des personnes originaires de centres urbains éloignés peuvent constituer une proportion non négligeable des acquéreurs. Cela peut correspondre à l'achat de résidence secondaires, éventuellement en prévision de la retraite, ou à une arrivée dans une nouvelle région.

Définition

origine géographique

Pour un sous-marché donné, nombre de transactions dont l'acquéreur réside dans une unité (département, région, pays) comparée à l'unité géographique correspondante du bien vendu rapporté au nombre total de transactions dans le même sous-marché pendant la même période.

Il s'agit bien ici du lieu de résidence et pas de la nationalité quand on considère des pays différents.

Ici, calcul du pourcentage d'acquéreurs résidant dans le département du bien

Age

Pour un sous-marché donné, nombre de transactions dont l'acquéreur est âgé de moins de X ans rapporté au nombre total de transactions dans le même sous-marché pendant la même période.

Ici, seuil établi à 35 ans pour viser a priori les primo-accédants

Objectifs

Ce ratio d'origine géographique permet d'estimer l'importance relative du marché local à l'intérieur d'un bassin de vie ou d'une aire urbaine et de l'attraction résidentielle extérieure (arrivée d'actifs venant d'autres départements, de futurs retraités et/ou de résidents secondaires).

Lorsque la proportion d'acquéreurs originaires d'autres régions ou de l'étranger est élevée et que les prix sont élevés, on peut craindre des difficultés pour les jeunes agriculteurs à trouver des bâtiments lors de leur installation.

Sur le marché résidentiel, on peut craindre également une éviction des jeunes ménages originaires du territoire et souhaitant acquérir leur premier logement. Ils sont alors obligés de se reporter sur des espaces plus éloignés.

Le calcul de la proportion de moins de 35 ans permet de savoir s'il s'agit plutôt d'un marché de primo-accédants ou non.

Attention, les données Safer ne permettent pas de savoir si les maisons à la campagne ou les terrains constructibles sont acquis pour de la résidence principale ou secondaire. On ne peut que le présumer en croisant âge et origine géographique.

Indicateurs à relier

Prix des maisons à la campagne, des terrains constructibles et des espaces de loisirs

Champs géographiques

Niveaux agrégés (au moins le canton) et sur une période pluriannuelle pour avoir un nombre de transactions suffisant pour être significatif.

Source

Notifications des notaires et rétrocessions Safer (cf partie I-1).

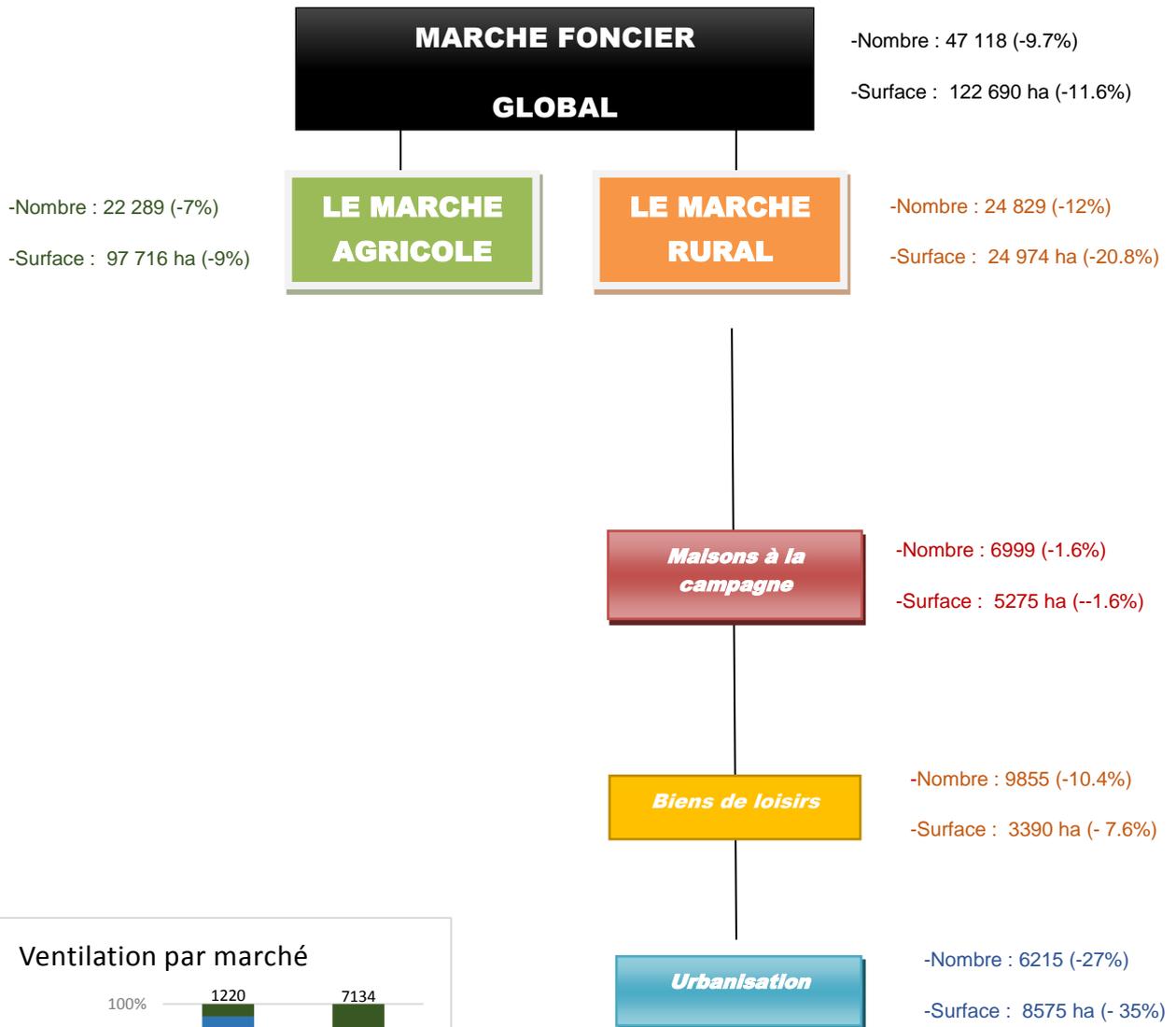
Actualisation possible

La moyenne mobile pluriannuelle peut être recalculée chaque année.

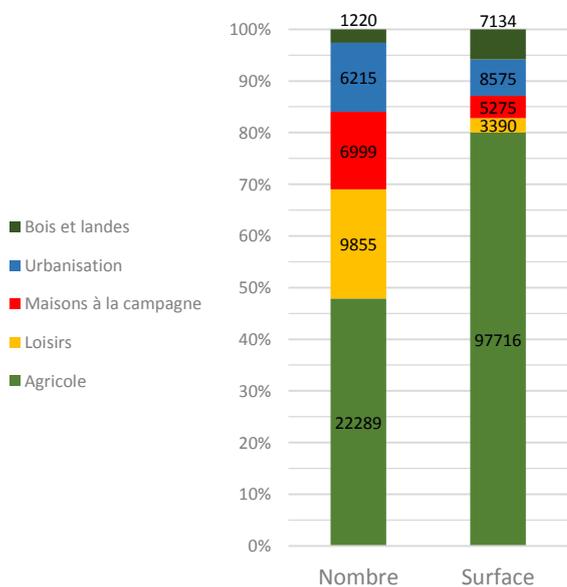
SYNTHESE

VOLUMES DE L'ACTIVITE FONCIERE EN REGION PAYS DE LOIRE EN 2010-2012

(par principaux segments et évolutions par rapport à 2007-2009)



Ventilation par marché



Finalité présumée de l'urbanisation en surface

