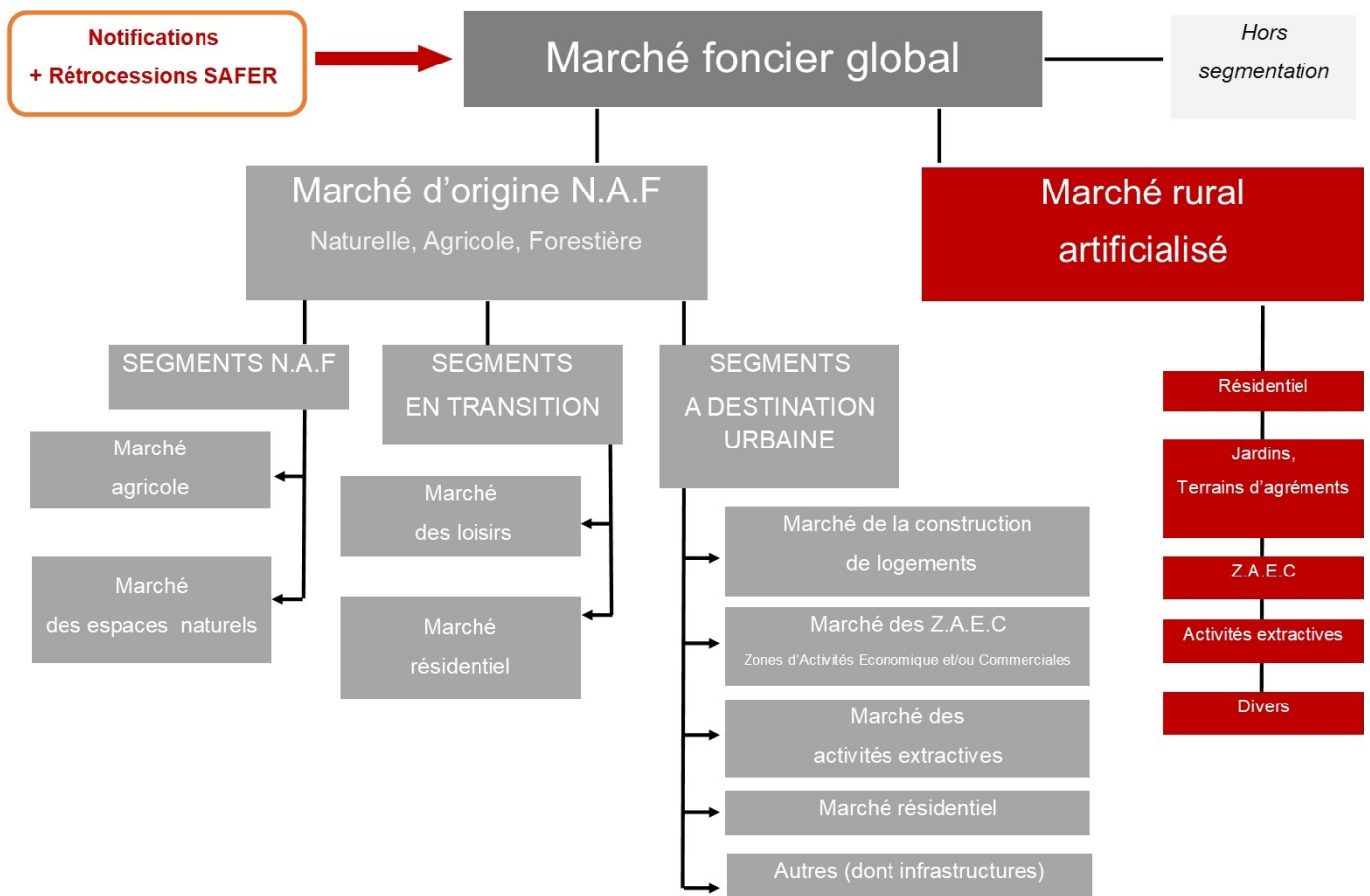


## Évolutions du marché rural artificialisé



## 2.1 > Bilan global de l'activité foncière enregistrée par la Safer

### 2.1.1 Un volume de transactions multiplié à minima par 3 à l'échelle régionale et départementale

Le foncier, affilié au « marché rural artificialisé », constitue un marché consolidé en 2018 par la SAFER pour s'adapter aux incidences de la L.A.A.F élargissant l'assiette foncière à l'ensemble des biens sans aucun usage agricole ou occupation naturelle (classés généralement en sous- zones Ah ou Nh au sens des documents d'urbanisme).

Ce profil de bien était déjà « ponctuellement » notifié avant 2016 et représentait à l'échelle régionale, entre 1500 et 2000 projets de ventes par an entre 2002 et 2014 (soit un ratio d'un peu plus d'une notification par commune annuellement). Les projets de transactions concernaient généralement des ventes de biens bâtis « isolés » (hors zones de hameaux). Localement, certains offices pouvaient aussi notifier plus systématiquement ce profil de foncier à la Safer.

L'impact de la L.A.A.F en termes de statistique est sans équivoque sur ce segment.

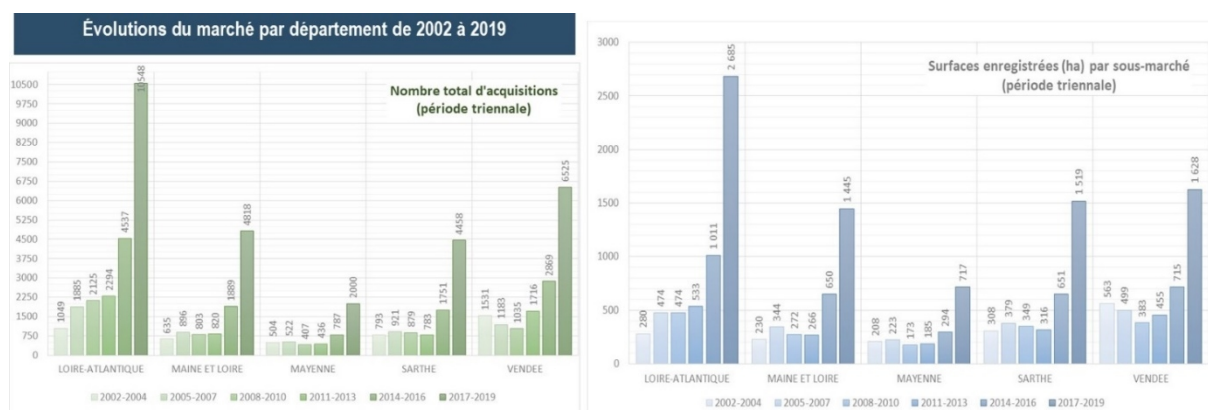
**Le nombre de biens enregistrés a progressé à l'échelle des Pays de la Loire de 255 % sur la période 2014-2019 , représentant près de 40 200 projets de ventes (contre moins de 11 300 entre 2008 et 2013).**

Le différentiel d'activité foncière notifiée entre les deux périodes sexennales (écart de 30 000 cessions) est donc un des principaux « piliers » de la très forte progression des flux notifiés quotidiennement à la Safer depuis 2016. Ce segment foncier « absorbe » à ce titre 60 % du différentiel enregistrés entre 2008-2013 et 2014-2019 (de 80 000 à 130 000 notifications).

**Les surfaces notifiées sur ce marché ont logiquement progressé passant de 3 400 à 11 300 hectares entre les deux périodes (+232%). Toutefois, l'impact statistique du segment (+ 8000 ha) est plus « marginal » par rapport à la progression générale des superficies enregistrées sur le même cycle (+80 000 ha passant de 217 000 à 298 000 ha).**

A l'échelle départementale (graph et tab. 8), le volume d'opérations a été partout multiplié par 3 voire par 4 (Maine et Loire) tant en nombre de transactions qu'en surface.

Tab 8 & graph.8 > Volumes d'activités (en nombre et surface) par département (périodes triennales et sexennales)



Évolutions par période sexennale	2002-2007	2008-2013	2014-2019	2002-2007	2008-2013	2014-2019
	Nombre	Nombre	Nombre	Surface (ha)	Surface (ha)	Surface (ha)
<b>Pays de la Loire</b>	9 919	11 298 (+14%)	40 182 (+255%)	3509 ha (+15%)	3 406 ha (-3%)	11 315 ha (+232%)
Loire-Atlantique	2 934	4 419 (+51 %)	15 085 (+241%)	754 ha	1 007 ha (+33%)	3 696 ha (+267 %)
Maine et Loire	1 531	1 623 (+6%)	6 707 (+313%)	574 ha	538 ha (-6%)	2 095 ha (+290%)
Mayenne	1 026	843 (-18%)	2 787 (+230%)	431 ha	358 ha (-18%)	1 011 ha (+182%)
Sarthe	1 714	1 662 (-3%)	6 209 (+273%)	687 ha	665 ha (-3%)	2 169 ha (+226%)
Vendée	2 714	2 751 (+1.5%)	9 394 (+241%)	1 062 ha	838 ha (-21%)	2 343 ha (+179%)

L'évaluation « réelle », à savoir conjoncturelle de ce segment foncier reste pour le moment prématurée pour être mesurée sur un cycle triennal ou sexennal comparable. Dans tous les départements (tab 8 & graph 8), l'application structurelle de la loi a commencé à être anticipée par les offices en 2015 (hausse des ventes de + 35 à + 65 %), ses effets opposables se sont retranscrits en 2016 (+110 à + 165 % suivant les départements) et la régularisation de manière exhaustive des notifications a impacté également l'exercice 2017 (hausse comprise de + 20 à + 40 %).

Toutefois, les bilans départementaux laissent présumer que les incidences structurelles se sont assainies à partir de l'exercice 2018 (progression des transactions se « stabilisant » autour de + 5 à +10 % par département), la dynamique s'appuyant avant tout sur une demande foncière très ferme, tendance conjoncturelle, confirmée en 2019 par une nouvelle accélération des acquisitions (+ 15 à + 25 %).

**Indépendamment de ces tendances d'évolutions, on peut souligner l'importance des flux observés en Loire – Atlantique. Ce département a enregistré entre 2014 et 2019 plus de 15 000 projets d'acquisitions sur ce segment, soit l'activité réunie du Maine et Loire, de la Mayenne et de la Sarthe sur la même période.**

Cette densité d'activité n'est pas en soit inédite (plus de 4400 opérations y étaient déjà enregistrées entre 2008 et 2013 contre 800 à 1600 dans les autres territoires) mais les effets de la L.A.A.F ont confirmé de manière exhaustive, la densité des flux fonciers apparentés avant tout à des usages urbains, qui s'opèrent dans ce département

La Vendée présente, à un degré moindre, un volume d'activité assez conséquent sur la dernière période sexennale (près de 9400 opérations entre 2014 et 2019 soit autant que la Sarthe et la Mayenne cumulée).

La dynamique des flux s'est enclenchée dans ce département, également bien avant l'application de la loi puisque dès 2011-2013, les mouvements fonciers s'y sont accélérés (hausse des transactions de plus de 66 %) et la progression a été continue (+ 67 % en 2014-2016 puis + 127 % en 2017-2019).

En l'espace d'une décennie, les volumes notifiés y sont ainsi passés de 1035 unités (2008-2010) à plus 6500 lots (2017-2019).

### 2.1.2 Une activité foncière particulièrement dense dans la majorité des intercommunalités de Loire-Atlantique

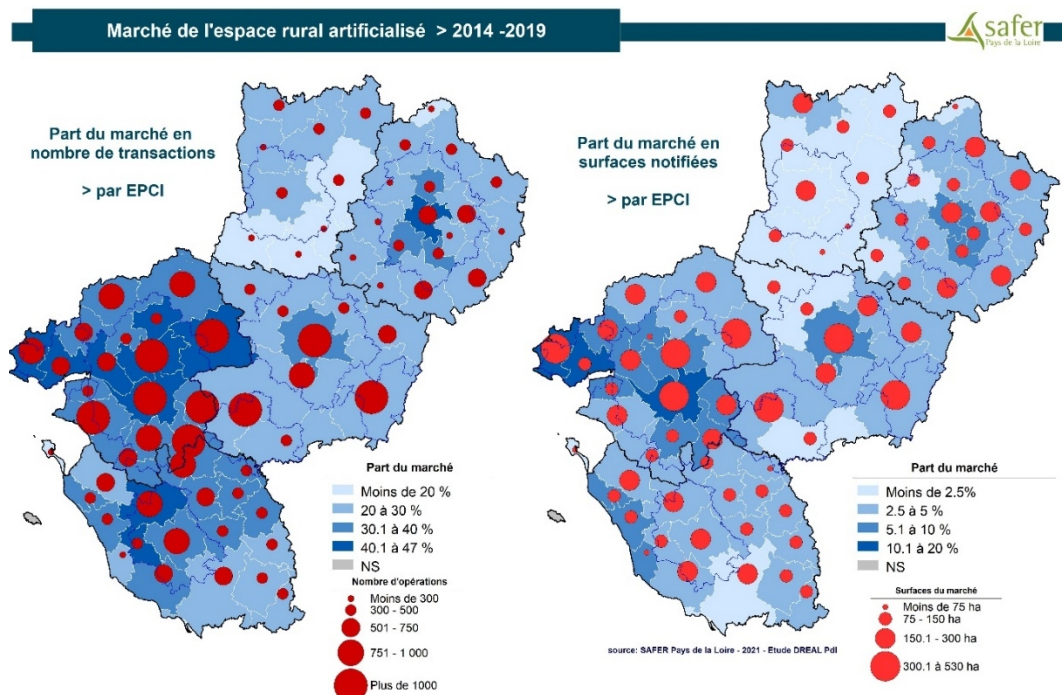
L'explosion des volumes observés depuis 2014 sur ce segment, est une tendance récurrente pour toutes les intercommunalités de la région.

Le niveau d'activité foncière a été multiplié sans exception à minima par deux tant en nombre qu'en surface dans la totalité des territoires. La progression est en valeur relative souvent plus soutenue dans les intercommunalités rurales (activité multipliée en moyenne par 4 sur la période 2014-2019) car ce type de transactions était moins fréquemment notifié à la Safer durant les périodes sexennales précédentes.

**Toutefois en valeur absolue (cartes 10), on observe des volumes particulièrement denses dans la quasi-totalité des intercommunalités de Loire-Atlantique alors que cette tendance territoriale est beaucoup plus restreinte et diluée dans les autres départements.**

Plus d'une douzaine d'intercommunalités de Loire-Atlantique comptabilisent ainsi entre 750 et 1500 transactions sur ce segment entre 2014 et 2019 contre seulement quatre territoires dans le reste de la région (Angers Loire Métropole, Saumur Agglomération, Mauges Communauté et La Roche sur Yon Agglomération).

#### ➤ Cartes 10



Dans la majorité des intercommunalités rurales, ce rythme se situe dans une fourchette comprise entre 200 et 400 opérations sur cette dernière période (rarement plus d'une centaine entre 2008 et 2013).

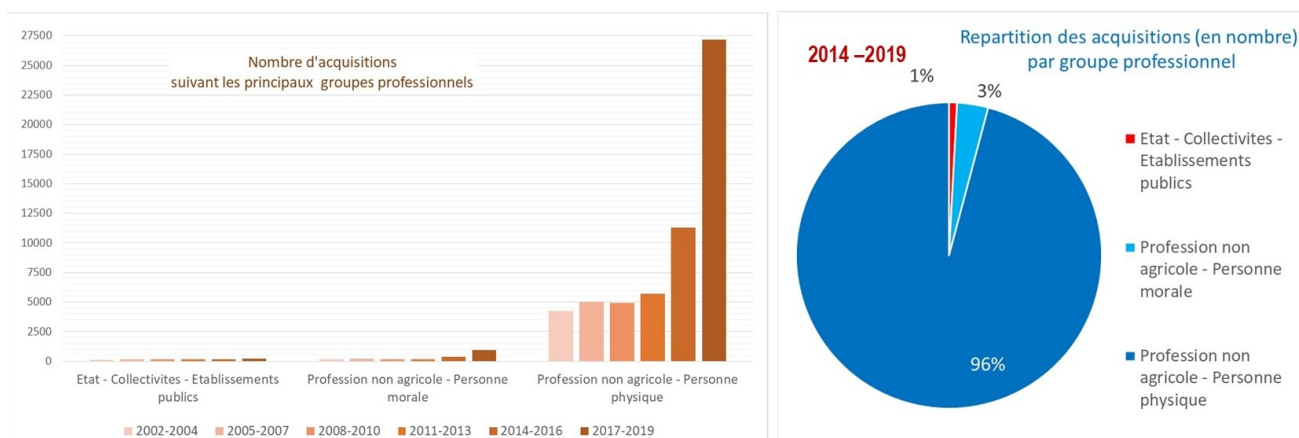
Cette forte activité foncière du marché de Loire-Atlantique, jusqu'à ses frontières territoriales, explique l'écart statistique vis-à-vis des autres départements.

L'impact de ce type de projets de ventes sur l'activité foncière locale, notifiée à la Safer, est devenu ainsi considérable sur la dernière période sexennale.

Dans la totalité des intercommunalités de Loire-Atlantique, ce type de transactions représente désormais une notification sur trois (carte 10) et jusqu'à plus de 40% des flux transmis par les notaires pour les intercommunalités ligériennes (contre 10 à 20 % de l'activité avant 2014). On retrouve des proportions équivalentes dans les principales intercommunalités urbaines et métropolitaines du reste de la région (Le Mans Métropole, Angers Loire Métropole) ainsi que dans la moitié Nord de la Vendée mais cette part est moindre en général dans les autres territoires (1 notification sur 4 désormais contre moins de 1 sur 10 entre 2008 et 2013).

### 2.1.3 Typologie professionnelle des acquéreurs

graph.9 > Volumes d'activités (en nombre d'acquisitions) suivant la catégorie professionnelle de l'acquéreur



Les acquisitions enregistrées entre 2014 et 2019 à l'échelle régionale sur ce segment, ont été générées à 99 % par la « sphère » privée non agricole (graph 9) dont :

- 96% ont été opérées par des particuliers (près de 38 500 acquisitions couvrant 10 600 ha).
- 3% par des personnes morales privées (1300 acquisitions sur 600 hectares)

A la différence des personnes publiques (1% des acquisitions), pour lesquelles la Safer n'a pas enregistré la moindre progression d'activité sur la dernière période sexennale (340 lots pour 85 hectares environ), la « vampirisation » de ce marché par les particuliers, s'explique comme nous le verrons ci-après, par la nature des biens notifiés.

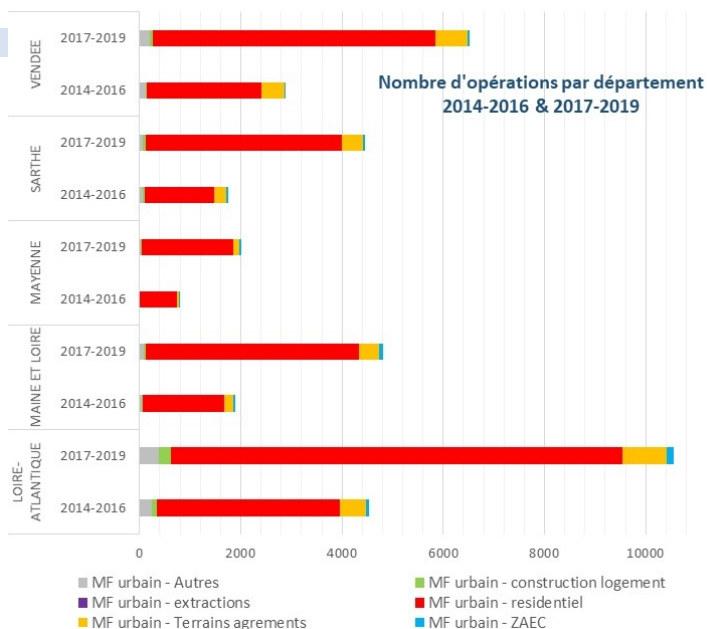
Cette progression sectorielle des particuliers sur ce segment (près de 38 500 projets d'acquisitions constatés à l'échelle régionale contre moins de 10 000 sur les périodes sexennales précédentes) contribue à expliquer pourquoi ce profil d'acquéreurs est devenu prédominant dans les flux notifiés quotidiennement à la Safer dans tous les départements (voir parties 1.5.1 & 1.5.2).

### 2.2.2 Typologie des biens notifiés

La nature du foncier acheté permet à cet effet, de comprendre la prédominance sans égal des particuliers dans les statistiques de ce segment.

A l'échelle régionale, 85 % des biens notifiés depuis 2014 sur ce segment, portent sur des biens bâtis à usage résidentiel (près de 34 000 acquisitions) et 10 % sont composés de jardins ou de terrains d'agrément (près de 3900 lots).

Graph.10 > Orientation des biens notifiés sur le segment par sous période par département



Le graphique ci-contre ventile par sous-période triennale l'évolution du nombre d'acquisitions suivant l'orientation présumée du bien.

Le principal constat qui peut être souligné, est déjà la prééminence depuis 2014 du sous-segment résidentiel dans les flux notifiés et surtout l'emballement de ce profil d'acquisitions dans tous les départements en 2017-2019 (+ 150 % à + 250 %), alors que les autres finalités ont progressé sur un rythme et dans des volumes plus « timorés ».

L'incidence de cette progression de l'activité des ventes résidentielles affiliées à ce segment, n'est pas neutre dans les indicateurs fonciers globaux.

Elle explique l'explosion des ventes bâties que nous avons soulignée dans le premier chapitre (partie 1.3.1) et contribue à appréhender la baisse de la taille moyenne des lots notifiés à la Safer depuis 2014 (voir partie 1.3.2), le profil type d'un bien bâti affilié à ce segment ne dépassant pas 3000 m<sup>2</sup> au niveau régional (de 2500 à 4000 m<sup>2</sup> suivant les départements) et celui d'un terrain d'agrément 1000 m<sup>2</sup>.

Géographiquement, la Safer constate que depuis 2016, l'essentiel de ces transactions à vocation résidentielle sont situées dans des hameaux classés en zone Nh ou Nb au sens des documents d'urbanisme. A ce contingent principal, viennent aussi se greffer certaines transactions situées majoritairement en zone U dans les documents d'urbanisme avec une fraction marginale des surfaces (non bâties) souvent classées en zone N (soit des biens situés généralement en périphérie ou à la pointe des bourgs urbanisés).

Les biens résidentiels, affectés au présent segment, sont donc dans leur typologie (petites superficies avec jardins sans surface connexe à usage ou à potentialité agricole), les plus assimilables au marché immobilier urbain ancien.

## 2.3 > Focus sur le marché résidentiel « rural »

### 2.3.1 Un segment foncier « témoin » de l'attractivité unique de la Loire-Atlantique

Tab 9 > Nombre de transactions résidentielles par période triennale et par département

Marché résidentiel nombre d'acquisitions opérées par des particuliers	2002-2004 Nombre	2005-2007 Nombre	2008-2010 Nombre	2011-2013 Nombre	2014-2016 Nombre	2017-2019 Nombre
<b>Pays de la Loire</b>	3445	4064	3834	4388	9585	<b>24 413</b>
Loire-Atlantique	626	1262	1434	1630	3614	<b>8926</b>
Maine et Loire	450	654	587	566	1608	<b>4211</b>
Mayenne	437	439	331	362	723	<b>1820</b>
Sarthe	575	700	646	571	1382	<b>3874</b>
Vendée	1357	1009	836	1259	2258	<b>5582</b>

Le tableau 9 ci-dessus, indique le nombre d'opérations résidentielles enregistrées par département et par période triennale depuis 2002.

Si l'explosion des opérations notifiées à l'échelle régionale entre 2017 et 2019 (24 400 contre 9500 entre 2014 et 2016) est probablement portée par la faiblesse des taux d'intérêt mixée aux incidences de la L.A.A.A.F, nous soulignerons l'intensité de l'activité immobilière de la Loire-Atlantique qui enregistre sur cette dernière période, autant de transactions résidentielles (plus de 8900) que les marchés du Maine et Loire et de la Sarthe réunis.

Sur un cycle plus long (depuis 2008), ce marché départemental est d'ailleurs à minima deux fois plus conséquent par rapport aux autres territoires (à l'exception de la Vendée). On retrouve un écart similaire pour les acquisitions portant sur des jardins ou des terrains d'agrément (près de 1400 opérations en Loire-Atlantique entre 2014 et 2019 contre au mieux 700 en Sarthe ou dans le Maine et Maine) mais avec un différentiel toujours plus restreint vis-à-vis des flux vendéens (près de 1100 acquisitions sur la même période).

L'intensité du marché des maisons anciennes notifiées à la Safer n'est naturellement pas comparable au marché immobilier urbain.

Toutefois, ce segment constitue un témoin de l'attractivité économique de la Loire-Atlantique que de nombreuses études démographiques de l'Insee\* mettent en évidence depuis 20 ans (\* 2013-2019 : 100 000 nouveaux habitants recensés en Loire-Atlantique, soit près de 70 % du gain de la population régional sur cette période ; au 3ème rang national en termes de croissance démographique après la Gironde et la Haute-Garonne).

Indice de ce dynamisme « ancien », nous rappellerons que ce département est le seul à n'avoir pas subi de contraction d'activité sur ce segment entre 2008 et 2013 (tab 9), période marquée par une morosité générale du marché lié au ralentissement économique affectant de manière plus ou moins durable le marché dans tous les autres départements.

### Plus du tiers des transactions résidentielles notifiées se concentre dans les intercommunalités de Loire-Atlantique.

A l'échelle infra départementale, les intercommunalités de Loire-Atlantique ont ainsi absorbé plus d'une opération résidentielle sur trois sur ce segment depuis 2014 (soit plus de 12 500 opérations).

**Le rythme moyen de transactions est compris entre 650 à 1000 cessions par territoire sur cette dernière période sexennale, la CC d'Erdre et Gesvres et la CC Sèvre et Loire concentrant à elles seules 1/6<sup>e</sup> des transactions départementales.**

- A titre de comparaison, **la Sarthe** qui compte autant de structures intercommunales que la Loire-Atlantique (16) a enregistré un régime moyen de 200 à 350 opérations immobilières par territoire sur la dernière période sexennale. Les volumes d'activités de Le Mans Métropole, Cc Val de Sarthe, Cc Orée Bercé Belinois et Cc Sud-Est Pays Manceau, territoires les plus actifs sur ce segment dans ce département (à savoir la moitié sud de l'aire d'attraction mancelle), sont, en cumulé, équivalents au marché de la seule CC d'Erdre et Gesvres...
- Il paraît plus difficile de comparer l'activité sectorielle du Maine et Loire ou de la Mayenne à celui de la Loire-Atlantique, le nombre de structures intercommunales y sont deux fois moindres et les superficies territoriales sont de fait plus conséquentes.  
On peut toutefois noter que **les intercommunalités mayennaises** ont enregistré en moyenne entre 150 et 400 transactions résidentielles entre 2014 et 2019, soit cumulé, l'équivalent de l'activité résidentielle notifiée de Nantes Métropole et la CC d'Erdre et Gesvres sur la même période.  
Les territoires d'Angers Loire Métropole, de Saumur Agglomération et de Mauges Communauté (les 3 principaux marchés du département) qui couvrent la moitié de la superficie du **Maine et Loire**, ont généré entre 2014 et 2019 autant de transactions résidentielles (près de 3000) que Nantes Métropole, la CC de Grand Lieu et la CC d'Erdre et Gesvres réunis...
- **La Vendée** est le seul département à présenter, partiellement, un niveau d'activité résidentiel, rapporté à la superficie de ses territoires, proche des intercommunalités de Loire-Atlantique.  
A ce titre, l'ensemble des Communautés de Communes contiguës ou proches de la Loire-Atlantique (Cc de Challans-Gois, CC Terres de Montaigu, CC de Vie et Boulogne et par extension la CC des Essarts St Fulgent ) ont comptabilisé avec La Roche sur Yon Agglomération, un rythme moyen de 500 à 750 opérations sur la dernière période sexennale. Partout ailleurs, l'activité vendéenne ne dépasse pas plus de 300 transactions résidentielles sur ce même cycle.  
Cette dynamique dans la partie septentrionale du département, s'explique probablement par l'attractivité économique de la Loire-Atlantique et de la métropole Nantaise. La « faiblesse » des prix de l'immobilier dans ces secteurs vendéens encourage à maintenir une demande foncière d'actifs assumant des migrations pendulaires vers la métropole régionale.

### 2.3.2 « Origine » des acquéreurs et part des moins de 35 ans sur le marché

L'attractivité de la Loire-Atlantique et plus ponctuellement de certains secteurs du reste de la région, est illustré par le nombre de « jeunes » de moins de 35 ans (souvent des primo-accédants) ayant investi dans l'immobilier sur ces six dernières années.

**Sur les quelques 7500 acquisitions résidentielles recensées par la Safer entre 2014 et 2019, achetés avec certitude par des partenaires âgés de moins de 35 ans (ou à titre individuel), 37 % des opérations se situent en Loire-Atlantique, 23 % en Vendée, 17 % dans le Maine et Loire, 16 % en Sarthe et 7 % en Mayenne.**

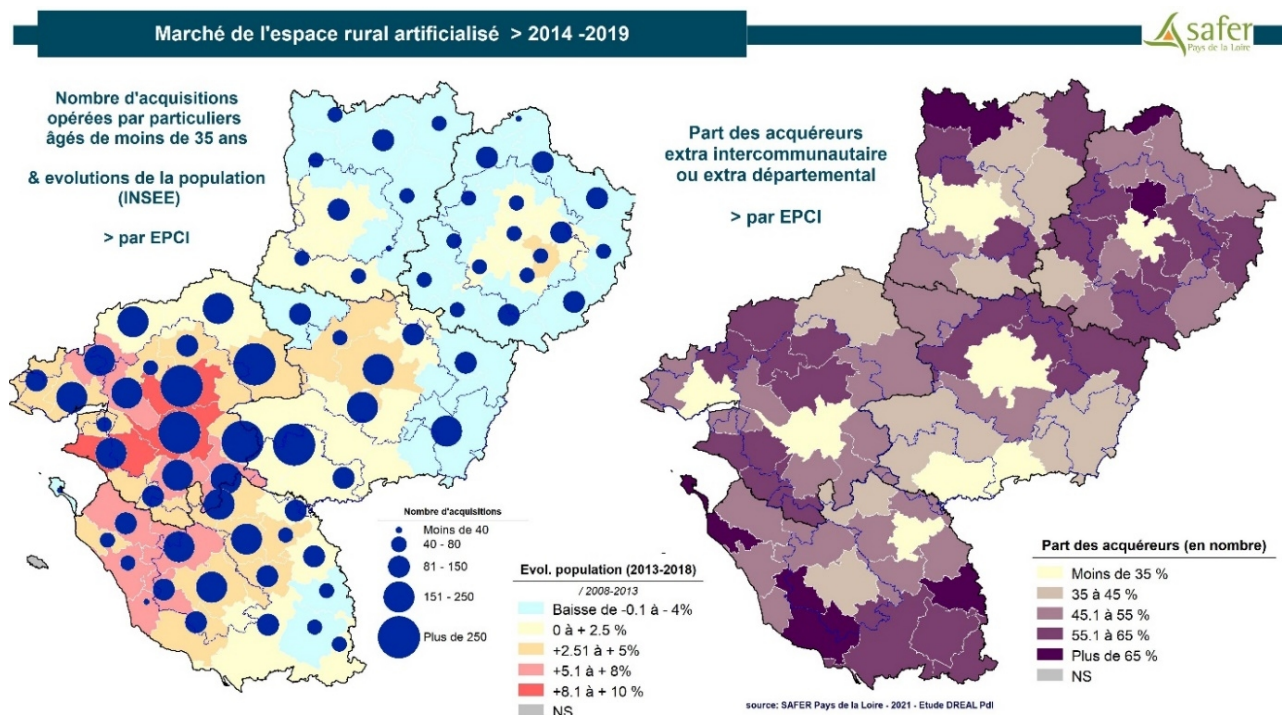
En raison de la qualité de la donnée foncière des notaires qui peut parfois être difficilement exploitable\* (\*ex : partenaires situés sur des tranches d'âges différentes), ce volume réel d'acquisitions opérées par de jeunes

primo accédants est probablement sous-estimé mais il ne remet pas en cause les tendances géographiques observées.

Ainsi, si l'on superpose la croissance de la population évaluée par l'Insee entre 2013 et 2018 et le nombre d'acquisitions résidentielles réalisés par les moins de 35 ans notifiés à la Safer, on observe que la combinaison des dynamiques démographiques et foncières les plus fortes de la région, épouse la quasi-totalité des intercommunalités de Loire-Atlantique et à moindre degré le nord vendéen (carte 11).

A contrario, les territoires « encaissant » une baisse de leur population sont aussi les intercommunalités ou départements, où cette tranche d'âge a été peu « active » (Mayenne, Sarthe et sud-est de la Vendée en particulier).

➤ **Cartes 11 :**



Outre cette approche par tranche d'âge, l'origine des acquéreurs permet d'appréhender également quatre profils territoriaux différents (carte 11).

➤ **La grande majorité des acquisitions résidentielles réalisées au sein des intercommunalités métropolitaines ou d'agglomérations** (Nantes Métropole, Carene, Angers Loire Metropole, CA du Choletais, Le Mans Métropole, La Val Agglomération) sont ainsi réalisées par des « locaux » à savoir des investisseurs qui résidaient déjà au sein du territoire. En ce sens, à peine 35% des transactions sont opérées par des acquéreurs extra-intercommunautaires ou extra-départementaux.

On peut présumer que les prix élevés de l'immobilier dans ces territoires à dominante urbaine favorisent la captation des biens mis sur le marché par un profil d'actifs travaillant déjà au sein de ces territoires et disposant de revenus et d'une capacité financière suffisante pour investir à proximité de leur lieu de travail.

➤ **L'essentiel des intercommunalités situées en contiguïté des territoires que nous venons de lister, ont en revanche un taux d'extra-locaux nettement plus élevés.**

Plus de 60% des acquéreurs ayant investi dans la CC d'Erdre et Gesvres, la CC Anjou Loir et Sarthe, la CC Vallées du Haut Anjou, la CC de l'Orée Bercé Belinois, la CC du Sud Est Pays Manceau, la Cc Maine Cœur de Sarthe ne résidaient pas au sein de l'intercommunalité avant leur projet immobilier.

**Ces territoires périurbains** concentrent probablement des actifs qui travaillent au sein des métropoles ou des grandes agglomérations et qui ont investi localement soit en raison d'un prix de l'immobilier moins élevé soit pour le choix du cadre de vie plus « rural » du secteur.

- **D'autres intercommunalités, situées généralement aux frontières des départements, présentent également une part de « non locaux » importante** (plus de 55% des investisseurs en moyenne) : dans le Nord de la Loire-Atlantique notamment (Cc Pays de Redon, Cc du Pays de Pontchâteau), dans le Sud Vendée (CC Vendée Sevre Autise, CC Sud Vendée Littoral, CC Pays de Fontenay), dans le Nord ou le Sud Sarthe (CA d'Alençon, CC Sud Sarthe), dans le Nord Est Mayennais (CC Mont des Avaloirs) ou au Nord du Maine et Loire (Cc Anjou Loir et Sarthe).  
 Cette proportion élevée est probablement liée à des migrations d'actifs pendulaires et « transfrontaliers » qui résident dans ces secteurs pour des raisons familiales ou financières.  
 L'attraction des bassins d'emplois de la Charente Maritime (Bassin de La Rochelle) dans le Sud Vendée, de Rennes, de Redon ou de Vannes dans le Nord de la Loire -Atlantique, d'Alençon au Nord de la Sarthe et de la Mayenne, de Tours dans le Sud Sarthe, ou les interconnexions Laval-Le Mans ou Angers-Le Mans expliquent probablement ces taux plus élevés de non « locaux », dans des territoires souvent bien desservis au niveau du réseau routier.  
 On peut souligner que les intercommunalités du nord Vendée, contiguës avec la Loire-Atlantique, présentent des taux paradoxalement un peu plus faibles (45-55%) liés au fait que de nombreux investisseurs, natifs du secteur, résident toujours au sein de ces territoires même si leur activité professionnelle se localise dans le bassin d'emplois nantais.
- **Un dernier contingent d'intercommunalités présente des taux d'acquéreurs « extracommunautaires » particulièrement élevés (> 65%).**  
 Il s'agit notamment de la CC Vendée Grand Littoral, la CC Océan Marais de Monts, CC de Noimoutier en Vendée ou de la CC du Bocage Mayennais en Mayenne. Cette proportion plus forte semble s'expliquer soit par l'installation de « jeunes » retraités à proximité du littoral (Vendée), soit par la captation de biens immobiliers assimilés à des maisons de campagne (résidences secondaires) dans le cas mayennais. Ce type de motivation existe naturellement dans le reste de la région (notamment dans les intercommunalités océaniques) mais il est plus dilué....

### 2.3.3 Part du segment sur la valeur totale notifiée à la Safer et prix moyen des biens résidentiels

L'incidence vénale du flux de biens enregistrés sur ce segment, n'est également pas neutre dans l'évolution des statistiques foncières de la Safer.

La valeur totale des marchés notifiés entre 2008 et 2013 à la Safer des Pays de la Loire (période vierge de toute incidence structurelle liée la L.A.A.F de 2014) était de 4.2 milliards d'Euros. Cette valeur est passée à 10.2 milliards d'Euros sur 2014-2019, soit une hausse de près de 62 % des investissements entre les deux périodes.

**La « contribution » du présent segment foncier sur cette dernière période sexennale est de 5.6 milliards d'Euros (contre 1.2 milliard sur la période précédente), pour représenter dorénavant 55 % de la valeur vénale totale du foncier notifié à la Safer Pays de la Loire (contre 28 % entre 2008 et 2013).**

A l'échelle départementale, le segment a généré entre 2014 et 2019 :

- 2.4 milliards d'euros pour la Loire Atlantique (0.5 milliard entre 2008 et 2013) soit 66 % de la valeur globale notifiée sur ce territoire (contre 45 % précédemment).
- En Vendée, 1.2 milliard d'euros sur la dernière période sexennale (0.3 m€ précédemment) soit 60 % de la valeur du foncier notifié (37 % précédemment).
- Dans le Maine et Loire, 0.96 milliard d'euros sur la dernière période sexennale (0.17 m€ précédemment) soit 49 % de la valeur du foncier notifié (22 % précédemment).
- En Sarthe, 0.7 milliard d'euros sur la dernière période sexennale (0.15 m€ précédemment) soit 46 % de la valeur du foncier notifié (19 % précédemment).
- En Mayenne, 0.29 milliard d'euros sur la dernière période sexennale (0.075 m€ précédemment) soit 27 % de la valeur du foncier notifié (12 % précédemment).

[> Cartes 12](#)

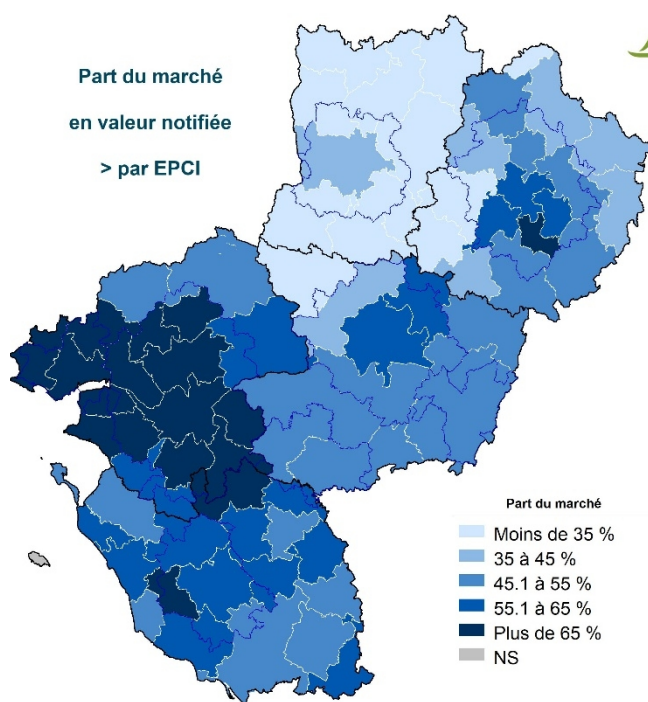


Ces niveaux d'investissements traduisent la hiérarchisation interdépartementale de l'activité « immobilière » que nous avons évoqué dans les points précédents.

L'attractivité de la Loire-Atlantique est, au travers de ces statistiques sectorielles, sans équivoque et retranscrit la très ferme demande foncière à finalité résidentielle qui sont notifiés dans ce département à la Safer. A l'inverse, la valeur et la part générée par ce segment reste encore modérée en Mayenne signifiant que les investissements et la justification des mouvements, restent prioritairement portés vers du foncier à finalité agricole ou au profit de besoins plus ruraux.

L'expression de ces écarts départementaux se retranscrit dans le poids pris par ce segment sur les valeurs notifiés localement.

Avant 2014, les investissements inhérents à cette orientation pesaient en moyenne entre 15 et 35 % des marchés intercommunaux à l'échelle régionale (pointe à 45-50% au sein de l'aire nantaise).



source: SAFER Pays de la Loire - 2021 - Etude DREAL Pdf

**Entre 2014 et 2019 (carte 12), cet indice s'est creusé entre la majorité des territoires de Loire-Atlantique avec une part qui se situe désormais entre 65 % et 80 % et les intercommunalités mayennaises où ce poids reste généralement en dessous de 30 %.**

Dans les autres départements, cette part du segment a progressé partout et plus particulièrement dans la moitié nord de la Vendée, dans le quart Nord-Est de l'aire Angevine ou dans la moitié sud de l'aire mancelle (55 à 65 %), secteurs où les transactions résidentielles sont les plus nombreuses.

**L'évaluation de la valeur moyenne des biens résidentiels** par période triennale ou sexennale, nécessite une certaine prudence, la volumétrie du marché n'est plus identique au regard des incidences structurelles jouées par la L.A.A.F de 2014. De plus, la géographie des biens notifiés a évolué d'un habitat souvent isolé (avant la loi) au profit d'opérations immobilières situées dans des zones de hameaux plus denses ou en périphérie de bourgs. Cette « migration » peut avoir eu des conséquences qualitatives (nature des biens, situation vis-à-vis des commerces) et donc influencer le prix moyen notifié. Il reste aussi difficile de rationaliser cette valeur au m<sup>2</sup> car les caractéristiques précises du bâti (nombre de pièces, surface) ne sont que rarement communiquées par les notaires et ne sont pas exploitables.

A l'échelle départementale, la valeur moyenne notifiée entre 2017 et 2019, est de 200 k€uros en Loire Atlantique, 170 k€ dans le Maine et Loire, 155 k€ en Vendée, 135 k€ en Sarthe et 120 k€ en Mayenne.

Ces chiffres restent en dessous de la moyenne globale du marché immobilier départemental (sources : le partenaires.fr), incluant l'immobilier urbain, estimé à 300 k€ en Loire Atlantique, 215 k€ dans le Maine et Loire, 162 k€ en Mayenne, 170 k€ en Sarthe et 217 k€ en Vendée.

De toute évidence, les prix pratiqués sur le marché immobilier « rural » ancien, restent généralement plus « accessibles » par rapport au marché « urbain ».

On peut toutefois préciser que la valeur moyenne notifiée sur ce segment a progressé entre 2016 et 2019, de plus de 18 % en Loire-Atlantique, de plus de 15 % dans le Maine et Loire, de 13 % en Mayenne ou Vendée et de 8 % en Sarthe. Ces hausses sont sensiblement supérieures au rythme de croissance nationale\* de l'immobilier de l'ancien tous confondu (\*+ 11 % ; source se loger.com).

À l'échelle intercommunale, (carte 13), la valeur moyenne négociée entre 2014 et 2019 ne génère pas de réelle « surprise ».

Les prix les plus élevés (> 175 k€) se situent **en Loire Atlantique** et de manière graduelle et concentrique autour de l'aire d'attraction nantaise :

**En Vendée**, on observe l'incidence du littoral avec des prix systématiquement plus élevés (> 135k€) dans la moitié Ouest (mais également dans toutes les intercommunalités les plus septentrionales).

**Dans le Maine et Loire**, les fourchettes les plus élevées, se situent sur **Angers Loire Métropole** et la CC Anjou Loir et Sarthe (>175 k€), et à moindre degré dans le Saumurois et le Choletais.

**En Sarthe**, la valeur moyenne notifiée dépasse rarement plus de 135 k€, si ce n'est dans la première couronne des intercommunalités ceinturant Le Mans Métropole. En Mayenne, seule Laval Agglomération et la CC du Pays de Château Gontier présentent des références supérieures à 135 k€.

Les premières approches triennales d'évolution des prix (2017-2019, comparé à 2014-2016) semblent traduire une vive accélération des références en Loire Atlantique, avec des moyennes négociées comprises désormais entre 250 et 300 k€ sur Nantes Métropole et la CC Erdre et Gesvres (moins de 250 k€ entre 2014 et 2016), et un prix moyen supérieur à 200 k€ dans toutes les intercommunalités ceinturant Nantes Métropole (contre 175 k€ précédemment).

On observe ces mêmes tendances de hausses des valeurs immobilières, mais elles sont surtout prononcées sur Angers Loire Métropole et la CC Anjou Loir et Sarthe dans le Maine et Loire (> 220 k€ contre moins de 200 k€ auparavant), au quart – Nord-Ouest de la Vendée (Cc Vie et Boulogne ou Cc des Achards : 165 k€ contre 135 k€) aux intercommunalités du sud de l'aire mancelle en Sarthe (165k€ contre 145 k€).

