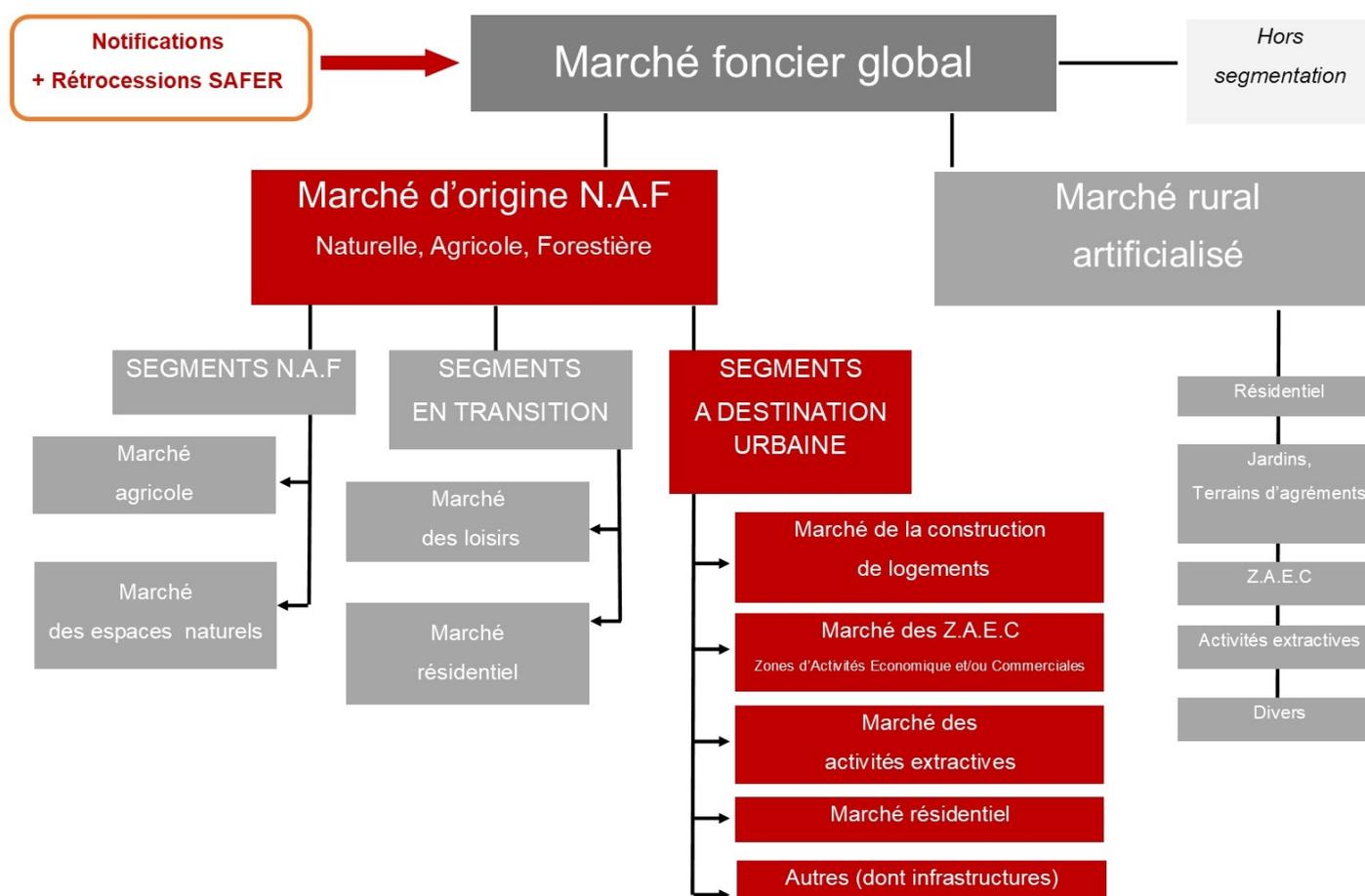


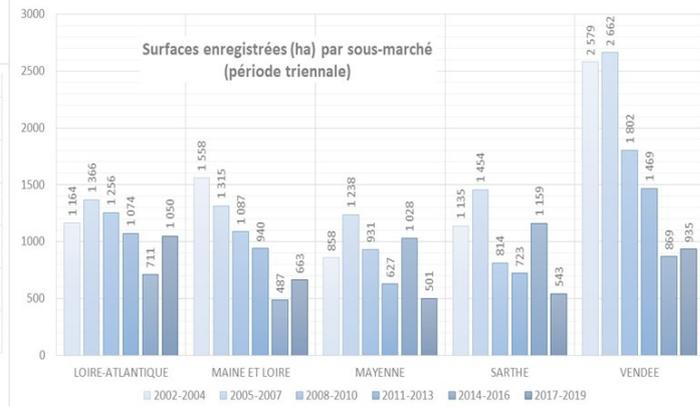
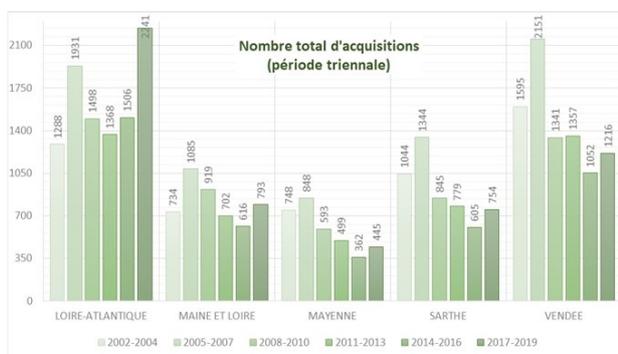
Évolutions du foncier d'origine N.A.F orienté vers des projets d'urbanisation



3.1> Bilans & évolutions générales du marché à l'échelle régionale, départemental et intercommunale

Graphiques 11 & Tableau 10

Évolutions de l'activité foncière par département de 2002 à 2019



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)
Pays de la Loire	12 768	9 901 (-22%)	9 590 (-3%)	15 328 ha	10 722 ha (-30%)	7 945 ha (-26%)
Loire-Atlantique	3 219	2 866 (-11%)	3 747 (+30%)	2 530 ha	2 329 ha (-8%)	1 761 ha (-24%)
Maine et Loire	1 819	1 621 (-11%)	1 409 (-13%)	2 872 ha	2 027 ha (-29%)	1 149 ha (-43%)
Mayenne	1 596	1 092 (-32%)	807 (-26%)	2 096 ha	1 558 ha (-26%)	807 ha (-2%)
Sarthe	2 388	1 624 (-32%)	1 359 (-16%)	2 589 ha	1 537 ha (-41%)	1 701 ha (+11%)
Vendée	3 746	2 698 (-28%)	2 268 (-16%)	5 240 ha	3 270 ha (-38%)	1 803 ha (-45%)

3.1.1 Contraction du marché pendant près d'une décennie mais une tendance qui semble se retourner...

Après une baisse déjà notable sur la période 2008-2013, le marché foncier orienté vers des projets d'urbanisation est le seul segment à avoir régressé à l'échelle régionale sur la période 2014-2019. Le nombre de projets d'acquisitions (près de 9600 enregistrés entre 2014 et 2019) a ainsi reculé de près de 3 % par rapport à 2008-2013 et les superficies notifiées de plus de 25 % (7945 ha).

➤ 2008-2017 : une chute de tous les indicateurs régionaux

La crise financière de 2007 a été le déclencheur d'une érosion continue de l'activité de 2008 à 2016, marquée par une baisse des flux notifiés de près de 30 % tant en nombre qu'en surface entre 2008-2010, puis respectivement de 10 % et de 18 % entre 2011 et 2013 et enfin de 12 % sur les deux indices entre 2014 et 2016.

Les effets structurels de la L.A.A.F ont affecté les statistiques du marché en 2016, exercice marqué par une progression soudaine des transactions (+44 % : 1750 transactions contre 1200 en 2015). Toutefois, l'année 2017 témoigne que le segment reste bien inscrit dans un contexte conjoncturel moribond (recul de 3% des acquisitions / 2016).

Les deux derniers exercices étudiés (2018-2019) semblent en revanche traduire le renversement d'une décennie de contraction. Pour la première fois depuis 2005-2006, on observe une progression du nombre d'acquisitions sur deux exercices consécutifs (+6 % en 2018 puis +9 % en 2019). En outre, les surfaces achetées traduisent également la fin d'un cycle de baisse de la consommation foncière avec une hausse des volumes de +23 % en 2018 (1250 ha) puis de +13 % en 2019 (1420 ha).

➤ **Moindre repli en Loire-Atlantique, impacts de la LGV « Bretagne » sur les indicateurs sarthois et mayennais en surface**

La contraction de l'activité est observée dans l'ensemble des départements (tab.10 et grap.11) sur la toute la période 2008-2013 (aussi bien entre 2008-2010 que 2011-2013). La Loire-Atlantique « résiste » un peu mieux à cette tendance régionale avec un recul de seulement 11 % en nombre d'opérations et de 8 % des surfaces par rapport à 2002-2007 (soit 15 à 30 points de moins que dans les autres départements).

La baisse des transactions se poursuit entre 2014 et 2016 avec un recul global des projets compris entre 12 et 30 % suivant les départements. La Loire-Atlantique reste pour autant le seul territoire en terrain « positif » sur cette sous période (opérations en hausse de + 10 % / 2011-2013) en raison des effets statistiques de la L.A.A.A.F (2016).

Sur la dernière sous-période étudiée (2017-2019), l'impact structurel de la loi combinée à la reprise conjoncturelle de la demande, génèrent une progression massive des transactions avec une hausse de + 20 à + 50 % suivant les départements.

En termes de superficies consommées, la période sexennale 2014-2019 dresse en revanche des évolutions plus contrastées :

- Les volumes sexennaux enregistrés en Loire-Atlantique (1760 ha), Maine et Loire (1150 ha) et Vendée (1800 ha) se soldent par une nette contraction des flux (- 25 à - 45 % par rapport à 2008-2013).
- A contrario, la Mayenne (1529 ha) a vu cet indice stagner (- 2 %) et progresser en Sarthe (1700 ha ; + 11 %).

Ce différentiel s'explique par l'impact foncier de l'emprise de la LGV Bretagne, aménagement non récurrent, qui provoque sur la séquence 2014-2016, un « boom » de + 60 % des surfaces notifiées dans les deux territoires du Maine (Mayenne : 1030 ha ; Sarthe : 1160 ha). Les volumes continuent en revanche à chuter durant la même sous-période, en Loire-Atlantique (710 ha : - 34 %), dans le Maine et Loire (485 ha : - 48 %) et en Vendée (870 ha : - 40 %)

L'impact statistique de la LGV « passé », les superficies notifiées entre 2017 et 2019 rechutent de plus de 50% dans ces deux départements impactés par la LGV (500 ha en Mayenne et 540 ha en Sarthe) alors que les volumes progressent de l'ordre de 48% en Loire-Atlantique (1050 ha), de 36% dans le Maine et Loire (790 ha) et de près de 8% en Vendée (935 ha).

Au travers de ces évolutions sexennales et triennales par département, on peut estimer que la reprise « réelle » de la consommation foncière s'appuyant à la fois sur une hausse des transactions et des surfaces achetées est récente. Seul l'exercice 2019 répond à ces deux critères dans les cinq départements des Pays de la Loire même si l'on peut présumer que cette tendance est amorcée dès 2018 en Loire-Atlantique et dans le Maine et Loire.

La tendance générale des évolutions du marché semble donc indiquer qu'après près d'une décennie de contraction (2008-2017), l'activité foncière dédiée à des projets d'urbanisation semble potentiellement amorcée un retournement de cycle. Il est difficile d'évaluer l'ampleur et la durée éventuelle de cette reprise au regard de multiples facteurs conjoncturels actuels (incidences de la pandémie du Covid, impacts macro-économiques de la guerre en Ukraine) et des mesures législatives de la loi Climat et Résilience d'août 2021 prévoyant Zéro Artificialisation nette à l'horizon 2050 et une réduction de moitié des surfaces nouvelles artificialisées à compter de 2022.

Dans tous les cas, nous pouvons affirmer que la contraction du marché, malgré les effets statistiques de la L.A.A.A.F, a été telle que les volumes enregistrés sur cette dernière période sexennale représentent désormais près de la moitié de l'activité observée de 2002 à 2007 (12 750 transactions et 15 300 ha...).

Cette baisse de la consommation de surfaces essentiellement agricoles à des fins d'urbanisation, est particulièrement prononcée en Vendée, avec des rythmes triennaux qui sont passés de 2600 ha (2002-2004 ou 2005-2007) à 900 ha sur les deux dernières périodes triennales.

3.1.2 Une demande foncière localement en baisse pendant près d'une décennie mais qui semble se redresser en 2019

> 2008-2013 : Baisse massive de l'activité locale sauf autour des deux grandes métropoles régionales

La contraction du marché est observée dans la quasi-totalité des intercommunalités de la région entre 2008 et 2013 avec un recul moyen de l'ordre de 40 à 50 % du nombre total d'opérations et de 30 à 60 % en termes de surfaces notifiées.

Une poignée de secteurs préservent pour autant encore une activité en progression sur tous les indicateurs par rapport à 2002-2007 et plus particulièrement :

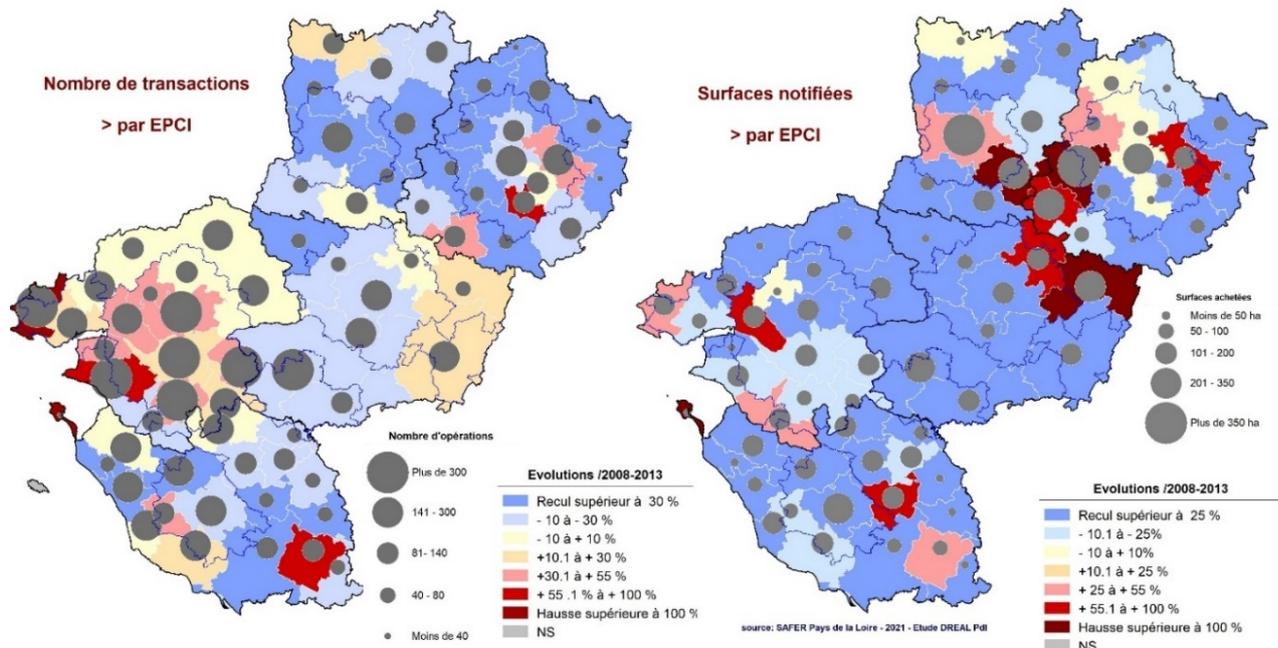
- Certains territoires de l'aire d'attraction nantaise : Nantes Métropole (+ 4 % en nombre ; + 14 % en surface) et surtout les Cc Erdre et Gesvres (+ 40 % et + 35%) , CC de Grand Lieu (+ 80 %) et la CC de Nozay (+ 90 %)
- Angers Loire Métropole (+ 28 % en nombre et + 4 % en surface).

Outre ces secteurs à dominante urbaine ou périurbaine où la consommation foncière n'a pas ralenti, quelques intercommunalités, vendéennes ont vu également les superficies consommées progresser ostensiblement notamment la CC de St Gilles Croix de Vie (+ 50 % : 377 ha) ou rester stable après une activité record au niveau régional en 2002-2007 (La Roche sur Yon agglomération : 590 ha : - 3 %).

> **2014-2019 : Baisse généralisée des surfaces notifiées mais une reprise précoce des acquisitions dans un grand nombre d'intercommunalités de Loire-Atlantique**

> Cartes 14

Marché des espaces NAF en voie d'urbanisation > 2014 -2019



Sur la période 2014-2019 (cartes 14), les bilans locaux indiquent des tendances divergentes en nombre d'acquisitions par rapport aux surfaces notifiées :

- **En termes de superficies notifiées, l'incidence de la L.A.A.A.F n'a globalement pas généré d'impact ni de retournement statistique.** Cet indicateur a reculé de l'ordre de 25 à 60 % sur cette dernière séquence dans la quasi-totalité des intercommunalités de la région, aires nantaise ou angevine comprises. Seuls les territoires concernés par la rétrocession de l'emprise de la LGV Bretagne ont enregistré un bond en termes de superficies (CC Loué Brulon Noyen, CC Champagne Conlinoise, CC de Sablé, CC Gesnois Bilurien, en Sarthe et Laval Agglomération et CC Meslay-Grez en Mayenne). Plus ponctuellement, quelques intercommunalités ont généré un bilan positif sur cette dernière période conséquence statistique d'une seule opération couvrant plusieurs dizaines d'hectares (Contournement routier ou élargissement d'emprise : CC Sud Retz Atlantique, Cc de Chantonnay ; Extension de zones d'activités et assimilé : CC Anjou Loir Sarthe, CC du Baugeois ; Projet d'un lotisseur : Cap Atlantique, Réserves de carriers : CC Estuaire et Sillon).
- **En nombre d'opérations, les bilans territoriaux sont positifs dans la quasi-totalité des intercommunalités de Loire-Atlantique.** Dans les autres départements, la reprise des acquisitions n'est pas encore affirmée sur la dernière période sexennale si ce n'est dans la moitié Est du Maine et Loire, à l'Est de l'aire mancelle et dans quelques territoires du littoral vendéen. Les effets de la L.A.A.A.F et la reprise d'une demande plus ferme et plus « précoce », explique certainement, le décalage entre la Loire-Atlantique et le reste de la région. Dans la majorité des départements « ruraux » (Sarthe, Mayenne) ou intercommunalités rurales (est vendéen notamment), cette reprise des transactions commence à se dessiner uniquement sur l'exercice 2019...
- **Deux fois plus de transactions en moyenne dans les intercommunalités de Loire-Atlantique**

La comparaison des volumes notifiés entre intercommunalités nécessite toujours d'être analysée avec prudence au regard de la superficie importante de certains territoires (notamment dans le Maine et Loire et en Mayenne).

Parmi les principaux constats observés entre 2014 et 2019, le nombre d'opérations foncières affiliées à ce marché reste globalement plus dense dans la majorité des intercommunalités de Loire-Atlantique avec un rythme régulier de plus de 200 transactions par territoire sur ces six dernières années (plus de 400 opérations pour la CC Erdre et Gesvres).

On retrouve de tels niveaux d'activité uniquement sur Angers Loire Métropole, La Roche sur Yon Agglomération ou Saumur Agglomération. Dans le reste de la région, les volumes ont dépassé rarement plus d'une centaine de projets de ventes, si ce n'est dans les intercommunalités de l'Ouest Vendéen ou dans l'Est de l'aire d'attraction mancelle.

➤ Un différentiel en surfaces consommées qui se réduit entre territoires

En termes de superficies, nous retiendrons à la fois la baisse des volumes et le resserrement des différentiels de flux notifiés entre intercommunalités sur cette dernière période sexennale. Cette baisse de régime des surfaces notifiées est une tendance quasi récurrente : 80% des intercommunalités de la région ont ainsi vu le volume notifié par deux entre 2002-2007 et 2014-2019.

Si l'on exclut les quelques intercommunalités impactées par l'emprise de la LGV (notamment Laval Agglomération et la CC de Loué Brulon Noyen avec plus de 400 ha), aucune intercommunalité ne dépasse plus de 250 hectares notifiés sur ces six dernières années, contre une quinzaine de territoires entre 2008 et 2013 et plus d'une trentaine entre 2002 et 2007.

Dans les 2/3 des intercommunalités de la région, le régime moyen notifié sur ce marché entre 2014 et 2019 se situe entre 50 et 150 hectares. Cette fourchette ou en deçà, ne couvrait qu'un 1/3 des territoires entre 2002 et 2007...

Les reculs les plus prononcés sont quasi tous observés en Vendée : La Roche sur Yon Agglomération (de 600 à 240 ha), la CC des Herbiers (390 à 120 ha), la CC du Pays de Mortagne (400 à 65 ha), la CC Sud Vendée Littoral (380 à 70 ha), la CC Vie et Boulogne (490 à 130 ha). La CA du Choletais (515 à 125 ha) est l'une des rares intercommunalités « non vendéennes » où l'on observe une baisse de même amplitude.

3.2 > Évolutions du marché suivant le profil des acquéreurs

3.2.1 Effondrement de l'activité générée par les personnes publiques

➤ Graphiques 12

Source de la baisse que nous avons souligné au premier chapitre concernant l'évolution générale des personnes publiques sur le foncier, les captations de foncier qu'elles ont générées sur le présent marché, particulièrement chuté sur la période 2014-2019.

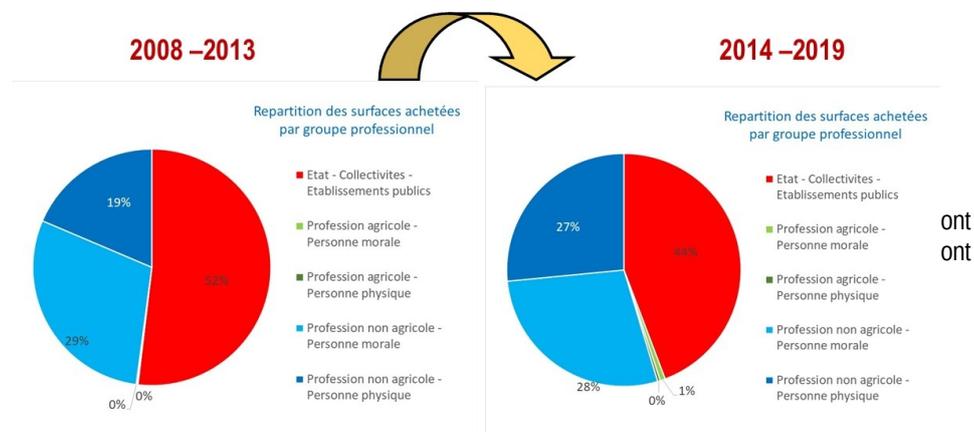
A l'échelle régionale, le nombre d'acquisitions réalisées par cette catégorie a fléchi de plus de 50% par rapport à 2008-2013 (1448 opérations contre 3058) et de près de 40% en surfaces captées (3515 ha contre 5 561 ha).

Conséquence de ce « retrait » du foncier, ce profil professionnel n'est plus majoritaire en termes de surfaces captées, leur poids passant sur cet indice de 52% (2008-2013) à 44% sur la dernière période sexennale (graphiques 12) et de 31 à 15 % en nombre de acquisitions.

Si la crise financière puis économique impacte dès 2009 le marché, avec un retrait marqué des investisseurs privés (voir ci-après), les acquisitions foncières menées par les personnes publiques ralentissent certes jusqu'en 2011 (530 acquisitions couvrant 690 ha) sans pour autant s'effondrer.

Toutefois, la crise des dettes publiques européennes de 2011 (amorcée en 2010 par la dette souveraine grecque) constitue le facteur déclenchant un cycle d'effondrement de l'intervention des collectivités sur ce marché

A partir de 2012, les volumes régionaux générés par ce profil, ne cessent de s'éroder annuellement pour atteindre 200 acquisitions et 270 ha en 2018 (contre 650 à 750 opérations et 1200 à 1600 ha/an avant 2009).



ont
ont

➤ **Tableau 11**

Personnes publiques	2002-2007	2008-2013	2014-2019	2002-2007	2008-2013	2014-2019
	Nombre	Nombre	Nombre	Surface (ha)	Surface (ha)	Surface (ha)
Loire-Atlantique	737	802 (+9%)	446 (-44%)	1116 ha	1202 ha (+8%)	468 ha (-62 %)
Maine et Loire	688	669 (-3%)	216 (-67%)	1708 ha	1321 ha (-23%)	321 ha (-75%)
Mayenne	365	376(+3%)	117 (-70%)	894 ha	851 ha (-5%)	982 ha (+15%)
Sarthe	478	408 (-15%)	170 (-58%)	1037 ha	532 ha (-49%)	899 ha (+69%)
Vendée	1192	803 (-33%)	499 (-38%)	2605 ha	1653 ha (-36%)	845 ha (-49%)

Le repli foncier de la « commande » publique est donc sur la période 2008-2013, faussé statistiquement par des exercices encore « solides » (2008-2010-2011). Les bilans départementaux (tableau 11) restent à ce titre encore positifs ou stables par rapport à 2002-2007 en nombre d'opérations en Loire -Atlantique, dans le Maine et Loire et en Mayenne mais le recul des flux est déjà significatif en Sarthe et en Vendée.

Sur la période 2014-2019, la dégradation de l'activité est sans équivoque. Le nombre d'acquisitions dévise à minima de plus de 40 % dans tous les départements et de plus de 50 % en surface sauf en Mayenne (+ 15 %) et en Sarthe (+ 70 %). Ces évolutions à contre-courant constatées pour les deux départements du Maine sont liées à l'impact de l'emprise de la LGV Bretagne (rétrocession de 1700 ha au total par la Safer au profit de Réseau Ferré de France). L'exclusion statistique de ce grand projet structurant, solderait les bilans départementaux sur des reculs de plus de 60 % en termes de surface, soit des niveaux de baisse comparable aux autres départements...

➤ **La crise des finances publiques : événement déclencheur du « retrait » des personnes publiques du marché**

L'impact de crise des dettes publiques européennes de 2011 est sans détour l'événement déclenchant la chute des projets d'urbanisation pilotés par des collectivités à compter de 2012.

Les socles de ce mécanisme de cette baisse sont naturellement liés aux exigences du traité de stabilité signé en mars 2012 par les États de l'Union européenne, suivi de la loi de programmation des finances publiques engageant les collectivités territoriales à participer à la réduction de la dette publique.

Outre la baisse des dotations de l'État inhérent à cette loi de programmation, les collectivités ont également vu leurs ressources fiscales fléchir au regard d'une conjoncture macro-économique demeurant moribonde jusqu'en 2016.

Les incertitudes créées par ces incidences financières ont donc probablement généré un attentisme budgétaire des élus se faisant au détriment des investissements.

➤ **Un impact probable de la loi ALUR**

Outre cette problématique relative aux financements publics, la loi ALUR adoptée en mars 2014 pour affronter les questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources et de pénurie de logements a sans doute, au regard de ses incidences, eu pour conséquence de reporter ou d'annuler des projets d'urbanisation adoptés initialement par les communes.

Le transfert de la compétence PLU aux intercommunalités (communautés de communes et d'agglomération) avant mars 2017, les révisions des PLU enclenchant l'élaboration d'un PLUI ou la révision de la hiérarchie des normes avec notamment le renforcement du SCOT comme document intégrateur devenant le principal document auquel doivent se référer les PLU, ont été autant de process qui ont engagé la réflexion des élus et des services compétents sur leur territoire depuis 2014.

Parmi les nouvelles obligations voulues, la loi ALUR exige à l'échelle des SCOT une analyse du potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Cette orientation nouvelle, constitue un nouveau paradigme dans l'approche et les réflexions à mener par les élus dans leur planification urbaine.

➤ **Une approche évoluant vers la rationalisation des surfaces à urbaniser**

L'impact de la crise des finances publiques combiné aux effets de la loi ALUR, ont sans nul doute eu sur la dernière période étudiée (2014-2019), des effets vertueux dans les réflexions des élus vis-à-vis de leur façon d'aménager, de développer leur territoire.

Au regard des plus récents projets d'urbanisation portés par les collectivités sur lesquels la Safer est missionnée, leurs approches en termes de consommation de foncier semblent à ce titre avoir évolué en ne considérant plus les terroirs agricoles comme des « réserves à urbanisation » mais comme des espaces économiques à part entière assurant la sécurité alimentaire, la qualité des paysages et du cadre de vie.

Concrètement, les constitutions de réserves foncières par les collectivités (communes, intercommunalités, départements) que la Safer a pu enregistrer dans les années 90 et 2000 se faisant via l'acquisitions de lots de plusieurs hectares, ont considérablement ralenti sur la dernière période sexennale.

A titre d'exemple, la SAFER avait enregistré à l'échelle régionale, près de 750 projets d'acquisitions couvrant de plus de 2 hectares (hors emprise d'infrastructures linéaires), pour des projets d'urbanisation entre 2002 et 2007 dont près de 230 dépassaient 5 hectares. Ce volume est passé à moins de 220 opérations entre 2014 et 2019 (dont 57 dépassants 5 ha).

Ce ralentissement très ferme de l'intervention des personnes publiques sur le foncier, est donc très probablement aussi le produit pragmatique d'une consommation spatiale qui a pu apparaître surdimensionnée dans les décennies précédentes.

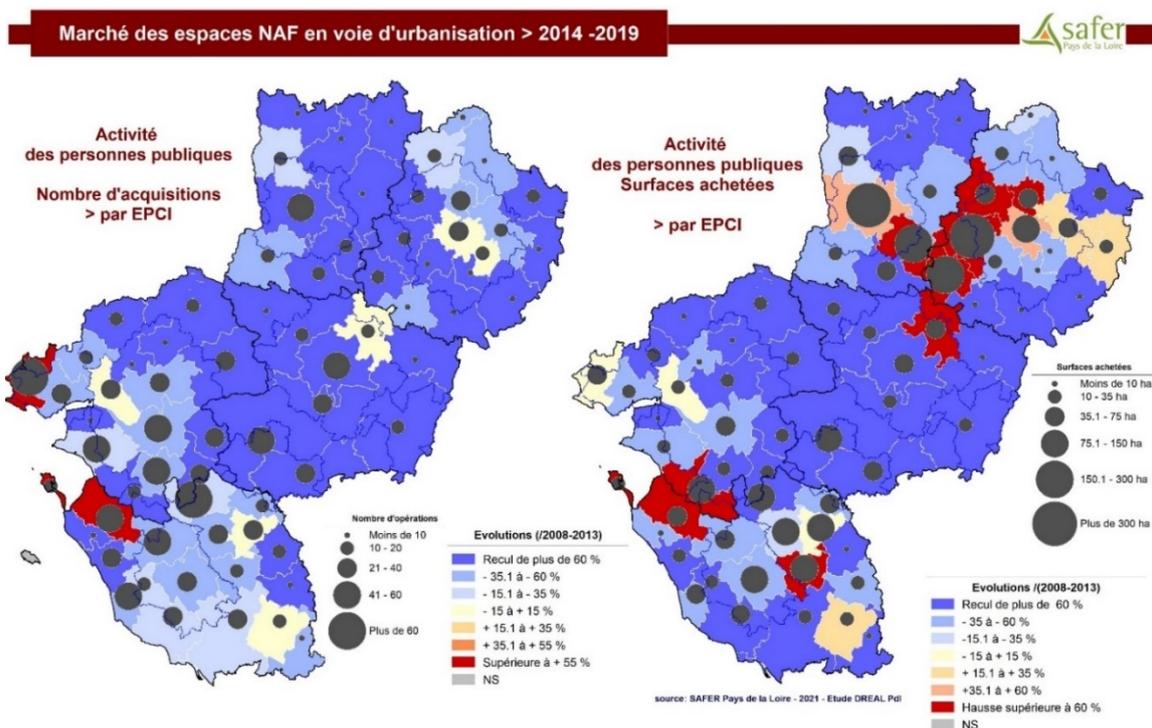
Le socle des captations par des collectivités de surfaces agricoles ont été majoritairement dédiées dans les années 90 - 2000 à des projets de créations de zones d'activités artisanales, intercommunales ou départementales qui ont fait l'objet d'aménagements de dessertes routières connexes.

La densité de ce type de projets a été une récurrence territoriale observée par la Safer à l'échelle régionale durant ces périodes. Toutefois, la réussite économique de ces parcs d'activités n'a pas forcément été au rendez-vous notamment dans les départements ou les intercommunalités le plus rurales, avec des zones d'activités partiellement occupées laissant de grands espaces aménagés parfois en friche...

Ce profil de projets s'est considérablement réduit depuis 2012 et la Safer observe désormais plus des projets d'extension autour de zones d'activités déjà existantes ou des créations de parcs plus raisonnées en termes de surfaces à maîtriser...

➤ Un effondrement de l'activité dans la quasi-totalité des intercommunalités

➤ carte 15



Le ralentissement des surfaces captées par les personnes publiques en vue de projets d'urbanisation ou d'artificialisation, est une tendance profonde et récurrente qui est observée dans la quasi-totalité des territoires de la région (carte 15).

Si l'on fait abstraction des Communautés de Communes mayennaises et sarthoises impactées par l'emprise* de la LGV Bretagne (*1700 hectares), plus de 90 % des intercommunalités de la région ont enregistré un repli de l'activité de la sphère publique sur le dernier cycle sexennal étudié.

Dans les 2/3 des intercommunalités, ce rythme de décélération atteint plus de 50 % aussi bien en nombre d'opérations qu'en surface par rapport aux volumes générés entre 2008 et 2013.

Comparés à la période 2002-2007, les différentiels statistiques sont dans de nombreuses intercommunalités « abyssaux » avec par exemple :

- 9 hectares (en 5 opérations) achetés sur ces 6 dernières années, sur la CC Mayenne Communauté, contre 175 ha sur en 2002-2007 (65 acquisitions),
- 50 hectares (33 lots) sur la CA du Choletais contre 387 hectares (116 transactions)
- 7 hectares (8 lots) pour la CC du Maine Saosnois contre 89 hectares (51 lots)
- 25 hectares (26 lots) pour la COMPA contre 145 hectares (91 biens)
- 82 hectares (33 lots) sur La Roche sur Yon Agglomération contre 340 hectares (118 biens)

Si cette forte décélération n'est pas une « exclusivité » de la région des Pays de la Loire, la chute de l'intervention des collectivités en Vendée, est probablement l'un des exemples les plus singuliers à l'échelle métropolitaine.

Nous rappellerons ainsi que les surfaces captées dans ce département, sont passées de 2600 hectares entre 2002-2007 à environ 850 hectares entre 2014-2019 ([tableau 11](#)).

Cette évolution repose durant la période 2008-2014 sur la décélération du nombre de projets publics, succédant à près de deux décennies d'aménagements territoriaux majeurs (déploiement d'un réseau routier à 2x2 voies, de pôles d'activités départementaux et de multiples projets économiques et urbains dans la majorité des bourgs et petites villes composant le tissu territorial). A ce coup de frein « prévisible » et que nous avons déjà souligné dans la précédente étude, la crise des finances publiques (2014-2019) a dans un second temps renforcé l'amplitude du repli des collectivités du foncier dans ce département.

De manière plus large et sans considérer cette tendance comme une règle absolue, le retrait de la sphère publique sur ce segment, apparaît globalement beaucoup plus conséquent dans les intercommunalités rurales avec un différentiel de captation de foncier qui s'est fortement creusé entre 2002-2007 et 2014-2019.

A contrario, la volumétrie générée par ce profil, au sein de certaines intercommunalités urbaines ou littorales de Loire-Atlantique et de Vendée, a certes fléchi entre la dernière période sexennale et les précédentes mais ne s'est pas effondrée et à parfois même progresser :

- De 80 hectares entre 2002-2007 (53 transactions) à 63 hectares (56 lots) entre 2014-2019 sur les Sables Agglomérations
- De 78 hectares entre 2002-2007 (47 transactions) à 42 hectares (37 lots) entre 2014-2019 sur Vendée Grand Littoral
- De 77 hectares entre 2002-2007 (47 transactions) à 70 hectares (42 lots) entre 2014-2019 sur Challans-Gois Communauté
- De 64 hectares entre 2002-2007 (109 transactions) à 54 hectares (45 lots) entre 2014-2019 sur Nantes Métropole
- De 33 hectares entre 2002-2007 (29 transactions) à 25 hectares (46 lots) entre 2014-2019 sur la CC de Grand Lieu
- De 12 hectares entre 2002-2007 (22 transactions) à 41 hectares (69 lots) entre 2014-2019 sur Cap Atlantique

De ce cycle de très fort retrait des personnes publiques de ce marché, l'exercice 2019 semble dessiner les contours d'un retournement de tendance.

Dans l'ensemble des départements, la Safer constate que l'activité de ce profil est de nouveau en progression tant en nombre d'acquisitions qu'en surface notifiées. Certes l'augmentation constatée (+30% en nombre et en surface en moyenne) s'appuie sur un niveau d'activité extrêmement « maigre » en 2018 mais la récurrence géographique de ce rebond est souvent le signe d'un changement de cycle...

➤ 3.2.1 Premiers impactés par la crise de 2008, le retour des investisseurs privés sur le marché tend à s'affirmer

Le retrait des investisseurs privés du marché de l'urbanisation a été beaucoup plus « brutal » et a été observé dès les premiers exercices suivant la crise financière de l'été 2007.

Sur la période 2008-2013, l'activité des personnes morales (promoteurs, lotisseurs, aménageurs, carriers, entreprises industrielles etc...) a ainsi fléchi de plus de 35 % à l'échelle régionale en nombre d'acquisitions (près de 1650) et près de 40 % en surface (3150 ha).

La baisse est tout aussi significative pour les particuliers non agricoles dont le nombre d'acquisitions a chuté de près de 25 % (5200 acquisitions) et de plus de 30 % en superficie (2000 ha) sur ce même cycle.

Les facteurs de ces replis s'expliquent par la forte dégradation économique, d'un accès aux conditions de financements par crédit qui se sont brutalement durcis, du report ou de l'abandon de projets par des promoteurs au regard du contexte conjoncturel.

Durant cette période, les conditionnalités versatiles d'accès au Prêt à Taux Zéro pour les particuliers et les dispositifs Duflot ou Pinel remplaçant la loi Scellier pour les promoteurs n'auront eu qu'un impact favorable limité.

Seul l'exercice 2011, se solde par un bilan positif en relation avec les effets indirects de la réforme sur les plus valeurs immobilières s'appliquant à compter du 1^{er} février 2012.

A partir de 2013, l'aménagement privé pour le compte des maîtres d'ouvrage publics pâtit de la crise des finances publiques, accélérant encore un peu plus le retrait des personnes morales du marché.

De cette période sexennale fortement dégradée par le contexte économique, le dernier cycle sexennal étudié (2014-2019) débute sur les mêmes tendances.

L'activité des personnes morales privées, continue à se contracter en 2014 (recul des acquisitions de 14 %) puis en 2015 (avec seulement 220 acquisitions pour 230 ha). En revanche, l'activité foncière des particuliers enregistre en 2015, à l'échelle régionale, son premier rebond conjoncturel depuis 2007 (hausse de + 12 % en nombre de transactions avec près de 800 acquisitions). Cette « embellie » semble s'expliquer les premiers effets de la baisse des taux d'intérêt.

Succédant à un exercice 2016 impacté par les effets structurels de la L.A.A.F (hausse des acquisitions de l'ordre de 50 %), l'année 2017 n'indique pas pour autant une reprise de l'activité des investisseurs privés par rapport à l'exercice précédent (baisse de 5 % des opérations).

Les exercices 2018 puis 2019, sur fond de chute des taux d'intérêt, indiquent le retour des investisseurs privés sur le foncier avec une hausse successive de +10% puis de + 8% des acquisitions de foncier par des particuliers et de près de 15 % en deux ans des personnes morales privées.

In fine, le bilan 2014-2019 à cheval sur des contextes conjoncturels différents, dresse un bilan positif pour les particuliers. L'activité foncière régionale générée par ce profil, est en hausse de plus de 24 % en nombre d'acquisitions (6400) et de 6 % en surface (2100 ha) par rapport à 2008-2013 sans pour autant rattraper les volumes de 2002-2007 (6700 acquisitions – 2900 ha).

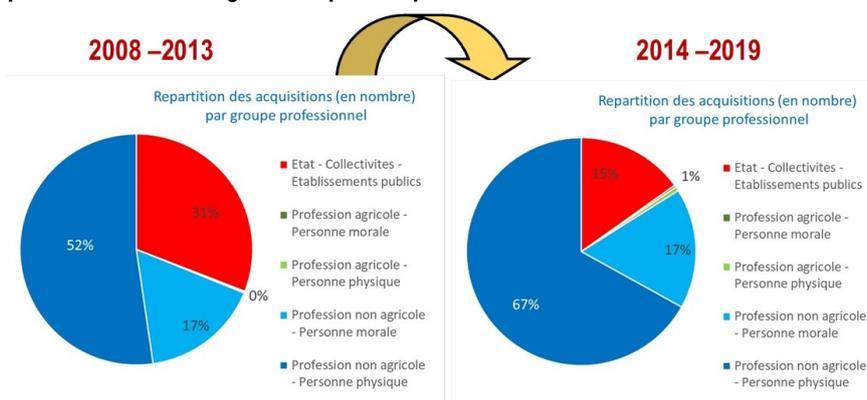
Le retour de la sphère morale privée est plus « timorée », le nombre d'acquisitions foncières restant stable par rapport à la période précédente (1650 opérations environ) mais le bilan reste négatif en superficie (- 30 % : 2230 ha) et l'écart d'activité reste très important avec les flux observés de 2002 à 2007 (plus de 5000 ha).

➤ Plus des deux tiers des acquisitions désormais générées par des particuliers

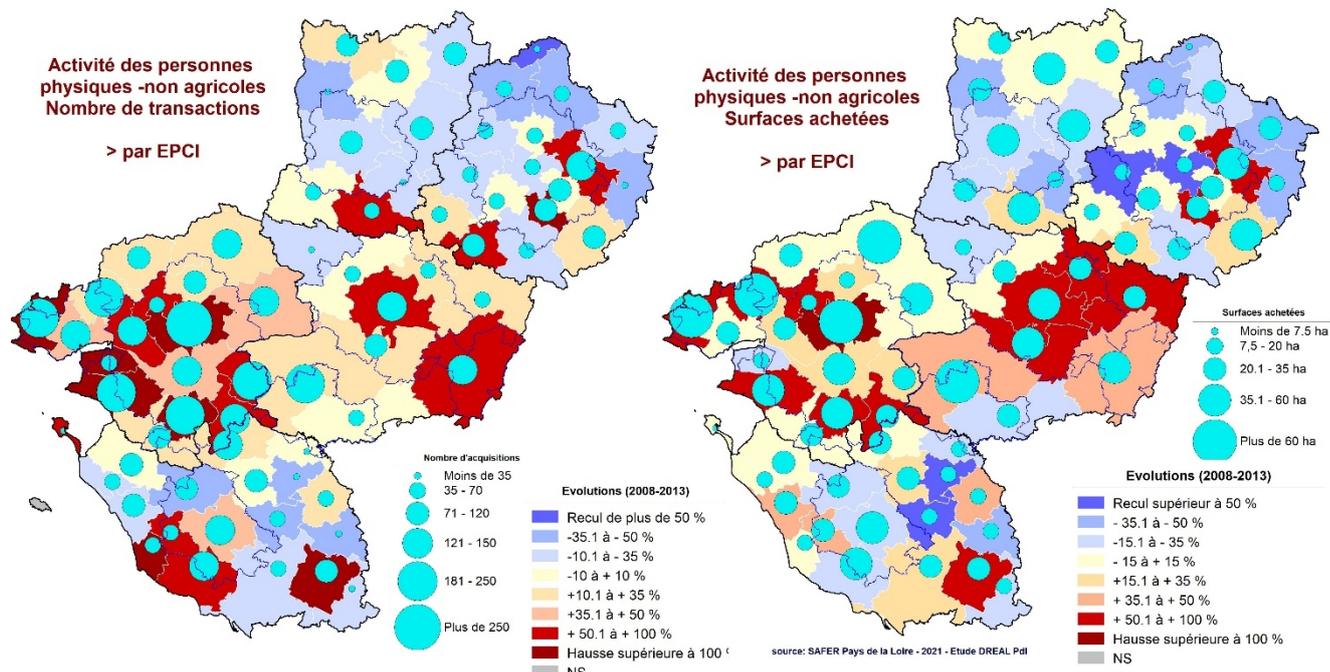
➤ Graphique 13.

Impact de cette reprise plus précoce et plus « solide » des particuliers sur le marché de l'urbanisation vis-à-vis des personnes publiques, les deux tiers des acquisitions sont sur ces six dernières années générées par ce profil (contre 52 % en 2008-2013).

Celui-ci capte désormais plus du quart des surfaces à urbaniser (27 %) contre à peine 1/5ème sur le cycle précédent (graphiques 13). Cette hausse de prise de marché se fait sur la part des collectivités et assimilés alors que la fraction des personnes morales privées n'a que peu évolué.



➤ Reprise de la demande des particuliers dans les zones périurbaines



Particuliers non agricoles	2002-2007	2008-2013	2014-2019	2002-2007	2008-2013	2014-2019
	Nombre	Nombre	Nombre	Surface (ha)	Surface (ha)	Surface (ha)
Loire-Atlantique	1819	1560 (-14%)	2680 (+72 %)	613 ha	500 ha (-19%)	703 ha (+41 %)
Maine et Loire	822	725 (-12%)	906 (+25%)	369 ha	260 ha (-30%)	335 ha (+28%)
Mayenne	1037	619 (-40%)	571 (-8%)	520 ha	352 ha (-32%)	290 ha (-18%)
Sarthe	1531	966(-37%)	969 (0%)	705 ha	441 ha (-38%)	368 ha (-16%)
Vendée	1481	1307 (-12%)	1287 (-1.5%)	677 ha	438 ha (-35%)	412 ha (-6%)

➤ **tableau 12**

Sans pleinement rattraper les volumes d'activité de 2002-2007, le bilan 2014-2019, indique comme nous l'avons vu, que les particuliers non agricoles sont de retour sur le marché de l'urbanisation avec une progression à l'échelle régionale, de près de 25% en nombre d'acquisitions (6400 projets) et de 6% en surface (2 100 ha).

Cette reprise de la demande est toutefois assez inégale et s'affirme pour le moment dans deux départements (tableau 12) :

- **En Loire-Atlantique** avec une hausse globale de plus de 72% des acquisitions sur la période 2014-2019 (+39% en 2014-2016 puis + 64% entre 2017 et 2019)
- **Dans le Maine et Loire** avec une hausse globale de plus de 25% des acquisitions sur la période 2014-2019 (+12% en 2014-2016 puis + 32% entre 2017 et 2019).

Dans les autres départements, la dynamique commence à se dessiner uniquement sur les trois dernières années :

- Sarthe: hausse des acquisitions de +25% en 2017-2019 (contre -5% en 2014-2016 : -5%)
- Vendée : +29% sur la dernière période contre -12% entre 2014 et 2016
- Mayenne : +8.5% entre 2017-2019 contre -3% sur sous période précédente

L'échelle locale (**cartes 16**) confirme ces différentiels de croissance.

La progression des acquisitions générées par des particuliers, est observée dans la moitié des bilans intercommunaux de la région (2014-2019) et couvre la quasi-totalité des Communautés de Communes de Loire-Atlantique et du Maine et Loire.

En revanche, les bilans « positifs » restent nettement plus restreints géographiquement dans les autres départements en se limitant aux CC du Fléchois et de Sablé et dans certaines intercommunalités de l'Est de l'aire mancelle en Sarthe (CC Orée Bercé Belinois et CC du Gesnois) ou dans les intercommunalités couvrant les bassins d'emplois de la Roche sur Yon et des Sables d'Olonne en Vendée.

Outre cette distribution spatiale, nous soulignerons en termes de densité que les intercommunalités concentrant les plus fortes progressions (hausse de plus de 30%) couplées à des volumes de transactions « conséquents » (plus de 100 acquisitions à minima sur ces six dernières années) se focalisent exclusivement dans des Agglomérations, des Métropoles, leur couronne périurbaine ou des intercommunalités du Littoral :

- Loire-Atlantique : Nantes Métropole, CC Grand Lieu, Cc Erdre et Gesvres, Cc Estuaire et Sillon, Cc Sèvre et Loire, Sevre Maine Agglo, COMPA, CARENE et Cap Atlantique
- Maine et Loire : Angers Loire Métropole et Saumur Val de Loire
- Sarthe : CC Gesnois Bilurien
- Vendée : La Roche sur Yon Agglomération, CC du Pays des Achards et CC Vendée Grand Littoral

Cette quinzaine d'intercommunalités concentre ainsi plus de 40% des acquisitions régionales opérées par les particuliers sur ce marché durant cette dernière période sexennale.

Tous ces territoires (à l'exception de Saumur Val de Loire et la CC du Gesnois Bilurien) se classe, selon les chiffres de l'Insee, parmi les 20 intercommunalités ayant gagné le plus d'habitants en région Pays de la Loire entre 2013 et 2018.

- **Personnes morales privées : une reprise locale souvent timide mais avérée dans les « bastions » urbains**

➤ **Tableau 13**

Personnes morales privées	2002-2007	2008-2013	2014-2019	2002-2007	2008-2013	2014-2019
	Nombre	Nombre	Nombre	Surface (ha)	Surface (ha)	Surface (ha)
Loire-Atlantique	637	495 (-22%)	605 (+22%)	778 ha	622 ha (-20%)	581 ha (-7 %)
Maine et Loire	301	219 (-27%)	258(-18%)	738 ha	439 ha (-44%)	473 ha (-8%)
Mayenne	189	92 (-51%)	99 (-8%)	674 ha	350 ha (-48%)	247 ha (-29%)
Sarthe	369	247 (-33%)	213 (-14%)	826 ha	561 ha (-32%)	430 ha (-23%)
Vendée	1066	584 (-45%)	460 (-21%)	1953 ha	1170 ha (-40%)	499 ha (-57%)

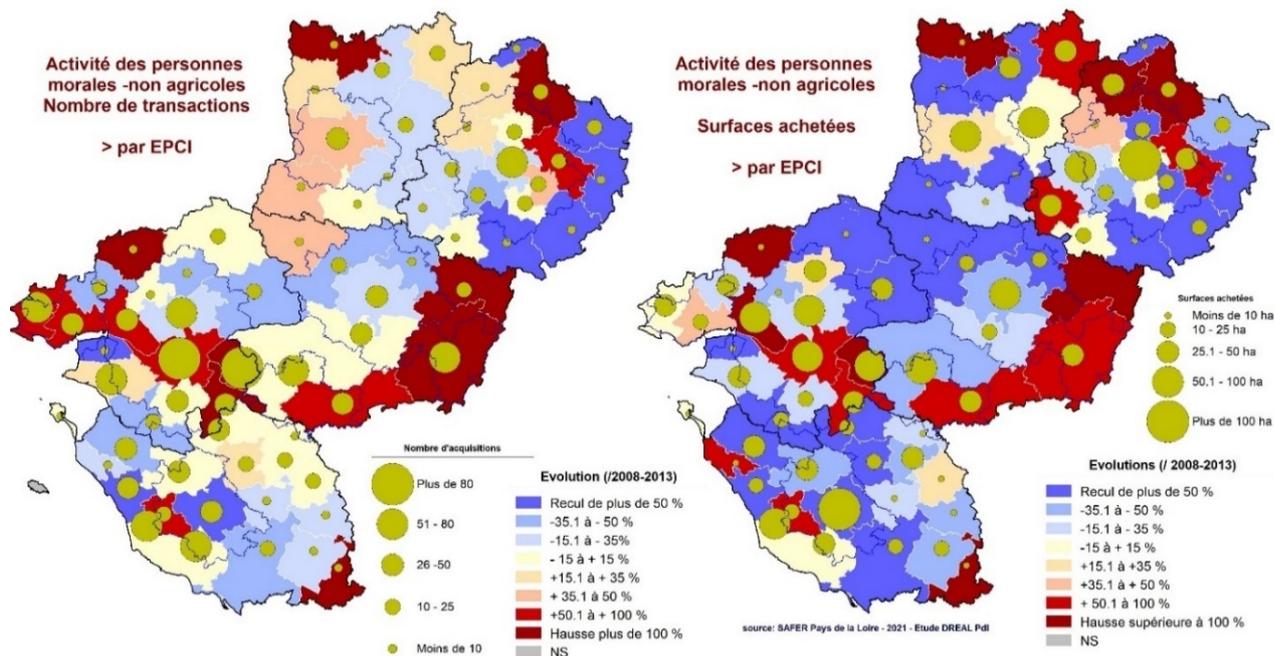
Le « retour » des personnes morales privées sur le marché de l'urbanisation n'est pas encore pleinement affirmé à l'échelle régionale. Le dernier bilan sexennal (2014-2019) dresse à ce titre un bilan assez négatif avec un nombre d'acquisitions toujours en (léger) repli vis-à-vis de 2008-2013 (1635 acquisitions : - 1%) et une contraction des surfaces achetées marquée (-29 %: 2230 ha).

A l'échelle départementale (**tableau 13**), nous soulignerons que seule la Loire-Atlantique enregistre un bilan positif sur cette période sexennale en nombre d'acquisitions (+ 22 %) mais les statistiques restent partout ailleurs nettement négatives notamment en Vendée en surfaces achetées (- 57 %).

Pour autant, si l'effondrement de l'activité de ce profil d'investisseurs, est indéniable sur la période 2014-2016 avec à peine 900 hectares achetés à l'échelle régionale (les flux triennaux précédents avaient toujours dépassé 1500 hectares), les chiffres de 2017-2019 témoignent de leur retour sur le foncier avec plus de 1350 hectares captés.

Si cette reprise ne renoue donc nullement avec les rythmes observés durant les sous-périodes 2002-2007 ou 2008-2013, les flux triennaux sont pour la première fois depuis 2005-2007, en augmentation dans tous les départements :

- + 53 % en nombre et + 166 % en surface dans le Maine et Loire
- + 41 % en nombre et + 124 % en surface en Mayenne
- + 66% en nombre et + 24 % en surface en Sarthe
- + 13 % en nombre et + 48 % en surface en Vendée



Le retrait des personnes morales privées du foncier a impacté la quasi-totalité des intercommunalités sur la période 2008-2013. Dans plus de moitié des EPCI de la région et dans la grande majorité des Communautés de Communes vendéennes, la baisse de leur activité est à minima de l'ordre de 40 % tant en nombre qu'en surfaces achetées.

La CC d'Erdre et Gesvres et la CC de Grand Lieu sont les seules intercommunalités de la région où ce profil a généré un bilan positif durant cette période...

En 2014-2019 (carte 17), le retour de ces investisseurs est avéré tant en opérations qu'en surfaces achetées dans environ un tiers des intercommunalités de la région.

En Vendée, cette reprise reste dans la quasi-totalité des territoires, « timide », leurs captations de foncier ne fléchissent plus mais ne semble pas redresser pour autant.

L'évaluation tendancielle reste aussi « confuse » dans la majorité des intercommunalités rurales (Nord du Maine et Loire, Mayenne, Sarthe, Est Vendéen) où leur activité reste en nombre d'acquisitions trop modeste pour être évalué pour le moment (avec des fluctuations parfois importantes en surface en raison de la constitution de réserves foncières par des carriers).

In fine, les intercommunalités de la région où l'activité des personnes morales privées s'est nettement redressé en 2014-2019, ont toutes pour points communs d'avoir :

- Connu une activité foncière déjà forte de ce profil durant la période 2002-2007
- Subi une baisse « modérée » de leurs projets en 2008-2014
- Renoué à minima avec les volumes d'activités observés en 2002-2007

Les intercommunalités répondant à ce triple critère sont :

- **En Loire-Atlantique** : Nantes Métropole, La CA de Pornic, La CA de Clisson Sèvre Maine Agglo, CAP Atlantique, la CC Sèvre et Loire, la CC de Grand Lieu et La CC Erdre et Gesvres
- **En Sarthe** : Le Mans Métropole, la CC de l'Orée Bercé Belinois et la CC du Sud Est Pays Manceau

Outre ces territoires à dominante urbaine ou périurbaine, quelques intercommunalités ont également enregistré une nette reprise d'activité de cette catégorie d'investisseur sans pour autant retrouver des flux comparables à 2002-2007 :

- la CARENE, la CA du Choletais, la CA de Saumur Val de Loire, Laval Agglomération, la CC du Gesnois Bilurien en Sarthe, et la CC du Pays des Achards en Vendée.

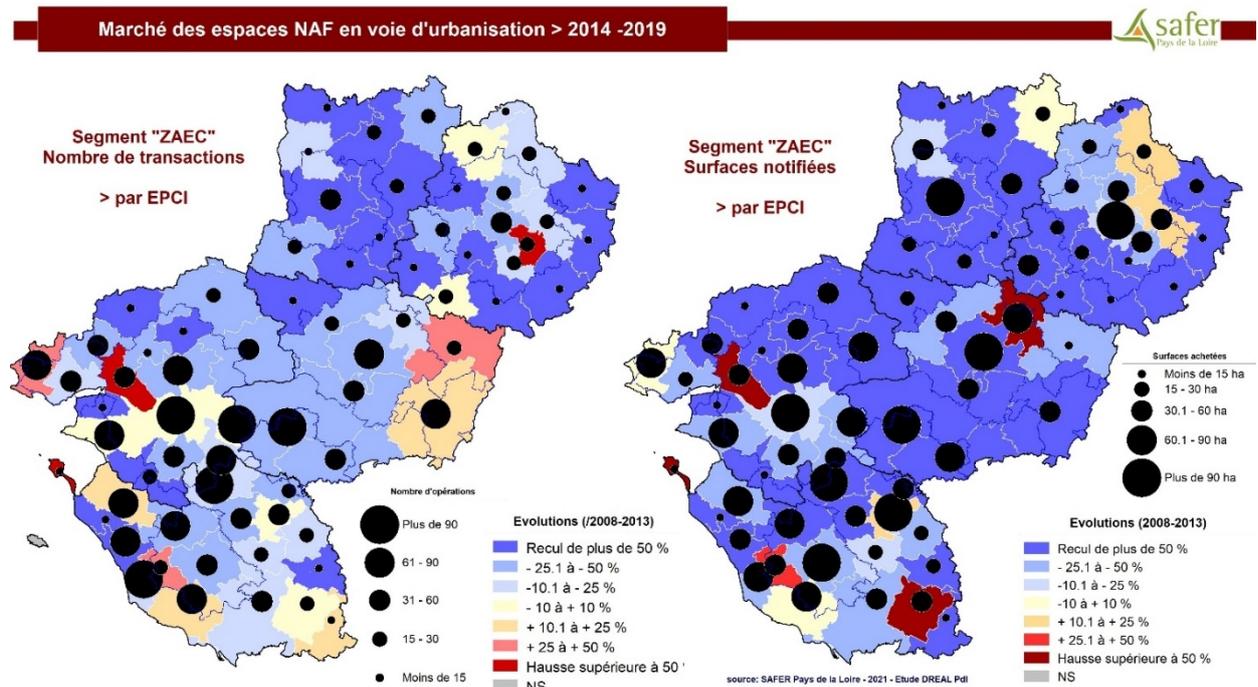
On ne peut écarter de cette assiette, la Roche Agglomération qui a certes vu l'activité de ce profil être divisée par deux entre 2002-2007 et 2014-2019, mais les volumes générés sur ces six dernières années (120 ha), classe toujours le territoire au 3ème rang régional sur cette catégorie...

Si l'on exclut les intercommunalités vendéennes et Angers Loire Métropole, les personnes morales privées ont clairement réinvesti ces 3 dernières années les territoires où ils étaient déjà très actifs sur la décennie précédente avec un niveau de consommation de surfaces qui ne semble pas toujours dessiner une moindre modération foncière...

3.3 > Évolutions des principaux sous-segment du marché

> 3.3.1 Décélération marquée de la consommation foncière dédiée aux activités économiques

>cartes 18



Comme nous l'avons déjà suggéré précédemment, le segment de l'urbanisation orienté vers la création ou l'extension de zones d'activités industrielles, commerciales ou tertiaires, a vu son activité se détériorer sous l'effet du retrait des personnes morales privées dès la crise financière de 2018 puis des collectivités à la suite de la crise des finances publiques de 2012.

Généralisant près de la moitié des surfaces notifiées à des fins d'urbanisation en 2002-2007 (plus de 7100 hectares à l'échelle régionale), l'activité s'est repliée de l'ordre de 11 % en surface en 2008-2013 (6300 ha) dans un volume d'acquisitions restant encore « stable » (- 3% : 3672 opérations), la sphère publique soutenant encore les projets.

Avec le retrait des collectivités du segment, l'activité dévise totalement en 2014-2019 avec une baisse de près de 52 % en surface (2530 ha) et de 31% en nombre d'acquisitions (2537).

A l'échelle départementale, l'activité foncière progresse encore en Loire-Atlantique entre 2008-2013 (+ 11 en nombre et + 15 % en surface) ou en Mayenne (+ 9 % ; + 7 %) mais commençant à freiner en Maine et Loire (- 3 % ; - 27 %), en Vendée (-8 % ; - 14 %) et à pleinement se détériorer en Sarthe (- 24 % ; - 28 %).

En 2014-2019, la contraction du segment s'accroît et n'épargne aucun département avec des baisses de flux compris entre 50 et 70 % en surface et de 25 à 60 % en nombre d'opérations. Conséquence de cette chute, les volumes notifiés sur ce sous-segment, ont été, entre 2002-2007 et 2014-2019, divisés par deux en Vendée (de 2100 à 1040 ha) et Loire-Atlantique (1485 à 750 ha), par presque trois en Sarthe (de 1130 à 410 ha) et en Mayenne (de 910 à 310 ha) et quasi par quatre en Maine et Loire (de 1680 à 550 ha).

Cependant, si le dernier bilan sexennal indique un « effondrement » des flux fonciers orientés pour cette forme de projets d'urbanisation, nous soulignerons que cette chute se concentre sur la période 2014-2016.

Les statistiques 2017-2019 témoignent dans plusieurs départements, d'un début de changement de tendance marqué par une reprise des acquisitions dans des volumes qui restent toutefois très éloignés de ceux enregistrés de 2002 à 2013 :

- > Loire-Atlantique > 400 ha (+ 20 % / 2014-2016) ; 465 opérations (+ 17 %)
- > Maine et Loire > 238 ha (- 28 % / 2014-2016) ; 240 opérations (+ 17 %)

- Mayenne > 180 ha (+ 41 % / 2014-2016) ; 90 opérations (+ 38 %)
- Sarthe > 230 ha (+ 25 % / 2014-2016) ; 155 opérations (+ 27 %)
- Vendée > 510 ha (- 3 % / 2014-2016) ; 355 opérations (- 20 %)

Ce retournement de l'activité du segment, qui reste à confirmer, est alimenté comme nous l'avons vu par le retour des investissements des personnes morales privées ces trois dernières années et à moindre degré des collectivités en 2019.

A l'échelle locale (**carte 18**), 80 % des intercommunalités de la région ont vu ce sous-marché se replier de plus de 40 % entre 2008-2013 et 2014-2019 (tant en nombre qu'en surface) avec des surfaces divisées à minima par deux vis-à-vis des volumes de 2002-2007.

Quelques indicateurs illustrent concrètement l'ampleur du repli de cette forme de projets d'urbanisation :

- Entre 2002 et 2007, ce segment dépassait plus de 150 hectares notifiés dans plus d'une quinzaine d'intercommunalités à dominante aussi bien urbaine que rurale. Matérialisant cette contraction, seules Mauges et Communauté et La Roche sur Yon agglomération franchissent légèrement ce seuil sur la dernière période sexennale.
- En 2014-2019, dans 75 % des territoires, les surfaces notifiées sur ce marché ne dépassent pas au total 50 hectares contre 35 % entre 2002 et 2007* (*essentiellement des intercommunalités mayennaise ou sarthoises)
- Durant la première période sexennale étudiée, la Safer a été mandatée pour négocier la libération de près de 600 hectares pour ce type de projets. En 2014-2019, cette mission couvre un peu plus de 150 hectares....

Conséquence de ces évolutions, la consommation de surfaces dédiée à des zones d'activités économiques renoue avec une certaine cohérence « territoriale ».

En ce sens, les plus importants volumes notifiés (en surface) se situent en 2014-2019 (**carte 18**), dans les intercommunalités urbaines ou d'agglomération de chaque département : Nantes Métropole, Angers Loire Métropole, Le Mans Métropole, Laval Agglomération, La Roche sur Yon Agglomération. Cette distribution de l'activité du segment n'était absolument pas polarisée en 2002-2007 ou 2008-2013. On soulignera toutefois que quelques intercommunalités du Nord Vendée et de la façade océanique affichent encore en 2014-2019 des bilans élevés...

➤ 3.3.2 La construction de logements : pilier du redressement du marché mais très concentré spatialement

Fortement affecté par la crise économique de 2008 (baisse de 40 % du nombre d'acquisitions entre 2008-2010) qui a persisté en 2011-2013 (- 11 %) puis en 2014-2016 (- 7 %), la reprise des acquisitions foncières orientées vers la construction de logements (constructions individuelles, lotissements, projets immobiliers) est très ferme à l'échelle régionale en 2017-2019 (+ 45 %). Avec 2570 acquisitions couvrant 1000 hectares, le nombre d'opérations foncières dépasse déjà tous les volumes triennaux enregistrés entre 2008 et 2016.

Ce sous-segment constitue donc le principal catalyseur de la reprise du marché de l'urbanisation, contexte à mettre en relation, comme nous l'avons vu, avec le retour des investisseurs privés sur le foncier depuis 2017.

Si le redressement des opérations est avéré statistiquement, une tendance structurelle s'accroît : la surface moyenne achetée ne cesse de baisser. De 7500 m² en 2002-2004, l'indice régional est passé à moins de 6000 m² en 2008-2010, 5000 m² en 2011-2013 et 3900 m² en 2017-2019. Une comparaison de deux périodes triennales, 2002-2004 et 2017-2019, avec approximativement le même nombre de transactions (2350 contre 2550), traduit cette baisse des surfaces vendues avec des flux qui sont passés de 1700 hectares à 1000 ha...

Conséquence de cette réduction de la surface des lots fonciers achetés, si le segment de la construction de logement reste de loin le premier motif d'une acquisition sur ce marché sur la dernière période sexennale (plus de 4300 notifications), il se classe toujours troisième en termes de superficies générées à des fins d'urbanisation (près de 1700 ha contre 4100 ha en 2002-2007), derrière les segments des zones d'activités (plus de 3000 ha) et des grandes infrastructures linéaires (près de 2000 ha).

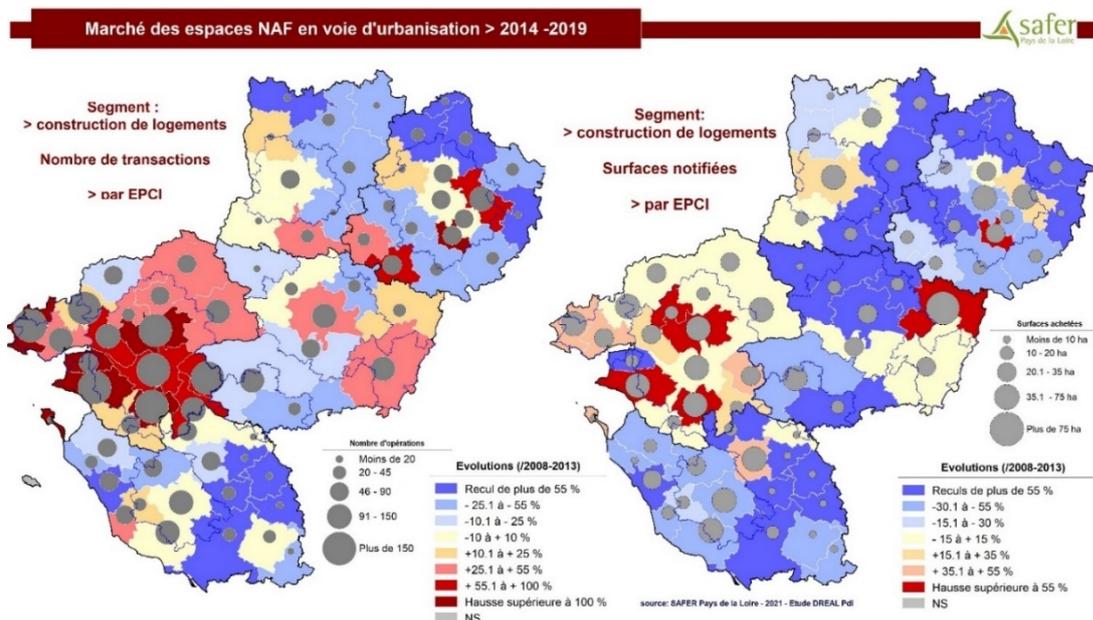
Géographiquement, la dynamique du segment est très fortement influencée par la Loire-Atlantique. Le département est le seul à avoir dès la période 2014-2016 vu le nombre d'acquisitions progresser (+ 45 %) alors l'activité continuait à se contracter en Sarthe (- 12 %), Maine et Loire (- 23 %) ou en Vendée (- 48 %). En 2017-2019, l'essor des acquisitions y restent aussi ferme qu'en Vendée (+ 58 %) et plus que dans le Maine et Loire (+ 45 %), la Sarthe (+ 15 %) ou la Mayenne (+ 6 %).

Outre cette dynamique, le poids de la Loire-Atlantique sur ce sous-segment est aussi majeur en nombre d'opérations : le département concentre ainsi plus d'une acquisition sur deux sur ces trois dernières années (51 % : 1300 opérations) devant la Vendée (20% : 500 lots), la Sarthe (14 % : 360 lots), le Maine et Loire (11.5% : 300 opérations) et la Mayenne (3.5% : 100 lots).

Pour autant, l'impact de la Loire-Atlantique en termes de superficies consommées à l'échelle régionale par ce type d'acquisition est nettement moindre : avec 300 hectares notifiés en 2017-2019, le département génère ainsi autant de surface que le Maine et Loire comptabilisant quatre fois moins d'opérations ou la Sarthe (150 ha) et la Vendée (180 ha) réunies avec 850 opérations...

Ce contexte tend certainement à s'expliquer par le coût élevé de l'immobilier en Loire-Atlantique, estimé par la Safer au regard des opérations qui lui sont notifiés sur ce sous-segment, à 40 €/m² en 2017-2019 (soit le double de la moyenne départementale de la Vendée et du Maine et Loire et presque le triple de celle de la Sarthe et de la Mayenne). Incidence structurelle, si la surface moyenne achetée se réduit dans tous les départements, elle atteint à peine 2500 m² pour la Loire-Atlantique contre 3500 à 6000 m² dans les autres départements.

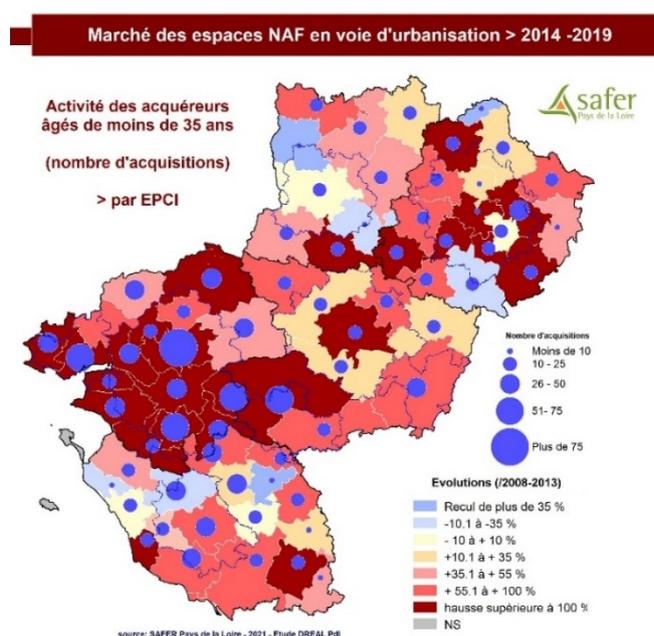
➤ cartes 19 & 20



Localement, le redressement des acquisitions à des fins de construction est constaté dans la quasi-totalité des intercommunalités de Loire-Atlantique (carte 19 ci-dessus) avec une progression supérieure à 50 % sur Nantes Métropole et l'ensemble des intercommunalités ceinturant la Métropole.

Dans les autres départements, les dynamiques de reprise se dessinent pour le moment essentiellement sur Angers Loire Métropole et Saumur Val de Loire dans le Maine et Loire, les intercommunalités situées à l'Est de l'aire mancelle en Sarthe, les Communautés de communes situées dans le triangle Laval-Le Mans-Angers (Cc Château Gontier – CC Pays Flechois -CC de Sablé) et à moindre degré entre La Roche sur Yon Agglomération et les Sables d'Olonne Agglomération en Vendée.

Sociologiquement (carte 20 ci-contre), la dynamique de reprise des acquisitions sur ce sous-segment, est fortement alimentée sur la dernière période sexennale, par des jeunes primo-accédants (moins de 35 ans).



3.3.3 Evolutions des segments « secondaires »

➤ les infrastructures linéaires : ralentissement généralisé et probablement durable des projets

Très dépendant des grands projets nationaux (Autoroutes, LGV, Création de 2x2voies), le segment des infrastructures a été très fortement impacté statistiquement par l'impact de la ligne LGV Bretagne en Sarthe et Mayenne au total (1700 hectares d'emprise) sur la dernière période étudiée.

Indépendamment de ce projet ferroviaire, les volumes fonciers orientés vers ce sous-segment, auraient représenté environ 300 hectares essentiellement composés d'élargissements /sécurisations de voiries ou de projets routiers plus conséquents concentrés en Loire-Atlantique sur la CC Sud Retz Atlantique (60 ha : déviation de Paulx -Machecoul) et en Vendée sur la CC de Chantonnay (70 ha : emprise la 2x2 voies Chantonnay-Bournezeau).

De toute évidence, le nombre de grands projets routiers qui avaient « alimenté » le segment en 2008-2013 (1200 ha) et surtout en 2002-2007 (2450 ha), essentiellement via la création des 2x2 voies en Vendée et à moindre degré de projets similaires dans le Maine et Loire, s'estompe durablement. En 2017-2019, ce sous-segment représente quelques dizaines d'hectares par département....

➤ **Segment de l'extraction minière : une activité assez constante ...**

Contrairement à d'autres types de composante du marché de l'urbanisation, le segment de l'extraction ne répond pas toujours aux évolutions macro-économiques.

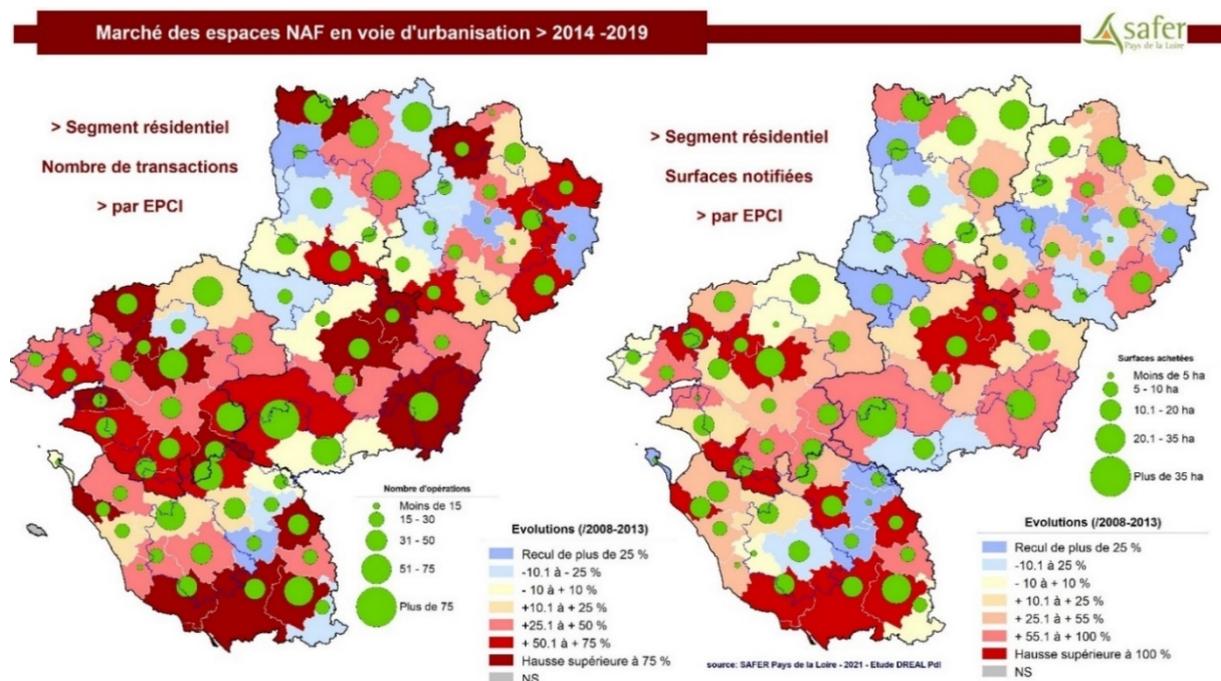
Suivant les besoins structurels des acteurs du marché (carriers) et des opportunités foncières afin de constituer des réserves à exploiter à plus ou moins long terme, les volumes notifiés restent très versatiles d'un exercice sur l'autre. Les volumes notifiés à l'échelle régionale ont oscillé entre 100 et 200 hectares par période triennale même si l'on a pu observer un léger repli de leur activité entre 2011 et 2016.

Géographiquement, l'impact de ce segment est très géolocalisé dans chaque département et représente entre 10 et 60 hectares par période triennale, un rythme assez constant observé depuis 2002 jusqu'en 2019...

➤ **Le marché résidentiel d'origine agricole : un micromarché durablement actif**

Composé uniquement de bâtiments d'origine agricole et de petites superficies productives encore exploitables, le sous-segment résidentiel rattaché au marché de l'urbanisation, s'est à l'image des autres marchés bâtis, contracté en 2008-2013 (-35% : 1735 opérations) sous les effets de la dégradation conjoncturelle et du durcissement de l'accès aux crédits (voir chapitres II ou IV).

➤ **carte 21**



La reprise des transactions qui s'appuie pour les mêmes raisons que les autres marchés immobiliers résidentiels, s'observe à partir de 2014-2016 en Loire-Atlantique (240 cessions : + 30 %) et dans le Maine et Loire (190 opérations : + 53 %) puis s'amplifie à toute la région entre 2017 et 2019 (+ 27 % avec près de 1300 transactions au total).

En raison de la nature même des biens affiliés à ce segment, à savoir des bâtiments d'exploitation agricole, souvent non fonctionnels ou abandonnés, l'offre foncière potentielle reste structurellement limitée et ne génère pas de différentiel conséquent entre département (entre 400 et 600 transactions et 150 et 200 hectares achetés par département sur la dernière période triennale).

En termes d'impact sur le foncier enregistré par la Safer, ce segment demeure un « micro-marché » au regard de l'ensemble des biens bâtis à usage résidentiel* notifiés (* 5 % des cessions au total sur ces six dernières années).

Son incidence sur le marché de l'urbanisation future, est aussi assez modeste en termes de surfaces notifiées (900 ha sur ces six dernières années soit 11 % des flux) et il présente le plus faible ratio de S.A.U nette consommée avec en moyenne moins de 60 % de la surface brut notifié (contre 85 à 90 % pour les autres sous-segments).

A l'échelle locale (carte 21), le nombre de transactions est en progression dans la quasi-totalité des intercommunalités de la région sur la période 2014-2019 si ce n'est dans certains secteurs de Mayenne, de Sarthe ou de l'Est Vendéen.

Les plus fortes dynamiques se focalisent de manière concentrique autour de Nantes Métropole, dans le sud Vendée à proximité de l'agglomération Rochelaise, sur Angers Loire Métropole et dans l'Est de la Sarthe.

➤ carte 22

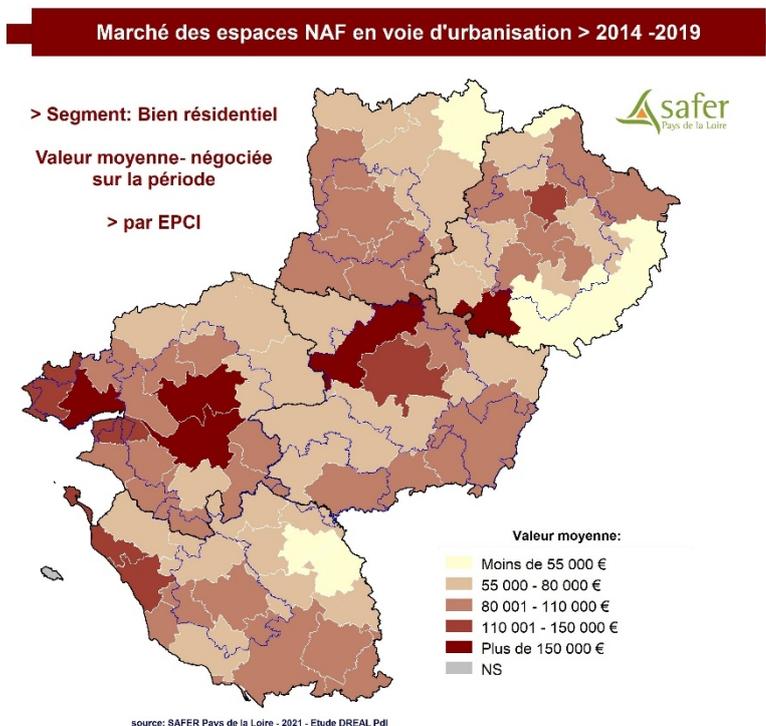
Cette distribution géographique suggère que les acquéreurs se positionnent sur ce profil de bien bâti à des fins de résidences principales.

Les volumes d'opérations restent toutefois très modestes avec tout au plus une trentaine de transactions dans la moitié des intercommunalités, et à peine une soixante de notifications de ce type dans plus de 90 % des territoires.

L'offre, si elle reste structurellement limitée, ne devrait probablement pas se tarir. La profonde restructuration du marché foncier agricole (chapitre V) et la diminution du nombre de siège d'exploitations devraient alimenter durablement ce sous-marché.

Par la nature même du bien, nécessitant d'importants travaux de rénovation et de mises aux normes, la valeur moyenne du bâti notifié sur ce sous-segment est nettement plus faible par rapport aux autres marchés résidentiels (voir chapitre II ou IV) avec un différentiel de prix l'ordre de 50 à 60 % par département.

Pour autant, si la nature des biens, nécessite de lourds investissements, la valeur moyenne notifiée a progressé dans tous les départements (tab 14) avec des écarts de prix conséquents entre les intercommunalités urbaines ou du littoral et les plus rurales (carte 22).



Valeur moyenne négociée	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011-2013	2014-2016	2017-2019
Loire-Atlantique	68 000 €	92 500 €	85 500 €	95 000 €	90 000 €	113 500 €
Maine et Loire	71 000 €	94 000 €	95 000 €	80 500 €	80 000 €	91 000 €
Mayenne	53 500 €	77 000 €	72 500 €	75 500 €	75 000 €	72 000 €
Sarthe	70 000 €	91 500 €	91 000 €	87 000 €	76 500 €	80 000 €
Vendée	67 000 e	87 000 €	73 000 €	71 000 €	70 000 €	93 000 €

Tableau 14

3.4 > Bilan du rythme de la consommation foncière à des fins d'urbanisation

➤ 3.3.1 Décélération marquée de la surface moyenne des lots notifiés

L'évolution que nous venons de dresser du marché à travers le profil de ses investisseurs ou les sous-segments le composant, indique clairement que l'activité a profondément reculé sur tous les indicateurs de 2008 jusqu'en 2016.

Cette baisse s'est traduite par une érosion des transactions de 2008 à 2011 puis d'une chute de 2012 à 2016. Depuis 2017, le volume d'opérations tend de nouveau à progresser, indiquant une reprise de la demande foncière initiée par la sphère privée.

Si cette reprise du nombre de transactions est un indicateur exprimant la conjoncture d'un marché foncier, les surfaces notifiées n'ont cessé de fléchir depuis 2008 à l'échelle régionale :

- 2002-2004 : 7300 ha
- 2005-2007 : 8000 ha (+ 10 %)
- 2008-2010 : 5900 ha (- 27 %)
- 2011-2013 : 4850 ha (- 18 %)
- 2014-2016 : 4250 ha (- 12 %)
- 2017-2019 : 3700 ha (- 13 %)

Si la baisse des surfaces notifiées sur ce marché « épouse » la contraction récurrente des transactions, il est intéressant de souligner que les volumes n'ont pas rebondi en 2017-2019 malgré une hausse de près de 32 % des acquisitions.

Cette situation s'explique probablement par le fait que le sous-segment le plus dynamique depuis 2017 est celui de la construction, générant un grand nombre de transactions tout en étant moins consommateur de surfaces vis-à-vis d'autres orientations.

Toutefois, une tendance sous-jacente et récurrente depuis la crise de 2008, indique que la surface moyenne achetée, est en baisse récurrente sur toutes les périodes triennales. A l'échelle régionale, la surface moyenne notifiée est ainsi passée de :

- **Constructions de logements** : 7400 m² en 2002-2004 à 3900 m² en 2017-2019
- **Zones d'activités** : 20 000 m² en 2002-2004 à 12000 m² en 2017-2019
- **Infrastructures** : 130 000 m² en 2002-2004 à 16 000 m² en 2017-2019
- **Résidentiel** : 4500 m² à 3900 m²

Le segment des extractions minières (carriers) est la seule catégorie à ne pas s'inscrire dans cette tendance, le lot foncier moyen acheté ayant eu même tendance à progresser entre 2002 et 2019 (de 4 à 8 ha). Par ailleurs, cet indice a été en forte hausse ponctuellement en 2014-2016 sur le marché des infrastructures (Incidence de la LGV Bretagne)

➤ **Tableau 15**

Surface moy. des lots –m ² 2002-2004 > 2017-2019	Loire-Atlantique	Maine et Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée
<i>Construction de logements</i>	5600 > 2400 m ²	6700 > 4000 m ²	7500 > 6200 m ²	5400 > 4400 m ²	10 000 > 3500 m ²
« ZAEC »	14 000 > 8800 m ²	23 000 > 9500 m ²	30 000 > 20 000 m ²	20 000 > 15 000 m ²	17 000 > 14 000 m ²
Infrastructures	100 000 > 18 000 m ²	210 000 > 16 000 m ²	10 000 > 22 000 m ²	80 000 m ² > 9000 m ²	260 000 > 12 500 m ²
Vers résidentiel urbain	4200 > 3200 m ²	4700 > 3900 m ²	4500 > 4400 m ²	5200 > 4 900 m ²	4500 > 3700 m ²

Dans l'ensemble des départements (tab), cette même tendance est observée avec généralement une diminution plus sensible de la surface moyenne en Loire-Atlantique et comme nous l'avons dit précédemment, une chute sur le marché des infrastructures liés à la raréfaction des grands projets linéaires.

De manière assez pragmatique, si l'on excepte le marché de la construction de logements où la demande foncière restera certainement forte dans les années à venir, la baisse des surfaces moyennes notifiées s'explique avant tout par le tarissement des grands projets linéaires qui ont zébré le territoire régional dans les années 90 et 2000 et le tassement des projets de créations de zones d'activités, pléthoriques durant ces décennies mais parfois surdimensionnées...

➤ 3.3.2 Un rythme de consommation de S.A.U annuelle divisé par trois à l'échelle régionale

➤ **Tableau 16 : Évaluation de la S.A.U annuelle notifiée à la Safer à des fins d'urbanisation par période triennale**

Rythme annuel	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011-2013	2014-2016	2017-2019
Pays de la Loire	2000 ha	2385 ha	1750 ha	1450 ha	1225 ha	850 ha
Loire-Atlantique	308 ha	409 ha	365 ha	314 ha	203 ha	245 ha
Maine et Loire	381 ha	398 ha	321 ha	275 ha	124 ha	100 ha
Mayenne	241 ha	364 ha	282 ha	194 ha	323 ha	136 ha
Sarthe	319 ha	425 ha	235 ha	210 ha	353 ha	122 ha
Vendée	760 ha	790 ha	550 ha	440 ha	220 ha	245 ha

Incidence factuelle et sous certains aspects vertueux de la dégradation du marché, l'évaluation par la SAFER du rythme annuel de S.A.U orientées au travers ses marchés, vers des projets d'urbanisation, a été divisé globalement par trois entre 2005 et 2019 (**Tab 16**).

Ce rythme atteignait à l'échelle régionale près de 2400 hectares par an sur la période 2005-2007 et était encore en progression vis à vis de la période triennale précédente (2002-2004 : 2000 ha/an).

A compter de la crise de 2008, cet indice de consommation annuelle a globalement chuté de 20 à 30 % par période triennale pour passer de 2400 à 850 ha par an à l'échelle des Pays de la Loire.

Sur la base de la S.A.U moyenne actuelle d'une exploitation agricole régionale (environ 90 ha), c'est donc l'équivalent de la surface d'une dizaine d'exploitations agricoles qui sont notifiées à des fins d'urbanisation ces dernières années à la Safer, contre l'équivalent de près d'une trentaine avant 2008.

Dans l'ensemble des départements, ce rythme annuel de consommation a fortement ralenti.

En Mayenne, Vendée et Maine et Loire, cet indice a été divisé par trois entre 2005-2007 et 2017-2019, par près de quatre en Sarthe et a reculé de près de 70 % en Loire-Atlantique.

Cet indice de S.A.U orientées annuellement à des fins d'urbanisation, illustre à ce titre l'ampleur de la consommation vendéenne durant la première moitié de la décennie 2000 (750 à 800 ha/an) qui était le double du rythme des autres départements (2005-2007) ...

On soulignera toutefois que quelques signes statistiques indiquent que ce rythme annuel de consommation ré-augmente de nouveaux.

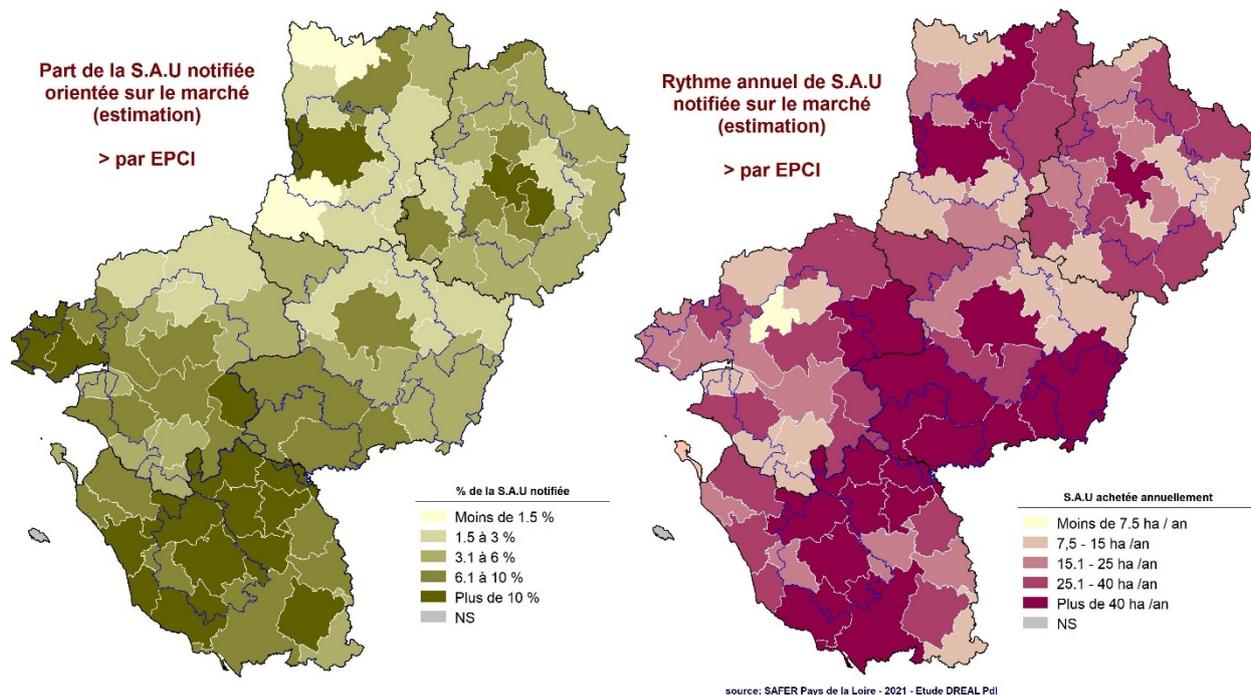
Comme nous l'avons déjà souligné précédemment, l'exercice 2019 est marqué par une progression dans tous les départements des surfaces (brutes) notifiées à des fins d'urbanisation.

Cette tendance était observée en Loire-Atlantique dès 2018, ce qui explique d'ailleurs pourquoi on enregistre déjà pour ce département (**tab.16**) une légère progression du rythme annuel entre 2014-2016 et 2017-2019 (de 203 à 245 ha/an). On observe également un rebond de cet indice en Vendée (de 220 à 245 ha/an), conséquence d'un exercice 2019 plus soutenu en termes de surfaces notifiées...

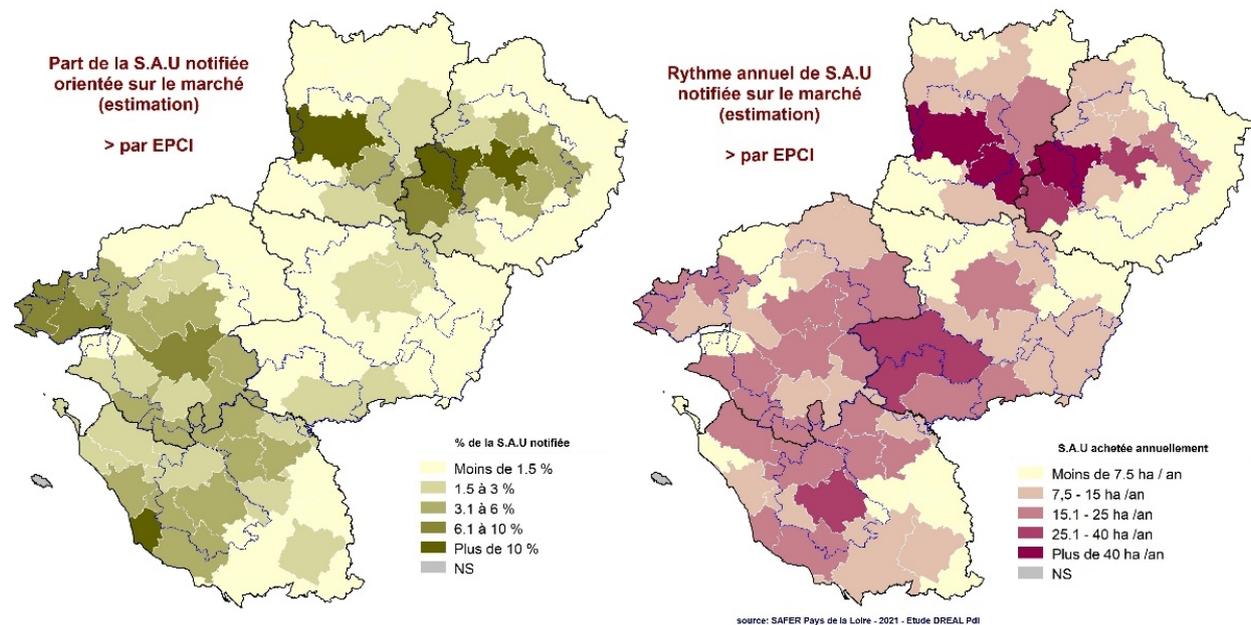
Ces ceux départements sont généralement les baromètres du comportement futur du marché...

➤ **3.3.2 Un rythme de consommation de S.A.U en reflux dans 95 % des intercommunalités**

Marché des espaces NAF en voie d'urbanisation > 2002 -2007



Marché des espaces NAF en voie d'urbanisation > 2014 -2019



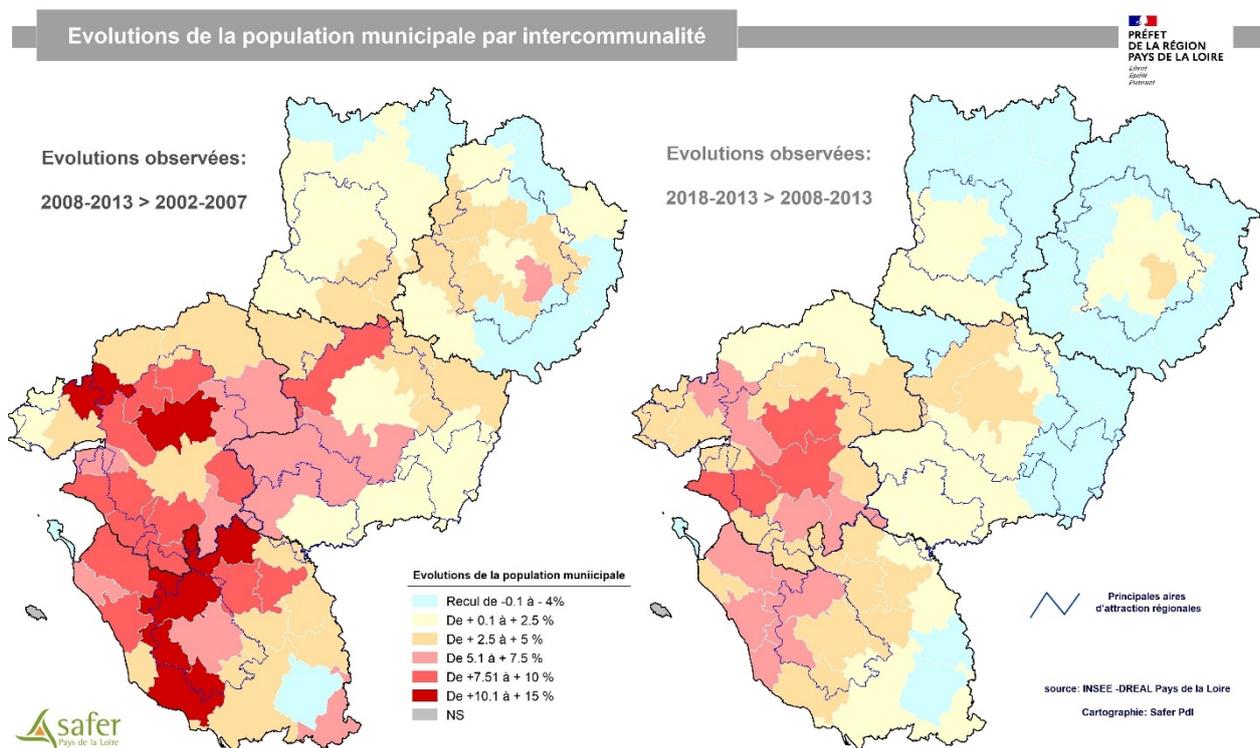
A l'échelle intercommunale, l'indice de S.A.U. notifiées annuellement et orientées vers des projets d'urbanisation, est passé en moyenne régionale de 31 hectares/an entre 2002-2007 à 14.5ha /an entre 2014 et 2019. Dans 85 % des intercommunalités, cet indice a fléchi entre ces deux périodes sexennales.

Les quelques « cas » d'augmentation de cet indice, constatés sur la dernière période sexennale, sont concentrés en Mayenne et en Sarthe, progression provoquée par l'incidence de la LGV dans les statistiques du marché local (cartes 23&24). Sans l'impact d'un grand projet structurant, trois intercommunalités ont vu cet indice rester stable ou progresser : la CC de Nozay (10 ha/an), Cap Atlantique (de 16 à 19 ha/an) et la CC Anjou Loir et Sarthe (11 à 14,5 ha/an).

L'évaluation des panels de consommation annuelle illustre ce repli (cartes 23&24):

- En 2002-2007, près d'une trentaine d'intercommunalités présentaient un rythme annuel de consommation à minima de 30 ha/an. Ce « profil » couvrait la quasi-totalité des intercommunalités du Maine et Loire et de la Vendée et une majorité des Communauté de Communes de la Mayenne, de la Sarthe et celles ceinturant Nantes Métropole
 - En 2014-2019, si l'on fait abstraction des territoires impactés par l'emprise de la LGV, une seule intercommunalité dépasse encore 30 hectares/an à savoir La Roche sur Yon Agglomération (avec un rythme qui est passé de 90ha/an à 35 ha environ...)
- Inversement, le nombre d'intercommunalités où ce rythme annuel ne dépasse pas 10 hectares/ha, couvre plus d'une trentaine de territoires en 2014-2019, essentiellement des Communautés de Communes rurales contre à peine une dizaine de territoires en 2002-2007.

➤ carte 25



Cette tendance indique donc que le fléchissement de la consommation annuelle de S.A.U à des fins d'urbanisation, a surtout été très sensible dans l'ensemble des territoires ruraux de la région.

Cette évolution suggère qu'au gré de l'évolution de la démographie constatée entre 2002 et 2018 par l'Insee (carte 25), les fortes consommations dédiées à des projets d'urbanisation ou de développements économiques dans la décennie 2000, ont été « gourmands » en S.A.U dans de très nombreux territoires ruraux sans générer finalement d'augmentation de leur population... (Mayenne, Sarthe, Moitié sud du Maine et Loire, Moitié Est de la Vendée...)

Si ce rythme de consommation a donc fléchi dans la majorité des intercommunalités rurales sur la période 2014-2019 (moins de 10 ha/an), et que les rythmes extrêmes (> 30 ha/an) observés entre 2002-2007 ne sont plus récurrents, on soulignera qu'il subsiste encore une trentaine d'intercommunalités de la région où ce rythme se situe entre 10 et 30 ha/an par an.

Exception faite (une fois encore) des cas sarthois et mayennais (effets LGV), la quasi-totalité de ces territoires, se situe dans une large « ceinture » autour de Nantes Métropole (en incluant le nord Vendéen et l'Ouest de l'Anjou.)