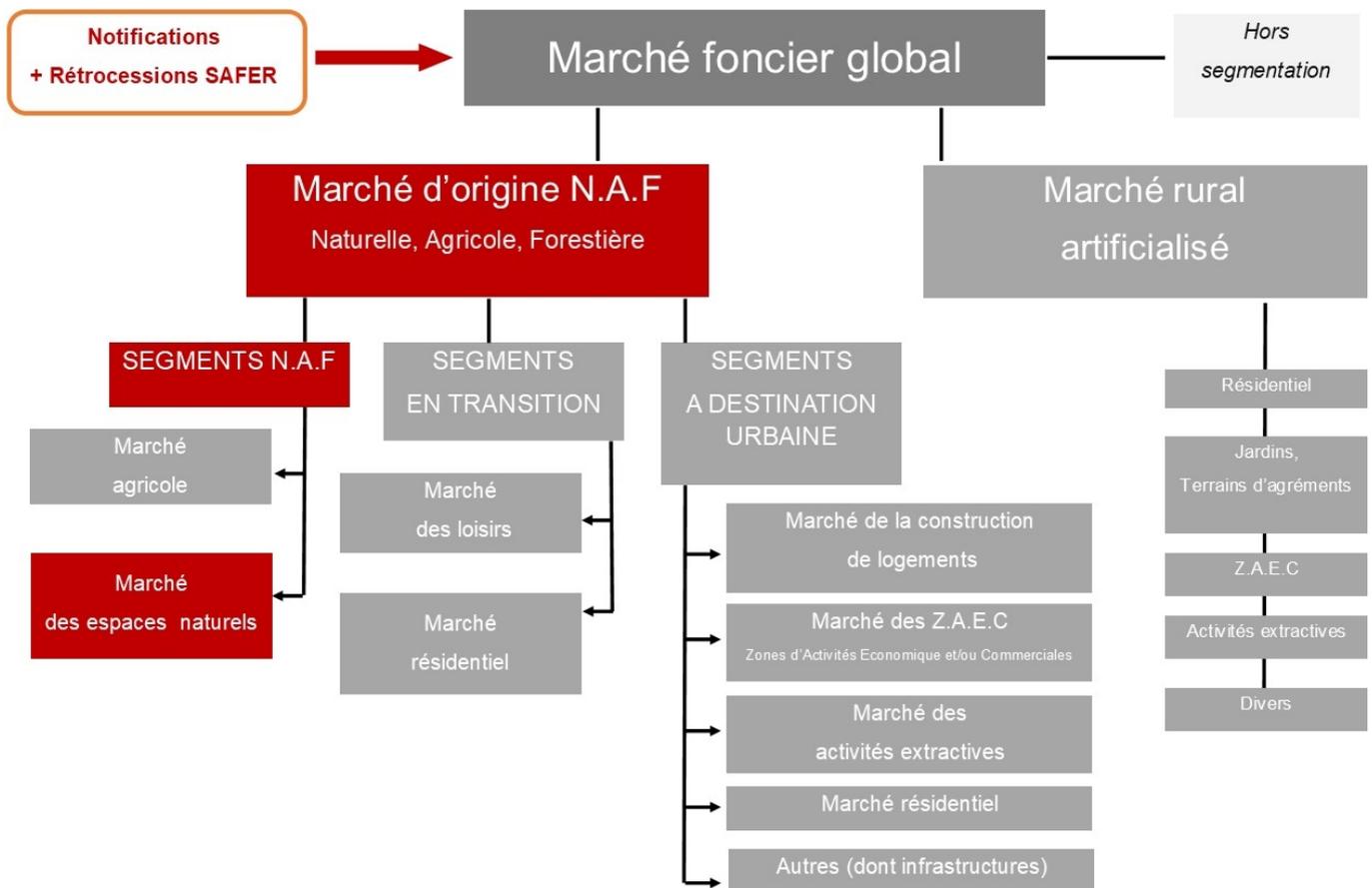


Évolutions du marché des espaces naturels



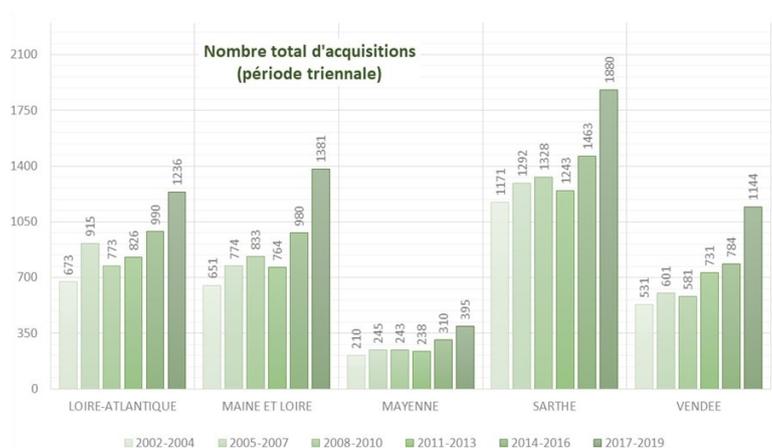
6.1 > Bilan de l'activité foncière enregistrée par la Safer (par période triennale et sexennale)

Avec plus de 26 200 hectares notifiés entre 2014 et 2019 (dont 82 % composés de surfaces boisées), ventilés en plus de 10 500 opérations, le marché foncier des espaces naturels a bondi de plus de 52 % en surface et de près de 41 % en nombre de transactions comparé aux volumes régionaux enregistrés entre 2008 et 2013 (17 600 ha pour 7 560 opérations).

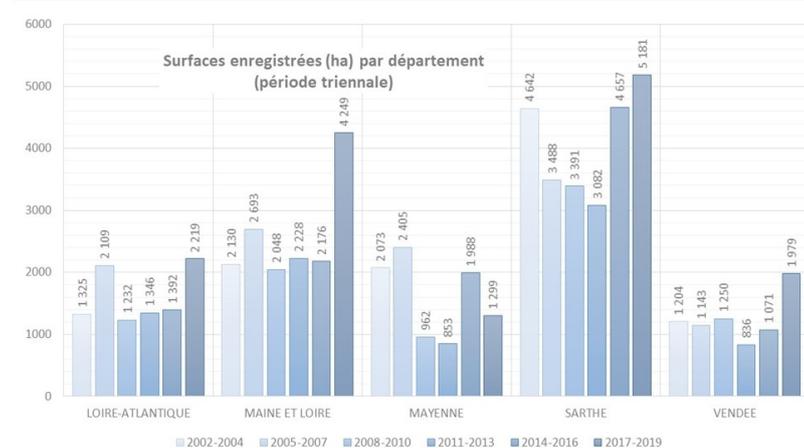
L'incidence de la L.A.A.F n'a pas été sans conséquence sur l'évolution des flux du marché. Le législateur obligeant, à compter du premier janvier 2016, les notaires à notifier les Safer de l'exhaustivité des projets de ventes « forestières », les transactions intégralement boisées ont ainsi massivement participé à densifier le marché à partir de cet exercice charnière. Sur la dernière période triennale notifiée (2017-2019), les volumes régionaux notifiés sur ce segment, représentaient ainsi près de 15 000 hectares (en plus de 6000 transactions) alors le rythme triennal n'avait jamais dépassé 12 000 hectares entre 2002 et 2016.

>Graphiques 23 & 24. Volumes du marché par période triennale ;

Tableaux 25 & 26 . Évolutions par période sexennale



Département	Évolutions 2008-2013	Évolutions 2014-2019
Loire-Atlantique	+1% (1599 DIA)	+39% (2226 DIA)
Maine et Loire	+12% (1597 DIA)	+48% (2361 DIA)
Mayenne	+6% (481 DIA)	+47% (705 DIA)
Sarthe	+4.5% (2571 DIA)	+30% (3343 DIA)
Vendée	+16 % (1312 DIA)	+47% (1928 DIA)



Département	Évolutions 2008-2013	Évolutions 2014-2019
Loire-Atlantique	-25% (2578 ha)	+40% (3610 ha)
Maine et Loire	-11% (4276 ha)	+50% (6424 ha)
Mayenne	-60% (1814 ha)	+81% (3286 ha)
Sarthe	-21% (6473 ha)	+52% (9837 ha)
Vendée	-11% (2086 ha)	+46% (3050 ha)

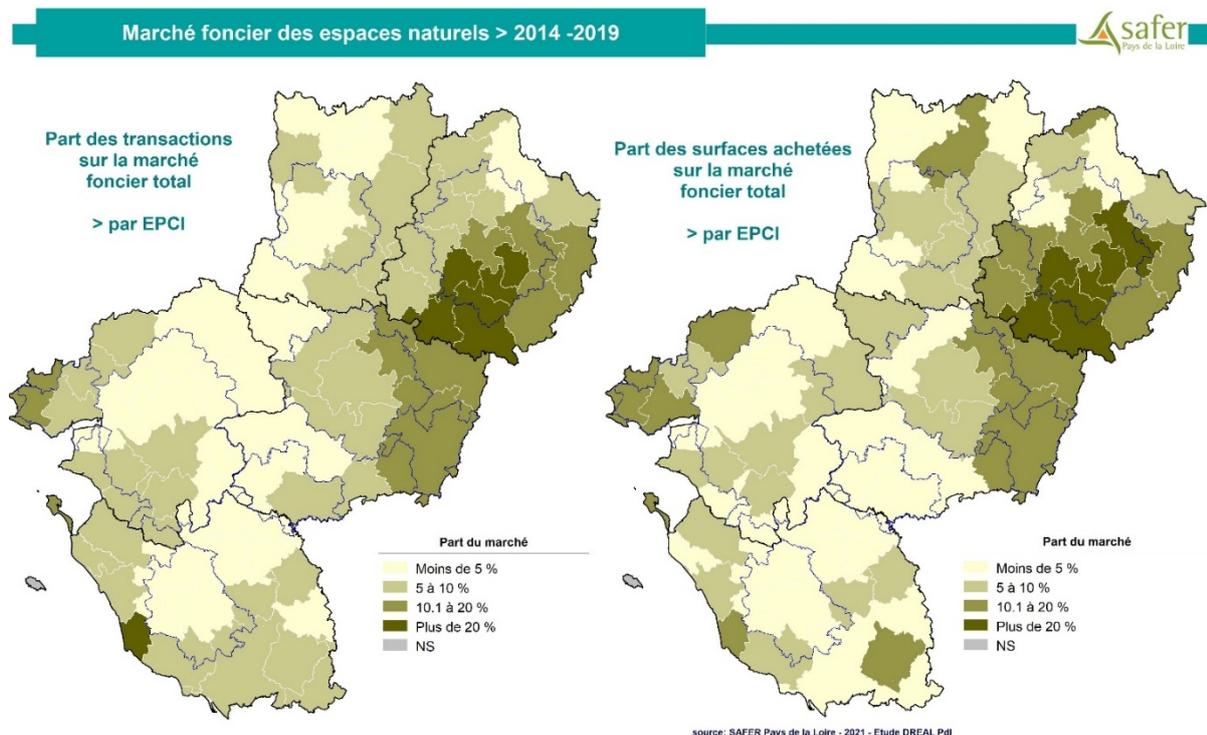
La ferme progression des volumes régionaux constatée sur la dernière période sexennale, est une constance également observée dans tous les départements (tableaux 25 & 26) où les niveaux d'augmentation des flux fonciers ont quasiment partout progressé de l'ordre de +40 à +50% suivant l'indicateur considéré.

Avec près de 10 000 hectares notifiés entre 2014 et 2019 (soit autant que les volumes de la Loire-Atlantique, la Mayenne et la Vendée réunies), le marché sarthois qui concentre les plus importants massifs forestiers des Pays de la Loire, canalise à lui seul plus du tiers de l'activité foncière régionale devant le Maine et Loire (6 400 ha), seul autre territoire présentant un tissu forestier « conséquent ». Dans les autres départements, structurellement peu boisés (ou à défaut dominé par un tissu de forêts domaniales), le régime de surfaces notifiées est assez similaire se situant entre 3000 et 3600 hectares sur les six dernières années.

Malgré cette incidence législative, le poids de ce marché sur l'activité foncière régionale est resté constant représentant sur la dernière période sexennale (2014-2019) à peine plus de 9 % des surfaces notifiées à la Safer, 8 % des transactions et à peine 3.5 % des investissements totaux.

Cette maigre proportion du marché des espaces naturels dans les mouvements fonciers régionaux est, comme nous l'avons déjà évoqué dans de précédentes études, fortement conditionnée par l'incidence du très faible taux de couverture forestier régional (12 %), classant les Pays de la Loire, dernier sur cet indicateur d'occupation à l'échelle métropolitaine (moyenne nationale 21 % ; source IGN).

➤ Cartes 35 & 36



Incidence d'une activité foncière sur les espaces naturels plus en retrait vis-à-vis des autres marchés régionaux, le poids du segment est resté relativement marginal dans les dynamiques foncières de la majorité des intercommunalités de la région (cartes 35 & 36).

Dans seulement six territoires, tous situés en Sarthe, les superficies enregistrées sur le segment pesaient au mieux le quart des volumes totaux notifiés entre 2014 et 2019 (CC Gesnois Bilurien, CC Sud Est Pays Manceau, CC Orée Bercé Belinois, CC Sud Sarthe, CC Pays Flechois, CC val de Sarthe). Toutes ces intercommunalités présentent pour point commun d'être marquées par un tissu forestier assez dense engendrant des flux fonciers conséquents (800 à 1400 ha en moyenne sur la période).

Exception faite de ces quelques intercommunalités, la part du sous-marché a dépassé rarement plus de 5 % des surfaces notifiées dans la majorité des intercommunalités de la Loire-Atlantique, de la Vendée ou de la Mayenne.

Nous soulignerons néanmoins que dans quelques territoires, cette part se situe entre 10 et 15 % notamment dans la moitié Est boisée de l'Anjou (Saumur Agglomération, CC Beaugois Vallée) et dans quelques intercommunalités de la presqu'île Guérandaise (CARENE) ou du front océanique (Cap Atlantique, CC de Noirmoutiers, Les Sables Agglomérations) où les actions de protections notamment du Conservatoire du Littoral et des Conseils Départementaux (ENS) impactent les mouvements fonciers locaux.

6.2 > Un contexte favorable aux mouvements de lots boisés ou forestiers

Indépendamment de l'impact structurel de la L.A.A.A.F sur les statistiques du marché à compter de 2016, l'activité conjoncturelle sur le marché forestier est relativement porteuse depuis 2011. Entrecoupé par la crise économique de 2008, de la tempête Klaus en 2009, les cessions portant sur des transactions boisées ont renoué dès 2011 avec les rythmes annuels observés avant 2008.

L'impact de la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche promulguant notamment le 27 juillet 2010, le droit de préférence au profit des propriétaires voisins (articles L. 331-9 à 21 du Code forestier) n'a eu que peu d'effet pour expliquer cette dynamique.

Cette bonne orientation du segment a avant tout été favorisée par un contexte économique sous-jacent assez favorable pour la filière (développement des énergies renouvelables, reprise ferme du marché de la construction, forte demande mondiale et notamment de la Chine dans les bois d'œuvre).

Indépendamment de cet aspect conjoncturel, les placements dans ce type de foncier, ont été et restent considérés ces dernières années par les fonds d'investissements et les organismes bancaires comme une valeur « refuge » au regard d'un rendement annuel certes faible (1 à 2 %) mais présentant ce type d'actif comme peu risqué (en lien notamment avec une progression quasi linéaire des prix de l'hectare de forêt depuis 2010).

Outre cette recherche de sécurité, les investisseurs, souvent les plus « fortunés », restent aussi attirés par les avantages fiscaux tirés dans ce type de placements via des groupements forestiers notamment (réductions des revenus annuels jusqu'à 25% des montants investis, exonération d'impôts sur la fortune (IFI) pour les parts détenus, exonération partielle sur les droits de succession).

L'ensemble de ces mesures fiscales, encouragées par les pouvoirs publics afin de maintenir une activité économique générant plus de 450 000 emplois directs ou indirects (bois d'œuvre, constructions, papeterie) et contribuant au maintien de la biodiversité (placements reconnus comme des investissements socialement responsables – ISR) ont donc fortement contribué à renforcer les placements dans les grands massifs forestiers sur la décennie écoulée, tendance observée tout à la fois à l'échelle nationale ou régionale.

Même s'il est difficile de mesurer l'impact de la L.A.A.A.F, nous soulignerons ainsi que les investissements dans les lots forestiers supérieurs à 10 hectares, profils s'inscrivant généralement dans une stratégie de rente financière et/ou de défiscalisation des investissements, couvraient près de 12 000 hectares à l'échelle régionale entre 2014 et 2019 (en 380 opérations) contre 7200 ha entre 2008 et 2013 (en 240 transactions)...

Outre cette progression massive de ventes de massifs forestiers dépassant la dizaine d'hectares, un autre élément a aussi contribué à l'accélération des transactions sur ce marché à savoir le plafonnement des émoluments du notaire à hauteur maximale de 10% de la valeur vénale du bien (circulaire Loi Macron du 26/02/2016).

On note ainsi une nette augmentation des projets de transactions sur le marché des espaces naturels à partir de l'exercice 2017 avec près de 1400 opérations enregistrées à l'échelle régionale sur ce seul exercice contre 1000 à 1100 opérations en 2015 ou 2016.

L'analyse intrinsèque de cette dynamique montre que celle-ci a été essentiellement alimentée par des mouvements fonciers portant sur des lots boisés de faible superficie (moins de 1 hectare). Sur la dernière séquence triennale (2017-2019), ce profil de biens a ainsi généré près de 2600 opérations à l'échelle régionale alors que les volumes n'avaient jamais excédé plus de 1800 transactions sur les périodes précédentes.

Ce phénomène d'accélération des ventes boisées de faible surface (souvent des taillis), a été observé dans toute la région et notamment en Loire-Atlantique et en Vendée à compter de 2017. Si le vecteur du plafonnement des émoluments des notaires a sans doute été un élément déclencheur, les motivations pour ces types d'acquisitions (opérées pour l'essentiel par des particuliers) est sans nul doute d'ordre économique avec la recherche de solutions alternatives à la hausse des coûts de l'énergie via l'acquisition de parcelles pour du bois de chauffage...

6.3 > les particuliers non agricoles : principaux catalyseurs de la dynamique du marché

➤ Graphiques 25 & 26

L'impact des particuliers non agricole sur le marché des espaces naturels en général et de sa principale composante à savoir les acquisitions de lots boisés, est sans équivoque en termes de volumes générés sur la dernière période triennale.

Avec près de 3850 projets d'acquisitions enregistrées à l'échelle régionale entre 2017 et 2019, l'activité de ce profil a progressé de plus de 40 % par rapport à 2014-2016 (graphique 25) pour représenter 64 % des opérations enregistrées sur le segment (contre 60% sur la séquence précédente).

Cette progression est observée dans la quasi-totalité des intercommunalités de la région en nombre d'acquisitions (carte 37) avec naturellement des écarts de volumétries très conséquents entre les secteurs le plus forestiers de la Sarthe et de l'Anjou vis-à-vis des autres territoires de la région.

Sur l'ensemble des autres profils d'acquéreurs, la progression des opérations est aussi manifeste (hausse de plus de 50% pour les personnes morales agricoles ou non)

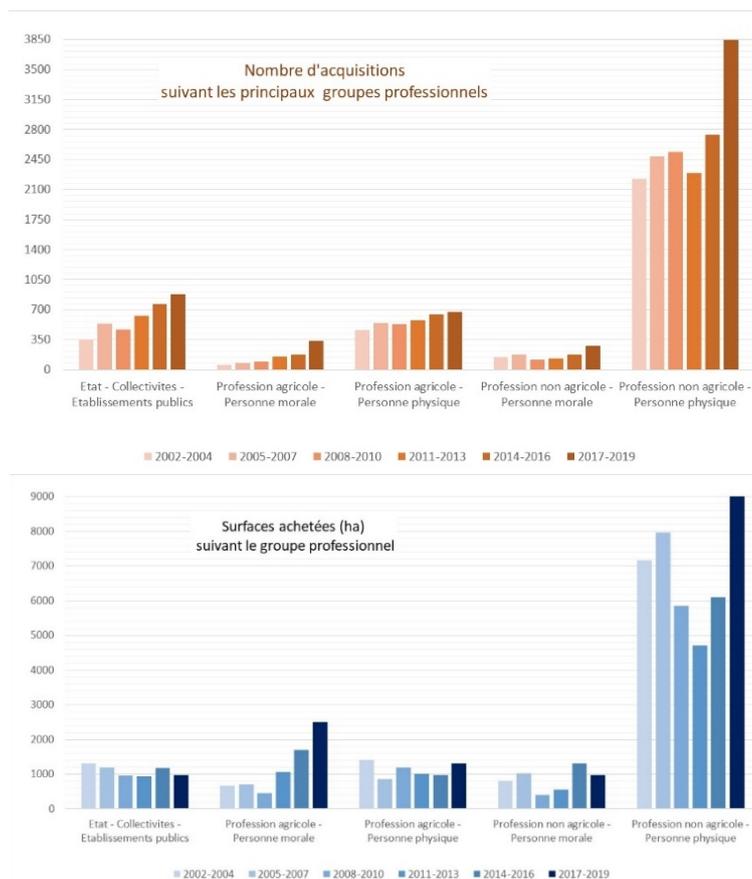
mais l'on retiendra surtout une progression plus ancienne et récurrente de l'activité opérée par les personnes publiques sur ce segment depuis 2008-2010 (hausse moyenne de plus de 20 % de leurs acquisitions par période triennale). Cette tendance est à contre-courant de leur comportement sur le marché de l'urbanisation future, où comme nous l'avons vu, les investissements dans le foncier opérés par les collectivités se sont « raréfiés » depuis 2012...

L'analyse en termes de superficies achetées montre indéniablement que la progression du nombre d'acquisitions opérées par des particuliers, génère aussi une augmentation historique des volumes en termes d'hectares achetés (près de 9100 ha en 2017 - 2019 contre 6100 ha entre 2016-2017).

Nous soulignerons cependant que cet indicateur foncier peut s'avérer particulièrement versatile d'un exercice sur l'autre, quelques transactions atypiques (souvent forestières) couvrant parfois plusieurs centaines d'hectares d'un seul tenant pouvant faire évoluer de manière « erratique » les volumes annuellement notifiés pour un profil d'acquéreur particulier (notamment ceux concernant les personnes morales).

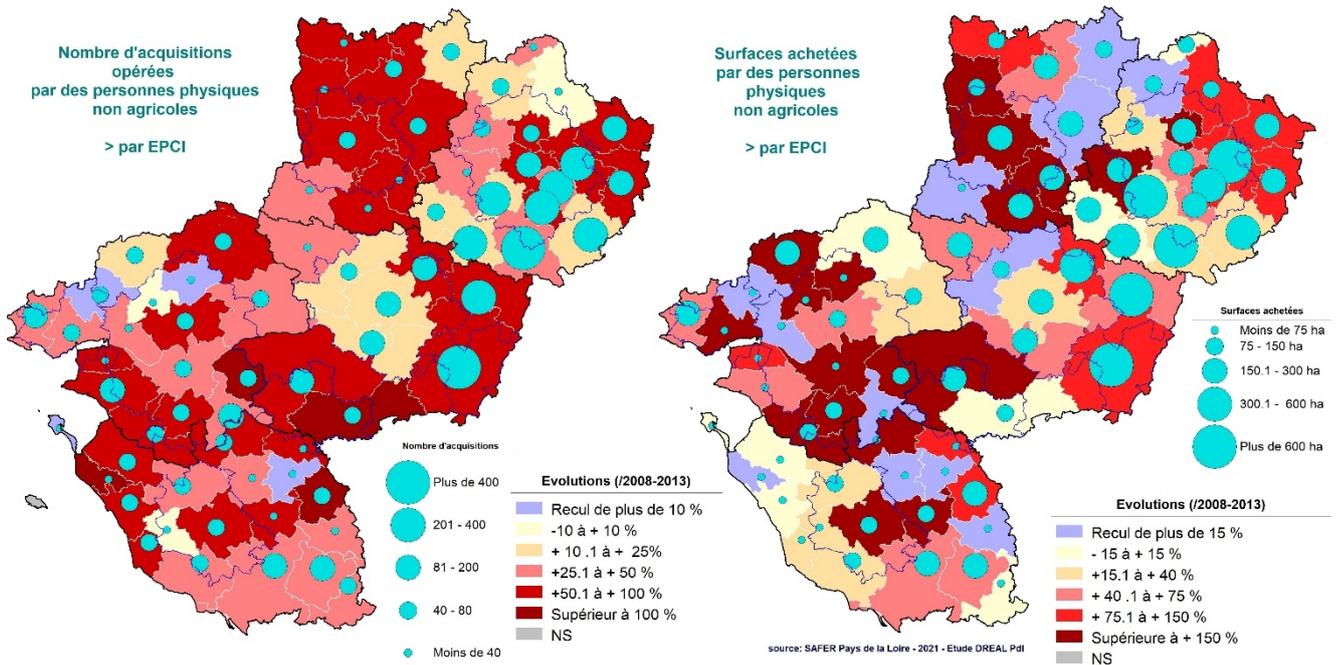
Nous noterons également que si le nombre d'acquisitions opérées par la sphère publique ne cesse d'augmenter, cette tendance n'a pas pour autant généré une augmentation croissante des superficies achetées par ce profil. Depuis 2008, les volumes captés par les collectivités ont oscillé entre 900 et 1200 hectares par séquence triennale avec un « pic » en 2015, généré par les mesures compensatoires environnementales dédiées à l'impact de la ligne LGV Bretagne sur la biodiversité (plus de 450 ha rétrocédés pour cette seule finalité en Sarthe et en Mayenne par la Safer au profit de Réseau Ferré de France).

Comme l'illustre la carte 39, la principale tendance qu'observe la Safer ces dernières années est un nombre plus important de captations de parcelles par la sphère publique à des fins de protections environnementales (Communes, intercommunalités, Conseil Départementaux Syndicats d'Eaux, Conservatoires...). Ces interventions peuvent aussi bien concerner des îlots boisés, des zones humides, des sites présentant des enjeux majeurs pour la biodiversité. Pour autant, cette maîtrise du foncier reste « ciblée » et ne couvre que très rarement de vastes espaces fonciers. La taille moyenne des lots maîtrisés par ce profil tend d'ailleurs à se « rétrécir » couvrant en moyenne 12 000 m² sur la dernière période triennale (2017-2019) contre plus de 20 000 m² dans la décennie 2000.



➤ Cartes 37 & 38

Marché foncier des espaces naturels > 2014 -2019



➤ Cartes 39 & 40

Marché foncier des espaces naturels > 2014 -2019

