

Région des Pays de la Loire

L'activité foncière régionale

1

Activité globale du marché2-6

Le marché foncier agricole8-14

Le marché des bois et des espaces naturels..... 15-17

Le marché des espaces en transition..... 19-20

Le marché à destination urbaine.....21-24

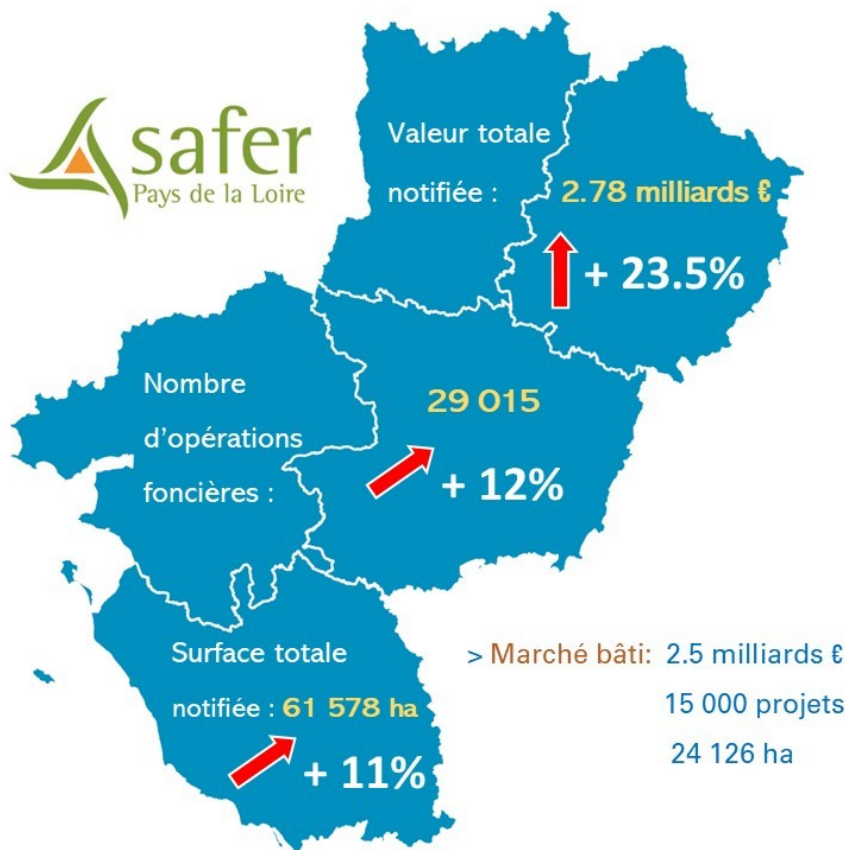
Le marché d'origine urbaine.....26-27

Bilan statistique 2019.....29-32

Dynamique globale du marché foncier

Bilan régional enregistré en 2019





3

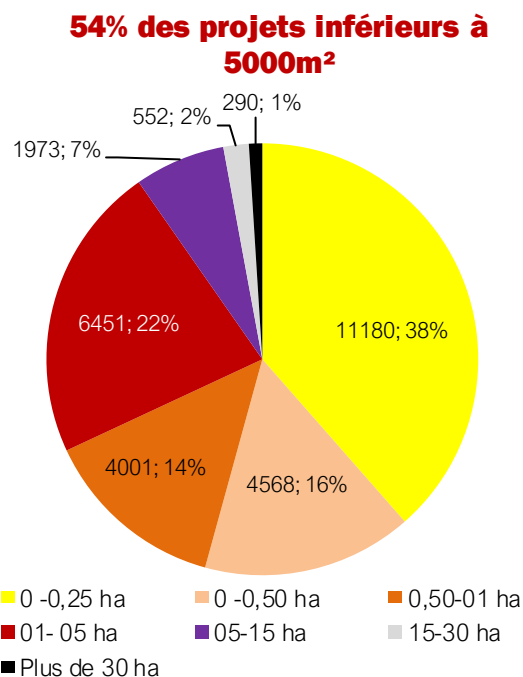
Une opération sur deux comprend du bâti

Pour la quatrième année consécutive, l'activité foncière notifiée à la Safer des Pays de la Loire, atteint des niveaux inédits avec plus de 29 000 opérations amiables enregistrées (26 000 en 2018), couvrant près de 61 500 ha (55 300 ha) et représentant plus de 2.78 milliards d'€ (contre 2.25 M€).

La dynamique de croissance du marché notifié à la Safer, reste une fois encore très ferme, se maintenant en nombre d'opérations, sur le rythme de l'exercice précédent (+ 12% contre +15% au niveau national).

Si les effets structurels de la L.A.A.F, perceptibles au niveau des statistiques 2016 & 2017, sont désormais passés, l'activité foncière régionale reste donc plus que jamais soutenue, portée notamment et comme nous le verrons, par le marché de l'immobilier ancien. A ce titre, le nombre de transactions comportant du bâti (+15% en 2019) représente pour la première fois, plus d'une opération sur deux et plus de 90% de la valeur totale notifiée à la Safer.

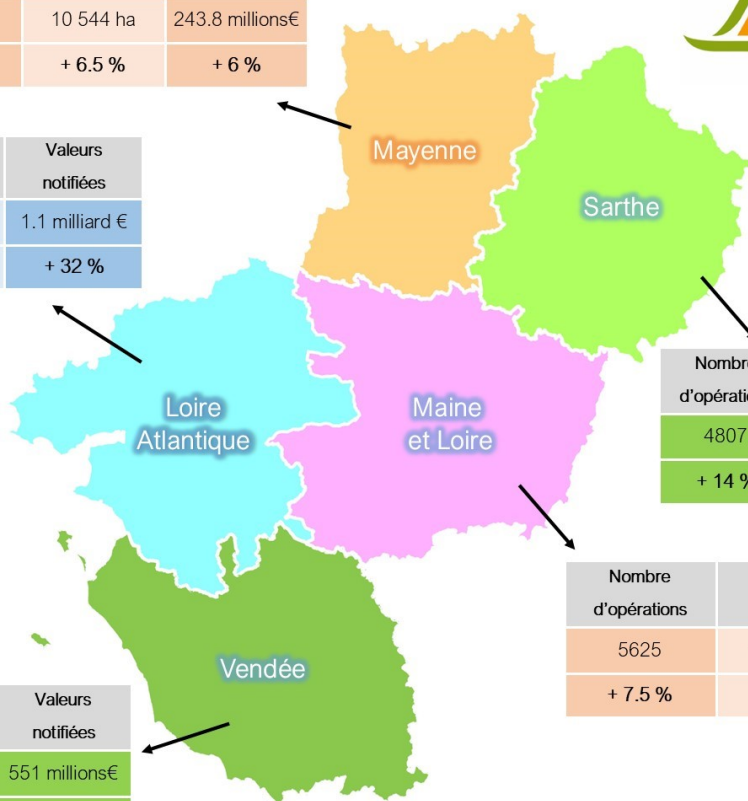
Principale incidence typologique de cette évolution structurelle et conjoncturelle du marché régional, près de 55% des opérations ne dépassent pas 5000 m² en 2019, contre 40% il y a une dizaine d'années et 35% au début des années 2000.



Bilan de l'activité départementale enregistrée en 2019

Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
2707	10 544 ha	243.8 millions€
+ 5.5 %	+ 6.5 %	+ 6 %

Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
9157	12 973 ha	1.1 milliard €
+ 14 %	+ 20 %	+ 32 %

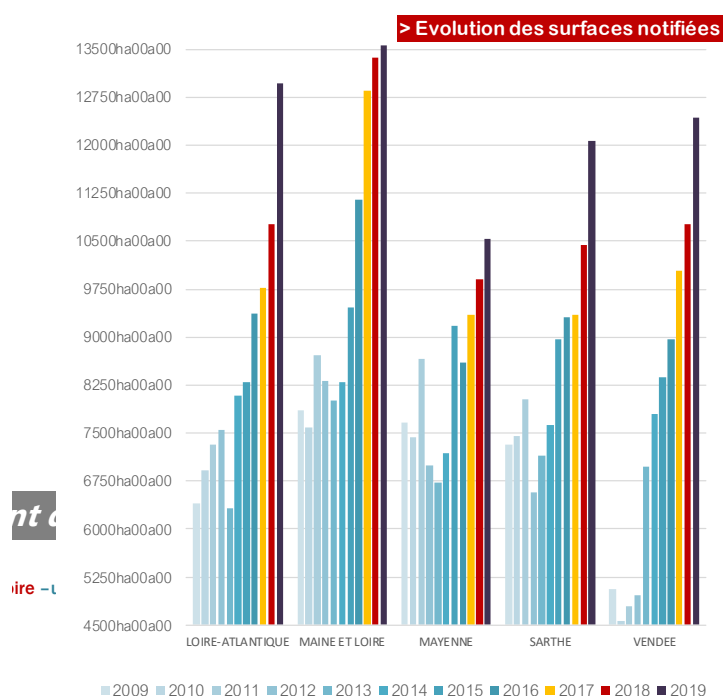
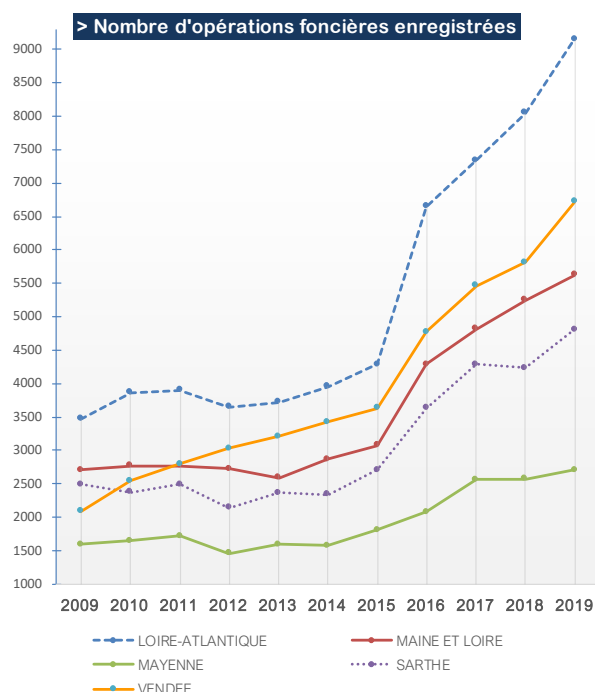


Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
4807	12 076 ha	383 millions€
+ 14 %	+ 15.5 %	+ 18 %

Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
5625	13 557 ha	506 millions€
+ 7.5 %	+ 1.5 %	+ 21 %

Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
6719	12 427 ha	551 millions€
+ 15.5 %	+ 15.5 %	+ 23.5 %

4



La mobilité du foncier s'intensifie

Loire-Atlantique



L'activité enregistrée en 2019 en Loire-Atlantique indique une nouvelle accélération de la mobilité du foncier départemental. En progression de +20%, les surfaces notifiées à la Safer (13 000 ha contre 10 800 ha en 2018) ont ainsi doublé en l'espace de 6 ans. Ce volume départemental, longtemps en retrait au niveau régional, se rapproche du Maine et Loire, leader historique sur cette statistique.

Cette dynamique observée sur les superficies notifiées se retranscrit aussi par une très ferme progression des projets de ventes (+14%) et de la valeur totale enregistrée (+32%). Outre une accélération des transactions de moins de 5000 m² (+15% sur l'exercice, et plus des 2/3 des opérations observées), le nombre de notifications de plus de 5 hectares, assez stable jusqu'en 2017, progresse pour la seconde année consécutive fortement (+20%), contexte contribuant à l'ouverture du foncier départemental.

Le volume d'activité du département atteint un tel niveau qu'il représente en 2019, en nombre de notifications, le marché de la Mayenne et de la Vendée réunies, et en termes d'investissements, le cumul de la Mayenne, de la Sarthe et du Maine et Loire. L'accélération inédite des transactions bâties (multipliées par 5 entre 2009 et 2019) explique le poids atypique pris par le marché de Loire-Atlantique au niveau régional.

5

Maine et Loire



Décélération sur l'activité non bâtie

L'activité départementale est avant tout marquée par une hausse encore très significative des investissements (506 millions d'€ ; +21%). Pour autant, les surfaces notifiées n'ont quasiment pas évolué (13 550 ha : +1.5%), une première depuis 2013. Le rythme de croissance des transactions décélère pour la 4ème année d'affilée (+7.5% > 5600 lots).

La dynamique du marché départemental est essentiellement portée par les cessions comportant du bâti (+11% en nombre ; +21% en valeur). Les mouvements fonciers non bâti progressent plus modérément (+4% soit un rythme 2 à 3 fois inférieurs aux autres départements) avec une tendance désormais nulle voir négative sur les cessions de plus 5 ha.

Mayenne



Une dynamique foncière portée par le non bâti

A l'image, de l'activité enregistrée en 2018, le marché mayennais enregistre, quels que soient les indicateurs, des niveaux de croissance 2 à 3 fois inférieurs aux taux régionaux (+5.5% en nombre ; +6.5% en surface ; +5.5% en valeur).

Si l'activité foncière comprenant du bâti génère près de 90% des investissements départementaux en 2019, les volumes notifiés sur ce profil de bien n'augmentent que très peu depuis 3 ans. La dynamique du département, le plus rural de la région, repose en 2019 sur les opérations non bâties qui sont en progression de +25% en surface et en valeur et de près de 10% en nombre.

Contrairement à la majorité des autres départements, les cessions de moins de 5000 m² n'y progressent plus (à peine 1 transaction sur 3), la croissance du marché s'observant essentiellement sur les lots supérieurs à 5 ha (+10 à +17% suivant la taille du segment).

Sarthe



L'ouverture du marché non bâti se confirme

Le marché foncier sarthois reste sur une très ferme dynamique sur ce dernier exercice, avec des niveaux de croissance assez homogènes tant en nombre qu'en surface ou en valeur (+14 à +18%).

A l'image du contexte observé en Loire-Atlantique, les opérations comprenant du bâti ont encore très fortement progressé sur ce dernier exercice (+21% en nombre, +26% en surface, +18% en valeur). Ce profil de biens est en moyenne 3 fois plus notifiés en nombre d'opérations par rapport aux exercices précédents la Loi d'Avenir.

Tendance plus récente, « l'apathie » observée pendant plus de 15 ans sur le foncier non bâti (la L.A.A.F n'ayant eu que peu d'impacts sur ce profil) semble s'estomper. L'ouverture, observée en 2018, sur ce type de biens, se confirme, avec une progression de près de 15% en surface (5800 ha) et de +8% en nombre (2150 opérations).

Principales spécificités du marché départemental, recoupant ce que nous venons de décrire, les lots portant la dynamique sarthoise sur l'exercice, sont soit de taille très modeste (2500m² : +27%), soit dépassent plus de 15 ha (+30%).

Nouvelle accélération de l'activité

Vendée



Après un exercice 2018 laissant présumer d'une certaine « normalisation » des volumes notifiés, le marché Vendée enregistre une nouvelle croissance à deux chiffres : +15.5% en nombre d'opérations et en surface ; +23.5 % en valeur.

A l'image de l'autre département océanique, l'activité amorce un nouveau « gap » statistique, les volumes notifiés y étant désormais 2 fois plus importants en nombre d'opérations, 50% supérieur en surface et 4 fois plus importants qu'en 2014...

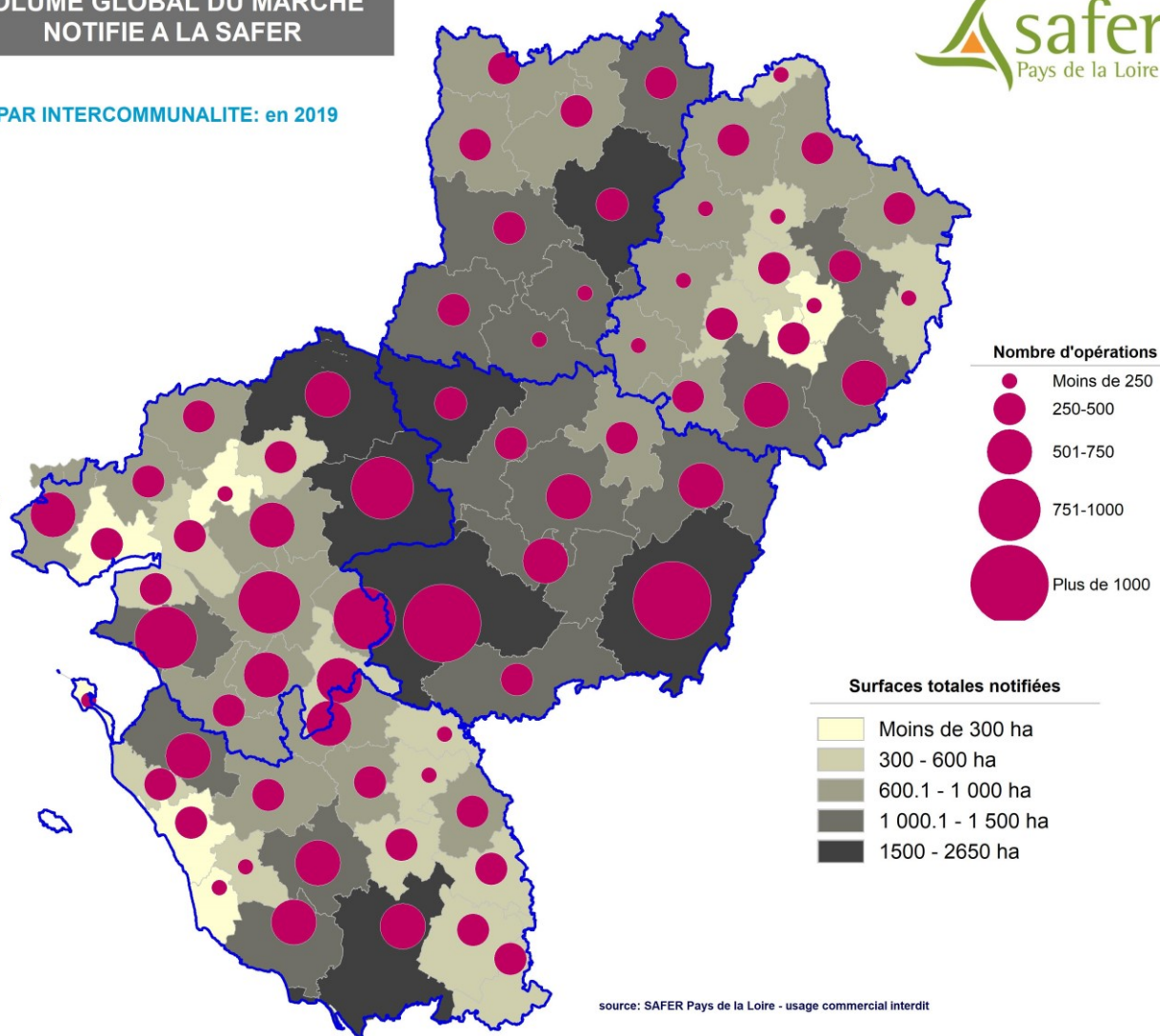
Ce nouveau coup d'accélérateur de l'activité est drainé par les transactions bâties (+20% en nombre et +25 % en surface et en valeur) mais la dynamique reste également ferme sur le foncier non bâti qui progresse pour le troisième exercice consécutif de plus de 10% (Nombre-Surface-Valeur)

Tous les profils de biens, quelle que soit leur taille, s'inscrivent dans un rythme de croissance à deux chiffres, les lots de moins de 5000 m² représentant sur l'exercice près de 60% des opérations.

6

VOLUME GLOBAL DU MARCHÉ NOTIFIÉ À LA SAFER

PAR INTERCOMMUNALITÉ: en 2019

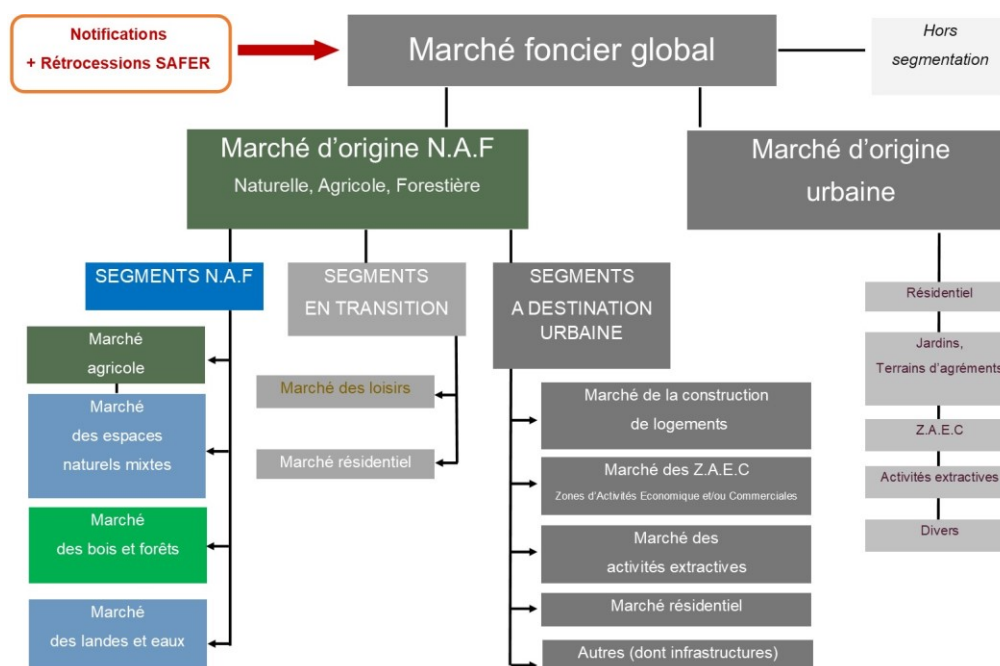




Dynamiques des marchés

Naturels, Agricoles et Forestiers (N.A.F)

Evolutions 2019

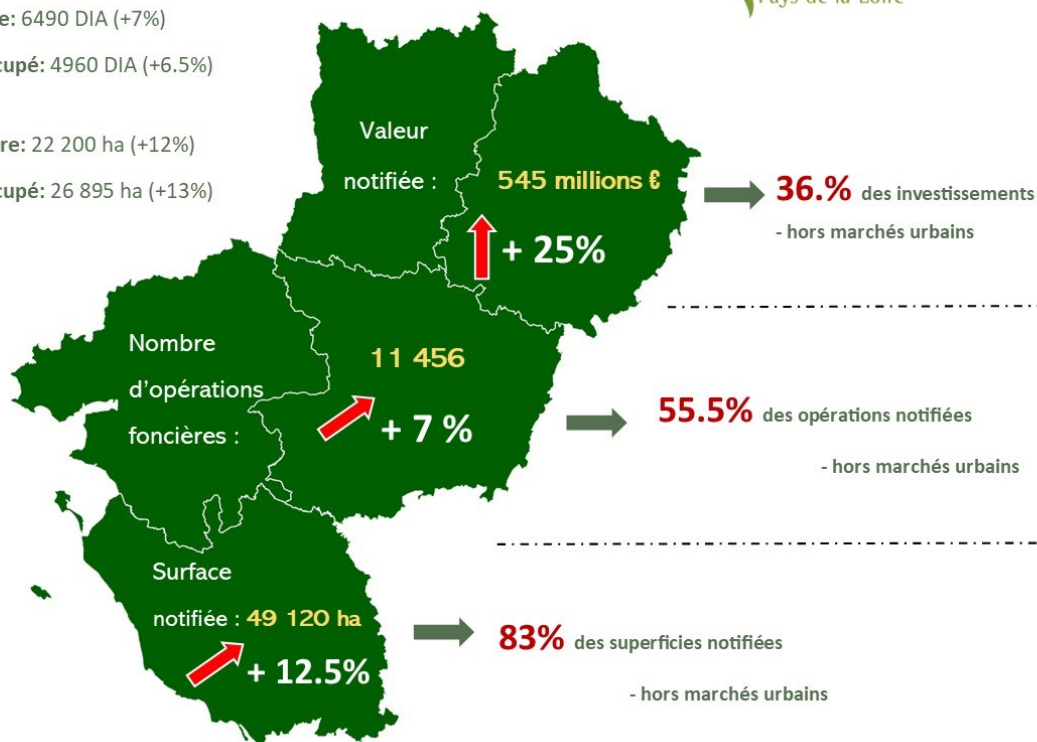


Dynamique globale du marché foncier agricole

Bilan régional enregistré en 2019

Ventilation

- > Libre: 6490 DIA (+7%)
- > Occupé: 4960 DIA (+6.5%)
- > Libre: 22 200 ha (+12%)
- > Occupé: 26 895 ha (+13%)



8

Une mobilité exacerbée du foncier

Le marché foncier agricole reste pour le sixième exercice consécutif en augmentation avec un niveau de progression de l'activité supérieur à 2018.

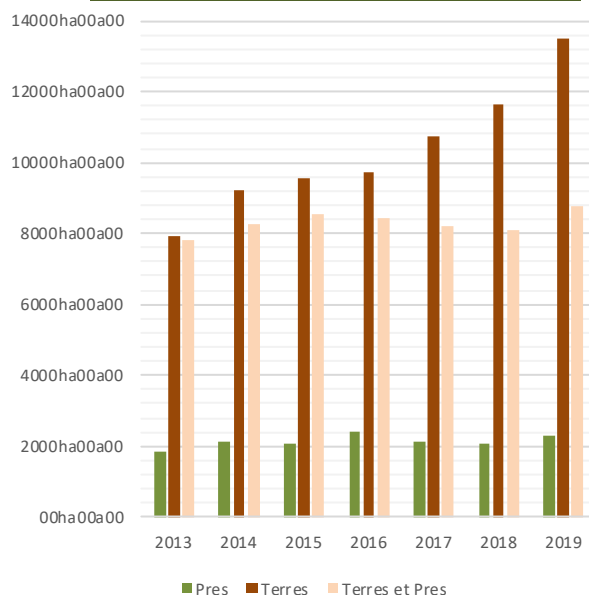
Tous les grands indicateurs statistiques régionaux atteignent des niveaux inédits : 11 450 transactions (+7%), 49 000 ha notifiés (+12.5%) plus de 545 millions d'euros investis (+25%).

Comme nous l'avons déjà souligné dans les précédents rapports fonciers, les facteurs d'un tel dynamisme au niveau des statistiques, reposent sur la conjonction de plusieurs facteurs structurels et conjoncturels qui favorisent une mobilité exacerbée du foncier.

Au cœur d'un cycle de vieillissement des chefs d'exploitations et de départs croissants à la retraite, de cessations dues à la baisse des revenus ou des investissements à supporter, combiné à la restructuration de la filière laitière, de la décapitalisation des cheptels bovins et d'une demande foncière toujours plus forte au profit des productions végétales (diversification au détriment de l'élevage), l'activité enregistre sur tous ces indices intrinsèques des niveaux exceptionnels traduisant ces facteurs multiples.

Le foncier « libre » notifié, a ainsi bondi de plus de 12% sur l'exercice pour atteindre 22 200 ha (ce profil n'avait jamais excédé plus de 14 500 ha/an entre 2009 et 2016). Les mouvements opérés sur le foncier « occupé » atteignent désormais près de 27 000 ha (22 000 ha en 2015) dont 13 800 ha sont achetés par les fermiers en place (+6%). De manière plus générale, les exploitants agricoles ont capté en faire-valoir direct plus de 34 000 ha (+10%) soit 14 000 ha de plus qu'il y a 10 ans. Dernier indicateur, traduisant la mutation des productions, plus de 13 500 ha identifiés en terre de cultures, ont été achetés en 2019 (11 500 ha en 2018) contre 2 200 ha de prairies permanentes.

Nature du foncier acheté par les exploitants agricoles en ha (suivant données exploitables) - Région des Pays de la Loire

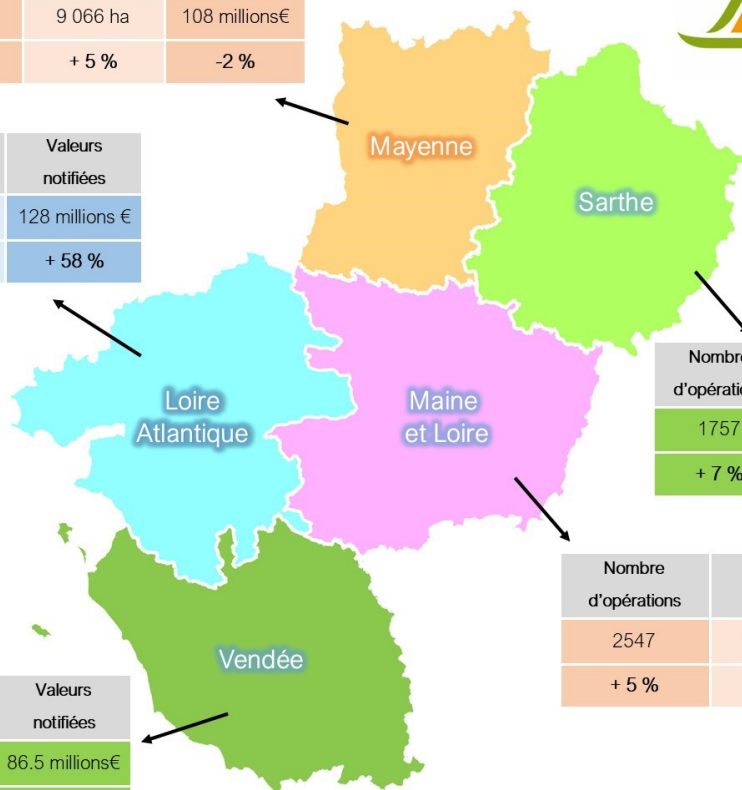


Bilan de l'activité départementale enregistrée en 2019



Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
1328	9 066 ha	108 millions€
- 1 %	+ 5 %	-2 %

Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
3122	9940 ha	128 millions €
+ 10%	+ 22%	+ 58 %



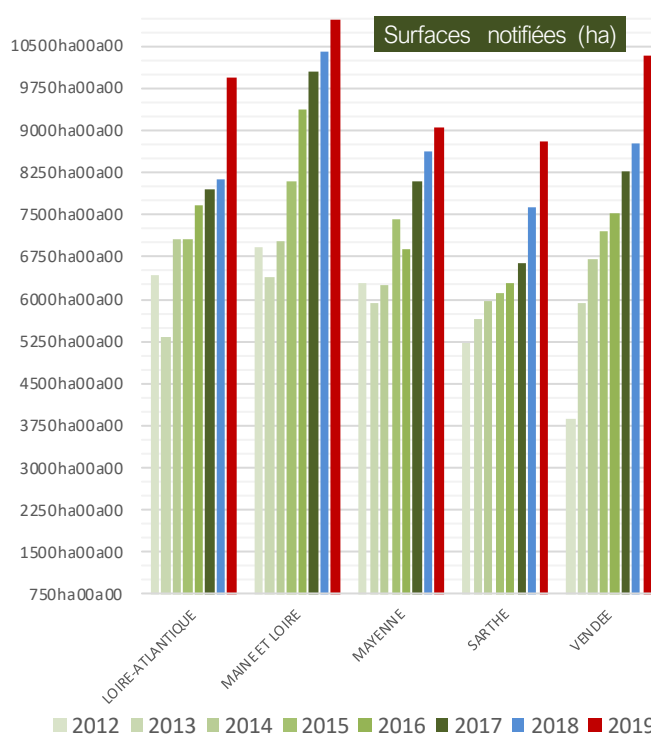
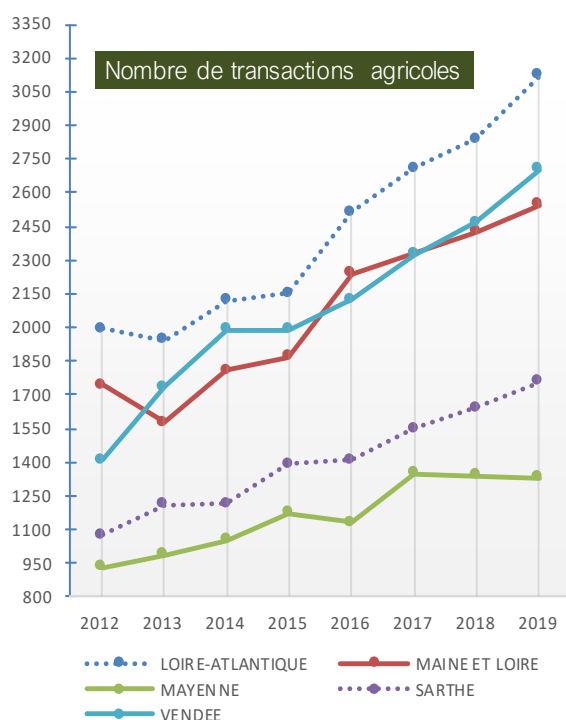
Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
1757	8 821 ha	88.5 millions€
+ 7 %	+ 15 %	+ 21 %

Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
2547	10 959 ha	134 millions€
+ 5 %	+5 %	+ 35 %

Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
2702	10 333 ha	86.5 millions€
+ 10 %	+ 18 %	+ 20 %

9

> Evolutions du marché par département (8 derniers exercices)



Un niveau d'activité foncière marqueur des évolutions du tissu agricole

Le marché foncier agricole de Loire-Atlantique est, d'un point de vue statistique, le département enregistrant pour 2019, la plus forte progression en termes de superficies notifiées (9940 ha : +22%) et d'investissements (128 millions d'€ : +58%). Le territoire, particulièrement orienté dans l'élevage, souffre des difficultés économiques de ces filières combinées à des problématiques de reprises d'exploitations.

Ce contexte accélère les mouvements sur le foncier dit « libre » (4500 ha en 2019 contre 3300 ha en 2017) notamment sur des lots plus conséquents depuis deux exercices (120 lots >15 ha en 2019 contre 70 en 2017).

Parallèlement, les fusions d'exploitations s'accroissent permettant de maintenir les associés sur des structures plus grandes. Cette tendance génère une augmentation sensible des captations de foncier par les personnes morales agricoles (via des SCI agricoles, ou des sociétés d'exploitations agricoles : GAEC – SCEA- EARL) atteignant 2300 ha en 2019 (1300 ha en 2015).

Des concurrences intra et inter filières fortes

L'activité foncière dans le Maine et Loire reste la plus conséquente en surface (près de 11 000 ha en 2019 : +5.5%) en raison d'une structure patrimoniale particulière (grandes unités foncières).

Le département, le plus diversifié en termes de productions de la région, présente un tissu d'exploitation tout à la fois basé sur des modèles d'élevages extensifs (Nord-Ouest) qu'intensifs (Sud-Ouest), des secteurs hyper spécialisés (Vallée de la Loire amont), notamment dans les productions viticoles (Saumurois, Layon) et des terroirs de grandes cultures (Nord-Est et Sud-Est).

La dynamique foncière est actuellement portée par le cycle des départs à la retraite, de besoins fonciers afin de se diversifier dans les productions végétales et d'une concurrence entre viticulteurs et céréaliers. Ce contexte produit une stratégie de captation plus conséquente en foncier libre (4600 ha contre 3100 ha en 2015) mais aussi une montée en puissance des achats sous forme sociétaire agricole (2700 ha) ou non agricole (500 ha).

Pression sur le foncier libre

Département le plus agricole de la région des Pays de la Loire, la Mayenne se démarque par une activité foncière parmi les moins dynamiques tant en volume qu'en termes de croissance (recul des transactions sur ce dernier exercice).

Structuré autour d'un tissu d'exploitations plus « jeunes », de taille modeste et orientées le plus souvent vers des productions intensives, le marché foncier a traduit ces dernières années la forte restructuration géographique des productions laitières et les problématiques de reprises des exploitations bovines.

Les besoins d'agrandissement, la diversification vers les productions végétales et les problématiques environnementales (épandages) perdurent et s'expriment surtout à travers les prix du foncier. Dans les faits, la maîtrise immédiate du foncier en faire-valoir direct (foncier non bâti) demeure le moteur de l'activité locale avec plus de 4900 ha achetés (volumes constants depuis 3 ans).

Les mouvements fonciers s'accroissent

Le marché sarthois est resté plus longtemps à l'écart des vastes mouvements fonciers qui s'opèrent au niveau régional depuis 2014. Toutefois, depuis 2 ans, la progression des transactions (1760 opérations en 2019 : +7%) et la mobilité du foncier (+15% : 8800 ha) sont indéniables (rythme de 5500-6000 ha/an entre 2009 et 2017).

Cette situation s'explique tout à la fois par une accélération de départs à la retraite (comportement du marché déjà observé en 2007-2008) mais aussi par une évolution plus rapide d'un tissu agricole jusqu'à présent très fortement dominé par les exploitations individuelles au profit de structures sous forme sociétaire (GAEC en particulier).

Enfin la diversification vers les productions végétales, alimente là aussi les besoins d'agrandissements. La recherche de foncier « libre » couvre ainsi près de 4300 ha en 2019 (contre 3000 ha en 2017) et les captations sous forme sociétaire plus de 800 ha (300 ha en 2015).

Dynamique statistique, reflet d'une situation dégradée...

Malgré une nouvelle progression des volumes (10 300 ha notifiés : +18%), l'évolution du marché vendéen s'explique en majeure partie par une forte dégradation de ses filières d'élevage.

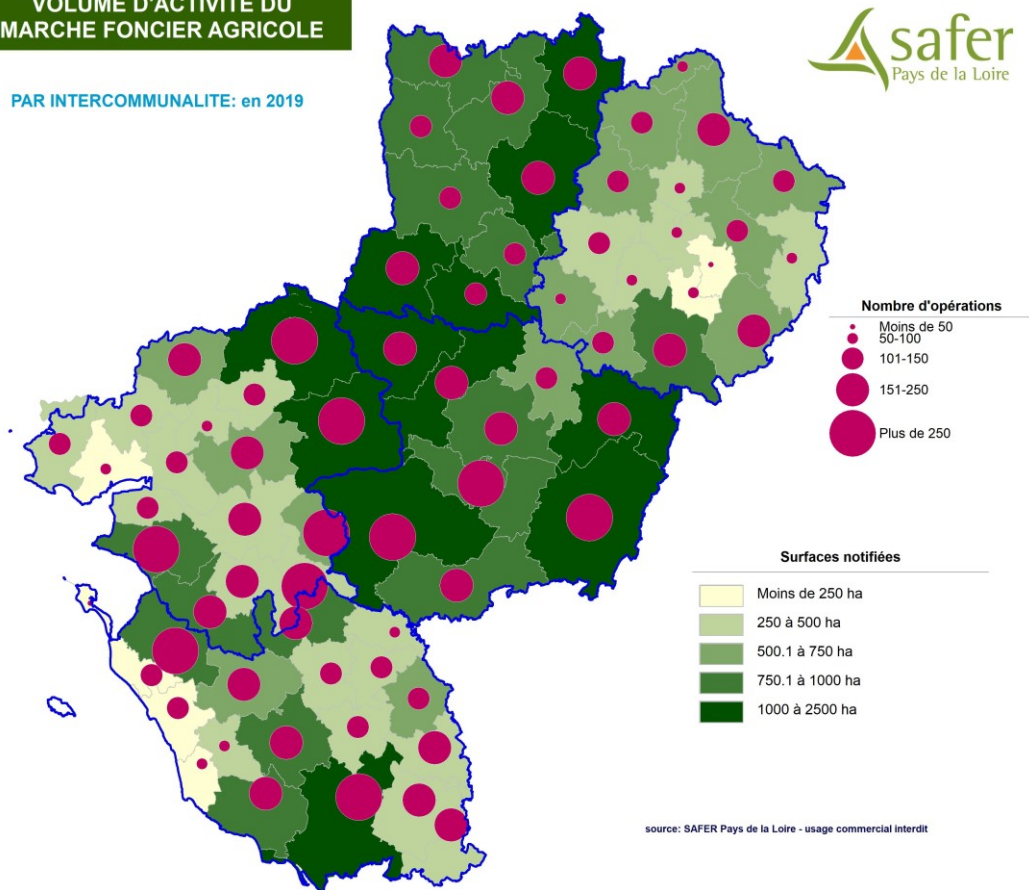
Au regard de problématiques récurrentes de repreneurs, d'un contexte financier compliqué pour un grand nombre d'exploitations, d'une diversification structurelle vers les productions végétales difficiles, le marché départemental présente de nombreux points communs avec la Loire-Atlantique.

Les cessions de grandes unités (plus de 15 ha) s'accroissent (plus de 150 en 2019 contre une centaine en 2016), les ventes de foncier « libre » également (plus de 3800 ha contre 2200 ha en 2015) mais la part captée par des personnes agricoles physiques ne progresse pas (4500 ha soit autant qu'en 2014...), la dynamique du marché étant supportée par des investisseurs non agricoles (2500 ha en 2019 contre 1400 ha en 2016).

Nous soulignerons toutefois une singularité géographique, l'ensemble des grands secteurs céréaliers du sud du département, enregistrent un mouvement massif de maîtrise du foncier par des personnes morales agricoles....

VOLUME D'ACTIVITE DU MARCHE FONCIER AGRICOLE

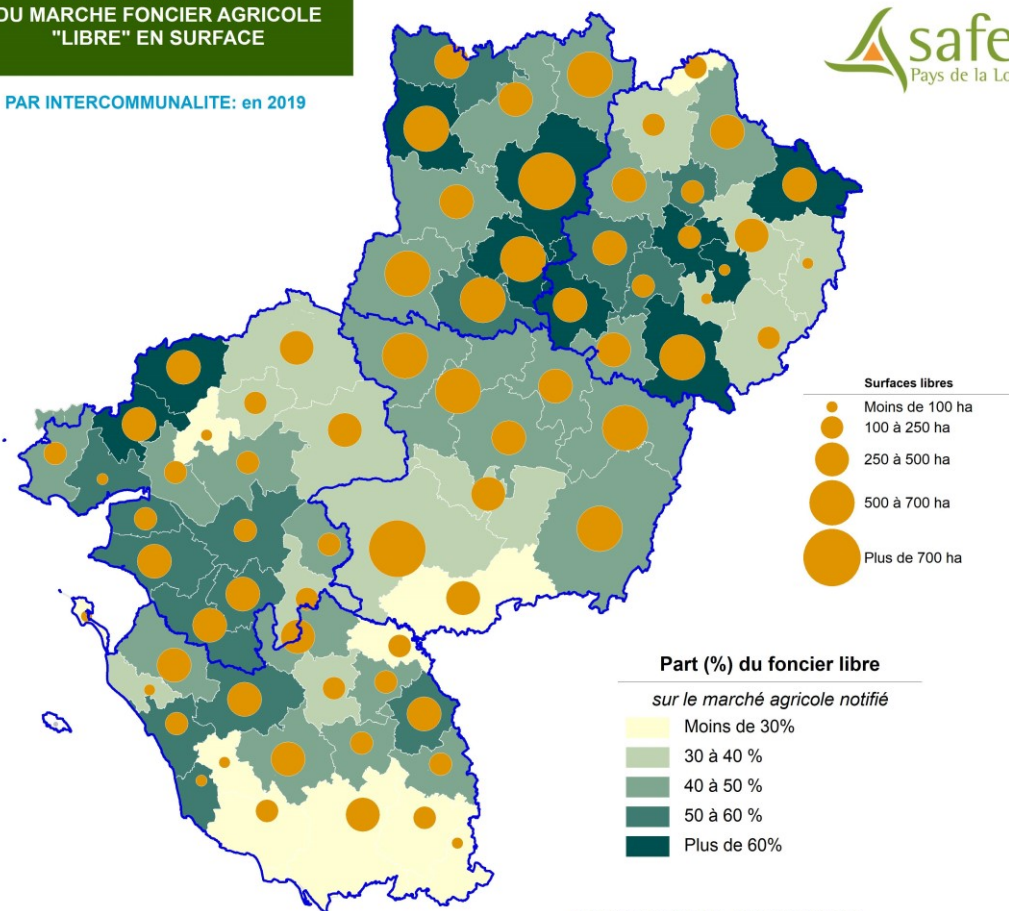
PAR INTERCOMMUNALITE: en 2019



11

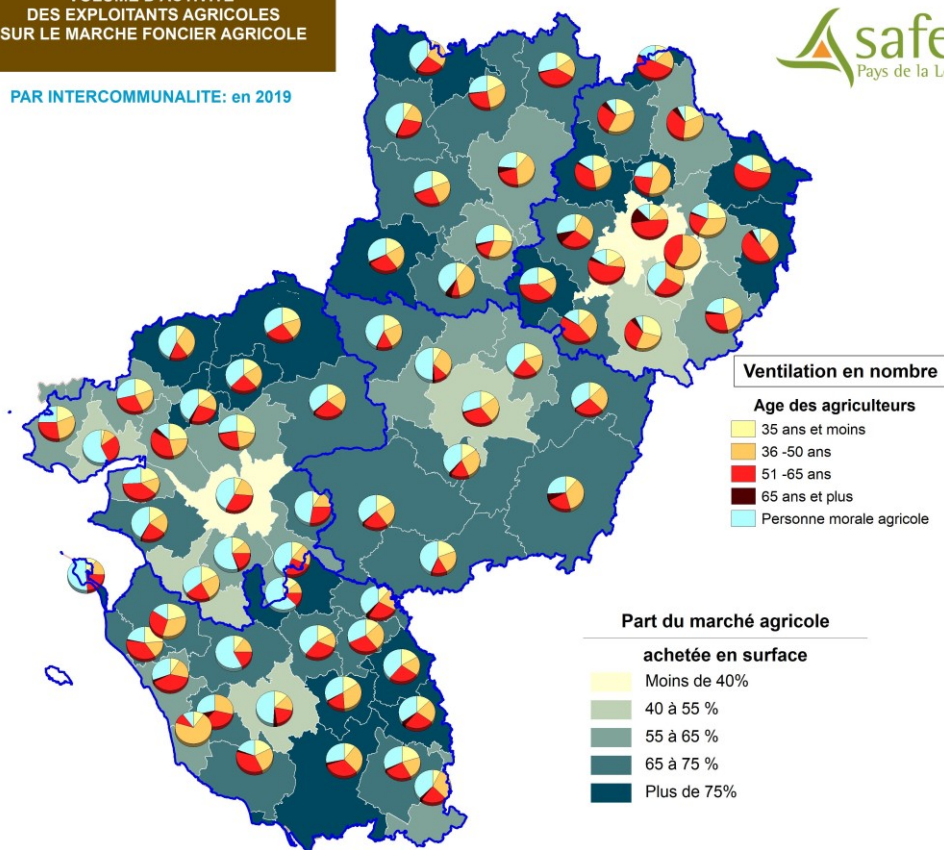
VOLUME D'ACTIVITE DU MARCHE FONCIER AGRICOLE "LIBRE" EN SURFACE

PAR INTERCOMMUNALITE: en 2019



**VOLUME D'ACTIVITE
DES EXPLOITANTS AGRICOLES
SUR LE MARCHE FONCIER AGRICOLE**

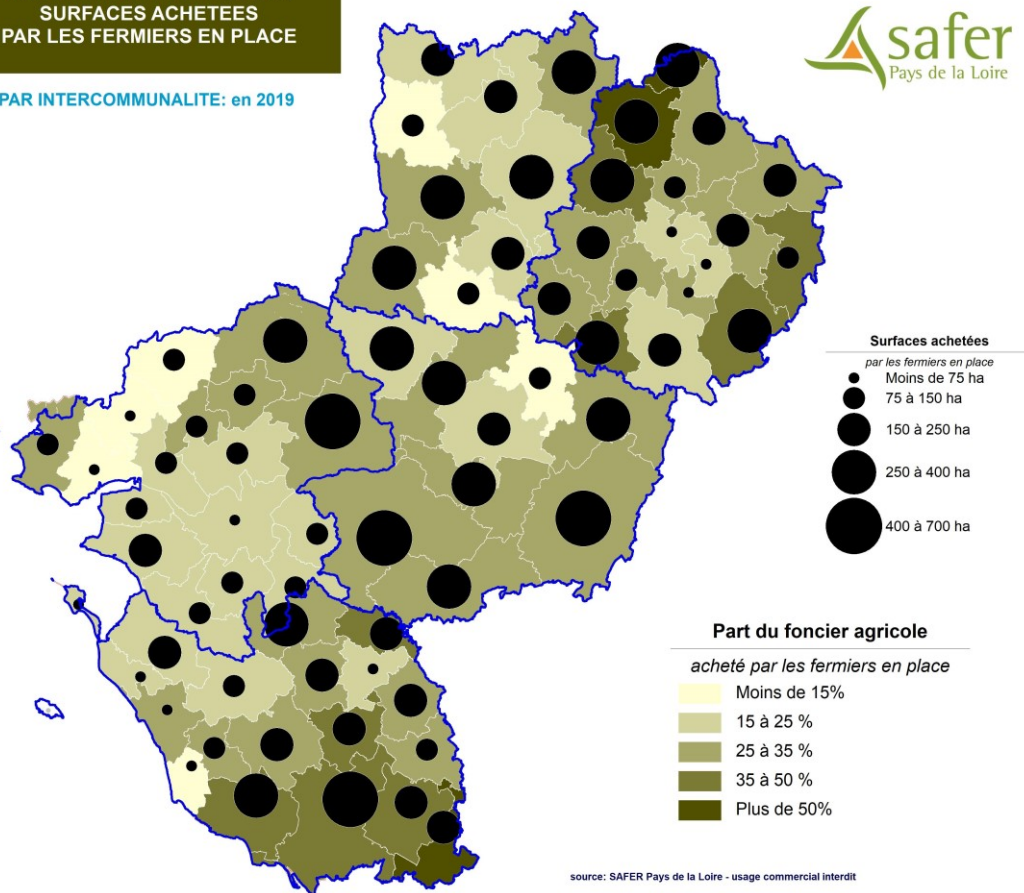
PAR INTERCOMMUNALITE: en 2019



source: SAFER Pays de la Loire - usage commercial interdit

**MARCHE FONCIER AGRICOLE
SURFACES ACHETÉES
PAR LES FERMISERS EN PLACE**

PAR INTERCOMMUNALITE: en 2019



source: SAFER Pays de la Loire - usage commercial interdit

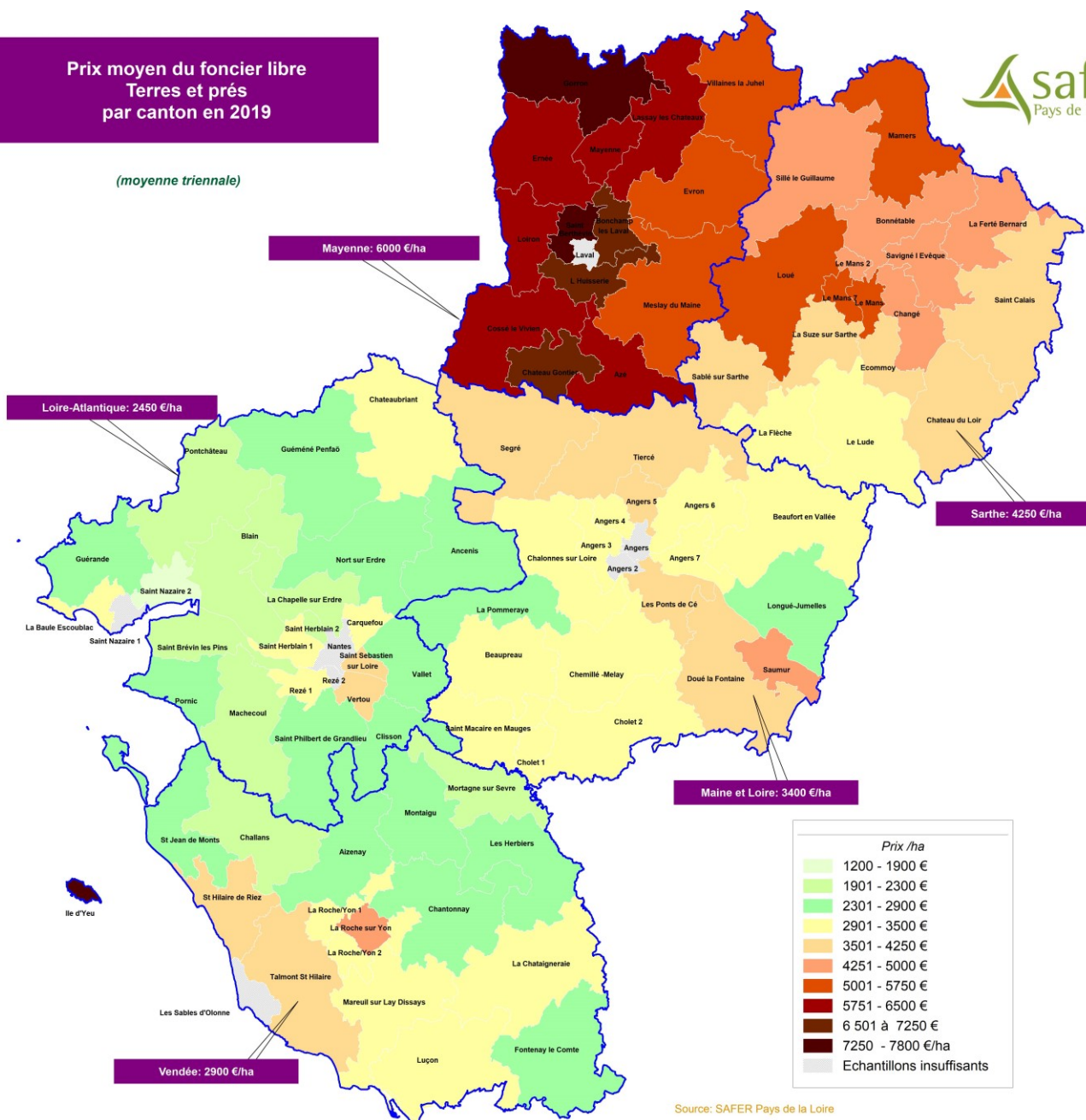
Le prix des terres et prés agricoles en 2019

Prix moyen du foncier libre
Terres et prés
par canton en 2019

(moyenne triennale)



13



Source: SAFER Pays de la Loire

Loire-Atlantique

Si la référence départementale reste stable (2 450 euros/ha), le prix moyen négocié par les acquéreurs agricoles (libres) dépasse pour la première fois plus de 2100€/ha

Cette progression se concentre à nouveau, dans le quart Nord-Est du département (Pays de Chateaubriant : +15% ; 2670€; Bocage Angevin : +6% ; 2300 €). Ce mouvement haussier, observé depuis 3-4 ans, est la traduction d'une pression sur le foncier local d'origine exogène (progression des prix négociés en Bretagne et dans l'Anjou) .

Dans les grandes zones d'élevage extensif du département (Brière, Marais Breton, Estuaire de la Loire, Pays de Retz), les niveaux de prix négociés à des fins agricoles demeurent faibles (< 2000€/ha), faute d'investisseur. Les références annuelles fluctuent surtout en fonction de prix de convenance (parcellaire extrêmement morcelé).

Maine-et-Loire

La référence départementale est en progression (+ 3 %, 3 400 euros), tout comme les prix négociés par les acquéreurs agricoles (+4.5% ;3250€).

Dans le quart Sud-Est, la forte concurrence entre viticulteurs (terres à planter) et céréaliers persiste, (+14% dans le Saumurois). Dans le Beaugéois, le retrait de l'élevage au profit de la polyculture se poursuit (+9% : 2900€).

Au sein du Bocage angevin, la hausse perdure également (+2% : 3900 €), sous la double influence d'un marché très concurrentiel entre élevage et grandes cultures et d'une pression accrue par les références observées dans la zone mayennaise limitrophe.

Dans les Mauges, si la tradition du fermage maintient globalement la stabilité des références moyenne sur le foncier libre (+1% :2740€), on constate un début de hausse des prix négociés par les acquéreurs agricoles (+5% : 2800€).

La forte progression constatée en 2018 dans le secteur très spécialisé de la Vallée de La Loire (+14%), marque le pas 2019 en raison d'un contexte économique moins favorable (-4% : 3500€)

Mayenne

Après la forte progression des prix observée en 2018 (+4%), la référence moyenne mayennaise se stabilise autour de 6 000 euros/ha en 2019. Jamais le département n'avait enregistré de tels niveaux de prix sur deux exercices successifs.

L'hyperspécialisation laitière notamment dans le Nord-Ouest combinée à la décapitalisation du cheptel bovin dans le reste du département maintient partout des prix élevés en raison des besoins fonciers (diversifications).

Nous soulignerons toujours un écart en termes de références dans la zone d'Elevages, où les prix dépassent plus de 7000€/ha dans la moitié Ouest (hyperspécialisation laitière) contre 6000-6500€/ha dans la moitié Est.

Sarthe

Si la référence moyenne départementale augmente (+2% : 4250€), elle cache un nouveau repli du prix moyen négocié par les acquéreurs agricoles (-1% : 3850€).

Cette contraction se focalise dans la moitié sud du département, zones herbagères et d'élevages, où la demande foncière reste atone générant des niveaux de prix proches de ceux observés au début des années 2010 (Région mancelle, Belinois, Vallée Sarthe sud, Bocage sabolien)

A contrario, les références observées dans les secteurs à dominante de grandes cultures (Saosnois, Plaine d'Alençon, Champagne mancelle) ou en phase de céréalisation (Vallée de la Sarthe nord notamment) n'accusent nullement un tel repli.

Le cycle haussier observé ces dernières années dans le Plateau calaisien et dans l'est du Perche, impulsé par les prix du Loir-et-Cher et de l'Eure-et-Loir, s'accélère de nouveau.

Vendée

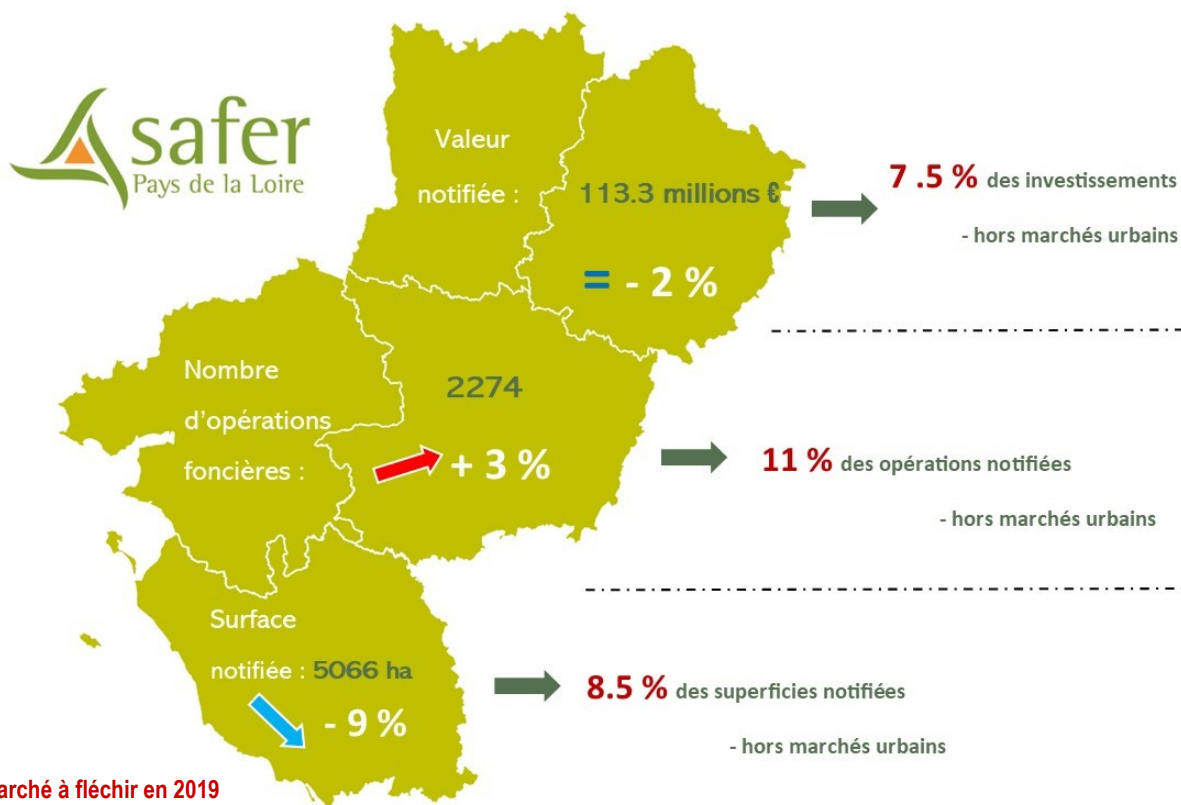
La référence départementale recule de 3%, avec un niveau de prix au plus bas depuis 2013 (2900 €/ha). Pour autant, cette statistique masque le fossé qui se creuse entre les prix des petites régions agricoles du Sud et le reste du département.

Dans les zones de grandes cultures (Marais poitevin desséché) ou en voie de plus forte céréalisation (Plaine vendéenne, Plaine et Bocage), les prix progressent, flirtant ou dépassant plus de 3500 euros/ha alors que dans le reste du territoire (Bocages, Marais breton), dominé par les surfaces herbagères, le contexte économique et foncier demeure plus que jamais moribond.



Dynamique globale du marché des espaces naturels

Bilan régional enregistré en 2019



15

Seul marché à fléchir en 2019

Les mouvements fonciers portant sur des espaces naturels marquent le pas en 2019. Le marché est le seul à présenter un bilan statistique assez « terne » sur ce dernier exercice.

Les surfaces notifiées fléchissent de 9% (5066 ha) et les investissements reculent de près de 2% (113 millions d'euros).

Si l'évolution du nombre d'opérations reste en territoire positif (+3% : 2274 opérations), le rythme de croissance est désormais en net retrait par rapport à la période 2016- 2018 (+10 à +20% /an).

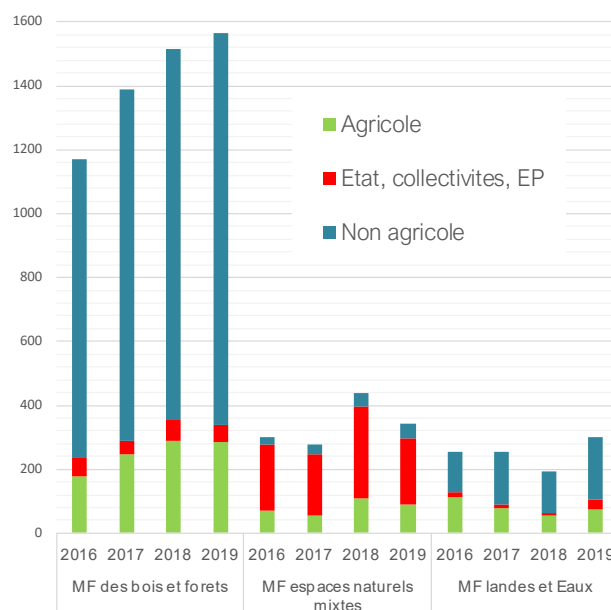
L'activité observée sur ce profil de bien semble donc présenter des signes de ralentissement. Il convient toutefois de rester prudent sur un possible renversement de tendance, 2019 concentrant les plus importants volumes d'activités après 2018...

Principal catalyseur de l'activité régionale (près des 2/3 des opérations et 85% des surfaces notifiées), **le sous-marché forestier** enregistre une progression quasi nulle en 2019 (1615 cessions : +3.5% ; 4210 ha : -1%) alors qu'un taux de croissance annuel à deux chiffres était constaté depuis 2013.

Le segment des espaces naturels « mixtes » (350 lots, 550 ha), secteur où l'intervention des collectivités publiques est forte (à des fins de protection, de réhabilitation de sites), enregistre son plus fort ralentissement depuis 10 ans (-23% en nombre ; -48% en surface).

Seul **le sous-marché des Landes et Eaux** (corrélé souvent à des activités de chasse, pêche) progresse ostensiblement (300 lots - 290ha).

Profession des acquéreurs par sous marché en nombre d'opérations

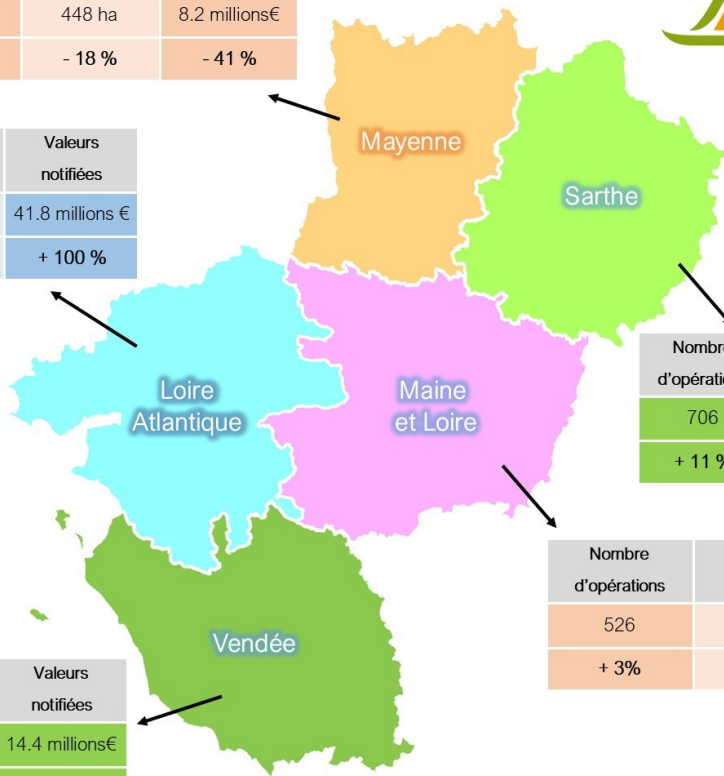


Bilan de l'activité départementale enregistrée en 2019



Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
137	448 ha	8.2 millions€
- 14 %	- 18 %	- 41 %

Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
457	845 ha	41.8 millions €
- 8.5 %	- 10 %	+ 100 %



Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
706	1886 ha	29 millions€
+ 11 %	+ 12 %	- 17 %

Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
526	1 264 ha	19.8 millions€
+ 3%	- 20 %	-16.5 %

Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
448	621 ha	14.4 millions€
+ 9.5 %	- 21 %	- 32 %

16

> Evolutions du marché par département

Le ralentissement du marché des espaces naturels est perceptible dans la quasi-totalité des départements.

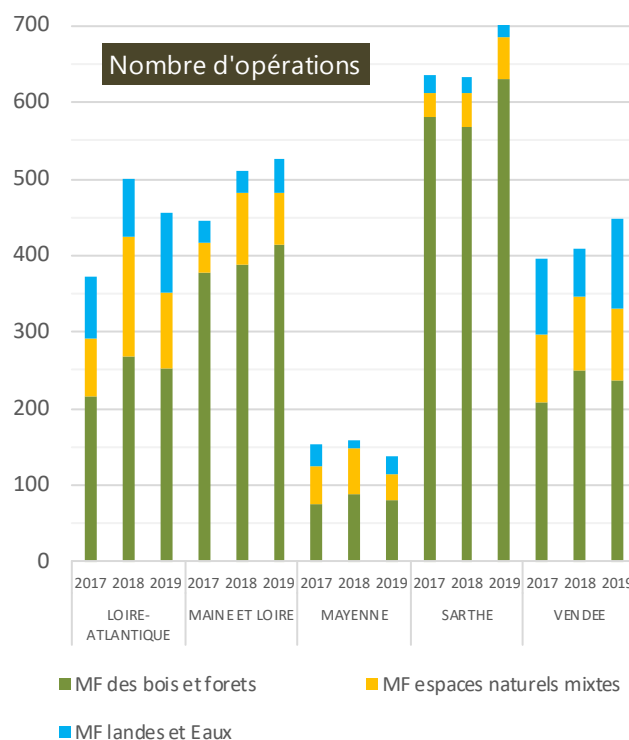
En Loire-Atlantique et en Mayenne, le nombre de transactions et les surfaces notifiées se replient de l'ordre de 10 à 20%.

Dans le Maine et Loire, les superficies fléchissent de plus de 20% et le nombre d'opérations ne progresse désormais que très modérément (+2.5% ; plus faible taux de croissance depuis 2011).

Malgré un nombre de transactions toujours en hausse (+10%), **la Vendée** accuse en surface sa plus forte contraction depuis 2009 (-21%). Seule **la Sarthe** préserve une bonne dynamique sur l'exercice (+12% en nombre et en surface).

Principal vecteur e ralentissement, les opérations portant sur du **foncier boisé**, sont en recul (en nombre et surface) en Loire-Atlantique, Vendée et Mayenne. Ces départements, peu boisés, avaient enregistré de 2016 à 2018, une forte progression des ventes sur ce profil de bien. Ce contexte était alimenté depuis 2016, par le plafonnement des émoluments des notaires, favorisant les cessions de petites surfaces. L'incidence structurelle décidée par le législateur semble désormais s'y atténuer.

A contrario, dans le Maine et Loire et en Sarthe, où le tissu forestier est assez dense (présence de grands massifs et de grandes exploitations forestières) et où les stratégies de défiscalisation « animent » régulièrement les statistiques annuels en surface, l'évolution de l'activité n'indique nullement un tel fléchissement...





La véritable « dégradation » conjoncturelle du marché est observée sur le **segment des espaces naturels « mixtes »** avec une baisse comprise de 35 à 60% en surface et de l'ordre de 30% en nombre d'opérations suivant les départements.

Les collectivités et organismes de protection de l'environnement, particulièrement actifs en 2019 sur ce type de foncier (les 2/3 des volumes générés), ont fermement réduit leur intervention sur ce dernier exercice (activité réduite de moitié notamment en Loire-Atlantique).

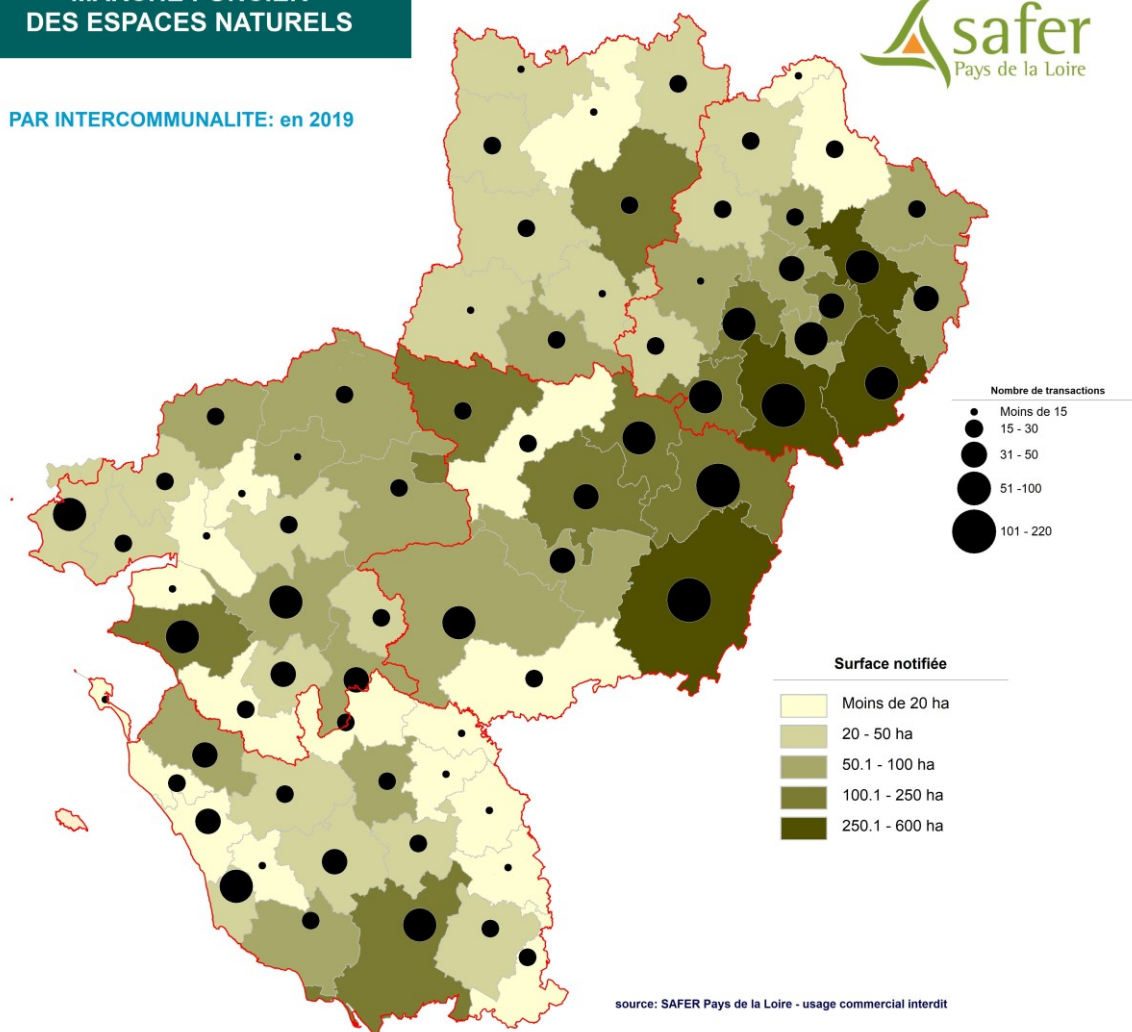
Cette contraction est assez surprenante dans un contexte où la demande sociétale et les obligations légales en matière de compensations environnementales expliquaient jusqu'en 2018, la bonne orientation de ce segment. Cette situation pourrait être provisoire, s'expliquant peut-être par un ralentissement des projets et de investissements avant les élections municipales ou par des actions de préservation priorisant des solutions contractuelles et non le recours à la maîtrise du foncier...

Seule fraction du marché où l'on observe une hausse régionale, le **segment « des Landes et Eaux »** est en progression notable en nombre d'acquisitions dans les départements le plus urbains ou touristiques (Loire-Atlantique, Maine et Loire, Vendée).

Fortement corrélés à des usages de pêche, chasse, ce type de foncier s'inscrit dans une tendance également observée sur le marché des loisirs (voir ci-après)...

MARCHE FONCIER DES ESPACES NATURELS

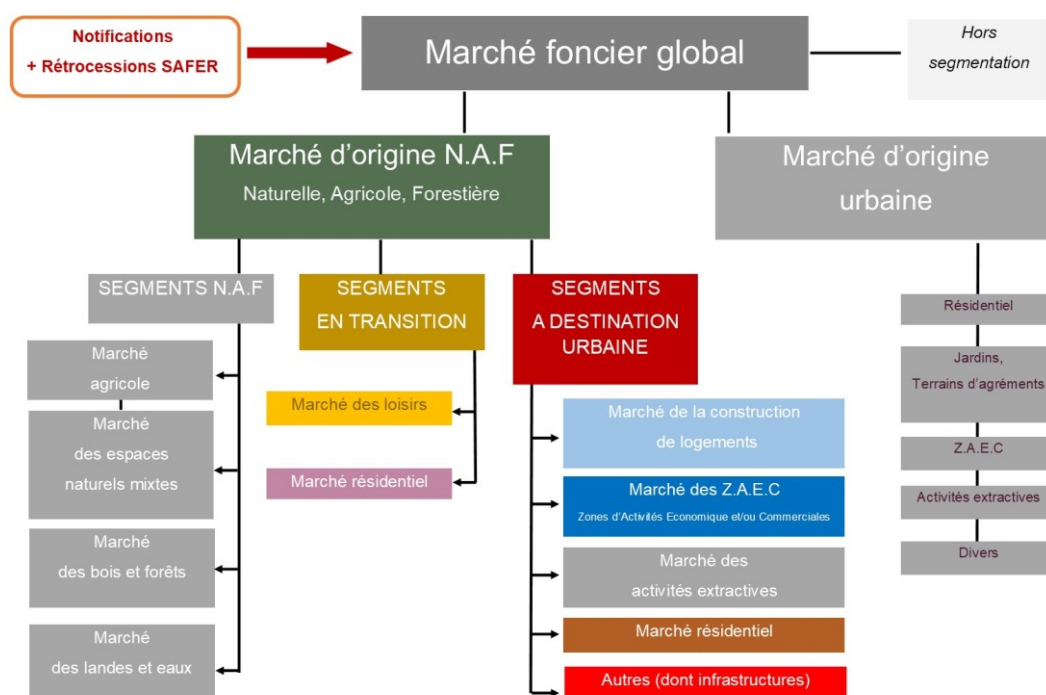
PAR INTERCOMMUNALITE: en 2019





Dynamiques des marchés d'origine naturelle ou agricole en transition ou à destination urbaine

Evolutions 2019



Dynamique globale des espaces en transition

Bilan général de l'activité enregistrée en 2019

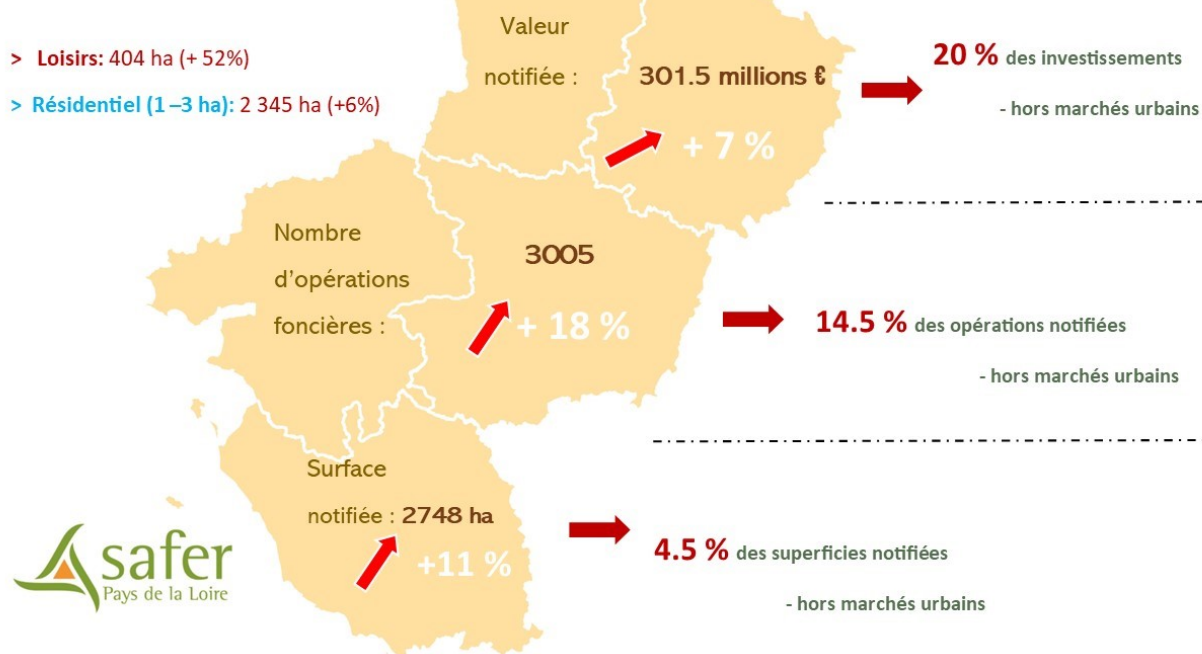
Ventilation

> Loisirs: 1364 DIA (+ 27%)

> Résidentiel (1-3 ha): 1 641 DIA (+ 11 %)

> Loisirs: 404 ha (+ 52%)

> Résidentiel (1-3 ha): 2 345 ha (+6%)



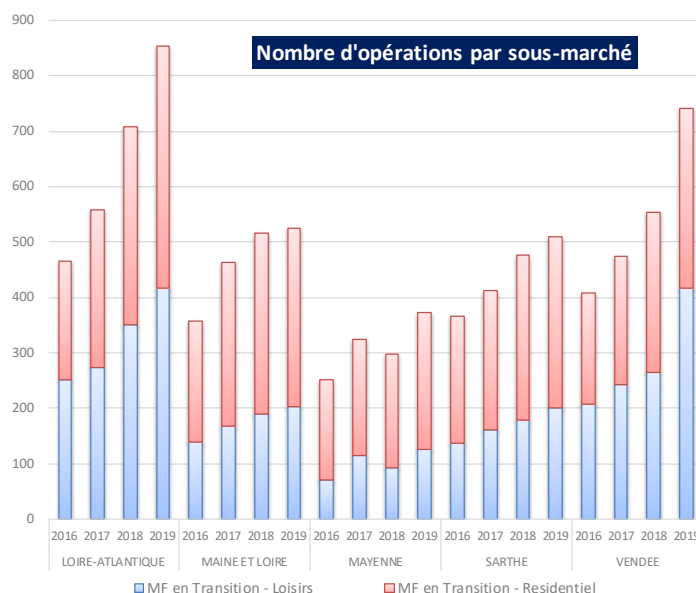
Bilan 2019 : Nombre d'opérations

Dpt	44	49	53	72	85
Loisirs	417	203	127	200	417
	+19%	+7%	+36%	+12%	+58%
Résidentiel	436	323	247	310	325
	+22%	-1%	+20%	+4%	+12%

Un contexte conjoncturel très favorable à la demande

Comme suggéré dans le chapitre précédent, le **marché des biens de loisirs** (non bâti) reste particulièrement dynamique en 2019, avec une progression de l'ordre de 27 % des projets d'acquisitions au niveau régional (tendance positive dans tous les départements). 60% des futures acquisitions se localisent en Loire-Atlantique et en Vendée, départements les plus urbains ou touristiques de la région.

Premier baromètre du contexte macro-économique, les acquisitions à des fins de loisirs sont donc en nette accélération depuis 2 ans. Cette tendance, avant tout conjoncturelle, est aussi facilitée structurellement par la crise de l'élevage, libérant du foncier capté sur des petites parcelles par ce type de demande (en Vendée notamment).



Composante du marché immobilier rural ancien, le **marché résidentiel « en transition »** (comprenant du foncier non bâti pouvant rester exploité ou exploitable) progresse au niveau régional, de +11% en nombre de transactions (+15% au niveau national).

La persistance de très faible taux d'intérêt combinée à la hausse structurelle des cessations de sièges et bâtiments d'exploitation, maintiennent le nombre de projets sur des volumes inédits (plus de 1640 opérations en 2019 contre 1040 en 2016).

La dynamique interdépartementale du marché reste toutefois plus hétérogène. Dans le Maine et Loire et en Sarthe, le nombre de cessations est désormais quasi comparable à 2018. A l'inverse, dans le département le plus urbain (Loire-Atlantique) et les territoires où le marché des résidences secondaires est historiquement le plus actif (Vendée et Mayenne), le volume d'opérations progresse encore de l'ordre de 12 à 22%.

Bilan 2019 : Surfaces notifiées

Dpt	44	49	53	72	85
Loisirs	86 ha +27 %	56 ha +16 %	72 ha +183 %	69 ha +33%	120ha +72%
Résidentiel	537 ha +30%	524 ha -11%	397 ha +10%	507 ha +5%	379 ha +1%

2750 ha captés pour une finalité d'abord non agricole....

Les superficies achetées en 2019 par des particuliers non agricoles et orientées à des fins de loisirs ou résidentielles (lots de 1 à 3 ha), couvrent près de 2750 ha (+ 11% / 2018) et représentent 4.5% des surfaces régionales notifiées à la Safer (taux identique au niveau national).

Environ 15 % sont captées à des fins de loisirs (400 ha), le reste par l'activité résidentielle (plus de 2350 ha).

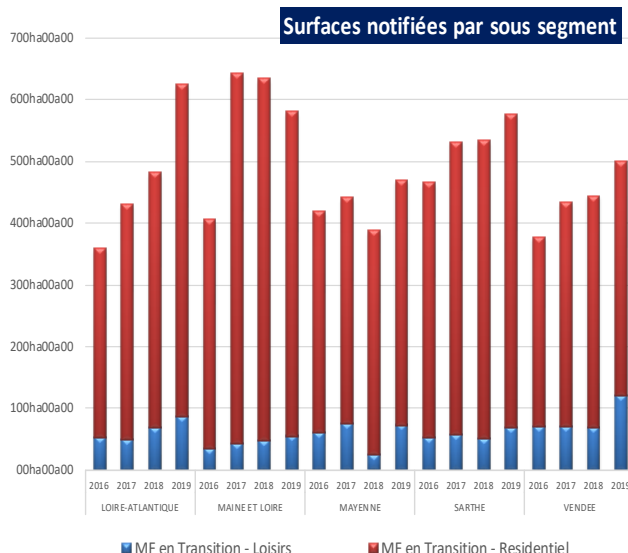
Toutefois, ces marchés généraient à peine 950 ha en 2009 (2.5% du marché) et c'est l'équivalent de la S.A.U moyenne de 30 exploitations agricoles de la région qui a été appréhendée pour ces usages sur ce dernier exercice.

Jamais un tel ratio n'avait été atteint jusqu'à présent...

Certes, l'orientation de ce foncier ne signifie pas systématiquement la suppression d'une activité agricole (maintien possible d'un fermier, réversibilité du foncier à des fins agricoles plausible). La surface moyenne des lots achetés, ne cesse d'ailleurs de fléchir tant sur les loisirs (3000 m² contre 4500 m², il y a 15 ans) que pour le résidentiel (1.4 ha contre 2 ha). Le nombre moyen d'opérations par commune reste relativement faible (2 opérations pour 2 ha en 2019).

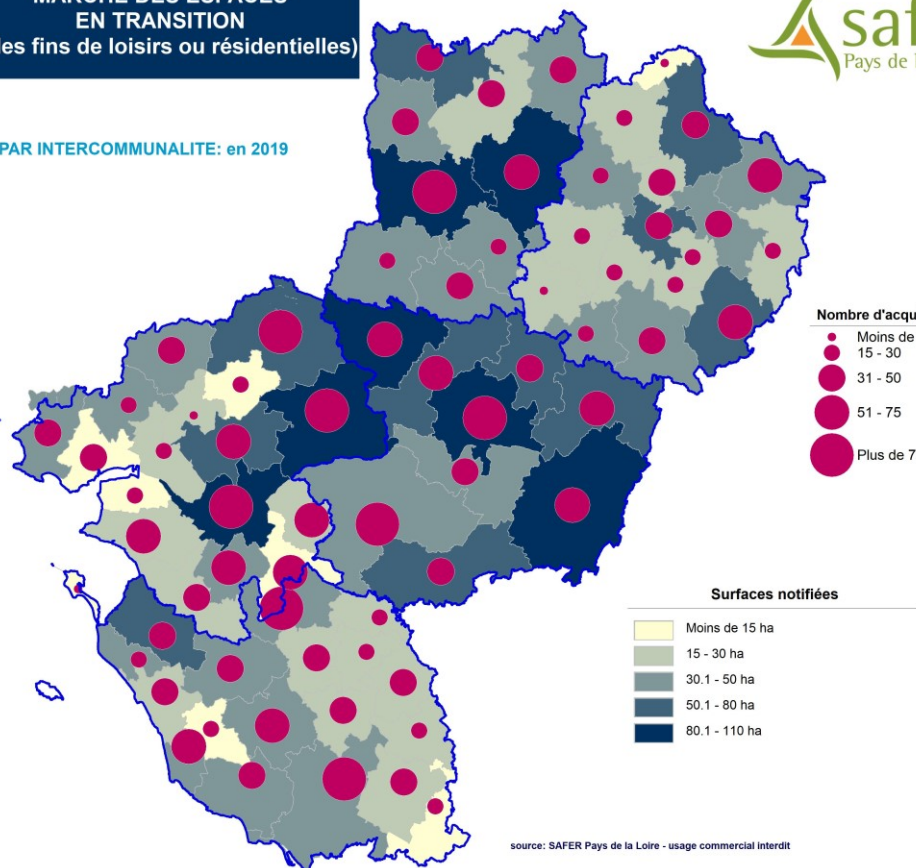
Toutefois, l'accumulation de ce type d'acquisitions se concentrant particulièrement dans les grandes aires urbaines et le long du littoral, ne fait qu'accélérer le mitage de l'espace rural, diminuer les possibilités de restructuration et de développement pour certaines exploitations et accroître des conflits entre les usages résidentiels et les pratiques agricoles.

Au-delà des problématiques liées à la consommation « brute » d'espaces par les marchés de l'urbanisation, l'aspect insidieux car moins visibles, générés par ces types d'acquisitions, soulèvent également des problématiques concernant la pérennité de l'activité agricole dans certains territoires....



MARCHE DES ESPACES EN TRANSITION (à des fins de loisirs ou résidentielles)

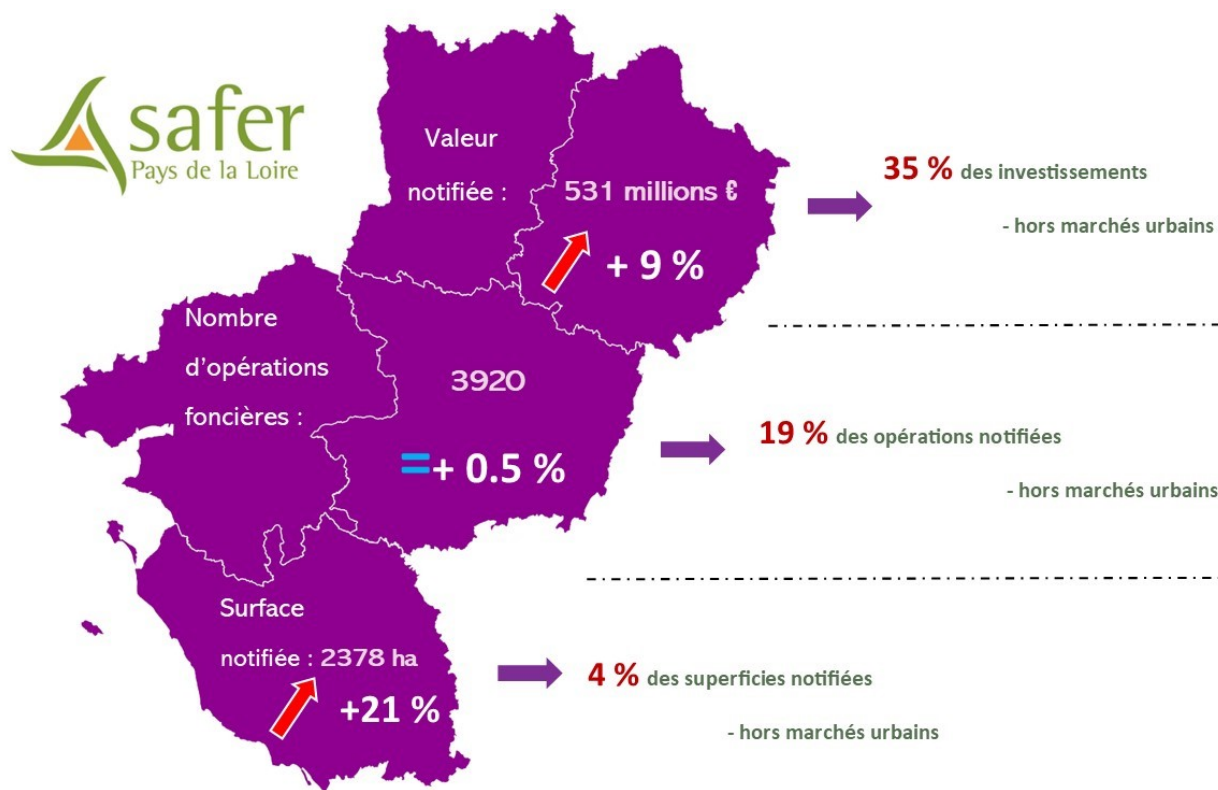
PAR INTERCOMMUNALITE: en 2019



source: SAFER Pays de la Loire - usage commercial interdit

Dynamique globale des espaces à destination urbaine

Bilan régional enregistré en 2019



Nette augmentation des surfaces notifiées sur ces marchés

Le nombre d'opérations orientées à des finalités d'urbanisation ou de futurs usages « urbains », se stabilise autour de 3900 acquisitions (+0.5% contre +3% au niveau national). Pour rappel, les effets de la L.A.A.A.F avaient généré une « explosion » de plus de 71% des ventes en 2016. Ce dernier exercice confirme donc une tendance qui se dessinait en 2018, à savoir la normalisation avant tout conjoncturelle de la demande foncière.

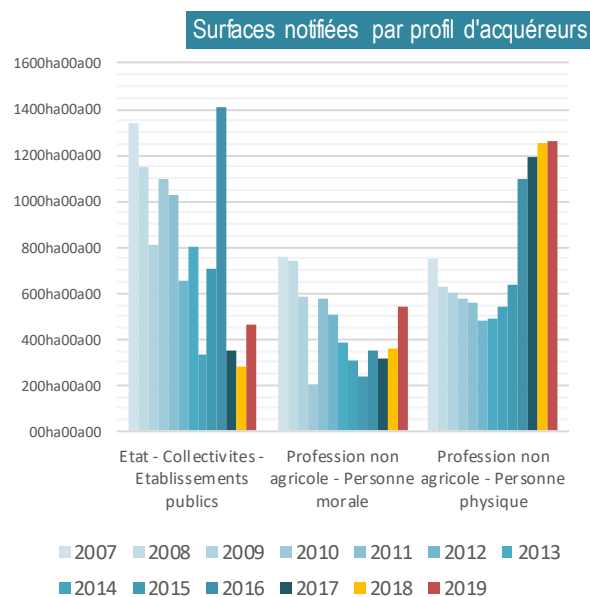
Paradoxalement, les surfaces captées pour ces futurs usages, génèrent si l'on excepte l'exercice 2016*, un niveau de progression (+21%) et des volumes (2378 ha) jamais vu depuis 2008. (*rétrocessions de l'emprise de la LGV Bretagne par la Safer).

Le rythme moyen annuel notifié sur ce dernier exercice, qui oscillait entre 1500 et 2000 ha/an depuis 2010, tend donc à rattraper le régime annuel observé avant la crise de 2009 (à savoir plus de 2500 ha/an).

Cette augmentation des superficies notifiées, s'explique partiellement par un volume plus conséquent d'emprises foncières routières rétrocédées par la Safer (60 ha pour l'axe Paulx-Machecoul, 30 ha pour le contournement de Château-Gontier, 10 ha sur l'axe Aizenay-Challans).

Cependant, l'essentiel de cette progression est généré par une captation de foncier plus forte émanant des personnes morales privées, profil rassemblant lotisseurs, aménageurs ou carriers (545 ha achetés contre 360 ha en 2018). Les collectivités ont également été nettement plus actives avec plus de 460 ha achetés (280 ha en 2018).

A contrario, les particuliers non agricoles, principal catalyseur de la hausse des volumes depuis la L.A.A.A.F en 2016 (marché résidentiel <1 ha & terrains constructibles) n'ont que faiblement contribué à cette hausse des surfaces consommées (volumes se stabilisant autour de 1250 ha depuis 2 ans).

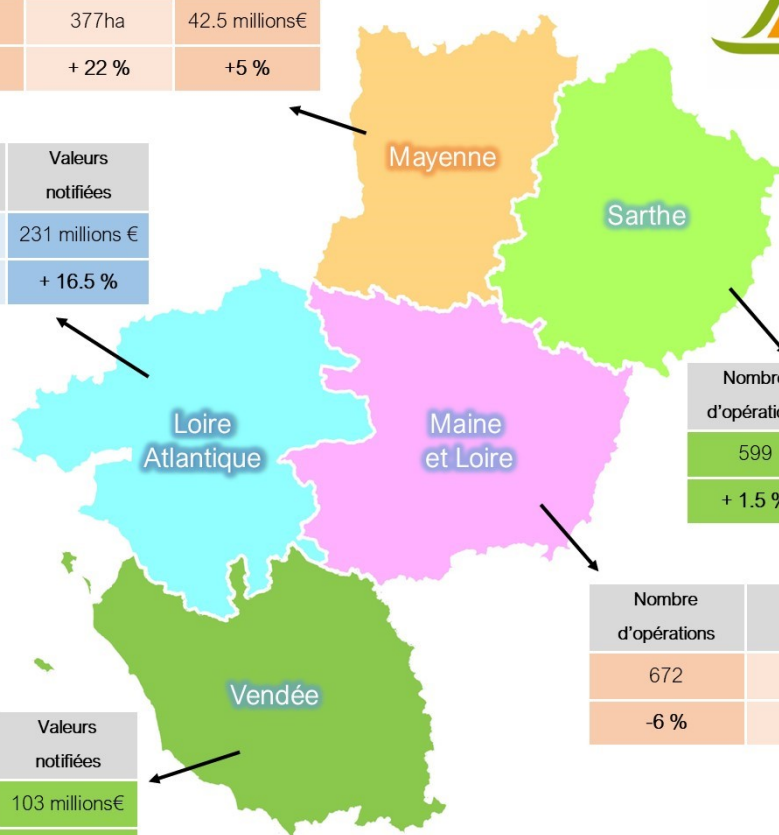


Bilan de l'activité départementale enregistrée en 2019



Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
392	377ha	42.5 millions€
- 2.5 %	+ 22 %	+5 %

Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
1460	732 ha	231 millions €
+5.5 %	+16.5 %	+ 16.5 %



Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
599	391 ha	69 millions€
+ 1.5 %	+ 27 %	+ 12 %

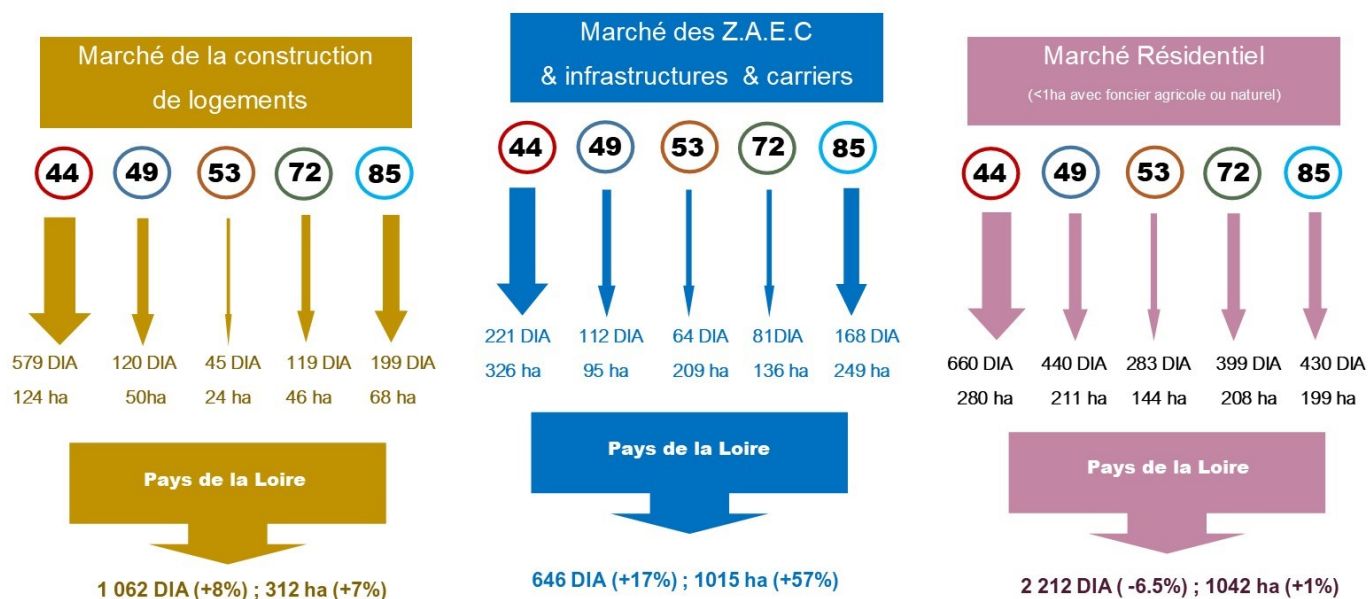
Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
672	357 ha	86 millions€
-6 %	+ 7 %	-4.5 %

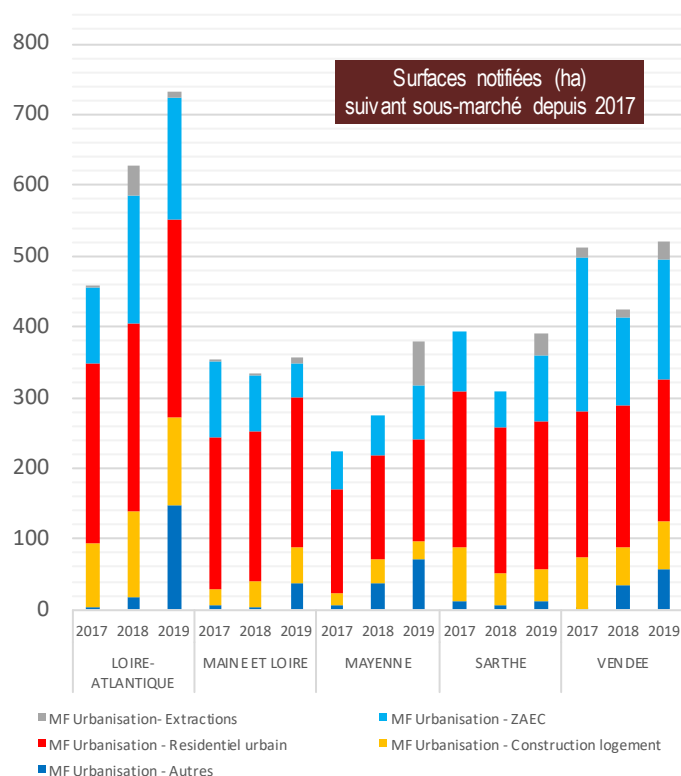
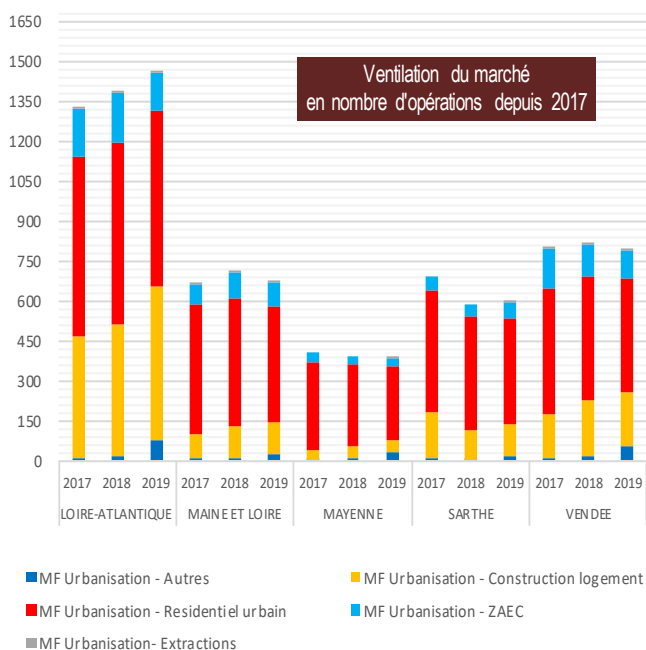
Nombre d'opérations	Surfaces notifiées	Valeurs notifiées
797	519 ha	103 millions€
- 2.5 %	+ 22 %	+ 5 %

22

Exercice 2019

Ventilation par département





Collectivités et aménageurs/promoteurs plus actifs dans la majorité des départements en 2019...

La Loire-Atlantique demeure le 1^{er} marché régional avec un nombre d'acquisitions (1460 en 2019) équivalent aux volumes cumulés des départements du Maine et de l'Anjou et en surface à la Mayenne et la Sarthe réunies (730 ha).

Les indicateurs généraux indiquent toujours une progression du nombre opérations (+5.5%) alors que la tendance est désormais nulle ou négative dans tous les autres départements. La hausse des surfaces (+16%) s'y poursuit pour dépasser pour la première fois le seuil des 700 ha (450ha/an en moyenne entre 2002 et 2017).

L'activité sur le marché des terrains constructibles (près de 600 transactions soit autant que les 4 autres départements) progresse encore de près de 10% sur ce dernier exercice même si les surfaces captées n'évoluent plus (125 ha). Cette tendance confirme que la taille moyenne des lots achetés rétrécit.

L'activité résidentielle (lot <1ha) comprenant des surfaces d'origine agricole, se stabilise sur les mêmes niveaux que 2018 tant en surface (280 ha) qu'en nombre (660 transactions).

Principal catalyseur de la hausse des surfaces notifiées sur l'exercice, les projets d'aménagements (zones d'activités, infrastructures et divers) redeviennent le premier moteur de la consommation foncière départemental (325 ha ; +35%). Il faut remonter à la période 2000-2008 pour retrouver un tel contexte et de tels volumes. Cette progression est essentiellement générée par les collectivités (190 ha achetés soit le double voire le triple des volumes observés depuis 2012) mais aussi par les personnes morales privées, plus actives depuis 2 ans (141 ha en 2019).

Dans le **Maine et Loire**, le nombre d'opération (672) est en baisse de 6% (premier recul depuis 2014) et les surfaces se fixent autour de 350 ha (même niveau qu'en 2017).

Les volumes sur le segment des terrains constructibles sont identiques à ceux de 2018 en nombre d'opérations (120 lots) malgré une hausse des surfaces notifiées (50 ha contre 39 ha).

Le segment résidentiel suggère également un tassement des transactions (-10% : 440 transactions) même si les superficies restent stables (210 ha).

Contrairement à la Loire-Atlantique, les projets d'aménagements (112 DIA ; 95 ha) n'ont que faiblement progressé (84 ha en 2018), les volumes ne dépassant plus le seuil des 100 ha/an depuis 2014 (300 à 400 ha/an avant 2009). Les collectivités ont toutefois été plus actives sur le foncier (54 acquisitions pour 53 ha contre 28 et 13 ha en 2018), « compensant », une sphère morale privée moins présente sur l'exercice (55 acquisitions pour 43 ha contre 85 et 73 ha en 2018).

En Mayenne, l'activité est certes stable en nombre d'opérations (392 opérations, volumes constants depuis 2017), mais comme en Loire-Atlantique, les superficies captées par ces marchés sont en nette progression (+38% : 377 ha).

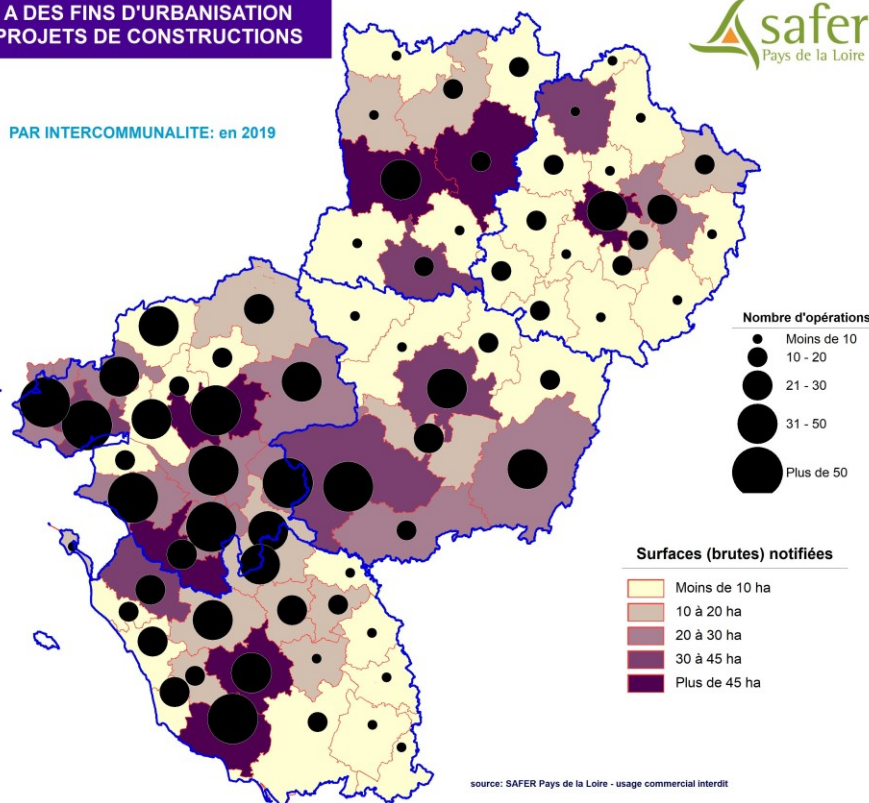
Le département n'avait pas enregistré un tel volume depuis 2008*, le rythme se situant depuis 2010, entre 150 et 250 ha/an. (*Exception faite de 2016 : 920 ha – volumes « gonflés » par les rétrocessions de l'emprise de la LGV)

Le segment des terrains constructibles reste stable mais limité (45 lots -24 ha). L'activité sur le sous-marché résidentiel demeure à minima moitié moins conséquent par rapport aux 4 autres départements (284 biens -144 ha), les volumes se stabilisant désormais sur les niveaux de 2018.

En revanche, l'activité foncière générée par des projets d'aménagements (zones d'activités, infrastructures etc...) connaît une vive augmentation tant en nombre (64 transactions contre 36 en 2018), qu'en surface (208 ha contre 93ha). Il faut remonter à 2013 pour retrouver de tels volumes sur ce segment. Cette augmentation est certes partiellement tronquée par deux projets non récurrents (52 ha acquis par un carrier, 32 ha dédiés à des emprises routières). Pour autant, on observe également dans le département, une sensible reprise de l'activité des collectivités et des personnes morales privées sur le foncier (66 opérations au total couvrant plus de 220 ha contre 67 ha et 40 acquisitions en 2018).

ACTIVITE FONCIERE A DES FINS D'URBANISATION PROJETS DE CONSTRUCTIONS

PAR INTERCOMMUNALITE: en 2019



La Sarthe dresse un bilan général très proche des tendances mayennaises.

Avec près de 600 transactions, le niveau d'activité est quasi identique à 2018. En revanche, les superficies notifiées rebondissent de près de 30% (391 ha contre 307 ha en 2018). Il ne s'agit toutefois pas d'un niveau de consommation inédit (bilans de 2012 ou 2017 similaires) et le différentiel avec le régime observé avant la crise de 2009 reste encore conséquent (> 530ha/an).

Le mimétisme avec l'évolution du marché mayennais est récurrent sur tous les segments.

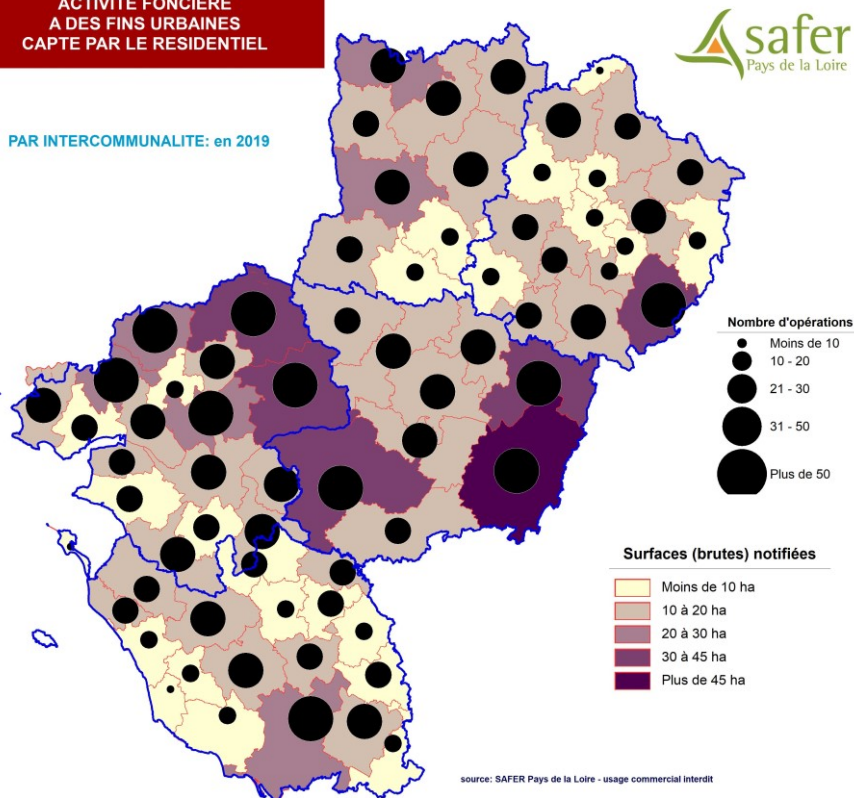
Le niveau d'activité est quasi identique au bilan 2018 tant sur le sous-marché des terrains constructibles (119 lots -46 ha) que sur le segment résidentiel (399 acquisitions- 208 ha).

En revanche, le rebond sur les segments liés à des projets d'aménagements est très net (81 opérations couvrant 136 ha contre 55 lots et 56 ha en 2018). Cette progression est strictement drainée par la sphère morale privée (62 acquisitions couvrant 122 ha contre une trentaine d'opérations et 35 ha en 2018). Les collectivités n'ont en revanche jamais été aussi peu présentes sur le foncier (17.5 ha en 25 opérations), une tendance qui s'observe régulièrement depuis 2014.

24

ACTIVITE FONCIERE A DES FINS URBAINES CAPTE PAR LE RESIDENTIEL

PAR INTERCOMMUNALITE: en 2019



En Vendée, l'activité retrouve ses niveaux de 2017, avec environ 800 opérations (-2.5%) et près de 520 ha notifiés (+22%).

Le rythme de consommation observé durant la décennie 2000 (800 à 1000 ha/an – record national) est désormais moitié moindre mais le département reste toujours bien « ancré » à la seconde place sur cet indicateur au niveau régional...

A l'image des précédents départements, l'activité sur le segment des terrains constructibles (200 lots- 68 ha) ou du résidentiel (430 opérations -200 ha) se stabilise sur les niveaux de 2018.

Une fois encore, la progression du marché s'observe sur les sous-marchés portant différents projets d'aménagements (168 transactions couvrant 250 ha contre 143 lots et 168 ha en 2018). Pour autant ces volumes n'ont rien d'exceptionnel, l'exercice 2018 avait été particulièrement « creux » sur ces segments et le bilan 2019 se réinscrit « simplement » dans le régime des années 2014-2017.

Ces différents bilans départementaux dressent plusieurs points de convergence.

Le marché des terrains constructibles est désormais quasi stable partout, laissant supposer que le potentiel d'offres n'est plus exponentiel au regard de l'assiette foncière notifiée à la Safer.

L'activité résidentielle sur ce profil de marché semble quelque peu marquer le pas sur ce dernier exercice (contrairement au résidentiel « en transition » ou au résidentiel « urbain »). Dans un périmètre conjoncturel très favorable au regard de la faiblesse des taux, il pourrait s'agir désormais d'un tassement de l'offre sur ce profil bâti (situé entre l'immobilier urbain et rural). Il est possible aussi au regard de la crise traversée par les filières agricoles que la demande se reporte désormais plus sur le marché résidentiel dit en « transition » où l'offre devient plus « abondante »....

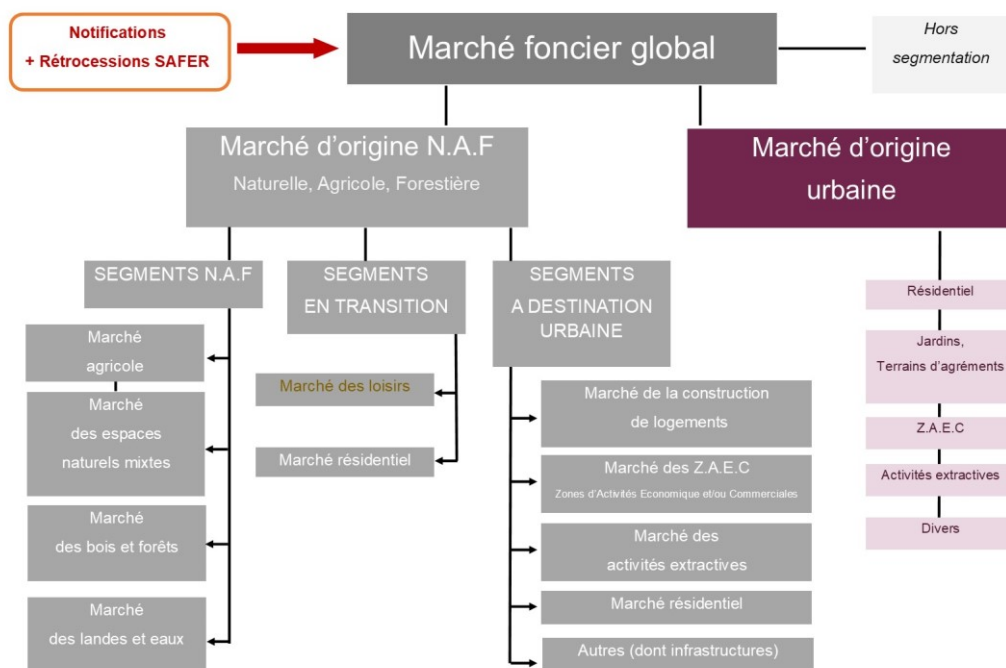
Enfin, la tendance foncière observée autour des projets d'aménagement peut s'expliquer soit par la mise en œuvre de projets avant les élections municipales de 2020 (rebonds observés en 2007 et 2013) mais aussi traduire un nouveau cycle haussier après près d'une décennie de baisse....



Chapitre 3 :

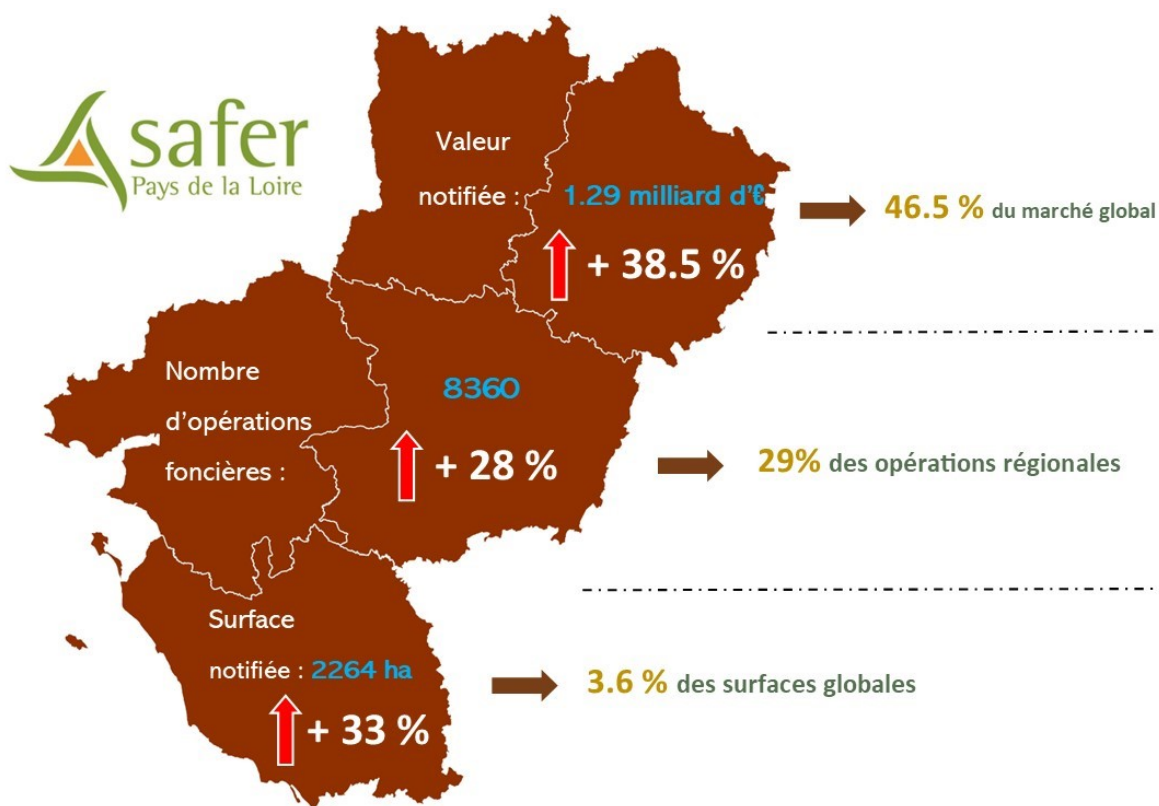
Dynamique du marché d'origine urbaine

Evolutions 2019

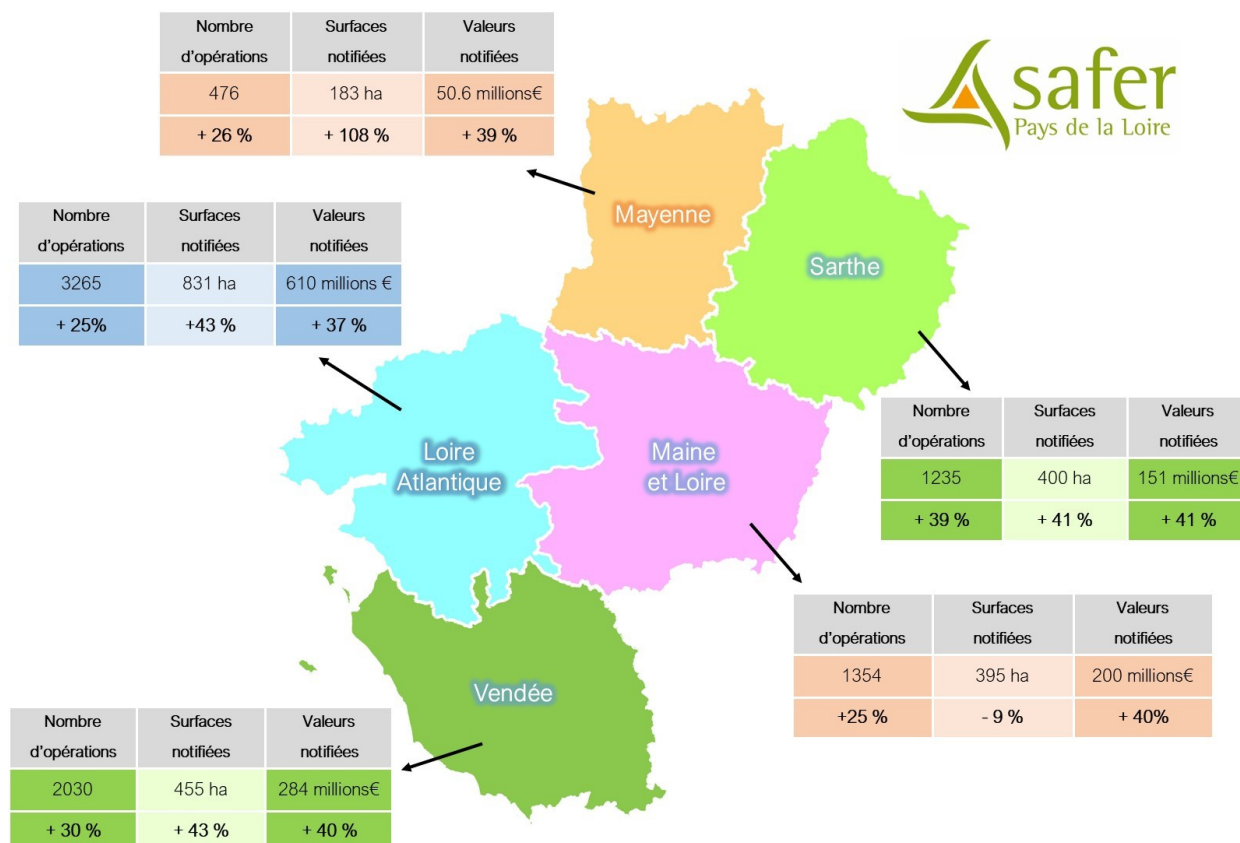


Dynamique globale du marché d'origine urbaine

Bilan général de l'activité enregistrée en 2019



26



Près d'une transaction sur 3

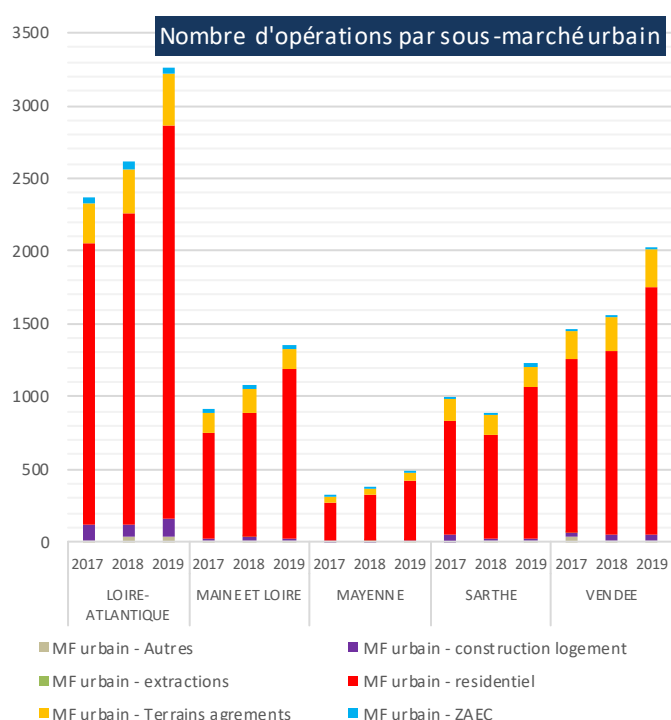
Marché « mineur » avant les effets structurels de la LA.A.A.F (1000 à 1500 transactions/an avant 2015), le marché d'origine « urbaine » est devenu le second « pilier » des biens les plus notifiés depuis 2016.

Le nombre de projets enregistrés en 2019, progresse encore de manière atypique (+28%) avec près de 8400 transactions (2260 ha), soit près du tiers des biens notifiés à la Safer au niveau régional (contre 1 pour dix avant 2015).

L'ensemble du territoire s'inscrit dans cette tendance, avec une hausse des transactions de l'ordre de +25 à +40% suivant le département. La Loire-Atlantique, département le plus urbain, capte à elle seule autant de transactions (3625) que les départements du Maine et de l'Anjou réunis....

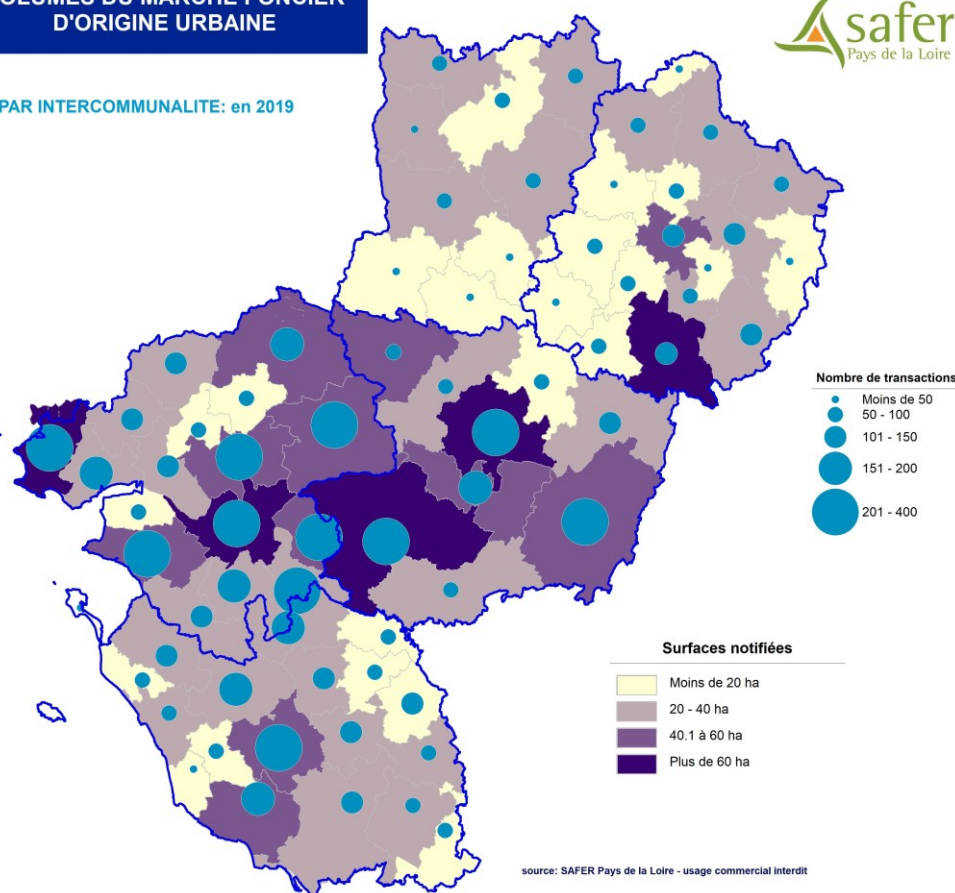
De part sa localisation au regard des documents d'urbanisme (en zones Nh essentiellement ou zones U avec une fraction marginale en zone N ou A), le marché urbain reste composé à près de 85% de biens résidentiels de très faible surface (7000 biens : +33%), le résiduel étant composé de jardins, terrains d'agréments et de quelques terrains constructibles.

Ces transactions bâties qui ne sont ni le cœur de métier, ni d'intervention légale des SAFER, constituent une frange du marché de l'immobilier urbain ancien qui selon les notes de Notaires de France a encore progressé, en 2019, de près de 11% à l'échelle métropolitaine ...



VOLUMES DU MARCHÉ FONCIER D'ORIGINE URBAINE

PAR INTERCOMMUNALITE: en 2019



Bilans statistiques

Evolutions 2019





Récapitulatif statistique – 2019 – par marché

Département	Marchés	Nbre	Superficie totale	Valeur totale	Superficie moyenne	Valeur moyenne
LOIRE-ATLANTIQUE	Marche Agricole	3122	9939ha25a32	128 109 608,36 €	03ha18a36	41 034,47 €
	Marche des Espaces Naturels	457	845ha73a08	41 786 243,31 €	01ha85a06	91 435,98 €
	Marche NAF* en Transition	853	623ha87a55	91 619 433,73 €	00ha73a14	107 408,48 €
	Marche NAF vers Urbanisation	1460	732ha77a28	231 269 581,30 €	00ha50a19	158 403,82 €
	Marche Urbain	3265	831ha43a13	609 800 251,74 €	00ha25a46	186 768,84 €
MAINE ET LOIRE	Marche Agricole	2547	10959ha82a85	134 091 820,14 €	04ha30a30	52 646,97 €
	Marche des Espaces Naturels	526	1264ha17a62	19 789 637,37 €	02ha40a34	37 622,88 €
	Marche NAF en Transition	526	580ha26a44	66 680 616,96 €	01ha10a32	126 769,23 €
	Marche NAF vers Urbanisation	672	357ha28a64	86 208 021,09 €	00ha53a17	128 285,75 €
	Marche Urbain	1354	395ha98a47	199 991 372,18 €	00ha29a25	147 704,12 €
MAYENNE	Marche Agricole	1328	9066ha77a87	107 964 655,58 €	06ha82a74	81 298,69 €
	Marche des Espaces Naturels	137	447ha70a08	8 252 990,74 €	03ha26a79	60 240,81 €
	Marche NAF en Transition	374	469ha30a87	34 433 998,69 €	01ha25a48	92 069,52 €
	Marche NAF vers Urbanisation	392	377ha73a10	42 571 417,11 €	00ha96a36	108 600,55 €
	Marche Urbain	476	183ha02a20	50 662 114,51 €	00ha38a45	106 433,01 €
SARTHE	Marche Agricole	1757	8821ha56a70	88 609 980,64 €	05ha02a08	50 432,54 €
	Marche des Espaces Naturels	706	1886ha74a05	29 263 800,32 €	02ha67a24	41 450,14 €
	Marche NAF en Transition	510	576ha47a14	45 681 177,13 €	01ha13a03	89 570,94 €
	Marche NAF vers Urbanisation	599	391ha35a59	68 726 740,99 €	00ha65a33	114 735,79 €
	Marche Urbain	1235	399ha96a50	150 934 370,42 €	00ha32a39	122 214,07 €
VENDEE	Marche Agricole	2702	10333ha12a44	86 746 501,67 €	03ha82a43	32 104,55 €
	Marche des Espaces Naturels	448	621ha72a78	14 421 361,72 €	01ha38a78	32 190,54 €
	Marche NAF en Transition	742	498ha78a96	63 126 717,76 €	00ha67a22	85 076,44 €
	Marche NAF vers Urbanisation	797	519ha01a34	102 903 766,96 €	00ha65a12	129 113,89 €
	Marche Urbain	2030	454ha46a76	283 725 871,48 €	00ha22a39	139 766,44 €

*NAF = Naturel, Agricole ou Forestier

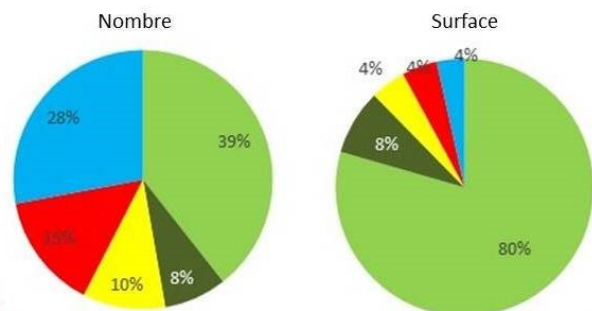
Tendances générales 2019 :

- **Marché foncier agricole** : Le turn-over du foncier agricole s'accélère
- **Marché des espaces naturels** : Tassement de l'activité en Loire-Atlantique, Mayenne et Vendée
- **Marché en transition** : Ferme demande dans tous les départements
- **Marché de l'urbanisation** : Surfaces en nette augmentation sous l'effet de la reprise de l'activité foncière des collectivités et de la sphère morale privée
- **Marché urbain** : L'activité progresse encore de près de 30% sur ce dernier exercice

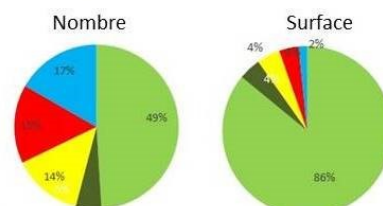
Bilan du marché en 2019 (Ventilation par destination)



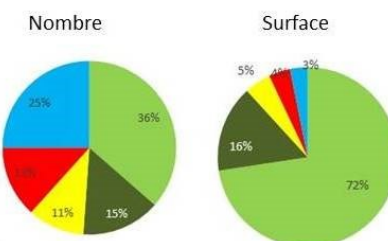
Pays de la Loire



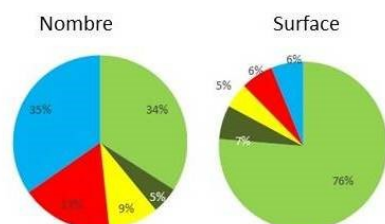
Mayenne:



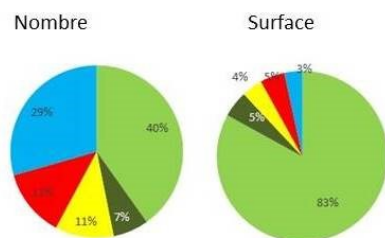
Sarthe:



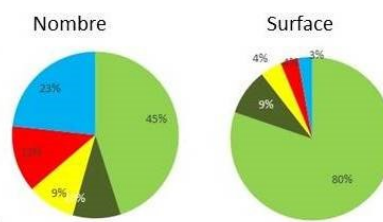
Loire-Atlantique:



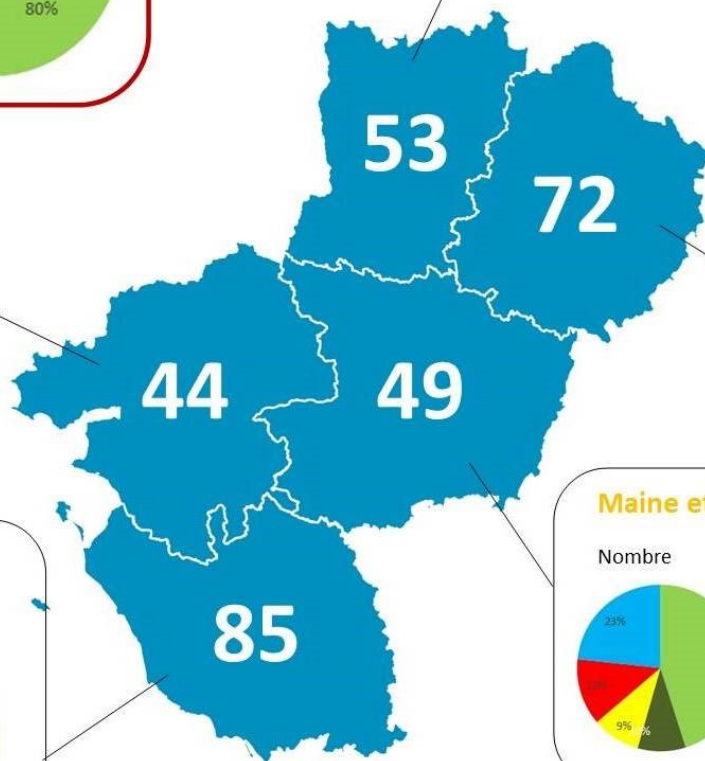
Vendée:



Maine et Loire:



- Marche agricole
- Marche des Espaces Naturels
- Marche NAF en Transition
- Marche NAF vers Urbanisation
- Marche Urbain





Valeur moyenne des ventes résidentielles suivant segments en 2019

31

Département	MF	Année	Superficie moyenne	Valeur moyenne
LOIRE-ATLANTIQUE	Marche NAF en Transition	2019	01ha23a25	200 500,70 €
	Marche NAF vers Urbanisation	2019	00ha42a51	180 351,50 €
	Marche Urbain	2019	00ha26a02	209 434,35 €
MAINE ET LOIRE	Marche NAF en Transition	2019	01ha62a33	201 508,84 €
	Marche NAF vers Urbanisation	2019	00ha48a07	155 522,85 €
	Marche Urbain	2019	00ha28a95	165 866,59 €
MAYENNE	Marche NAF en Transition	2019	01ha60a74	132 398,36 €
	Marche NAF vers Urbanisation	2019	00ha51a18	110 619,20 €
	Marche Urbain	2019	00ha32a74	115 211,17 €
SARTHE	Marche NAF en Transition	2019	01ha63a81	141 136,44 €
	Marche NAF vers Urbanisation	2019	00ha52a33	113 957,26 €
	Marche Urbain	2019	00ha32a97	138 717,30 €
VENDEE	Marche NAF en Transition	2019	01ha16a58	183 156,34 €
	Marche NAF vers Urbanisation	2019	00ha46a50	157 992,63 €
	Marche Urbain	2019	00ha23a07	157 736,66 €





Prix moyen (brut)
sur les segments non construits en 2019

32

Département	Sous-segments	Superficie moyenne	Valeur moyenne	Prixm ²
LOIRE-ATLANTIQUE	MF des bois et forêts	01ha79a65	15 863,77 €	0,88 €
	MF en Transition – Terrains de loisirs	00ha19a39	6 563,80 €	3,39 €
	MF des terres et prés agricole	02ha95a26	6 204,37 €	0,21 €
	MF urbain - Terrains agréments	00ha12a48	13 332,15 €	10,68 €
	MF Urbanisation – Terrains constructibles	00ha18a40	90 168,62 €	48,99 €
	MF Urbanisation – zones d'activités	00ha71a05	92 925,51 €	13,08 €
MAINE ET LOIRE	MF des bois et forêts	02ha16a14	11 222,60 €	0,52 €
	MF en Transition – Terrains de loisirs	00ha24a03	5 697,41 €	2,37 €
	MF des terres et prés agricole	03ha71a31	11 091,50 €	0,30 €
	MF urbain - Terrains agréments	00ha10a12	4 665,32 €	4,61 €
	MF Urbanisation – Terrains constructibles	00ha35a68	63 108,90 €	17,69 €
	MF Urbanisation – zones d'activités	00ha38a82	26 434,02 €	6,81 €
MAYENNE	MF des bois et forêts	03ha31a07	24 671,13 €	0,75 €
	MF en Transition – Terrains de loisirs	00ha35a17	9 496,48 €	2,70 €
	MF des terres et prés agricole	06ha68a18	36 607,22 €	0,55 €
	MF urbain - Terrains agréments	00ha11a54	12 473,70 €	10,81 €
	MF Urbanisation – Terrains constructibles	00ha45a87	54 765,60 €	11,94 €
	MF Urbanisation – zones d'activités	01ha95a51	115 378,79 €	5,90 €
SARTHE	MF des bois et forêts	02ha09a74	12 808,79 €	0,61 €
	MF en Transition – Terrains de loisirs	00ha29a15	8 392,94 €	2,88 €
	MF des terres et prés agricole	04ha09a66	15 841,57 €	0,39 €
	MF urbain - Terrains agréments	00ha18a00	5 913,20 €	3,29 €
	MF Urbanisation – Terrains constructibles	00ha32a64	67 142,37 €	20,57 €
	MF Urbanisation – zones d'activités	00ha79a55	80 332,68 €	10,10 €
VENDEE	MF des bois et forêts	01ha47a33	13 652,51 €	0,93 €
	MF en Transition – Terrains de loisirs	00ha25a25	6 606,43 €	2,62 €
	MF des terres et prés agricole	03ha53a07	8 394,70 €	0,24 €
	MF urbain - Terrains agréments	00ha06a50	4 105,51 €	6,32 €
	MF Urbanisation – Terrains constructibles	00ha27a09	57 616,16 €	21,27 €
	MF Urbanisation – zones d'activités	01ha78a97	131 426,58 €	7,34 €