

Les marchés fonciers de l'espace rural breton

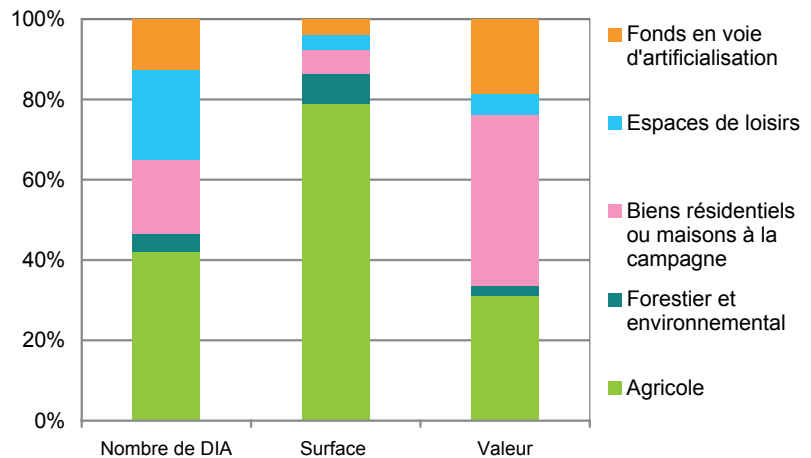
Des disparités selon les territoires et le profil de l'acquéreur

En Bretagne, entre 2012 et 2014, 45 420 déclarations d'intention d'aliéner, projets de vente transmis par les notaires, ont été notifiées à la Safer, soit 96 660 hectares pour une valeur de 2,5 milliards d'euros. Ainsi, annuellement, 1 % du territoire régional change de propriétaire. Le marché agricole domine en concentrant 80 % des surfaces échangées en Bretagne. Entre 2012 et 2014, 6 100 ha perdent leur usage agricole, soit 6 % des surfaces vendues. Les trois quarts des ventes se dirigent vers le marché résidentiel et les espaces de loisirs. Elles représentent la moitié de la valeur échangée.

Le marché de l'espace rural se décompose en cinq sous-marchés, classés selon la destination la plus probable des biens après la vente : le marché agricole, le marché forestier, le marché du résidentiel (maison à la

campagne), les espaces de loisirs, le marché de l'urbanisation (fonds en voie d'artificialisation). Ces trois derniers déterminent la vente des terres agricoles pour un autre usage.

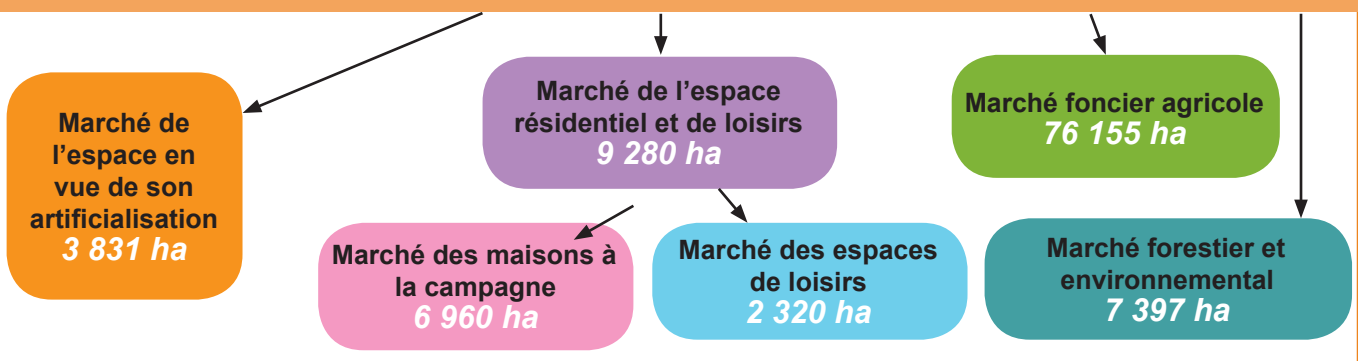
Les différents marchés de l'espace rural en Bretagne entre 2012 et 2014



Source : Safer Bretagne - Extraction VigiFoncier - Mise en forme Draaf Bretagne

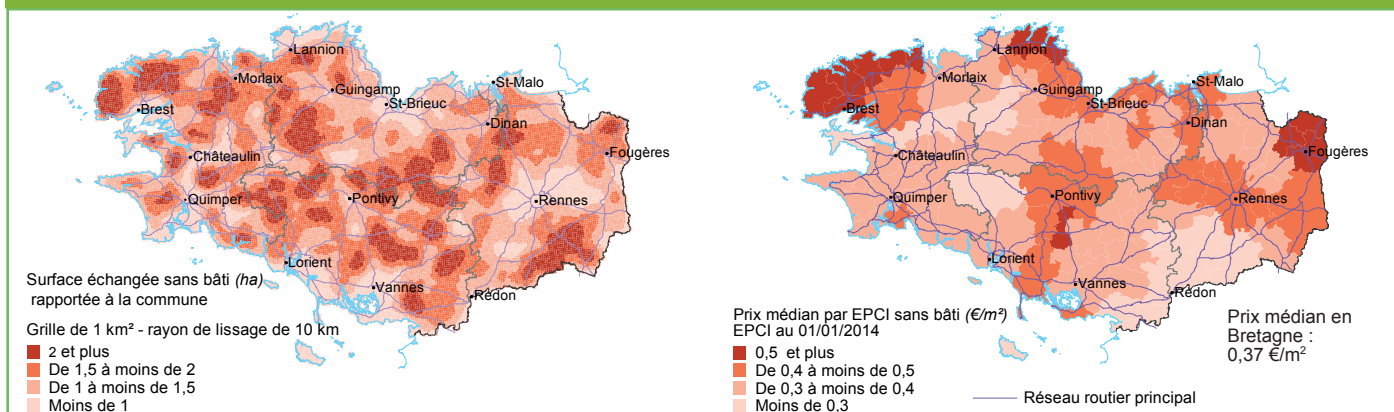
Destination des terres de l'espace rural vendues entre 2012 et 2014*

96 663 ha



* y compris rétrocessions et avant la correction des annulations
Source : Safer Bretagne - Extraction VigiFoncier - Mise en forme Draaf Bretagne

Marché agricole : surfaces échangées (par commune) et prix médian (par EPCI*) entre 2012 et 2014



* EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

Lecture : en Bretagne, le prix médian des terres rurales vers le marché agricole est de 0,37 euros/m² : la moitié des ventes sont faites à moins de 0,37 euros/m² et l'autre moitié à plus de 0,37 euros/m². Cet indicateur est plus stable que la moyenne.

Source : Safer Bretagne 2012-2014 - Traitements Draaf Bretagne

Le marché agricole : 80 % des ventes concernent des biens de moins de 5 ha

La marché des biens agricoles concerne des terres avec ou sans bâtiment, dont la vocation reste agricole.

Entre 2012 et 2014, le marché foncier agricole représente près de 15 600 DIA notifiées à la Safer de Bretagne. 8 ha sur 10 concernent des terres sans bâti.

Les terres sans bâtiment : des petits lots vendus pour la location

La surface moyenne des terres agricoles vendues sans bâti est de 3,4 ha avec un prix médian (cf. note de lecture de la carte ci-dessus) de 3 700 euros/ha. Dans la plupart des territoires, les deux tiers des surfaces agricoles vendues ont un bail en cours. Cependant, dans quelques communautés de communes (Auray, Quimper, le Blavet, Locminé, les Monts d'Arrée, Saint-Méloir-des-Ondes), plus de 60 % des terres sont libres au moment de la vente.

La surface moyenne vendue de terres libres est de 2,8 ha, le prix moyen (cf. méthodologie p. 6) étant de 4 700 euros l'ha. Les acquéreurs sont en grande majorité des exploitants agricoles, quelle que soit la taille des parcelles. Ils achètent principalement des surfaces de moins d'un ha avec des prix plus faibles que les autres profils d'acquéreurs (4 400 euros/ha, contre une moyenne de 5 200 euros). En ce qui concerne les terres ayant un bail en cours, les trois quarts des surfaces sont revendues à l'exploitant locataire. Le prix médian est de 3 600 euros/ha, contre 3 900 euros pour les autres profils

d'acquéreurs.

Plus de 80 % des acquéreurs sont agriculteurs, le plus souvent en individuel. Le profil des acheteurs varie selon le profil du vendeur. Ainsi, les agriculteurs actifs et retraités revendent la moitié de leurs terres à des jeunes de moins de 45 ans. Alors que les particuliers hors agriculture, les deux tiers des vendeurs, cèdent leurs terres à une classe d'âge plus large ; les moins de 45 ans représentent un tiers des surfaces cédées.

Cependant, dans quelques territoires, la part des acheteurs hors agriculture peut atteindre 30 % à 40 %. C'est le cas des communautés de communes de Quimper, du pays Fouesnant, de Liffré, de Concarneau, de la côte d'Émeraude et du pays du Blavet.

Le marché est actif dans le centre de la Bretagne, le nord-Finistère, l'est et le sud-est de la région. La dispersion de prix n'est pas très élevée entre territoires.

Cependant vers Fougères, le nord des Côtes-d'Armor et sur le littoral nord du Finistère, le prix médian des transactions est 35 % au dessus du prix médian régional (3 700 euros). La proximité des axes routiers et ferrés influence également des prix plus élevés. C'est le cas le long des axes Rennes-Saint-Malo, à l'est et à l'ouest de Rennes, et également l'axe Pontivy-Vannes. Certains secteurs dépassent même les 6 000 euros/ha. Au sein des territoires, la concurrence entre les usages du foncier et la qualité des terres influencent les prix. C'est sur le littoral nord-ouest que la dispersion est la plus forte. Les territoires où les prix

sont plus dispersés sont le pays de Léon, Morlaix et Fougères.

Les terres agricoles vendues avec un bâtiment

Les terres agricoles vendues avec bâtiment, d'exploitation et/ou d'habitation représentent 3 134 DIA et 18 660 ha. Les prix des ventes varient selon le type de bâtiment vendu. Ainsi, la maison d'habitation (près de 1 000 DIA) est négociée en moyenne à 135 000 euros, contre 100 000 euros pour un bâtiment d'exploitation seul.

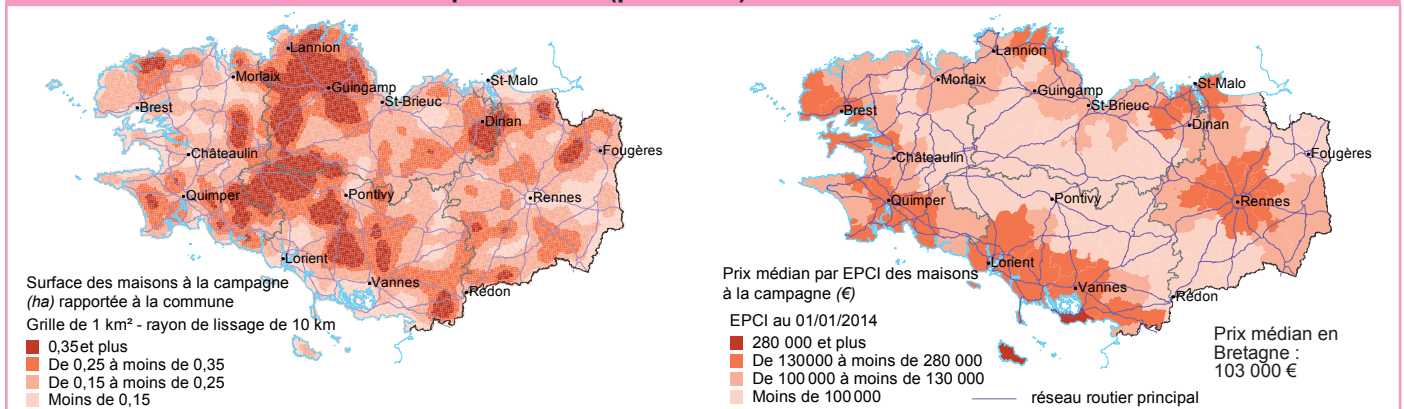
En Bretagne, 88 % des acheteurs de terres agricoles sans bâtiment sont agriculteurs. Les prix augmentent avec la taille de lot, mais la disparité est plus forte sur les petites surfaces. Les terres libres sans bâtiment sont achetées par des agriculteurs relativement jeunes, 40 ans en moyenne. Ils résident plus souvent dans la commune, ou dans la zone géographique proche.

Un marché à part : le marché forestier

Entre 2012 et 2014, 5 436 ha de forêts ont été vendus en Bretagne au travers de 2 384 DIA. L'ha se vend en moyenne à 4 600 euros, et la moitié des actes se réalisent à 3 200 euros l'ha. La taille des lots est relativement réduite : 72 % des ventes font moins de 2 ha. Les surfaces de plus de 4 ha représentent à peine 10 % des ventes, mais couvrent près de 60 % des surfaces vendues.

8 vendeurs sur 10 sont des particuliers non agricoles relativement âgés (70 ans en moyenne). Près de 45 % des surfaces sont achetées par des particuliers non agricoles, en moyenne 20 ans plus jeunes

Biens résidentiels ou maisons à la campagne : surfaces échangées (par commune) et prix médian (par EPCI*) entre 2012 et 2014



* EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

Lecture : en Bretagne, le prix médian des terres rurales vers les biens résidentiels ou maisons à la campagne est de 103 000 euros : la moitié des ventes sont faites à moins de 103 000 euros et l'autre moitié à plus de 103 000 euros. Cet indicateur est plus stable que la moyenne.

Source : Safer Bretagne 2012-2014 - Traitements Draaf Bretagne

que leurs vendeurs. La seconde catégorie d'acquéreurs, couvrant 24 % des surfaces forestières, sont principalement les communes, les départements et le conservatoire du littoral.

Les agriculteurs se portent acquéreurs de 13 % des surfaces forestières. Le complément est couvert par des personnes morales dont les groupements fonciers agricoles ou forestiers pour des surfaces de plus de 5 ha en moyenne.

Le marché des biens résidentiels ou maisons à la campagne : des prix plus élevés en secteurs périurbain et littoral

Il s'agit d'acquisitions comportant d'anciens corps de ferme ou des bâtiments d'origine agricole sur des terrains de moins de 5 ha, pour un usage de résidence principale ou secondaire. Certaines propriétés ont pu

avoir quitté l'agriculture lors d'une vente précédente.

Entre 2012 et 2014, sur ce segment de marché, ce sont près de 10 000 DIA couvrant 7 000 ha qui ont été vendues pour une valeur de plus d'un milliard d'euros (la moitié des valeurs échangées). En Bretagne, comme dans l'ouest et le sud-ouest de la France, ce marché est relativement prisé avec 105 acquisitions pour 100 000 habitants dans la région, contre une moyenne de 77 en France.

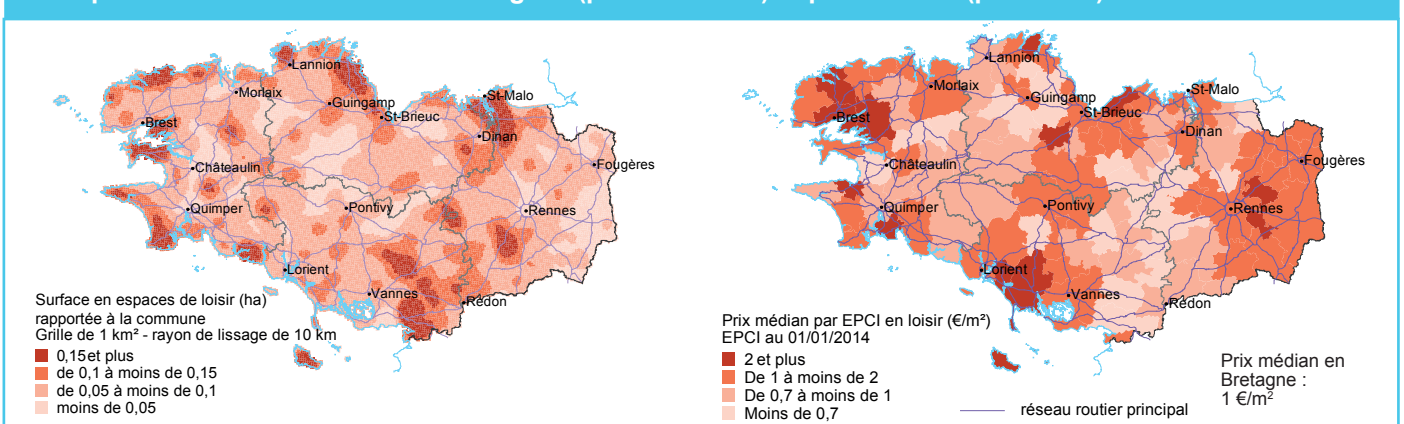
La taille moyenne des surfaces est de 7 000 m², mais la moitié des transactions portent sur des lots de moins de 3 000 m². La quasi-totalité de ces acquisitions se réalisent sur des terres qui a priori ne sont plus exploitées au moment de la vente, et seulement 9 % sont encore louées à un

agriculteur.

Le prix moyen du lot est de 126 700 euros, inférieur de 20 % à la moyenne nationale. Le prix augmente proportionnellement, en fonction de la surface du terrain. Les prix sont plus élevés sur certaines zones littorales (Morbihan) et à proximité des grandes agglomérations.

Les acquéreurs sont des citoyens ou des ruraux de profession non agricole. Contrairement aux autres marchés, celui-ci est assez ouvert et les acheteurs hors Bretagne sont un peu plus nombreux. Un quart des surfaces sont achetées par des Français des autres régions, et 4 % des surfaces sont vendues à des résidents étrangers (anglais en majorité). C'est le centre-Bretagne qui les attire. Quelle que soit la taille de la propriété achetée,

Espaces de loisirs : surfaces échangées (par commune) et prix médian (par EPCI*) entre 2012 et 2014



* EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

Lecture : en Bretagne, le prix médian des terres rurales vers les espaces de loisirs est de 1 euro/m² : la moitié des ventes sont faites à moins de 1 euro/m² et l'autre moitié à plus de 1 euro/m². Cet indicateur est plus stable que la moyenne.

Source : Safer Bretagne 2012-2014 - Traitements Draaf Bretagne

l'acquéreur a en moyenne moins de 45 ans. Les acquéreurs bretons sont en moyenne plus jeunes : entre 40 et 45 ans, alors que les autres acheteurs ont plus de 50 ans.

Les terrains de loisirs : des variations de prix assez fortes

Le marché des espaces de loisirs concerne de petites parcelles nues de moins d'un ha acquises par des non-agriculteurs pour améliorer leur cadre de vie ou pratiquer une agriculture dite de loisirs comme un jardin, un parc à chevaux.

Entre 2012 et 2014, ce marché représente un peu moins de 7 500 DIA pour 2 500 ha, soit 3 % de la surface vendue. Près de la moitié des ventes sont des terres de moins de 2 000 m², et représentent 13 % de la surface vendue. Les trois quarts des vendeurs sont des particuliers non-agriculteurs, âgés en moyenne de 68 ans. Les autres catégories de vendeurs sont des agriculteurs actifs (6 %) et des collectivités territoriales (4 %).

Le prix décroît avec la taille, mais il est très variable selon la localisation de la terre et le profil de l'acheteur. Les prix élevés de certaines ventes tirent la moyenne vers le haut. Les terrains de moins de 275 m² se négocient à un prix moyen de 11 euros/m², mais la moitié des transactions se fait à 4 euros/m². Entre 2 000 m² et 1 ha, le prix moyen est de 1,7 euros/m², trois fois plus élevé que le prix médian (0,6 euros/m²).

84 % des surfaces de ce marché sont achetées par des particuliers résidant souvent dans la commune ou à proximité. 14 % des terres ont été achetées par des

résidents d'autres régions.

C'est sur les littoraux et à l'ouest de l'Ille-et-Vilaine que le marché des espaces de loisirs est plus dynamique, dépassant 8 % des ventes. À peine 20 % des ventes se réalisent sur les couronnes périurbaines. Les prix les plus élevés sont à proximité des agglomérations, sur le littoral et la partie centrale au nord et au sud de Pontivy.

Le marché de l'urbanisation (fonds en voie d'artificialisation) : des différences selon le profil de l'acquéreur

Le marché des fonds en voie d'artificialisation concerne des terres à usage agricole, en théorie non viabilisées, achetées par des personnes physiques ou morales, notamment des collectivités et promoteurs. Il peut s'agir de terrains constructibles destinés au développement d'équipements collectifs industriels, artisanaux ou commerciaux, de carrières ou d'extension du réseau de transport.

Entre 2012 et 2014, 4 569 ventes ont été réalisées dans un objectif d'artificialisation, soit 3 000 ha (0,2 % de la SAU bretonne) et presque 345 millions d'euros en valeur (19 % des valeurs totales échangées). Les terres sans bâti portent sur 2 250 ha. Le nombre de transactions est plus élevé que celui des cinq dernières années, mais en retrait par rapport aux années antérieures à 2008.

Les deux tiers des vendeurs sont des particuliers âgés de près de 70 ans en moyenne. Les terres sont pour deux tiers libres au moment de la vente, et la moitié sont vendues à moins de 22 euros le m² (prix médian). Quand la terre est encore

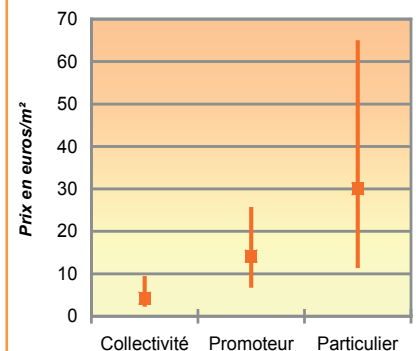
exploitée, le prix est trois fois plus faible. Plus de 86 % des ventes concernent des parcelles de moins d'un ha et représentent seulement le tiers des surfaces vendues. Les plus grandes parcelles sont achetées en moyenne à 6 euros le m², en grande partie par des collectivités. La moitié des ventes se réalise à moins de 37 euros le m². Plus de la moitié des ventes portent sur des surfaces inférieures à 2 000 m², avec un prix moyen de 43 euros/m².

Trois profils d'acquéreur se partagent chacun un tiers des surfaces à urbaniser

Les **particuliers** sont les plus nombreux à se positionner sur ce marché en vue de la construction. Ils achètent 29 % des surfaces de ce marché, la moitié d'entre eux étant sur des terres de moins de

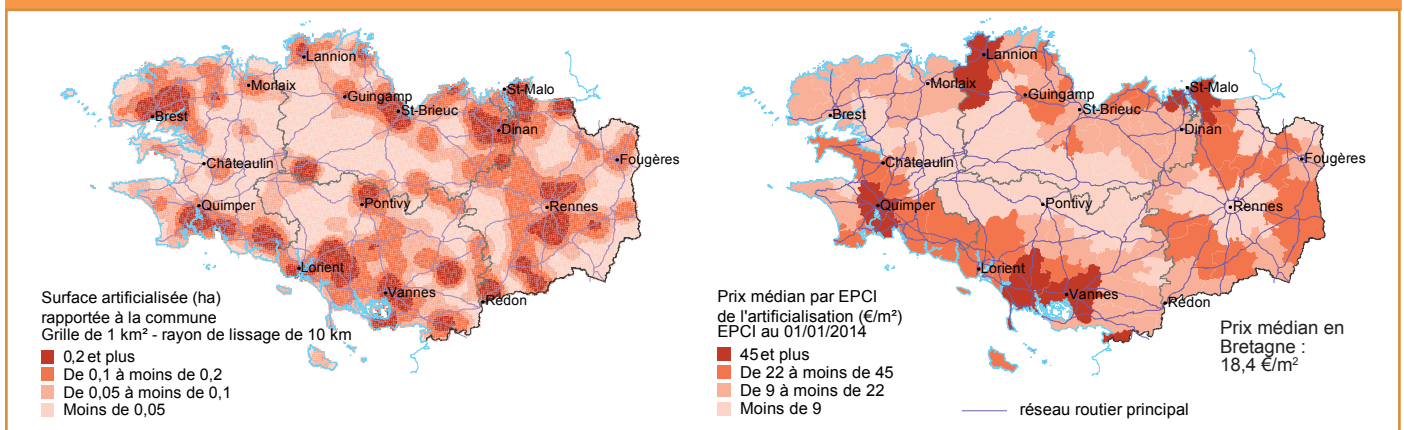
Marché de l'urbanisation et dispersion selon l'acquéreur

Les extrémités des segments représentent les prix de 25 % des transactions les moins élevées et les plus élevées, le point représente le prix de la moitié des ventes : 50 % des ventes sont plus élevées, 50 % moins élevées (prix médian).



Source : Safer Bretagne 2012-2014 - Traitements Draaf

Surfaces artificialisées : surfaces échangées (par commune) et prix médian (par EPCI*) entre 2012 et 2014



* EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

Lecture : en Bretagne, le prix médian des terres rurales vendues pour l'artificialisation est de 18,4 euros/m² : la moitié des ventes sont faites à moins de 18,4 euros/m² et l'autre moitié à plus de 18,4 euros/m². Cet indicateur est plus stable que la moyenne.

Source : Safer Bretagne 2012-2014 - Traitements Draaf Bretagne

1 200 m². Le prix médian est de 30 euros, mais un quart des ventes se réalise à plus de 62 euros/m². Le prix médian des plus petites surfaces, moins de 500 m², approche 90 euros/m².

Les **sociétés**, en majorité des **promoteurs** ou aménageurs, ont acquis un tiers des surfaces du marché. La moitié des surfaces font moins de 6 000 m², et le prix médian est de 13 euros/m². Pour les promoteurs, le prix est un peu plus élevé (16 euros), mais le prix moyen peut atteindre 33 euros pour les parcelles de moins de 2 000 m².

Plus étendues et avec un prix huit fois plus faible, les surfaces acquises par les **collectivités** représentent 30 % des surfaces vendues pour l'artificialisation. Leur superficie moyenne est de 1,2 ha, avec cependant la moitié des surfaces vendues faisant moins de 5 000 m². Le prix médian est de 4,2 euros/m². Les trois quarts des acquisitions sont le fait des communes et des communautés de communes, pour la réalisation de zones d'activité ou en vue de lotissement.

Des prix élevés au sud de la région

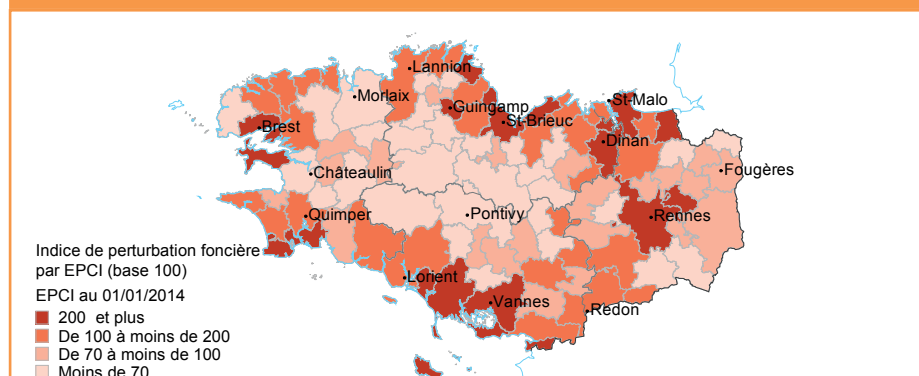
Les surfaces agricoles destinées à l'urbanisation se concentrent autour de Rennes, Saint-Malo, Vannes, Lorient, Saint-Brieuc et Brest. L'artificialisation continue de croître autour des pôles urbains.

Les prix pratiqués sur ces marchés sont variables en fonction des territoires. Les prix des communes du littoral-sud, du Morbihan au Finistère, sont les plus élevés, avec de fortes disparités. Autour des pôles urbains, les prix sont plus faibles du fait d'achats par les collectivités pouvant représenter la moitié des acquéreurs. Le long des axes comme Saint-Malo-Rennes, au sud de Rennes, ou le long de la LGV (Ligne Grande Vitesse), les prix des terrains achetés par les particuliers sont plus élevés, atteignant 70, voire 80 euros/m².

Une pression forte dans les agglomérations et le littoral

L'indicateur synthétique, l'indice de perturbation foncière, illustre les tensions foncières sur les territoires. Les surfaces agricoles vendues pour un usage d'urbanisation ou de loisirs sont rapportées aux surfaces vendues dans le marché agricole. Ces ratios, comparés à ceux calculés sur la région, sont indicés. Les territoires où les indices sont supérieurs à 200 sont ceux où il y a deux fois plus de pression vers un

La pression foncière en Bretagne entre 2012 et 2014



Source : Safer Bretagne 2012-2014 - Traitements Draaf Bretagne

usage non agricole que la moyenne régionale. Cette pression est forte sur les principales agglomérations de la région et le littoral. Même si l'urbanisation ralentit ces dernières années comparativement à la période 2006 et 2009, la vigilance demeure ■

Les différents marchés de l'espace rural entre 2012 et 2014*

Marchés sans bâti	Nombre de DIA	Surface (ha)	Surface moyenne (ha)	Prix médian (€/m ²)	Prix moyen (€/m ²)
Marché Agricole	12 464	41 870	3,4	0,37	0,44
Terres libres	4 977	14 280	2,80	0,38	0,47
Terres occupées	7 487	27 600	3,70	0,37	0,43
Moins de 1 ha	4 469	2 125	0,48	0,40	0,74
1 à 5 ha	5 725	13 191	2,30	0,35	0,47
10 ha et plus	952	17 274	18,14	0,35	0,38
Terres de loisirs	7 488	2 525	0,34	1,00	2,92
Moins de 2 000 m ²	3 504	318	0,09	2,35	8,18
De 2 000 m ² à 1 ha	3 741	1 816	0,49	0,55	2,21
Terres à urbaniser	3 955	2 252	0,57	18,4	11,40
Terres libres	3 330	1 514	0,45	22,2	13,23
Terres occupées	625	739	1,18	7,2	7,59
Moins de 2 000 m ²	2 235	224	0,10	36,8	43,00
Entre 2 000 m ² et 1 ha	1 183	537	0,45	8,9	12,33
1 ha et plus	537	1 491	2,78	4,0	6,26
Marché des forêts et de l'environnement	2 384	5 436	2,28	0,32	0,46
Terres libres	2 121	4 714	2,22	0,34	0,43
Moins de 2 ha	1 718	1 236	0,72	0,34	0,55
4 ha et plus	294	3 167	10,77	0,43	0,43
Les terres avec bâti	Nombre de DIA	Surface (ha)	Surface moyenne (ha)	Prix médian (€)	Prix moyen (€)
Marché agricole	3 134	18 664	5,96	80 000	120 364
Biens résidentiels	9 907	7 000	0,71	103 000	126 687

* Hors rétrocessions et net des annulations

Source : Safer Bretagne 2012-2014 - Traitements Draaf Bretagne

Contexte de l'étude

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'**Observatoire régional du foncier** multipartenarial, piloté par la Dreal, la Draaf et le conseil régional. Cette étude a été réalisée dans le cadre d'un partenariat entre la **Draaf Bretagne** et la **Safer Bretagne** dont les missions ont été réaffirmées en 2014 avec la loi d'avenir et la loi Allur, dans la continuité des lois Grenelle 1 et 2. La prise de conscience de la nécessité de freiner la consommation des terres agricoles s'est renforcée. Les besoins d'information préalables à l'action des acteurs du foncier constituent un enjeu majeur.

Dans ce contexte, la Draaf s'est associée à la Safer afin d'apporter un premier éclairage sur les différents marchés de l'espace rural sur l'ensemble des territoires de la Bretagne.

Pour en savoir plus

Site de la Safer

<http://www.safer-bretagne.fr/>

Analyse des marchés fonciers ruraux -
Le prix des terres 2015

<http://www.le-prix-des-terres.fr/>

Sur le site de la Draaf Bretagne

<http://draaf.bretagne.agriculture.gouv.fr/>
Foncier-agricole

<http://draaf.bretagne.agriculture.gouv.fr/>
Foncier

Méthodologie

L'analyse porte sur les **DIA (Déclarations d'Intention d'Aliéner) des années 2012-2014, hors rétrocessions** (ventes de la Safer) et annulations de biens et services à vocation agricole.

Le marché de l'espace rural se décompose en sous-marchés, classés selon la destination la plus probable des biens après la vente. Sont exclus les actes concernant des surfaces de moins d'un are ainsi que celles où le prix à l'hectare est inférieur à 15 euros. Différents critères sont utilisés : la nature cadastrale, le statut et la profession de l'acquéreur, la surface, la situation locative...

Définitions

- Une **notification ou DIA** est affectée à un seul marché et peut concerner plusieurs parcelles.
- Les **surfaces** sont les surfaces notifiées au moment de la vente. Une notification peut porter sur plusieurs parcelles. La surface est la somme des parcelles de la notification.
- Le **prix de la vente** est celui négocié au moment de la DIA.
- Le **prix moyen** calculé est une moyenne triennale, pondérée par les surfaces notifiées, ce qui est différent de la moyenne des prix.
- Le **prix médian** au m² ou à l'ha : la moitié des DIA est vendue à un prix inférieur à ce prix médian. Il est plus stable que la moyenne, car non influencé par les valeurs extrêmes.
- L'**indice de perturbation** mesure l'écart entre la pression foncière vers l'urbanisation des terres d'un territoire à celle de la moyenne régionale. Dans chaque territoire, on rapporte les surfaces quittant l'agriculture à celles vendues dans le marché agricole. Ce ratio est comparé à celui de la région ramené à 100.



Crédit photo : Safer Bretagne

Agreste, la statistique agricole