



ENTRE 2013 ET 2017

# MARCHÉS FONCIERS RURAUX DU PAYS DE LORIENT

**Contacts :** Hélène BOUTELOUP  
02 97 12 06 48

Directeur de la publication : Philippe Leblanche  
ISSN 2118-1632

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>CADRAGE DE L'ÉTUDE</b>	<b>4</b>
1.1.	LE RÔLE DE LA SAFER	6
1.2.	ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES	7
1.3.	MÉTHODOLOGIE ET TRAITEMENTS	8
1.4.	LIMITES D'UTILISATION DES DONNÉES	8
<b>2</b>	<b>L'ESSENTIEL</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>ANALYSE DES MUTATIONS FONCIÈRES SUR LE PAYS DE LORIENT</b>	<b>10</b>
3.1	LES MUTATIONS FONCIÈRES	10
3.2	ÉVOLUTION ANNUELLE DES VENTES	13
3.3	LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX SUR LA PARTIE NORD DE LORIENT AGGLOMÉRATION	14
3.4	LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX SUR LA PARTIE SUD DE LORIENT AGGLOMÉRATION	15
3.5	LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE BLAVET BELLEVUE Océan	16
3.6	LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX À L'ÉCHELLE COMMUNALE	17
<b>4</b>	<b>LES SOUS MARCHÉS FONCIERS DE L'ESPACE RURAL DU PAYS DE LORIENT</b>	<b>20</b>
4.1	LE MARCHÉ DES ESPACES NATURELS	21
4.1.1	LE MARCHÉ DES TERRES AGRICOLES	21
4.1.2	MARCHÉ FORESTIER	26
4.1.3	MARCHÉ ENVIRONNEMENTAL OU MARCHÉ DES ESPACES NON PRODUCTIFS	28
4.2	LE MARCHÉ DE L'URBANISATION	30
4.2.1	LE MARCHÉ DE L'ARTIFICIALISATION	31
4.2.2	LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL OU DES MAISONS DE CAMPAGNE	41
4.3	LE MARCHÉ DES ESPACES DE LOISIRS	44
<b>5</b>	<b>LES ESPACES AGRO-NATURELS PROTÉGÉS</b>	<b>47</b>

Cette étude fait suite au premier état des lieux des marchés fonciers ruraux, qui a été réalisé sur le pays de Lorient sur la période 2003 à 2012. Il avait fait l'objet d'une communication partenariale entre la SAFER et AudéLor (communication n°62, avril 2014). Il s'agit aujourd'hui de poursuivre cet état des lieux sur la période 2013-2017, afin d'analyser les dynamiques des marchés fonciers ruraux sur les 15 dernières années, en partenariat avec la SAFER Bretagne et la Fédération Nationale des SAFER (FNSAFER).

Dans tout le rapport, **le pays de Lorient est entendu au sens du territoire du SCoT du pays de Lorient approuvé en 2018**, à savoir les 25 communes de Lorient Agglomération et les 5 communes de la Communauté de Communes de Blavet Bellevue Océan. Les analyses géographiques ont été effectuées de façon à conserver une cohérence avec le premier bilan sur les marchés fonciers ruraux du pays de Lorient de 2003 à 2012.

Le territoire a été découpé en 3 secteurs géographiques ainsi dénommés :

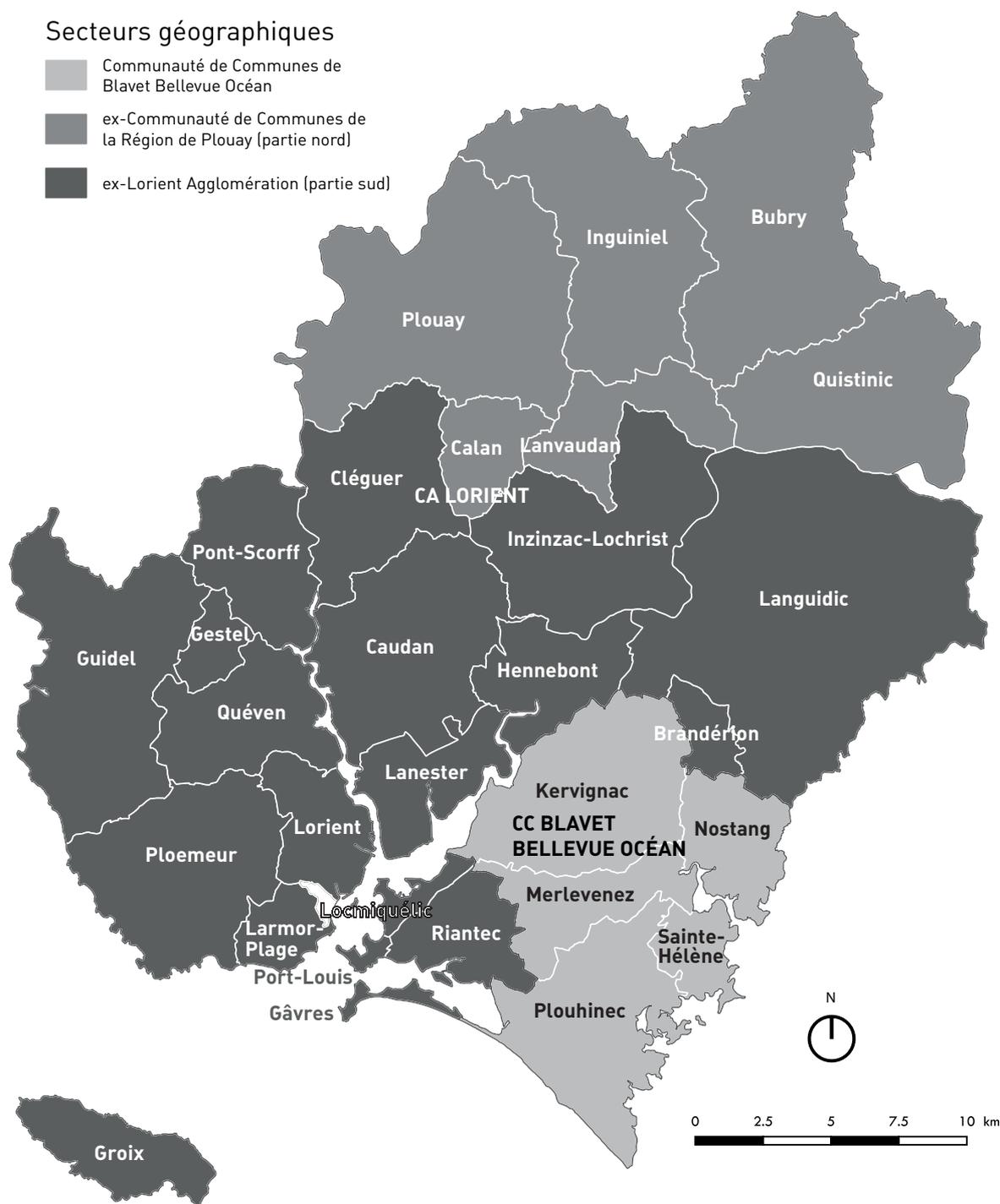
- La partie nord de Lorient Agglomération ou ex-Communauté de Communes de la Région de Plouay, qui comprend les communes de Plouay, Lanvaudan, Calan, Bubry, Inguiniel et Quistinic. Plus éloigné du cœur d'agglomération, ce territoire est resté plus rural et agricole.

- Les autres communes de Lorient Agglomération (19 communes), soit la partie sud. Ce territoire est à la fois soumis à l'influence urbaine et littorale.

- la Communauté de Communes de Blavet Bellevue Océan, constituée des communes de Nostang, Merlevenez, Kervignac, Plouhinec et Sainte-Hélène. Ce territoire est également à la fois périurbain du fait de la présence de Lorient et d'Auray, et littoral avec la ria d'Étel et l'océan.

## Secteurs géographiques

-  Communauté de Communes de Blavet Bellevue Océan
-  ex-Communauté de Communes de la Région de Plouay (partie nord)
-  ex-Lorient Agglomération (partie sud)



## 1.1 LE RÔLE DE LA SAFER

Une Société d'Aménagement Foncier et d'établissement Rural (SAFER) est une société anonyme, sans but lucratif, avec des missions d'intérêt général, sous la tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances. Les SAFER sont issues des lois d'orientation agricole de 1960 et 1962. Elles remplissent quatre grandes missions :

- dynamiser l'agriculture et les espaces forestiers, favoriser l'installation des jeunes
- protéger l'environnement, les paysages et les ressources naturelles
- accompagner le développement de l'économie locale
- la transparence des marchés.

La SAFER participe à protéger les terres agricoles dans le respect de l'environnement et au développement de l'économie locale. La SAFER facilite l'accès des terres aux agriculteurs. Elle accompagne aussi les collectivités dans leur politique de maintien des terres agricoles et de la protection de l'environnement (préservation des espaces naturels, de la ressource en

eau et des paysages, restructuration forestière, mise en place de trames vertes, etc.). Les principales actions de la SAFER sont les études foncières et des actions d'achat, de vente, ainsi que de la gestion de biens agricoles, forestiers et ruraux.

La SAFER achète des biens agricoles ou ruraux puis les revend à des agriculteurs, des collectivités, des établissements publics nationaux ou locaux (conservatoire du littoral, parcs naturels, agences, etc.), personnes privées (conservatoires, associations, fédérations, entreprises, etc.) dont les projets répondent à l'objectif de ses missions. En effet, la loi donne aux SAFER la possibilité de disposer d'un droit de préemption, afin de leur permettre de mener une action cohérente dans le cadre de leurs missions. Elles sont systématiquement informées des projets de vente par les notaires et peuvent acheter à la place de l'acquéreur initial, dans l'objectif de revendre à un autre acquéreur dont le projet répond mieux aux enjeux d'aménagement locaux.

## 1.2 ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) de 2014 a renforcé le rôle des SAFER :

### ■ Cession de parts de sociétés

Aujourd'hui, les SAFER peuvent acquérir à l'amiable la totalité des parts sociales d'une société d'exploitation agricole, et tout ou partie des parts sociales de Groupements Fonciers Agricoles ou Ruraux. De plus, les SAFER peuvent à présent exercer leur droit de préemption en cas de cession à titre onéreux de parts sociales, lorsque la cession porte sur la totalité des parts concernant une société de production ou de propriété agricole, dans la mesure où la rétrocession réalisée a pour but l'installation d'un agriculteur.

### ■ Démembrements

Les SAFER peuvent désormais exercer leur droit de préemption en cas de cession à titre onéreux de l'usufruit ou de la nue-propriété des biens soumis à préemption. Cette faculté n'est admise que dans deux cas :

- lorsque la SAFER en détient l'usufruit ou est en mesure de l'acquérir concomitamment;
- et/ou lorsque la durée de l'usufruit restant à courir ne dépasse pas deux ans. Pour garantir les droits des titulaires de droits démembrés, la loi prévoit que l'acquisition de la nue-propriété d'un bien par

son usufruitier et celle de l'usufruit d'un bien par son nu-propiétaire échappe au droit de préemption des SAFER.

### ■ Préemption partielle

Sous certaines conditions, la loi autorise les SAFER à exercer leur droit de préemption sur une partie seulement des biens aliénés lorsque l'aliénation porte simultanément sur des terrains à usage ou vocation agricole et sur une ou plusieurs des catégories de biens suivants :

- des bâtiments à usage agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés,
  - des bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole et/ou des bâtiments situés dans des zones définies,
  - des biens pour lesquels elle ne bénéficie pas d'un droit de préemption.
- Obligation d'information de toutes cessions

Il est désormais prévu que les SAFER doivent être préalablement informées par le notaire ou, dans le cas d'une cession de parts de sociétés, par le cédant, de toute vente ou donation portant sur des biens ruraux situés dans leur ressort. Cette obligation d'information vaut également pour les cessions d'usufruit ou de nue-propriété. En cas de non-respect de cette obligation d'information, les sanctions applicables diffèrent.

## 1.3 MÉTHODOLOGIE ET TRAITEMENTS

Les données traitées sont celles des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) soit les projets de vente, qui sont transmis par les notaires à la SAFER. La base de données inclut seulement les DIA, sans les échanges ni les rétrocessions de la SAFER. Les donations (6 notifications), les notifications de cession de parts de société (2 notifications) et les apports en société (9 notifications) ont été écartées des analyses, car elles constituent des nouveautés depuis la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) de 2014. Les cessions de nue-propriété sont également écartées des analyses (2 notifications). Le marché hors segmentation (5 notifications) a également été écarté des analyses, car ces ventes n'ont pas pu être attribuées à l'un ou l'autre des sous marchés fonciers de l'espace rural.

Les analyses statistiques s'appuient sur des calculs de moyenne en général pour les surfaces, mais de médiane pour les prix, afin d'écartier les valeurs trop extrêmes. Cela permet également d'avoir une notion des volumes échangés, puisqu'il s'agit en réalité de la moitié des biens s'échangeant au-dessous ou au-dessus de ce prix médian. Les discrétisations emploient la méthode des ruptures de Jenks.

Des croisements de données ont été réalisés :

- l'orthophotographie de 2013 et 2016,
- les données d'occupation du sol de 2013 (OCS 56),
- le Registre Parcellaire Graphique (de 2015 à 2017),
- la tache urbaine délimitée par Audé-Lor de 1999 à 2016,
- ainsi que les millésimes cadastraux de 2013 à 2017.

## 1.4 LIMITES D'UTILISATION DES DONNÉES

Certains marchés ne sont pas exhaustifs, en particulier le marché forestier, ainsi que les marchés de l'urbanisation. Il est donc difficile de tirer des conclusions sur ces marchés sur la seule base des données SAFER. Le marché des espaces de loisirs est également difficile à analyser, car il regroupe des biens très divers, et la destination de ces biens est difficile à appréhender.

Pour fiabiliser l'analyse, nous nous sommes également appuyés sur le fichier de Demande des Valeurs Foncières (DVF) dont nous disposons sur notre territoire entre 2009 et août 2017. Un travail a également été réalisé avec la Fédération Nationale des SAFER (FNSAFER), notamment sur la destination des biens vendus, et sur la fiabilisation des données.

# 2

## L'ESSENTIEL

930 ha/an

vendus entre 2013 et 2017 tous marchés confondus soit 2,6% de la SAU du territoire

735 ha

ont quitté l'usage agricole entre 2013 et 2017 soit 2.1% de la SAU du territoire

65% des surfaces

vendues dans le marché agricole mais 10% des valeurs générées

MARCHÉ FONCIER RURAL ENTRE 2013 ET 2017	PRIX MEDIAN	SURFACE MOYENNE	NOMBRE DE VENTES	SURFACES VENDUES (HA)	VALEURS (MILLIONS d' €)
MARCHÉ DES TERRES AGRICOLES NON BATIES	0,35 €/m <sup>2</sup>	4,8 ha	409	1950	9
MARCHÉ FORESTIER	0,28 €/m <sup>2</sup>	3,5 ha	108	435	3
MARCHÉ ENVIRONNEMENTAL	0,39 €/m <sup>2</sup>	5 ha	62	310	1
MARCHÉ DE L'ARTIFICIALISATION	55 €/m <sup>2</sup>	6900 m <sup>2</sup>	389	245	42
Développement économique	11 €/m <sup>2</sup>	3,1 ha	36	110	11
Habitat individuel	70 €/m <sup>2</sup>	2400 m <sup>2</sup>	340	80	30
MARCHÉ DES MAISONS DE CAMPAGNE	70 €/m <sup>2</sup>	5420 m <sup>2</sup>	908	490	167
MARCHÉ DES ESPACES DE LOISIRS	2 €/m <sup>2</sup>	3170 m <sup>2</sup>	489	155	10
<b>TOTAL</b>			<b>2502</b>	<b>4635</b>	<b>249</b>

# 3

## ANALYSE DES MUTATIONS FONCIÈRES SUR LE PAYS DE LORIENT

### 3. LES MUTATIONS FONCIÈRES

Les marchés fonciers ruraux du pays de Lorient ont concerné 2502 biens entre 2013 et 2017, ce qui représente 4635 ha, et ont généré une valeur totale de 249 millions d'euros, soit une valeur similaire à celle générée lors de la période précédente, entre 2003 et 2012.

Les marchés fonciers ruraux sont plus dynamiques que sur la période précédente, notamment en raison de la LAAF de 2014, qui a renforcé le rôle de la SAFER (cf. Cadastre de l'étude p7) et ainsi augmenté le nombre de notifications à partir de 2016. Les prix de la terre, en particulier lorsqu'elle change de destination, ont augmenté, ce qui génère des valeurs supérieures.

Entre 2013 et 2017, environ **930 hectares de terres par an changent de propriétaire sur le territoire**, soit environ 2,6% de sa surface agricole utile (SAU) recensée en 2010. Cela correspond à ce qui a été observé sur la région (2,1% SAU) ou le Morbihan (2,5% SAU).

Les marchés fonciers ruraux du pays de Lorient sont structurés ainsi :

- 3745 hectares soit **81% des surfaces sont restés sur les marchés des espaces naturels**
  - 3000 ha soit 65% pour le marché agricole
  - 435 ha soit 9% pour le marché forestier
  - 310 ha soit 7% pour le marché environnemental

#### 2003 - 2012

3606 biens  
8900 ha  
241 millions d'euros  
12 biens/commune/an  
890 ha/an

#### 2013 - 2017

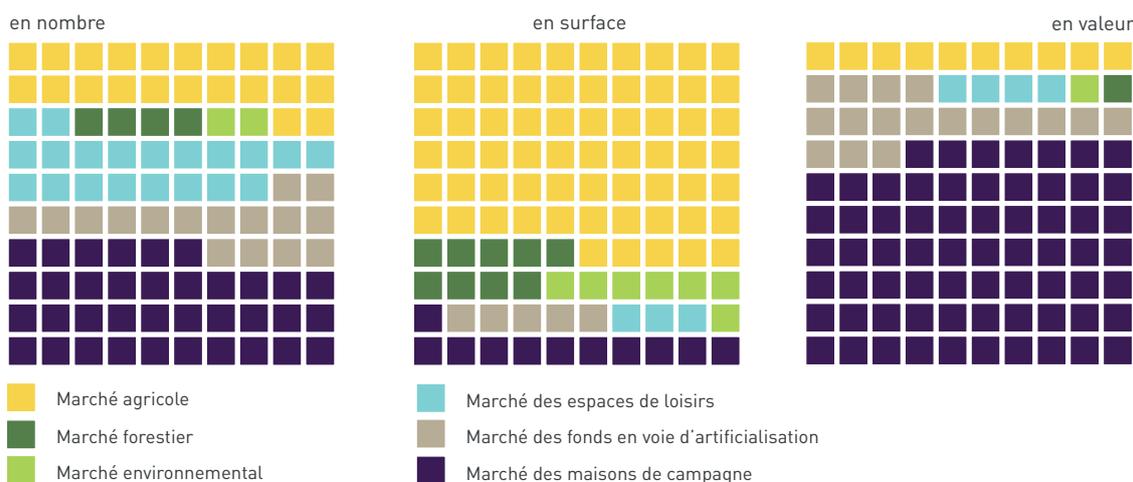
2502 biens  
4635 ha  
249 millions d'euros  
17 biens/commune/an  
930 ha/an

#### ■ 735 hectares soit **16% ont été vendus en vue d'un changement de destination**

- 490 ha soit 11% pour le marché des maisons de campagne
- 245 ha soit 5% pour le marché des fonds en voie d'artificialisation
- 155 ha soit **3% pour le marché des espaces de loisirs**, difficile à classer dans l'une ou l'autre de ces catégories, même si le changement de destination est a priori réversible.

Ces ratios sont similaires à ce qui a été observé lors de la période précédente, entre 2003 et 2012, avec cependant une part d'espaces naturels plus importante entre 2013 et 2017.

## Marchés fonciers ruraux sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

En surfaces, le marché agricole domine en concentrant 65% des surfaces vendues sur le territoire. Tandis qu'en valeur de transaction, les ratios s'inversent : les biens vendus en vue d'un changement de destination représentent 84% du marché de l'espace rural, avec 67% de maisons de campagne et 17% pour le marché de l'artificialisation. **Une vente sur deux concerne un changement de destination, tandis qu'elle ne concerne qu'une vente sur trois pour les espaces naturels.**

En Bretagne et dans le Morbihan, le marché agricole est plus important que sur le pays de Lorient, que ce soit en termes de nombre, de surface ou de valeur. Cela s'explique par le fait que le pays de Lorient possède une superficie restreinte, avec un tissu urbain assez dense.

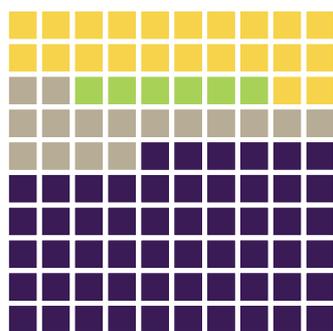
Tandis que le marché forestier et environnemental occupe une place beaucoup plus restreinte à l'échelle régionale et départe-

mentale que sur notre territoire. Cela s'explique notamment par une vente exceptionnelle de 200 hectares d'espaces naturels sur Groix, de la commune au Conservatoire du littoral, sur le site Natura 2000. Sans cette vente, la part du marché forestier et environnemental se rapprocherait de ce qui se passe à l'échelle de la région ou du département, mais elle serait néanmoins légèrement supérieure, avec une part de 12% contre 10% en Morbihan et 9% en Bretagne.

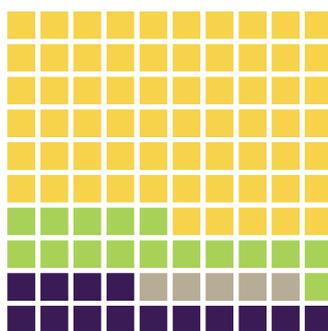
On observe également une distinction sur le marché des biens résidentiels, dont la part en valeur est plus élevée sur notre territoire. **Les 735 hectares ayant quitté l'usage agricole entre 2013 et 2017 représentent 2,1% de la SAU du territoire.**

Marchés fonciers ruraux sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017

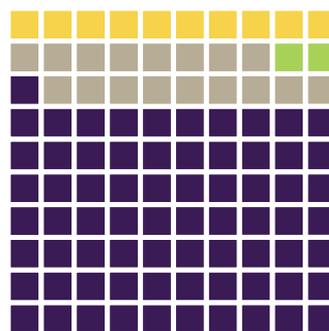
en nombre



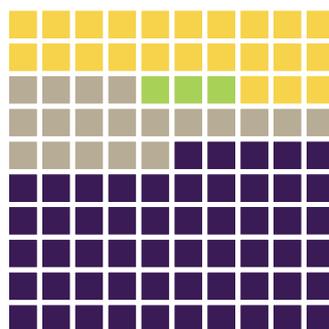
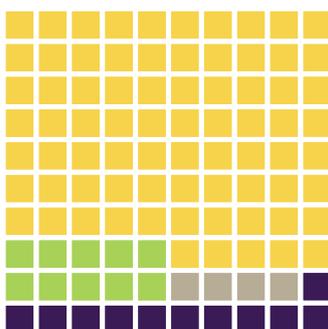
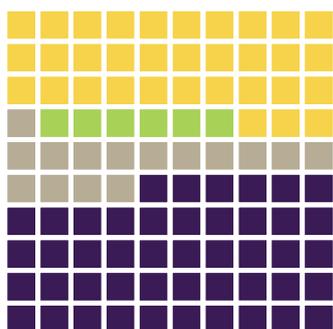
en surface



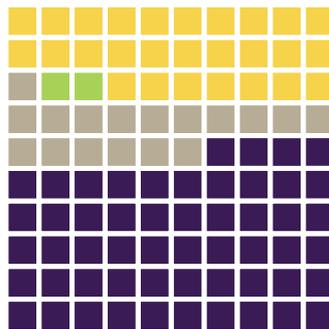
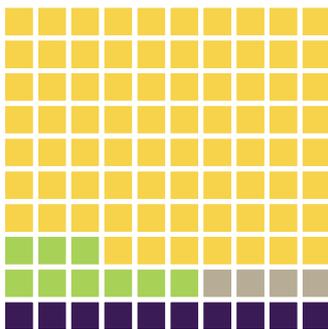
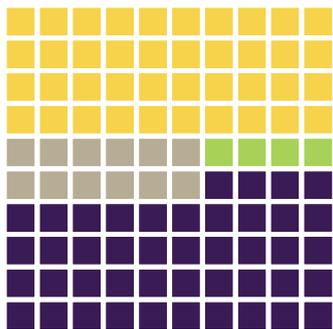
en valeur



Marchés fonciers ruraux sur le Morbihan entre 2012 et 2016



Marchés fonciers ruraux sur la Bretagne entre 2012 et 2016



■ Marché agricole  
■ Marché forestier et environnemental

■ Marché des fonds en voie d'artificialisation  
■ Marché des maisons de campagne et des espaces de loisirs

Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

## 3.2 ÉVOLUTION ANNUELLE DES VENTES

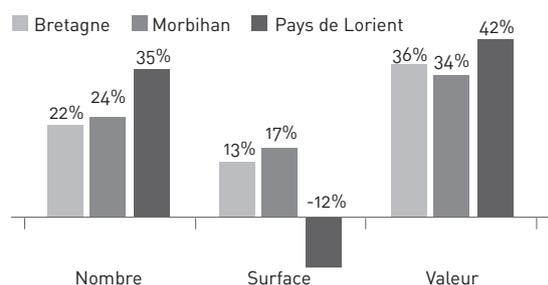
505 biens ont été vendus en moyenne par an sur le pays de Lorient, ce qui représente une surface de 930 ha, et génère une valeur de 51 millions. Il y a eu en moyenne 17 biens vendus par an et par commune sur le pays de Lorient, soit une surface moyenne de 32 ha, ce qui a généré une valeur moyenne de 1,7 million d'euros par commune.

Cette évolution est constante depuis 2013, avec une accélération depuis 2016, liée aux évolutions de la loi d'avenir de 2014 (obligation d'information de toute cession).

Cette augmentation du nombre de notifications se cumule avec une hausse des prix, avec une évolution moyenne par an entre 2013 et 2017 respectivement de +28% et de +42%.

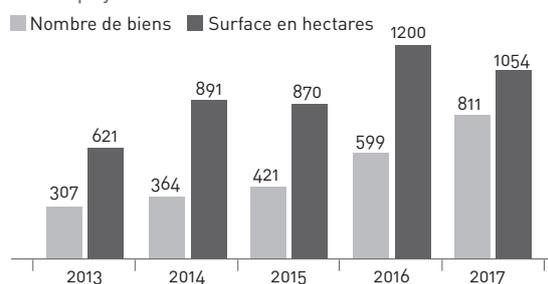
Si l'on compare avec le reste du département et de la région entre 2016 et 2017, le territoire connaît une forte augmentation du nombre de biens vendus, ainsi qu'en valeur.

Évolution des marchés fonciers ruraux entre 2016 et 2017



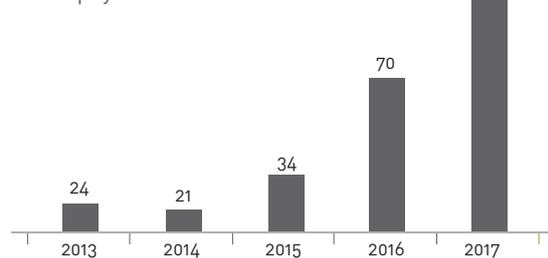
Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

Nombre et surface des biens vendus (ha) sur le pays de Lorient



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

Valeur des biens vendus (en millions d'€) sur le pays de Lorient



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

### 3.3

## LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX

### SUR LA PARTIE NORD DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Les marchés fonciers de l'espace rural sont dynamiques sur la partie nord de Lorient Agglomération, avec 1860 ha vendus entre 2013 et 2017, soit **40% des surfaces échangées sur le territoire**, alors que la SAU de la partie nord représente 36% du territoire. Le dynamisme du marché s'explique notamment par le fait que ce territoire est plus agricole, mais également plus boisé.

**Le marché agricole occupe ainsi une part plus forte que sur les autres territoires :** il représente une vente sur trois, et les trois quarts des surfaces vendues. Il en est de même pour le marché forestier avec

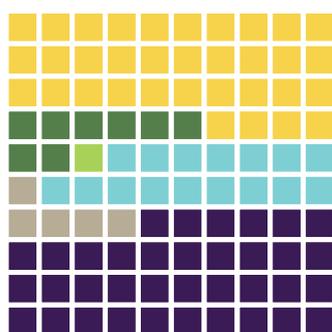
12% des surfaces vendues, tandis que le marché d'artificialisation occupe une part plus faible avec seulement 1% des surfaces vendues.

**En cinq ans, 205 hectares soit 41 ha/an, ont quitté l'usage agricole pour le marché des maisons de campagne ou de l'artificialisation, soit 1,7% de la SAU de la partie nord du territoire.**

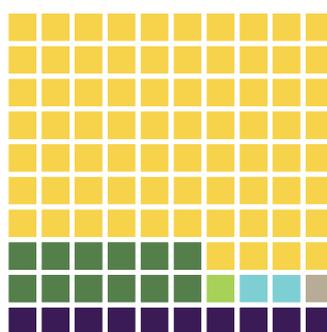
Les surfaces et les valeurs des marchés fonciers ruraux se rapprochent ainsi de celles des échelles régionale et départementale.

Marchés fonciers ruraux sur la partie nord de Lorient Agglomération entre 2013 et 2017

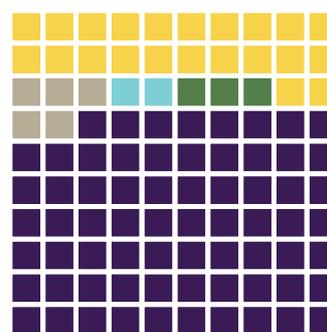
en nombre



en surface



en valeur



■ Marché agricole

■ Marché forestier

■ Marché environnemental

■ Marché des espaces de loisirs

■ Marché des fonds en voie d'artificialisation

■ Marché des maisons de campagne

Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

### 3.4

## LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX

### SUR LA PARTIE SUD DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Sur les autres communes de Lorient Agglomération (partie sud), 2260 ha ont été vendus soit la moitié des surfaces agricoles échangées entre 2013 et 2017 sur le pays de Lorient. Cela correspond à la réalité de l'occupation des sols, puisque la SAU de la partie sud représente 52% de celle du pays de Lorient.

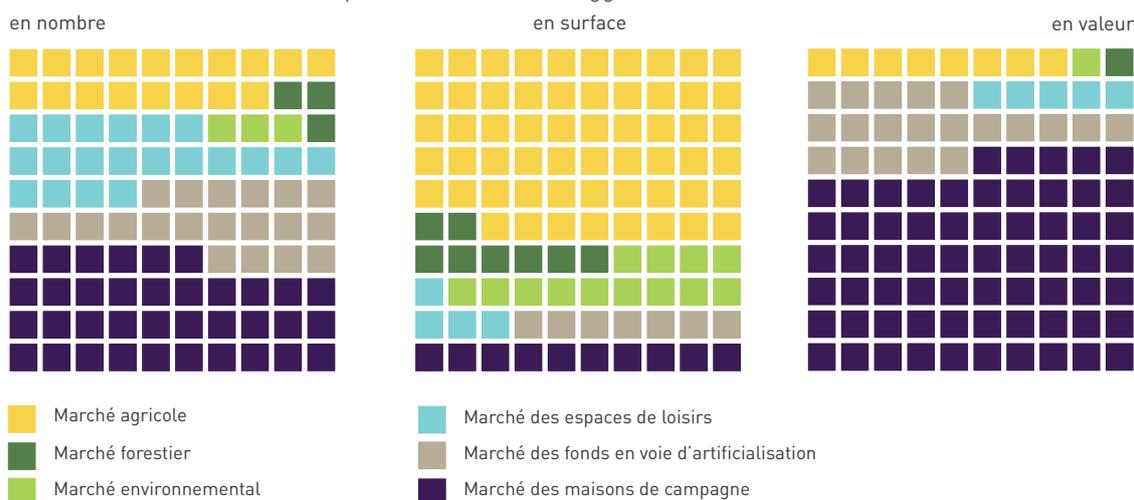
La part des surfaces échangées sur le marché agricole est plus faible que sur la partie nord, avec seulement 58% des surfaces vendues sur les marchés fonciers ruraux de ce secteur géographique. Cela s'explique notamment par une part deux fois plus importante du marché environnemental (en termes de surfaces) que sur le pays de Lorient. Cette particularité s'explique par une vente exceptionnelle de plus

de 200 ha d'espaces naturels sur le site Natura 2000, cédés par la commune de Groix au Conservatoire du Littoral en 2016.

La part des surfaces quittant l'usage agricole est légèrement plus importante que sur le pays, du fait de la proximité avec le cœur d'agglomération, et de la présence du littoral : 18% des surfaces agricoles échangées sur les marchés fonciers ruraux quittent l'usage agricole sur la partie sud de Lorient Agglomération.

**Ces changements de destination potentiels ont concerné 400 hectares en cinq ans sur la partie sud de Lorient Agglomération, soit 80 ha/an, et représentent 2,3% de la SAU de la partie sud du territoire.**

Marchés fonciers ruraux sur la partie sud de Lorient Agglomération entre 2013 et 2017



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

### 3.5

## LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX SUR LA COMMUNAUTÉ

### DE COMMUNES DE BLAVET BELLEVUE OcéAN

Les marchés de la Communauté de Communes de Blavet Bellevue Océan (CCBBO) sont beaucoup plus restreints, avec seulement 360 ha vendus entre 2013 et 2017, soit 11% du foncier échangé sur le pays de Lorient. Cela correspond à la réalité de l'occupation des sols, puisque la SAU de la CCBBO représente 12% de celle du pays de Lorient.

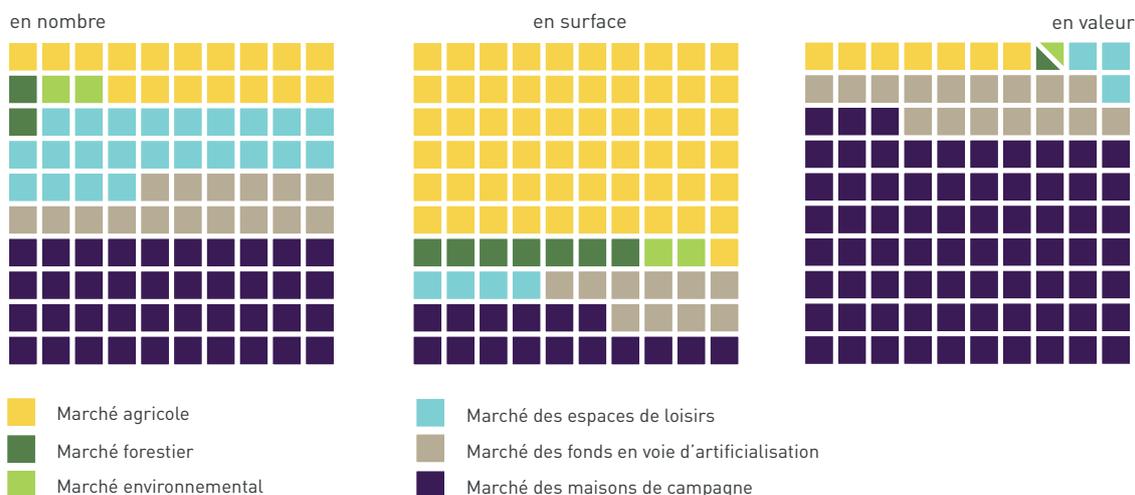
Les marchés des maisons de campagne et de l'artificialisation occupent une part beaucoup plus forte que sur le pays, avec respectivement 16% et 13% des surfaces

des marchés fonciers ruraux, soit presque un tiers des surfaces quittant l'usage agricole, contre seulement 16% en moyenne sur le pays.

**En cinq ans, 135 hectares ont quitté l'usage agricole soit 27 ha/an, et représentent 3,8% de la SAU de la CCBBO.**

Les surfaces échangées dans le cadre du marché forestier et du marché environnemental occupent une part plus faible que sur les autres parties du territoire.

Marchés fonciers ruraux sur la communauté de communes de Blavet Bellevue Océan entre 2013 et 2017



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

# 3.6

## LES MARCHÉS FONCIERS

### RURAUX

#### À L'ÉCHELLE COMMUNALE

En nombre de mutations foncières, Guidel, Bubry et Languidic sont les communes où le marché est le plus actif, avec plus de 200 biens vendus. Cela se traduit également en termes de surfaces. Les communes de Plouay, Inguiniel et Quistinic sont également dynamiques avec plus de 300 ha de surfaces vendues.

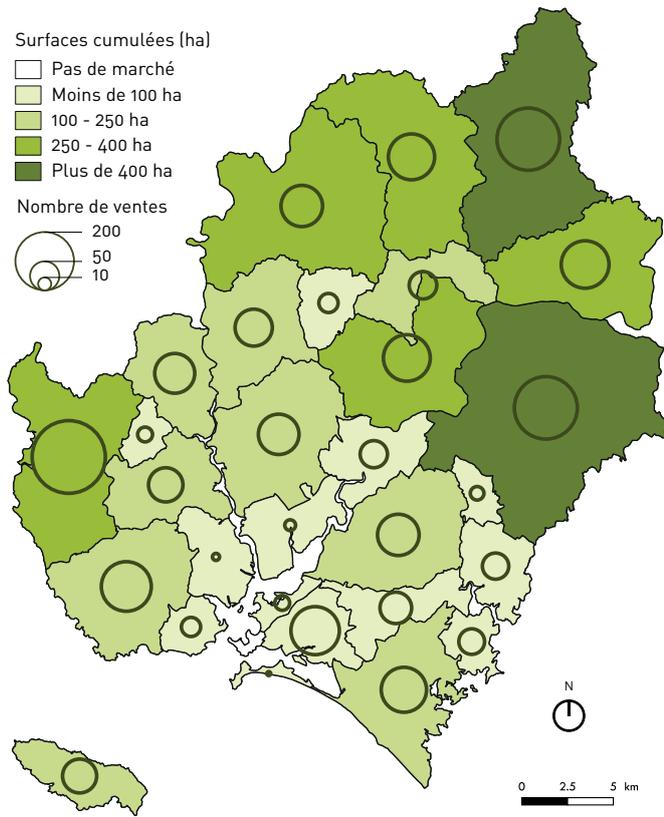
Pour les communes de Bubry, Plouay, Inguiniel et Quistinic, cela s'explique par une présence forte de l'agriculture sur ces communes, ainsi que par une surface moyenne du lot bien supérieure sur ces communes. En revanche, en termes de prix médian au m<sup>2</sup>, les valeurs sont beaucoup plus faibles, notamment parce que le marché de l'urbanisation (artificialisation et maisons de campagne) y occupe une part faible.

Languidic est une commune très étendue, et où l'agriculture occupe une place importante : la SAU de cette commune représente 46% de la superficie communale. Cela explique le dynamisme des marchés fonciers ruraux sur cette commune.

En revanche, sur la commune de Guidel, 7 ventes sur 10 concernent le marché de l'urbanisation et correspondent à un quart des surfaces échangées. Le marché des espaces ruraux y est dynamique, en raison d'une relativement grande superficie de la commune, la présence du littoral et une agriculture encore bien présente (37% SAU).

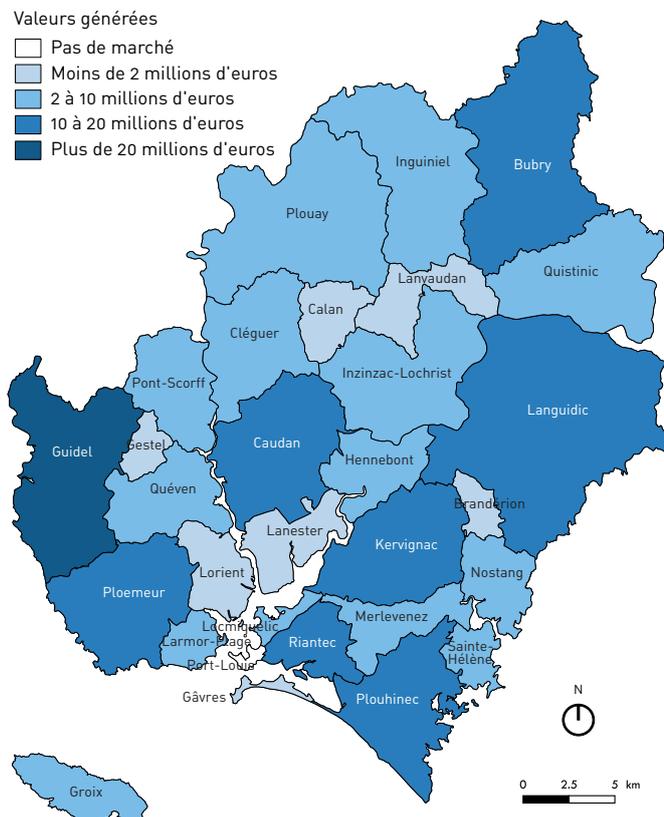
Groix apparait également comme une commune dynamique en termes de foncier rural, mais cela s'explique par la cession exceptionnelle de 200 ha de la commune de Groix au Conservatoire du Littoral. Si on ôte cette vente, il ne reste que 26 ha.

Marchés fonciers ruraux sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017 en nombre et surfaces cumulées de ventes par commune



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

Marchés fonciers ruraux sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017 en valeurs générées par les ventes sur chaque commune

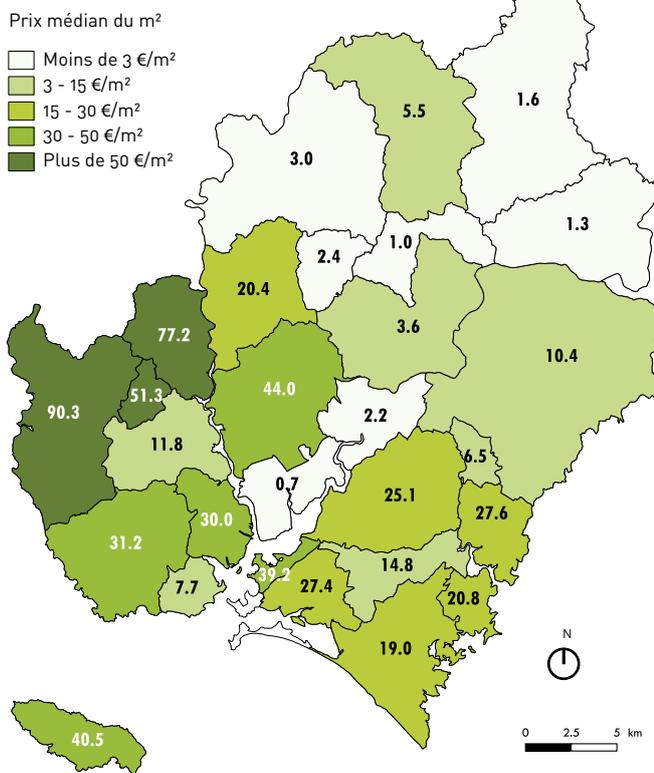


Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

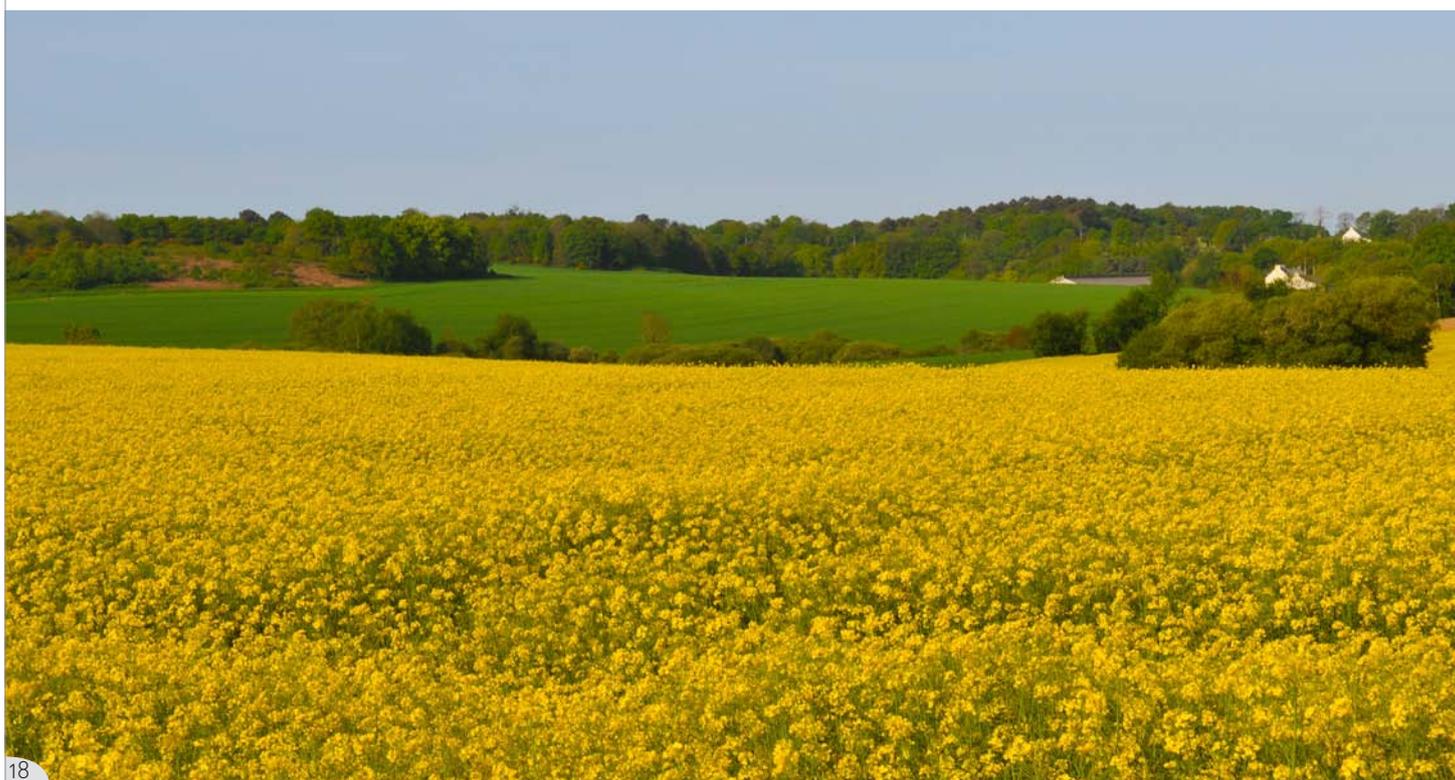
La valeur générée par ces mutations foncières de l'espace rural a dépassé 15 millions d'euros sur Guidel, Languidic, Ploemeur et Kervignac. Elle est également supérieure à 10 millions d'euros sur Riantec, Plouhinec, Caudan et Bubry. Cela correspond essentiellement aux communes littorales, ainsi qu'aux communes possédant un très grand territoire comme Languidic.

En revanche, lorsqu'on observe le prix médian au m<sup>2</sup> selon la commune, on constate des prix plus faibles à l'intérieur des terres, tandis qu'il augmente en se rapprochant du cœur de l'agglomération et/ou du littoral. Cela s'explique par plusieurs facteurs : les disponibilités foncières sont moins importantes sur ces secteurs géographiques et, de plus, il s'agit souvent de ventes de biens destinés à changer de destination, dont le prix de vente est alors plus élevé que lorsque le bien reste agricole.

Marchés fonciers ruraux sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019



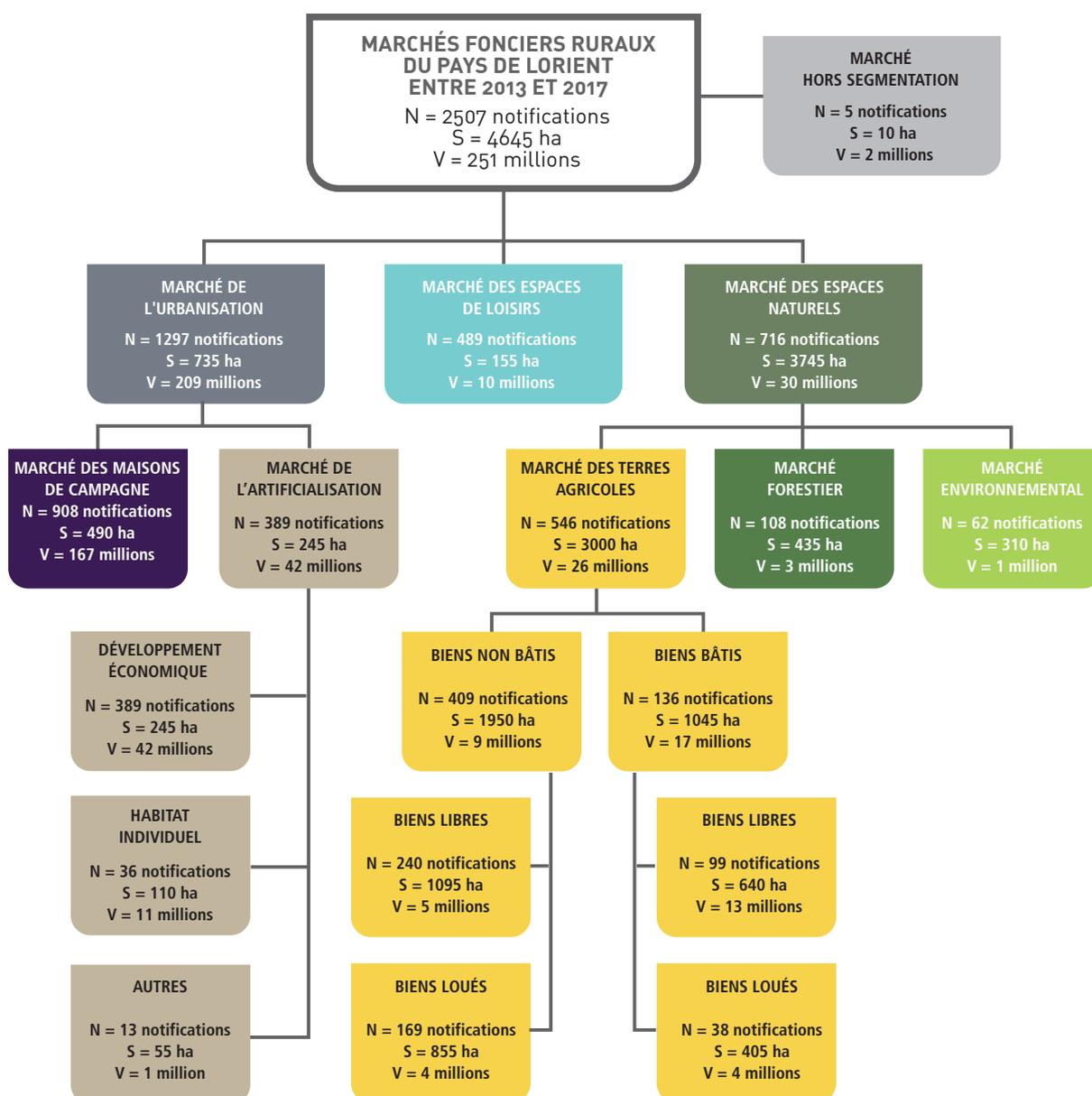


# 4

## LES SOUS-MARCHÉS FONCIERS RURAUX DU PAYS DE LORIENT

Les marchés fonciers ruraux du pays de Lorient ont été analysés sur la période 2013 à 2017. Le graphique ci-dessous reprend les chiffres clés par sous-marché foncier.

Ont été écartés les donations, les apports en société, les notifications de cessions de parts, ainsi que les cessions de nue-propriété.

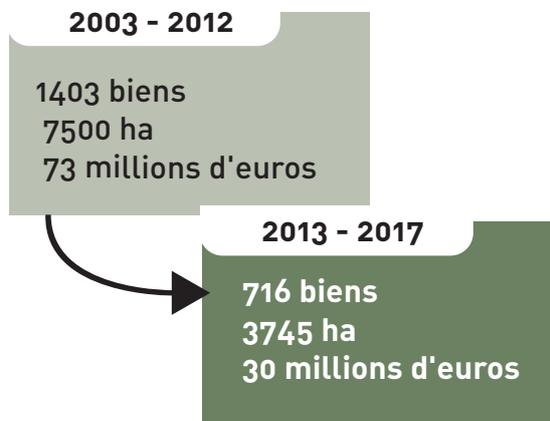


## 4.1 LE MARCHÉ DES ESPACES NATURELS

Ce marché rassemble le marché des terres agricoles, du marché forestier et du marché environnemental (landes, friches, étangs). Il s'agit des biens qui ne changent pas de destination a priori à la vente.

Cela représente 81% des surfaces, mais seulement 12% des valeurs générées par l'ensemble des marchés fonciers entre 2013 et 2017.

À l'échelle de la région et du département, le marché des espaces naturels représentent environ 85% des surfaces et presque 30% des valeurs générées, que ce soit sur la période 2012-2016 ou 2000-2016.



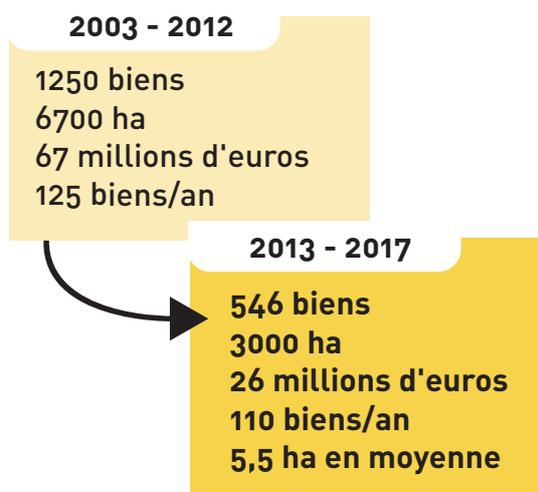
### 4.1.1. Le marché des terres agricoles

Le marché des terres agricoles concerne les terrains à vocation agricole au moment de la vente, correspondant :

- Aux terrains non bâtis à vocation agricole d'une superficie supérieure à 1 ha, quelle que soit la nature de l'acquéreur
- Aux terrains non bâtis à vocation agricole d'une superficie inférieure à 1 ha achetés par des agriculteurs
- Aux biens bâtis à vocation agricole d'une superficie supérieure à 5 ha, quelle que soit la nature de l'acquéreur
- Aux biens bâtis à vocation agricole d'une superficie inférieure à 5 ha, achetés par des agriculteurs.

Ces biens sont considérés acquis dans une perspective supposée d'exploitation agricole. Deux catégories de marchés sont analysées :

- Les biens bâtis ou non
- Les biens loués à un agriculteur ou libres de location



La nature de l'acquéreur est également analysée. Les terres acquises par des professions non agricoles peuvent correspondre à des terres et des prés ensuite rétrocédées par la SAFER pour une installation d'agriculteurs, à l'acquisition par des collectivités ou assimilées, des entreprises privées ou des associations, ou encore des particuliers. Cela ne préjuge pas d'un changement de l'usage des terres mais peut indiquer une certaine pression foncière sur les espaces agricoles.

#### ENJEUX IDENTIFIÉS

Pression foncière liée à l'urbanisation :  
perte de surfaces agricoles productives

Déprise agricole : fermeture des paysages,  
et notamment des prairies

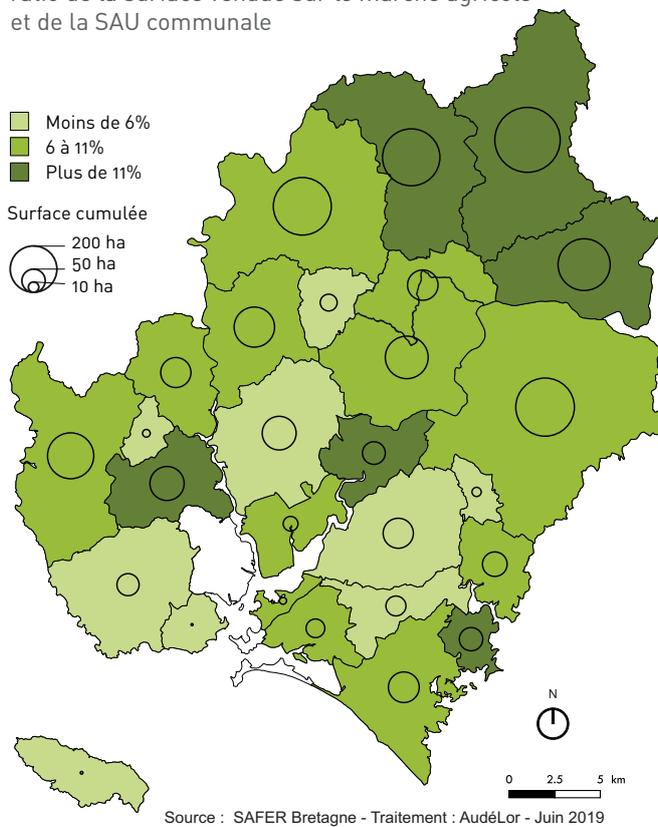
Le marché agricole représente 546 ventes, pour une surface de presque 3000 ha, soit 65% des surfaces notifiées du marché de l'espace rural du pays de Lorient de 2013 à 2017. Cela représente 9% de la SAU du territoire. La surface moyenne vendue est de 5,5 hectares sur le pays de Lorient.

Ce marché a généré plus de 26 millions d'euros, ce qui représente seulement 10% des valeurs totales. Les ratios sont différents pour la région et le département : en effet, le marché agricole représente plus de 85% des surfaces vendues et 1/4 des valeurs générées. Cela s'explique par le fait que notre territoire est moins agricole que la moyenne régionale.

Les communes les plus dynamiques, en termes de nombre de ventes mais également de surfaces cumulées, sont sans surprise les communes les plus agricoles : Bubry, Inguiniel, Quistinic, Languidic, Plouay, Guidel et Inzinzac-Lochrist, avec plus de 30 ventes et une surface cumulée supérieure à 150 ha. On retrouve cependant des échanges de terres agricoles représentant une part de plus de 6% de la SAU sur de nombreuses communes.

En termes de surface, deux tiers des biens vendus sont non bâtis, soit presque 2000 ha en cinq ans. En Bretagne, il s'agit de 80% des ventes.

Marché agricole sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017  
ratio de la surface vendue sur le marché agricole  
et de la SAU communale



#### 4.1.1.1. Marché des terres agricoles non bâties

Ce marché a concerné un peu moins de 2000 ha de 2013 à 2017, soit environ 400 ha par an. **Plus de la moitié de ces terres non bâties sont vendues libres c'est-à-dire qu'elles ne possèdent pas de bail agricole.**

Ce marché a été le plus actif sur l'ex-Lorient Agglomération (190 ha/an), et également sur le nord de Lorient Agglomération (150 ha/an). Il ne représente que 45 ha/an sur le territoire de la CCBBO.

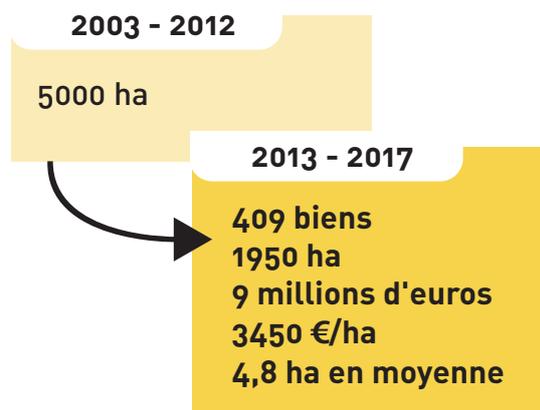
La surface moyenne des terres agricoles vendues sans bâti est de 4,8 ha sur le pays de Lorient, alors qu'elle est de 3,4 ha en Bretagne. Mais la moitié des biens vendus sans bâti sur le pays possède une surface inférieure à 2,4 hectares.

Trois ventes sur dix de terres agricoles nues concernent des terrains de plus de 5 ha, qui cumulent les 3/4 des surfaces non bâties vendues.

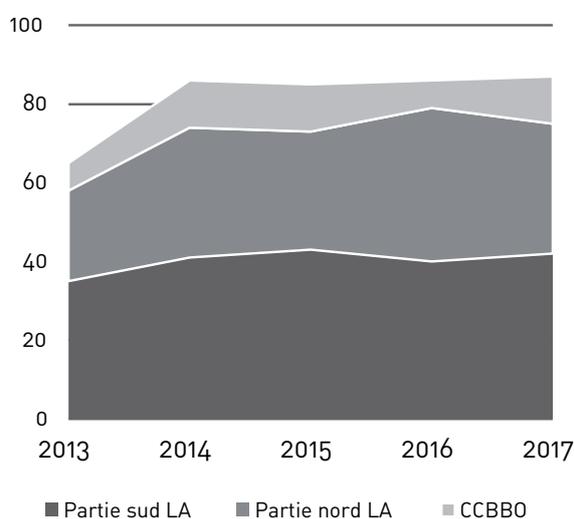
Le prix médian des terres agricoles sans bâti est de 3450 € l'hectare, soit 0,35 € le m<sup>2</sup>. Ce résultat est confirmé par l'analyse des données DVF, avec un prix médian de 3600 €/ha sur la période 2009 à mi 2017. Ce prix est légèrement plus élevé sur l'ensemble de la Bretagne, avec 0,37 € le m<sup>2</sup> entre 2012 et 2014\*).

Si on regarde par commune et par an, les moyennes sur les territoires sont similaires sur l'ex-Lorient Agglomération et la CCBBO (environ 10 ha par an et par commune). En revanche, on constate que le marché des terres agricoles non bâties sur le nord de Lorient Agglomération est beaucoup plus dynamique avec 25 ha en moyenne par an et par commune, principalement porté par les communes de Bubry et d'Inguiniel.

- 39% des surfaces agricoles non bâties libres ou louées ont été vendues entre 2013 et 2017 sur la partie nord de Lorient Agglomération, qui représente 36% de la SAU du territoire.



Nombre de mutations foncières



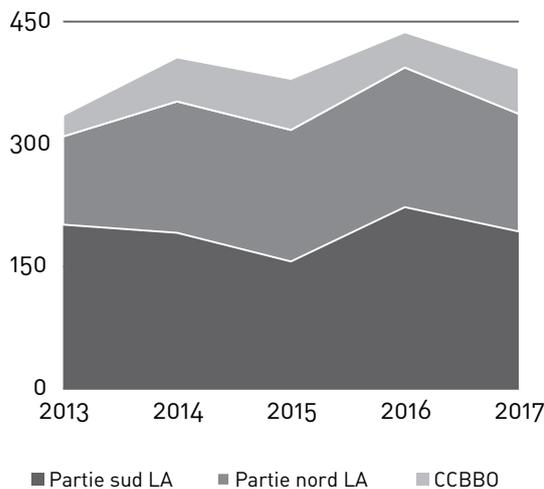
mération, qui représente 36% de la SAU du territoire.

- La moitié des surfaces agricoles non bâties ont été vendues sur les autres communes de Lorient Agglomération, qui représentent 52% de la SAU du territoire. La commune de Guidel se distingue, avec presque 200 ha vendus entre 2013 et 2017, et la commune de Languidic, avec 210 ha.

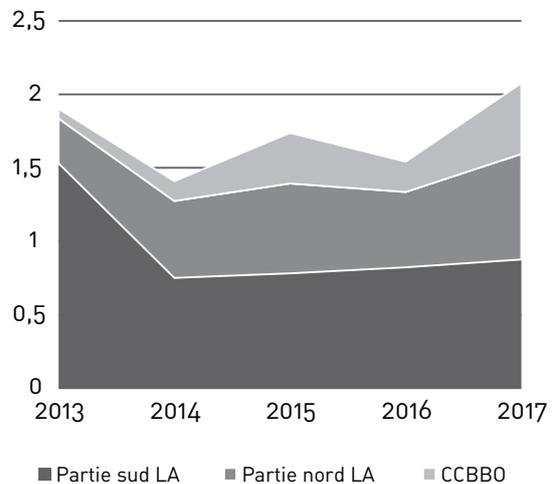
- 12% des surfaces agricoles non bâties ont été vendues sur la CCBBO, avec seulement 45 ha/an vendus entre 2013 et 2017, qui représentent 12% de la SAU du territoire. La commune de Plouhinec est la plus dynamique avec 14 ha vendus entre 2013 et 2017.

[\*] : Les marchés fonciers de l'espace rural breton, février 2017 – publication partenariale de la DRAAF Bretagne et de la SAFER Bretagne

Surfaces cumulées en hectares



Valeurs générées en millions



En Bretagne, plus de 80% des surfaces sont acquises par des agriculteurs, tandis que leur part baisse à 2/3 sur notre territoire. **Cependant, 82% des surfaces vendues par des agriculteurs sont acquises par d'autres agriculteurs.** Sur le pays de Lorient, quasiment la moitié des terres vendues par les agriculteurs actifs et retraités sont cédées à des moins de 45 ans (même tendance régionale).

Tandis que la moitié des surfaces agricoles non bâties vendues par des particuliers non agricoles sont achetées par des acquéreurs âgés de 56 ans ou plus.

Plus de la moitié des terres agricoles nues vendues sur le pays de Lorient sont libres de location (1095 ha), avec un lot d'une superficie moyenne de 4,7 ha, et un prix médian de 3200 €/ha. Mais la moitié des ventes portent sur des lots de moins de 2,1 ha.

Plus de la moitié de ces terres agricoles nues libres de bail ont été acquises par des exploitants agricoles, âgés en moyenne de 50 ans, et résidant à 70% dans la même commune.

Le reste des terres agricoles nues libres de location ont été acquises essentiellement par des personnes physiques non agriculteurs, âgées en moyenne de 55 ans et résidant le plus souvent au sein du pays de Lorient.

Moins de la moitié des terres agricoles nues sont vendues avec un bail en cours sur le pays de Lorient, contre 2/3 en Bretagne. Cela ne concerne plus qu'1/3 des surfaces agricoles non bâties sur le nord du pays de Lorient, et sur la CC de Blavet Bellevue Océan.

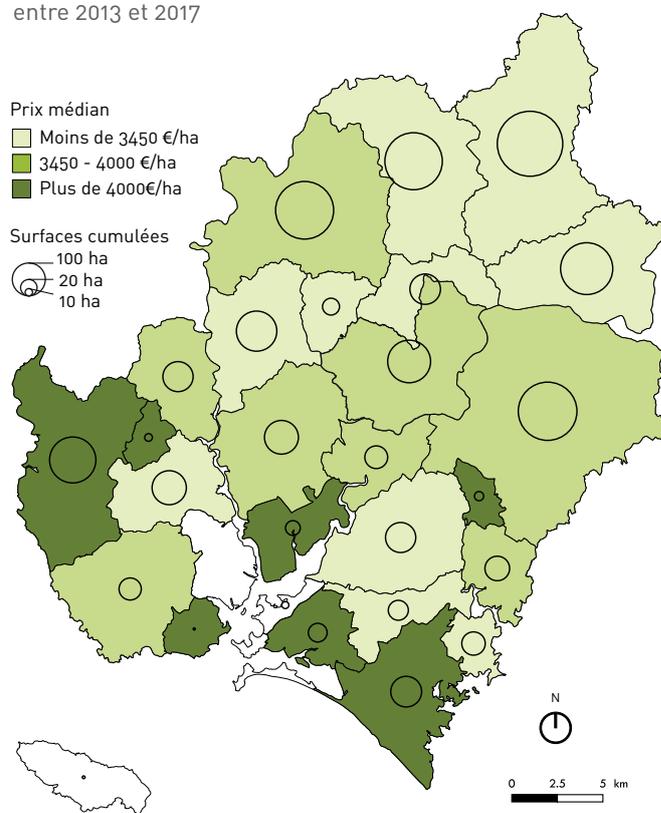
Sur les 855 ha de terres agricoles non bâties louées, plus de 80% sont acquises par des agriculteurs sur l'ensemble du pays de Lorient entre 2013 et 2017.

Les 3/4 des surfaces non bâties louées sont revendues au fermier en place en Bretagne, tandis qu'il s'agit seulement de la moitié des surfaces sur notre territoire. Le prix de la terre est légèrement plus faible pour l'exploitant en place, avec un prix médian à l'hectare de 3500 € contre 3700 €/ha pour les autres profils d'acquéreurs.

Le prix médian des terres agricoles est plus élevé sur la partie sud du territoire, avec un gradient du nord au sud, notamment du fait d'une pression foncière plus forte, et de disponibilités moins importantes.

Le prix très élevé sur les communes de Gestel, Larmor-Plage, Lorient, Brandérion et Lanester est également lié au faible nombre de ventes effectués sur ce marché.

Marché agricole non bâti sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017



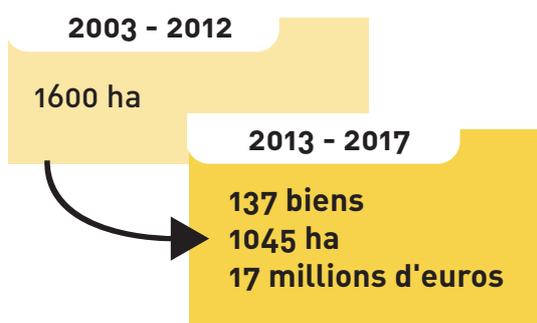
Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

#### 4.1.1.2. Marché des terres agricoles bâties

Le marché des terres agricoles bâties est difficile à analyser car il regroupe des ventes très diverses : les surfaces vont de 600 m<sup>2</sup> à plus de 70 hectares, et le bâti peut aussi bien être à destination de l'exploitation que de l'habitation.

Cependant, 1/3 des terres agricoles bâties vendues entre 2013 et 2017 possèdent une surface inférieure à un hectare. Le prix de vente médian est alors de 17 € le m<sup>2</sup>, contre seulement 1 € le m<sup>2</sup> pour les ventes de plus d'un hectare.

Lorsque le bâti concerne une maison d'habitation, son prix moyen est de 150 000 € sur le pays de Lorient, contre 135 000 € en moyenne en Bretagne. Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment d'exploitation, son prix moyen est



de 93 000 €, contre 100 000 € en Bretagne. Les deux tiers des terres agricoles bâties sont acquises par des professions agricoles, dont l'âge moyen est de 45 ans. Les acquéreurs proviennent le plus souvent du territoire, et la moitié résident dans la commune du bien acquis.

60% des surfaces bâties sont vendues libres de location, soit environ 640 ha entre 2013 et 2017.

#### 4.1.2. Marché forestier

Ce marché n'est pas exhaustif, il comprend tous les biens à dominante forestière qui n'ont pas vocation à être urbanisés. En effet, les notaires ne notifient pas forcément l'ensemble des biens qui ne sont pas soumis au droit de préemption de la SAFER. Le marché forestier est constitué de bois acquis pour la production et/ou la chasse, la production individuelle de bois de chauffage ou l'agrément.

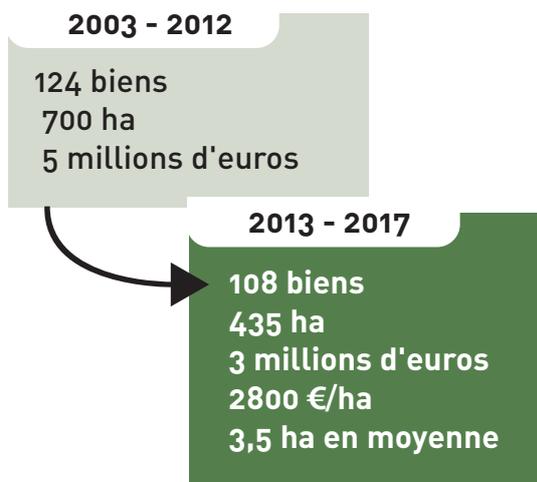
Le marché forestier notifié à la SAFER entre 2013 et 2017 représente une surface d'environ 435 ha, soit presque 10% des surfaces échangées sur le pays de Lorient.

Dix ventes concernent des surfaces boisées avec du bâti : elles n'ont pas été incluses dans les analyses ci-dessous, le lot moyen atteignant dans ce cas 164 000 € contre 14 000 € sans bâti.

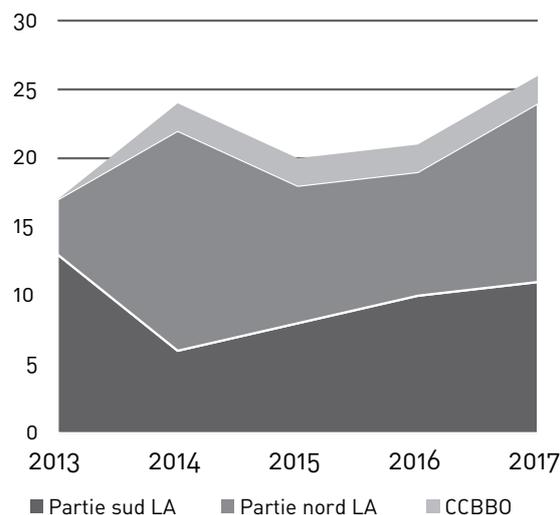
La superficie des ventes du marché forestier notifié à la SAFER fait en moyenne 3,5 ha, mais la moitié des ventes n'atteint pas 2,2 ha. Cela s'explique par le fait que notre territoire ne comprend pas de grand domaine forestier : il s'agit plutôt de petits boisements dispersés sur l'ensemble du territoire.

Huit hectares boisés sur dix sont acquis par des professions non agricoles, à un prix médian de 2800 € l'hectare, tandis qu'il est de 3000 € pour les professions agricoles. Cependant, le marché forestier notifié à la SAFER est partiel, la valorisation des données DVF a permis d'établir un prix médian de 3600 €/ha entre 2009 et mi 2017 sur le pays de Lorient.

On observe des disparités territoriales : les ventes se localisent principalement sur Lorient Agglomération, dont la moitié sur les 6 communes du nord. Le prix médian est

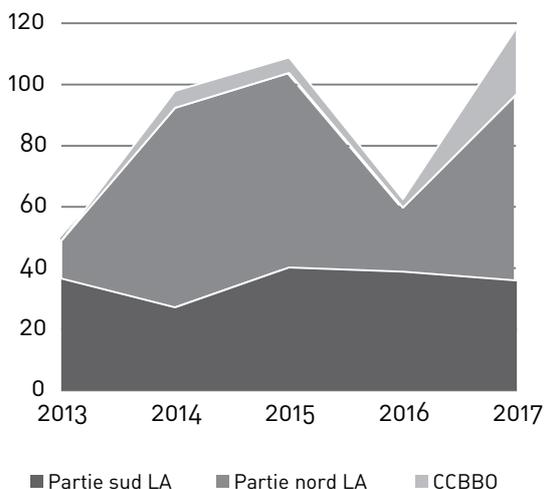


Nombre de mutations foncières

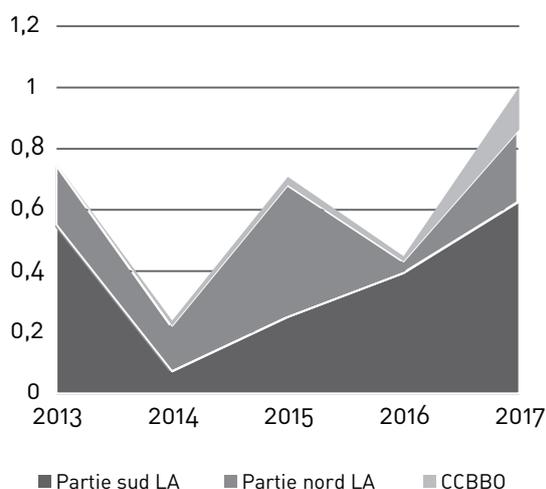


beaucoup plus élevé sur le sud de notre territoire : en effet, il n'est que de 2200 €/ha sur la partie nord de l'agglomération avec 3,7 ha vendus en moyenne, tandis qu'il est de 3500 €/ha sur la partie sud (3,6 ha vendus en moyenne). Quant à la CCBBO, le prix médian est de 5200 €/ha et la surface moyenne est beaucoup plus faible (1,9 ha), avec un nombre de ventes très restreint.

Surfaces cumulées en hectares



Valeurs générées en millions

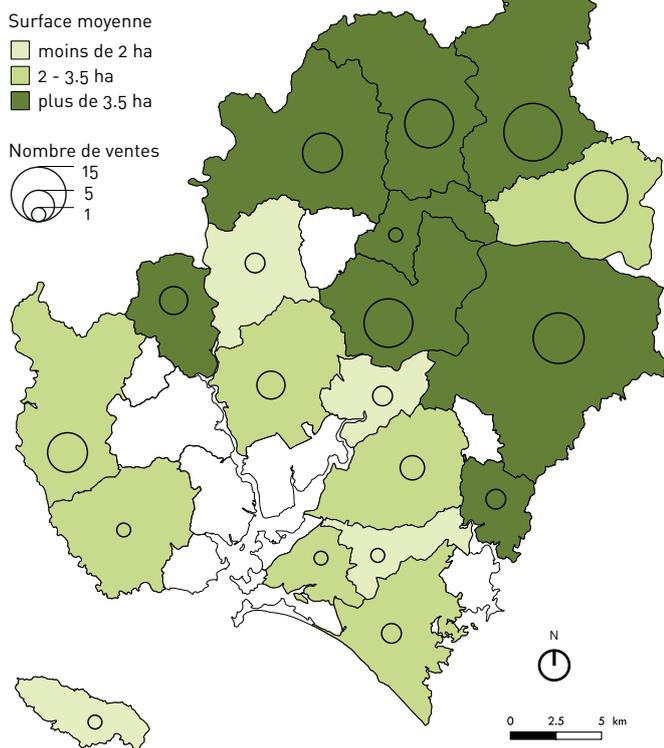


Les communes où les surfaces boisées notifiées ont été les plus élevées sont principalement situées au nord du territoire, mais également à l'est : il s'agit essentiellement des communes de Languidic, Bubry, Plouay, Inguiniel, Pont-Scorff, Inzinzac-Lochrist et Quistinic, avec un prix médian assez faible. Ces communes présentent un taux de boisement important, ce qui correspond bien à la dynamique de ce marché. Le prix médian élevé

sur le sud du territoire s'explique par des ventes peu nombreuses, ainsi que par une utilisation potentielle pour des loisirs, non identifiée lors de la vente.

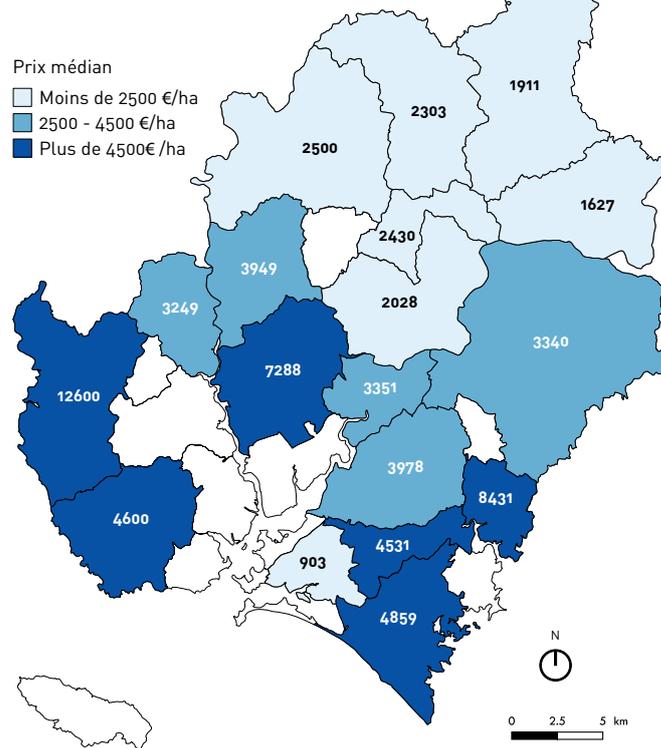
Les trois quarts des vendeurs sont des particuliers non agricoles relativement âgés (70 ans en moyenne), tandis que les acquéreurs sont plus jeunes (54 ans en moyenne) et se composent principalement de particuliers non agriculteurs.

Marché forestier sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

Marché forestier sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

#### 4.1.3. Marché environnemental ou marché des espaces non productifs

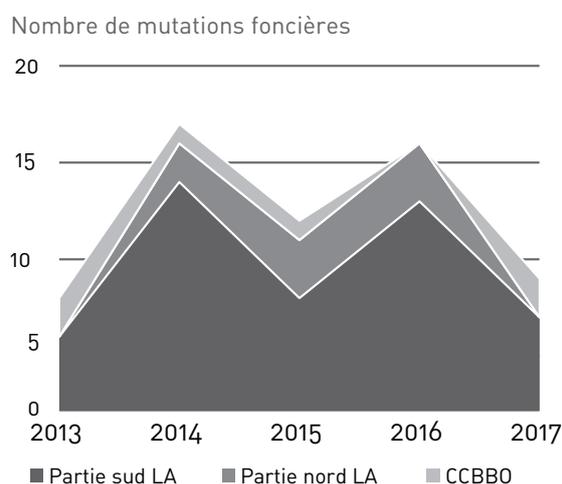
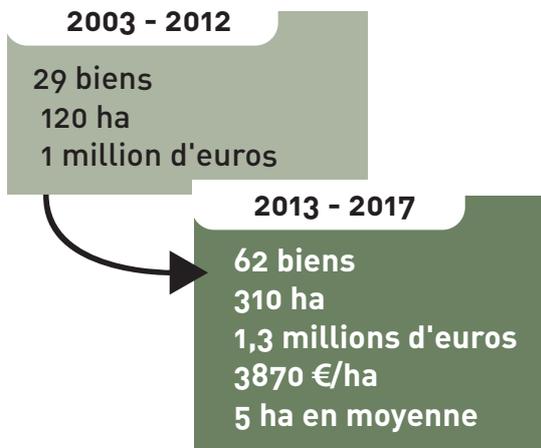
Ce marché qu'on qualifie de "non productif", concerne les fonds grevés de contraintes liées à la protection de la nature, soit les landes, les friches et les étangs. La destination future de ces biens est imprécise : ils peuvent être acquis en vue d'une utilisation de loisirs, de la protection de l'environnement, d'une urbanisation ultérieure ou d'une production agricole ou forestière après défrichement.

La surface moyenne du bien vendu sur le marché environnemental entre 2013 et 2017 est de 5 ha, mais la moitié des biens vendus couvre moins de 1,25 ha.

Sept biens sur dix du marché environnemental sont acquis par les collectivités et assimilées. Sur ces 270 ha, 209 ha correspondent au transfert de landes littorales par la commune de Groix au Conservatoire du Littoral en 2016, sur le site Natura 2000, au prix de 3850 € l'hectare. Il s'agit d'une vente exceptionnelle.

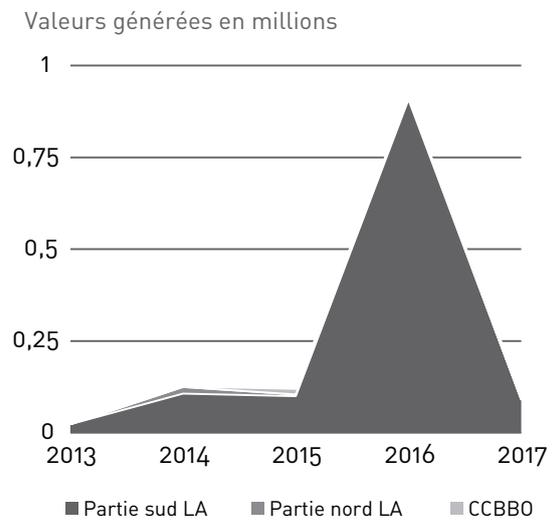
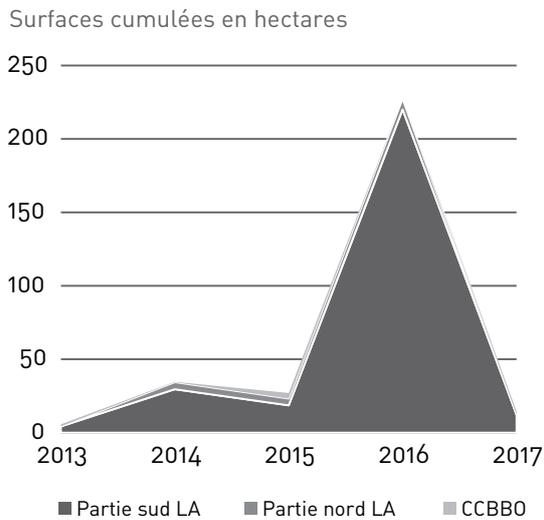
Le Conservatoire du Littoral a acquis 23 biens, ce qui représente 75% des surfaces totales du marché environnemental. Les communes et le département du Morbihan, au titre de sa politique de préservation des espaces naturels sensibles (ENS), se partagent le reste des surfaces acquises par des collectivités.

Le prix médian à l'hectare des biens environnementaux acquis par les collectivités et assimilées est de 4070 €. 17 biens représentant 38 ha ont été acquis par des particuliers non agricoles, avec un lot moyen de 2,2 ha à un prix médian de 2200 € l'hectare.



Seulement deux biens ont été achetés par des agriculteurs :

- 1 en 2015, de 3350 m<sup>2</sup> sur la commune de Plouay (pour 2400 €, soit 0,7 €/m<sup>2</sup>), ces terres ne sont pas exploitées, elles entourent du bâti d'exploitation et il s'agit essentiellement de haies.
- 1 en 2016 sur la commune de Languidic, d'une superficie de 2000 m<sup>2</sup> pour 35 000 € soit 17,5 €/m<sup>2</sup> (pas d'exemption), avec des bâtiments d'exploitation et libre de location.

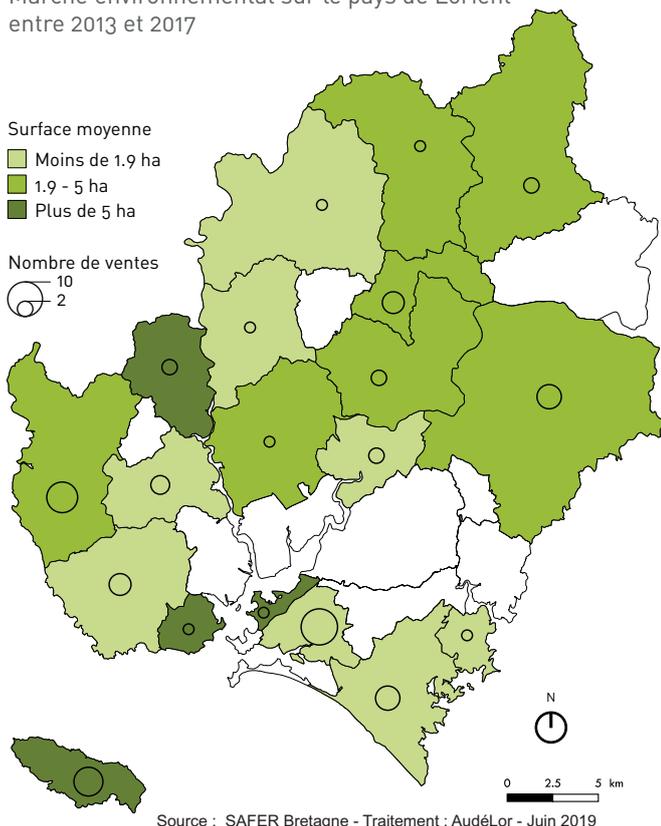


Le prix médian sur le pays de Lorient, quel que soit le type d'acquéreur est de 3870 €/ha. Il masque cependant d'importantes variations selon la localisation géographique : les ventes se situent principalement au sud du territoire, sur la bande littorale, au prix médian de 4000 € l'hectare. Tandis que les ventes sont peu nombreuses au nord du territoire, avec un prix médian très faible (1300 €/ha). Il monte

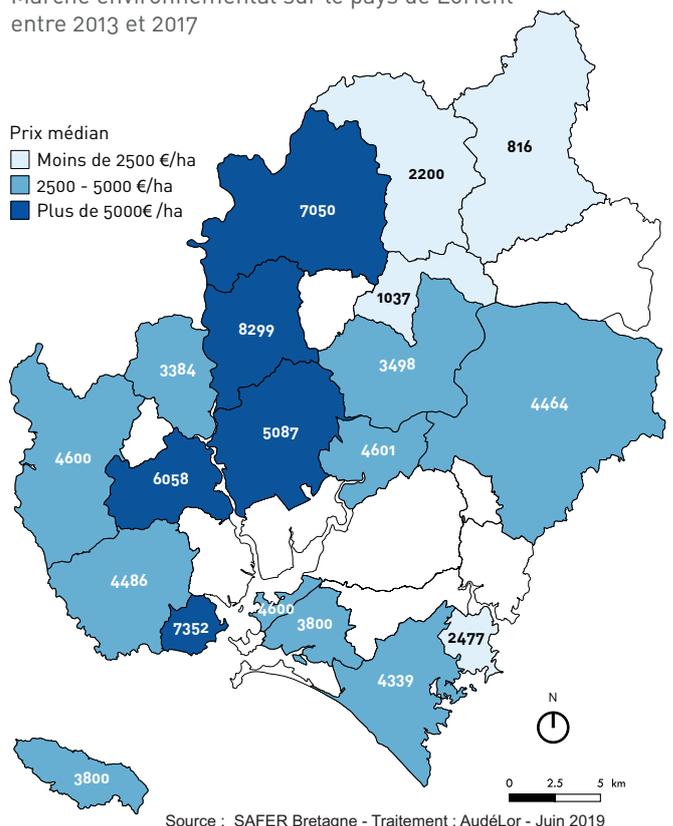
à 4200 €/ha sur la CCBBO, mais avec seulement 6 ventes entre 2013 et 2017.

Ces disparités territoriales correspondent à la localisation des zonages réglementaires environnementaux sur le territoire. Les prix médians élevés correspondent également à des communes où les ventes ont été peu nombreuses, comme Plouay, Cléguer ou Caudan.

Marché environnemental sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017



Marché environnemental sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017



## 4.2 LE MARCHÉ DE L'URBANISATION

Le marché de l'urbanisation regroupe le marché de l'artificialisation et le marché des maisons de campagne. **Il s'agit des biens d'origine agricole vendus en vue d'un changement de destination.**

Ces terres agricoles destinées à changer de vocation, représentent 16% des surfaces, mais 84% des valeurs de l'ensemble des marchés fonciers sur le territoire.

Les terres ayant quitté l'usage agricole pour le marché de l'urbanisation entre 2013 et 2017 représentent **2,1% de la SAU du territoire : cela représente environ 150 ha par an, soit moins de 0,5% de la SAU par an.** Ces surfaces sont essentiellement liées au marché des maisons de campagne.

Sur la Communauté de Communes de Blavet Bellevue Océan, les terres quittant l'usage agricole constituent 3,8% de la SAU, mais cela ne représente que 1,7% de la SAU sur la partie nord de Lorient Agglomération. Cela s'explique à la fois par une SAU beaucoup plus importante et par un marché de l'urbanisation moins dynamique sur la partie nord.

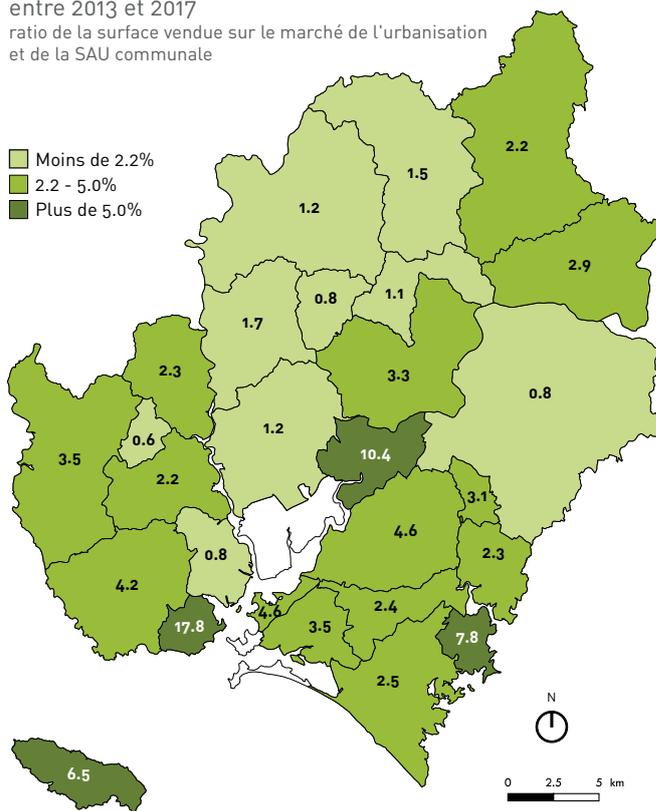
2003 - 2012

1125 biens  
1000 ha  
147 millions d'euros

2013 - 2017

1297 biens  
735 ha  
209 millions d'euros

Marché de l'urbanisation sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017  
ratio de la surface vendue sur le marché de l'urbanisation et de la SAU communale



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019



#### 4.2.1. Marché de l'artificialisation

**Le marché de l'artificialisation comprend les terrains d'origine agricole destinés à l'urbanisation mais en théorie non viabilisés** (logements, équipements collectifs, infrastructures...). Il peut s'agir de terrains constructibles destinés au développement d'équipements collectifs industriels, artisanaux ou commerciaux, d'habitat individuel, de carrières ou d'extension du réseau de transport.

**Il faut cependant noter qu'il s'agit d'une destination probable, et que ces terres n'ont pas encore quitté l'usage agricole.**

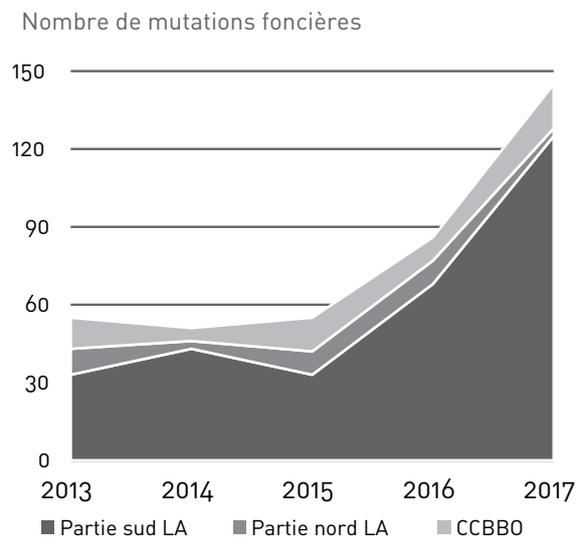
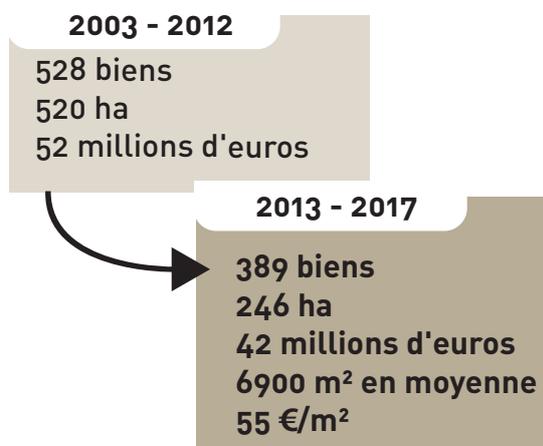
Ces terres ont cependant vocation à ne plus être exploitées, a priori plutôt à court ou moyen terme. Il s'agit donc de terres encore agricoles au moment de la vente, qui vont probablement quitter l'usage agricole dans les prochaines années.

Le marché de l'artificialisation représente 5% des surfaces totales échangées sur le marché foncier rural entre 2013 et 2017, mais 17% des valeurs générées. Ces ratios sont similaires à l'échelle départementale et régionale.

Les terres ayant quitté l'usage agricole pour être artificialisées entre 2013 et 2017 représentent 0,8% de la SAU du territoire : **cela représente environ 50 ha par an, soit moins de 0,2% de la SAU par an.**

De façon similaire aux autres marchés fonciers ruraux, le nombre de mutations foncières du marché de l'artificialisation augmente à partir de 2016. Il en est de même en ce qui concerne les surfaces et les valeurs de ces mutations foncières.

Les valeurs ont doublé à partir de 2016, et sont majoritairement portées par la partie sud de Lorient Agglomération. Il faut cependant noter que les valeurs sont également relativement importantes sur la Communauté de Communes de Blavet Bellevue Océan.



246 hectares sont sur le marché des espaces en vue d'être artificialisés entre 2013 et 2017 dont :

- 169 ha sur la partie sud de Lorient Agglomération soit 1% de sa SAU,
- 27 ha sur le nord de Lorient Agglomération, soit 0,2% de sa SAU
- 50 ha sur la Communauté de Communes de Blavet Bellevue Océan, soit 1,3% de sa SAU.

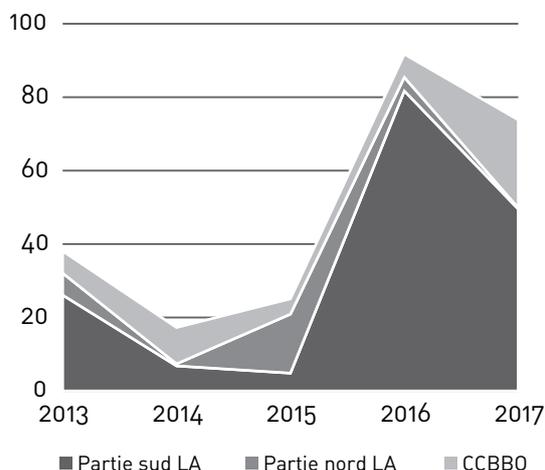
#### ENJEUX IDENTIFIÉS

Spéculation foncière

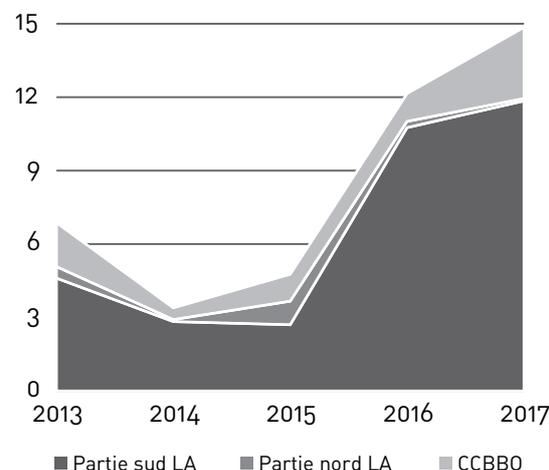
Consommation de terres agricoles et mitage

Morcellement des exploitations

Surfaces cumulées en hectares



Valeurs générées en millions

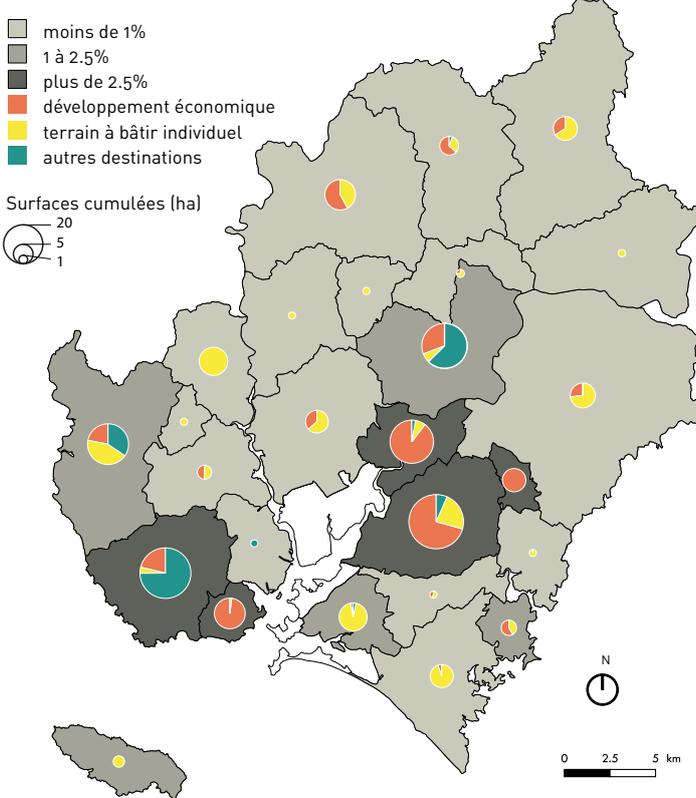


Les communes qui ont artificialisé le plus l'espace rural de 2013 à 2017 sont les communes littorales de Kervignac, Ploemeur, Guidel, Larmor-Plage et de Riantec. Les communes d'Inzinzac-Lochrist, Hennebont, Plouay et de Pont-Scorff ont également artificialisé plus de 10 ha en cinq ans.

L'artificialisation des terres agricoles pour l'habitat est présente sur l'ensemble des communes, excepté Lorient du fait du peu de terres agricoles sur cette commune. Le développement économique consomme des surfaces importantes sur certaines communes (Kervignac, Hennebont, Brandérion, Plouay, Larmor-Plage) : cela est lié au développement de zones d'activités d'échelle intercommunale.

La consommation de terres agricoles sur Ploemeur et Inzinzac-Lochrist est en majeure partie liée aux activités d'extraction présentes sur ces communes.

Marché de l'artificialisation sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017  
ratio de la surface vendue sur le marché de l'artificialisation  
et de la SAU communale



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

Le lot moyen est de 6900 m<sup>2</sup>, au prix médian de 55 € le m<sup>2</sup>. **Mais neuf ventes sur dix concernent une parcelle de moins d'un hectare**, ce qui représente environ 20% des surfaces totales vendues sur le marché de l'artificialisation. Leur prix médian est légèrement plus élevé, 63 € le m<sup>2</sup>.

**La moitié des ventes se réalise sur des surfaces inférieures à 1000 m<sup>2</sup>, avec un prix médian de 112 €/m<sup>2</sup>.** Les plus grandes parcelles (plus d'un hectare) sont achetées à 6 € le m<sup>2</sup>, et les acquéreurs se répartissent entre les collectivités et assimilées (4 €/m<sup>2</sup>), et les professions non agricoles, majoritairement des personnes morales (23 €/m<sup>2</sup>).

83% des surfaces agricoles vendues dans le marché de l'artificialisation sont vendues libres de location, sans fermier en place, au prix médian de 60 € le m<sup>2</sup>, soit quasiment 6 fois plus cher que les surfaces louées (11 €/m<sup>2</sup>).

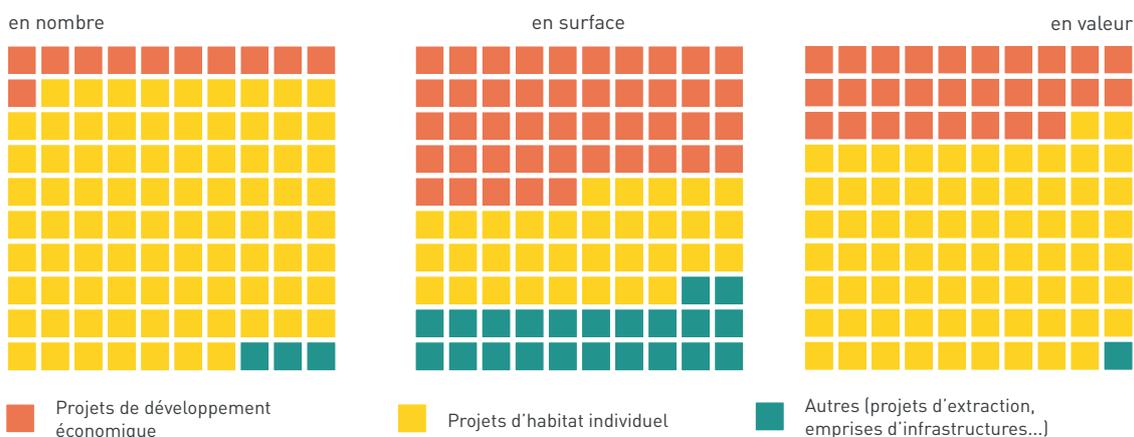
Les acquéreurs se répartissent selon 3 profils : 42% des surfaces sont acquises par les collectivités et assimilées, 39% par

des personnes morales et 18% par des personnes physiques principalement non agriculteurs. Ces acquéreurs particuliers sont relativement jeunes, avec une moyenne d'âge de 41 ans, tandis que plus de la moitié des surfaces sont vendues par des particuliers, âgés de 68 ans en moyenne.

Seulement 6% des surfaces vendues le sont par des agriculteurs. Il faut cependant rester prudent sur l'interprétation de cette donnée, car la profession de 13% des acquéreurs n'est pas définie.

Les terrains à bâtir individuels hors lotissement représentent quasiment 9 ventes sur 10 et génèrent 70% de l'ensemble de la valeur du marché de l'artificialisation. Cependant, ils ne couvrent qu'un tiers des surfaces, tandis que les projets de développement économique couvrent quasiment la moitié des surfaces pour seulement 1 vente sur 10 et presque 30% des valeurs.

Marché de l'artificialisation sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017, selon la destination des fonds



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

#### 4.2.1.1. Pour des projets de développement économique

Quel que soit le type d'acquéreur, 36 biens ont été acquis pour des projets de développement économique entre 2013 et 2017, ce qui représente 110 ha, soit environ 22 hectares par an.

La moitié des biens vendus possèdent une surface inférieure à 1,6 ha, tandis que la surface moyenne vendue est de 3,1 ha par lot, mais elle oscille entre 1650 m<sup>2</sup> à Caudan et plus de 21 ha sur la commune d'Hennebont. Cette dernière vente est particulière, car elle concerne le haras d'Hennebont, qui a été acheté conjointement par Lorient Agglomération et la région Bretagne en 2016. En ôtant cette vente exceptionnelle, la surface moyenne du lot n'est plus que de 2,6 hectares.

Les collectivités et assimilées (communes, EPCI, EPF, OPH, etc) ont acquis 22 biens, représentant 89 ha soit environ 80% des surfaces vendues. Le prix médian de 5 € le m<sup>2</sup>. La surface moyenne du lot est de 4 ha, mais la moitié des ventes porte sur des terrains de moins de 2,1 ha. Ces surfaces importantes correspondent généralement à de l'acquisition foncière en vue de réaliser une zone d'activités sur le territoire.

Les personnes morales ont acquis 14 biens, représentant environ 20% des surfaces de ce segment de marché. La surface moyenne des terrains acquis par les personnes morales en vue d'un développement économique est de 1,5 ha, mais la moitié des terrains couvre moins de 7400 m<sup>2</sup>, soit des superficies beaucoup plus faibles. Cela correspond bien à la logique du marché, les personnes morales acquérant des surfaces pour leur développement. Le prix médian est de 22 € le m<sup>2</sup>, soit 4 fois plus élevé que pour les collectivités.

Il faut noter les faibles volumes correspondant à ces sous-segments de marché, ce qui affaiblit les analyses de prix médian en particulier.

#### 2003 - 2012

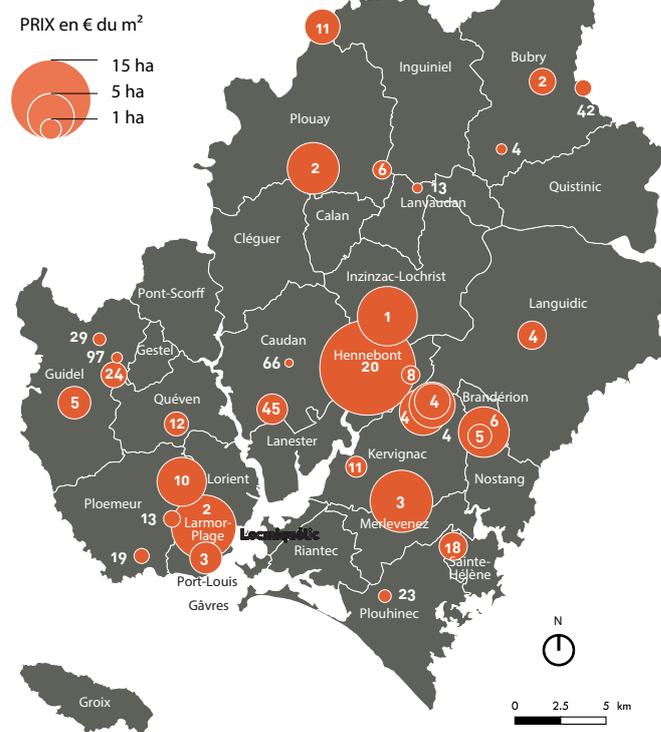
44 biens  
156 ha  
7 €/m<sup>2</sup>  
3,5 ha en moyenne

#### 2013 - 2017

36 biens  
110 ha  
11 millions d'euros  
11 €/m<sup>2</sup>  
3,1 ha en moyenne

Le prix médian des terrains non bâtis est de 11 € le m<sup>2</sup> sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017. Lorsque le bien acquis comporte du bâti, le prix au m<sup>2</sup> augmente rapidement.

Marché de l'artificialisation à destination du développement économique sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017

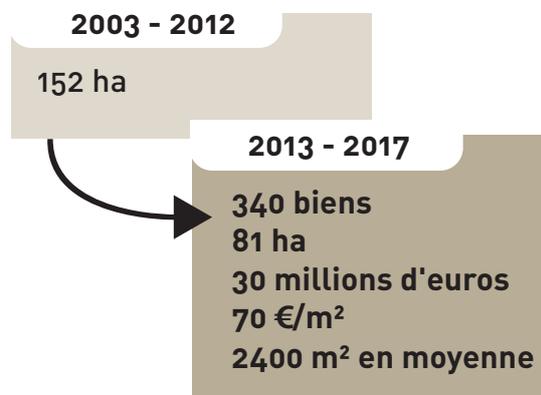


Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

#### 4.2.1.2. Pour les terrains à bâtir individuels

Quel que soit le type d'acquéreur, personne physique ou morale, les terrains à bâtir individuels (hors lotissement) ont mobilisé 81 ha entre 2013 et 2017, soit 16 ha/an, ce qui est similaire à la période précédente.

**Le prix médian au m<sup>2</sup> augmente depuis 2013** et atteint en 2017 une valeur de 107 €, tandis qu'il est de 70 €/m<sup>2</sup> en moyenne sur la période de 2013 à 2017.

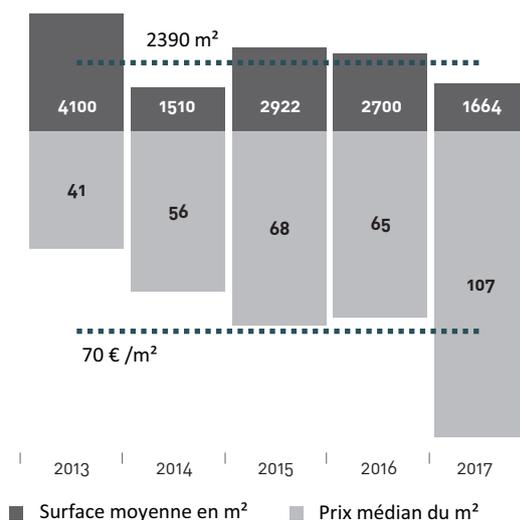


La surface moyenne vendue est de 2390 m<sup>2</sup>, mais elle varie entre 116 m<sup>2</sup> à Plouhinec et plus de 6 hectares à Pont-Scorff. Cependant, la moitié des terrains vendus font moins de 910 m<sup>2</sup>. **On observe de plus une tendance à la baisse de la superficie du terrain**, avec une médiane passant de 1410 m<sup>2</sup> en 2013 à 820 m<sup>2</sup> en 2017.

Neuf biens sur dix sont acquis par des personnes physiques, et représentent 57% des surfaces. Le prix médian du m<sup>2</sup> acheté par les personnes physiques est de 79 € entre 2013 et 2017, contre seulement 25 €/m<sup>2</sup> pour les aménageurs.

**Les aménageurs n'ont acquis qu'une trentaine de biens en cinq ans, mais cela représente 40% des surfaces vendues pour les terrains à bâtir individuels.** Ce marché a généré environ 8 millions d'euros entre 2013 et 2017. La superficie moyenne du lot acquis par les aménageurs est de 1 hectare, mais la moitié des ventes porte sur des terrains de moins de 3800 m<sup>2</sup>. Plus de deux tiers des ventes (en nombre et en surface) sont réalisées sur le territoire de l'ex-Lorient Agglomération, le reste sur la Communauté de Communes de Blavet Bellevue Océan.

Projets d'habitat individuel autre que du lotissement



La surface du lot des terrains à bâtir individuels achetés par des particuliers est en moyenne de 1540 m<sup>2</sup>, mais six ventes sur dix se réalisent sur des terrains de moins de 1000 m<sup>2</sup>, avec un prix médian de 115 €/m<sup>2</sup>. Ces ventes représentent presque 1/4 des surfaces vendues sur ce marché. Le prix médian au m<sup>2</sup> diminue logiquement avec l'augmentation de la taille du terrain. Seulement 10% des ventes concernent des terrains de plus de 2500 m<sup>2</sup>, mais elles représentent quasiment la moitié des surfaces vendues.

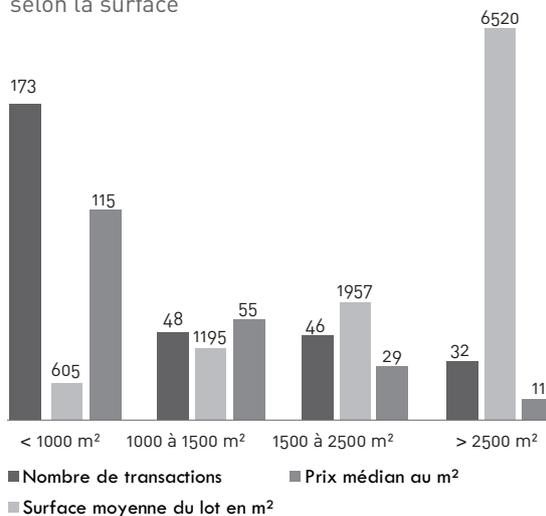
**La surface moyenne du lot est largement inférieure à celle de la période 2003-2012, qui était de 2700 m<sup>2</sup>**, mais les prix ont augmenté : le prix moyen du lot était de 56 500 €. Cette forte augmentation peut s'expliquer par le fait que la distinction entre les terrains viabilisés et les terrains bruts est difficile à effectuer.

Les particuliers achètent 7 fois sur 10 à d'autres particuliers, avec un prix médian de 64 € le m<sup>2</sup> et une surface moyenne de 1650 m<sup>2</sup>.

Il existe de fortes disparités territoriales, avec un prix au m<sup>2</sup> sur l'ex-Lorient Agglomération quasiment deux fois supérieur à celui de Blavet Bellevue Océan et huit fois supérieur à celui sur le nord de Lorient Agglomération. Ces différences étaient moins marquées sur la période précédente, avec un prix au m<sup>2</sup> quatre fois supérieur à celui sur le nord de Lorient Agglomération. Ces différences sont également visibles en ce qui concerne les surfaces, avec des lots moyens bien plus importants en superficie sur le nord de Lorient Agglomération, contre des superficies de lots beaucoup plus faibles sur Blavet Bellevue Océan, et encore plus sur le sud de Lorient Agglomération.

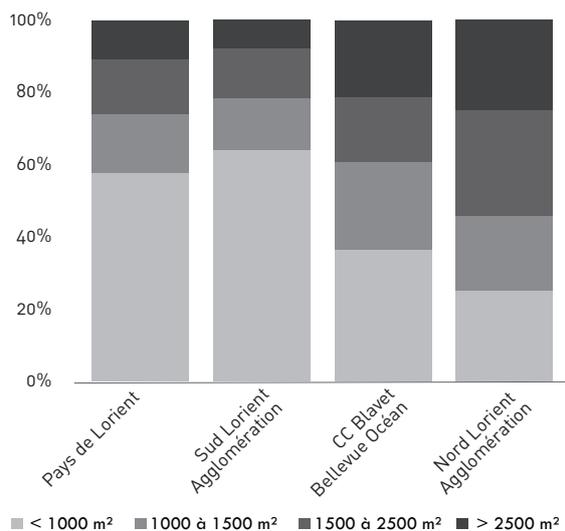
Cela s'explique notamment par des répartitions variables selon les secteurs géographiques : sur la partie sud de Lorient Agglomération, la majorité des ventes concerne des petits terrains (< 1000 m<sup>2</sup>), et

Terrains à bâtir acquis par des particuliers selon la surface



Les autres vendeurs sont principalement des aménageurs, qui revendent probablement des terrains viabilisés, avec un prix médian bien supérieur : 134 € le m<sup>2</sup>, mais un lot moyen plus petit (1200 m<sup>2</sup>).

Répartition du nombre de terrains à bâtir individuels acquis par des particuliers selon la surface



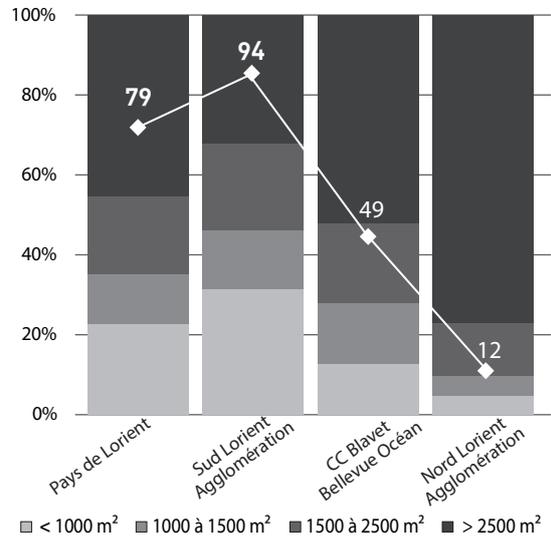
les ventes de plus de 2500 m<sup>2</sup> ne représentent qu'un tiers des surfaces.

Sur la CC de Blavet Bellevue Océan, les ventes de terrains de moins de 1000 m<sup>2</sup> ne représentent qu'1/3 de l'ensemble des terrains à bâtir, tandis que les terrains de plus de 2500 m<sup>2</sup> représentent plus de la 1/2 des surfaces vendues sur ce marché.

Sur la partie nord de Lorient Agglomération, les terrains de moins de 1000 m<sup>2</sup> ne représentent plus que 25% des ventes de terrains à bâtir, tandis que les terrains de plus de 2500 m<sup>2</sup> représentent plus des 3/4 des surfaces vendues en terrains à bâtir.

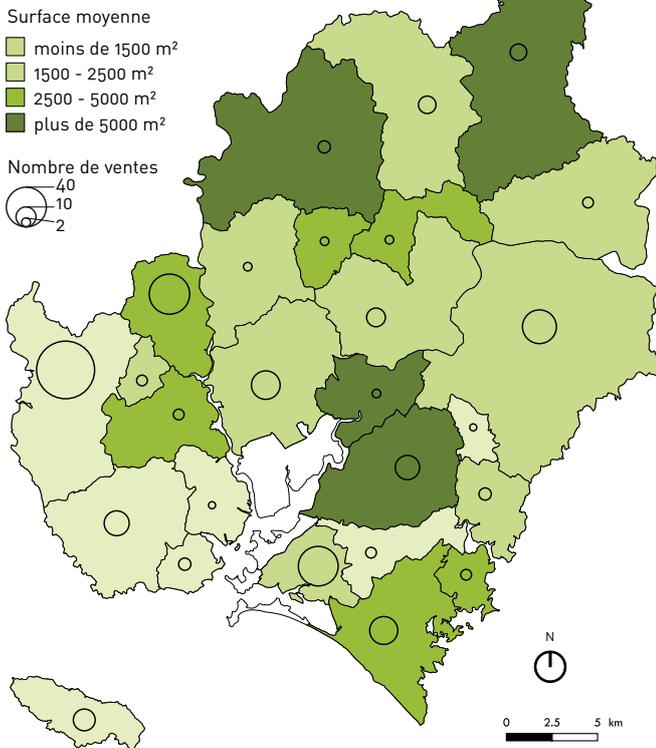
**Les terrains agricoles à destination de l'habitat sur les communes proches du littoral et/ou de l'agglomération sont vendus plus cher, pour des surfaces moyennes plus faibles.** On constate cependant un prix médian assez élevé sur Plouay, alors que la surface moyenne est

Prix médian au m<sup>2</sup> et surface représentée par les terrains à bâtir individuels acquis par des particuliers



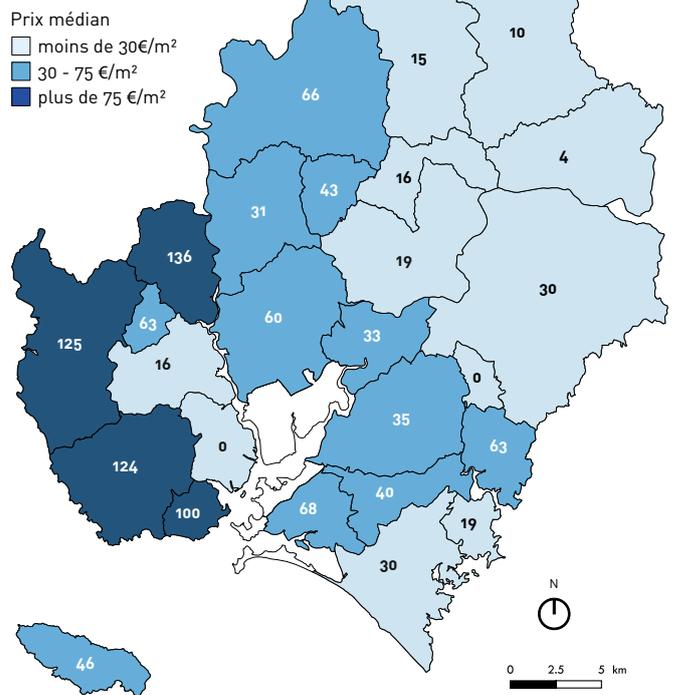
supérieure à 5000 m<sup>2</sup> : cette commune est attractive, mais dispose encore de foncier.

Marché de l'artificialisation à destination de l'habitat sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

Marché de l'artificialisation à destination de l'habitat sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

Terrains individuels à bâtir hors lotissement acquis par des particuliers	Prix médian au m <sup>2</sup>	Surface moyenne du lot en m <sup>2</sup>	Nombre de transactions	Surface totale en ha	Valeur totale en €	Part des transactions	Part des surfaces
<b>Pays de Lorient</b>	<b>79</b>	<b>1540</b>	<b>299</b>	<b>46,1</b>	<b>21 399 874 €</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
< 1000 m <sup>2</sup>	115	605	173	10,5	11 841 356 €	58%	23%
1000 à 1500 m <sup>2</sup>	55	1195	48	5,7	3 552 338 €	16%	12%
1500 à 2500 m <sup>2</sup>	29	1957	46	9,0	3 112 208 €	15%	20%
> 2500 m <sup>2</sup>	11	6520	32	20,9	2 893 972 €	11%	45%
<b>Sud Lorient Agglomération</b>	<b>94</b>	<b>1205</b>	<b>242</b>	<b>29,2</b>	<b>18 188 941 €</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
< 1000 m <sup>2</sup>	123	593	155	9,2	10 987 361 €	64%	31%
1000 à 1500 m <sup>2</sup>	60	1219	35	4,3	2 921 238 €	14%	15%
1500 à 2500 m <sup>2</sup>	41	1927	33	6,4	2 540 342 €	14%	22%
> 2500 m <sup>2</sup>	10	4924	19	9,4	1 740 000 €	8%	32%
<b>CC Blavet Bellevue Océan</b>	<b>49</b>	<b>1830</b>	<b>33</b>	<b>6,0</b>	<b>2 334 800 €</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
< 1000 m <sup>2</sup>	81	647	12	0,8	613 810 €	36%	13%
1000 à 1500 m <sup>2</sup>	55	1142	8	0,9	481 900 €	24%	15%
1500 à 2500 m <sup>2</sup>	37	2017	6	1,2	453 750 €	18%	20%
> 2500 m <sup>2</sup>	26	4483	7	3,1	785 340 €	21%	52%
<b>Nord Lorient Agglomération</b>	<b>12</b>	<b>4526</b>	<b>24</b>	<b>10,9</b>	<b>876 133 €</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
< 1000 m <sup>2</sup>	33	839	6	0,5	240 185 €	25%	5%
1000 à 1500 m <sup>2</sup>	15	1114	5	0,6	149 200 €	21%	5%
1500 à 2500 m <sup>2</sup>	10	2050	7	1,4	118 116 €	29%	13%
> 2500 m <sup>2</sup>	10	13 948	6	8,4	368 632 €	25%	77%

### 4.2.1.3. Terrains acquis pour d'autres projets

Deux ventes concernent l'extraction de substances minérales, et représentent 42 ha :

- 17 ha pour la carrière d'Inzinzac-Lochrist en 2017, à un prix de 1,2 € le m<sup>2</sup>
- 25 ha pour les Kaolins à Ploemeur en 2016, au prix de 0,15 € le m<sup>2</sup>.

Ces parcelles sont destinées à être des extensions des carrières existantes. Ces surfaces ont vocation à changer de destination, mais elles sont aujourd'hui encore exploitées, au moins partiellement. Les acquéreurs sont des personnes morales, les sociétés en charge de l'exploitation des carrières.

### 4.2.1.4. Selon le profil des acquéreurs

Trois profils d'acquéreurs se partagent le marché de l'artificialisation : chaque profil représente un tiers des surfaces à urbaniser en Bretagne, tandis que sur le pays de Lorient, les collectivités et assimilées et les personnes morales ont acquis plus de surfaces au détriment des personnes physiques (majoritairement non agricoles).

Les collectivités et assimilées ont acquis essentiellement des fonds pour les zones d'activités ou les emprises d'infrastructures comme vu précédemment, ce qui représente un peu plus de 100 ha acquis

La différence de prix au m<sup>2</sup> s'explique probablement par le fait que la vente sur les Kaolins se réalise entre deux filiales de la même société, tandis que les terrains acquis pour l'extension de la carrière sur Inzinzac-Lochrist sont achetés à un particulier.

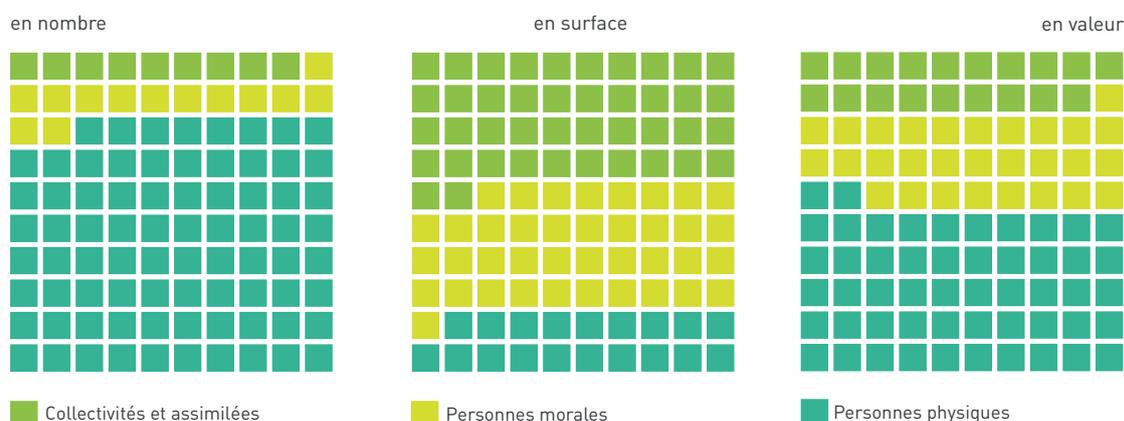
Onze autres ventes concernent de futures emprises d'infrastructures, et couvrent une surface totale de 12,5 hectares, au prix médian de 3 €/m<sup>2</sup>. Les acquéreurs sont majoritairement des collectivités et assimilées, ou des sociétés, notamment en ce qui concerne des servitudes (GRT GAZ par exemple). Sur ces ventes, quatre sont en location, avec un fermier encore en place au moment de la vente.

entre 2013 et 2017.

Les biens acquis par les personnes physiques concernent exclusivement des terrains à bâtir individuels hors lotissement, avec un peu moins de 50 ha acquis entre 2013 et 2017, pour plus de 300 ventes.

Tandis que les personnes morales, soit les promoteurs immobiliers, les sociétés civiles immobilières, les SARL, etc ont acquis quasiment 100 ha. La moitié des surfaces concerne l'extraction de substances minérales, un quart pour les terrains à bâtir individuels hors lotissement, et un quart pour les fonds acquis pour les

Marché de l'artificialisation sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017, selon le profil de l'acquéreur



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

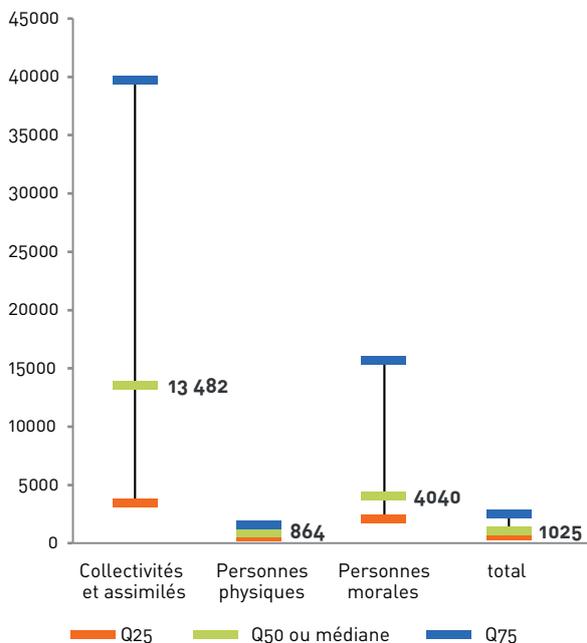
On constate sur les graphiques ci-contre que les surfaces des biens acquis par les collectivités et assimilées sont extrêmement variables, tandis que le prix médian au m<sup>2</sup> varie peu, et reste assez faible. Cela s'explique par des opérations qui peuvent aussi bien être à l'échelle de plusieurs hectares que d'une seule parcelle.

On observe la même logique pour les biens acquis par les personnes morales, avec une dispersion cependant plus faible des surfaces et un prix médian au m<sup>2</sup> plus élevé.

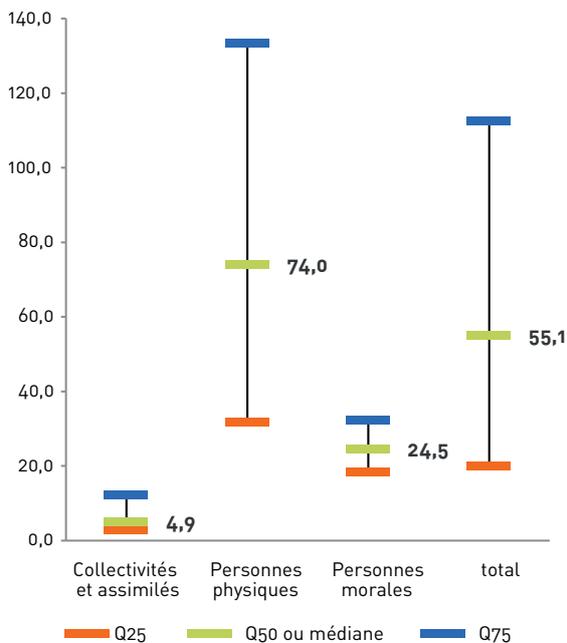
Tandis que les biens acquis par les personnes physiques possèdent une superficie très resserrée autour de la médiane, avec une variabilité beaucoup plus importante du prix médian au m<sup>2</sup>. Cela s'explique notamment par le fait que ces terrains à bâtir individuels comprennent à la fois des terrains viabilisés et des terrains nus, dont le prix au m<sup>2</sup> varie très fortement.



Dispersion des surfaces (en m<sup>2</sup>) selon le profil des acquéreurs



Dispersion du prix médian au m<sup>2</sup> selon le profil des acquéreurs



#### 4.2.2. Le marché des maisons de campagne

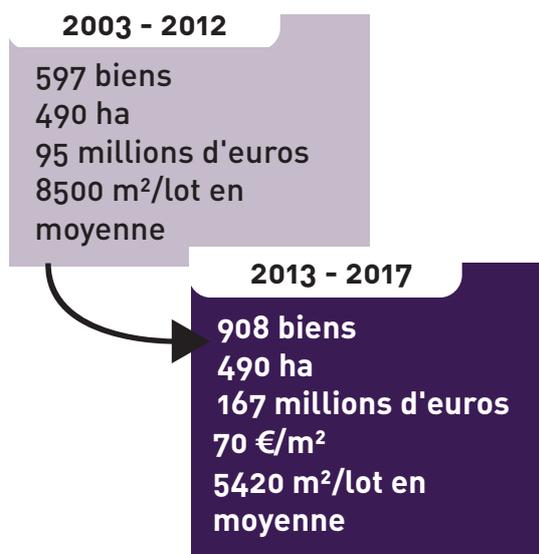
**Le marché des maisons de campagne se compose des anciens corps de ferme ou des bâtiments d'origine agricole, quittant l'usage agricole et vendu avec un terrain de moins de 5 hectares, pour un usage de résidence principale ou secondaire.** Il ne s'agit pas de terrains à construire, mais seulement du foncier agricole possédant déjà du bâti. Certaines propriétés ont pu avoir quitté l'usage agricole lors d'une vente précédente. En effet, la quasi-totalité des transactions portent sur des terres qui ne sont plus exploitées a priori au moment de la vente : seulement 4% des terres vendues sont encore louées à un agriculteur.

Ce marché représente seulement 11% des surfaces mais il a généré 2/3 de la valeur totale des marchés fonciers ruraux, tandis qu'il représente la moitié en Bretagne ou pour le département du Morbihan entre 2012 et 2016. Cependant, on observe une évolution très nette : la surface vendue dans le marché des maisons de campagne en cinq ans est équivalente à celle vendue en dix ans et a généré une valeur bien supérieure.

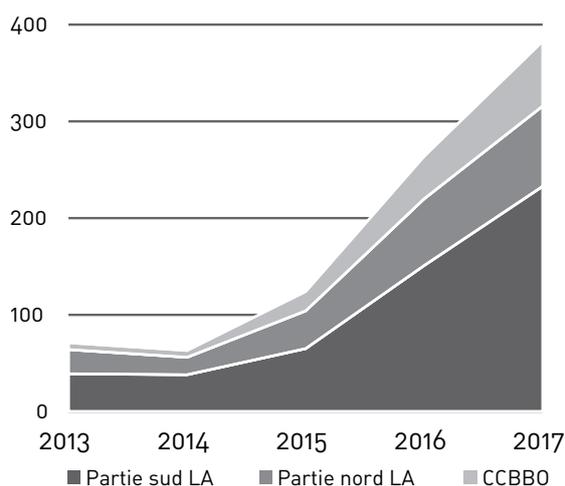
De 2013 à 2017, environ 900 maisons à vocation de résidence principale ou secondaire se sont vendues sur le pays de Lorient, soit environ 180 maisons par an. Le prix moyen du lot est de 185 000 €, pour une surface moyenne de 5420 m<sup>2</sup>. La moitié des biens a cependant une superficie inférieure à 2050 m<sup>2</sup>.

En comparaison, le lot moyen en Bretagne est de 127 000 € entre 2012 et 2014, avec une surface moyenne de 7000 m<sup>2</sup> et une médiane inférieure à 3000 m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'une évolution assez nette par rapport à la période précédente, 2003-2012, où le nombre de maisons vendues sur le pays était trois fois plus faible, environ 60 par an, avec un prix moyen du lot inférieur (158 000 €) pour une surface moyenne bien supérieure (8500 m<sup>2</sup>).



Nombre de maisons de campagne



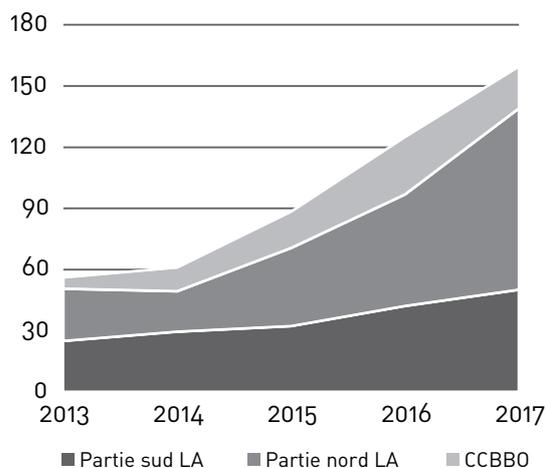
Cette augmentation est principalement portée par les communes du sud de Lorient Agglomération. Le prix moyen des lots a augmenté de 20% entre 2013 et 2017, avec une valeur moyenne proche de 200 000 € en 2017, atteignant les prix de 2007-2008.

Il faut modérer ce constat car les effets de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et de la forêt de 2014 ont commencé à se faire sentir en 2015 : le nombre de notifications à la SAFER a fortement augmenté.

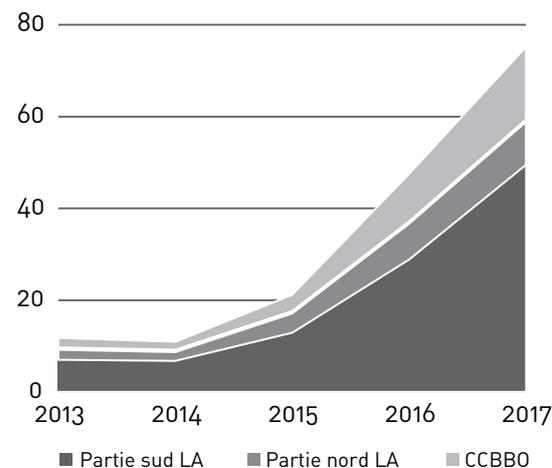
**EN JEUX IDENTIFIÉS**  
Spéculation foncière

**Durcissement de la réglementation sur la construction en dehors des bourgs**

Surfaces cumulées en hectares



Valeurs générées en millions



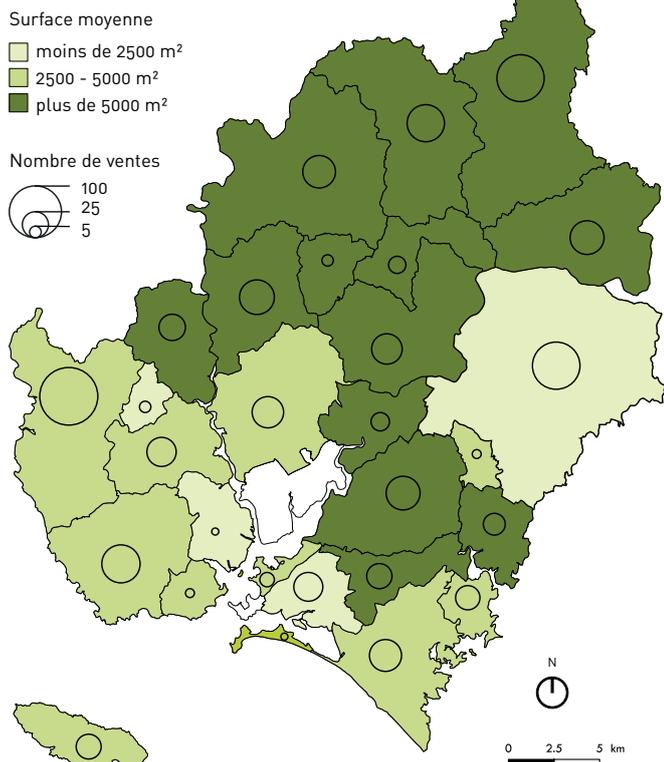
**Le prix médian augmente de manière continue depuis 2013 sur le pays de Lorient.** Les biens vendus sur les communes du littoral et de la première couronne de l'agglomération atteignent en général un prix médian plus élevé que sur le reste du territoire.

Les ventes de maisons de campagne sur la Communauté de Communes de Blavet Bellevue Océan atteignent cependant des prix élevés sur les dernières années, tandis que les biens vendus sur la partie nord restent à

des prix plus modérés, avec une augmentation plus faible également.

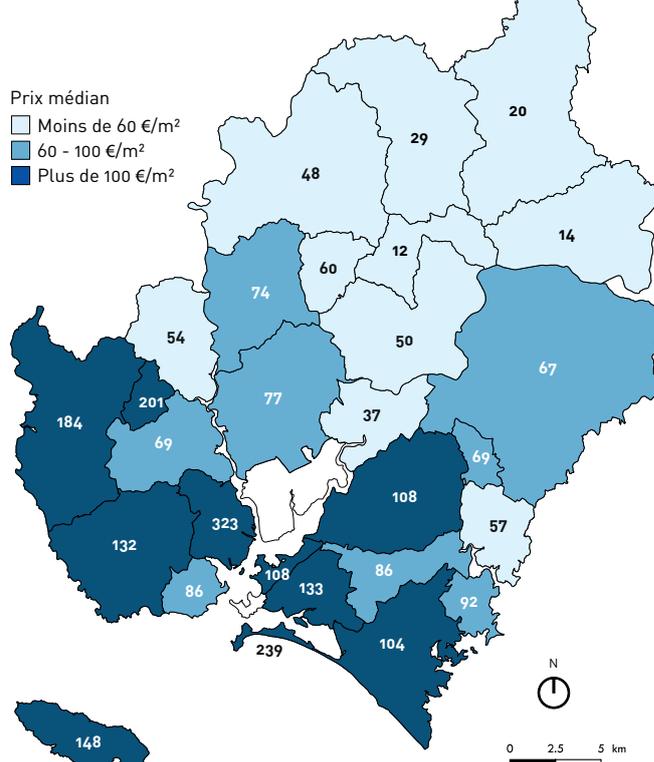
Les surfaces moyennes vendues sont plus importantes au nord et à l'est du territoire, et sont généralement associées à des prix médians faibles. Tandis que les maisons de campagne vendues sur les communes de la partie sud du territoire sont plus chères et de superficie moyenne plus faible. **Il y a un effet de gradient entre le littoral, le rétro-littoral et les communes plus rurales.**

Marché des maisons de campagne sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

Marché des maisons de campagne sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

**Les trois quarts des surfaces acquises le sont par des personnes résidant en Bretagne et essentiellement dans le Morbihan.**

Cette répartition est similaire à celle de la période précédente (2003-2012), mais on atteint désormais 60% au sein du pays de Lorient contre 52%. Au sein du pays de Lorient, 1/3 des surfaces sont même acquises par des résidents de la commune d'achat de la maison de campagne.

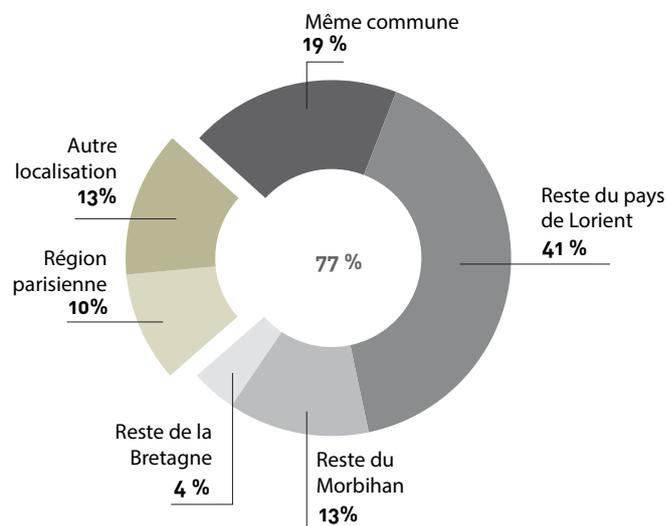
Un quart des surfaces sont quant à elles acquises par des personnes originaires d'autres régions de France (voire hors territoire national), dont 10% d'Ile-de-France.

Dans 2/3 des cas, l'acquéreur et le vendeur proviennent a minima de la même région (principalement Bretagne) : 13% résident au sein de la même commune, et 50% habitent dans le même département (Morbihan).

L'origine des acquéreurs n'est pas renseignée pour seulement 1% des surfaces.

Les maisons de campagne sont achetées uniquement par des professions non agricoles, et neuf acquéreurs sur dix sont des particuliers âgés en moyenne de 45 ans.

Origine géographique des acquéreurs de maisons de campagne entre 2013 et 2017 sur le pays de Lorient (part des surfaces)



Les maisons de campagne sont essentiellement vendues par des personnes physiques, de profession non agricole : 85% des ventes, soit 80% des surfaces. Ces particuliers sont âgés en moyenne de 61 ans.



## 4.3 LE MARCHÉ DES ESPACES DE LOISIRS

Le marché des espaces de loisirs regroupe tous les espaces soustraits de l'agriculture et non imperméabilisés, acquis par des professions non agricoles. Ces biens sont acquis pour améliorer le cadre de vie des acquéreurs (étang ou prairie de loisirs, terrain pour agrandissement privatif...), ou pratiquer une agriculture non professionnelle (chevaux, potager, etc). Ils peuvent a priori retrouver un jour une vocation agricole. Ce marché étant difficile à interpréter, et surtout à catégoriser dans un type de marché foncier, il est détaché des terres agricoles vendues en vue d'un changement de destination, ainsi que des terres ne changeant pas de vocation.

Le marché des espaces de loisirs concerne 489 biens entre 2013 à 2017 sur le pays de Lorient, **soit un peu moins d'une centaine par an, selon un rythme équivalent à la période précédente 2003-2012**. En termes de surfaces, ce marché représente 3% du total soit une surface d'environ 155 ha, contre 360 ha en 2003-2012 : le rythme est similaire sur les deux périodes, avec environ 30 hectares par an. Ce marché représente près de 10 millions d'euros en cinq ans, ce qui est similaire à la période précédente.

La surface moyenne sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017 est d'environ 3170 m<sup>2</sup>, avec un prix médian de 2 €/m<sup>2</sup>. La surface moyenne est légèrement inférieure par rapport à la période précédente (3360 m<sup>2</sup>). La moitié des biens concernent des parcelles de moins de 1900 m<sup>2</sup>.

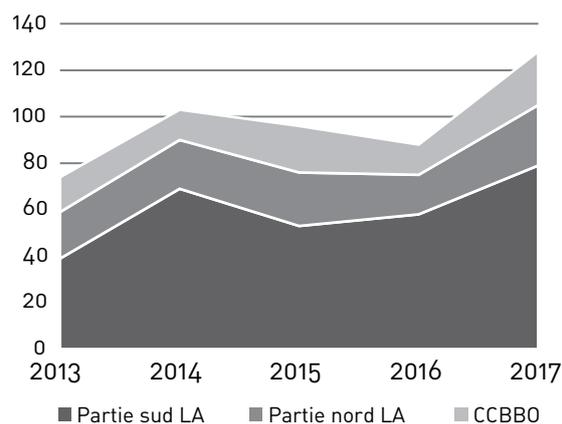
### 2003 - 2012

1 78 biens  
360 ha  
21 millions d'euros  
3360 m<sup>2</sup>/lot en moyenne

### 2013 - 2017

489 biens  
155 ha  
10 millions d'euros  
2 €/m<sup>2</sup>  
3170 m<sup>2</sup>/lot en moyenne

Nombre de ventes d'espaces de loisirs

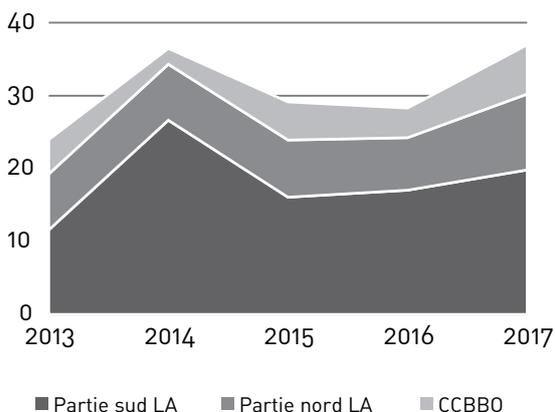


#### EN JEUX IDENTIFIÉS

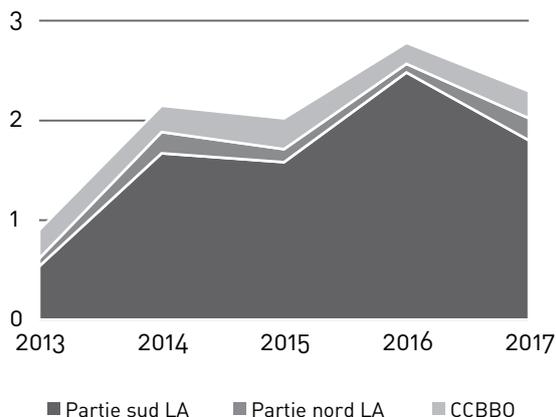
Mitage de l'espace agricole et naturel  
par des espaces de loisirs

Perte de surfaces agricoles productives

Surfaces cumulées en hectares



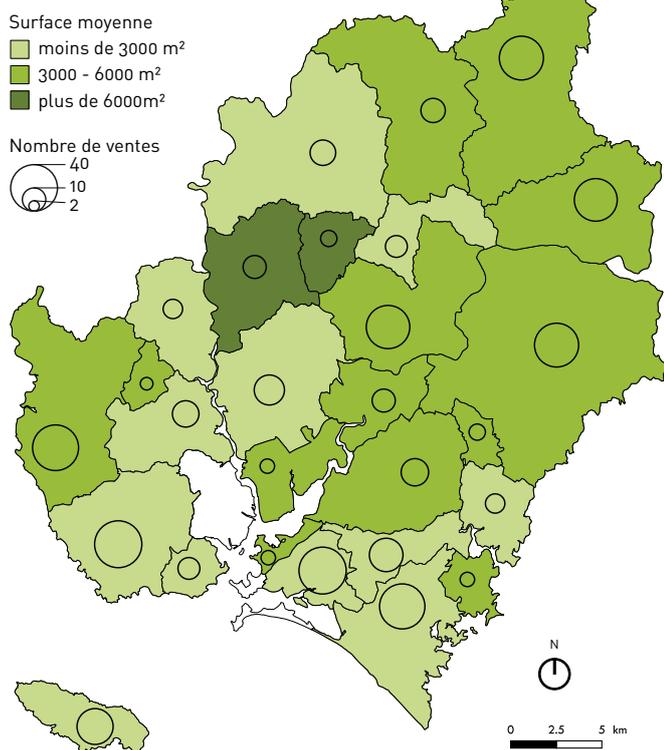
Valeurs générées en millions



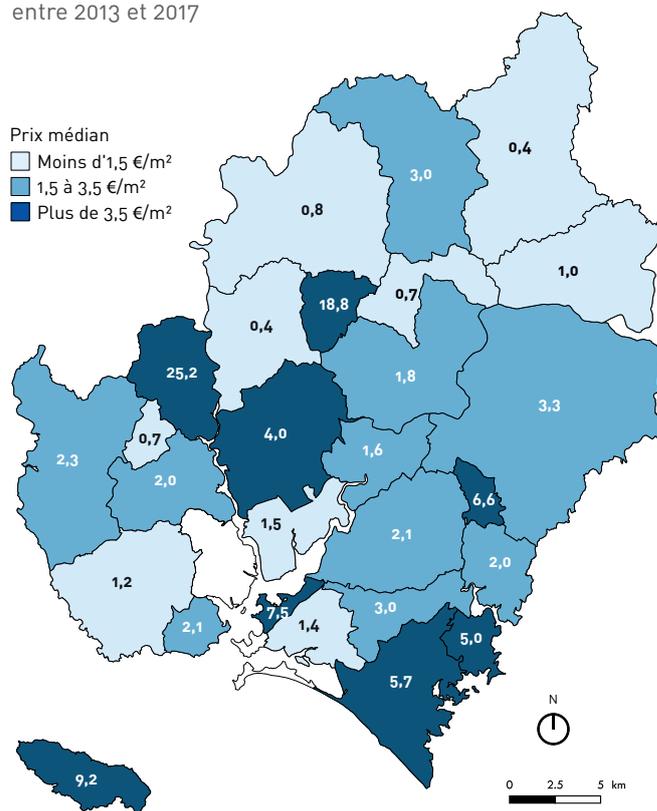
La CC de Blavet Bellevue Océan possède un marché d'espaces de loisirs relativement dynamique, avec 23 hectares de ventes cumulées entre 2013 et 2017. Les communes littorales de Guidel, Ploemeur, Plouhinec et Riantec ont cumulé plus de 40 hectares vendus en espaces de loisirs sur la période 2013-2017, avec quasiment 15 ha sur Guidel. Viennent également en tête de classement des communes plus "rurales", avec plus de 10 hectares vendus par commune : Inzinzac-Lochrist, Bubry, Quistinic, et Languidic.

Les prix médians les plus élevés sont constatés sans surprise sur le littoral, avec plus de 9 €/m<sup>2</sup> sur Groix, ou presque 6 €/m<sup>2</sup> à Plouhinec. On retrouve également des prix médians plus élevés sur les communes avec une pression foncière élevée : 4 €/m<sup>2</sup> sur Caudan ou 3 €/m<sup>2</sup> sur Merlevenez. Le prix médian très élevé constaté sur Pont-Scorff et Calan résulte d'un nombre de ventes faible.

Marché des espaces de loisirs sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017



Marché des espaces de loisirs sur le pays de Lorient entre 2013 et 2017



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

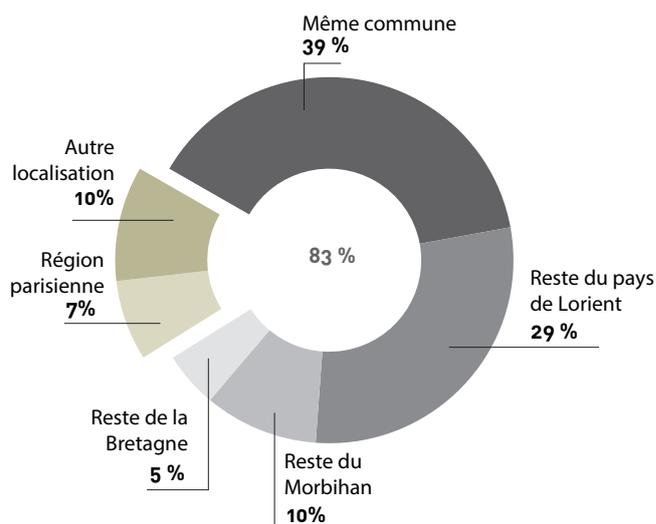
Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019

**Ce marché est constitué de petites parcelles avec 97% des ventes inférieures à un hectare, majoritairement acquises par des personnes physiques (à 85%), âgés en moyenne de 53 ans, le reste se répartissant entre les aménageurs et les collectivités et assimilées. Les 3/4 des vendeurs sont également des particuliers non agriculteurs, âgés en moyenne de 68 ans. Les professions agricoles représentent seulement 10% des vendeurs.**

Seulement 17% des surfaces des espaces de loisirs sont acquises par des habitants d'une autre région que la Bretagne, dont environ la moitié viennent d'Île-de-France. La présence de ces derniers est plus marquée sur le littoral, notamment à Riantec, Guidel, Sainte-Hélène ou encore Groix.

Plus des deux tiers des acquéreurs résident au sein du pays de Lorient, et 40% dans la commune d'achat du bien.

Origine géographique des acquéreurs des espaces de loisirs entre 2013 et 2017 sur le pays de Lorient



# 5

## ZOOM SUR LES ESPACES AGRO-NATURELS PROTÉGÉS DU SCOT DU PAYS DE LORIENT

Cette analyse porte sur les parcelles cadastrales qui ont pu être localisées, soit 97% des ventes des marchés fonciers ruraux du pays de Lorient entre 2013 et 2017.

En moyenne, les marchés fonciers ruraux dans les espaces agro-naturels protégés (EAP) du SCoT du pays de Lorient concernent 356 hectares entre 2013 et 2017, soit moins de 6% de la surface de ces espaces agricoles préservés. Ces ventes dans les EAP représentent moins de 8% de l'ensemble des marchés fonciers ruraux du pays de Lorient.

**On peut noter que 86% des surfaces vendues dans les marchés fonciers ruraux ne changent pas de destination dans les EAP, contre 81% sur l'ensemble du territoire.**

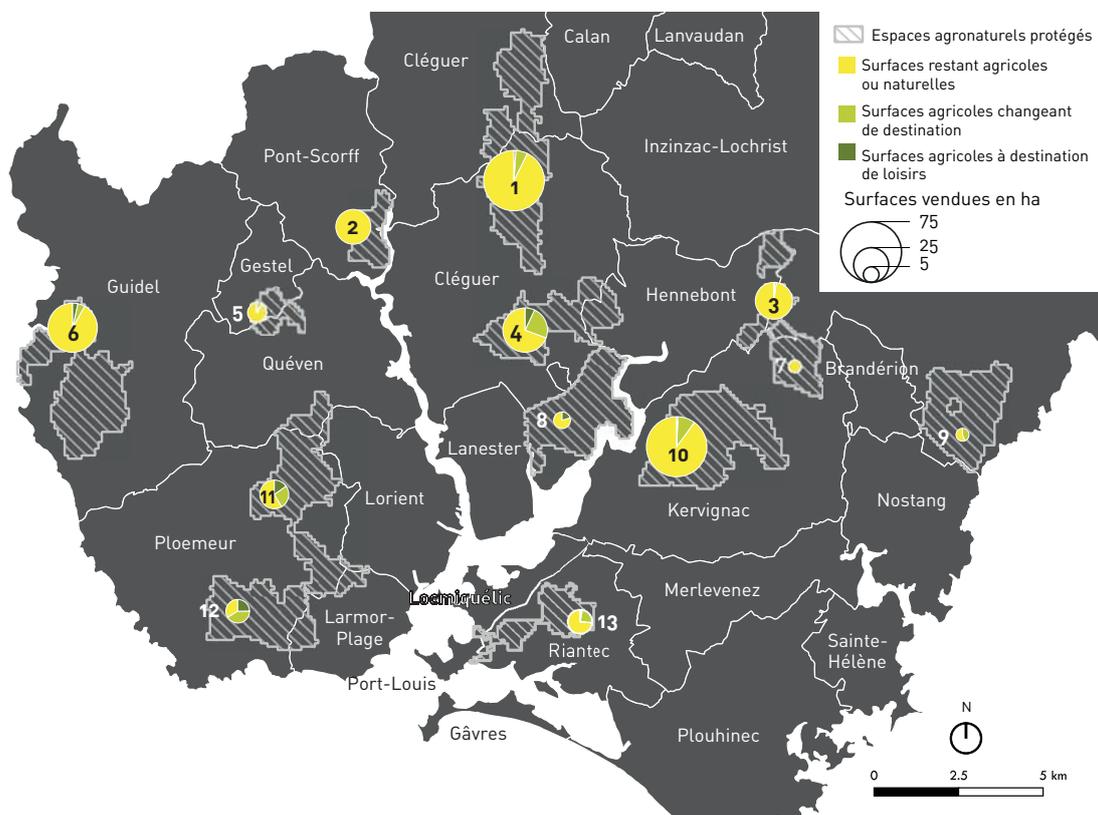
Les surfaces agricoles changeant de destination représentent 39 hectares soit 11%

des surfaces vendues (contre 16%). Annuellement, cela représente 7,7 hectares de surfaces changeant de destination sur l'ensemble des espaces agro-naturels protégés. Il n'y a pas de surfaces en mutation sur trois EAP :

- EAP n°2 : Pont-Scorff
- EAP n°7 : Kervignac
- EAP n°8 : Lanester.

Sur les autres EAP, les surfaces agricoles en mutation varient entre 5000 m<sup>2</sup> et quasiment 10 hectares.

En moyenne, 40% des surfaces vendues dans les marchés fonciers ruraux sont acquises par des professions non agricoles dans les EAP, contre 55% sur l'ensemble du territoire.



Source : SAFER Bretagne - Traitement : AudéLor - Juin 2019



**AUDÉLOR**  
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

12 avenue de la perrière  
56324 Lorient cedex  
02 97 12 06 40

[www.audelor.com](http://www.audelor.com)



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE

Pour télécharger  
les communications  
d'AudéLor : [www.audelor.com](http://www.audelor.com)

