

Les marchés fonciers de l'espace rural dans le Pays de Lorient Bilan sur 10 ans (2003-2012)



Contact : Nadine Nicolas-Minier
n.minier@audelor.com 02 97 12 06 63

Sommaire

Introduction	p 4
Données de cadrage	p 5
Les marchés de l'espace rural dans le Pays de Lorient	
Le marché des terres agricoles	p 12
Le marché forestier et des espaces non productifs	p 17
Le marché des espaces résidentiels et de loisirs	p 24
Le marché de l'artificialisation	p 24
Annexe	p 26

Introduction

Depuis le début des années 2000, avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, puis les lois Grenelle, la question de la consommation d'espace est l'un des principaux enjeux des documents d'urbanisme des collectivités locales. Limiter la consommation d'espaces agricoles est un objectif clairement affirmé aujourd'hui.

Des méthodes se développent pour mesurer la consommation d'espaces (voir les travaux d'AudéLor sur l'évolution de la tâche urbaine et la consommation d'espaces agricoles) mais d'autres phénomènes générateurs de pressions foncières ou urbaines sont aussi en jeu : changement de destination de bâtiments agricoles, étroitesse des marchés fonciers agricoles et niveau de prix qui peuvent rendre difficiles l'achat de terres par des agriculteurs, acquisition pour des activités de loisirs...

Parmi les sources d'information mobilisables, la SAFER est un observateur privilégié des marchés fonciers ruraux. Dans le cadre du droit de préemption dont elle est titulaire, elle est en effet destinataire de la majorité des notifications de projets de vente concernant les terrains et biens agricoles et forestiers (cf annexe : article L 143-1 du code de l'urbanisme).

Ce bilan des marchés fonciers de l'espace rural du Pays de Lorient a ainsi été établi avec la SAFER Bretagne sur la base d'une analyse statistique des notifications de projets de vente.

Établi sur 10 ans (période 2003-2012), il nous montre que la structure des marchés fonciers de l'espace rural du Pays de Lorient, si elle est proche de celle du département, diffère selon les secteurs :

- c'est évidemment un marché actif sur les territoires les plus ruraux du nord du Pays de Lorient, en particulier sur le marché des terres agricoles, des maisons à la campagne ou des terrains de loisir ;
- sur les secteurs littoraux et périurbains, la part plus forte du marché de l'artificialisation, les niveaux de prix plus élevés, la part plus importantes d'acquéreurs non agriculteurs, sont des indicateurs d'un niveau de pression urbaine et de difficultés d'accès au foncier agricole plus élevées.



Données de cadrage

Le territoire d'étude :
le Pays de Lorient



Le Pays de Lorient est composé de 2 intercommunalités (30 communes) :

- Lorient Agglomération (25 communes)
- La Communauté de Communes de Blavet-Bellevue Océan (5 communes)

L'étude distingue toutefois trois espaces pour préciser les analyses :

- le **nord de Lorient Agglomération**, composé des 6 communes de Bubry, Calan, Inguiniel, Lanvaudan, Plouay, Quistinic. Ce territoire plus éloigné du cœur de l'agglomération est en effet moins soumis à une influence urbaine et garde un caractère rural et agricole marqué.
- **les autres communes de Lorient Agglomération**, davantage soumises à une influence périurbaine ainsi que littorale pour les communes côtières.
- **La Communauté de Communes de Blavet Bellevue Océan**, où l'influence périurbaine et littorale, entre les agglomérations de Lorient et d'Auray, est également sensible.

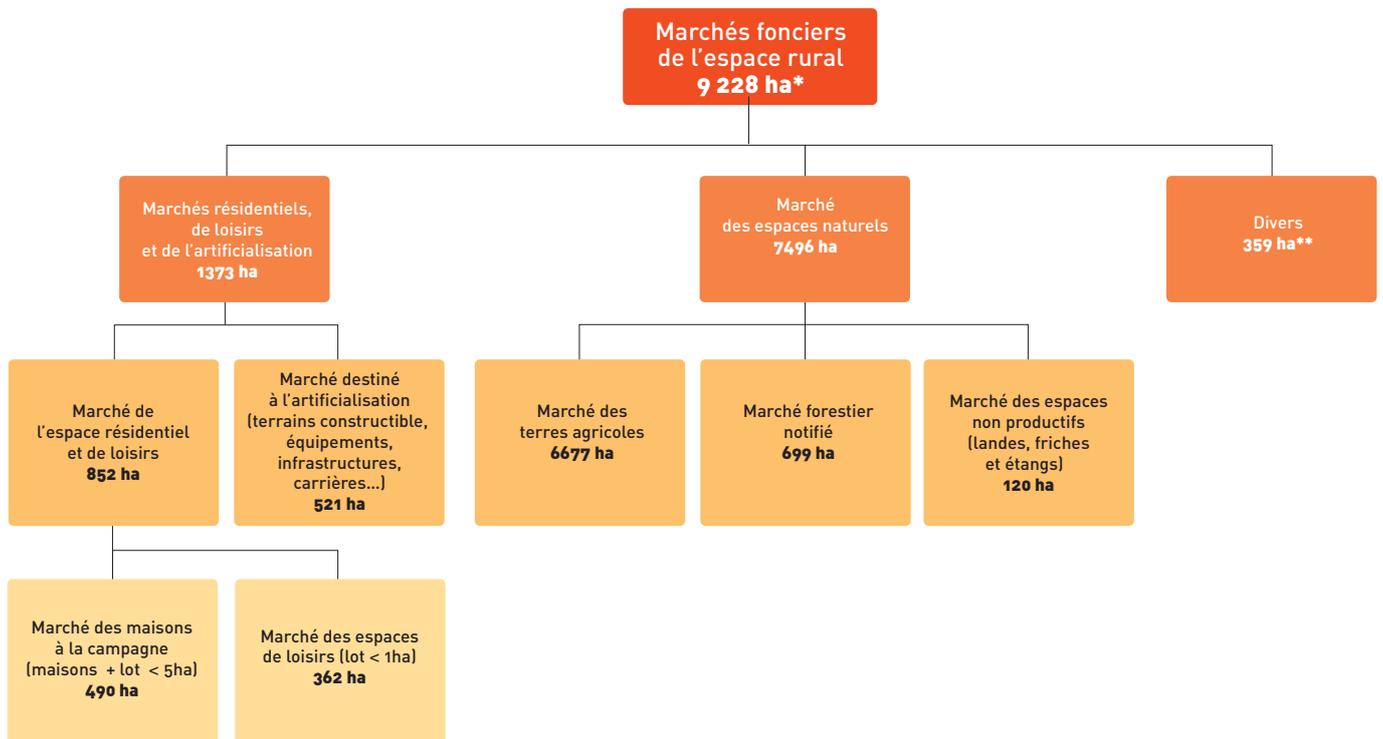
Les marchés fonciers des espaces ruraux : définition

Un marché composite

Les marchés fonciers de l'espace rural se décomposent en plusieurs marchés et sous-marchés. Il existe ainsi 2 grands types de marchés, classés selon la destination la plus probable des biens après la vente :

- **les marchés des ESPACES NATURELS** qui se divisent en 3 marchés : marché agricole, marché forestier et marché des espaces non productifs (landes, friches, étangs).
- **les marchés RÉSIDENTIELS, de LOISIRS et de L'ARTIFICIALISATION.** Ces marchés concernent donc des biens d'origine agricole vendus en vue d'un changement de destination.

Composition et surfaces des marchés fonciers de l'espace rural dans le pays de Lorient de 2003 à 2012



(*) : 9228 ha : surfaces vendues de 2003 à 2012 en hectares

(**) : Divers : marché hors segmentation : apports en société, échanges, biens inférieurs à 15 €/ha, inférieurs à 1 are, baux emphytéotiques.

Données de cadrage

Pays de Lorient : des marchés "ruraux" dans un pays plutôt "urbain"

Sur la période 2003-2012, les marchés fonciers de l'espace rural se sont traduits par la vente de 3742 biens sur le Pays de Lorient, représentant une surface de 9200 ha et une valeur de 250 millions d'euros. Cela représente, en nombre de biens vendus et en surface, 9% du marché morbihannais et, en valeur, 11%.

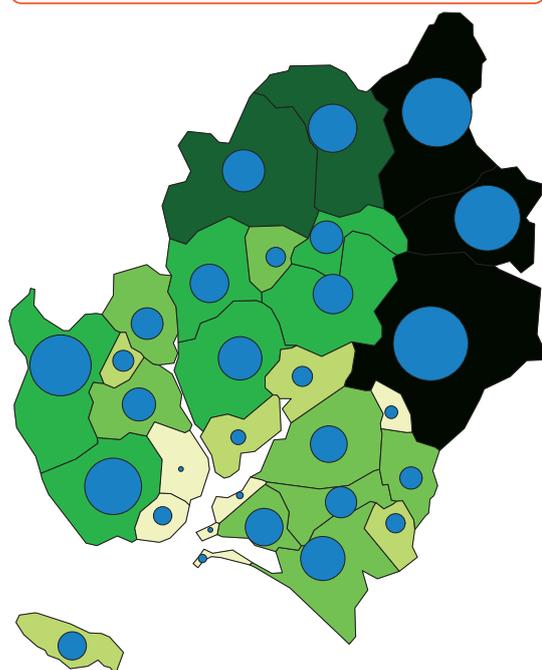
Annuellement, une moyenne de 12 biens ont été vendus par commune dans le Pays de

Lorient, contre 16 pour l'ensemble des communes du Morbihan, ce qui témoigne du caractère plutôt urbain du Pays de Lorient.

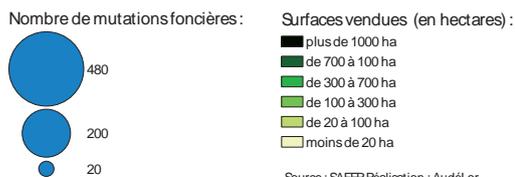
Les communes où le marché foncier rural a été le plus actif en nombre sur ces 10 ans, avec plus de 200 biens vendus, sont deux communes littorales (Ploemeur et Guidel) et quatre communes au nord et à l'est du pays (Languidic, Bubry, Quistinic et Inguiniel), avec toutefois des structures de marchés différentes.

La valeur générée par les ventes sur ces 10 ans a dépassé 20 millions d'euros à Ploemeur, Guidel et Languidic, et 10 millions d'euros à Bubry, Quistinic mais aussi Caudan, Kervignac et Plouhinec.

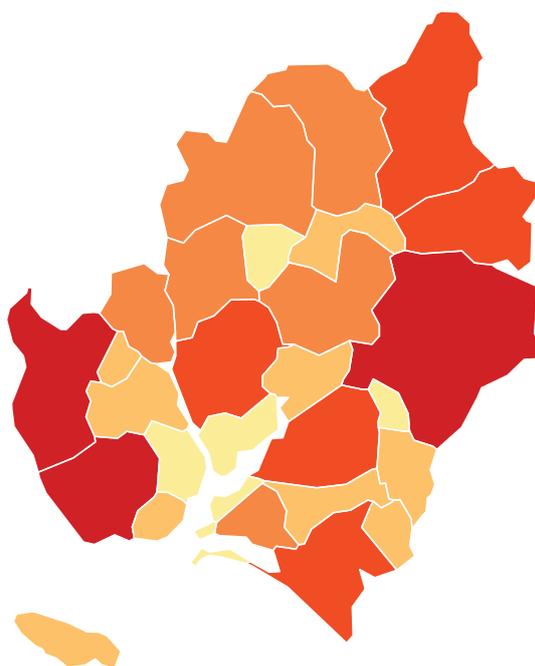
Les marchés fonciers de l'espace rural de 2003 à 2012



Nombre de mutations et surfaces vendues sur les marchés fonciers de l'espace rural de 2003 à 2012 :



Les valeurs générées de 2003 à 2012



Les valeurs générées par les ventes sur les marchés fonciers ruraux de 2003 à 2012 :



Source : SAFER Réalisation : AudéLor

Une structure de marché proche de celle du Morbihan

De 2003 à 2012, les marchés fonciers de l'espace rural du Pays de Lorient (hors divers, correspondant au marché hors segmentation) ont présenté environ 8900 hectares et se sont structurés de la manière suivante :

- 7500 hectares, soit 84 % des surfaces vendues, sont restés sur les marchés des espaces naturels :
 - 75 % pour le marché agricole,
 - 8 % pour le marché forestier,
 - 1% pour le marché des espaces non productif ;

- 1400 hectares, soit 16 % des surfaces, ont été vendus en vue d'un changement de destination :

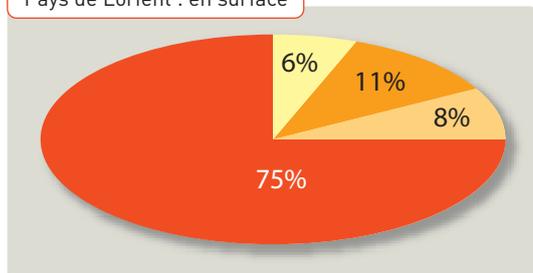
- 10 % pour des usages résidentiels et de loisirs,
- 6 % pour des usages d'artificialisation.

Cette structure est proche de celle de l'ensemble du département.

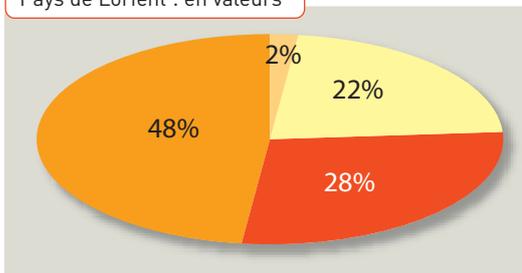
À noter qu'en valeur, le marché des biens vendus en vue d'un changement de destination représente 70% du marché de l'espace rural : 48% pour le marché des espaces résidentiels et de loisirs, 22% pour le marché destiné à l'artificialisation.

La structure des marchés fonciers de l'espace rural entre 2003 et 2012

Pays de Lorient : en surface

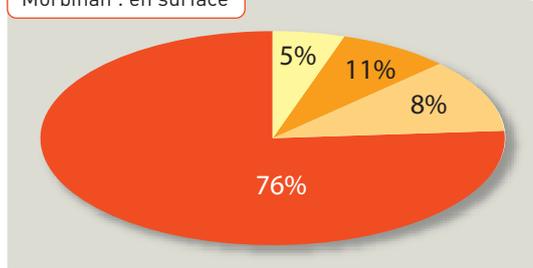


Pays de Lorient : en valeurs



Source : SAFER Réalisation : AudéLor

Morbihan : en surface



- ▶ Marché destiné à l'artificialisation
- ▶ Marché de l'espace résidentiel et de loisirs ou des espaces non-productifs
- ▶ Marché de l'espace forestier notifié
- ▶ Marché agricole

Données de cadrage

Des spécificités selon les secteurs géographiques du Pays de Lorient

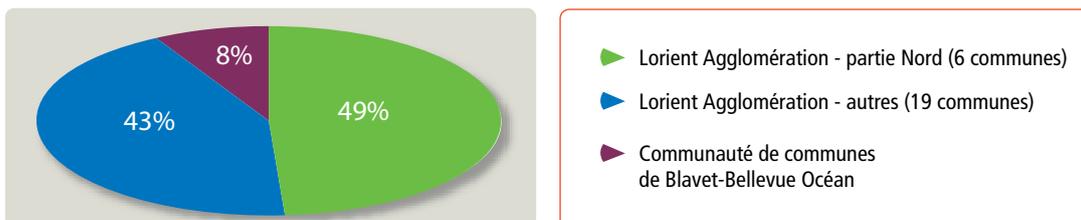
■ Les marchés fonciers de l'espace rural sont particulièrement actifs sur les six communes du nord de Lorient Agglomération (ex CDC de Plouay). 4323 ha y ont été vendus entre 2003 et 2012, soit près de la moitié des ventes réalisées sur le Pays de Lorient. Par rapport aux moyennes du Pays de Lorient, on note sur ce territoire à caractère rural une part plus forte du marché agricole (79% des surfaces vendues) et plus

faible du marché de l'artificialisation (2% des surfaces) ;

■ Sur les autres communes de Lorient Agglomération, 3857 ha ont été vendus soit 43% des ventes du Pays de Lorient. La part du marché de l'artificialisation y est plus forte qu'en moyenne sur le Pays de Lorient (10% des surfaces) ;

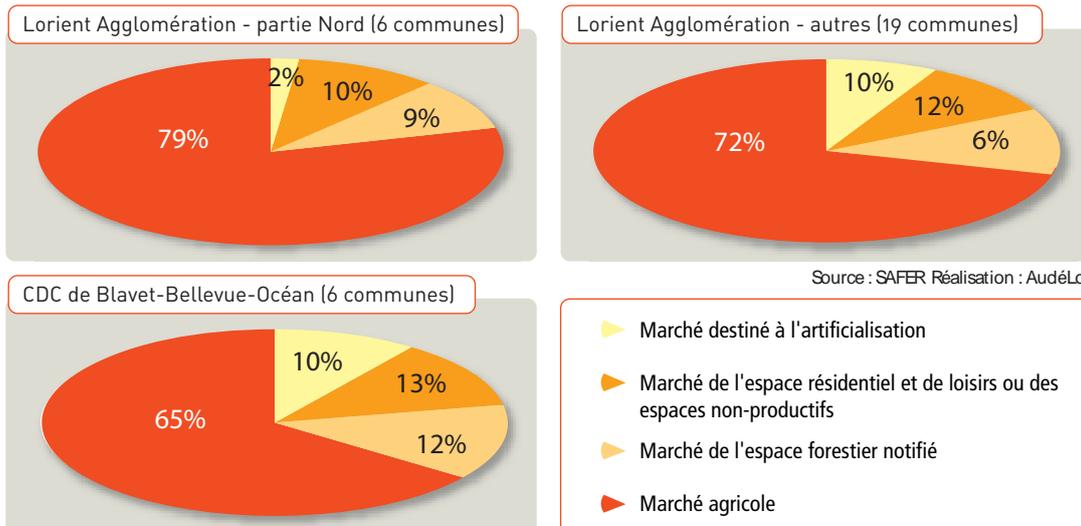
■ Les marchés sont plus étroits sur la CDC de BBO, avec 688 ha vendus de 2003 à 2012, soit 8% des ventes du Pays de Lorient. Les parts du marché de l'artificialisation (11% des surfaces vendues) et du marché forestier (12% des surfaces) y sont plus fortes qu'en moyenne sur le Pays de Lorient.

Part des secteurs géographiques du Pays de Lorient dans le marché foncier de l'espace rural (en surfaces - période 2003 à 2012)



Source : SAFER Réalisation : AudéLor

La structure du marché de l'espace rural dans les différents secteurs du pays de Lorient (en surfaces - période 2003 à 2012)



Source : SAFER Réalisation : AudéLor

Les marchés de l'espace rural dans le Pays de Lorient

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.

La répartition des biens est notamment analysée au regard de deux critères qui influent sur leur prix :

- leur caractère bâti ou non bâti,
- le fait qu'ils soient loués à un agriculteur ou libres de location.

La nature de l'acquéreur (agriculteur ou non agriculteur) est également connue. Les terres acquises par des «non agriculteurs» peuvent correspondre à des terres ensuite rétrocédées par la SAFER pour une première installation d'agriculteurs, à l'acquisition par des collectivités ou assimilées (communes, intercommunalités, Conservatoire du littoral, syndicats des eaux...), des entreprises privées ou des associations, ainsi que par des particuliers. Ces derniers peuvent, dans certains cas, être des apporteurs de capitaux. L'acquisition de terrains agricoles par des «non agriculteurs» ne préjuge donc pas d'un changement de l'usage des terres mais peut toutefois être un indicateur d'une pression foncière accrue sur les espaces agricoles : espaces de loisirs ? spéculation ?...

Le marché global : 6700 ha de terres agricoles bâties et non bâties

De 2003 à 2012, ce marché a représenté 1250 ventes, soit une surface de 6677 ha et une valeur de 67 436 519 €. C'est 74% du marché foncier rural du Pays de Lorient en surface, ce qui est équivalent au ratio départemental ; c'est un tiers en nombre de vente et 27% en valeur.

En terme de surface, les trois quarts des biens vendus (76%) étaient non bâtis, soit environ 5000 ha sur 10 ans. Près de 60% de ces biens non bâtis ont été vendus libres et 40% étaient loués.

Un quart des biens étaient bâtis (environ 1600 ha) avec une proportion alors plus importante de biens libres (80%) par rapport aux biens loués (20%).

Un marché des terres agricoles non bâties très actif au nord du Pays de Lorient

Ce marché a concerné 5000 ha de 2003 à 2012.

De 2003 à 2012, ce marché a surtout été actif sur Lorient Agglomération avec environ 470 ha vendus par an :

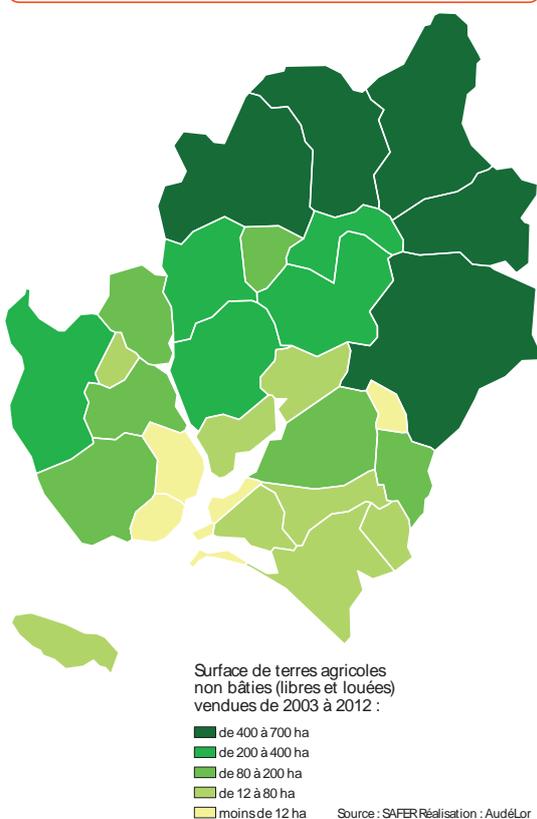
- la moitié (235 ha/an) a été vendue sur les 6 communes du Nord de Lorient Agglomération (ex CDC de Plouay). 46% des surfaces agricoles non bâties vendues entre 2003 et 2012 se situent donc sur ces 6 communes qui représentent 37% de la SAU du territoire.

- l'autre moitié a été vendue sur les autres communes de Lorient Agglomération. 46% des surfaces agricoles non bâties ven-

dues entre 2003 et 2012 se situent sur ces 19 communes qui représentent 52% de la SAU du territoire.

C'est par contre un marché très étroit sur la CDC BBO avec seulement 36 ha par an vendus en moyenne sur ces 10 ans. Seuls 7% des surfaces agricoles non bâties vendues entre 2003 et 2012 se situent sur ces 5 communes qui représentent 12% de la SAU du territoire, ce qui peut traduire une certaine tension sur le marché des terres agricoles. C'est sur les communes les plus agricoles de l'intérieur du territoire que le marché a été le plus actif, avec aussi des surfaces conséquentes achetées sur des communes périurbaines (Caudan) ou littorales (Guidel), où l'agriculture est encore bien présente.

Les terres agricoles non bâties vendues de 2003 à 2012



Une majorité des terres agricoles non bâties vendues libres de location

Elles ont représenté 3000 ha vendus entre 2003 et 2012, contre 2000 ha pour les terres agricoles non bâties louées.

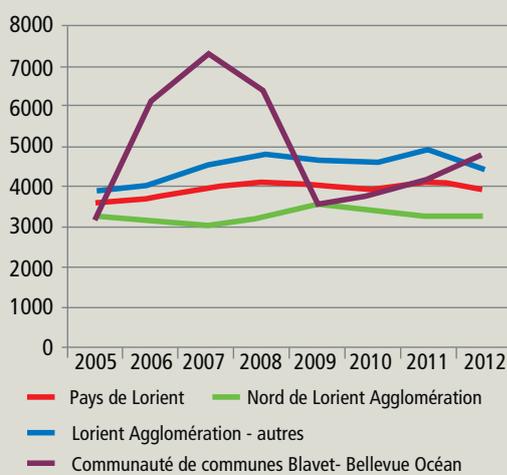
Des prix variables au sein du Pays de Lorient

À l'échelle du Pays de Lorient, le prix moyen des terres agricoles non bâties libres se situe autour des 4000 € par hectare, au sein desquelles il faut distinguer :

- les terres labourables (4000 à 4500€/ha),
- les prairies (2000 à 2500€/ha)

Cette moyenne reste un peu au-dessus (+15%) des prix observés dans la région agricole « littoral sud breton » qui s'élève à 3750 € en 2012, mais correspond au prix moyen observé sur l'ensemble du Morbihan. L'évolution des prix en moyenne triennale sur la période 2003-2012 montre une augmentation des prix jusqu'à 2006, puis une stabilisation autour de 4000 € depuis 2007.

Évolution des prix des terres agricoles non bâties libres sur le Pays de Lorient (moyenne triennale sur la période 2003-2012- en € par ha)



Au sein de Lorient Agglomération, les terres agricoles libres sont moins chères sur le nord du Pays de Lorient que sur les autres communes :

- sur les 6 communes du Nord :
 - terres labourables : autour de 3800 €/ha
 - prairies : 1 400 à 2 000 €/ha
- sur les autres communes :
 - terres labourables : 4 500 €/ha
 - prairies : 2 000 €/ha.

Sur BBO, la rareté des biens à vendre fait fortement osciller les prix.

Une moitié d'acquéreurs non agriculteurs

Les 3000 hectares de terres agricoles non bâties libres vendus entre 2003 et 2012 ont été achetés :

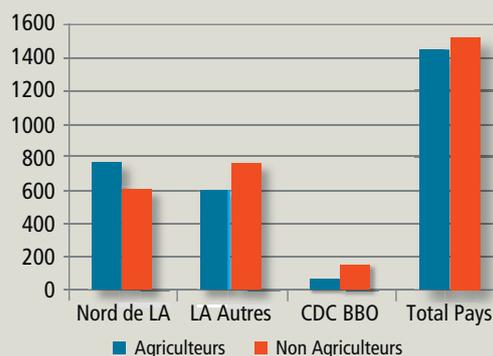
- pour la moitié par des non agriculteurs (1500 hectares),
- pour la moitié par des agriculteurs. À noter que les agriculteurs ont acheté moins de biens en nombre mais des surfaces plus grandes par lot.

Cette proportion varie selon les secteurs du territoire : la part d'agriculteurs est ainsi plus importante sur les 6 communes du nord de Lorient Agglomération (56% contre 44% pour les non agriculteurs) que sur les autres communes de Lorient Agglomération (44% et 56%) ou sur la CDC BBO (31% et 69%).

Sur 1500 hectares achetés par des acquéreurs non agricoles, 20% correspondent à des rétrocessions par la SAFER pour une première installation d'agriculteurs (300 ha) et environ 20% à des acquisitions par des collectivités ou assimilées (communes, intercommunalités, conservatoire du Littoral, syndicat des eaux : 120 ha), à des acquisitions par des entreprises ou associations (110 ha) ou à des adjudications. Une autre partie est acquise par des

particuliers non agricoles, qui peuvent, dans certains cas, être des apporteurs de capitaux.

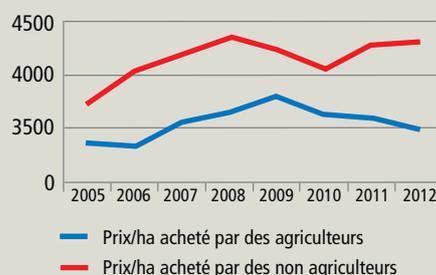
Les terres non bâties libres de 2003 à 2012 selon le type d'acquéreurs (en ha)



Source : SAFER Réalisation : AudéLor

La différence de prix entre les biens achetés par les agriculteurs et les biens achetés par les non agriculteurs est à noter : sur la période 2003-2012, la comparaison des prix (en moyenne triennale) indique que les non-agriculteurs ont acheté en moyenne entre 11 et 20% plus cher que les agriculteurs jusqu'en 2011. Cet écart moyen est monté à 24% en 2012.

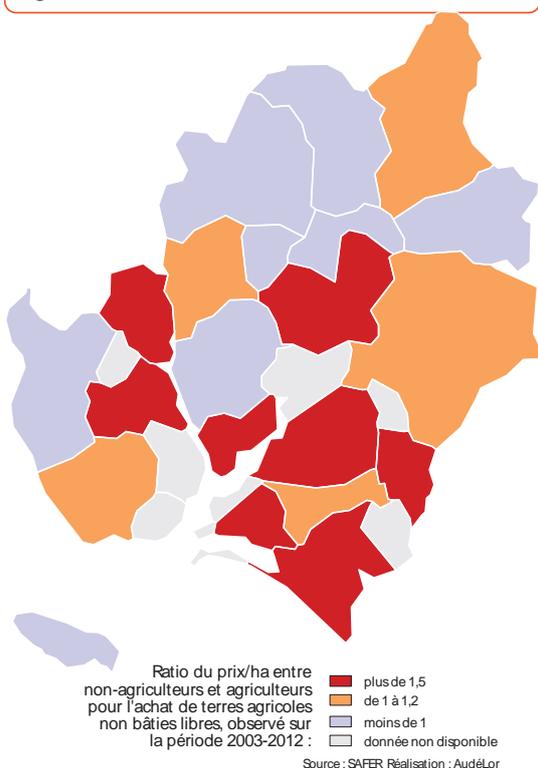
Prix des terres agricoles non bâties libres selon l'origine de l'acquéreur (moyenne triennale sur la période 2003-2012 - en €/ha)



Source : SAFER Réalisation : AudéLor

La carte ci-dessous représente le ratio entre le prix/ha payé par des non agriculteurs et le prix/ha payé par des agriculteurs. Ce ratio est notamment plus élevé sur des communes où le foncier est rare.

Différence de prix payé par les agriculteurs et les non agriculteurs pour l'achat de terres agricoles



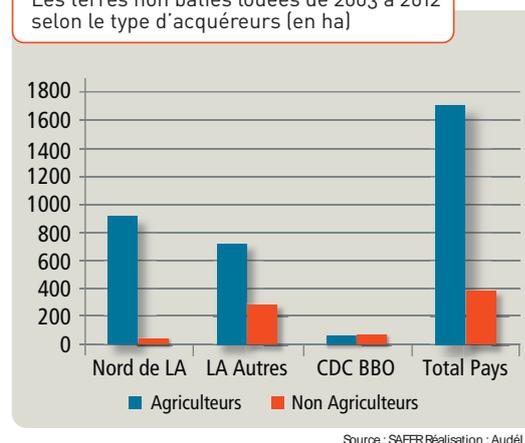
Les terres non bâties louées davantage achetées par les agriculteurs

2000 ha de terres non bâties louées ont été vendues sur le Pays de Lorient de 2003 à 2012, mais ce volume n'a pas permis une analyse pertinente des prix à l'échelle du pays. Dans le Morbihan, ces terres non bâties louées se négocient autour des 3400 € à l'hectare (contre 4000 € pour les terres non bâties libres).

Contrairement aux terres non bâties libres, ces terres non bâties louées ont été très majoritairement achetées par les agriculteurs sur la période 2003-2012 (à 82% contre 18% pour les non agriculteurs), avec toutefois des différences notables selon les secteurs géographiques :

- sur les 6 communes du nord de Lorient agglomération : 96% d'acquéreurs agriculteurs et seulement 4 % de non agriculteurs,
- sur les autres communes de Lorient agglomération : 72% d'agriculteurs et 28% de non agriculteurs,
- sur la CDC de BBO : 51% d'agriculteurs et 49% de non agriculteurs, mais sur des volumes très faibles.

Les terres non bâties louées de 2003 à 2012 selon le type d'acquéreurs (en ha)



Les surfaces agricoles vendues avec du bâti

Une majorité des terres bâties vendues libres...

1600 ha de surfaces agricoles avec du bâti ont été vendus de 2003 à 2012 (soit 24% des surfaces agricoles vendues).

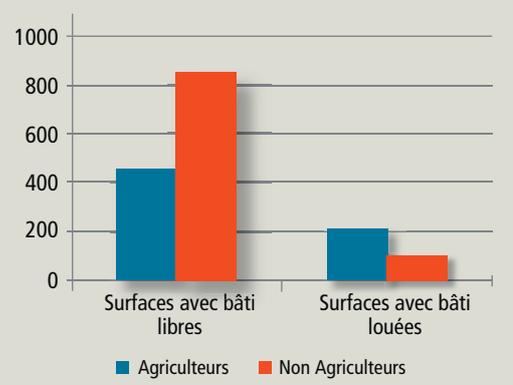
Les surfaces agricoles bâties vendues étaient libres à 81%, soit 1300 hectares entre 2003 et 2012.

... plutôt achetées par des non agriculteurs

Elles ont majoritairement été acquises par des non agriculteurs (à 65% contre 35% pour les agriculteurs), ce qui correspond à des rétrocessions SAFER pour une première installation, à des adjudications, à des acquisitions par les collectivités ou assimilées (ex : acquisition par Lorient Agglomération pour des terrains de compensation), à des acquisitions par des agriculteurs de plus de 60 ans ou à des acquisitions par d'autres particuliers. Ces derniers, dans certains cas, peuvent être investisseurs (apporteurs de capitaux). Le coût du bâti reste souvent une charge financière trop importante pour les agriculteurs.

Les surfaces avec du bâti louées vendues entre 2003 et 2012 représentent une superficie peu importante (309 hectares de 2003 à 2012). Elles ont été majoritairement acquises par des agriculteurs (68% contre 32 % pour les non agriculteurs).

Les surfaces agricoles avec du bâti vendues de 2003 à 2012 selon le type d'acquéreurs (en ha)



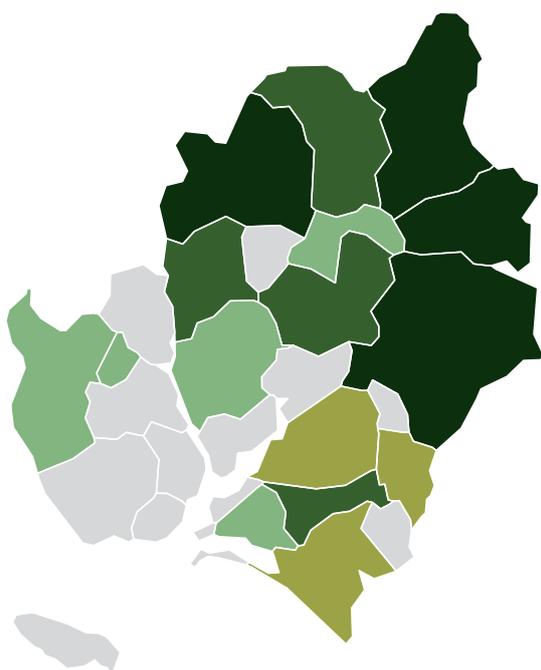
Source : SAFER Réalisation : AudéLor

le marché forestier et des espaces non-productifs

Le marché forestier : 700 ha notifiés à la SAFER

Le marché forestier correspond à des biens à dominante forestière, qui n'ont pas vocation à être urbanisés. Il est constitué de forêts acquises pour la production et/ou la chasse, la production individuelle de bois de chauffage ou l'agrément. Le marché forestier connu de la SAFER n'est pas exhaustif car les notaires ne notifient pas forcément l'ensemble des biens, qui ne sont pas souvent soumis au droit de préemption.

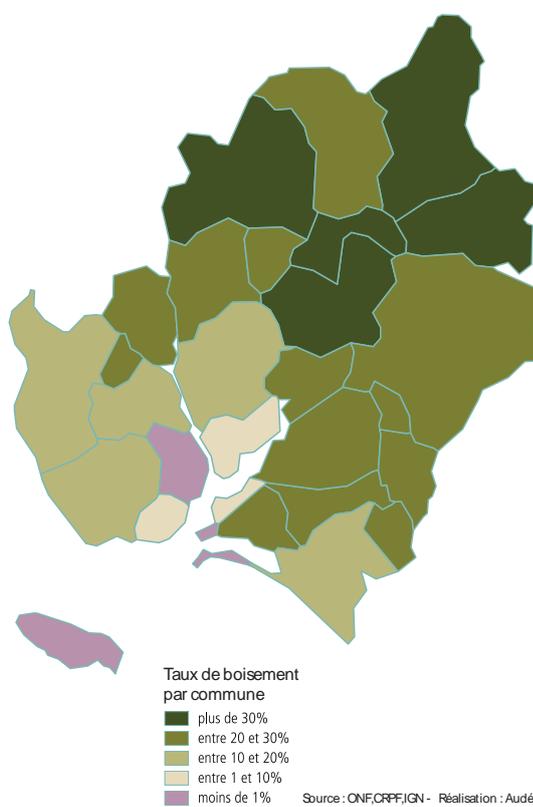
Le marché forestier notifié entre 2003 et 2012



Source : SAFER Réalisation : AudéLor

Le marché forestier notifié a représenté 700 ha entre 2003 et 2012. Les communes où les surfaces boisées notifiées ont été les plus importantes se situent au nord du Pays de Lorient (Plouay, Bubry, Quistinic mais aussi Inzinzac-Lochrist, Cléguer, Languidic...) mais aussi à l'Est (Merlevenez, Nostang, Kervignac...). Elles correspondent à des secteurs à fort taux de boisement du pays de Lorient.

Le taux de boisement dans le Pays de Lorient



Sur le Pays de Lorient, ce sont majoritairement des non agriculteurs qui ont acheté ces surfaces boisées notifiées (à 80% contre 20% pour les agriculteurs), avec une différence de prix par rapport aux agriculteurs. Les non agriculteurs ont en effet

acheté en moyenne à 7500 € /ha contre 4700 € /ha pour les agriculteurs.

À noter qu'à l'échelle du Morbihan, 7900 ha de surfaces boisées ont été notifiées entre 2003 et 2012. Contrairement au Pays de Lorient, les agriculteurs ont été majoritairement acquéreurs (à 60% contre 40% pour les non agriculteurs) et le différentiel de prix a été moins marqué (5000 €/ha pour les agriculteurs contre 6500€/ha pour les non agriculteurs), ce qui s'explique notamment par l'acquisition en 2008 de 4000 ha de la forêt de Lanouée.

Un marché des espaces non productifs restreint

Le marché forestier est associé au marché des landes, friches et étangs, qualifié de «non productif», et considéré dans un état transitoire entre le marché agricole ou forestier et le marché à destination non agricole. La destination future de ces biens est imprécise : ils peuvent être acquis en vue d'une utilisation de loisirs (cas des étangs par exemple), de la protection de l'environnement (espaces naturels), d'une urbanisation ultérieure ou d'une production agricole ou forestière après défrichement.

Sur le Pays de Lorient, 120 hectares ont été acquis de 2003 à 2012, à 96 % par des non agriculteurs.

Le prix moyen sur le pays s'élève à 8400€/ha ce qui laisse supposer une certaine spéculation foncière.

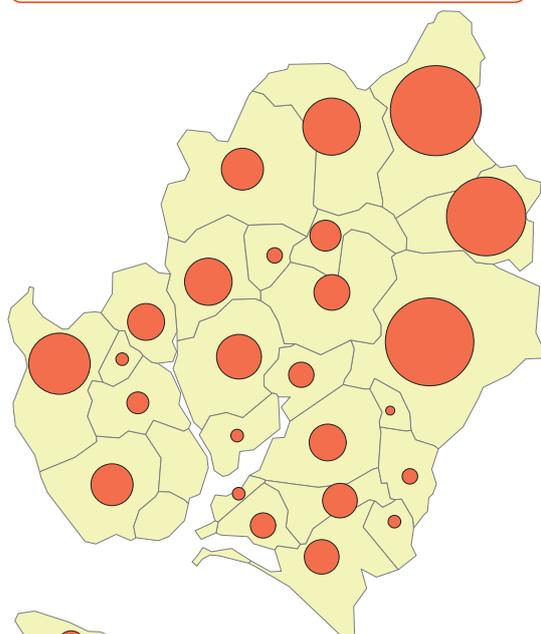
le marché des espaces résidentiels et de loisirs

Le marché résidentiel ou marché des maisons à la campagne

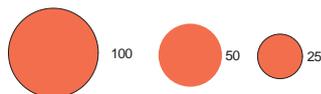
Il s'agit des achats de bâtiments d'origine agricole à usage de résidence principale ou secondaire situés sur des terrains de moins de 5 ha, réalisés par des citadins ou des ruraux non agriculteurs.

Environ 600 de ces bâtiments ont été vendus à usage de résidence principale ou secondaire entre 2003 et 2012, pour une surface de 490 hectares, ce qui correspond à 16 % du marché foncier rural en nombre, 6% en surface et 39 % en valeur. Au sein du

Le marché des "maisons à la campagne" de 2003 à 2012



Nombre de propriétés bâties vendues à titre de résidence principale ou secondaire de 2003 à 2012 :



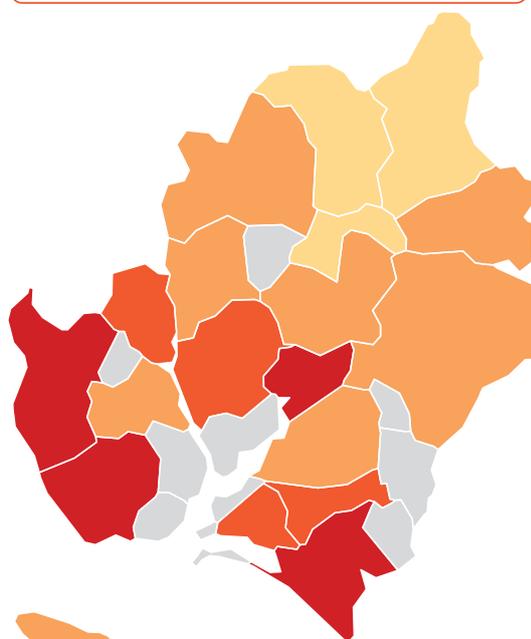
Source : SAFER Réalisation : AudéLor

marché des usages résidentiels et de loisirs, c'est environ un tiers en nombre (35%) mais plus de 80% en valeur.

À l'échelle du Pays de Lorient, le marché annuel a été relativement constant (une soixantaine de maisons par an).

Bubry, Languidic (une centaine de ventes), Quistinic (78 ventes), Guidel et Inguiniel (47 et 41 ventes) sont les communes où ce marché a été le plus actif.

Prix moyen des "maisons à la campagne" de 2003 à 2012



Prix moyen du lot :
de 230 000 à 300 000 €
de 190 000 à 230 000 €
de 100 000 à 160 000 €
moins de 100 000 €
moins de 5 ventes

Source : SAFER Réalisation : AudéLor

Des prix plus élevés en secteur littoral et périurbain

Le prix moyen du lot sur ces 10 ans a été de 158 000 € pour une surface moyenne de 8500 m². Comparé au département, ce même type de bien s'est vendu 132 000 €

dans le Morbihan, avec une surface moyenne de 7500 m².

Les communes où le niveau de prix moyen sur les 10 dernières années a été le plus fort (en excluant par souci de représentativité les communes avec moins de 5 ventes) sont Plouhinec, Hennebont, Guidel, Ploemeur, Riantec et Caudan.

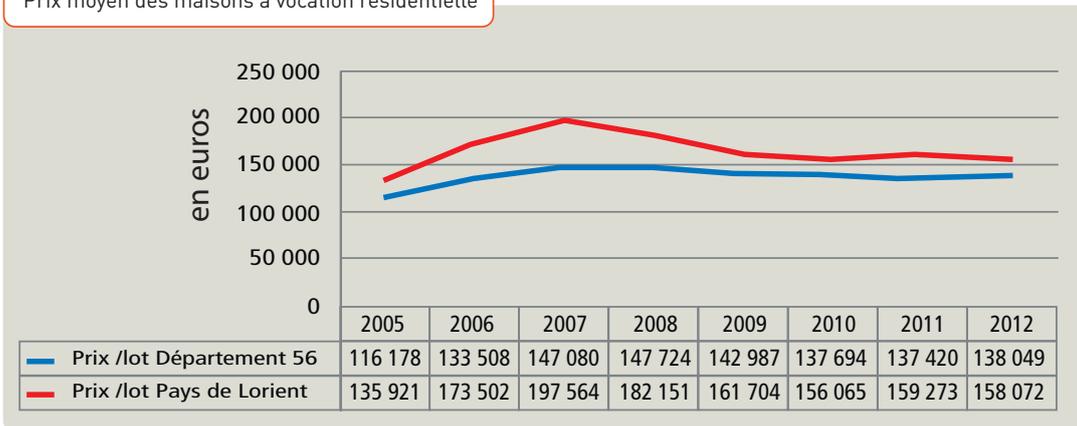
Des prix qui se stabilisent depuis 2009

Le prix moyen du lot a fortement augmenté jusqu'aux années 2007 (+45 % entre la

communes du nord de Lorient Agglomération et de 200 000 € dans les autres communes. La taille des lots est toutefois supérieure dans ces communes du nord, même si la différence tend à s'amenuiser sur ces dernières années,

■ sur la Communauté de Communes de Blavet Bellevue Océan, le prix moyen du lot était de 155 000 € en moyenne sur les 3 dernières années, pour une superficie moyenne de 7300 m². Ce secteur a connu une évolution des prix très marquée entre 2005 et 2009, passant de prix très élevés

Prix moyen des maisons à vocation résidentielle



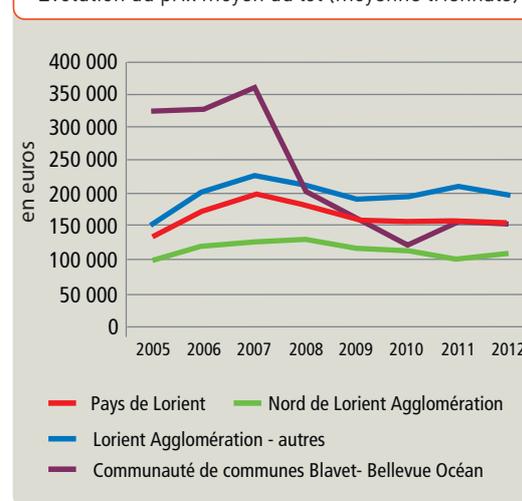
moyenne triennale 2007 et celle de 2005). Depuis 2009, les prix ont diminué pour se stabiliser autour de 158 à 159 000 € en moyenne par lot.

L'évolution annuelle du Pays de Lorient suit celle du département. À partir de 2010, on note une certaine stabilisation des prix mais le Pays de Lorient reste 15% plus cher par rapport à la moyenne départementale.

Au sein du Pays de Lorient, le niveau des prix se différencie selon les secteurs géographiques :

■ au sein de Lorient Agglomération, le prix moyen du lot se situe sur les 3 dernières années autour de 105 000 € dans les six

Évolution du prix moyen du lot (moyenne triennale)

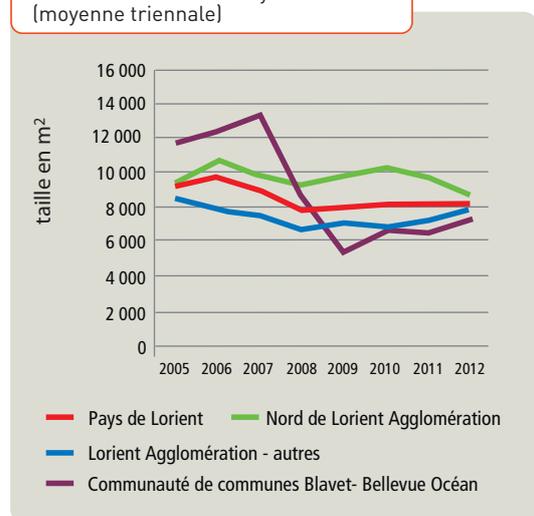


Source : SAFER Réalisation : AudéLor

pour des lots de grande taille en début de période (plus de 300 000 € pour des lots > à 10 000m²), à des prix moyens et des tailles moyennes de lot inférieurs à la moyenne du Pays depuis 2009.

Cette forte variation s’y explique également par un nombre limitée de transaction.

Évolution de la taille moyenne des lots (moyenne triennale)

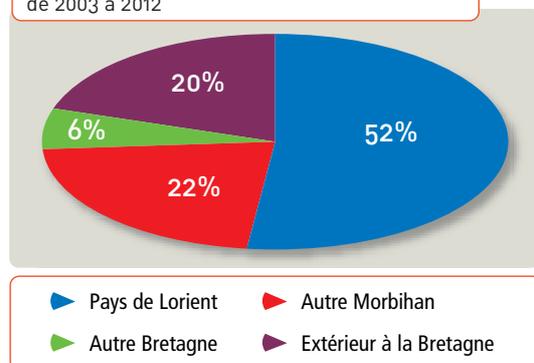


Source : SAFER Réalisation : AudéLor

Des acquéreurs plutôt morbihannais

La moitié des acquéreurs sont originaires du Pays de Lorient et les ¾ sont morbihannais. 20% ne sont pas bretons, dont une moitié de franciliens.

Origine des acquéreurs du marché résidentiel de 2003 à 2012



Le marché des espaces de loisirs

Ce marché concerne de petites parcelles non bâties (moins de 1 ha) acquises par des non-agriculteurs, dans le but d’améliorer le cadre de vie, d’y pratiquer une «agriculture de loisirs» (parcs à chevaux, potagers, petits élevages...) ou une activité économique en milieu rural (campings), alors qu’elles devraient garder un usage agricole au regard des règles d’urbanisme.

Des biens nombreux mais qui représentent des surfaces limitées

De 2003 à 2012, il s’est vendu environ 1100 biens liés à ces espaces de loisirs sur le pays de Lorient, soit environ une centaine par an.

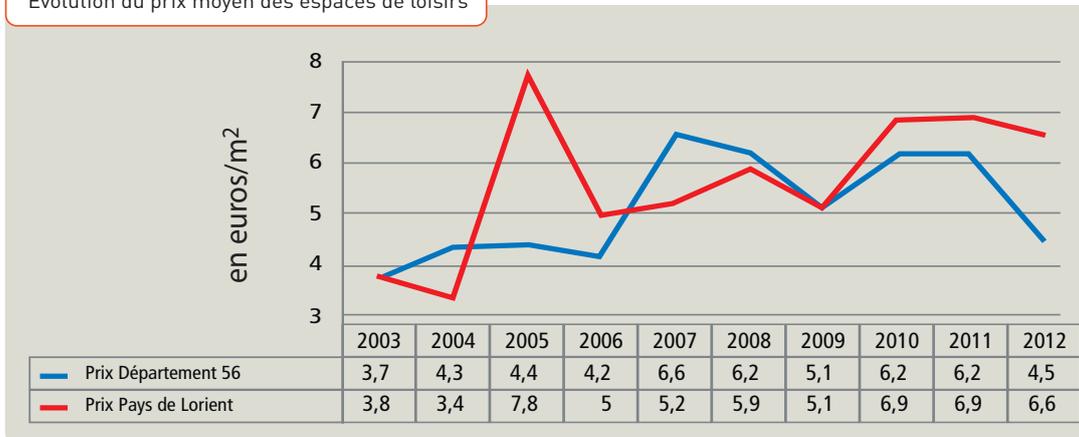
C’est un marché important en nombre de transactions (63% des transactions du marché des espaces résidentiels et de loisirs et 29% de la totalité du marché rural), mais relativement faible en surface puisqu’il a concerné seulement 360 ha en 10 ans (soit 4% du marché de l’espace rural) et en valeur (8% du marché de l’espace rural).

La surface moyenne acquise est inférieure à celle des lots à vocation résidentielle (3360m² contre 8500).

Des variations de prix importantes sur 10 ans

Le prix moyen sur 10 ans est d’environ 6€ au m² sur le Pays de Lorient, soit un prix moyen supérieur d’environ 1€ au m² par rapport à la moyenne départementale. A noter toutefois que ce prix est 2 fois supérieur sur le pays d’Auray (12€/m²).

Évolution du prix moyen des espaces de loisirs



Source : SAFER Réalisation : AudéLor

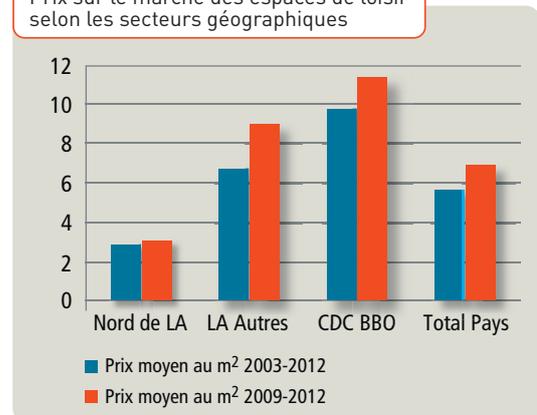
Ce prix moyen connaît des variations parfois importantes d'une année sur l'autre, avec une tendance globale à l'augmentation : +73% sur 10 ans, passant de 3,8€/m² en 2003 à 6,6 € au m² en 2012.

Des différences de prix sont également à noter au sein du Pays de Lorient :

- le prix moyen sur la période 2003-2012 a été de 2,9€/m² pour les 6 communes du nord de Lorient Agglomération, qui offrent des biens plus grands (4000m² en moyenne),

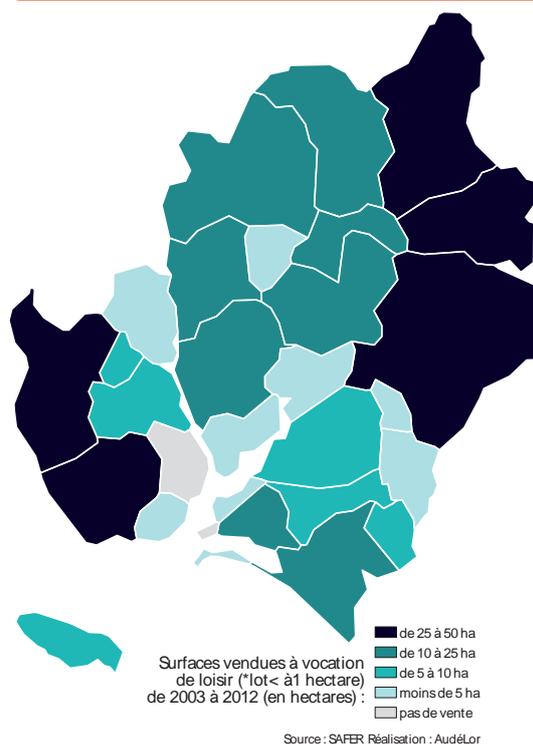
- ce prix a été de 6,8€/m² pour les autres communes de Lorient Agglomération, avec une surface moyenne de bien de 3200 m²,

Prix sur le marché des espaces de loisir selon les secteurs géographiques



Source : SAFER Réalisation : AudéLor

Le marché des espaces de loisirs* de 2003 à 2012

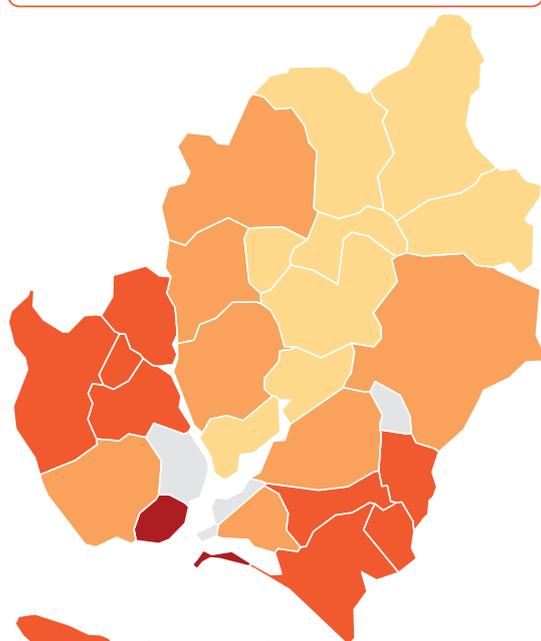


Source : SAFER Réalisation : AudéLor

- sur la CDC de BBO, le prix moyen sur 10 ans a été de 9,9€/m², avec une surface des lots plus petite (2600m² en moyenne).

À l'échelle communale, les surfaces vendues sur le marché des espaces de loisirs de 2003 à 2012 ont été plus importantes dans la partie Nord du Pays de Lorient (Bubry, Quistinic et Languidic notamment) et sur le littoral (Guidel et Ploemeur). Les prix moyens sur 10 ans marquent une tendance à une élévation des prix de l'intérieur du Pays de Lorient vers le littoral.

Prix moyen du terrain à vocation de loisirs* de 2003 à 2012

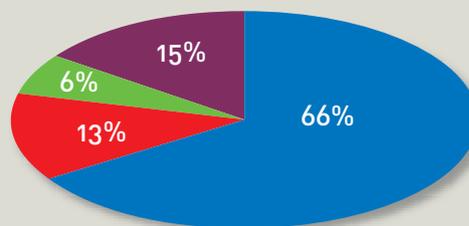


Prix moyen au m2 du terrain à vocation de loisir (*lot < 1ha) de 2003 à 2012 :

- plus de 18 €
- de 8 à 15 €
- de 5 à 8 €
- moins de 4 €
- aucune vente ou moins de 5 ventes

Source : SAFER Réalisation : AudéLor

Origine des acquéreurs des espaces de loisirs de 2003 à 2012



- Pays de Lorient
- Autre Morbihan
- Autre Bretagne
- Extérieur à la Bretagne

Des acquéreurs plutôt locaux

Les acquéreurs sont pour les 2/3 originaires du Pays de Lorient et à près de 80 % originaires du Morbihan. 15% ne sont pas bretons.

le marché de l'artificialisation

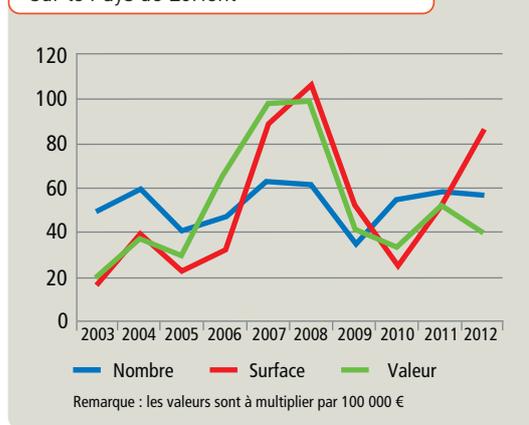
Le marché de l'espace rural destiné à l'artificialisation concerne des terrains à usage agricole et en théorie non viabilisés, acquis par des personnes physiques ou des personnes morales, dont les promoteurs et les collectivités. Il peut s'agir :

- de terrains constructibles à vocation d'habitat. Ces biens ont vocation à être bâtis dans les 5 ans après acquisition, par engagement de l'acquéreur,
- de biens acquis en vue d'équipements collectifs industriels, artisanaux ou commerciaux, soit par le secteur public, soit par le secteur privé,
- d'emprises d'infrastructures routières, ferroviaires... acquises par l'État, les collectivités ou des sociétés privées,
- de carrières.

521 hectares vendus en 10 ans

Entre 2003 et 2012, 528 biens ont été vendus en vue d'être artificialisés, soit une surface de 521 ha et une valeur de 52 millions d'euros. C'est 14% du marché foncier rural du pays en nombre, 6% en surface et 21% en valeur.

Évolution du marché de l'artificialisation sur le Pays de Lorient



Source : SAFER Réalisation : AudéLor

Sur 10 ans, ce marché a été relativement stable en nombre (autour de 50 biens vendus) mais plus variable en surface et en valeur, avec notamment un pic dans les années 2007-2008. L'augmentation en surface en 2012 s'explique par la vente de 50 ha de terrains destinée à la création d'une zone d'activités à Languidic.

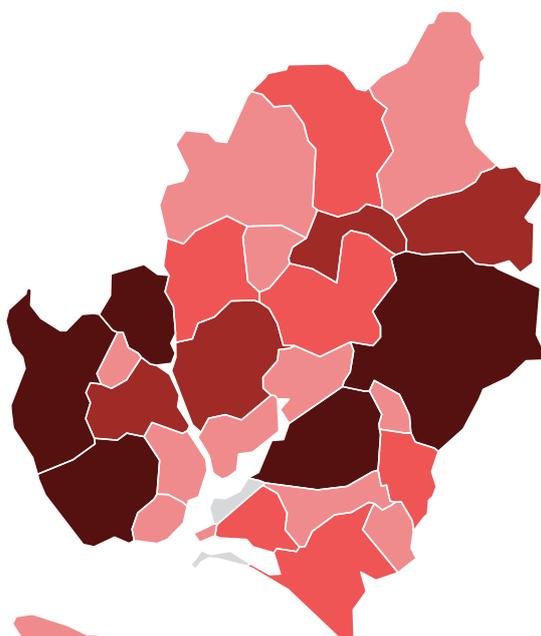
Les communes où le marché a été le plus actif en surface durant ces 10 ans sont Languidic (ce qui s'explique par les terrains à vocation future de zone d'activités acquis en 2012), des communes de la première couronne (Ploemeur) et de deuxième couronne qui ont connu un développement urbain important (Pont-Scorff, Guidel, Kervignac).

Des acquéreurs privés et publics

Différents types d'acquéreurs ont animé ce marché :

- Les collectivités locales et organismes assimilés qui ont acquis 198ha principalement pour le développement économique ou la réalisation de ZAC, au prix moyen sur 10 ans de 4 € le m²,
- Les promoteurs immobiliers, sociétés civiles immobilières ou SARL qui ont acheté 209 ha en 10 ans de terrains à bâtir généralement non viabilisés :
 - 153 ha pour le développement économique, au prix moyen sur 10 ans de 9,5 € le m²,
 - 53 ha pour le développement de l'habitat, au prix moyen d'acquisition sur 10 ans de 11 € le m²,
- Les personnes physiques, qui ont acquis 114 ha, principalement pour de l'habitat individuel (99 ha) au prix moyen sur 10 ans de 21 € le m².

Surfaces vendues en vue d'être artificialisées de 2003 à 2012

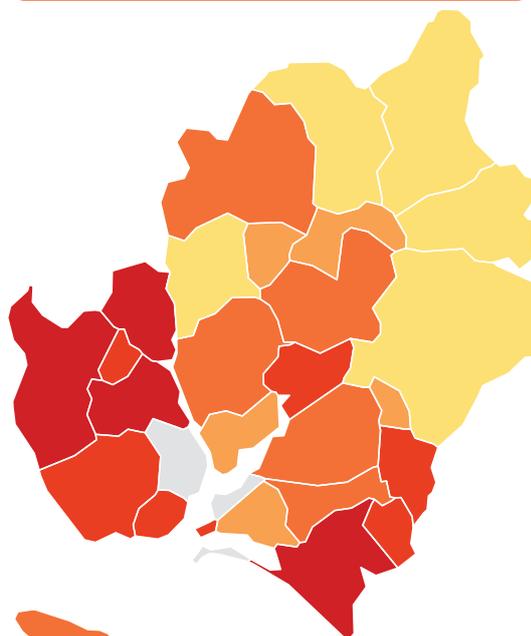


Surfaces agricoles vendues en vue d'être artificialisées de 2003 à 2012 (en hectares) :

- plus de 40 ha
- de 20 à 40 ha
- de 10 à 20 ha
- moins de 10 ha
- pas de vente

Source : SAFER Réalisation : AudéLor

Prix moyen du terrain à bâtir de 2003 à 2012



Prix moyen des terrains à bâtir de 2003 à 2012 (en € par m²) :

- de 50 à 80 €
- de 30 à 50 €
- de 20 à 30 €
- de 10 à 20 €
- moins de 10 €
- pas de vente ou non renseigné

Des prix qui baissent depuis 2011

Concernant les acquisitions pour de l'habitat (faites par des promoteurs et des particuliers), une analyse des prix en moyenne triennale a été réalisée et révèle une forte

augmentation des prix entre 2005 (12 € du m²) et 2009-2010 (31 à 32 € du m²) pour redescendre en 2011 et 2012 (15 € du m²), années pour lesquelles le prix moyen triennal serait inférieur au prix moyen observé dans le département.

Évolution du prix moyen du terrain à bâtir (€/m² moyenne triennale)



Source : SAFER Réalisation : AudéLor

Article L143-1 du code rural et de la pêche maritime

Il est institué au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à utilisation agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains à vocation agricole, quelles que soient leurs dimensions, sous réserve des dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 143-7. Lorsque l'aliénation à titre onéreux porte de façon conjointe sur des terrains à vocation agricole et des droits à paiement unique créés en application du règlement (CE) n° 1782/2003 du Conseil, du 29 septembre 2003, établissant des règles communes pour les régimes de soutien direct dans le cadre de la politique agricole commune et établissant certains régimes de soutien en faveur des agriculteurs, ce droit de préemption peut s'exercer globalement sur l'ensemble ainsi constitué aux seules fins d'une rétrocession conjointe des terrains et des droits ainsi acquis, selon des modalités fixées par décret.

Ce droit de préemption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur utilisation agricole.

AudÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

Agence d'Urbanisme et de
Développement économique
du Pays de Lorient

12 avenue de la Perrière
56324 Lorient cedex

Tél. : 02 97 12 06 40

contact@audelor.com

www.audelor.com