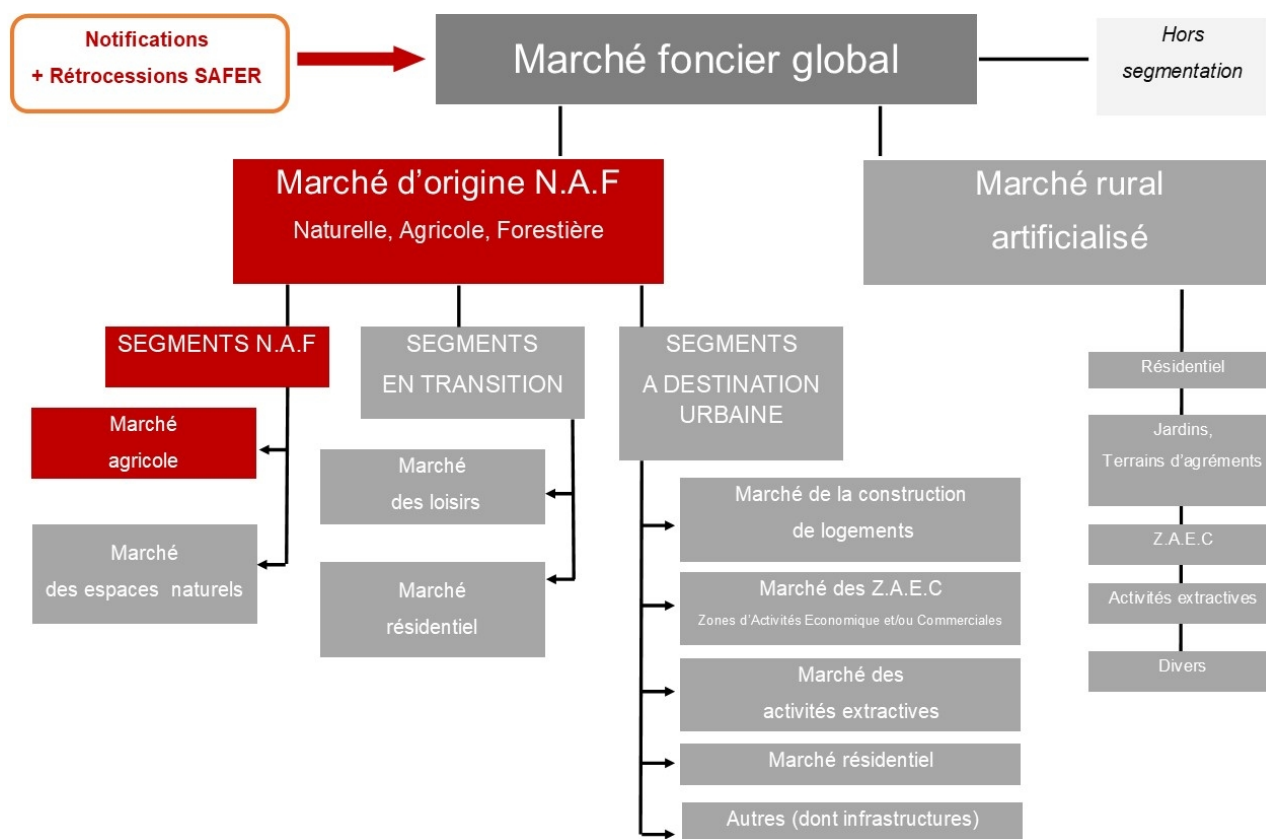


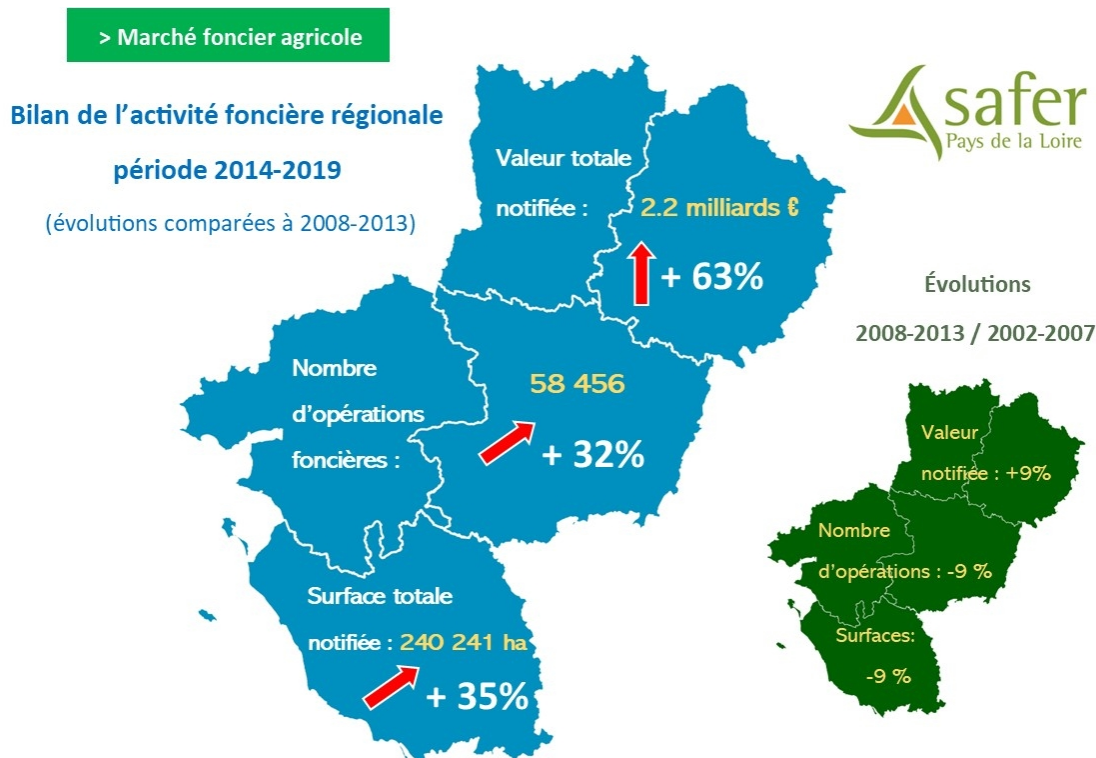
Évolutions du marché foncier agricole



5.1 > Bilan de l'activité foncière agricole enregistrée par la Safer des Pays de la Loire

5.1.1 Une nette ouverture des flux fonciers agricoles constatée dans les statistiques régionales depuis 2014

➤ Tableau 20



Évolutions par période triennale	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011-2013	2014-2016	2017-2019
Nombre de transactions	24 308 /	24 173 (-1%)	22 279 (-8%)	21 891 (-2%)	26 209 (+19%)	32 247 (+23%)
Surfaces (ha)	95 453 ha /	99 320 ha (+4%)	89 660 ha (-10%)	88 081 ha (-2%)	106 892 ha (+21%)	133 349 ha (+25%)
Valeur milliards €	0.549M€ /	0.706 M€ (+28%)	0.669 M€ (-5%)	0.702 M€ (+5%)	0.875 M€ (+25%)	1.368 M€ (+57%)

Le marché foncier agricole des Pays de la Loire avait enregistré de 2006 à 2008, une progression sensible avec plus de 35 000 hectares notifiés annuellement contre tout au plus 32 000 hectares/an entre 2000 et 2005.

Cette plus forte ouverture du marché régional s'expliquait notamment par des libérations plus massives de foncier liées à une vague de cessations d'activités de chefs d'exploitation âgés entre 55 et 59 ans. Différentes mesures réglementaires (s'achevant en fin d'année 2008), de préretraites agricoles ou de départs en retraite avant 60 ans pour carrière longue, contribuèrent à expliquer ce contexte.

Clôturant cette période foncière assez dynamique, les volumes notifiés chutèrent à moins de 28 000 ha en 2009 puis 2010 sous les effets de la crise financière et ne dépassèrent jamais plus de 30 000 ha/an de 2011 à 2013.

Les effets conjoncturels liés à la dégradation économique (recul de la consommation, dégradation des revenus agricoles), la baisse des investissements dans le foncier, liée à la fébrilité des instituts bancaires à soutenir les projets, le tassement des départs à la retraite liée à une pyramide des âges se « rajeunissant » et la réforme de la PAC (2014-2020) dessinant une

refonte des aides et subventions générant un certain attentisme de la part des exploitants agricoles dans la maîtrise du foncier contribuèrent à expliquer cette contraction.

Nous soulignerons que les évolutions annuelles constatées sur cette période ne se reflètent pas totalement dans les statistiques triennales fixées pour les besoins de l'étude (**Tableau 20** : 2005-2007 : + 4 % en surface ; 2008-2010 : -10 %). Toutefois, un « séquençage » annuel plus adapté sur ces exercices, illustre à la fois la forte ouverture du foncier entre 2006-2008 (103 000 ha notifiés : +10 % par rapport à 2003-2005) puis une vive contraction de l'activité entre 2009-2011 (85 000 ha : -18 % par rapport à 2006-2008).

Succédant à cette phase de fermeture assez nette du marché (2009-2013), l'exercice 2014 ouvre un nouveau cycle de reprise très ferme des mouvements fonciers agricoles avec une croissance annuelle de près de 13 % des surfaces notifiées (plus de 33 000 hectares).

Cette progression se confirme sur l'ensemble des exercices qui suivent, avec une croissance des surfaces vendues comprises entre 5 à 10 % par an (pour aboutir à plus de 48 000 hectares enregistrés en 2019).

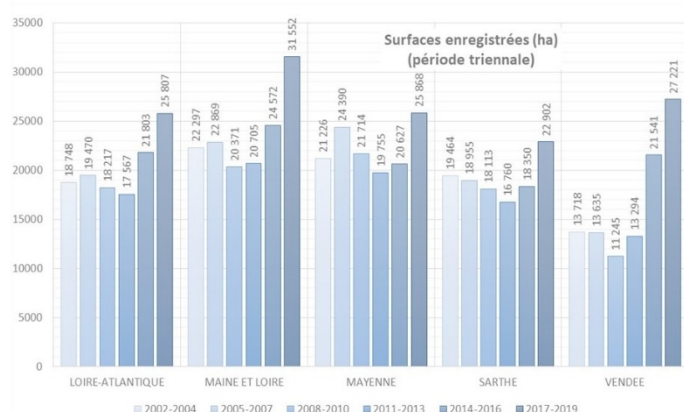
En rythme triennal, les surfaces notifiées ont ainsi progressé de plus de 20 % sur la période 2014-2016 puis de 25% entre 2017 et 2019 (plus de 133 000 hectares).

L'incidence structurelle de la L.A.A.A.F fut minime sur le segment, l'exercice 2016 ne reflétant aucune hausse statistique atypique contrairement à beaucoup d'autres marchés fonciers.

In fine, le marché foncier agricole des Pays de la Loire a, en comparaison de la période 2008-2013, augmenté de plus d'un tiers en termes de superficies (240 000 ha contre 178 000) et de plus de 60 % en valeur (2.2 milliards d'Euros contre 1.3 milliard). Ce dernier indicateur suggère un renchérissement du prix des terres agricoles mais traduit également un flux plus massif de cessions de bâtiments agricoles pour expliquer un tel différentiel.

5.1.2 Une ouverture très forte du foncier agricole dans tous les départements depuis 2017

➤ Graphiques 18 & tableau 21



Département	Évolutions 2008-2013	Évolutions 2014-2019
Loire-Atlantique	-6% (35 784 ha)	+33% (47 610 ha)
Maine et Loire	-12% (41 076 ha)	+26% (56 124 ha)
Mayenne	-10% (41 469 ha)	+12% (46 494ha)
Sarthe	-9% (34 872 ha)	+18% (41 251 ha)
Vendée	-11% (24 538 ha)	+99% (48 761 ha)

L'ouverture du foncier agricole constatée dans les statistiques régionales depuis 2014, est observée également dans les chiffres départementaux.

Toutefois, les niveaux d'augmentation (**tableau 21**), affichent des différentiels importants sur cette dernière période sexennale avec un niveau d'ouverture compris entre +12 et +18 % en Mayenne et Sarthe, de +26 à +33 % dans le Maine et Loire et la Loire-Atlantique et une hausse de près de 100 % pour la Vendée.

Comme le confirme les volumes triennaux enregistrés (**graphique 18**), ces écarts s'expliquent par un décalage temporel en termes de reprise des surfaces agricoles vendues.

Dès la période 2014-2016, la mobilité du foncier s'affirme très fortement en Vendée (hausse des superficies notifiées de plus de 62 % par rapport à 2011-2013), fermement dans le Maine et Loire (+19 %) et en Loire-Atlantique (+24 %) alors qu'elle reste modérée en Sarthe (+9 %) et en Mayenne (+4 %).

A compter de 2017-2019, cette ouverture du foncier agricole impacte l'ensemble des départements avec désormais des taux de progression des surfaces mises sur le marché, assez similaires, compris entre 24 à 28% par rapport à 2014-2016.

5.1.3 Une convergence inédite de facteurs très favorables à la mobilité du foncier agricole régional

Il serait erroné d'interpréter ces statistiques départementales, comme la simple traduction d'une meilleure santé économique du tissu des exploitations agricoles régionales.

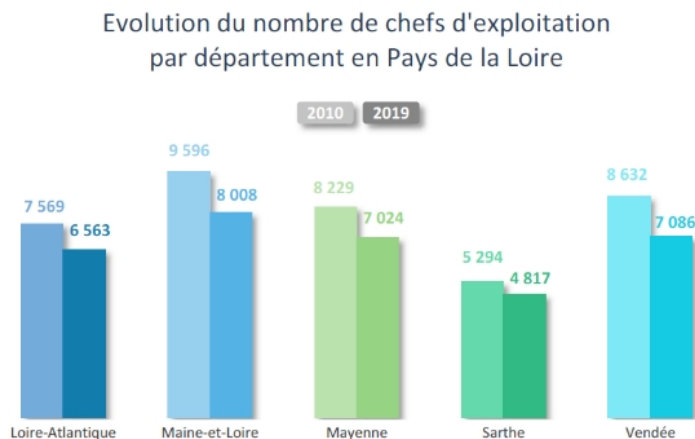
La plus ferme mobilité du foncier agricole est avant tout l'expression d'une convergence inédite de plusieurs facteurs structurels et conjoncturels extrêmement favorable à l'intensification des transactions agricoles, notamment depuis 2017.

➤ Une « vague » durable de départs à la retraite de chefs d'exploitation

➤ graphique 19

Différentes publications de la Chambre Régionale d'Agriculture des Pays de la Loire (« Cessations d'activité et renouvellement des chefs d'exploitation agricole à l'horizon 2026 en Pays de la Loire » - décembre 2017 & « Panorama socio-économique de l'agriculture des Pays de la Loire en 2019 » - avril 2021) indiquent que le nombre de cessations d'activités d'exploitants agricoles (départs à la retraite ou cessations précoces) augmente depuis 2014 (1600 départs/an).

Ce contexte s'accéléralant depuis 2017 (plus de 1900/an), devrait perdurer à minima jusqu'en 2023 voire 2026



PEP Chambre d'agriculture Pays de la Loire

Source : MSA

En fonction de la pyramide des âges départementale, cette tendance a débuté dès 2014-2015 en Loire-Atlantique, en Vendée et dans le Maine et Loire alors qu'elle s'est enclenchée plus tardivement en Mayenne et en Sarthe (2017-2018). Ce décalage temporel explique pour partie des dynamiques d'ouverture du foncier différentes que nous avons souligné précédemment notamment sur la période 2014-2016.

Factuellement, l'ensemble de ces départs engendre, comme nous allons le voir au travers de différents indicateurs du marché, des mouvements fonciers d'une ampleur inédite.

Ces cessations d'activité vont naturellement générer des flux fonciers plus conséquents traduisant des transmissions d'exploitations mais aussi faute de repreneurs, des démembrements au profit d'agrandissements. Sur ce dernier point, les projections de la Chambre régionale estime entre 53 et 67 %, le taux de renouvellement à l'horizon mi-2020, faisant passer le nombre de chefs d'exploitation de 37 700 en 2014 à potentiellement 27 300 à l'horizon 2026.

➤ Une réorientation forte des productions au détriment des filières bovines

Outre cet aspect démographique qui influe sur la baisse du nombre de chefs d'exploitations dans tous les départements (graphique 19), une réorientation des modes de production s'opère au sein du terroir régional et plus globalement sur toute la façade Ouest du territoire (de la Bretagne à la Nouvelle Aquitaine).

Les crises récurrentes sur les prix du lait et de la viande, la contraction des disponibilités fourragères liée aux aléas climatiques et la fin des quotas laitiers en 2015 (remplacés par une contractualisation directe entre industriels et producteurs) a généré à la fois une décapitalisation grandissante des troupeaux des vaches allaitantes et une « hyper spécialisation » laitière dans quelques secteurs régionaux (Nord-Ouest Mayennais en particulier).

Quelques chiffres de la Chambre Régionale traduisent cette tendance : le nombre de points de collecte de lait est ainsi passé, à l'échelle des Pays de la Loire, de 10 000 unités en 2010 à un peu plus de 7000 en 2019 alors que la livraison moyenne annuelle a grimpé de 340 000 à 528 000 litres dans le même laps de temps. Le cheptel de vache allaitantes est quant à lui, passé de 453 000 têtes en 2010 à 399 000 en 2019 (avec une forte dégradation à partir de 2017).

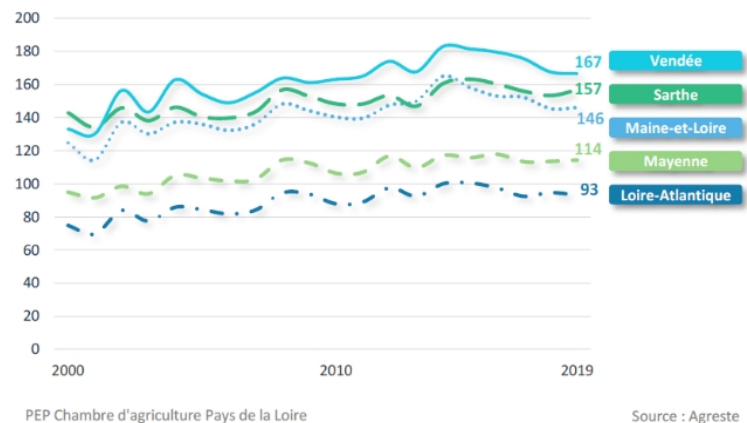
Les besoins fonciers* exprimés par la majorité des exploitations agricoles (*que ce soit en faire-valoir direct ou par fermage), souvent spécialisés dans l'élevage, s'orientent plus que jamais vers des agrandissements afin de se diversifier vers des productions végétales dites « conventionnelles », plus rémunératrices permettant aussi de rationaliser les charges via une autosuffisance fourragère. Les premières données publiées du RGA 2000 traduisent en ce sens un très net recul de la SAU couverte en prairie (-43 000 ha à l'échelle régionale depuis 2010)

➤ Graphique 20

Cette forme de « céréalisation » du foncier agricole régional n'est pas nouvelle, puisqu'on l'observe cette tendance depuis 2000 mais les surfaces consacrées ont fortement progressé depuis 2014 (680 à 725 000 ha/an contre 600 000 ha/an avant 2010). Cette orientation se retranscrit dans l'ensemble des départements comme l'illustre le graphique 20 .

Outre cette tendance vers des productions végétales intensives, le développement des productions biologiques qui s'est accéléré depuis 2015 (de 126 000 à 215 000 ha en 2019), notamment en Loire-Atlantique, a également eu certainement un impact sur les flux fonciers notifiés* à la Safer, au regard de l'orientation généralement extensive de ce mode de production (*même si les données des notaires ou de la PAC ne permettent pas de les quantifier).

Evolution de la surface cultivée en céréales par département en Pays de la Loire (1 000 ha)



➤ Des crises répétées engendrant des cessations anticipées

Conjoncturellement, les effets de crises agricoles sectorielles répétées générant une baisse des revenus agricoles notamment dans l'élevage, participent aussi ces dernières années, à cet accroissement des mouvements fonciers.

Au travers de son activité, la Safer perçoit plus que jamais les effets de la conjoncture. Outre les plans de redressement voire de liquidations judiciaires qui ont augmenté, l'arrêt anticipé d'exploitants agricoles jugeant le contexte intenable pour faire perdurer leur activité et générer des revenus décents, s'est amplifié (suivant les départements, 20 à 25% des cessations d'activités concernait des chefs d'exploitations âgés de moins de 55 ans en 2019 -données Chambre PDL).

Le nombre de candidatures que la Safer reçoit, recule également, non pas en raison d'une crise des vocations mais davantage de projets n'obtiennent pas de soutien financier. Sur certaines filières, comme les exploitations laitières, l'absence de repreneur oblige à réorienter le foncier sur d'autres modes de production ou en faveur d'agrandissements.

La recherche par la Safer d'apporteurs de capitaux se substituant à l'agriculteur, propriétaire du foncier, s'est également accrue et ce afin d'aider l'exploitant à recouvrer une trésorerie saine et à se désendetter.

➤ Des taux d'intérêt très faibles

Enfin, il ne faut pas minorer l'impact de la baisse des taux d'intérêts directeurs liée à au desserrement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne depuis 2013.

Libérant des capacités financières plus conséquentes, ce contexte de très faible taux a aussi faciliter le recours à l'endettement des exploitants agricoles afin de plus investir dans le foncier ces dernières années (à des fins de sécurisation, d'agrandissements).

5.2 > Des indicateurs structurels témoignant d'une mobilité inédite du foncier agricole régional

5.2.1 Une accélération des cessions dépassant plus de 15 hectares et des acquisitions de terres labourables

Illustration structurelle des larges mouvements s'opérant ces dernières années sur le marché agricole, le nombre de cessions couvrant plus de 15 hectares, profil de biens indicateur de départs à la retraite, d'installations, d'agrandissements d'exploitations souvent sous forme sociétaire, de cessations précoces d'activités ou encore de développement vers des productions végétales, représente plus de 3600 opérations et plus de 103 000 hectares à l'échelle régionale sur ces six dernières années.

Entre 2008 et 2003, ce même profil foncier couvrait 78 000 hectares ventilés en 2800 transactions ...

➤ **Tableau 22** : Nombre de transactions agricoles supérieures à 15 hectares enregistrées entre 2014 et 2019

Département	Tranche de surface	Nombre	Evol. Nbre (p-1)	Surface (ha)	Evol. Surf (p-1)
LOIRE ATLANTIQUE	15-30 ha	411	26,1%	8503	+26,5%
	Plus de 30 ha	199	+40,1%	8699	+33,2%
MAINE ET LOIRE	15-30 ha	591	+28,8%	12628	+30,3%
	Plus de 30 ha	307	+51,2%	14320	+57,6%
MAYENNE	15-30 ha	624	+10,2%	13033	+9,5%
	Plus de 30 ha	247	+13,8%	9657	+3,9%
SARTHE	15-30 ha	425	+20,4%	8720	+19,7%
	Plus de 30 ha	178	+11,3%	8089	+14,3%
VENDEE	15-30 ha	441	+90,1%	9236	+91,7%
	Plus de 30 ha	243	+104,2%	11412	+116,9%

Cette tendance de marché concernant les cessions dépassant 15 hectares, s'est particulièrement accélérée sur les trois dernières années avec plus de 2100 transactions contre 1600 opérations entre 2014 et 2016.

Dans l'ensemble des départements (tableau 22), cette évolution structurelle est observée avec cependant des dynamiques plus ou moins affirmées.

- **La Mayenne et la Sarthe** affichent les taux de progression les plus bas de la région sur ce profil de surface (progression maximale du nombre de transactions 20 %) en raison, comme nous l'avons vu, d'une accélération plus récente des départs à la retraite. D'autres facteurs structurels expliquent probablement cette « moindre » dynamique avec notamment une proportion encore majoritaire d'exploitations individuelles en Sarthe (profil privilégiant pour des questions financières l'occupation du foncier par fermage) et le prix élevé du foncier agricole en Mayenne.
- La progression des transactions agricoles couvrant plus de 15 hectares, est plus marquée **en Loire-Atlantique** (>+25 %), tendance traduisant la hausse de la superficie moyenne des exploitations (84 ha en 2020 contre 62 ha en 2010), notamment sous des formes sociétaires (GAEC en particulier) et l'érosion des petites structures et des exploitations individuelles dont le nombre a été réduit de moitié entre 2010 et 2020 (source Agreste 2020).
- **Le Maine et Loire** affiche des taux de progression presque deux fois plus élevés que les trois autres départements (+58 % sur les lots de plus de 30 ha). Outre une structure patrimoniale du parcellaire qui peut influencer sur ce contexte, l'accélération vers les productions végétales (perte de 10 000 ha de prairie entre le RGA 2010 et 2020) couplée au développement de plus grandes exploitations exploités sous forme sociétaire (61 % des exploitations), est l'une de plus fortes de la région.

De tous les départements, **la Vendée** dénote par l'ampleur de la progression des flux notifiés sur son marché agricole. L'emballage des cessions de plus de 15 hectares sur ces 6 dernières années (hausse supérieure à 90%) est un des marqueurs illustrant l'emballage récurrent sur nombre d'indicateurs fonciers agricoles du département.

Parmi les facteurs expliquant cette orientation, le développement des productions végétales dans l'assolement départemental est l'une des plus forte de la région. Les données du RGA 2020 indiquent que la S.A.U dédiée aux céréales et protéagineux a progressé de plus de 6000 hectares par rapport au RGA de 2010 et que dans le même temps la S.A.U dédiée aux prairies s'est réduite de plus de 9000 hectares. Les productions animales, même si elles restent majoritaires dans l'orientation principale des exploitations, ont fortement fléchi notamment dans l'élevage porcin et la viande bovine. Incidences de telles évolutions, la S.A.U moyenne des exploitations vendéennes a progressé de plus de 25% en 10 ans (95 ha en 2020 contre 76 ha en 2010).

Outre ces évolutions propres au tissu agricole, le marché foncier agricole vendéen apparaît jusqu'en 2012, très en retrait en termes de volume d'activité avec « seulement » 3500 à 5000 hectares notifiés annuellement contre un rythme toujours supérieur à 6000 hectares/an dans les autres départements.

Cette forme de contraction du marché foncier agricole vendéen, doit probablement être mise en relation avec la singularité du développement économique, urbain et routier plus récent du département, qui s'est concentré dans les années 90 et 2000. Les différentes procédures d'aménagements fonciers qui ont été réalisées pour la création des infrastructures routières, ont probablement eu pour effet de ralentir localement les cessions agricoles et de fait le marché départemental.

Outre ce facteur, les nombreux et divers projets d'urbanisations ont consommé d'importantes surfaces agricoles sur la première moitié de la décennie 2000. Nous rappellerons en ce sens que plus de 5000 hectares de surface agricoles ont été orientés à des fins d'artificialisation entre 2002 et 2007 (soit 2 à 3 fois le volume des autres départements). L'ensemble de ces projets a pu générer durant cette période de la rétention foncière spéculative ou une réticence des agriculteurs à investir dans le foncier...

Succédant à cette phase d'urbanisation singulière puis subissant la dégradation du contexte économique (2008-2012), le marché vendéen semble s'être donc « débridé » depuis 2014 au travers de statistiques agricoles atypiques. Intrinsèquement, cette vive hausse n'est en réalité que la normalisation de l'activité foncière sur les autres marchés départementaux...

➤ **Tableau 23** : Évaluation du nombre d'opérations par nature réelle quantifiable (Pays de la Loire)

Nature dominante	Période triennale	Nbre d'opérations	Surface	Évolution p-1
Prairies	2002-2004	4206	8700 ha	/
	2005-2007	4364	10 500ha	+21%
	2008-2010	3970	8900 ha	-15%
	2011-2013	3719	8200 ha	-8%
	2014-2016	4406	9900 ha	+21%
	2017-2019	4669	11 000 ha	+11%
Terres	2002-2004	9278	27 400 ha	/
	2005-2007	9237	28 700 ha	+5%
	2008-2010	8820	28 600 ha	0
	2011-2013	8886	28 000 ha	-2%
	2014-2016	10 461	34 500 ha	+23%
	2017-2019	14 083	48 400 ha	+40%
Terres & prés	2002-2004	3174	31 300 ha	/
	2005-2007	3353	33 600 ha	+7%
	2008-2010	2810	27 900 ha	-17%
	2011-2013	2743	27 300 ha	-2%
	2014-2016	3227	31 400 ha	+15%
	2017-2019	3198	32 900 ha	+5%

Autre indicateur témoignant du développement de la « céréalisation » de la Surface Agricole Utile régionale, les stratégies foncières visant les captations de terres se sont accélérées depuis 2014.

Le tableau 23 illustre à ce titre que la dynamique du marché agricole régional observé ces dernières années, repose avant tout sur la recherche et la maîtrise de terres labourables avec un flux quantifié au minimum à plus de 48 000 hectares entre 2017 et 2019 (+40%) alors que ce régime n'avait jamais dépassé plus de 29 000 ha sur les périodes triennales antérieures à 2014-2016.

Parallèlement, les prairies, tout comme les natures mixtes identifiables (terres et prés), certes en augmentation, n'ont fait que retrouver leurs niveaux observés avant la crise financière de 2008.

Certes, cet indicateur foncier ne permet que de quantifier qu'une partie des natures réelles achetées sur le marché agricole (en fonction de la qualité de la donnée communiquée par les notaires) mais cette échelle d'augmentation est récurrente dans quatre départements avec un rythme de progression des acquisitions de terres labourables compris entre de +25 à +35% depuis 2014 contre tout au plus +10 à +15% pour les prairies.

Le contexte est une nouvelle fois encore plus singulier pour la Vendée où le volume d'acquisitions de terres labourables a quasiment été multiplié par trois depuis 2014 (20 200 ha sur ces six dernières années) et a quasi doublé pour les natures mixtes (13 700 ha).

5.2.2 L'activité foncière des jeunes agriculteurs a doublé voir triplé dans tous les départements

➤ **Tableau 24** : Évolution de l'activité des jeunes agriculteurs sur le foncier (moins de 35 ans) de 2014-2019

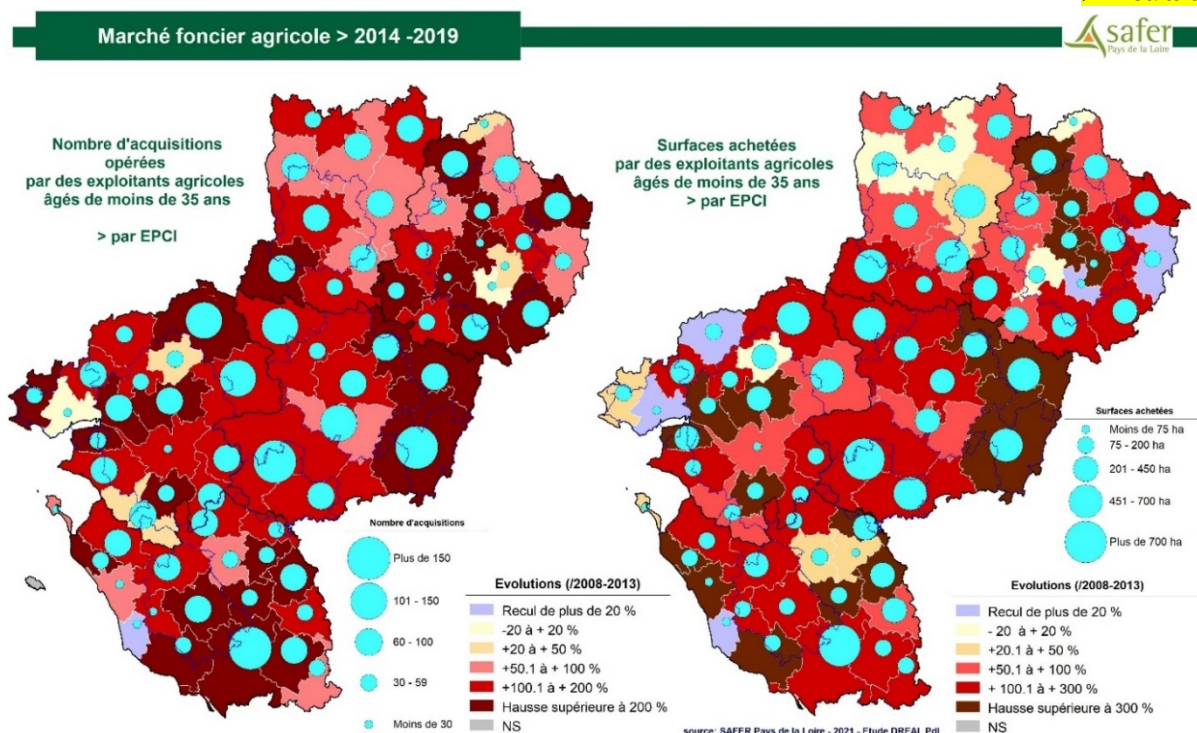
Département	DIA	Evol. Nbre (p-1)	Surface (ha)	Evol. Surf (p-1)
Loire-Atlantique	1120	+164,8%	3384	+108,0%
Maine et Loire	1016	+173,1%	4632	+209,1%
Mayenne	656	+106,9%	3177	+70,1%
Sarthe	664	+175,5%	3252	+109,7%
Vendée	1034	+230,4%	3417	+205,9%

« L'impact » des jeunes agriculteurs (moins de 35 ans) sur le marché foncier agricole, reste statistiquement assez faible. A l'échelle des Pays de la Loire, ce profil a acheté 17 500 hectares soit à peine 7.5% des surfaces totales notifiées sur le marché agricole entre 2014 et 2019. Comparativement sur la même période, les exploitants agricoles âgés entre 36 et 50 ans (41 000 ha), entre 51 et 65 ans (51 000 ha) et les formes sociétaires agricoles (47 000 ha) ont capté deux à trois fois plus de foncier.

Si cette part des jeunes agriculteurs reste structurellement très en retrait du fait de premiers investissements privilégiant l'acquisition d'un siège d'exploitation, le doublement voire le triplement de leur activité dans tous les départements (**tableau 24**) est aussi l'expression d'un renouvellement de générations lié à un cycle de départs à la retraite de chefs d'exploitations plus conséquent depuis 2014.

Témoin de cette tendance de marché, la Safer a ainsi rétrocédé plus de 2500 ha en plus de 370 opérations à des fins d'installation sur la seule période 2017-2019 contre 1600 à 1800 hectares sur les périodes triennales précédentes.

➤ **Carte 30**



A l'échelle « locale », l'activité foncière des jeunes agriculteurs est en nette progression dans la quasi-totalité des intercommunalités de la région, témoignant que ces installations plus ou récentes, traduisent un cycle de renouvellement « massif » à l'échelle régionale d'exploitants agricoles.

Quelques secteurs (carte 30) dénotent cependant avec peu d'installations, faute de repreneurs, en raison d'un terroir agricole très difficile ne pouvant reposer que sur de l'élevage extensif et/ou d'un contexte foncier difficile lié à la pression urbaine périurbaine : la presqu'île guérandaise, le littoral vendéen, le sud manceau s'inscrivent particulièrement dans ces problématiques...

5.2.3 Une maîtrise du foncier par les exploitants de plus en plus forte mais évoluant juridiquement...

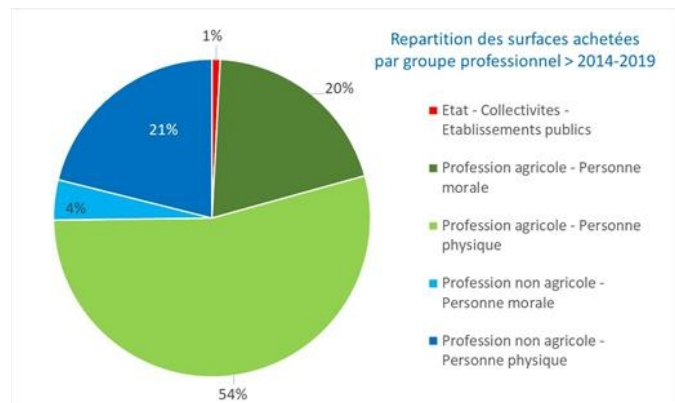
➤ Graphique 21

Outre, l'augmentation de l'activité des jeunes agriculteurs, la dynamique du marché observée ces dernières années, repose avant tout sur une captation plus massive de foncier par les professionnels agricoles.

Sur les quelques 240 000 hectares notifiés entre 2014 et 2019 à l'échelle régionale, les superficies achetées par les exploitants agricoles (personnes morales ou physiques) ont progressé de 34% (178 500 hectares achetés contre 133 000 hectares entre 2008 et 2013).

Si le poids global des professionnels agricoles a globalement peu évolué par rapport à 2008-2013, représentant 74 % des flux (graphique 21), la part maîtrisée par des personnes physiques agricoles (54% :128 500 ha) a fléchi au profit des acquisitions sous forme sociétaire (20% :47 000 ha) d'exploitation agricole (GAEC, EARL, SCEA) ou de portage de foncier (GFA en particulier). Pour rappel, ce profil pesait 13% sur la période sexennale précédente et 8% entre 2002 et 2007.

Avec une contraction de près de 40% du nombre d'exploitations individuelles (8400 entités en 2019 contre 12 300 en 2010 ; source Chambre PDL) et une augmentation des structures sous forme sociétaire (avec notamment 5100 GAEC recensés en 2019 contre 4500 en 2010), la progression des personnes morales agricoles sur le marché foncier, témoigne de l'évolution du tissu juridique des exploitations régionales.

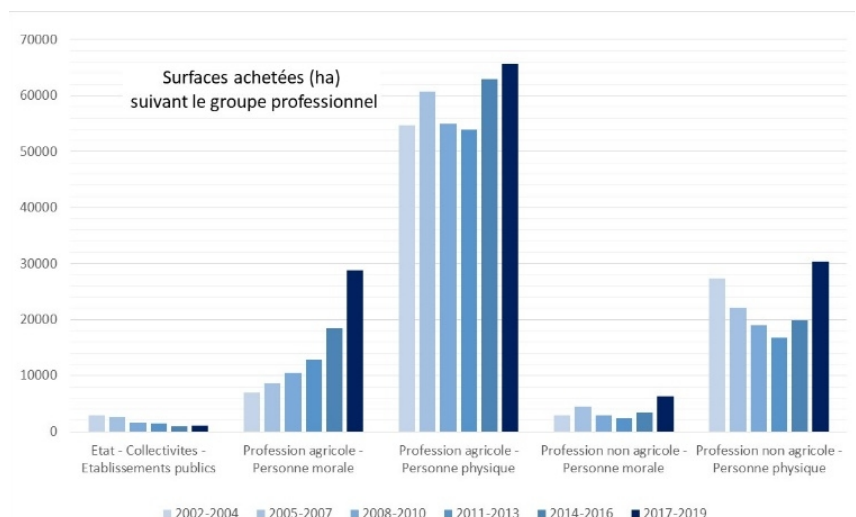


➤ Graphique 22

Temporellement, la dynamique de reprise du marché régional a été essentiellement portée entre 2014-2016 par les personnes physiques agricoles (62 900 ha : +16.5%)

Cette reprise plus « précoce » de ce profil agricole (graphique 22), s'explique comme nous l'avons vu par une progression de l'activité de jeunes agriculteurs (moins de 35 ans) s'installant.

Comme en 2005-2007, on observe aussi entre 2014 et 2016 une augmentation assez nette des acquisitions de fermiers âgés de plus de 50 ans. Ce profil a ainsi capté en vue de sécuriser ou d'agrandir leur exploitation dans le cadre d'une transmission à court ou moyen terme, près de 28 000 ha contre à peine 24 000 ha en 2011-2013

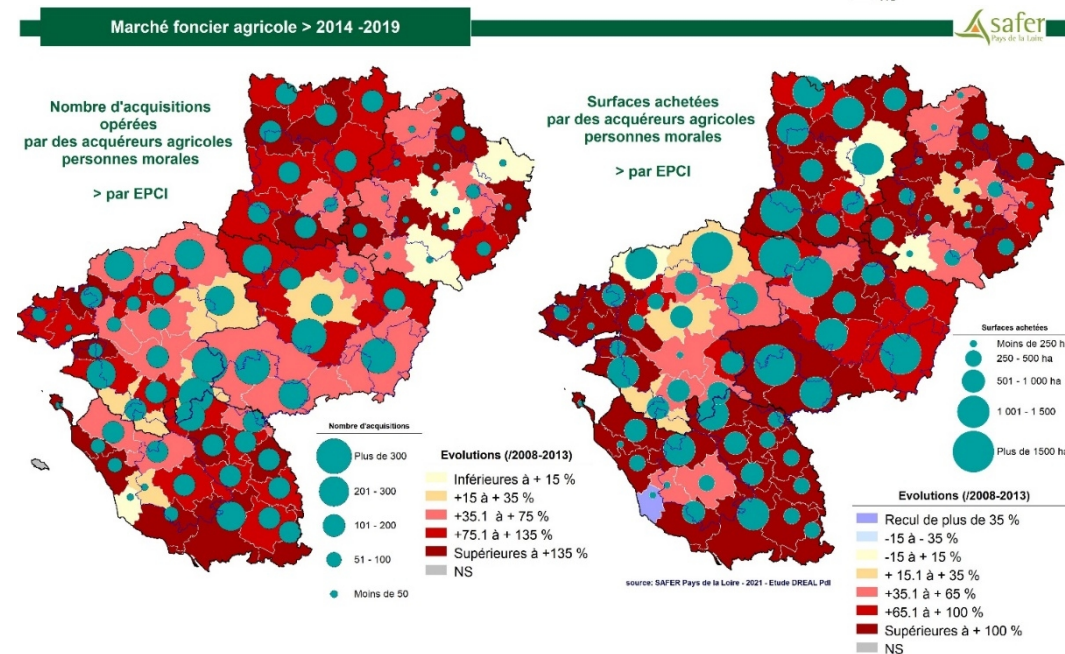
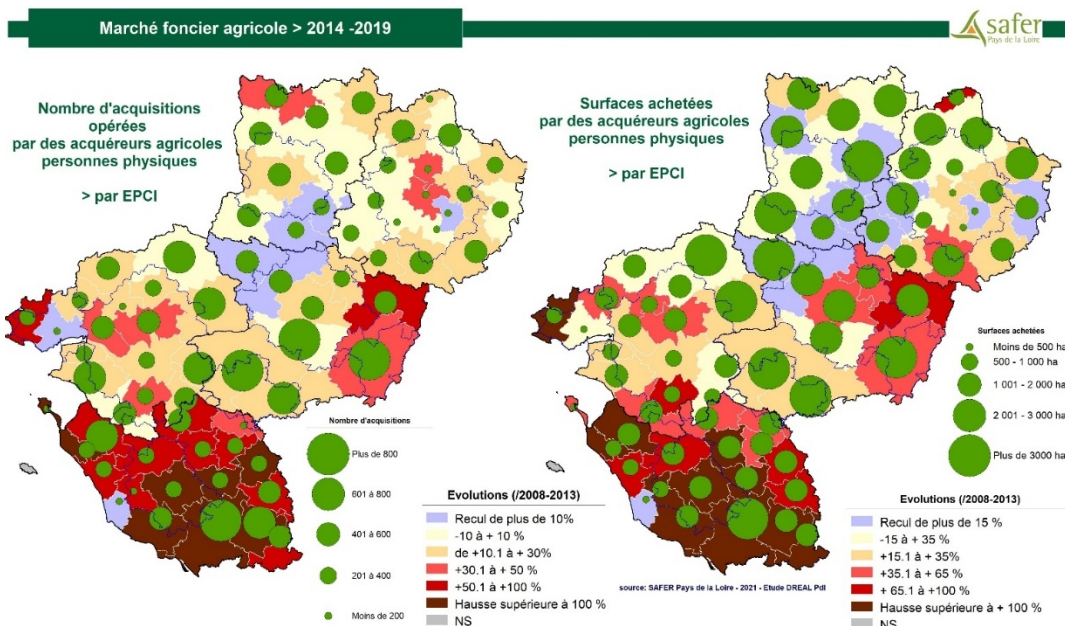


A partir de la période 2017-2019, les acquisitions sous forme sociétaire agricole, s'accroissent fortement représentant plus de 28 500 hectares contre 18 500 hectares en 2014-2016. A contrario les surfaces captées par des personnes physiques agricoles stagnent sur la tranche des 36-50 ans (21 000 ha) et régressent sur celles de plus de 50 ans (23 000 ha), le dynamique restant uniquement « positive » sur la tranche des moins de 35 ans.

Cette accélération du portage du foncier sous forme sociétaire témoigne d'une évolution certainement majeure et durable du marché reposant sur la transmission d'exploitation par groupement en raison des investissements de plus en plus importants que représente la reprise du siège et des bâtiments d'exploitation, du foncier non bâti et du matériel agricole. Les **cartes 31 & 32** témoignent ainsi du changement de cette dynamique qui s'inscrit désormais dans la quasi-totalité des intercommunalités régionales.

Autre tendance constatée sur cette période 2017-2019, le volume acheté par des particuliers non agricoles a très sensiblement augmenté également (30 000 ha contre 20 000 ha en 2014-2016). Dans un contexte de faiblement rendement de nombreux produits financiers, un peu plus de porteurs de capitaux privés ont investi dans le foncier agricole ces dernières années en quête de rendements sécurisés de 4 à 5% an. En outre, l'action de la Safer a cherché ce type de profil d'investisseurs afin de transmettre des exploitations complètes se retranscrit aussi dans ces chiffres. Enfin, cette augmentation témoigne aussi de l'absence plus récurrente de repreneurs agricoles dans certains secteurs de la région ou sur certaines typologies de bien (prés en particulier).

➤ **Carte 31 & 32**



➤ 5.2.4 Des références agricoles en hausse dans les secteurs pouvant se diversifier dans les cultures...

➤ **Tableau 24 :**

Prix moyen €/ha des terres et prés libres	2002	2007	2013	2019	Evol. 2013-2019
Loire-Atlantique	1475 €	1750 €	1850 €	2150€	+16%
Maine et Loire	2150 €	2550 €	2800 €	3250 €	+16%
Mayenne	3330 €	3900 €	5200 €	6050 €	+16.5 %
Sarthe	2300 €	2950 €	3650 €	3900 €	+7%
Vendée	2075 €	2175 €	2150 €	2450 €	+14%

Le prix moyen départemental des terres et prés libres a progressé entre 2013 et 2019 en moyenne de 14 à 16% dans tous les départements, excepté en Sarthe (+7%), département où l'activité foncière agricole est sensiblement moins forte du d'un tissu d'exploitations individuelles encore majoritaire.

Avec un prix moyen de plus de 6000 €/ha, **la référence mayennaise** est entre 2000 et 3000€ supérieure aux autres départements. Ce différentiel ne repose pas sur une qualité agronomique plus favorable mais s'explique par une très forte concurrence intra-agricole sur le foncier en relation avec la nature dominante des exploitations mayennaises (petites structures orientées historiquement dans l'élevage intensif). La diversification vers les polycultures et les « contraintes » environnementales (épandages) font perdurer une très vive pression sur le foncier avec une référence moyenne qui a quasi doublé entre 2002 et 2019.

En Sarthe et Maine et Loire, la moyenne se situe entre 3250 et 3900 €/ha. Ce niveau de prix s'explique essentiellement par la diversification en polycultures / polyélevages des exploitations Sarthoises (avec un recul marqué des productions bovines) et par le poids des exploitations dans le végétal spécialisé et l'intensification de la polyculture dans le Maine et Loire.

La Loire-Atlantique et la Vendée préserve des références de prix assez similaire (2150 à 2450 €/ha). La qualité agronomique parfois « médiocre » dans la majorité des terroirs de ces départements contigus, leur orientation historique dans l'élevage souvent extensif et la volonté de la profession agricole d'une certaine stabilité des prix du foncier agricole, expliquent toujours que ces deux départements affichent les plus faibles références agricoles de la façade Atlantique.

A l'échelle intercommunale (cartes ci-contre), les principales tendances qui se dessinent montrent une forte augmentation des prix du foncier dans tous les secteurs où le développement des grandes cultures s'opère au détriment de l'élevage. C'est tout particulièrement le cas dans le sud Vendéen, dans toute la moitié Nord et sur le flanc Ouest de la Sarthe ou dans la moitié Est du Maine et Loire.

En outre, l'influence des prix pratiqués en Mayenne amis aussi en Ille et Villaine commence à impacter certains territoires du nord-ouest de l'Anjou mais le Nord Est de la Loire-Atlantique.

A contrario, les intercommunalités où les prairies permanentes sont dominantes et la diversification vers les polycultures est limitée, n'ont pas enregistré de hausse significative en termes de prix (Moitié Ouest de la Loire-Atlantique, Quart nord-Est Vendéen et Sud Sarthois en particulier) .

Marché foncier agricole > 2008 -2013

