

RAPPORT  
D'ACTIVITÉ &  
BILAN PPAS  
**2023**



# TABLE DES MATIERES

Edito.....	3
Quelques temps forts .....	5
Les ressources humaines : une équipe au service des territoires.....	9
La communication : faire savoir nos savoir-faire .....	10
Le marché foncier de l'espace rural .....	14
1. Le marché foncier rural .....	14
2. Le marché foncier agricole .....	16
3. L'évolution du prix des terres et des prés libres non bâtis .....	16
4. L'évolution du prix des vignes.....	24
L'activité de la Safer.....	30
1. Les actions portées dans le PPAS 2022-2028 .....	31
2. La régulation du marché foncier .....	32
3. Le renouvellement des générations.....	46
4. Amélioration de la résilience des exploitations agricoles.....	56
5. Valorisation de la forêt .....	67
6. Accompagnement des autres projets en milieu rural.....	73
7. Prise en compte de l'environnement .....	79
8. Transparence du marché foncier .....	89
Liste complète des indicateurs PPAS .....	95
Définition des termes pour les indicateurs de suivi du PPAS .....	97

**Que retenir de 2023 ?**

Un environnement international perturbé qui génère des dérèglements sur les marchés (énergie, matières premières, financier...) et qui en cascade amène à la fois des difficultés par manque de financement notamment pour les jeunes installés et des tensions entre modèles d'agriculture.

Au plan national et régional, la transmission de certains biens se heurte également aux difficultés des filières en tension (notamment viticulture, certaines filières d'élevages, agriculture biologique...). Les conséquences du réchauffement climatique avec les enjeux autour de l'eau sur la quantité et la qualité sont très présentes.

Dans ce contexte, nous observons une contraction globale du marché particulièrement marquée en valeur (-21%) mais aussi en nombre (-12%), avec un repli moins marqué en surface comparativement à 2022 (-8%).

Ces tendances sont globalement celles observées sur le marché immobilier urbain, dans un contexte de baisse du pouvoir d'achat, de hausse des taux d'intérêt et d'incertitudes liées à la conjoncture internationale.

Sur deux ans, le recul du marché foncier de l'espace rural est marqué avec une baisse de l'ordre de 30% en valeur et de 20% en nombre, mais en prenant en compte une situation historique exceptionnelle et de record pour 2021. Sur un pas de temps plus long, la tendance est cependant à nuancer, avec des niveaux de marché en progression par rapport aux années 2019 et 2020, en particulier en valeur et surface. Il semble que nous sommes en train de sortir du cycle de perturbations liées à la crise sanitaire, qui avait conduit à une suractivité des marchés immobiliers notamment ruraux. Reste à savoir si l'atterrissage se fera en douceur avec un retour à des niveaux de marchés comparables à ceux de l'avant Covid, ou si le ralentissement sera plus brutal, amplifié par le contexte général d'inflation, de hausse des taux d'intérêt et un pouvoir d'achat des ménages qui se contracte. Reste à savoir également s'il n'y a pas un risque de marché fracturé entre les propriétés « haut » de gamme et le reste des biens.

L'analyse plus en détail du marché foncier de l'espace rural laisse apparaître des dynamiques différentes selon les sous-marchés :

- Un marché agricole moins marqué par le repli (- 8% nombre et surface, pour seulement - 4% en valeur), mais que l'on pourrait qualifier d'actif en comparaison aux années d'avant Covid.
- Le marché des vignes connaît quant à lui des tendances contrastées avec de fortes disparités entre les grands crus et les appellations génériques, un marché instable pour le Cognac.
- Quant au reste du marché foncier rural (maisons à la campagne, foncier de loisirs, marché de l'artificialisation...), le repli est marqué avec une diminution de l'ordre de 24% en valeur par rapport à 2022 et de près de 30% par rapport à 2021 (année record). Cette fermeture du marché est la double conséquence d'un nombre de ventes en diminution et d'une baisse de la valeur moyenne des lots vendus. Il semble que les propriétaires vendeurs (de biens bâtis particulièrement) commencent à intégrer un réajustement des marchés, après plusieurs années de forte inflation.

**Une activité forte pour la Safer**

Le résultat d'exercice est en progression après une forte contraction en 2022 et à la suite d'une année record de 2021. Ce redressement est le fait conjugué de la progression des surfaces rétrocédées (+ 2 000 ha soit + 12%) et des valeurs transmises (+ 30 M€ soit + 15%) ceci malgré la contraction observée précédemment sur le marché agricole. Le renforcement d'équipes de terrain s'est avéré positif et a permis une hausse de prise de marché de plus de 3% en surface. Cette situation reste fragile malgré tout, elle dépend de quelques opérations exceptionnelles.

La Safer Nouvelle-Aquitaine s'engage fortement dans les transitions avec ses partenaires et « sur tous les fronts » des besoins des territoires de notre région : protection du foncier et de l'environnement, régulation des marchés fonciers (+44% des droits de préemption en révision du prix : résultat des tensions et concurrences sur le foncier), renouvellement des générations, accompagnement des transmissions des exploitations sous forme sociétaire, accueil de porteurs de projets et dynamisation des territoires, restructuration foncière et forestière pour accroître la résilience et la capacité de production de nos exploitations, contribution et innovation pour des modalités de financement du foncier...

L'activité 2023 illustre les engagements de tous les jours comme le montre l'activité soutenue des comités techniques de tous les départements. Nous en profitons ici pour remercier chacun, tutelles, élus, collaborateurs, pour la qualité du travail accompli et pour l'engagement dont chacun fait preuve au service des missions qui sont les nôtres et qui s'inscrivent dans une vision collective et concrète des enjeux des territoires néo-aquitains.

Dans un environnement aux multiples sollicitations, toutes consommatrices de foncier, on mesure l'importance du foncier et du sol qui redeviennent un enjeu politique de premier ordre. Plus que jamais la

Safer Nouvelle-Aquitaine se doit d'être présente sur les marchés pour mettre en œuvre avec tous ses partenaires les orientations du foncier, les arbitrages, les aménagements et les accompagnements qui contribueront à assurer l'avenir agricole, écologique et économique de la Nouvelle-Aquitaine.

La Safer Nouvelle Aquitaine, comme le prévoit son PPAS, se mobilise sur toutes les transitions :

- **La transition démographique** tout d'abord. Celle des agriculteurs, que nous accompagnons avec les outils de l'installation, de la transmission et du portage du foncier. Mais aussi celle de nos salariés et élus, pour lesquels nous nous attachons à continuer à proposer les modalités d'un accueil et d'une formation de qualité.
- **La transition vers la sobriété foncière** ensuite, car le foncier naturel, agricole et forestier, n'est pas un bien de consommation ce qui nous oblige à apprendre à penser autrement le développement urbain et économique, voire agricole.
- **La transition énergétique**, qui est un enjeu majeur des années à venir. Les objectifs du gouvernement concernant les énergies renouvelables sont ambitieux. L'urgence est là, mais les conséquences sur le foncier, sur l'agriculture seront majeures.
- Et enfin, plus globalement, **la transition écologique**, pour assurer la gestion des enjeux environnementaux (qualité et quantité de l'eau, biodiversité...), dans un contexte de besoins grandissants en termes de compensations environnementales, l'adaptation au changement climatique... sans obérer nos capacités à produire notre alimentation et à développer nos territoires.

D'autres défis et projets nous mobilisent, pour agir sur le **marché sociétair**e notamment dans la mise en œuvre de la loi **Sempastous**. Ainsi en 2023, c'est plus de 1 260 déclarations instruites représentant une emprise foncière de 145 000 ha. La Safer renforce également son accompagnement de la transmission sociétair

en parallèle de cette régulation. Pour valoriser nos engagements environnementaux et sociétaux, la Safer Nouvelle-Aquitaine s'engage dans une démarche partagée de **RSE**. L'objectif sera notamment de mieux valoriser nos actions en lien direct avec ses thématiques mais s'est aussi une implication du quotidien, un état d'esprit et des actions concrètes (diagnostic énergétique des bâtiments, investissements : changement chaudière fioul pour pompe à chaleur, installation de panneaux photovoltaïques sur nos toitures pour développer l'autonomie énergétique et durable, association de la Safer NA aux « bureaux du cœur » : démarche qui nous amène à mettre à disposition un local que nous avons équipés pour l'accueil d'une personne en précarité, engagement d'une démarche écoresponsable pour l'ensemble du personnel...)

L'année 2024 verra le **déploiement d'Hektor**, notre **nouvel outil métier**, sur lequel nous avons collectivement investi notre temps, nos moyens et qui nous apportera plus d'efficacité au quotidien.

Le foncier est une ressource limitée, les décisions d'aujourd'hui marquent pour très longtemps nos paysages, et inscrivent des éléments de force ou de fragilité humaine, agricole, économique, écologique dans nos territoires. Certains changements peuvent avoir un caractère presque irrémédiable.

Nous avons tous de grandes attentes avec le **projet de loi d'orientation agricole**. Des groupements fonciers agricoles (GFA Investisseur) pourraient voir le jour afin de faire appel à l'épargne pour alléger le coût de transmission d'une exploitation. Ce dispositif ne ciblant pas spécifiquement l'installation, le risque pourrait être de poursuivre la concentration des moyens de production, au détriment justement d'un jeune agriculteur.

Nous disposons déjà de plusieurs outils de portage du foncier dont les groupements fonciers agricoles mutuels qui ont déjà fait leur preuve. Ce que nous constatons et dont nous nous réjouissons, c'est que les Français semblent prêts à investir pour préserver notre modèle agricole. Mais il faut accompagner cet élan pour ne pas fragiliser les jeunes agriculteurs dans l'accès au foncier.

Compte tenu des enjeux parfois contradictoires et de la vitesse des changements auxquels nous assistons, il nous appartient de mettre en place des visions partagées, et de faire preuve ensemble d'encore plus de détermination, de compétences, d'agilité, de créativité et de dialogue.

Dans ce contexte, il est difficile de se projeter sur les perspectives d'activité de la Safer. Seule certitude, le niveau d'augmentation des charges : frais financiers, coût de l'énergie, renforcement des équipes pour assurer les nouvelles missions... autant d'éléments qui nécessiteront le maintien d'une activité importante, si La Safer veut pouvoir assurer pleinement ses missions.

Merci à vous tous pour votre confiance et le travail accompli en commun, et merci d'avance pour nos chantiers et collaborations à venir.

**Fabien Joffre, Président de la Safer Nouvelle-Aquitaine**

**Philippe Tuzolet, Directeur Général**

## QUELQUES TEMPS FORTS

*Passage de relai à la Présidence de la Safer Nouvelle-Aquitaine, renforcement de l'organisation et des compétences, mise en place de nouveaux partenariats en lien avec la stratégie du PPAS*



*L'Assemblée Générale du 22 juin 2023*

L'année 2023 s'est notamment caractérisée par :

- **Changement de Président en juin 2023 à la tête du conseil d'administration** de l'entreprise : Patrice Coutin prenant sa retraite professionnelle souhaite aussi se retirer de la Présidence de la Safer. Il restera Vice-Président pour quelques mois afin d'assurer le suivi de certains dossiers nationaux et pour assurer la présidence du CTD 79. Il se retire après plus de 23 ans d'engagement professionnel en Safer et plus de 20 ans à la présidence de Safer (Poitou-Charentes et Nouvelle-Aquitaine depuis sa création en 2019). Fabien Joffre est élu à l'unanimité lors du conseil électif de juin 2023. Il est approuvé par l'assemblée générale du même jour.
- **La mise en œuvre de la régulation des transmissions sociétaires (loi Sempastous).** Programmée initialement sur 07/2022, elle sera déployée de façon progressive, ainsi pour commencer en janvier 2023 avec des obligations déclaratives et à partir d'avril 2023 par l'entrée en vigueur du dispositif de contrôle et régulation. La Safer Nouvelle-Aquitaine s'est organisée dès la rentrée de 09/2022 en dédiant une compétence de coordination régionale de ce nouveau dispositif. Impliquée dans le groupe national FNSafer, elle participe à son bon déploiement en Nouvelle-Aquitaine. Des réunions d'information ont été assurées dans chaque département auprès des notaires, des centres de gestion, des cabinets de conseil fin 2022 et début 2023, pour accompagner l'ensemble de ces acteurs sur ce nouveau dispositif. La Safer Nouvelle-Aquitaine a innové par l'organisation d'un webinar qui a réuni plus de 450 personnes sur ce sujet. Nous nous employons à vulgariser, simplifier et accompagner les conseils et les entreprises concernées par ce dispositif.

Il est difficile d'appréhender l'impact de la loi Sempastous sur l'activité des Safer : l'année 2023 a pour l'essentiel été une période d'investissement et de déploiement du dispositif. Cela s'est traduit par un renforcement des moyens et des compétences en matière sociétaire : quels seront les retours sur investissement et la capacité de la Safer à mieux accompagner les transmissions sociétaires ? C'est l'un des enjeux de nos prochaines années.

- **La performance de l'entreprise** avec un travail de fond qui se poursuit dans plusieurs domaines :

- **L'étoffement des équipes**, tant sur le plan de l'adéquation à la charge de travail notamment administrative que sur celui du renforcement des compétences nécessaires pour répondre aux exigences de professionnalisme sur l'ensemble des marchés et pour l'ensemble des missions.

Chaque département se voit ainsi doté d'une compétence sur les projets ruraux/estimation et sur ceux nécessaires aux sujets environnement/collectivités. Ces compétences sont renforcées par des appuis régionaux et organisées de façon transversale de façon à mettre en commun et valoriser les réalisations de chaque département (partage des bonnes pratiques).

- **L'appui « juriste / fiscaliste »** répond à une vraie demande pour l'accompagnement des transmissions sociétaires et un gage de professionnalisme dans l'activité de la Safer, pour des opérations complexes. La réussite des accompagnements depuis 3 ans génère une demande croissante d'accompagnement de la Safer, raison pour laquelle nous avons renforcé nos moyens avec le recrutement d'une troisième personne sur cette mission. Cette équipe apporte une sécurité également dans l'analyse des dossiers dans le cadre du dispositif de la Loi Sempastous.
- **L'optimisation de notre organisation** en passant par le déploiement et le partage des analyses des marchés et activités par département et par secteur de conseiller foncier : identifier les marges de progrès, les réussites à capitaliser et planifier un plan d'actions pour renforcer notre présence sur le marché. Cela passe également par la valorisation de l'approche analytique après 3 années complètes à l'échelle de notre périmètre auprès du Comité Régional des Territoires et de l'ensemble des équipes de l'entreprise.

- **Le renforcement de partenariats** et la signature de conventions pour un accompagnement et des appuis toujours plus efficaces des agriculteurs en phase de transmission et les candidats porteurs de projets. Ces coopérations se renforcent avec les chambres d'agriculture, les coopératives, les banques, les études notariales, les centres de gestion...

- **Le renforcement des liens avec les collectivités**, la mise en place de conventions nouvelles, la structuration des interventions pour la protection de la ressource en eau, la contribution aux PAT, aux projets de développement local et de compensations environnementales.

La Safer accompagne également les grands projets de la Nouvelle-Aquitaine en particulier avec SNCF Réseaux pour la LGV GPSO (Bordeaux/Toulouse et Dax) et pour les autres ouvrages linéaires avec l'Etat en particulier la DREAL.

La Safer innove également auprès des collectivités en proposant son ingénierie sur des sujets tels que la construction d'une méthodologie d'intervention innovante pour lutter en Dordogne contre la progression de la tuberculose bovine, par la restructuration parcellaire, l'étude et la qualification des sites propices au photovoltaïque.

# LA SAFER, LIEU UNIQUE DE DEMOCRATIE FONCIERE

La Safer Nouvelle-Aquitaine est une société anonyme de droit privé, sans but lucratif, avec des missions d'intérêt général, sous tutelle du ministère des finances et du ministère de l'agriculture. La Safer organise le dialogue. Dans le cadre de ses instances consultatives et décisionnelles, les acteurs locaux concernés se concertent. Toutes les décisions prises sont validées par l'État.

**Qui décide ?** Le conseil d'administration de la Safer, ou par délégation le comité régional de validation, après avis du comité technique départemental et accord des Commissaires du Gouvernement, représentants des ministères de l'agriculture et des finances. Plus de 90% des décisions sont prises à l'unanimité.

## 1. Le comité technique départemental donne son avis

Le comité technique départemental examine les dossiers des candidats à l'achat d'une terre ou d'une exploitation. Tous les projets sont étudiés. Le comité émet un avis sur celui qui s'inscrit le mieux dans le tissu local et dans les missions des Safer. Le comité technique rassemble des représentants de la profession agricole, forestière, des collectivités et d'organismes environnementaux.

Le comité technique est présidé par le Président de la Safer, par délégation à un membre du conseil d'administration. Il est composé de :

- Pour l'Etat : service de l'Agriculture et service des Domaines
- Syndicats agricoles représentatifs ou actionnaires de la Safer : FNSEA, JA, Confédération Paysanne, Coordination Rurale, MODEF...
- Organisations agricoles : chambres d'agriculture, banques et assurances mutuelles agricoles, filières (coopératives, caves, syndicats de filières, etc.) ...
- Collectivités territoriales : Département, Région, association des maires, EPCI, EPFL...
- Acteurs de l'environnement : CEN, Conservatoire du littoral, Landes Natures, fédérations de chasseurs...
- Autres acteurs invités : CRPF, syndicat des sylviculteurs, propriété privée, conchyliculture...

### Chiffres clés

- 114 comités techniques organisés en Nouvelle-Aquitaine
- 316 acteurs locaux mobilisés dans le cadre des comités techniques
- 62% des candidats bénéficiaires de foncier
- 4 206 candidatures examinées (dont 3 246 pour l'attribution pérenne)
- 1 966 biens attribués
- 1 809 bénéficiaires (totaux ou partiels)

## 2. Le conseil d'administration décide

Le conseil d'administration de la Safer décide, après avis du comité technique, et par délégation à un comité de validation. Il oriente son action et décide des opérations conformément aux objectifs fixés par la Loi.

Conformément au Code Rural, les nouveaux statuts de la Safer Nouvelle-Aquitaine prévoient notamment la constitution dans le conseil d'administration de trois collèges de 8 membres maximum chacun (auxquels pourront s'ajouter autant de censeurs) :

- Un collège comportant des représentants des organisations syndicales à vocation générale d'exploitants agricoles représentatives à l'échelle régionale, des chambres régionales d'agriculture, auxquels peuvent s'ajouter d'autres représentants professionnels agricoles proposés par la chambre régionale d'agriculture,
- Un collège comportant des représentants des collectivités territoriales de leur zone d'action et, le cas échéant, des établissements publics qui leur sont rattachés,
- Et un collège de représentants de l'État, des actionnaires des Safer dont au moins un représentant de l'Agence de Services et de Paiement (ASP), des associations agréées de protection de l'environnement, des fédérations départementales, interdépartementales ou régionales des chasseurs et d'un représentant de la tête de réseau (Fédération Nationale des Safer).

L'Assemblée Générale du 20 juin 2019 a ratifié la composition du 1er conseil d'administration de la Safer nouvellement constituée après fusion. L'année 2023 a donc été une année de renouvellement pour certains membres, avec la composition suivante au 30/06/2023 :

### Collège Agricole

Administrateurs	Censeurs
FRSEA NA (C. Nousty)	Chambre Agriculture 79-17 (P. Coutin)
Jeunes Agriculteurs NA (V. Bouges)	Chambre Agriculture 47 (S. Bousquet-Cassagne)
Confédération paysanne (C. Brunet-Maisonier)	Chambre Agriculture 16 (D. Tireau)
Coordination Rurale NA (L. Plumet)	Chambre Agriculture 33 (J. Appollot)
Chambre Agriculture régionale (à désigner)	Chambre Agriculture 86 (V. Colombel)
Chambre Agriculture 17/79 (C. Dedouche)	Chambre Agriculture 23 (J.M. Colon)
Chambre Agriculture 40 (J.M. Anaclet)	UGVC (P. Joly)
Chambre Agriculture 19 (E. Lissajoux)	FGVB (A. Courjaud)

### Collège Collectivités

Administrateurs	Censeurs
Région NA - 16 (V. Lebraud)	Département 16 (M. Canit)
Région NA - 23 (G. Barat)	Département 17 (G. Geay)
Région NA - 64 (A. Sainte-Marie)	Département 24 (S. Chevalier)
Région NA - 87 (A. Freychet)	Département 40 (D. Gaugeacq)
Département 33 (F. Dumas)	Département 47 (D. Dhelias)
Département 87 (B. Lardy)	Département 19 (H. Rome)
Département 79 (O. Fouillet)	Département 64 (T. Carrere)
Département 23 (B. Labar)	Département 86 (J.L. Ledoux)

### Collège Autres Actionnaires – Société Civile

Administrateurs	Censeurs
ASP (L. Vignaud)	CRPF NA (M. Vercoustre)
Terres d'Europe – SCAFR/ Fnsafer (L. Jegouzo)	SSYSO (G. Carrere)
CRCA Charente-Périgord (T. Fourcaud)	CRCA Centre France (J.L. Niveau)
CRCA Aquitaine (P. Tauzin)	CRCA Charente-Maritime Deux-Sèvres (J.M. Begey)
Groupama OC (J.C. Saint-Jean)	Groupama CA (P. Combecau)
Chasseurs NA (G. Baudon)	Propriété Rurale NA (P. Minot)
CEN NA (P. Seliquer)	PNR Millevaches (G. Barat)
Président Safer NA (F. Joffre)	La Coopération Agricole NA (B. Benedetti)

#### Chiffres clés :

- 4 conseils tenus en 2023
- 24 administrateurs et 24 censeurs qui représentent l'ensemble des acteurs du territoire de la région
- 3 collèges : agricole, collectivités, actionnaires-société civile-environnement.

### 3. L'Etat valide

Les Commissaires du Gouvernement, représentants des ministères de l'Agriculture et des Finances, valident les décisions. Ils veillent à la conformité des orientations prises par la Safer avec la politique d'aménagement du territoire définie par les pouvoirs publics.



# LES RESSOURCES HUMAINES : UNE EQUIPE AU SERVICE DES TERRITOIRES



**173**  
collaborateurs  
168,93 ETP



**57**  
hommes



**116**  
femmes



**76**  
Index Egalité 2023  
Femmes/Hommes  
(2022 : 91 - 2021 : 86)



**42 ans**  
Âge moyen

**Au 31 décembre 2023, la Safer compte 173 salariés** (116 femmes et 57 hommes) pour un ETP de 168,93.

Durant l'année 2023, l'entreprise a connu **les mouvements de personnel suivants** :

- Recrutements : 20 personnes ont été recrutées (16 femmes et 4 hommes) dont 14 conseillers fonciers (17, 23, 24, 33, 40, 47, Collectivités, Régional), 4 assistantes opérationnelles et personnel administratif (33, SAJ), 1 comptable en CDD et 1 contrat en apprentissage (Communication).
- Départs : 15 départs ont été constatés (11 femmes et 4 hommes) dont 11 démissions (7 conseillers foncier et 3 assistants régionaux, 1 assistant départemental et 1 juriste), 1 départ à la retraite (1 assistant administratif), 1 licenciement pour insuffisance professionnelle (conseiller foncier).

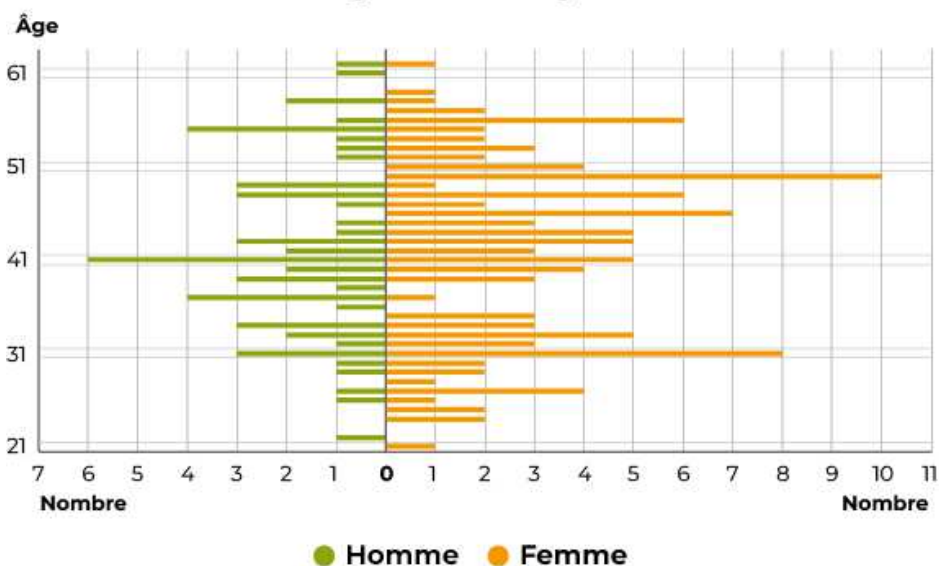
**L'effort de formation** a été maintenu et a concerné 102 personnes qui ont bénéficié de formations

représentant un total de 505 jours, soit en moyenne 4,5 jours par personne.

Les obligations en matière de formation (1% de la masse salariale) sont largement dépassées, la Safer participant à l'effort de formation à hauteur de 3,75%. Cet engagement reste une force de la Safer permettant à ses équipes d'être toujours au meilleur niveau de conseil. A noter le développement en 2023 de formations réalisées en interne, la mise en place de tutorat.

L'index d'égalité se dégrade de façon conjoncturelle (nombreux retours de congés maternité en 2023) et se rétablira dès l'année prochaine. En effet, la loi prévoit une évolution équivalente à la moyenne des évolutions salariales pour les femmes revenant de congés maternité à la date de leur retour. Jusqu'à présent, cette évolution était mise en place au 01 janvier de l'année suivante, comme pour tous les salariés. Dorénavant, il y aura une évolution dès la reprise de l'activité pour que ces évolutions soient prises en compte dans le calcul de l'index annuel.

**Pyramide des âges**



# LA COMMUNICATION : FAIRE SAVOIR NOS SAVOIR-FAIRE

La stratégie de communication mise en œuvre participe à la mission de transparence de la Safer auprès de tous les acteurs du milieu rural. Avec un objectif de notoriété et d'image, par le biais de plusieurs canaux de diffusion, la Safer communique auprès des porteurs de projets - agriculteurs, collectivités, forestiers, particuliers, investisseurs, etc. - et de ses partenaires :

- Pour rappeler son statut, sa gouvernance, son fonctionnement - la Safer, un lieu unique de démocratie foncière – et ses missions au service des territoires
- Pour présenter ses outils et ses compétences au service des porteurs de projets en milieu rural
- Pour développer des relations partenariales avec tous les acteurs du territoire - « jouons collectif » - afin de répondre aux enjeux agricoles, environnementaux et de développement local

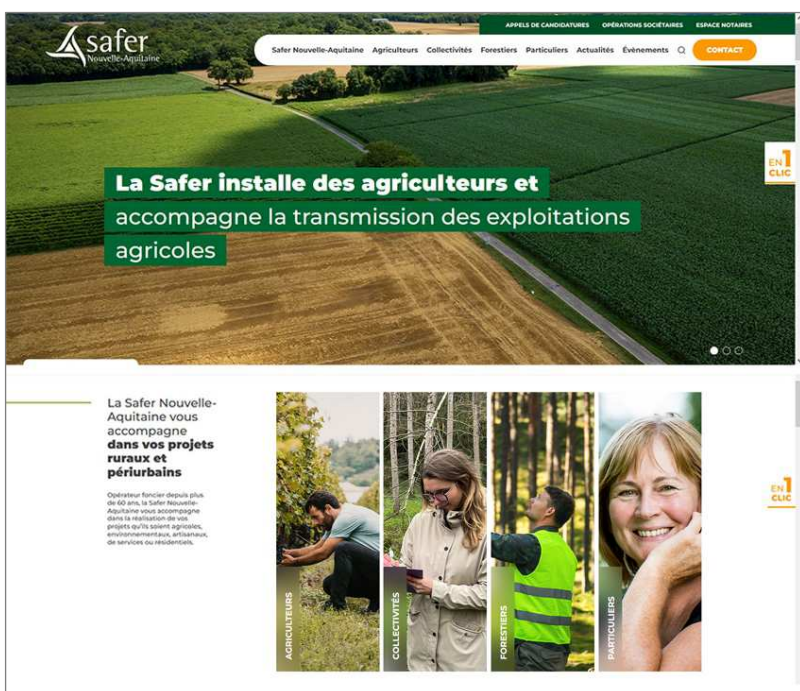
L'humain est au cœur de l'organisation et des missions de la Safer : « foncièrement engagés, foncièrement humains ». La Safer accompagne des histoires de vie, tisse des liens et des partenariats. Toute sa communication est basée sur les témoignages des porteurs de projet accompagnés et des partenaires mobilisés.

En 2023, la stratégie de communication de la Safer s'est principalement articulée autour de 4 volets :

- La communication digitale, sur le web et les réseaux sociaux,
- L'organisation et la participation à des événements
- La production de contenu : publications, vidéos, documents supports...
- Les relations avec la presse

## 1. La communication digitale

### La refonte du site internet



Le nouveau site [www.saferna.fr](http://www.saferna.fr) a été mis en ligne le 13 décembre 2023. Rajeuni et modernisé, esthétique et épuré, il permet une navigation clarifiée et un meilleur accès à l'information. Il est également adapté à une navigation sur smartphone. Comme l'ancien site, il s'adresse à toutes nos cibles, agriculteurs, collectivités, forestiers, particuliers et investisseurs. On y retrouve un espace dédié aux notaires et une page dédiée aux déclarations des opérations sociétaires.

Entre janvier et mars 2024, on dénombre 67 000 visites d'une durée moyenne de 2 minutes par visite. 69% des visiteurs ont parcouru plus d'une page lors de leur visite. Hormis la page d'accueil, la page la plus consultée est celle des [appels de candidatures](#) (73 633 vues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024), suivie de la page

sur les [notifications de ventes](#) (15 104 vues), puis de la page dédiée aux [agriculteurs](#) (11 835 vues).

### La page LinkedIn

La Safer Nouvelle-Aquitaine a poursuivi sa stratégie de communication digitale en renforçant sa présence sur les canaux de communication investis en 2021. Sa page LinkedIn a gagné 1000 abonnés supplémentaires et a dépassé les 3000 abonnés en tout début d'année 2024.

Entre mars 2023 et mars 2024, la Safer a publié 180 posts sur sa page LinkedIn, ayant générés au total 211 543 impressions (vues) et 3 148 réactions dont 90 commentaires et 467 partages.

## Les webinaires

Dans la poursuite des webinaires « Les Lives de la Safer NA » initiés en 2022, la Safer NA a organisé deux webinaires en 2023, toujours sur un format court de 45 minutes. Ces webinaires viennent apporter un éclairage technique sur des sujets concrets et adaptés à chaque public cible.

Date	Thème	Intervenants	Publics cibles	Nombre inscrits	Pic de participation en direct
12/01/23	<a href="#">La Loi « Sempastous »</a>	- Sébastien PELOUARD, responsable Unité Foncier et Gestion de crise, DDTM de la Charente-Maritime - Florence RABIER, coordinatrice régulation du marché sociétaire, Safer NA	Notaires, avocats, centres de gestion, banques...	593	418
24/05/23	<a href="#">Les biens présumés sans maître</a>	- Renaud COMBAUD, maire de Aigre, en Charente - Margaux MILLARD, juriste, Safer NA	Collectivités	357	248

Une opération de communication sponsorisée a été organisée sur la page LinkedIn de la Safer NA pour annoncer le webinaire du 12 janvier 2023 sur la Loi Sempastous : 34 500 personnes ont vu le post, ayant généré 705 clics vers le site dédié au webinaire.

Au total sur les 2 webinaires organisés en 2023, la participation aux webinaires a également dépassé les objectifs envisagés : 950 inscrits (dont 46% de nouveaux contacts) et 666 participants maximum en simultané ont suivi en direct les webinaires.

Les replays des webinaires sont à retrouver sur <https://www.saferna.fr/evenements/les-lives/> ou sur la [chaîne YouTube de la Safer Nouvelle-Aquitaine](#).

## 2. Les événements

### Les salons et événements locaux

En 2023, la Safer Nouvelle-Aquitaine a participé et a été mobilisée sur 3 salons régionaux :

- Salon de l'agriculture de Nouvelle-Aquitaine (SANA), du 13 au 21 mai à Bordeaux, en tant que partenaire du salon et co-organisateur de la journée de l'installation-transmission
- Caprinov, les 22 et 23 novembre à Niort
- Tech-Ovin, les 6 et 7 septembre à Bellac

Le service communication a également accompagné les équipes départementales pour une participation à des événements locaux : des salons des maires (Landes, Charente, Corrèze et Vienne), et Balade à la ferme (Charente-Maritime).

### Les Conférences Départementales du Foncier Rural



En 2023, 9 Conférences Départementales du Foncier Rural ont été organisées par la Safer entre juin et décembre 2023 autour du thème « Foncièrement engagés, agissons ensemble pour l'avenir des territoires ruraux ! ».

Ce sont 670 personnes, représentants des collectivités et de la profession agricole, notaires, organismes bancaires, porteurs de projet et agriculteurs... qui sont venus assister aux débats autour de différents thèmes :

- Quel avenir pour le foncier viticole en Cognac ? (16-17)
- Le renouvellement des générations en agriculture (23, 40 et 47)

- Renouveau des générations et développement local (33 et 86)
- La reconquête de la qualité de l'eau (79 et 87)
- La régulation du marché foncier (24)

Chaque conférence départementale a été l'occasion de présenter les chiffres du marché foncier rural et de l'activité de la Safer. Les débats ont été introduits par une animation vidéo présentant le PPAS 2022-2028 de la Safer Nouvelle-Aquitaine, ses axes stratégiques et son plan d'actions.

Au total, ce sont 45 intervenants, agriculteurs, cédants, porteurs de projets, représentants de la profession agricole, de coopératives, de filières, de collectivités, de l'Etat, d'organismes bancaires... qui sont venus témoigner de leur histoire ou apporter leur expertise à l'occasion des Conférences Départementales du Foncier Rural. Des interviews vidéos des intervenants ont été réalisées à la sortie des conférences reprenant les points forts des tables-rondes.

Particularité en 2023, une CDFR bi-départementale Charente et Charente-Maritime a été organisée avec deux tables-rondes réunissant l'ensemble de la filière et des acteurs locaux autour du sujet « Quel avenir pour le foncier viticole en Cognac ? ». La conférence a réuni plus de 220 participants. Pour l'occasion des acteurs de la filière Champagne ont été interrogés en vidéo.

Toutes les vidéos sont à retrouver [sur la chaîne YouTube de la Safer Nouvelle-Aquitaine](#) et sur le site internet.

Dans la poursuite de 2022, afin de renforcer la valorisation de ces événements, les conférences ont été enregistrées et les replays sont diffusés sous forme de podcasts « Paroles de Foncier », à retrouver [sur la plateforme Spotify](#).

### 3. La production de contenus

#### Les périodiques « Paroles de Foncier »



En 2023, 4 numéros de Paroles de Foncier, ont été publiés et diffusés aux abonnés de la presse agricole sur l'ensemble de la région ainsi que, par mail, à toutes nos partenaires, OPA, notaires, collectivités, etc. Autour de la thématique du renouvellement des générations d'agriculteurs, ces numéros ont mis en avant :

- Dans les [Deux-Sèvres](#), la transmission d'exploitation en élevage ovin et l'installation d'une jeune agricultrice ayant mobilisée le portage foncier
- Dans les [Landes](#), la transmission d'une exploitation en grandes cultures et l'installation de jeunes agriculteurs réalisée en partenariat avec Fermes en Vie
- En [Lot-et-Garonne](#), l'installation en arboriculture d'un jeune agriculteur grâce à Propriétés Rurales
- En [Charente](#), l'installation d'un jeune viticulteur ayant mobilisée le portage foncier

Les derniers numéros de Paroles de Foncier sont consultables sur <https://www.saferna.fr/publications/>

#### Les vidéos

En 2023, 4 reportages et témoignages vidéos ont été réalisés et diffusés sur les réseaux sociaux :

- En [Lot-et-Garonne](#), autour de l'installation d'un jeune agriculteur en arboriculture (propriétés rurales)
- Dans les [Landes](#), autour de la transmission d'une exploitation en grandes cultures (partenariat foncier)
- En [Charente-Maritime](#), autour de la transmission d'une exploitation en grandes cultures (mobilisation de partenaires)
- En [Gironde](#), autour de l'installation d'un jeune éleveur de volailles (propriétés rurales - interview réalisé sur le Salon de l'Agriculture Nouvelle-Aquitaine)

Les vidéos sont à retrouver sur la [chaîne YouTube de la Safer Nouvelle-Aquitaine](#).

Nouveauté en 2023, la Safer NA a commencé à investir une communication marque employeur, en mettant en avant 2 collaborateurs dans leur quotidien et leur métier. Les vidéos ont été diffusées sur les réseaux sociaux et sont disponibles sur la page dédiée au recrutement <https://www.saferna.fr/recrutement/>

## Les documents supports

Venant compléter le document de synthèse et l'animation vidéo sur le PPAS, un livret « [plan d'actions](#) » du [PPAS de la Safer NA](#) a été édité en 2023, reprenant pour chaque axe stratégiques les actions engagées pour la période 2022-2028.

## 4. Les relations presse

En 2023, la Safer Nouvelle-Aquitaine a été citée dans 85 articles, sous un angle favorable pour 60% d'entre eux (8% négatifs). La Safer Nouvelle-Aquitaine était le sujet principal dans plus de la moitié des articles. Le tiers des articles est paru dans la presse quotidienne régionale, 29% dans les journaux de la presse agricole.

Comme chaque année, une conférence de presse est organisée en amont de l'Assemblée Générale. Cette conférence de presse permet de faire un point annuel sur l'évolution des marchés fonciers ruraux à l'échelle de la région, ainsi que sur l'activité de la Safer. L'occasion d'évoquer des sujets à enjeux pour nos territoires : en 2023, un focus a été fait sur la régulation foncière, à la fois sur les ventes de biens et sur la mise en œuvre de la loi « Sempastous » qui a pour objectif de réguler le marché sociétaire.

Nouveauté en 2023, une conférence de presse a également été organisée à la suite du Conseil d'administration du 10 novembre, pour dresser, en fin d'année, les premières tendances 2023 des marchés fonciers ruraux et de l'activité de la Safer à l'échelle de la Région, avec en particulier un bilan sur la mise en œuvre de la loi « Sempastous ». En l'absence de CDFR en Corrèze cette année, Ce point presse a également permis de présenter les chiffres du marché foncier rural et de l'activité de la Safer sur le département, et d'évoquer en particulier le sujet des énergies renouvelables sur les espaces agricoles.

# LE MARCHÉ FONCIER DE L'ESPACE RURAL

Dans le cadre de leurs obligations légales, les notaires informent chaque année la Safer d'environ 55 000 projets de vente en milieu rural. Ces informations, collectées, redressées et consolidées, permettent à la Safer d'analyser les marchés fonciers ruraux et d'observer l'évolution des prix des terres, des prés et des vignes sur son territoire. Chaque année, dans le cadre de sa mission de transparence, la Safer diffuse une série d'indicateurs lors d'événements régionaux et départementaux.

Le marché de l'espace rural se décompose en sous-marchés, classés selon la destination la plus probable des biens après la vente : le marché agricole, le marché forestier et les marchés non agricoles (résidentiel, construction, loisirs).

Le marché foncier rural est en contraction par rapport à 2022, que ce soit en surfaces mises sur le marché (- 8%) ou en valeurs échangées (-21%).

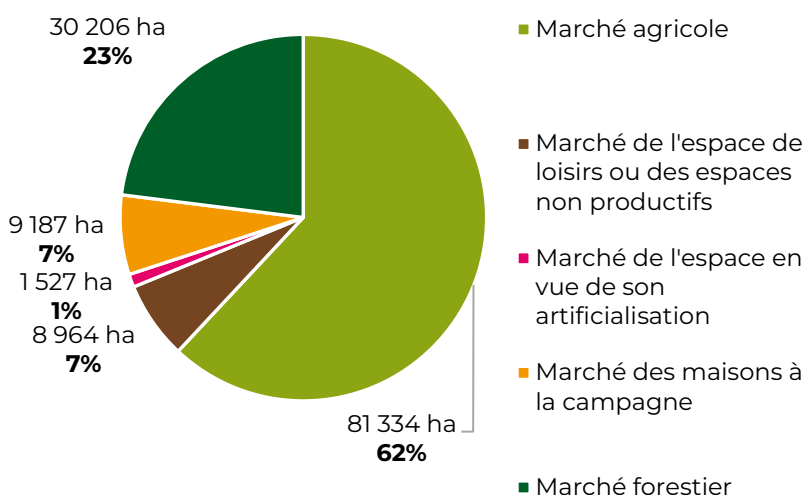
Le marché foncier agricole représente 62% du marché foncier rural en surfaces vendues et 25% en valeurs. Après avoir très fortement progressé entre 2020 et 2022 (+ 23% en surfaces et + 32% en valeurs), le marché foncier agricole est en léger retrait en 2023 (-8% en surface et -4% en valeur). Les marchés fonciers non agricoles (résidentiel, construction, loisirs), poursuivent leur baisse amorcée en 2022, observent une baisse en surfaces vendues (- 16%) et surtout en valeurs (-27%). Le marché foncier forestier se contracte également de - 3% en surfaces, mais progresse de 6% en valeurs par rapport à 2022, tout en restant à des niveaux élevés par rapport aux années précédentes (+ 15% par rapport à la période 2018-2020).

## Chiffres clés en 2023

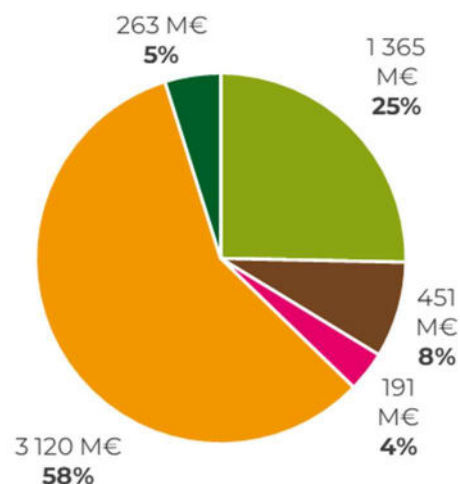
- 54 166 transactions enregistrées
- 131 218 hectares vendus
- 5 390 millions d'euros échangés

## 1. Le marché foncier rural

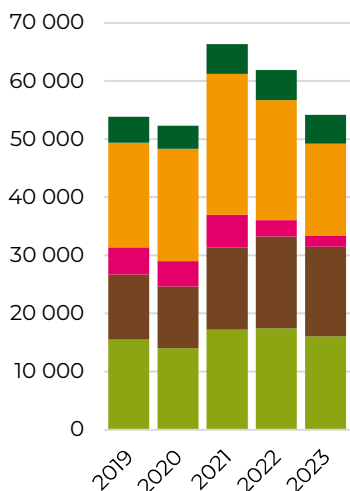
Surfaces mises sur le marché en 2023



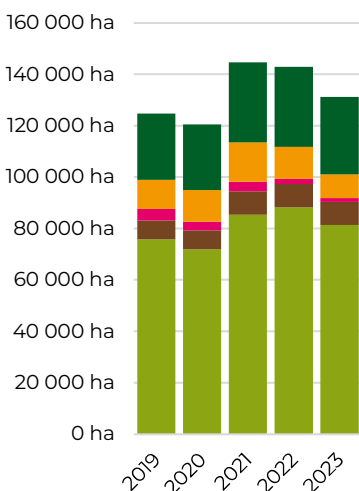
Montant total des ventes en 2023



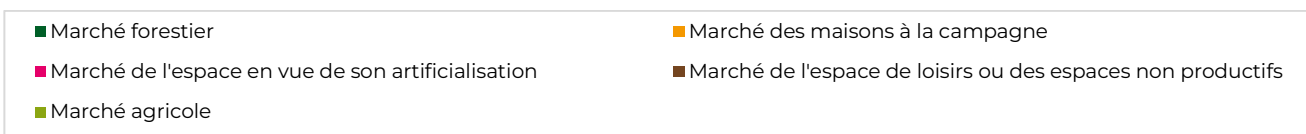
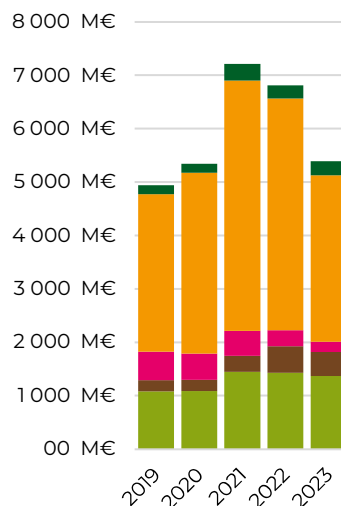
**Nombre de projets de vente**



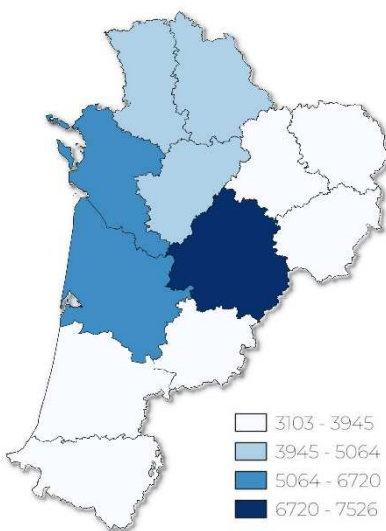
**Surfaces mises sur le marché**



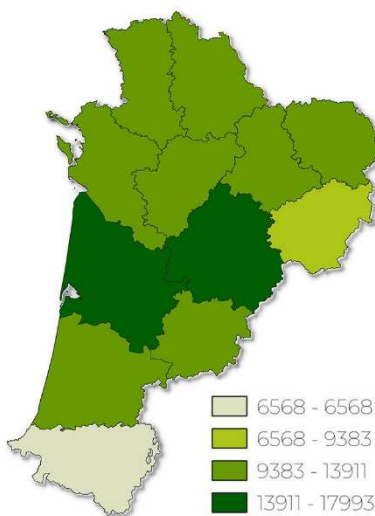
**Montant total des ventes**



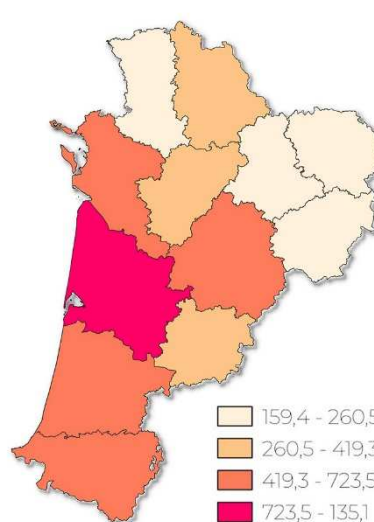
**Nombre de ventes en 2023**



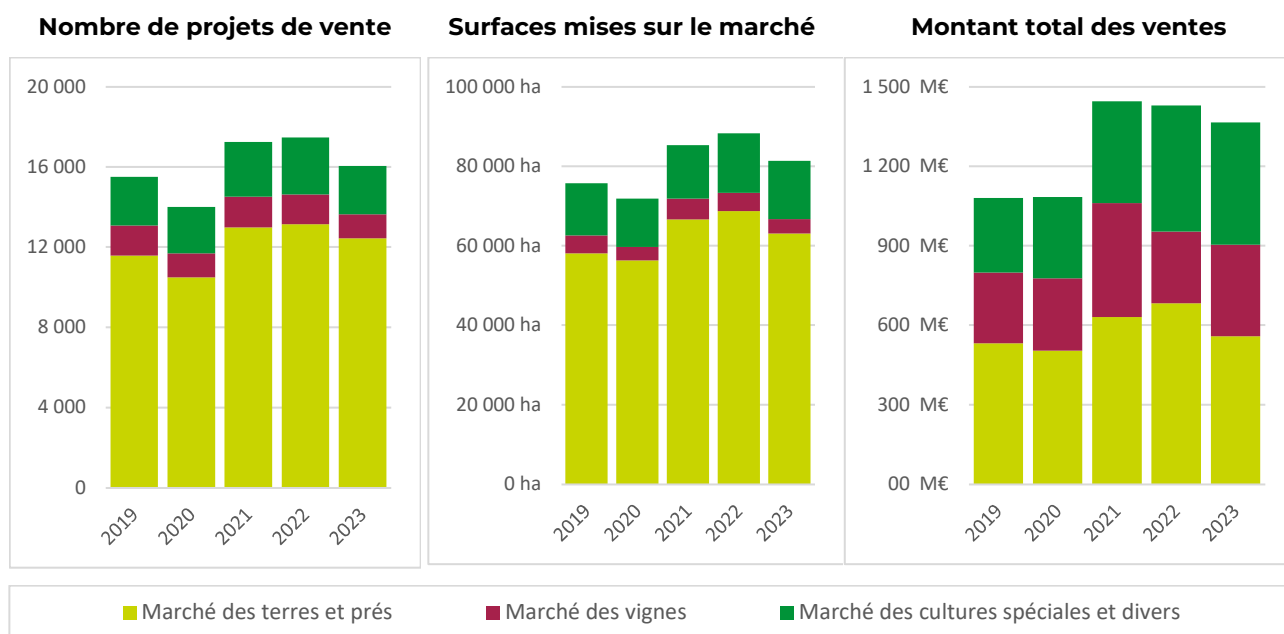
**Surfaces mises sur le marché (ha) en 2023**



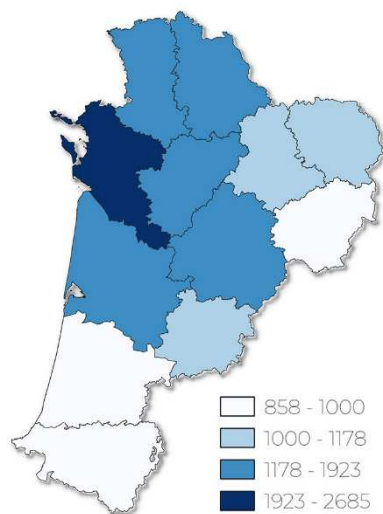
**Montant total des ventes (k€) en 2023**



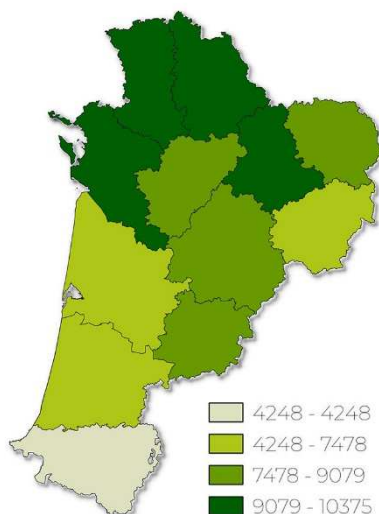
## 2. Le marché foncier agricole



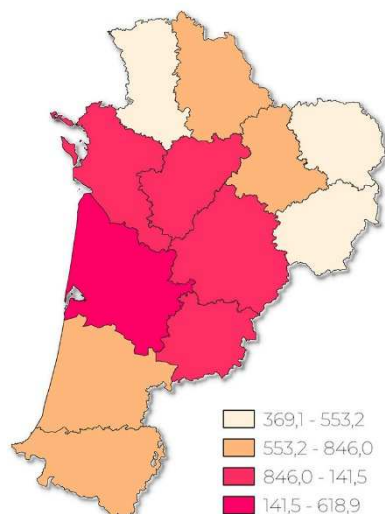
**Nombre de ventes en 2023**



**Surfaces mises sur le marché (ha) en 2023**



**Montant total des ventes (k€) en 2023**



## 3. L'évolution du prix des terres et des prés libres non bâtis

### Prix moyens triennaux en euros courants par hectare

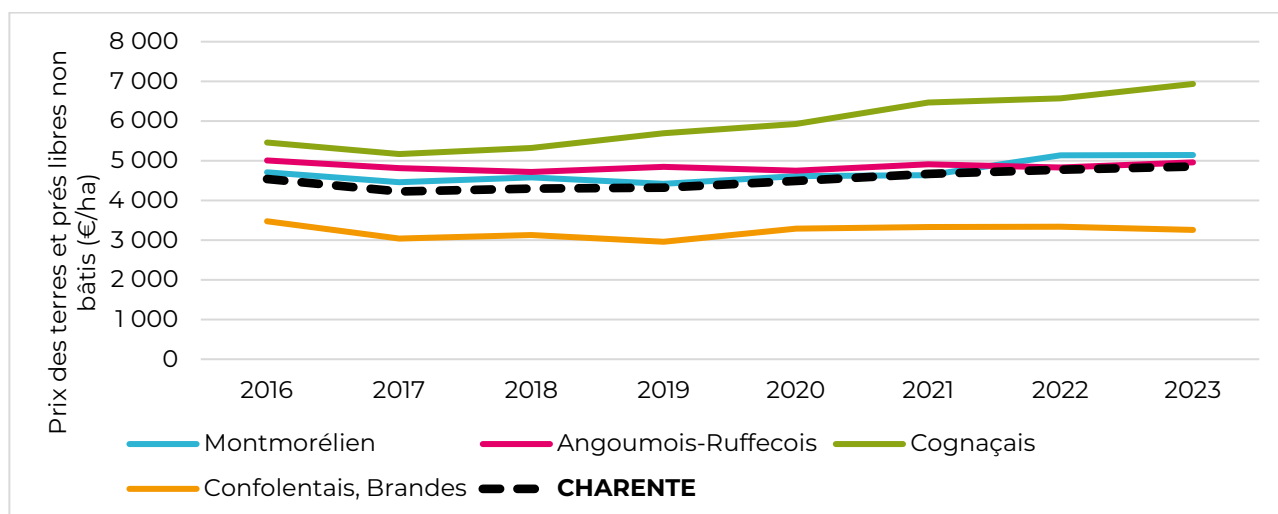
(Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr)

La moyenne régionale du prix des terres et prés repart à la hausse sur le marché des biens libres comme sur celui des biens loués. Mais n'oublions pas qu'à l'image d'une grande diversité de paysages et d'agricultures, le marché foncier, et plus particulièrement celui des terres et prés, présente des situations très variables à la fois entre les départements et petites régions agricoles mais également d'une année sur l'autre.

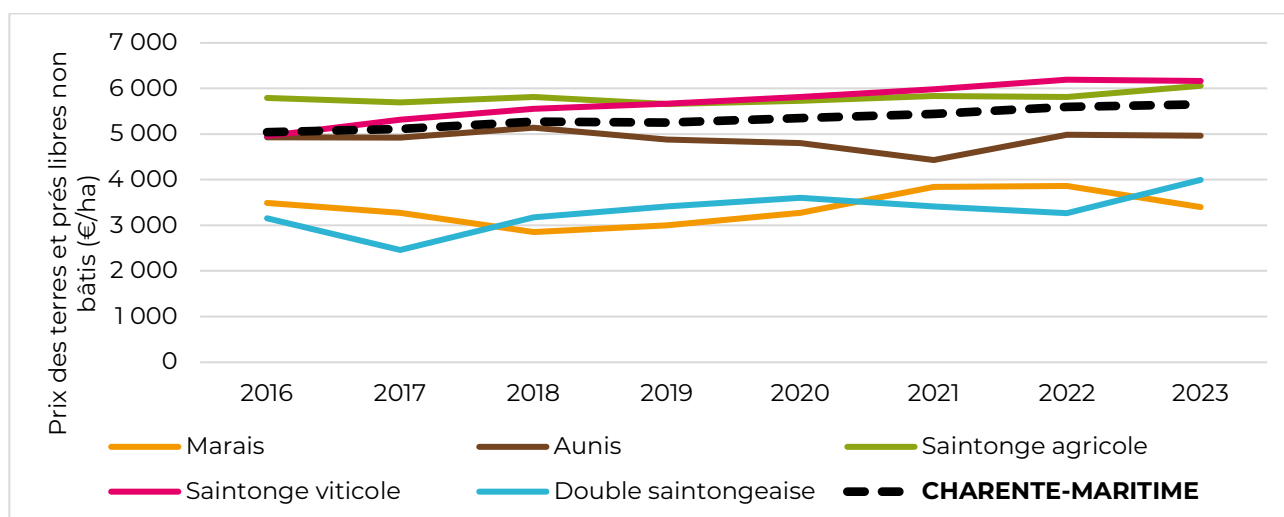
En **Charente**, dans un contexte de baisse notable du marché rural (-17% en surface et -28% en valeur par rapport à 2022), les marchés agricoles subissent la même évolution (-13% en surface et -26% en valeur pour un même nombre de transactions qu'en 2022), notamment pour ce qui concerne les transactions portant



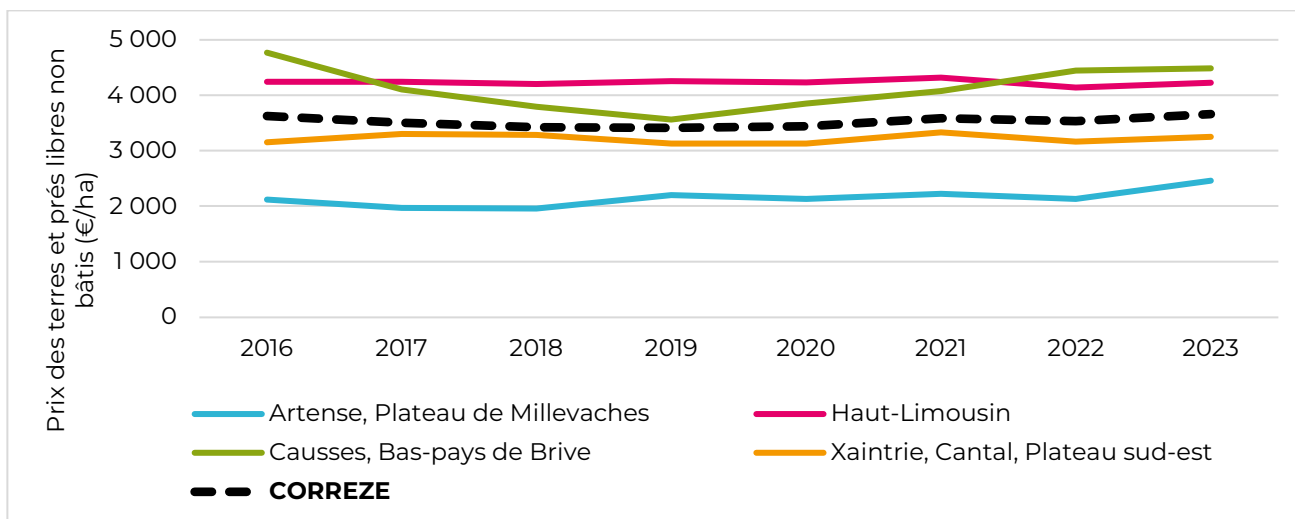
sur des terres ou des prés. Les prix des biens libres évoluent sensiblement (+2%) mais on note des disparités selon les territoires : +6% dans le Cognaçais, à cause de la tension observée sur les terres plantables en vigne, +3% en zone céréalière alors qu'une baisse s'amorce dans les secteurs d'élevage (-2%).



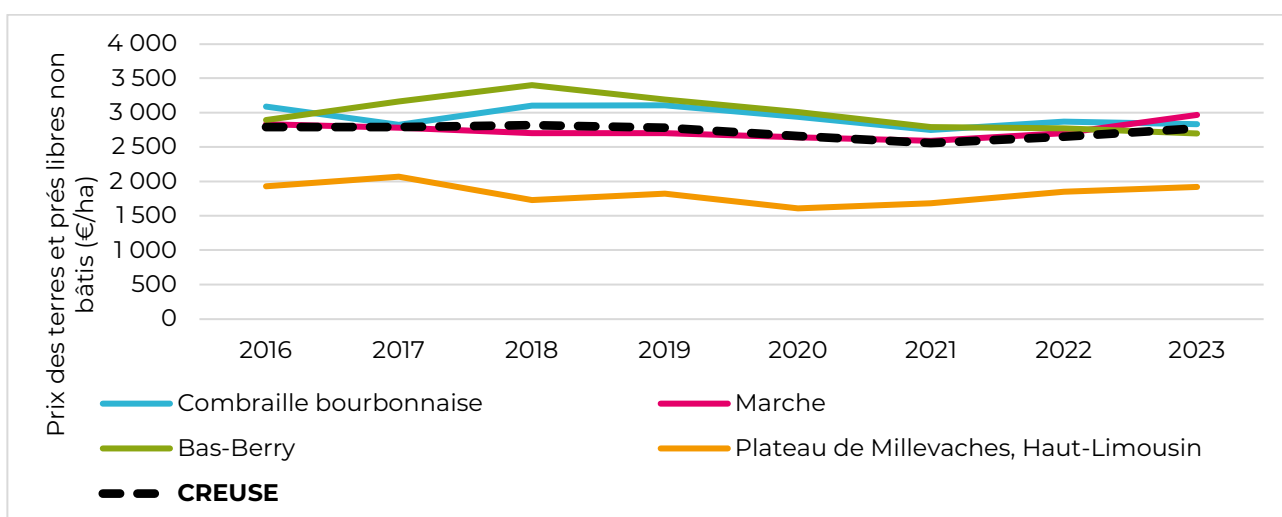
En **Charente-Maritime**, dans la lignée des dernières années, le prix moyen par hectare des terres augmente légèrement dans le département. Le marché reste globalement dynamique et concurrentiel. Cette tendance est à nuancer sur le marché des prés où la baisse du nombre d'éleveurs et les difficultés des filières d'élevage se font ressentir sur le marché, avec des prix qui restent stables. Dans les secteurs viticoles (appellation Cognac), il y a toujours une pression foncière importante sur le marché des terres, du fait des plantations nouvelles délivrées jusqu'en 2023, notamment dans les crus Petite Champagne et Borderies, où les opportunités sont rares et le foncier disponible de plus en plus limité. 2023 marque encore une légère hausse de prix dans ces crus pour les terres plantables, mais une stabilisation des prix en crus Fins Bois et Bons Bois.



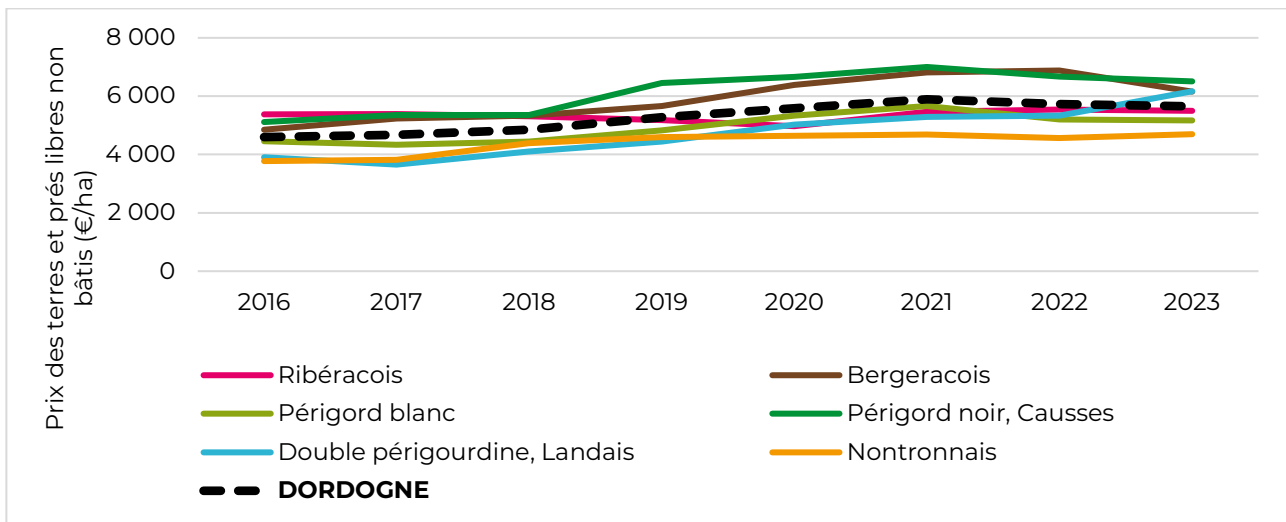
En **Corrèze**, les prix moyens des terres louées baissent globalement d'environ 1% comparé à l'année 2022. Cette baisse est d'autant plus accentuée dans les secteurs où le prix des terres est historiquement élevé pour la Corrèze. La seule zone où le prix des terres louées est en augmentation est celle où le prix de l'hectare est faible (Plateau de Millevaches). Concernant les terres libres, le prix de l'hectare augmente globalement de 4%. Cependant il faut noter que les plus fortes augmentations se produisent sur les secteurs où les prix des terres sont les plus faibles



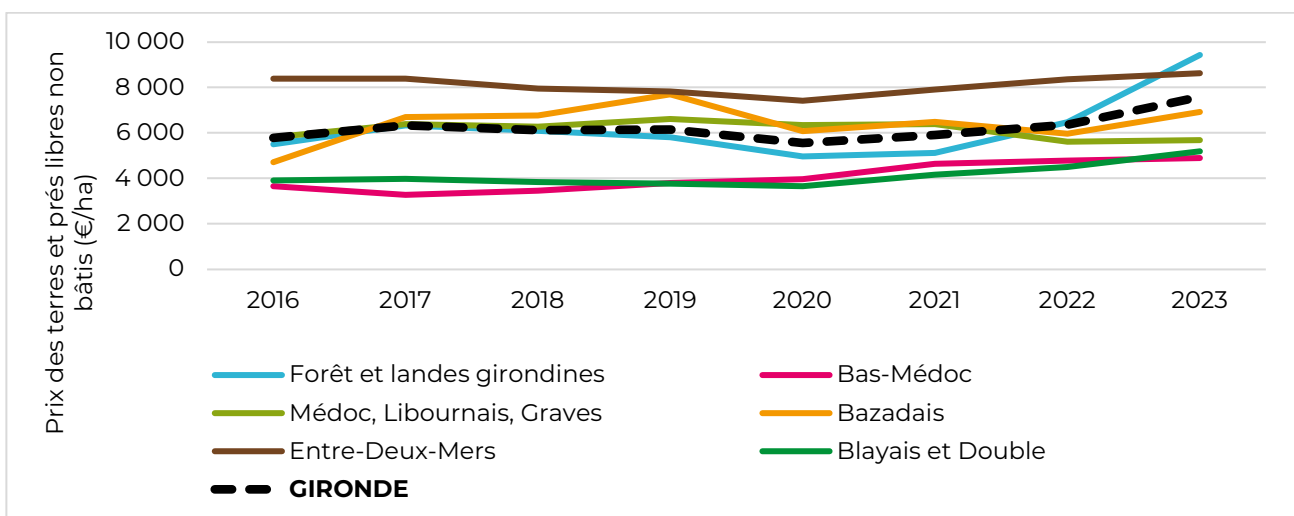
Le département de la **Creuse** reste encore cette année le moins cher de Nouvelle-Aquitaine aussi bien en ce qui concerne le marché des terres et prés libres non bâtis que celui des terres et prés loués non bâtis. Les prix du foncier de ces deux marchés sont néanmoins orientés à la hausse avec, pour le marché des terres et prés libres non bâtis, une augmentation sur l'ensemble des petites régions agricoles, hormis celles du Bas-Berry et de la Combraille bourbonnaise ; et pour le marché des terres et prés loués non bâtis, une dynamique similaire, hormis pour la petite région agricole de la Combraille bourbonnaise.



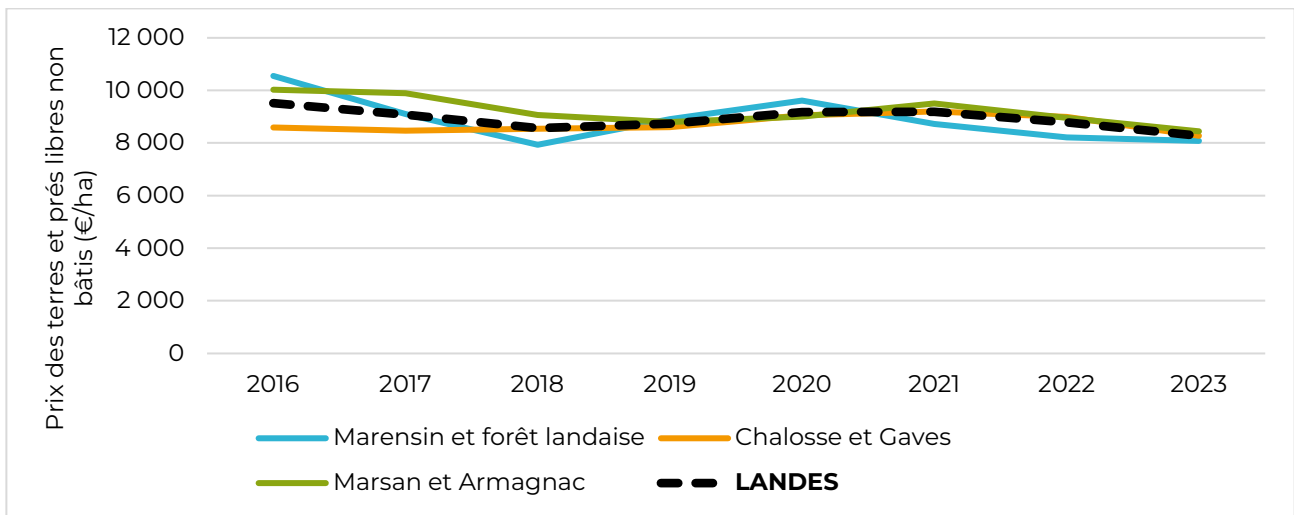
L'apparente stabilité départementale des prix des terres et prés masque un gros travail de régulation foncière depuis plusieurs années en **Dordogne**, notamment en Périgord noir, secteur hautement touristique. Les fruits de ce labeur se retrouvent dans l'acquisition par des agriculteurs du territoire de biens agricoles, qui sont ainsi renégociés à des valeurs raisonnables. L'attractivité du territoire en termes d'installation ne se dément pas et l'accueil de nouveaux arrivants s'implantant sur le territoire reste très dynamique. Le prix du foncier est une des composantes qui explique cette attractivité : ainsi, au sud du département, le prix des terres, plus faible côté Périgord que côté Lot-et-Garonne, entraîne un accroissement des concurrences sur les terres agricoles avec des agriculteurs lot-et-garonnais venant investir côté Dordogne. Les bouleversements climatiques et le manque d'eau déjà manifeste dans certaines parties du territoire remettent en question les filières : pour les éleveurs déjà implantés en Périgord, la recherche de foncier fourrager devient une priorité pour maintenir l'effectif des cheptels et cela se ressent sur le marché des prés dans le nord du département. On voit apparaître aussi des candidatures à la reprise de fermes de la part d'éleveurs du sud de la France cherchant à se réinstaller car ils manquent d'autonomie alimentaire pour leurs troupeaux dans leurs départements d'origine. Enfin, la crise viticole, qui n'épargne pas le Bergeracois, pose la réflexion des filières d'avenir pour ce territoire : les premiers résultats des reconversions opérées sont encourageants, avec l'implantation de filières nouvelles et porteuses, comme par exemple le kiwi bio, une coopérative s'étant développée sur le secteur.



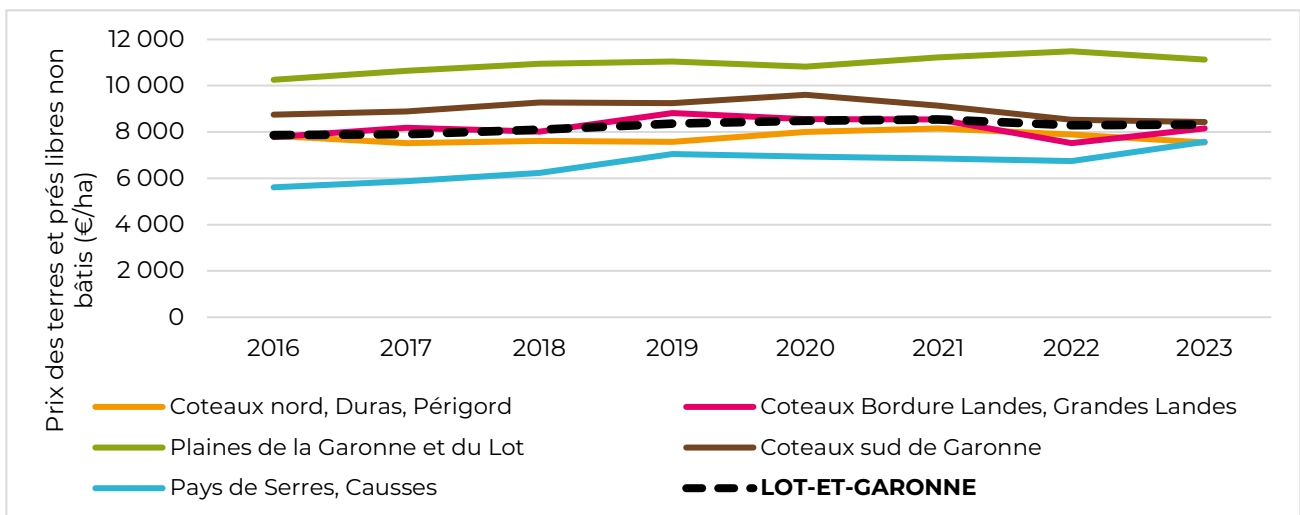
Le prix des terres en **Gironde** se stabilise sur la majorité des secteurs du département. Cette stabilité apparente masque en réalité des écarts importants entre les zones à fort potentiel agronomique (sables humifères ou terres de vallée de Garonne ou de Dordogne), où les prix sont plutôt en progression, et les zones de coteaux arides moins polyvalentes et moins productives, où les prix stagnent. Dans les secteurs soumis à l'influence des agglomérations de Bordeaux, Langon ou Libourne, le prix des terres et prés est influencé à la hausse, à la faveur des convoitises d'acquéreurs non agriculteurs qui les destinent à des usages liés à l'agrément ou au loisir. Ce phénomène est en partie endigué par des actions de régulation foncière. Celle-ci permet de limiter la multiplication de références de prix déconnectées de la rentabilité de l'agriculture, ce qui exclurait de facto les porteurs de projets agricoles du marché foncier de ces secteurs périurbains.



Dans les **Landes**, on observe de fortes disparités de prix entre les différentes zones agricoles du département. Elles s'expliquent essentiellement par les potentiels de production très différents et les possibilités de cultures contractuelles conditionnées à une irrigation sécurisée. Ainsi, le secteur dit de la Haute Lande, avec des sols de sables noirs, des parcelles bien structurées et un accès à l'eau par forage de surface, enregistre des prix pouvant dépasser 20 000 euros/ha hors équipement d'irrigation. A l'inverse, dans la zone Armagnac avec des sols de boubènes et une irrigation moins présente et le plus souvent par pompage en rivière soumis à des restrictions, les prix se situent entre 4 000 et 8 000 euros/ha. Ainsi, la fourchette des prix sur le département varie de 1 à 4, et parfois de 1 à 5. La zone proche du littoral se caractérise par une pression foncière assez forte sous l'influence notamment de non-agriculteurs en recherche de foncier pour l'agrément et les loisirs. Les prix par hectare peuvent alors subir de fortes variations mais, généralement, seulement sur des surfaces limitées.

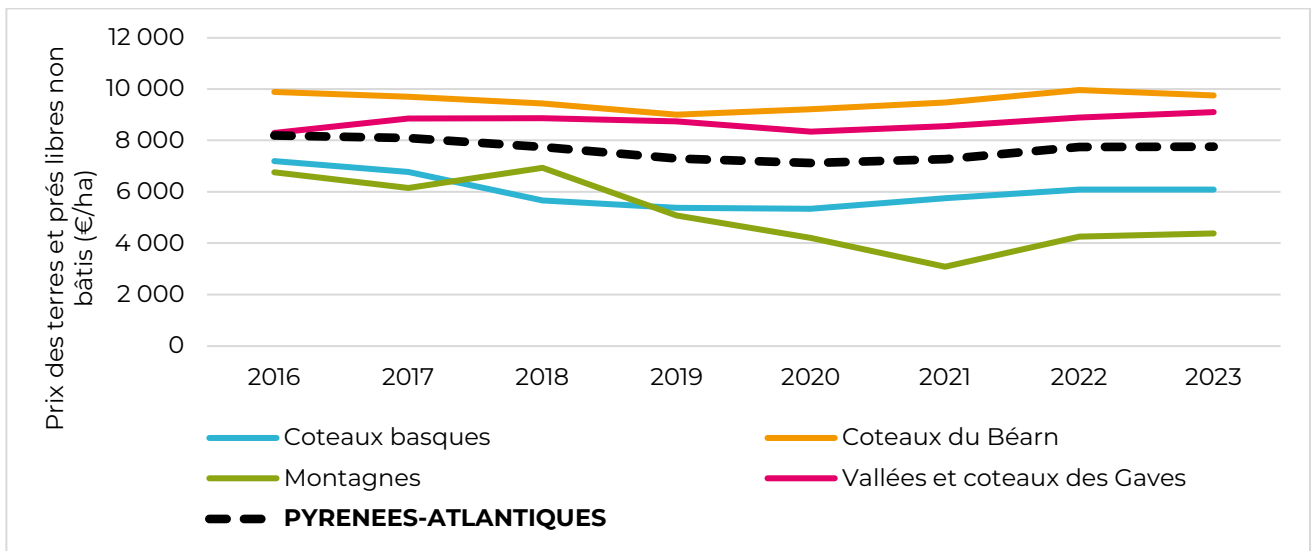


Dans le **Lot-et-Garonne**, le prix moyen départemental est stable mais cache des disparités importantes selon les petites régions agricoles. Un repli est observé dans les secteurs des Plaines de la Garonne et du Lot, des Coteaux nord et des Coteaux sud. La hausse est en revanche marquée dans les secteurs du Pays de Serres et des Coteaux Bordure Landes.

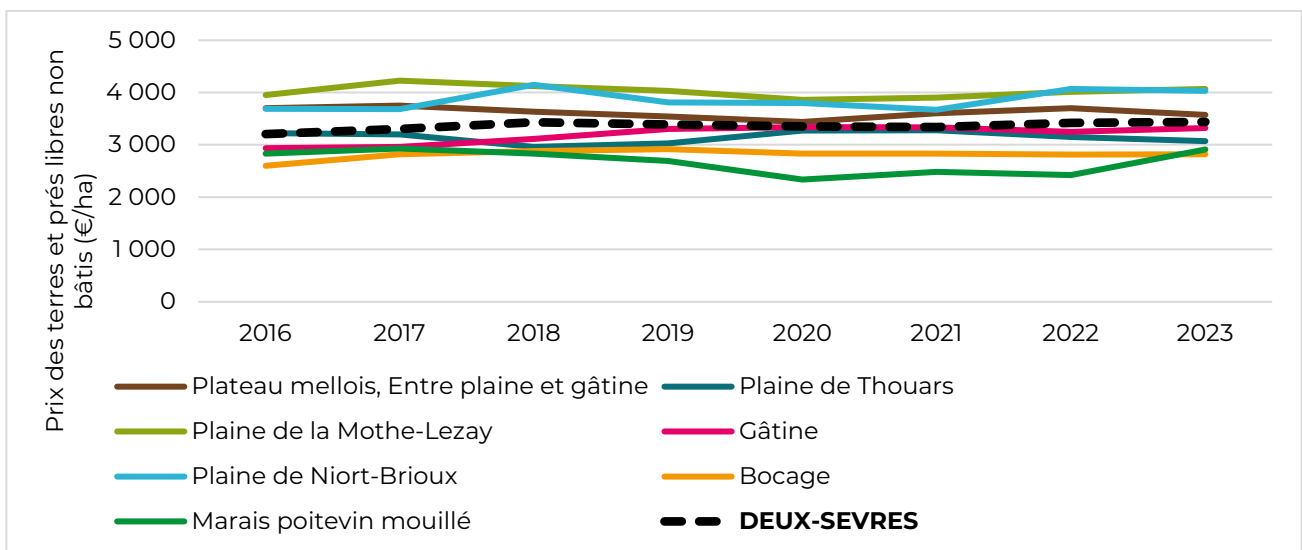


Dans les **Pyrénées-Atlantiques**, le prix des terres et prés libres se stabilise. Cette stabilité estompée toutefois deux situations différentes entre la zone de Coteaux du Béarn, qui enregistre une baisse de 2%, et la zone de plaine, qui enregistre une augmentation de 3%.

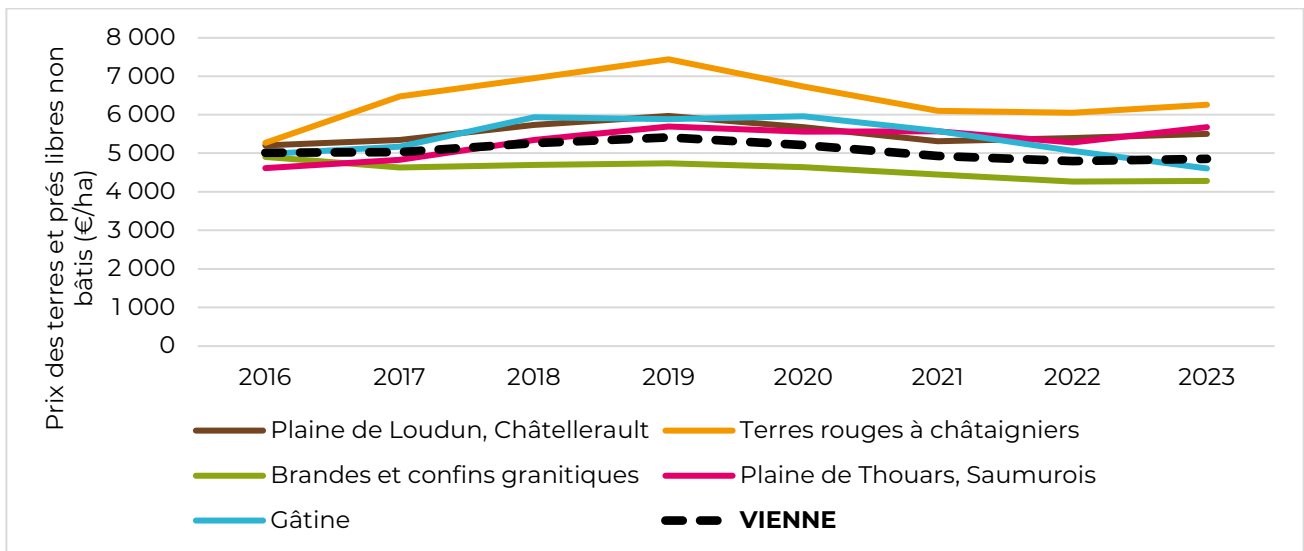
Sur le Pays basque, territoire très convoité notamment par des non-agriculteurs pour des espaces de loisir, les acteurs du territoire (professionnels et élus des collectivités) sollicitent la SAFER pour réguler les usages et les prix. Cette politique volontariste permet une évolution mesurée et non spéculative des prix sur le secteur.



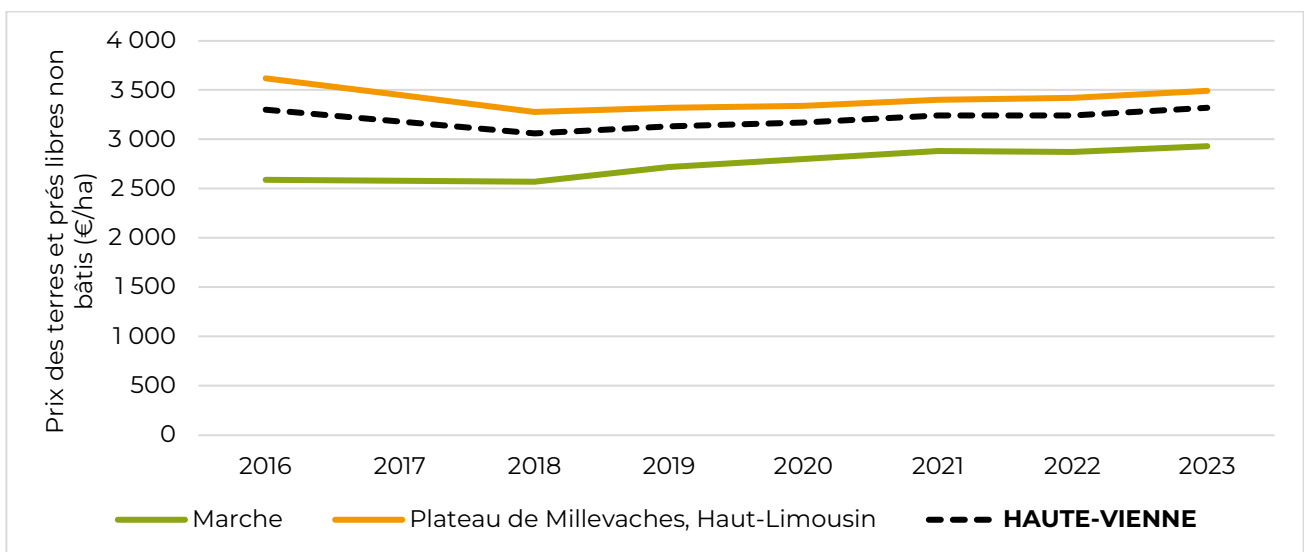
Dans les **Deux-Sèvres**, les prix du foncier restent assez stables. Les fluctuations varient entre -4% à la baisse et +2% à la hausse. Cependant, les zones à dominante céréalière sont sur une tendance baissière, a contrario des zones d'élevage qui sont sur une dynamique à la hausse. L'interprétation que nous pouvons en faire est qu'un rééquilibrage s'opère entre les zones céréalières et les zones d'élevage, notamment au regard des prix bas de ce dernier secteur. Concernant le secteur Marais, la hausse de 20% n'est pas représentative du marché, généralement animé par la vente de petites parcelles et caractérisé cette année par une vente avec des surfaces plus importantes.

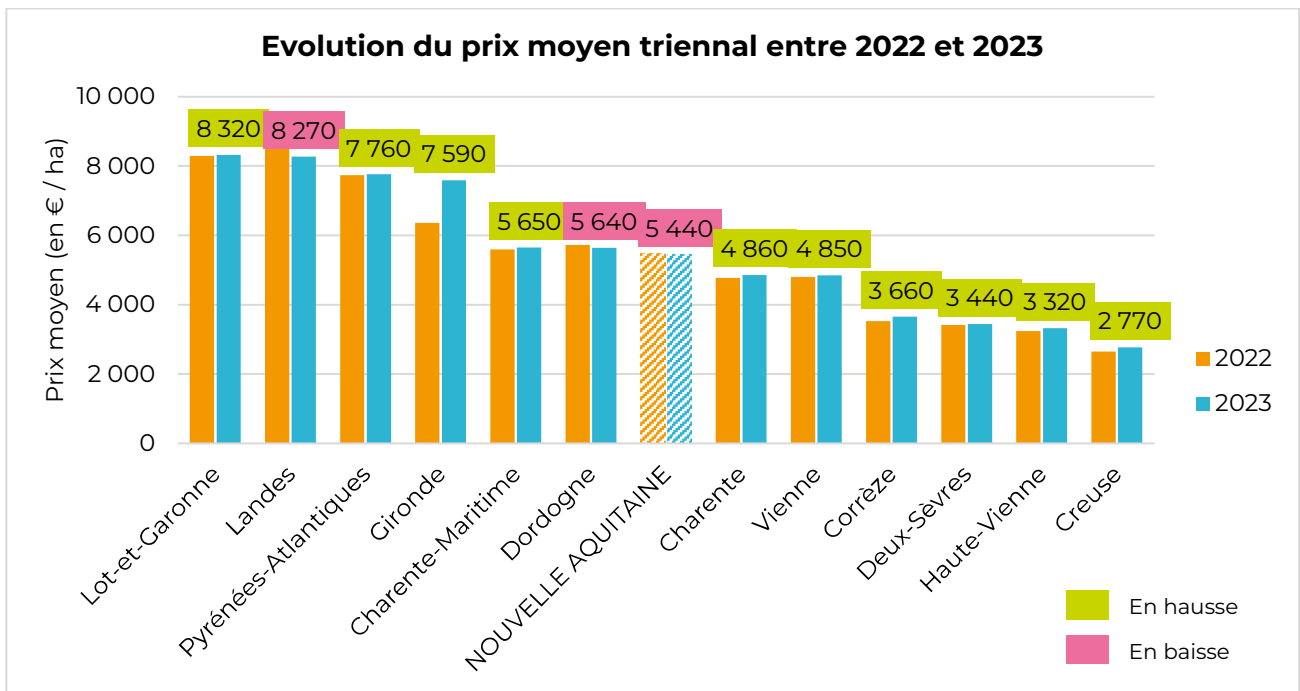


Dans la **Vienne**, le marché foncier des terres libres connaît une certaine stabilité avec une hausse de prix moyen de 1% sur un an et une légère baisse de 8% sur la période des cinq dernières années. Après une hausse soutenue jusqu'en 2020, la tendance est à une légère baisse sur le secteur de Gâtine.



Le prix moyen du foncier libre en **Haute-Vienne** est en hausse de 2%. Cette hausse s'explique par une concurrence qui s'accroît sur le foncier : projets d'opérateurs en énergies renouvelables, pression des non-agriculteurs et des agriculteurs entre eux dans certains secteurs. Cette pression nécessite une régulation plus forte du marché foncier. La tendance de prix des biens loués est largement à la baisse sur le nord du département. Dans la Marche (-6%), les lots vendus par les propriétaires-bailleurs sont souvent des exploitations entières, d'où des montants à investir plus lourds pour les fermiers ou pour des investisseurs qui maintiennent les exploitants en place. Pour le reste du département, on constate une légère hausse des prix des biens loués de 1%, qui correspond à des lots acquis plus petits et où la pression est plus forte, ce qui peut freiner des négociations trop âpres avec les propriétaires.





**Le prix des terres et prés loués** ne peut être appréhendé uniquement sur les territoires des anciennes Safer Poitou Charentes et Marche Limousin (le nombre de données étant trop faible sur le territoire de l'ancienne Safer Aquitaine Atlantique). Il est globalement stable, mais présente des disparités d'un département à l'autre. Les terres louées se négocient en moyenne à moins de 3 000 €/ha dans la Creuse, la Haute Vienne ou la Corrèze. La baisse du prix, toutefois limitée, se poursuit en Haute Vienne et Corrèze et augmente en Creuse, pour revenir au niveau de 2021. Dans les Deux Sèvres, le prix est stable (3 120 €/ha). En Charente Maritime, département où la référence est la plus élevée, le prix augmente de 3 % pour atteindre 5 130 €/ha.

Département	2022	2023	Evolution 2023/2022	Prix libre	Loué/Libre
Charente	4 500 €/ha	4 550 €/ha	+ 1 %	4 860 €/ha	93.6%
Charente-Maritime	4 960 €/ha	5 130 €/ha	+ 3 %	5 650 €/ha	90.8%
Corrèze	2 980 €/ha	2 950 €/ha	- 1 %	3 660 €/ha	80.6%
Creuse	2 300 €/ha	2 360 €/ha	+ 3 %	2 770 €/ha	85.2%
Deux-Sèvres	3 120 €/ha	3 120 €/ha	0 %	3 440 €/ha	90.7%
Vienne	4 750 €/ha	4 660 €/ha	- 2 %	4 850 €/ha	96.1%
Haute-Vienne	2 670 €/ha	2 630 €/ha	- 1 %	3 320 €/ha	79.2%

L'écart de prix entre les biens libres et le prix de biens loués semble de plus en plus faible. Ainsi, on constate que les prix sont sensiblement identiques à moins de 10% près, en Charente, en Charente Maritime, en Deux Sèvres et en Vienne C'est en Corrèze et en Haute Vienne que les écarts sont les plus fortes avec un prix inférieur de 20% pour les biens loués.

## 4. L'évolution du prix des vignes

### a) Appellation Charentes-Cognac

En 2023, les marchés du cognac marquent un ralentissement qui s'est traduit par des réductions des rendements 2023 (une baisse du rendement autorisé en 2023 qui passe de 14,73 à 10,50hl AP) et des contingents de plantations nouvelles 2024 (seulement 100 hectares, contre 3 129 hectares en 2023 et une moyenne annuelle de 2 741 hectares entre 2018 et 2022).

Les exportations de Cognac n'ont jamais autant baissé qu'en 2023 : -22 % dans le monde, -45 % rien qu'aux États-Unis. Alors que côté production, le vignoble n'a jamais autant produit d'alcool qu'avec son millésime 2023. Face aux vents contraires de l'économie mondiale, la filière cognac marque une pause et fait le dos rond. Dans ce contexte incertain marquant la fin d'une période euphorique, le marché viticole, toujours aussi restreint en termes de surfaces mises sur le marché, connaît un virage marquant en termes de valeur sur l'année 2023.

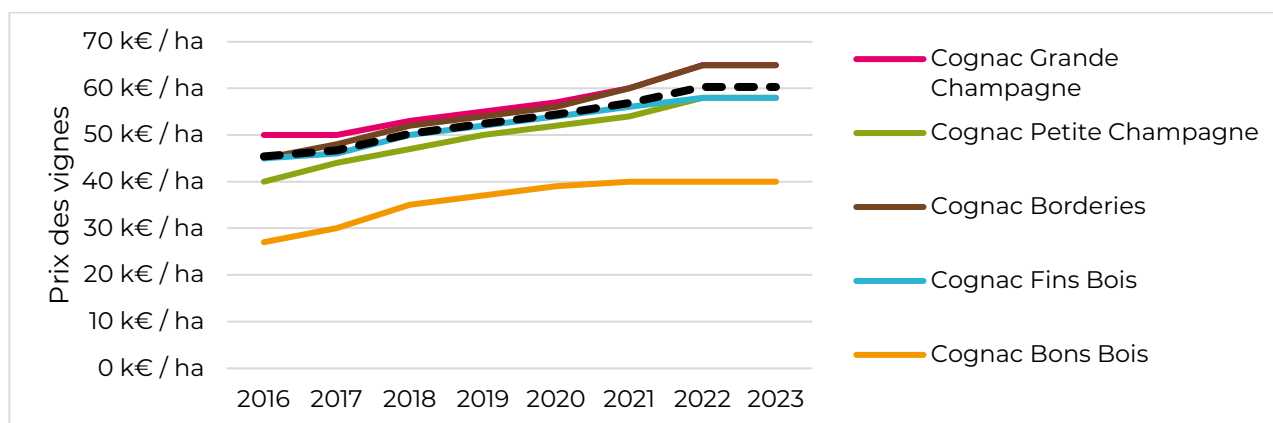
Les ventes de vignes enregistrées sur une bonne partie de l'année 2023, sont le fruit de négociations et d'accords signés avec les propriétaires fin 2022 et début 2023. Elles sont basées sur les valeurs de 2022, celles maximum observées ces dernières années. Au cours de l'année, en lien avec les éléments de contexte décrits ci-dessus et la hausse des taux d'intérêt, le prix de vignes a connu une légère baisse qui se poursuit sur le début 2024 de l'ordre de 10 à 15 % selon les crus et les secteurs.

Le marché des cessions de parts sociales qui n'avait cessé d'augmenter depuis plus de 10 ans fait l'objet d'une régulation depuis le 2 avril en 2023 et la mise en œuvre de la loi Sempastous. Les prises de contrôle de sociétés agricoles via des cessions de parts sociales sont soumises à une demande d'autorisation administrative lorsqu'elles excèdent le seuil d'agrandissement significatif fixé par arrêté. L'esprit de la loi c'est de mettre en place un contrôle permettant de limiter l'accaparement et la concentration du foncier, au service de l'installation et la consolidation des petites exploitations.

Son effet est resté très modéré sur l'année 2023, beaucoup de cessions de ce type ayant été anticipées et enregistrées avant le 2 avril 2023 pour échapper à ce dispositif. Cependant il est important de souligner que le peu de foncier maîtrisé par ces mesures, a permis d'installer, de consolider des petites exploitations et de réaliser des échanges restructurants, répondant ainsi aux objectifs de la loi.

Cette tendance tend à s'amplifier début 2024, soit par la maîtrise de mesures compensatoires dans le cadre de la loi Sempastous, soit par la maîtrise en amont et à l'amiable directement par la SAFER de dossiers de cessions de parts permettant la réalisation d'appels à candidatures.

### CHARENTE



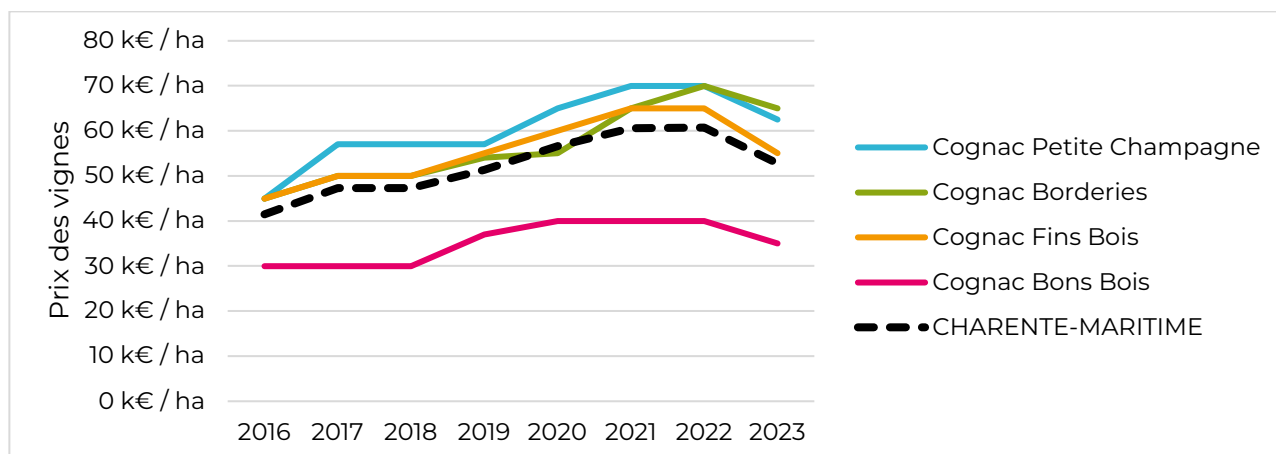
Les prix des vignes sont restés stables côté Charente, identiques à ceux de 2022 dans tous les crus, mais la tension que l'on pouvait observer sur ce marché au premier semestre 2023 a décliné fortement au fil des mois. Dans les crus les moins recherchés, les prix ont commencé à chuter de manière sensible, les acquéreurs ayant disparu ou étant moins nombreux, à cause de la difficulté de contractualiser de nouvelles surfaces avec les maisons de négoce, préalable nécessaire à toute obtention de financement.

Les résultats commerciaux du premier semestre 2024, s'ils restent aussi moroses que ces derniers mois, auront des conséquences sur le devenir ou la reprise de certaines exploitations et forcément des répercussions sur le marché foncier viticole et l'évolution des prix.

Le prix des terres à vignes quant à elles reste stable en Grande Champagne et Borderies mais marquent le pas dans les autres crus.



## CHARENTE-MARITIME



Concernant le prix des vignes, le prix/ha moyen observé sur le département a été multiplié par 2 en 10 ans pour atteindre en moyenne 60 000 €/ha fin 2022. Les valeurs observées en 2023 mettent fin à une longue augmentation annuelle des prix/ha.

Une légère baisse a même été constatée en fin d'année dans un premier temps sur les valeurs maximum observées puis dans un second temps sur les valeurs dominantes par secteur. Elle n'est pas « visible » sur les prix observés à l'échelle de l'année 2023 mais elle le sera significativement sur l'année 2024, de l'ordre de 10 à 15 % selon les crus et les secteurs.

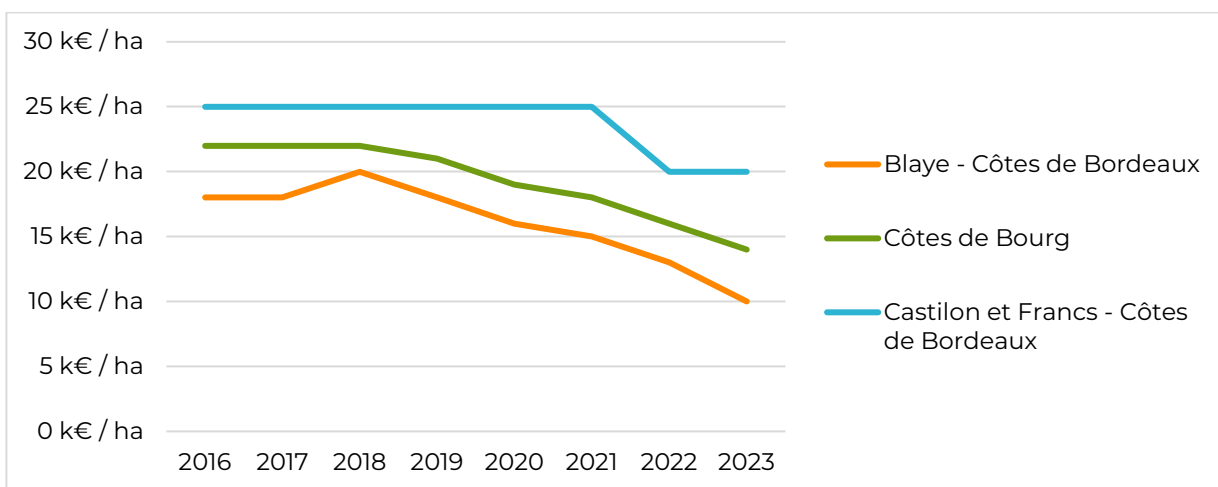
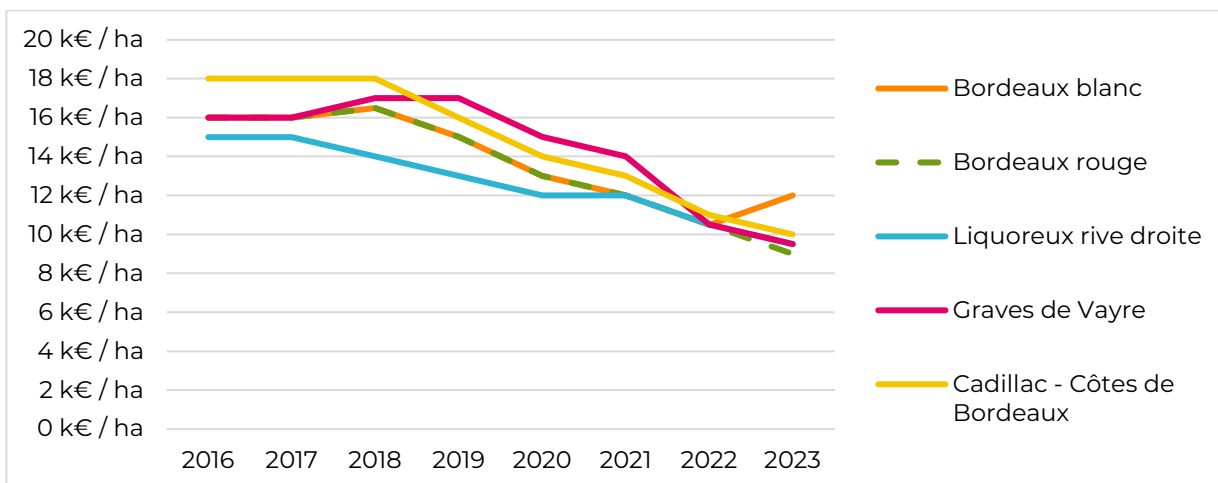
Concernant les terres à vignes, il y a toujours une pression foncière importante du fait des plantations nouvelles délivrées jusqu'en 2023, notamment dans les crus Petite Champagne et Borderies où les opportunités sont rares et le volant foncier disponible de plus en plus limité. 2023 marque une légère hausse de prix/ha dans ces crus et une stabilisation des prix/ha en crus Fins Bois et Bons Bois.

### b) Bordelais

**En Bordeaux et Côtes de Bordeaux**, les prix poursuivent leur baisse pour atteindre une valeur dominante de 9 000 €/ha pour les rouges. Les lots les mieux placés résistent et peuvent encore s'échanger dans des cas de plus en plus rares sur la base de 15 à 18 000 €/ha. Les parcelles situées sur des terroirs plus communs ou réputés gélifs peinent à trouver preneur et s'échangent aux environs de 4 000 €/ha. Dans ces secteurs les opérateurs qui cherchaient à vendre ont généralement suspendu leur décision en attente de précisions sur les conditions d'octroi de la prime d'arrachage sanitaire. Ils ont généralement fini par opter pour cette alternative. Les lots les mieux situés engagés dans le dispositif d'arrachage ont parfois suscité un intérêt tardif de voisins qui craignaient de voir leur environnement immédiat boisé ou renaturé. Environ 200 ha de vignes a fort potentiel qualitatif ont ainsi pu échapper à l'arrachage. Les prix des blancs résistent mieux avec une valeur dominante à 12 000 €/ha en Bordeaux ou Entre deux mers.

La baisse de l'immobilier bâti conjugué à la baisse du prix des vignes se traduit par une diminution drastique de la valorisation des domaines. Cela ravive l'intérêt de quelques trop rares investisseurs français ou étrangers. Certaines maisons de négoce ont également profité de cette conjoncture pour renforcer leur position sur le vignoble et assurer leurs approvisionnements.

**Le groupe Côtes** suit la tendance observée sur les Bordeaux. L'hectare de Cadillac Côtes de Bordeaux ou de Blaye Côtes de Bordeaux s'échange sur une base moyenne de 10 000 €/ha, les Bourgs à 14 000 €/ha. Castillon n'échappe pas à la baisse avec une valeur médiane qui avoisine désormais les 20 000 €/ha même si les meilleurs terroirs convoités par quelques opérateurs de Saint Emilion résistent et peuvent encore s'échanger à des valeurs maximums de 32 000 €/ha.

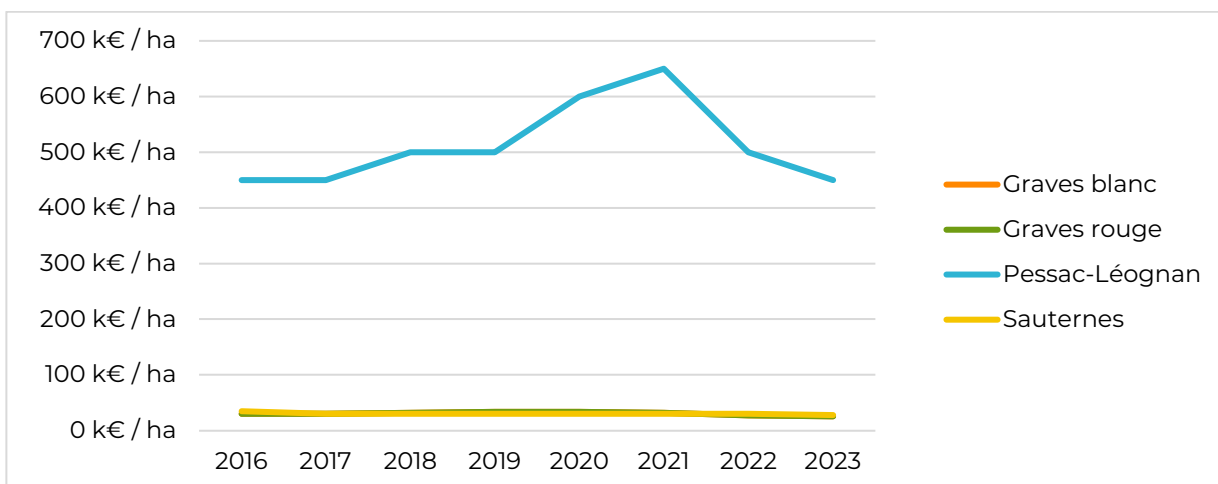


**L'appellation Pessac Léognan** poursuit la baisse entamée en 2022 avec une valeur dominante voisine de 450 000 €/ha même si les prix des meilleurs terroirs se maintiennent aux environs de 600 000 €/ha.

**Dans les Graves**, les prix poursuivent la baisse déjà constatée l'an dernier pour atteindre une valeur dominante de 26 000 €/ha. Les lots situés sur les meilleurs plateaux graveleux se maintiennent à des niveaux de prix voisins de 38 000 €/ha tandis que les terroirs sableux les plus gélifs peinent désormais à trouver preneur à plus de 10 000 €/ha.

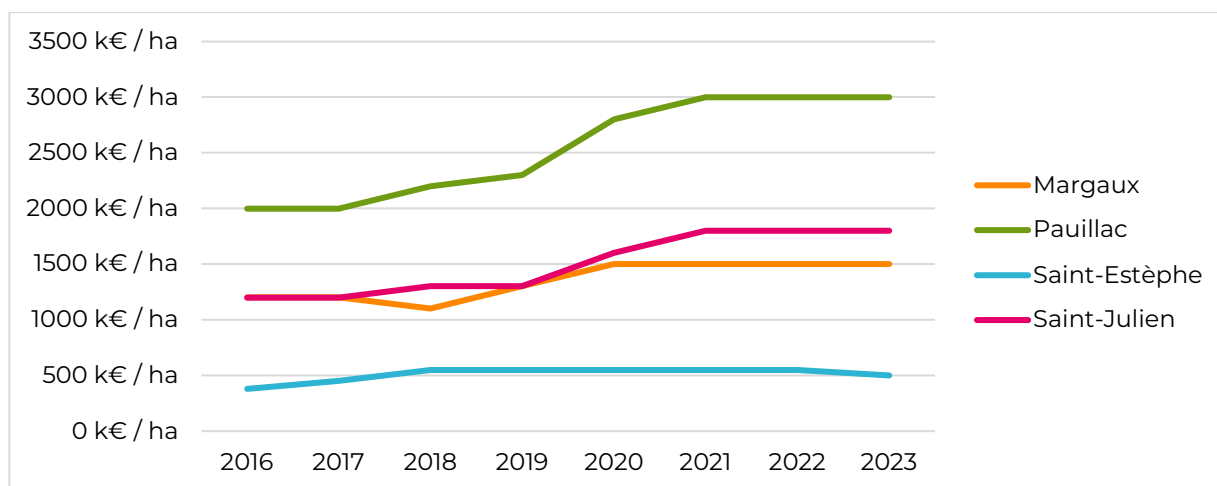
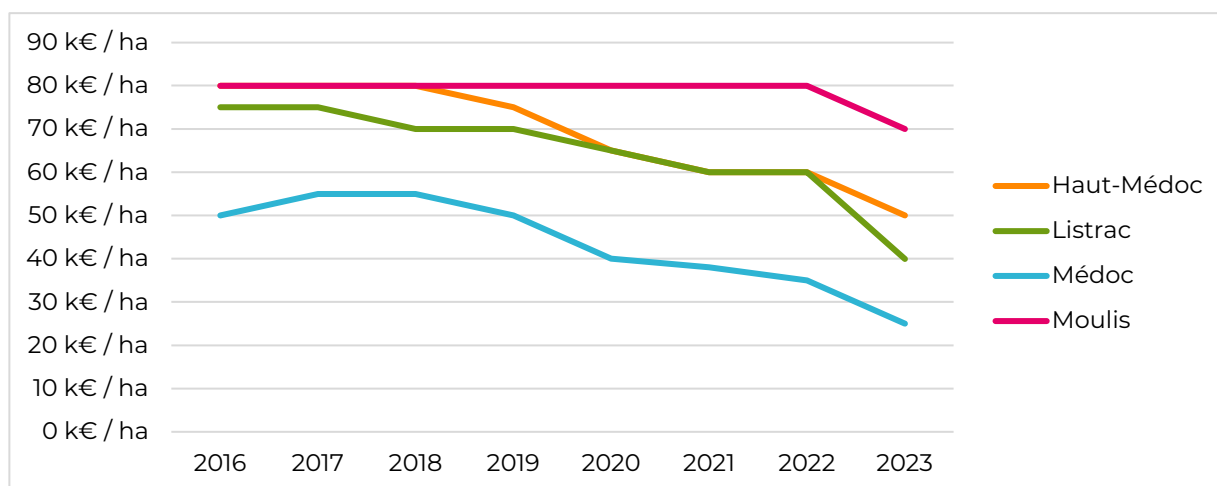
Dans cette conjoncture morose, la situation déjà compliquée de Sauternes se dégrade encore un peu avec une valeur dominante qui passe de 30 000 €/ha en 2022 à 28 000 €/ha en 2023.

Les liquoreux de la rive droite, Loupiac et Sainte-Croix-du-Mont subissent la même tendance que les bordeaux avec une dominante à la baisse à hauteur de 9 500 €/ha.



**En Médoc,** le mouvement de baisse entamé en 2019 s'intensifie. Les vignes AOC Médoc s'échangent désormais à 25 000 €/ha en moyenne tandis que le prix des vignes AOC Haut Médoc baisse également à 50 000 €/ha. Les acteurs locaux n'ont plus à de rares exceptions près de stratégie de développement en raison de l'absence de visibilité sur la sortie de crise. Ils limitent leurs achats à de petites parcelles enclavées. A l'instar de ce qui est observé sur l'AOC Haut Médoc, les prix en Listrac (40 000 €/ha) et Moulis (70 000 €/ha) accusent également une baisse.

Les communales les plus prestigieuses telles que Pauillac, Margaux et Saint Julien échappent à cette tendance et affichent une certaine stabilité avec un prix moyen de 1 500 000 €/ha et des valeurs maximums proches de 2 500 000 €/ha pour Margaux, une valeur moyenne de 1 800 000 €/ha pour Saint Julien et des prix encore à la hausse dans les meilleurs terroirs de Pauillac (4 500 000). A Saint-Estèphe, le prix dominant diminue aux environs de 500 000 €/ha et le fossé se creuse entre les moins bons terroirs qui s'échangent à 300 000 €/ha et les meilleurs qui peuvent se maintenir à 1 200 000 €/ha voir plus lorsque les vignes appartiennent à des crus classés.

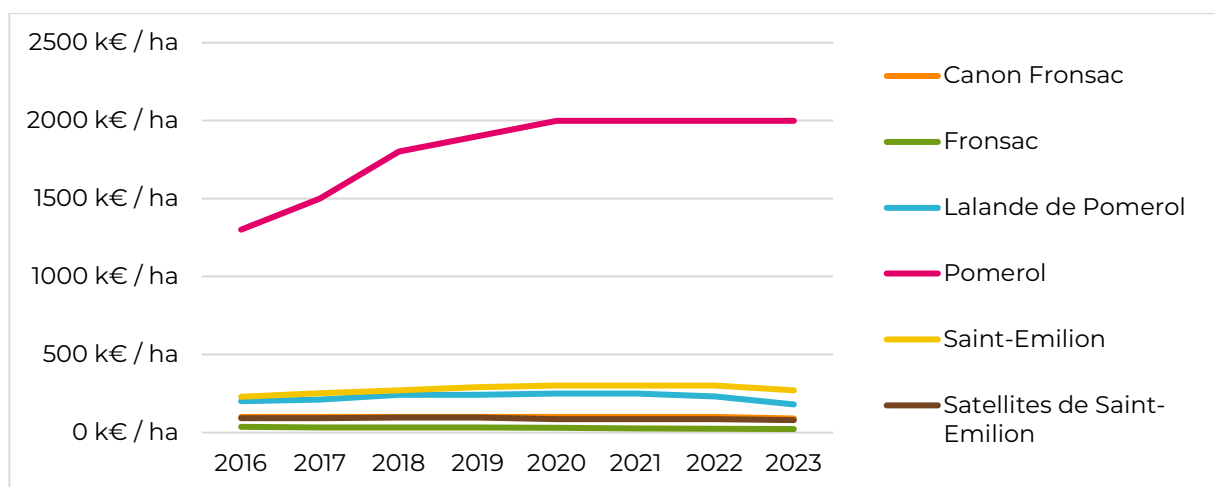


**En Libournais,** l'attrait de l'AOC Saint Emilion s'érode dans les secteurs les moins qualitatifs. Le nombre d'hectares à la vente est en augmentation et les prétentions des vendeurs ne trouvent plus d'écho auprès des acheteurs locaux en proie à de sévères difficultés de commercialisation. Il en résulte un marché atone dans l'attente d'une nouvelle définition des niveaux de prix/ha. Les acquéreurs sont de plus en plus sélectifs sur la qualité des terroirs. La dominante baisse à 270 000 €/ha même si cette valeur a peu de sens dans cette appellation qui connaît les plus forts écarts types. Dans les secteurs les moins prisés, les prix poursuivent le mouvement de baisse amorcé en 2021 avec des valeurs qui peuvent descendre jusqu'à 170 000 €/ha. La compétition pour accéder aux meilleurs terroirs s'émousse en raison de la prudence des investisseurs et d'une offre plus importante. Là encore les prix demandés par les vendeurs ne sont plus en phase avec les offres des acquéreurs même si les meilleurs terroirs peuvent encore s'échanger sur des bases de 4 à 5 M €, voire beaucoup plus dans les situations exceptionnelles. Entre ces deux extrêmes chaque secteur se caractérise par un niveau de prix singulier dont l'analyse nécessite une connaissance fine du territoire.

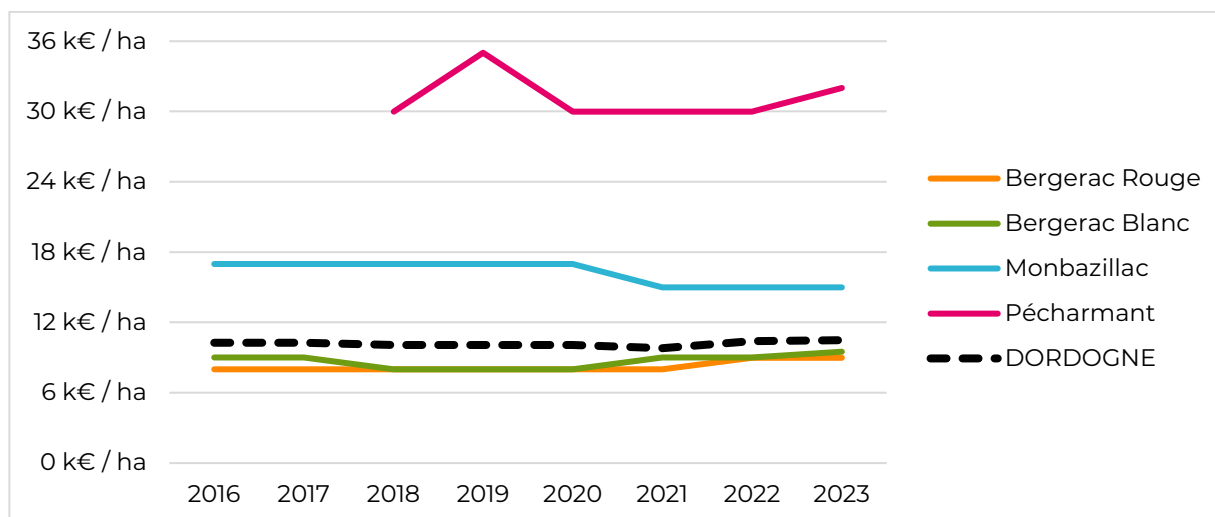
Les appellations satellites de Saint-Emilion poursuivent la baisse entamée en 2022, particulièrement à Lussac (40 000 €/ha) et Puisseguin (60 000 €/ha). Les meilleurs terroirs de Montagne (110 000 €/ha) sont encore un peu épargnés mais les secteurs les moins qualitatifs baissent de façon significative.

Les prix du vignoble de Pomerol restent stables à une moyenne de 2 000 000 €/ha. Mais les affaires sortent plus lentement, signe d'une raréfaction de la demande. Là encore, l'emplacement est roi et les secteurs convoités par les plus belles signatures de l'appellation peuvent atteindre des valeurs supérieures à 7 000 000 €/ha tandis que les terroirs les moins passionnants conservent une valeur planchée voisine de 1 300 000 €/ha. A Lalande-de-Pomerol, les prix baissent de façon significative avec une dominante qui avoisine désormais les 180 000 €/ha. Les prix pratiqués sur les meilleurs terroirs sont également en baisse aux environs de 300 000 €/ha.

A Fronsac, la baisse se poursuit et la dominante des prix/ha s'établit désormais à 21 000 €/ha. Le prix des meilleurs terroirs accuse également une baisse (40 000 €/ha) même si le marché extrêmement atone ne permet pas de disposer de beaucoup de références. Il en est de même à Canon-Fronsac ou les prix se maintiennent aux environs de 100 000 €/ha.



### c) Dordogne



La transmission en viticulture reste compliquée et la rentabilité de nombre d'entre elles interrogée, en témoigne les mises en vente suite à saisies judiciaires qui se succèdent faute d'offres de reprise.

Toutefois l'attrait du Périgord et les tarifs attractifs de belles propriétés ont permis quelques installations de qualité, certains projets initialement girondins ayant finalement trouvé leur ancrage sur la Dordogne.

La dynamique de l'animation du réseau Activ mis en place au sein de l'IVBD associant tous les partenaires de l'installation explique une partie de ces concrétisations.

Concernant les prix de foncier viticole en Bergeracois, la baisse avait déjà eu lieu lors de la crise qui avait touché le bergeracois il y a quelques années, et les prix rejoignent ceux des terres agricoles. Toutefois, les difficultés d'écoulement que connaît le rouge remontent jusqu'au prix de foncier et le prix des vignes en rouge est souvent inférieur désormais au tarif des blancs, plus prometteurs en termes de débouchés sur le marché.

Les appellations prestigieuses, Pécharmant et Monbazillac restent bien valorisées, même si peu de transactions permettent de l'apprécier.

La niche du Vin de Domme n'a pas connu de transactions cette année, les propriétaires restant attachés au projet de territoire. La gestion locative par la Cave est la solution en vigueur sur ce vignoble de terroir.

## **d) Landes**

Il faut retenir, comme chaque année, que le marché landais est quasi inexistant. Seulement 3 notifications de vente enregistrées en 2023 pour les ventes de parcelles en vigne et ne représentant qu'environ 12 ha Tursan et Armagnac confondus.

Dans ce contexte, il est délicat d'évoquer des tendances. Ce qui est certain, c'est que les quelques transactions de vignes se sont effectuées sur les mêmes bases que les tendances observées depuis 2019 soit autour de 12 000 €/ha pour le Tursan.

Il faut noter que la cave du Tursan a engagé une opération de mobilisation du foncier viticole pour conserver les surfaces en vigne et donc les volumes de production. Cela s'est traduit par la mise en place d'une SIC qui est une structure économique sociale et solidaire locale qui vise à favoriser l'installation de nouveaux vignerons pour assurer le renouvellement des générations et ainsi stabiliser les surfaces en vigne et poursuivre les adaptations du vignoble. A ce titre, la SAFER vient de rétrocéder 4 ha de terres à planter sur la base de 5 000 €/ha.

Pour la zone Armagnac, il n'y a pas de marché. Cette appellation a connu des épisodes de gels assez récurrents et il n'y a pas de demande. D'autre part, de nouveaux problèmes sanitaires sont apparus lesquels fragilisent les vignes et rendent difficile l'amortissement du vignoble sur 20 ans car nombre de parcelles, au bout de 15 ans doivent être arrachées.

## L'ACTIVITE DE LA SAFER

### Vue au travers de son programme pluriannuel d'activité et de son bilan

*L'instruction technique DGPE/SDPE/2021-676 précise le contenu du Bilan Annuel d'Activité du PPAS. La Safer Nouvelle Aquitaine fait le choix à partir de cette année d'intégrer ce bilan dans son rapport de gestion. En effet, le contenu habituel du rapport de gestion comprend une partie importante relative à la présentation de l'activité de la Safer sur l'année écoulée. Cette nouvelle rédaction permet donc de présenter l'activité au regard des objectifs d'intervention fixés dans le Programme Pluri Annuel d'Activité.*

Des études jusqu'à la réalisation d'opérations foncières, la Safer joue un rôle majeur dans l'aménagement équilibré du territoire rural. Elle a 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 local et assurer la transparence du marché foncier rural et sa régulation.

Mobilisant plus de 170 collaborateurs répartis au plus près des territoires sur les 12 départements de la Nouvelle-Aquitaine, la Safer réalise chaque année environ 2 000 transactions qui portent sur plus de 15 000 hectares et qui concernent tous types d'exploitations agricoles ou propriétés rurales.

76% des acquisitions de la Safer concernent des lots inférieurs à 10 ha. De même, 87% des opérations portent sur des biens d'une valeur inférieure à 180 000 €.

6 342 hectares ont été attribués en 2023 à des jeunes agriculteurs dans le cadre de leur installation, et un peu plus de 8 627 ha qui participent à la consolidation et à la restructuration d'exploitations agricoles. Une partie de ces attributions se font sous la forme d'intermédiations locatives (727 ha). Les opérations forestières représentent 12 % de la surface attribuée, les opérations environnementales représentent 30% des surfaces attribuées (dont près de 85% sont aussi couplées à une activité agricole : approche Gagnant/Gagnant), et celles au profit du développement local, 3%.

Par ailleurs, la Safer gère plus de 21 000 ha en location via des conventions de mise à disposition (17 263 ha), des conventions d'occupations précaires (1 976 ha). 3 455 ha sont portés par la Safer au profit jeunes agriculteurs.

#### Chiffres clés en 2023

- 1 765 acquisitions réalisées
- 18 498 hectares attribués
- 42% des surfaces attribuées à l'installation agricole sur l'ensemble des surfaces attribuées pour l'agriculture.

Au vu des éléments de diagnostic sur les enjeux du territoire régional, de l'analyse stratégique des atouts et faiblesses de la Safer et des opportunités et menaces qui se présentent à elle, ainsi que des enseignements tirés du programme pluriannuel d'activité 2015-2021, la Safer définit la stratégie suivante pour la période 2022-2028.

## 1. Les actions portées dans le PPAS 2022-2028

La stratégie d'intervention de la Safer s'incarne dans son PPAS approuvé lors du Conseil d'Administration en juin 2022, qui s'articule autour de 7 thèmes :



Accompagner les défis du renouvellement de génération, poursuivre et renforcer les interventions en matière de préservation de la qualité de l'eau, de la biodiversité, venir en appui des politiques de développement local, tout en consolidant et restructurant les exploitations agricoles constituent les points forts de la stratégie du plan d'actions.

La rétrospective de l'année écoulée est reprise dans l'édito du présent rapport de gestion. Chaque action du PPAS est déclinée en objectifs, modalités, moyens et partenariats. Dans ce qui suit en fonction du degré d'avancement par rapport à la réalisation des actions, le code couleur suivant est utilisé (dans les tableaux de synthèse en fin de chaque thème) :

Code couleur	Degré d'avancement
Vert clair	Action réalisée
Jaune	Action en cours
Marron	Action non engagée

## 2. La régulation du marché foncier

### a) Positionnement stratégique issu du PPAS

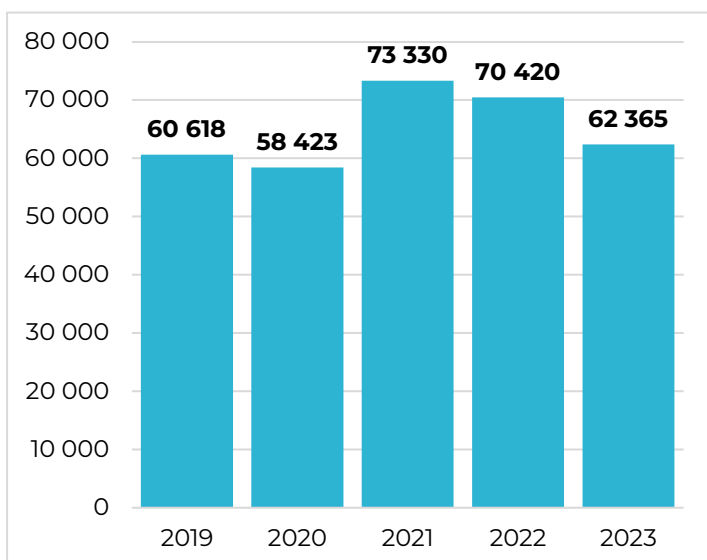
- Pour assurer une transparence et une régulation efficaces, tant sur le prix que sur les orientations, sur l'ensemble des marchés fonciers, la Safer se doit d'être présente, et assurer une intervention mesurable par son taux de prise de marché.
- Elle doit réguler les cessions de parts de société,
- Elle doit réguler le prix du foncier.
- Dans l'objectif de faciliter l'accès au foncier aux porteurs de projets.

### b) Les réalisations

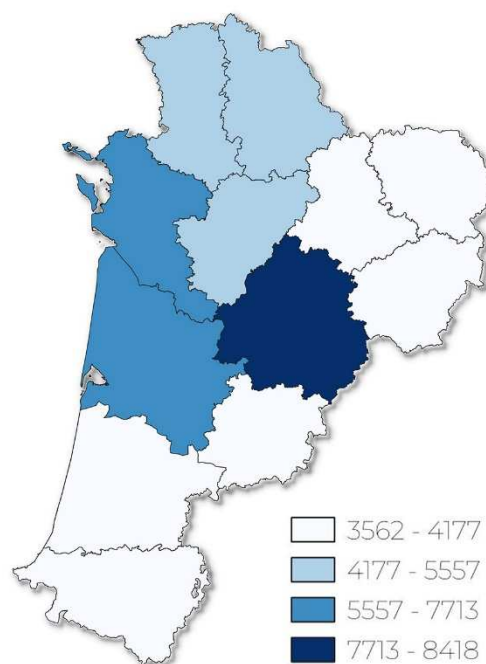
#### LA GESTION DES NOTIFICATIONS DE VENTES (LA TRANSPARENCE)

En vertu du code rural et de la pêche maritime, les notaires informent les Safer de l'ensemble des projets de ventes foncières rurales sur leur territoire d'intervention.

Nombre de notifications (DIA) reçues :



En 2023

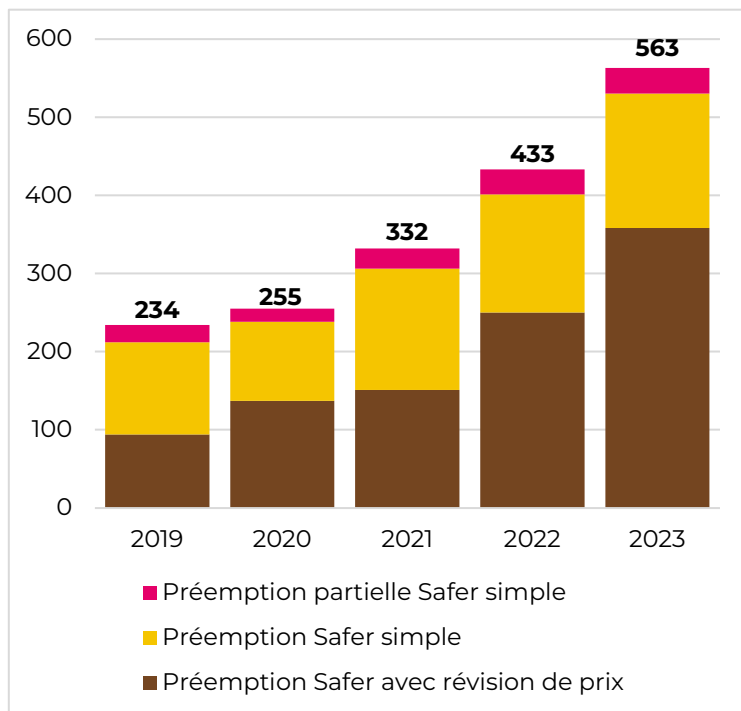




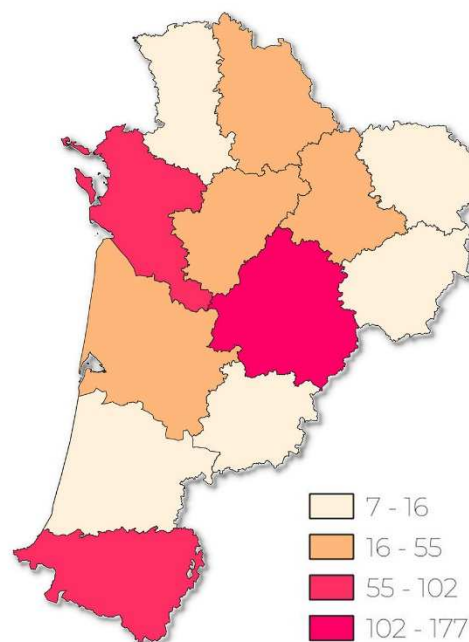
## LES PREEMPTIONS (LA REGULATION)

### En nombre

+ 30 % par rapport à 2022, majoritairement porté par les préemptions en révision de prix (+ 44 % de révision de prix par rapport à 2022). Cette politique d'intervention n'impacte néanmoins que 0,9% du marché notifié.



### Nombre total de préemptions exercées en 2023



### MIEUX COMPRENDRE LA PREEMPTION

Lorsque ces opérations ne peuvent se faire à l'amiable, la loi permet à la Safer de disposer d'un droit de préemption. Elle est informée des projets de vente (ce qui permet de contribuer à l'observation du marché foncier). Elle a la possibilité d'acheter à la place de l'acquéreur initial dans l'objectif de revendre le bien à un autre acquéreur. Il faut que le projet de ce nouvel acquéreur réponde mieux aux enjeux d'aménagement locaux conformément aux critères fixés par la loi.

#### Comment ça marche ?

Saisie d'une demande d'intervention par préemption, la Safer mène une enquête en amont sur le terrain afin de constituer (étape 1) un dossier permettant de comparer les différents projets (acquéreur initial et demandeur(s) de son intervention). La préemption n'est exercée (étape 2) qu'après avis du comité technique (commission composée de représentants départementaux : professions, élus, environnement...) et surtout accord de l'État (représenté par deux commissaires du gouvernement).

#### Trois modes d'intervention :

► La **préemption simple** : la Safer se substitue à l'acquéreur initial aux mêmes conditions. La vente est parfaite.

► La **préemption avec contre-offre de prix** (préemption révision de prix) :

Avec l'agrément et sous le contrôle des commissaires du gouvernement (agriculture et finances), la Safer peut exercer son droit de préemption avec contre-offre de prix dans le cas où, au regard du prix du marché, le prix de la transaction projetée apparaît comme étant anormalement élevé.

En tout état de cause si le vendeur n'accepte pas la proposition de la Safer, il a la possibilité dans les 6 mois de l'exercice du droit de préemption :

- De retirer le bien de la vente et donc de rester propriétaire.
- De demander l'arbitrage du tribunal sur ce point ; le juge mandatera dans ce cas un expert et pourra fixer une valeur différente à laquelle la Safer sera obligée d'acheter ; le vendeur conservant toujours la possibilité de retirer le bien de la vente.

► La **préemption partielle** : La Safer n'exerce son droit de préemption que sur une partie des biens mis en vente. Ce droit est principalement utilisé en cas de cession de biens mixtes (ex : vente globale de terrains à vocation agricole avec du bâti agricole ou non ou d'autres biens non préemptables, ayant perdu l'usage agricole).

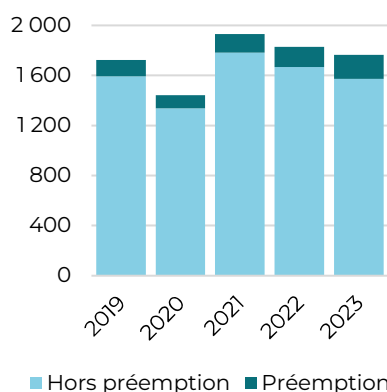
En tout état de cause, si le vendeur n'accepte pas la proposition de la Safer, il a la possibilité dans les 2 mois de l'exercice du droit de préemption partielle :

- De demander à la Safer qu'elle achète le tout (la Safer a alors 1 mois pour accepter ou renoncer à la préemption)
- D'accepter la proposition de la Safer mais sous réserve qu'elle l'indemnise de la perte de valeur du bien non préempté.

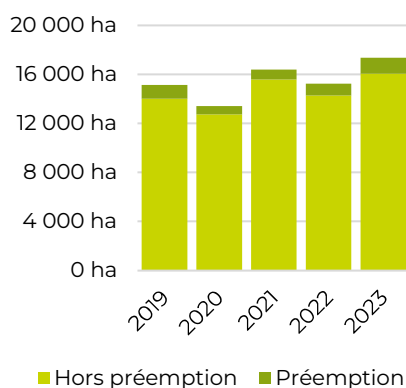
Mais en aucun cas le vendeur ne pourra retirer le bien de la vente.

## LES ACQUISITIONS : A L'AMIABLE TRES MAJORITAIREMENT

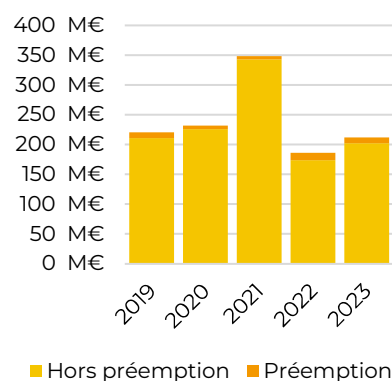
Nombre d'acquisitions



Surfaces acquises

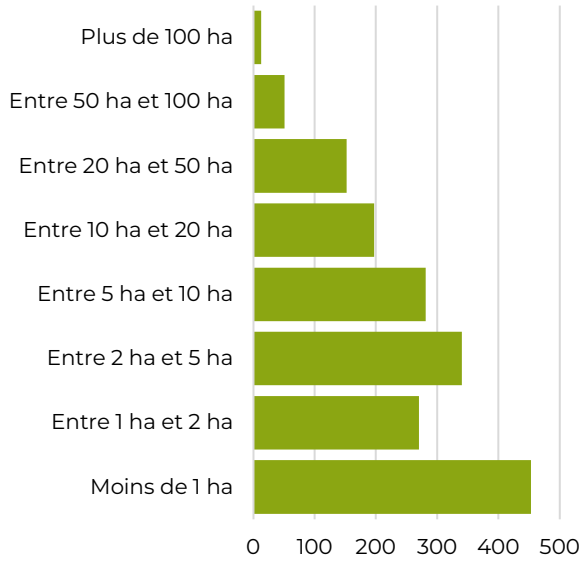


Valeur des acquisitions



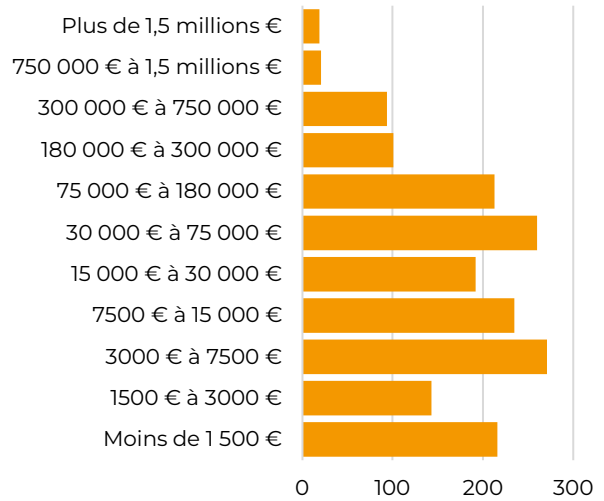
### Nombre d'acquisitions par tranche de surface

76 % des acquisitions concernent des lots inférieurs à 10 ha



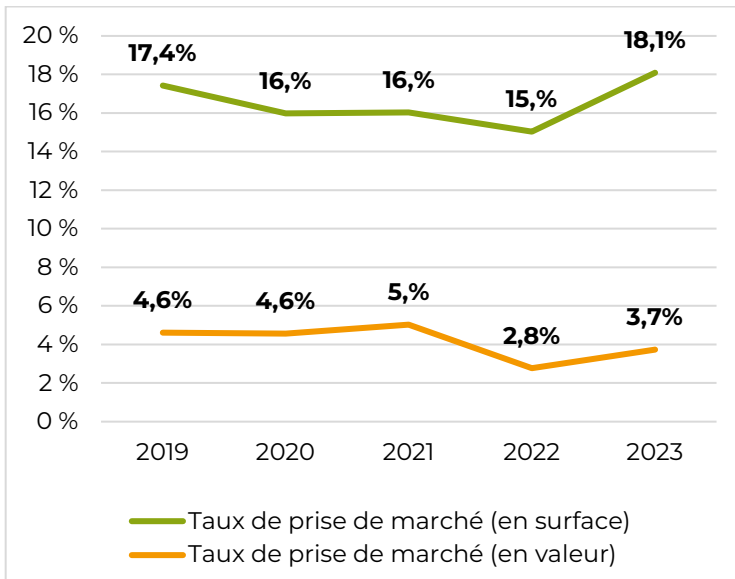
### Nombre d'acquisitions par tranche de prix

75 % des acquisitions concernant des lots inférieurs à 75 000€ et 87% des acquisitions concernent des lots inférieurs à 180 000 €

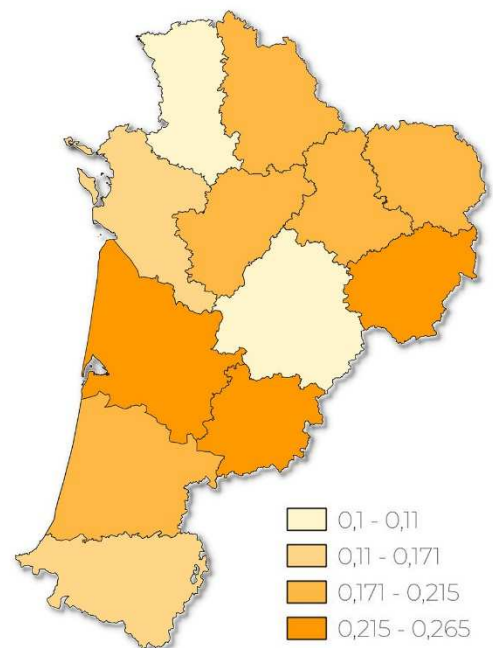


## LA PRISE DE MARCHÉ DE LA SAFER

### Le taux de prise de marché accessible de la Safer



### En 2023

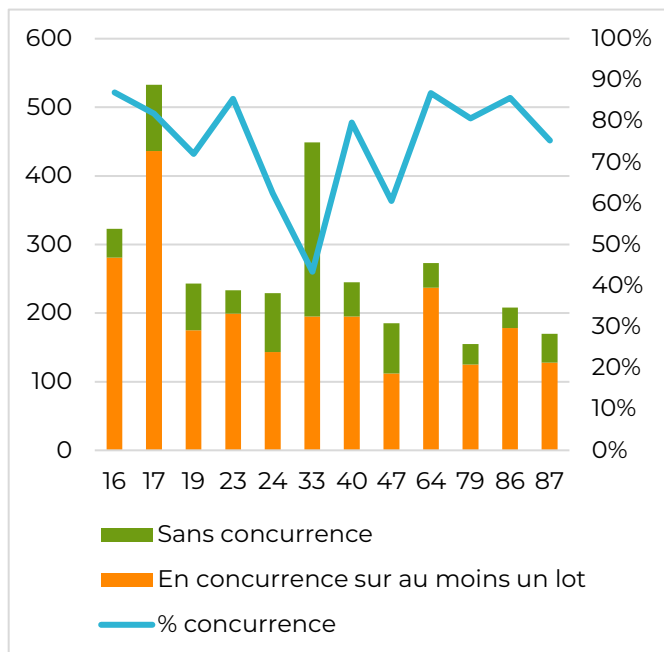


Le Marché accessible, correspond à l'ensemble des biens répondant aux critères de la préemption Safer., Même si en théorie le droit le permet, dans la pratique la Safer n'intervient pas dans des transactions qui viendrait indirectement évincer l'exploitant. Il s'agit par exemple du cas où l'associé de la SCEA exploitante achète. Un traitement fin de ces données de marché, effectué par le passé sur le département de la Charente, nous a amené au constat que pouvait s'observer un décalage de plus de 5 points sur le taux de prise de marché (23 à 26%). Sur ce même département, si nous resserrons l'analyse sur les biens de plus de 10 ha, les taux passeraient de 31 à 36%.

## ATTRIBUTIONS DU FONCIER MAITRISE : LES CANDIDATURES A LA SAFER

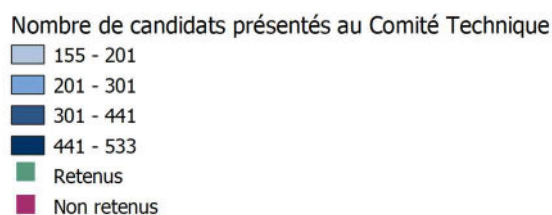
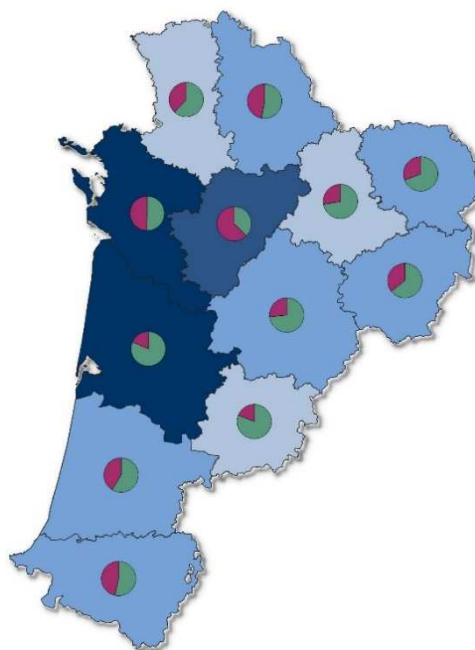
### Le nombre de candidatures en 2023

3 246 candidatures examinées (dont 74% en concurrence avec d'autres candidats sur au moins une parcelle)



A noter que les dossiers « sans concurrence » font souvent appel à un travail préalable de médiation du conseiller foncier qui aboutit à des répartitions concertées entre tous les candidats retenus.

### Candidats présentés en 2023



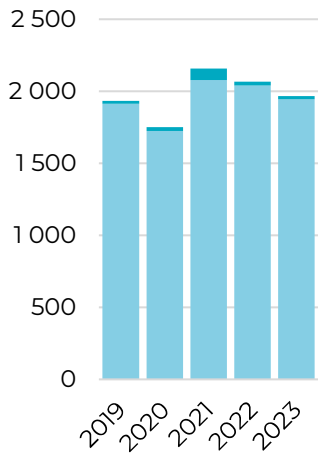
Département	16	17	19	23	24	33	40	47	64	79	86	87	NAQ
Candidatures à l'attribution	323	533	243	233	229	449	245	185	273	155	208	170	3246
Retenus *	121	268	156	161	168	366	144	150	146	96	110	123	2009
% retenu	37%	50%	64%	69%	73%	82%	59%	81%	53%	62%	53%	72%	62%

\*totaux ou partiels

## LES ATTRIBUTIONS DE LA SAFER (EN PROPRIETE ET EN LOCATION)

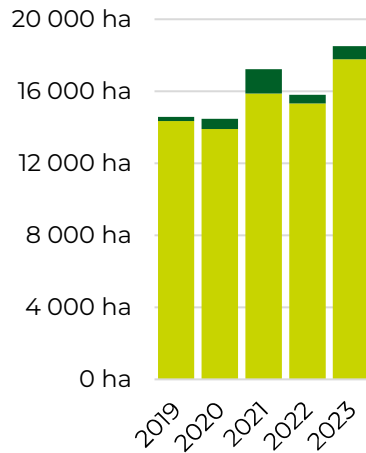
La Safer attribue des biens, que ce soit via des rétrocessions (ventes) ou via l'intermédiation locative (location pérenne), à des candidats dont les projets s'inscrivent dans les politiques publiques et répondent aux objectifs des missions d'intérêt général de la Safer. Ces attributions sont réalisées en concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire et sous le contrôle de l'Etat.

**Nombre d'attributions**



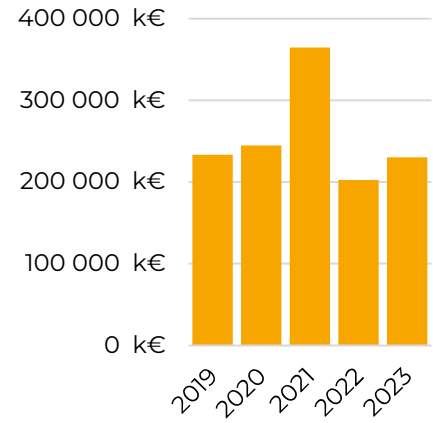
■ Intermédiation locative  
■ Rétrocession en propriété

**Surfaces attribuées (ha)**



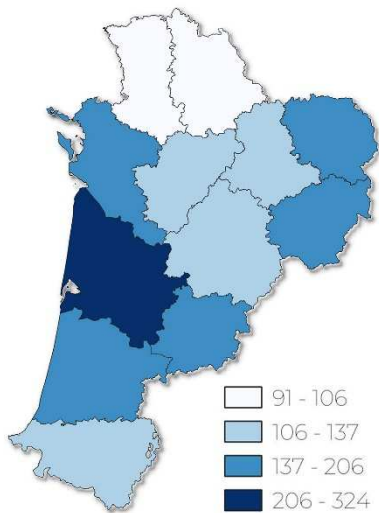
■ Intermédiation locative  
■ Rétrocession en propriété

**Montant total des attributions (en propriété)**

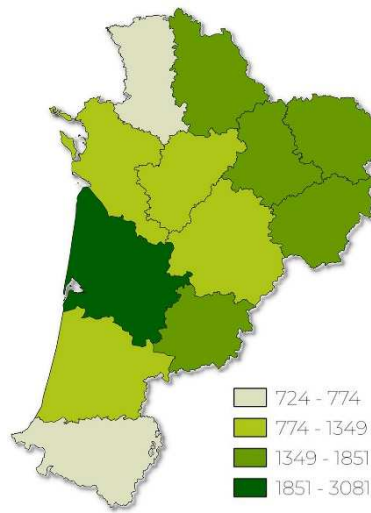


■ Rétrocession en propriété

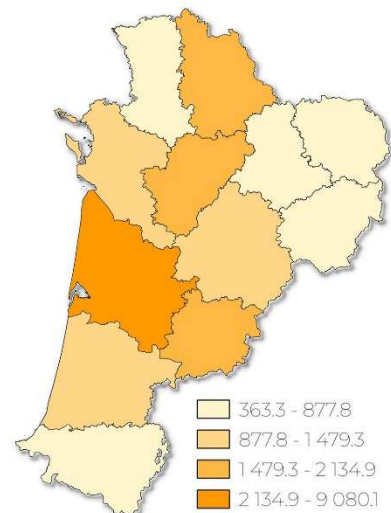
**Nombre d'attributions en 2023**



**Surfaces attribuées (ha) en 2023**



**Montant total des attributions (en propriété) (k€) en 2023**

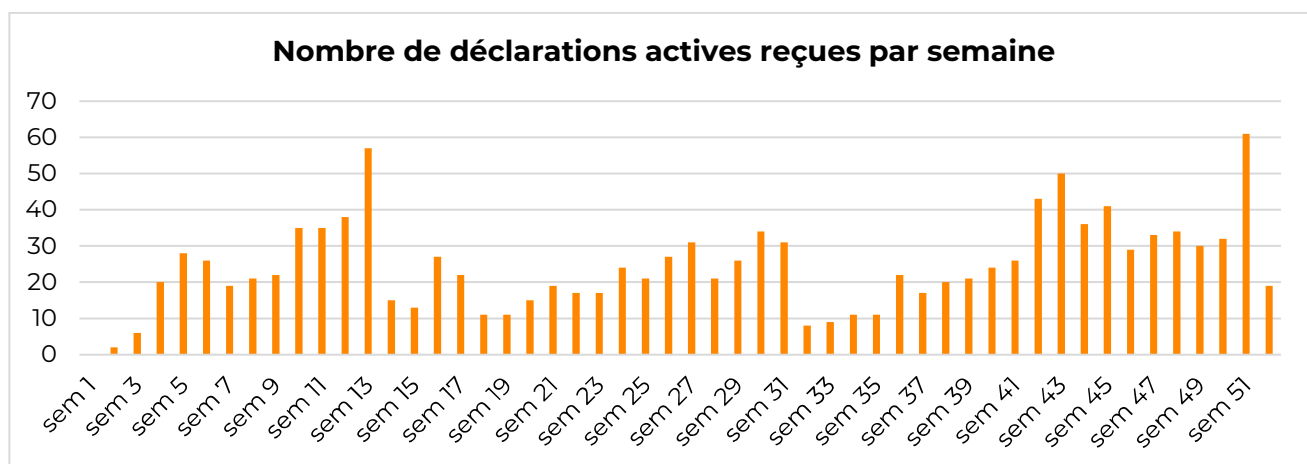


## LA REGULATION DU MARCHÉ SOCIÉTAIRE – « LOI SEMPASTOUS »

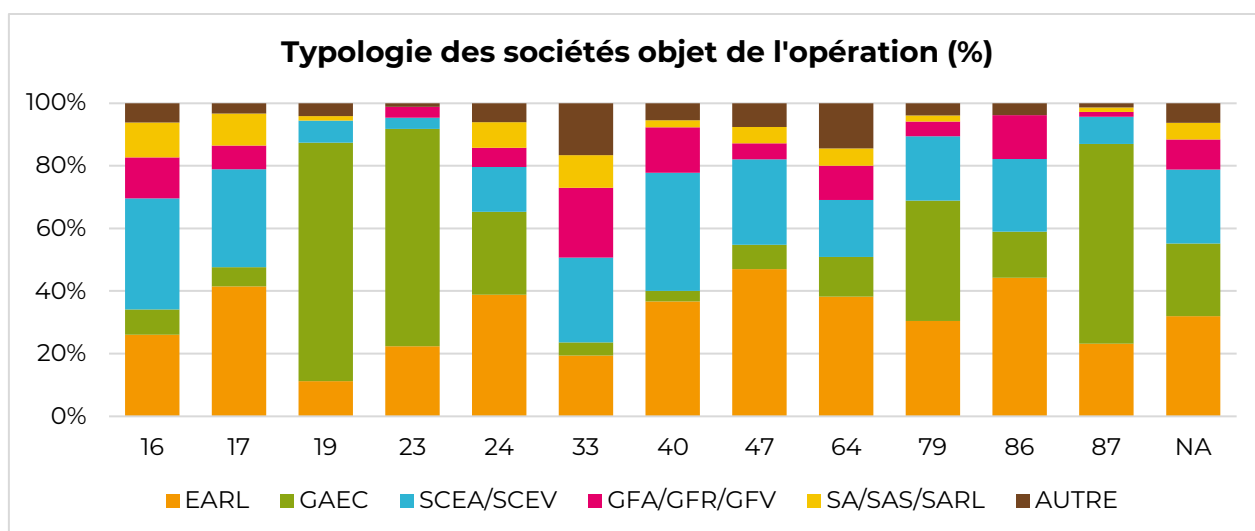
Pour assurer la régulation foncière au travers des opérations sociétaires, la loi Sempastous, promulguée le 23 décembre 2021 est entrée en vigueur le 1er janvier 2023.

Depuis cette date, les opérations sociétaires **doivent être déclarées sur un portail de télédéclaration national**. Elles concernent toutes les cessions de titres de sociétés qui sont **propriétaires ou qui exploitent** du foncier à usage agricole ou à vocation agricole (terrain nu situé en zone naturelle ou agricole du document d'urbanisme). Cette déclaration concerne également les **cessions de titres de holding** qui ont des participations dans ce type de société. **Les modifications de la répartition du capital social ou des droits de vote** sont également à déclarer si cela conduit à transférer le contrôle de la société.

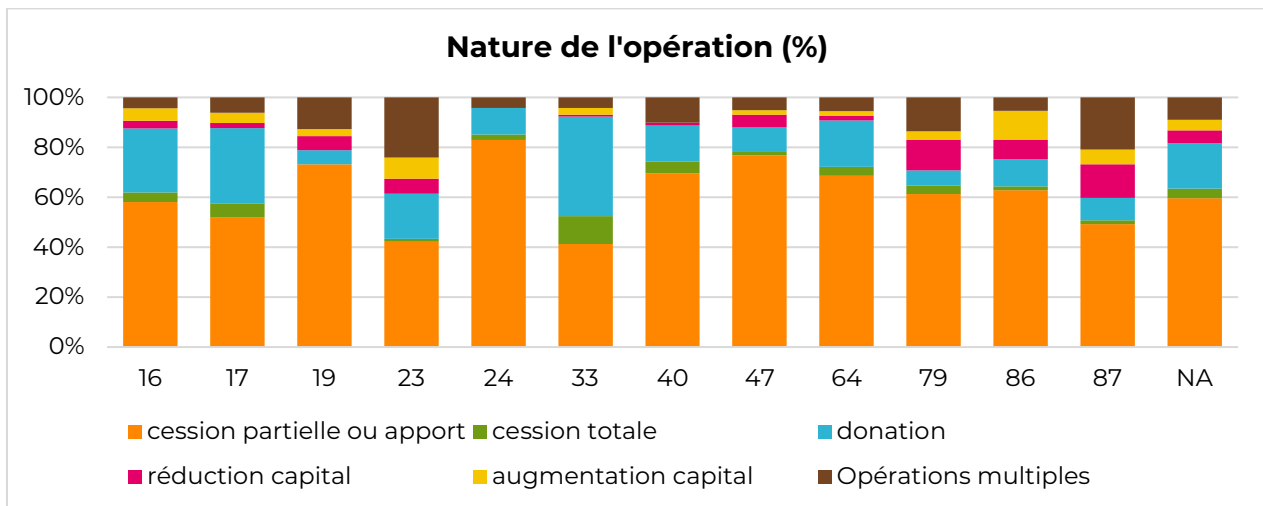
En 2023, la SAFER Nouvelle-Aquitaine a reçu **1 268 déclarations**.



Parmi ces déclarations, **32% ont concerné des EARL, 24% des SCEA/SCEV, 23% des GAEC, 10% des GFA/GFR/GFV, 5% des SA/SAS/SARL** avec des variations selon les départements.



**59% concernent des opérations de cessions partielles** (ou apports), 4% sont des cessions totales, 18% pour les donations, 5% pour des réductions de capital, 4% pour des augmentations de capital et 9% pour des opérations mixtes.



Ces opérations ont touché des sociétés qui représentent 145 039 ha. Les transactions correspondantes ont une valeur globale de 197 millions d'euros.

Département	Nombre	Surface détenue ou exploitée par la société cible (ha)	Valeur (M€)
16	160	12 066	38
17	147	14 917	25
19	74	10 548	4
23	85	13 625	7
24	49	5 640	3
33	143	7 158	52
40	91	10 626	19
47	116	10 100	6
64	55	3 605	3
79	151	21 329	15
86	128	24 675	17
87	69	10 750	7
<b>Total général</b>	<b>1268</b>	<b>145 039</b>	<b>197</b>

### Le contrôle administratif

La loi a instauré un nouveau dispositif de contrôle administratif pour les opérations qui remplissent 2 conditions :

- **le bénéficiaire de l'opération prend le contrôle de la société** (ou renforce son contrôle par prise de participation complémentaire) au regard des droits de vote qu'il détiendra
- ce bénéficiaire dispose **d'un périmètre foncier qui dépasse le seuil d'agrandissement significatif**.

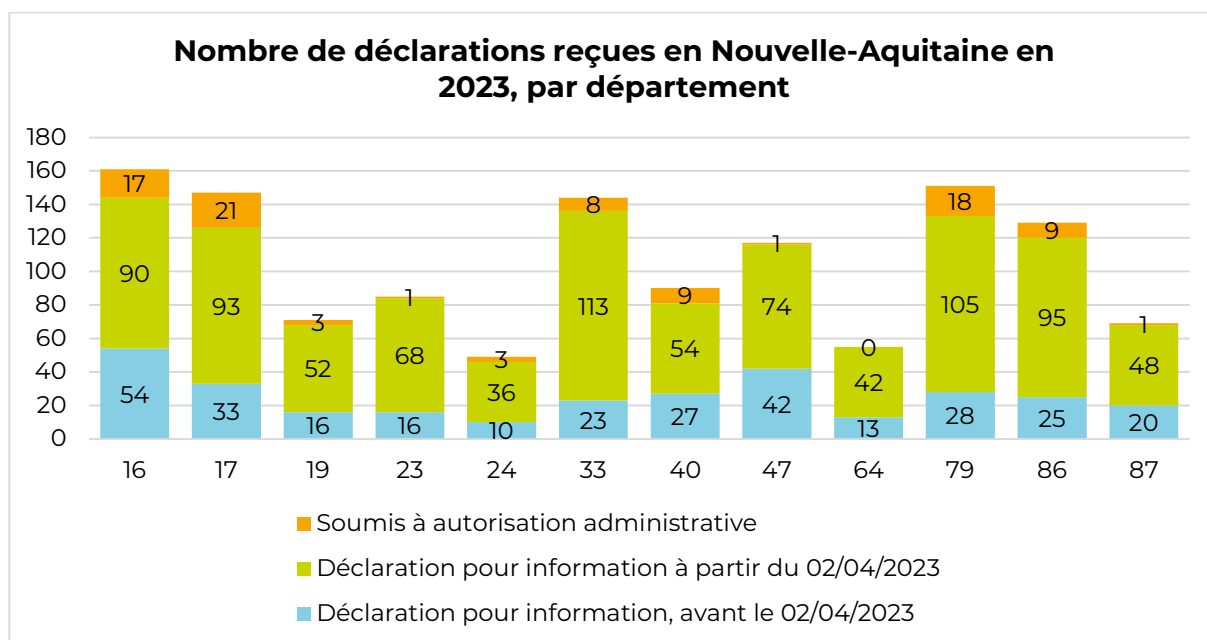
Le périmètre foncier prend en compte l'ensemble des surfaces que le bénéficiaire a en propriété ou en jouissance, en son nom propre ou via des sociétés qu'il contrôle, à l'issue de l'opération.

Le seuil d'agrandissement significatif est fixé par le préfet de région. En Nouvelle-Aquitaine, il est de 120 ha.

Des exemptions sont prévues pour **les donations, cessions familiales** (sous condition), **cession entre associés** (sous condition) ou s'il s'agit d'une **opération accompagnée par la SAFER**.

Ce contrôle administratif s'applique pour les opérations qui se réalisent depuis le 2 avril 2023.

En 2023, **91 opérations** ont été soumises au contrôle administratif dont 21 dossiers en Charente-Maritime, 18 en Deux-Sèvres, 17 en Charente, 9 en Vienne et dans les Landes, 8 en Gironde. Les autres départements ont été peu ou pas concernés par ce type de dossiers.



- **44% de ces opérations soumises à contrôle administratif** concerne une opération de **sortie d'un associé conduisant un associé restant, à prendre ou à renforcer son contrôle de la société**.
- **30% représentent des opérations de restructurations** (cession à une holding, modification de la répartition entre les associés...).
- 14% concerne **une opération avec l'entrée d'un nouvel associé** disposant déjà d'une situation foncière.
- 12% décrit l'entrée d'un associé qui ne dispose pas d'autre foncier.

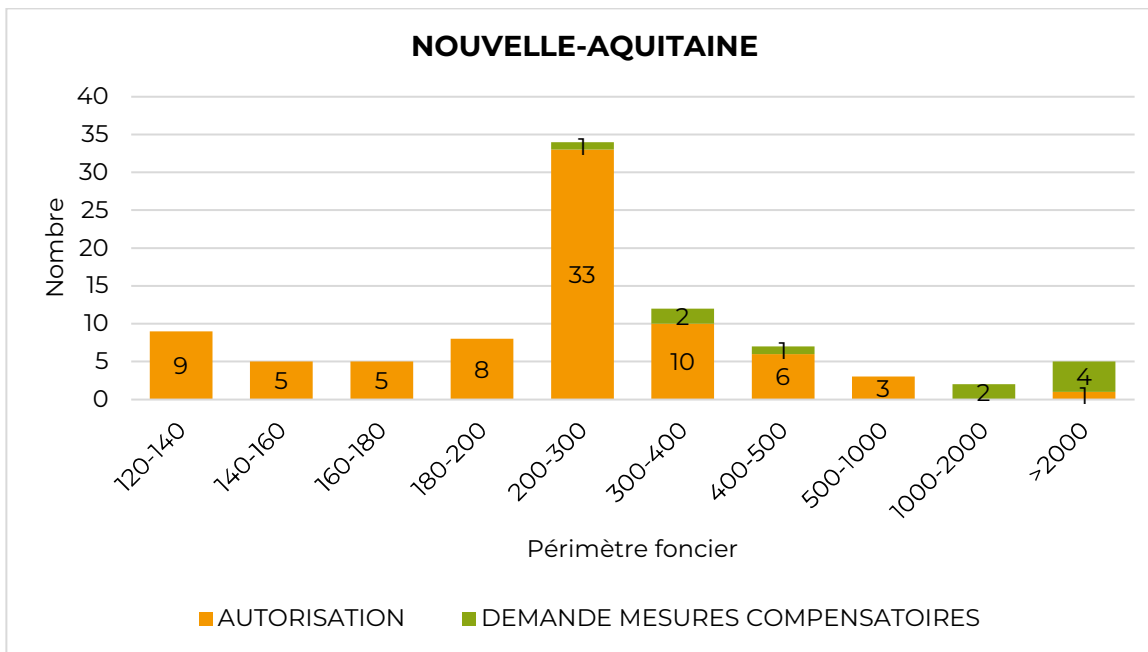
**47% de ces dossiers concernent des opérations réalisées dans un cadre « familial »** mais qui ne pouvaient bénéficier de l'exemption familiale : par exemple, lors de la cession des parts d'un associé à sa holding ou le retrait d'un associé par réduction de capital.

Les demandes d'autorisation administratives sont instruites par la SAFER, avec **un examen en comité technique** afin de transmettre un avis favorable ou défavorable au **préfet décideur**.

Celui-ci a ainsi la possibilité, soit **d'autoriser l'opération**, soit **d'inviter le demandeur à proposer des mesures compensatoires** pour pouvoir obtenir l'autorisation administrative. Ces mesures compensatoires se traduisent par une libération de foncier, en vente ou en location, au profit de projets d'installation ou de consolidation d'exploitation. In fine, en cas d'absence de mesures compensatoires ou si elles sont jugées insuffisantes, il peut refuser l'opération sociétaire envisagée.

Parmi ces **91 dossiers** déposés en 2023, **10 ont fait l'objet d'une demande de mesures compensatoires par le préfet de département** (4 en Charente, 3 dans les Landes, 1 en Gironde, Deux-Sèvres et Vienne).





A ce jour, **4 dossiers** sont finalisés avec la délivrance de l'autorisation sous condition de mettre en œuvre les mesures compensatoires qui représentent **36ha63a55ca** :

- 32ha42a35ca en Charente
- 4h21a20ca en Gironde.

29ha21a40ca seront mis en location et 7ha42a15ca seront vendus permettant ainsi **l'accompagnement de 3 installations et la consolidation de 4 exploitations.**

### c) Actions prioritaires et objectifs du PPAS pour le thème « Régulation du foncier »

Objectifs	Actions	Partenariats visés	Moyens et financements dédiés	Niveau de réalisation
Augmenter autant que possible la prise de marché de la Safer afin d'orienter le maximum de biens en fonction des politiques publiques prioritaires.	Acquérir le plus possible de biens à la vente.	Notaires, relais de terrain.	Développer les savoir-faire et moyens à disposition des équipes pour la prospection	Poursuite de l'étoffement des équipes opérationnelles. Un CF dédié à l'accompagnement des nouveaux, Contacts et réunions auprès des notaires, des correspondants locaux et des prescripteurs, réalisés pour diverses occasions. Analyses spécifiques du marché foncier accessible dans le but de renforcer l'activité
Faciliter l'accès au foncier aux porteurs de projets sur l'ensemble des marchés foncier immobilier	Etendre la diffusion des appels de candidatures via d'autres vecteurs de communication (réseaux sociaux etc...) Se donner les moyens de filtrer les candidatures fantaisistes			Diffusion des notifications via Vigifoncier, et sur le site internet de la Safer, les sites des préfectures Renforcement des moyens Projets Ruraux (ICF dédié pour chaque département) et des compétences : présentation des biens sur le site propriétés rurales, réseau LinkedIn et des supports professionnels (agri affaire, vitisphère ...).
Réguler le prix du foncier	Intervenir en préemption en révision de prix dans les secteurs soumis à forte pression (métropole bordelaise, littoral etc...), ou sur lesquelles les prix « décrochent » et ne sont plus compatibles avec une valorisation agricole, veiller à ce que certains opérateurs ne participent pas à l'augmentation des prix (opérateurs de compensation environnementale, syndicats d'eau, opérateurs photovoltaïques)	La profession agricole, la collectivité, les tutelles doivent « porter » et être associées à ces démarches.  Initiative en cours sur la métropole bordelaise	Affirmer et rendre lisible ces stratégies, accompagner le plus en amont possible la réalisation foncière des projets de certains opérateurs.  La Région finance une partie des préemptions en révision de prix.	Forte augmentation des dossiers de préemptions en révision de prix Soutien de la région NA dans cette action pour 347 dossiers soit une hausse de 68% (277 k€ ) Soutien de la communauté des communes d'Oléron, Communauté d'agglomération du Pays Basque et signature début 2023 Réflexion et analyse de fond réalisées avec l'implication des élus de la Safer et la proposition d'une

				doctrine relative à la régulation foncière au CA de la Safer.
Réguler le marché des parts sociales	<p>Développer la présence de la Safer sur marché des parts ou actions de sociétés détenant ou exploitant du foncier agricole.</p> <p>Mettre en œuvre le contrôle lié à la Loi du 23 décembre 2021, (Loi Sempastous) portant régulation de l'accès au foncier au travers de structures sociétaires</p>	Inter Safer / FNSafer, administrations	<p>Mettre en place une organisation et les moyens ad hoc pour suivre, analyser, assurer le contrôle prévu par la Loi Sempastous.</p> <p>Mettre en avant nos besoins de données de connaissance des exploitations agricoles (obtention du casier viticole, RPG non anonyme etc...)</p> <p>Développement par le réseau Safer des outils de télédéclaration nécessaire à cette procédure (financé par les Safer).</p>	<p>Pour la Loi Sempastous : Création d'un poste de référent régional depuis septembre 2022, large communication auprès des centres de gestion, avocats et notaires en 2022 (1 réunion par département de 40 à 140 notaires), webinaire (450 participants), échanges réguliers avec les autres Safer et la FNSafer</p> <p>Accompagnement de deux, puis 3 juristes fiscalistes depuis 2023, pour les dossiers impliquant des sociétés</p> <p>Rencontre avec les points accueil installation et la chambre régionale d'agriculture pour échanger sur les porteurs de projets connus dans leurs services.</p> <p>Echanges réguliers entre les PAIT et la personne référente Sempastous selon les besoins des dossiers.</p>

## d) Les indicateurs de suivi du PPAS pour le thème « Régulation du foncier »

		Moy 2015-2020	2022	2023
<b>1</b>	Taux de prise de marché sur le marché foncier total (surface)	12,01% 2021 : 11,1%	10,2 %	13,2 %
<b>2</b>	Taux de prise de marché sur le marché foncier préemptable (surface)	21,9% 2021 : 15,2 %	13,9 %	18,1 %
<b>3</b>	Taux de prise de marché sur le marché sociétaire total (nombre d'opérations)	2021 : 0.3%	6 opérations réalisées	8 opérations réalisées
<b>4</b>	Maîtrise foncière par type de marché :	2021		
4A	Acquisitions sur le marché foncier (nombre et surface)	1 767 pour 15 503 ha	1 826 pour 15 232 ha	1 754 pour 17 354 ha
4B	Acquisitions de parts sociales sur le marché sociétaire (nombre et surface)	ND	6	8
4C	Intermédiations locatives sur le marché locatif (nombre et surface)	37 pour 598 ha (moy 2016/2021)	19 pour 349 ha	23 pour 727 ha
<b>5</b>	Mode d'intervention sur le marché foncier :	2021		
5A	Acquisitions à l'amiable (nombre et surface)	1767 pour 15 503 ha	1 650 pour 14 209 ha	1456 pour 15 818 ha
5B	Préemptions simples et partielles (nombre et surface)	133 pour 791 ha	145 pour 942 ha	177 pour 1297 ha
5C	Préemptions avec révision de prix acceptées par le vendeur et donc signées au profit de la Safer. (nombre et surface)	15 pour 20 ha	15 pour 27 ha	17 pour 11 ha
5D	Préemptions avec révision de prix ayant donné lieu à un retrait de vente (nombre et surface)	120 pour 755 ha	185 pour 618 ha	280 pour 1433 ha
<b>6</b>	Surfaces rétrocédées par usage projeté sur le bien (en propriété ou en intermédiation locative) :	Chiffres 2021		
6A	Rétrocessions à destination agricole	13 726 ha (86,5%)	13 242 ha - 83%	14 961 ha 81 %
6B	Rétrocessions à destination forestière	949 ha (6%)	733 ha 5 %	2 105 ha 11 %
6C	Rétrocessions à destination d'autres projets en milieu rural	780 ha (4,9%)	804 ha 5 %	950 ha 5 %
6D	Rétrocessions d'espaces naturels non productifs	409 ha (2,6%)	1087 ha 7 %	545 ha 3 %

Le taux de prise de marché sur le marché préemptable repart et progresse nettement de 13,9 % à 18.1%. Le niveau d'acquisition est également en forte progression (+ 2000 ha) ainsi que le niveau d'intermédiation locative qui double par rapport à 2022.

Une progression très nette des préemptions ayant donné lieu à un retrait des ventes + 51 % par rapport à 2022.

Une diminution relativement nette des rétrocessions correspondant à un usage d'espaces naturels non productifs correspond du fait de l'activité moindre pour le compte du CEN, la proportion par rapport à l'ensemble des ventes passant de 7 % en 2022 à 3 % en 2023



REG

**En résumé, ce qu'il faut retenir des actions du PPAS en lien avec le thème « la régulation du marché foncier »**

- Poursuite de l'étoffement des équipes opérationnelles
- Organisation des services au plus près des besoins des activités. Poursuite de la fluidification des process par l'extension de la convention « relation de confiance » avec la DRFIP sur les départements de la Charente et de la Charente Maritime (dans le prolongement de la Gironde, Dordogne et Lot et Garonne depuis 2022).
- Mise en œuvre opérationnel du pôle « Sempastous »
- Initiation de démarches concertées relatives à la régulation foncière, les interventions dans le domaine du photovoltaïque, initiation d'un travail en partenariat avec la Région pour déterminer les zones propices au projet photo/agrivoltaïques
- Poursuite de la collaboration avec la Région Nouvelle Aquitaine et les collectivités locales en matière de politique de régulation des prix.

### 3. Le renouvellement des générations

#### a) Positionnement stratégique

- Le renouvellement des générations constitue le grand défi pour les années à venir et donc celui de la programmation du PPAS. Une forte accélération des départs à la retraite est attendue, qui se conjugue à des inquiétudes sur la situation économique de filières (viticulture, élevage) et rend donc plus difficile les perspectives d'installation sur certains territoires
- Les formes d'installations, la typologie des candidats, des orientations techniques tendent à évoluer, la Safer devra être à même d'accueillir ces nouvelles modalités de création d'activités sur les territoires.

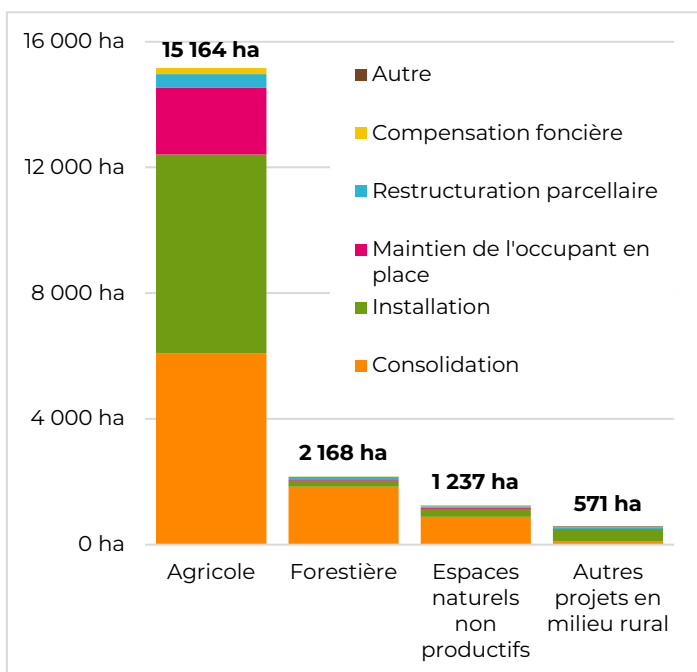
#### b) Les réalisations

### LES ATTRIBUTIONS AU PROFIT DES INSTALLATIONS

La Safer attribue des biens, que ce soit via des rétrocessions (ventes) ou via l'intermédiation locative (location pérenne), à des candidats dont les projets s'inscrivent dans les politiques publiques et répondent aux objectifs des missions d'intérêt général de la Safer. Ces attributions sont réalisées en concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire et sous le contrôle de l'Etat.

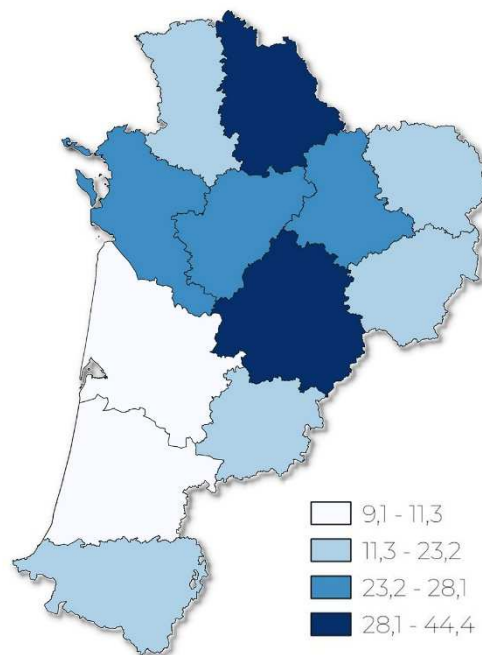
#### Les surfaces attribuées par la Safer par type d'intervention

18 515 ha attribués en 2023 (un projet peut répondre à plusieurs destinations, par exemple agricole et environnemental), dont 6 342 ha pour l'installation agricole



#### La part des surfaces attribuées par la Safer aux premières installations

% des surfaces attribuées en faveur des premières installations



## SOUTENIR L'INSTALLATION DES JEUNES AGRICULTEURS

### Le stockage d'exploitation

Le partenariat renouvelé et renforcé en juillet 2019 entre la Safer et la Région Nouvelle-Aquitaine vise notamment à stocker des exploitations (terres et bâti) en phase de transmission qui d'un premier abord s'orientent vers un démantèlement. Avec le soutien financier de la Région Nouvelle-Aquitaine, la Safer achète et stocke ces exploitations pour une durée de 3 ans maximum. Ces biens mis en réserve sont exploités à titre précaire, le temps de trouver un acquéreur souhaitant s'y installer en tant qu'agriculteur.

Ce dispositif permet la constitution d'un réservoir d'exploitations qui offre des opportunités pour l'installation de porteurs de projet pour lesquels l'accès au foncier est de plus en plus difficile, notamment hors du cadre familial.

Dans cette association, la Région Nouvelle-Aquitaine prend en charge les frais d'acquisition, les frais financiers et de gestion liés à la mise en réserve des propriétés agricoles de telle manière que ces frais ne soient pas à la charge du repreneur, candidat à l'installation. La Région assure également la garantie de bonne fin pour la Safer.

Ce dispositif vise tout type d'unité : de quelques ha pour des orientations de cultures spéciales ou maraîchage en passant par des unités d'élevage ou viticole engageant de lourds capitaux.

Dans sa recherche de candidat, la Safer associe ses partenaires départementaux : Répertoire Départ Installation et Point Accueil Installation, les filières, les coopératives, les GAB, les banques ...

### Le portage foncier

Ce dispositif vise à différer pour le nouvel installé la reprise du foncier de 5 ans (renouvelable 1 fois dans certaines conditions). C'est donc la Safer qui achète et porte le foncier du candidat installé qui peut ainsi concentrer ses ressources financières sur les autres biens à reprendre au jour de son installation (bâtiments, matériels, cheptel, stocks...).

Avec l'appui de la Région Nouvelle-Aquitaine qui assure la prise en charge des frais d'acquisition, des frais de gestion et l'engagement de la Safer de revendre le bien à sa valeur d'acquisition avec déduction du reliquat de l'avance versé chaque année par le candidat (déduction faite des frais financiers des prêts souscrits par la Safer pour financer l'investissement, sachant que la Banque accorde à la Safer des prêts à taux préférentiels dans ce cadre), le candidat installé dispose d'un financement relais exerçant un véritable levier sur la trésorerie des premières années. Ce dispositif permet surtout l'aboutissement de projet pour de nombreux candidats qui rencontrent des difficultés pour finaliser le financement global de leur projet.

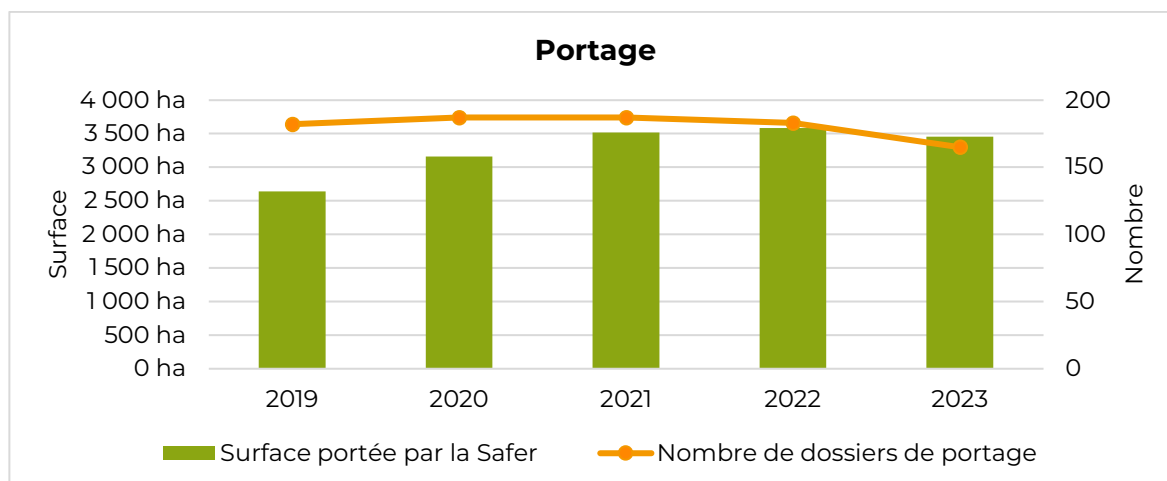
Depuis la mise en place de ce dispositif, d'autres acteurs se sont associés à la démarche pour apporter un soutien supplémentaire aux candidats installés en prenant en charge les frais financiers du portage, ou bien en augmentant les enveloppes de prêt. C'est le cas notamment des coopératives (Viticole de Gironde, OCEALIA, SCAR, ...) de collectivités (Conseil départemental de la Gironde, de la Dordogne)

### L'assurance fermages impayés

L'assurance fermages impayés a pour objectif d'inciter les cédants et les propriétaires bailleurs à établir des baux avec les exploitants. Mis en place par la SAFER et Groupama, ce dispositif permet de garantir au propriétaire la perte financière subie en cas de non-paiement d'un fermage par le fermier. La Région Nouvelle-Aquitaine, s'il s'agit d'un nouvel installé, prendra en charge le coût de cette assurance pour inciter la location aux candidats à l'installation.

## LE PORTAGE FONCIER

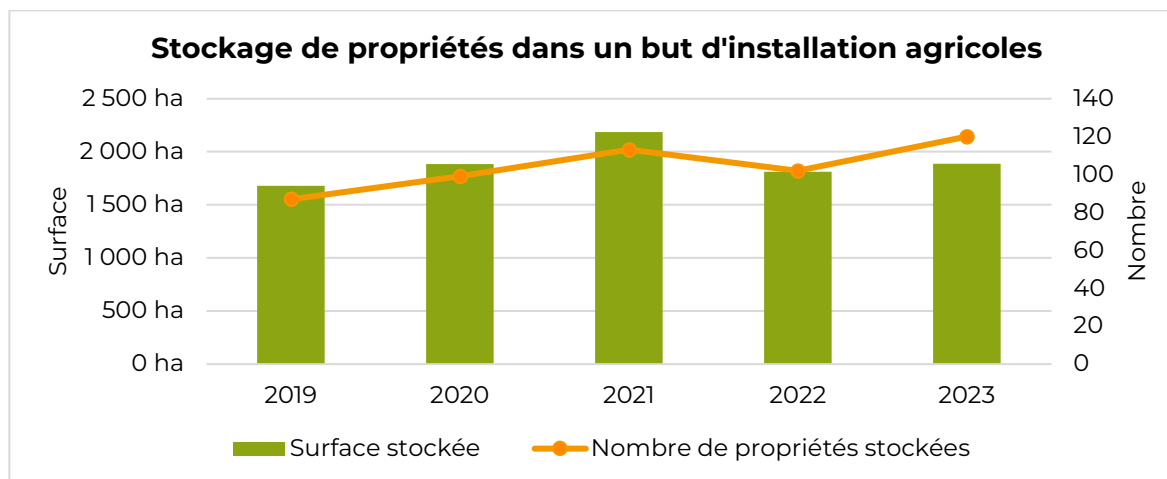
Au 31 décembre 2023, 165 jeunes agriculteurs bénéficient d'un portage foncier. A ce titre, la Safer porte 3 455 ha pour un montant total de 18,5 M€.



Le portage foncier est un système d'acquisition progressive mis en place en partenariat avec la Région Nouvelle-Aquitaine, certains départements, des filières et des banques. La Safer achète le foncier et le met à disposition des jeunes agriculteurs bénéficiaires en contrepartie « d'un loyer », pendant 5 à 10 ans. La Safer revend le bien au prix de l'acquisition 10 ans plus tôt, sachant que ces « loyers » sont ensuite en partie déduits du prix d'acquisition à l'issue du portage.

## LE STOCKAGE DE FONCIER

Au 31/12/2023, la Safer Nouvelle-Aquitaine stocke 120 propriétés agricoles, soit 1 887 ha pour un montant total de 11,2 M€, en partie en partenariat avec la Région, dans l'attente d'une transmission à des jeunes agriculteurs, soit non identifiés à ce jour, soit qui finalisent leur formation agricole ou leur dossier de financement.



## L'INTERMEDIATION LOCATIVE

La transmission d'une exploitation ne vise pas forcément que des biens en propriété (terres et bâti). Bien souvent le futur retraité exploitant est propriétaire d'une partie des biens libérés seulement. En effet, une part parfois significative des surfaces est en location auprès de plusieurs propriétaires. Pour ces surfaces en location, la Safer dispose d'un outil complémentaire : l'intermédiation locative. Elle permet la mise en relation entre des propriétaires foncier et le repreneur agréé par la Safer dans le but de favoriser une transmission globale et donc de maintenir l'outil de production initial. Elle permet l'obtention des autorisations d'exploiter pour le repreneur agréé.

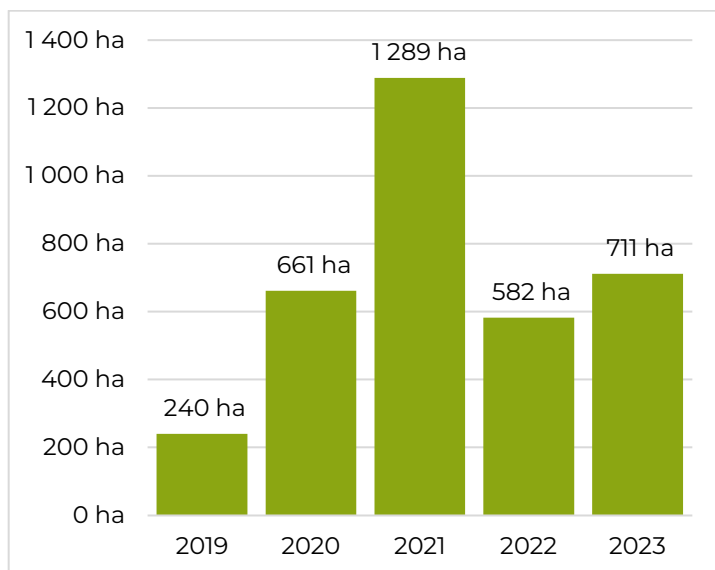
Cet outil permet de maintenir l'unité des moyens de production de l'exploitation initiale. La transmission globale est bien souvent essentielle pour permettre au repreneur d'atteindre les équilibres économiques



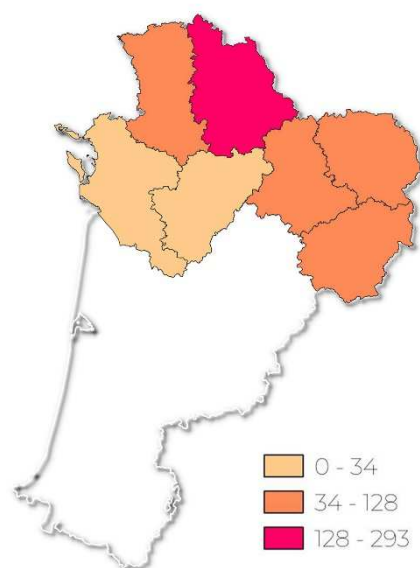
dans le cadre de la reprise des biens vendus. Dans ce cas, merci aux propriétaires tiers d'avoir « joué le jeu » pour le maintien de l'unité de production et ainsi permettre l'installation de jeunes.

Dans sa recherche permanente de solution avec ses partenaires pour accompagner les transmissions vers l'installation, une convention « Groupama - Safer » permet depuis 2019 de sécuriser ces propriétaires qui s'engagent à louer leur terre au profit de candidats proposés par la Safer, souvent des jeunes qui s'installent. Cette solution de **garantie de fermage** est proposée pour un défaut de paiement du locataire sur deux années du bail pour un coût de moins de 600 € pour les 9 années du bail rural. Ce coût sera pris en charge par la Région Nouvelle-Aquitaine dans le cadre de sa convention avec la Safer pour qu'il n'en coûte rien au propriétaire qui s'engage à louer à un jeune qui s'installe. La complémentarité des partenaires apporte une solution sécurisante pour le propriétaire.

### Les surfaces transmises via l'intermédiation locative



### Surfaces concernées par une intermédiation locative en 2023



## LE FASCINA\*

\* *Fonds d'Aide Safer Constitué pour l'Installation en Nouvelle-Aquitaine*

La Safer Nouvelle-Aquitaine a mis en place depuis le 1er janvier 2020 un fonds d'aide, sur ses fonds propres, le FASCINA\*, qui prend en charge 50% des frais d'acte plafonné à 1 500 € lors d'une acquisition réalisée par un jeune agriculteur auprès de la Safer. Selon les résultats annuels de la Safer, cette aide peut être réévaluée.

En 2023, la Safer a accordé 143 283 € à 113 jeunes installés en Nouvelle-Aquitaine.

	FASCINA			
	2021*	2022*	2023	Evolution 2023/2022
Nombre de jeunes agriculteurs bénéficiaires	135	137	113	-18%
Montant total agréé (k€)	217 k€	179 k€	143 k€	-20%
Montant moyen par bénéficiaire (€)	1 609 €	1 308 €	1 268 €	-3%

\* *Seuls les dossiers engagés dans l'année sont désormais comptabilisés, les chiffres 2021 et 2022 ont donc été revus selon cette méthode.*

### c) Actions prioritaires et objectifs du thème « Renouvellement des générations en agriculture »

Objectifs	Actions	Modalités / partenariats visés	Moyens et financements dédiés	Niveau de réalisation
Transmettre les exploitations	Améliorer le repérage des cédants	<p>Construire / consolider les partenariats avec les Chambres d'Agriculture sur l'accompagnement des cédants.</p> <p>Participer aux actions de sensibilisation, d'information et d'accompagnement des cédants.</p> <p>Proposer à des collectivités des démarches de repérage d'exploitation à céder</p> <p>Renforcer les savoir-faire « métier » de prospection</p>	<p>Décliner des conventions avec les partenaires.</p> <p>Consolider les financements existants.</p> <p>Mobiliser un réseau d'investisseurs / de bailleurs.</p> <p>Développer les partenariats financiers avec les coopératives en soutien aux jeunes.</p>	<p>Rapprochement des services de la Safer et de la Chambre Régionale d'Agriculture pour mieux coordonner les interventions de chacun en matière d'installation.</p> <p>1<sup>er</sup> séminaire entre référents départementaux des 2 structures en décembre 2023</p> <p>Poursuite des partenariats avec les filières, les structures de conseils ....</p> <p>Rencontres départementales avec des coopératives et les banques et invitation de leurs conseillers a des CTD</p>
	Accompagner les transmissions d'entreprises agricoles	Participer avec des partenaires à des dispositifs innovants ex : Appel à projet PNDAR 2022 avec les Chambres d'Agriculture d'Occitanie et la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques qui	Décliner le fonds d'investissement national en région	<p>Poursuite du travail national sur le fonds ELAN, mais néanmoins en retard (attente du lancement du ministère de l'agriculture)</p> <p>Initiation d'un outil pour faciliter l'identification des dispositifs de financement du foncier à l'attention des équipes opérationnelles, face</p>

		concerne le territoire de ce dernier département		à la multiplication des partenariats développés par la SAFER.
	<p>Conserver l'unité du foncier et du bâti des exploitations (faire-valoir direct et indirect avec les différents propriétaires).</p> <p>Maintenir la vocation des sièges d'exploitation lorsque le cédant souhaite rester dans la partie bâtie.</p>	<p>Préserver des unités complètes par vente et / ou intermédiation locative,</p> <p>Partenariat commune /EPF / EPCI.</p>		Réalisé dans la mesure du possible
Maîtriser et sécuriser le foncier pour l'installation	Développer le stockage du foncier sur le court terme en vue d'identifier ou de préparer des porteurs de projet (COPP, CMD)	Région, départements, banques et filières qui sont partenaires et financeurs de ces actions.		Régulièrement réalisé dans le cadre de projets d'installation
	Développer des solutions de portage du foncier sur le moyen terme en faveur de l'installation progressive (CMD, autres conventions)	Appel à des Groupements Fonciers Viticoles, et des investisseurs privés en viticulture.		Partenariats mises en œuvre
	Développer des solutions de portage du foncier sur le long terme pour faciliter l'installation en faisant notamment appel à des apporteurs de capitaux (intermédiation locative, conventions)	Poursuivre les partenariats avec les filières en proposant des solutions adaptées de recherche d'exploitations susceptibles de recevoir des projets d'installation (Ex : projet avec Limdor où l'objectif est d'installer des producteurs de pommes),		<p>Prospection en cours avec d'autres partenaires : coopératives, filières.</p> <p>Rencontre avec les coopératives suivantes en 2023 : intervention au conseil d'administration de Coop de France et ensuite entretien avec Terres du Sud, Maisadour, Centre Ouest Céréales ...</p> <p>Poursuite des rencontres avec des partenaires pour le financement du foncier: investisseurs privés, institutionnels ou associatifs</p>

Installer de nouveaux agriculteurs	Communiquer et être connu comme un acteur de l'installation	<p>Auprès des intéressés : cédants et porteurs de projet.</p> <p>Chambres d'Agriculture, Collectivités et GIP Pays Quartiers de Nouvelle-Aquitaine, InPact Nouvelle-Aquitaine, Interbio, BioNa et de manière plus générale tous les ONVAR<sup>1</sup>.</p> <p>Participer aux stages 21 h et/ou aux différents dispositifs de formation pour les futurs installés.</p> <p>Communiquer auprès des filières, les financeurs, organismes de conseils et de gestion sur les services de la Safer en matière de transmission d'exploitation.</p>		<p>Convention Interbio étendue à l'ensemble de la région. <i>Mise en œuvre en cours</i></p> <p>Participation aux sessions de formation ad'hoc</p> <p>Invitations ciblées CDFR</p> <p>Développement de la communication presse, réseaux sociaux</p>
	Créer des synergies entre les acteurs et accompagner les politiques publiques autour de l'installation	<p>Développer l'utilisation d'outil du type SYNTIA qui permet de mutualiser la connaissance des cédants et porteurs de projets à l'échelle d'un territoire et mettre l'ensemble des acteurs « autour de la table ».</p>	Réussir à dégager des budgets pour de l'autofinancement, à défaut de soutien public	Projet d'outil intégré et prenant en compte les besoins liés à l'instruction des dossiers Sempastous, en attente du projet national en cours

<sup>1</sup> ONVAR (ORGANISME NATIONAL À VOCATION AGRICOLE ET RURALE), il y'avait 18 ONVAR labellisés par le Ministère pour la période 2015-2020

	Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs	Intervenir dans les établissements de formation agricole		Interventions régulières des équipes départementales dans les établissements scolaires
	Pérenniser les installations en consolidant les assises foncières			Régulièrement réalisé dans le cadre des arbitrages des CTD
	Repérer et accompagner des candidats à l'installation, y compris hors origine agricole. Avoir la capacité d'analyser le sérieux et la viabilité des projets parfois atypiques	Mobiliser tous les réseaux, être présent sur les canaux de communication moderne, mise en œuvre de Vigico/Site propriété rurale.  Développer des partenariats sur l'analyse économique des projets.	Formation des équipes et travail avec les CTD.	Renforcement équipe « Propriétés rurales »  Participation au forum organisé par la Région à Paris à la maison de la Nouvelle Aquitaine pour sensibiliser les néo aquitain francilien.  Renforcement de la présence de la Safer sur les réseaux sociaux.
	Être en capacité d'adapter le plus possible, par un travail sur le foncier, les structures des exploitations aux demandes des porteurs de projets	Evolution législative souhaitée pour faciliter les démembrements des outils par la SAFER.	Travail « technique » d'aménagement et de négociation.	Régulièrement réalisé par les équipes et les CTD lors de l'examen des projets.

## d) Les indicateurs de suivi du PPAS pour le thème « Renouvellement des générations »

		Moy 2015-2020	2022	2023
<b>11</b> 11A	Surfaces rétrocedées à destination de l'agriculture par nature de l'intervention foncière (en propriété ou en intermédiation locative) : En faveur de l'installation ( <i>objectif chiffré</i> )	4 541 ha (30%) Objectif 40 %  2021 : 53 %	34 %	35 %
<b>12</b>	Part des surfaces en faveur de l'installation rétrocedée à des hors cadre familiaux (HCF) ( <i>objectif chiffré</i> )	37% 46% en 2021 Objectif 50%	68 %	59 %
<b>13</b>	Surfaces rétrocedées pour des 1 <sup>ères</sup> installations ( <i>objectif chiffré</i> )	Rétro seules : 3 292 ha  2021 : 4 173  Rétro seules : 3 598 ha en 2021  Objectif 30%	Rétro seules 2 854 Ha  3 212 Ha  y compris IL  19 %	Rétro seules 2 895 Ha  3 284 Ha  Soit 18%
<b>14/</b> 14A  OU  14B	Nombre de rétrocessions en faveur d'un projet de 1 <sup>ère</sup> installation ( <i>objectif chiffré</i> )  OU  Nombre d'installés dans le cadre d'une 1 <sup>ère</sup> installation ( <i>objectif chiffré</i> ), cet indicateur pourra être calculé après le nouvel outil informatique SAFCOM+	207 243 en 2021   Objectif : 280 (+40% historique)	207	183
<b>15</b>	Taux de satisfaction des candidats avec un projet de 1 <sup>ère</sup> installation pour les dossiers avec au moins un candidat à l'installation ( <i>objectif chiffré</i> )	En 2021 : 71 %	65%	68%
	Proposition : Surfaces stockées ou portées au 31/12 de l'année pour de l'installation	2 163 ha au 31/12/2021	5394* Ha <i>Correction du chiffre en 2024</i>	5 342
	Proposition : Nombre de jeunes agriculteurs bénéficiant d'un portage	128 en 2021	183 opérations concernées par du portage au profit d'installation,	165 opérations concernées par du portage au profit d'installation,

Les rétrocessions en faveur de l'installation agricole, avec 35 %, sont en deçà de l'objectif fixé à 40 % et en baisse par rapport à 2021, mais progresse légèrement par rapport à l'année 2022.

Ceci dans une conjoncture compliquée par la difficulté à concrétiser financièrement les projets d'installation agricole, du fait notamment de la montée des taux bancaires, et des contextes économiques toujours incertains.

La part de dossiers au profit de Hors Cadre Familiaux dont l'objectif était fixé à 50 %, est quant à lui largement dépassé et est stable à 65 %. Ce constat traduit d'une part l'évolution des profils des installés et d'autre part la forte présence de la Safer sur ces projets plus compliqués.

Les surfaces portées ou stockées sont relativement stables.

Les rétrocessions au profit d'une première installation en nombre et surface sont stables par rapport en 2022, et en retrait par rapport aux objectifs.

Le dispositif de portage au profit d'installation semble diminuer légèrement.

Néanmoins l'accompagnement de la Région par les mécanismes de stockage et de portage révèle une bonne dynamique : doublement des propriétés entrées en stock, quasi triplement des surfaces entrées en stock.



REN

**En résumé, ce qu'il faut retenir des actions du PPAS en lien avec le thème « Renouvellement des générations en agriculture »**

- Initiation d'une collaboration renforcée avec les Chambres d'Agriculture,
- Communication axée sur le renouvellement des générations pour certaines CDFR
- Compétence et organisation spécifique (Propriétés rurales) pour accompagner les candidats à l'installation (NIMA, hors cadre familiaux et hors région).
- Soutien direct de la Safer par la prise en charge partielle des frais de notaire via le dispositif FASCINA.
- Dynamique des opérations aidées par la Région

## 4. Amélioration de la résilience des exploitations agricoles

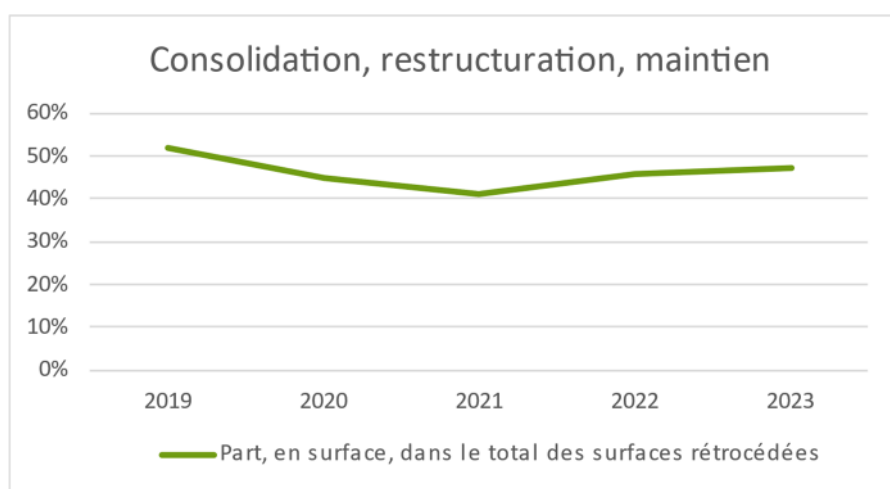
### a) Positionnement stratégique

- Les aléas climatiques (successions de gel, sécheresse, épisodes pluviométriques intenses), les risques naturels (inondation), les crises économiques globales ou de certaines filières nécessitent que les exploitations agricoles soient en mesure de s'adapter efficacement,
- Les exploitations agricoles doivent inscrire leur trajectoire dans la perspective globale du réchauffement climatique.

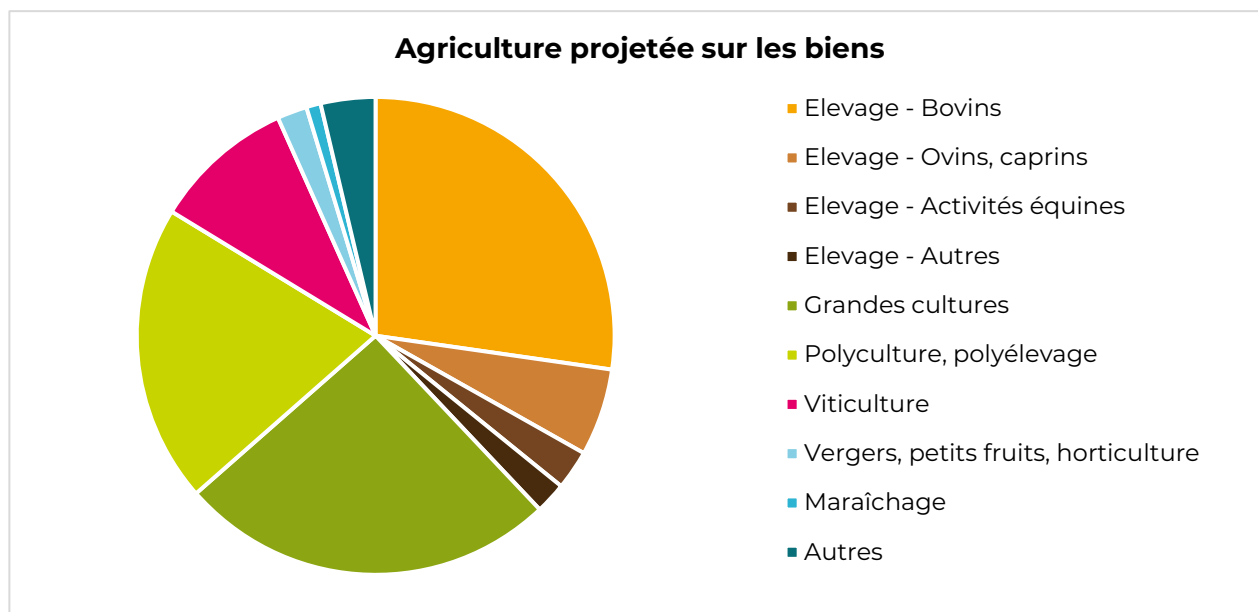
### b) Les réalisations

#### LES CONSOLIDATIONS D'EXPLOITATIONS AGRICOLES

En moyenne, chaque année, environ 50% des surfaces attribuées le sont dans le cadre de la consolidation ou de la restructuration d'exploitations agricoles, ou pour le maintien de l'occupant en place.



Tous les types de production sont concernés.



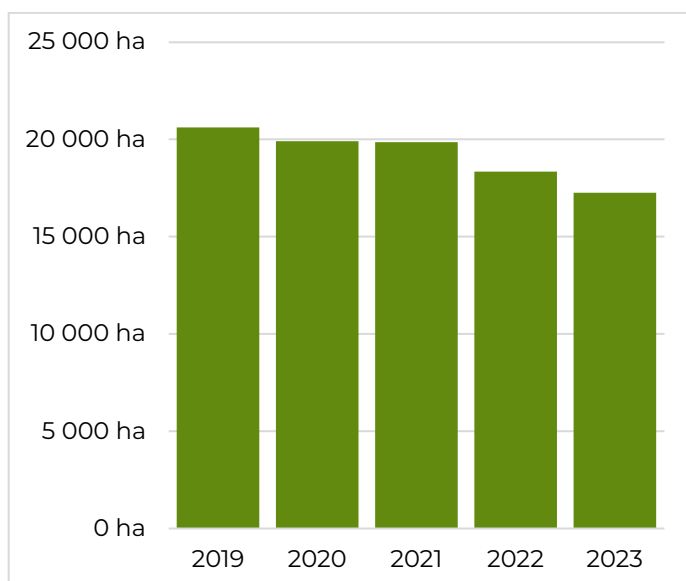


## LES CONVENTIONS DE MISE A DISPOSITION

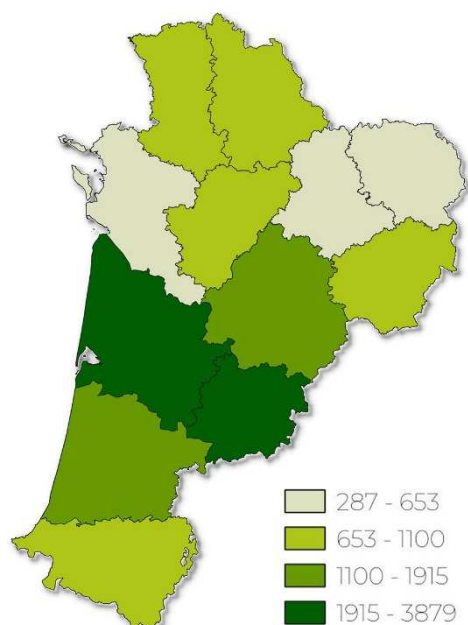
La convention de mise à disposition (CMD) est un dispositif utilisé par des propriétaires souhaitant disposer d'un peu de temps pour orienter leur choix (louer ? vendre ? attendre le choix d'un héritier ou régler une succession ?). Cette situation précaire (dérogatoire au statut du fermage) est autorisée par la loi pour une durée maximum de 6 ans, renouvelable une fois. Elles permettent donc de conforter des exploitations voisines.

Sur les 1 896 conventions de mise à disposition signées ou renouvelées en 2023, 43% se concentrent en Gironde (en particulier en raison des CMD spécifiques pour la viticulture) et 14% en Lot-et-Garonne.

**Les surfaces en gestion temporaire via les conventions de mise à disposition**



**Les surfaces couvertes par une convention de mise à disposition en 2023**



## LE STOCK FONCIER CONVENTIONNE

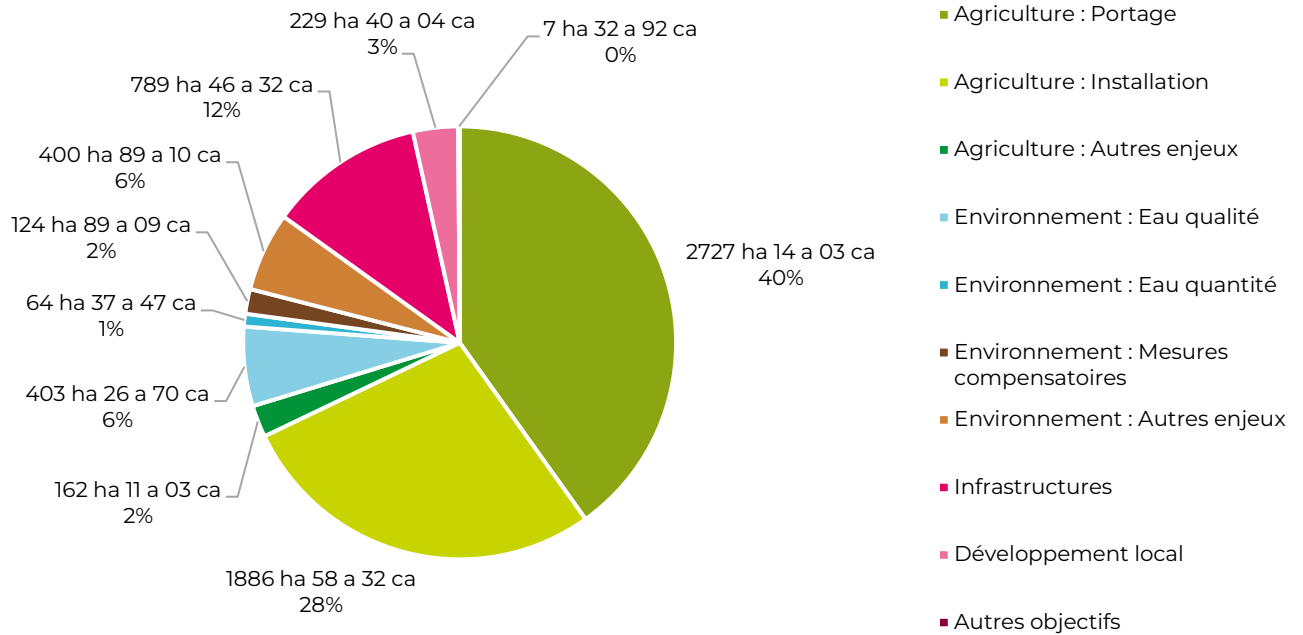
Dans le cadre de conventions avec différents partenaires pour la réalisation de projets agricoles, environnementaux et de développement local, la Safer peut être amenée à acheter et stocker temporairement des terres.

Le stockage représentant un coût, le partenaire prend en charge, selon différentes modalités, les frais de portage, et selon les cas apportent des garanties de bonne fin.

Au 31/12/2023, la Safer stocke **6 453 ha dans le cadre de conventions pour 34.4 millions d'euros** (stock total : 42.4 millions d'euros).

Le stock total comprend le stock conventionné et le stock courant lié aux opérations foncières (acquisitions-rétrocessions, préemptions...).

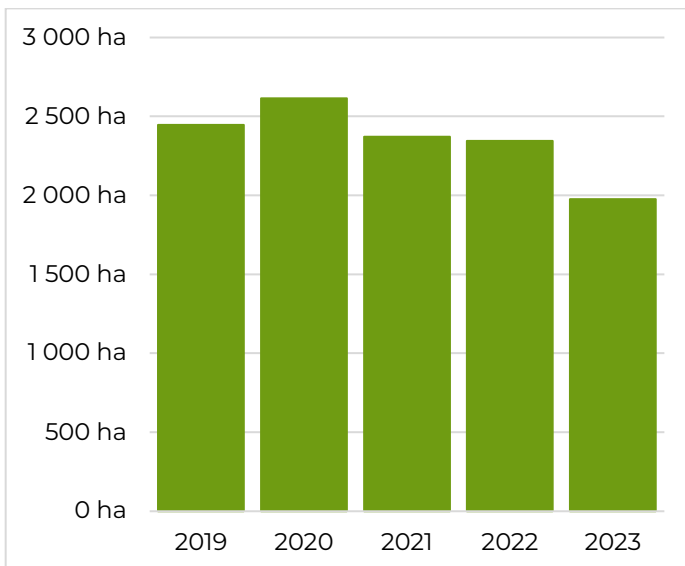
### Destination probable du stock conventionné au 31/12/2023



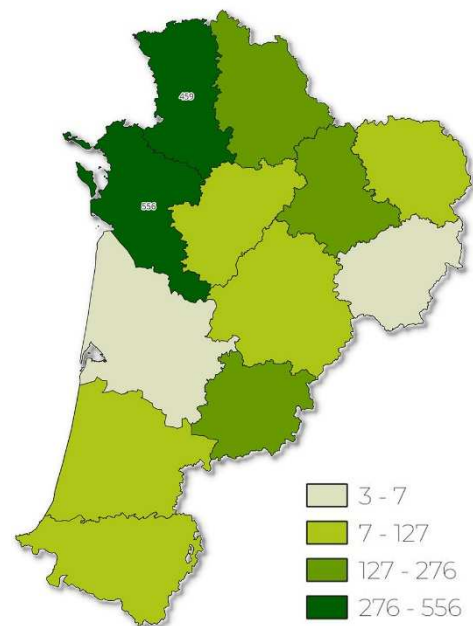
### LA GESTION DU STOCK FONCIER (HORS PORTAGE INSTALLATION)

225 conventions d'occupation provisoire et précaire (COPP) actives sur la campagne 2023, pour 1976 ha. Ce stock Safer réalisé pour accompagner les projets de territoire n'est pas laissé à l'abandon. Au contraire, il est loué, en bail précaire. Ces surfaces mises à disposition des agriculteurs voisins viennent conforter les entreprises et les renforcer.

Evolution, en surface



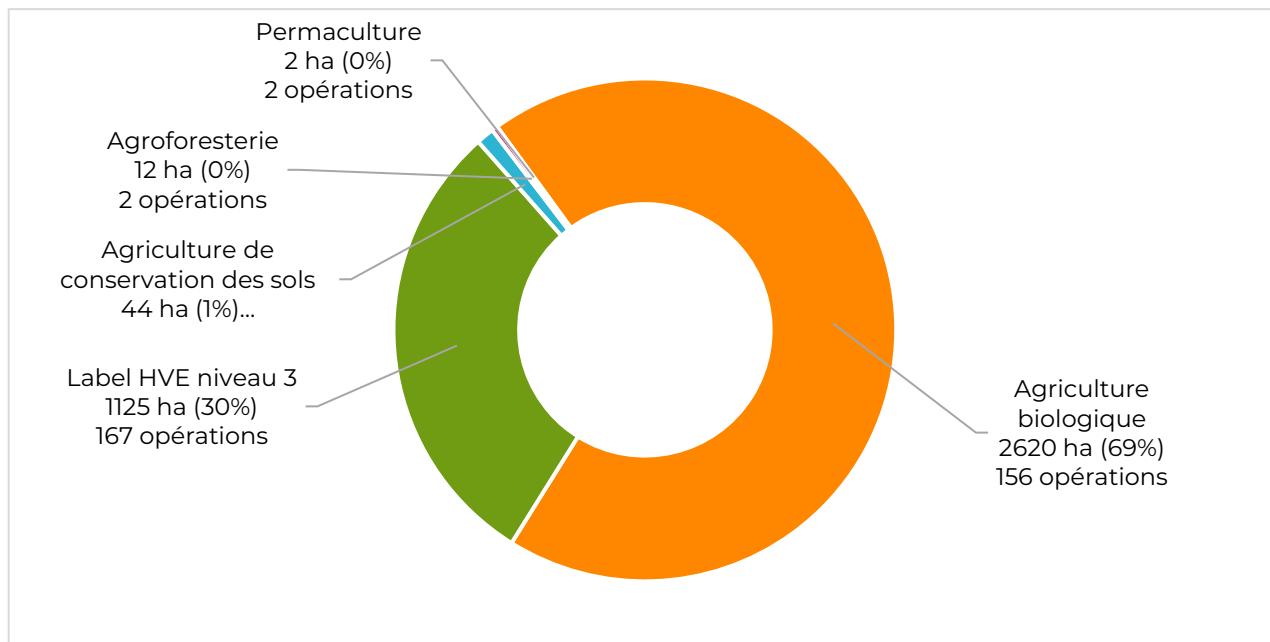
En surface (ha)



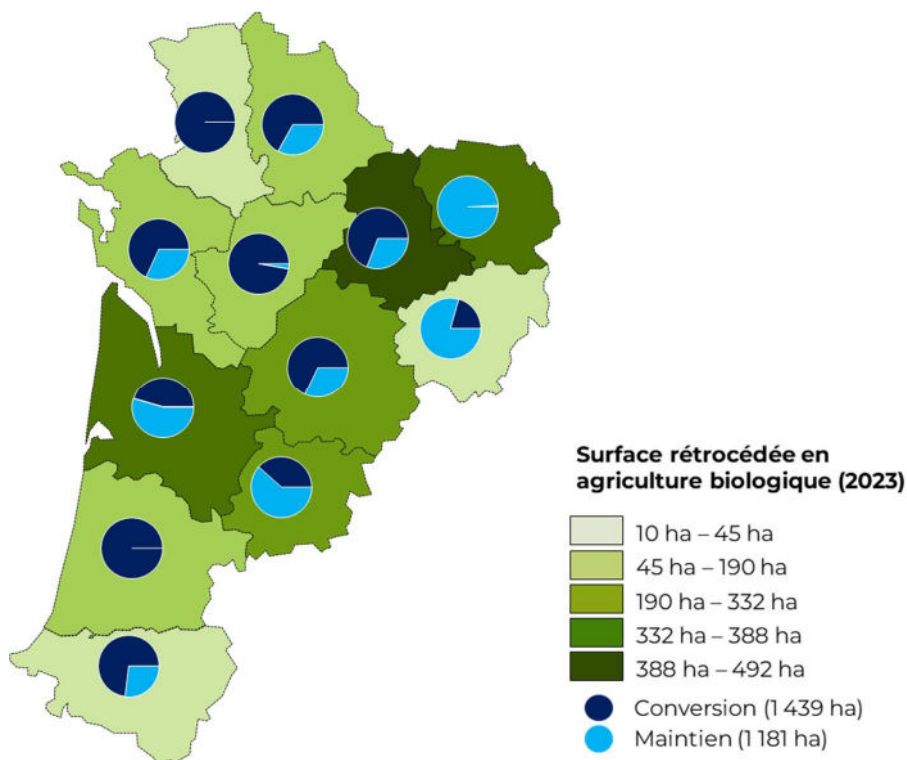
## L'AGROECOLOGIE

Depuis 2022, les Safer ont défini de nouveaux indicateurs pour mieux suivre leur contribution au développement de l'agroécologie. Voici la liste des systèmes de production en faveur de la transition agroécologique validée par le ministère de l'Agriculture : **agriculture biologique, exploitation Haute Valeur Environnementale de niveau 3 (HVE 3), agroforesterie, agriculture de conservation des sols et permaculture**. En 2023, 357 attributions, portant sur 4 146 ha, répondent à ces critères.

**Attributions 2023 en faveur de l'agroécologie** : largement dominée par les labels Agriculture biologique et HVE3 :



**Les surfaces rétrocédées en Agriculture biologique en 2023** : 55% de conversion, 45% de maintien en Agriculture biologique :



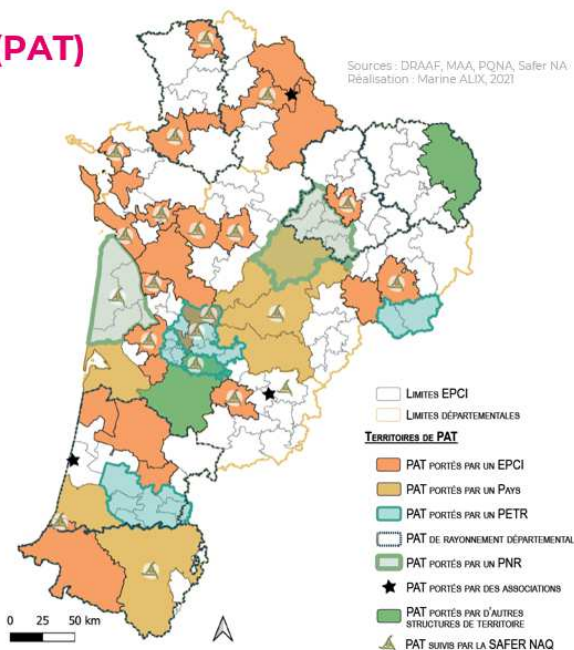
## LES PROJETS ALIMENTAIRE TERRITORIAUX (PAT) :

Depuis plusieurs années, la Safer accompagne les collectivités territoriales dans la réflexion et la mise en œuvre de leurs projets et démarches alimentaires de territoire (PAT labelisés et autres démarches alimentaires de territoire, ex. régie communale agricole), principalement sur le volet foncier. En 2023, on peut noter 9 ha rétrocédés en 3 opérations foncières, au profit des collectivités suivantes : CA du Grand Périgueux (24), commune de Saint Denis de Pile (33), CdC de l'Île d'Oléron (17),

La Safer a également réalisé des études foncières (notamment pour le compte de la CA Royan Atlantique (17), ainsi que des animations foncières (mise en œuvre d'Appel à manifestation d'Intérêt – AMI – Animation de la plateforme SINTIA, enquêtes foncières) pour le compte de la CA Rochefort Océan (17), CU Limoges Métropole (87), Pays Barval (33), CdC de l'Île d'Oléron (17),

### Focus : Projets Alimentaires Territoriaux (PAT)

- **21 territoires** de PAT suivis par la SAFER NA
- Les outils et actions déployés aujourd'hui :
  - ✓ Participation COPIL, ateliers de concertation/ construction
  - ✓ Etudes pré-opérationnelles - identification de gisements fonciers, étude de marché foncier
  - ✓ Veille foncière
  - ✓ Groupes fonciers locaux (SINTIA)
  - ✓ Maîtrise foncière (amiable, préemption)
  - ✓ Stockage, etc.
  - ✓ Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)



84

### c) Actions prioritaires et objectifs du thème « Amélioration de la résilience des exploitations agricoles »

Objectifs	Actions	Modalités / partenariats visés	Moyens et financements dédiés	Niveau de réalisation
Sécuriser l'assise foncière des exploitations et améliorer leur résilience, aux risques naturels, climatiques et aux crises	Maintenir les fermiers en place.	Recherche d'investisseurs, utilisation des prospects VIGICO		Le réseau de bailleur existe et est à renforcer et structurer
	Compenser les agriculteurs après une perte de foncier agricole (reprise par un propriétaire, expropriation...).			Situation examinée à chaque fois en CTD dans le cadre des priorités (cohérence SDREA) Anticipation des pertes de fonciers dans le cadre de conventions avec les collectivités en réalisant des réserves foncières.
	Conforter les exploitations pour atteindre la viabilité économique et/ou respecter les normes environnementales.	Mettre en œuvre la nouvelle codification environnementale, en adéquation avec ce que la loi prévoit pour les interventions de la Safer au regard du SDREA		Rappel et renforcement auprès des équipes de la codification environnementale

	Intégrer la situation sanitaire des élevages dans les attributions, promouvoir étudier et participer à des restructurations foncières qui visent à réduire les risques de contacts entre les troupeaux (cf. Tuberculose bovine en Dordogne, grippe aviaire).			<p>Lancement en 2022 d'une animation foncière, sur 3 communes de Dordogne, visant à lutter contre la tuberculose bovine grâce à la restructuration foncière des exploitations d'élevage, animation finalisée en 2023.</p> <p>Prise en compte lors des attributions des productions voisines ; telles que l'élevage de ruminants dans des secteurs Conchylicole</p>
Contribuer au développement de l'agroécologie	Préserver et favoriser la diversité des filières et des systèmes de production, voir comment intégrer des ressources économiques liées à la production d'énergie.		Face aux crises viticoles, travailler avec les filières sur la réorganisation des vignobles.	<p>Travail en cours avec les élus de la Safer et les professionnels des filières</p> <p>31 % de la surface rétrocédée en faveur de la transition agroécologique</p>
	Contribuer à la mise en œuvre des démarches alimentaires de territoire (PAT, circuits de proximité etc...).			<p>9 ha rétrocédés en 3 opérations foncières, au profit des collectivités suivantes : CA du Grand Périgueux (24), commune de Saint Denis de Pile (33), CdC de l'île d'Oléron (17)</p> <p>Participation des équipes Safer aux nombreuses</p>

				réunions initiées par les collectivités sur ce sujet.
	Maintenir et développer l'agriculture biologique.	En adéquation avec ce que la loi prévoit pour les interventions de la Safer et celles au regard du SDREA (situation dans un périmètre de captage ou la priorité est donnée à un exploitant engagé ou en cours de conversion en bio, etc.)		2 620 Ha rétrocedés en AB en 2023 (dont 1 439 ha en conversion), 2829 ha en 2022  Renforcement des relations avec les acteurs des filières bio de NA , extension de la convention avec Interbio
		Dans le cadre de procédures « biens sans maître », la Safer étudiera avec le bénéficiaire la possibilité d'exploiter les parcelles récupérées en bio. La Safer pourra mettre en avant des candidats qualifiés dont elle aura connaissance.		Pas de parcelles exploitées en bio dans le cadre de procédures « biens sans maître » en 2023.
	Maintenir et favoriser l'agroforesterie.			12 ha, en 2 opérations, rétrocedés en 2023 en agroforesterie.
	Accompagner et développer les pratiques en faveur de l'environnement.	Mettre en œuvre la nouvelle codification environnementale.  Information, sensibilisation, formation auprès des collaborateurs et des élus.	CEN, autres acteurs écologues, participation à la rédaction de cahier des charges.	Rétrocession en 2023 de 886 ha au profit de partenaires environnementaux (139 opérations) et 398 ha (19 opérations) faisant l'objet d'une mesure de protection de l'environnement (cahier des charges, MAEC)

Restructurer le parcellaire pour optimiser la performance économique et agronomique, améliorer le bilan carbone des exploitations	Remettre en état les terres incultes et lutter contre les friches.	Participer au côté de la Région et auprès de EPCI impliquées à des inventaires et démarches de remise en état.	Chambre d'Agriculture.	7ha rétrocédés en 2023 dans le cadre de la reconquête des friches agricoles.  69 procédures Biens sans maître engagées depuis 2019, mobilisant majoritairement des parcelles en friche.
	Anticiper les besoins et les opportunités de restructuration des exploitations.	Etudier, réaliser des échanges fonciers concomitamment aux rétrocessions.  Initier/promouvoir auprès des Départements en lien avec éventuelle avec des EPCI / syndicat (PAT, qualité de l'eau)		Echanges fonciers réalisés majoritairement en lien avec la protection de la ressource en eau (AAC).
	Développer des solutions de portage, de stockage et d'échange du foncier pour restructurer les exploitations	Se positionner le plus tôt possible afin d'accompagner les projets d'infrastructure, afin de stocker en anticipation d'un aménagement foncier (ex GPSO) / de compensation foncière		Convention en cours avec RFF en anticipation du projet de ligne TGV - GPSO (nouvelle convention en cours de finalisation avec SNCF Réseau) et nouvelle convention signée en 2023 avec la DREAL Nouvelle-Aquitaine.



## d) Les indicateurs de suivi du PPAS pour le thème « Amélioration de la résilience des exploitations agricoles »

		Moy 2015-2020	2022	2023
<b>6</b>	Surfaces rétrocédées par usage projeté sur le bien (en propriété ou en intermédiation locative) :	12 700 ha	13 242 Ha	14 898 Ha
6A	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rétrocessions à destination agricole</li> </ul>	13 726 ha en 2021		
<b>11</b>	Surfaces rétrocédées à destination de l'agriculture par nature de l'intervention foncière (en propriété ou en intermédiation locative) :			
11B	<ul style="list-style-type: none"> <li>En faveur de la consolidation hors consolidation en faveur de l'installation</li> </ul>	5 694 ha	5 707 Ha	6 073Ha
11C	<ul style="list-style-type: none"> <li>En faveur de la restructuration parcellaire</li> </ul>	191 ha	364 Ha	438 Ha
11D	<ul style="list-style-type: none"> <li>En faveur du maintien de l'occupant en place</li> </ul>	1 171 ha	1 267 Ha	2 118 Ha
11E	<ul style="list-style-type: none"> <li>En faveur de la compensation foncière</li> </ul>	81 ha <sup>2</sup>	144 Ha	192 Ha
<b>9</b>	Part des surfaces agricoles rétrocédées en faveur de la transition agroécologique**	Chiffre 2021 3 568 ha	42,4 % 6 510 Ha	31 % 5 734Ha
<b>10</b>	Part des surfaces agricoles rétrocédées en faveur de l'agriculture biologique (objectif chiffré)  La part est calculée sur les surfaces à destination agricole	1 139 ha / 15 146 ha soit 7,5%  Objectif : 7%	1 599 Ha *(conversion)  13 %  <i>Correction du chiffre en 2024</i>	1 439 Ha (conversion)  10 %
<b>16</b>	Part des rétrocessions agricoles pour des projets de circuits de proximité	7,5%	15 %	15 %

**\*Indicateur 10** : L'objectif en matière de part de la surface agricole rétrocédée en faveur de l'agriculture biologique, a été proposé stable en 2022 par rapport à l'historique 2015-2020, du fait de l'analyse récente du contexte (certaines productions voient leur marché saturé : lait, œuf engendrent des prix aux producteurs à la baisse ; le cours des céréales est fortement à la hausse : quasi doublement du cours du blé en 2 ans, amènent certains agriculteurs à revenir en conventionnel). **Il est prévu de revoir chaque année cet objectif en fonction de la situation de la filière.**

**\*\*NB : identification des opérations Safer en faveur de la transition agroécologique :**

Opération où le projet du candidat retenu répond à un enjeu environnemental par :

- **Un système de production en faveur de la transition agroécologique** : agriculture biologique, exploitation Haute Valeur Environnementale de niveau 3 (HVE 3), agroforesterie, agriculture de conservation, permaculture.
- **Des pratiques en faveur de la transition agroécologique** : MAEC, maintien d'un système extensif (engagement de non-retournement de prairies par exemple) ...

<sup>2</sup> Chiffre 2021, non déterminé précédemment

Nota : pour les chiffres de 2021 ne sont pas pris en compte : les opérations en lien avec une MAEC et celles avec une ou des prescriptions liées à une clause environnementale.

Les rétrocessions à destination agricole représentent 82 % de l'ensemble de la surface rétrocédée et constituent la grande majorité des ventes de la Safer, globalement similaire à l'année 2022. 40 % de cette surface vendue vient consolider la surface des exploitations agricoles.

31 % de la surface est vendue en faveur de la transition agroécologique. Sous ce vocable s'entend l'agriculture biologique, l'agriculture sous label HVE 3 correspondant à des pratiques normées ainsi que des pratiques agricoles telles que l'agriculture de conservation, la permaculture et l'agroforesterie.

A noter que la nouvelle codification a introduit la notion de rétrocession en faveur de la compensation foncière : Il s'agit d'attributions qui font suite à une perte de surface imposée (expropriation, DUP, reprise par le propriétaire) et réalisée dans un délai de 5 ans après la perte. Cet indicateur se situe à un niveau élevé par rapport à la référence historique 192 ha contre 81 ha.

Le niveau de surfaces rétrocédées 1439 ha (dont IL) pour de la conversion en agriculture biologique se situe très au-delà de l'objectif fixé, 10 % contre un objectif de 7 %.

Le niveau des rétrocessions pour des projets de circuits courts est également très largement atteint : 15 % contre un objectif de 7,5 %.



**En résumé, ce qu'il faut retenir des actions du PPAS en lien avec le thème « Amélioration de la résilience des exploitations agricoles » : des objectifs dépassés**

- Progression en matière d'intervention en faveur de la restructuration parcellaire (191 ha de moyenne 2015/2020 pour 364 ha en 2022 et 438 Ha en 2023) et du maintien de l'occupant en place (de 1 267 ha en 2022 à 2 118 en 2023 soit + 67%).
- Transition agroécologique : 6 510 ha en 2022, 5 734 ha en 2023.
- Agriculture biologique : objectif de 7 % de rétrocession des surfaces pour une réalisation de 10 % en 2023 (1 439 ha conversion bio).
- Circuits courts : moyenne de 7,5% période de référence 2015/2020 pour une réalisation de 15% en 2023.

## 5. Valorisation de la forêt

### a) Positionnement stratégique

- La Safer peut, à l'amiable, procéder à des acquisitions foncières, des ventes et des échanges. Les ventes à destination forestière représentent une part de l'ordre de 7 à 9% des ventes, environ 1 000 ha par an.
- De plus, la Safer, par la connaissance des ventes forestières que lui transmettent les notaires, la Safer peut jouer un rôle d'observateur foncier privilégié et dispose d'une connaissance précise du marché et des prix du foncier forestier.

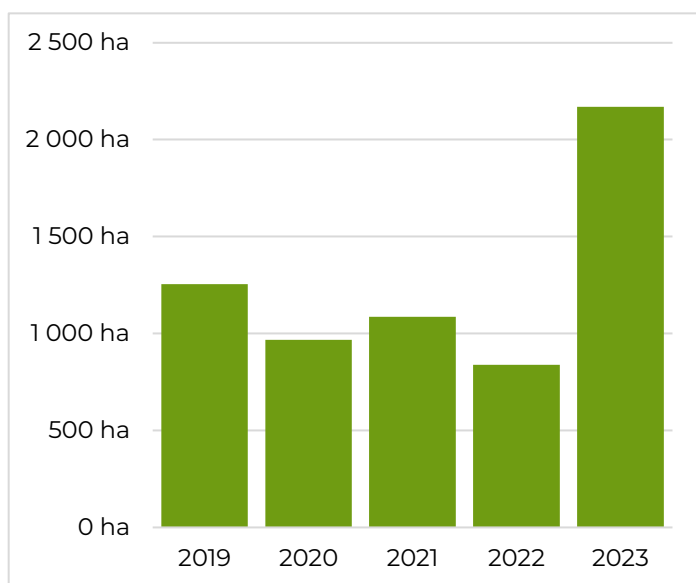
### b) Les réalisations

#### LES SURFACES VENDUES PAR LA SAFER

En 2023, les rétrocessions forestières représentent une surface de 2 168 ha, soit 11,7 % des surfaces rétrocedées.

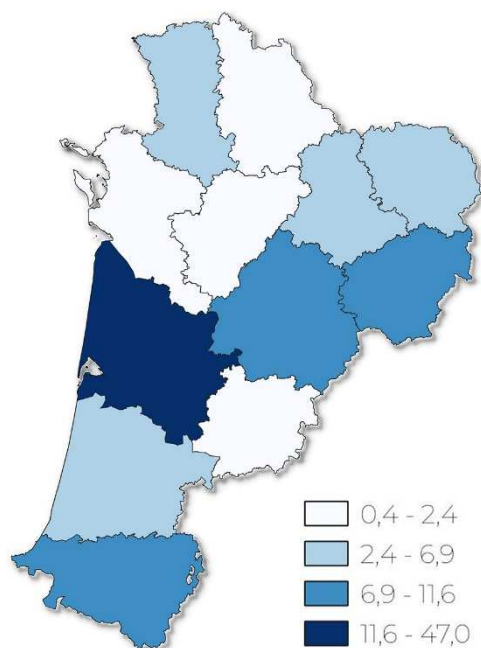
La forte augmentation des surfaces rétrocedées en 2023 par rapport aux années précédentes s'explique par un dossier exceptionnel réalisé en Gironde avec une rétrocession de 1 196 ha de forêt. Il s'agissait d'une propriété familiale structurée et optimisée pour la production forestière, entièrement clôturée, avec 2 relais de chasse, 400 ha d'eucalyptus prêt à couper et le reste en pins et feuillus. En lien avec un notaire spécialisé dans les transactions forestières, la propriété a été attribuée à une société d'investissements. L'intervention de la Safer a permis notamment la transparence, la garantie du prix, la sécurisation de la transaction ...

Surface rétrocedée (ha) avec destination forestière



Un bien peut présenter plusieurs destinations (agricole, forestière, environnement, développement local, etc.). Dans ce graphe figurent les rétrocessions qui ont une destination forestière, qu'elle soit principale ou non.

Part de la destination forestière dans les surfaces rétrocedées en 2023 (%)



## LA FINALISATION DE L'OPERATION AMIBOIS

Le massif forestier de Haute Saintonge en Charente Maritime présente comme de nombreuses forêts privées un parcellaire morcelé, enclavé, de petite taille et mal desservi. Ce massif a été particulièrement dévasté par la tempête Martin en décembre 1999. La communauté de commune de Haute Saintonge a été lauréate du projet « DYNAMIC Bois » en 2015, et a lancé une opération de restructuration du foncier forestier « SAINTONGE Bois », financée par l'ADEME.

### Les objectifs étaient multiples :

- Développer la filière bois énergie de manière durable en facilitant la mobilisation du bois,
- Améliorer la qualité des peuplements sur le moyen et long terme en constituant des îlots fonciers cohérents de plus de 1 ha, afin de faciliter les opérations de nettoyage des chablis et de reboisement,
- Sécuriser les massifs (incendies, phytosanitaire, ...),
- Conforter la qualité des paysages.

L'animation de restructuration foncière forestière dont la Safer a eu la charge, a porté **sur 6 communes cibles** : AGUDELLE, ALLAS BOCAGE, NIEUL LE VIROUL, SAINT HILAIRE DU BOIS, et SAINT SIMON DE BORDES et s'est mise en œuvre sous la forme d'échanges multilatéraux amiables (*procédure sans périmètre* : Articles R124-1 à D124-10 du CRPM).

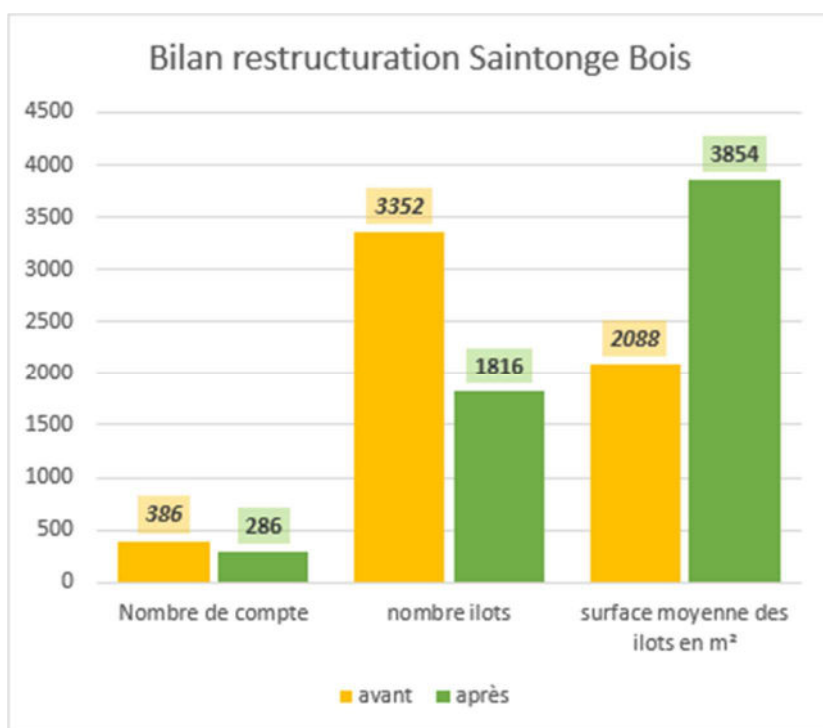
### Dans le détail :

La Safer a réalisé l'animation foncière sur les 6 communes totalisant 1 922 ha boisés :

- Evaluation des 10 626 parcelles boisées avec un groupe de travail composés de propriétaires, du GDF, de la collectivité.
- Enquêtes auprès des 2 141 propriétaires forestiers pour recueillir leur souhait d'échanger ou non leurs parcelles, voire de vendre.
- Information des propriétaires (réunions publiques).
- Animation foncière avec les propriétaires, entrevues individuelles pour réaliser les projets d'échanges.

La Safer a formalisé et sécurisé les opérations d'échanges :

- Rédaction des promesses d'échange et signatures,
- Validation des échanges (effets restructurant) en CDAF,
- Formalisation des échanges par un acte administratif, sous forme de procès-verbal, regroupant l'ensemble des coéchangistes,
- Authentification de l'acte administratif par le président du Conseil Départemental.



Au total, 2241 parcelles ont muté, permettant d'améliorer 700 ha de surfaces boisées sur les 1491 ha concernées au total.

Les îlots ont été divisés par 2, le nombre d'îlots par propriétaire a diminué de 1/3, et la surface moyenne des îlots multipliée par 2. D'un parcellaire extrêmement morcelé et en friche, on obtient une ressource plus structurée et exploitée avec le projet collectif AMIBOIS.

Extrait des évolutions de la propriété sur le secteur 1 de l'opération Amibois :



La mission s'est déroulée sur près de 7 ans, sur 6 secteurs engagés les uns après les autres, s'est terminée fin 2023.

### c) Actions prioritaires et objectifs du thème « Valorisation de la forêt »

Objectifs	Actions	Modalités / partenariats visés	Moyens financements dédiés et	Niveau de réalisation
Être reconnu comme acteur du foncier forestier et accompagner les politiques publiques de gestion forestière (communication, implication dans les politiques publiques...)	Communiquer et être connu comme un acteur du foncier forestier.	Mettre en place un groupe forestier régional associant autour de la SAFER NA : CRPF, Fransylva, Sisso, ...	SAFER	A faire
	Accompagner les politiques publiques d'aménagement de la forêt.	Relayer et promouvoir le projet de DP forêt, qui vise à limiter la cabanisation et le mitage.	Poursuivre les formations intra sur l'expertise forestière	Dans le cadre de la préparation du Projet de Loi Agricole et dans le cadre des échanges avec les élus et professionnels régionaux.
	Accompagner la mise en place de documents de gestion durable (PSG, CBPS, RTG et cahier des charges).	Faire la promotion de ses modes de gestion à l'occasion des ventes de surfaces boisées ou de restructuration forestière		Fait classiquement dans le cadre de rétrocessions forestières
Aménager, restructurer le petit parcellaire forestier et lutter contre le morcellement pour une meilleure gestion (améliorer la connaissance du parcellaire, achats et échanges, portage du foncier) (<10ha)	Améliorer la connaissance du parcellaire forestier et des besoins économiques et environnementaux (études, partenariats, conventions).		CRPF	
	Développer des solutions pour faciliter les achats et échanges de foncier pour restructurer les exploitations (échanges organisés par la Safer, bourse du foncier).	Promouvoir les outils de surveillance d'ores et déjà existants adaptés à la forêt (Bourses Foncières Forestières) ou collaborer pour la création de nouveaux outils.  Être attentif aux appels à projets lancés dans ce domaine (de même nature que le programme AMIBOIS-DYNAMIC BOIS de l'ADEME)	CRPF, Syndicats forestiers, Coopératives forestières	Finalisation du programme Amibois pour la restructuration de la forêt dans le sud 17 afin d'exploiter la ressource par plan simple de gestion pour alimenter les

				chaudières collectives.
	Développer des solutions de portage ou de stockage du foncier pour restructurer les parcelles forestières.			
Transmettre des massifs forestiers (>10 ha)	Améliorer le repérage des cédants et des investisseurs.	<p>Ce type de bien est aux mains de quelques opérateurs qui interviennent dans un contexte très fermé.</p> <p>Le positionnement est à mettre en face de la plus-value que la Safer peut apporter (accompagnement technique, cartographie etc...)</p>	Experts forestiers	Travail engagé dans certains départements, travail avec les Chambres d'Agriculture, les filières etc.

## d) Indicateurs de suivi du PPAS pour le thème « Valorisation de la forêt »

		Moy 2015-2020	2022	2023
<b>6</b>	Surfaces rétrocédées par usage projeté sur le bien (en propriété ou en intermédiation locative) :			
6B	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rétrocessions à destination forestière <sup>3</sup></li> </ul>	1200 ha	733 Ha	2 102 Ha
6D	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rétrocessions d'espaces naturels non productifs</li> </ul>	410 ha <sup>4</sup>	1 087 Ha	545 Ha

Le niveau de rétrocessions forestières a fortement progressé par rapport à la période historique et a presque triplé par rapport à 2022, en lien avec une opération spécifique en Gironde.

### En résumé, ce qu'il faut retenir des actions du PPAS en lien avec le thème « Valorisation de la forêt »



**FOR**

- Finalisation du programme de restructuration forestière dans le cadre du programme Amibois
- Formation et sensibilisation des collaborateurs aux enjeux et contextes spécifiques de la forêt, un groupe de travail interne dédié investit ce sujet,
- Sensibilisation des attributaires Safer aux outils de gestion forestière
- Contribution à l'élaboration d'un droit de préemption « forêt » sur des biens de moins de 4 ha (lutte contre la cabanisation et le mitage)

<sup>3</sup> Ne sont pris en compte uniquement les rétrocessions dont la destination principale est forestière

<sup>4</sup> Chiffre 2021 Non renseigné précédemment



## 6. Accompagnement des autres projets en milieu rural

### a) Positionnement stratégique

- Les Safer contribuent au développement durable des territoires ruraux, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 111-2. Parmi les objectifs de la politique d'aménagement rural on peut citer :
  - Améliorer l'équilibre démographique entre les zones urbaines et rurales ;
  - Assurer la répartition équilibrée des diverses activités concourant au développement du milieu rural ;
  - Prendre en compte les besoins en matière d'emploi ;
  - Encourager en tant que de besoin l'exercice de la pluriactivité dans les régions où elle est essentielle au maintien de l'activité économique ;
  - Permettre le maintien et l'adaptation de services collectifs dans les zones à faible densité de peuplement.
- Les Safer peuvent conduire des opérations destinées à faciliter la réorientation des terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles en vue de favoriser le développement rural

### b) Les réalisations

#### LE RESEAU « PROPRIETES RURALES »

Cette activité concerne le suivi des porteurs de projet souhaitant s'installer en Nouvelle-Aquitaine pour des projets agricoles, viticoles, forestiers ou d'autres projets d'installation en milieu rural.

Le réseau a finalisé sa structuration à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine et compte 10 conseillers fonciers, en charge d'un ou de plusieurs départements. Ils mettent en valeur les biens à vendre sur le site des Safer « Propriétés Rurales », sur le site de la Safer Nouvelle-Aquitaine et sur les réseaux sociaux. Ils accompagnent les porteurs de projet dans leur visite après avoir sélectionné et proposé des biens en cohérence avec leur recherche.

Les porteurs de projet sont auparavant qualifiés par une assistante régionale dédiée à cette mission. L'objectif étant de mieux cerner le projet des candidats et leur capacité à acquérir un bien. Ce travail de qualification et de description des biens à vendre est réalisé à partir d'un logiciel spécifique développé par la FNSafer qui permet ensuite de faire le lien entre le type de biens recherchés par le candidat et les propriétés à vendre.

En 2023, le réseau a mis en ligne 272 annonces sur le site « Propriétés Rurales », a proposé 2 932 biens (-24% par rapport à 2022) pour 288 visites déclenchées (-36%) et la concrétisation de 39 ventes environ (-32%).

► [www.proprietes-rurales.com](http://www.proprietes-rurales.com)

#### LE RESEAU « ENVIRONNEMENT ET COLLECTIVITES »

Depuis la création de la Safer Nouvelle-Aquitaine en 2019, en réponse aux attentes et besoins croissants des partenaires, au premier rang desquels les collectivités territoriales et les établissements publics qui leur sont rattachés, ainsi qu'à l'Etat pour la réalisation d'opérations foncières (art. L.141-5 et R.141-2 du Code rural et de la pêche maritime), il a été constitué un Réseau « Environnement et Collectivités » pour mieux structurer l'organisation de l'entreprise sur les missions d'accompagnement des collectivités liées au développement local, à la relocalisation de l'alimentation et à la protection de l'environnement.

Parmi les décisions prises en 2019, on notera la volonté de doter à terme les services départementaux de compétences dédiées et de renforcer l'appui régional avec une coordination apportant de la méthode, de l'expertise et des capacités humaines d'intervention. Un responsable régional "Environnement et collectivités" a ainsi été recruté en juillet 2019 pour coordonner l'intervention de ce nouveau service à l'échelle de la Nouvelle Aquitaine. Cette unité régionale vient appuyer les équipes départementales pour mieux répondre aux besoins fonciers des collectivités et acteurs de l'environnement. Elle participe à la valorisation des bonnes expériences et capitalise les réussites, les innovations.

L'objectif est de poursuivre le développement de la veille foncière, puis, au fur et à mesure des besoins et attentes des collectivités locales et des politiques régionales, de développer notre appui en matière

d'ingénierie foncière (conseil, études techniques, accompagnement de projets), au service des stratégies foncières agricoles, forestières et environnementales des territoires.

Aujourd'hui, nous intervenons dans le cadre de différentes prestations, dont voici quelques exemples d'opérations réalisées en 2023 :

#### **Les études et diagnostics agricoles et/ou fonciers :**

**Analyse Marché foncier et définition stratégie foncière** : Bordeaux Métropole (33) ; **Développement des ENR** : Extensions de postes sources - RTE (16-79-86), Centrales photovoltaïques : CC Haute Saintonge (17) ; **Projet Alimentaire Territorial** : CA Royan Atlantique (17) ; **Stratégie d'animation foncière à vocation écologique** : EPIDOR - LIFE Rivière Dordogne (en 19-24-33) ; **Protection de la ressource en eau potable** : CA Grand Cognac (16).

#### **L'animation foncière :**

**Protection de la biodiversité et des habitats** : Dép. de la Vienne (ENS) ; **Protection de la ressource en eau potable** : SECO (79), Eau 17 ; **Lutte contre la tuberculose bovine (24)** : Région NA, Dép. 24, Etat (DRAAF, FNADT) ; **Carriers** : Ciment Calcia (79) ; **Infrastructures cyclables** : CA du Niortais (79) ; **Projet Alimentaire Territorial** (prospection cédants) : CA Rochefort Océan (17) **Formation élus & techniciens (PAT)** : Pays Barval (33) ; **Accompagnement politique foncière** : CC Ile d'Oléron (17).

#### **Le recueil de promesses de vente pour le compte des collectivités :**

**Projet routier** : commune de Châteaubernard (16) ; **Développement des ENR (photovoltaïque)** : CC Haute Saintonge (17) ; **Habitats** : CA La Rochelle (17), commune de Mauléon (79) ; **Développement économique** : CA Rochefort Océan (17), CC Aunis Sud (17), CC 4B Sud Charente (16), CA Grand Cognac (16) ; **Protection captages** : SEP Sud Charente (16) ; **Protection de la ressource en eau potable** : SEP Sud Charente (16) ; **Protection de la biodiversité et des habitats** : Dép. de la Vienne (ENS).

#### **L'accompagnement des collectivités dans la politique des "biens sans maître" :**

69 procédures engagées depuis 2019, 6 terminées en 2023.

#### **La rédaction d'actes administratifs :**

Dans le cadre de l'opération de restructuration forestière AMIBOIS (secteur 6-6bis, 128 comptes de propriété), rédaction de 10 actes administratifs (17, 33).

#### **Bilan 2023 de l'activité en matière d'accompagnement des politiques publiques liées au développement local, à la relocalisation de l'alimentation et à la protection de l'environnement :**

- **Rétrocessions – substitutions : pour un total de 207 opérations et 1 469 ha :**
  - Collectivités et acteurs publics : 80 opérations, 636 ha,
  - Acteurs environnementaux : 125 opérations, 818 ha,
  - Autres acteurs privés (gestion quantitative Eau) : 2 opérations, 15 ha,
  - GBF activée sur certaines conventions,
  - Stock et COPP.
- **Autres prestations :**
  - Veille foncière,
  - Etudes foncières,
  - Animations foncières,
  - Recueil de promesses de vente pour le compte des collectivités,
  - Interventions par préemption,
  - Conventions de Mise à disposition (gestion précaire baux Safer) : 967 ha, 163 baux.

## LES ESTIMATIONS

Afin de proposer un service adapté aux différentes demandes allant de la simple fourchette de prix pour un terrain à une valorisation très précise pour chaque composante du bien à estimer qui nécessite une visite sur le terrain, la Safer Nouvelle-Aquitaine a mis en place dès 2021 une offre de service différenciée. A ce sujet 12 collaborateurs sont dédiés à cette mission à temps complet ou partiel.

Cette offre se décline désormais en 3 prestations différentes :

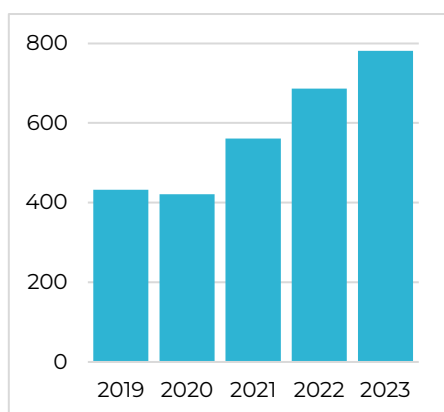
- Les références de prix qui consiste à communiquer au demandeur : Une liste des notifications reçues par la Safer sur une ou plusieurs communes
- L'avis de valeur qui permet une approche plus précise de l'estimation de biens non bâtis en tenant compte de la nature de culture avec une fourchette de prix donnée sur les terres et prés, sans déplacement sur site.
- Et l'évaluation qui après visite sur le terrain permet aux demandeurs d'obtenir une valorisation par ilot ou nature de culture ainsi qu'une estimation pour chaque bien bâti en cohérence avec le marché en tenant compte de l'état de différents biens.

De façon ponctuelle, la Safer est aussi en mesure de donner une approche chiffrée des droits à indemnités à percevoir pour les fermiers sortants et de proposer une ventilation de la valeur d'un bien entre le propriétaire et son fermier lors de la réalisation de travaux d'amélioration par ce dernier sur la période du bail.

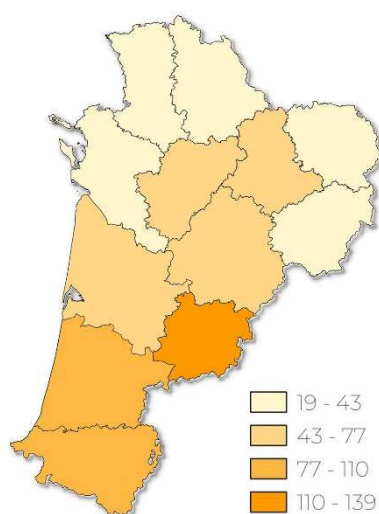
Les demandes d'évaluation sont principalement émises par des notaires, des particuliers, des agriculteurs, des avocats, des services de tutelle.

Le nombre d'estimations réalisé à l'échelle de la Safer Nouvelle-Aquitaine est de 781 (+ 16% par rapport à 2022).

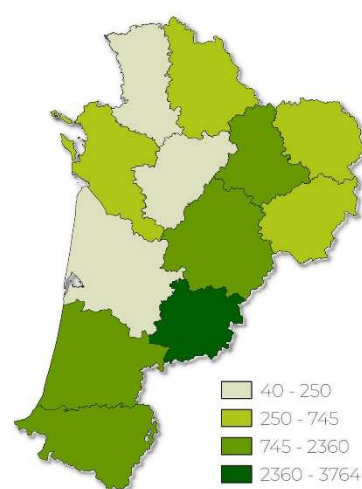
**Le nombre d'estimations réalisées**



**En 2023 (nombre)**



**La surface totale (ha) des biens ayant fait l'objet d'une estimation en 2023**



### c) Actions prioritaires et objectifs du thème « Accompagnement des autres projets en milieu rural »

Objectifs	Actions	Modalités / partenariats visés	Moyens et financements dédiés	Niveau de réalisation
<p>Valoriser de manière durable les biens ruraux existants, les potentialités et les caractéristiques locales, tout en prenant en compte les besoins en matière de logements et d'emplois, en application de l'article L.111-2 du CRPM</p>	<p>Améliorer l'identification des vendeurs et des candidats en lien avec les besoins des collectivités.</p>	<p>Convention avec le réseau d'expert pour améliorer l'analyse du bâti. Poursuivre le travail sur la qualification des projets et des candidats, service SPIR.</p>		<p>Convention engagée avec des experts en bâtiment pour sécuriser nos interventions. Poursuite de la professionnalisation des équipes par des formations internes (la vente de biens atypiques : transformation et vente directe, formation sur la prise de photo, mise en valeur des biens.), du compagnonnage... Elaboration d'un guide de bonnes pratiques en vue d'uniformiser au maximum les pratiques internes</p>
	<p>Accompagner les porteurs de projets dans leurs démarches (étude de faisabilité, ...).</p>	<p>Participer à l'intégration des « non issus du milieu agricole » et/ou hors secteur géographique : réseau d'acteurs, CUMA etc...</p>		<p>Convention avec le réseau CUMA dans cet objectif d'intégration et de limiter les investissements. Travail en coopération avec l'ensemble des</p>

				partenaires (chambre, filières, Gestion ...), Formation des collaborateurs sur les règles d'urbanisme
Accompagner les collectivités dans les projets de construction et d'aménagement en vue de maintenir et développer la vitalité des territoires, en application de l'article L.111-2 du CRPM	Accompagner les politiques publiques d'aménagement du territoire	Veiller à ce que les projets des collectivités s'inscrivent dans une démarche économe de l'espace, de protection de leur espace agricole, naturel, et forestiers, mobiliser les ressources foncières existantes (biens sans maître, bien vacants etc...)		69 procédures engagées depuis 2019, 6 terminées en 2023.  Mise en place d'une convention cadre qui fixe un cadre d'intervention visant la modération.
	Limiter l'impact des infrastructures sur les espaces naturels, agricoles et forestiers	Réaliser études foncières / diagnostics foncier et agricoles seul ou en partenariat.  Veiller aux appels d'offre et consultation sur ces démarches.  Conventionner le plus en amont des projets en intégrant la boîte à outils Safer.		Développement des ENR : Extensions de postes sources - RTE (16-79-86) ; Centrales photovoltaïques : CC Haute Saintonge (17).

## d) Indicateurs de suivi du PPAS pour le thème « Accompagnement des autres projets en milieu rural »

		Moy 2015-2020	2022	2023
<b>6</b>	Surfaces rétrocédées par usage projeté sur le bien (en propriété ou en intermédiation locative) :	577 ha		
6C	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rétrocessions à destination d'autres projets en milieu rural</li> </ul>	780 ha en 2021	804 Ha	545Ha
<b>18 et suivant</b>	<p>Un à deux indicateurs régionaux (<i>objectif chiffré</i>) sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'accompagnement des porteurs de projet dans la valorisation durable des biens ruraux existants, des potentialités et des caractéristiques locales, tout en prenant en compte les besoins en matière de logements et d'emplois, en application de l'article L.111-2 du CRPM.</li> </ul> <p>Proposition : Nombre de rétrocession à destination d'autres projets en milieu rural (sauf - Installation de stockage de déchets et Infrastructures (route, autoroute, voie ferrée, aéroport...)).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'accompagnement des collectivités dans les projets de construction et d'aménagement en vue de maintenir et développer la vitalité des territoires, en application de l'article L.111-2 du CRPM.</li> </ul>	<p>143 et 141 ha en 2021</p> <p>Objectif: Plus de 150 ha/an.</p>	<p>167 pour 925 ha</p> <p><i>Correction du chiffre en 2024</i></p>	<p>131 pour 349 Ha</p>

L'activité dans ce domaine a reculé en 2023, après une année 2022 exceptionnelle qui se situait alors dans un contexte post-covid particulièrement favorable. Le niveau de 2023 se rapproche des années d'avant COVID, voire dépasse légèrement ce qu'il était en 2020/2021

### En résumé, ce qu'il faut retenir des actions du PPAS en lien avec le thème « Accompagnement des autres projets en milieu rural »

ACC

- Poursuite de notre implication dans les projets de développement économique et infrastructures routières, ferroviaires.
- Prise en compte des nouvelles demandes sociétales, en particulier dans l'accueil de nouvelles populations et dans le suivi de nouveaux projets notamment via les PAT.
- Accompagnement des collectivités vers plus de sobriété foncière : ingénierie de projets, montée en puissance des procédures « biens sans maître » ...

## 7. Prise en compte de l'environnement

### a) Positionnement stratégique

Au travers de toutes ses actions, la Safer s'attachera à répondre aux quatre enjeux environnementaux suivants, quelle que soit la destination d'usage des biens (agriculture, forêt, milieux naturels ou développement durable du territoire) :

- **Préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques**
  - Préservation de la ressource en eau potable,
  - Préservation des zones humides et des cours d'eau.
- **Préservation de la biodiversité et des habitats.**
- **Prévention des risques naturels et industriels**
  - Risques d'incendie,
  - Risques d'inondation,
  - Risques d'érosion,
  - Risques industriels.
- **Préservation des espaces agricoles, des paysages et des sites.**

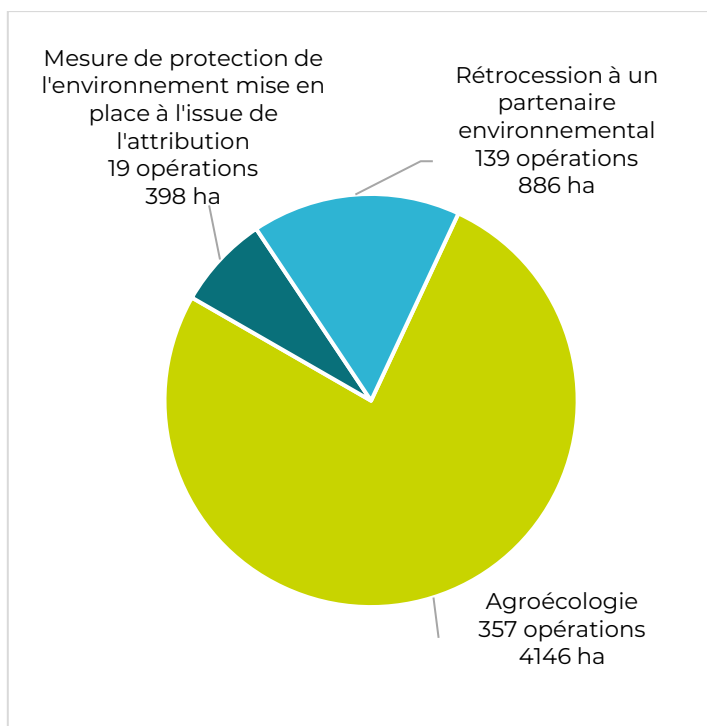
### b) Les réalisations

Depuis 2022, les Safer ont défini de nouveaux indicateurs pour mieux suivre leur contribution aux différents enjeux environnementaux du territoire, quelle que soit la destination d'usage des biens (agriculture, forêt, milieux naturels ou développement durable du territoire). Il a été créé « la notion d'attribution environnementale » pour traduire cette contribution, correspondant aux rétrocessions remplissant au moins l'une des conditions suivantes :

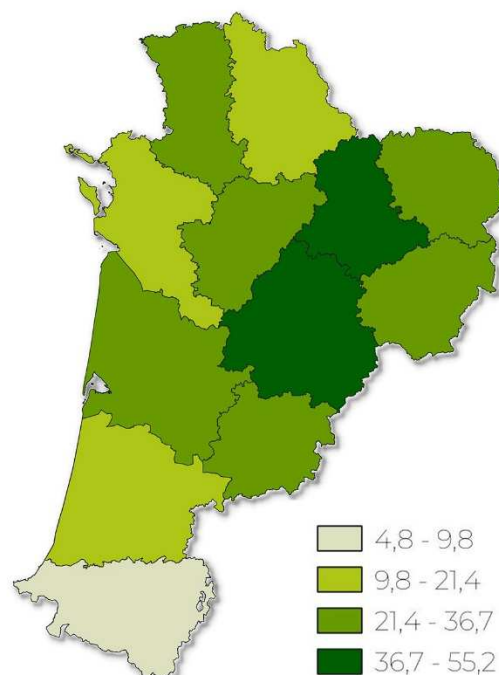
- **Condition 1 : Le projet du candidat retenu répond à un enjeu environnemental :**
  - Projet agroécologique : agriculture biologique, agroforesterie, HVE niveau 3, agriculture de conservation, permaculture
  - Projet répond à l'enjeu environnemental identifié
  - L'acquéreur est un partenaire environnemental
- **Condition 2 : une mesure de protection de l'environnement est mise en place à l'issue de la rétrocession :**
  - Au moins 1 clause environnementale est inscrite au cahier des charges
  - Le candidat s'engage à reprendre ou souscrire un nouvel engagement MAE
- **Condition 3 : la rétrocession se place dans une politique publique de protection de l'environnement**
  - L'acquéreur est un partenaire environnemental (CEN, Conservatoire du littoral...)

Pour l'année 2023, on dénombre 5 430 ha attribués en faveur de la protection de, ce qui représente 29 % du total attribué.

### Surfaces attribuées en 2023 en faveur de la protection de l'environnement, selon le type d'attribution environnementale

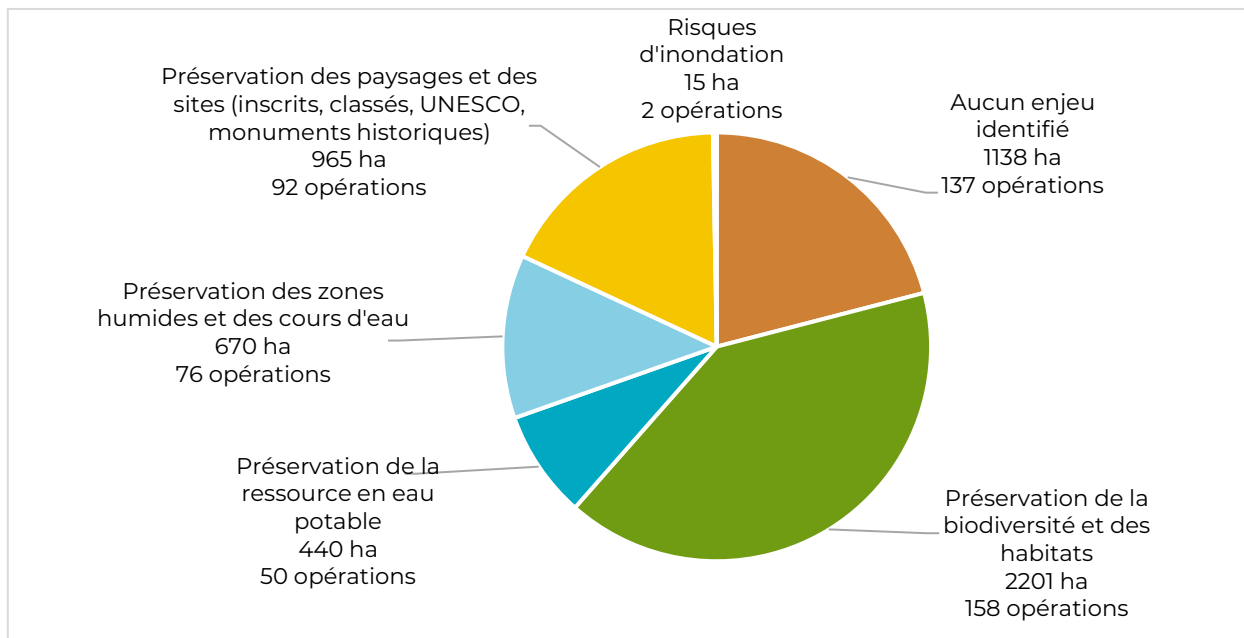


### Part des surfaces attribuées en faveur de la protection de l'environnement en 2023 (%)



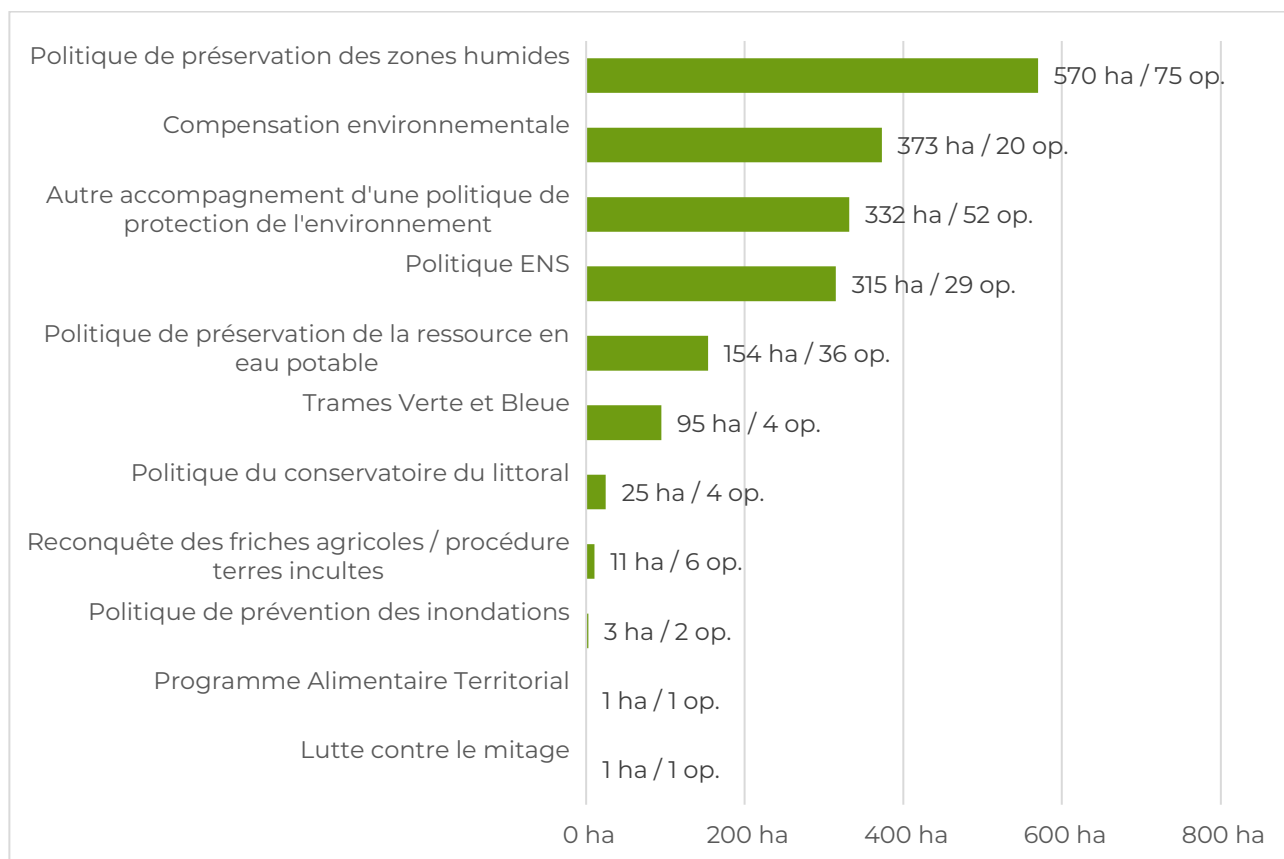
Les opérations s'inscrivent dans des contextes aux enjeux variés, avec en première position l'enjeu de **préservation de la biodiversité et des habitats** (158 opérations, 2 201 ha), de la **ressource en eau et des zones humides** (126 opérations, 1 110 ha) et **des paysages et des sites** (92 opérations, 965 ha).

### Enjeu principal identifié sur les attributions environnementales (2023)





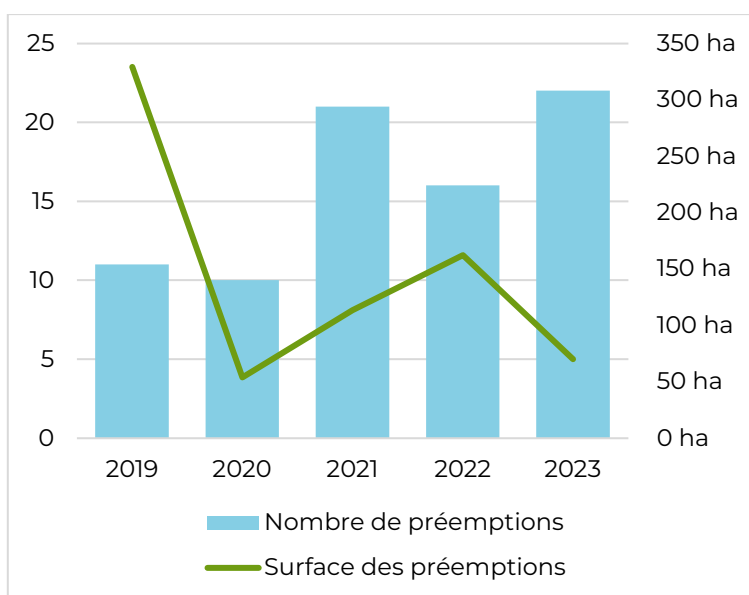
## Ces opérations s'inscrivent dans différents cadres politiques



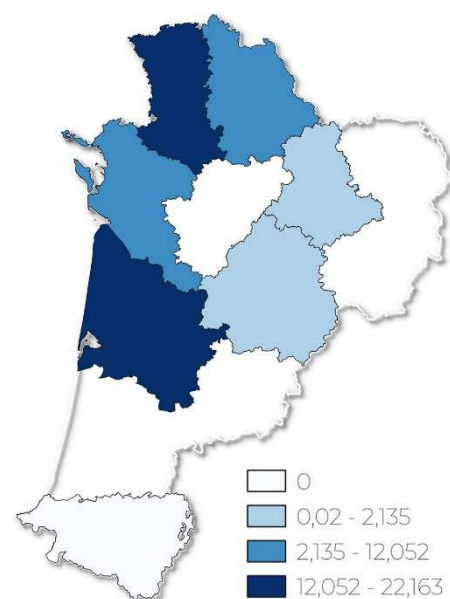
Les attributions environnementales sont en partie portées par les collectivités locales, acteurs publics et environnementaux. On dénombre pour l'année 2023, 886 ha attribués à ces acteurs, ce qui représente 139 opérations.

Nos interventions sont très majoritairement réalisées à l'amiable. En effet, pour l'année 2023, on dénombre 22 préemptions environnementales exercées, portant sur 70 ha, majoritairement en faveur de la protection des aires d'alimentation de captages d'eau potable, de la préservation de la biodiversité et des habitats (NATURA 2000, Programme LIFE), de la protection des zones humides et en réponse à la mise en place de mesures de compensatoires écologiques.

## Préemptions exercées avec un objectif environnemental



## Surfaces concernées par l'exercice d'une préemption à objectif environnemental en 2023

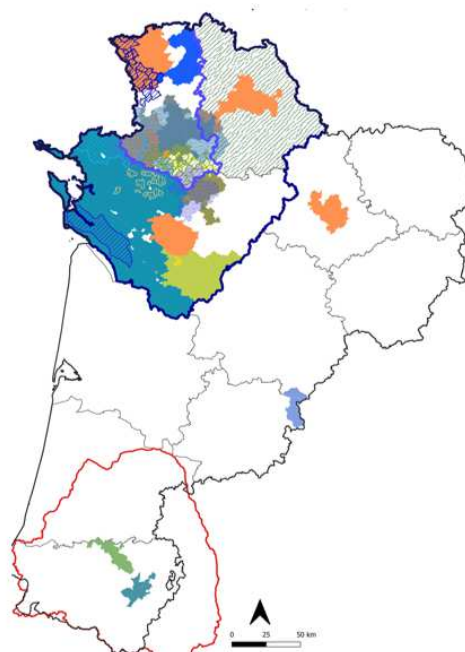


Nos interventions en matière de protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques :

### ■ Gestion et préservation de la ressource en eau :

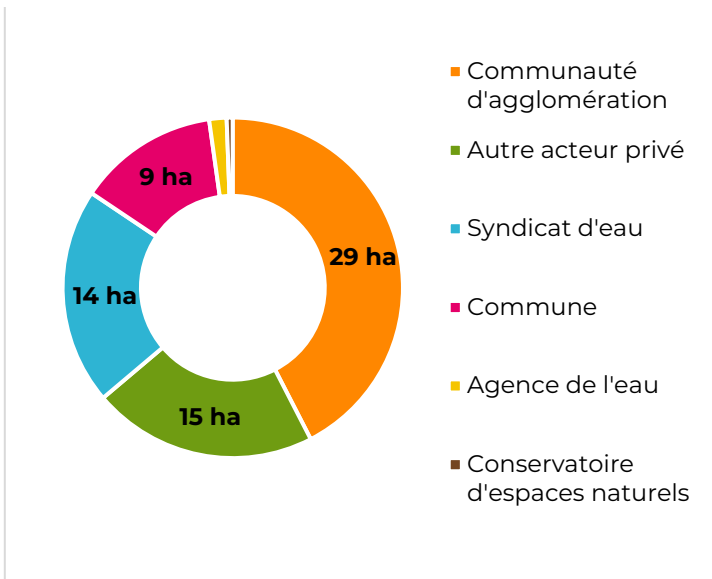
#### ■ Conventions et partenariats :

- ✓ **30** collectivités conventionnées
- ✓ Conventions régionales : **Re-Resources PC, CEN NA, Agence de l'Eau Adour-Garonne**
- ✓ Partenaires privés : **COOP de l'eau 79, ASA Boutonne**
- ✓ Autres partenariats (sans convention) : **Charente Eaux, SIAEP Nord Est Charente**

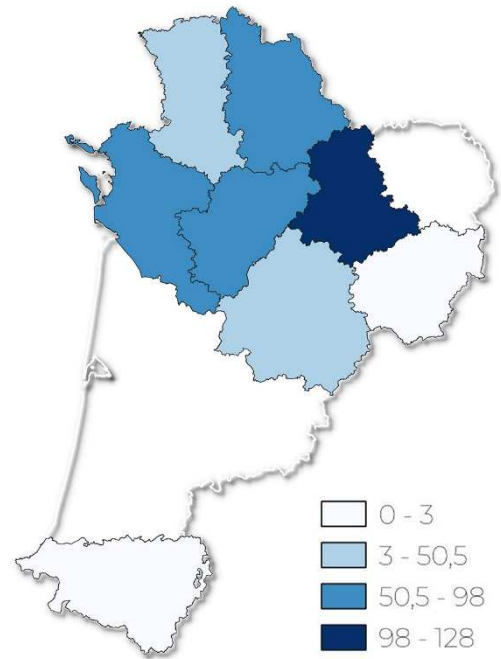


Au cours de l'année 2023, **68 ha ont été rétrocédés en faveur de la protection de la ressource en eau potable**, ce qui représente **22 opérations foncières**, majoritairement au profit de collectivités locales et acteurs publics, comme illustré ci-dessous.

**Surface des attributions en faveur de la préservation de la ressource en eau potable, selon le type d'attributaire**

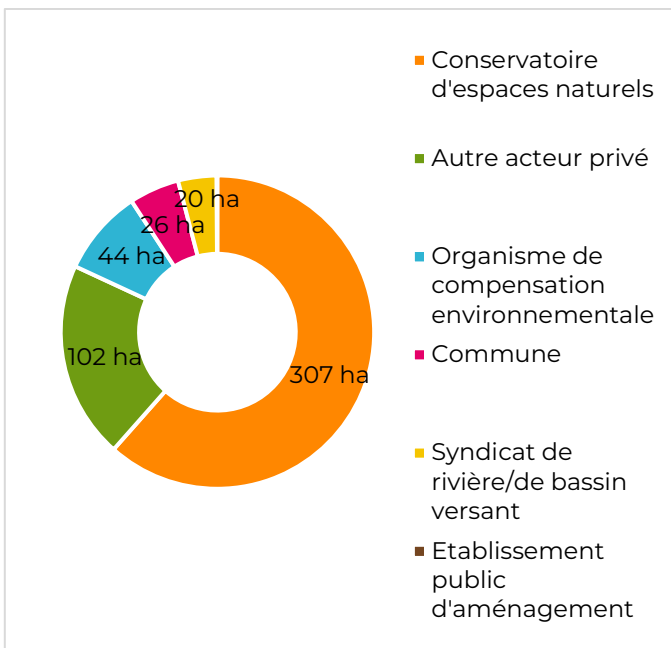


**Surfaces attribuées en 2023 en faveur de la préservation de la ressource en eau potable**

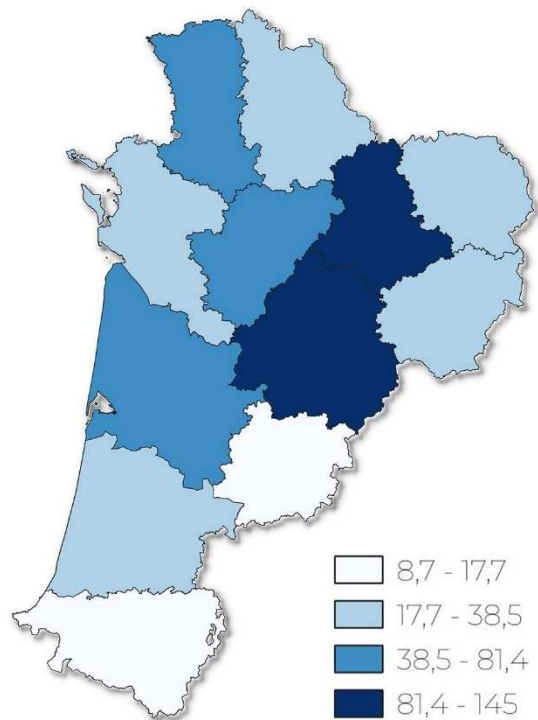


De la même manière, on dénombre également **499 ha rétrocedés en faveur de la protection des zones humides et des cours d'eau**, pour un total de **61 opérations**, en très grande majorité en profit du CEN Nouvelle-Aquitaine (49 opérations, pour 307 ha), comme illustré ci-dessous.

**Surface des attributions 2023 en faveur de la protection des zones humides et des cours d'eau, selon le type d'attributaire**



**Surface des attributions 2023 en faveur de la protection des zones humides et des cours d'eau**



### c) Actions prioritaires et objectifs du thème « Prise en compte de l'environnement »

Objectifs	Actions	Modalités / partenariats visés	Moyens et financements dédiés	Niveau de réalisation
Préserver la biodiversité et les habitats naturels	Accompagner les compensations environnementales (compenser dans la logique ERC)	<p>Se faire connaître des opérateurs/maîtres d'ouvrage responsable de mise en œuvre des MCE<sup>5</sup>.</p> <p>Poursuivre notre participation au réseau régional « ERC » animé par l'Agence Régionale de Biodiversité.</p> <p>Finaliser une démarche d'accompagnement à proposer aux opérateurs/maîtres d'ouvrage responsable de mise en œuvre des MCE.</p>	<p>Nouveaux partenariats : CDC Biodiversité, DREAL Nouvelle-Aquitaine</p> <p>Participation aux réunions de la Communauté régionale ERC pilotée par l'ARB.</p>	<p>Conventions signées avec CDC Biodiversité en 2022 et avec la DREAL en 2023.</p> <p>Lancement des discussions avec GPSO pour le projet de LGV Bordeaux/Toulouse/Dax dans le cadre de l'emprise et des mesures compensatoires.</p>
	Protéger les habitats naturels en mobilisant les outils fonciers de la Safer (cahier des charges, baux environnementaux...).	<p>Poursuivre le travail auprès du CEN et autres opérateurs (Département, ENS, etc..., communes EPCI sur les trames vertes et bleues)</p> <p>Renforcer les compétences des équipes sur la composante environnementale du dossier, travailler sur la connaissance des contextes et enjeux.</p> <p>Sensibiliser, informer les élus des CTD.</p> <p>Faire expliciter par les collectivités les enjeux et leur stratégie de maîtrise foncière</p>	<p>Convention en cours avec le CEN Nouvelle-Aquitaine, certains départements dans le cadre de leur politique ENS (64, 86) et certaines collectivités territoriales.</p>	<p>Nouvelle convention avec Limoges Métropole (politique d'acquisitions foncières environnementales). Rétrocession de 2201 ha (158 opérations) en faveur de la préservation de la biodiversité et des habitats.</p>

<sup>5</sup> Mesures Compensatoires Environnementales

Préserver les milieux aquatiques et la ressource en eau	<p>Protéger les ressources en eau à destination de la consommation humaine (zone de captage, relation avec les SIAEP).</p> <p>Protéger les zones humides en mobilisant les outils fonciers de la Safer (cahier des charges, baux environnementaux...).</p>	<p>Intensifier la collaboration avec les agences de l'eau, la FNCCR, la cellule Re-sources de la Région.</p> <p>Intervenir auprès des collectivités en charge de la production d'eau potable, pour faire connaître la Safer et proposer l'élaboration de stratégie foncière.</p> <p>Faire expliciter par les collectivités les enjeux et leur stratégie de maîtrise foncière.</p> <p>Mieux suivre nos réalisations.</p>	<p>Convention en cours avec l'Agence de l'eau Adour-Garonne en vue de sensibiliser 10 nouveaux territoires.</p> <p>Convention Re-Sources en cours de signature avec la Région NA.</p> <p>Elaboration d'un guide sur les outils fonciers mobilisables sur les AAC.</p>	<p>Organisation en novembre 2022 d'un colloque sur les outils et leviers fonciers mobilisables pour protéger les AAC, en partenariat avec la FNCCR et la cellule Re-sources de la Région NA.</p> <p>Rétrocession de 1110 ha (126 opérations) en faveur de la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques.</p>
	Mieux mesurer l'action de la Safer dans le cadre de la protection de la ressource en eau	<p>Créer des indicateurs de suivi plus précis :</p> <p>Mesurer le nombre d'opérations, la surface consacrée avec indication de la collectivité et du captage,</p> <p>Mesurer la surface couverte par une veille foncière avec indication de la collectivité et du captage</p>		<p>Travail méthodologique réalisé en lien avec DRAAF sur l'activité Safer liée à la protection des captages AEP.</p> <p>68 ha rétrocédés en 2023 en faveur de la protection de la ressource en eau potable (22 opérations foncières)</p>
Préserver les espaces naturels, agricole et forestier (NAF) et la diversité des paysages	Préserver et favoriser la diversité des filières et des systèmes de production.	En adéquation avec ce que la loi prévoit pour les interventions de la Safer au regard du SDREA.		Classiquement réalisé dans le cadre de l'étude des candidatures
	Lutter contre le mitage.	Cf. Régulation du marché foncier	Conventions en cours avec nombre de collectivités, notamment sur le littoral et en périphérie des agglomérations.	On dénombre 1 opération réalisée en 2023.

	Lutter contre l'artificialisation des sols et contre la disparition des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Cf. « Régulation du marché foncier » et « Accompagnement des autres projets en milieu rural »		Participation aux réunions de la Communauté régionale ERC pilotée par l'ARB. Sensibilisation des élus à la sobriété foncière.
	Participer et apporter son expertise dans les CDPENAF			Les équipes départementales participent aux commissions en tant qu'expert.
Lutter contre les risques naturels et le changement climatique	Lutter contre les incendies et feux de forêts.	Cf. « Régulation du marché foncier »		Participation aux échanges et rencontres dans le cadre du Projet de loi agricole, présentation de l'expérimentation IFR pour extension en NA du DP sur les surfaces boisées de – 4 ha. Exercice de nombreuses préemptions à la demande des collectivités.
	Lutter contre les inondations et la sécheresse (stockage de l'eau, irrigation...).	« Accompagnement des autres projets en milieu rural »		Conventions de stockage foncier pour la création de réserves de substitution.

## d) Indicateurs de suivi du PPAS pour le thème « Prise en compte de l'environnement »

		Moy 2015-2020	2022	2023
<b>7</b>	Part des surfaces rétrocédées en faveur de la protection de l'environnement ( <i>objectif chiffré</i> )	480 ha (3%) 2 273 ha en 2021 (14% en 2021) Objectif 10%	7 054 Ha (45%) dont 165 Ha d'IL)	5 430 Ha
<b>8</b>	Surfaces rétrocédées en faveur de la protection de l'environnement par type d'enjeu environnemental :	Chiffre 2021		
8A	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rétrocession en faveur de la préservation de la ressource en eau potable et des milieux aquatiques</li> </ul>	35 ha	153 Ha <sup>6</sup>	568 Ha
8B	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rétrocession en faveur de la préservation de la biodiversité et des habitats.</li> </ul>	668 ha	1 614 Ha	984 Ha
8C	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rétrocession en faveur de la prévention des risques naturels et industriels.</li> </ul>	0 ha	2 Ha	0 Ha
8D	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rétrocession en faveur de la préservation des espaces agricoles, des paysages et des sites.</li> </ul>	238 ha	1 888 Ha	145 Ha
	Nombre et surface rétrocédée par collectivité en charge de la protection de l'eau potable et ceci par captage	Nouvel indicateur	18 pour 79 Ha	22 Pour 68 Ha
	Surface faisant l'objet d'une veille foncière par collectivité en charge de la protection de l'eau potable *	Nouvel indicateur	727 269 ha	580 079 ha**

\* Il est important de préciser que certaines collectivités mobilisent également la veille foncière pour d'autres enjeux que celui de la protection de l'eau potable, notamment les EPCI qui ont des compétences multiples : urbanisme et aménagement de l'espace, développement économique (dont l'agriculture) et promotion du tourisme, assainissement, gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations ... ce qui explique des surfaces de territoires sous veille foncière plus étendues que simplement la zone à enjeu Eau.

En complément, voici la liste des territoires en charge de la protection de l'eau potable sous veille foncière : CA du Niortais (79), CA de La Rochelle (17), CA du Grand Cognac (16), CA du Bocage Bressuirais (79), CA Limoges Métropole (87), CU du Grand Poitiers (86), commune de Barbezieux-Saint-Hilaire (16), Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre (17), SMEP de la Région de Jurançon (64), SMAEP des 4B (79), Syndicat eau et assainissement des 3 cantons (64), Syndicat des Eaux du SERTAD (79), Syndicat des Eaux de la Lemance (47), Syndicat des Eaux Centre Ouest (79), Syndicat d'eau du Val de Thouet (79), SMABACAB (16-17-79), SIAEP Nord-Ouest Charente (16), SIAEP Sud Charente (16).

\*\* Chiffre à repréciser – changement de système informatique

La part des rétrocessions en faveur de la protection de l'environnement est **de 45 % contre un objectif de 10 %**. La nouvelle codification qui prend en compte un périmètre relativement large d'opérations environnementale est à l'origine de la sous-estimation de cette activité. Il y'a eu **18 ventes à des collectivités en charge de la protection de l'eau potable pour une surface de 79 ha**.

<sup>6</sup> 153 ha « avec l'enjeu eau potable seul », dont 89 ha « répondent à l'enjeu ». En ajoutant la préservation des zones humides et des cours d'eau le chiffre est de 677 Ha.

En ce qui concerne le détail, les rétrocessions en faveur de la **préservation de la ressource en eau potable et des milieux aquatiques représente une surface de 153 ha**. Il s'agit des ventes concernées par un enjeu de ce type. Si l'on considère les opérations qui répondent à cet enjeu de qualité, **le chiffre est de 89 ha**. En 2021, le chiffre était de 35 ha, c'est donc près de 3 fois plus.

En ce qui concerne les rétrocessions en faveur de la préservation de la biodiversité et des habitats, la surface correspond à un niveau de 141 % supérieur au chiffre de 2021.

De la même manière, les chiffres concernant la préservation des espaces agricoles, des paysages et des sites, sont très au-dessus du niveau de l'année 2021. La mise en place de la nouvelle codification en 2022 explique cette situation.

### **En résumé, ce qu'il faut retenir des actions du PPAS en lien avec le thème « Prise en compte de l'environnement »**



ENV

- La poursuite de la formation du personnel à la nouvelle codification plus précise et homogénéisée au plan national pour mieux traduire notre activité environnementale.
- Poursuite de nos interventions sur la thématique de la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques.
- Développement des partenariats pour mieux répondre aux besoins exprimés sur le territoire (compensations environnementales, protection des ressources) : DREAL, CDC Biodiversité en 2022, nouvelle convention Re-sources en 2023)



## 8. Transparence du marché foncier

### a) Positionnement stratégique

- La Safer est opérateur et observateur transversal du foncier au service de tous les enjeux des territoires.
- En tant qu'observateur, experte historique du marché foncier rural, elle accompagne tous les acteurs du territoire dans leurs besoins d'information foncière de manière adaptée.
- Des besoins nouveaux apparaissent sur le suivi du marché des parts sociales.
- La Safer doit poursuivre le travail engagé sur les méthodologies de calcul de prix, les géomarchés.

### b) Les réalisations

#### LA VEILLE FONCIERE

##### Agrifoncier

- 1 926 correspondants locaux utilisateurs de l'outil Agrifoncier

##### Vigifoncier

- Outil réservé aux collectivités et acteurs publics
- 3 026 communes sous surveillance via Vigifoncier
- 70 % du territoire

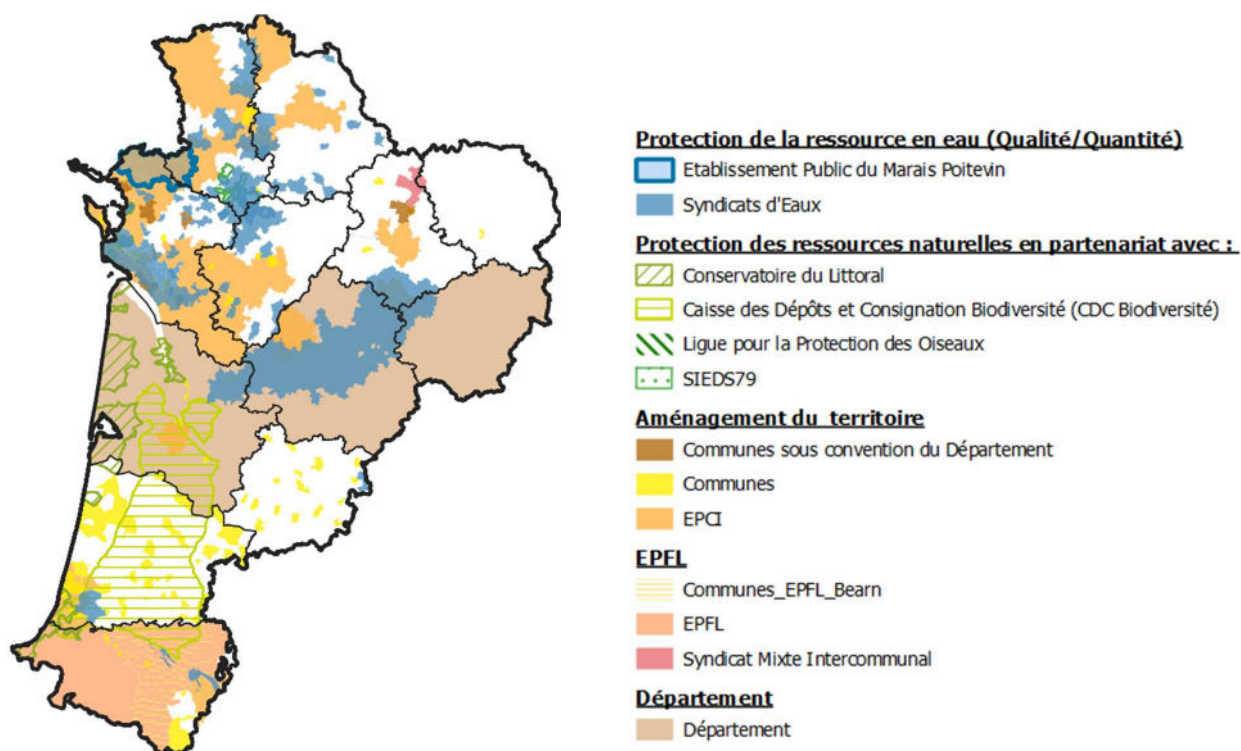
##### Privéfoncier et veille foncière spécifique :

- 5 clients privés utilisateurs

##### Expertfoncier :

- 13 experts fonciers utilisateurs de l'outil Expertfoncier

##### Les conventions de veille foncière au 31/12/2023 :



## LA DIFFUSION DE L'INFORMATION

### Les appels de candidatures de la Safer, ou publicités légales

Avant de vendre des biens, quels qu'ils soient, terres, forêts, vignes, bâtiments... la Safer procède à des appels de candidatures. Elle affiche et diffuse les offres pendant 2 semaines :

- sur son site internet [www.saferna.fr/appele-de-candidature-safer-nouvelle-aquitaine](http://www.saferna.fr/appele-de-candidature-safer-nouvelle-aquitaine)
- sur le site de la préfecture
- dans la rubrique des annonces légales de la presse agricole départementale
- par affichage en mairie

Tout le monde peut être candidat et répondre à ces offres. Le prix de vente ou de location d'un bien est le même pour tous les candidats.

### Une sélection d'annonces

Le site [www.proprietes-rurales.com](http://www.proprietes-rurales.com) propose une sélection de propriétés rurales à vendre en Nouvelle-Aquitaine pour tout type de projets.

### Les projets de ventes en cours

Dans le cadre de leurs obligations légales, les notaires informent chaque année la Safer d'environ 60 000 projets de vente en milieu rural. La Safer Nouvelle-Aquitaine a développé une application en ligne, et met à disposition l'information sur les projets de ventes notifiés en cours. Cette application est accessible à tous sur le site de la Safer [www.saferna.fr/notifications](http://www.saferna.fr/notifications).

## LA COMMUNICATION AU SERVICE DE LA TRANSPARENCE

La stratégie de communication mise en œuvre participe à la mission de transparence de la Safer auprès de tous les acteurs du milieu rural.

La Safer publie et diffuse chaque année l'analyse du marché foncier rural et un état des lieux de son activité, à l'échelle régionale et de chaque département, au travers différents support et différents événements :

- Les conférences de presse : en 2023, outre la conférence de presse organisée en amont de l'Assemblée Générale, un point presse a été organisé en novembre après le conseil d'administration délocalisé à Brive.
- Des synthèses chiffrées à l'échelle régionale et par département (dépliants),
- Les conférences départementales du foncier rural

La communication mise en œuvre par la Safer permet également de mettre en lumière les actions réalisées, que ce soit sur les réseaux sociaux, lors des événements, en particulier les CDFR, ou par la publication et la diffusion de Paroles de foncier.



Le rapport d'activité de la Safer Nouvelle-Aquitaine et la synthèse chiffrée du marché foncier et de l'activité sont mis en ligne chaque année sur le site internet [www.saferna.fr](http://www.saferna.fr) (ci-contre).

**En savoir plus sur la communication :**  
**cf. page 10**

### c) Actions prioritaires et objectifs du thème « Transparence du marché foncier »

Objectifs	Actions	Modalités / partenariats visés	Moyens et financements dédiés	Niveau de réalisation
Améliorer la connaissance des territoires via l'expertise Safer et accompagner les politiques publiques	Améliorer la connaissance des territoires (veille foncière, études prospectives...)	Améliorer la qualification des données du marché foncier (croisement avec des bases de données occupation du sol, BD Forêt).  Poursuivre le développement de la cartographie et des nouveaux outils (SafMap).  Déployer, consolider les outils d'analyses SafPrix et Demandes de Valeur Foncière.		Poursuite du développement de l'application, ajout de couches  Evolution de l'outil  Intégration des DVF dans SafPrix  Développement en cours du projet de Diapason (automatisation analyse des notifications)
	Accompagner les politiques publiques et participer aux différentes instances de gouvernance.			Participation étude InFaact (Landes), commissions installation ( Dordogne)  Instances PAT
Assurer la transparence du marché foncier	Développer les outils de veille foncière.	Outils de veille privée.  Développer des solutions « sur mesure » adaptées à des filières (Ex : proposition Limdor).		Déclinaison des outils : Vigifoncier, Privéfoncier, Expertfoncier, et Agrifoncier
	Publier l'analyse du marché foncier rural régional et organiser des événements de communication sur le foncier rural.  Communiquer sur les actions réalisées.	Poursuivre les manifestations du type CDFR, les bilans d'activités au CT, organisation de webinaires.		Est fait à l'occasion des CDFR,

Assurer la transparence de l'activité de la Safer (DIA, respect des procédures, communication...)	Améliorer le suivi des PPAS.	Décliner quelques indicateurs à l'échelle des départements et présenter les bilans PPAS dans les CT.		Non fait Prévu Reste à définir les modalités pour 2024
	Assurer la transparence du fonctionnement interne de la Safer.	Ouvrir les CT à des invités.		Régulièrement fait : avec liste d'attente dans certains départements Ex : Invitation représentants Région Cellule Ressources, des filières et coopératives, des collectivités...

#### d) Indicateurs de suivi du PPAS du thème « Transparence du marché foncier »

		Moy 2015-2020	2022	2023
17	Part des communes du territoire sous convention de veille foncière	57%	73 %	70 %

La Safer poursuit la mise en place de conventions de veille foncière. En 2023, 70 % des communes de la région étaient couvertes.

On notera que sur le plan des organisations professionnelles habilitées pour l'accompagnement du suivi des notifications, le déploiement d'Agrifoncier en début 2022 aboutit à une couverture de 100% du territoire de la Nouvelle Aquitaine.



TRA

#### En résumé, ce qu'il faut retenir des actions du PPAS en lien avec le thème « Transparence du marché foncier »

- Progression de la couverture des outils de veille foncière au service des collectivités : passage de 57% sur la période de référence (2015-2020) à 70 %
- Poursuite de l'ouverture de nos CTD à des personnes invitées
- Renforcement de nos analyses et de nos indicateurs de suivi, dans une approche consolidée au niveau national.

ANNEXES DU  
**PPAS**



# LISTE COMPLETE DES INDICATEURS PPAS

Index	Sous-index	Intitulé de l'indicateur	Objectif chiffré
<b>La Safer et ses marchés</b>			
<b>1</b>	1	Taux prise de marché sur le marché foncier total (surface)	Non
<b>2</b>	2	Taux prise de marché sur le marché foncier préemptable (surface)	Non
<b>3</b>	3	Taux de prise de marché sur le marché sociétaire total (nombre d'opérations)	Non
<b>4</b>	4A 4B 4C	Maîtrise foncière par type de marchés : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisitions sur le marché foncier (nombre et surface)</li> <li>• Acquisitions de parts sociales sur le marché sociétaire (nombre et surface)</li> <li>• Intermédiations locatives sur le marché locatif (nombre et surface)</li> </ul>	Non
<b>5</b>	5A 5B 5C 5D	Mode d'intervention sur le marché foncier : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisitions à l'amiable (nombre et surface)</li> <li>• Prémptions simples et partielles (nombre et surface)</li> <li>• Prémptions avec révision de prix (nombre et surface)</li> <li>• Prémptions ayant donné lieu à un retrait de vente (nombre et surface)</li> </ul>	Non
<b>6</b>	6A 6B 6C 6D	Surfaces rétrocédées par usage projeté sur le bien (en propriété ou en intermédiation locative) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rétrocessions à destination agricole</li> <li>• Rétrocessions à destination forestière</li> <li>• Rétrocessions à destination d'autres projets en milieu rural</li> <li>• Rétrocessions d'espaces naturels non productifs</li> </ul>	Non
<b>Prise en compte transversale de l'environnement</b>			
<b>7</b>	7	Part des surfaces rétrocédées en faveur de la protection de l'environnement	Oui
<b>8</b>	8A 8B 8C 8D	Surfaces rétrocédées en faveur de la protection de l'environnement par type d'enjeu environnemental : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rétrocession en faveur de la préservation de la ressource de la définition en eau</li> <li>• Rétrocession en faveur de la préservation de la biodiversité et des habitats</li> <li>• Rétrocession en faveur de la prévention des risques naturels et industriels</li> <li>• Rétrocession en faveur de la préservation des espaces agricoles, des paysages et des sites</li> </ul>	Non
<b>9</b>	9	Part des surfaces agricoles rétrocédées en faveur de la transition agroécologique	Non
<b>10</b>	10	Part des surfaces agricoles rétrocédées en faveur de l'agriculture biologique	Oui
<b>Mission agricole</b>			
<b>11</b>	11A 11B 11C	Surfaces rétrocédées à destination de l'agriculture par nature de l'intervention foncière (en propriété ou en intermédiation locative) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• En faveur de l'installation</li> <li>• En faveur de la consolidation hors consolidation en faveur de l'installation</li> </ul>	Oui (uniquement pour l'installation)

		· En faveur de la compensation foncière	
<b>12</b>	12	Part des surfaces, en faveur de l'installation, rétrocédées à des hors cadre familiaux (HCF)	Oui
<b>13</b>	13	Surfaces rétrocédées pour des 1 <sup>ères</sup> installations	Oui
<b>14</b>	14A 14B	Nombre de rétrocessions en faveur d'un projet de 1 <sup>ère</sup> installation OU Nombre d'installés dans le cadre d'une 1 <sup>ère</sup> installation	Oui
<b>15</b>	15	Taux de satisfaction des candidats avec un projet de 1 <sup>ère</sup> installation pour les dossiers avec au moins un candidat à l'installation	Oui
<b>16</b>	16	Part des rétrocessions agricoles à des projets de circuits de proximité	Non
<b>Autres projets de développement durable des territoires</b>			
<b>XX (à partir de 18)</b>		Un à deux indicateurs régionaux sur : · L'accompagnement des porteurs de projet dans la valorisation durable des biens ruraux existants, des potentialités et des caractéristiques locales, tout en prenant en compte les besoins en matière de logements et d'emplois, en application de l'article L.111-2 du CRPM. · L'accompagnement des collectivités dans les projets de construction et d'aménagement en vue de maintenir et développer la vitalité des territoires, en application de l'article L.111-2 du CRPM.	Oui
<b>Mission transparence du marché foncier</b>			
<b>17</b>	17	Part des communes du territoire sous convention de veille foncière	Oui



# DEFINITION DES TERMES POUR LES INDICATEURS DE SUIVI DU PPAS

Si l'information n'est pas explicitée, les opérations concernées sont systématiquement les rétrocessions en propriété et les intermédiations locatives.

Indicateur/Terme	Définition	N° de l'indicateur
<b>Taux de prise de marché de la Safer sur le marché foncier total (surface)</b>	Ratio de l'ensemble des surfaces acquises par la Safer sur la somme des surfaces notifiées (non annulées/en cours) (dont acquisitions Safer). (Source de la définition : FNSafer)	<b>1</b>
<b>Taux de prise de marché de la Safer sur le marché foncier préemptable (surface)</b>	Ratio de l'ensemble des surfaces acquises par la Safer sur le marché foncier hors exemptions et forêts de plus de 4 ha sur la somme des surfaces notifiées (dont acquisitions Safer) - hors celles avec exemption au droit de préemption de la Safer. - hors forêts de plus de 4 ha. - hors acquisitions des fermiers en place depuis plus de 3 ans. - hors apports en société. (Source de la définition : FNSafer).	<b>2</b>
<b>Taux de prise de marché sur le marché sociétaire total (nombre d'opérations)</b>	Ratio du nombre d'acquisitions par la Safer sur le marché sociétaire sur la somme des opérations notifiées sur le marché sociétaire (dont acquisitions Safer). (Source de la définition : FNSafer)	<b>3</b>
<b>Intermédiations locatives sur le marché locatif (nombre et surface)</b>	L'intermédiation locative est une opération d'entremise locative qui permet, sur avis des organes consultatifs et de contrôle de la Safer, de subordonner l'attribution de la location par bail rural à des conditions qui peuvent s'imposer au candidat retenu. Elle est notamment utilisée pour la transmission d'exploitations en location. (Source de la définition : FNSafer)	<b>4</b>
<b>Rétrocessions à destination d'autres projets en milieu rural</b>	Le terme "autres projets en milieu rural" regroupe toutes les destinations relatives aux rétrocessions suivantes : - Chasse ou pêche (bâti ou non bâti). - Gîte rural, chambre d'hôtes, tourisme à la ferme, jardin d'agrément... (bâti ou non bâti). - Golf, camping, parc d'attraction, base de loisirs... (bâti ou non bâti). - Valorisation d'un bien rural : artisanat, commerce, profession libérale, services publics (bâti). - Résidence principale ou secondaire (bâti). - Extraction de substances minérales ( carrières). - Installation de stockage de déchets. - Infrastructures (route, autoroute, voie ferrée, aéroport...). - Construction à finalité de logement : lotissement, habitat collectif.	<b>6</b>

	<p>- Construction à finalité économique : artisanat, commerce, industrie, profession libérale, services publics.</p> <p>- Terrain à bâtir individuel hors création de lotissement (non bâti).</p> <p>(Source de la définition : FNSafer)</p>	
<b>Rétrocessions d'espaces naturels non productifs</b>	<p>Le terme "espaces naturels non productifs" regroupe les biens sans usage agricole, ni forestier, ni de loisir, et sans vocation économique (surfaces en eau, landes...). Ils peuvent être acquis par des partenaires environnementaux dans un objectif de préservation.</p> <p>(Source de la définition : FNSafer)</p>	<b>6</b>
<b>Surfaces rétrocédées en faveur de la protection de l'environnement</b>	<p>Une rétrocession est considérée en faveur de la protection de l'environnement si le projet du candidat retenu répond à au moins une des 3 conditions suivantes :</p> <p>Condition 1 : la rétrocession se place dans une politique publique de protection de l'environnement</p> <p>Cas 1 : L'acquéreur est un partenaire environnemental de la Safer (CEN, CELRL, PNR...).</p> <p>OU</p> <p>Condition 2 : une mesure de protection de l'environnement est mise en place à l'issue de la rétrocession</p> <p>Cas 1 : Au moins 1 clause de protection de l'environnement est inscrite dans le cahier des charges.</p> <p>Cas 2 : Reprise ou nouvel engagement de MAEC (dans le cadre d'un projet agricole), motivé par le porteur de projet au moment de sa candidature.</p> <p>OU</p> <p>Condition 3 : Le projet/système de production du candidat est en faveur de la préservation de l'environnement</p> <p>Cas 1 : il répond à un enjeu environnemental en fonction du contexte identifié au moment de l'acquisition.</p> <p>Cas 2 : il s'agit d'un « système en transition agroécologique » : AB, HVE 3, agroforesterie, agriculture de conservation, permaculture (dans le cadre d'un projet agricole).</p> <p>(Source de la définition : FNSafer)</p>	<b>7</b>
<b>Part des surfaces rétrocédées en faveur de la protection de l'environnement</b>	<p>Ratio des surfaces rétrocédées en faveur de la protection de l'environnement sur le total des surfaces rétrocédées par la Safer (toutes missions/destinations confondues).</p> <p>(Source de la définition : FNSafer)</p>	<b>7</b>
<b>Rétrocessions en faveur de la préservation de la ressource de la définition en eau</b>	<p>Concerne la préservation de la ressource de la définition en eau potable (aires de captage...) et la préservation des zones humides.</p> <p>(Source de la définition : FNSafer)</p>	<b>8</b>
<b>Rétrocessions en faveur de la préservation de la biodiversité et des habitats</b>	<p>Concerne les attributions liées aux systèmes agricoles en faveur de la transition agroécologique (agriculture biologique, de conservation ...), de la préservation des sols, de la préservation d'une espèce et de son habitat.</p>	<b>8</b>

	(Source de la définition : FNSafer)	
<b>Rétrocessions en faveur de la prévention des risques naturels et industriels et/ou de l'adaptation au changement climatique</b>	Concerne les risques d'incendie, les risques d'inondation, les risques d'érosion, les risques industriels et/ou de l'adaptation au changement climatique. (Source de la définition : FNSafer)	<b>8</b>
<b>Rétrocessions en faveur de la préservation des espaces agricoles, des paysages et des sites</b>	Concerne la préservation des espaces ou sols naturels, agricoles et forestiers de toute artificialisation, consommation et/ou de préserver/mettre en valeur les paysages et les sites. (Source de la définition : FNSafer)	<b>8</b>
<b>Surfaces agricoles rétrocédées en faveur de la transition agroécologique</b>	Une rétrocession est considérée en faveur de la transition agroécologique si le projet du candidat retenu répond aux deux conditions suivantes : Condition 1 : le projet est un projet agricole (destination agricole cf. indicateur 6) ET Condition 2 : le projet est en faveur de la protection de l'environnement (cf. indicateur 7). (Source de la définition : FNSafer)	<b>9</b>
<b>Part des surfaces agricoles rétrocédées en faveur de la transition agroécologique</b>	Ratio des surfaces agricoles rétrocédées en faveur de la transition agroécologique sur les surfaces rétrocédées à un projet à destination agricole. (Source de la définition : FNSafer)	<b>9</b>
<b>Surfaces agricoles rétrocédées en faveur de l'agriculture biologique</b>	Surfaces rétrocédées à un agriculteur qui exploite des surfaces agricoles en respectant le cahier des charges de l'agriculture biologique. Ces surfaces regroupent les surfaces « certifiées bio » et les surfaces « en conversion ». (Source de la définition : Agence bio)	<b>10</b>
<b>Part des surfaces agricoles rétrocédées en faveur de l'agriculture biologique</b>	Ratio des surfaces agricoles rétrocédées en faveur de l'agriculture biologique sur les surfaces rétrocédées à un projet à destination agricole. (Source de la définition : FNSafer)	<b>10</b>
<b>En faveur de la consolidation hors consolidation en faveur de l'installation</b>	Toutes les opérations d'agrandissement, exceptées celles intervenant dans les 5 ans précédant une installation ou dans les 5 ans lui succédant. (Source de la définition : FNSafer)	<b>11</b>
<b>En faveur de l'installation</b>	Toutes les opérations concernant : - Les rétrocessions en faveur d'un projet de 1ère installation (cf. 1ère installation indicateur n°13) - Les rétrocessions qui interviennent au maximum 5 ans après une 1ère installation - Les rétrocessions qui préparent une 1ère installation devant intervenir dans les 5 ans. (Source de la définition : FNSafer)	<b>11</b>
<b>En faveur de la restructuration parcellaire</b>	La restructuration parcellaire concerne les échanges sensiblement équivalents (même pour une surface de plus de 5 ha) ou accroissement inférieur ou égal à 5 ha (surface pondérée en fonction du type de culture) en contiguïté. (Source de la définition : FNSafer)	<b>11</b>
<b>En faveur du maintien de l'occupant en place</b>	Dans le cadre d'une rétrocession d'un bien agricole : rétrocession de parcelles au fermier en place ou à un	<b>11</b>

	apporteur de capitaux pour permettre au fermier en place de se maintenir. (Source de la définition : FNSafer)	
<b>En faveur de la compensation foncière</b>	Attribution suite à une perte de surface imposée (expropriation, DUP, reprise par le propriétaire), et réalisée dans un délai de 5 ans après la perte. La surface rétrocédée ne doit pas excéder de 30 % la surface perdue par l'emprise. (Source de la définition : FNSafer)	<b>11</b>
<b>Installation hors cadre familial</b>	L'installation hors cadre familial s'entend comme l'installation sur un siège d'exploitation indépendant de l'exploitation d'un parent jusqu'au 3 <sup>ème</sup> degré, collatéraux inclus (au sens des articles 741 et suivants du code civil).	<b>12</b>
<b>1ère installation</b>	Une première installation concerne une personne qui acquiert le statut de chef d'exploitation à titre principal et s'affilie à l'AMEXA au maximum 2 ans après la rétrocession Safer, une fois levées les obligations liées à l'installation (stage, âge, ...). (Source de la définition : MSA, FNSafer)	<b>13</b>
<b>Taux de satisfaction des candidats avec un projet de 1ère installation pour les dossiers avec au moins un candidat à l'installation</b>	Ratio du nombre d'actes de rétrocessions avec destination agricole à un candidat pour une 1 <sup>ère</sup> installation sur le nombre d'actes de rétrocessions avec destination agricole avec au moins 1 candidat portant un projet de 1 <sup>ère</sup> installation. (Source de la définition : FNSafer)	<b>14</b>
<b>Nombre d'installés dans le cadre d'une 1ère installation</b>	Nombre d'individus qui, à l'issue de la rétrocession Safer, acquièrent le statut de chef d'exploitation à titre principal et s'affilient à l'AMEXA au maximum 2 ans après cette rétrocession Safer, une fois levées les obligations liées à l'installation (stage, âge, ...). (Source de la définition : MSA, FNSafer)	<b>15</b>
<b>Circuits de proximité</b>	Les circuits de proximité doivent concerner une part significative de la commercialisation. Distance entre la production et la vente < 30 km pour des produits agricoles simples, comme les fruits et légumes, < 80 km pour ceux nécessitant une transformation. (Source de la définition : ADEME, FNSafer)	<b>16</b>
<b>Communes sous convention de veille foncière</b>	Commune ayant conclu avec la Safer une convention lui permettant d'avoir une information en temps réel de l'ensemble des mutations foncières situées sur au sein de ses espaces ruraux et de pouvoir solliciter la Safer pour intervenir en préemption pour préserver et valoriser ces espaces, le cas échéant. Ce suivi est notamment permis par abonnement à l'application informatique « Vigifoncier » développée par la FNSafer. (Source de la définition : FNSafer)	<b>17</b>

Retrouvez les missions et  
les services de la Safer sur  
**www.saferna.fr**



#### SERVICES DÉPARTEMENTAUX

##### Charente

51 impasse Louis  
Daguerre, CS 42323  
16023 Angoulême  
Cédex  
Tél. : 05 45 61 15 11

##### Corrèze

Imm. interconsulaire  
« Le Puy Pinçon »  
Tulle Est, BP30  
19001 Tulle Cédex  
Tél. : 05 55 21 55 21

##### Dordogne

1165 route de  
Charbonieras  
24660 Coulounieix-  
Chamiers  
Tél. : 05 53 02 56 40

##### Landes

584 av. du Corps  
Franc Pommies  
40280 St Pierre du  
Mont  
Tél. : 05 58 46 59 59

##### Pyrénées- Atlantiques

*Béarn*  
18 av. Louis Sallenave  
CS 90605, 64006 Pau  
Cédex  
Tél. : 05 59 90 34 20

##### Deux-Sèvres

347 avenue de  
Limoges  
CS 68640  
79026 Niort Cédex  
Tél. : 05 49 77 32 79

##### Charente-Maritime

10 rue des Vacherons  
CS 20080  
17103 Saintes Cédex 3  
Tél. : 05 46 93 16 90

##### Creuse

28 av. d'Auvergne  
Immeuble MSA  
23000 Guéret  
Tél. : 05 55 52 41 15

##### Gironde

16 av. de Chavailles  
CS 10235  
33525 Bruges Cédex  
Tél. : 05 56 69 29 99

##### Lot-et-Garonne

271 rue de Péchabout  
47008 Agen Cédex  
Tél. : 05 53 95 19 19

*Pays-Basque*  
5 impasse Laborantxa  
64120 Saint Palais  
Tél. : 05 59 65 88 10

##### Vienne

30 rue Gay Lussac  
86000 Poitiers  
Tél. : 05 49 61 12 03

#### DIRECTION GÉNÉRALE

Siège social : 16 avenue de Chavailles, CS 10235, 33525 Bruges Cédex  
Tél. : 05 49 77 32 89 - [contact@saferna.fr](mailto:contact@saferna.fr)

[www.saferna.fr](http://www.saferna.fr) - Nos offres sur [www.proprietes-rurales.com](http://www.proprietes-rurales.com)

##### Haute-Vienne

89 rue Buck Clayton  
CS 81155  
87053 Limoges Cédex  
Tél. : 05 55 48 09 23