

Les chiffres clés



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

## NOTRE OBJECTIF

# Contribuer à un aménagement durable de l'espace rural

- A travers un observatoire du marché foncier rural et des études foncières ;
- Par l'achat et la gestion de biens agricoles, forestiers et ruraux ;
- En attribuant les biens acquis à des candidats, privés ou publics, dont les projets s'inscrivent dans les politiques publiques, de l'échelle européenne au niveau local, et pour réaliser des ouvrages d'intérêt général. Ces attributions sont réalisées en concertation avec les responsables agricoles, les élus locaux et des représentants de l'environnement et des structures économiques, sous le contrôle de l'Etat. Elles répondent aux objectifs de nos quatre missions d'intérêt général.



## NOS MISSIONS

### DYNAMISER L'AGRICULTURE ET LA FORÊT

- favoriser l'installation de jeunes agriculteurs et la transmission d'exploitations agricoles
- restructurer, consolider les exploitations agricoles et forestières en recherchant des performances économiques et environnementales

### PARTICIPER À LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- préserver les paysages
- protéger les ressources naturelles (terres agricoles, zones humides, eau, biodiversité)
- lutter contre les risques naturels et les risques d'inondation

### ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT LOCAL

- Apporter des solutions foncières :
- aux projets économiques ou d'infrastructures des collectivités territoriales
  - aux porteurs de projets

### ASSURER LA TRANSPARENCE DU MARCHÉ FONCIER RURAL

- traiter toutes les informations de marché
- transmettre aux collectivités les informations sur les mouvements fonciers
- proposer des indicateurs des dynamiques foncières à différentes échelles géographiques
- alerter les pouvoirs publics et leur fournir des indicateurs nationaux
- réguler les excès du marché



# L'ACTIVITÉ DE LA SAFER

## TRANSPARENCE ET RÉGULATION DU MARCHÉ FONCIER

**1 765 acquisitions** réalisées par la Safer (-3% par rapport à 2022)

**17 354 ha** acquis (+14%) pour un montant total de **212 M€** (+14%)

*Les acquisitions de la Safer représentent entre 10 et 26% du marché selon les départements en terme de surfaces et 4% en valeurs.*

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

**563 préemptions** exercées (1% des ventes notifiées, +30% par rapport à 2022)

**3 246 candidatures** à l'attribution examinées en comités techniques dont

**2 009 candidats retenus** (total ou partiel)

## Opérations sociétaires

**1 268 déclarations** reçues dont :

**91 opérations** soumises au contrôle administratif

**10 demandes** de mesures compensatoires par le préfet de département

*Pour assurer la régulation foncière au travers des opérations sociétaires, la loi Sempastous, promulguée le 23 décembre 2021, est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour la transparence du marché, et depuis le 2 avril 2023 pour la régulation.*

## Veille foncière

**3 026 communes** concernées par une convention de veille foncière, ce qui représente

**70% du territoire** de Nouvelle-Aquitaine

## RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS EN AGRICULTURE

**6 342 ha** attribués au profit de **361 jeunes agriculteurs** préparant leur installation, s'installant ou récemment installés, représentant **42%** de la surface attribuée à l'agriculture

## FASCINA\*

**113 jeunes agriculteurs** bénéficiaires du FASCINA pour un montant total attribué de **143 283 €**

*Ce fond, instrument financier mis en place par la Safer Nouvelle-Aquitaine, prend en charge une partie des frais d'acte lors d'une acquisition réalisée auprès de la Safer.*

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

## Stockage de propriétés

**1 165 ha** stockés par la Safer dans l'attente d'une installation pour un montant total de **6,4 M€**

*En partenariat avec la Région, la Safer stocke des propriétés agricoles 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.*

## Portage foncier

**3 455 ha** portés par la Safer au profit de l'installation de **165 jeunes agriculteurs** 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, les départements de la Dordogne et de la Gironde, 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.*

## Intermédiation locative

**23 propriétaires**, dans le cadre de la transmission d'une exploitation, ont signés des baux avec les attributaires Safer portant sur **727 ha**

*Du fait de sa connaissance du marché foncier, la Safer constitue un intermédiaire privilégié pour rapprocher un propriétaire à la recherche d'un exploitant avec un agriculteur à la recherche de surfaces à exploiter sous le statut du fermage.*

*La Safer peut sécuriser le propriétaire bailleur par la souscription d'une **assurance fermage** qu'elle propose.*



# LES CHIFFRES CLÉS 2023

## AMÉLIORATION DE LA RÉSILIENCE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

**8 822 ha** attribués à des consolidations, des restructurations parcellaires, et le maintien de l'occupant en place

### Conventions de mise à disposition

**1 685 propriétaires** ont fait appel à la Safer pour mettre leur foncier à disposition via une CMD

**17 254 ha** sont ainsi mis en valeur par des exploitants bénéficiaires de baux Safer

*La durée de mise à disposition est de 1 à 6 ans, renouvelable une fois, et résiliable annuellement par l'une ou l'autre des parties.*

## PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

**5 430 ha** attribués en faveur de la préservation de l'environnement

### Stockage

#### *Environnement*

**525 ha** stockés par la Safer pour le compte de partenaires, afin de protéger des sites à forts enjeux environnementaux ou de mettre en œuvre des mesures compensatoires

#### *Qualité et quantité de l'eau*

**403 ha** stockés pour la qualité et

**64 ha** stockés pour la quantité de l'eau, en partenariat avec les agences de l'eau, les syndicats d'eau, les coopératives de l'eau...

## VALORISATION DE LA FORÊT

**205 attributions** qui représentent **2 168 ha**

### Échanges multilatéraux

**84 ha échangés** en vue d'agrandir la taille des îlots forestiers sur la commune de Bois (17)

**753 parcelles** concernées

**128 comptes** de propriétés

## ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS EN MILIEU RURAL

**571 ha** attribués à des porteurs de projets en milieu rural

*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.*

### Stockage

**789 ha** stockés pour les infrastructures routières et ferroviaires

**229 ha** stockés pour la création de zones d'activités ou d'équipements publics, et la compensation des agriculteurs impactés par ces projets

### Propriétés Rurales

**272 propriétés** publiées sur [www.proprietes-rurales.com](http://www.proprietes-rurales.com)

**2 932 biens** proposés à la vente





# LE MARCHÉ FONCIER DE L'ESPACE RURAL

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 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).

## 2023 : Le marché foncier rural

**54 166**

ventes  
(-12 %)

**131 218 ha**

mis sur  
le marché (-8 %)

**5 390 M€\***

échangés  
(-21 %)

### Le marché agricole

#### Terres et prés, cultures spéciales

**14 853** ventes (-7 %)

**77 699** ha (-7 %)

**1 020** M€ (-12 %)

#### Vignes

**1 199** ventes (-19 %)

**3 635** ha (-21 %)

**345** M€ (+27 %\*\*)

### Le marché forestier

**4 975** ventes (-4 %)

**30 206** ha (-3 %)

**263** M€ (+6 %)

### Les marchés non agricoles

#### Maisons à la campagne

**15 793** ventes (-24 %)

**9 187** ha (-27 %)

**3 120** M€ (-12 %)

#### Espaces destinés à l'artificialisation

**1 915** ventes (-32 %)

**1 527** ha (-20 %)

**191** M€ (-36 %)

#### Espaces de loisirs et non productifs

**15 431** ventes (-2 %)

**8 964** ha (-1 %)

**451** M€ (-9 %)

\* M€ = millions d'euros

\*\* En 2023, la valeur du marché viticole est tirée vers le haut par la valeur du bâti

Dans le cadre de leurs obligations légales, les notaires informent chaque année la Safer d'environ 60 000 projets de vente en milieu rural en Nouvelle-Aquitaine. 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.

## Que retenir de l'année 2023 ?



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

« 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 cet engagement.

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

- La transition démographique entre générations d'agriculteurs, que nous accompagnons avec les outils de l'installation, de la transmission et du portage du foncier.
- La transition vers la sobriété foncière : le foncier naturel, agricole et forestier n'est pas un bien de consommation comme un autre, ce qui nous oblige à penser autrement le développement urbain et économique, voire agricole.
- La transition énergétique : les objectifs du gouvernement concernant les énergies renouvelables sont ambitieux. L'urgence est là, mais les conséquences sur le foncier et sur l'agriculture seront majeures.
- La transition écologique, dans un contexte de besoins grandissants en termes de compensations environnementales et d'adaptation au changement climatique... sans obérer nos capacités à produire notre alimentation et à développer nos territoires.

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.

Plus que jamais la Safer 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.



### 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 Sallénave  
CS 90605, 64006 Pau  
Cédex  
Tél. : 05 59 90 34 20

#### Deux-Sèvres

347 avenue de Li-  
moges  
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

[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