RAPPORT D'ACTIVITÉ & BILAN PPAS 2022

safer
Nouvelle-Aquitaine

Rapport d'activité & bilan PPAS 2022
Sommaire

Édito 4
Que retenir de 2022 ?

Les temps forts 6
Approbation du projet stratégique pour la période 2022/2028, contrôles, renforcement de l'organisation et des compétences, nouveaux partenariats

La Safer, lieu unique de **démocratie foncière** 8

Les ressources humaines 11
Une équipe au service des territoires

Le marché foncier de l'espace rural 12
Observation et analyse

Le marché foncier rural 13
Le marché foncier agricole 15
L'évolution du prix des terres et prés libres non bâtis 16
L'évolution du prix des vignes 19

L'activité de la Safer 23
Bilan du PPAS

Les actions portées dans le PPAS 2022-2028 24
La régulation du marché foncier 24
Le renouvellement des générations 35
L'amélioration de la résilience des exploitations agricoles 43
La valorisation de la forêt 50
L'accompagnement des autres projets en milieu rural 54
La prise en compte de l'environnement 59
La transparence du marché foncier 67

Édito
Que retenir de 2022 ?

Un environnement international perturbé qui génère des dérèglements sur les marchés (énergie, matières premières, financier...) et qui en cascade amène notamment des tensions dans les reprises d'exploitation par les candidats à l'installation.

Au plan national et régional, la transmission de certains biens se heurte également à des filières en tension (notamment aviculture de plein air, viticulture Bordelaise, élevage bovin). Les conséquences du réchauffement climatique avec les enjeux autour de l'eau et les incendies ont été très présentes en 2022 et se poursuivent en 2023 sur les enjeux de quantité et de qualité de l'eau.

Et pourtant les marchés fonciers sont restés très dynamiques. En léger retrait par rapport à 2021, qui reste une année record, année marquée par la reprise post Covid de 2020. Cette dynamique trouve notamment son fondement par l'explosion des enjeux et des projets.

Pour illustrer nos propos citons le maintien des transactions après l'envolée de 2021 (la Safer Nouvelle -Aquitaine a enregistré plus de 70 000 notifications sur 2021 et 2022, ce chiffre était de 55000 sur les années précédentes), les multiples sollicitations des acteurs des énergies nouvelles, l'arrivée massive de porteurs de projets en milieu rural (tendance qui s'accélère depuis la Covid), l'urgence et la multiplication de certains besoins liés à l'environnement en particulier ceux ayant trait à la qualité de l'eau et aux compensations environnementales, les fortes concurrences entre usage du foncier sont les principales raisons qui expliquent ces constats.

Une activité forte pour la Safer

Le résultat d'exercice est en retrait, du fait en particulier de la baisse des valeurs transmises (- 45% par rapport à 2021 et -13 à -17% sur la période 2019/2020), alors que le nombre d'actes et les surfaces rétrocédées marquent seulement un léger recul par rapport à 2021 (-3% en surface et -5% en nombre d'acte) et restent bien plus élevés que sur les 1ères années de la Safer Nouvelle Aquitaine (de + 7 à + 9% sur les surfaces et de +6 à + 18% pour les actes). La Safer Nouvelle-Aquitaine est engagée avec ses partenaires « sur tous les fronts » des besoins des territoires de la région : protection du foncier et de l'environnement, régulation des marchés fonciers (+66% des droits de préemption en révision du prix), 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 accroitre la résilience et la capacité de production de nos exploitations, contribution et innovation pour des modalités de financement du foncier...

L'activité 2022 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 aquitains.

Après 2 années d'une large consultation, l'année 2022 voit aboutir notre projet stratégique (PPAS) pour les 6 prochaines années, approuvé par Madame BUCCIO, Préfète de la Région Nouvelle Aquitaine lors de notre assemblée générale de juin 2022.

L'année 2022 sera aussi une année de contrôle pour la Safer Nouvelle Aquitaine : MSA au printemps, Inspection Générale des Finances à la rentrée de septembre et la DGCCRF en fin d'année 2022. Les conclusions connues à ce jour sont très positives : aucun redressement, ni remarque pour le contrôle MSA, une réunion de bilan tenue le 14 avril 2023 avec les inspecteurs de l'IGF également très constructive et positive, ne soulignant aucun disfonctionnement dans l'entreprise, proposant des pistes d'amélioration et de renforcement de la Safer, parmi lesquelles on notera le suivi du cahier des charges, le suivi du stock en particulier de plus de 15 ans. Il nous faut maintenant attendre les conclusions définitives. Enfin le contrôle DGCCRF est toujours en cours. Ces travaux subis nous ont obligés à dégager beaucoup de temps pour y faire face ce qui a largement contribué à nous faire prendre du retard sur notre organisation, notre développement et nos projets, la direction extrêmement mobilisée n'a également pas pu être aussi présente qu'elle le souhaitait auprès des équipes au cours du dernier trimestre. Nous nous

employons maintenant à rattraper les retards et à valoriser les recommandations et conseils délivrés.

Dans un environnement aux multiples sollicitations, toutes consommatrices de foncier, plus que jamais la Safer NA se devra 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.

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.

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.

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

Patrice Coutin
Président

Philippe Tuzelet
Directeur Général

LES 4 MISSIONS DE LA SAFER

DYNAMISER L'AGRICULTURE

PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT LOCAL

ASSURER LA TRANSPARENCE ET LA RÉGULATION DU MARCHÉ FONCIER RURAL

Les temps forts

Approbation du projet stratégique pour la période 2022/2028 (PPAS), une année 2022 consacrée à se justifier (3 contrôles), renforcement de l'organisation et des compétences, mise en place de nouveaux partenariats

L'année 2022 s'est caractérisée par :

► Après deux années d'échange, d'écoute et de consultation, **le Programme Pluriannuel d'Activité de la Safer est approuvé** par Madame la Préfète de Région lors de l'AG de la Safer en juin 2022. Le cap est donné pour nous engager sur le renouvellement des générations, le développement local, la protection de l'environnement et la régulation des marchés. La gestion du foncier, au travers de la diversité des enjeux du territoire, doit être analysée dans un cadre transversal et non en silo. La Safer propose des combinaisons entre les acteurs et dans une approche gagnant/gagnant. C'est une des plus-values de la Safer nouvelle Aquitaine.

► **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'ensembles des missions.

Chaque département se voit ainsi doté d'une compétence sur les projets ruraux/expertise 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.

► **La mise au point d'une méthodologie d'analyse fine du marché foncier** d'un département. Ce travail permet de comparer les caractéristiques de l'ensemble du marché d'un département et les acquisitions de la Safer. Cette analyse analytique et prospective dégage des pistes d'action pour renforcer le taux de prise de marché dans le département considéré.

► **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 2 ans génère une demande croissante d'accompagnement de la Safer, raison pour laquelle nous avons renforcé nos moyens avec le recrutement d'une deuxième personne au profil identique en mars 2022 et complété par un alternant depuis septembre 2022. Ces compétences nous ont permis l'accompagnement d'une transmission d'envergure par sa complexité, son organisation et sa médiatisation, en grandes cultures, en 2022 et finalisée en 2023. Elles seront également indispensables pour la mise en place de la Loi Sempastous en 2023.

► **Dans le cadre de la régulation des transmissions sociétaires** (loi Sempastous), il était annoncé une mise en œuvre en juillet 2022. En réalité, la sortie tardive des décrets conduira au déploiement de cette loi en janvier 2023 pour les obligations déclaratives et à partir d'avril 2023 pour l'entrée en vigueur du dispositif de contrôle et régulation. La Safer Nouvelle Aquitaine s'est organisée dès la rentrée de 09/2023 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 … pour accompagner l'ensemble de ces acteurs sur ce nouveau dispositif. La Safer Nouvelle-Aquitaine a innové par l'organisation d'un webinaire qui a réuni

Patrice Coutin, Président de la Safer Nouvelle-Aquitaine, et Fabienne Buccio, Préfète de Nouvelle-Aquitaine, lors de l'Assemblée Générale de la Safer le 23 juin 2022

plus de 450 personnes sur ce sujet. Nous nous employons à vulgariser, simplifier et accompagner les conseils et les entreprises concernées par ce dispositif. .

▶ **Nos ambitions affichées sur l'organisation de l'entreprise,** la sécurisation des procédures et la simplification des circuits administratifs après avoir été perturbés par la COVID en 2020/2021, ont été à nouveau freinées en 2022 par 3 contrôles (MSA, IGF, DGCCRF). Nous reprenons en 2023 ce travail en espérant pouvoir le conduire plus sereinement pour nous permettre d'aboutir à une organisation sécurisée et plus fluide, de permettre des gains de productivité et de faire baisser la charge administrative.

▶ **Le renforcement de partenariats** et la signature de conventions pour un accompagnement et des appuis toujours plus efficients des agriculteurs en phase de transmission et les candidats porteurs de projets : convention avec les GDS, avec la FRCUMA, avec les coopératives (viticoles de Gironde), la SCAR en Dordogne, Océalia sur l'ex Poitou-Charentes et le Limousin.

▶ **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 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 **démocratie foncière**

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, 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, 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 :

- État : 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 fi lières, 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...

3 403 candidatures examinées

2 057 biens attribués

2 730 bénéficiaires (totaux ou partiels)

116
comités techniques organisés en Nouvelle-Aquitaine

316
acteurs locaux mobilisés dans le cadre des comités techniques

65%
des candidats bénéficiaires de foncier

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/Terre d'Europe-Scafr).

L'Assemblée Générale du 20 juin 2019 a ratifié la composition ci-après *(renouvellement tous les 4 ans : l'année 2023 sera donc une année de renouvellement pour certains membres).*

3 L'ÉTAT 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.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

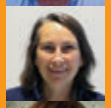
- **3 conseils** tenus en 2022
- **24 administrateurs et 24 censeurs** qui représentent l'ensemble des acteurs du territoire de la région
- **3 collèges :** agricole, collectivités, actionnaires-société civile-environnement.

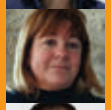
COLLÈGE « AGRICOLE »

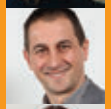
Administrateurs

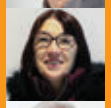
Claudine Daniau
Fédération Régional des Syndicats d'Exploitations Agricoles Nouvelle-Aquitaine

Vincent Bougès
Jeunes Agricultuteurs Nouvelle-Aquitaine


Cécile Brunet-Maisonnier
Confédération Paysanne Nouvelle-Aquitaine


Laetitia Plumat
Coordination Rurale Nouvelle-Aquitaine


Fabien Joffre
Chambre d'agriculture régionale


Christiane Morisset
Chambre d'agriculture Deux-Sèvres

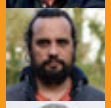
Jean-Michel Anaclet
Chambre d'agriculture Landes

Emmanuel Lissajoux
Chambre d'agriculture Corrèze

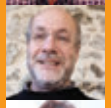
Censeurs

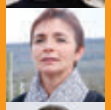
Christophe Debouche
Chambre d'agriculture Charente-Maritime

Serge Bousquet-Cassagne
Chambre d'agriculture Lot-et-Garonne


David Tireau
Chambre d'agriculture Charente

Joël Appollot
Chambre d'agriculture Gironde


Vincent Colombel
Chambre d'agriculture Vienne

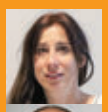

Corinne Nousty
FDSEA Pyrénées-Atlantiques

Philippe Joly
Union Générale des Viticulteurs pour l'AOC Cognac

Arnaud Courjaud
Fédération des Grands Vins de Bordeaux

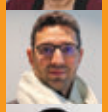
COLLÈGE « COLLECTIVITÉS »

Administrateurs


Virginie Lebraud
Région Nouvelle-Aquitaine

Andde Sainte Marie
Région Nouvelle-Aquitaine

Geneviève Barat
Région Nouvelle-Aquitaine


Albin Freychet
Région Nouvelle-Aquitaine

Florian Dumas
Département Gironde

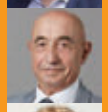
Brigitte Lardy
Département Haute-Vienne

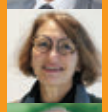
Olivier Fouillet
Département Deux-Sèvres

Bertrand Labar
Département Creuse

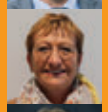
Censeurs

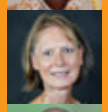
Michaël Canit
Département Charente


Gilles Gay
Département Charente-Maritime


Sylvie Chevalier
Département Dordogne

Didier Gaugeacq
Département Landes


Danièle Dhelias
Département Lot-et-Garonne


Hélène Rome
Département Corrèze

Thierry Carrere
Département Pyrénées-Atlantiques

Jean-Louis Ledeux
Département Vienne

COLLÈGE « AUTRES ACTIONNAIRES »

Administrateurs

Laurent Vignaud
Agence de services et de paiments

Loïc Jégouzo
SCAFR

Jean-Luc Niveau
Caisse Régionale Crédit Agricole Centre France

Jean-Marie Begey
Crédit Agricole Charente-Maritime, Deux-Sèvres

Jean-Claude Saint-Jean
Groupama d'Oc

Christian Groleau
Fédération Chasseurs Nouvelle-Aquitaine

Pierre Seliquer
Conservatoire des Espaces Naturels Nouvelle-Aquitaine

Patrice Coutin
Président Safer Nouvelle-Aquitaine

Censeurs

Jean-Patrick Puygrenier
Centre Régional de la Propriété Forestière Nouvelle Aquitaine

Gabriella Carrère
Syndicat des sylviculteurs du Sud-Ouest

Thierry Fourcaud
Caisse Régionale Crédit Agricole Charente Périgord

Pascal Tauzin
Caisse Régionale Crédit Agricole Aquitaine

Pascal Combecau
Groupama CA

Patrick Minot
Propriété rurale Nouvelle-Aquitaine

Syndicat mixte PNR Millevaches

Jean-François Bourges
Fédération des Coopératives Vinicoles d'Aquitaine

Les ressources humaines
Une équipe au service des territoires

Au 31 décembre 2022, la Safer compte 171 salariés (114 femmes et 57 hommes) pour un ETP de 165,09.

Durant l'année 2022, l'entreprise a connu les mouvements de personnel suivants :

▶ **Recrutements :** 21 personnes ont été recrutées (18 femmes et 3 hommes) dont 5 conseillers fonciers (16/17/33/40), 9 assistantes opérationnelles et personnel administratif (19/24/33/40/79), 1 juriste fiscaliste, 1 comptable, 1 attaché régional (DSI) et 4 contrats professionnels et apprentissage

▶ **Départs :** 15 départs ont été constatés (10 femmes et 5 hommes) dont 2 démissions (1 conseiller foncier et 1 attaché opérationnel), 7 départs à la retraite (2 conseillers fonciers, 4 assistants administratifs et 1 directeur adjoint), 1 rupture conventionnelle (assistant régional), 1 licenciement pour inaptitude physique non professionnelle (conseiller foncier), 2 ruptures anticipée de CDD à l'initiative du salarié (1 assistant opérationnel et 1 secrétaire administratif), 1 fin de CDD (assistant opérationnel).

L'effort de formation a été maintenu et a concerné 71 personnes (45 femmes et 26 hommes) qui ont bénéficié de formations représentant un total de 314 jours, soit en moyenne 4 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 2,9%. Cet engagement reste une force de la Safer permettant à ses équipes d'être toujours au meilleur niveau de conseil.

Un accord de télétravail a été mis en place pour une partie du personnel de l'entreprise (missions administratives et postes sédentaires) pour une journée maximum par semaine : 50 personnes en ont fait la demande sur 75 éligibles (66%).

171
collaborateurs
165,09 ETP

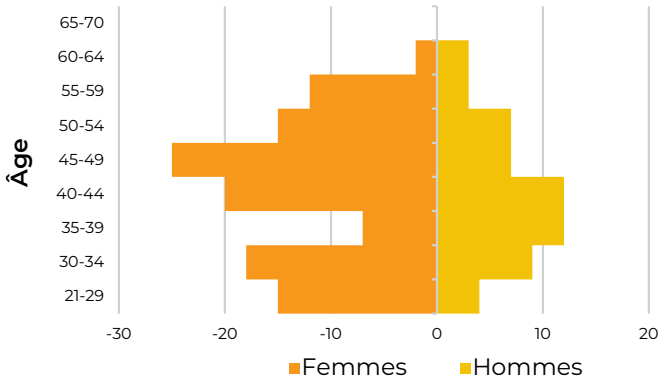
57
hommes

114
femmes

91
Index Egalité 2022
Femmes/Hommes
(2021 : 86 - 2020 : 77)

42 ans
Âge moyen

Pyramide des âges



Journée du personnel de la Safer Nouvelle-Aquitaine, le 29 septembre 2022 à Poitiers

Le marché foncier de l'espace rural
Observation et analyse

Dans le cadre de leurs obligations légales, les notaires informent chaque année la Safer d'environ 70 000 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 en termes de surfaces mises sur le marché est stable par rapport à 2021.

Le marché foncier agricole représente 61% du marché foncier rural en surfaces vendues et 21% en valeurs. Après avoir très fortement progressé entre 2020 et 2021 (+ 20% en surfaces et + 35% en valeurs), il marque une stabilité en 2022. Les marchés fonciers non agricoles (résidentiel, construction, loisirs), après 2 années de forte progression, observent une baisse en surfaces vendues (-13%) et en valeurs (-5%). Le marché foncier forestier se contracte également, de –2% en surfaces et –21% en valeurs par rapport à 2021, tout en restant à des niveaux élevés par rapport aux années précédentes.

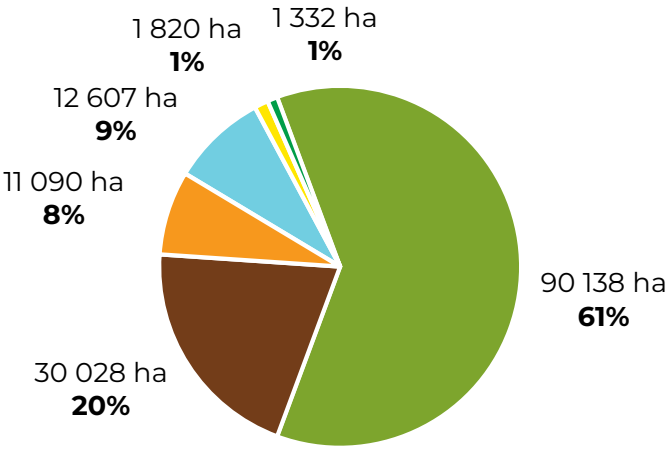
64 098
transactions enregistrées

147 015
hectares vendus

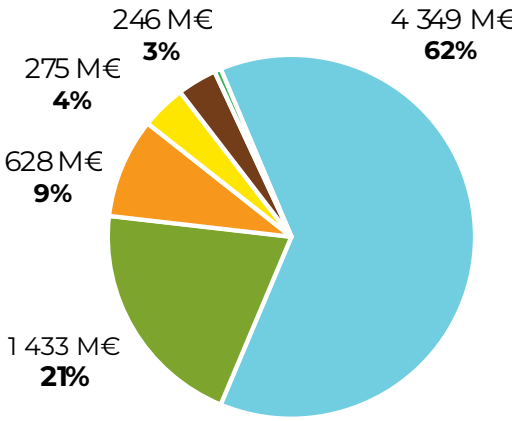
6 972
millions d'euros échangés

1 LE MARCHÉ FONCIER RURAL

Surfaces mises sur le marché en 2022 (ha)

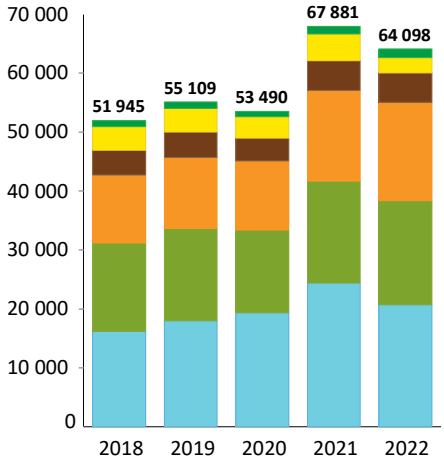


Montant total des ventes en 2022 (M€)

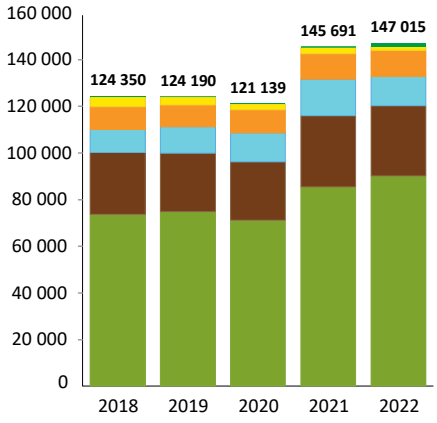


- Marché agricole
- Marché de l'artificialisation
- Marché des maisons à la campagne
- Marché des espaces de loisirs, non productifs et collectivités
- Marché forestier
- Autre

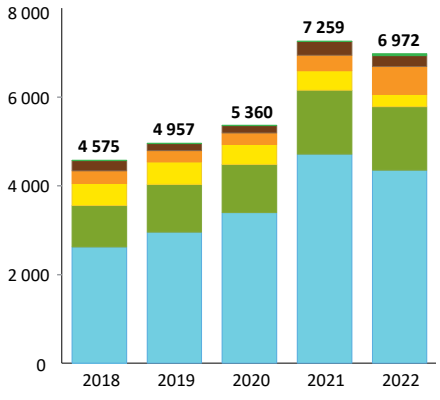
Nombre de projets de vente



Surfaces mises sur le marché (ha)

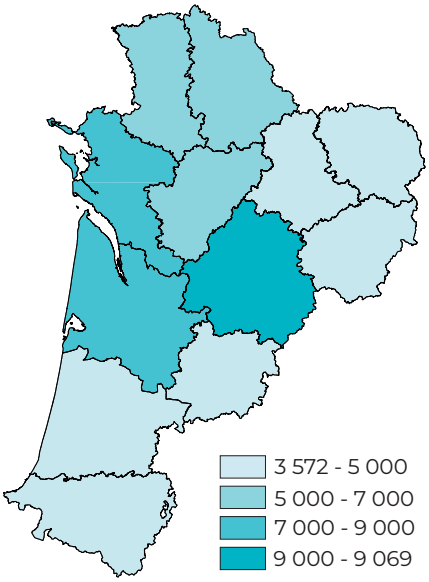


Montant total des ventes (M€)

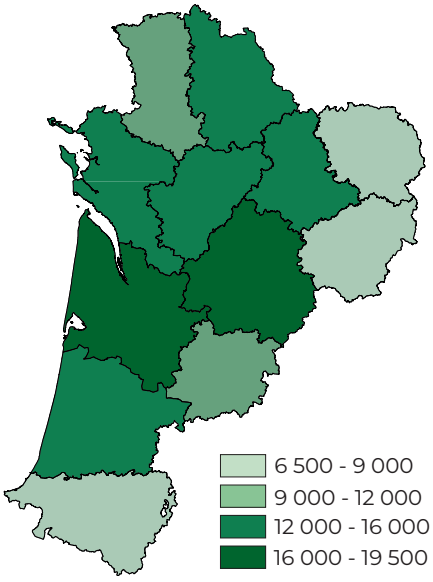


Marché agricole
Marché de l'artificialisation
Marché des maisons à la campagne
Marché des espaces de loisirs, non productifs et collectivités
Marché forestier
Autre

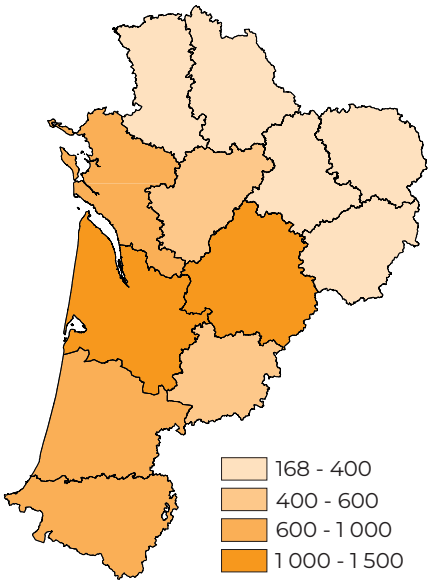
Nombre de vente en 2022



Surfaces mises sur le marché (ha) en 2022

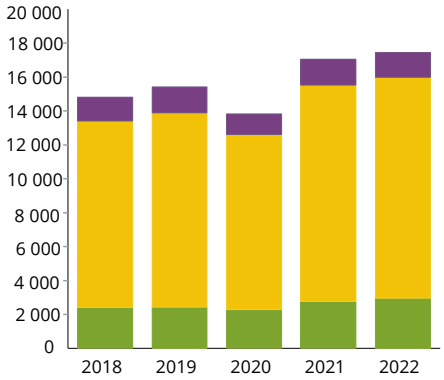


Montant total des ventes (M€) en 2022

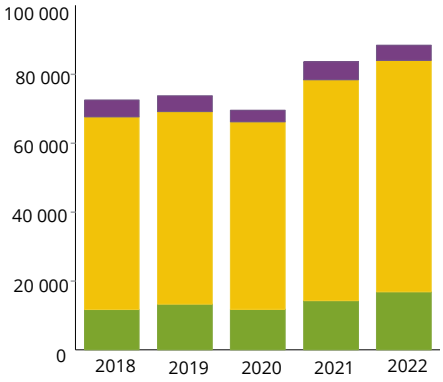


2 LE MARCHÉ FONCIER AGRICOLE

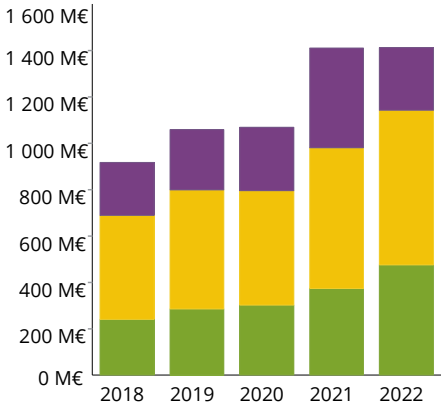
Nombre de projets de vente



Surfaces mises sur le marché (ha)

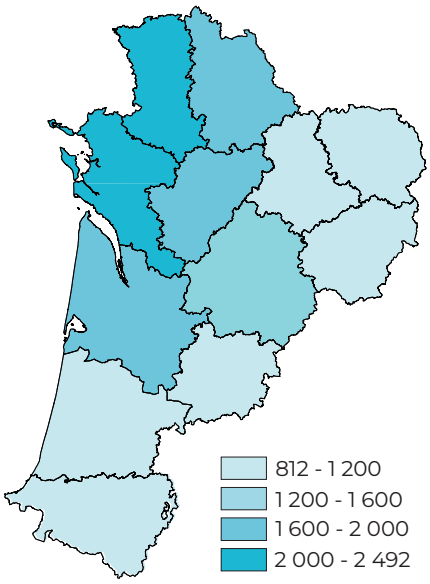


Montant total des ventes (M€)

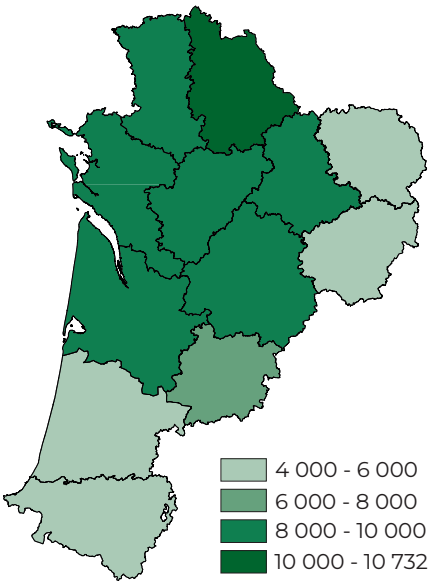


Marché des terres et prés | Marché des vignes | Marché des cultures spéciales et divers

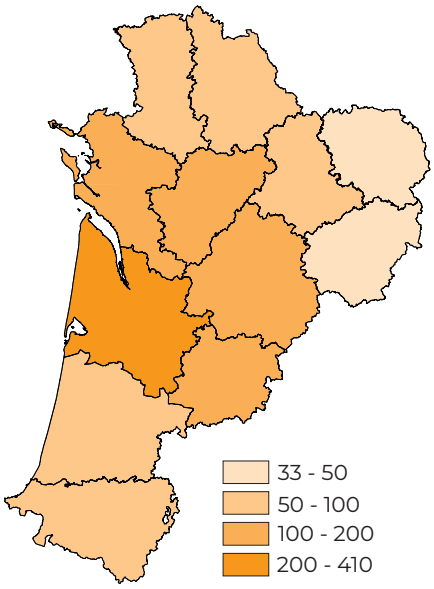
Nombre de vente en 2022



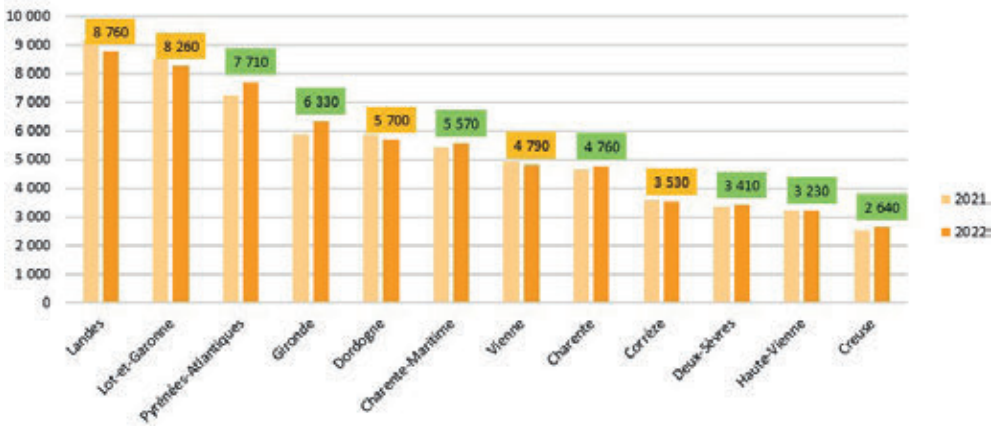
Surfaces mises sur le marché (ha) en 2022



Montant total des ventes (M€) en 2022

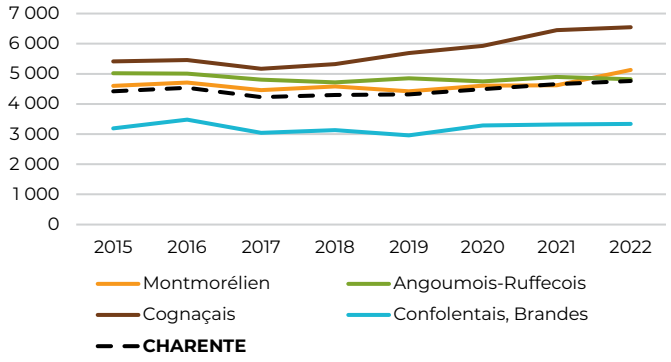


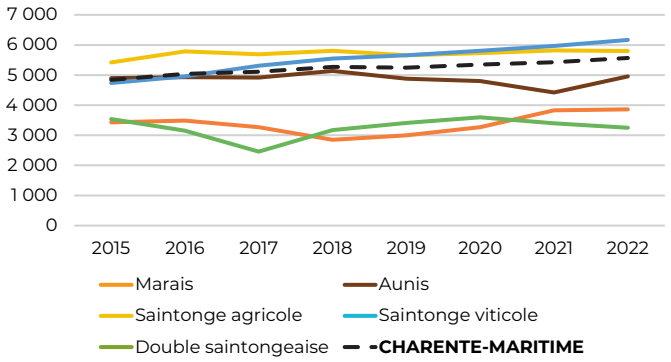
3 L'ÉVOLUTION DU PRIX DES TERRES ET PRÉS LIBRES NON BÂTIS

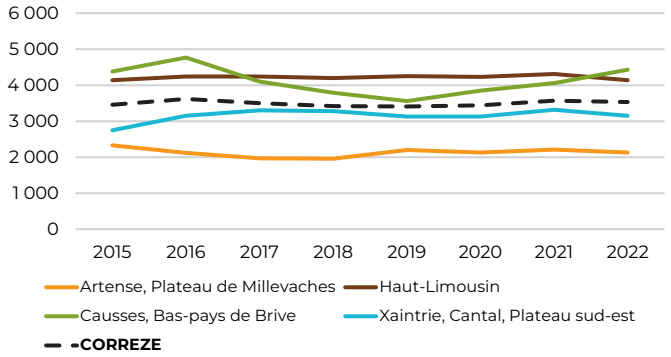


Prix moyens triennaux en euros courants par hectare

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





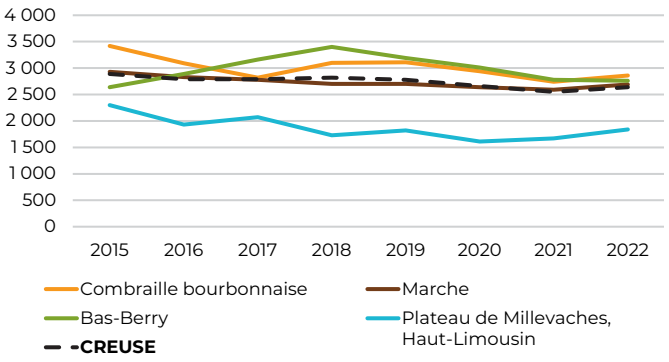


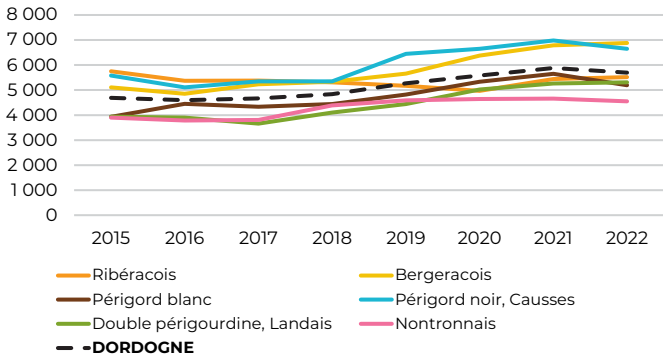
En Nouvelle-Aquitaine, la moyenne régionale du prix des terres et prés repart à la hausse sur le marché des biens libres comme sur celui des biens loués. Mais n'oublions pas qu'à l'image d'une grande diversité de paysages et d'agricultures, le marché foncier, et plus particulièrement celui des terres 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.

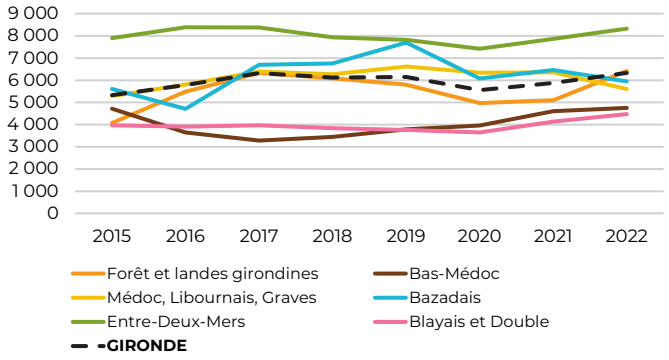
En Charente, les prix des terres et prés libres augmentent moins rapidement qu'en 2021 (+2%). Cette hausse est stimulée par une progression plus marquée en Montmorélien (+11%) mais ralentie par une légère inflexion en Angoumois-Ruffecois (-2%). Le prix moyen des terres louées s'apprécie de 3%, la hausse est généralisée sur l'ensemble des secteurs mais d'ampleur variable.

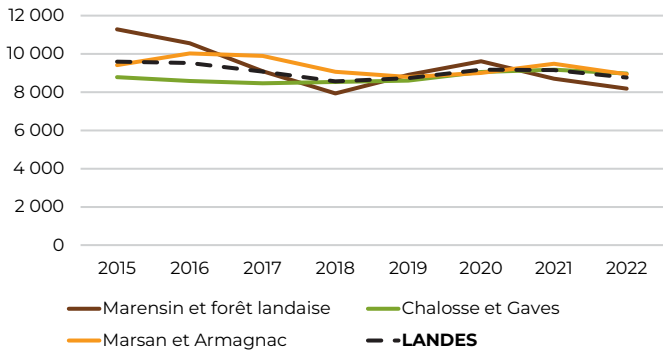
En Charente-Maritime, les prix des terres et prés libres sont en légère hausse (+2%). Celle-ci est stimulée par une progression plus marquée dans l'Aunis (+12%), probablement un effet de rattrapage par rapport à la baisse observée en 2021, mais ralentie par une baisse pour la troisième année consécutive en Double saintongeaise (-4%). Le prix moyen des terres louées s'apprécie de 4%, avec des évolutions disparates selon les secteurs.

En Corrèze, les hausses de prix observées en 2021 s'arrêtent sur le marché des terres et prés libres (-1%) et plus encore sur le marché des terres et prés loués (-4%). A l'intérieur du département, les évolutions sont hétérogènes d'un secteur à l'autre sur les deux marchés.









En Creuse, le marché des terres et prés libres retrouve des couleurs dans le département le moins cher de la région. Tous les prix moyens des terres et prés libres sont orientés à la hausse, à part une stagnation dans le Bas-Berry. Le Plateau de Millevaches et le Haut-Limousin semblaient avoir atteint un niveau plancher en 2021 et voient leurs prix moyens augmenter de 10% cette année. Le prix des terres et prés loués est quant à lui en baisse dans toutes les petites régions agricoles.

En Dordogne, pour la première fois depuis presque une décennie, le prix moyen des terres et prés libres accuse une baisse de 3%. Les évolutions sont cependant disparates selon les secteurs : dans toute la frange ouest du département ainsi que le Nontronnais, les prix sont relativement stables. Les baisses sont réellement prononcées dans le Périgord et les Causses (de -5% à -8%).

En Gironde, les écarts de prix sur les terres et prés libres sont très importants selon les secteurs et les évolutions difficiles à expliquer d'une année sur l'autre. Le prix moyen reste à la hausse cette année, de manière plus marquée qu'en 2021 (+8%), avec cependant des contrastes encore plus importants : +26% en Forêt et landes girondines contre -12% en Médoc, Libournais, Graves.

Dans les Landes, le prix moyen des terres et prés libres poursuit sa baisse amorcée en 2021 (-4%) et revient aux niveaux observés en 2019 : 8 760 euros/ha. Tous les secteurs sont orientés à la baisse et les prix moyens s'échelonnent de 8 180 à 8 970 euros/ha.

LE PRIX DES TERRES ET PRÉS LOUÉS est stable à l'échelle de la région, mais présente des disparités d'un territoire à l'autre qui se creusent par rapport à 2021. Les terres louées se négocient en moyenne à moins de 3000 €/ha dans la Creuse, la Haute Vienne ou la Corrèze, et accusent de plus une baisse de 4 à 5 % par rapport à 2021. Les prix sont stables (+1%) dans les Deux Sèvres (3110 €/ha) et la Vienne (4740 €/ha) ; et ils augmentent (+3 à 4%) dans en Charente (4350 €/ha) et en Charente-Maritime (4940 €/ha). Les données du marché loué sont absentes dans les départements de l'ancienne région Aquitaine en raison d'un nombre insuffisant de données.

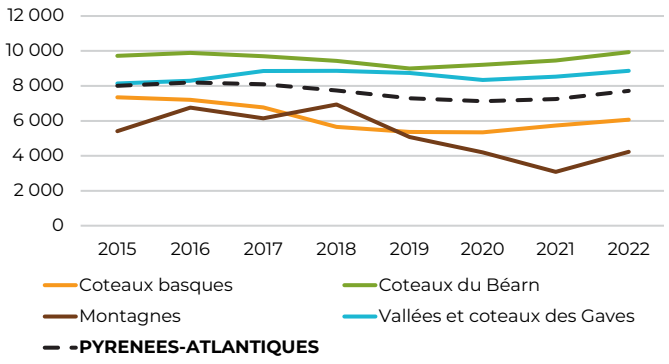
Dans le Lot-et-Garonne, le prix moyen départemental recule de 3%. Les baisses sont plus ou moins prononcées selon les petites régions agricoles. Les secteurs de plaine sont les seuls toujours orientés à la hausse et atteignent de nouveaux niveaux record.

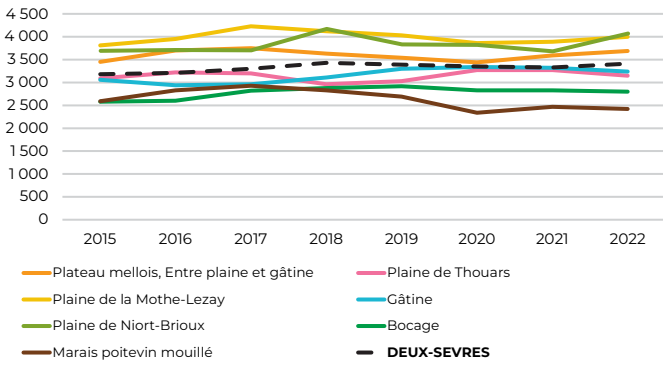
Dans les Pyrénées-Atlantiques, le prix des terres et prés libres poursuit et intensifie sa hausse (+6%) amorcée en 2021. Elle est généralisée et homogène sur l'ensemble des secteurs (de +4% à +6%). Elle est très marquée dans les Montagnes (+37%), sûrement un phénomène de rééquilibrage après plusieurs années de baisse dont une importante de 27% en 2021.

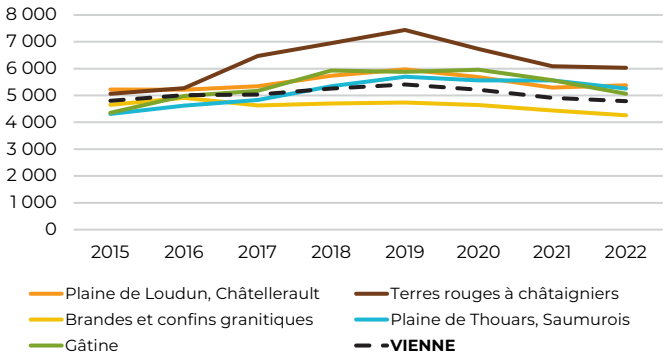
Dans les Deux-Sèvres, le prix moyen des terres et prés libres est orienté légèrement à la hausse (+2%), avec des évolutions contrastées au sein du département. Même observation sur le marché des terres et prés loués, avec un prix moyen départemental relativement stable (+1%).

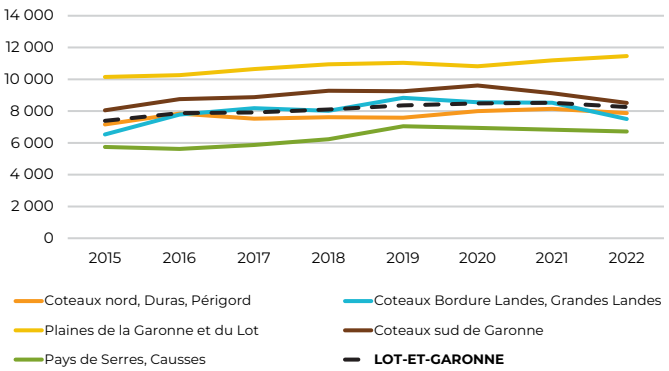
Dans la Vienne, la baisse du prix moyen des terres et prés libres est due à une baisse généralisée sur l'ensemble des secteurs du département pour la troisième année consécutive, et plus particulièrement en Plaine de Thouars, Saumurois et Gâtine. Seul le secteur de Plaine de Loudun, Châtellerault est orienté à la hausse. Les terres et prés loués ralentissent voire stoppent quant à eux leur valorisation.

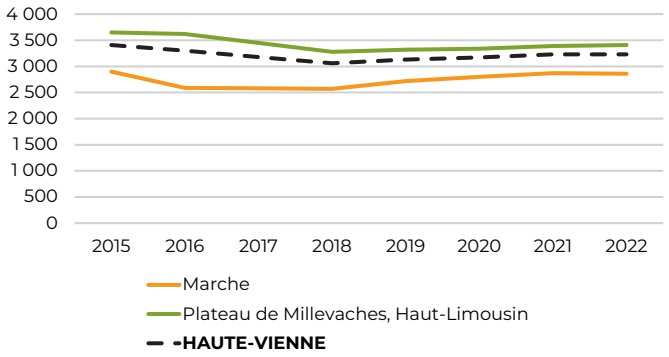
En Haute-Vienne, le prix moyen des terres et prés libres est toujours faible et stable. Celui des terres et prés loués accentue son repli, particulièrement dans la Marche.











4 L'ÉVOLUTION DU PRIX DES VIGNES

APPELLATION CHARENTES-COGNAC

En 2022, la viticulture charentaise a demandé et obtenu 3 129 ha d'autorisations de plantation nouvelle pour la production cognac.

Ce qui continue à accroître la pression sur les terres plantables, dont la valeur, selon les crus, atteint 15 000 €/ha, dans les crus où il ne reste quasiment plus d'hectares plantables.

Si en 2021, le nombre d'expéditions avait connu une évolution record de + 16,2% et un chiffre d'affaires de + 30,9%, la situation de l'année 2022 est stable (expéditions en baisse de 2%), alors que les objectifs étaient de +5,4%/an.

Le marché viticole continue de se fermer sur les 2 départements : environ 1300 ha changent de mains, en grande majorité par des ventes au profit des fermiers en place, des parents jusqu'au 4ème degré et par des cessions de parts sociales.

Les « petites » maisons de négoce continuent d'acquérir des propriétés viticoles, des sociétés industrielles sont maintenant implantées dans le bassin de production du Cognac par l'acquisition de propriétés via des montages complexes à des prix totalement déconnectés d'une rentabilité économique.

La Loi Sempastous et son décret d'application voté en décembre 2022 vont donner au préfet de département un outil dont l'objectif est de faciliter l'accès au foncier pour les candidats à l'installation ou à la consolidation et de contrôler le respect des prix du marché foncier local. Au monde agricole de s'emparer de ce nouvel outil et orienter une partie du foncier détenu ou exploité par ces sociétés vers des jeunes ou des structures ayant besoin d'atteindre le seuil de consolidation.

CHARENTE

La tension présente sur le marché non contractualisé des eaux-de-vie, sur lequel les « petites » maisons de négoce et les bouilleurs de profession-stockeurs s'approvisionnent, engendre une tension sur le foncier, certains opérateurs souhaitant acquérir du foncier pour sécuriser leur approvisionnement en eau-de-vie.

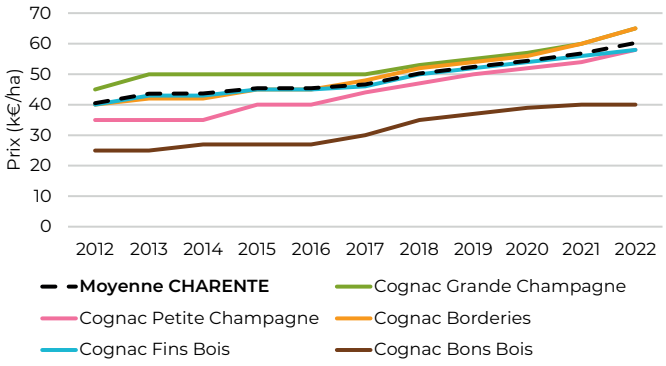
Les marges dégagées par certaines exploitations viticoles, certains bouilleurs de profession ou maisons de négoce les incitent à réinvestir ces résultats dans le foncier.

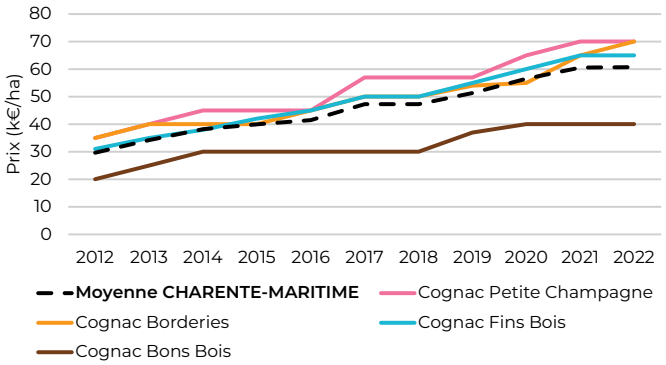
Tous ces facteurs contribuent à une forte diminution du marché foncier libre, qui tombe à 70ha (contre 145ha en 2021 et 240ha en 2020). Les surfaces faisant l'objet de cessions de parts sociales sont de 262ha, contre 230ha en 2021, les acquéreurs optant pour ce schéma de cession des exploitants notamment pour se soustraire à toute concurrence.

La Safer a accompagné la cession de 33,5ha (soit 48% du marché accessible) et maintient son intervention de régulation afin de maintenir le prix des vignes à un niveau permettant au plus grand nombre d'exploitants d'envisager la transmission de leur outil au profit de leurs enfants. Les valeurs constatées en 2022 restent sensiblement les mêmes qu'en 2021 pour les vignes et les terres plantables.

CHARENTE-MARITIME

La pression foncière se poursuit sur le marché des vignes. Nous observons une diminution du marché foncier libre, mais une augmentation du marché des cessions de parts sociales à la fois au niveau familial mais également dans le cadre d'opérations visant à contourner le droit de préemption de la Safer.





Bien que nous constations l'arrivée de groupes financiers, la majorité des acquisitions sont encore faites par des opérateurs du bassin Cognac. Concernant les cessions accompagnées par la Safer, les installations, les consolidations de petites exploitations et les restructurations restent très majoritaires sur l'année écoulée. L'augmentation du prix des vignes observée ces dernières années se tasse, sauf en cru Bon Bois.

La pression foncière s'accentue sur le marché des terres et principalement sur le marché des terres plantables qui reste difficile à réguler. L'attribution des autorisations de plantations nouvelles y contribue fortement et génère des surenchères régulières. Sur certains secteurs l'accès au foncier est rendu difficile pour les filières autres que viticoles qui ne connaissent pas la même dynamique (grandes cultures, élevage).

DORDOGNE

A l'instar de son voisin bordelais, le bergeracois connaît une crise des ventes en rouge masquée par des récoltes faibles dues au gel puis à la sécheresse. Le risque de stock invendu reste donc limité.

Le blanc s'en sort mieux mais il en manque pour répondre au marché du fait d'une récolte affaiblie par les aléas climatiques cette année.

Globalement le vignoble avait anticipé ses replantations en blanc (46% du vignoble bergeracois est en blanc), ce qui limite l'impact de la crise qui touche le rouge. Le succès des blancs sucrés, fruités ne se dément pas.

Le bergeracois mise sur la certification environnementale de sa production, avec 30% des vignes en bio et 40% en HVE.

Un gros travail est en cours avec la filière pour pallier au vieillissement des chefs d'exploitations et assurer la reprise des exploitations viticoles bergeracoises.

LANDES

Le marché des vignes a été quasi nul avec seulement 6 notifications portant sur moins de 20 ha toutes appellations confondues. Les épisodes de gel et de grêle ont paralysé ce marché qui était déjà très faible tout comme celui des terres à vignes compte tenu des difficultés des viticulteurs liées aux évènements climatiques.

BORDELAIS

Les surfaces en vignes échangées en 2022 se stabilisent aux environ de 1 800 ha. Le montant global des transactions portant sur des cessions d'actifs viticoles a représenté environ 50 % des valeurs des cessions totales de titres correspondant à des propriétés viticoles.

En Bordeaux et Côtes de Bordeaux, les prix poursuivent leur baisse pour attendre une valeur dominante de 10 500 €/ha. Les lots les mieux placés résistent mieux et peuvent encore s'échanger sur la base de 21 000 €/ha. Les parcelles situées sur des terroirs plus communs ou réputés gélifs peinent à trouver preneur et s'échangent, en fonction de leur état, à des niveaux de prix qui peuvent varier entre 6 000 et 4 000 €/ha dans les situations les plus dégradées. Ce dernier type de bien est susceptible d'intéresser des opérateurs qui souhaitent les orienter vers d'autres usages que la viticulture. Dans ce cas de figure, le coût de l'arrachage est un élément qui contribue à tirer les prix vers le bas. Certaines vignes ne trouvent pas preneur et restent inexploitées ce qui engendre des problèmes tant sur le plan sanitaire que paysager.

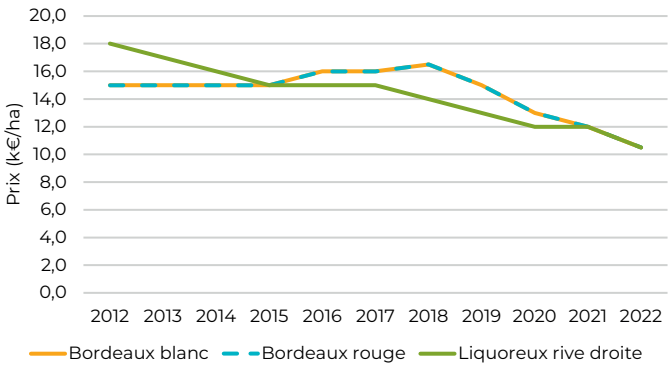
Les biens bâtis de caractère conservent une attractivité auprès des investisseurs, français ou étrangers, lorsque la surface en vigne n'est pas trop importante.

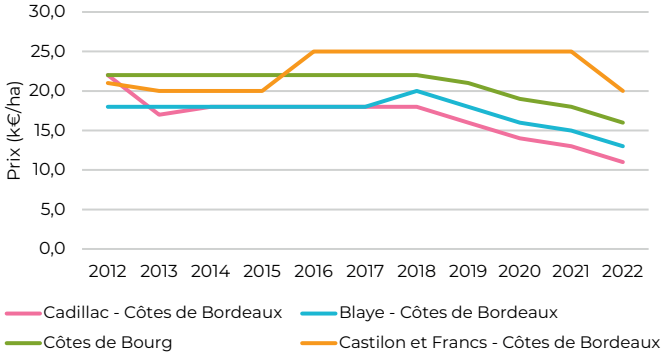
Le groupe des côtes suit la tendance observée sur les bordeaux. Les prix/ha des secteurs de Cadillac, Blaye et Bourg baissent d'environ 15 %. L'hectare de Cadillac Côtes de bordeaux s'échange sur une base moyenne de 11 000 €/ha tandis que les Blaye Côtes de Bordeaux se négocient à la valeur moyenne de 13 000 €/ha et les Bourgs 16 000 €/ha. Castillon n'échappe plus à la baisse avec une valeur médiane qui avoisine désormais les 20 000 €/ha même si les meilleurs terroirs convoités par des opérateurs de Saint Emilion résistent et peuvent encore s'échanger à des valeurs maximums de 35 000 €/ha.

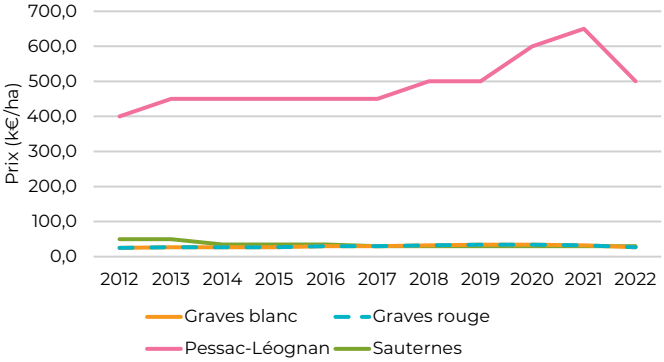
Pour la première fois depuis la création de l'appellation, les prix en **Pessac Léognan** accusent une baisse sensible revenant au niveau de 2020 avec une dominante à 600 000 €/ha. Dans les Graves, les prix poursuivent la baisse déjà constatée l'an dernier pour atteindre une valeur dominante de 27 000 €/ha. Les lots situés sur les meilleurs plateaux graveleux s'échangent toujours sur la base de 40 000 €/ha tandis que les terroirs sableux les plus gélifs peinent désormais à trouver preneur à plus de 15 000 €/ha.

Dans cette conjoncture morose, la situation déjà compliquée de **Sauternes** se maintien. Les prix sont stables aux environs de 30 000 €/ha en moyenne. Les difficultés commerciales des liquoreux de la rive droite, Loupiac et Sainte-Croix-du-Mont ont perduré en 2022. La valeur moyenne à l'hectare des vignes de ces AOP suit la valeur des vignes AOC Bordeaux à 10 500 €/ha.

En Médoc, le mouvement de baisse entamé en 2019 se poursuit. Les vignes AOC Médoc s'échangent désormais à 35 000 €/ha en moyenne tandis que le prix des vignes AOC Haut-Médoc se maintient à 60 000 €/ha. Les acteurs en place qui disposent de débouchés commerciaux profitent de ces prix attractifs pour réaliser des opérations de concentrations sur des superficies significatives.



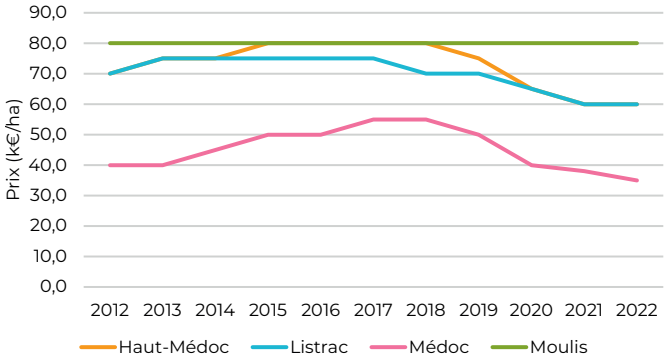


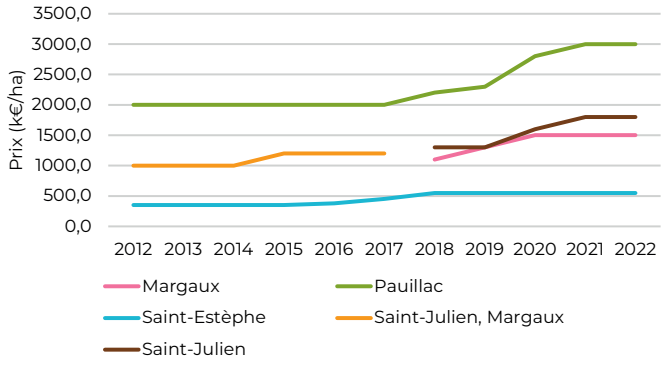


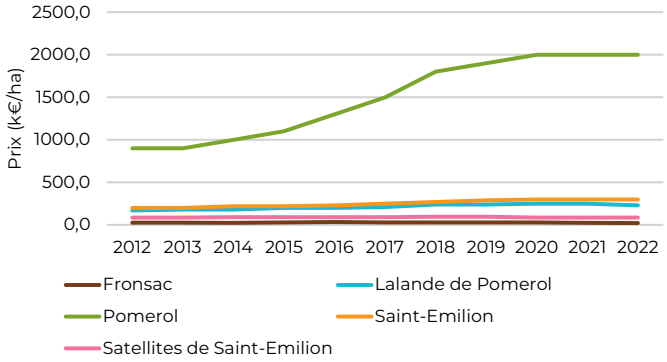
A l'instar de ce qui est observé sur l'AOC Haut-Médoc, Listrac (60 000 €/ha) et Moulis (80 000 €/ha) parviennent à se maintenir. Margaux et Saint Julien affichent une certaine stabilité avec un prix moyen de 1 500 000 €/ha et des valeurs maximums proches de 2 500 000 €/ha pour Margaux et une valeur moyenne de 1 800 000 €/ha pour Saint Julien. Pauillac semble également entrer dans une phase de stabilité avec des prix moyen de 3 000 000 €/ha. A Saint-Estèphe, le prix dominant reste stable aux environs de 550 000 €/ha mais le fossé se creuse entre les moins bons terroirs qui s'échangent à 350 000 €/ha et les meilleurs qui peuvent désormais atteindre 1 200 000 €/ha voir plus lorsque les vignes appartiennent à des crus classés.

En Libournais, l'attrait de l'AOC Saint Emilion se maintient. Pour autant, les acquéreurs sont de plus en plus sélectifs sur la qualité des terroirs. Si la dominante reste stable aux environs de 300 000 €/ha, les prix dans les secteurs les moins prisés poursuivent le mouvement de baisse amorcé en 2021 avec des valeurs qui peuvent descendre jusqu'à 200 000 €/ha. La compétition pour accéder aux meilleurs terroirs reste très intense et les prix peuvent atteindre 3 800 000 € hors classement et dépasser les 5 000 000 €/ha en cas de vente de propriétés classées de bonnes renommées. 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 marquent le pas. Si les AOC réputées pour l'homogénéité de leur terroir telles que Montagne (120 000 €/ha) ou Saint Georges (150 000 €/ha) trouvent toujours preneur, les vignes en AOC Puisseguin ou Lussac, lorsqu'elles ne bénéficient pas de situations très favorables, peinent désormais à trouver preneur et leur prix peu baisser jusqu'à 55 000 €/ha.

Les prix du vignoble de **Pomerol** se stabilisent à une moyenne de 2 000 000 €/ha. 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 en légère hausse de 1 300 000 €/ha. Ce seuil est appréhendé par les exploitants qui souhaitent étoffer leur gamme de vin, comme le ticket d'entrée nécessaire pour accéder à cette AOP à forte notoriété. A Lalande-de-Pomerol, les prix baissent légèrement avec une







dominante qui avoisine désormais les 230 000 €/ha. Les meilleurs terroirs toujours très convoités se maintiennent à des niveaux de prix voisins de 350 000 €/ha.

A **Fronsac,** la baisse initiée en 2020 se poursuit et la dominante des prix/ha se replie désormais à 22 000 /ha. Le prix des meilleurs terroirs baissent également mais ces derniers peuvent encore s'échanger à près de 50 000 €/ha. Canon-Fronsac se maintient aux environs de 100 000 €/ha.

L'activité de la Safer
Bilan du PPAS

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 Pluriannuel 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.

79% des acquisitions de la Safer concernent des lots inférieurs à 10 ha. De même, 86% des opérations portent sur des biens d'une valeur inférieure à 180 000 €.

Ce sont près de 6 700 hectares qui ont été attribués en 2022 à des jeunes agriculteurs dans le cadre de leur installation, et un peu plus de 8 300 ha qui participent à la consolidation et à la restructuration d'exploitations agricoles. Les opérations forestières représentent 6 % de la surface attribuée, les opérations environnementales représentent 42% des surfaces attribuées (dont près de 90% sont aussi couplées à une activité agricole : approche Gagnant/Gagnant), et celles au profit du développement local, 8%.

Par ailleurs, la Safer gère plus de 21 000 ha en location via des conventions de mise à disposition (18 200 ha), des conventions d'occupations précaires (2 470 ha) et l'intermédiation locative (480 ha). 2470 ha sont portés par la Safer au profit jeunes agriculteurs.

1 827
acquisitions réalisées

15 315
hectares attribués

43%
des surfaces attribuées
à l'installation agricole

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
	Action réalisée
	Action en cours
	Action non engagée

2 LA RÉGULATION DU MARCHÉ FONCIER

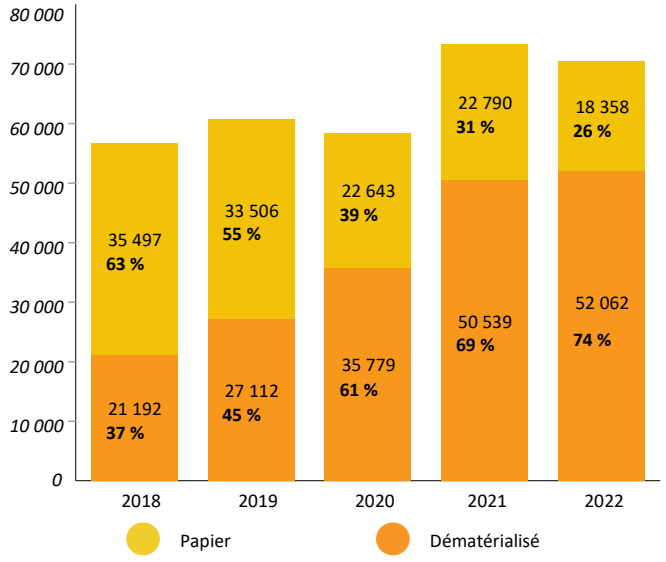
Positionnement stratégique issu du PPAS

- Pour assurer une transparence et une régulation efficaces, tant sur le prix que sur les orientations, sur l'ensemble des marchés fonciers, la Safer agit, le plus souvent à la demande des acteurs du territoire, pour réorienter la vente et/ou réviser le prix. Pour chaque dossier, son intervention est validée par les ministères de tutelle. Elle doit être également présente par son intervention à l'amiable et donc développer 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 projet

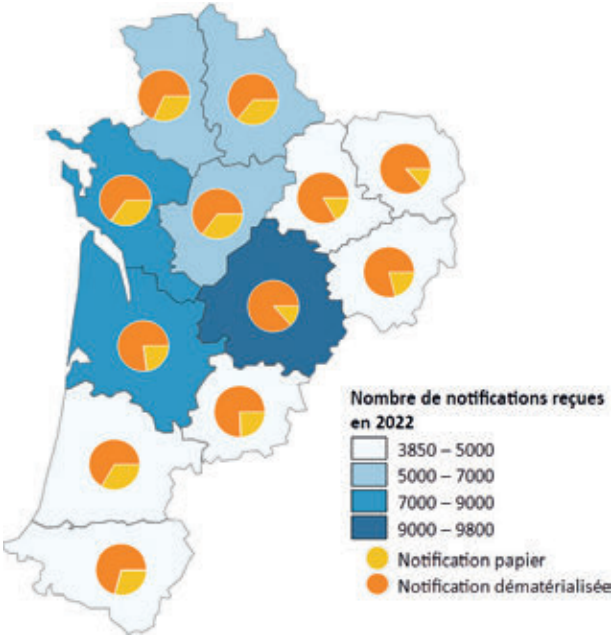
Les réalisations

LA GESTION DES NOTIFICATIONS DE VENTES

Nombre de notifications (DIA) enregistrées :



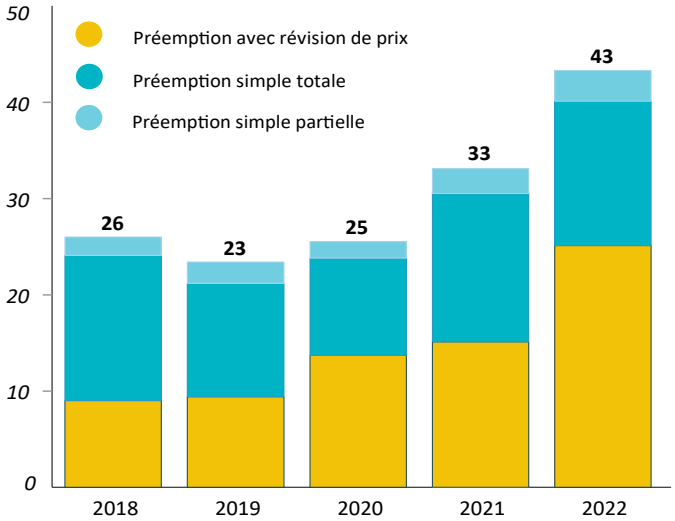
En 2022



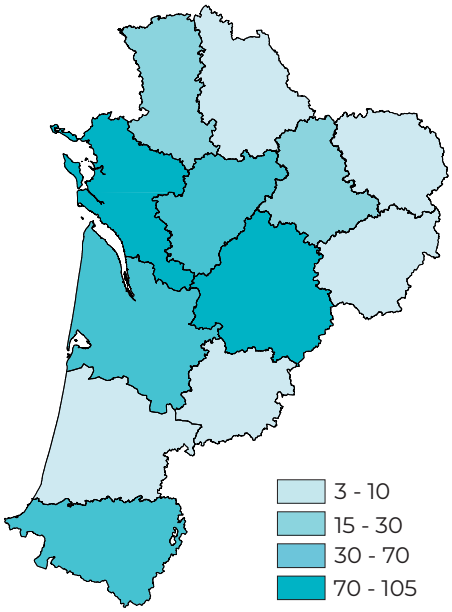
En vertu du code rural et de la pêche maritime, les notaires informent les Safer de l'ensemble des projets de ventes foncières rurales sur leur territoire d'intervention.

LES PRÉEMPTIONS (LA RÉGULATION)

En nombre : + 30 % par rapport à 2021, majoritairement porté par les préemptions en révision de prix (+ 66 % de révision de prix par rapport à 2021)



Nombre de préemptions totales exercées en 2022



MIEUX COMPRENDRE LA PRÉEMPTION

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 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 apparait 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
- 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).

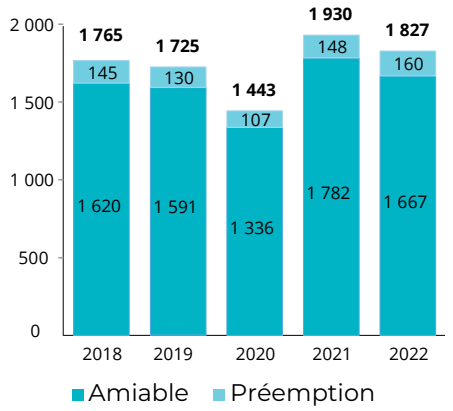
En tout état de cause, si le vendeur n'accepte pas la proposition de la Safer, il a la possibilité dans les 2 mois de l'exercice du droit de préemption partielle

- 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.

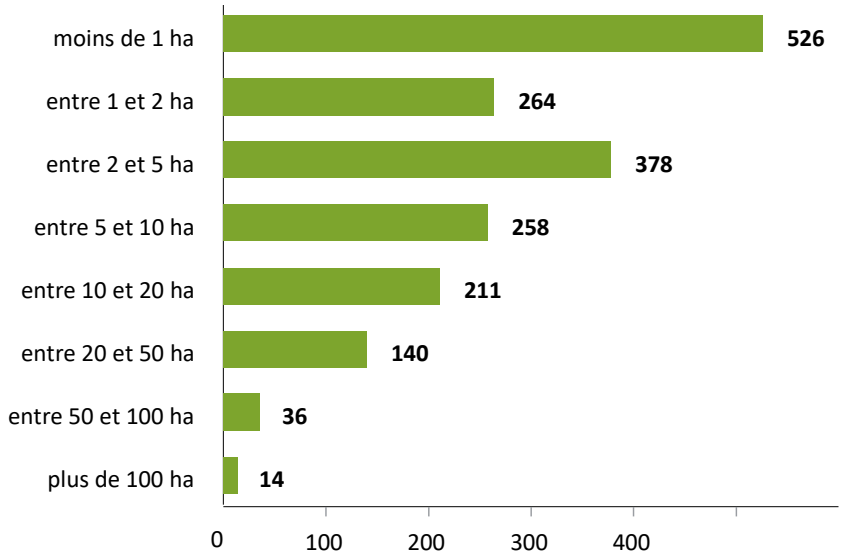
LES ACQUISITIONS : À L'AMIABLE TRÈS MAJORITAIREMENT

Nombre d'acquisitions

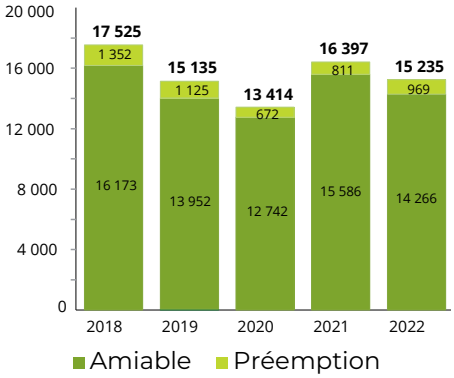


Nombre d'acquisitions par tranche de surface en 2022

79 % des acquisitions concernent des lots inférieurs à 10 ha

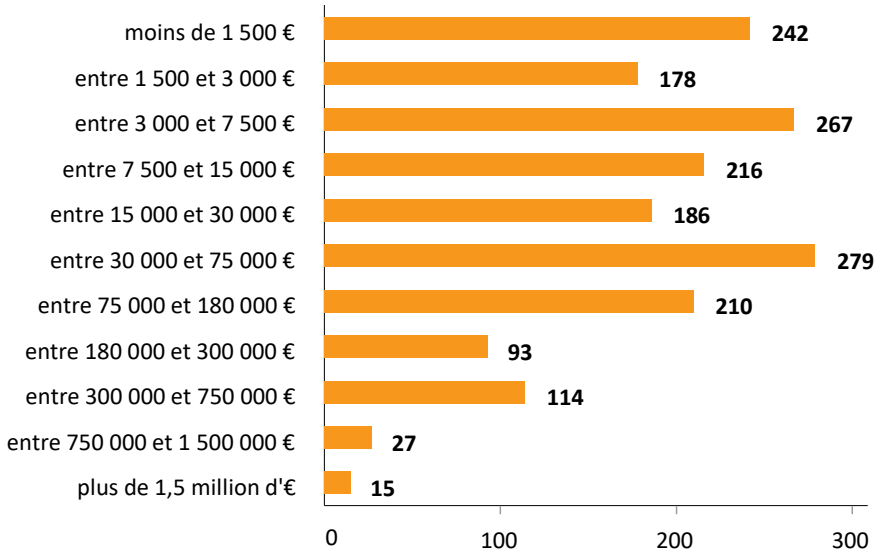


Surfaces acquises (ha)

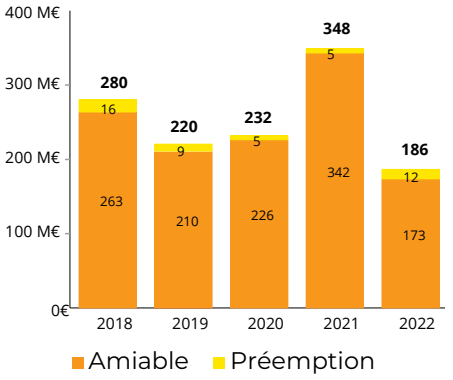


Nombre d'acquisitions par tranche de prix en 2022

75 % des acquisitions concernant des lots inférieurs à 75 000 € et 86% des acquisitions concernent des lots inférieurs à 180 000 €



Montant total des acquisitions (M€)



LA RÉGULATION DU MARCHÉ SOCIÉTAIRE – « LOI SEMPASTOUS »

Pour assurer la régulation foncière au travers des opérations sociétaires, la loi Sempastous, promulguée le 23 décembre 2021, prévoyait une entrée en vigueur au plus tard le 1er juillet 2022 après sortie d'un décret d'application. Celui-ci n'étant paru que le 2 décembre 2022, **la loi n'est entrée en vigueur que le 1er janvier 2023 pour la 1ère phase.**

Ainsi, 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 mouvements au sein de ces sociétés (augmentation ou réduction de capital, fusion...) sont également à déclarer si cela conduit à transférer le contrôle de la société. Il s'agit donc **d'un champ de déclaration beaucoup plus large que précédemment permettant une meilleure transparence du marché.**

De plus, chaque préfet de région a défini **le(s) seuils(s) d'agrandissement significatif** dans sa région pour une entrée en vigueur au 1er mars 2023. Pour la Nouvelle-Aquitaine, ce seuil est **fixé à 120 ha** pour l'ensemble des 12 départements.

Ainsi, il est désormais possible d'analyser les opérations sociétaires et identifier celles qui doivent solliciter une autorisation administrative. Pour rappel, une opération est soumise au contrôle administratif si le bénéficiaire prend le contrôle (ou le renforce) de cette société (au regard des droits de vote détenus) et si le périmètre foncier de ce bénéficiaire dépasse le seuil d'agrandissement significatif.

Des exemptions sont néanmoins prévues en cas de **donation, de transmission familiale (sous condition), de cessions entre associés (sous condition) ou s'il s'agit d'une opération accompagnée par la Safer.**

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

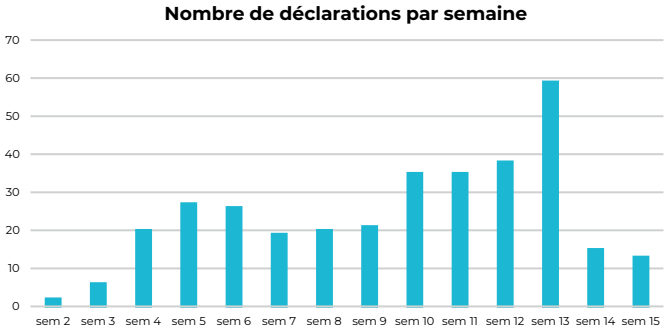
Les demandes d'autorisation administratives sont instruites par la Safer avec examen en comité technique pour transmettre un avis au préfet, décideur.

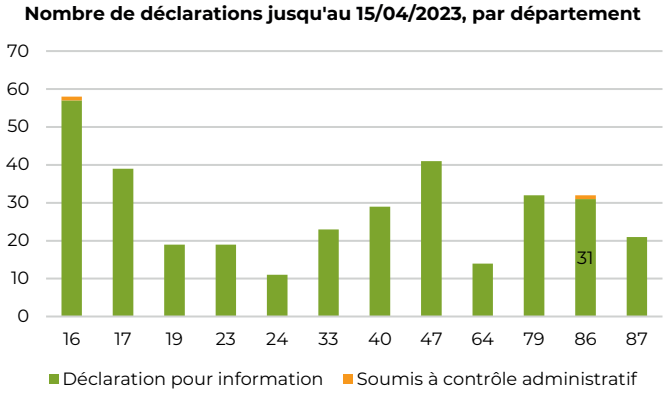
Soit il autorise l'opération, soit il peut inviter le demandeur à **proposer des mesures compensatoires** pour pouvoir obtenir une autorisation administrative. Ces mesures compensatoires se traduisent par une libération de foncier, en vente ou en location, au profit de projet d'installation ou de consolidation d'exploitation pour lui permettre d'atteindre le seuil de viabilité économique. In fine, il peut également **refuser l'opération sociétaire** envisagée.

Afin d'expliquer ce nouveau dispositif, depuis octobre 2022, la Safer est intervenue auprès de **nombreux acteurs : notaires, centres de gestion, avocats, experts comptables, CDOA** ainsi qu'auprès de l'ensemble des comités techniques et de certaines CDOA.

Chiffres clés depuis le 01/01/2023 :

Du 09/01/2023 (date d'ouverture du portail) au 15/04/2023 : **338 déclarations**





Beaucoup de déclarations ont été reçues sur le mois de mars pour répondre aux exigences de la nouvelle PAC qui nécessite un agriculteur actif au sein des sociétés pour continuer à percevoir les aides. Mais aussi, certaines déclarations ont certainement été réalisées avant le 2 avril 2023 pour **ne pas être soumises au contrôle administratif.**

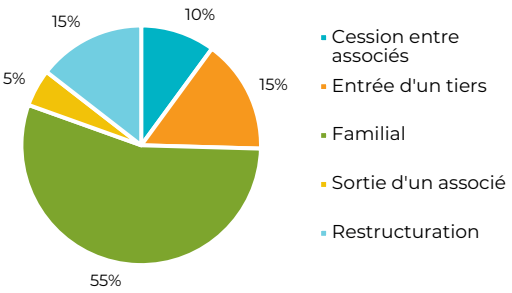
Les départements de Poitou-Charentes, en particulier la **Charente (58 déclarations), ainsi que le Lot et Garonne (41 déclarations)** sont les départements pour lesquels le nombre de déclarations est le plus important. La Gironde (33 déclarations) semble être en retrait malgré une présence importante d'exploitations sous forme sociétaire dans ce département.

Les opérations familiales sont majoritaires avec 55% des déclarations. 15% représentent des restructurations patrimoniales (par exemple, cession de parts par Monsieur X au profit de sa holding).

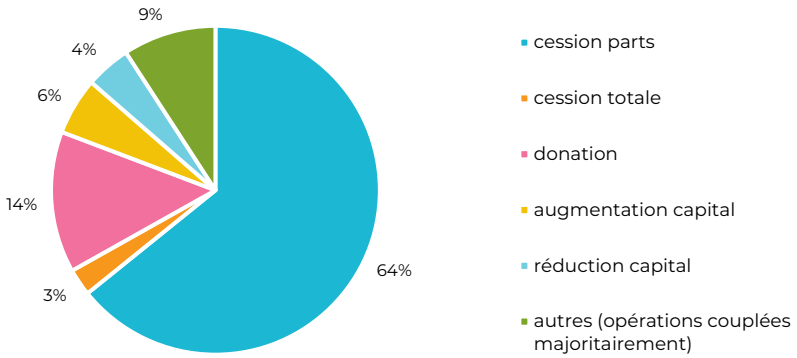
Il s'agit majoritairement de cessions de parts de ces sociétés (67% dont 3% en cession totale), 10% par augmentation ou réduction du capital et 14% pour des donations.

En Nouvelle-Aquitaine, sur les 338 déclarations, 2 sont soumises au contrôle administratif. Nous pouvons faire une estimation de la part de celles soumises au contrôle : 40 auraient pu été soumises au contrôle administratif mais réalisation prévue avant l'entrée en vigueur du contrôle administratif, soit de l'ordre de 12% si le contrôle administratif était entré en vigueur au 01/01/2023.

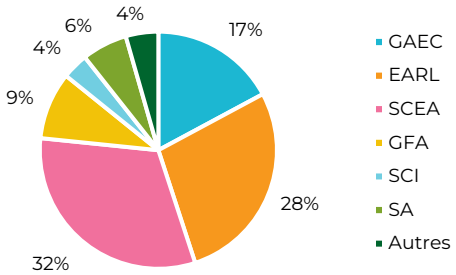
Contexte de l'opération



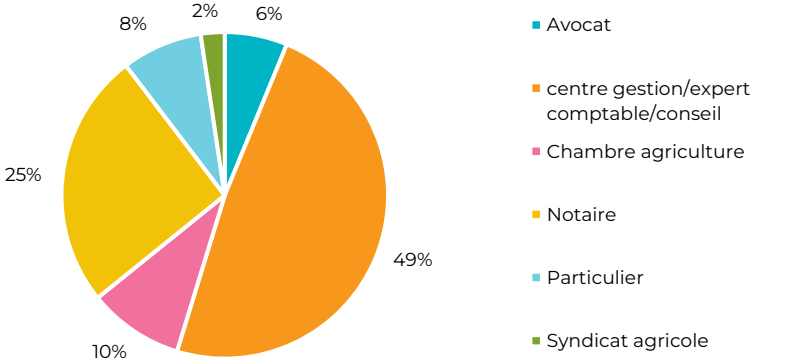
Typologie des opérations



Typologie des sociétés concernées par l'opération



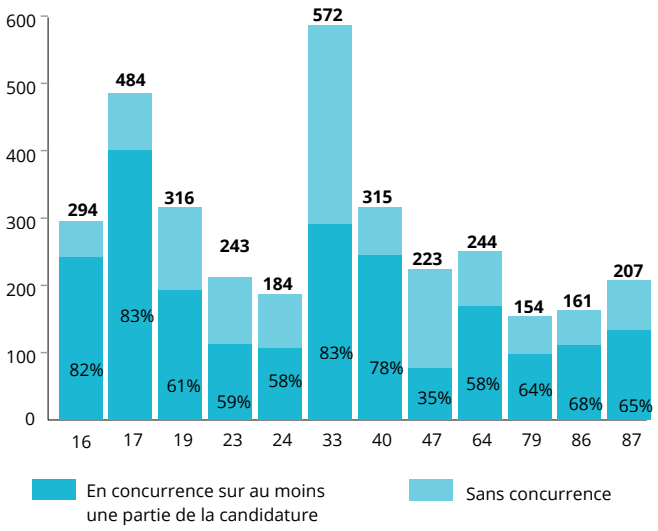
Typologie des déclarants



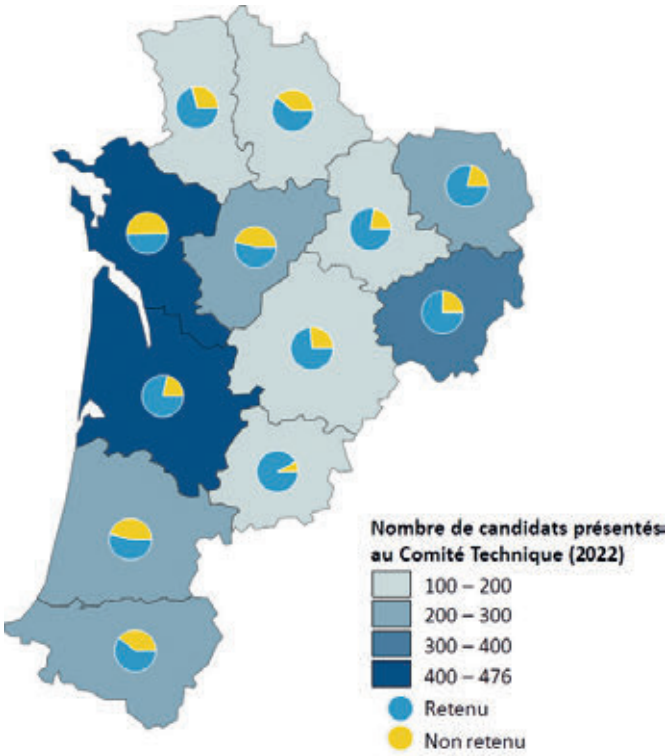
RÉTROCESSION DU FONCIER MAITRISÉ : LES CANDIDATURES À LA SAFER

Le nombre de candidatures en 2022

3 403 candidatures examinées (dont 65% en concurrence avec d'autres candidats sur au moins une parcelle)



Candidats présentés en 2022

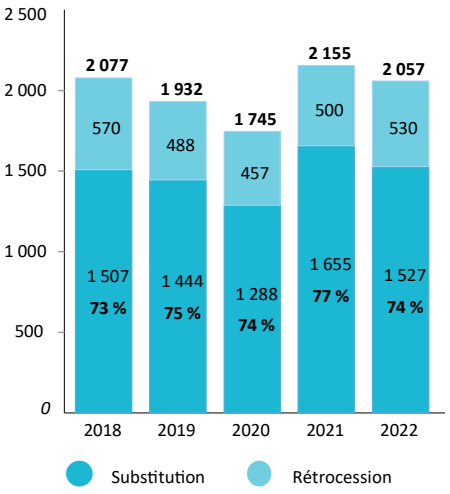


	16	17	19	23	24	33	40	47	64	79	86	87	NA
Candidats	283	477	313	231	173	536	312	215	242	149	152	195	3278
Attributaires*	152	223	236	180	127	415	170	199	149	103	97	152	2203
% retenus	**54%**	**47%**	**75%**	**78%**	**73%**	**77%**	**54%**	**93%**	**62%**	**69%**	**64%**	**78%**	**67%**

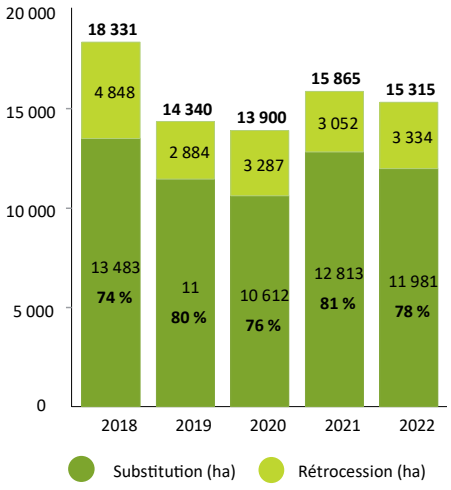
**totaux ou partiels*

LES RÉTROCESSIONS

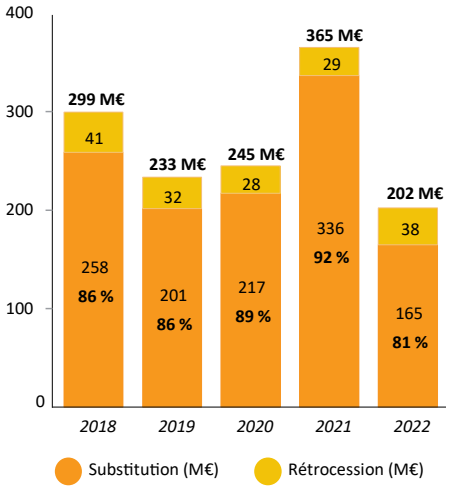
Nombre de rétrocessions



Surfaces rétrocédées (ha)

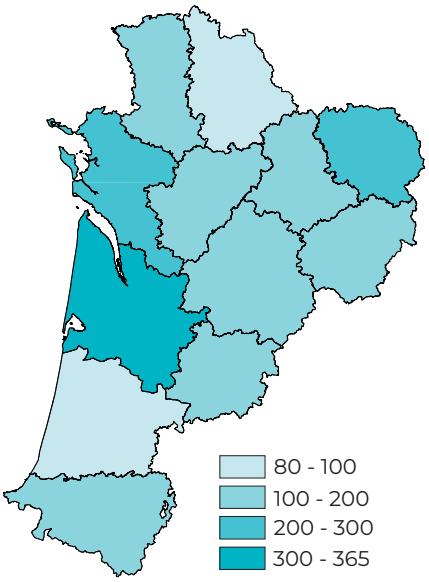


Montant total des rétrocessions (M€)



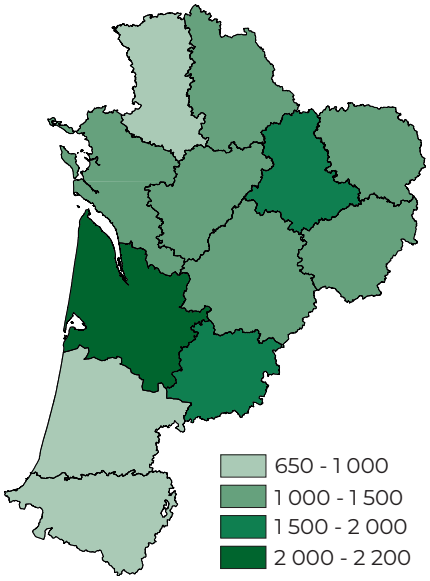
Nombre de rétrocessions en 2022

(rétrocessions + substitutions)



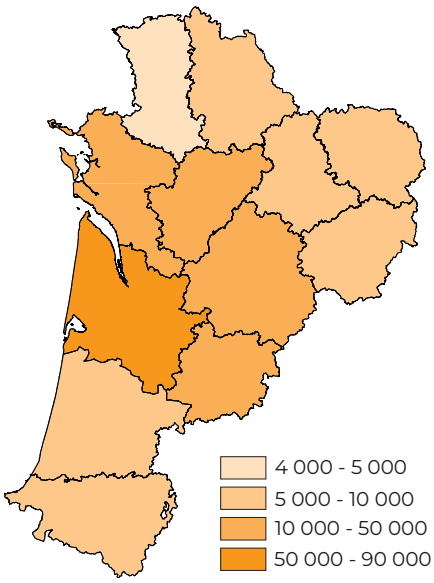
Surfaces rétrocédées (ha) en 2022

(rétrocessions + substitutions)

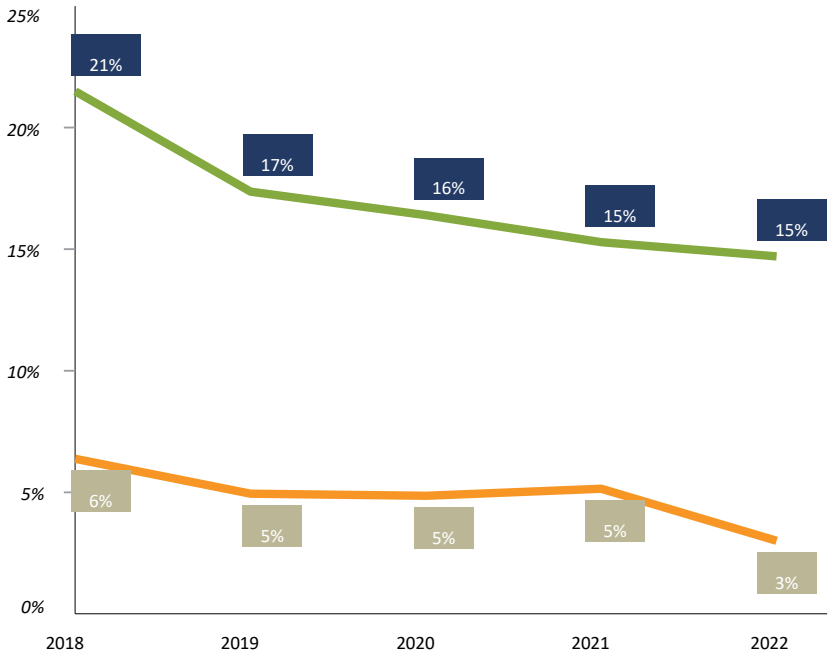


Montant total des rétocessions (k€) en 2022

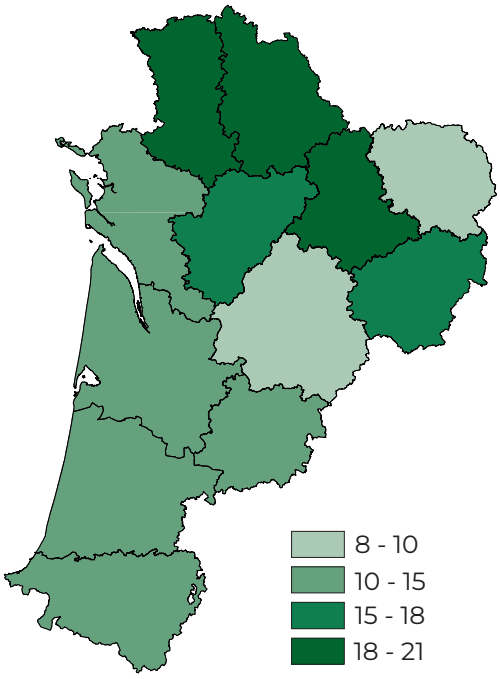
(rétrocessions + substitutions)



Le taux de prise de marché accessible de la Safer



En 2022 (% surface)



Le Marché accessible intègre des biens sur lesquels la Safer n'a aucun intérêt à agir, pas de plus-value ou bien elle ne peut pas réellement intervenir (exemple : transformation de l'exploitation individuelle en société par le propriétaire exploitant).

Le retraitement de ces données montre sur un département test, 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 le marché appréhendable sur les biens de plus de 10 ha, les taux passeraient de 31 à 36%.

Les 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	Renforcement des effectifs des équipes opérationnelles. Un CF dédié à l'accompagnement des nouveaux, Contacts et réunions auprès des notaires, des correspondants locaux (mise à jour du guide) et des prescripteurs, réalisés pour diverses occasions. Travail d'analyse des marchés réalisé dans certains départements
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 Renforcement des moyens Projets Ruraux (1CF 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 les préemptions en révision de prix.	+66% en nombre de dossier : la Safer est présente sur cette mission Soutien de la région NA dans cette action à hauteur de 200 000 € Soutien de la communauté des communes d'Oléron Rédaction d'une de convention cadre avec la communauté d'agglomération du Pays Basque et signature début 2023 Réflexion et analyse de fond réalisées avec une discussion engagée en CRT de 11/2022 et au CA d'avril 2023 pour une doctrine à finaliser en 2023/2024
Réguler le marché des parts sociales	Développer la présence de la Safer sur marché des parts ou actions de sociétés détenant ou exploitant du foncier agricole. 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	Inter Safer / FNSafer, administrations	Mettre en place d'une organisation et les moyens ad hoc pour suivre, analyser, assurer le contrôle prévu par la Loi Sempastous. Mettre en avant nos besoins de données de connaissance des exploitations agricoles (obtention du casier viticole, RPG non anonyme etc...)	Pour la Loi Sempastous : Création d'un poste de référent régional en 09/2022, large communication auprès des centres de gestion, avocats et notaires (1 réunion par département de 40 à 140 notaires) , webinaire (450 participants) Accompagnement de deux juristes fiscalistes pour les dossiers mettant en jeu des sociétés Rencontre avec les points accueil installation et la chambre régionale d'agriculture pour préparer en vue d'échanger sur les porteurs de projets connus dans leurs services.

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

		Moy 2015-2020	2022
1	Taux de prise de marché sur le marché foncier total (surface)	12,01% 2021 :11,1%	10,2 %
2	Taux de prise de marché sur le marché foncier préemptable (surface)	21,9% 2021 : 15,2 %	13,9%
3	Taux de prise de marché sur le marché sociétaire total (nombre d'opérations)	2021 : 0.3%	0,3%
4 4A 4B 4C	Maîtrise foncière par type de marché : · Acquisitions sur le marché foncier (nombre et surface) · Acquisitions de parts sociales sur le marché sociétaire (nombre et surface) · Intermédiations locatives sur le marché locatif (nombre et surface)	2021 1 767 pour 15 503 ha ND 37 pour 598 ha (moy 2016/2021)	 1 826 pour 15 232 ha 6 19 pour 349 ha
5 5A 5B 5C 5D	Mode d'intervention sur le marché foncier : · Acquisitions à l'amiable (nombre et surface) · Préemptions simples et partielles (nombre et surface) · Préemptions avec révision de prix (nombre et surface) · Préemptions ayant donné lieu à un retrait de vente (nombre et surface)	2021 1767 pour 15 503 ha 133 pour 791 ha 15 pour 20 ha 120 pour 755 ha	 1 650 pour 14 209 ha 145 pour 942 ha 15 pour 27 ha 185 pour 618 ha
6 6A 6B 6C 6D	Surfaces rétrocédées par usage projeté sur le bien (en propriété ou en intermédiation locative) : · Rétrocessions à destination agricole · Rétrocessions à destination forestière · Rétrocessions à destination d'autres projets en milieu rural · Rétrocessions d'espaces naturels non productifs	2021 13 726 ha (86,5%) 949 ha (6%) 780 ha (4,9%) 409 ha (2,6%)	 13 242 ha - 83 % 733 ha 5 % 804 ha 5 % 1087 ha 7 %

Le taux de prise de marché sur le marché préemptable baisse légèrement de 15,2% à 13,9 %. Le niveau d'acquisition est élevé et progresse au moins en ce qui concerne le nombre d'opération. Le niveau d'intermédiation locative baisse légèrement.

Les préemptions en révision de prix progressent très fortement, + 66 % par rapport à 2021, dont une très grande partie font l'objet d'un retrait de la vente.

La progression des rétrocessions pour un usage d'espaces naturels non productifs correspond aux ventes au profit du CEN et de certains collectivités territoriales (notamment les départements dans le cadre de leur politique Espace Naturel Sensible).

REG : Régulation du marché foncier

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

- Etoffement des équipes
- Organisation des services au plus près des besoins des activités et mise en place avec la DRFIP d'une convention visant à fluidifier l'instruction des dossiers.
- Création du pôle « Sempastous »
- Initiation de démarches concertées relatives à la régulation foncière, les interventions dans le domaine du photovoltaïque
- Renforcement des conventions avec la Région Nouvelle Aquitaine et les collectivités locales dans cette politique de régulation.

3 LE RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS

Positionnement stratégique issu du PPAS

- 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, viande) 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

L'exploitation des statistiques du dernier RGA, non complètement disponibles au moment de l'élaboration sont riches d'enseignements.

Quelques données issues du RGA 2020

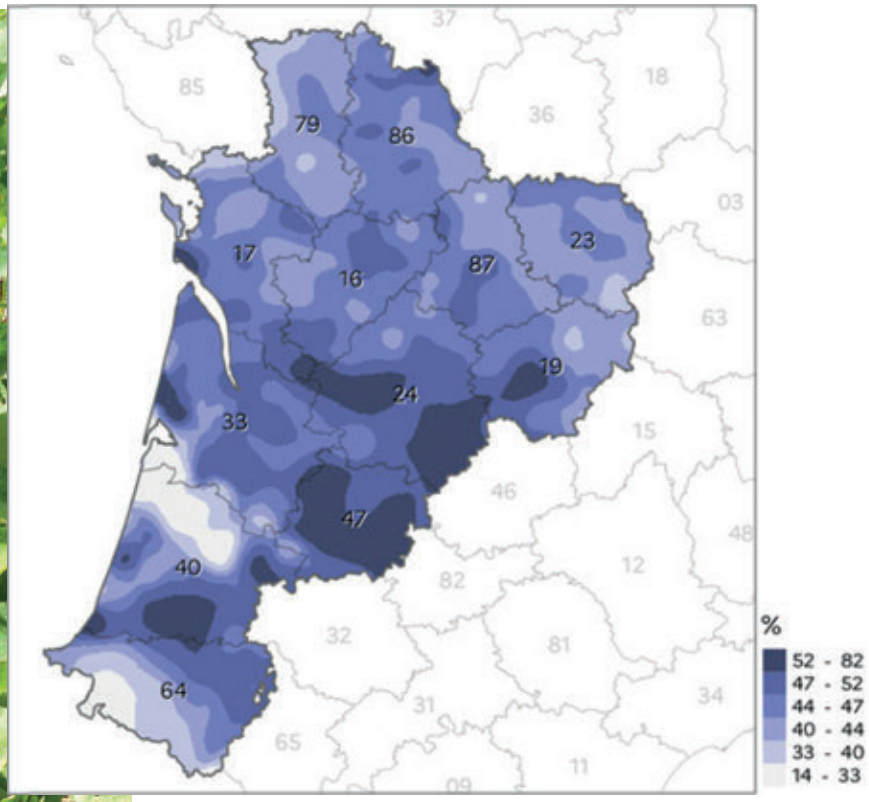
En 2020, les exploitants « séniors » de 55 ans ou plus, susceptibles de partir à la retraite dans les 10 ans à venir, représentent en 2020 46 % des dirigeants (ils étaient 39 % en 2010).

Cette proportion atteint la moitié des exploitants dans les Landes et en Dordogne et 54 % dans le Lot et-Garonne.

À l'inverse, les Deux-Sèvres, les Pyrénées-Atlantiques et la Creuse présentent la proportion de personnes de plus de 55 ans la plus faible de la région avec respectivement 42 % et 43 %.

Plus d'exploitants séniors en Dordogne et dans le Lot-et-Garonne

Part des exploitants de 55 ans et plus :



Champ : chefs d'exploitations et coexploitants
Données Agreste recensement agricole 2020 - lissage à l'exploitation à 20 km - fond carto d'après IGN Adminexpress 2020 - proj. LAEA
Source : Agreste -Recensement agricole 2020

Une large majorité d'agriculteurs n'envisage pas la disparition de leur exploitation, et un tiers reste indécis sur leur avenir.

La question de leur devenir est particulièrement pressante pour les exploitations dirigées par un chef ou co-exploitant ayant déjà dépassé 60 ans. En 2020, elles sont 18 840 en Nouvelle-Aquitaine, représentant 29 % des exploitations et 20 % de la SAU régionale avec 778 000 ha. Sur l'ensemble de ces exploitations, plus du tiers des dirigeants ne savent pas ce que deviendra leur exploitation dans les trois prochaines années, représentant 211 000 ha. 34 % n'envisagent pas de départ prochainement et 23 % indiquent qu'ils pensent transmettre leur exploitation. L'agrandissement représenterait 42 000 hectares, pour 1 158 exploitations. La disparition au profit d'un usage non agricole est envisagée de façon marginale.

Des profils d'installés qui évoluent depuis 2010.

Les femmes sont mieux représentées parmi ces chefs d'exploitation, elles comptent pour 34 % des effectifs.

Moins souvent installés dans le cadre familial, ces chefs, plus jeunes, ont un niveau de formation plus élevé :

Ils sont le plus souvent à la tête de micro ou petites exploitations et les fermes que dirigent ces chefs en 2020 sont plus fréquemment conduites en agriculture biologique et plus souvent impliquées dans la vente en circuits courts.

La part de ces « nouveaux » installés est la plus importante en maraîchage, en particulier en culture de légumes et/ou champignons.

Moins d'installations dans le cadre familial, la part du bio et des circuits courts en augmentation

	Exploitations* avec un chef installé après 2010	Exploitations* avec un chef installé en 2010 ou avant	Ensemble des exploitations
Part de femmes cheffes d'exploitation	34%	20%	23%
Part de chefs d'exploitation installés dans le cadre familial	62%	78%	73%
Age moyen du chef d'exploitation	42,7 ans	56,3 ans	53,0 ans
Part de chefs d'exploitation ayant 55 ans ou plus	21%	57%	48%
Part des chefs avec un niveau de formation au moins égal au baccalauréat	71%	45%	51%
Part des chefs avec un niveau de formation supérieur au baccalauréat	41%	21%	26%
Part des micro et petites exploitations	64%	57%	58%
Part des exploitations vendant en circuit court	30%	20%	23%
Part des exploitations en agriculture biologique	18%	9%	11%

* hors exploitation dont la gestion est assurée par un prestataire

Champ : Nouvelle-Aquitaine, hors structures gérant des pacages collectifs
Source : Agreste - Recensement agricole 2020

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 de leur projet.

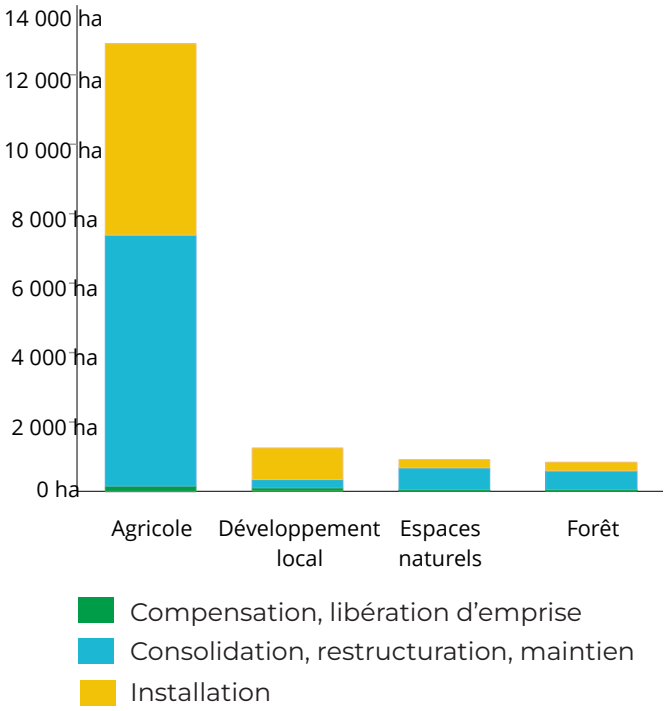
Depuis la mise en place de ce dispositif, d'autres acteurs se sont associés à la démarche pour apporter un soutien supplémentaire aux candidats installés en prenant en charge les frais financiers du portage, ou bien en augmentant les enveloppes de prêt. C'est le cas notamment des coopératives (Viticole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

Les réalisations

LES RÉTROCESSIONS AU PROFIT DES INSTALLATIONS

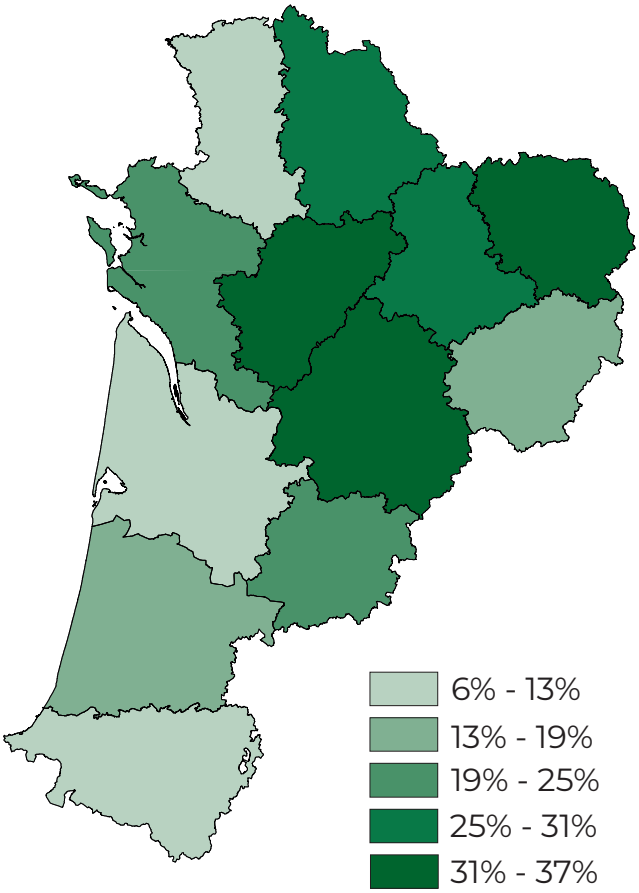
Les surfaces attribuées par la Safer par type d'intervention

15 315 ha attribués en 2022 :



La part des surfaces attribuées par la Safer aux premières installations

% des surfaces rétrocédées en faveur des premières installations (par rapport au total des surfaces rétrocédées à l'agriculture) en 2022 :



LE FASCINA (FONDS D'AIDE SAFER CONSTITUÉ POUR L'INSTALLATION EN NOUVELLE-AQUITAINE)

Le FASCINA, depuis le 1er janvier 2020, est élargi à l'ensemble des 12 départements de la Nouvelle-Aquitaine. C'est une aide attribuée aux jeunes agriculteurs dans le cadre de leur installation lorsqu'ils réalisent une acquisition avec la Safer qui prend alors en charge la moitié des frais d'acte (plafond de 1 500€).

Si le principe est le même, les modalités d'attribution de cette aide ont évolué. Avant la fusion et la naissance de la Safer Nouvelle-Aquitaine, cette aide, appelée FIFIAA*, était versée par la Safer Aquitaine Atlantique sur les départements aquitains. L'aide prenait alors en charge les frais d'acte dans le cadre d'acquisitions les 5 ans suivant l'installation, plafonnée à 3 000 € jusqu'en 2017, puis plafonnée à 1 500 € en 2018 et 2019.

Pour sa première année en 2020, 114 jeunes agriculteurs ont ainsi été bénéficiaires du FASCINA pour un montant total attribué de 243 300€ (2 130€ en moyenne).

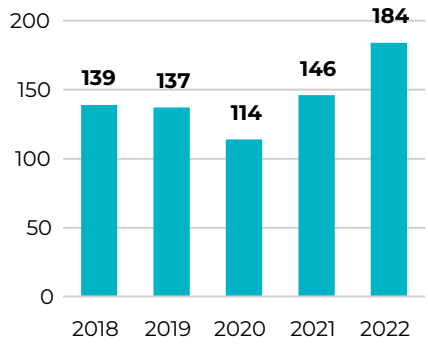
Pour sa 2ème année, en 2021, 146 jeunes agriculteurs ont ainsi été bénéficiaires du FASCINA pour un montant total attribué de 299 000 € (2 047 € en moyenne).

Pour sa 3ème année, en 2022, 184 jeunes agriculteurs ont bénéficié du FASCINA pour une enveloppe totale de 267 130 € (1 452 € de moyenne).

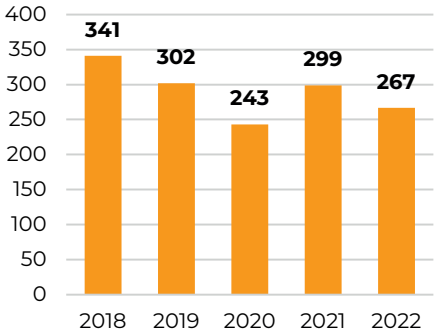
	FIFIAA*	FASCINA			
	2019	**2020**	**2021**	**2022**	***Evolution***
Nombre de jeunes agriculteurs bénéficiaires	137	114	146	184	*26%*
Montant total agréé (k€)	302	243	299	267	*-11%*
Montant moyen par bénéficiaire (k€)	2,2	2	2,1	1,5	*-29%*

Remise des chèques FASCINA à des jeunes agriculteurs de Corrèze, le 6 juillet 2022

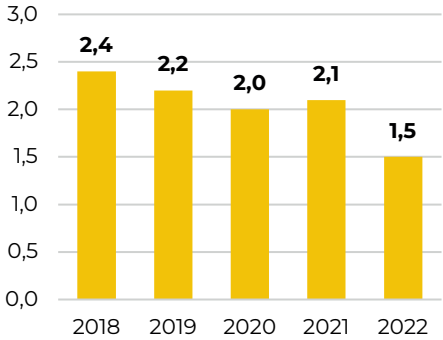
Nombre de jeunes agriculteurs bénéficiant du FASCINA



Montant total agréé (k€)



Montant moyen par bénéficiaire (k€)



** Fonds d'Intervention pour le Foncier au service de l'Installation en Agriculture en Aquitaine-Atlantique*

Les actions prioritaires et objectifs du PPAS pour le thème « Renouvellement des générations en agriculture »

Objectifs	Actions	Partenariats visés	Moyens et financements dédiés	Niveau de réalisation
Transmettre les exploitations	Améliorer le repérage des cédants	Construire / consolider les partenariats avec les Chambres d'Agriculture sur l'accompagnement des cédants. Participer aux actions de sensibilisation, d'information et d'accompagnement des cédants. Proposer à des collectivités des démarches de repérage d'exploitation à céder Renforcer les savoir-faire « métier » de prospection	Décliner des conventions avec les partenaires. Consolider les financements existants. Mobiliser un réseau d'investisseurs / de bailleurs. Développer les partenariats financiers avec les coopératives.	Préparation d'une convention de partenariat avec la Chambre d'Agriculture Nouvelle Aquitaine déclinée ensuite dans les départements (2023) Poursuite des partenariats avec les filières, les structures de conseils .... Rencontres départementales avec des coopératives et les banques et invitation de leurs conseillers a des CTD
	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 concerne le territoire de ce dernier département	Décliner le fonds d'investissement national en région	Finalisation du fonds national ELAN, Diffusion des informations aux équipes départementales
	Conserver l'unité du foncier et du bâti des exploitations (faire-valoir direct et indirect avec les différents propriétaires). Maintenir la vocation des sièges d'exploitation lorsque le cédant souhaite rester dans la partie bâtie.	Préserver des unités complètes par vente et / ou intermédiation locative, Partenariat commune /EPF / EPCI.		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. Appel à des Groupements Fonciers Viticoles, et des investisseurs privés en viticulture. 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),		Régulièrement réalisé dans le cadre de projets d'installation Partenariats mises en œuvre Prospection en cours avec d'autres partenaires : coopératives, filières Développement des solutions de financement : investisseurs privés, institutionnels ou associatifs
	Développer des solutions de portage du foncier sur le moyen terme en faveur de l'installation progressive (CMD, autres conventions)			
	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)			

Objectifs	Actions	Partenariats visés	Moyens et financements dédiés	Niveau de réalisation
Installer de nouveaux agriculteurs	Communiquer et être connu comme un acteur de l'installation	Auprès des intéressés : cédants et porteurs de projet. Chambres d'Agriculture, Collectivités et GIP Pays Quartiers de Nouvelle-Aquitaine, InPact Nouvelle-Aquitaine, Interbio, BioNa et de manière plus générale tous les ONVAR[1] Participer aux stages 21 h et/ou aux différents dispositifs de formation pour les futurs installés. Communiquer auprès des filières, les financeurs, organismes de conseils et de gestion sur les services de la Safer en matière de transmission d'exploitation.		Convention Chambre d'Agriculture / Interbio Participation aux sessions de formation ad'hoc Invitations ciblées CDFR Développement de la communication presse, réseaux sociaux
	Créer des synergies entre les acteurs et accompagner les politiques publiques autour de l'installation	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 ».		Projet d'outil intégré et prenant en compte les besoins liés à l'instruction des dossiers Sempastous
	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		Travail « technique » d'aménagement et de négociation.	Régulièrement réalisé par les équipes et les CTD lors de l'examen des projets.

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

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

		Moy 2015-2020	2022
11 11A	Surfaces rétrocédées à destination de l'agriculture par nature de l'intervention foncière (en propriété ou en intermédiation locative) : En faveur de l'installation (objectif chiffré)	4 541 ha (30%) Objectif 40 % 2021 : 53 %	34 %
12	Part des surfaces en faveur de l'installation rétrocédée à des hors cadre familiaux (HCF) (objectif chiffré)	37% 46% en 2021 Objectif 50%	68 %
13	Surfaces rétrocédées pour des 1ères installations (objectif chiffré)	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 %
14/ 14A 14B	Nombre de rétrocessions en faveur d'un projet de 1ère installation (objectif chiffré) OU Nombre d'installés dans le cadre d'une 1ère installation (objectif chiffré), cet indicateur pourra être calculé après le nouvel outil informatique SAFCOM+	207 243 en 2021 Objectif : 280 (+40% historique)	207
15	Taux de satisfaction des candidats avec un projet de 1ère installation pour les dossiers avec au moins un candidat à l'installation (objectif chiffré)	En 2021 : 71 %	65%
	Proposition : Surfaces stockées ou portées au 31/12 de l'année pour de l'installation	2 163 ha au 31/12/202	2 343 Ha
	Proposition : Nombre de jeunes agriculteurs bénéficiant d'un portage	128 en 2021	177 opérations concernées par du portage au profit d'installation, dont 87 pour des 1ères installations

Les rétrocessions à destination de l'agriculture, en faveur de l'installation agricole, 34 %, sont en deçà de l'objectif fixé à 40 % et en baisse par rapport à 2021.

Ce chiffre traduit certainement la difficulté à concrétiser financièrement les projets d'installation agricole, du fait notamment de la tension sur les taux bancaires et sur un contexte économique chargé d'incertitude en 2022.

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 de 68 % et traduit l'évolution des profils des installés. Les rétrocessions au profit d'une première installation en nombre et surface sont en retrait par rapport en 2021 et par rapport aux objectifs

Les surfaces faisant l'objet d'un stockage pour des projets d'installations sont néanmoins en progression 2 343 ha contre 2 163 ha en fin d'année.

Le dispositif de portage au profit d'installation poursuit son développement avec des surfaces en hausse (+ 180 ha) et près de 50 jeunes de plus concernés.

REN : Renouvellement des générations

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

- Rapprochement auprès de partenaires (Projet de convention avec la Chambre d'Agriculture NA, coopératives, recherche de sources de financement pour l'installation)
- Finalisation du Fonds National « ELAN »
- Communication élargie avec les 12 CDFR orientées sur le renouvellement des générations « jouons collectif » et 2 webinaires dédiés à l'accompagnement des cédants et des jeunes.
- Dispositifs internes salués par le dernier rapport de la cour des comptes en avril 2023 (portage, assurance fermage ...)
- 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.

4 L'AMÉLIORATION DE LA RÉSILIENCE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Positionnement stratégique issu du PPAS

- Les aléas climatiques (successions de gel, cheresse, 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.

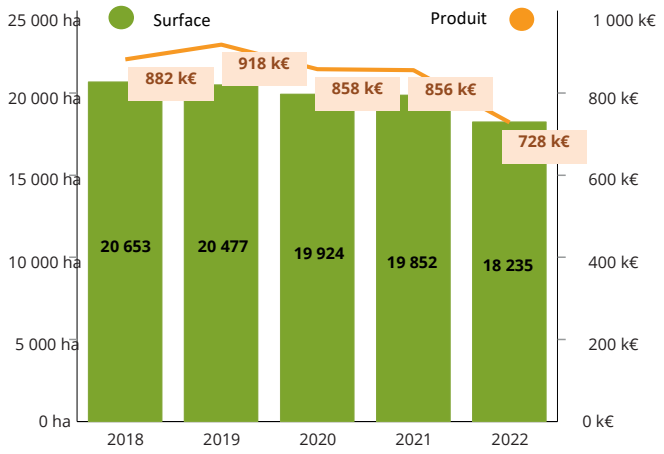
Les réalisations

LES CONVENTIONS DE MISE À DISPOSITION

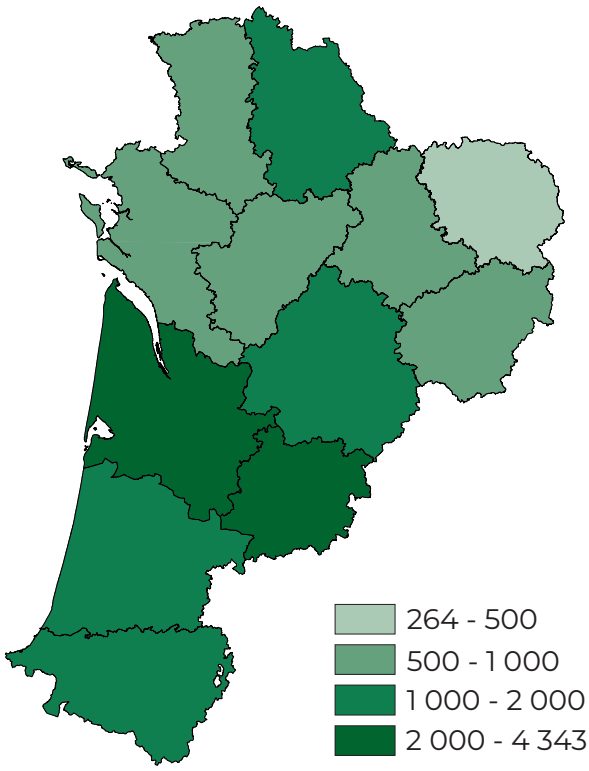
La convention de mise à disposition (CMD) est un dispositif utilisé par des propriétaires souhaitant disposer d'un peu de temps pour orienter leur choix (louer ? vendre ? attendre le choix d'un héritier ou régler une succession ?). Cette situation précaire (dérogatoire au statut du fermage) est autorisée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

Sur les 2 170 conventions de mise à disposition signées ou renouvelées en 2021, 42% se concentrent en Gironde (en particulier en raison des CMD spécifiques pour la viticulture) et 16% en Lot-et-Garonne.

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



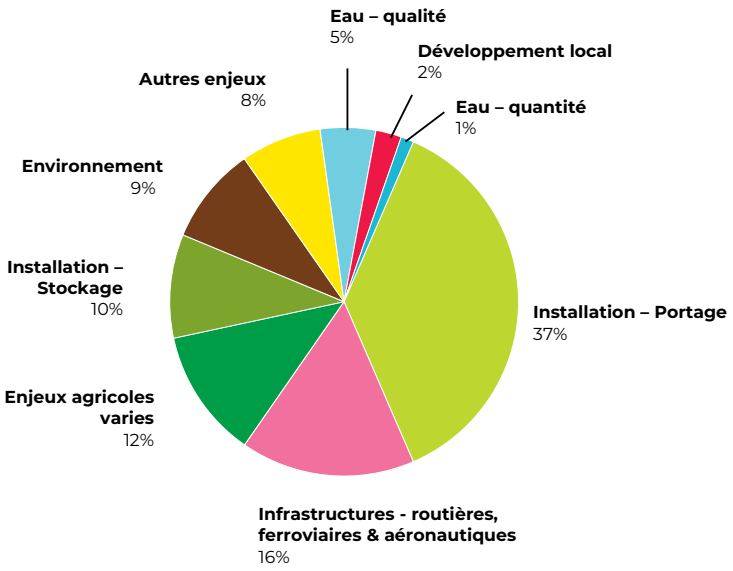
Les surfaces couvertes par une convention de mise à disposition en 2022 (en ha)



LE STOCK FONCIER CONVENTIONNÉ

6 444 ha en stock sous convention au 31/12/2022 pour 34 millions d'Euros

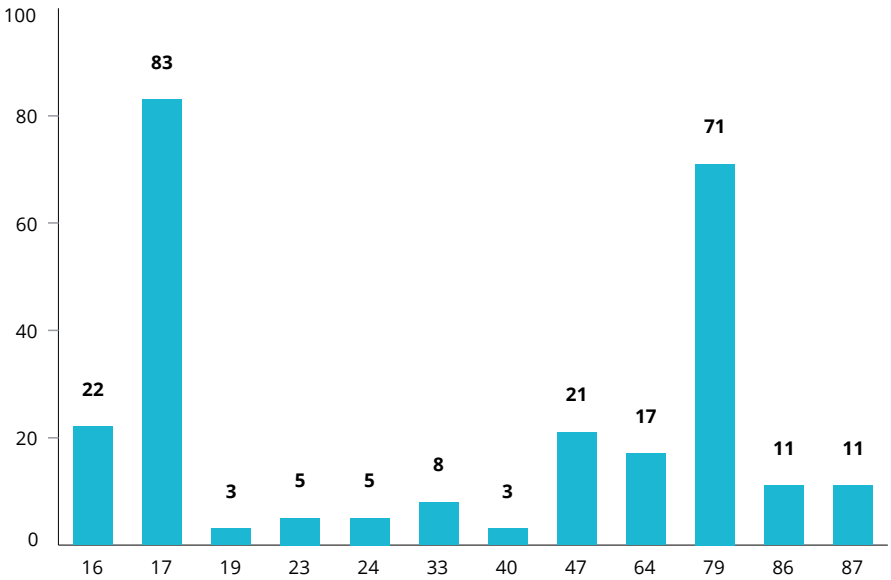
(stock total : 47 millions d'euros)



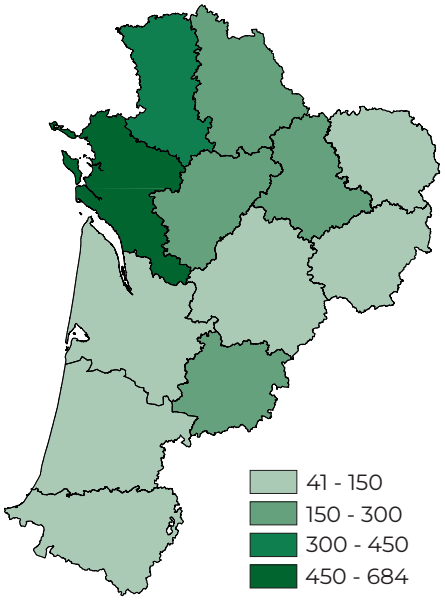
LA GESTION DU STOCK FONCIER (HORS PORTAGE JA)

260 conventions d'occupation provisoire et précaire (COPP) signées en 2022 pour 2282 ha (245 k€ de produit). 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.

En nombre



En surface (ha)



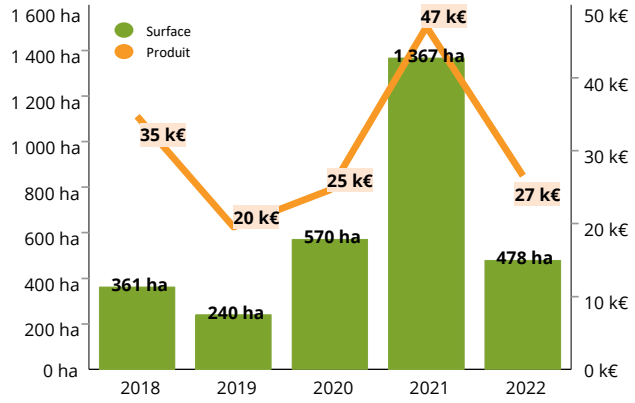
L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

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 agrée.

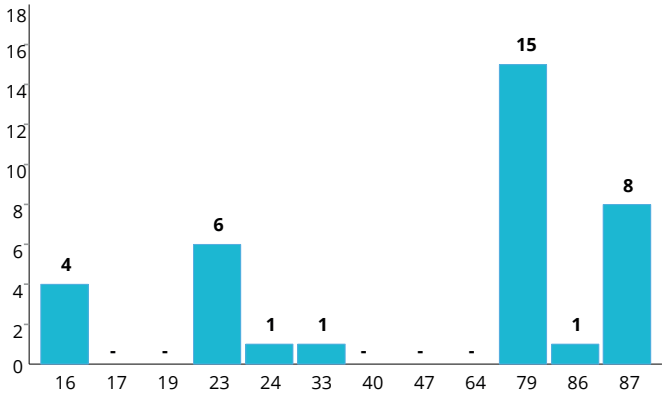
Cet outil permet de maintenir l'unité des moyens de production de l'exploitation initiale. La transmission globale est bien souvent essentielle pour permettre au repreneur d'atteindre les équilibres économiques dans le cadre de la reprise des biens vendus. Dans ce cas, merci aux propriétaires tiers d'avoir « 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.

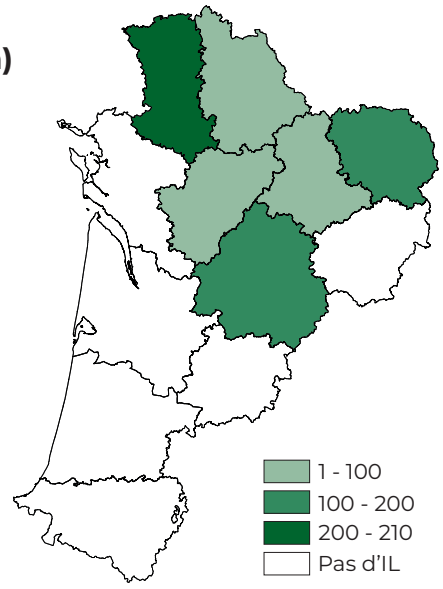
Les surfaces transmises via l'intermédiation locative



Le nombre d'intermédiations locatives réalisées en 2022



En 2022
En surface (ha)

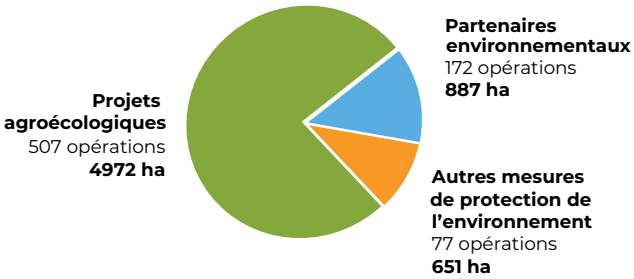


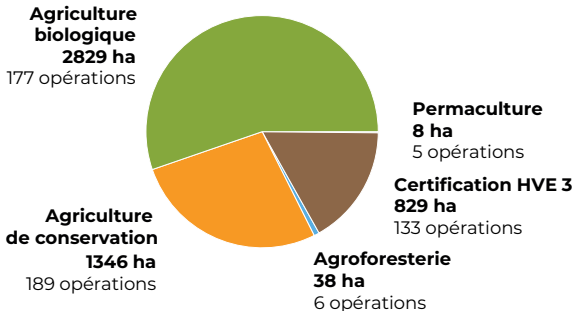
L'AGROÉCOLOGIE

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 et permaculture.**

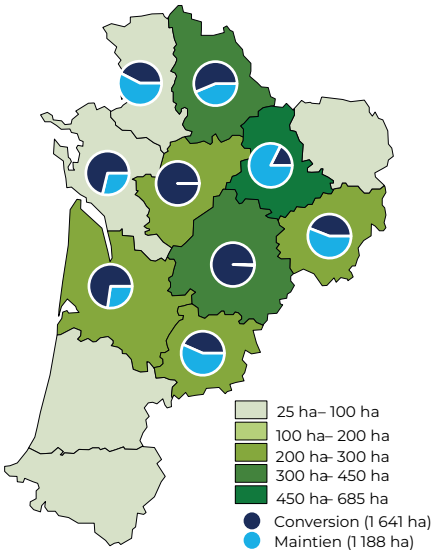
Rétrocessions : attributions environnementales

- 6 510 ha rétrocédés
- 42% du total rétrocédé





Surface rétrocédée en agriculture biologique en 2022



LES PROJETS ALIMENTAIRES TERRITORIAUX

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 2022, on peut noter 40 ha rétrocédés en 4 opérations foncières, au profit des collectivités suivantes : CA La Rochelle (17), CA Tulle (19), commune de Razac-sur-L'Isle (24), CdC des Luys en Béarn (64).

La Safer a également réalisé des études foncières (notamment pour le compte de la CA La Rochelle et du Grand Angoulême), 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 CdC de l'Estuaire (33), de la CA du Libournais (33), du Grand Angoulême (16) et du PETR Entre Deux Mers (33).

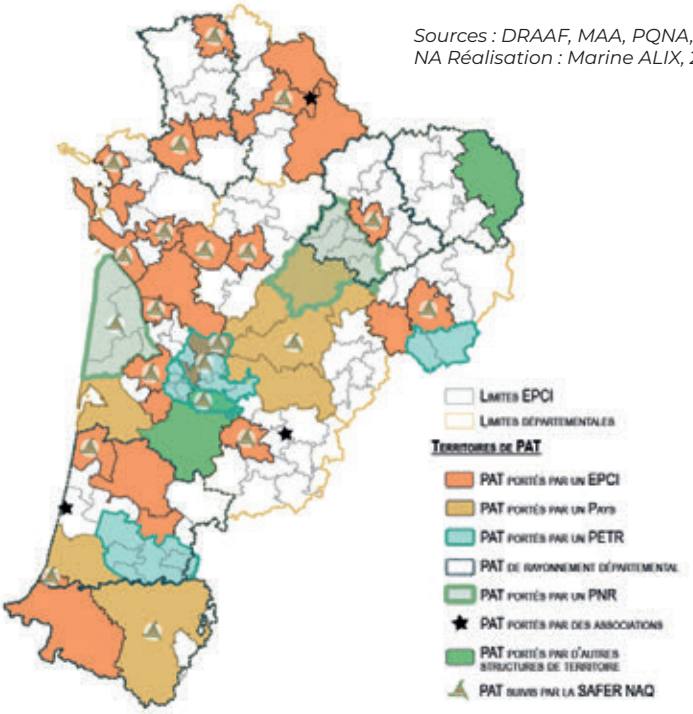
Projets Alimentaires Territoriaux (PAT)

► 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 Manisfestation d'Intérêt (AMI)

Sources : DRAAF, MAA, PQNA, Safer NA Réalisation : Marine ALIX, 2021



Les actions prioritaires et objectifs du PPAS pour le 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, ...).			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		Une part significative des rétrocessions (43%) en faveur de la confortation consolidation des entreprises
	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).			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. Prise en compte lors des attributions des productions voisines ; telles que l'élevage de ruminants dans des secteurs Conchylicole
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.	Travail en cours avec les élus de la Safer et les professionnels des filières
				4972 ha rétrocédés en 2022 dans le cadre de projets agroécologiques
	Contribuer à la mise en œuvre des démarches alimentaires de territoire (PAT, circuits de proximité etc...).			40 ha rétrocédés en 2022, en 4 opérations : CA La Rochelle (17), CA Tulle (19), commune de Razac-sur-L'Isle (24), CdC des Luys en Béarn (64). Participation des équipes Safer aux nombreuses 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)		2829 ha rétrocédés en AB en 2022 (1 641ha en conversion et 1 188ha en maintien). Renforcement des relations avec les acteurs des filières bio de NA
		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 2022.

Objectifs	Actions	Modalités / Partenariats visés	Moyens et financements dédiés	Niveau de réalisation
Contribuer au développement de l'agroécologie	Maintenir et favoriser l'agroforesterie.			38 ha, en 6 opérations, rétrocédés en 2022 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 2022 de 887 ha au profit de partenaires environnementaux (172 opérations) et 651 ha (77 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	8ha rétrocédés en 2022 dans le cadre de la reconquête des friches agricoles. 34 procédures Biens sans maître en cours 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 à l'étude avec SNCF Réseau) et nouvelle convention en cours de signature avec la DREAL Nouvelle-Aquitaine.

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

		Moy 2015-2020	2022
6 6A	Surfaces rétrocédées par usage projeté sur le bien (en propriété ou en intermédiation locative) : • Rétrocessions à destination agricole	12 700 ha 13 726 ha en 2021	13 242 Ha
11 11B 11C 11D 11E	Surfaces rétrocédées à destination de l'agriculture par nature de l'intervention foncière (en propriété ou en intermédiation locative) : • En faveur de la consolidation hors consolidation en faveur de l'installation • En faveur de la restructuration parcellaire • En faveur du maintien de l'occupant en place • En faveur de la compensation foncière	5 694 ha 191 ha 1 171 ha 81 ha[1]	5 707 Ha 364 Ha 1 267 Ha 144 Ha
9	Part des surfaces agricoles rétrocédées en faveur de la transition agroécologique**	Chiffre 2021 3 568 ha	42,4 % 6 510 Ha
10	Part des surfaces agricoles rétrocédées en faveur de l'agriculture biologique (objectif chiffré)	1 139 ha / 15 146 ha soit 7,5% Objectif : 7% *	1 716 Ha (en conversion, dont IL) 11 %
16	Part des rétrocessions agricoles pour des projets de circuits de proximité	7,5%	15%

1 : Chiffre 2021, non déterminé précédemment

**Indicateur 10 : L'objectif en matière de part de la surface agricole rétrocédée en faveur de l'agriculture biologique, a été proposé stable 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)*

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 83 % de l'ensemble de la surface rétrocédée et constituent la grande majorité des ventes de la Safer, globalement similaire à l'année 2021. 43 % de cette surface vendue vient consolider la surface des exploitations agricoles.

42 % 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 144 ha contre 81 ha.

Le niveau de surfaces rétrocédées 1716 ha (dont IL) pour de la conversion en agriculture biologique se situe très au-delà de l'objectif fixé 11 % 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 %.

RES : Améliorer la résilience des exploitations

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

- Progression en matière d'intervention en faveur de la restructuration parcellaire (191 ha de moyenne 2015/2020 pour 364 ha en 2022 soit + 90 %) et du maintien de l'occupant en place (1171 ha en référence à 1267 ha en 2022 soit + 8%)
- Transition agroécologique : 3 568 ha en 2021 pour 6 510 ha en 2022
- Agriculture biologique : objectif de 7 % de rétrocession des surfaces pour une réalisation de 11 % en 2022 (1 716 ha conversion bio
- Circuits courts: moyenne de 7,5% période de référence 2015/2020 pour une réalisation de 15% en 2022
- Innovation avec l'accompagnement à la restructuration des exploitations d'élevage dans le cadre la lutte contre la tuberculose bovine

4 LA VALORISATION DE LA FORÊT

Positionnement stratégique issu du PPAS

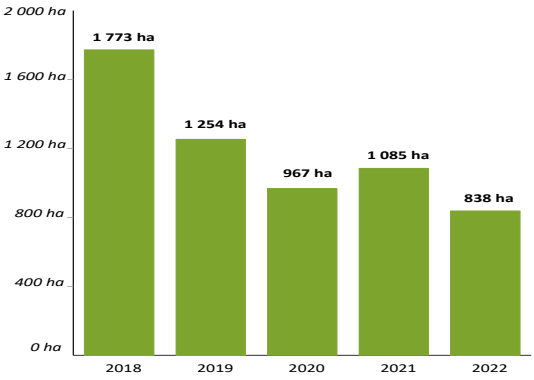
- La Safer peut, à l'amiable, procéder à des acquisitions foncières, des ventes et des échanges. Les ventes à destination forestière représentent une part de l'ordre de 7 à 9% des transactions, environ 1 000 ha par an.
- De plus, la Safer, par la connaissance des ventes forestières que lui transmettent 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.

Les réalisations

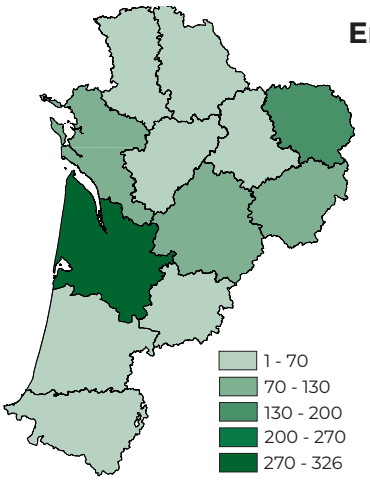
LES RÉTROCESSIONS FORESTIÈRES

Les rétrocessions forestières représentent une surface de 838 ha, soit 5,5 % des surfaces rétrocédées.

La surface des rétrocessions à destination forestière* (en ha)



En 2022 (en ha)



** 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.*

L'OPÉRATION 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 desservie. 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 », financé 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, s'est portée **sur 5 communes cibles :** AGUDELLE, ALLAS BOCAGE, NIEUL LE VIROUL, SAINT HILAIRE DU BOIS, et SAINT SIMON DE BORDES et s'est mises 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 5 communes totalisant 1 490 ha boisés :

- Evaluation des 7 788 parcelles boisées avec un

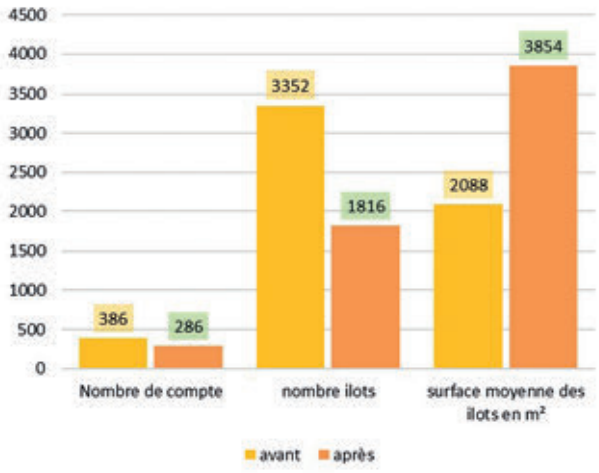
groupe de travail composés de propriétaires, du GDF, de la collectivité.

- Enquêtes auprès des 1 558 propriétaires forestiers pour recueillir leur souhait d'échanger ou non leurs parcelles.
- Information des propriétaires (réunions publiques).
- Animation foncière avec les propriétaires, entrevue individuelle pour réaliser les projets d'échanges.

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

- Rédaction des promesses, 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 par le président du Conseil Départemental.

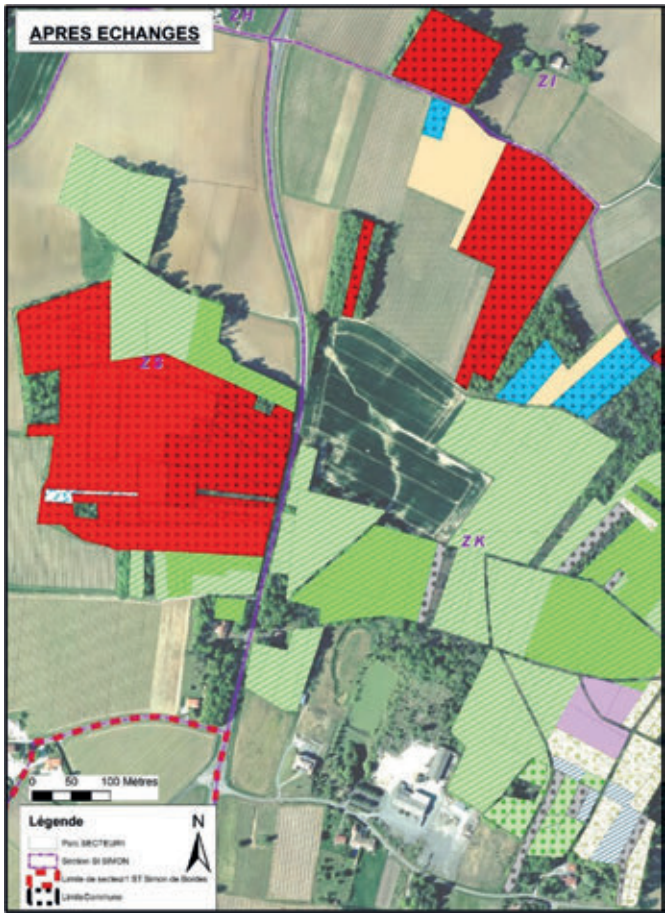
Bilan restructuration Saintonge Bois



Au total 2 241 parcelles ont muté, permettant d'améliorer 700 ha de surface boisée sur les 1491 ha (surface boisée totale).

Les ilots ont été divisé par 2, le nombre d'ilots par propriétaire a diminué de 1/3, et la surface moyenne des ilots multiplié par 2.

Extrait des évolutions de la propriété secteur 1



L'ensemble de la mission qui s'est déroulée sur près de 6 ans et sur 6 secteurs qui se sont engagés les uns après les autres depuis 2016 est maintenant terminé.

Les actions prioritaires et objectifs du PPAS pour le thème « Valorisation de la forêt »

Objectifs	Actions	Modalités / Partenariats visés	Moyens et financements dédiés	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.			
	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 meilleur 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	Poursuite et 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.	Ce type de bien est aux mains de quelques opérateurs qui interviennent dans un contexte très fermé. Le positionnement est à mettre en face de la plus-value que la Safer peut apporter (accompagnement technique, cartographie etc...)	Experts forestiers	Travail engagé dans certains départements

Les indicateurs de suivi du PPAS pour le thème « Valorisation de la forêt »

		Moy 2015-2020	2022
6	Surfaces rétrocédées par usage projeté sur le bien (en propriété ou en intermédiation locative) :		
6B	• Rétrocessions à destination forestière[1]	1200 ha	
6D	• Rétrocessions d'espaces naturels non productifs	410 ha[2]	

1 : Ne sont pris en compte uniquement les rétrocessions dont la destination principale est forestière
2 : Chiffre 2021 Non renseigné précédemment

Le niveau de rétrocessions forestières a diminué par rapport à la période historique On peut penser qu'il peut s'agir peut-être en partie d'un biais lié à la nouvelle codification Alors que les rétrocessions forestières diminuaient de 467 ha, celles concernant les espaces naturels non productifs augmentaient de 677 ha.

FOR : Valorisation de la forêt

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

- Poursuite et finalisation du programme de restructuration forestière dans le cadre du programme Amibois
- Formation et sensibilisation des collaborateurs
- 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)

5 L'ACCOMPAGNEMENT DES AUTRES PROJETS EN MILIEU RURAL

Positionnement stratégique issu du PPAS

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.

Les réalisations

LE RÉSEAU « PROPRIÉTÉS 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 continué de se structurer à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine par la prise en main des personnes recrutés en 2021 sur les secteurs qui n'étaient pas dotés de référents spécialisés en charge d'un ou de plusieurs département(s) (11 salariés à temps plein ou partiel sur cette activité). 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 personne 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.

Grace à ce réseau, l'activité générée en 2022 a permis la qualification de 1 260 porteurs de projet (stable par rapport à 2021 qui fût une année exceptionnelle). Les référents ont proposé 3870 biens pour 447 visites déclenchées et la concrétisation de 89 ventes environ.

► **www.proprietes-rurales.com**

LE RÉSEAU « ENVIRONNEMENT ET COLLECTIVITÉS »

Depuis la création de la Safer Nouvelle-Aquitaine en 2019, en réponse aux attentes et besoins 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 rôle de conseils, d'études techniques et d'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 2022 :

► Les études et diagnostics agricoles et/ou foncier :

- PAT : CA La Rochelle (17), Grand Angoulême (16)
- Compensations écologiques : ORECO (16)
- Extensions de ZAE : Martell & Co (16), CA La Rochelle (17), SMIPAC (23-87)
- Projet d'AéroParc : Green Air Park (86)
- Etat des lieux des plans d'eau et masses d'eaux superficielles de la Corrèze (Dép. 19)
- Recensement du patrimoine foncier du Groupe SUEZ et de ses filiales.

► L'animation foncière :

PAT (AMI, SINTIA, enquêtes foncières) : CdC de l'Estuaire (33), CA du Libournais (33), Grand Angoulême (16), PETR Entre Deux Mers (33)

- Protection de la biodiversité et des habitats : Dép. de la Vienne (ENS), EPMP (Marais Poitevin), Dép. de la Charente-Maritime (Life Vison d'Europe), Neuville de Poitou (86)
- Compensations écologiques : CDC Biodiversité (33), BE Ingérop - DREAL NA (86)
- Lutte contre la tuberculose bovine : Région NA, Dép. 24, Etat (DRAAF, FNADT)
- Restructuration forestière : Projet AMIBOIS (secteurs 5-6, CdC Haute Saintonge)
- Ingénierie foncière : CdC Ile d'Oléron (17).

► Le recueil de promesses de vente pour le compte des collectivités :

- Extensions de ZAE : CA du bassin de Brive (19), CdC Grand Cognac (16), CA Rochefort Océan (17), CdC de l'Estuaire (33)
- Protection de la ressource en eau : SEP Sud Charente (16), Eau 17, EPTB de la Sèvre Nantaise (79)
- Protection de la biodiversité et des habitats : Gensac la Pallue (ENS, 16)
- Projet routier : commune de Châteaubernard (16)
- Aire de grands passages : CA La Rochelle (17)
- Habitats : CA La Rochelle (17).

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

- 34 procédures en cours, 4 terminées, un état des lieux réalisé pour la CdC de Royan Atlantique (17).

► La rédaction d'actes administratifs :

- Dans le cadre de l'opération de restructuration forestière AMIBOIS en Charente-Maritime (secteur 5, 104 comptes de propriété) et rédaction de 15 actes administratifs (Dép. 19, Dép. 17, différentes communes en 16-33).

Bilan 2022 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 : Marge foncière de 1,18 M€, pour un total de 267 opérations et 1 301 ha :

- Collectivités et acteurs publics : 112 opérations, 374 ha,
- Acteurs environnementaux : 153 opérations, 822 ha,
- Autres acteurs privés (carriers) : 2 opérations, 105 ha,
- GBF activée sur certaines conventions,
- CMD Env-Coll (203 baux, 1 169 ha) & COPP,

► Etudes foncières : Prestations facturées : 64 K€,

► Animations foncières : Prestations facturées : 144 K€,

► Recueil de promesses de vente pour le compte des collectivités : Prestations facturées de 125 K€.

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 en 2021 une offre de service différenciée. A ce sujet 12 collaborateurs sont dédiés à cette mission à temps complet ou partiel, ce service a été renforcé récemment par le recrutement d'une collaboratrice en Lot et Garonne.

Cette offre se décline désormais en 3 prestations différentes :

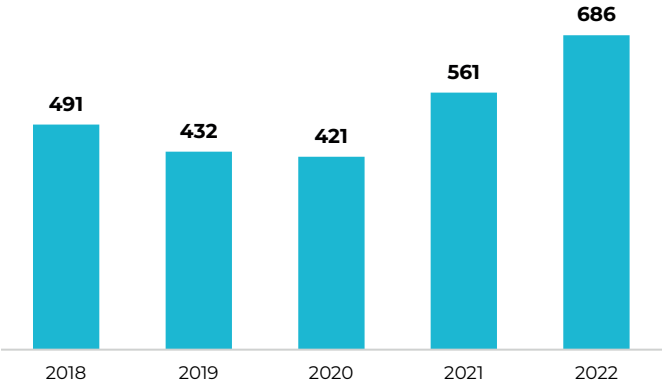
- Les références de prix qui consiste à communiquer au demandeur : Une liste des notifications reçues par la Safer sur une ou plusieurs communes
- L'avis de valeur qui permet une approche plus précise de l'estimation de biens non bâtis en tenant compte de la nature de culture avec une fourchette de prix 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.

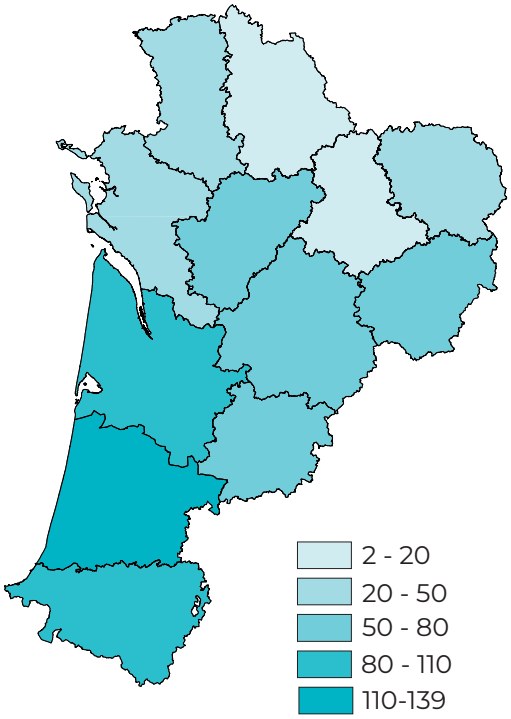
Les demandes d'évaluation sont principalement émises par des notaires, des particuliers, des agriculteurs, des avocats, des services de tutelle.

Le nombre d'estimations réalisé à l'échelle de la Safer Nouvelle-Aquitaine est de 707 (+ 19% par rapport à 2021) pour un chiffre d'affaires de 395 k€ (+30% par rapport à 2021). Le montant moyen des estimations se situe en moyenne entre 300 à 1 200 € (pouvant aller jusqu'à plus de 20 000 € pour certaines propriétés viticoles).

Le nombre d'estimations réalisées



En 2022



Les actions prioritaires et objectifs du PPAS pour le thème « Accompagnement des autres projets en milieu rural »

Objectifs	Actions	Modalités / Partenariats visés	Moyens et financements dédiés	Niveau de réalisation
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	Améliorer l'identification des vendeurs et des candidats en lien avec les besoins des collectivités.	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		Convention engagée avec des experts en bâtiment. Poursuite de la professionnalisation des équipes par des formations internes, du compagnonnage… Elaboration d'un guide de bonnes pratiques en vue d'uniformiser au maximum les pratiques internes
	Accompagner les porteurs de projets dans leurs démarches (étude de faisabilité, …).	Participer à l'intégration des « non issus du milieu agricole » et/ou hors secteur géographique : réseau d'acteurs, CUMA etc…		Convention avec le réseau CUMA dans cet objectif d'intégration et de limiter les investissements. Travail en coopération avec l'ensemble des partenaires (chambre, filières, OGestion …), 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…)		34 procédures « biens sans maître » en cours, 4 terminées, un état des lieux réalisé pour la CdC de Royan Atlantique (17) 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.		Cf point précédent Extensions de ZAE : Martell & Co (16), CA La Rochelle (17), SMIPAC (23-87) Projet d'AéroParc : Green Air Park (86)

Les indicateurs de suivi du PPAS pour le thème « Accompagnement des autres projets en milieu rural »

		Moy 2015-2020	2022
6 6C	Surfaces rétrocédées par usage projeté sur le bien (en propriété ou en intermédiation locative) : • Rétrocessions à destination d'autres projets en milieu rural	577 ha 780 ha en 2021	804 Ha
18 et suivant	Un à deux indicateurs régionaux (objectif chiffré) 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. 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...). • 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.	143 et 141 ha en 2021 Objectif : Plus de 150 ha/ an.	155 pour 994 ha

Le niveau de rétrocession à destination d'autres projets en milieu rural progresse légèrement par rapport à 2021 et se situe à un niveau beaucoup plus élevé que la référence historique 2015-2020.

Si l'on réduit le périmètre aux rétrocessions qui ne concernent pas des projets d'emprises d'infrastructures et des carrières, le niveau atteint 994 ha pour 155 projets est largement au-delà de l'objectif fixé à 150 ha.

ACC : Accompagnement des autres projets en milieu rural

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

- 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 maitre »

6 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Positionnement stratégique issu du PPAS

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.

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 :

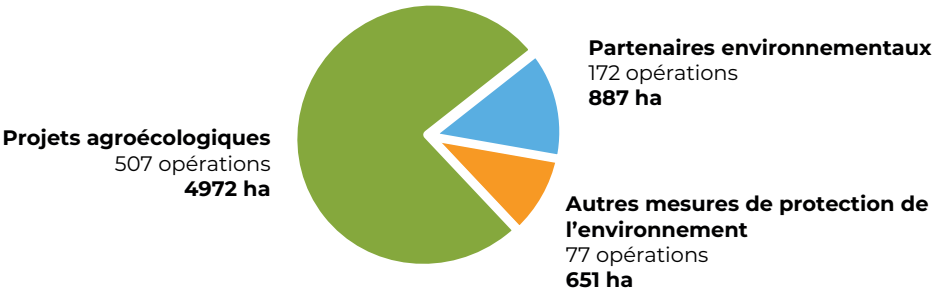
- Au moins 1 clause environnementale est inscrite au cahier des charges
- Le candidat s'engage à reprendre ou souscrire un nouvel engagement MAE

► Condition 3 : la rétrocession se place dans une politique publique de protection de l'environnement

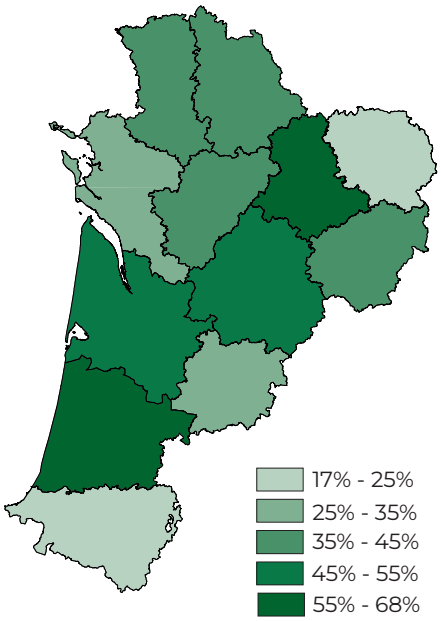
- L'acquéreur est un partenaire environnemental (CEN, Conservatoire du littoral...)

RÉTROCESSIONS : ATTRIBUTIONS ENVIRONNEMENTALES

Pour l'année 2022, on dénombre 6 510 ha rétrocédés en attribution environnementales, ce qui représente 42% du total rétrocédés, comme illustré dans les figures suivantes.

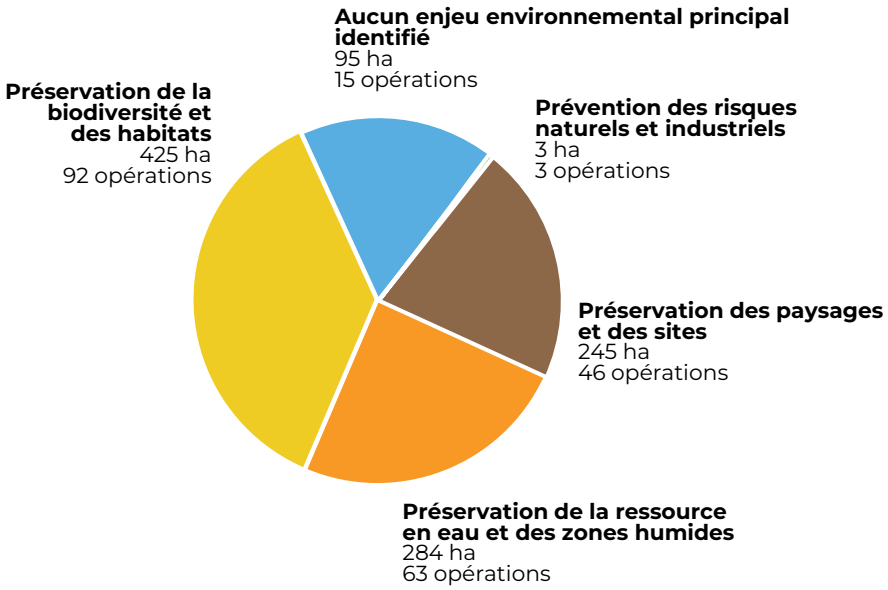


La part des rétrocessions avec attribution environnementale (en surface) en 2022

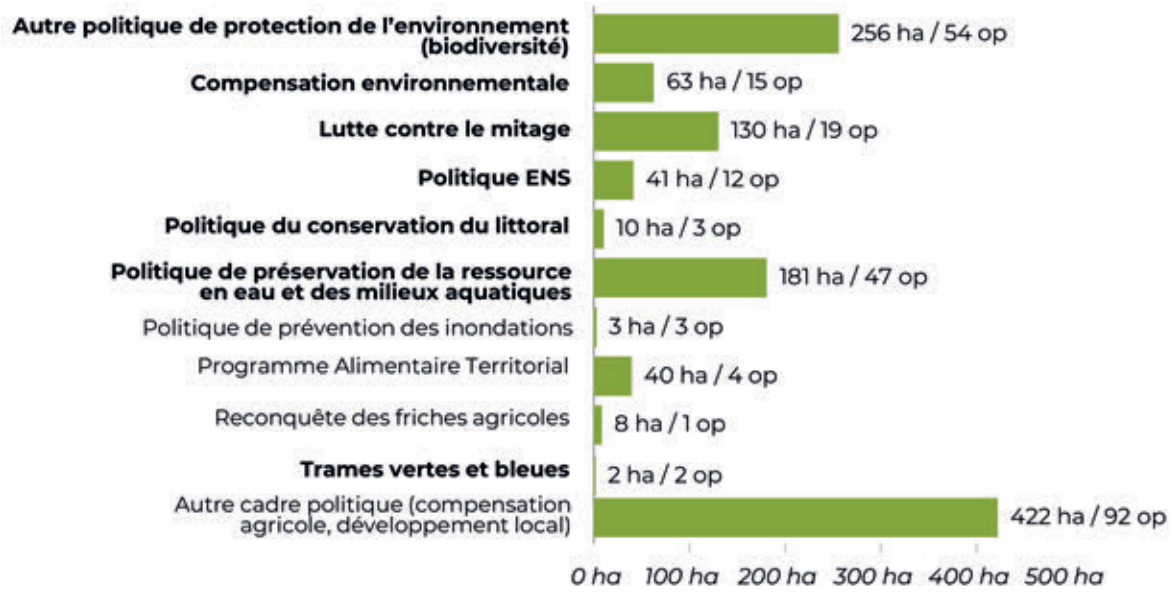


RÉTROCESSIONS COLLECTIVITÉS, ACTEURS PUBLICS ET ENVIRONNEMENTAUX

Si l'on fait un focus sur les rétrocessions aux collectivités locales, acteurs publics et environnementaux, on dénombre, pour l'année 2022, 1 196 ha rétrocédés, ce qui représente 265 opérations. On peut noter une majorité d'opérations en faveur de la préservation de la biodiversité et des habitats (92 opérations, 425 ha), de la ressource en eau et des zones humides (63 opérations, 284 ha) et des paysages et des sites (46 opérations, 245 ha). Ces opérations s'inscrivent dans différents cadres politiques, comme illustré dans la figure suivante.

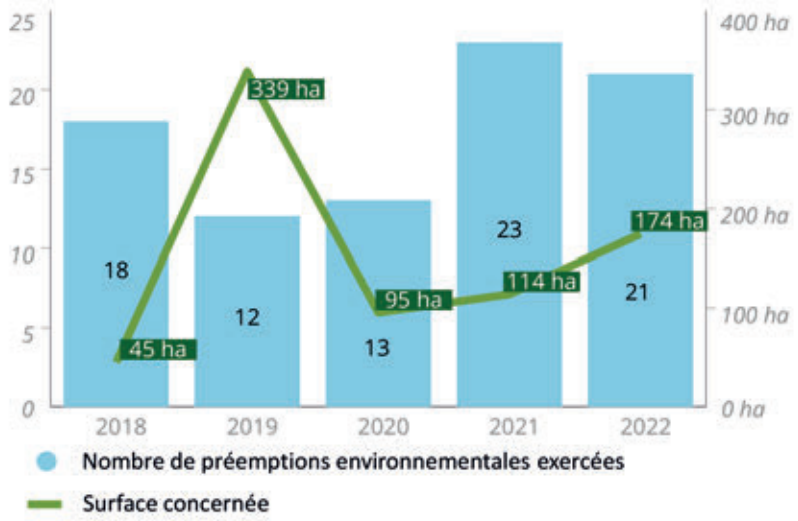


CADRES POLITIQUES DE NOS INTERVENTIONS

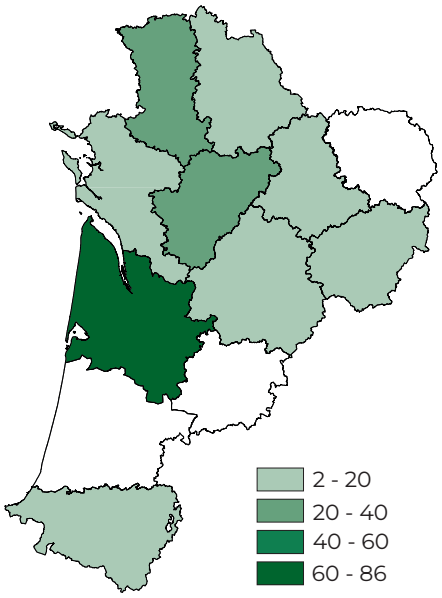


PRÉEMPTIONS AVEC UN OBJECTIF DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Nos interventions sont très majoritairement réalisées à l'amiable. En effet, pour l'année 2022, on dénombre 21 préemptions environnementales exercées, pour 174 ha maîtrisés, 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.



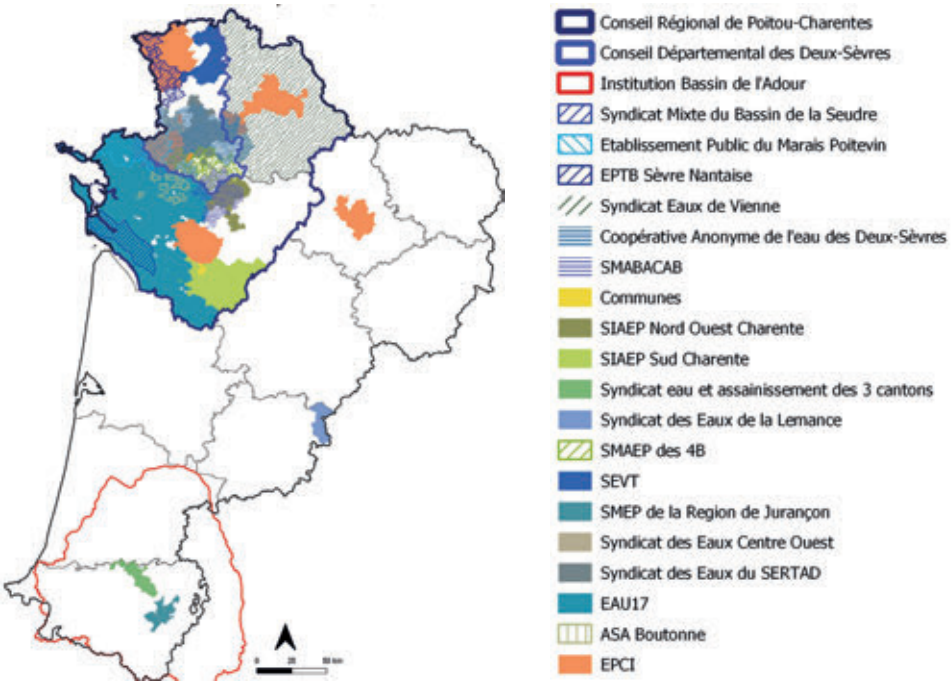
Surface concernée par une préemption dans un objectif de protection de l'environnement (ha- 2022)



GESTION ET PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

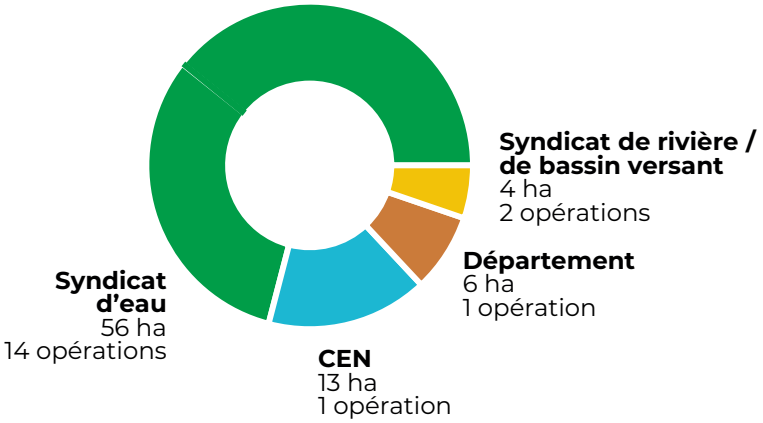
Conventions et partenariats :

- 30 collectivités conventionnées
- Conventions régionales : Re-Sources 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

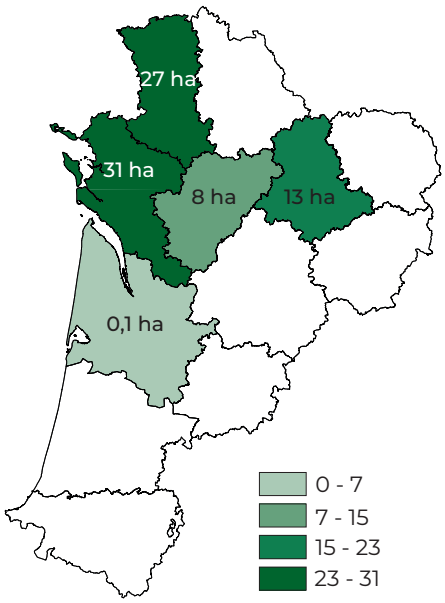


PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Au cours de l'année 2022, 79 ha ont été rétrocédés en faveur de la protection de la ressource en eau potable, ce qui représente 18 opérations foncières, majoritairement au profit Syndicat d'eau (14 opérations, pour 56 ha), comme illustré ci-dessous.

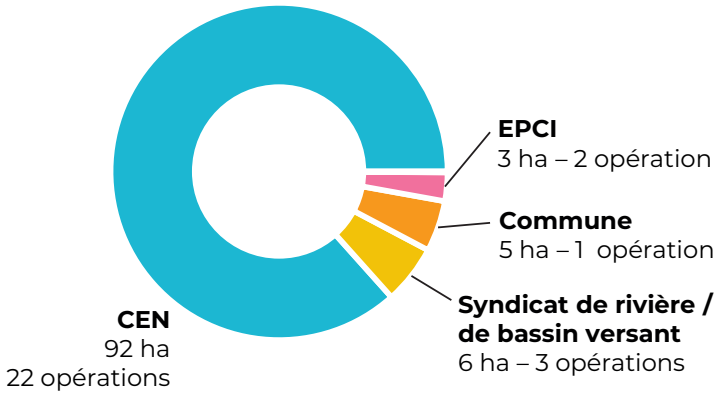


Surface rétrocédée en faveur de la préservation de la ressource en eau potable en 2022 (en ha)

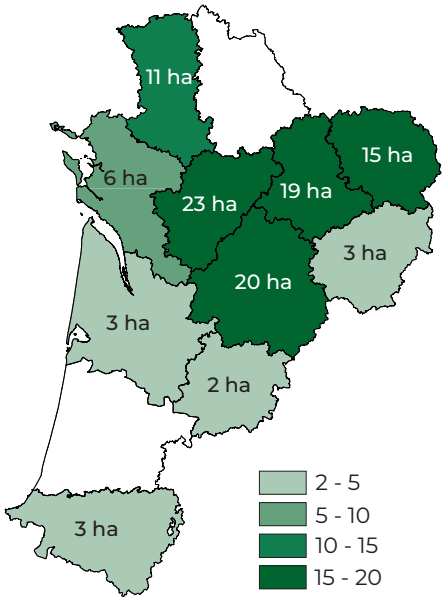


PRÉSERVATION DES ZONES HUMIDES ET DES COURS D'EAU

De la même manière, on dénombre également 106 ha rétrocédés en faveur de la protection des zones humides et des cours d'eau, pour un total de 30 opérations, en très grande majorité en profit du CEN Nouvelle-Aquitaine (22 opérations, pour 92 ha), comme illustré ci-dessous.



Surface rétrocédée en faveur de la préservation des zones humides et des cours d'eau en 2022 (en ha)



Les actions prioritaires et objectifs du PPAS pour le 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)	Se faire connaître des opérateurs/maîtres d'ouvrage responsable de mise en œuvre des MCE[1]. Poursuivre notre participation au réseau régional « ERC » animé par l'Agence Régional de Biodiversité. Finaliser une démarché d'accompagnement à proposer aux opérateurs/ maîtres d'ouvrage responsable de mise en œuvre des MCE.	Nouveaux partenariats : CDC Biodiversité, DREAL Nouvelle-Aquitaine Participation aux réunions de la Communité régionale ERC pilotée par l'ARB.	Conventions signées avec CDC Biodiversité et la DREAL en 2022
	Protéger les habitats naturels en mobilisant les outils fonciers de la Safer (cahier des charges, baux environnementaux...).	Poursuivre le travail auprès du CEN et autres opérateurs (Département, ENS, etc..., communes EPCI sur les trames vertes et bleues) Renforcer les compétences des équipes sur la composante environnementale du dossier, travailler sur la connaissance des contextes et enjeux. Sensibiliser, informer les élus des CTD. Faire expliciter par les collectivités les enjeux et leur stratégie de maîtrise foncière	Convention en cours avec le CEN Nouvelle-Aquitaine, certains départements dans le cadre de leur politique ENS (64, 86) et certaines collectivités territoriales.	Nouvelle convention avec Limoges Métropole (politique d'acquisitions foncières environnementales). Rétrocession de 425 ha (92 opérations) en faveur de la préservation de la biodiversité et des habitats.
Préserver les milieux aquatiques et la ressource en eau	Protéger les ressources en eau à destination de la consommation humaine (zone de captage, relation avec les SIAEP). Protéger les zones humides en mobilisant les outils fonciers de la Safer (cahier des charges, baux environnementaux...).	Intensifier la collaboration avec les agences de l'eau, la FNCCR, la cellule Re-sources de la Région. Intervenir auprès des collectivités en charge de la production d'eau potable, pour faire connaitre la Safer et proposer l'élaboration de stratégie foncière. Faire expliciter par les collectivités les enjeux et leur stratégie de maîtrise foncière. Mieux suivre nos réalisations.	Convention en cours avec l'Agence de l'eau Adour-Garonne en vue de sensibiliser 10 nouveaux territoires. Convention Re-Sources à l'étude avec la Région NA. Elaboration d'un guide sur les outils fonciers mobilisables sur les AAC.	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. Rétrocession de 185 ha (48 opérations) en faveur de la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques.
	Mieux mesurer l'action de la Safer dans le cadre de la protection de la ressource en eau	Créer des indicateurs de suivi plus précis : Mesurer le nombre d'opérations, la surface consacrée avec indication de la collectivité et du captage, Mesurer la surface couverte par une veille foncière avec indication de la collectivité et du captage		Travail méthodologique réalisé en lien avec DRAAF sur l'activité Safer liée à la protection des captages AEP. 79 ha rétrocédés en 2022 en faveur de la protection de la ressource en eau potable (18 opérations foncières)

1 : Mesures Compensatoires Environnementales

Objectifs	Actions	Modalités / Partenariats visés	Moyens et financements dédiés	Niveau de réalisation
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 19 opérations réalisées en 2022, pour un total de 130 ha.
	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 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.

Les indicateurs de suivi du PPAS pour le thème « Prise en compte de l'environnement »

		Moy 2015-2020	2022
7	Part des surfaces rétrocédées en faveur de la protection de l'environnement (objectif chiffré)	480 ha (3%) 2 273 ha en 2021 (14% en 2021) Objectif 10%	7 054 Ha (45 %) dont 165 Ha d'IL)
8	Surfaces rétrocédées en faveur de la protection de l'environnement par type d'enjeu environnemental :	Chiffre 2021	
8A	• Rétrocession en faveur de la préservation de la ressource en eau potable et des milieux aquatiques	35 ha	153 Ha[1]
8B	• Rétrocession en faveur de la préservation de la biodiversité et des habitats.	668 ha	1614 Ha
8C	• Rétrocession en faveur de la prévention des risques naturels et industriels.	0 ha	2 Ha
8D	• Rétrocession en faveur de la préservation des espaces agricoles, des paysages et des sites.	238 ha	1 888 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
	Surface faisant l'objet d'une veille foncière par collectivité en charge de la protection de l'eau potable *	Nouvel indicateur	727 269 ha

1 : 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.

** 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).

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.

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.

ENV : Prise en compte de l'environnement

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

- Une 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)

6 LA TRANSPARENCE DU MARCHÉ FONCIER

Positionnement stratégique issu du PPAS

- 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.

Les réalisations

VEILLE ET OBSERVATION FONCIÈRE

Agrifoncier :

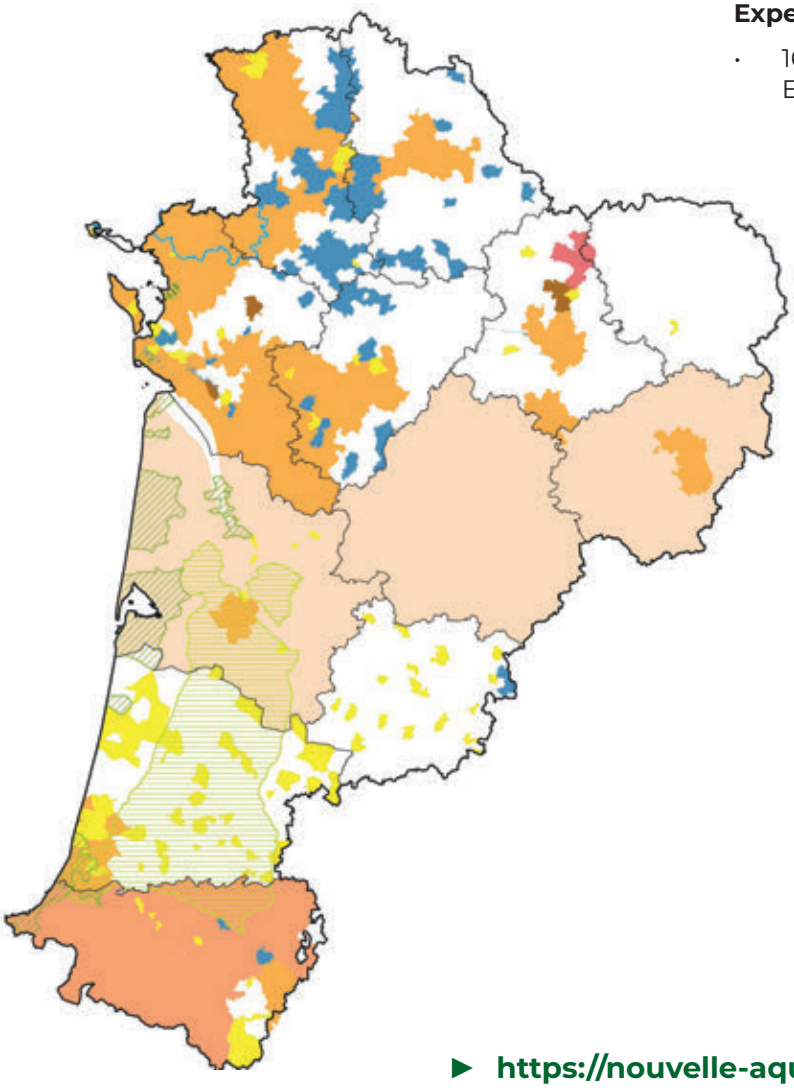
- 1 910 correspondants locaux utilisateurs de l'outil Agrifoncier
- 100% du territoire couvert

Vigifoncier :

- Outil réservé aux collectivités et acteurs publics
- 3 183 communes sous surveillance
- 73% du territoire couvert
- Prestations facturées : 365 K€

Expertfoncier :

- 16 experts fonciers utilisateurs de l'outil Expertfoncier



Vigifoncier (au 31/12/2022)

Protection de la ressource en eau (Qualité/Quantité)
- Etablissement Public du Marais Poitevin
- Syndicats d' Eaux

Protection des ressources naturelles en partenariat avec :
- Conservatoire du Littoral
- Caisse des Dépôts et Consignation Biodiversité (CDC Biodiversité)
- Ligue pour la Protection des Oiseaux

Aménagement du territoire
- Communes
- EPCI
- EPFL
- Syndicat Mixte Intercommunal

Département
- Communes sous convention du Département
- Département

► **https://nouvelle-aquitaine.vigifoncier.fr**

COMMUNICATION

La communication externe de la Safer Nouvelle-Aquitaine s'est principalement articulée en 2022 autour de 3 volets : la communication digitale, l'événementiel, la production de contenus. Les innovations initiées en 2021 ont été poursuivies, renforcées par de nouvelles actions mises en œuvre en 2022 comme l'organisation de webinaires et la valorisation des CDFR via des podcasts.

STRATÉGIE DIGITALE

Page LinkedIn

La Safer Nouvelle-Aquitaine poursuit 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 2000 abonnés à la fin de l'année 2022.

Sur la dernière année glissante, la Safer a posté 187 publications sur sa page, ayant générées au total 88 770 impressions uniques, 3 485 réactions dont 79 commentaires et 829 partages.

Webinaires

Pour la première fois, la Safer a organisé en 2022 quatre webinaires « Les Lives de la Safer NA ». Sur un format court de 45 minutes, de 13h30 à 14h15, ces webinaires viennent apporter un éclairage technique sur des sujets concrets et adaptés à chaque public cible :

- 05 mai 2022 : Transmettre son exploitation agricole (agriculteurs cédants)
- 30 juin 2022 : S'installer en agriculture (porteurs de projet)
- 06 octobre 2022 : Les démarches alimentaires de territoire (collectivités)
- 12 janvier 2023 : La Loi « Sempastous » (notaires, centres de gestion, avocats, banques...)

Pour chaque webinaire, une opération de communication sponsorisée a été organisée, pour les 3 premiers sur le Facebook du SANA et pour le quatrième sur la page LinkedIn de la Safer Nouvelle-Aquitaine. En particulier, les communications sponsorisées réalisées à l'occasion des webinaires « PAT » et « Sempastous » ont obtenues d'excellents résultats, voire ont fait le « buzz » :

- Communication sponsorisée « PAT » sur Facebook : 79 870 personnes ont vu les 2 posts, la vidéo sur le PAT de Limoges a été vue plus de 45 000 fois, et les posts ont généré 876 réactions dont 217 commentaires et 267 partages. Au total 1 208 personnes ont cliqué sur le lien vers le site dédié au webinaire.
- Communication sponsorisée « Sempastous » sur LinkedIn : 34 500 personnes ont vu le post qui a enregistré 705 clics vers le site dédié au webinaire.

Au total sur les 4 webinaires, la participation aux webinaires a également dépassé les objectifs envisagés :

- 1 343 inscrits (dont 41% de nouveaux contacts)
- 1 301 personnes se sont connectées pour suivre en direct les webinaires, avec un pic de participation de 1 093 connexions simultanés.

Le replay des 4 webinaires sont à retrouver sur conferences-saferna.fr ou sur la chaine YouTube de la Safer Nouvelle-Aquitaine.

ÉVÉNEMENTIEL

Salons

En 2022, la Safer Nouvelle-Aquitaine a participé et a été mobilisée sur 3 salons d'envergure :

- Salon de l'agriculture de Nouvelle-Aquitaine (SANA), en tant que partenaire du salon et co-organisateur de la journée de l'installation-transmission
- SELAQ, le salon des élus locaux et des agents publics de la Nouvelle-Aquitaine, avec la tenue d'un stand et l'organisation d'une conférence sur les Programmes Alimentaires Territoriaux
- VINITECH-SIFEL, avec la tenue d'un stand pour le compte des Safer Viti et l'organisation de nombreux temps forts et animations

CDFR Charente, le 13 sept. 2022

CDFR Creuse, le 18 nov. 2022

CDFR Landes, le 26 sept. 2022

Conférences Départementales du Foncier Rural

Les Conférences Départementales du Foncier Rural ont été organisées entre juin et décembre 2022 dans chacun des 12 départements de la Nouvelle-Aquitaine autour du thème « Renouvellement des générations d'agriculteurs : jouons collectif ! ». Ce sont près de 600 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 l'enjeu de la transmission et de l'installation en agriculture.

Comme l'année dernière, le réseau des partenaires, OPA, coopératives, MSA, PAIT, presse agricole… a été sollicité pour diffuser les invitations auprès de leurs publics.

Chaque conférence départementale a été l'occasion de présenter les chiffres du marché foncier rural et de l'activité de la Safer, et de valoriser un exemple concret d'installation et de transmission. Le président de la Chambre départementale d'Agriculture, ou son représentant, est venu dresser le contexte et poser les enjeux locaux du renouvellement des générations. Les débats étaient introduits par une intervention vidéo de Philippe DE GUENIN, le directeur de la DRAAF Nouvelle-Aquitaine, et de Philippe PURSEIGLE, professeur des universités en sociologie à l'Institut National Polytechnique de Toulouse, venant apporter un éclairage national et régional sur le sujet.

Au total, ce sont 45 intervenants, agriculteurs, cédants, porteurs de projets, représentants de la profession agricole, de coopératives, de collectivités, d'organismes bancaires… qui sont venus témoigner de leur histoire ou apporter leur expertise à l'occasion des 12 Conférences Départementales du Foncier Rural. Des interviews vidéos des intervenants ont été réalisées à la sortie de chacune des conférences reprenant les points forts des tables-rondes. L'ensemble des vidéos sont à retrouver sur conference-saferna.fr ou sur la chaine YouTube de la Safer Nouvelle-Aquitaine. Au total, elles ont généré près de 4 650 vues sur les réseaux sociaux.

Nouveauté en 2022, afin de renforcer la valorisation de ces événements, les conférences ont été enregistrées et les replay sont diffusés sous forme de podcasts « Paroles de Foncier », sur le site conferences-saferna.fr et sur la plateforme Spotify.

PRODUCTION DE CONTENUS

Paroles de Foncier

En 2022, trois de numéros de Paroles de Foncier, ont été publiés et diffusé aux abonnés de la presse agricole sur l'ensemble de la région. Autour de la thématique du renouvellement des générations d'agriculteurs, ces numéros ont mis en avant :

- En Charente-Maritime, l'installation d'un jeune éleveur ayant mobilisé de nombreux partenaires (Centre de gestion CGO, Chambre d'agriculture, prêt d'honneur Initiative 17, coopérative Océalia)
- Dans la Vienne, la transmission d'une exploitation d'élevage ayant nécessité en particulier le transfert de parts de société
- En Gironde, l'installation en viticulture de toute une famille ayant mobilisé de nombreux outils de la Safer (vente amiable, préemption, convention de mise à disposition, estimation)

Les derniers numéros de Paroles de Foncier sont consultables sur www.saferna.fr à la rubrique « Publications ».

FÉVRIER 2022 N°29

safer Nouvelle-Aquitaine

Paroles de foncier

Le PÉRIODIQUE de la transmission réussie, édité par la Safer en Nouvelle-Aquitaine

ÉDITO

Régulation foncière : une nouvelle étape historique !

Au cours des 40 dernières années, les formes sociétaires se sont fortement développées en agriculture. Si elles sont utiles à la vie des exploitations, leur transmission échappant à tout contrôle a parfois abouti à la constitution d'unités considérables devenues intransmissibles pour l'installation et qui, à l'échelle d'un territoire, se traduit souvent par une perte de valeur ajoutée. En Nouvelle-Aquitaine, on estime qu'il s'échange 38 000 ha sur ce marché, alors que le marché agricole « classique » représente 70 000 ha !

Alors que de nombreuses terres vont être libérées dans les 10 prochaines années, il était urgent d'agir pour permettre d'orienter ce foncier vers l'installation en instaurant une forme de régulation du marché sociétaire. Promulguée le 23 décembre dernier, la loi dite « Sempastous » a pour objectif de garantir la transparence, le contrôle et l'orientation du marché sociétaire. Il s'agit d'une étape importante, et même historique, pour limiter la concentration excessive des terres et relancer l'installation.

Si cette loi crée un nouveau contrôle administratif dans lequel les Safer auront un rôle important à jouer, il ne s'agira pas, bien entendu, d'empêcher tous les transferts de parts de société ! Ces nouvelles dispositions permettront de réguler les excès et les dérives, à l'image de la préemption qui finalement n'est exercée que sur 0,5 % des ventes observées sur le marché foncier. L'objectif est de rétablir l'égalité des chances dans l'accès au foncier.

Patrice COUTIN
Présidente de la Safer Nouvelle-Aquitaine

PAROLES DE PRO
Quand l'union fait l'installation
p.2

PAROLES D'EXPERTS
Réduire les transmissions de parts de sociétés agricoles pour simplifier et consolider
p.6

PAROLES DE PARTENAIRES
Vers la transmission, au cœur de l'année agricole 2022
p.7

Vidéos

En 2022, 4 vidéos ont été diffusées sur les réseaux sociaux :

- En Haute-Vienne, autour du Projet Alimentaire Territorial de l'agglomération de Limoges
- En Vienne, autour de la transmission de l'exploitation d'un élevage laitier incluant de nombreuses installations techniques (installations photovoltaïques sur toitures notamment)
- En Dordogne, autour de l'opération du domaine de Marzac avec l'installation de 2 jeunes agriculteurs
- En Gironde, autour de l'installation d'une famille sur un domaine viticole

Les vidéos sont à retrouver sur la chaine YouTube de la Safer Nouvelle-Aquitaine.

Les actions prioritaires et objectifs du PPAS pour le 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 projet de Diapason (automatisation notif)
	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 évènements 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 2023
	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 Resources, des filières et coopératives, des collectivités...

Les indicateurs de suivi du PPAS pour le thème « Transparence du marché foncier »

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

La Safer poursuit la mise en place de conventions de veille foncière. En 2022, 73 % des commune 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 : Transparence du marché foncier rural

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

- Développement de nouveaux outils au service de la transparence : Agrifoncier pour les correspondants locaux et Expertfoncier pour les experts.
- Progression de la couverture au service des collectivités : passage de 57% sur la période de référence (2015-2020) à 73%
- 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.

Retrouvez les missions et les services de la Safer sur

www.saferna.fr

safer 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 Sallenave
CS 90605, 64006 Pau Cédex
Tél. : 05 59 90 34 20

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

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

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

Haute-Vienne
« Les Coreix », BP 2
87430 Verneuil-Sur-Vienne
Tél. : 05 55 48 09 23

DIRECTION GÉNÉRALE

Siège social : Les Coreix, BP 2, 87430 Verneuil-Sur-Vienne
Siège administratif : 16 av. de Chavailles, CS 10235, 33525 Bruges Cédex
Tél. : 05 49 77 32 89 - contact@saferna.fr

www.saferna.fr - Nos offres sur www.proprietes-rurales.com