

Paroles de foncier

n°38

Le périodique de la transmission · Mai 2025



Édito

Le foncier, un bien commun

Dans un contexte de profondes mutations agricoles, la gestion du foncier reste un levier décisif pour préserver la vitalité de nos territoires. La Safer Nouvelle-Aquitaine agit chaque jour pour rendre ce foncier accessible, lisible, et porteur d'avenir. Cela suppose d'abord une gouvernance exigeante, transparente et collective. Les Comités Techniques Départementaux incarnent cette démocratie foncière, où se confrontent les idées et s'élaborent des avis partagés.

Mais agir sur le foncier, c'est aussi créer des ponts. Avec nos partenaires, nous renforçons nos complémentarités et tissons des solutions concrètes pour mieux accompagner la relève et faciliter l'installation. Chaque reprise réussie est le fruit d'un écosystème soudé : collectivités, banques, chambres d'agriculture, coopératives, services de l'État, organismes de conseil... Tous unis autour d'une ambition : permettre à de nouveaux projets agricoles de voir le jour, solides, durables, ancrés dans leur territoire.

Cette démarche collective est d'autant plus nécessaire que le marché agricole évolue rapidement. Après une période dynamique, il connaît un repli marqué en 2024, en particulier le marché viticole. Dans ce contexte, notre mission de régulation et de transparence prend tout son sens pour orienter les décisions et soutenir les projets durables.

Fabien JOFFRE
Président de la Safer
Nouvelle-Aquitaine

Il faut un village pour développer une ferme

page 2

page 4

« Le renouvellement des générations est une priorité pour le réseau des CUMA »

page 6

Le Comité Technique
Départemental
de la Safer : au cœur
de la démocratie foncière



Les partenaires qui ont participé à l'installation des époux Bonifait (au centre, qui tiennent la carte)

Paroles de Professionnels

Il faut un village pour développer une ferme

Élodie et Nicolas Bonifait ont repris une exploitation ovine à l'abandon en 2023 pour y développer une production caprine. De leur propre aveu, ce projet n'aurait jamais vu le jour sans l'appui technique et financier de leurs partenaires.

Au Gaec Les Roches Bonifait, près de Bressuire dans les Deux-Sèvres, la salle de traite neuve, inaugurée il y a deux ans, et le bâtiment de stockage transformé en chèvrerie illustrent la vitesse de croisière désormais prise par l'exploitation. Pourtant, lorsque les ovins sont partis, en même temps que leur éleveur, il y a trois ans, l'avenir de ces terres, presque devenues des friches, était indécis.

C'est pour éviter leur abandon que la Safer est intervenue fin 2021 pour réaliser le stockage* de l'exploitation (55 ha, bergerie et bâtiment de stockage, maison d'habitation). « Il n'est pas toujours facile de faire coïncider vente et achat » reconnaît Martial Créon, conseiller foncier à la Safer Nouvelle-Aquitaine.

L'intérêt du couple Bonifait se révèle quelques mois plus tard, motivé par le système de ce bail foncier un peu particulier [ndlr : le portage foncier*], qui leur évite d'ajouter 200 000 € à un projet qui en a déjà coûté 650 000 (sans la maison). « Cela nous a permis d'investir dès le départ dans un élevage de bonne qualité, via Chevrettes de France, et dans une salle de traite neuve en décrochage automatique », rend compte Élodie Bonifait.

Et déjà, les premiers résultats techniques sont encourageants : les Alpines désaisonnées produisent 1 000 litres de lait, contre les 850 initialement prévus, et la reproduction frôle les 100 % de réussite en monte naturelle, soit 330 chèvres en lactation.



Des facilités économiques

Les deux époux se sont beaucoup appuyés sur leurs partenaires pour lancer l'exploitation. La **Safer**, donc, qui a autorisé dans un premier temps la location précaire à Nicolas, le temps de remettre les terres d'aplomb pendant qu'Élodie se formait en BPREA aux Sicaudières, puis en leur permettant de racheter les terres dans cinq ou dix ans, au même prix que celui de 2021. « *Les deux associés payent un acompte pour couvrir les intérêts du portage mais il est déduit du prix final. Ce n'est pas un fermage à fonds perdu. De plus, la **Région** prend à sa charge les taxes foncières* », indique Martial Créon.

Q Zoom sur

Le **stockage**, en partenariat avec la **Région Nouvelle-Aquitaine**, permet à la **Safer** de mettre en réserve des propriétés dans l'attente d'une transmission à des jeunes agriculteurs. La prise en charge des coûts de stockage par la Région permet une rétrocession sans surcoût pour les jeunes repreneurs.

La coopérative **Agrial** les a également accompagnés avec la sécurisation d'un prix minimum pendant cinq ans (800 €/1 000 l) mais aussi des aides sur le prix du lait, dont le prix moyen était de 921 € en 2024. « *Comme les Bonifait sont engagés avec nous sur la partie alimentation, ils bénéficient d'un bonus dégressif de 20, 15 et 5 euros sur trois ans* », souligne Delphine Pinard, responsable lait de chèvre chez Agrial.

Plus localement, les échanges avec la **Cuma** de leur secteur, Les Terres Joyeuses, ont été constructifs et tournés vers l'objectif d'assurer au mieux l'installation de ces jeunes (39 et 43 ans) avec la mise en place de facilité de paiement : « *Les échanges humains ont été très importants et ont permis de développer une confiance entre nous. Car lorsqu'un nouvel installé arrive et qu'il n'a pas de rentrée d'argent à court terme, cela peut faire peur au premier abords* »,

relate Stéphane Schiphorst, qui gère la Cuma d'une soixantaine d'adhérents située à Noirterre.

Le **Crédit Mutuel**, a également été d'un grand soutien et a permis de mieux dimensionner le projet, l'axant notamment sur le bien-être avec la salle de traite neuve. « *Du fait de la problématique de secteur qui voit les éleveurs partir sans repreneur, nous avons mis en place un dividende sociétal, qui propose un taux amélioré depuis mai 2023 aux porteurs de projets* », évoque Justien Lorieu, chargé d'affaires agricole pour l'organisme bancaire.

Organiser les sorties

Maintenant que la production est lancée, le couple s'est fixé deux objectifs : améliorer la qualité génétique du troupeau et s'octroyer un week-end de repos par mois. La première tâche apparaît plus aisée que la seconde, au vu des difficultés à trouver ne serait-ce que des remplaçants pour la traite quelques jours par semaine, mais les discussions sont lancées avec la MSA et le Service de Remplacement. En ce qui concerne l'amélioration génétique, 100 Alpines vont être mises à l'IA, alors que le travail de sélection génétique a déjà commencé avec Eilyps. « *À l'avenir, nous aimerions vendre des reproductrices* », espère Nicolas Bonifait. À plus court terme, la sortie des chèvres sur des aires d'exercice est prévue, pour le bien-être animal. Les 7 ha seront clôturés « *dès que nous pourrons rentrer dans la parcelle* », assure la jeune agricultrice.

Q Zoom sur

Le **portage foncier** s'apparente à un système d'acquisition progressive pour le foncier qui est porté par la **Safer** pour le compte des nouveaux installés. Mis en place en partenariat avec la **Région Nouvelle-Aquitaine**, certains **départements**, des **banques** et des **coopératives**, il permet de différer l'acquisition du foncier non bâti.



Sur les 330 Alpines, 100 ont été sélectionnées pour l'IA, 60 pour la monte naturelle et le reste en lactations longues.

Par Carole Lumineau, Agri 79.



« Le renouvellement des générations est une priorité pour le réseau des CUMA »

Face au défi du renouvellement des générations en agriculture, la Fédération régionale des CUMA Nouvelle-Aquitaine multiplie les initiatives pour accompagner l'installation des jeunes agriculteurs et la transmission des exploitations. Stefaan Massart, son président, revient sur les démarches engagées et détaille notamment le partenariat avec la Safer Nouvelle-Aquitaine. Une interview placée sous le signe de la coopération, de l'innovation et de l'ancrage territorial.

Pouvez-vous nous rappeler ce qu'est la Fédération des CUMA Nouvelle-Aquitaine et le rôle des CUMA sur le territoire ?

Stefaan Massart : La Fédération régionale rassemble près de 1 600 CUMA, avec environ 42 000 membres. Une CUMA est une coopérative d'utilisation du matériel agricole où les agriculteurs mettent en commun leurs moyens, leurs investissements, leurs compétences, et quelquefois les salariés. Cela permet de répondre collectivement à des questions et problématiques individuelles, économiques et humaines, allégeant ainsi la charge financière liée à l'équipement, partageant leurs expériences, et créant du lien social en milieu rural.

Le vieillissement des agriculteurs est un sujet préoccupant. Comment la FRCUMA appréhende-t-elle ce défi ?

S.M. : En Nouvelle-Aquitaine, comme ailleurs en France, un tiers des exploitants prévoient de prendre leur retraite d'ici dix ans. Le renouvellement des générations est vital pour maintenir une agriculture vivante, durable et solidaire. À la FRCUMA, nous faisons tout pour que les nouveaux installés trouvent leur place dans nos réseaux coopératifs : cela passe par l'intégration sociale, l'accompagnement technique, des modèles économiques limitant leur endettement, et intégrant la qualité de vie au travail et personnelle.

Q Zoom sur

Stéphane Schiphorst, président de la CUMA Les Terres Joyeuses à Noirterre :

« Élodie et Nicolas Bonifait [ndlr : cf. page 2] nous ont contactés en 2022 pour adhérer à la CUMA et utiliser le matériel, surtout pour les cultures. Le conseil d'administration a accepté leur adhésion sur une année test, malgré le manque de recul sur leur exploitation. On s'est vite rendu compte qu'ils avaient un projet sérieux. C'était aussi notre devoir de les accompagner. On sait que l'installation, avec la création et l'aménagement de bâtiments, sollicite beaucoup d'équipements. On a fait en sorte qu'ils puissent franchir ce cap plus facilement. »

À la FRCUMA, nous faisons tout pour que les nouveaux installés trouvent leur place dans nos réseaux coopératifs »



Et quelles sont les principales actions que vous menez pour cela ?

S.M. : Nous avons structuré notre approche autour d'une Commission « Jeunes », pour mieux intégrer les porteurs de projet. Nous les aidons à réfléchir à leur stratégie de mécanisation avec des outils comme MECAGEST ou MECAFLASH. Pour échanger, nous participons par exemple aux forums installation... Nous accompagnons aussi les CUMA pour qu'elles soient accueillantes et attractives pour de nouveaux adhérents, avec des dispositifs incitatifs et une vraie culture d'entraide. Nous avons par exemple travaillé pour que les parts sociales soient reconnues dans la Dotation Jeune Agriculteur. L'idée, c'est de leur permettre de démarrer dans les meilleures conditions. Nous nous appuyons sur les actions menées et expériences, et partageons les bonnes pratiques au sein du réseau. Mais au-delà, tout cela ne peut fonctionner que si les acteurs agricoles sur leurs territoires collaborent. C'est dans cet esprit que nous avons répondu favorablement à la proposition de convention de partenariat avec la Safer Nouvelle-Aquitaine.

Pouvez-vous nous expliquer ce que prévoit cette convention avec la Safer ?

S.M. : Avec la Safer, nous avons bâti un dispositif coordonné : d'un côté, elle mobilise ses outils fonciers – conventions de mise à disposition, portage temporaire, stockage de foncier en attente de repreneur – et son savoir-faire tant dans la recherche de repreneur et la mise en relation que dans l'analyse patrimoniale, économique et fiscale, pour faciliter la reprise des entreprises agricoles ; de l'autre, nous, CUMA, facilitons l'identification des adhérents proches de la retraite, accompagnons les candidats à l'installation et valorisons le matériel collectif existant. Cette intégration des nouveaux exploitants dans les collectifs en place et opérationnels facilite grandement l'intégration dans leur nouveau milieu et réduit leur coût de mécanisation. C'est à la fois une source de compétitivité, et un facteur de bien-être et de lien social pour eux.

Nous avons mis en place des rencontres annuelles entre les équipes de la Safer et celles des CUMA afin d'améliorer notre coordination. Nous intervenons aussi lors de réunions locales pour présenter ensemble les outils à disposition des agriculteurs. La Safer s'engage par ailleurs à nous transmettre les appels à candidature lorsqu'elle rétrocède des terres afin que les jeunes du réseau CUMA soient informés et puissent candidater.

Cette convention permet aussi d'éviter que des exploitations transmissibles ne soient morcelées ou abandonnées. La Safer peut stocker le foncier sur trois à quatre ans, le temps de trouver un repreneur solide. Et dans ce cadre, nous pouvons être mobilisés pour évaluer le matériel à reprendre et accompagner techniquement les nouveaux installés.

C'est un partenariat très concret, qui répond directement aux enjeux de transmission et d'installation.





Le Comité Régional des Territoires a réuni le 16 avril dernier les présidents de Comité Technique de la Safer

Paroles d'Experts

Le Comité Technique Départemental de la Safer : au cœur de la démocratie foncière

Le Comité Technique Départemental (CTD) de la Safer joue un rôle central dans l'attribution équitable et concertée du foncier rural. Véritable lieu de dialogue, il réunit tous les acteurs du monde rural : profession agricole et forestière, collectivités locales, services de l'État, associations environnementales... Interface entre les dynamiques locales et les orientations nationales, il est un véritable « parlement du foncier ».

Une instance consultative stratégique

Le Comité Technique Départemental n'est pas une instance décisionnelle, mais il émet des avis éclairés et motivés sur les projets d'attribution de biens ruraux. Ces avis sont ensuite transmis au Conseil d'Administration de la Safer, qui, par délégation au Comité de Validation, prend la décision finale. Toutes les décisions doivent être validées par les Commissaires du Gouvernement, représentants des ministères de l'Agriculture et des Finances.

Cette gouvernance partagée, équilibrée entre expertise locale, stratégie régionale et contrôle de l'Etat, assure à la fois l'efficacité, la légitimité et la transparence des décisions prises par la Safer. Le comité technique agit comme un filtre de terrain, s'appuyant sur une connaissance fine des enjeux pour recommander les projets les plus pertinents.

Il l'a dit



« Le comité technique examine avec objectivité tous les projets des candidats à l'achat et à la location d'une terre ou d'une exploitation. Il émet ensuite des avis sur les projets qui s'inscrivent le mieux dans le tissu local et dans les missions des Safer. La Safer a évolué depuis sa création. Dans la prise de décision, l'enjeu agricole n'est pas le seul enjeu qui est regardé, il y a également l'impact des projets sur le développement local et sur les enjeux environnementaux. »

Fabien Joffre,
président de la Safer
Nouvelle-Aquitaine



Composition plurielle, reflet des territoires

La force des CTD réside dans leur composition pluraliste, qui réunit les représentants des grandes familles d'acteurs concernés par l'usage du foncier rural :

- Représentants de l'État (préfecture, services agricoles et fiscaux),
- Syndicats agricoles (Confédération Paysanne, Coordination Rurale, FNSEA, JA, MODEF...),
- Organisations agricoles (chambres d'agriculture, coopératives, banques et assurances agricoles),
- Collectivités territoriales (communes, départements, régions),
- Acteurs forestiers (CRPF, Fransylva, SYSSO)
- Acteurs environnementaux (Conservatoires, fédérations de chasseurs, associations agréées),
- Et d'autres acteurs comme le Syndicat de la Propriété Rurale ou les organismes conchyliques selon les territoires.

Cette diversité permet une analyse croisée et objective des projets fonciers, au service de l'intérêt général.

Fonctionnement rigoureux et engagements éthiques

Le Comité Technique fonctionne selon un calendrier régulier, avec en amont l'envoi des dossiers aux membres. Ceux-ci s'engagent à une lecture préalable sérieuse, fondée sur leur connaissance du territoire et les critères fixés par la réglementation (Code rural, SDREA, missions de la Safer...). Il est présidé par un administrateur ou censeur désigné, représentant la Safer, qui assure l'organisation des débats, veille à la bonne tenue des séances et garantit le respect des règles de déontologie et de confidentialité.

En séance, tous les projets candidats sont présentés par les conseillers fonciers de la Safer. Les membres débattent, confrontent leurs points de vue, et rendent un avis. Malgré la diversité des acteurs présents autour de la table, plus de **90 % des avis sont émis à l'unanimité**, et pour le reste à une très large majorité.

Chaque membre est tenu au respect d'un code de déontologie strict : impartialité, secret professionnel, gestion des conflits d'intérêts, loyauté dans les débats. La signature d'un accord de confidentialité et d'engagements est exigée.

Un rôle essentiel pour les territoires

En 2024, la Safer Nouvelle-Aquitaine a réuni 114 comités techniques, mobilisant 316 acteurs locaux au total sur la région. Cette dynamique collective a permis d'examiner plus de 4 200 candidatures pour l'attribution de foncier.

Le Comité Technique Départemental garantit que chaque projet est examiné de manière transparente, argumentée et collective. Son rôle est fondamental pour assurer une gestion du foncier qui respecte à la fois les priorités agricoles, les enjeux territoriaux et les impératifs environnementaux.

Zoom sur

Le Comité Régional des Territoires

4 à 6 fois par an, il réunit le président de la Safer, les présidents de Comité Technique Départemental (CTD), la direction de la Safer et l'encadrement régional. Il se veut un lieu de réflexion, de coordination et de débat sur les enjeux d'aménagement du territoire. Les 15 et 16 avril derniers à Bruges, il a accueilli 5 nouveaux présidents de CTD. Objectif : les préparer à leur mission et à la réalité du dialogue foncier.

Les présidents de CTD :

- Nicolas Delouche (16)
- Christophe Dédouche (17), vice-président de la Safer Nouvelle-Aquitaine
- Emmanuel Lissajoux (19)
- Jean-Marie Colon (23)
- Fabien Joffre (24), président de la Safer Nouvelle-Aquitaine
- Arnaud Courjaud (33)
- Aurélien Cabé (40)
- Serge Bousquet-Cassagne (47)
- Corinne Nousty (64 Béarn)
- Jean-Claude Saint-Jean (64 Pays-Basque)
- Grégory Nivelles (79)
- Eric Menanteau (86)
- Pascal Combécau (87)



Des paroles aux chiffres

2024 : un marché foncier rural en recul

Chaque année, les informations transmises par les notaires et traitées par la Safer permettent de décrypter les évolutions du marché foncier rural*. En 2024, il connaît une contraction marquée qui concerne l'ensemble des segments, agricoles, forestiers ou non agricoles.

Q Zoom sur

En 2024 :

- 51 092 transactions enregistrées (- 6 %)
- 119 709 hectares vendus (- 8 %)
- 4,8 milliards d'euros échangés (- 11 %)

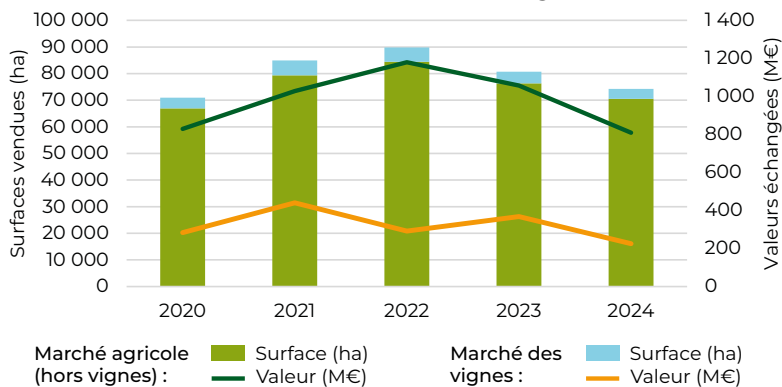
Le marché foncier agricole représente 62 % du marché foncier rural en surfaces vendues et 22 % en valeurs. Après une forte progression entre 2020 et 2022 et un ralentissement en 2023, ce marché poursuit une baisse globale de - 8 % en surfaces et de - 27 % en valeurs par rapport à 2023.

Cependant, cette évolution masque des dynamiques contrastées : les terres et prés connaissent une légère progression (+5 % en surfaces et en valeurs), tandis que les segments comme les vignes, les cultures spéciales et les biens mixtes s'effondrent (- 51 % en surfaces et - 49 % en valeurs).

Le marché foncier forestier est également en net recul de - 10 % en surfaces et de - 21 % en valeurs par rapport à 2023.

Les marchés fonciers non agricoles (résidentiel, construction, loisirs), qui avaient amorcé une baisse dès 2022, continuent de décliner avec une réduction des transactions de - 5%, des surfaces vendues de - 7 % et des valeurs de - 4 % en 2024. Parmi eux, le marché des maisons à la campagne se stabilise (- 2 % des ventes, - 1 % des valeurs), pour la première fois de depuis la chute amorcée en 2022.

L'évolution du marché foncier agricole



* Ces données consolidées par la Safer ne traduisent pas son activité sur les marchés fonciers mais répondent à sa mission d'observation et de transparence.

Dans le cadre de leurs obligations légales, les notaires informent chaque année la Safer d'environ 60 000 projets de vente en milieu rural en Nouvelle-Aquitaine. Ces informations, collectées, redressées et consolidées, permettent à la Safer d'analyser les marchés fonciers ruraux et d'observer l'évolution des prix des terres, des prés et des vignes sur son territoire. Chaque année, dans le cadre de sa mission de transparence, la Safer diffuse une série d'indicateurs lors d'événements régionaux et départementaux.

Contacts

- **Charente**
contact16@saferna.fr
☎ 05 45 61 15 11
- **Charente-Maritime**
contact17@saferna.fr
☎ 05 46 93 16 90
- **Corrèze**
contact19@saferna.fr
☎ 05 55 21 55 73
- **Creuse**
contact23@saferna.fr
☎ 05 55 52 41 15
- **Dordogne**
contact24@saferna.fr
☎ 05 53 02 56 40
- **Gironde**
contact33@saferna.fr
☎ 05 56 69 29 99
- **Landes**
contact40@saferna.fr
☎ 05 58 46 59 59
- **Lot-et-Garonne**
contact47@saferna.fr
☎ 05 53 95 19 19
- **Pyrénées-Atlantiques**
contact64@saferna.fr
 - **BÉARN**
☎ 05 59 90 34 20
 - **PAYS BASQUE**
☎ 05 59 65 88 10
- **Deux-Sèvres**
contact79@saferna.fr
☎ 05 49 77 32 79
- **Vienne**
contact86@saferna.fr
☎ 05 49 61 12 03
- **Haute-Vienne**
contact87@saferna.fr
☎ 05 55 48 09 23

Plus d'infos sur notre site internet
www.saferna.fr

Une sélection d'offres sur
www.proprités-rurales.com