

NOUVELLE-AQUITAINE
2024

LE RAPPORT D'ACTIVITÉ & LE BILAN PPAS.



QUE RETENIR DE 2024 ?



L'année 2024 a été marquée par une activité intense, malgré des marchés fonciers ruraux en contraction en Nouvelle-Aquitaine. Cette performance illustre la capacité de la Safer Nouvelle-Aquitaine à s'adapter et à accompagner les territoires dans un contexte économique incertain et des filières agricoles sous tension. Plus que jamais, notre engagement quotidien témoigne de notre détermination à répondre aux besoins de notre région. Nous tenons ici à remercier l'ensemble des partenaires, tutelles, élus et collaborateurs pour la qualité du travail accompli et l'implication exemplaire dont chacun fait preuve.

L'année écoulée a vu l'adoption de la loi d'orientation agricole, dont les ambitions affichées pour accompagner les nouveaux talents, la formation et les démarches à l'installation sont indéniables. Cependant, force est de constater que ce texte reste en deçà des attentes sur le **volet foncier**, alors même qu'il constitue un levier majeur pour l'installation. Néanmoins, la loi visant à « lutter contre la disparition des terres agricoles et renforcer la régulation du prix du foncier agricole » portée par le député basque Peio Dufau, adoptée ce 12 mars 2025 en première lecture à l'Assemblée nationale par une majorité écrasante, vient apporter **un nouvel élan**. Ce large soutien - 203 voix pour et 3 voix seulement contre - témoigne de la volonté unanime des élus de la nation de renforcer la gestion foncière en France. La volonté politique partagée et transpartisane ainsi exprimée par ce vote montre que des avancées significatives sont encore possibles pour **la préservation des terres agricoles et l'accès au foncier**. Le foncier demeure une ressource non extensible ; il est essentiel de conjuguer préservation et développement pour garantir à la fois la pérennité de notre agriculture et la vitalité de nos territoires.

Par ailleurs, dans un contexte international incertain, marqué par des perturbations géopolitiques et économiques, **l'investissement reste hésitant**, freinant parfois la concrétisation de projets. Après des hausses record en 2020 et 2021, les valeurs échangées sur le marché foncier rural ont enregistré un recul, traduisant un réaligement des prix entre l'offre et la demande. Cette baisse des valeurs s'accompagne d'un recul des surfaces vendues, même si certains secteurs commencent même à reprendre de l'élan. Les marchés fonciers agricoles n'échappent pas à cette tendance à la baisse, et enregistrent le niveau de valeurs échangées le plus bas depuis 5 ans. La Safer Nouvelle-Aquitaine a su maintenir **une activité soutenue**, démontrant sa capacité d'adaptation aux nouvelles réalités du marché : près de 2 200 actes – le plus haut niveau depuis 5 ans –, environ 16 500 hectares attribués pour 260 millions d'euros – en progression sur ces 3 dernières années –, et plus de 4 500 candidatures examinées.

La Safer se doit d'être **innovante, à l'écoute, agile et performante**, en cohérence avec les attentes sociétales. Cette volonté d'adaptation et de progrès ne se limite pas à notre action sur le terrain ; elle s'incarne également dans notre démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE), initiée en 2024 et qui se poursuivra en 2025 par une concertation avec les parties prenantes et la définition d'un plan d'actions.

Encore une fois, nous vous remercions pour votre mobilisation et votre confiance. Ensemble, nous poursuivrons en 2025 notre mission au service des territoires, de l'agriculture et de la préservation des terres, avec la même exigence et la même détermination.

Fabien Joffre
Président de la Safer
Nouvelle-Aquitaine

Philippe Tuzelet
Directeur Général

2024

Le rapport d'activité et le bilan PPAS de la Safer Nouvelle-Aquitaine

Les temps forts	7
------------------------	---

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

Les marchés fonciers de l'espace rural	10
---	----

L'évolution du prix des terres et prés libres non bâtis	13
L'évolution du prix des vignes	16

L'activité de la Safer	18
-------------------------------	----

Les actions portées dans le PPAS 2022-2028	19
La régulation du marché foncier	20
Le renouvellement des générations	24
L'amélioration de la résilience des exploitations agricoles	27
La valorisation de la forêt	30
L'accompagnement des autres projets en milieu rural	31
La prise en compte de l'environnement	32
La transparence du marché foncier	34



Édité en juin 2025 par la Safer Nouvelle-Aquitaine
Siège social : 16 avenue de Chavailles, 33520 Bruges
Tél. : 05 56 69 29 99 - Mail : contact@saferna.fr
www.saferna.fr

Crédits photos : Karim-Brusseleers, Adrien Basse-
Cathalinat, Adobestock, Shutterstock, Safer NA



Le 7 novembre 2024, Conseil d'administration décentralisé à Niort

LES TEMPS FORTS.

Soutien à l'installation agricole et partenariats

En 2024, la Safer Nouvelle-Aquitaine a poursuivi ses partenariats avec les acteurs institutionnels et économiques (Région, départements, banques, OPA, coopératives...), et développé les collaborations avec des acteurs privés tels que Fermes En Vie, Terre de Liens, Hectarea et des bailleurs privés, afin de faciliter l'accès au foncier et aux financements des porteurs de projets. 5 676 hectares ont été attribués par la Safer à 341 jeunes agriculteurs, tandis que 2 998 hectares ont été portés par la Safer pour 125 installations, avec un soutien financier total de 16 millions d'euros. De plus, 79 jeunes exploitants ont bénéficié du dispositif FASCINA, qui a pris en charge une partie des frais d'acte. En 2025, nous poursuivons cette dynamique avec le renouvellement du partenariat avec Océalia, signé le 26 février sur le Salon de l'Agriculture de Paris. Par ailleurs, le Fonds de portage ELAN, lancé au plan national également lors du SIA, viendra renforcer notre action en faveur de l'installation agricole et de l'accompagnement des porteurs de projet.

Mobilisation pour l'avenir des territoires viticoles

Le 4 juillet 2024, la Safer Nouvelle-Aquitaine a organisé la Conférence Départementale du Foncier Rural de la Gironde sur le thème « Crise viticole : quel avenir pour les territoires ruraux ? ». Dans un contexte de difficultés économiques, 138 participants ont échangé avec des experts de la filière, élus et acteurs économiques. Cette mobilisation fait écho à la CDFR bi-départementale de 2023 en Charente et Charente-Maritime, qui avait réuni 180 participants autour des enjeux du foncier viticole en Cognac. La convergence des crises dans ces bassins illustre l'urgence d'agir pour accompagner la transition des territoires viticoles.

Innovation, médiation et concertation

En 2024, la Safer Nouvelle-Aquitaine a confirmé son savoir-faire en matière d'innovation, de médiation et de concertation, avec la mission confiée par le Préfet de Région et le Président de la Région Nouvelle-Aquitaine pour accompagner les politiques publiques sur le photovoltaïque et sur l'agri-photovoltaïsme. Ce travail, piloté par le service Environnement et Collectivités, s'inscrit dans la continuité des actions engagées sur la restructuration forestière (AMIBOIS) et la restructuration parcellaire liée à la tuberculose bovine. Dans un contexte de forte concurrence des usages du foncier — qu'il s'agisse de compensation environnementale (comme le projet GPSO) ou de développement énergétique poussé par la loi APER — la Safer démontre sa capacité à structurer des approches transversales et à favoriser une médiation concertée, essentielle pour gérer durablement des territoires aux ressources limitées.

Lancement de la démarche RSE

L'année 2024 marque le lancement de la démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) de la Safer Nouvelle-Aquitaine. Dès septembre, l'ensemble des collaborateurs a été mobilisé lors de la journée du personnel pour réfléchir collectivement aux enjeux sociétaux et environnementaux. Des comités de pilotage et opérationnels ont été mis en place pour structurer cette démarche, avec pour ambition de co-construire un plan d'actions en 2025, en concertation avec nos parties prenantes, intégrant notre projet stratégique (PPAS 2022-2028). Cette dynamique témoigne de notre volonté de renforcer notre engagement en faveur d'un développement durable et d'une gestion foncière responsable.



LA SAFER, LIEU UNIQUE DE DÉMOCRATIE FONCIÈRE.

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.

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.

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

Le comité technique départemental donne son avis

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

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

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

LES CHIFFRES CLÉS

- **107 comités techniques** organisés en Nouvelle-Aquitaine en 2024
- **316 acteurs locaux** mobilisés dans le cadre des comités techniques
- **4 555 candidatures** examinées (dont 3 402 pour l'attribution pérenne)
- **82% en concurrence** avec d'autres candidats sur au moins une parcelle
- **57% des candidats** bénéficiaires de foncier
- **2 207 biens** attribués

Le conseil d'administration décide

Le conseil d'administration de la Safer décide, après avis du comité technique, et par délégation à un comité régional 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, la chambre régionale d'agriculture, auxquels peuvent s'ajouter d'autres représentants professionnels agricoles proposés par la chambre régionale d'agriculture et validés par l'AG des actionnaires,
- 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).

LES CHIFFRES CLÉS

- **2 conseils d'administration et 1 assemblée générale** tenus en 2024
- **24 administrateurs** et 24 censeurs qui représentent l'ensemble des acteurs du territoire de la région
- **3 collèges** : agricole, collectivités, actionnaires-société civile-environnement.

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 (code rural, PPAS, lois...).

La dernière Assemblée Générale électorale du 22 juin 2023 a ratifié la composition du 2^{ème} conseil d'administration de la Safer après un 1er mandat de 4 ans suite à la fusion du 22 juin 2019.

Collège « agricole »

(situation au 31 décembre 2024)

Administrateurs	Censeurs
FRSEA NA (C. Nousty)	Chambre d'agriculture 79/17 (P. Coutin)
Jeunes Agriculteurs NA (X. Mérigot)	Chambre d'agriculture 47 (S. Bousquet-Cassagne)
Confédération Paysanne NA (JB. Roux)	Chambre d'agriculture 16 (D. Tireau)
Coordination Rurale NA (L. Plumet)	Chambre d'agriculture 33 (J. Appollot)
Chambre d'agriculture régionale (MH. Cazaubon)	Chambre d'agriculture 86 (V. Colombel)
Chambre d'agriculture 17/79 (C. Dédouche)	Chambre d'agriculture 23 (JM. Colon)
Chambre d'agriculture 40 (JM. Anaclet)	UGVC (P. Joly)
Chambre d'agriculture 19 (E. Lissajoux)	FGVB (A. Courjaud)

Collège « collectivités »

(situation au 31 décembre 2024)

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

Collège « autres actionnaires »

(situation au 31 décembre 2024)

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



LES MARCHÉS FONCIERS DE L'ESPACE RURAL.

Dans le cadre de leurs obligations légales, les notaires informent chaque année la Safer d'environ 55 000 projets de vente en milieu rural.

Ces informations, collectées, redressées et consolidées, permettent à la Safer d'analyser les marchés fonciers ruraux et d'observer l'évolution des prix des terres, des prés et des vignes sur son territoire. Chaque année, dans le cadre de sa mission de transparence, la Safer diffuse une série d'indicateurs lors d'événements régionaux et départementaux.

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

Le marché foncier rural est en contraction par rapport à 2023, que ce soit en surfaces mises sur le marché (- 8 %) ou en valeurs échangées (- 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 +5 % 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.

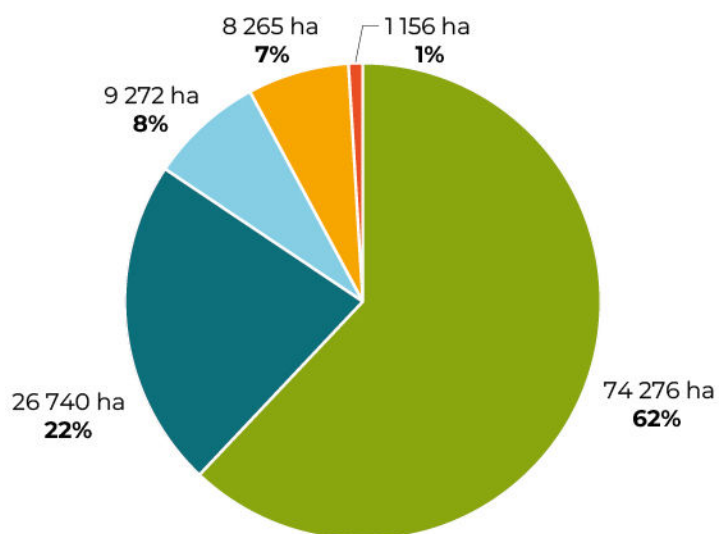
Les marchés fonciers non agricoles (résidentiel, construction, loisirs), qui avaient amorcé une baisse dès 2022, continuent de décliner avec une réduction des surfaces vendues de -7 % et une chute des valeurs de -4 % en 2024.

LES CHIFFRES CLÉS 2024

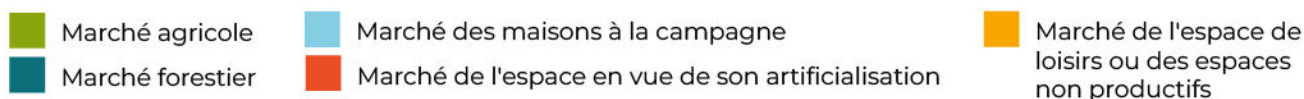
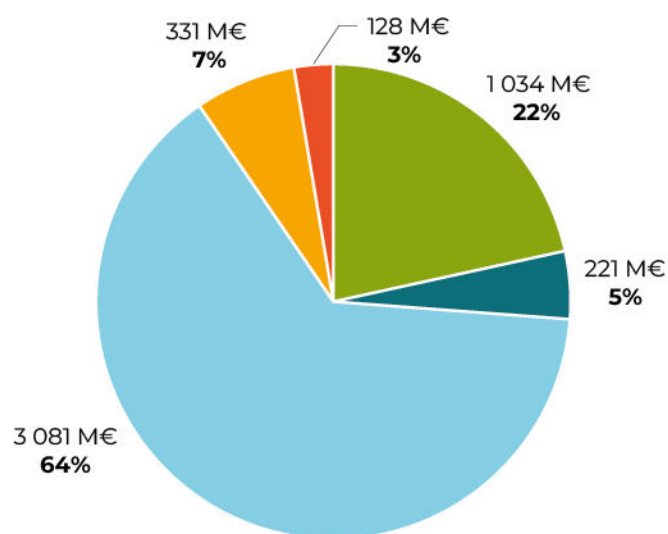
- **51 092 transactions** enregistrées
- **119 709 hectares** vendus
- **4, 795 milliards d'euros** échangés

Le marché foncier rural

Les surfaces mises sur le marché en 2024

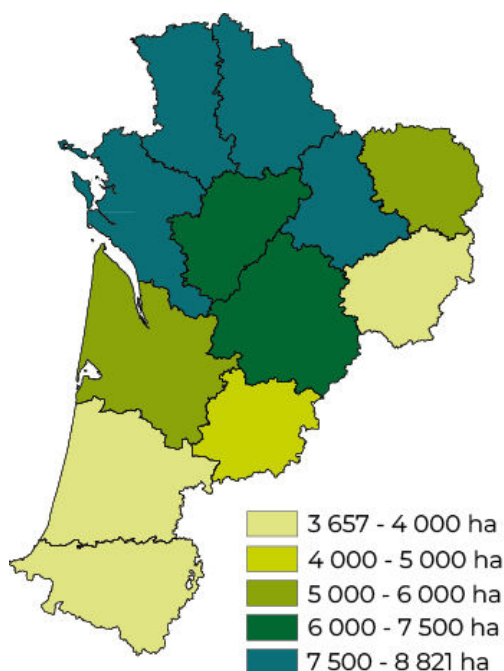


Le montant total des ventes en 2024

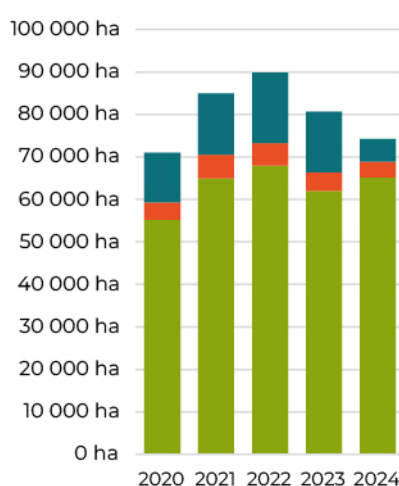


Le marché foncier agricole

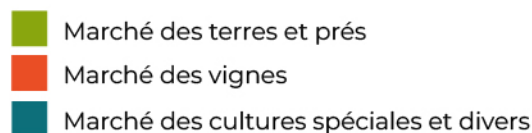
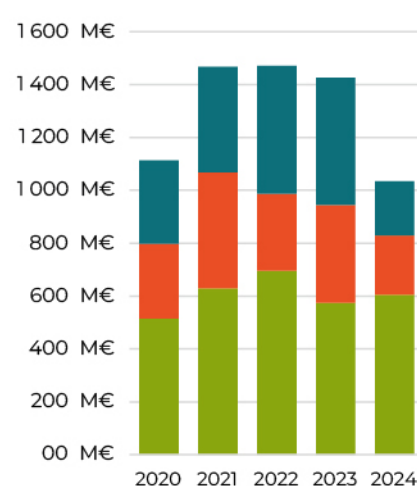
Les surfaces mises sur le marché en 2024 (ha)



Les surfaces mises sur le marché (ha)



Le montant total des ventes (M€)



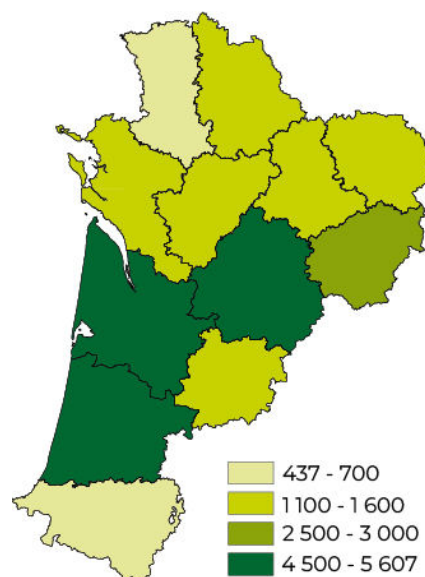
Le marché des forêts

En 2024, le marché des forêts représente en Nouvelle-Aquitaine :

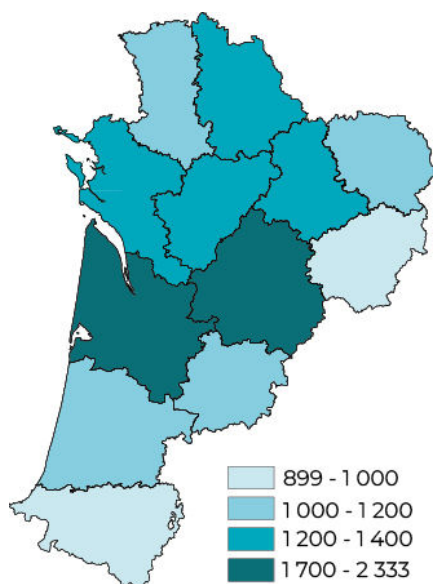
- **4 640 transactions** (-4% par rapport à 2023)
- **26 740 ha** (-10%)
- **221 millions d'euros** (-21%)

Le marché des forêts représente **22% des surfaces** et **5% des valeurs** sur l'ensemble du marché foncier rural.

Le marché des forêts : les surfaces mises sur le marché en 2024 (ha)



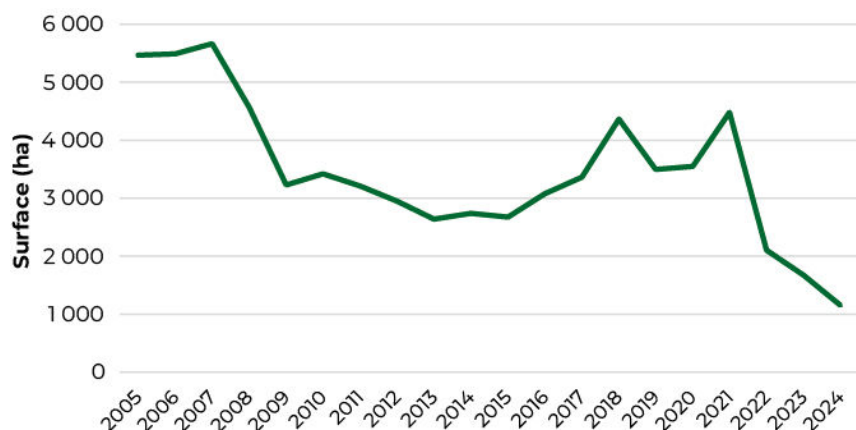
Le marché des maisons à la campagne : le nombre de ventes en 2024



Le marché des maisons à la campagne

	2021	2022	2023	2024	Evolution 2024/2023
Nombre de vente	24 291	21 446	15 852	15 605	- 2 %
Surface vendue	15 590 ha	13 442 ha	9 246 ha	9 272 ha	0 %
Montant total des ventes	4 695 M€	4 461 M€	3 127 M€	3 081 M€	- 1 %

Le marché de l'espace en vue de son artificialisation



En 2024, le marché de l'espace en vue de son artificialisation représente en Nouvelle-Aquitaine :

- **1 324 transactions** (-31% par rapport à 2023)
- **1 156 ha** (-31%)
- **128 millions d'euros** (-33%)



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

Dans un contexte de fermeture de marché pour la deuxième année consécutive en nombre, en surface et en valeur, globalement sur l'ensemble de la Région nouvelle Aquitaine, on observe, comme l'année dernière, que le prix des terres et prés reste orienté à la hausse aussi bien sur le marché des terres libres que pour celui des terres louées. Seule exception, les secteurs viticoles de la Gironde et le secteur viticole de Cognac, où la crise viticole semble également affecter la valeur du prix des terres (arrêt des plantations nouvelles).

En Charente, le marché agricole est en baisse de 18% en surface et 19% en valeur par rapport à 2023. Les surfaces artificialisées sont quasiment multipliées par 3, passant de 69 ha à 227 ha, en grande partie dues à la concrétisation d'un projet routier national. Le prix des terres et prés libres non bâtis connaît une progression de 3%, quand celle du prix des terres et prés loués n'est que de 2%. Pour les terres et prés libres, la hausse est comprise entre 5 et 7% dans les secteurs céréaliers, elle se cantonne à 2% dans le secteur d'élevage du Confolentais. Le Cognacais, quant à lui, subit une baisse de 2% en raison de la crise viticole que connaît la filière depuis presque 2 deux ans et de son manque de perspective.

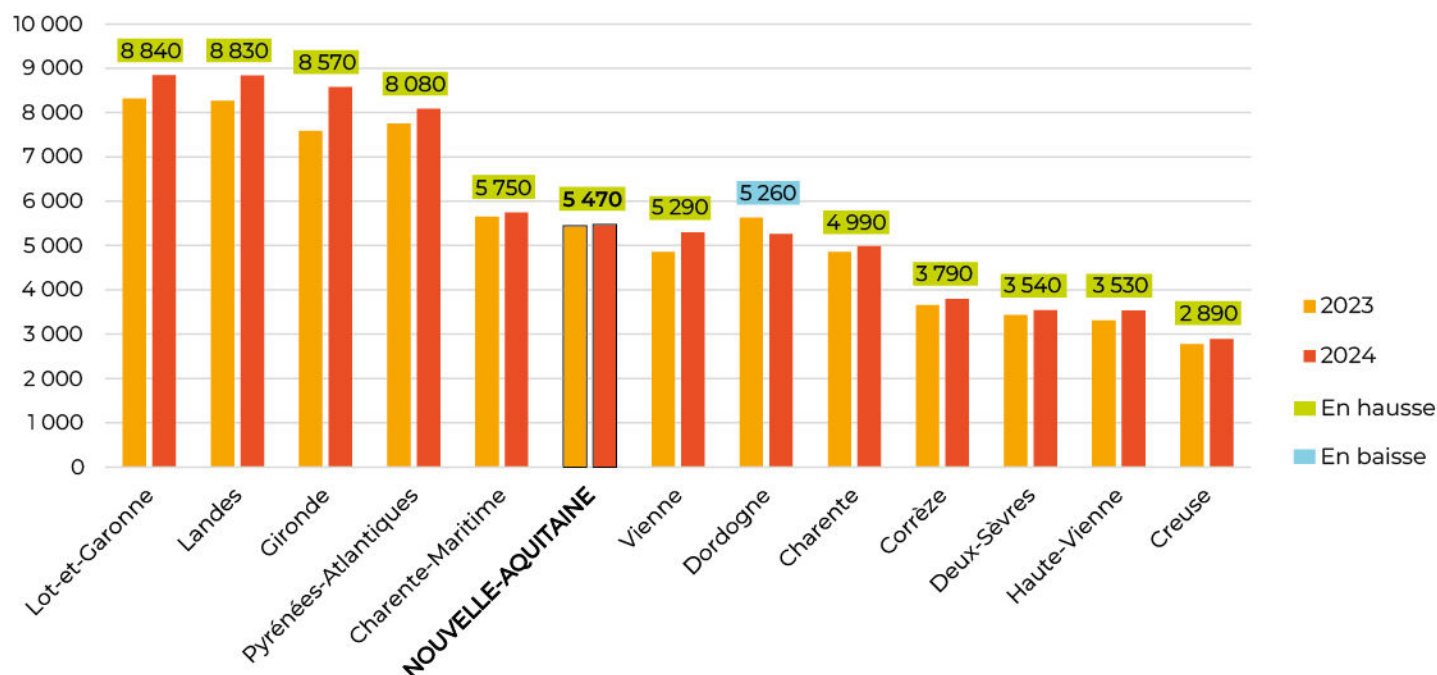
Les terres et prés loués connaissent une progression de prix de 2% et le prix moyen est inférieur de 8% à celui des terres et prés libres. Les secteurs céréaliers connaissent une variabilité plus importante que pour les biens libres : -2% dans l'Angoumois-Ruffécois, et +5% dans le Montmorélien. Dans le Cognacais et le Confolentais, les prix sont en hausse de 2%.

En Charente-Maritime, dans la lignée des dernières années, une légère augmentation du prix moyen par hectare des terres agricoles est constatée dans le département. Le marché reste globalement dynamique et concurrentiel. Cette tendance est à nuancer sur le marché des prés où les prix par hectare restent stables. Dans les secteurs viticoles (appellation Cognac), la pression foncière importante, qui impactait le marché des terres du fait des autorisations de plantations nouvelles délivrées, tend à diminuer car, depuis plusieurs mois, le Cognac connaît un ralentissement important de ses expéditions, lié au contexte géopolitique et économique mondial. L'année 2024 marque une légère baisse des prix par hectare dans ces crus pour les terres plantables, qui s'accroîtra en 2025.

En Corrèze, concernant les terres libres, une augmentation globale de 4 % du prix à l'hectare est observée. Des différences marquées apparaissent selon les secteurs : les plus fortes augmentations en % se sont produites sur les secteurs où les prix des terres sont les plus faibles. Sur une période de 7 ans, l'augmentation la plus marquée (43%) a été constatée sur le plateau de Millevaches où les prix des terres restent malgré tout toujours les moins chers. Sur les autres secteurs, sur une période de 7 ans, l'augmentation est beaucoup moins marquée : 3% pour le Haut Limousin, 18% pour le Pays de Brive et le Causse et 10% pour la Xaintrie et le Plateau du Sud-Est. Concernant les terres louées, les prix sont stables par rapport à 2023. Il faut noter que, sur une période de 7 ans, les prix des terres et prés occupés sont restés stables, sans évolution notable, quel que soit le secteur.

L'évolution du prix moyen triennal des terres et prés libres entre 2023 et 2024 (€/ha)

(Source : Groupe Safer, www.le-prix-des-terres.fr)



Le département de la Creuse reste encore cette année le moins cher de Nouvelle-Aquitaine aussi bien en ce qui concerne le marché des terres et prés libres non bâtis et celui des terres et prés loués non bâtis. Les prix du foncier de ces deux marchés sont néanmoins orientés à la hausse avec, pour le marché des terres et prés libres non bâtis, une augmentation sur l'ensemble des petites régions agricoles, hormis celle de la Marche qui reste stable. Sur le marché des terres et prés loués non bâtis, la dynamique est similaire, avec cependant une légère baisse en ce qui concerne la petite région de la Marche.

En Dordogne, la baisse statistique des prix des terres et prés ne reflète pas tout à fait la réalité du terrain. L'attractivité sur les terres et prés ne se dément pas. Les solutions d'aides au financement sont de plus en plus sollicitées pour accéder au foncier (portage avec la Région, fermage via fondations ou associations...). Dans la Double, la diminution du nombre d'éleveurs réduit l'intérêt pour les prairies, contrairement aux zones proches du Limousin, où la demande reste soutenue grâce à la hausse du prix de la viande bovine. Les terres céréalières du Ribérais restent très convoitées ; face à cette pression, certains vendeurs augmentent leurs prix. Dans le sud du département (Issigeais), les terres céréalières attirent de plus en plus de jeunes agriculteurs du Lot-et-Garonne, en raison de prix bien plus abordables que dans leur département. Ces dynamiques locales nuancent la tendance globale observée dans les données statistiques.

En Gironde, le prix des terres et prés libres progresse de 13 % par rapport à 2023, poursuivant la hausse amorcée en 2020. Cette moyenne cache une forte disparité selon les zones, la qualité des sols, l'accès à l'eau et la structure des parcelles. Le secteur Forêt et landes girondines est très hétérogène, allant de grandes exploitations

irriguées avec des sols sableux s'échangeant jusqu'à 25 000 €/ha, à des petites parcelles de landes en zone forestière valant moins de 1 500 €/ha. Le Bas-Médoc présente des prix similaires, mais la valorisation de ses terres en bord d'estuaire stagne à cause des contraintes environnementales. Dans le Blayais et Double, la demande croît pour les terres sableuses propices à l'asperge ou les terres de bord d'estuaire. Dans l'Entre-Deux-Mers, les terres situées dans les vallées de la Dordogne et de la Garonne restent très convoitées. Les terres issues d'arrachage de vignes attirent des éleveurs bovins ou équins. Elles sont également convoitées par des candidats non-agriculteurs pour des usages d'agrément avec souvent des niveaux de prix plus élevés, ce qui nécessite une vigilance accrue en termes de régulation des prix. Le secteur Médoc, Libournais, Graves suit les mêmes tendances. D'une manière générale en bordure de cours d'eau, la crainte d'inondations dans les zones non protégées fait baisser les prix. Le Bazadais, avec ses terres fertiles proches de la Garonne, reste très recherché, tandis que la demande stagne dans les zones sableuses moins fertiles.

Dans les Landes, suivant les trois zones agricoles du département, on observe, comme les années passées, des niveaux et une évolution des prix différents suivant les potentiels agronomiques des terres, l'accès à l'irrigation et les structures parcellaires. La conjoncture, avec notamment les difficultés de la filière viticole en Armagnac, limite les capacités d'investissement et donc la demande en foncier dans ce secteur déjà fragilisé par les difficultés d'accès à l'irrigation. Cette situation explique, en grande partie, la stabilité, voire la baisse des prix, sur le secteur Marsan et Armagnac, où les prix des terres et prés oscillent entre 4 000 et 8 500 euros/ha en moyenne. Dans le secteur Chalosse et Gaves,

caractérisé par un marché souvent de parcellaire, les prix se maintiennent, restant dans une fourchette de prix moyens allant de 8 000 à 9 000 euros/ha. Dans le secteur Marensin et forêt landaise, on observe une progression des prix notable alors que les prix y sont déjà les plus élevés du département et peuvent dépasser parfois les 22000 euros/ha sans les installations. Ce secteur, en zone de sables noirs avec les possibilités d'irrigation et des ilots parcellaires de qualité, est le plus propice aux cultures contractuelles à bonne valeur ajoutée.

Pour le Lot-et-Garonne, la tendance statistique indiquant une hausse des prix sur l'ensemble du département mérite d'être nuancée. Le prix moyen départemental se stabilise avec des évolutions contrastées selon les petites régions agricoles. Si le prix moyen des terres augmente dans les coteaux bordure Landes et Grandes Landes (+7%), il semble plutôt en recul dans les coteaux nord (-6%).

Dans les Pyrénées-Atlantiques, côté Pays basque, malgré une offre réduite et des demandes toujours aussi nombreuses, les prix sont stables du fait d'une action de régulation foncière forte portée par les acteurs du territoire. Le marché agricole béarnais se caractérise par une baisse du prix dans les zones de côteaux à vocation élevage et un maintien dans les zones à vocation de culture. Dans la zone dite de la montagne béarnais, l'absence d'un marché significatif ne permet pas une analyse pertinente.

Dans les Deux-Sèvres, le marché agricole reste dynamique, la valeur des terres et prés libres connaît une légère augmentation à l'échelle départementale depuis plusieurs années. Cette augmentation s'explique par la concurrence qui existe sur ce marché. Certaines disparités sont à noter suivant les petites régions agricoles : le prix des terres connaît une augmentation plus prononcée sur les secteurs de la Plaine de Thouars, Plaine la Mothe-Lezay et Plaine de Niort-Brioux qui sont des secteurs

avec une vocation dominante céréalière et sont tirés vers le haut par la proximité des départements voisins dont les prix sont plus élevés. En ce qui concerne les terres et prés occupés, la tendance haussière observée depuis sept ans se confirme avec une nouvelle augmentation de 4% à l'échelle départementale. Les secteurs mentionnés ci-avant se distinguent par une augmentation plus importante (de 5 et à 7%). Les mêmes raisons expliquent cette hausse.

Dans la Vienne, et dans la continuité de l'année passée, le marché reste dynamique et concurrentiel dans l'ouest du département, partie à vocation principalement polyculture et polyculture-élevage. En revanche, le marché se tend sur le Montmorillonnais et sur les secteurs à vocation principale d'élevage. Les données statistiques 2024 ne reflètent pas la réalité de terrain où l'on constate globalement un maintien des prix, voire une baisse dans certaines zones.

Dans le département de la Haute-Vienne, le prix reste bas par rapport au reste de la France. Une hausse du prix du foncier de 7 % est enregistrée pour le foncier libre, progression qui suit la tendance régionale à la hausse. Cette hausse peut s'expliquer par une demande en foncier qui s'accroît dans le département : développement des énergies renouvelables, pression des non-agriculteurs en périurbain, pression des agriculteurs dans certains secteurs liée notamment à la recherche d'autonomie fourragère des exploitations pour faire face aux aléas climatiques et à la hausse du prix de l'aliment... Pour les terres louées, la tendance est à la hausse dans tout le département (+5%) et particulièrement dans le nord du département (Marche, +9%). Les investisseurs (propriétaires-bailleurs) qui maintiennent les exploitants en place ou qui louent à de nouveaux exploitants achètent plus facilement au prix du marché libre, ce qui peut expliquer cette hausse.



Le prix des terres et prés loués

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

Département	2023	2024	Evolution 2023/2022	Prix libre	Loué/Libre
Charente	4 550 €/ha	4 620 €/ha	+ 2 %	4 990 €/ha	93 %
Charente-Maritime	5 130 €/ha	5 220 €/ha	+ 2 %	5 750 €/ha	91 %
Corrèze	2 950 €/ha	2 940 €/ha	0 %	3 790 €/ha	78 %
Creuse	2 360 €/ha	2 440 €/ha	+ 3 %	2 890 €/ha	84 %
Deux-Sèvres	3 120 €/ha	3 260 €/ha	+ 4 %	3 540 €/ha	92 %
Vienne	4 660 €/ha	4 740 €/ha	+ 2 %	5 290 €/ha	90 %
Haute-Vienne	2 630 €/ha	2 770 €/ha	+ 5 %	3 530 €/ha	78 %



L'ÉVOLUTION DU PRIX DES VIGNES

APPELLATION CHARENTES-COGNAC

La filière Cognac traverse une crise majeure, avec une forte réduction des rendements autorisés et des stocks élevés. Le contexte international rend les financements et les contrats difficiles à obtenir, ce qui affecte durement le marché foncier.

En Charente, les prix des vignes baissent nettement. Les transactions se raréfient, les cédants peinent à trouver preneur. Des mesures d'adaptation sont mises en place, comme l'arrachage volontaire compensé. La baisse des prix pourrait s'intensifier en 2025.

En Charente-Maritime, les ventes réalisées en 2024 reflètent encore les prix de 2023, mais la tendance baissière s'accélère en fin d'année. Faute d'acheteurs, même les baisses de prix conséquentes ne suffisent plus à dynamiser le marché.

BORDELAIS

En 2024, le marché foncier viticole du Bordelais se stabilise en volume après une forte baisse en 2023, mais atteint un plancher historique en valeur. Le nombre de transactions diminue nettement. La baisse des prix touche l'ensemble des appellations, avec un désintérêt pour les parcelles peu qualitatives, même après arrachage, désormais convoitées par des non-agriculteurs.

En **Bordeaux** et **Côtes de Bordeaux**, seuls les lots bien structurés et bien situés trouvent encore preneur. La baisse de la valeur des domaines bâts se poursuit, bien que certaines propriétés attirent encore des investisseurs. Les maisons de négoce sécurisent parfois leurs apports en achetant les propriétés qu'elles distribuent. Le groupe Côtes et Les liquoreux de la rive droite, Loupiac et Sainte-Croix-du-Mont, suivent la tendance observée sur les Bordeaux.

En **Pessac Léognan**, le marché reste peu actif et on note un maintien relatif des valeurs. Dans les **Graves**, où les prix poursuivent la baisse, même les lots situés sur les meilleurs plateaux graveleux peinent parfois à trouver preneur. En **Sauternes**, la situation se maintient par rapport à 2023.

En **Médoc**, le mouvement de baisse entamé en 2019 s'intensifie. Le marché des appellations Médoc et Haut-Médoc est atone en raison d'une demande rare qui ne répond plus à l'offre. Même les appellations prestigieuses comme Margaux, Pauillac ou Saint-Estèphe sont désormais concernées par la tendance baissière. L'écart se creuse entre les meilleurs terroirs, encore valorisés, et les autres, délaissés. L'absence de transaction sur Saint-Julien ne permet pas de dégager une valeur dominante significative.

Dans le **Libournais**, le marché est bloqué, dans l'attente d'un réaligement des prix. A Saint-Emilion comme à Pomerol, trop peu de ventes ont eu lieu pour dégager une tendance fiable, bien qu'orientée à la baisse.

Dans les appellations Satellites de Saint-Emilion et à Lalande de Pomerol, les prix poursuivent leur baisse. L'offre y est très importante et les acheteurs se raréfient. A Fronsac, et à Canon Fronsac, le marché est particulièrement atone.

DORDOGNE

Le marché du **Bergerac** rouge est en berne, avec de nombreuses offres mais peu d'acquéreurs. Pourtant le prix est désormais aligné sur le tarif moyen des terres. Le Bergerac blanc se maintient grâce à ses débouchés commerciaux, tout comme le **Monbazillac**, même si l'engouement semble plus timide. Le recul du bio, poussé par des difficultés climatiques et économiques, entraîne de nombreuses reconversions. Les solutions de vente des propriétés viticoles sont diverses : arrachage pour revendre des propriétés vers d'autres usages, installations dans le cadre familial, achats de viticulteurs bordelais souhaitant diversifier leur gamme...

LOT-ET-GARONNE

L'appellation **Buzet** est durement touchée par la crise, avec des demandes croissantes d'aide à l'arrachage. En **Côtes de Duras**, malgré une forte baisse des prix, les ventes de propriétés complètes ne trouvent toujours pas preneur. En **Côtes du Marmandais**, le marché reste calme, avec peu de biens à la vente et une seule transaction réalisée en 2024.

Le prix des vignes (€/ha)

(Prix moyen correspondant à des vignes plantées, en bon état et d'âge moyen)

Département	AOC	2022	2023	2024	Evolution
CHARENTE	Cognac Grande Champagne	65 000	65 000	60 000	↘
	Cognac Petite Champagne	58 000	58 000	50 000	↘
	Cognac Borderies	65 000	65 000	60 000	↘
	Cognac Fins Bois	58 000	58 000	50 000	↘
	Cognac Bons Bois	40 000	40 000	35 000	↘
CHARENTE-MARITIME	Cognac Petite Champagne	70 000	62 500	60 000	↘
	Cognac Borderies	70 000	65 000	60 000	↘
	Cognac Fins Bois	65 000	55 000	50 000	↘
	Cognac Bons Bois	40 000	35 000	30 000	↘
DORDOGNE	Bergerac Rouge	9 000	9 000	7 000	↘
	Bergerac Blanc	9 000	9 500	7 500	↘
	Monbazillac	15 000	15 000	14 000	↘
	Pécharmant	30 000	32 000	32 000	→
GIRONDE	Bordeaux blanc	10 500	12 000	8 000	↘
	Bordeaux rouge	10 500	9 000	8 000	↘
	Liquoreux rive droite	10 500	9 500	9 000	↘
	Graves de Vayre	10 500	9 500	9 500	→
	Cadillac - Côtes de Bordeaux	11 000	10 000	9 000	↘
	Blaye - Côtes de Bordeaux	13 000	10 000	8 000	↘
	Côtes de Bourg	16 000	14 000	8 000	↘
	Castillon et Francs - Côtes de Bordeaux	20 000	20 000	8 000	↘
	Margaux	1 500 000	1 500 000	1 400 000	↘
	Pauillac	3 000 000	3 000 000	2 500 000	↘
	Saint-Estèphe	550 000	500 000	400 000	↘
	Saint-Julien	1 800 000	1 800 000	NS	
	Haut-Médoc	60 000	50 000	40 000	↘
	Listrac	60 000	40 000	20 000	↘
	Médoc	35 000	25 000	14 000	↘
	Moulis	80 000	70 000	40 000	↘
	Graves blanc	27 000	26 000	25 000	↘
	Graves rouge	27 000	26 000	25 000	↘
	Pessac-Léognan	500 000	450 000	450 000	→
	Sauternes	30 000	28 000	28 000	→
	Canon Fronsac	100 000	90 000	NS	
	Fronsac	22 000	21 000	NS	
	Lalande de Pomerol	230 000	180 000	150 000	↘
	Pomerol	2 000 000	2 000 000	NS	
	Saint-Emilion	300 000	270 000	250 000	↘
	Satellites de Saint-Emilion	85 000	80 000	35 000	↘
LOT-ET-GARONNE	Buzet	17 000	11 000	8 000	↘
	Côtes de Duras	12 000	11 000	8 000	↘
	Côtes du Marmandais	9 500	9 500	9 500	→

* NS = Non significatif : le nombre de transactions réalisées en 2024 ne permet pas de dégager une valeur dominante significative.



L'ACTIVITÉ DE LA SAFER.

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

L'instruction technique DGPE/SDPE/2021-676 précise le contenu du Bilan Annuel d'Activité du PPAS. La Safer Nouvelle Aquitaine fait le choix d'intégrer ce bilan dans son rapport d'activité. 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, 90% des opérations portent sur des biens d'une valeur inférieure à 180 000 € (60% inférieur à 25 000 € / seuil estimé d'équilibre économique).

5 676 hectares ont été attribués en 2024 à des jeunes agriculteurs dans le cadre de leur installation, et environ 10 200 ha qui participent à la consolidation et à la restructuration d'exploitations agricoles.

Une partie de ces attributions se font sous la forme d'intermédiations locatives (1 297 ha). Les opérations forestières représentent 7 % de la surface attribuée, les opérations environnementales représentent 21 % des surfaces attribuées, dont près de 85% sont aussi couplées à une activité agricole, et celles au profit du développement local, 5%.

Par ailleurs, la Safer gère près de 20 000 ha en location précaire via des conventions de mise à disposition (17 039 ha), des conventions d'occupations précaires (2 439 ha). 2 998 ha sont portés par la Safer au profit jeunes agriculteurs pour environ 16 millions d'euros.

LES CHIFFRES CLÉS 2024

- **1 989 acquisitions** réalisées
- **17 830 hectares** attribués
- **36% des surfaces** attribuées à l'installation agricole sur l'ensemble des surfaces attribuées pour l'agriculture.



LES ACTIONS PORTÉES DANS LE PPAS 2022-2028

La stratégie d'intervention de la Safer s'incarne dans son Plan Pluriannuel d'Activité (PPAS) approuvé lors du Conseil d'Administration de 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.

RÉGULATION DU MARCHÉ FONCIER

- Augmenter la prise de marché de la Safer afin d'orienter le maximum de biens en fonction des politiques publiques prioritaires
- Faciliter l'accès au foncier aux porteurs de projet sur l'ensemble des marchés fonciers immobiliers
- Réguler le prix du foncier
- Réguler le marché des parts sociales

RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS EN AGRICULTURE

- Transmettre les exploitations
- Maîtriser et sécuriser le foncier pour l'installation
- Installer de nouveaux agriculteurs

AMÉLIORATION DE LA RÉSILIENCE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

- Contribuer au développement de l'agroécologie
- Restructurer le parcellaire
- Sécuriser l'assise foncière des exploitations et améliorer leur résilience aux risques naturels, climatiques et aux crises

VALORISATION DE LA FORÊT

- Être reconnu comme acteur du foncier forestier et accompagner les politiques publiques de gestion forestière
- Aménager, restructurer le petit parcellaire et lutter contre le morcellement pour une meilleure gestion forestière
- Transmettre des massifs forestiers

ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS EN MILIEU RURAL

- Valoriser les biens ruraux, les potentialités, et les caractéristiques locales tout en prenant en compte les besoins en matière de logement et d'emplois
- Accompagner les collectivités dans les projets de construction et d'aménagement en vue de maintenir et développer la vitalité des territoires
- Les Safer contribuent au développement durable des territoires ruraux, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 111-2. Elles 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.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Préserver la biodiversité et les habitats naturels
- Préserver les milieux aquatiques et la ressource en eau
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, et la diversité des paysages
- Lutter contre les risques naturels et le changement climatique

TRANSPARENCE DU MARCHÉ FONCIER

- Améliorer la connaissance des territoires via l'expertise Safer et accompagner les politiques publiques
- Assurer la transparence du marché foncier et de l'activité de la Safer



LA RÉGULATION DU MARCHÉ FONCIER

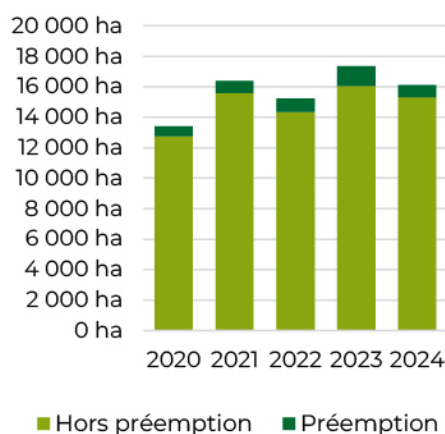
Pour assurer une transparence et une régulation efficaces, tant sur le prix que sur les orientations, sur l'ensemble des marchés fonciers, la Safer agit, le plus souvent à la demande des acteurs du territoire, pour réorienter la vente et/ou réviser le prix. Pour chaque dossier, son intervention est validée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

Les acquisitions : à l'amiable très majoritairement

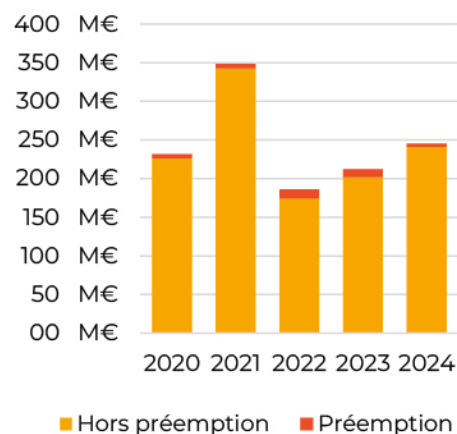
Le nombre d'acquisitions par tranche de prix



Les surfaces acquises



La valeur des acquisitions



En 2024, la Safer a réalisé 1 989 acquisitions. 79 % concernent des lots inférieurs à 10 ha, 60 % des acquisitions concernant des lots inférieurs à 25 000 € et 90 % des acquisitions concernant des lots inférieurs à 180 000 €.

Les préemptions

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

Comment ça marche ?

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

Trois modes d'intervention :

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

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

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

prix de la transaction projetée apparaît comme étant anormalement élevé.

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

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

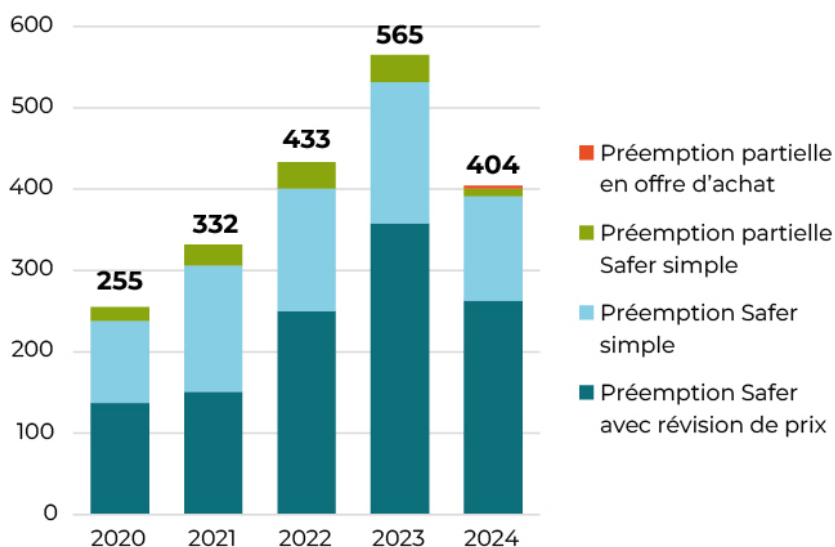
► **La préemption partielle** : La Safer n'exerce son droit de préemption que sur une partie des biens mis en vente. Ce droit est principalement utilisé en cas de cession de biens mixtes (ex : vente globale de terrains à vocation agricole avec du bâti agricole ou non ou d'autres biens non préemptibles,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

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

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

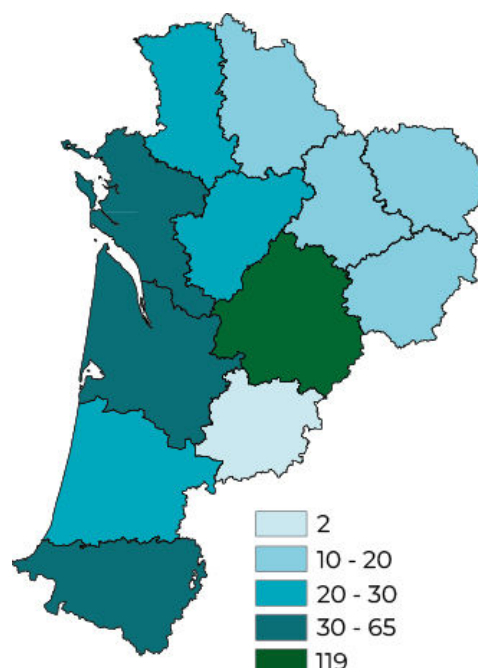
Mais en aucun cas le vendeur ne pourra retirer le bien de la vente à ce stade.

Le nombre de préemptions exercées



-28 % par rapport à 2023, équitablement portée par les différents types de préemption. Cette politique d'intervention n'impacte néanmoins que 0,8% du marché notifié.

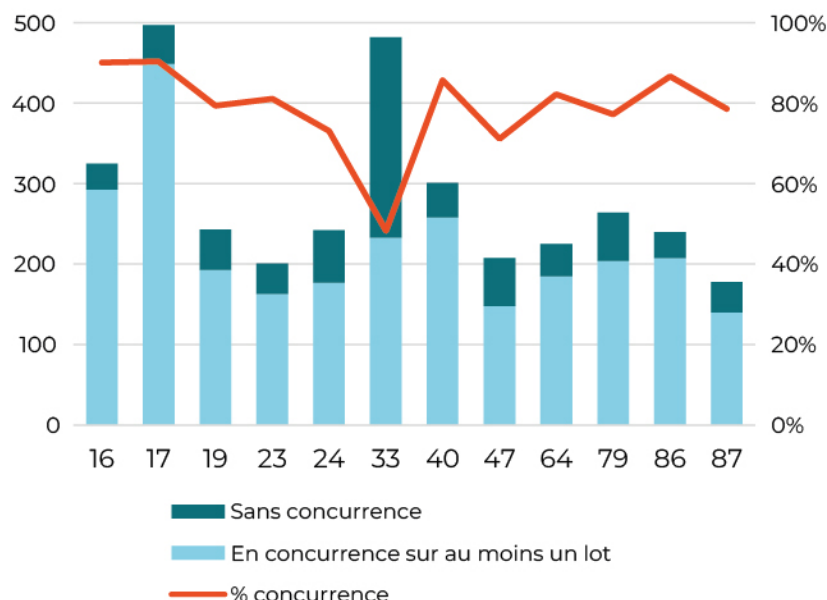
Le nombre total de préemptions exercées en 2024



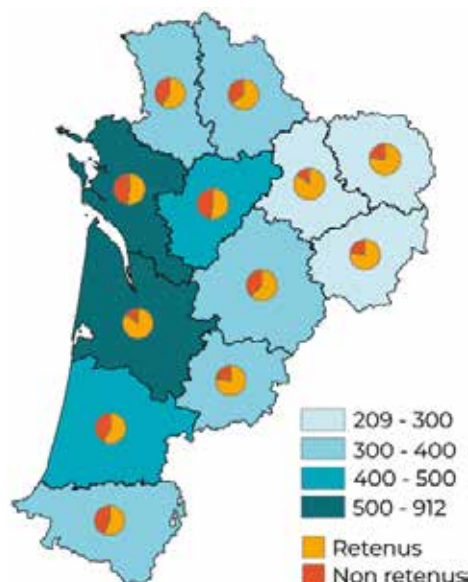
Les candidatures examinées par la Safer

Les instances de la Safer ont examiné 3 371 candidatures en 2024, dont 79% en concurrence avec d'autres candidats sur au moins une parcelle. Les dossiers « sans concurrence » font souvent appel à un travail préalable de médiation du conseiller foncier qui aboutit à des répartitions concertées entre tous les candidats retenus.

Le nombre de candidatures examinées en 2024, par département



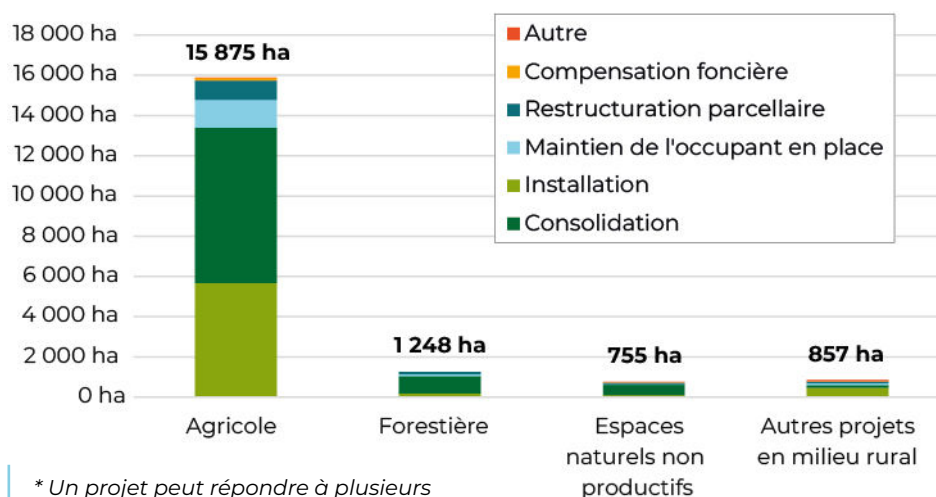
Le nombre de candidatures examinées en Comité Technique en 2024



Les attributions de la Safer

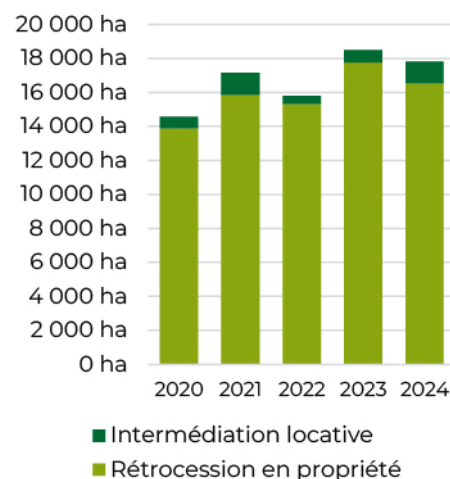
En 2024, la Safer a attribué 17 830 ha, dont 5 676 ha pour l'installation agricole. La Safer attribue des biens, que ce soit via des rétrocessions (ventes) ou via l'intermédiation locative (location pérenne), à des candidats dont les projets s'inscrivent dans les politiques publiques et répondent aux objectifs des missions d'intérêt général de la Safer. Ces attributions sont réalisées en concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire et sous le contrôle de l'Etat.

Les surfaces attribuées par la Safer (ha) par type d'intervention*



* Un projet peut répondre à plusieurs destinations, par exemple agricole et environnemental

En propriété ou en location pérenne



La régulation du marché sociétair

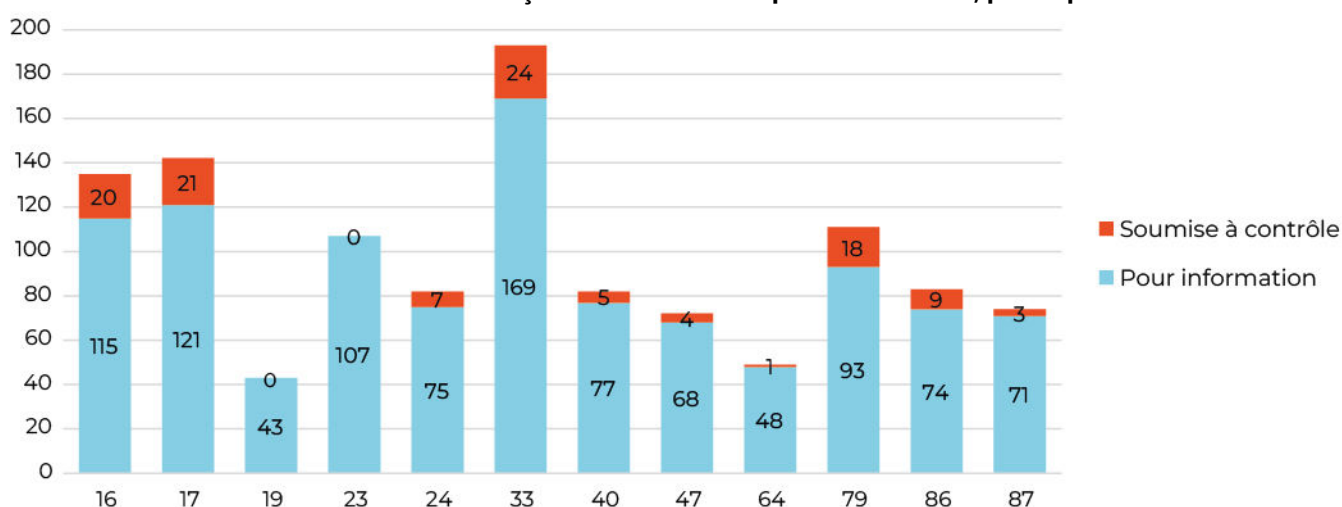
Pour assurer la régulation foncière au travers des opérations sociétaires, la loi Sempastous, promulguée le 23 décembre 2021 est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

Depuis cette date, les opérations sociétaires doivent être déclarées sur un portail de télédéclaration national. Elles concernent toutes les cessions de titres de sociétés qui sont propriétaires ou qui exploitent du foncier à usage agricole ou à vocation agricole (terrain nu situé en zone naturelle ou agricole du document d'urbanisme). Cette

déclaration concerne également les cessions de titres de holding qui ont des participations dans ce type de société. Les modifications de la répartition du capital social ou des droits de vote sont également à déclarer si cela conduit à transférer le contrôle de la société.

En 2024, la Safer Nouvelle-Aquitaine a reçu 1 173 déclarations, soit une diminution de 8 % par rapport à 2023. Ces opérations ont touché des sociétés qui représentent 115 993 ha.

Le nombre de déclarations reçues en Nouvelle-Aquitaine en 2024, par département



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

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

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

Le seuil d'agrandissement significatif est fixé par le préfet de région. En Nouvelle-Aquitaine, il était initialement de 120 ha puis a été relevé à 140 ha par arrêté du 22/07/2024.

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

Ce contrôle administratif s'applique pour les opérations qui se réalisent depuis le 2 avril 2023. Les demandes d'autorisation administratives sont instruites par la Safer, avec un examen en comité technique afin de transmettre un avis favorable ou défavorable au préfet décideur.

Celui-ci a ainsi la possibilité, soit d'autoriser l'opération, soit d'inviter le demandeur à proposer des mesures

compensatoires pour pouvoir obtenir l'autorisation administrative. Ces mesures compensatoires se traduisent par une libération de foncier, en vente ou en location, au profit de projets d'installation ou de consolidation d'exploitation. In fine, en cas d'absence de mesures compensatoires ou si elles sont jugées insuffisantes, il peut refuser l'opération sociétaire envisagée.

En 2024, 112 opérations ont été soumises au contrôle administratif, dont 24 dossiers en Gironde, 21 en Charente-Maritime, 20 en Charente, 18 en Deux-Sèvres, 9 en Vienne. Les autres départements ont été peu ou pas concernés par ce type de dossiers.

Parmi ces 112 dossiers, 7 ont fait l'objet d'une demande de mesures compensatoires par le préfet de département (2 en Gironde, 1 en Charente, 1 en Dordogne, 1 dans les Landes, 1 en Deux-Sèvres et 1 en Vienne).

Au 17 avril 2025, pour ces dossiers de 2024,

- 1 dossier a obtenu une autorisation sous réserve de mettre en œuvre les mesures compensatoires, soit 23 ha qui seront mis en location pour consolider 2 exploitations qui étaient sous le seuil de viabilité économique fixé à 70 ha par chef d'exploitation,
- 3 dossiers ont été abandonnés par le déclarant,
- 1 dossier a reçu un refus,
- 2 dossiers sont en cours d'instruction pour la validation de mesures compensatoires.

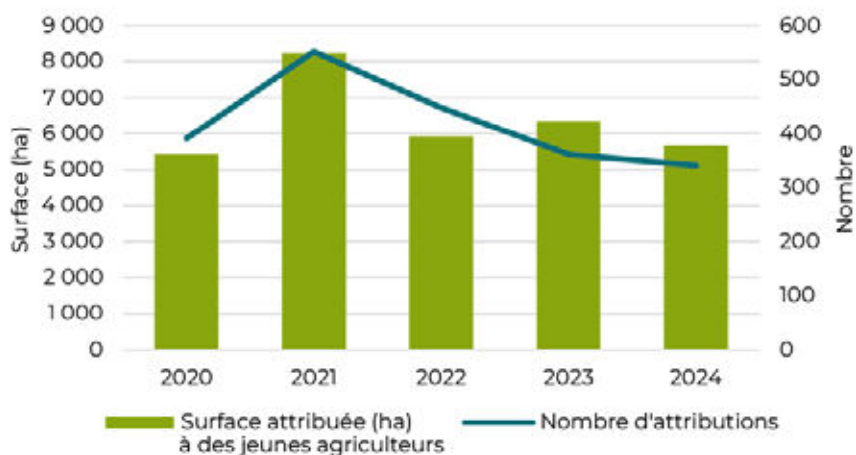


LE RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS

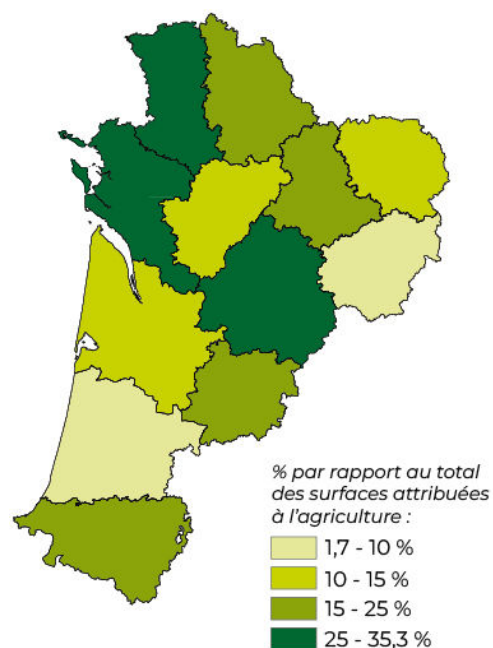
Le renouvellement des générations constitue le grand défi pour les années à venir et donc celui de la programmation du PPAS. Une forte accélération des départs à la retraite est attendue, qui se conjugue à des inquiétudes sur la situation économique de filières (viticulture en particulier) et rend donc 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.

Les attributions au profit de l'installation

5 676 ha ont été attribués en 2024 au profit de 341 jeunes agriculteurs préparant leur installation, s'installant ou récemment installés, représentant 36 % attribué à l'agriculture.



La part des surfaces attribuées par la Safer aux premières installations en 2024



Le portage foncier

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

à l'acquéreur installé), sachant que ces « loyers » sont ensuite en partie déduits du prix d'acquisition à l'issue du portage (déduction des frais financiers des emprunts souscrits par la Safer pour acheter le foncier).

Au 31 décembre 2024, 125 jeunes agriculteurs bénéficient d'un portage foncier. A ce titre, la Safer porte 2 998 ha pour un montant total de 16 millions d'euros.

Le stockage de propriétés

Mis en place avec la Région Nouvelle-Aquitaine, le stockage de propriétés permet à la Safer d'acheter et de stocker des propriétés agricoles dans l'attente d'une transmission à des nouveaux installés, soit non encore identifiés, soit qui finalisent leur formation agricole ou leur dossier de financement.

La Safer achète et stocke ces exploitations pour une durée de 3 ans maximum. La Région 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 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 sa recherche de candidat, la Safer associe ses partenaires départementaux : Répertoire Départ Installation et Point Accueil Installation Transmission, les filières, les coopératives, les GAB, les banques ...

Dans le cadre de la convention avec la Région, la Safer Nouvelle-Aquitaine stocke 1 260 ha pour un montant total de 5,4 millions d'euros (au 31 décembre 2024).

Q ZOOM SUR...

Quand le stockage foncier facilite une installation, puis une deuxième !

À Coarraze, dans les Pyrénées-Atlantiques, le dispositif de stockage mis en place par la Safer, en partenariat avec la Région Nouvelle-Aquitaine, a permis deux installations agricoles successives sur une même exploitation.

En 2020, Guillaume Ryckbosch, alors en reconversion professionnelle, en bénéficie pour exploiter progressivement 25 hectares en système transhumant avec un troupeau de chèvres. Le stockage foncier lui permet de débiter son activité tout en conservant son emploi, le temps de finaliser son projet et d'acquiescer les terrains.

Trois ans plus tard, il recrute Maëlys Bernard, également en reconversion, dans le cadre d'un projet de développement de l'exploitation. Leur collaboration aboutit à une volonté commune de s'associer. Guillaume décide de céder une parcelle de 4 hectares.

Ne pouvant l'acheter immédiatement, Maëlys a recours à son tour au stockage. Elle peut ainsi intégrer du foncier au futur GAEC Les Champs Heureux, tout en menant ses démarches, notamment financières. Ensemble, ils développent une production fermière en vente directe, centrée sur des fromages de chèvre issus d'un élevage en plein air.

Le stockage foncier a permis à Guillaume de créer son activité, puis à Maëlys de préparer la sienne !



L'intermédiation locative

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.

La transmission d'une exploitation ne vise pas forcément que des biens en propriété (terres et bâti). Bien souvent le futur retraitsé exploitant est propriétaire d'une partie des biens libérés seulement. En effet, une part parfois significative des surfaces est en location auprès de plusieurs propriétaires.

Pour ces surfaces en location, la Safer dispose d'un outil complémentaire : l'intermédiation locative. Elle permet la mise en relation entre des propriétaires foncier et le repreneur agréé par la Safer dans le but de favoriser une transmission globale et donc de maintenir l'outil de production initial. Elle permet l'obtention des autorisations d'exploiter pour le repreneur agréé.

En 2024, 1 297 hectares ont été transmis par le biais de baux signés entre des propriétaires fonciers et des attributaires Safer. Ces intermédiations locatives, menées en parallèle de 36 rétrocessions, ont permis de consolider les projets de reprise.

Le FASCINA*

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

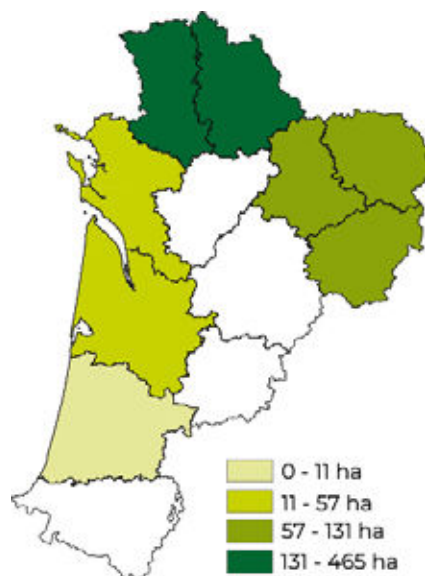
La Safer Nouvelle-Aquitaine a mis en place depuis le 1^{er} janvier 2020 un fonds d'aide, sur ses fonds propres, le FASCINA*, qui prend en charge 50% des frais d'acte plafonné à 1 500 € lors d'une acquisition réalisée par un jeune agriculteur auprès de la Safer. Selon les résultats annuels de la Safer,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



Q ZOOM SUR...

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

Les surfaces concernées par une intermédiation locative en 2024 (ha)



En 2024, la Safer a accordé 104 292 € à 79 jeunes installés en Nouvelle-Aquitaine.

	2022*	2023	2024
Nombre de jeunes agriculteurs bénéficiaires	137	113	79
Montant total agréé	179 k€	143 k€	104 k€
Montant moyen par bénéficiaire	1 308 €	1 268 €	1 320 €

** Seuls les dossiers engagés dans l'année sont désormais comptabilisés, les chiffres 2022 ont donc été revus selon cette méthodologie*

Photo ci-contre : remise de chèques FASCINA lors du salon VINITECH-SIFEL le 26 novembre 2024



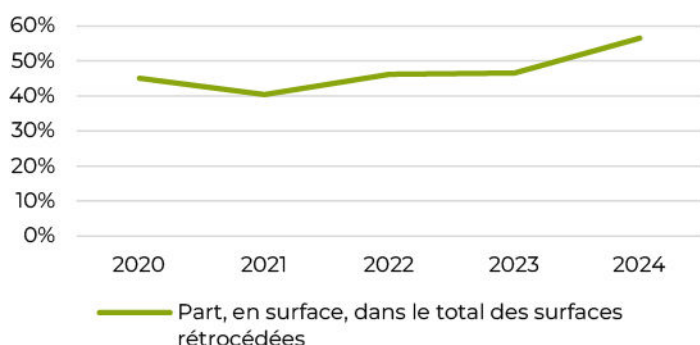
L'AMÉLIORATION DE LA RÉSILIENCE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

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

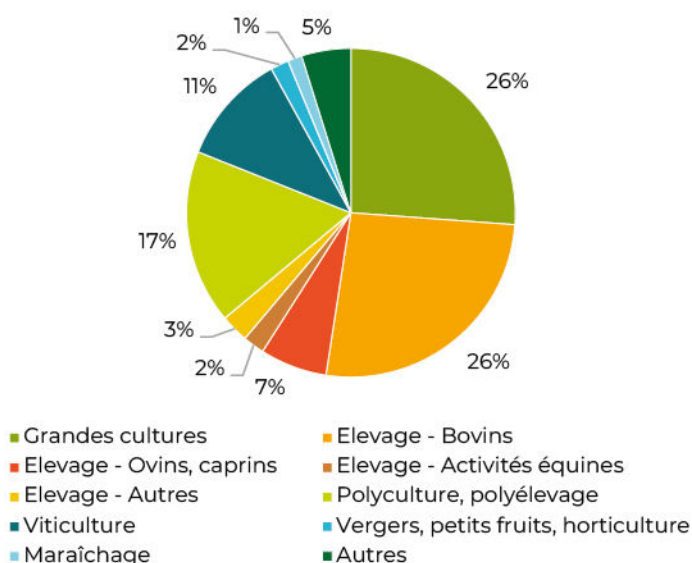
La consolidation des exploitations agricoles

En 2024, 56 % des surfaces attribuées le sont dans le cadre de la consolidation ou de la restructuration d'exploitations agricoles, ou pour le maintien de l'occupant en place. Tous les types de production sont concernés.

La part des surfaces attribuées à la consolidation, la restructuration ou le maintien de l'occupant en place



Agriculture projetée sur les biens (en % des surfaces attribuées en 2024)



Les conventions de mise à disposition (CMD)

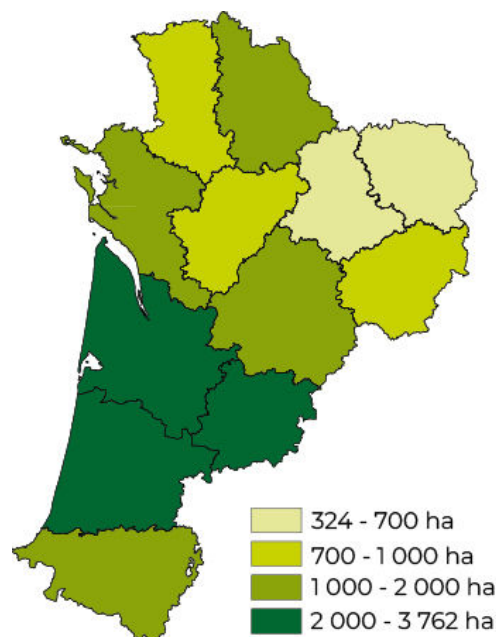
La convention de mise à disposition (CMD) est un dispositif utilisé par des propriétaires souhaitant disposer d'un peu de temps pour orienter leur choix (louer ? vendre ? attendre le choix d'un héritier ou régler une succession ?). Cette situation précaire (dérogatoire au statut du fermage) est autorisée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

En 2024, si les surfaces gérées sous Convention de Mise à Disposition baissent légèrement (-228 ha) pour atteindre 17 048 ha, le nombre de contrats gérés par la Safer est en très légère augmentation (+2 %) pour atteindre 1 944 conventions.

Comme les années précédentes, la Gironde concentre la majorité des contrats (40 %) en raison notamment des CMD spécifiques pour la viticulture.

En découle une baisse de surface exploitées en baux Safer (-2 %) et une baisse des produits (-5 %)

Les surfaces couvertes par une convention de mise à disposition en 2024 (ha)



Le stock foncier conventionné

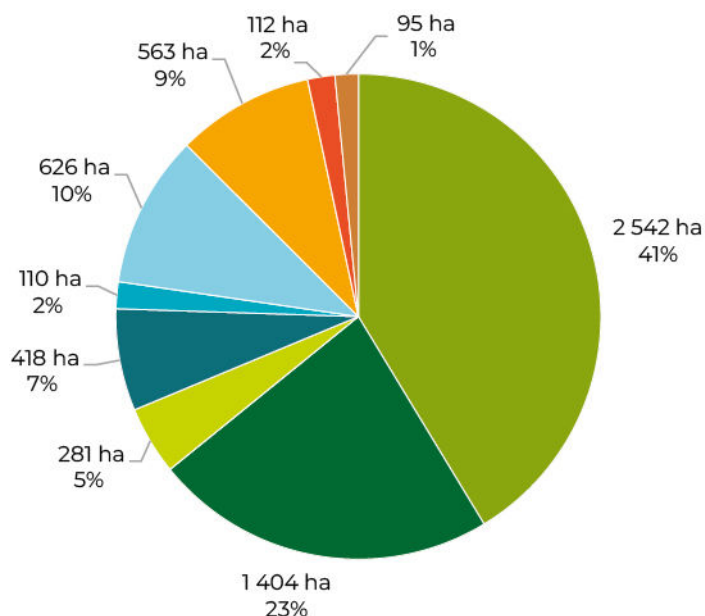
Dans le cadre de conventions avec différents partenaires pour la réalisation de projets agricoles, environnementaux et de développement local, la Safer peut être amenée à acheter et stocker temporairement des terres.

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

Au 31/12/2024, la Safer stocke 6 154 ha dans le cadre de conventions pour 35,3 millions d'euros (sur un stock total de 41 millions d'euros).

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

La destination probable du stock conventionné au 31/12/2024



AGRICULTURE

- Installation - Portage
- Installation - Stockage
- Enjeux agricoles variés

ENVIRONNEMENT

- Eau - Qualité
- Eau - Quantité
- Autres enjeux environnementaux

DEVELOPPEMENT LOCAL

- Infrastructures routières, ferrovières & aéronautiques
- Aménagement de zones d'activités

AUTRE

- Enjeux multiples et variés

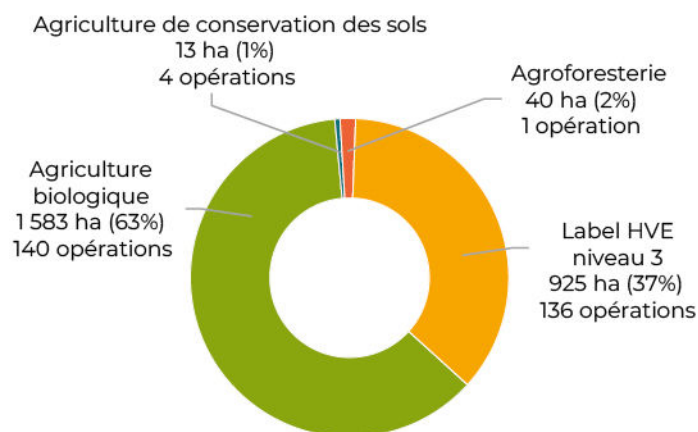
L'essentiel du stock concerne les opérations liées au renouvellement des générations (stockage et portage pour 64%) et pour les actions en faveur de l'environnement (19%) et notamment la protection de la qualité de l'eau.

L'agroécologie

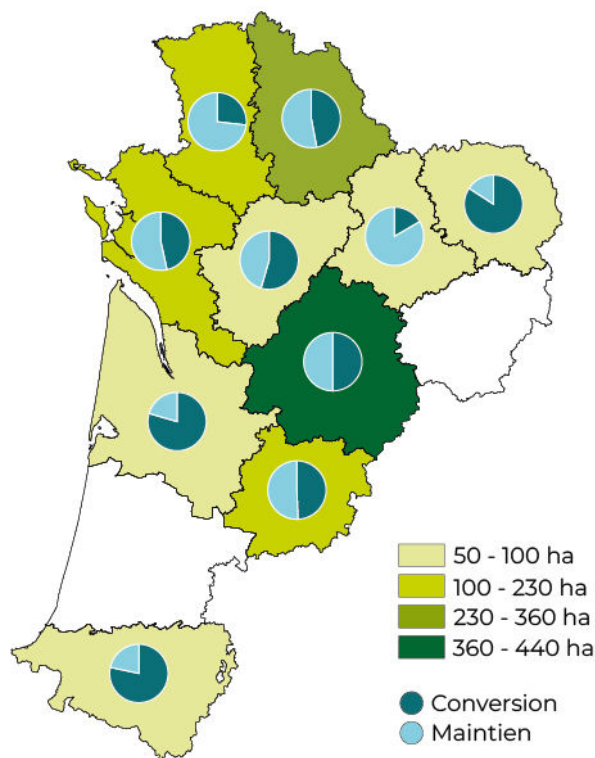
Depuis 2022, les Safer ont défini de nouveaux indicateurs pour mieux suivre leur contribution au développement de l'agroécologie.

En 2024, on note 281 attributions portant sur 2 498 ha qui répondent à ces critères. Il s'agit pour l'essentiel d'attributions en faveur de projets en Agriculture Biologique (AB) et en HVE3. Ces surfaces sont en fort retrait depuis quelques années, en raison de la crise à laquelle doit faire face l'AB (4 972 ha en 2022, 2 354 ha en 2023).

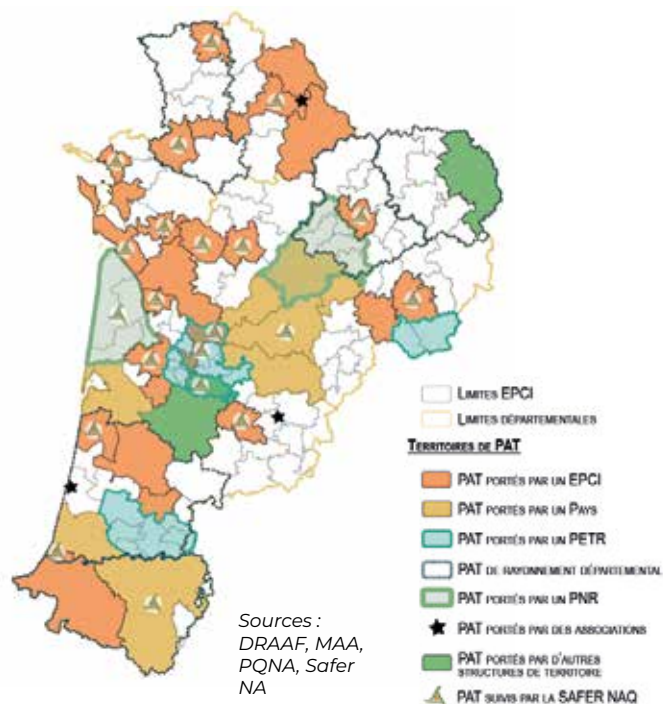
Les attributions de 2024 en faveur de l'agroécologie :



Les surfaces rétrocédées à l'agriculture biologique en 2024 : 50% de conversion, 50% de maintien en AB



Les projets alimentaires territoriaux (PAT)



Depuis plusieurs années, la Safer accompagne les collectivités territoriales dans la réflexion et la mise en œuvre de leurs projets et démarches alimentaires de territoire (PAT labélisés et autres démarches alimentaires de territoire, ex. régie communale agricole), principalement sur le volet foncier.

En 2024, elle a rétrocédé 14,5 ha en 5 opérations au profit de collectivités (Grand Poitiers, Couzeix, Rouillac) et de 2 maraîchers en Charente, et mené des études et des animations foncières (Grand Angoulême, MACS, Rochefort Océan, Bazadais, Latitude Nord Gironde, Montesquieu, Limoges Métropole).

Fait marquant : la création de la première AFAL de Nouvelle-Aquitaine, à La Villedieu, sur le plateau de Millevaches. Face à la déprise agricole, cette association réunit 20 ha morcelés confiés volontairement par des propriétaires, sans perte de propriété. Grâce à l'appui juridique et technique de la Safer, l'AFAL permet une gestion collective et simplifiée, facilitant l'installation d'un couple d'agriculteurs en élevage et maraîchage bio. Elle perçoit les loyers, reverse aux propriétaires, assure les taxes. Ce modèle, souple et reproductible, constitue une réponse innovante aux enjeux fonciers des territoires ruraux en transition. Ce projet a été salué par Annie Genevard, Ministre de l'Agriculture.



LA VALORISATION DE LA FORÊT

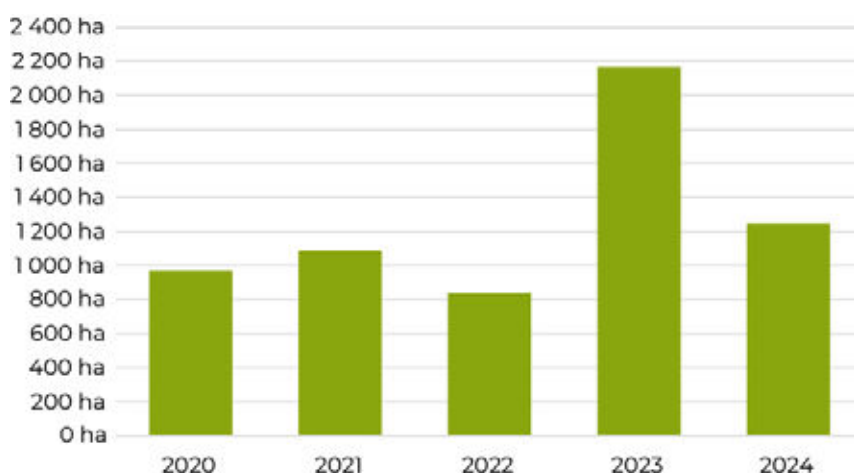
La Safer peut, à l'amiable, procéder à des acquisitions foncières, des ventes et des échanges. De plus, la Safer, par la connaissance des ventes forestières que lui transmettent les notaires, la Safer peut jouer un rôle d'observateur foncier privilégié et dispose d'une connaissance précise du marché et des prix du foncier forestier.

Les surfaces forestières vendues par la Safer

En 2024, les rétrocessions forestières représentent une surface de 1 248 ha, soit 7 % des surfaces rétrocedées.

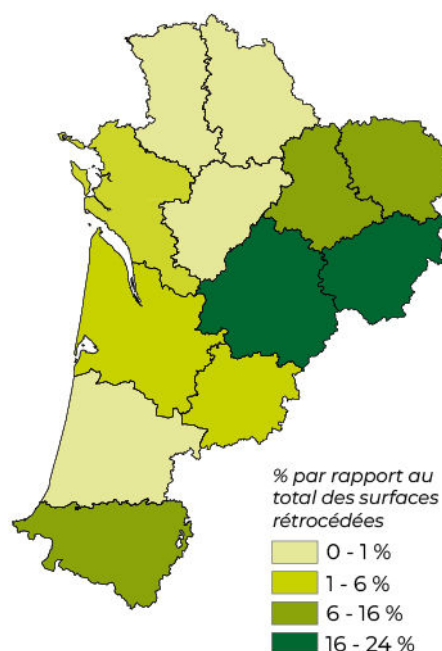
Il s'agit de l'activité la plus importante de ces 5 dernières années si on ne tient pas compte de l'opération de 1 200 ha effectuée l'année dernière en Gironde. Il s'agit d'opération réalisées principalement en Dordogne, dans les Landes et dans les départements limousins.

Les surfaces rétrocedées avec destination forestière



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

La part des surfaces rétrocedées par la Safer en faveur de la forêt en 2024





L'ACCOMPAGNEMENT DES AUTRES PROJETS EN MILIEU RURAL

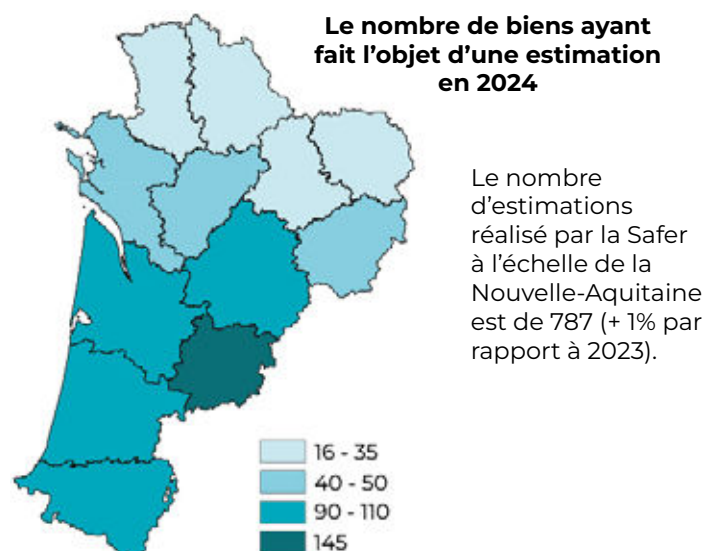
Les Safer contribuent au développement durable des territoires ruraux, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 111-2. Elles peuvent conduire des opérations destinées à faciliter la réorientation des terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles en vue de favoriser le développement rural.

Le réseau Propriétés Rurales

Les référents du réseau Propriétés Rurales accompagnent les porteurs de projets qu'ils soient agricoles, viticoles, forestiers ou d'autres projets d'installation en milieu rural.

En 2024, le réseau a mis en ligne 247 annonces sur le site www.proprietes-rurales.com, a proposé 2 786 biens (-5% par rapport à 2023) pour 307 visites déclenchées (+7%) et la concrétisation de 44 ventes (+13%).

Les estimations



Le réseau Environnement & Collectivités

Depuis 2019, la Safer Nouvelle-Aquitaine structure son action auprès des collectivités rurales via le Réseau « Environnement et Collectivités », composé d'une unité régionale et de référents départementaux. Ce dispositif accompagne les projets liés au développement local, à la relocalisation de l'alimentation et à la transition écologique.

En 2024, le réseau est intervenu dans le cadre de différentes prestations, dont :

- 43 études et diagnostics fonciers réalisés (mobilités, ENR, alimentation, développement économique...)
- 30 opérations d'animation foncière (biodiversité, ressource en eau, projets alimentaires territoriaux)
- 21 opérations de recueil de promesses de vente pour le compte des collectivités
- 47 nouvelles communes accompagnées pour la politique des « biens sans maître » (105 procédures engagées depuis 2019) et 3 procédures terminées en 2024
- 2 actes administratifs rédigés en Deux-Sèvres
- 1 390 ha mobilisés via des conventions de mise à disposition avec des collectivités et acteurs publics

En 2024, la Safer réalise un total de 247 rétrocessions ou substitutions pour 1 291 ha, dont :

- 115 opérations au bénéfice des collectivités et acteurs publics (505 ha)
- 132 au profit d'acteurs environnementaux (786 ha)



LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

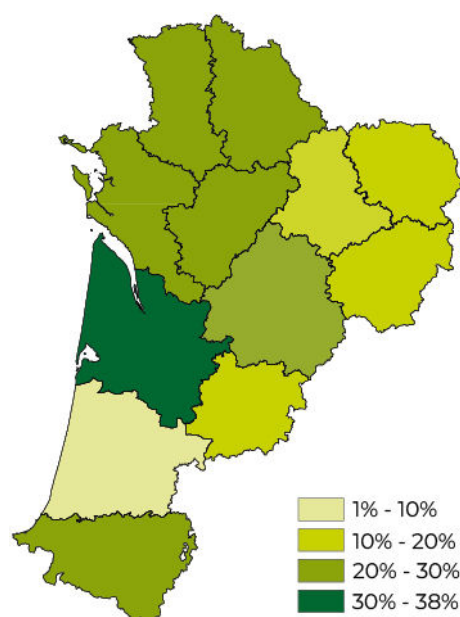
Au travers de toutes ses actions, la Safer s'attachera à répondre aux quatre enjeux environnementaux suivants, quelle que soit la destination d'usage des biens (agriculture, forêt, milieux naturels ou développement durable du territoire) : préservation de la ressource en eau (préservation de la ressource en eau potable, préservation des zones humides), préservation de la biodiversité et des habitats, prévention des risques naturels et industriels (risques d'incendie, d'inondation, d'érosion, industriels) et la préservation des espaces agricoles, des paysages et des sites.

Les attributions en faveur de la protection de l'environnement

Depuis 2022, les Safer ont mis en place de nouveaux indicateurs pour mieux mesurer leur contribution aux enjeux environnementaux, tous usages confondus (agriculture, forêt, milieux naturels, aménagement durable). L'« attribution environnementale » qualifie les rétrocessions intégrant un objectif environnemental clair. Trois critères définissent cette qualification : la nature du projet (agroécologie, MAE, partenaires environnementaux), la mise en place de mesures de protection (clauses environnementales, engagements) ou l'inscription dans une politique publique dédiée (ex. Conservatoire du littoral, CEN).

Pour l'année 2024, on dénombre 3 671 ha attribués en faveur de la protection de l'environnement, ce qui représente 21 % du total attribué (en baisse de 8% par rapport à 2023).

La part des surfaces attribuées en faveur de la protection de l'environnement en 2024 (%)



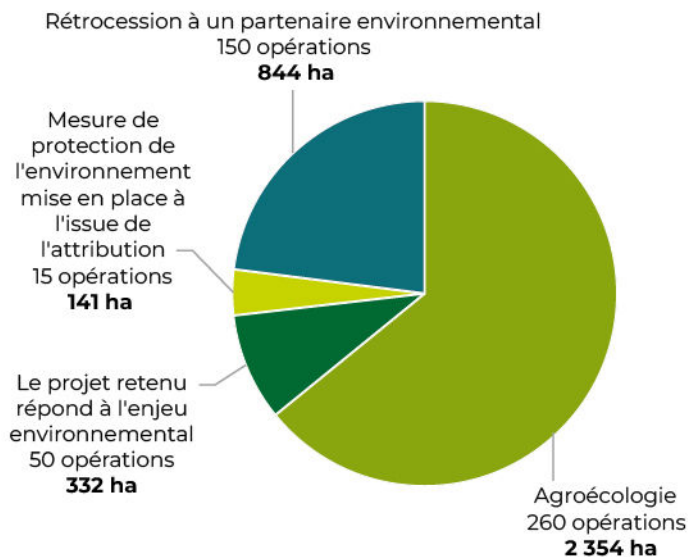
Les opérations s'inscrivent dans des contextes aux enjeux variés, avec en première position l'enjeu de préservation de la ressource en eau et des zones humides (102 opérations, 649 ha), de préservation de la biodiversité et des habitats (75 opérations, 413 ha), de préservation des paysages et des sites (11 opérations, 30 ha), et d'interventions ponctuelles en réponse aux risques d'inondation ou d'érosion.

Les attributions environnementales sont en partie portées par les collectivités locales, acteurs publics et environnementaux. On dénombre pour l'année 2024, 1 105 ha attribués à ces acteurs, ce qui représente 194 opérations.

Les interventions sont très majoritairement réalisées à l'amiable. En effet, pour l'année 2024, on dénombre 8 préemptions environnementales exercées, portant sur 89 ha.

Au cours de l'année 2024, 166 ha ont été rétrocédés en faveur de la protection de la ressource en eau potable, ce qui représente 34 opérations foncières.

Les attributions en faveur de la protection de l'environnement, selon le type d'attribution environnementale, en 2024

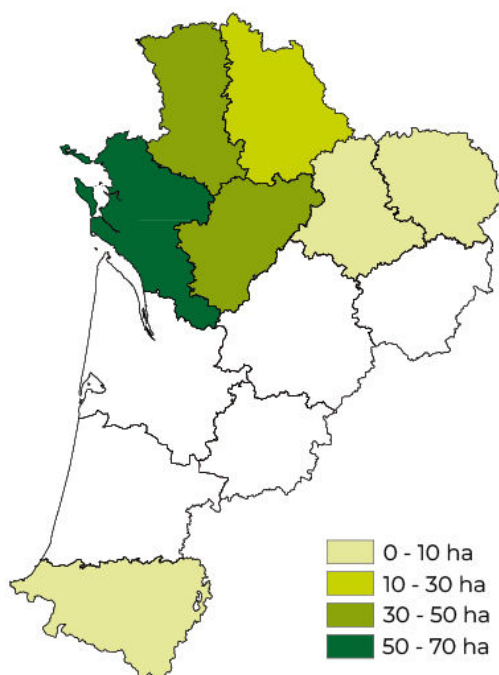


La gestion et la préservation de la ressource en eau

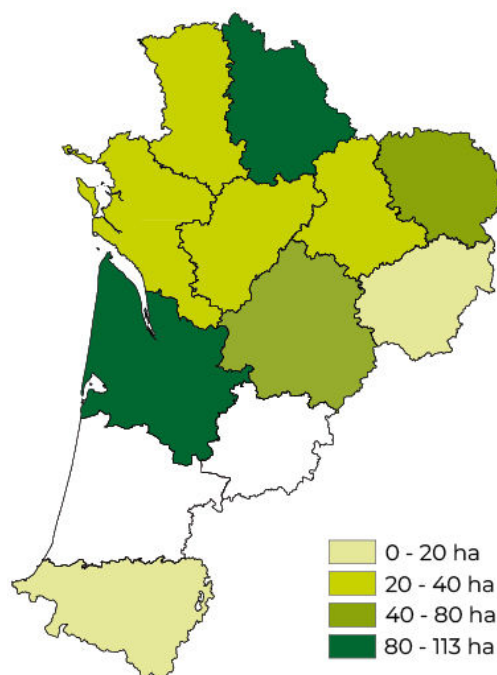
Au cours de l'année 2024, 166 ha ont été rétrocédés en faveur de la protection de la ressource en eau potable, ce qui représente 34 opérations foncières, majoritairement au profit d'exploitants agricoles et de collectivités territoriales (syndicats d'eau, EPCI...).

De la même manière, on dénombre également 484 ha rétrocédés en faveur de la protection des zones humides et des cours d'eau, pour un total de 68 opérations, en très grande majorité en profit du CEN Nouvelle-Aquitaine (49 opérations, pour 321 ha).

Les surfaces attribuées en 2024 en faveur de la préservation de la ressource en eau potable (ha)



Les surface attribuées en 2023 en faveur de la protection des zones humides et des cours d'eau (ha)





LA TRANSPARENCE DU MARCHÉ FONCIER

La Safer est l'opérateur et l'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 veille foncière

Vigifoncier

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

Expertfoncier :

- 13 experts fonciers utilisateurs de l'outil Expertfoncier

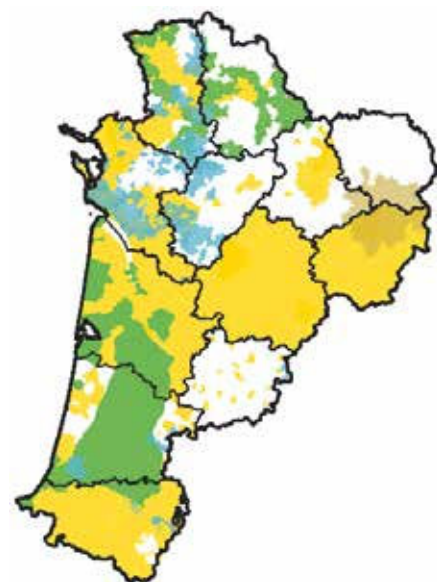
Agrifoncier

- 1 926 correspondants locaux utilisateurs de l'outil Agrifoncier
- 100 % du territoire couvert

Privéfoncier et veille foncière spécifique :

- 5 clients privés utilisateurs

Les conventions Vigifoncier au 31/12/2024, par types d'enjeux



- Protection de la ressource en eau (qualité/quantité)
- Protection des ressources naturelles
- Aménagement du territoire

La diffusion de l'information

Avant de vendre des biens (terres, forêts, vignes, bâtiments...), la Safer procède à des appels de candidatures. Elle affiche les offres pendant deux semaines sur son site www.saferna.fr, celui de la préfecture, dans la presse agricole et par affichage en mairie. Tout le monde peut être candidat, au même prix.

Le site www.proprietes-rurales.com propose une sélection de propriétés rurales à vendre.

Enfin, la Safer Nouvelle-Aquitaine met à disposition, via une application en ligne accessible à tous sur son site internet, l'information sur les projets anonymisés des ventes notifiées en cours.

RETROUVEZ LES MISSIONS ET LES
SERVICES DE LA SAFER SUR

www.saferna.fr

SUIVEZ-NOUS SUR



SERVICES DÉPARTEMENTAUX

Charente

51 imp. Louis Daguerre
CS 42323
16023 Angoulême Cédex
Tél. : 05 45 61 15 11
contact16@saferna.fr

Charente-Maritime

6 bd. Vladimir, rés. Le Trivius
bat. A, étage 1, CS20080
17103 Saintes Cédex
Tél. : 05 46 93 16 90
contact17@saferna.fr

Corrèze

Imm. interconsulaire
« Le Puy Pinçon »
Tulle Est, BP30
19001 Tulle Cédex
Tél. : 05 55 21 55 21
contact19@saferna.fr

Creuse

28 av. d'Auvergne
Immeuble MSA
23000 Guéret
Tél. : 05 55 52 41 15
contact23@saferna.fr

Dordogne

1165 rte de Charbonieras
24660 Coulounieix-Chamiers
Tél. : 05 53 02 56 40
contact24@saferna.fr

Gironde

16 av. de Chavailles
CS 10235
33525 Bruges Cédex
Tél. : 05 56 69 29 99
contact33@saferna.fr

Landes

584 av. du Corps Franc
Pommies
40280 St Pierre du Mont
Tél. : 05 58 46 59 59
contact40@saferna.fr

Lot-et-Garonne

271 rue de Péchabout
47008 Agen Cédex
Tél. : 05 53 95 19 19
contact47@saferna.fr

Pyrénées-Atlantiques

Béarn
18 av. Louis Sallenave
CS 90605, 64006 Pau Cédex
Tél. : 05 59 90 34 20
Pays-Basque
5 imp. Laborantxa
64120 Saint Palais
Tél. : 05 59 65 88 10
contact64@saferna.fr

Deux-Sèvres

347 av. de Limoges
CS 68640
79026 Niort Cédex
Tél. : 05 49 77 32 79
contact79@saferna.fr

Vienne

30 rue Gay Lussac
86000 Poitiers
Tél. : 05 49 61 12 03
contact86@saferna.fr

Haute-Vienne

89 rue Buck Clayton
CS 81155
87053 Limoges Cédex
Tél. : 05 55 48 09 23
contact87@saferna.fr

DIRECTION GÉNÉRALE

Siège social : 16 avenue de Chavailles, CS 10235, 33525 Bruges Cédex - Tél. : 05 49 77 32 89 - contact@saferna.fr
www.saferna.fr - Nos offres sur www.proprietes-rurales.com