

Paroles de foncier

n°39

Le périodique de la transmission · Octobre 2025



Édito

Transparence et accès au foncier

La transparence du marché foncier rural est bien plus qu'une obligation légale faite aux Safer : c'est le fondement de l'équité et de la confiance entre tous les acteurs du monde rural. Sans information claire, partagée et accessible, l'accès au foncier reste inégal.

La Safer Nouvelle-Aquitaine en a fait une priorité. Grâce à nos outils numériques comme Vigifoncier pour les collectivités, Agrifoncier pour les syndicats agricoles, ou encore la publication des notifications de vente anonymisées sur notre site internet, les projets de vente sont suivis en temps réel par les acteurs des territoires. Cette exigence de transparence se retrouve aussi dans nos procédures d'appels à candidatures. Chaque bien proposé à la vente ou à la location est diffusé largement, en ligne, en mairie et dans la presse, afin que tout porteur de projet, qu'il soit agriculteur en activité, jeune installé ou collectivité... puisse se positionner.

Cette diffusion large et ouverte garantit que nul ne soit tenu à l'écart d'une opportunité foncière par manque d'information.

En complément de ces informations accessibles à tous, rappelons que les équipes de la Safer, présentes sur l'ensemble du territoire, se tiennent à votre écoute pour répondre à vos questions foncières et vous accompagner dans vos projets de vente, d'achat ou de location.

Fabien JOFFRE
Président de la Safer
Nouvelle-Aquitaine

La Safer, levier d'équité pour l'accès à la terre agricole

page 4

page 2

De la vigne aux céréales, Lucas Berthomieu a pu mener à bien son projet d'installation avec l'aide de la Safer

page 7

Partenaires pour le développement agricole et la gestion des espaces naturels



Lucas Berthomieu (à gauche), jeune céréalier installé en 2024, et Till Warin (à droite), conseiller foncier de la Safer en Gironde

Paroles de Professionnels

De la vigne aux céréales, Lucas Berthomieu a pu mener à bien son projet d'installation avec l'aide de la Safer

Des céréales pour s'installer. C'est le choix de Lucas Berthomieu, 23 ans, fils de viticulteur, dont l'exploitation se situe à Baigneau, dans l'Entre-deux-Mers girondin.

« Depuis que je suis tout petit, je veux m'installer en viticulture avec mon père. Mais le contexte est difficile. Alors, pour mon installation, j'ai choisi les céréales. » Pour autant, le parcours du jeune agriculteur n'est pas un long fleuve tranquille. « J'ai fait mes études au lycée viticole de Libourne-Montagne jusqu'au BTS viti-œno. Et j'ai vu la crise viticole et la crise de la Covid-19. J'ai alors fait un BTS technique et service en matériel agricole à Bergerac et effectué mon stage chez Massey-Fergusson à Beauvais, dans une ferme expérimentale. »

Il trouve un poste dans un château viticole girondin mais, crise oblige, son CDD de 6 mois n'est pas renouvelé... et son père n'est pas encore à la retraite. Lucas travaille alors chez un concessionnaire, mais le travail de commercial en machinisme agricole ne l'intéresse pas.

Un dossier complexe

Dans le même temps, un exploitant cherche à transmettre son exploitation céréalière en Entre-deux-Mers. C'est là que la Safer entre en scène. Till Warin, conseiller foncier de l'est Entre-deux-Mers explique : « Il y avait 240 hectares qui se libéraient, ça a fait tilt ! » Il prend alors contact avec le cédant et amorce plusieurs rendez-vous en six mois pour constituer ce dossier complexe.

« Le cédant avait 70 ans et était toujours sur son tracteur. Il y avait une vingtaine de comptes de propriété pour 190 hectares. L'immense majorité du mode de faire valoir du foncier était en bail verbal et l'ensemble des terres était exploité par le cédant. » [...]

L'annonce est publiée fin 2023 et quatre candidats se sont présentés, dont seulement deux sur la totalité de la reprise. Lucas Berthomieu était au rang numéro 1 puisqu'il est un jeune agriculteur et que la priorité de la Safer va à l'installation. Le second sur la liste a une exploitation toute proche, voisin avec lequel Lucas s'est à terme entendu sur le partage de parcelles et de matériel. Mais le jeune agriculteur se voit refuser le financement par une première banque car le dossier comprend achat de terres et de matériel. Lucas Berthomieu ne se décourage pas et il est finalement suivi par le CIC. Les fonds assurés, les baux seront signés en septembre 2024... De quoi rater la fenêtre de tir des semis au printemps.



Il l'a dit

« Pour accompagner la transmission, nous avons dû négocier avec une vingtaine de propriétaires qui avaient formalisé des baux verbaux avec l'exploitant. Le cédant s'est beaucoup investi et s'est occupé d'expliquer la démarche à ses bailleurs. À la suite de ces échanges, des rendez-vous ont été organisés pour formaliser des promesses de bail, puis des baux ruraux avec le repreneur. Grâce à ce travail d'intermédiation locative, nous avons pu maintenir l'unité de production et permettre la reprise de l'ensemble des terres exploitées, tout en sécurisant les propriétaires. En amont avec le cédant, nous avons mené un important travail de préparation : diagnostics techniques, cotisations MSA, TVA... Le cédant a également bénéficié de l'accompagnement de notre juriste-fiscaliste qui l'a conseillé sur les aspects fiscaux. »

Till Warin,
conseiller foncier
de la Safer en Gironde



Le jeune agriculteur, maintenant installé, se donne trois à cinq ans pour valider ses rotations de culture... et a déjà fait l'expérience des aléas climatiques qui ont l'ont secoué (80 % de perte sur les tournesols à cause de la grêle, 50 % au semis à cause des pigeons, une inondation pour les sorghos, l'année 2024 a été rude... Il reste malgré tout optimiste et pragmatique. Il est coopérateur. « Euralis m'accompagne. C'est une coopérative « arrangeante » et elle offre une aide de 6 000 euros par an aux jeunes agriculteurs. Aujourd'hui, j'ai un contrat semences pour le blé, les lentilles et les pois chiches avec un prix fixé à l'avance. Et ces céréales offrent un bon rendement chez nous. Je travaille sur les coûts et le technico-économique. Je me pose la question de la transformation. Dans le secteur, il n'y a pas beaucoup de céréaliers, paille et maïs se vendent plutôt facilement. La grainerie est aussi un débouché dans les grandes surfaces du secteur. Mon but, à long terme, est de faire de la plus-value via la transformation et la vente directe. »

Il faut surtout se serrer les coudes. Tous ensemble !



Mais il y a encore des interrogations à lever : la certification environnementale et l'irrigation « quand les terres seront plus propres et que je serai plus sûr de moi, je penserai à la haute valeur environnementale. Il y a aussi un gros problème d'accès à l'eau. » Il aimerait « remettre des tomates dans la plaine » comme c'était le cas autrefois. Mais pour cela, il faut de l'eau. Il y travaille pour l'avenir avec la chambre d'agriculture.

Q Zoom sur

L'assurance fermages

impayés mise en place par la Safer et Groupama est un moyen de sécuriser les bailleurs privés qui s'engagent au profit d'un candidat proposé par la Safer. En Nouvelle-Aquitaine, La Région prend en charge le coût de l'assurance sur la durée du bail (max. 9 ans) lorsqu'il est au profit d'un nouvel installé.

Lucas Berthomieu est volontaire et croit en l'engagement. Alors qu'il travaille à viabiliser sa ferme, il occupe également des responsabilités au syndicat Jeunes Agriculteurs. « Il faut surtout se serrer les coudes. Tous ensemble ! Et être bien accompagnés. » Il entend suivre les conseils donnés, mais travailler pour soi... et la collectivité puisqu'il suit les dossiers d'actualité et reste vigilant face au risque de voir le foncier passer aux investisseurs plutôt qu'aux jeunes agriculteurs.

Par Myriam Robert, le 23 juillet 2025,
L'Avenir Aquitain

© Lucas Berthomieu



Le jeune agriculteur exploite aujourd'hui 175 hectares sur les communes de Coirac, Castelviél, Saint-Brice et Baigheaux



Paroles d'Experts

La Safer, levier d'équité pour l'accès à la terre agricole

Transparence, égalité de traitement et accès facilité à l'information : telles sont les promesses portées par la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (Safer), qui accompagne la transmission et l'installation en milieu rural. Que vous soyez jeune agriculteur, porteur de projet ou collectivité, la Safer met à votre disposition une large gamme d'outils pour consulter les propriétés agricoles à vendre ou à transmettre. Zoom sur son fonctionnement et les démarches à suivre pour trouver un bien.

Une mission d'intérêt général au service du monde rural

Créées en 1960, les Safer sont des sociétés anonymes à but non lucratif placées sous la double tutelle du ministère de l'Agriculture et de celui des Finances. Présentes sur l'ensemble du territoire français via 17 structures régionales, elles œuvrent à la préservation et à l'aménagement durable de l'espace rural.

Leur rôle ? Organiser l'usage des terres agricoles, réguler le marché foncier, préserver les équilibres environnementaux et économiques, et faciliter l'installation ou la transmission d'exploitations agricoles. En Nouvelle-Aquitaine, la Safer couvre les 12 départements de la région grâce à une équipe de 175 collaborateurs mobilisés pour accompagner les mutations foncières.

Trouver une terre ou une exploitation : comment ça marche ?

Avant chaque vente, la Safer procède à un appel à candidatures. Les offres – terres, forêts, vignes ou bâtiments agricoles – sont diffusées pendant deux semaines sur plusieurs supports :

- Le site www.saferna.fr
- Le site de la préfecture concernée
- La presse agricole locale (annonces légales)
- Les panneaux d'affichage en mairie

Toute personne intéressée peut candidater, à condition de respecter la date limite indiquée.

Les candidatures se déposent en ligne ou par courrier, avec les coordonnées complètes du candidat. Pour chaque offre, les informations essentielles (type de cultures, bâti, prix...) sont disponibles, et un conseiller foncier local peut être contacté pour plus de précisions. [...]



Q Zoom sur

En parallèle et indépendamment des appels à candidature, le site **proprietes-rurales.com** propose une sélection de propriétés rurales à la vente. Les porteurs de projet à la recherche d'une exploitation peuvent y créer un espace personnel afin d'être alerté dès qu'une annonce correspondant à leurs critères est publiée sur ce site.

Une sélection des candidats encadrée et équitable

À l'issue de la période de publication, tous les dossiers sont examinés avec soin. Le conseiller foncier contacte chaque candidat pour affiner la compréhension de son projet. Cet entretien permet ensuite au conseiller d'assurer une présentation complète du projet lors de la commission départementale (comité technique). Ce Comité Technique Départemental – composé de l'ensemble des représentants du monde agricole, des collectivités, d'associations environnementales et de l'État – donne un avis impartial sur les candidatures. [...]

Q Zoom sur

Le Comité Technique Départemental examine tous les dossiers des candidats à l'achat d'une terre ou d'une exploitation. Les membres débattent, confrontent leurs points de vue, et rendent un avis. Malgré la diversité des acteurs présents autour de la table et les concurrences importantes (en moyenne 4 candidats par projet), plus de 90 % des avis sont émis à l'unanimité, et pour le reste à une très large majorité.

Sur cette base, un comité régional associant les deux ministères de tutelle de la Safer (agriculture et finances) valide les projets retenus : installation de jeunes agriculteurs, consolidation d'exploitations existantes, projet environnemental ou développement local. En cas de concurrence sur une même parcelle, un partage peut être proposé. La décision finale est soumise à la validation des ministères de tutelle. En moyenne, deux à trois mois s'écoulent entre l'appel à candidatures et l'attribution d'un bien.

Une meilleure transparence sur le marché rural

Chaque année, les notaires signalent à la Safer environ 60 000 projets de vente en zone rurale en Nouvelle-Aquitaine. Ces informations alimentent une base de données précieuse sur l'évolution du marché foncier. Afin de rendre ces données accessibles, la Safer Nouvelle-Aquitaine propose une application en ligne ouverte à tous : www.saferna.fr/notifications. Les projets anonymisés y sont consultables pendant deux mois, période durant laquelle la Safer peut être sollicitée pour intervenir, notamment via son droit de préemption.

Les porteurs de projet peuvent signaler leur intérêt pour un bien en contactant le conseiller foncier concerné. En parallèle, les 1926 correspondants agricoles locaux en Nouvelle-Aquitaine disposent, via l'application Agrifoncier, d'un accès privilégié aux informations détaillées, renforçant leur rôle de relais auprès des agriculteurs. Ils sont les correspondants désignés par les organisations syndicales agricoles.

Grâce à une large diffusion des offres, des outils numériques innovants et un processus d'attribution rigoureux, la Safer garantit une gestion transparente, équitable et ouverte du foncier agricole. Un acteur clé pour faire vivre les campagnes, installer de nouveaux agriculteurs et préparer l'avenir des territoires ruraux.

Par Jennifer Coursaud, le 6 juin 2025, La Creuse Agricole



Q Zoom sur

L'application Agrifoncier, développée par la Safer Nouvelle-Aquitaine, permet aux correspondants locaux de tous les syndicats agricoles d'accéder aux informations des projets de ventes en cours. De même, **l'outil Vigifoncier** met à disposition ces informations aux acteurs publics ou portant une mission d'intérêt général, sous convention avec la Safer (actuellement 70 % du territoire régional).



« Notre priorité, c'est le respect de chacun et l'installation de nouveaux agriculteurs »

Entretien avec Jean-Marie Colon, agriculteur et nouveau président du Comité Technique Départemental de la Safer Creuse



Vous parlez de dialogue. Est-ce aussi un outil pour renforcer l'acceptabilité des décisions ?

JMC : Tout à fait. La transparence est notre boussole. Les décisions prises doivent être comprises et partagées. Le rôle du conseiller foncier est justement d'accompagner les candidats, de les informer et de leur expliquer pourquoi un projet a été retenu ou non. Nous devons aussi valoriser les outils numériques mis à disposition, comme les plateformes d'annonces ou l'application Agrifoncier, qui renforcent l'accès à l'information.

Vous venez de prendre la présidence du Comité Technique Départemental de la Safer Creuse. Quelle est votre feuille de route ?

Jean-Marie Colon : Tout d'abord, je tiens à remercier chaleureusement Jean-Luc Niveau et Bernard Parry, qui m'ont précédé à la présidence du Comité Technique Départemental de la Safer Creuse. [...]

Ma priorité est claire : assurer un accès juste et transparent au foncier rural, et encourager l'installation de nouveaux agriculteurs, en particulier les jeunes. La Creuse a besoin de maintenir et de renouveler ses exploitations, et la Safer a un rôle central à jouer dans cette dynamique. Nous devons être à l'écoute des porteurs de projet et assurer une transparence totale dans nos choix.

Assurer un accès juste et transparent au foncier rural

En quoi consiste le travail du Comité Technique Départemental ?

JMC : Notre comité examine chaque candidature déposée sur les biens mis en vente ou en location par la Safer. Nous sommes un organe consultatif, mais notre avis est essentiel : il repose sur une analyse collective, avec des représentants du monde agricole, des collectivités locales, de l'État et d'associations environnementales. Cette diversité permet une vision complète des enjeux locaux.

Comment se déroule la sélection des candidatures ?

JMC : C'est un processus rigoureux. Chaque dossier est présenté par le conseiller foncier de la Safer, qui connaît bien le terrain. Ensuite, nous étudions la viabilité du projet, son inscription dans les besoins du territoire, la motivation du candidat, et sa capacité à mener à bien son installation. Quand plusieurs candidats se positionnent sur un même bien, nous cherchons des solutions de partage ou de réorientation, en dialogue constant avec les parties prenantes.

Quel regard portez-vous sur l'évolution du foncier agricole en Creuse ?

JMC : La Creuse, comme beaucoup de territoires ruraux, connaît des mutations importantes : départs à la retraite, diversification des modèles agricoles, nouvelles attentes sociétales... Cela crée des opportunités, mais aussi des tensions. Il est essentiel que la régulation opérée par la Safer continue à garantir un équilibre entre préservation des terres, développement économique, et installation de projets durables. Mon rôle, avec le comité, est d'y veiller activement.

Par Jennifer Coursaud, le 6 juin 2025,
La Creuse Agricole

Partenaires pour le développement agricole et la gestion des espaces naturels

En Haute-Vienne, la Communauté de communes ELAN et la Safer Nouvelle-Aquitaine unissent leurs forces pour soutenir l'agriculture et préserver les espaces naturels.



Pascal COMBECAU, Président du comité technique de la Safer Haute-Vienne (à gauche) et Alain AUZEMERY, Président de la Communauté de Commune ELAN (à droite)

Alain Auzemery, président de la Communauté de communes ELAN, et Pascal Combecau, président du comité technique Safer de la Haute-Vienne, ont officialisé la signature d'une convention de partenariat stratégique. Objectif : renforcer la veille et la maîtrise foncière sur ce territoire rural en pleine mutation.

Dans un contexte marqué par le vieillissement des exploitants et où l'activité agricole représente un secteur stratégique pour le développement économique de la Haute-Vienne, ce partenariat vise à anticiper les départs à la retraite et à faciliter le renouvellement des générations d'agriculteurs. La collaboration prévoit également un accompagnement dans la planification des zones d'activités économiques, en particulier celles incluant des milieux sensibles comme les zones humides, les bois ou les terres agricoles.

Au cœur des préoccupations locales : la gestion de l'eau, enjeu majeur pour la Communauté de communes ELAN, qui porte une attention particulière à la préservation des captages d'eau potable, à la lutte contre la pollution et à la gestion des zones humides. La préservation des espaces forestiers constitue également un axe fort de cette coopération.

Q Zoom sur

Safer, collectivités locales et agriculture

La Safer accompagne les collectivités locales dans leurs projets fonciers en apportant des solutions adaptées aux enjeux agricoles, économiques et environnementaux. Elle soutient l'installation d'agriculteurs, les projets alimentaires territoriaux, mesure la faisabilité et l'impact des projets, et expertise les biens. La Safer négocie à l'amiable les terrains nécessaires, constitue des réserves foncières pour compenser les agriculteurs impactés par les projets, et gère temporairement les biens en attente de changement de destination. Via Vigifoncier, elle informe les collectivités des biens à vendre et analyse les mouvements fonciers locaux. Forte de plus de 60 ans d'expérience, elle facilite les échanges avec le monde agricole et assure un aménagement durable des territoires ruraux et périurbains.

Grâce à ce partenariat, ELAN et ses 24 communes, réparties autour d'Ambazac en Haute-Vienne, ont désormais accès à l'outil Vigifoncier. Cette plateforme cartographique permet un suivi en temps réel des mouvements fonciers, essentiel pour anticiper et agir efficacement.

Des paroles aux chiffres

L'activité de la Safer en 2024

En 2024, la Safer Nouvelle-Aquitaine a poursuivi ses missions au service du foncier rural.

L'activité a été marquée par **2 207 attributions** (+12 %), très majoritairement sur des lots de petites surfaces, confirmant l'ancrage local de l'action. Si la concurrence entre candidats reste forte dans certains départements, la **médiation foncière** menée par les conseillers de la Safer a permis d'aboutir à des solutions équilibrées. La préemption, en baisse (-28 %), demeure un outil stratégique pour réguler le marché foncier.

Le **renouvellement des générations** reste une priorité : 341 nouveaux installés accompagnés par la Safer, près de 5 700 ha attribués, 79 bénéficiaires de l'aide FASCINA et 125 jeunes soutenus via le portage foncier, représentant près de 3 000 ha pour 16 millions d'euros.

La Safer a également attribué plus de 10 000 ha pour **consolider ou restructurer** les exploitations. Elle agit aussi via la **gestion locative**, en mobilisant deux leviers : les Conventions de mise à disposition (17 000 ha), et l'intermédiation locative, qui facilite la mise en relation entre bailleurs et fermiers pour des baux ruraux classiques, permettant ainsi la transmission de 1 300 ha supplémentaires.

En 2024, 3 671 ha ont été attribués pour des **projets à intérêt environnemental**, dont 85 % en lien avec une activité agricole. La Safer assure le stockage temporaire de 626 ha à forts enjeux environnementaux et plus de 500 ha pour la préservation de la ressource en eau.

La Safer accompagne aussi la transmission de **forêts** (1 248 ha attribués) et des **projets en milieu rural** (857 ha attribués, 770 ha stockés pour des projets d'aménagements).

Transparence du marché foncier

Avec 3 056 communes sous convention Vigifoncier (soit 68 % du territoire régional) et près de 2 000 utilisateurs de la plateforme Agrifoncier, la Safer a renforcé la transparence sur les **transactions foncières**. Ces outils permettent aux acteurs publics et à la profession agricole de suivre en temps réel l'évolution du marché et d'agir rapidement pour préserver l'équilibre territorial.

La transparence s'incarne aussi dans la **gouvernance** : les comités techniques départementaux, réunissant représentants agricoles, forestiers, collectivités et environnement, ont tenu 107 réunions en 2024 et mobilisé 316 acteurs pour examiner les candidatures. Le conseil d'administration, par délégation à un comité régional de validation, prend les décisions sur la base de leurs avis, validées ensuite par les Commissaires du Gouvernement pour assurer leur conformité avec les politiques publiques.



Téléchargez le rapport d'activité 2024 de la Safer Nouvelle-Aquitaine sur saferna.fr/publications/

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.proprietes-rurales.com