

NOUVELLE-AQUITAINE
2025

L'ESSENTIEL.

Rapport d'activité
& Bilan PPAS



La terre,
votre projet
notre métier

QUE RETENIR DE 2025 ?



2025 aura été une année contrastée pour la Safer Nouvelle-Aquitaine.

Dans un contexte économique difficile où les filières agricoles et viticoles traversent de profondes mutations, la Safer Nouvelle-Aquitaine a connu en 2025 une activité foncière intense mais avec des résultats économiques fragilisés. Plus que jamais, notre engagement collectif et notre capacité d'innovation demeurent essentiels pour accompagner les filières et les territoires.

Comme l'ensemble des acteurs du territoire, notre entreprise évolue dans un contexte économique en contraction. Pourtant, paradoxalement, jamais l'activité de la Safer n'a été aussi soutenue : nous enregistrons un niveau record d'actes et de surfaces traitées, et notre taux de prise de marché poursuit sa progression. Mais derrière cette dynamique positive, un autre phénomène s'impose : l'effondrement des valeurs foncières sur plusieurs segments stratégiques pour la Safer, en particulier viticoles, dans le Bordelais mais aussi le Cognac, qui fragilise notre modèle économique. Pour la première fois, notre résultat d'exploitation sera négatif.

Dans ce contexte, la fin de l'année a été occupée par la mise en place d'un dispositif inédit d'intervention foncière destiné à accompagner la restructuration du vignoble. Piloté par l'État et la Région Nouvelle-Aquitaine, ce projet mobilise un large partenariat - organisations professionnelles agricoles, syndicats, banques, collectivités, EPF et Safer - pour répondre aux difficultés de la filière. La Safer, fortement impliquée dans les travaux préparatoires, en sera l'opérateur foncier et jouera un rôle technique central dans la démarche, confirmant son positionnement d'acteur technique incontournable.

À ces enjeux s'ajoutent les incertitudes liées au contexte international. Beaucoup de porteurs de projets et d'investisseurs hésitent, repoussent leurs décisions, ou rencontrent des difficultés d'accès au financement. Face à cela, notre responsabilité est claire : innover encore davantage et mobiliser collectivement l'ensemble des partenaires du territoire. Collectivités, filières, acteurs bancaires, foncières, opérateurs énergéticiens, investisseurs privés... Depuis 2020, la diversité de nos collaborations s'est enrichie et témoigne d'une même conviction : « Jouons collectif » n'est pas un slogan, c'est une nécessité.

La réussite des projets exige aussi une meilleure sensibilisation des cédants et porteurs de projets. La Safer reste avant tout une solution, avec des outils efficaces mais parfois méconnus. Cela suppose un effort accru de communication et de partage d'informations, en s'appuyant sur nos nombreux relais. Toutes les réunions de terrain – CDFR, rencontres professionnelles, notariales... – participent à cet indispensable « porté à connaissance ».

En 2026, plus que jamais, la Safer Nouvelle-Aquitaine confirme son engagement : être au rendez-vous des territoires, aux côtés de tous les acteurs, pour accompagner des projets de plus en plus complexes dans un environnement incertain. Et c'est collectivement que nous continuerons à trouver les solutions nécessaires pour maintenir et préserver notre agriculture, au service de la vitalité de nos territoires ruraux.

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.

Fabien Joffre
Président de la Safer
Nouvelle-Aquitaine

Philippe Tuzelet
Directeur Général

2025

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

Les temps forts	6
La démarche RSE	7
La Safer, lieu unique de démocratie foncière	8
Une équipe au service des territoires	10
Les marchés fonciers de l'espace rural	11
L'évolution du prix des terres et prés libres non bâtis	14
L'évolution du prix des vignes	18
L'activité de la Safer	21
Les actions portées dans le PPAS 2022-2028	22
La régulation du marché foncier	23
Le renouvellement des générations	27
L'amélioration de la résilience des exploitations agricoles	30
La valorisation de la forêt	33
L'accompagnement des autres projets en milieu rural	34
La prise en compte de l'environnement	36
La transparence du marché foncier	38



Édité en juin 2026 par la Safer Nouvelle-Aquitaine
Siège social : 16 avenue de Chavailles, 33520 Bruges
Tél. : 05 49 77 32 89 - Mail : contact@saferna.fr
www.saferna.fr

Crédits photos : Karim-Brusseleers, Adobestock,
Shutterstock, Safer NA



Séminaire des Présidents de Comité Technique, les 15 et 16 avril 2025 à Bruges

LES TEMPS FORTS.

Soutien à l'installation agricole et partenariats

En 2025, la Safer Nouvelle-Aquitaine a poursuivi ses partenariats avec les acteurs institutionnels et économiques (Région, départements, banques, OPA, coopératives...), et renforcé les collaborations avec des acteurs privés tels que Fermes En Vie, Terre de Liens, Hectarea, autres foncières et des bailleurs privés, afin de faciliter l'accès au foncier et aux financements des porteurs de projets. 4 715 hectares ont été attribués par la Safer à 261 jeunes agriculteurs, tandis que 2 895 hectares ont été portés par la Safer pour 118 installations, avec un soutien financier total de 15 millions d'euros. En 2025, la Safer a renouvelé ses partenariats avec Océalia et avec la Fédération Régionale des Groupements de Défense Sanitaire, visant à faciliter l'accès au foncier et sécuriser les reprises sanitaires d'exploitation agricole.

Mobilisation pour l'avenir des territoires viticoles

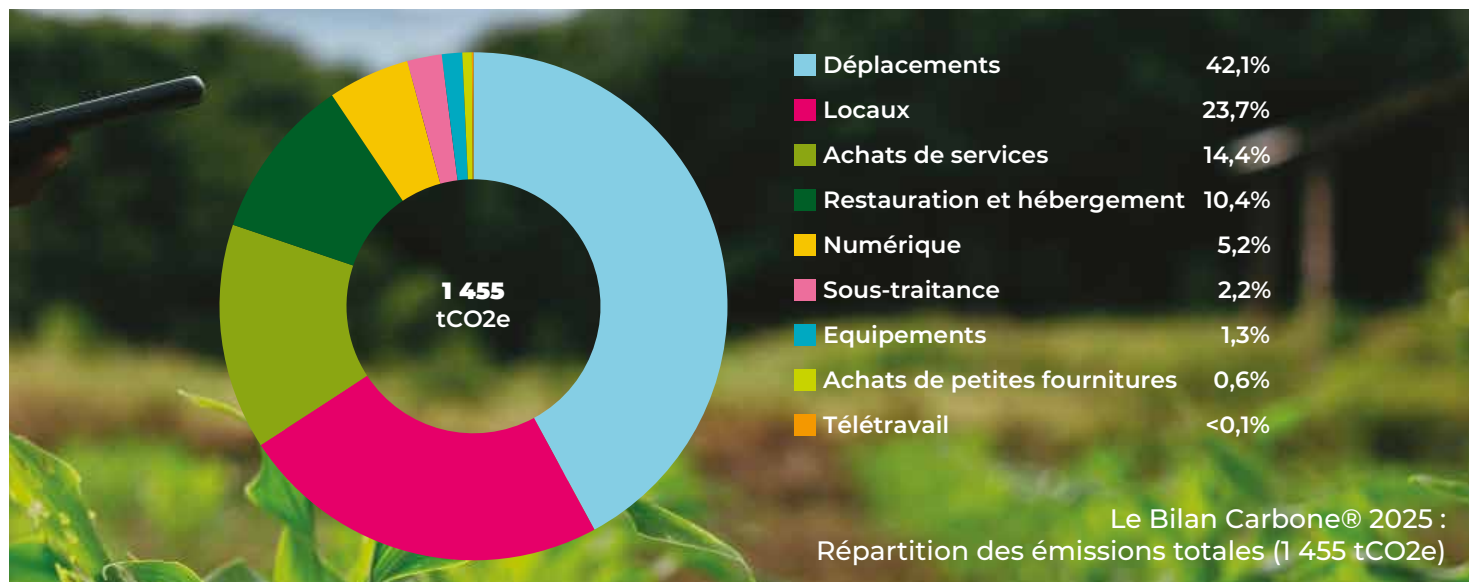
La Safer s'est fortement impliquée, aux côtés de l'ensemble des acteurs territoriaux, dans le projet de mise en place d'un dispositif d'intervention foncière destiné à accompagner la restructuration du vignoble. Pilotée par l'Etat et la Région Nouvelle-Aquitaine, cette dynamique s'appuie sur un consensus des organisations professionnelles, avec la mobilisation de l'EPF pour une première enveloppe de 10 millions d'euros. Le projet de foncière associe également plusieurs partenaires bancaires – Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Banque Populaire et Caisse d'Épargne – ainsi que la Région, l'État, la CCI et la Chambre d'agriculture de la Gironde, pour une enveloppe globale de 20 millions d'euros. La Safer en sera l'opérateur foncier et jouera un rôle technique central dans la démarche. L'objectif de cette foncière sera d'accompagner la restructuration du parcellaire arraché afin de recréer des îlots structurés.

Finalisation et déploiement du portail photovoltaïque

La Safer Nouvelle-Aquitaine a confirmé son savoir-faire en matière d'innovation grâce à la mission confiée en 2024 par le Préfet de Région et le Président de la Région Nouvelle-Aquitaine pour accompagner les politiques publiques dédiées au photovoltaïque. En 2025, le portail photovoltaïque a été finalisé et déployé en fin d'année et au début de l'année 2026 auprès des chambres d'agriculture et de l'ensemble des services de l'État et de la Région Nouvelle-Aquitaine. Cette mise en service ouvre une seconde phase qui démarre en 2026, après les élections municipales, au plus près des territoires : la Safer est mandatée par la Région pour présenter le portail aux EPCI afin de leur apporter un appui en matière de planification.

Renouvellements dans les instances de la Safer

En 2025, les instances de gouvernance de la Safer Nouvelle-Aquitaine ont été renouvelées à la suite des élections professionnelles et à plusieurs départs à la retraite. 5 comités techniques sur 13 ont connu un changement de président, dont trois faisant suite aux départs en retraite de Jean-Luc Niveau (Creuse), Jean-Michel Anaclet (Landes) et Patrice Coutin (Deux-Sèvres). Pour accompagner cette nouvelle gouvernance, la Safer a mis en place un dispositif d'intégration, à commencer par un séminaire organisé en avril, destiné aux présidents de comités techniques. Une attention particulière est portée également à l'accueil des nouveaux membres des comités techniques en leur communiquant toutes les informations nécessaires concernant le fonctionnement des instances, la charte de déontologie et les principes de confidentialité... afin de garantir le bon fonctionnement des comités techniques.



LA DÉMARCHE RSE.

Dès les premières réflexions présentées au Conseil d'administration de novembre 2023, l'engagement de la Safer Nouvelle-Aquitaine dans une démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) est apparu comme une évidence, au regard de ses missions, de son fonctionnement et de la culture de service portée par ses équipes. La formalisation d'une démarche RSE constitue un levier d'attractivité et de performance globale, en facilitant l'accès à des ressources clés et en fédérant l'équipe dirigeante comme les collaborateurs autour d'un projet collectif, collaboratif et dynamique. 2024 a été une année de structuration et de mobilisation collective, avec la constitution de comités de pilotage et d'un comité opérationnel RSE, complétée par la désignation d'ambassadeurs RSE dans chaque service.

L'année 2025 a été consacré à la poursuite de la structuration de la démarche et à son appropriation par les instances de gouvernance. La démarche RSE a été présentée à deux reprises au Conseil d'administration, lors des séances d'avril et de novembre 2025 : les objectifs de construction de la RSE, la démarche itérative engagée depuis 2023, les instances de pilotage RSE, point d'étape sur les groupes de travail déjà lancés, présentation du Bilan Carbone®, etc.

Les groupes de travail

Le groupe de travail « **numérique responsable** » a été constitué afin d'évaluer la place et les impacts du numérique au sein de la Safer Nouvelle-Aquitaine. Sur cette base, il vise à identifier des leviers de réduction et de sobriété numérique, en cohérence avec les besoins opérationnels et les contraintes de sécurité et de continuité d'activité.

Le groupe de travail « **Mobilités** » traite un enjeu identifié comme majeur au regard des activités de la Safer Nouvelle-Aquitaine. Les travaux engagés portent d'abord sur la flotte automobile (transition vers l'électrique, gestion des coûts et impact carbone), ainsi que sur l'analyse des alternatives disponibles selon les territoires.

Le groupe de travail « **État des lieux** » a pour objectif de conduire un audit de l'existant en matière de RSE. Il s'agit de recenser ces actions, puis de les structurer dans un outil commun. Il vise la mise en place d'un tableau de bord RSE qui devra permettre d'assurer un suivi des actions, de piloter les indicateurs associés (environnement, social, gouvernance et missions - impact territorial) et de rendre compte, dans la durée, de l'avancement de la démarche.

Le bilan Carbone® 2025

Dans le cadre de la démarche RSE, la réalisation d'un bilan carbone annuel constitue un outil central d'aide à la décision. Les résultats du bilan carbone® ont été présentés en Conseil d'administration. Ils ont permis d'objectiver l'empreinte carbone de la Safer Nouvelle-Aquitaine et d'alimenter les réflexions engagées sur plusieurs chantiers, en particulier ceux relatifs aux mobilités, aux bâtiments, aux usages numériques et aux pratiques professionnelles.

Le Bilan Carbone® de la Safer Nouvelle-Aquitaine en 2025 s'élève à 1 455 tCO2e, soit l'équivalent de 191 tours du monde en voiture diesel et 808 allers-retours Paris/New-York en avion. Les déplacements représentent 42% de ce Bilan Carbone®, dont 45% de déplacements professionnels, 44% domicile-travail et 11% des tiers (comités techniques, conseils d'administrations, AG...).

L'évolution du Bilan Carbone®

	Bilan Carbone®			Evolution 25/23
	2023	2024	2025	
Emissions totales (tCO2e)	1 857	1 692	1 455	- 21,6 %
Intensité économique (kgCO2e / k€ de C.A.)	34	37	35	
Intensité collaborateur (tCO2e / collaborateur)	5,2	5,2	4,6	



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

- 108 comités techniques organisés en Nouvelle-Aquitaine en 2024
- Plus de 300 acteurs locaux mobilisés dans le cadre des comités techniques
- 4 665 candidatures examinées (dont 3 584 pour l'attribution pérenne)
- 81% en concurrence avec d'autres candidats sur au moins une parcelle
- 60% des candidats bénéficiaires de foncier
- 3 019 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

- 3 conseils d'administration et 1 assemblée générale tenus en 2025
- 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...).

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

Collège « agricole »

(situation au 31 décembre 2025)

Administrateurs	Censeurs
FRSEA NA (C. Nousty)	Chambre d'agriculture 79/17 (G. Nivelles)
Jeunes Agriculteurs NA (B. Aucher)	Chambre d'agriculture 47 (S. Bousquet-Cassagne)
Confédération Paysanne NA (A. Rousteau)	Chambre d'agriculture 16 (N. Delouche)
Coordination Rurale NA (T. Bouron)	Chambre d'agriculture 33 (R. Grenouilleau)
Chambre d'agriculture régionale (MH. Cazaubon)	Chambre d'agriculture 86 (E. Menanteau)
Chambre d'agriculture 17/79 (C. Dédouche)	Chambre d'agriculture 23 (JM. Colon)
Chambre d'agriculture 40 (A. Cabé)	UGVC (P. Joly)
Chambre d'agriculture 19 (E. Lissajoux)	FGVB (A. Courjaud)

Collège « collectivités »

(situation au 31 décembre 2025)

Administrateurs	Censeurs
Région NA - 16 (V. Lebraud)	Département 16 (J. Chabot)
Région NA - 23 (MH. Michon)	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 2025)

Administrateurs	Censeurs
ASP (L. Vignaud)	CRPF NA (M. Vercoustre)
Terres d'Europe – SCAFR/ FNSafer (L. Jegouzo)	SSYSO (Y. Bertrand)
CRCA Charente-Périgord (T. Fourcaud)	CRCA Centre France (JP. Laussine)
CRCA Aquitaine (P. Tauzin)	CRCA Charente-Maritime Deux- Sèvres (J. Carot)
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 (à nommer)
Président Safer NA (F. Joffre)	La Coopération Agricole NA (B. Benedetti)



UNE ÉQUIPE AU SERVICE DES TERRITOIRES.

Au 31 décembre 2025, la Safer compte 172 salariés (120 femmes et 52 hommes) pour un ETP de 168,26.

L'effort de formation a été maintenu et a concerné 126 personnes (soit 73,26% de l'effectif – 22,7% d'hommes – 77,3% de femmes) qui ont bénéficié de formations représentant un total de 395 jours, soit en moyenne 3 jours par personne. Les obligations en matière de formation (1% de la masse salariale) sont largement dépassées, la Safer participant à l'effort de formation à hauteur de 3,18%. Cet engagement reste une force de la Safer permettant à ses équipes d'être toujours au meilleur niveau de conseil.



172
collaborateurs
168,26 ETP



44 ans
Âge moyen



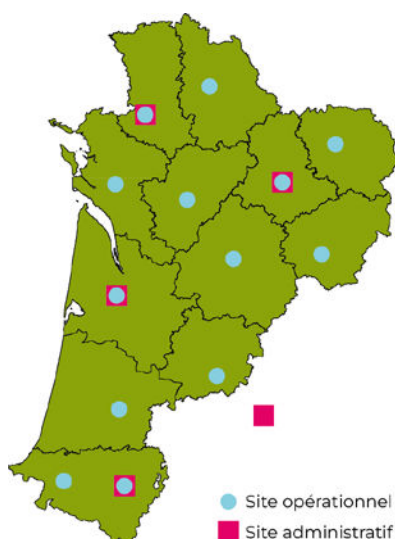
90/100
Index égalité
femmes/hommes

L'organisation de la Safer Nouvelle-Aquitaine

DIRECTION GÉNÉRALE
Siège social à Bruges (33)



1 Directeur Général
2 Directeurs Généraux Adjoints



ORGANISATION ADMINISTRATIVE, JURIDIQUE ET TECHNIQUE (services transversaux)



37
collaborateurs

Administration générale, service juridique et administratif, comptabilité gestion finances, RH, DSI communication



Répartis sur 5 sites (Bruges, Limoges, Niort, Montauban, Pau)

ORGANISATION OPÉRATIONNELLE (services opérationnels)



12 directeurs départementaux et 1 responsable de service régional

81 conseillers fonciers secteurs et spécialisés

38 assistants administratifs



12 services départementaux
2 services et réseaux régionaux spécialisés (environnement & collectivités - projets ruraux)



LES MARCHÉS FONCIERS DE L'ESPACE RURAL.

Dans le cadre de leurs obligations légales, les notaires informent chaque année la Safer d'environ 60 000 projets de vente et échanges 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. Le marché de l'espace rural se décompose en sous-marchés, classés selon les usages les plus probables des biens après la mutation : le marché agricole, le marché forestier, les espaces naturels non productifs, et les marchés non agricoles (résidentiel, construction, loisirs). Les critères qui permettent cette segmentation du marché de l'espace rural en sous-marchés ont été révisés cette année. Cette révision permet une meilleure prise en compte de l'évolution des marchés immobiliers ruraux et les dynamiques de changement d'usage des biens vendus ou échangés.

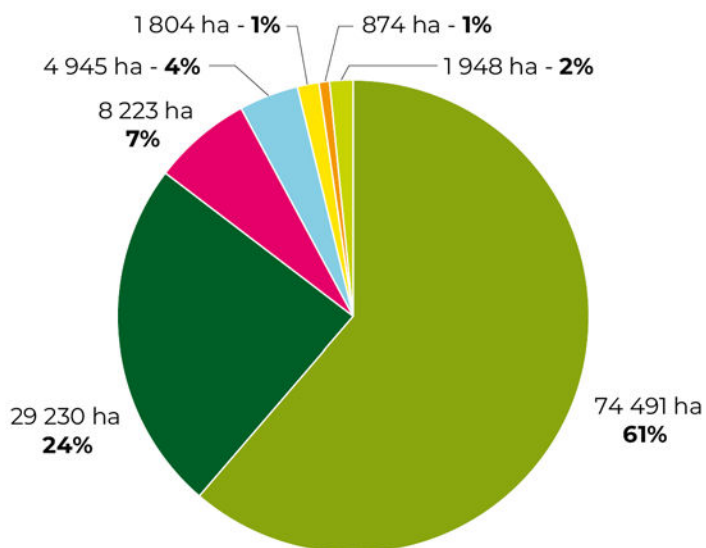
Après trois années consécutives de baisse des volumes échangés, le marché foncier rural est en légère reprise par rapport à 2024, qu'il s'agisse des surfaces mises sur le marché (+4 %) ou des valeurs échangées (+8 %). Le marché foncier agricole représente 61 % du marché foncier rural en surfaces vendues et 20 % en valeurs. Après une forte progression entre 2020 et 2022 et un ralentissement à compter de 2023, ce marché amorce une légère reprise en 2025, avec une progression de +4 % en surfaces par rapport à 2024, +1% en valeur. Cependant, cette évolution masque des dynamiques contrastées : si les surfaces échangées progressent sur tous les marchés agricoles (terres et prés, vignes, cultures pérennes...), il n'en est pas de même concernant les valeurs. Le marché des vignes continue de baisser en valeur (-25 %), compensé par une augmentation de la valeur sur les autres marchés fonciers agricoles (+8%). Le marché des forêts et des espaces naturels progresse de 2 % en surfaces et de 5 % en valeurs. Les marchés fonciers non agricoles (résidentiel, construction, loisirs), amorcent eux aussi une reprise après 3 années de baisse (+3 % en surfaces et +11 % en valeur).

LES CHIFFRES CLÉS 2025

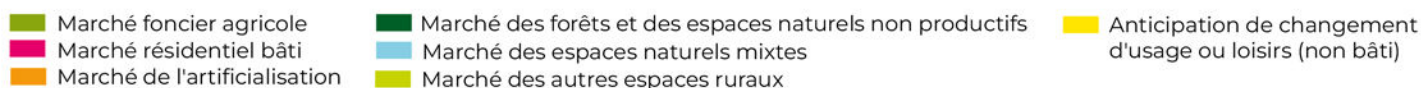
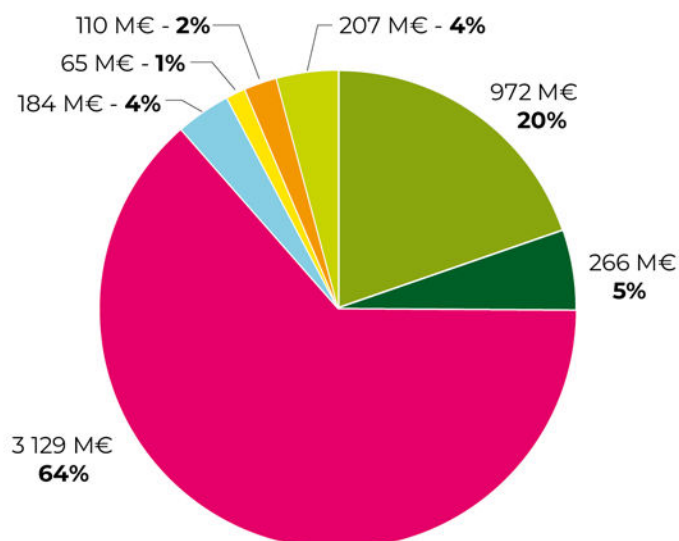
- 51 499 transactions enregistrées
- 121 515 hectares vendus
- 4,9 milliards d'euros échangés

Le marché foncier rural

Les surfaces mises sur le marché en 2025

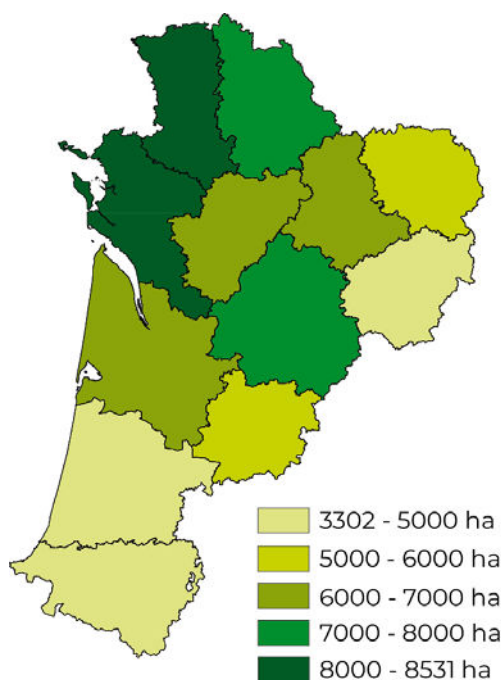


Le montant total des ventes en 2025



Le marché foncier agricole

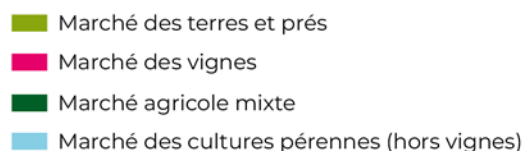
Les surfaces mises sur le marché en 2025 (ha)



Les surfaces mises sur le marché (ha)



Le montant total des ventes (M€)



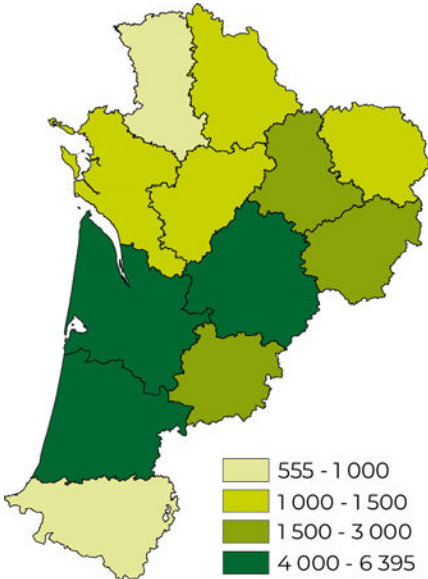
Le marché des forêts et des espaces naturels non productifs

En 2025, le marché des forêts et des espaces naturels non productifs représente en Nouvelle-Aquitaine :

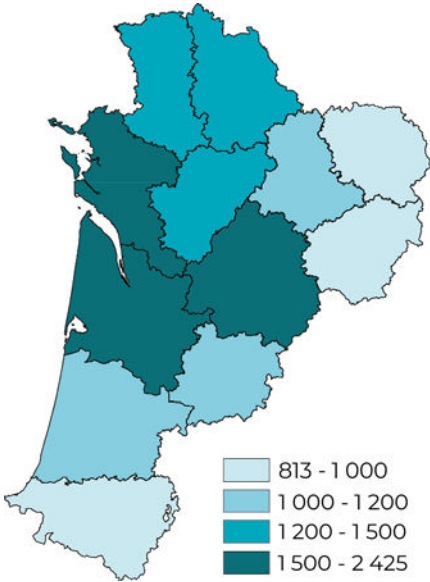
- **8 676 transactions** (-1 % par rapport à 2024)
- **29 230 ha** (+2%)
- **266 millions d'euros** (+5%)

Le marché des forêts représente **24% des surfaces** et **5% des valeurs** sur l'ensemble du marché foncier rural.

Le marché des forêts et des espaces naturels non productifs : les surfaces mises sur le marché en 2025 (ha)



Le marché résidentiel bâti : le nombre de ventes en 2025



Le marché résidentiel bâti

	2021	2022	2023	2024	2025	
Nombre de vente	22 173	18 152	14 055	14 078	16 115	+14 %
Surface vendue	13 189 ha	10 549 ha	7 659 ha	7 454 ha	8 233 ha	+10 %
Montant total des ventes	4 201 M€	3 728 M€	2 715 M€	2 758 M€	3 132 M€	+14 %

Le marché de l'artificialisation et anticipation de changement d'usage ou loisirs



En 2025, le marché de l'artificialisation représente en Nouvelle-Aquitaine :

- **1 189 transactions** (-4% par rapport à 2024)
- **875 ha** (-21%)
- **110 millions d'euros** (-11%)

Le marché de l'anticipation de changement d'usage ou de loisirs (non bâti) représente :

- **5 338 transactions** (0%)
- **1 804 ha** (-16%)
- **65 millions d'euros** (-6%)



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

Après trois années de baisse des surfaces et valeurs échangées sur le marché foncier agricole à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine, 2025 marque une timide reprise des volumes échangés (+4% en surface, +1% en valeur). Cette relative stabilité à l'échelle régionale masque cependant de fortes disparités entre les départements et régions agricoles.

Les zones céréalières pâttissent d'un contexte économique volatile qui complique l'accès aux financements bancaires, notamment pour les grandes cultures. Les investissements sont moins nombreux et plus prudents et la concurrence moins importante. Les régions d'élevage maintiennent un marché agricole et des prix stables, aidés par l'amélioration de la valorisation de la viande. Néanmoins, le manque de candidats à l'installation dans ces différentes filières limite le dynamisme des marchés. La pression reste également forte sur les petites surfaces libres sans bâti du fait des acquéreurs non agricoles à la recherche de jardins et d'espaces de loisirs : la part des surfaces acquises par des acquéreurs agricoles baisse tendanciellement sur les biens de moins de 5 ha, passant ainsi de 43% en 2018 à seulement 35% en 2025. Les prix des terres et prés, qui suivaient une tendance à la hausse depuis des années se stabilisent dans tous les départements.

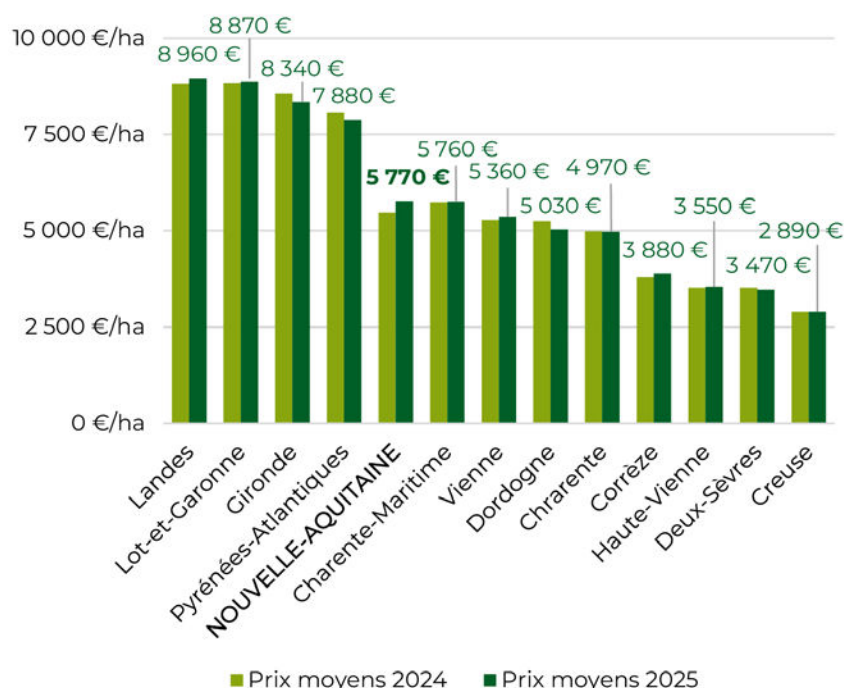
En **Charente**, le prix des terres est stable pour la première année depuis 2018, après une période de hausse régulière des prix. L'impact de la crise viticole qui sévit dans l'appellation Cognac depuis deux ans est réel sur le marché des terres : marché bloqué, prix qui commencent sensiblement à diminuer dans cette phase d'ajustement,

pour redescendre sur les valeurs observées avant les campagnes de plantation des autorisations de plantation nouvelle.

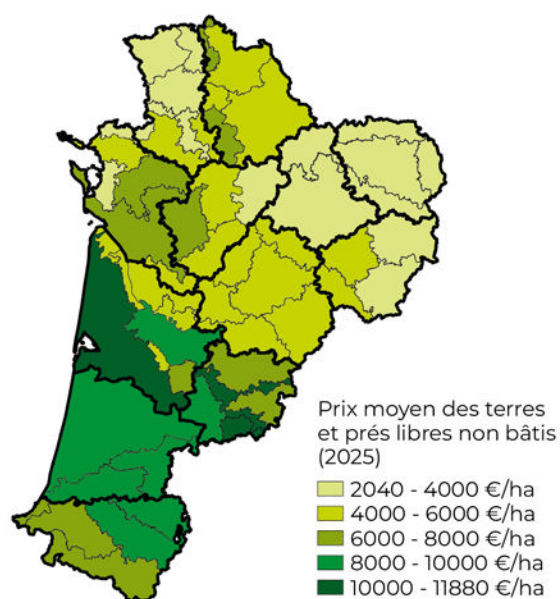
Alors que nous constatons depuis de nombreuses années une légère augmentation régulière du prix/ha moyen des terres en **Charente-Maritime**, nous observons pour 2025 une stagnation. Le marché des terres est moins dynamique et moins concurrentiel notamment du fait de la difficulté pour obtenir des financements bancaires. Les filières ovins et bovins viande connaissent une dynamique positive mais qui n'impacte les prix/ha des terres et prés qui restent stables. Dans les secteurs viticoles, la pression foncière importante qui impactait le marché des terres du fait des autorisations de plantations nouvelles délivrées, a disparu. L'année 2025 marque une nouvelle baisse des prix/ha dans ces crus pour les terres plantables.

Dans le département de la **Corrèze**, le prix moyen des terres agricoles reste bas par rapport au reste de la France. Nous constatons néanmoins une légère augmentation des prix de 2% sur la période 2025/2024, hausse particulièrement marquée sur les plateaux de Millevaches, avec une progression de 9 %. Il s'agit pourtant des terres parmi les moins chères du département au regard de leur potentiel agronomique, mais où les aides au maintien des exploitations agricoles sont les plus importantes. La fourchette de prix des terres agricoles en Corrèze reste très large, principalement en raison de la qualité agronomique très hétérogène des sols. La pression foncière demeure forte sur le parcellaire, notamment pour les ventes de petites surfaces sans bâti.

L'évolution du prix moyen triennal des terres et prés libres entre 2024 et 2025 (€/ha)



Prix moyen des terres et prés libres non bâtis en 2025



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

Elle reste en revanche plus limitée sur les exploitations structurées, dont la reprise implique des engagements capitalistiques plus lourds. Dans un contexte économique incertain, et alors que le nombre de porteurs de projets à l'installation diminue, la transmission de ces exploitations devient plus difficile.

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 que celui des terres et prés loués non bâtis. Le prix à l'hectare sur le premier marché est stable par rapport à 2024 avec une augmentation du prix uniquement sur la petite région agricole du Bas-Berry, compensée par la stabilité du prix sur la petite région agricole de la Marche et des diminutions sur les autres petites régions agricoles du département. Sur le marché des terres et prés loués, le prix est en légère augmentation, cette dynamique se retrouve sur l'ensemble des petites régions agricoles à l'exception de la petite région de la Combraille Bourbonnaise où le prix baisse.

Comme lors de la période post covid, la **Dordogne** confirme son attractivité en ces périodes incertaines et l'une des causes repose sur le prix bas de son foncier qui reste très compétitif. Le marché est dynamique, tant non agricole qu'agricole avec, et c'est à noter, de nombreux projets d'installation dépassant le nombre d'exploitations à céder. Le marché reste très concurrentiel avec les acquéreurs non agricoles en quête de biens ruraux et d'espace. Toutefois, le travail de fonds de la Safer depuis plusieurs années sur la régulation du marché agricole porte ses fruits puisque les prix restent contenus et accessibles pour les jeunes installés, à 80% hors cadre familiaux et en circuits courts. On notera de légères variations à la baisse sur les secteurs céréaliers du Ribéracois et de l'Issigeacois, ceci s'expliquant par

les difficultés que connaît la filière céréalière. A l'inverse, le Nord du département aux portes du Limousin connaît un regain d'intérêt, en grande partie lié au net redressement de la filière bovin viande mais aussi du fait d'une migration observée que l'on pourrait qualifier de migration climatique : en effet, on note des candidatures d'exploitants installés plus au sud de la France qui sont en recherche de fourrage et d'un climat plus propice à l'élevage notamment bovin pour se réinstaller.

En **Gironde**, la moyenne départementale accuse un repli de 3 %. Dans le secteur Forêt et lande girondine les niveaux de prix/ha peuvent varier d'un facteur de 1 à 20, en fonction des biens concernés. La baisse de 8 % en moyenne s'explique par la vente d'une proportion plus importante de parcelles de landes par rapport aux parcelles de sables noirs de bonne qualité agronomique dont le niveau de prix/ha est plutôt à la hausse. Dans le secteur Bas Médoc, la hausse moyenne de 14 % des prés et terres résulte en partie de la situation économique favorable de l'élevage. Il en est de même dans le Bazadais. Les prix pratiqués dans les secteurs Médoc, Libournais, Blayais et Double, Graves et Entre-Deux-Mers sont relativement stables.

Dans les **Landes**, les prix à l'hectare se situent toujours sur une échelle très large (de 1 à 5) suivant les zones géographiques et l'accès à l'irrigation. Ainsi, dans le secteur de l'Armagnac, en raison de la baisse de la demande en foncier et les inquiétudes sur la réduction des volumes prélevables pour l'irrigation, les prix/ha restent stables voire diminuent. La zone des sables, dite de Hautes Landes, reste toujours un secteur recherché, comprenant des unités importantes, bien structurées, avec des forts potentiels de production et de contractualisation.

En **Lot-et-Garonne**, le prix moyen départemental est stable mais cache toujours des disparités importantes selon les petites régions agricoles. La stabilité est constatée dans les secteurs des Côteaux Nord, de la Plaine de la Garonne et du Pays de Serres. Une hausse est statistiquement observée dans les Côteaux Sud de Garonne et un repli dans le secteur des Côteaux Bordure Landes.

Le prix moyen des terres et prés dans les **Pyrénées-Atlantiques** enregistre une légère baisse (-2%) mais avec de fortes disparités. Dans les Coteaux du Pays Basque, le prix moyen est stable. La baisse des prix est cependant plus marquée (-6%) dans la région agricole des Coteaux du Béarn. Cette moyenne masque toutefois une baisse encore plus marquée pour les prés en zones de coteaux du fait de la disparition progressive des élevage bovins. Cette situation se retrouve également dans la grande région Vallée et coteaux entre les Gaves. La zone de Montagnes connaît en revanche une évolution à la hausse des prix (+6%). Cette augmentation est toutefois à relativiser : les surfaces vendues restent limitées dans cette zone.

En **Deux-Sèvres**, une baisse de 2% de la moyenne départementale des prix est constatée en 2025. L'ensemble des régions agricoles sont concernées par cette baisse et parfois de manière significative comme sur le secteur de la Plaine de la Mothe-Lezay ainsi que de la Gâtine. Un seul secteur enregistre une hausse, le secteur du Marais Poitevin qui constate une augmentation de 3%. Nous constatons d'année en année une volatilité sur ce territoire. Le département des Deux-Sèvres reste un territoire d'élevage avec des potentiels moyens à faibles. Au regard des conjonctures passés, nous assistons sûrement à une mise en cohérence avec le potentiel productif des parcelles. Cependant, la dynamique des mutations reste forte sur le Département.

Au cours des dernières années, le prix des terres agricoles libres dans la **Vienne** a connu une évolution contrastée, marquée par une tendance globalement haussière, avec toutefois des disparités selon les secteurs géographiques et la qualité agronomique des sols. En 2025, dans un contexte agricole qui se tend, ce prix a progressé modérément (+2%) se traduisant par une hausse principalement dans les petites régions agricoles du nord-ouest du département (Plaine de Thouars +8%, Gâtine +5%), et avec une stabilisation des prix pour le reste du département. Dans les zones céréalières et intermédiaires, le marché demeure dynamique mais plus sélectif, avec une attention croissante portée à la viabilité économique des projets, à la capacité de financement des exploitations dans un contexte de hausse des charges et des taux. Les zones d'élevage connaissent une stabilité malgré une valorisation de la viande en nette amélioration mais le manque de candidats à la reprise d'exploitation ne permet pas de dynamiser le secteur.

Dans le département de la **Haute-Vienne**, le prix moyen reste bas par rapport au reste de la France. Après deux années consécutives de hausse, nous constatons une certaine stabilité des prix (+1%) pour la période 2025/2024 : stabilité dans le Nord de la Haute-Vienne (Basse-Marche), où le potentiel agronomique des terres demeure plus limité et la pression plus faible, et légère hausse de 1% sur le Sud du département (Plateau de Millevaches, Haut-Limousin). Cette situation de maintien des prix s'inscrit dans un marché foncier agricole en Haute-Vienne qui est moins dynamique en 2025, dans un contexte économique incertain, où les porteurs de projet à l'installation sont en diminution et la demande locale réduite dans de nombreux secteurs du département.

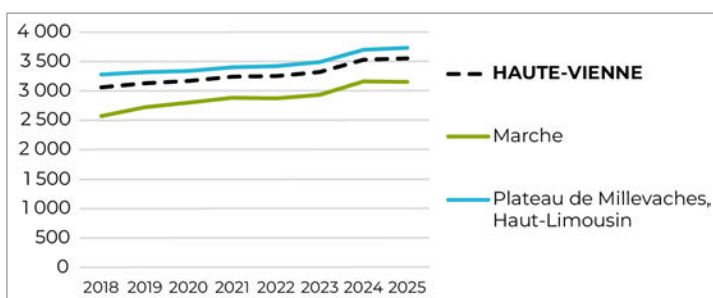
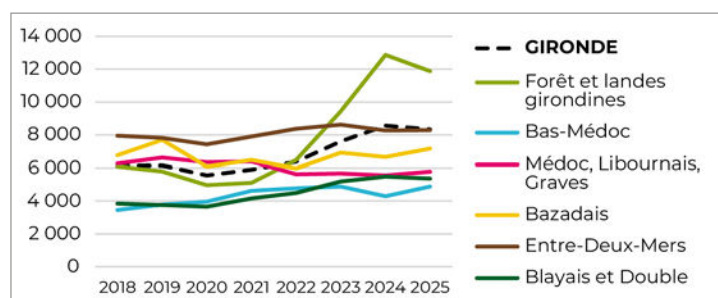
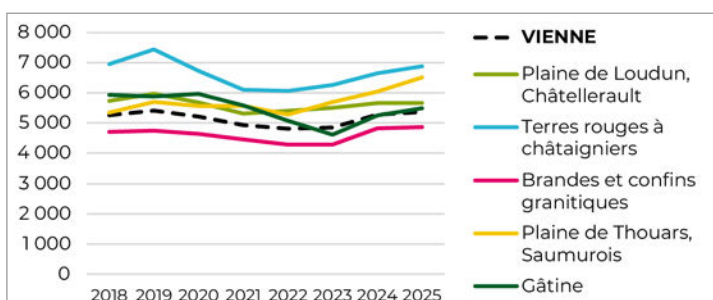
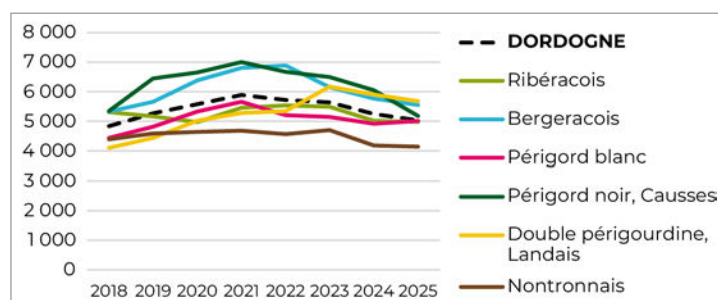
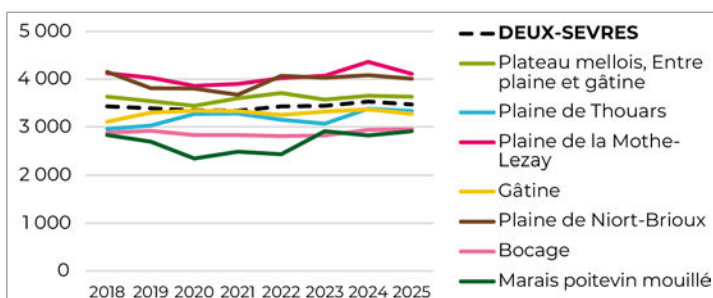
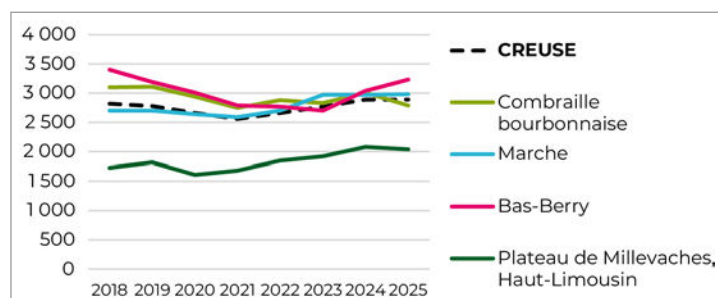
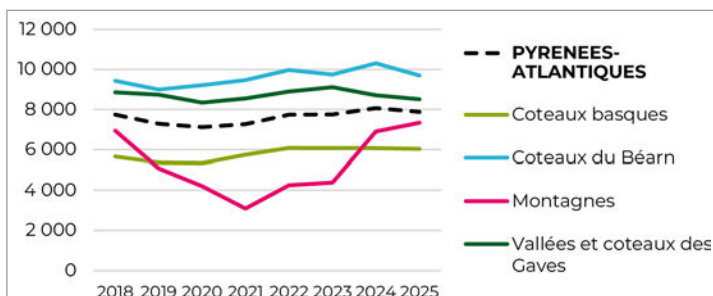
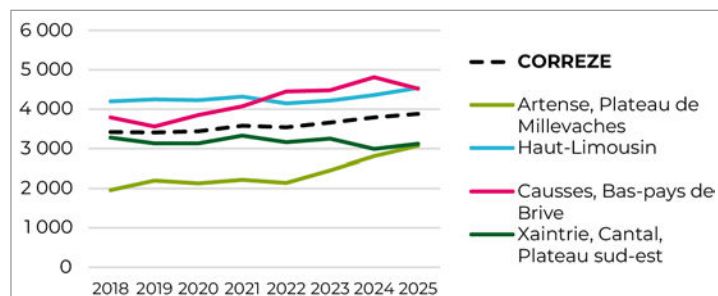
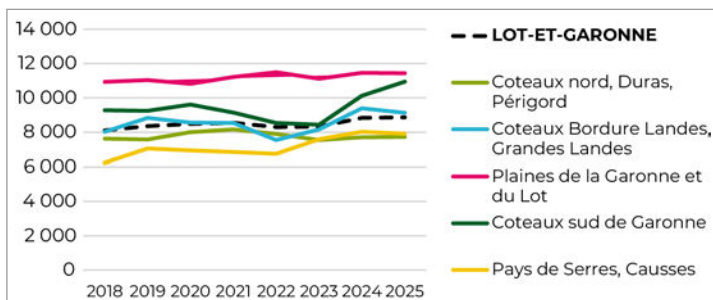
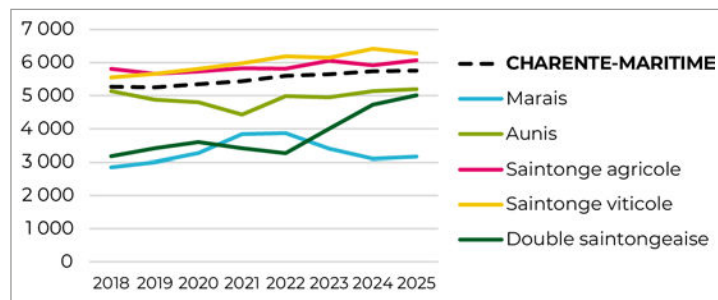
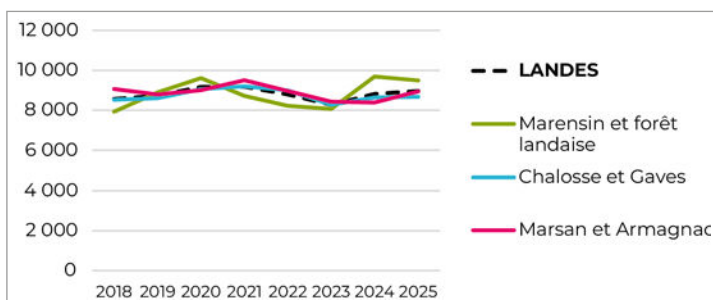
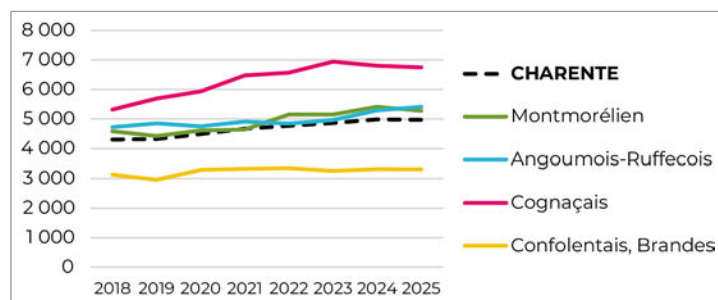


Le prix des terres et prés loués

L'écart de prix entre les biens libres et le prix de biens loués semble de plus en plus faible. Les biens loués se vendent ainsi avec une décote d'environ 10% par rapport aux biens libres en Charente, en Charente-Maritime, en Deux Sèvres et en Vienne, Creuse. 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	2024	2025	Evolution 2025/2024	Prix libre 2025	Loué/Libre
Charente	4 610 €/ha	4 460 €/ha	- 3 %	4 970 €/ha	90 %
Charente-Maritime	5 210 €/ha	5 140 €/ha	- 1 %	5 760 €/ha	89 %
Corrèze	2 940 €/ha	3 040 €/ha	+ 3 %	3 880 €/ha	78 %
Creuse	2 440 €/ha	2 530 €/ha	+ 4 %	2 890 €/ha	88 %
Deux-Sèvres	3 250 €/ha	3 250 €/ha	0 %	3 470 €/ha	94 %
Vienne	4 730 €/ha	4 780 €/ha	+ 1 %	5 360 €/ha	89 %
Haute-Vienne	2 770 €/ha	2 840 €/ha	+ 3 %	3 550 €/ha	80 %

L'évolution du prix moyen triennal des terres et prés libres par département et région agricole (€/ha) (Source : Groupe Safer, www.le-prix-des-terres.fr)





L'ÉVOLUTION DU PRIX DES VIGNES

APPELLATION CHARENTES-COGNAC

La filière Cognac est confrontée depuis quelques années à un net ralentissement des expéditions lié au contexte géopolitique et économique mondial. Les difficultés d'accès aux financements bancaires et à la contractualisation avec les maisons de négoce pèsent fortement sur le marché foncier viticole. Le rendement autorisé avait chuté à 7,65 hlAP/ha pour la récolte 2025, il a été maintenu à ce niveau pour 2026.

Face à cette situation, la filière a mis en place début 2025 un mécanisme d'adaptation du vignoble, permettant notamment un arrachage temporaire tout en préservant le potentiel de commercialisation pour augmenter le rendement individuel des exploitations viticoles. Début 2026, un dispositif complémentaire de 6 000 €/ha est venu s'ajouter à la prime nationale de 4 000 €/ha pour l'arrachage définitif, portant l'aide totale à 10 000 €/ha. Ces mesures visent à soutenir l'équilibre économique des exploitations, dans un contexte où l'impact sur le marché foncier reste encore difficile à évaluer.

En **Charente**, le marché foncier est presque à l'arrêt, le fermage est souvent privilégié mais les prises à bail sont peu nombreuses. Les prix varient de 15 000 à 35 000 €/ha en fin d'année 2025 quand ils se situaient entre 25 000 et 50 000 €/ha en début d'année.

En **Charente-Maritime**, il y a des vignes à la vente, soit pour des raisons économiques soit pour des départs à la retraite, mais il y a très peu de candidats pour les acquérir. Certains cédants se trouvent ainsi confrontés à l'absence d'acquéreurs potentiels, même en baissant les prix des vignes de manière sensible, du fait principalement de l'absence de contractualisation.

Durant l'année 2025 les prix/ha ont continué de baisser régulièrement, pour se situer dans majoritairement dans la fourchette de 15 000 à 30 000 €/ha. Ils continuent de baisser légèrement au cours du premier trimestre 2026.

BORDELAIS

Les surfaces du marché des vignes (parcellaire et domaines viticoles) restent stables entre 2024 et 2025 aux environs de 2 000 – 2 500 ha. Il est toutefois probable que figurent dans les surfaces comptabilisées en vigne en 2025, des terres issues d'arrachage dont la nature cadastrale n'a pas encore été modifiée. En valeur, le marché des vignes (cessions d'actifs uniquement) continue de s'effondrer passant de 338 millions d'euros en 2021 à 178 M€ en 2024 pour atteindre à peine 95 M€ en 2025. Cette baisse drastique résulte du cumul de deux phénomènes : une baisse importante des prix/ha sur pratiquement toutes les appellations, ainsi qu'une fermeture totale du marché dans les appellations les plus prestigieuses.

En **Bordeaux** et **Côtes de Bordeaux**, les prix poursuivent leur baisse pour atteindre une valeur dominante de 6 500 €/ha pour les rouges. Le marché a connu un regain d'activité au cours du premier semestre traduisant la résignation de certains vendeurs à céder leurs biens aux prix proposés par les acquéreurs. Cela a permis aux opérateurs locaux qui disposent de débouchés commerciaux de consolider ou de restructurer leur vignoble. Quelques investisseurs extérieurs à la filière en ont également profité pour réaliser leurs projets en se positionnant souvent sur des propriétés intégrant du bâti de bonne qualité architecturale. A partir du second semestre, le rythme des transactions s'est considérablement ralenti faute d'acquéreurs.

Les parcelles issues d'arrachage sont, de façon croissante, convoitées par des acquéreurs non-agriculteurs en quête d'espaces voués à l'agrément ou aux loisirs. Cette dernière catégorie d'acquéreurs constitue aujourd'hui l'un des principaux animateurs du marché des terres après arrachage, y compris pour les lots comportant des engagements de renaturation.

Le groupe **Côtes** suit la tendance observée sur les Bordeaux. L'hectare de **Blaye Côtes de Bordeaux**, **Côtes de Bourg** et **Castillon Côtes de Bordeaux** s'échange sur une base dominante de 8 000 €/ha.

En **Pessac Léognan**, le marché est resté très peu actif. La valeur dominante est en baisse à 400 000 €/ha. Les terroirs les moins qualitatifs ne trouvent plus preneurs.

Dans les **Graves**, les prix poursuivent leur baisse pour atteindre une valeur dominante de 20 000 €/ha. Même les lots situés sur les meilleurs plateaux graveleux peinent parfois à trouver preneurs. Ces terroirs s'échangent désormais sur la base de 25 000 €/ha. A l'opposé, les terroirs les moins qualitatifs ou gélifs ne trouvent plus preneurs parmi les acquéreurs souhaitant poursuivre l'activité viticole. Certaines parcelles sont même laissées à l'état d'abandon.

Sauternes n'est pas épargné par ce phénomène de baisse. Les vignes standard s'échangent désormais sur la base de 20 000 €/ha avec un minimum à 10 000 €/ha et un maximum à 100 000 €/ha.

Les liquoreux de la rive droite, **Loupiac** et **Sainte-Croix-du-Mont**, subissent la même tendance que les Bordeaux avec une dominante à la baisse à hauteur de 7 000 €/ha.

En Médoc, le mouvement de baisse entamé en 2019 se poursuit. Les vignes AOC **Médoc** s'échangent désormais à une valeur dominante de 10 000 €/ha, en repli de 28 % par rapport à 2024 tandis que le prix moyen des vignes AOC **Haut-Médoc** baissent également à 30 000 €/ha.

Le marché de ces deux appellations est atone en raison d'une demande extrêmement rare qui ne répond plus à l'offre pléthorique de biens à la vente. Les prix en **Listrac** (20 000 €/ha) et **Moulis** (40 000 €/ha) se stabilisent à des niveaux historiquement bas.

Les appellations communales les plus prestigieuses telles que **Pauillac** et **Margaux** n'échappent plus à la tendance baissière et affichent désormais un prix dominant de 1 700 000 €/ha pour Pauillac et 800 000 €/ha pour Margaux. L'absence de transaction sur **Saint-Julien** ne permet pas de dégager une valeur dominante significative. A **Saint-Estèphe**, la dominante est également en baisse de 25 % avec une valeur qui passe à 300 000 €/ha. L'écart s'accroît entre les moins bons terroirs qui ne trouvent plus preneurs et les meilleurs qui peuvent résister aux environs de 500 000 €/ha.

Pour l'ensemble des appellations du Libournais, 2025 aura été marqué par une fermeture particulièrement forte du marché viticole. Elle s'explique par l'attentisme des acquéreurs qui ne sont plus en mesure de répondre aux prétentions des vendeurs, appréciées comme déconnectées de la réalité économique actuelle. Dans l'appellation **Saint-Emilion**, si quelques transactions permettent de situer le prix des terroirs les moins passionnants aux environs de 100 000 €/ha, les prix des meilleurs terroirs sont en phase de recalage aux environs de 2 000 000 €/ha. Les négociations en cours sont caractérisées par des offres très inférieures au niveau attendu par les vendeurs sans qu'il soit possible de dégager une dominante en l'absence de transactions abouties. Sur l'ensemble de l'AOC Saint Emilion, une dominante en baisse à 200 000 €/ha peut être retenue, même si cette valeur a peu de sens dans cette appellation qui connaît les plus forts écarts types.

Dans les appellations satellites de Saint-Emilion, la baisse entamée en 2022 se poursuit à **Lussac** où la dominante passe à 10 000 €/ha mais également à **Puisseguin** (15 000 €/ha) et **Montagne** (50 000 €/ha). L'offre très

importante sur ces appellations et les acheteurs qui se raréfient se traduit par des baisses très significatives des prix.

A **Lalande-de-Pomerol**, les prix poursuivent leur baisse avec une dominante à 130 000 €/ha. Les bons terroirs conservent une attractivité qui est malgré tout en baisse par rapport à 2024.

A **Pomerol**, le nombre trop restreint de transactions observées en 2025 ne permet pas de dégager une valeur dominante significative. La tendance est néanmoins à la baisse et les terroirs les moins passionnants peinent à trouver preneur à 800 000 €/ha. La valorisation des meilleurs terroirs reste probablement proche de 5 000 000 €/ha même si cette valeur n'est étayée par aucune référence en 2025.

A **Fronsac** et à **Canon Fronsac**, le marché est particulièrement atone. Les rares transactions réalisées en 2025, qui de surcroît concernent des terroirs très hétérogènes, permettent de dégager une valeur dominante voisine de 15 000 €/ha pour Fronsac, avec des prix qui s'inscrivent dans une fourchette qui va de 7 500 €/ha à 35 000 €/ha. L'absence de référence en Canon Fronsac ne permet pas d'annoncer de chiffres pour 2025.

DORDOGNE

Globalement, les prix des vignes se sont encore légèrement érodés, la crise viticole est ancienne en Périgord. On peut donc commencer à observer désormais les tendances de réorientation du marché. L'année 2025 a été marquée par le choix de l'arrachage primé pour certains propriétaires qui a concerné plus de 1 000 ha ramenant la surface viticole autour de 8 000 ha. Mais ce chiffre est insuffisant pour refléter la réalité des arrachages non primés plus difficiles à estimer ainsi que les surfaces en déshérence. Des réorientations vers d'autres filières se dessinent sans être toutefois bien marquées (kiwi, légumes de plein champ, céréales...).

D'autres surfaces viticoles se maintiennent et les acquéreurs sont assez peu nombreux et insolites. Des investisseurs d'horizons professionnels et géographiques très différents (Islande, Belgique, UE) se retrouvent désormais à la tête de 2 à 3 châteaux viticoles chacun en **Bergeracois**. L'attrait du Périgord et l'attrait des prix bas du département participent à ces choix.

Les quelques installations en viticulture concernent des projets dans le cadre familial. La Cave de **Monbazillac** acquiert du foncier pour participer à l'installation de jeunes coopérateurs.

LOT-ET-GARONNE

Le prix des vignes sur l'AOC **Buzet** est équivalent au prix de terres nues. Le marché est atone, avec très peu de transactions enregistrées en 2025. Les parcelles ayant bénéficiées des arrachages Ukraine restent sans véritable solutions de reprise.

Le marché des vignes sur les secteurs des **Côtes du Marmandais** et des **Côtes de Duras** a été très peu actif en 2025. Les quelques ventes montrent des prix à l'hectare en légère baisse. Certaines propriétés à la vente ne trouvent pas preneurs et conduisent à l'arrachage de certaines parcelles pourtant en pleine production.

Le prix des vignes (€/ha)

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

Département	AOC	2023	2024	2025	Evolution
CHARENTE	Cognac Grande Champagne	65 000	60 000	28 000	↘
	Cognac Petite Champagne	58 000	50 000	26 000	↘
	Cognac Borderies	65 000	60 000	28 000	↘
	Cognac Fins Bois	58 000	50 000	24 000	↘
	Cognac Bons Bois	40 000	35 000	15 000	↘
CHARENTE-MARITIME	Cognac Petite Champagne	62 500	60 000	26 000	↘
	Cognac Borderies	65 000	60 000	26 000	↘
	Cognac Fins Bois	55 000	50 000	20 000	↘
	Cognac Bons Bois	35 000	30 000	15 000	↘
DORDOGNE	Bergerac Rouge	9 000	7 500	5 500	↘
	Bergerac Blanc	9 500	7 000	6 500	↘
	Monbazillac	15 000	14 000	12 000	↘
	Pécharmant	32 000	32 000	35 000	↗
GIRONDE	Bordeaux blanc	12 000	8 000	8 000	→
	Bordeaux rouge	9 000	8 000	6 500	↘
	Liquoreux rive droite	9 500	9 000	7 000	↘
	Graves de Vayre	9 500	9 500	8 500	↘
	Cadillac - Côtes de Bordeaux	10 000	9 000	7 000	↘
	Blaye - Côtes de Bordeaux	10 000	8 000	8 000	→
	Côtes de Bourg	14 000	8 000	8 000	→
	Castillon et Francs - Côtes de Bordeaux	20 000	8 000	8 000	→
	Margaux	1 500 000	1 400 000	800 000	↘
	Pauillac	3 000 000	2 500 000	1 700 000	↘
	Saint-Estèphe	500 000	400 000	300 000	↘
	Saint-Julien	1 800 000	1 400 000	1 400 000	→
	Haut-Médoc	50 000	40 000	30 000	↘
	Listrac	40 000	20 000	20 000	→
	Médoc	25 000	14 000	10 000	↘
	Moulis	70 000	40 000	40 000	→
	Graves blanc	26 000	25 000	20 000	↘
	Graves rouge	26 000	25 000	20 000	↘
	Pessac-Léognan	450 000	450 000	400 000	↘
	Sauternes	28 000	28 000	20 000	↘
	Canon Fronsac	90 000	NS	NS	
	Fronsac	21 000	18 000	15 000	↘
	Lalande de Pomerol	180 000	150 000	130 000	↘
	Pomerol	2 000 000	NS	NS	
	Saint-Emilion	270 000	250 000	200 000	↘
	Satellites de Saint-Emilion	80 000	35 000	25 000	↘
LOT-ET-GARONNE	Buzet	11 000	8 000	6 500	↘
	Côtes de Duras	11 000	8 000	7 500	↘
	Côtes du Marmandais	9 500	9 500	7 500	↘

* NS = Non significatif : le nombre de transactions réalisées 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 de rentabilité).

4 715 hectares ont été attribués en 2025 à des jeunes agriculteurs dans le cadre de leur installation, et environ 11 130 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 (1 071 ha). Les opérations forestières représentent 6 % de la surface attribuée, les opérations environnementales représentent 18 % des surfaces attribuées (dont 84 % sont aussi couplées à une activité agricole : approche gagnant/gagnant). 4 % des surfaces sont attribuées au profit du développement local.

Par ailleurs, la Safer gère près de 19 000 ha en location précaire via des conventions de mise à disposition (16 434 ha) ou des conventions d'occupations précaires (2 521 ha). 2 895 ha sont portés par la Safer au profit de jeunes agriculteurs.

LES CHIFFRES CLÉS 2025

- **2 237 acquisitions** réalisées
- **19 194 hectares** attribués
- **28 % 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

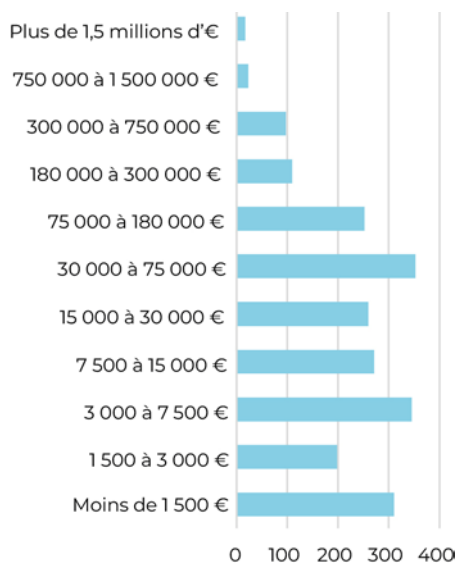


LA RÉGULATION DU MARCHÉ FONCIER

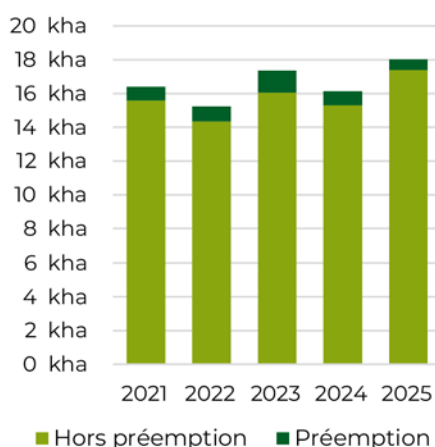
Pour assurer une transparence et une régulation efficaces, tant sur le prix que sur les orientations, sur l'ensemble des marchés fonciers, la Safer agit, le plus souvent à la demande des acteurs du territoire, pour réorienter la vente et/ou réviser le prix. Pour chaque dossier, son intervention est validée 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

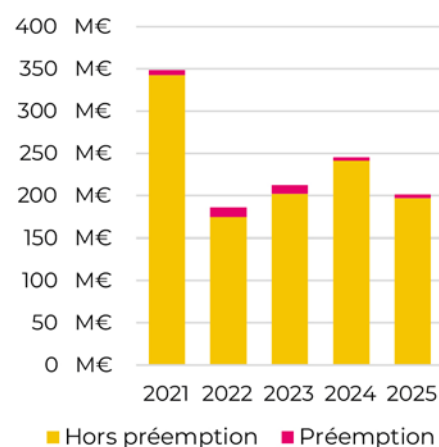
Le nombre d'acquisitions (2025) par tranche de prix



Les surfaces acquises



La valeur des acquisitions



En 2024, la Safer a réalisé 2 237 acquisitions. 79 % concernent des lots inférieurs à 10 ha, 62 % des acquisitions concernant des lots inférieurs à 25 000 € et 90 % des acquisitions concernant des lots inférieurs à 180 000 €.

Les préemptions

La Safer a exercé 315 préemptions en 2025, soit une baisse de 22% par rapport à 2024. Cette baisse porte à la fois sur les préemptions simples au prix et les préemptions avec révision du prix. Cette politique d'intervention n'impacte que 0,6 % du marché notifié.

Le droit de préemption permet à la Safer d'acheter un bien rural à la place de l'acquéreur initial lorsqu'un autre projet répond mieux aux enjeux agricoles, environnementaux ou d'aménagement du territoire conformément aux critères fixés par la loi. La Safer est pour cela informée de chaque projet de vente. Après saisie d'une demande d'intervention par préemption d'un acteur du territoire, elle mène une enquête en amont sur le terrain et compare les projets avant de décider, après avis du comité technique et accord de l'État, d'exercer ou non son droit.

TROIS MODES D'INTERVENTION :

La préemption simple : aux prix et conditions de la vente

- Vente parfaite dès la préemption
- Pas de retrait possible du vendeur

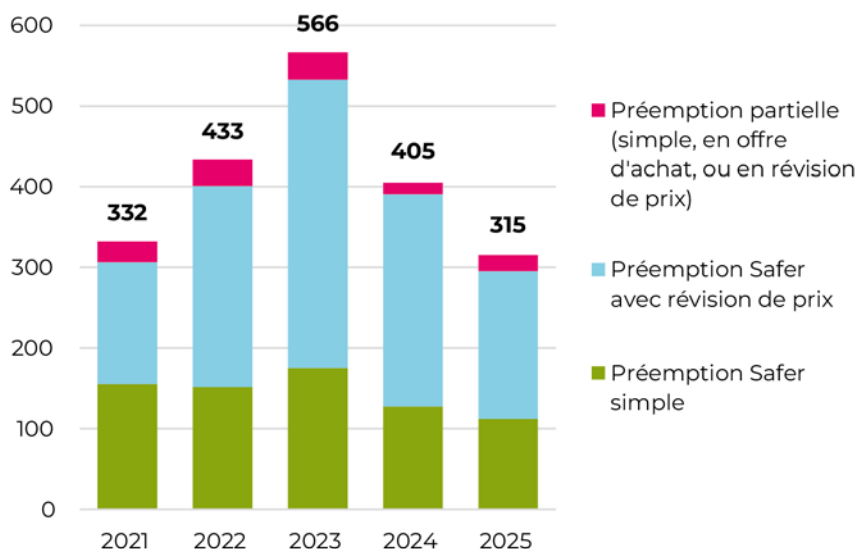
La préemption avec contre-offre d'achat (en révision de prix) : dans des conditions de prix différentes

- La Safer doit justifier que le prix est exagéré au regard de références de biens similaires,
- Le vendeur peut l'accepter, demander l'arbitrage du tribunal, ou retirer le bien de la vente.

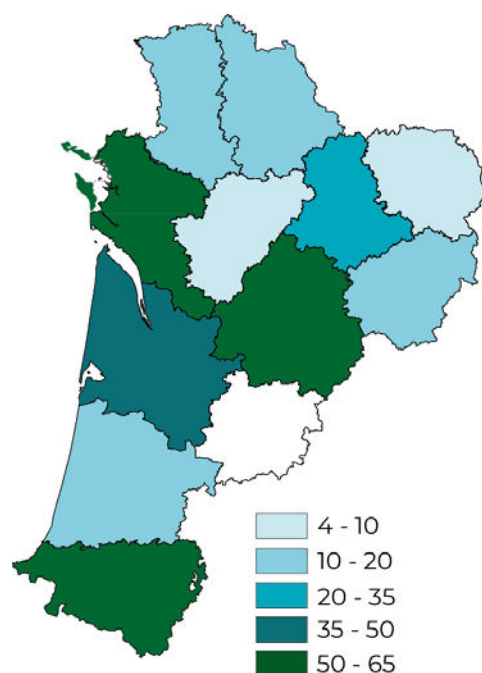
La préemption partielle : le bien comprend une partie non soumise au droit de préemption

- Pas de retrait possible du vendeur
- Il peut accepter la préemption partielle, et demander une indemnité pour perte de valeur du bien restant
- Ou il peut exiger de la Safer qu'elle se porte acquéreur du tout. Cette dernière peut refuser et se retirer.

Le nombre de préemptions exercées



Le nombre total de préemptions exercées en 2025



Q ZOOM SUR...

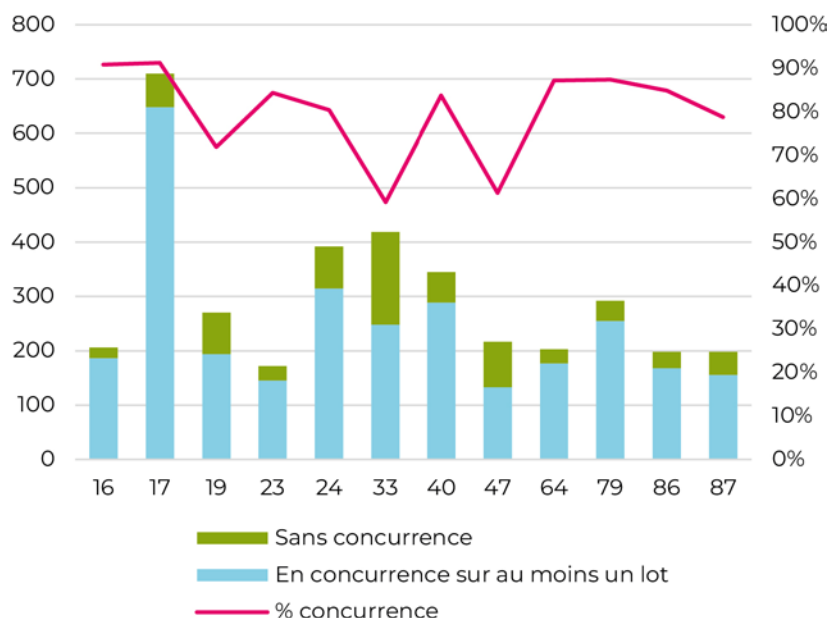
LES PRÉEMPTIONS EN RÉVISION DE PRIX

- **185 dossiers exercés en 2025**, portant sur 411 ha (baisse de -30% du nombre par rapport à 2024)
- **Diminution du prix en moyenne de 50%** : entre 2020 et 2025, passage de 11 366 €/ha notifiés à 5 670 €/ha révisés
- **Acceptation du prix** : depuis 2020, 80 dossiers dont le prix a été accepté par le vendeur, soit 5 % des préemptions exercées

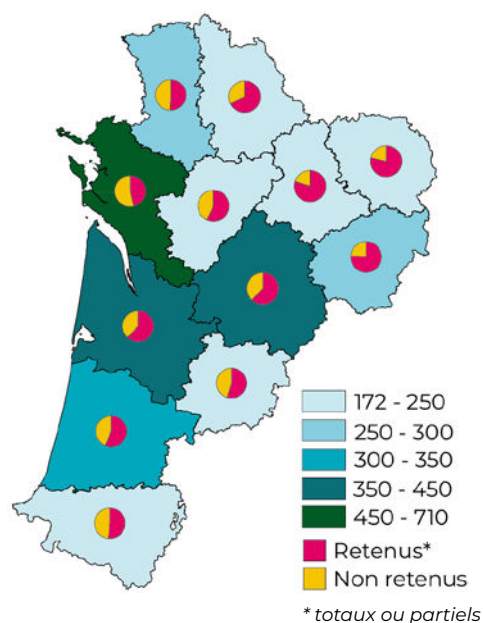
Les candidatures examinées par la Safer

Les instances de la Safer ont examiné 3 552 candidatures en 2025, dont 80% 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 2025, par département



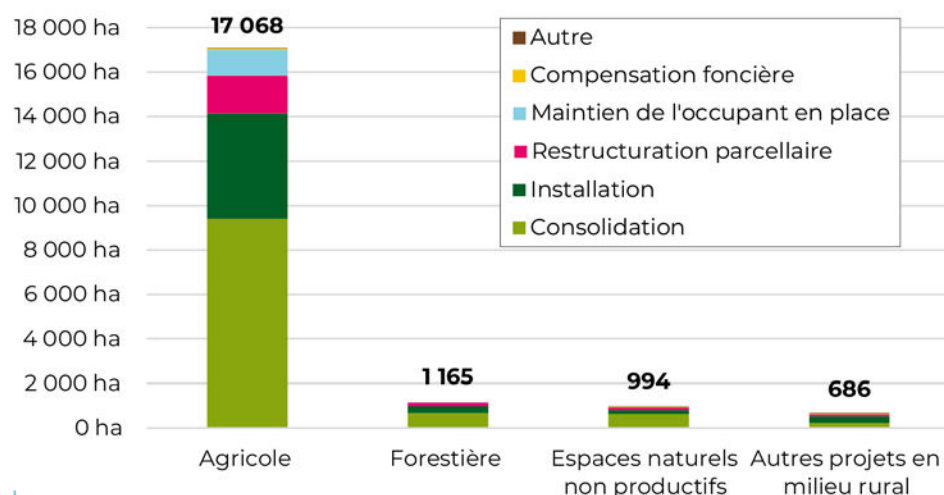
Le nombre de candidatures examinées en Comités Techniques en 2025



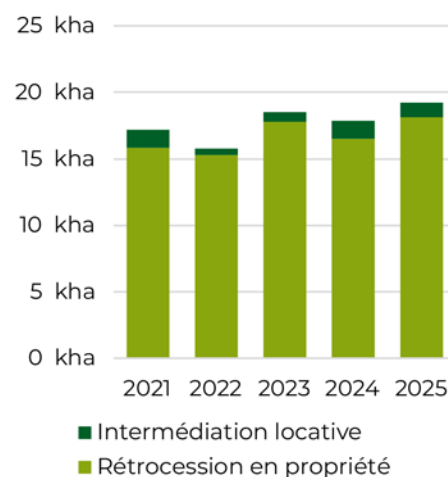
Les attributions de la Safer

En 2025, la Safer a attribué 19 194 ha, dont 4 715 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*



En propriété ou en location pérenne



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

La régulation du marché sociétair

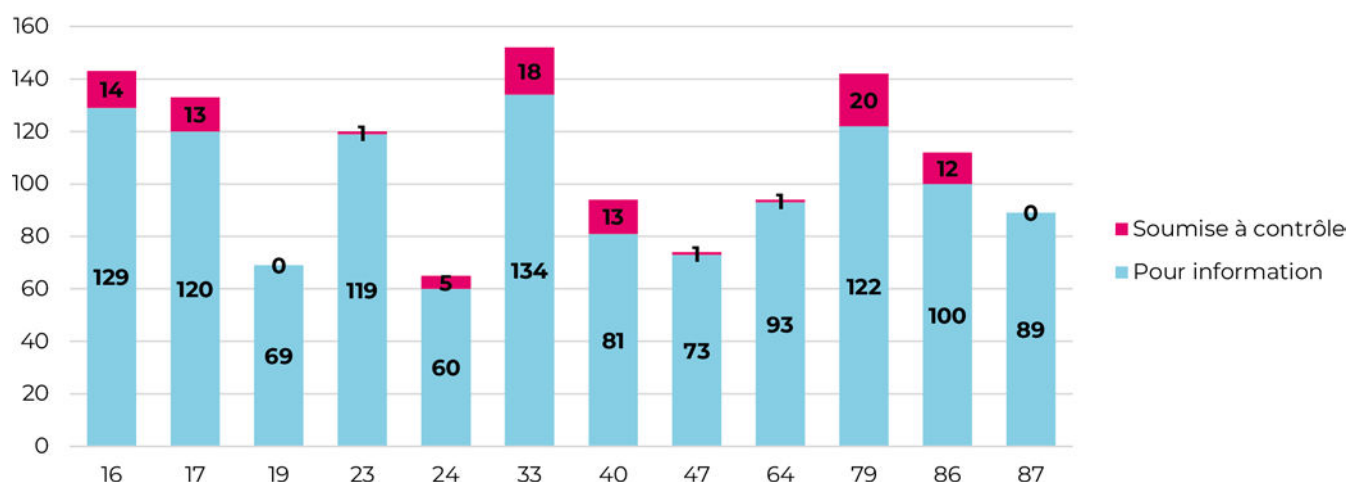
Pour assurer la régulation foncière au travers des opérations sociétaires, la loi Sempastous, promulguée le 23 décembre 2021 est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

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 2025, la Safer Nouvelle-Aquitaine a reçu 1 287 déclarations, soit une augmentation de 10 % par rapport à 2024. Ces opérations ont touché des sociétés qui représentent 147 480 ha.

Le nombre de déclarations reçues en Nouvelle-Aquitaine en 2025, 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 2025, 98 opérations ont été soumises au contrôle administratif (-13% par rapport à 2024), dont 20 dossiers en Deux-Sèvres, 18 en Gironde, 14 en Charente, 13 en Charente-Maritime et dans les Landes, et 12 en Vienne. Les autres départements ont été peu ou pas concernés par ce type de dossiers.

Parmi ces 98 dossiers, **3 ont fait l'objet d'une demande de mesures compensatoires** par le préfet de département (2 en Deux-Sèvres et 1 en Charente-Maritime).

Au 21 avril 2026, pour ces dossiers de 2025 :

- 1 dossier a été revu avec la vente des actifs immobiliers au lieu de la reprise des parts de la société avec l'engagement de vendre 26 ha à la Safer pour accompagner des projets d'installation ou de consolidation,
- 1 dossier a été abandonné par le déclarant,
- 1 dossier est en cours d'instruction pour la validation de mesures compensatoires.

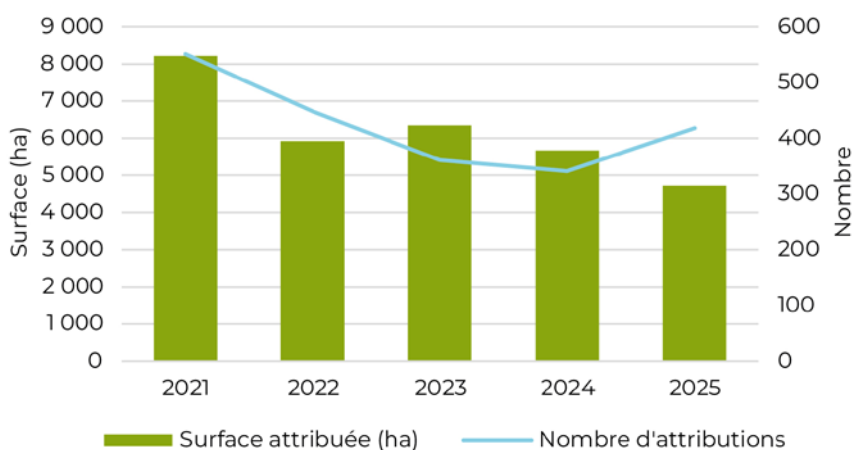


LE RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS

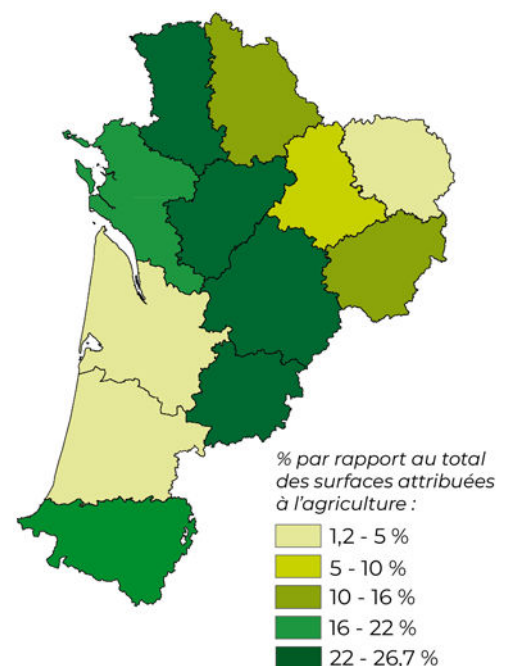
Le renouvellement des générations constitue le grand défi pour les années à venir et donc celui de la programmation du PPAS. Une forte accélération des départs à la retraite est attendue, qui se conjugue à des inquiétudes sur la situation économique de filières (viticulture en particulier) et rend donc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

4 715 ha ont été attribués en 2025 au profit de 261 jeunes agriculteurs préparant leur installation, s'installant ou récemment installés, représentant 28 % attribué à l'agriculture.



La part des surfaces attribuées par la Safer aux premières installations en 2025



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 ...

Au 31 décembre 2025, la Safer Nouvelle-Aquitaine stocke 1 125 ha pour un montant total de 5,4 M€, en partie en partenariat avec la Région, dans l'attente d'une transmission à des jeunes agriculteurs, soit non identifiés à ce jour, soit qui finalisent leur formation agricole ou leur dossier de financement.

Depuis 2019, 166 propriétés ont bénéficié du dispositif de stockage, pour 2 909 ha et une valeur de 15 268 k€.

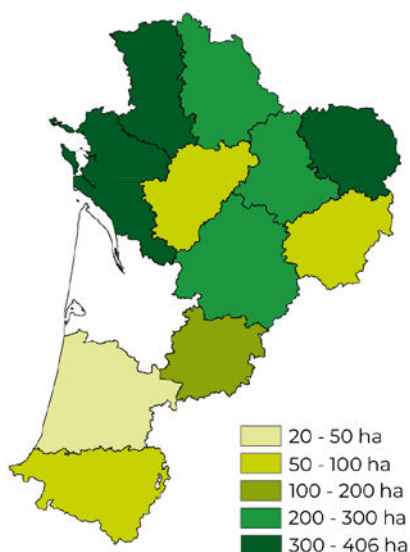
Le portage foncier

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.

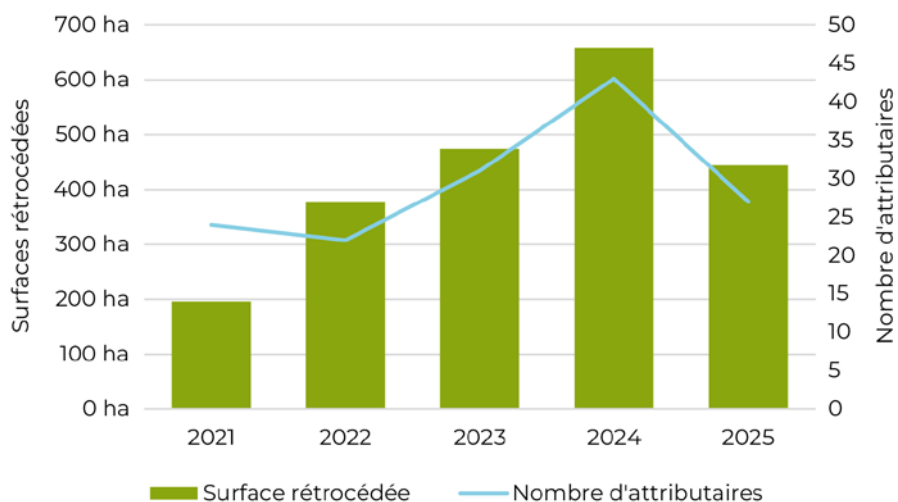
Au 31 décembre 2025, 118 jeunes agriculteurs bénéficient d'un portage foncier. A ce titre, la Safer porte 2 895 ha pour un montant total de 14,7 M€.

Au cours des dix dernières années, ce sont ainsi 2 500 ha qui ont été rétrocédés, au profit plus de 200 jeunes agriculteurs, à l'issue d'un portage par la Safer.

Les surfaces portées au 31/12/25 dans le cadre de la convention Région



Les rétrocessions à l'issue d'un portage foncier Safer



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 retraité exploitant est propriétaire d'une partie des biens libérés seulement. En effet, une part parfois significative des surfaces est en location auprès de plusieurs propriétaires.

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

En 2025, 1 071 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 74 rétrocessions, ont permis de consolider les projets de reprise.

Le FASCINA*

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

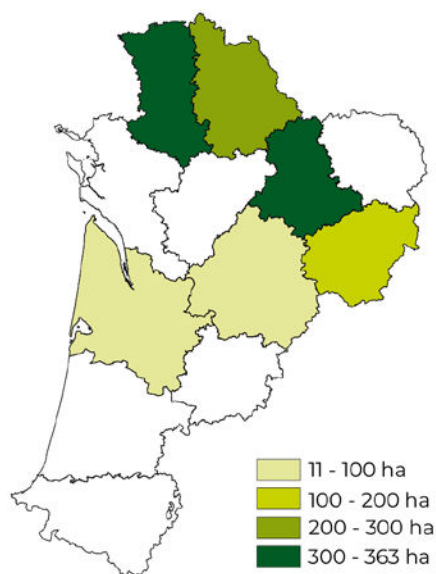
La Safer Nouvelle-Aquitaine a mis en place depuis le 1^{er} janvier 2020 un fonds d'aide, sur ses fonds propres, le FASCINA*, qui prend en charge 50% des frais d'acte plafonné à 1 500 € lors d'une acquisition réalisée par un jeune agriculteur auprès de la Safer. Selon les résultats annuels de la Safer, 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 2025 (ha)



En 2025, la Safer a accordé 108 630 € à 95 jeunes installés en Nouvelle-Aquitaine.

	2023	2024	2025
Nombre de jeunes agriculteurs bénéficiaires	113	79	95
Montant total agréé	143 k€	104 k€	109 k€
Montant moyen par bénéficiaire	1 268 €	1 320 €	1 143 €

Photo ci-contre : remise de chèques FASCINA lors du Comité Technique de la Creuse, le 15 juillet 2025



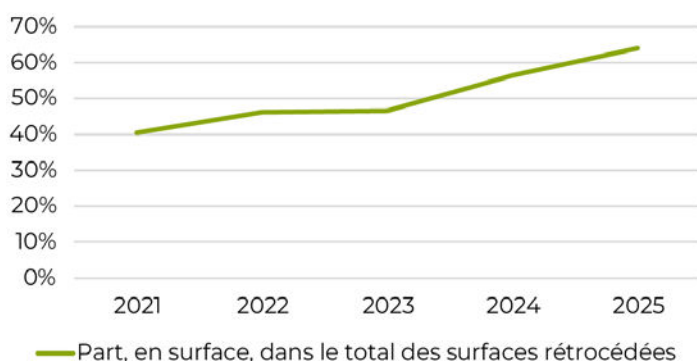
L'AMÉLIORATION DE LA RÉSILIENCE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

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.

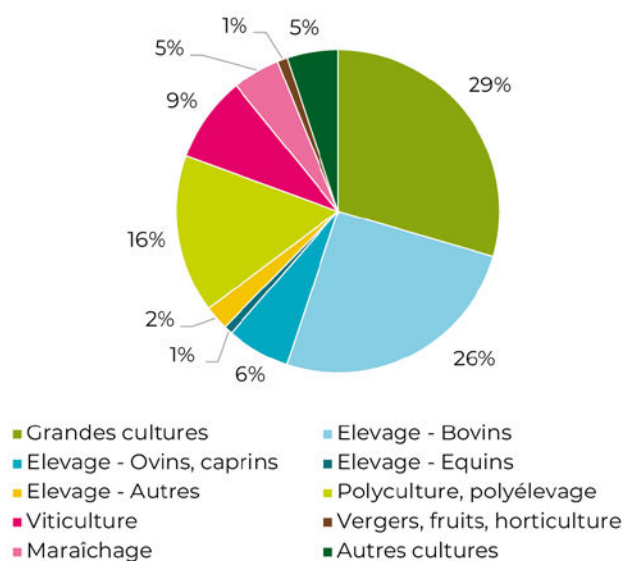
La consolidation des exploitations agricoles

En 2025, les consolidations, restructurations, et maintien de l'occupant en place représentent près de 65% des surfaces attribuées. Cette proportion tend à augmenter au fil des ans, du fait des difficultés croissantes pour mener à bien les projets d'installation.

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 2025)



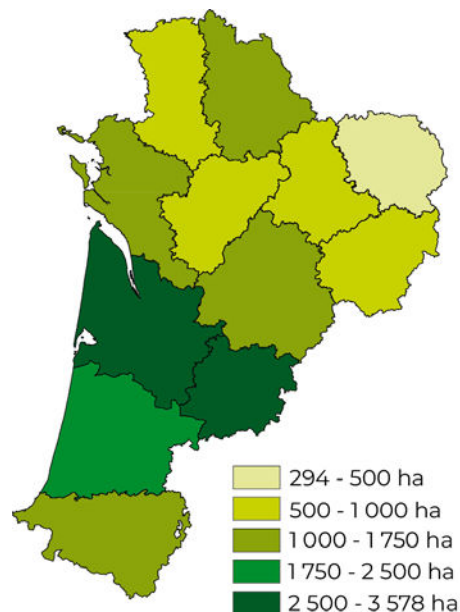
Les conventions de mise à disposition (CMD)

La convention de mise à disposition (CMD) est un dispositif utilisé par des propriétaires souhaitant disposer de temps pour orienter leur choix (louer ? vendre ? 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 2025, les surfaces gérées sous Convention de Mise à Disposition poursuivent leur érosion graduelle (-4 % par rapport à 2024) pour atteindre 16 434 ha, pour le compte de 1 428 propriétaires. En découle une baisse de surfaces exploitées en baux Safer (-6 %).

Comme les années précédentes, la Gironde concentre la majorité des contrats (35 %) en raison notamment des CMD spécifiques pour la viticulture. La crise viticole explique à elle seule l'érosion des surfaces gérées sous convention même si c'est dans le Lot-et-Garonne que le dispositif des CMD représente le plus de surface (3 578 ha).

Les surfaces couvertes par une convention de mise à disposition en 2025 (ha)



Le stock foncier conventionné

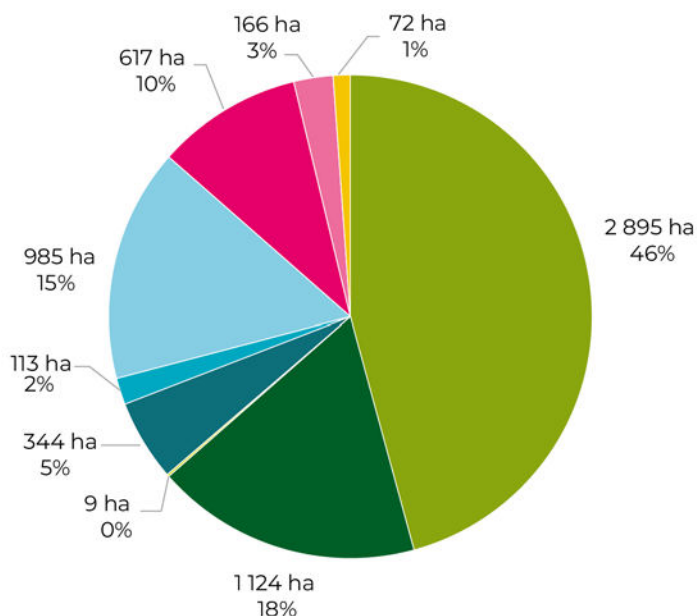
Dans le cadre de conventions avec différents partenaires pour la réalisation de projets agricoles, environnementaux et de développement local, la Safer peut être amenée à acheter et stocker temporairement des terres.

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 31/12/2025, la Safer stocke 6 312 ha dans le cadre de conventions pour 38,3 millions d'euros.

Le stock total comprend le stock conventionné et le stock courant lié aux opérations foncières (acquisitions-rétrocessions, préemptions...). Le stock total, au 31/12/2025, représente 7 119 ha pour 45 millions d'euros.

La destination probable du stock conventionné au 31/12/2025



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

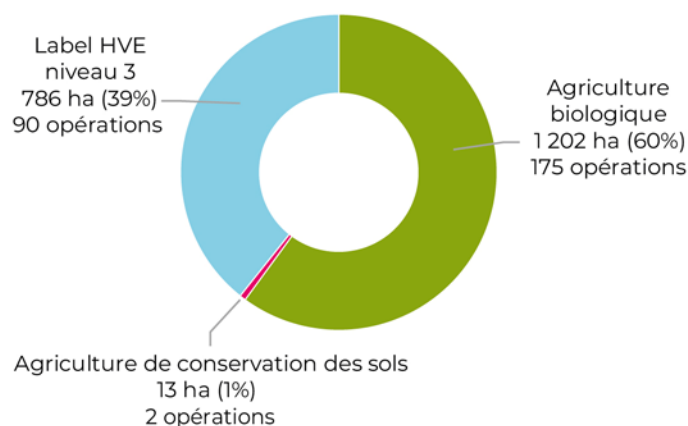
- Enjeux multiples et variés

L'essentiel du stock concerne les opérations liées au renouvellement des générations (stockage et portage pour 64%) et pour les actions en faveur de la protection de l'environnement (23%), avec notamment la protection de la qualité de l'eau.

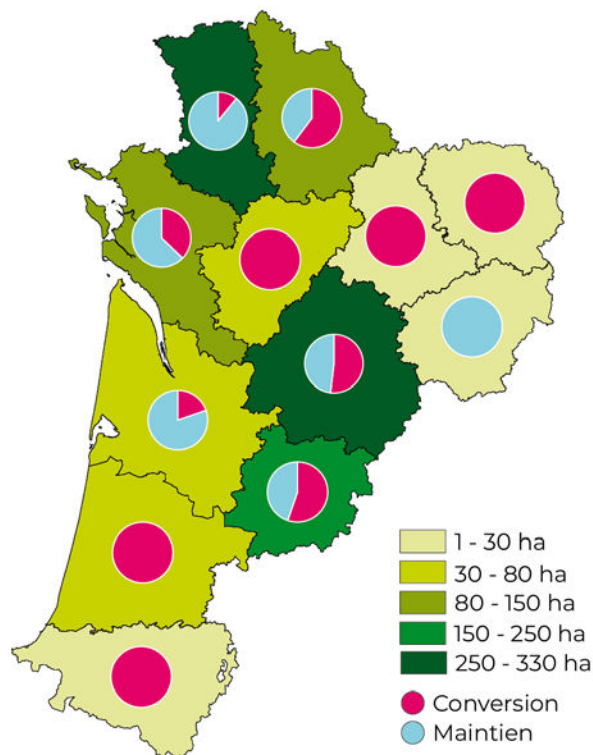
L'agroécologie

En 2025, on dénombre 267 rétrocessions, portant sur 2 001 ha, qui concernent des systèmes de production en faveur de la transition agroécologique. Il s'agit pour l'essentiel d'attributions en faveur de projets en Agriculture Biologique et en HVE3. Les projets en agroforesterie et en agriculture de conservation des sols sont présents chaque année en proportion très marginale. Il est à noter que ces surfaces sont en fort retrait depuis quelques années, en raison de la crise à laquelle doit faire face l'Agriculture Biologique (-59% en surfaces par rapport à 2022).

Les attributions de 2025 en faveur de l'agroécologie :



Les surfaces rétrocedées à l'agriculture biologique en 2025 : 44% de conversion, 56% 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 labellisés et autres démarches alimentaires de territoire, ex. régie communale agricole), principalement sur le volet foncier.

En 2025, la Safer a rétrocedé 7,12 ha en 3 opérations

foncières, au profit d'une collectivité et de jeunes à l'installation ou consolidation en Agriculture biologique :

- CA Grand Angoulême (16) pour la création d'un espace test en maraîchage avec la coopérative Champ du partage,
- Production de farine et d'huile à Saint Denis de Pile (33)
- Production de plantes aromatiques avec transformation (tisane, aromates, sirops, miel, savons) au Taillan-Médoc (33),
- Installation de 3 maraîchers dans le cadre d'une reprise d'exploitation à Prin-Deyrançon et Thouars (79).

La Safer a également réalisé des études foncières, notamment pour le compte de la CA Pau Béarn Pyrénées (64), ainsi que des animations foncières (mise en œuvre d'Appel à manifestation d'Intérêt, animation de la plateforme SINTIA, enquêtes foncières) pour le compte de la CC du Bazadais (33), la CC de l'Estuaire (33), la CC Latitude Nord Gironde (33).

Les années 2024 et 2025 ont été marquées par la création de la 1^{ère} AFAL de Nouvelle-Aquitaine, dans un objectif de « Mutualisation de la terre pour cultiver l'avenir », à La Villedieu, sur le plateau de Millevaches.

Face à la déprise agricole, cette association réunit aujourd'hui une vingtaine d'hectares, jusqu'alors morcelés et peu ou pas exploités, confiés volontairement par des propriétaires, sans perte de propriété.

La Safer Nouvelle-Aquitaine a accompagné la mise en place de cette AFAL, en apportant son appui juridique et son expérience territoriale. Les surfaces ont été identifiées, regroupées et sécurisées grâce au travail conjoint de la commune, de la Safer, du PNR des Millevaches et d'un collectif local. Cette mutualisation a permis l'installation d'un couple d'agriculteurs en élevage et maraîchage biologique.

La Safer a également accompagné l'AFAL dans l'écriture de ses statuts à sa constitution. L'association perçoit les loyers de fermage, reverse les montants aux propriétaires, s'acquitte des taxes afférentes, et garantit le paiement. Elle devient ainsi un interlocuteur unique pour les exploitants et simplifie considérablement la gestion pour les propriétaires.

Ce projet a été salué par Annie Genevard, Ministre de l'Agriculture.



LA VALORISATION DE LA FORÊT

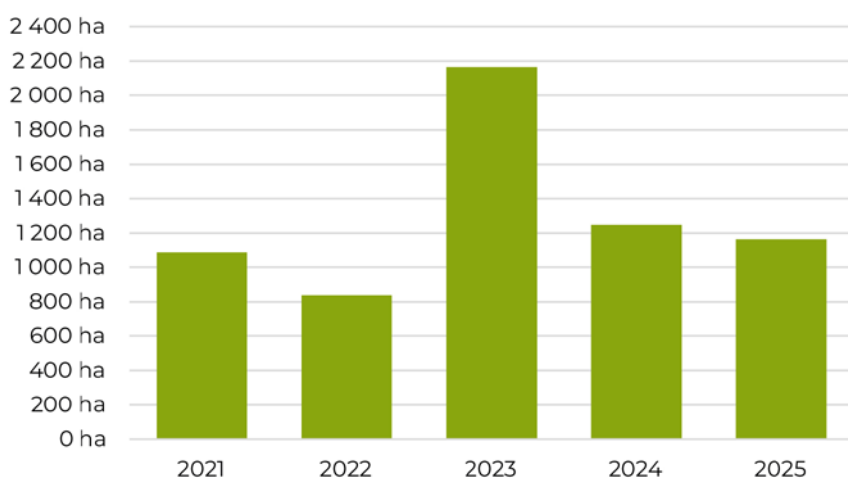
La Safer peut, à l'amiable, procéder à des acquisitions foncières, des ventes et des échanges. De plus, la Safer, par la connaissance des ventes forestières que lui transmettent les notaires, la Safer peut jouer un rôle d'observateur foncier privilégié et dispose d'une connaissance précise du marché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

Les surfaces forestières vendues par la Safer

En 2025, les rétrocessions forestières représentent une surface de 1 165 ha, soit 6 % des surfaces rétrocedées.

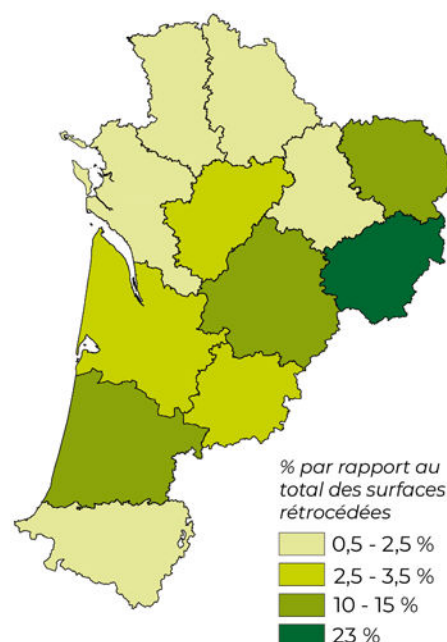
Il s'agit d'un niveau habituel d'activité pour la destination forestière, si on ne tient pas compte de l'opération de 1 200 ha effectuée en 2023 en Gironde. Il s'agit d'opérations réalisées principalement en Dordogne, dans les Landes et dans les départements limousins.

Les surfaces rétrocedées avec destination forestière



Un bien peut présenter plusieurs destinations (agricole, forestière, environnement, développement local, etc.). Dans ce graphique 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 2025





L'ACCOMPAGNEMENT DES AUTRES PROJETS EN MILIEU RURAL

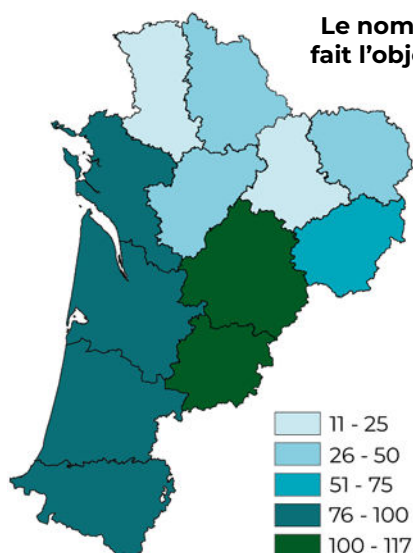
Les Safer contribuent au développement durable des territoires ruraux, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 111-2 du CRPM. Elles peuvent conduire des opérations destinées à faciliter la réorientation des terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles en vue de favoriser 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 2025, le réseau a mis en ligne 288 annonces sur le site www.proprietes-rurales.com, a proposé 2 579 biens (-7% par rapport à 2024) pour 292 visites déclenchées (-5%) et la concrétisation de 82 ventes (+37%).

Les estimations



Le nombre d'estimations réalisé par la Safer à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine est de 772 (-2% par rapport à 2024).

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 2025, le réseau est intervenu dans le cadre de différentes prestations, dont :

- 9 études et diagnostics fonciers réalisés (mobilités, ENR, alimentation locale, protection eau et biodiversité...)
- 18 opérations d'animation foncière (biodiversité, eau, mobilités douces, développement économique, PAT...)
- 11 opérations de recueil de promesses de vente pour le compte des collectivités
- 40 nouvelles communes accompagnées pour la politique des « biens sans maître » en 2025 (171 procédures engagées dont 57 en cours ou finalisées depuis 2019)

En 2025, la Safer réalise un total de 376 rétrocessions ou substitutions pour 1 447 ha, dont :

- 168 opérations au bénéfice des collectivités et acteurs publics (540 ha)
- 208 opérations au profit d'acteurs environnementaux (907 ha)

Q ZOOM SUR...

L'ACCOMPAGNEMENT DES COLLECTIVITES DANS LES PROCEDURES D'APPREHENSION DES BIENS PRESUMES SANS MAITRE (BPSM)

Depuis 2019, la Safer a mis en évidence un fort potentiel de biens présumés sans maître en Nouvelle-Aquitaine. Les communes en zones rurales sont souvent dépourvues des compétences juridiques et techniques nécessaires à la bonne conduite de cette procédure qui permet d'appréhender ces « biens sans maître ».

La Safer a ainsi mis en place une ingénierie foncière dédiée sur l'ensemble du territoire régional. Cette procédure vise à lutter contre le mitage et l'enfrichement, et à remobiliser des biens en centre-bourg en appui de la démarche ZAN. Elle trouve tout son intérêt dans le cadre d'une stratégie foncière globale communale ou intercommunale.

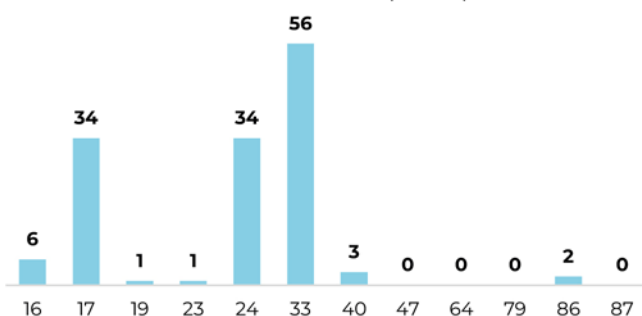
Bilan 2019 – 2025 : 171 communes accompagnées

Etape 1 : Etat des lieux des Biens Présumés Sans Maître (BPSM)

171 communes étudiées depuis 2019 :

- 9 272 comptes de propriété
- 16 457 parcelles
- 883 ha

Nombre de communes par département



Etape 2 : Accompagnement juridique pour la procédure d'appréhension des BPSM

57 communes accompagnées :

- Potentiel BPSM : 806 ha
- 25 procédures finalisées (18 - 36 mois)
- 821 parcelles appréhendées
- 45 ha récupérés par les communes
- Valorisation : 569 546 €

Finalités :

- Parcelles cultivées, de vignes (AOC), en prairies, de bois
- Avec bâtis en ruines ou abandonnés dans des villages, avec un calvaire
- Parcelles stratégiques pour des projets (Zones d'Activités Economiques, aire de grand passage, projet agrivoltaïque, Programme Alimentaire Territorial...)

Q ZOOM SUR...

L'ÉTUDE RÉGIONALE D'IDENTIFICATION DES ZONES À PRIVILÉGIER POUR L'IMPLANTATION DE PROJETS PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL

En janvier 2024, la Région Nouvelle-Aquitaine et l'Etat ont mandaté la Safer pour réaliser une étude à l'échelle régionale, visant à repérer les zones les plus favorables à l'implantation de projets photovoltaïques au sol, tout en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers du territoire.

L'étude était articulée autour de 3 grandes étapes : définition des zones à éviter, repérage des gisements fonciers, synthèse et qualification des sites.

Les conclusions de l'étude font ressortir que le territoire régional est fortement contraint, avec plus de 70% des surfaces concernées par des contraintes fortes, liées à la présence d'enjeux naturels, environnementaux, liées aux risques et patrimoniaux. La Gironde et la Dordogne sont les départements les plus contraints de la région.

Les gisements potentiels pour le photovoltaïque au sol peu contraints représentent 4 089 sites pour 18 810 ha, avec une majorité des sites entre 2 et 50 ha.

Le potentiel est le plus élevé en ex-Limousin, puis ex-Aquitaine et ex-Poitou-Charentes.

L'ensemble des données est accessible via un outil WebSig, « Outil d'aide à l'implantation des projets photovoltaïques au sol », mis à disposition aux acteurs chargés de la planification du territoire néo-aquitain.

Depuis juin 2025, la présentation de la synthèse de l'étude et le déploiement de l'outil ont concerné les Chambres d'agriculture départementales ayant un document cadre arrêtés et les services de l'État. Ces présentations et déploiements vont se poursuivre en 2026 auprès des autres Chambres d'agriculture départementales, ainsi qu'aux collectivités en charge de la planification territoriale et du développement des énergies renouvelables.



LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

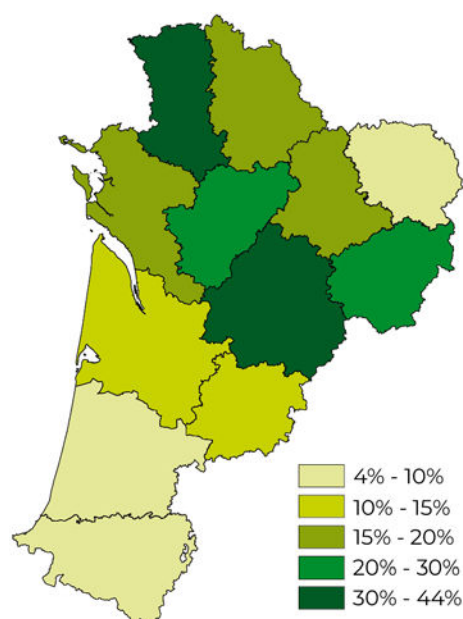
Au travers de toutes ses actions, la Safer s'attachera à répondre aux quatre enjeux environnementaux suivants, quelle que soit la destination d'usage des biens (agriculture, forêt, milieux naturels ou développement durable du territoire) : préservation de la ressource en eau (préservation de la ressource 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 2025, on dénombre 3 518 ha attribués en faveur de la protection de l'environnement, ce qui représente 18 % du total attribué (en baisse de 2% par rapport à 2024). Ces attributions sont, pour l'essentiel, combinées avec un usage agricole (combinaison gagnant/gagnant).

La part des surfaces attribuées en faveur de la protection de l'environnement en 2025 (%)

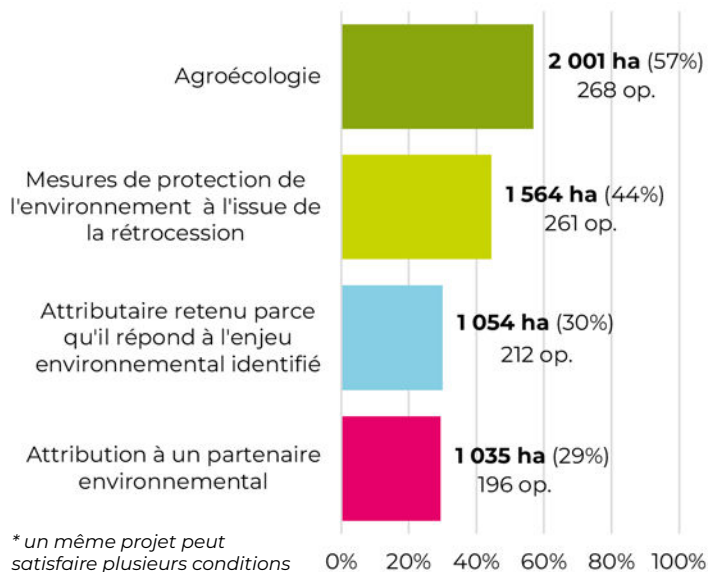


Les opérations s'inscrivent dans des contextes aux enjeux variés, avec en première position les enjeux autour de la préservation de la ressource en eau et des zones humides (123 opérations, 744 ha), ensuite de préservation de la biodiversité et des habitats (84 opérations, 253 ha), puis de préservation des paysages et des sites (5 opérations, 57 ha).

Les attributions environnementales sont en partie portées par les collectivités locales, les acteurs publics et environnementaux. On dénombre pour l'année 2025, 1 184 ha attribués à ces acteurs, ce qui représente 234 opérations.

Nos interventions sont très majoritairement réalisées à l'amiable. En effet, pour l'année 2025, on dénombre seulement 12 préemptions environnementales exercées, portant sur 38 ha, majoritairement en faveur de la protection des aires d'alimentation de captages d'eau potable (PPI, PPR, PPE), de la préservation de la biodiversité et des habitats (NATURA 2000, Programme LIFE), de la protection des zones humides et en réponse à la mise en place de mesures de compensatoires écologiques.

Les attributions en faveur de la protection de l'environnement, selon le type* d'attribution environnementale, en 2025

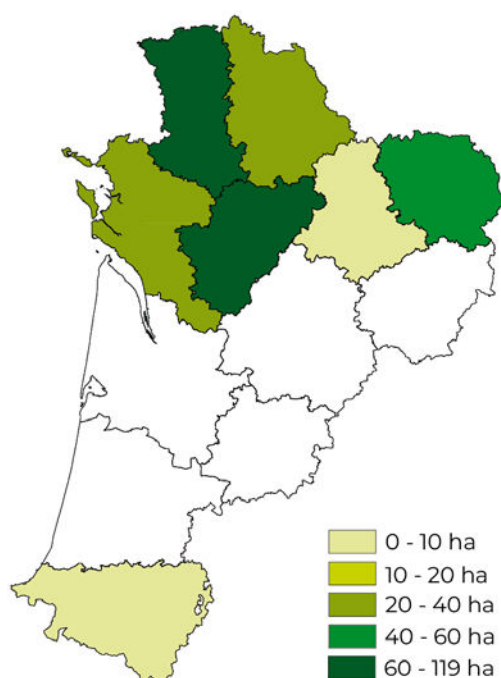


La gestion et la préservation de la ressource en eau

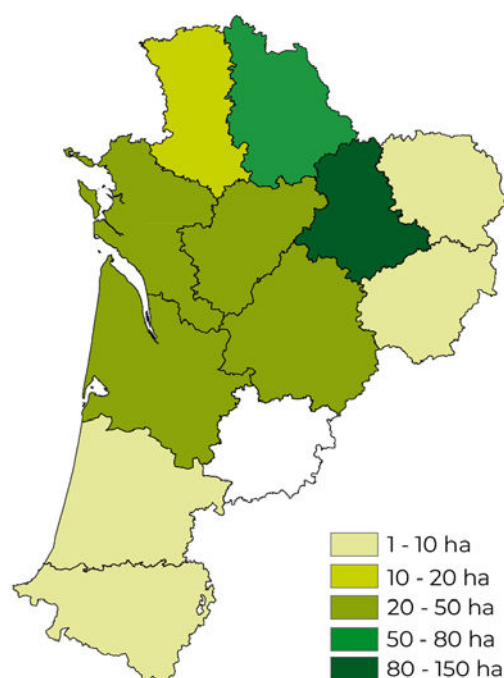
Au cours de l'année 2025, 351 ha ont été rétrocédés en faveur de la protection de la ressource en eau potable, ce qui représente 71 opérations foncières, majoritairement au profit d'acteurs privés (exploitants agricoles avec pratique agricole engagée) et de collectivités territoriales (syndicats d'eau, EPCL...).

On dénombre également 393 ha rétrocédés en faveur de la protection des zones humides et des cours d'eau, pour un total de 52 opérations, en très grande majorité en profit du CEN Nouvelle-Aquitaine (38 opérations, pour 273 ha).

Les surfaces attribuées en 2025 en faveur de la préservation de la ressource en eau potable (ha)



Les surface attribuées en 2025 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
- 3 077 communes sous surveillance via Vigifoncier
- 71 % du territoire couvert

Expertfoncier :

- 13 experts fonciers utilisateurs de l'outil Expertfoncier

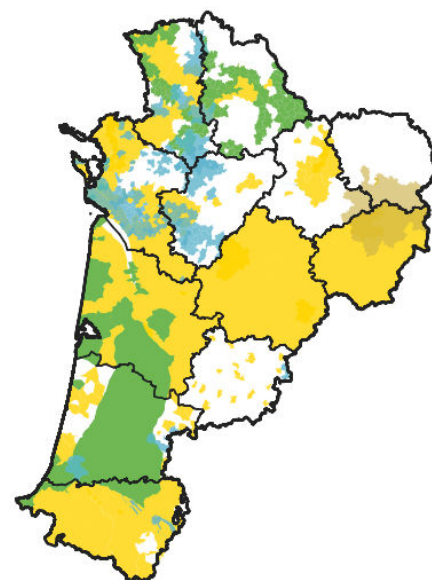
Agrifoncier

- 1 818 correspondants locaux utilisateurs de l'outil Agrifoncier
- 100 % du territoire couvert

Privéfoncier et veille foncière spécifique :

- 10 clients privés utilisateurs

Les conventions Vigifoncier, 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, CS 20080
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