

Paroles de foncier

n°40

Le périodique de la transmission · Septembre 2026



Édito

Adapter nos agricultures

Face au changement climatique, l'agriculture doit s'adapter. Les épisodes de sécheresse et de canicule nous le rappellent : l'eau, sa disponibilité et sa gestion durable sont devenues des enjeux majeurs pour l'avenir des exploitations et de nos territoires.

S'adapter, c'est d'abord anticiper. Identifier les ressources, prendre en compte les contraintes et sécuriser l'accès à l'eau : la Safer accompagne les porteurs de projets, en lien avec ses partenaires. En mars 2026, nous avons consacré un webinaire à la gestion de l'eau dans les projets agricoles, pour partager expertises et solutions.

S'adapter, c'est aussi faire évoluer les exploitations pour les rendre plus performantes et plus résilientes. Restructurer le parcellaire, faire évoluer les pratiques, optimiser les outils de production... Autant de leviers sur lesquels la Safer peut accompagner les agriculteurs en facilitant le dialogue entre les acteurs et en sécurisant les opérations.

Cette adaptation doit préparer l'avenir. La pérennité de notre agriculture passe par la transmission d'exploitations viables et durables. Avec ses partenaires, la Safer mobilise différents leviers pour faciliter les installations et répondre aux réalités de chaque territoire.

Fabien JOFFRE
Président de la Safer
Nouvelle-Aquitaine



Restructurer pour pérenniser : l'histoire d'un centre équestre qui a trouvé sa place

page 2

page 5

Accès au foncier :
multiplier les solutions
et les partenariats pour
soutenir l'installation

page 6

L'eau, une donnée
à intégrer dès le début
de tout projet agricole



Ludovic Durand et Cécile Garandeau, conseillère foncier de la Safer, aux côtés des viticulteurs Freddy Jamin et Lilian Bureau.

Paroles de Professionnels

Restructurer pour pérenniser : l'histoire d'un centre équestre qui a trouvé sa place

À Saint-Sauvant, en Charente-Maritime, Ludovic Durand, dirigeant d'un centre équestre installé au cœur du vignoble de Cognac, devait relever un double défi : consolider son exploitation pour répondre aux besoins de ses chevaux tout en assurant l'avenir économique de son activité. Pour y parvenir, il a fait appel à la Safer. Une opération de restructuration foncière qui, en deux ans, a mobilisé trois exploitants et transformé bien plus que le parcellaire de l'exploitation.

Un centre équestre au cœur du vignoble

Lorsqu'il s'installe, Ludovic Durand dispose de huit hectares. Une surface qui lui permet de démarrer son activité équestre, mais qui montre rapidement ses limites. « Je voulais restructurer mon parcellaire afin d'avoir un maximum de prairies autour de mon siège d'exploitation », explique-t-il. Les parcelles de son exploitation sont petites et morcelées, héritage d'un territoire largement consacré à la viticulture. Les écuries ont bien pu être construites sur deux hectares, mais pour une activité équine en développement, cela devient insuffisant. Pour Ludovic Durand, c'est la pérennité même de son entreprise qui est en jeu.

*La solution passera par
la restructuration...
et par le dialogue avec
les voisins viticulteurs.*

« Le premier objectif était d'anticiper des normes à venir. Au niveau des équins, on sait très bien que les surfaces nécessaires vont augmenter, l'hébergement des chevaux en box est de plus en plus mal perçu, et l'on demande davantage d'espace pour les chevaux. » Mais comment trouver ces terres dans un secteur où la vigne occupe une place prépondérante et où la pression foncière est forte ? La solution passera par la restructuration... et par le dialogue avec les voisins viticulteurs.



Le siège d'exploitation de Ludovic Durand, désormais entouré de prairies dédiées à ses chevaux.

Une opération foncière qui se construit à plusieurs

« Je pensais que la Safer était en mesure d'articuler les achats, les ventes et les échanges avec mes voisins exploitants agricoles », raconte Ludovic Durand. Car pour agrandir les prairies autour du centre équestre, il fallait que des viticulteurs acceptent de céder certaines parcelles de vigne.

La Safer m'a permis de trouver des parcelles pour compenser les surfaces.

Et finalement, l'opération menée par la Safer va permettre à plusieurs agriculteurs de revoir leur parcellaire. Freddy Jamin, viticulteur, avait lui-même un projet de restructuration : « Je voulais arracher les parcelles de vigne à côté du siège de Ludovic et les ramener près de mon siège. La Safer m'a permis de trouver des parcelles pour compenser les surfaces. » Même logique pour Lilian Bureau, installé depuis cinq ans avec la Safer : « Mes objectifs étaient surtout de restructurer mon parcellaire car j'avais deux parcelles qui touchaient Monsieur Durand, qui étaient en vigne et qui étaient vieillissantes. L'opération nous a permis de vendre ces parcelles et de récupérer des parcelles en contrepartie, ça arrangeait tout le monde. »



© Damien Tugulescu

Une restructuration « en cascade »

Les ventes et les échanges s'enchaînent donc progressivement. Une parcelle cédée permet à un exploitant de récupérer une autre parcelle, qui à son tour peut être mobilisée dans l'opération. Au départ, l'opération devait concerner deux exploitants, mais lorsqu'un appel à candidatures est lancé par la Safer, un troisième agriculteur entre dans cette restructuration.

La Safer assure alors le lien entre les différents acteurs et sécurise juridiquement et financièrement les engagements. « On connaît les interlocuteurs, les différents exploitants qui sont sur le secteur. C'est notre travail au quotidien, notre relationnel, notre réseau », explique Cécile Garandeau, la conseillère foncier de la Safer qui a piloté le projet. « Il y a un vrai travail de médiation, ça fait partie de nos compétences. »

Entre le premier contact et la dernière signature chez le notaire, près de deux années auront été nécessaires. Une durée qui s'explique notamment par les démarches liées aux parcelles de vigne : intégration au casier viticole, démarches administratives, arrachage des vignes, signatures des actes notariés... Cette temporalité rend d'autant plus importante la sécurisation de l'opération. Les engagements et les prix sont fixés en amont, dans les promesses de vente, alors même que les transactions définitives interviendront parfois plusieurs mois plus tard. « La sécurisation est hyper importante pour tout le monde », insiste Ludovic Durand.



© Damien Tugulescu

Ludovic Durand, dirigeant du centre équestre de Saint-Sauvant.

Une exploitation transformée, bien au-delà des hectares gagnés

« Aujourd'hui, mon exploitation est pérenne et surtout, elle va pouvoir avoir un développement économique pour les prochaines années. » La restructuration a d'abord profondément changé le quotidien de l'exploitation. Les chevaux disposent désormais de prairies proches des installations. Des clôtures ont été réorganisées et des réseaux d'eau installés pour permettre leur alimentation directement au pré.

Les conséquences économiques sont rapidement visibles : moins de déplacements, moins de carburant, moins d'utilisation du matériel, moins de manipulation des chevaux et moins de travail lié au stockage et à la distribution du foin. « On a même pu vendre un tracteur. Au niveau de la charge salariale, on a diminué aussi, puisque beaucoup moins de manipulation des chevaux. »

Le temps de travail peut désormais être consacré davantage au cœur du métier : l'enseignement, l'entraînement et les courses. « Aujourd'hui on a multiplié notre EBE [ndlr : Excédent Brut d'Exploitation] par deux. »

Cette évolution répond surtout à l'objectif initial : améliorer les conditions de vie des chevaux. « Un cheval qui est toute la journée au box, ce n'est pas pareil que quand il est en prairie avec ses confrères. » Le projet a également ouvert la porte à de nouvelles pratiques environnementales : haies, arbres, zones d'ombre et mesures agro-environnementales sont venus compléter la restructuration foncière.

Enfin, et non des moindres, « cette restructuration aujourd'hui me permet d'envisager d'avoir du bon temps aussi pour moi », raconte le dirigeant du centre équestre.

La restructuration, un enjeu pour toutes les exploitations

L'histoire de Ludovic Durand illustre une réalité qui dépasse largement le seul secteur équin. Dans de nombreux territoires, notamment en Charente-Maritime où le parcellaire reste souvent très morcelé, « l'objectif est de permettre à des exploitants de se restructurer en vue d'améliorer leurs outils de production », explique Cécile Garandeau.

Les bénéfices sont très concrets : réduire les distances entre les parcelles, constituer des îlots plus cohérents, gagner du temps, limiter les déplacements et les coûts de carburant, améliorer les conditions de travail, renforcer la viabilité économique des exploitations et réduire leur impact environnemental. « Avec la conjoncture et dans un contexte où les coûts de production pèsent fortement sur les exploitations, ces gains deviennent d'autant plus stratégiques », analyse la conseillère foncier.

C'est un travail absolument nécessaire pour la performance de l'agriculture départementale.

La Safer intervient régulièrement pour accompagner les exploitants dans leurs projets de restructuration. En Nouvelle-Aquitaine, ces opérations peuvent prendre la forme d'échanges, de ventes ou d'acquisitions permettant de constituer des ensembles fonciers plus cohérents. Elles reposent sur la connaissance du territoire, la mise en relation des exploitants et des propriétaires, la médiation et la sécurisation des opérations. Comme le rappelle Cécile Garandeau : « C'est un travail absolument nécessaire pour la performance de l'agriculture départementale. »



© Karim Brusseleers

Paroles de Partenaires

Accès au foncier : multiplier les solutions et les partenariats pour soutenir l'installation

Lors de l'assemblée générale de la Safer Nouvelle-Aquitaine, le 18 juin 2026, la table ronde consacrée au renouvellement des générations en agriculture a permis de faire le point sur les solutions facilitant l'accès au foncier des jeunes agriculteurs. Hervé Olivier, directeur adjoint de la Safer Nouvelle-Aquitaine, y a présenté le bilan des dispositifs déployés avec ses partenaires et leurs perspectives d'évolution.

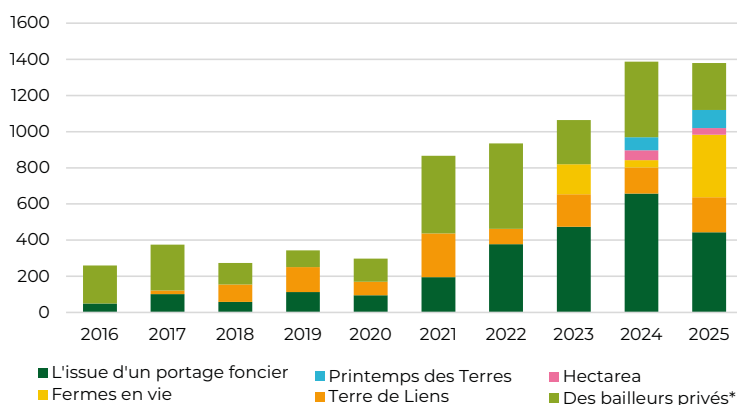
Parmi les outils mobilisés, **le stockage de propriété** permet à la Safer d'acquérir temporairement une exploitation lorsqu'un candidat à l'installation n'a pas encore finalisé son parcours ou réuni les financements nécessaires, avant rétrocession. Soutenu par la Région Nouvelle-Aquitaine, ce dispositif a concerné, depuis 2019, 166 propriétés, soit 2 909 hectares pour une valeur de 15,3 millions d'euros.

Le portage foncier vise, lui, à différer l'acquisition du foncier par le jeune installé : la Safer achète les terres, les met à disposition pendant cinq à dix ans, puis l'exploitant les rachète progressivement. Développé avec la Région Nouvelle-Aquitaine, les départements de la Dordogne et de la Gironde, les banques partenaires Crédit Agricole et Crédit Mutuel, ainsi que les coopératives viticoles, Scar/Océalia, la Safer porte ainsi, au 31 décembre 2025, près de 2 900 hectares au bénéfice de 118 jeunes agriculteurs, pour 14,7 M€. Depuis 2016, ce sont 2 500 hectares qui ont été rétrocedés, à l'issue de portages, à plus de 200 jeunes agriculteurs.

« Si ces dispositifs ont permis d'apporter des réponses à de nombreux projets d'installation, leur financement atteint aujourd'hui ses limites alors que les besoins demeurent importants », souligne Hervé Olivier. Pour élargir les solutions, la Safer Nouvelle-Aquitaine développe de **nouveaux partenariats** : après Terre de Liens, partenaire de longue date, elle collabore depuis 2023 avec Fermes en Vie (FEVE), Hectarea, Le Printemps des Terres et, plus récemment, France Valley. Ces foncières mobilisent l'épargne citoyenne ou privée pour acquérir du foncier agricole et le mettre à disposition d'agriculteurs. Depuis 2017, près de 1 990 hectares ont été rétrocedés par la Safer au profit de ces structures en Nouvelle-Aquitaine.

La Safer identifie aussi des **investisseurs privés** prêts à acquérir du foncier pour le louer à des agriculteurs : depuis 2016, plus de 2 626 hectares ont été rétrocedés à des bailleurs privés pour l'exploitation par des candidats agréés par la Safer.

Surfaces rétrocedées (ha) par la Safer à :



* hors foncières, pour l'installation

L'eau, une donnée à intégrer dès le début de tout projet agricole

Installation, transmission, diversification : l'accès à l'eau est un élément déterminant de la faisabilité d'un projet agricole. Thomas Larrieu, conseiller Irrigation – Gestion de l'Eau à la Chambre d'Agriculture de la Gironde, partage son éclairage et insiste sur un principe : analyser chaque situation au cas par cas et anticiper.



Thomas LARRIEU
Conseiller Irrigation -
Gestion de l'Eau à la Chambre
d'Agriculture de la Gironde

Pourquoi l'eau est-elle devenue un facteur déterminant pour les projets agricoles ?

Thomas Larrieu : L'eau est indispensable. Aujourd'hui, les exploitations qui y ont accès ont davantage de chances de se maintenir. En Gironde, entre 2010 et 2020, le nombre d'exploitations a diminué de 26 %, alors que celles ayant accès à l'irrigation ont diminué de 8 %. Cela montre l'importance de cette ressource.

Le changement climatique renforce cette nécessité, avec moins d'eau en été et davantage en hiver.

Vous dites qu'il n'existe pas « une » eau, mais « des » eaux. Que faut-il regarder ?

T.L. : Il faut raisonner au cas par cas. Les ressources sont multiples : certaines sont très sensibles au changement climatique, d'autres moins ; certaines sont en concurrence avec l'eau potable, d'autres non. Il faut regarder ce qui existe autour du projet, vérifier si une ressource est encore mobilisable, puis s'interroger sur sa vulnérabilité.

Les réglementations peuvent évoluer selon les départements, avec des documents de planification ou des doctrines départementales. Il faut donc regarder ce qui se fait déjà sur le territoire et les ressources réellement disponibles.

Quel est le risque lorsque la question de l'eau n'est pas anticipée ?

T.L. : Le projet peut ne pas aboutir. Depuis le début de l'année, sur 60 projets que nous avons étudiés – transmissions, diversifications en viticulture ou nouveaux ateliers de maraîchage –, 20 ne pouvaient pas se réaliser faute de possibilité d'accès à l'eau. Il faut regarder cette question le plus tôt possible.

La réglementation est complexe : il faut distinguer l'autorisation d'irriguer du prélèvement et de l'ouvrage, qu'il s'agisse d'un forage ou d'un lac. Certaines autorisations ne sont pas transmissibles et d'autres nécessitent des renouvellements ou des études.

Comment identifier les ressources et les démarches nécessaires ?

T.L. : Il faut commencer par identifier le gestionnaire de la ressource. Dans les territoires équipés de réseaux collectifs d'irrigation, les exploitants doivent contacter les gestionnaires pour vérifier la possibilité de se raccorder au réseau d'eau brute sous pression. Ailleurs, l'accès à un volume d'eau agricole est généralement organisé par un organisme unique de gestion collective, l'OUGC. Il faut se rapprocher de l'organisme compétent et respecter les délais, souvent annuels. Mon conseil est de demander les volumes le plus tôt possible, même si le projet n'est pas encore totalement abouti.



Quels leviers permettent de sécuriser l'accès à l'eau tout en respectant les enjeux environnementaux ?

T.L. : Il faut travailler sur un mix de solutions. La priorité est de rendre chaque goutte d'eau aussi efficiente que possible : réseaux de distribution, pilotage de l'irrigation et nouvelles technologies...

En parallèle, il faut identifier les contraintes environnementales : périmètres de captage d'eau potable, vulnérabilité de la ressource, zones humides, cours d'eau... Les SAGE peuvent fournir des diagnostics et des cartes utiles. Le stockage reste une possibilité très intéressante, même si les projets de volumes importants sont difficiles à faire aboutir. D'autres pistes existent, comme la réutilisation des eaux usées.

Il faut aussi garder à l'esprit que les besoins en eau augmentent avec les températures. Nous travaillons donc sur l'ensemble des leviers : efficacité de l'irrigation, pratiques agricoles, matériel, gestion des ressources et stockage. Les solutions existent, mais leur mise en œuvre demande du temps, alors que le changement climatique, lui, continue d'évoluer.

Quel message souhaitez-vous adresser aux porteurs de projets ?

T.L. : Anticipez ! Il faut identifier la ressource, vérifier sa disponibilité, connaître les autorisations nécessaires et regarder les contraintes environnementales. Et surtout, il faut se faire accompagner. L'eau est devenue une composante de la stratégie d'exploitation. Elle doit être étudiée avec la même attention que les autres dimensions du projet. Plus on intervient tôt, plus on dispose de marges de manœuvre pour sécuriser sa réalisation.

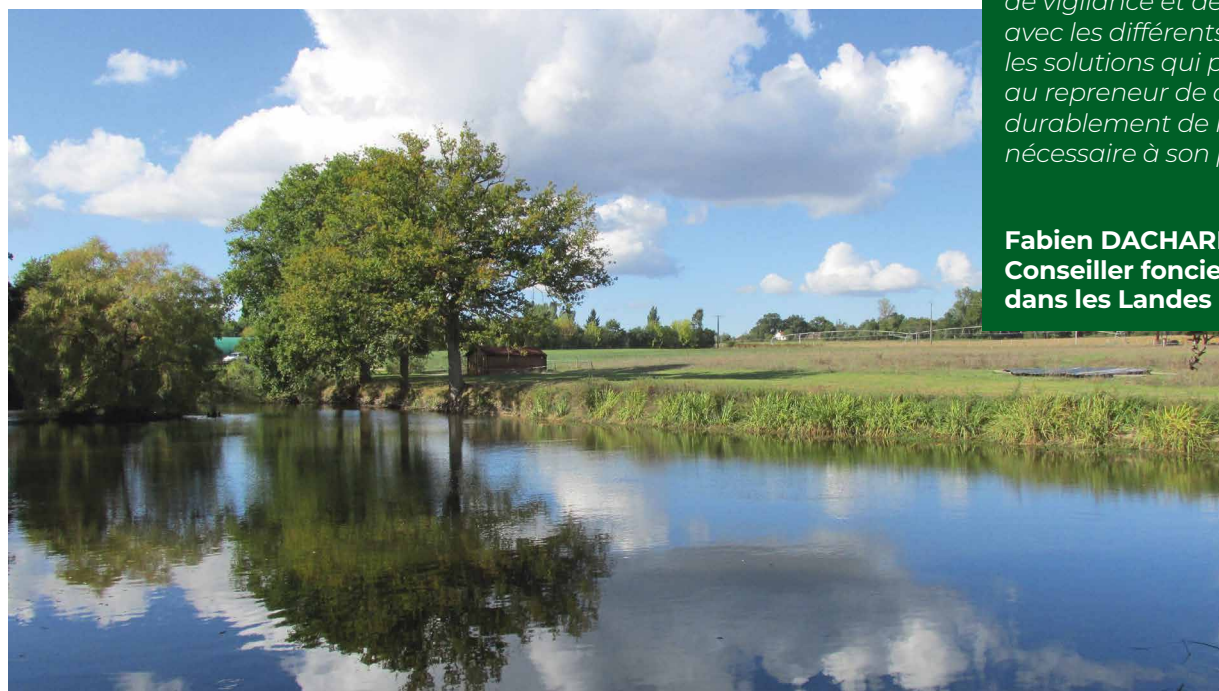
Nous travaillons donc sur l'ensemble des leviers : efficacité de l'irrigation, pratiques agricoles, matériel, gestion des ressources et stockage.

Il l'a dit



« L'eau doit être prise en compte dès le début d'un projet de transmission. Notre rôle est d'en sécuriser l'accès le plus tôt possible, avec le cédant et le repreneur. Nous commençons par faire un état des lieux : comment la propriété est-elle irriguée ? Par un réseau collectif, une Cuma d'irrigation, une ASA, un lac privé ? Nous vérifions ensuite auprès de l'administration que les droits et volumes d'eau existent bien et qu'ils sont transmissibles. Mais disposer d'une autorisation d'irrigation ne suffit pas : il faut aussi pouvoir accéder physiquement à l'eau. Lorsque l'ouvrage, les canalisations ou le passage se trouvent sur une autre propriété, nous travaillons à la sécurisation de cet accès, notamment par la mise en place de servitudes. Chaque transmission est particulière. Notre rôle est d'identifier les points de vigilance et de trouver, avec les différents acteurs, les solutions qui permettront au repreneur de disposer durablement de l'eau nécessaire à son projet. »

Fabien DACHARRY,
Conseiller foncier de la Safer
dans les Landes



Des paroles aux chiffres

Le marché foncier rural : les chiffres clés 2025

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 de l'espace rural

51 499 ventes (+5 %)	121 515 ha mis sur le marché (+4 %)	4,9 milliards d'€ échangés (+8 %)
--------------------------------	---	---

Les marchés agricoles

Terres et prés

13 217 ventes (+1 %)
68 778 ha (+3 %)
741 M€* (+8 %)

Vignes

1 595 ventes (-1 %)
4 793 ha (+15 %)
194 M€* (-25 %)

Cultures pérennes**

111 ventes (+21 %)
573 ha (+78 %)
8 M€* (+8 %)

Agricole mixte

260 ventes (+9 %)
425 ha (+10 %)
31 M€* (+71 %)

Le marché forestier

Forêts et espaces naturels non productifs

8 678 ventes (-1 %)
29 233 ha (+2 %)
266 M€* (+5 %)

Les marchés non agricoles

Résidentiel bâti

16 115 ventes (+14 %)
8 233 ha (+10 %)
3 132 M€* (+14 %)

Espaces naturels mixtes

1 861 ventes (+3 %)
4 947 ha (+16 %)
183 M€* (-7 %)

Anticipation de changement d'usage ou loisirs (non bâti)

5 338 ventes (0 %)
1 804 ha (-16 %)
65 M€* (-5 %)

Autres espaces ruraux

3 160 ventes (+7 %)
1 948 ha (+12 %)
207 M€* (-5 %)

Artificialisation

1 189 ventes (-4 %)
875 ha (-21 %)
110 M€* (-11 %)

* M€ = millions d'euros

** hors vignes

Contacts

• Charente

contact16@saferna.fr
☎ 05 45 61 15 11

• Charente-Maritime

contact17@saferna.fr
☎ 05 46 93 16 90

• Corrèze

contact19@saferna.fr
☎ 05 55 21 55 73

• Creuse

contact23@saferna.fr
☎ 05 55 52 41 15

• Dordogne

contact24@saferna.fr
☎ 05 53 02 56 40

• Gironde

contact33@saferna.fr
☎ 05 56 69 29 99

• Landes

contact40@saferna.fr
☎ 05 58 46 59 59

• Lot-et-Garonne

contact47@saferna.fr
☎ 05 53 95 19 19

• Pyrénées-Atlantiques

contact64@saferna.fr

• BÉARN

☎ 05 59 90 34 20

• PAYS BASQUE

☎ 05 59 65 88 10

• Deux-Sèvres

contact79@saferna.fr
☎ 05 49 77 32 79

• Vienne

contact86@saferna.fr
☎ 05 49 61 12 03

• Haute-Vienne

contact87@saferna.fr
☎ 05 55 48 09 23

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

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

Dans le cadre de leurs obligations légales, les notaires informent chaque année la Safer d'environ 55 000 projets de vente en milieu rural en Nouvelle-Aquitaine. Ces informations, collectées, redressées et consolidées, permettent à la Safer d'analyser les marchés fonciers ruraux et d'observer l'évolution des prix des terres, des prés et des vignes sur son territoire. Ces données consolidées par la Safer ne traduisent pas son activité sur les marchés fonciers mais répondent à sa mission d'observation et de transparence.