



AGRICULTURE | ENVIRONNEMENT | FORÊT

DÉVELOPPEMENT LOCAL | TRANSPARENCE ET RÉGULATION

RAPPORT D'ACTIVITÉ des Safer 20/23



safer | Foncièrement engagés,
foncièrement humains.



Sommaire.

Présentation du groupe	05
Notre histoire	06
Notre statut particulier « sur mesure »	06
Nos 4 missions d'intérêt général	06
Notre gouvernance partagée	08
Nos instances représentatives	08
Nos modes opératoires	09
Notre financement	09
Notre démarche RSE	09
 Activité et missions des Safer	 11
Agir pour le foncier : chiffres-clés	12
Agir pour dynamiser l'agriculture	14
Agir pour protéger l'environnement	18
Agir pour dynamiser la forêt	22
Agir pour accompagner le développement local	24
Agir pour assurer la transparence et la régulation du marché foncier	28
 Chiffres-clés du marché sociétaire en 2023	 32
 Chiffres-clés du marché foncier en 2023	 34

Agir au plus près du territoire, pour un foncier valorisé, protégé, partagé !



Chers partenaires, chers collègues,

En 2023, les Safer se sont affirmées plus que jamais comme un pilier essentiel dans l'aménagement foncier et le soutien de l'agriculture française.

Dans un contexte de pressions croissantes sur les ressources, les territoires et l'environnement, nous avons renforcé nos efforts pour promouvoir l'installation des jeunes agriculteurs, sécuriser les exploitations et accompagner les évolutions du monde agricole et rural.

Cette ambition, guidée par l'intérêt général, vise à préserver la capacité de production nationale tout en répondant aux attentes de la société, aux impératifs de la transition écologique et aux besoins spécifiques des territoires.

C'est avec une grande fierté que je vous présente ce rapport d'activité, reflet de notre engagement et de nos avancées. Ce document est aussi l'occasion de saluer le travail remarquable de toutes nos équipes, en région comme au national, ainsi que de nos nombreux partenaires.

Nos résultats sont le fruit d'un travail collectif et d'une coopération solide avec les acteurs territoriaux. Ensemble, nous œuvrons pour une agriculture solidement ancrée dans nos territoires ruraux. Une agriculture stable, résiliente, qui est un atout pour notre environnement.

Bonne lecture,

Emmanuel Hiest

Président de la Fédération nationale des Safer





Présentation du groupe.

Notre histoire

Notre statut particulier « sur mesure »

Nos 4 missions d'intérêt général

Notre gouvernance partagée

Nos instances représentatives

Nos modes opératoires

Notre financement

Notre démarche RSE





Présentation du groupe.

1 Notre histoire

Après la Seconde Guerre mondiale, la France cherche à atteindre l'indépendance alimentaire face à des exploitations agricoles petites et morcelées. A partir de 1950, les techniques agricoles progressent rapidement, les subventions pour les équipements se multiplient, et la concurrence pour l'accès aux terres est intense. Les jeunes agriculteurs s'organisent en syndicat et militent pour mettre en place une politique agricole et foncière, visant à moderniser et structurer les exploitations agricoles.

C'est dans ce contexte que l'Etat crée les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) par la loi d'orientation agricole de 1960.

Aujourd'hui, nous sommes 17 Safer régionales qui adhèrent toutes à la Fédération nationale des Safer dont le siège est à Paris.

2 Notre statut particulier « sur mesure »

Nous sommes des sociétés anonymes de droit privé, sans but lucratif, en charge de missions de service public, contrôlées et sous la tutelle des ministères en charge de l'agriculture et des finances.

Nos actions sont soumises à un contrôle de l'administration :

- ✓ Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire
- ✓ Ministère de l'Économie et des Finances

Ce statut moderne, original, souple nous permet de nous adapter aux demandes sociétales et donc aux politiques publiques. Ainsi, nous répondons à des missions d'intérêt général à travers la réalisation de projets privés ou publics.

Le PPAS

Programme pluriannuel d'activité des Safer

Pour garantir le respect de nos missions, chaque Safer doit se doter d'un outil de pilotage stratégique en vertu de l'article R141-7 du Code rural et de la pêche maritime : **le programme pluriannuel d'activité des Safer (PPAS).**

Ce document offre un cadre stratégique, propre à chaque Safer, adapté aux réalités de sa région et définit ses axes prioritaires d'intervention sur 7 ans. Conçu pour s'adapter aux évolutions des enjeux, il demeure en cohérence avec les politiques publiques et les besoins locaux.

3 Nos 4 missions d'intérêt général

En qualité d'opérateur foncier, l'Etat nous a dotées de 4 missions d'intérêt général prévues par le Code rural et de la pêche maritime.



MISSION 1

Dynamiser l'agriculture et la forêt

- ✓ Favoriser l'installation de jeunes agriculteurs
- ✓ Aider des exploitants à consolider leurs exploitations
- ✓ Préserver l'usage des terres agricoles
- ✓ Restructurer et transmettre les forêts pour mieux produire



MISSION 2

Accompagner le développement local

- ✓ Guider les collectivités dans leurs réflexions et actions foncières dans un contexte de sobriété
- ✓ Apporter aux collectivités les outils opérationnels pour répondre aux enjeux à venir
- ✓ Apporter des solutions foncières aux porteurs de projets



MISSION 3

Agir en faveur de l'environnement

- ✓ Préserver les paysages et les ressources naturelles
- ✓ Lutter contre les risques naturels et les risques d'inondation
- ✓ Contribuer à la diversité des systèmes de production et favoriser toutes les pratiques respectueuses de l'environnement

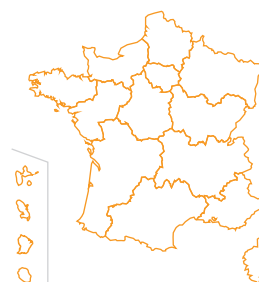


MISSION 4

**Réguler le marché foncier rural
et assurer la transparence des prix**

- ✓ Assurer l'observation foncière, la veille foncière et la transparence du marché
- ✓ Alerter les pouvoirs publics et leur fournir des indicateurs nationaux
- ✓ Transmettre aux collectivités les informations sur les mouvements fonciers

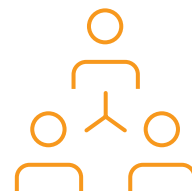
Notre réseau



17
Safer
régionales

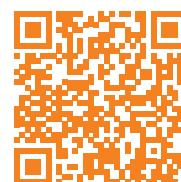


1 200
collaborateurs
engagés



4 500
élus et représentants
consultés

Pour visionner une courte vidéo
sur le fonctionnement des Safer,
scannez le QRCode !



4 Notre gouvernance partagée

Pour répondre à l'évolution du monde agricole et rural et garantir l'intérêt général, notre gouvernance a été révisée par la loi régulièrement.

Dans chaque Safer, le conseil d'administration se compose de trois collèges équilibrés en nombre :

1. toutes les organisations professionnelles agricoles représentatives,
2. les collectivités territoriales,
3. les autres acteurs du territoire rural.

Les Safer sont juridiquement indépendantes les unes des autres. La composition du conseil d'administration (administrateurs + censeurs) permet de refléter les caractéristiques de chaque région et tous ses acteurs.

L'Etat assiste à tous les conseils d'administration, par la présence des commissaires du gouvernement, représentant les deux ministères de tutelle (agriculture, finances).

5 Nos instances représentatives

Chaque Safer, selon les lois qui régissent ses actions, réunit, dans le cadre de ses différentes instances (commissions locales, comités techniques départementaux, conseil d'administration), les acteurs locaux, représentants d'utilisateurs de l'espace rural : sont associés notamment la profession agricole, les communes, départements et régions, les organismes environnementaux, les chasseurs, les forestiers, les banques et assurances, l'Etat...

Le comité technique départemental

Lieu de concertation privilégié.

Le comité technique départemental émet un avis sur les projets des candidats. Il est le parlement du foncier. Dans chaque département, il est composé d'une quinzaine à une trentaine de membres représentant l'agriculture, l'administration, le monde économique, l'environnement, les collectivités territoriales...

Il a pour mission d'examiner toutes les candidatures à l'achat ou à la location d'un bien, de manière équitable en veillant à l'objectivité des débats. Il est consultatif et émet un avis motivé en respectant des critères précis, concernant :

- ✓ les priorités légales et les politiques publiques,
- ✓ le projet, sa pérennité et son porteur.

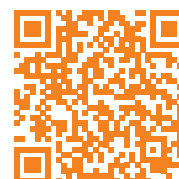
L'attribution se fait sur la base de l'avis du comité technique départemental et **après la validation par les commissaires du gouvernement.**



936 comités techniques départementaux réunis en 2023

2 500 représentants des territoires ruraux mobilisés en 2023

Pour visionner une courte vidéo sur le fonctionnement du comité technique scannez le QRCode !



6 Nos modes opératoires

Nous intervenons sur l'ensemble du marché foncier rural et périurbain : terres, forêts, exploitations agricoles et biens ruraux, pour les orienter en fonction des politiques publiques.

1- Achat du foncier

92 % des surfaces à l'amiable

Les Safer animent un réseau de partenaires (propriétaires, agriculteurs, opérateurs publics, notaires, collectivités) et les accompagnent dans leur projet de cession (évaluation des biens, conditions de vente, recherche d'acquéreurs).

8 % des surfaces en préemption

Prérogative de politique publique justifiée par nos missions d'intérêt général, elle est très contrôlée. Nous devons avoir l'autorisation de nos deux commissaires du gouvernement, représentants des ministères de l'agriculture et des finances.

> 1 % des ventes en zone rurale font l'objet d'une préemption

2- Location

Nous répondons aux besoins de propriétaires ou d'exploitants, via des **locations temporaires** (conventions d'occupation provisoire et précaire, bail Safer dans le cadre de conventions de mise à disposition) ou des **locations de long terme** (bail rural).

3- Attribution du foncier

Le foncier à attribuer, en propriété ou en location, est mis en **publicité légale**, notamment en mairie et sur les sites internet des Safer, **permettant à tout porteur de projet de présenter et motiver sa candidature**.

L'attribution en propriété se fait à prix fixe, et celle en location selon un montant de fermage conforme au statut du fermage. Elle se fait sur la base de l'avis du comité technique départemental et après la validation par les commissaires du gouvernement.

7 Notre financement

Si à l'origine de notre création, les subventions de l'Etat représentaient une part majoritaire de nos ressources, **nous devons aujourd'hui assurer notre financement par notre activité propre** : c'est-à-dire par la facturation des interventions aux attributaires (marge sur opérations foncières) et clients dans le cadre de prestations de service comme les études. L'Etat accompagne financièrement, de manière partielle, les Safer d'Outre-mer et de Corse.

Cette marge constitue aujourd'hui l'essentiel des revenus d'une Safer. Elle lui est indispensable pour exercer sa mission d'intérêt général (connaissance et transparence du marché, instruction des candidatures, orientation des biens conformément aux politiques publiques).

Le budget doit couvrir les charges de fonctionnement et d'investissement tout en consolidant les capitaux propres pour répondre aux besoins en fonds de roulement, influencés par le coût élevé du foncier et du stockage. Il est également essentiel de prévoir des provisions pour les éventuels frais de contentieux, qui peuvent être conséquents.

Notre démarche RSE

Nous intégrons naturellement une forte dimension RSE (Responsabilité sociétale des entreprises) en étant investies de 4 missions de service public. **Notre volonté est de servir le bien commun et nos actions s'alignent avec des enjeux sociétaux et environnementaux majeurs pour répondre à la vitalité des territoires ruraux, à la préservation des emplois et à la sécurité alimentaire.**

La RSE se manifeste également dans nos principes de fonctionnement interne. Nous avons adopté une gouvernance partagée, instauré une charte éthique depuis 2007 et mis en place des contrôles internes.

En 2024, nous avons franchi une nouvelle étape avec l'adoption d'un code de conduite qui rappelle et encadre les pratiques et comportements de nos membres et salariés.

La solidarité entre chaque Safer est un autre pilier de notre modèle, nous permettant de mutualiser nos ressources et nos compétences pour maximiser l'impact de nos actions sur le terrain.

Convention de compagnonnage

L'exemple des Safer Guyane et Occitanie.

La Safer de Guyane a été créée le 26 novembre 2021 pour promouvoir le développement agricole et l'aménagement du territoire en Guyane.

La Safer Occitanie s'est engagée dans un compagnonnage avec la Safer Guyane, pour lui offrir un soutien stratégique et opérationnel par le partage de compétences et la mutualisation des fonctions supports associées.



Pour en savoir plus sur la Safer Guyane, rendez-vous sur le site internet en **scannant le QRCode !**





Activité et missions des Safer.



Agir pour le foncier : chiffres-clés



Agir pour dynamiser l'agriculture



Agir pour protéger l'environnement



Agir pour dynamiser la forêt



Agir pour accompagner le développement local



Agir pour assurer la transparence
et la régulation du marché foncier



Agir sur le foncier.

Chiffres-clés

Les transmissions en propriété

Les acquisitions

En 2023, les Safer ont acquis



pour une surface totale
de **97 000 ha**

€ et une valeur globale
de **1 476 M€**

23 %
Taux de prise de marché en surface

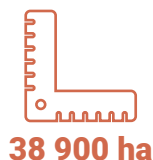
Ces acquisitions sont pour l'essentiel réalisées à l'amiable (85 % des acquisitions en nombre et 92 % en surface), les préemptions ne représentant que 15 % des acquisitions et 8 % des surfaces maîtrisées.

Les acquisitions de moins de 20 000 euros représentent près de la moitié du nombre total des acquisitions 2023. Les opérations de moins de **10 000 euros ont représenté à elles seules 38 % de la globalité.**

Le taux de prise de marché des Safer est calculé à partir de l'ensemble du marché foncier, dont sont exclues les surfaces non préemptables, c'est-à-dire notamment les acquisitions par les fermiers en place, les transactions exemptées du droit de préemption ou encore les acquisitions de forêts de plus de 4 ha.

Le stock

Au 31 décembre 2023, le stock des Safer s'établissait à



€ et une valeur
de **410 M€**

Les Safer ont la **capacité de stocker le foncier pour une durée de 5 ans**, reconductible par dérogation, notamment dans le cas de grands ouvrages.

Sur le court terme, cela permet de **différer l'attribution du foncier**, par exemple dans l'attente de la finalisation de la formation d'un jeune agriculteur.

Sur le moyen terme, cela permet le portage du foncier pour lisser la charge foncière et mieux répartir les investissements d'un projet agricole. Et sur le plus long terme, cela permet la constitution de réserves foncières, nécessaires aux échanges et compensations liées à la réalisation de grands ouvrages d'intérêt général, tels que des lignes à grande vitesse ou des canaux.

Les Safer sont appuyées dans leurs actions de stockage de moyen et long termes par leurs partenaires (banques, collectivités, Etat), dans le cadre de conventions.

Le stock conventionné représente 63 % des surfaces et 70 % de la valeur du stock total en 2023.

L'attribution du foncier

En 2023, les Safer ont réalisé



pour une surface de
98 700 ha

€ et une valeur de
1 587 M€

71 %
des lots font moins de 5 ha

Répartition des surfaces attribuées en propriété par les Safer en 2023

Agriculture
86 600 ha

Forêt
5 500 ha

Développement local
4 000 ha

Espaces naturels
non productifs
2 600 ha

Parmi lesquels
23 100 ha
en faveur de
l'environnement

Les transmissions en location

Ces transmissions peuvent porter sur des propriétés de tiers (intermédiation locative, CMD) ou sur du foncier détenu par les Safer (COPP).

■ Par bail rural : intermédiation locative

Grâce à ce dispositif, **la Safer met en relation un propriétaire à la recherche d'un exploitant et un agriculteur à la recherche de surfaces**. La Safer identifie les attentes du propriétaire (durée du bail, montant du fermage, conditions spécifiques, etc.), réalise un état des lieux, fait un appel à candidature et sélectionne, via le comité technique, un candidat pertinent.

L'intermédiation locative est **très mobilisée lors de la transmission complète d'une exploitation en faveur de l'installation, car elle rend possible la transmission du foncier en location**, souvent mis à bail par de nombreux propriétaires-bailleurs, en sécurisant la globalité de l'assise foncière et de fait la repreneabilité d'une exploitation.

Près de **1 600 opérations** pour une surface de **16 300 ha**

■ Par bail précaire (« bail Safer »), dans le cadre d'une convention de mise à disposition (CMD)

Le bail Safer est dérogatoire au statut du fermage, sauf pour le montant du loyer. Il est d'une durée de 1 à 6 ans, renouvelable une fois. Ce dispositif permet à des **propriétaires, privés ou publics, de faire exploiter de manière temporaire leurs parcelles**, grâce à une convention avec la Safer. L'exploitant est identifié par le comité technique départemental.

La CMD permet à des propriétaires de faire exploiter leurs biens **dans l'attente d'une vente, dans le cadre d'une succession** ou encore pour des réserves foncières de collectivités, **avant un changement effectif de destination**.

6 500 conventions en cours pour une surface de **95 900 ha**

■ Sur le foncier qu'elle détient : convention d'occupation provisoire et précaire (COPP)

La Safer peut faire exploiter le foncier dont elle est propriétaire en signant une COPP avec un exploitant identifié par le comité technique, sur une période pouvant aller jusqu'à 5 ans.

La COPP permet une exploitation temporaire des parcelles **dans le cadre du stockage, avant identification d'un attributaire**. Elle permet aussi **le portage temporaire du foncier, à un agriculteur déjà attributaire de foncier en propriété**. Enfin, elle est utilisée pour valoriser le foncier agricole de **réserves foncières** liées à des grands ouvrages, dans l'attente de leur réalisation.

2 450 conventions en cours pour une surface de **19 100 ha**





Agir pour dynamiser l'agriculture.

Installer - Sécuriser - Restructurer

Chiffres-clés

Attributions en propriété (rétrocessions)

En 2023, le **nombre de rétrocessions agricoles** s'élève à **11 640** pour une surface de **86 600 ha** (soit 0,32 % de la SAU française, source Recensement agricole 2020) et une valeur de **1 307 millions d'euros** (valeur totale, incluant non-bâti et bâti).

Au niveau national, l'agriculture dans l'activité des Safer représente **85 %** des rétrocessions. Cela représente **90 %** des surfaces rétrocédées et **84 %** de la valeur.

Attributions en location

Les attributions en location servent majoritairement les projets d'installation :

Intermédiation locative

Près de
1 600 opérations

pour une surface
de **16 300 ha**

Convention de mise à disposition

6 500 conventions
en cours

pour une surface
de **95 900 ha**

Les attributions en faveur de l'installation en agriculture

Chiffres-clés

Comme chaque année, une part importante des surfaces rétrocédées par les Safer a été consacrée à l'une des grandes missions des Safer : l'installation agricole.

Cette part s'élève à

32 200 ha soit **33 %**
des surfaces totales rétrocédées

et **2 790 opérations** qui concernent :

- ✓ des installations proprement dites (2 030 opérations pour 81 % de la surface)
- ✓ et des consolidations (étoffements) liées à des installations (760 opérations pour 19 % de la surface).

Parmi les 2 030 opérations d'installations agricoles, les Safer ont contribué à

1 410
premières installations

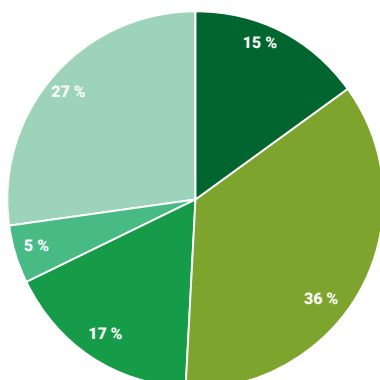
- ✓ 140 opérations de réinstallation
- ✓ 210 installations de nouvelles sociétés à vocation agricole
- ✓ 270 autres créations d'activité agricole

Sur les 760 opérations d'étoffement en faveur de l'installation :

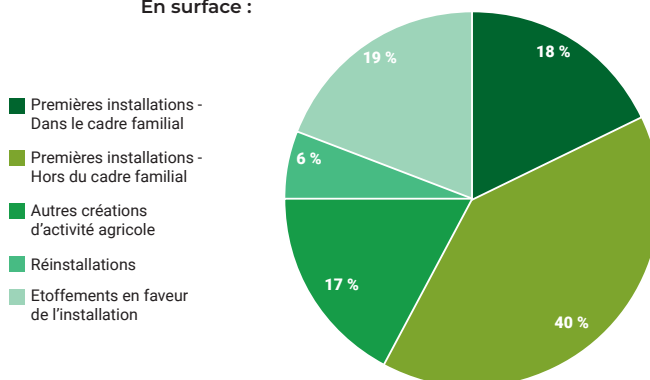
- ✓ 280 se réalisent avant l'installation pour conforter les exploitations à reprendre
- ✓ 480 s'effectuent au moment de l'installation ou dans un délai maximal de 5 ans.

Ventilation des rétrocessions Safer en faveur de l'installation agricole par type d'intervention en 2023

En nombre :



En surface :



Profil des installés



71 %

en hors cadre familial



34 %

de femmes

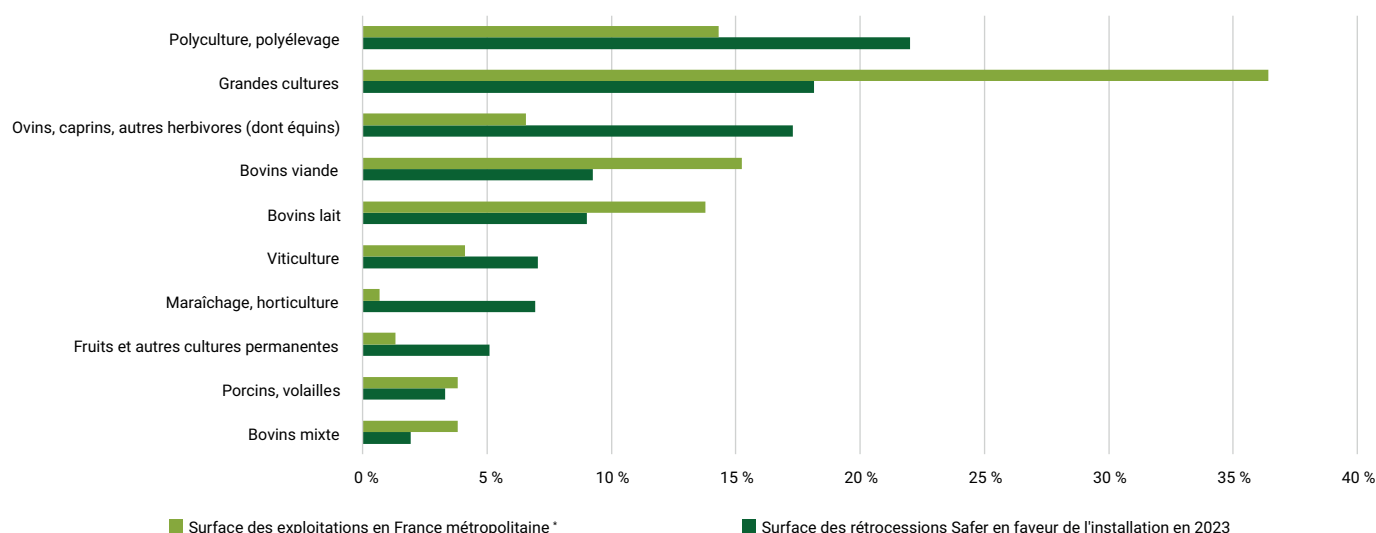


35 ans

d'âge moyen

Productions accompagnées

Part des différentes orientations technico-économiques dans les rétrocessions en faveur de l'installation en 2023 et dans le paysage agricole français - En surface :



* Source : recensement agricole 2020, Agreste

En 2023, 5 productions représentent **76 % des surfaces orientées par les Safer** pour l'installation :



5 140 ha polyculture-polyélevage



4 240 ha grandes cultures



4 040 ha ovins, caprins et autres herbivores (dont équins)



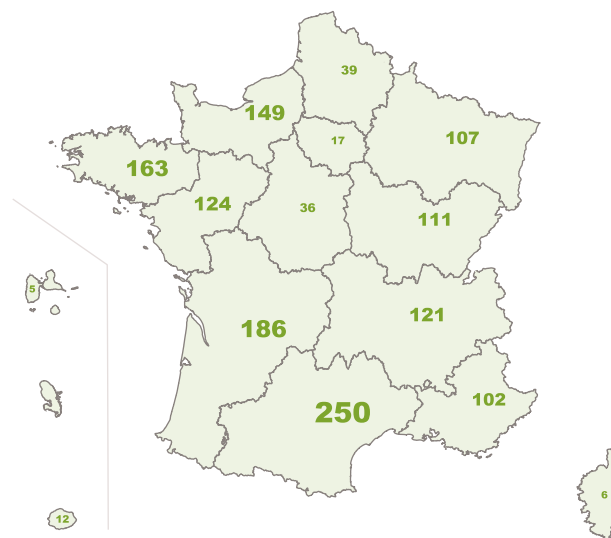
2 160 ha bovins viande



2 110 ha bovins lait

Géographie des installations

Nombre de premières installations réalisées par les Safer en 2023



La comparaison entre les opérations d'installation Safer et la répartition des exploitations agricoles françaises permet de mieux caractériser l'action des Safer.

Ainsi, la proportion des surfaces rétrocedées par les Safer au profit des **productions maraîchères et horticoles** est très supérieure à la proportion de ces productions dans la SAU française (6,9 % contre une occupation de 0,7 % des surfaces dans la SAU française ; source recensement agricole 2020). C'est également le cas des **productions en ovins-caprins-autres herbivores** (17,3 % contre 6,5 % de la SAU), **viticulture** (7 % contre 4,1 % de la SAU), et en **polyculture-polyélevage** (22 % contre 14,3 % de la SAU).

En revanche, la proportion des **grandes cultures** (18,1 % des surfaces rétrocedées par les Safer contre une occupation de 36,4 % des surfaces dans la SAU) et de l'élevage bovin (lait ou viande) est plus faible.

Les attributions en faveur de la sécurisation des exploitations agricoles

Le maintien des fermiers en place

Lorsqu'un propriétaire-bailleur souhaite vendre, la Safer peut accompagner l'exploitant locataire afin de prévenir la déstructuration du parcellaire de l'exploitation et renforcer son assise foncière :

- ✓ soit en identifiant un nouveau propriétaire-bailleur, qui s'engage à mettre en location à l'exploitant. Ce cas se présente notamment si l'exploitant ne souhaite pas acquérir le foncier, ou n'en a pas la capacité financière ;
- ✓ soit en rétrocédant le bien à l'exploitant.

En 2023, ces actions représentent

 **2 020 opérations**
pour **15 500 ha**

soit 16 % des surfaces totales rétrocédées par les Safer.

Sur le long terme, on observe une tendance haussière de la part de ces surfaces par rapport aux autres surfaces rétrocédées. Cette part n'était que de 9 % en 2009.

Les consolidations d'exploitations existantes

En 2023, les Safer ont conforté plus de 5 700 exploitations pour augmenter leur potentiel de production.

Ces consolidations ont concerné

 **33 900 ha** soit **34 %**
des surfaces totales rétrocédées

Les remaniements parcellaires

Ces opérations incluent :

- ✓ les rétrocessions concernant des lots de moins de 5 ha contigus d'un des îlots de l'exploitation bénéficiaire ;
- ✓ les opérations d'échanges.

Ils représentent en 2023

 **2 430 opérations**
pour **4 800 ha**

Parmi les opérations de remaniement, **les échanges représentent 260 opérations pour un peu plus de 1 300 ha.**

Ces opérations représentent un travail très conséquent mobilisant d'importants moyens pour les Safer, mais qui répond aux importants besoins de restructuration en milieu rural.

Une très bonne connaissance du terrain et des agriculteurs est nécessaire.

Circuits de proximité et signes de qualité

Circuits de proximité

 **2 230 opérations**
pour **14 400 ha**

accompagnent des exploitations commercialisant en circuits de proximité, en 2023.

Transformation à la ferme

 **1 440 opérations**
pour **8 900 ha**

accompagnent des exploitations transformant une partie de leur production, en 2023.

Signes de qualité

En 2023, les rétrocessions des Safer en faveur d'attributaires exploitant sous signe de qualité s'élèvent à

1 440 opérations  pour **6 900 ha**

L'ensemble des AOP (qui incluent notamment les AOP viticoles) pèsent pour 82 % en nombre, 69 % en surface et 90 % en valeur parmi l'ensemble des rétrocessions sous signe de qualité.



Les outils et partenariats en faveur de l'installation mobilisés par les Safer.

Stockage

Les Safer ont la capacité de stocker le foncier acquis. Sur une durée de **1 à 2 ans**, cela permet à la Safer de maîtriser des exploitations en vente et de constituer des îlots fonciers cohérents rendant possible une installation, puis d'avoir le temps d'**identifier les candidats** dont les projets sont compatibles avec l'exploitation. Cela peut aussi permettre à un candidat identifié de **finaliser sa formation**.

Portage

Le portage concerne des agriculteurs installés par la Safer. Ils sont attributaires en propriété des bâtiments et d'une partie du foncier de l'exploitation. Le reste de l'assise foncière est conservé en propriété par la Safer, pendant une période qui peut aller jusqu'à 5 ans, et mis en location à l'installé via une convention d'occupation provisoire et précaire (COPP). Ce dispositif permet de **différer l'achat du foncier** et de concentrer les remboursements initiaux sur les autres actifs.

Recours à des investisseurs-bailleurs

Le foncier peut être attribué par la Safer à un particulier, identifié après appel à candidature, qui s'engage à signer un bail rural avec un agriculteur installé par la Safer. Cela permet au jeune installé d'**éviter l'achat du foncier non bâti** tout en étant sécurisé sur le long terme par le statut du fermage. L'investisseur-bailleur est de son côté sécurisé par une assurance loyers impayés proposée par la Safer et il bénéficie de la fiscalité liée à la location longue durée.

Recours à des structures de portage du foncier

De nombreuses structures proposent de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs grâce au portage du foncier. Ces structures, de couverture locale ou nationale, sont attributaires de foncier par les Safer, avec l'engagement de le mettre en location à un jeune agriculteur. Selon les cas, elles permettent un achat différé du foncier ou ont vocation à rester propriétaires-bailleurs. Les Safer sont membres ou ont participé à la création de certaines de ces structures.

Les partenariats

Les Safer ont signé une convention nationale avec **Chambres d'agriculture France**, afin de renforcer leurs actions collectives en faveur du renouvellement des générations, notamment en ce qui concerne l'identification des cédants et des candidats à l'installation.

Les actions de stockage et de portage sont généralement réalisées avec l'appui financier de **banques**, de **Conseils régionaux ou départementaux** ou encore de **coopératives**. Dans le cadre de conventions, ces structures prennent en charge le financement des frais de stockage et peuvent apporter des garanties de bonne fin.



Agir pour protéger l'environnement.

Biodiversité - Eau - Protection des ressources

Chiffres-clés

En 2023, le nombre de rétrocessions en faveur de l'environnement s'élève à


2 980
opérations

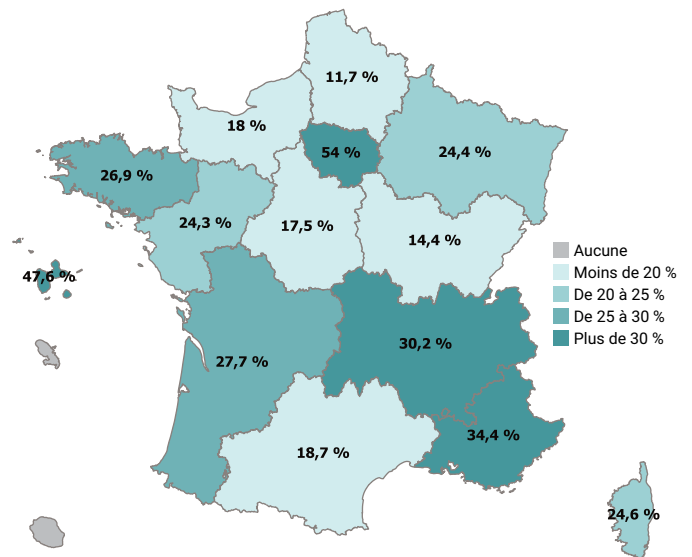
 pour une surface
de **23 100 ha**

 et une valeur
de **41 M€**

Ces rétrocessions représentent **21 % de l'ensemble des rétrocessions** réalisées en 2023 (23 % de la surface, 27 % de la valeur).

Les rétrocessions en faveur de l'environnement concernent des **biens naturels, agricoles ou forestiers**. Elles correspondent à des ventes à des **opérateurs environnementaux**, tels que le Conservatoire du littoral, les Conservatoires d'espaces naturels ou les Départements... Elles peuvent aussi concerner des ventes agricoles relevant de l'**agroécologie** (agriculture biologique, MAEC, HVE3...). Sont aussi comptabilisées les rétrocessions comprenant un **cahier des charges environnemental**.

Part des rétrocessions à vocation environnementale en surface en 2023



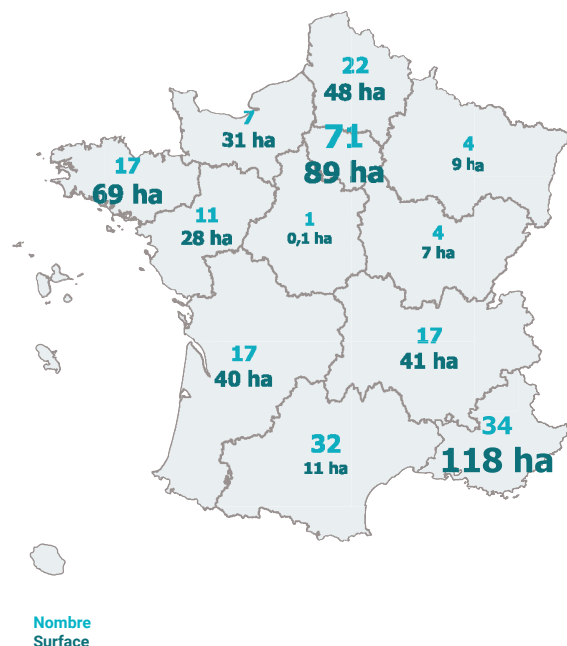
Focus :

Les préemptions pour motif environnemental.

En 2023, les Safer ont réalisé **240 acquisitions**, suite à l'exercice d'une préemption **pour motif environnemental**. Ces acquisitions représentent **590 ha** et **13 %** du nombre total d'acquisitions par préemption. Par ailleurs, 180 opérations pour 360 ha sont réalisées avec un double motif de préemption agricole et environnemental. Ces chiffres ne comptabilisent pas les dossiers instruits en révision de prix et ayant conduit au retrait de la vente de la part du vendeur.

La répartition par Safer des préemptions pour motif environnemental souligne qu'en 2023, la Safer de l'Île-de-France s'est le plus saisie de cet outil, y recourant à 71 reprises. Ces préemptions, souvent réalisées à la demande des collectivités, ont notamment pour objectif de protéger les espaces ouverts du mitage et de l'artificialisation, dans un territoire particulièrement exposé à la pression de périurbanisation et aux phénomènes spéculatifs. A noter que pour certaines Safer, si le nombre d'acquisitions pour motif environnemental est important, celui-ci représente néanmoins des surfaces mesurées.

Nombre et surface des acquisitions issues de préemptions avec motif environnemental en 2023



Les attributaires des rétrocessions en faveur de l'environnement

Les agriculteurs

sont majoritairement attributaires de ces rétrocessions

1 670 opérations
pour **12 960 ha**

Ils mettent en œuvre des pratiques agricoles adaptées (labels, cahiers des charges, agriculture biologique...).

Les collectivités locales

et les organismes leur étant rattachés sont destinataires de 12 % des rétrocessions en faveur de l'environnement pour 5 % des surfaces, soit

350 opérations
pour **1 050 ha**

Au sein de ce groupe, les communes réalisent la plus grande part des acquisitions : elles sont bénéficiaires de 190 rétrocessions pour 290 ha.

Les organismes dédiés à la protection de la nature

et des ressources naturelles (parmi lesquels les Conservatoires d'espaces naturels - CEN, les associations environnementales et les organismes de compensation) représentent

240 rétrocessions
pour **1 350 ha**

Les CEN restent les principaux acquéreurs de cette catégorie, et sont désormais le premier partenaire des Safer pour l'environnement.

Ils gèrent les biens rétroccédés et s'appuient sur les Safer pour les louer à un agriculteur quand cela est possible.

L'Etat

et les organismes d'Etat représentent

50 opérations
pour **840 ha**

Le Conservatoire du littoral a bénéficié de 20 rétrocessions pour 120 ha.

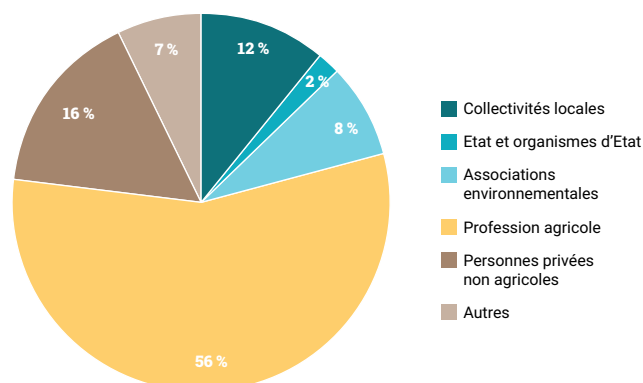
Les personnes privées

(physiques ou morales) non agricoles ont été attributaires dans 16 % des cas, soit

470 opérations
pour **4 560 ha**

Un cahier des charges garantit le respect des pratiques adaptées à l'environnement.

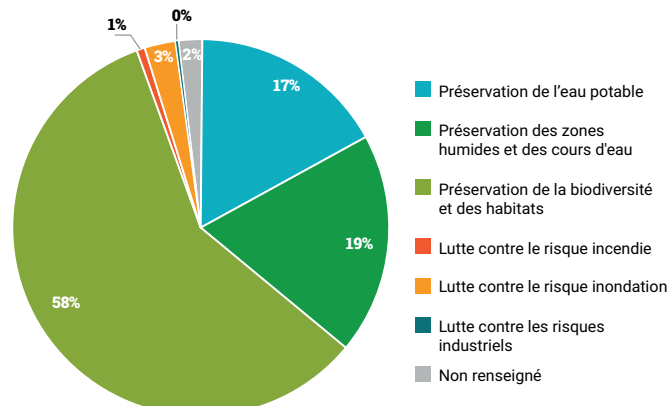
Attributaires des rétrocessions en faveur de l'environnement en nombre en 2023



Les enjeux environnementaux associés aux rétrocessions en faveur de l'environnement

Parmi les rétrocessions en faveur de l'environnement comprenant un enjeu environnemental, **plus de 58 % portent sur l'enjeu de préservation de la biodiversité**. Les enjeux **eau** sont également fortement représentés.

Enjeu principal des rétrocessions en faveur de l'environnement en 2023



Les rétrocessions en faveur de l'agriculture biologique

Chiffres-clés

En 2023, le nombre total de rétrocessions à destination de l'agriculture biologique s'élève à **1 100 opérations représentant 10 400 ha** pour 138 millions d'euros.

Les surfaces rétrocédées pour l'agriculture biologique ont diminué de 10,2 % en 2023. Cette évolution s'inscrit dans un contexte de difficultés de commercialisation (notamment les filières viandes et fruits poursuivant en 2023 leur repli amorcé en 2022) et de diminution des surfaces en conversion : - 30 % en 2023, après un repli de 24 % en 2022 (source Agence Bio, 2023).

On comptabilise parmi les rétrocessions à destination de l'agriculture biologique :

- ✓ le **maintien de la certification bio** : le bien était déjà exploité en agriculture biologique : cela concerne 49 % des surfaces rétrocédées ;
- ✓ les **conversions à l'agriculture bio** : le bien n'était pas initialement dans ce mode d'exploitation, mais entre en phase de conversion après rétrocession de la Safer : cela concerne 51 % des surfaces rétrocédées.

Au sein des rétrocessions agricoles des Safer en 2023, la part de l'agriculture biologique dans le volume total d'activité agricole est de 9,5 % en nombre et 12,1 % en surface.

A titre de comparaison, la part de l'agriculture biologique en France en 2023 était de 14,4 % en nombre d'exploitations et de 10,4 % en surface (source Agence Bio, 2023).

Les installations en agriculture biologique

En 2023, on compte **320 rétrocessions en faveur de l'installation en agriculture biologique sur 4 800 ha** et pour une valeur de 75 millions d'euros. Parmi elles, on compte **260 premières installations** et 50 réinstallations ou installations en complément d'une autre activité.

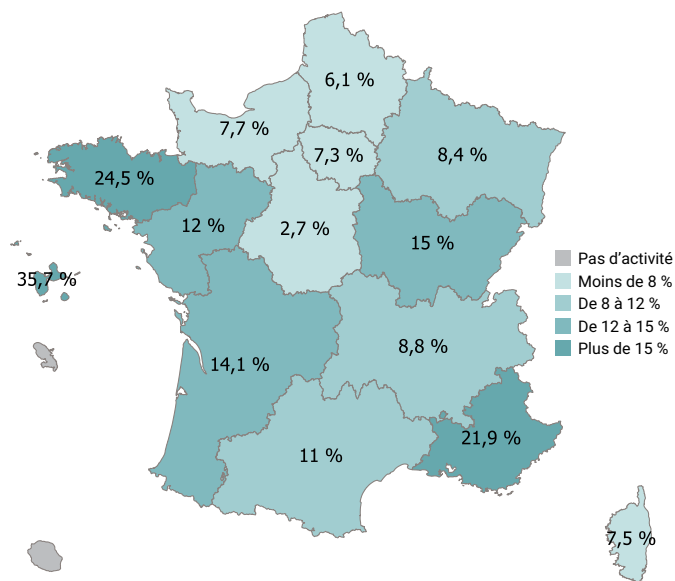
L'agriculture biologique représente donc **16 % des 2 030 opérations d'installation** accompagnées par les Safer en 2023. En surface, la part est de 18,1 %.

En 2023, 32 % des opérations d'installation en faveur de l'agriculture biologique des Safer sont orientées en **maraîchage et horticulture**, en lien avec la part importante de projets bio portés dans ces productions. Les autres systèmes de production dominants sont les **bovins lait** (15 %) et la **polyculture-polyélevage** (13 %).

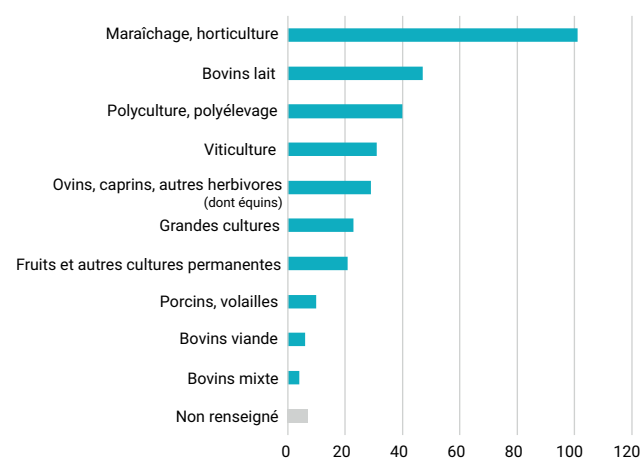
Part des rétrocessions à destination de l'agriculture biologique dans l'ensemble des rétrocessions agricoles en 2023

En surface :

Moyenne nationale : 12,1 %



Répartition du nombre de rétrocessions en faveur de l'installation en agriculture biologique en fonction de l'orientation technico-économique en 2023



Les autres labels ou engagements

Près de 400 dossiers sont rétrocédés pour un usage avec un label de **certification environnementale** de niveau 2 ou de niveau 3 en 2023.

Plus de 300 rétrocessions sont destinées à des exploitations bénéficiant des mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC) en 2023.

Un engagement propre à tous les biens rétrocedés par les Safer

Conformément à l'article R142-1 du Code rural, les attributaires retenus par les Safer s'engagent à respecter un cahier des charges adapté aux enjeux de la propriété. Il est intégré à l'acte de vente et comporte l'engagement du maintien de l'usage agricole, forestier ou de la qualité environnementale ou patrimoniale des biens attribués, sous peine de nullité de la vente. Les attributaires s'engagent ainsi à mettre en œuvre leur projet, qu'il soit agricole, forestier, de développement local ou concourant à la protection de l'environnement ou à la mise en valeur des paysages.

Une durée souvent allongée dans le cas de biens à enjeux environnementaux

La durée des engagements est adaptée en fonction de l'enjeu à protéger et des stratégies définies par l'Etat ou les collectivités territoriales. Cette durée est *a minima* de 10 ans mais elle est souvent portée à 15, 20, voire 30 ans dans le cas de biens comportant un enjeu environnemental spécifique.

Un contenu adapté aux enjeux locaux

Le contenu des engagements peut être ajusté au cas par cas, en fonction des caractéristiques et de la localisation du bien et du projet de l'acquéreur. Il peut exiger le maintien de l'exploitant en place, imposer des modes de production ou des pratiques agricoles, la poursuite d'une exploitation en agriculture biologique par exemple. Il peut également prévoir que ce bien ne puisse être morcelé ou vendu sans autorisation de la Safer. Ces cahiers des charges peuvent comprendre des clauses environnementales, élaborées avec nos partenaires tels que les conservatoires des espaces naturels, qui engagent l'acquéreur sur des points spécifiques, comme par exemple les dates de fauches permettant de protéger la biodiversité, le maintien d'arbres remarquables...

Une application garantie par un suivi

Les Safer suivent l'application des cahiers des charges pour s'assurer du respect des engagements pris lors de la vente. En cas de manquement à ces obligations, les sanctions peuvent être financières, administratives et juridiques et peuvent entraîner l'annulation de la vente. La mise en œuvre de ce cahier des charges est une garantie de préservation des équilibres économiques, agricoles et environnementaux.

Pour en savoir plus sur
le cahier des charges Safer,
scannez le QRCode !





Agir pour dynamiser la forêt.

Restructurer - Gérer - Protéger

Chiffres-clés

En 2023, le nombre de rétrocessions forestières est de

870
rétrocessions forestières

**pour une surface
de 5 500 ha**

Les surfaces forestières représentent **6 % des surfaces rétrocedées** par les Safer en 2023, part nettement moindre en comparaison des 90 % de surfaces rétrocedées à destination agricole.

Le lot moyen est d'une surface de **6,3 ha**.

Les Safer sont au service de la restructuration du parcellaire forestier. Ainsi, le lot médian est de seulement

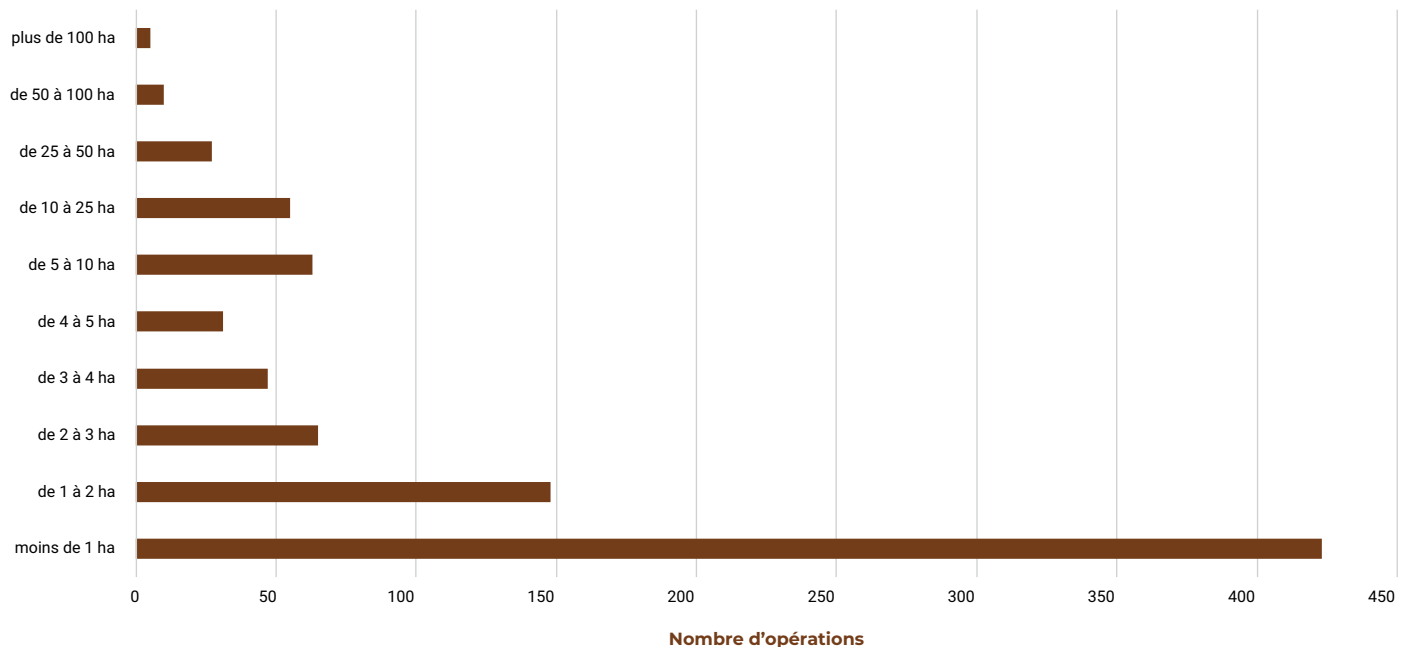
1,1 ha

soit près de 40 % plus petit que la surface médiane de toutes les rétrocessions confondues (1,8 ha).

La valeur totale de ces opérations s'élève à **44 millions d'euros**.

Structure des opérations forestières

Répartition du nombre d'opérations forestières par classe de surface en 2023



La plus grande partie de l'activité des Safer en matière forestière se concentre sur le micro-parcellaire et contribue à la restructuration de la forêt.

Ainsi en 2023, **65 % des opérations forestières réalisées par les Safer ont concerné des lots de moins de 2 ha**.

Les Safer ont par ailleurs réalisé 15 transactions concernant des forêts de plus de 50 ha, soulignant **le savoir-faire développé pour la transmission de grands massifs forestiers**.

Les attributaires des rétrocessions forestières

Répartition des acquéreurs de biens forestiers rétrocédés
par les Safer selon leur statut en 2023

	Nombre	Surface	Valeur
Groupements forestiers ou fonciers	14 %	50 %	65 %
Agriculteurs	23 %	15 %	9 %
Particuliers	44 %	20 %	11 %
Collectivités	9 %	5 %	3 %
Associations environnementales ou de chasse	1 %	5 %	6 %
Personnes morales non agricoles	3 %	3 %	4 %
Autres	8 %	6 %	5 %

Les acquéreurs de biens forestiers rétrocédés par les Safer sont en grande majorité des **personnes physiques**, qui achètent des **biens de petite taille : 3,3 ha en moyenne**. Il s'agit soit de **particuliers** (44 % du nombre de rétrocessions pour 20 % des surfaces) ou d'**agriculteurs** (23 % du nombre, 15 % des surfaces), à qui les Safer peuvent rétrocéder des biens mixtes agricoles et forestiers.

Les **groupements forestiers** sont quant à eux bénéficiaires de 14 % des rétrocessions mais pour la moitié des surfaces : ils achètent des **massifs de 23,6 ha en moyenne**.

Les rétrocessions forestières à double-finalité

En plus des 870 rétrocessions à mission principale forestière, on recense près de 60 rétrocessions ayant une **double destination agricole et forestière**.

Ces opérations ont porté sur

 **une surface de
900 ha**

Parmi les opérations des Safer à destination forestière, 150 ont également une vocation environnementale

 **pour une surface de
1 210 ha**

L'**enjeu environnemental** rencontré le plus fréquemment est la préservation de la biodiversité et des habitats (76 % des opérations). Les acquéreurs spécifiquement environnementaux présents sur le marché forestier sont les conservatoires d'espaces naturels (CEN) et les fédérations de chasse.





Agir pour accompagner le développement local.

Anticiper - Concerner - Faciliter

L'accompagnement des Collectivités en faveur du développement local.....

Les préemptions exercées à la demande des Collectivités

Les Safer sont régulièrement sollicitées par les collectivités publiques pour préempter des biens ruraux de manière à accompagner la politique d'aménagement et de développement durable du territoire. En 2023, les Safer ont exercé

820 fois leur droit de préemption à la demande des collectivités

La surface totale correspondante est de 890 ha, soit une surface moyenne de lot de 1,1 ha. Ces préemptions représentent plus d'un cinquième (22 %) de l'ensemble des préemptions exercées par les Safer en 2023, pour près d'un quart des surfaces (23 %).

Souvent, ces préemptions concernent des petites parcelles situées dans les espaces périurbains ou le long du littoral et d'axes fluviaux, et visent à **lutter contre le mitage** ou à faire respecter les documents d'urbanisme. Cela explique que la Safer de l'Île-de-France représente à elle seule plus d'un quart (27 %) des préemptions (225) exercées à la demande des collectivités publiques, en lien avec la pression foncière et les stratégies de propriétaires induites par les dynamiques d'urbanisation en frange métropolitaine. La Safer Occitanie concentre également une part importante des préemptions demandées par des collectivités (145, soit 18 %).

Par ailleurs, sur les 820 préemptions exercées à la demande des collectivités, près de

500 sont exercées en révision de prix
(60 % des demandes de préemptions)

pour une surface de 350 hectares

(39 % des surfaces préemptées).

Les lots concernés par des préemptions en révision de prix ont une surface moyenne de 0,7 ha, soit 2,4 fois moindre que ceux faisant l'objet d'une préemption simple (1,7 ha). Autrement dit, dans la majorité des demandes de collectivités, les Safer préemptent pour intervenir face à des **comportements spéculatifs portant sur des petites surfaces**.

Le stockage de foncier pour les Collectivités

Les Safer accompagnent les **projets territoriaux** par leur activité de stockage foncier. Les Safer peuvent en effet constituer des réserves foncières pour le compte d'une collectivité, le temps que le projet public soit mis en œuvre, compenser des agriculteurs concernés par une perte de surfaces d'exploitation dans le cadre du projet, protéger des espaces naturels, ou encore mettre en œuvre les mesures compensatoires environnementales.

Au 31 décembre 2023, le stock des Safer garanti par des collectivités publiques, dans le cadre de conventions, est de

18 150 hectares

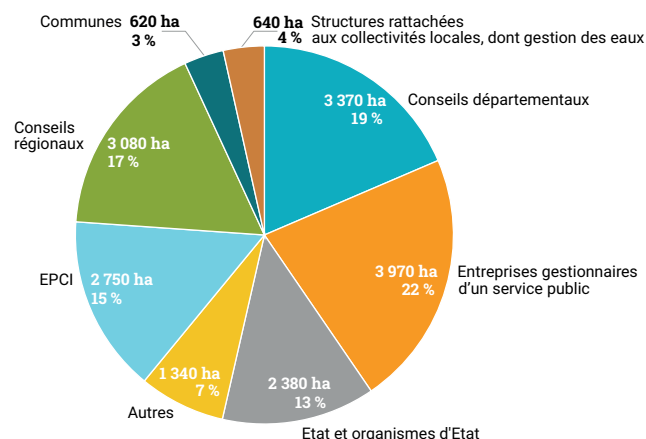
€ 168 M€

Les **acquisitions de l'année 2023** ont été menées dans le cadre de **861 conventions** (en cours ou nouvelles) et représentent une surface de 2 760 ha et une valeur de 26 millions d'euros.

Les collectivités locales sont le plus grand bénéficiaire de ces conventions en termes de surfaces : 1 670 ha acquis dont 900 ha en partenariat avec les **Conseils régionaux**, suivis par les **EPCI** avec 350 ha et les **Conseils départementaux** avec 240 ha. L'Etat et ses organismes ont bénéficié de 400 ha.

De plus, parmi l'ensemble des collectivités locales, les EPCI sont les premiers concernés en nombre de conventions de stockage (237) suivies par les communes (198).

Répartition de la surface du stock des Safer constitué au 31 décembre 2023 dans le cadre de conventions avec les collectivités publiques



L'attribution de foncier aux Collectivités

En 2023, **780 candidatures de collectivités** (sur 1 000 dossiers déposés) ont reçu un avis favorable du comité technique départemental pour une surface de **3 170 ha** et une valeur totale de **32 millions d'euros**. Autrement dit

 **78 % des candidatures des collectivités locales ont été retenues**

5,7 % des rétrocessions effectuées par les Safer ont pour acquéreur une collectivité publique. Les parts sont plus faibles en surfaces (3,3 % des rétrocessions Safer) et en valeur (2,1 %).

La grande majorité de ces rétrocessions sont réalisées pour le compte des collectivités locales (Conseils régionaux, Conseils départementaux, PETR, EPCI et communes) : **94 % en nombre, 84 % en surface et 90 % en valeur**. Les autres rétrocessions ont concerné l'Etat et les organismes publics.

Ces rétrocessions aux collectivités locales correspondent le plus souvent au portage de projets agricoles, que ce soit en nombre (54 %) et en surface (67 %).

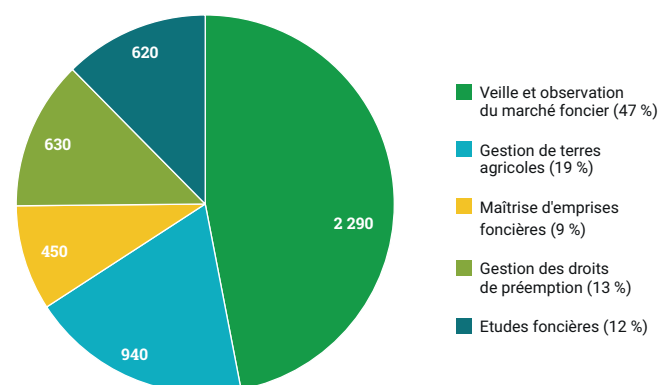
Du point de vue des collectivités, ce sont 6,9 % des biens ruraux qu'elles ont acquis en 2023 qui l'ont été par l'intermédiaire des Safer. Cela représente 20,5 % en surface et 7,2 % en valeur des biens ruraux acquis par les collectivités publiques.

Les conventions de concours technique au service des Collectivités

Au-delà des opérations liées aux transactions et au stockage foncier, les Safer peuvent apporter leur concours technique aux collectivités territoriales et à l'Etat, pour la mise en œuvre d'opérations foncières (article L141-5 du Code rural). Cet accompagnement des Safer auprès des acteurs publics, locaux ou d'Etat, se formalise par des conventions.

 **4 970 conventions de concours technique** sont recensées en 2023

Répartition des conventions de concours technique en 2023



✓ La veille et l'observation foncière

La **veille foncière** permet aux collectivités de **connaître en temps réel les projets de vente** d'espaces agricoles, naturels et ruraux sur leur territoire.

L'**observation foncière** permet d'**analyser sur le long terme les flux du marché foncier** d'un territoire (nombre, surface et valeur des transactions).

Ainsi, **2 290 conventions de veille et d'observation foncière** sont recensées en 2023.

 **17 295 communes sont sous veille foncière Safer** soit **49 % des communes françaises**

L'accès aux informations et alertes se réalise majoritairement par le portail en ligne Vigifoncier proposé par les Safer (99 % des conventions de veille foncière comprennent l'utilisation de ce portail).

✓ La gestion de terres agricoles

Les Safer peuvent **gérer le patrimoine des collectivités en attendant la mise en œuvre de leur projet**. Cette activité de gestion de patrimoine se traduit par **940 conventions** avec des collectivités dont 700 correspondent à des conventions de mise à disposition (CMD). Ce dispositif est un moyen de gestion du foncier appartenant à la collectivité, pour qu'il soit exploité et entretenu le temps qu'il change de destination.

✓ La maîtrise d'emprises foncières

Pour maîtriser le foncier et porter son projet territorial ou local, une collectivité peut demander à la Safer de recueillir les promesses de vente pour son compte. En 2023, l'activité de recueil des promesses de vente par les Safer prend la forme de **450 conventions de maîtrise d'emprise foncière**. Ces conventions peuvent permettre la création d'**infrastructures** ou d'**équipements publics**. Elles peuvent aussi avoir une finalité environnementale, notamment pour la **préservation de la ressource en eau à proximité de captages**. Elles peuvent enfin avoir une finalité agricole, par exemple l'**installation de maraîchers dans le cadre de projets alimentaires territoriaux**.

✓ Les études

620 conventions d'études étaient en cours en 2023. Elles abordent des thèmes variés tels que la pression foncière, la préservation de ressources et d'espaces naturels, les diagnostics agricoles et foncier, etc. Elles s'appuient sur la connaissance des Safer du marché rural et des structures foncières (parcellaire, occupation, propriétaires, exploitants). Plusieurs types de prestations sont ainsi réalisées.

Tout d'abord, l'activité liée à ces conventions concerne un appui à l'**élaboration de documents d'urbanisme** stratégiques ou réglementaires, intercommunaux et locaux, par exemple des plans locaux d'urbanisme communaux ou intercommunaux (PLU, PLUi), ou des schémas de cohérence territoriale (SCoT). Elles peuvent aussi concerner des **outils de protection renforcée du foncier**, tels que les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) ou des zones agricoles protégées (ZAP). Elles peuvent enfin concerner l'**identification de biens sans maître**, notamment pour le compte de communes.

Des rétrocessions au service des politiques locales

Les biens ruraux sont des biens situés dans l'espace rural et pouvant être destinés à contribuer au volet foncier de la **politique d'aménagement du territoire** par référence à une **politique locale** identifiée par un acteur public (collectivité, établissement public...) ou un acteur privé ou parapublic représentatif des intérêts **sociaux** (OPHLM...), **économiques** (chambres de commerce, associations économiques...) ou **environnementaux** (parcs naturels).

Un bien rural, dans sa définition, doit favoriser le **développement local**.

Par leur attribution, les Safer renforcent le tissu rural en soutenant la création d'emplois, en favorisant le maintien et l'amélioration du patrimoine rural, notamment bâti.

 **48 %**
de biens bâtis

Ce type de rétrocessions reste marginal relativement aux rétrocessions pour l'agriculture. En 2023, les Safer ont rétrocédé

 **1 120 biens ruraux**
pour du développement local

tandis qu'elles ont rétrocédé 11 610 des biens pour de l'agriculture.

Ces rétrocessions concernent

 **4 000 ha** **€ 205 M€**

A titre comparatif, toutes finalités confondues, les Safer ont rétrocédé 98 700 ha pour une valeur de 1 587 millions d'euros en 2023.

Des rétrocessions pour des finalités variées

Les rétrocessions pour du développement local sont réalisées en majorité pour

des acteurs privés
78 %  **avec 860 opérations**
pour 3 070 ha

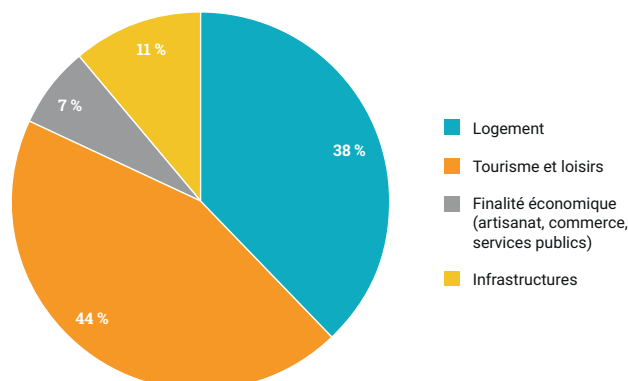
Dans ce cadre, les Safer ont ainsi contribué à l'installation de

730 nouvelles activités
à vocation non agricole

Les biens sont attribués à des porteurs de projet divers (artisanat, industrie, tourisme rural, chasse, sport de plein air, réseau pédestre, cyclable) et pour des infrastructures (équipements, services, voirie).

Plus finement, les objectifs de ces rétrocessions sont partagés entre le tourisme et loisirs (44 %) (460 transactions pour 1 280 ha) et le logement (38 %) (390 opérations pour 1 540 ha). Les 18 % des rétrocessions restantes ont pour objectifs les infrastructures et équipements (120 transactions pour 510 ha), et l'artisanat, le commerce et les services publics (70 transactions pour 140 ha).

Répartition des biens ruraux rétrocédés pour du développement local en 2023 - En nombre







Agir pour assurer la transparence et la régulation du marché foncier.

Observer - Réguler - Orienter

Les notifications, point de départ de la transparence

Les notifications reçues par les Safer

✓ Marché foncier rural

Conformément à l'article L141-1-1 du Code rural, les Safer sont informées par les notaires des projets de cessions de biens immobiliers ruraux. Ces notifications, aussi appelées « déclarations d'intention d'aliéner » (DIA), contiennent de nombreuses informations (nature du bien, prix, qualité de l'acquéreur et du vendeur, etc.). En 2023, les Safer ont reçu

 **393 800** notifications de la part des notaires

✓ Marché sociétair

Les Safer reçoivent les déclarations relatives aux opérations sociétaires de la part des bénéficiaires ou cessionnaires. Elles concernent des sociétés possédant ou exploitant, directement ou indirectement, des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole. En 2023, les Safer ont reçu

 **8 540** déclarations de la part des bénéficiaires ou cessionnaires

Une base de données unique valorisée à différentes échelles

Au niveau local, ces informations sont diffusées par chaque Safer à ses correspondants agricoles ainsi qu'aux collectivités. Elles permettent à la Safer d'évaluer, en lien avec ses partenaires locaux, la nécessité d'exercer leur droit de préemption. Elles sont aussi valorisées pour analyser et communiquer les dynamiques foncières des territoires.

Au niveau national, ces données permettent à la Fédération nationale des Safer de réaliser une analyse annuelle des marchés fonciers. Elles sont également indispensables pour établir, en partenariat avec le ministère de l'agriculture, le barème de la valeur vénale des terres et des vignes.

La veille foncière

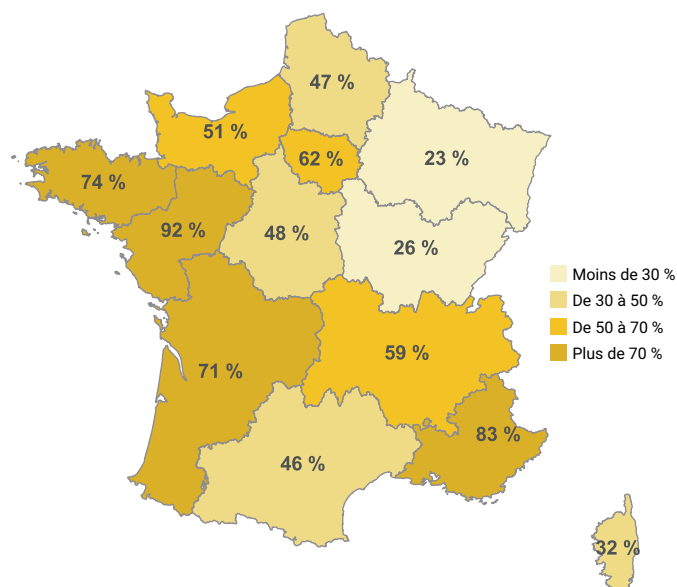
La veille foncière permet aux Collectivités de disposer en temps réel des informations sur les cessions de foncier rural. De plus, l'observation foncière permet aux acteurs publics d'analyser les flux du marché foncier d'un territoire (nombre, surface et valeur des transactions). Le portail en ligne Vigifoncier contribue à la transparence des cessions et des prix des biens ruraux.

 **2 290** conventions de veille et d'observation recensées en 2023, couvrant **17 295** communes

soit **49 %** des communes françaises.

Par ailleurs, les Safer mènent une activité d'alerte pour les pouvoirs publics, notamment pour identifier et agir sur des phénomènes tels que la consommation du foncier agricole et la concentration excessive des exploitations. Cette activité se traduit par la formulation d'indicateurs, le suivi et l'analyse des évolutions des marchés fonciers ruraux, ou encore par la contribution du groupe Safer à des travaux ministériels (agriculture, transition écologique).

Part des communes sous convention de veille foncière par Safer en 2023



Les préemptions

Chiffres-clés

En 2023, en lien avec les acteurs locaux, les Safer ont exercé un total de **3 750 préemptions**, dont 1 840 ont donné lieu à une acquisition, portant sur une surface de 7 500 ha et une valeur de 74 millions d'euros. Les 1 910 autres préemptions ont été exercées en révision de prix et ont abouti à un retrait de vente de la part du vendeur.

Dans le détail, les 1 840 acquisitions se répartissent entre 1 370 préemptions simples, 250 préemptions avec révision de prix acceptée et 220 préemptions partielles.

En 2023, la surface du lot moyen acquis *via* une préemption partielle est de 5,2 ha, contre 4,3 ha pour le lot moyen acquis *via* une préemption simple et 1,6 ha pour le lot moyen acquis *via* une préemption en révision de prix acceptée.

Part des préemptions dans l'ensemble du marché

En 2023, les Safer sont intervenues en préemption à 3 750 reprises, c'est à dire sur **1 % des 393 800 ventes notifiées**. Ces préemptions ont pu conduire à l'acquisition par la Safer dans 49 % des cas (1 840 acquisitions par préemption) ou à un retrait de vente pour une partie des préemptions en révision de prix (1 910 préemptions, soit 51 % des cas).

Remarque : cette ventilation ne tient pas compte des préemptions partielles exercées, qui ne sont pas suivies exhaustivement.

Par rapport à l'activité des Safer, les acquisitions par préemption représentent en 2023 15 % du nombre total des acquisitions, **8 % des surfaces** et 5 % de leur valeur.

Ces pourcentages illustrent la stratégie générale des Safer de privilégier des outils amiables et de limiter au maximum leur intervention en préemption.

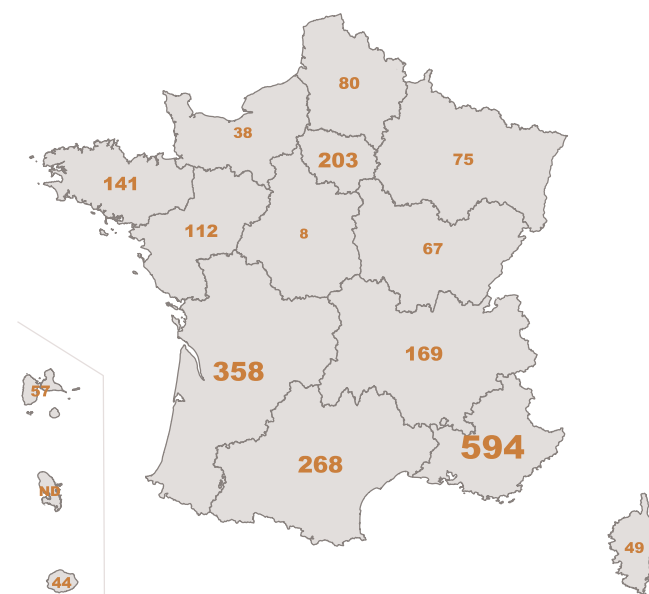
Les préemptions avec révision de prix

En 2023, les Safer ont engagé **2 160 dossiers de préemption en révision de prix**. Ces interventions sont surtout localisées dans les secteurs à forte pression foncière, dans les zones où les collectivités ont noué des partenariats avec les Safer, afin de préserver les espaces agricoles et naturels et limiter au maximum la spéculation foncière. Ces dossiers connaissent différentes issues :

- ✓ dans **12 %** des cas, le vendeur a accepté l'offre de la Safer ;
- ✓ dans **88 %** des cas, le vendeur a décidé de retirer son bien de la vente.

Une part infime implique des actions de la part des vendeurs : 12 instances sont ainsi engagées auprès des tribunaux en 2023.

Nombre de préemptions en révision de prix exercées en 2023



Les 3 modes de préemption

SIMPLE

aux prix et conditions de la vente

- ✓ Vente parfaite dès la préemption
- ✓ Pas de retrait possible du vendeur
- ✓ Signature dans les 2 mois

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 se rétracter

PARTIELLE

le bien comprend une partie non soumise au droit de préemption

- ✓ 3 options pour le vendeur :
 - Accepter la préemption partielle
 - Demander une indemnité pour perte de valeur du bien restant
 - Exiger de la Safer qu'elle se porte acquéreur du tout
- ✓ Mise en œuvre courant 2016

Les motifs de préemption

Lorsqu'une préemption est exercée, les Safer doivent faire référence à l'**objectif légal principal poursuivi**, souvent complété d'un objectif secondaire. L'article L143-2 du Code rural liste les 9 motifs légaux de préemption.

✓ Les préemptions pour motif agricole

En 2023, le nombre de préemptions mentionnant un de ces motifs à titre principal ou secondaire est de **1 500** pour

6 200
hectares

€ **59 M€**

Parmi elles, les acquisitions réalisées à l'issue d'une préemption en révision de prix acceptée comptent pour

210
acquisitions

400
hectares

€ **3,3 M€**

Remarque : ces chiffres ne comptabilisent pas les dossiers instruits en révision de prix et ayant conduit au retrait de la vente de la part du vendeur.

✓ Les préemptions pour motif environnemental

L'exercice du droit de préemption peut avoir pour objet « **la protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées** » (motif 8) et également « **la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains** » (motif 9).

A ce titre, en 2023, le nombre des préemptions ayant pour objet la protection de l'environnement (c'est-à-dire mentionnant un de ces deux motifs de préemption à titre principal ou secondaire) est de **180** pour une surface concernée de

360
hectares

Parmi elles, les acquisitions réalisées à l'issue d'une préemption en révision de prix acceptée comptent pour

50
acquisitions

et
30 ha

Remarque : ces chiffres ne comptabilisent pas les dossiers instruits en révision de prix et ayant conduit au retrait de la vente de la part du vendeur.

Découvrez les motifs légaux de préemption en scannant le QRCode !



A vertical landscape photograph capturing a serene rural scene. The foreground is dominated by a field of golden wheat, its stalks slightly out of focus. Beyond this, a vibrant green field stretches across the middle ground, dotted with several large, cylindrical hay bales. A dense line of dark green trees and shrubs separates the green field from the background. In the distance, a rolling hillside covered in a thick forest of green trees rises up. The sky above is a clear, pale blue, with a few wispy white clouds near the horizon. The overall composition is peaceful and evokes a sense of quiet countryside life.

De plus, le nombre de candidatures reçues par rétrocession peut être envisagé comme un indicateur de la diffusion effective de l'information d'une transaction par les Safer aux structures et acteurs concernés. En 2023, ont été instruites

Rapportées aux 14 270 rétrocessions, cela représente une moyenne de

Pour traiter les candidatures et attribuer les biens ruraux, les Safer ont organisé **936 comités techniques départementaux** (CTD) en 2023.



Chiffres-clés du marché sociétaire en 2023.

Le nouveau contrôle administratif du marché sociétaire instruit, depuis 2023, par les Safer pour le compte de l'Etat

La loi n° 2021-1756 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires (dite « loi Sempastous ») a été promulguée le 23 décembre 2021. Cette loi renforce la **régulation du marché sociétaire agricole**, qui jusque-là échappait largement au contrôle des structures et à l'intervention des Safer, en instaurant un **dispositif de contrôle administratif dédié**.

Ces nouvelles dispositions ont principalement pour objectif de **favoriser l'installation d'agriculteurs et le renouvellement des générations agricoles en luttant contre la concentration excessive des exploitations** et l'accaparement des terres agricoles.

L'obligation déclarative auprès de la Safer s'effectue sur le portail de télédéclaration des opérations sociétaires. Elle concerne toute opération relative à des sociétés possédant ou exploitant, directement ou indirectement, des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole.

Une **déclaration est soumise à autorisation** dans le cas où l'opération conduit 1) à une **prise de contrôle** (ou au renforcement de la prise de contrôle) de la société concernée et 2) au dépassement d'un seuil d'**agrandissement significatif** fixé par arrêté préfectoral régional. Plusieurs exemptions existent toutefois, notamment concernant les opérations entre membres d'une même famille ou liés par un PACS, ou celles entre associés de longue date.

L'instruction des demandes d'autorisation est réalisée par les Safer, mais la **décision finale revient au préfet de département, qui reste seul compétent**. La Safer instruit la demande, la transmet à l'autorité administrative et la publie, renforçant ainsi la transparence du marché foncier rural.

Les opérations soumises à préemption concernent les ventes de 100 % des parts d'une société.

Chiffres-clés au 31 décembre 2023

 **8 542**
déclarations, dont

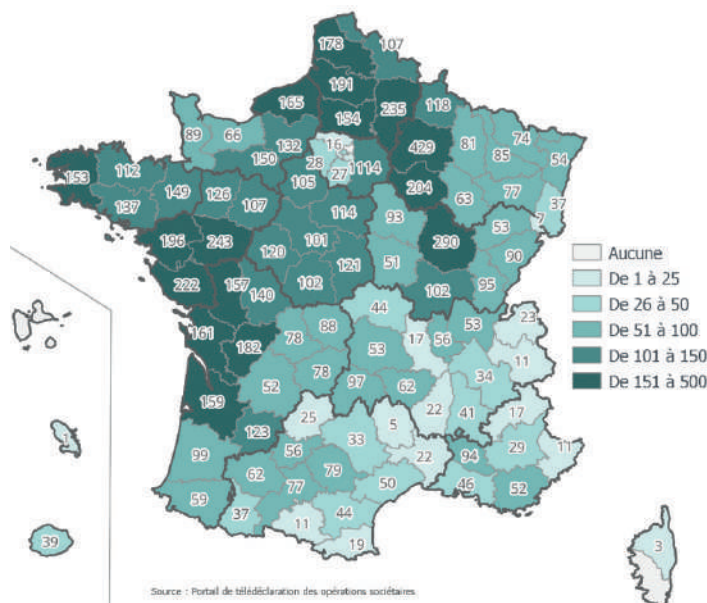
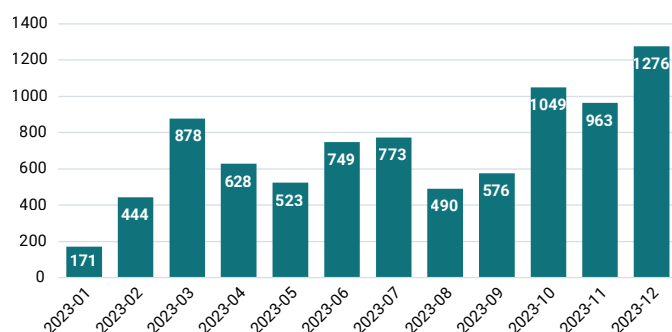
381 soumises à autorisation
77 soumises à autorisation et au droit de préemption
155 soumises au seul droit de préemption
7 929 transmises pour simple information

Suivi mensuel en 2023

Source : portail de télédéclaration des opérations sociétaires

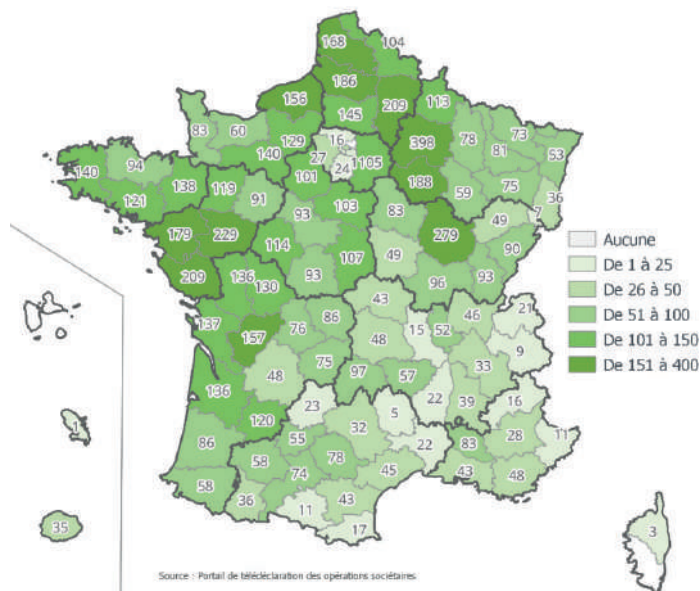
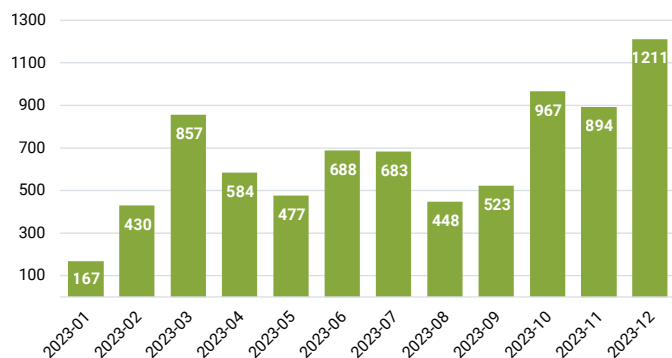
Toutes les déclarations déposées en ligne

 **8 520**



Déclarations simples

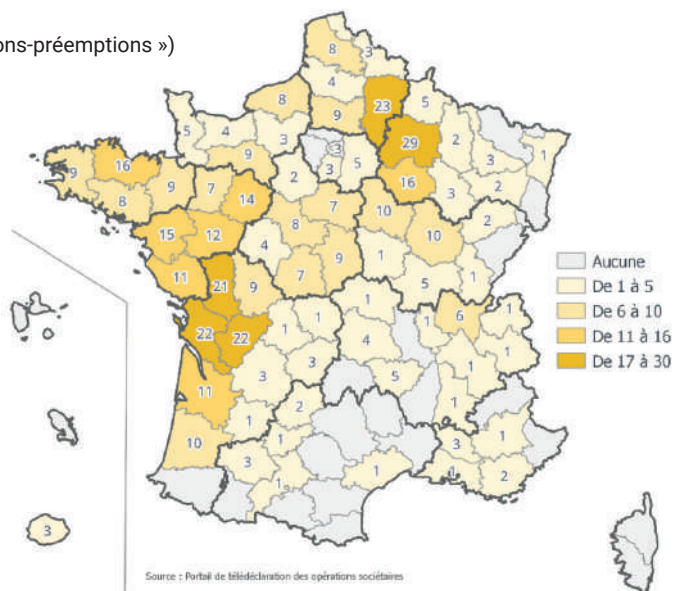
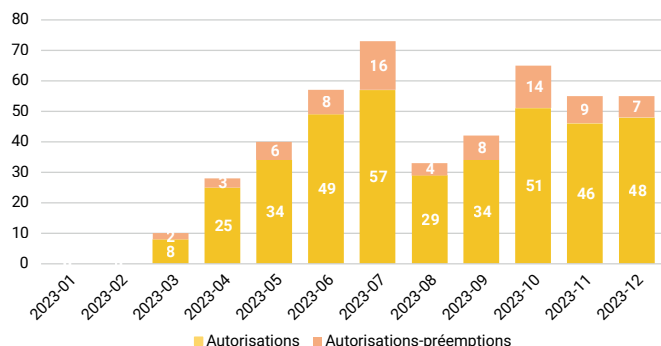
7 929



Demandes d'autorisation

dont les déclarations également soumises au droit de préemption (« autorisations-préemptions »)

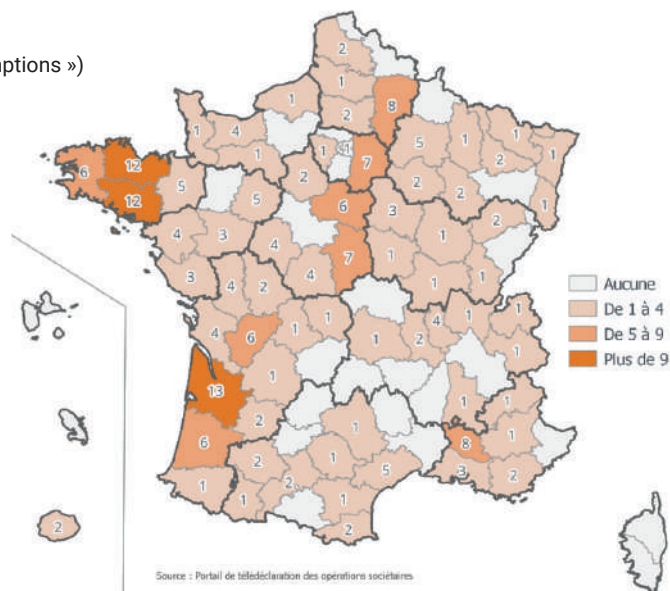
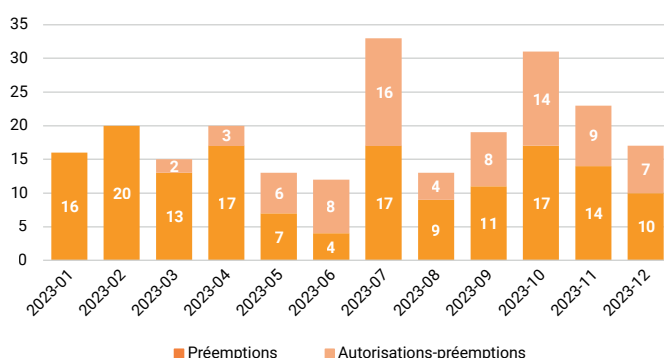
458



Déclarations soumises au droit de préemption

dont les demandes également soumises à autorisation (« autorisations-préemptions »)

232





Chiffres-clés du marché foncier en 2023.

Les marchés fonciers agricoles et forestier en repli, après le pic de 2022.

TERRES ET PRÉS

Après deux années de progression, les transactions et les surfaces marquent le pas, tandis que la valeur augmente encore, portée par les ventes d'exploitations.

104 560
ventes
- 1,5 %

pour une surface
de 454 900 ha
- 4,3 %

et une valeur
de 7,5 Md €
+ 4,9 %

VIGNES

La valeur du marché progresse du fait de quelques ventes d'exception, mais le nombre et la surface des transactions se replient, sous l'influence des bassins Bordeaux-Aquitaine et Vallée du Rhône-Provence.

8 770
ventes
- 7,6 %

pour une surface
de 16 000 ha
- 12,8 %

et une valeur
de 1,2 Md €
+ 15,8 %

FORÊTS

Le marché se tasse, du fait de la contraction des ventes de grands massifs. La valeur subit aussi la contraction des biens forestiers bâtis, dont la dynamique suit celle des maisons à la campagne.

21 670
ventes
- 0,8 %

pour une surface
de 141 900 ha
- 8,5 %

et une valeur
de 2 Md €
- 14,3 %

Accélération de la fermeture des marchés des maisons à la campagne et de l'urbanisation.

MAISONS À LA CAMPAGNE

Le repli amorcé en 2022 accélère, plombé par la poursuite de la remontée des taux d'intérêt tout au long de l'année 2023. Le nombre de ventes retrouve son niveau de 2018.

90 750
ventes
- 24,2 %

pour une surface
de 47 200 ha
- 27,5 %

et une valeur
de 22 Md €
- 27 %

URBANISATION

Le marché atteint un niveau de surfaces historiquement bas, dans un contexte d'inflation, de taux d'intérêts en hausse rapide et de mise en œuvre de la trajectoire Zéro artificialisation nette.

17 550
ventes
- 31,3 %

pour une surface
de 12 900 ha
- 29 %

et une valeur
de 2,7 Md €
- 35,3 %

ESPACES DE LOISIRS NON BÂTIS

Ces biens acquis pour améliorer le cadre de vie ou accéder à un espace de nature voient leurs ventes se réduire. Effet de la crise sanitaire, leur surface avait progressé de 34 % entre 2020 et 2022.

84 470
ventes
- 4,5 %

pour une surface
de 29 800 ha
- 9 %

et une valeur
de 1,8 Md €
- 14,3 %

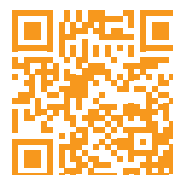
Analyse et publication du prix des terres

Chaque année, la Fédération nationale des Safer publie les données du marché foncier produites par le groupe Safer. Le rapport « **Le Prix des Terres 2023 - Analyse des marchés fonciers ruraux** » a été publié le 22 mai 2024 et a fait l'objet de communications auprès de différentes audiences (politiques, techniques, grand public) dans les jours suivants par voie de conférences et de presse.

Ainsi, plus de **170 articles de presse** ont diffusé des résultats du rapport. Ces articles traitaient des marchés nationaux (marché et conférences en régions) et ont fait l'objet de nombreuses reprises (AFP, Le Monde, La France Agricole, Réussir, Terre-Net, Le Figaro, ...).

Parallèlement à cette publication, le site internet www.le-prix-des-terres.fr est actualisé annuellement. Le site permet à tous les publics de connaître en libre accès les marchés fonciers ruraux, les prix (des terres, vignes, forêts, maisons à la campagne) et leurs évolutions. En 2023, le site a fait l'objet d'environ 20 000 visites mensuelles.

Rendez-vous sur le site en
scannant le QRCode !





Fédération nationale des Safer (FNSafer)

91 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
01 44 69 86 00 - www.safer.fr

Conception et réalisation : FNSafer
Service Etudes, veille et prospective
Service Communication

Illustrations, données : Source Groupe Safer
Photos : © Adobe Stock, © Karim Brusseleers

Impression : Goubault Imprimeur, certifié ISO 14001
Imprimé sur papier PEFC

