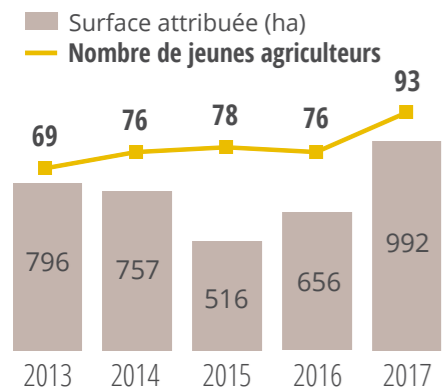


## 992 ha attribués en 2017 en soutien à l'installation agricole

### Les attributions de foncier au profit de l'installation agricole



Sur 2 550 ha attribués au total en 2017 par la Safer, 992 ha l'ont été à 93 jeunes agriculteurs préparant leur installation, s'installant ou récemment installés (soit 39% du total attribué).

### Le FIFIAA

En 2017, 39 jeunes agriculteurs ont été bénéficiaires du FIFIAA, pour un montant moyen de 2 364 € chacun.

*Le FIFIAA, c'est quoi ? Ce fond, instrument financier mis en place par la Safer Aquitaine Atlantique, prend en charge la totalité des frais d'acte (plafond à 3 000 €) lors d'acquisitions réalisées auprès de la Safer.*

## 221 ha en portage au profit de l'installation de 32 jeunes agriculteurs

### Les portages fonciers en cours au 31 décembre 2017

|  |          |
|--|----------|
| Nombre de jeunes agriculteurs bénéficiaires d'un portage foncier | 32       |
| Surface portée   | 221 ha   |
| Montant engagé   | 5,293 M€ |

*Le portage foncier, c'est quoi ? Le portage foncier est un système de « location-vente » mis en place en partenariat avec la Région, le Département et certaines caves coopératives. Si les modalités diffèrent selon le partenaire, le principe est le même : la Safer achète le foncier et le met à disposition des jeunes agriculteurs bénéficiaires en contrepartie d'un loyer, pendant un maximum de 5 ans. Ces loyers sont ensuite déduits du prix d'acquisition à l'issue du portage.*

## 73 propriétés rurales évaluées en 2017

### Les évaluations réalisées en 2017

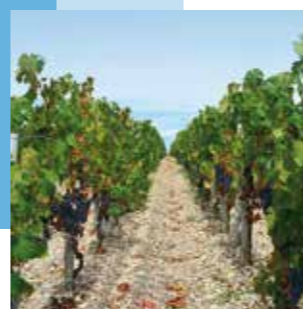
|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Nombre d'évaluations           | 73       |
| Surface totale évaluée         | 2 100 ha |
| Surface moyenne par évaluation | 29 ha    |
| Valeur totale estimée          | 153 M€   |

*Le saviez-vous ? La Safer évalue tout type de propriétés rurales : parcelles, bâtiments d'exploitation, maisons d'habitation, domaines... terres, vignes, prés, vergers, forêts...*

En 2017, la Safer a évalué la valeur de 73 propriétés rurales, et a ainsi répondu à des demandes d'expertise principalement dans le cadre de successions, de réorganisations patrimoniales ou de négociations entre fermier et bailleur, et le plus souvent, à la demande de notaires et d'avocats.

La Safer, qui négocie chaque année plus de 2 000 ha, et qui est informée de toutes les transactions foncières en milieu rural, dispose d'une base de données unique et fiable. Elle peut ainsi apporter son expertise sur la valeur de toutes propriétés rurales bâties ou non.

## LA GESTION TEMPORAIRE (CMD)



### La Convention de Mise à Disposition

- ▶ **La durée de 1 à 6 ans renouvelable une fois**  
*Et résiliable annuellement par l'une ou l'autre des parties*
- ▶ **4 006 ha mis à disposition en 2017 (terres, prés, vignes...)**  
*Tout propriétaire peut confier par CMD la gestion de son foncier à la Safer*
- ▶ **Pour le compte de 697 propriétaires privés ou publics**  
*La Safer donne à bail le foncier mis à disposition à des agriculteurs*

**Depuis maintenant 25 ans, la Safer a la possibilité de louer des terres agricoles, de manière temporaire, au moyen de Conventions de mise à disposition (CMD) qu'elle signe avec des propriétaires (privés ou publics).**

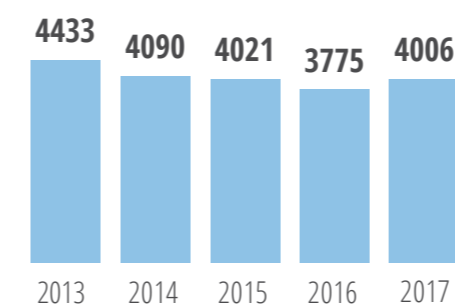
Elle régularise ensuite un bail, dérogatoire au statut du fermage, avec un agriculteur désigné par le Comité technique départemental de la Safer.

Cette convention permet ainsi à un propriétaire de prendre le temps de décider ce qu'il souhaite faire de son bien tout en lui assurant un bon état d'entretien et un revenu locatif, la Safer devant lui verser une redevance équivalente à un fermage.

Quant au preneur, il dispose d'un contrat en bonne et due forme qui lui permet de mettre en valeur des terres qui seraient restées inexploitées.

Avant la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, la durée des CMD, qui portaient sur des biens supérieurs à 2 fois la SMI, était limitée à 3 ans. Les CMD portant sur des surfaces inférieures pouvaient, quant à elles, être conclues pour une durée de 6 ans renouvelable 1 fois.

### Les surfaces mises à disposition via une CMD (hectares)



*Sur la campagne 2017, la Safer a ainsi géré en Gironde 4 006 ha pour le compte de 697 propriétaires.*

La Loi du 13 octobre 2014 a uniformisé la durée, et l'article L 142-6 du code rural et de la pêche maritime dispose désormais que la durée maximale des CMD est de 6 années renouvelable une fois, quelle que soit la superficie des biens loués. Une convention signée pour plusieurs années reste cependant résiliable annuellement par l'une ou l'autre des parties.

## MARCHÉ FONCIER RURAL ET ACTIVITÉ DE LA SAFER

Gironde  
2017

16 av. de Chavailles, CS 10235  
33525 Bruges Cédex  
Tél. : 05 56 69 29 99  
Sites internet : [www.saferaa.fr](http://www.saferaa.fr)  
[www.proprietes-rurales.com](http://www.proprietes-rurales.com)

 **safer**  
Aquitaine Atlantique

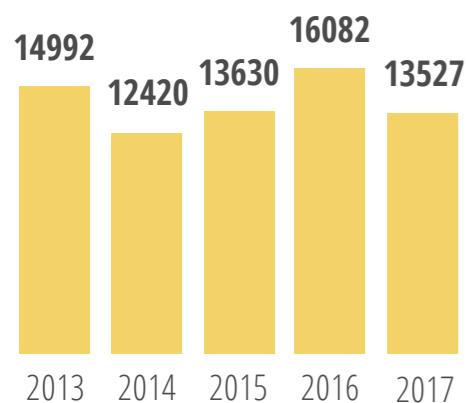
# LE MARCHÉ FONCIER RURAL



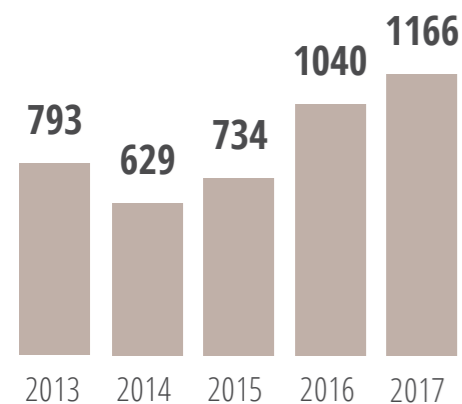
## 2017 : les chiffres clés

- **Nombre de ventes 6 912**  
En hausse de +5% par rapport à 2016
- **Surface mise sur le marché 13 527 ha**  
En baisse de -16% par rapport à 2016
- **Valeur totale des ventes 1 166 millions d'euros**  
En hausse de +12% par rapport à 2016

### Les surfaces vendues (hectares)



### Le montant total des ventes (millions d'euros)



Le marché foncier rural est en régression par rapport à 2016 en termes de surfaces vendues (-16%), mais poursuit sa progression en terme de valeurs (+12%).

Après un léger fléchissement observé en 2016, les surfaces échangées sur le marché foncier viticole en 2017 dépassent à nouveau les 3 000 ha (3 208 ha, +9% par rapport à 2016). De même, les valeurs échangées (277 M€) sont en progression de +11% par rapport à 2016. Les autres marchés fonciers agricoles atteignent 2 972 ha en 2017 (-33%) pour 79 M€ (-2%).

Le marché des forêts est stable en surfaces vendues (5 016 ha, -1% par rapport à 2016) et progresse en valeurs (35 M€, +26%).

Après une forte hausse liée aux nouvelles obligations faites aux notaires qui impliquent un surplus d'informations, les marchés non agricoles (résidentiel, construction, loisirs) tendent à se stabiliser, dans les chiffres, à la fois en nombre de ventes et en valeurs (+8% par rapport à 2016).

## Le prix des vignes : les tendances

### Le prix des vignes (€/ha)

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

| Appellation                           | 2017      | 2016      | 2015      |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| → Saint-Julien Margaux                | 1 200 000 | 1 200 000 | 1 200 000 |
| → Pauillac                            | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| ↗ Saint-Estèphe                       | 450 000   | 380 000   | 350 000   |
| → Moulis                              | 80 000    | 80 000    | 80 000    |
| → Listrac                             | 75 000    | 75 000    | 75 000    |
| → Haut-Médoc                          | 80 000    | 80 000    | 80 000    |
| ↗ Médoc                               | 55 000    | 50 000    | 50 000    |
| ↘ Sauternes                           | 30 000    | 35 000    | 35 000    |
| → Liqueux Rive Droite                 | 15 000    | 15 000    | 15 000    |
| → Cadillac Côtes de Bordeaux          | 18 000    | 18 000    | 18 000    |
| → Bordeaux Rouge                      | 16 000    | 16 000    | 15 000    |
| → Bordeaux Blanc                      | 16 000    | 16 000    | 15 000    |
| → Grave de Vayres                     | 16 000    | 16 000    | 16 000    |
| → Graves Rouge                        | 30 000    | 30 000    | 27 000    |
| → Graves Blanc                        | 30 000    | 30 000    | 27 000    |
| → Pessac-Léognan                      | 450 000   | 450 000   | 450 000   |
| ↗ Pomerol                             | 1 500 000 | 1 300 000 | 1 100 000 |
| ↗ Lalande de Pomerol                  | 210 000   | 200 000   | 200 000   |
| ↗ Saint-Emilion                       | 250 000   | 230 000   | 220 000   |
| → Satellites de Saint-Emilion         | 90 000    | 90 000    | 90 000    |
| → Canon Fronsac                       | 100 000   | 100 000   | 80 000    |
| → Fronsac                             | 35 000    | 35 000    | 30 000    |
| → Côtes de Bourg                      | 22 000    | 22 000    | 22 000    |
| → Blaye Côtes de Bordeaux             | 18 000    | 18 000    | 18 000    |
| → Castillon/Francis Côtes de Bordeaux | 25 000    | 25 000    | 20 000    |

En Bordeaux et Côtes de Bordeaux, les prix se maintiennent malgré un épisode de gel printanier.

A Sauternes, la commercialisation des vins génériques reste compliquée. La création d'une structure coopérative constitue un début de solution mais elle est encore sans effet sur le prix de l'hectare de vigne.

Les appellations du Médoc sont toujours portées par des vents favorables. Ainsi, le prix moyen d'un hectare de vigne AOC Médoc continue de progresser en 2017. Le prix/ha de l'AOC Saint-Estèphe progresse également. L'investissement sur cette appellation constitue une solution de repli par rapport aux AOC communales plus prestigieuses où l'offre est extrêmement rare.

En Libournais, l'année 2017 marque l'arrêt de la progression des prix des

AOC Fronsac et Canon Fronsac. Les vignes situées dans les satellites de Saint-Emilion restent appréhendées par les investisseurs locaux comme susceptibles de procurer un meilleur retour sur investissement que l'AOC phare de Saint-Emilion.

Toujours autant convoitées, tant par les acteurs locaux que par des opérateurs extérieurs, le prix des vignes à Saint-Emilion poursuit sa progression à la faveur d'une demande toujours supérieure à l'offre.

A Pomerol, les opportunités restent très rares et portent souvent sur des surfaces confidentielles ce qui induit une augmentation des prix/ha. L'offre est un peu plus soutenue en Lalande de Pomerol où les prix progressent également mais dans une moindre mesure.

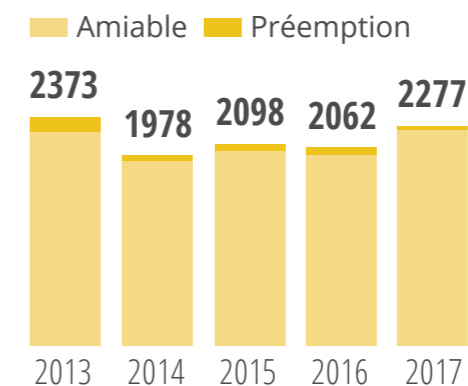
# L'ACTIVITÉ DE LA SAFER



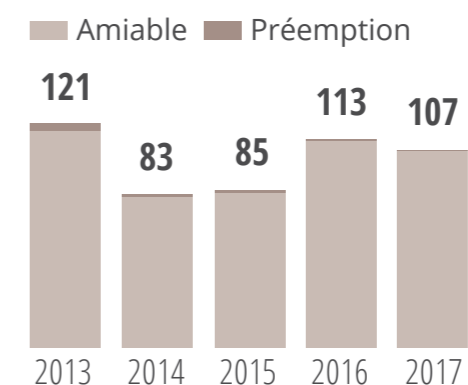
## 2017 : les chiffres clés

- **Surface acquise par la Safer 2 277 ha**  
Soit 35% du marché foncier agricole
- **Surface attribuée à l'installation 992 ha**  
Soit 39% des surfaces attribuées au total par la Safer
- **Surface totale évaluée par la Safer 2 100 ha**  
La Safer a évalué la valeur de 73 propriétés rurales

### Les surfaces acquises par la Safer (hectares)



### Le montant total des acquisitions de la Safer (M€)



En 2017, les acquisitions de la Safer représentent 35% des surfaces du marché foncier agricole et 21% des valeurs.

En 2017, la Safer a réalisé 429 acquisitions pour 2 277 ha, dont 35 ha acquis par l'exercice du droit de préemption.

84% des acquisitions de la Safer concernent des lots inférieurs à 10 ha. Les 2/3 des opérations portent sur des biens d'une valeur inférieure à 75 000 €.

La très grande majorité des surfaces revendues par la Safer en 2017 a été consacrée au développement de l'agriculture (90%), en particulier à l'installation (39%), ainsi qu'à la consolidation et à la restructuration agricole (51%). Les opérations forestières et environnementales représentent 7% des surfaces attribuées, et celles au profit du développement local, 3%.