

**BILAN ANNUEL  
D'ACTIVITÉ  
Projet**

# Table des matières

1. AVANT-PROPOS.....	4
2. L'ANNÉE 2025 EN CENTRE-VAL DE LOIRE .....	5
2.1. Contexte général 2025.....	5
2.2. Le marché foncier régional : dynamiques et tendances .....	7
2.3. L'activité de la Safer du Centre en 2025.....	9
3. MISE EN ŒUVRE DU PPAS 2022-2028 : Cadrage méthodologique .....	11
3.1. Architecture du PPAS et clé de lecture du bilan.....	11
3.2. Place des indicateurs et méthode d'évaluation .....	12
3.3. Synthèse de l'activité 2025 : dynamiques et points de vigilance.....	13
4. BILAN STRATÉGIQUE.....	15
Axe 1 – Nourrir le territoire.....	15
Enjeu 1 : Favoriser les installations pérennes et viables .....	15
Enjeu 2 : Améliorer la transmission des exploitations agricoles.....	18
Enjeu 3 : Accompagner les projets d'agriculture biologique ou périurbaine.....	20
Enjeu 4 : Protéger et partager le foncier.....	22
AXE 2 : RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE .....	24
Enjeu 5 : Améliorer la connaissance des enjeux environnementaux et paysagers.....	24
Enjeu 6 : Préserver la forêt dans sa multifonctionnalité.....	27
Enjeu 7 : Préserver le patrimoine naturel et paysager .....	29
Enjeu 8 : Accompagner le développement maîtrisé des installations d'énergie renouvelable .....	31
AXE 3 : PROTÉGER ET GÉRER L'EAU.....	33
Enjeu 9 : Protéger l'eau et garantir sa qualité .....	33
Enjeu 10 : Partager la ressource .....	36
Enjeu 11 : Prévenir le risque d'inondation .....	38
AXE 4 : ACCOMPAGNER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE.....	40
Enjeu 12 : Assurer la maîtrise du prix du foncier .....	40
Enjeu 13 : Contribuer au maintien d'activité économique dans les territoires.....	42
Enjeu 14 : Renforcer la viabilité des activités agricoles dans un contexte de changement climatique.....	45
Enjeu 15 : Déployer et promouvoir des outils de veille foncière à destination des collectivités .....	47
AXE 5 : TRANSPARENCE DE L'ACTIVITÉ DE LA SAFER DU CENTRE.....	49
Enjeu 16 : Améliorer l'image et la notoriété de la Safer du Centre.....	49
Enjeu 17 : Renforcer la déontologie .....	52

Enjeu 18 : Améliorer les cahiers des charges et en assurer un suivi .....	55
5. SYNTHÈSE GÉNÉRALE DU BILAN 2025 .....	58
5.1 – Principales réalisations de l’année.....	58
1. Installation et renouvellement des générations – le cœur qui tient.....	58
2. Transparence et communication – une transformation numérique réussie.....	58
3. Veille foncière et ancrage territorial.....	59
4. Opérations emblématiques .....	59
5. Suivi post-attribution et cahier des charges : une montée en puissance .....	59
5.2 – Difficultés rencontrées et actions non réalisées.....	59
1. Agriculture biologique : décrochage structurel .....	59
2. Marché sociétaire : un segment en expansion aux leviers d’action encore limités.....	60
3. Eau et captages – disproportion entre légitimité et résultats.....	60
4. Actions PPAS non réalisées ou reportées .....	60
5. Fiabilité des données – un enjeu transversal.....	61
5.3 – Facteurs explicatifs des écarts.....	61
Facteurs externes – contexte subi .....	61
Facteurs internes – choix d’organisation .....	62
Facteur structurel – architecture PPAS.....	62
Tableau synthétique – Positionnement stratégique des 18 enjeux.....	63
5.4 – Perspectives 2026-2028 et ajustements du PPAS.....	65
Priorité 1. Renforcer l’anticipation des transmissions .....	65
Priorité 2. Déployer l’action foncière environnementale à plus grande échelle.....	65
Priorité 3. Structurer l’intervention sur les montages sociétaires et assimilés .....	65
Priorité 4. Fiabiliser la donnée pour rendre visible ce que la Safer fait réellement.....	66
Priorité 5. Clarifier l’architecture stratégique du PPAS.....	66
Conclusion .....	66
6. ANNEXES .....	67
Annexe 1 : Lexique et définitions .....	67
Liste des indicateurs quantitatifs .....	69

# 1. AVANT-PROPOS

Le Bilan Annuel d'Activité 2025 de la Safer du Centre s'inscrit dans un moment charnière de la mise en œuvre du Plan Pluriannuel d'Activité Stratégique (PPAS) 2022-2028.

À mi-parcours de cette programmation, il ne s'agit plus seulement de rendre compte des actions conduites, mais bien d'en apprécier la portée, la cohérence et la capacité à répondre aux enjeux structurels auxquels font face les territoires ruraux de la région Centre-Val de Loire.

L'année 2025 confirme l'intensification des tensions foncières, économiques et environnementales qui pèsent sur l'agriculture et les espaces ruraux : accès au foncier dans un contexte de contraintes financières durables, vieillissement marqué des exploitants, complexification des transmissions, exigences accrues en matière de protection de la ressource en eau et de sobriété foncière, attentes renforcées des collectivités en matière d'ingénierie foncière.

Dans ce contexte, la Safer du Centre assume pleinement son rôle d'opérateur du foncier, à la croisée des politiques agricoles, environnementales et territoriales. Elle agit à la fois comme régulateur des marchés, facilitateur de projets et partenaire stratégique des collectivités et des acteurs socio-économiques.

Ce BAA 2025 traduit une volonté claire : passer d'une logique d'exécution à une logique de pilotage, en hiérarchisant les priorités, en objectivant les limites rencontrées et en posant les bases des orientations à venir pour la fin de la programmation 2022-2028.

Bonne lecture à toutes et tous.



**Laurent DELORME**  
Président directeur général



**Céline BRACONNIER**  
Directrice générale déléguée

## 2. L'ANNÉE 2025 EN CENTRE-VAL DE LOIRE

### 2.1. Contexte général 2025

L'année 2025 s'inscrit dans un contexte agricole marqué par la persistance d'une crise de revenu, une montée des tensions autour des usages et de l'accès au foncier rural.

#### ***Un climat économique sous tension***

La crise agricole amorcée fin 2023 s'est prolongée en 2025. La baisse des prix des productions végétales, notamment en grandes cultures, combinée au maintien de charges élevées (intrants, énergie, mises aux normes), a comprimé les marges des exploitations. Les mobilisations répétées traduisent ce malaise structurel : revendications sur la rémunération, opposition à l'accord UE-Mercosur, crise bovine liée à la dermatose nodulaire contagieuse, demande de simplification normative. Les dispositifs d'urgence (enveloppes de trésorerie, prêts bonifiés, aides ciblées en viticulture) ont amorti certains chocs sans restaurer une visibilité économique durable.

En Centre-Val de Loire, **région fortement spécialisée en grandes cultures et donc très exposée aux marchés céréaliers internationaux**, le repli des prix pèse directement sur les résultats. Les rendements 2025, globalement corrects, restent insuffisants pour compenser des prix de vente dégradés. Dans certains territoires, les résultats d'exploitation se situent proches de l'équilibre, limitant investissement et accès au foncier. La conjoncture climatique (humidité automnale, variabilité accrue, tension sur l'eau) renforce la vulnérabilité des systèmes spécialisés.

En agriculture biologique, le ralentissement engagé depuis 2022 se poursuit : conversions en baisse, arrêts de certification, fragilisation des exploitations diversifiées.

#### ***Une recomposition législative impactant directement le foncier***

Deux textes majeurs adoptés en 2025 impactent directement l'action de la Safer :

La loi d'orientation agricole adoptée en 2025 inscrit la **souveraineté alimentaire** parmi les objectifs structurants de l'action publique et reconnaît le **développement de l'agriculture comme un intérêt général majeur**, modifiant en ce sens le code rural. Ce repositionnement juridique renforce la légitimité des politiques publiques agricoles et devrait faciliter la conduite de certains projets liés à la production, aux infrastructures agricoles ou à la gestion de l'eau. La loi fixe également des objectifs explicites en matière de **renouvellement des générations**, en visant à maintenir au moins **400 000 exploitations et 500 000 exploitants à l'horizon 2035**, et en renforçant les politiques de formation et d'attractivité des métiers agricoles.

Plusieurs dispositifs opérationnels viennent compléter ce cadre, même si leur déploiement effectif interviendra progressivement à partir de 2026-2027. La création d'un **diagnostic pour les projets d'installation et de transmission**, la mise en place d'un **guichet France Services Agriculture** pour accompagner les porteurs de projet, ainsi que l'introduction d'un **droit à l'essai d'association** destiné à tester l'entrée dans une exploitation sociétaire, visent à sécuriser et fluidifier les parcours d'installation. Par ailleurs, la loi comporte plusieurs mesures de simplification administrative et d'accélération des procédures relatives aux projets agricoles. Cet ensemble d'évolutions contribue à redéfinir progressivement le cadre d'action des politiques d'installation et de transmission, dans lesquelles les Safer demeurent des opérateurs clés de régulation et d'accompagnement des dynamiques foncières agricoles.

Parallèlement, le cadre du **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** a été ajusté par la **loi TRACE** : suppression de l'objectif intermédiaire de réduction de 50 % d'ici 2031, introduction de marges de dépassement pour les collectivités. Si ces ajustements apportent de la souplesse, ils réinterrogent la trajectoire globale de préservation des terres agricoles. Pour une région où la SAU constitue un atout stratégique majeur, l'enjeu de priorisation territoriale devient central.

### ***Eau, santé environnementale et attentes sociétales***

La pression réglementaire et sociétale autour de la ressource en eau **tend à se renforcer**, dans un contexte marqué par la progression du nombre de captages sensibles, la persistance de contentieux liés aux nitrates et l'intégration progressive des PFAS dans les dispositifs de contrôle. Dans ce cadre, le foncier **apparaît de plus en plus comme un levier d'action publique**, notamment autour de la protection des périmètres de captage, de l'évolution des pratiques culturales et du développement de formes de contractualisation environnementale. Les arbitrages entre production agricole, développement résidentiel, implantation économique et objectifs de renaturation **prennent ainsi une place croissante** dans les débats territoriaux.

⇒ L'année 2025 confirme que l'action foncière ne relève plus d'un simple ajustement de marché, mais d'un outil structurant de gouvernance territoriale, au croisement des politiques agricoles, environnementales et d'aménagement.

## 2.2. Le marché foncier régional : dynamiques et tendances

### *Un changement de cycle confirmé et une recomposition des formes de mobilité*

L'analyse de la période 2019-2025 met en évidence une trajectoire en trois temps : **point haut en 2022**, avec des volumes soutenus dans le prolongement de la reprise post-crise sanitaire ; **contraction en 2023-2024**, liée à la dégradation des marges en grandes cultures, à la hausse des charges et à la remontée des taux d'intérêt ; puis une **stabilisation en 2025**, le nombre d'opérations se redressant légèrement et les surfaces notifiées progressant par rapport à 2024, sans retrouver les niveaux de 2022.

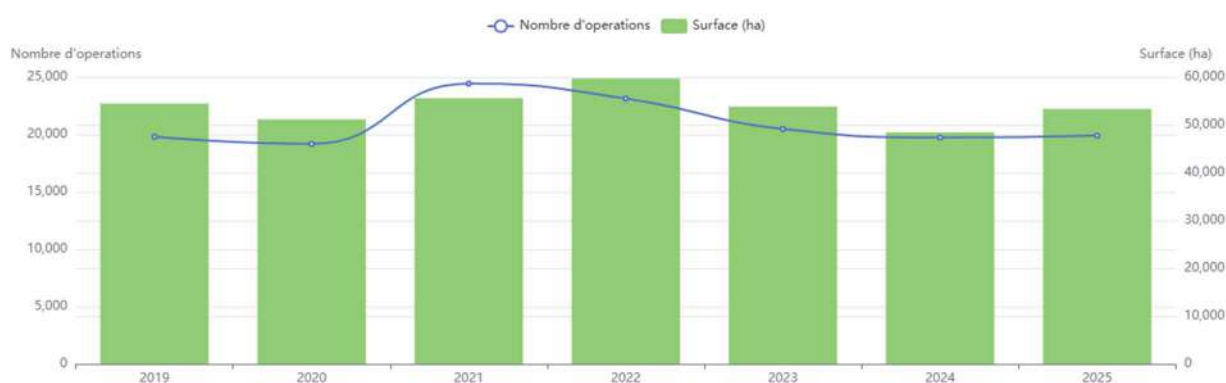


Figure 1 – évolution des DIA entre 2019 et 2026

Le recul observé en 2023-2024 n'est pas uniquement quantitatif. La moindre mobilité des grandes unités foncières traduit des stratégies plus prudentes : arbitrages différés, renoncement à certaines acquisitions, sécurisation des équilibres existants. Le redressement partiel constaté en 2025 suggère une reprise mesurée des transactions portant sur des ensembles significatifs, dans un contexte qui demeure contraint. Le marché entre ainsi dans une phase de maturité prudente, sans effondrement ni dynamique spéculative généralisée.

Cette lecture doit toutefois être nuancée à la lumière du marché sociétaire. Si le volume total de déclarations « Sempastous » reste stable sur la période (649 en 2023, 592 en 2024, 603 en 2025), la part des opérations soumises à demande d'autorisation progresse de manière continue : 37 demandes en 2023, 44 en 2024, 52 en 2025, portant sur des surfaces croissantes (9 103 ha, 12 211 ha, puis 14 192 ha). En surface pondérée, l'accélération est encore plus nette : 18 739 ha en 2023, 33 888 ha en 2025.

La part des surfaces concernées par une demande d'autorisation passe ainsi de 7,6 % en 2023 à 12,0 % en 2025 de l'ensemble des surfaces sociétaires déclarées. Cette évolution traduit une transformation des modalités de mobilité foncière : les

ajustements structurels passent de plus en plus par des mécanismes capitalistiques, et la proportion d'opérations à enjeu de concentration s'accroît.

Le cycle engagé depuis 2023 ne correspond donc pas à un simple ralentissement conjoncturel du marché parcellaire. Il marque une recombinaison des formes de mobilité foncière dans un environnement économique plus prudent, où la stratégie d'adaptation s'exprime davantage par le capital que par la transaction directe.

⇒ Dans un contexte de moindre fluidité spontanée des transactions, la régulation et l'orientation stratégique du foncier par la Safer prennent une importance relative accrue. Le ralentissement du marché libre renforce mécaniquement l'enjeu d'intervention ciblée pour accompagner l'installation, la consolidation et les priorités environnementales.

### **Segmentation des marchés et évolution des prix**

**Le marché des terres et prés** demeure largement dominant, représentant un peu plus de la moitié des surfaces cédées en 2025. Après un point haut en 2022 et un recul marqué en 2023, ce segment se stabilise en 2024-2025, révélant une logique de consolidation et de sécurisation des exploitations plutôt que d'expansion.

Les **prix des terres agricoles** ne suivent pas strictement la baisse des volumes. Après plusieurs années de progression soutenue, la dynamique se tasse en 2024-2025 avec une stabilisation, voire un léger recul en euros constant dans certains départements. L'inflexion reste différenciée : les terres à haut potentiel conservent des niveaux élevés, soutenus par les stratégies de consolidation, tandis que les zones intermédiaires subissent des ajustements plus marqués. Cette décélération traduit principalement l'impact de la remontée des taux d'intérêt sur la capacité d'endettement des exploitants.

Le **marché forestier** confirme sa montée en puissance relative depuis 2023, s'installant durablement autour d'un cinquième des surfaces notifiées. Cette progression traduit un intérêt accru pour l'actif forestier (diversification patrimoniale, enjeux climatiques, valorisation environnementale). Les marchés résidentiels et de loisirs, qui avaient fortement progressé en sortie de crise sanitaire, se normalisent.

⇒ Dans un contexte de moindre fluidité spontanée des transactions, la régulation et l'orientation stratégique du foncier par la Safer prennent une importance relative accrue. Le ralentissement du marché renforce mécaniquement l'enjeu d'intervention ciblée pour accompagner l'installation, la consolidation et les priorités environnementales.

## 2.3. L'activité de la Safer du Centre en 2025

Les notifications se stabilisent autour de **19 900 opérations pour 53 362 ha**, traduisant un retour à un niveau proche des standards pré-Covid dans un contexte plus contraint. Le tableau ci-dessous synthétise les indicateurs clés de l'activité.

Indicateur	2023	2024	2025	Évolution 2024-2025
Nombre de DIA reçues	19 827	19 104	19 291	+1 %
Surfaces acquises (ha)	51 926 ha	45 917 ha	51 423 ha	+12 %
Nombre de rétrocessions	619	558	621	+11 %
Surfaces rétrocedées (ha)	7 263 ha	8 494 ha	10 233 ha	+20 %
Volume financier (M€)	54,6 M€	98 M€	85,9 M€	-12 %

En 2025, la Safer a mobilisé la préemption à **42 reprises** pour **596,5 ha** concernés, avec un taux de signature de **45,2 %** permettant la sécurisation effective de **378,7 ha**.

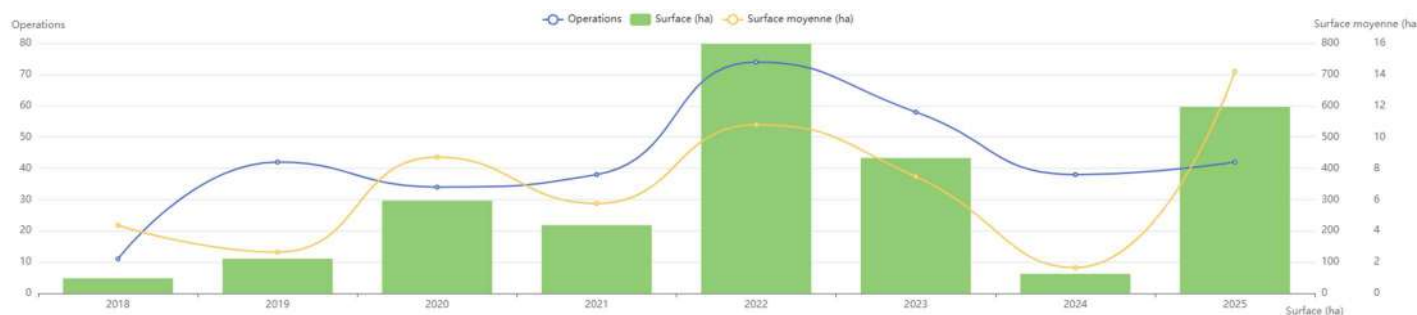


Figure 2 – évolution des préemptions réalisées entre 2019 et 2026

Près de la moitié des procédures engagées ont donné lieu à un retrait ou un abandon (198 ha), traduisant le plus souvent un effet régulateur. La préemption agit ici comme un signal adressé au marché, contribuant à modérer les dynamiques spéculatives.

La préemption simple demeure le levier le plus opérant (taux de signature supérieur aux autres modes), tandis que les préemptions avec révision de prix jouent un rôle principalement dissuasif. La distribution des surfaces révèle une forte concentration : quelques dossiers structurants représentent l'essentiel des hectares mobilisés. En volume, la préemption reste minoritaire au regard des acquisitions amiables : l'action foncière repose prioritairement sur la négociation en amont.

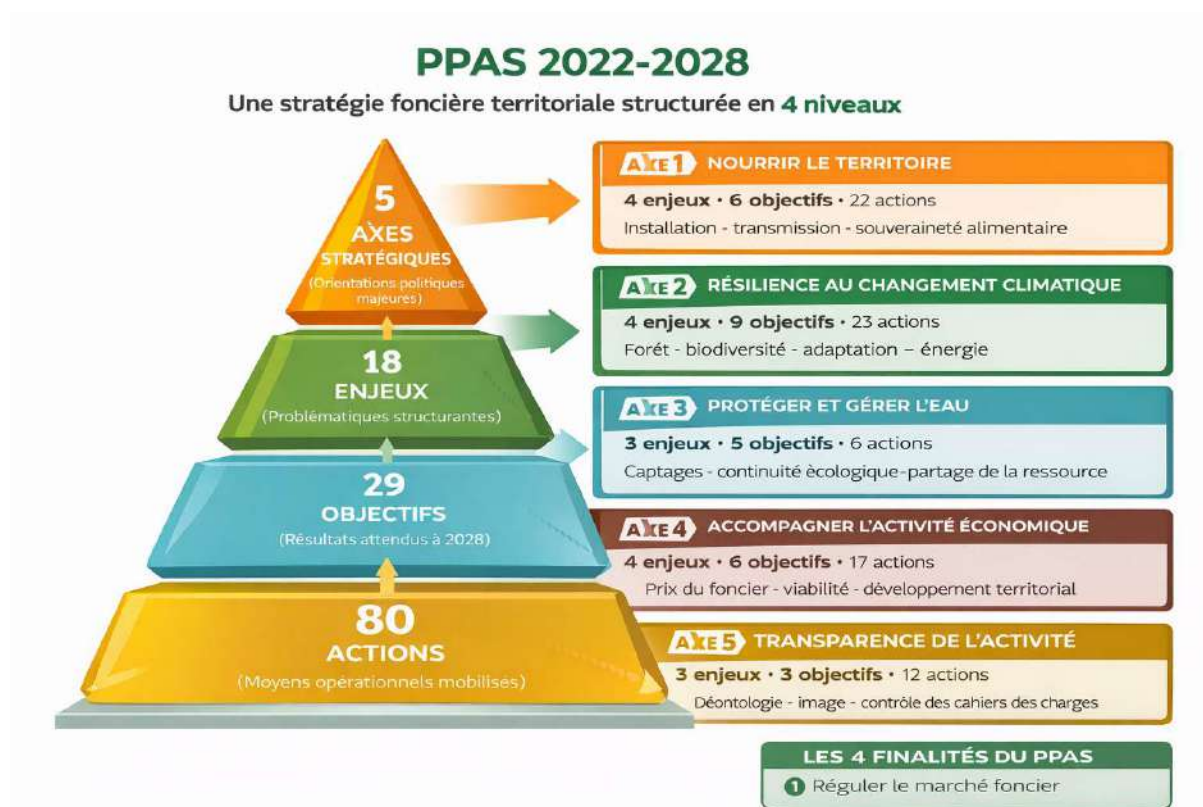
⇒ L'année 2025 marque une phase de consolidation. Le marché se normalise à un niveau plus sobre, les tensions se concentrent sur les segments à forte valeur stratégique, et l'action de la Safer s'inscrit dans une logique d'arbitrage plus ciblée : sécuriser l'installation, accompagner les transitions environnementales et maintenir une capacité d'intervention crédible.



# 3. MISE EN ŒUVRE DU PPAS 2022-2028 : Cadrage méthodologique

## 3.1. Architecture du PPAS et clé de lecture du bilan

Le PPAS 2022-2028 structure l'action de la Safer du Centre autour de quatre niveaux emboîtés. Cette architecture conditionne la grille de lecture adoptée pour le présent bilan.



Niveau	Définition
<b>Axe</b>	Orientation stratégique majeure exprimant une finalité politique et territoriale (ex. : Nourrir le territoire, Protéger et gérer l'eau).
<b>Enjeu</b>	Problématique structurante identifiée sur le territoire. Il pose une question stratégique, pas un résultat attendu.
<b>Objectif</b>	Résultat attendu en réponse à l'enjeu : qu'est-ce qui doit concrètement évoluer pour considérer que l'enjeu est traité ?
<b>Action</b>	Levier opérationnel mobilisé pour atteindre l'objectif. Ne constitue pas un indicateur d'impact en soi.

Le PPAS 2022-2028 entre désormais dans sa phase médiane. Après les premières années consacrées principalement à l'appropriation du cadre stratégique et au lancement opérationnel des actions, l'année 2025 marque un moment charnière : la très grande majorité des actions programmées a été engagée ou expérimentée.

Dans ce contexte, l'enjeu du bilan n'est plus uniquement de documenter l'avancement des actions mais d'en apprécier les effets et la contribution réelle aux objectifs du programme.

Le BAA 2025 adopte ainsi une lecture plus stratégique de la mise en œuvre du PPAS. L'analyse ne se limite plus à recenser les actions conduites ; elle vise à mesurer dans quelle mesure celles-ci produisent les transformations attendues.

Cette évolution méthodologique conduit à privilégier une analyse par objectif. L'objectif constitue en effet le niveau pertinent d'évaluation stratégique : il correspond au résultat attendu en réponse à un enjeu territorial. Les actions constituent des leviers opérationnels, mais leur multiplication ne garantit pas en elle-même l'atteinte des résultats recherchés.

Dans cette perspective, les indicateurs sont mobilisés comme instruments d'appréciation de la trajectoire. Ils permettent d'observer les évolutions à l'œuvre, d'identifier les dynamiques consolidées, celles qui restent en construction, et les domaines où des inflexions stratégiques peuvent être nécessaires pour la seconde partie du PPAS.

Cette approche permet de replacer l'analyse dans une logique d'efficacité de l'action publique : il ne s'agit pas seulement de vérifier que les actions prévues ont été lancées, mais de comprendre dans quelle mesure elles contribuent effectivement aux transformations attendues du marché foncier et des dynamiques agricoles et territoriales.

## 3.2. Place des indicateurs et méthode d'évaluation

Les indicateurs, numérotés de 1 à 17, sont communs à l'ensemble des Safer. Ils ont été définis dans la note d'instruction DGE/SDPE/2021-16, qui encadre l'élaboration du PPAS 2022-2028.

Dans le PPAS initial, les indicateurs sont rattachés aux enjeux. Le BAA 2025 adopte une lecture plus opérationnelle en les repositionnant comme instruments d'évaluation des objectifs. Un indicateur ne mesure ni une action isolée, ni un enjeu abstrait : il permet d'apprécier la progression vers le résultat attendu.

**Grille de lecture du BAA 2025 : Enjeu → Objectif (résultat attendu) → Indicateur (mesure) → Actions (moyens)**

**Conséquences méthodologiques :** le bilan est réalisé par objectif et non par action. Une action non engagée ne signifie pas que l'objectif n'avance pas ;

inversement, une multiplication d'actions ne démontre pas l'atteinte d'un objectif. L'analyse repose sur la trajectoire des indicateurs, la cohérence des leviers mobilisés et la capacité de transformation observée.

**Proposition pour la fin du PPAS :** reformuler chaque objectif sous forme de résultat mesurable, associer 1 à 3 indicateurs maximum par objectif, identifier un indicateur « pivot » prioritaire, et distinguer les objectifs de transformation structurelle des objectifs de gestion courante. L'enjeu n'est pas d'augmenter le volume d'actions, mais de clarifier la hiérarchie stratégique.

### 3.3. Synthèse de l'activité 2025 : dynamiques et points de vigilance

À mi-parcours du PPAS, l'année 2025 confirme la capacité de la Safer du Centre à exercer son rôle de régulateur du marché foncier et d'opérateur du renouvellement des générations. Toutefois, la mise en œuvre du PPAS révèle des dynamiques contrastées qui appellent une lecture différenciée.

Dynamique	Thématiques	Constats clés 2025
<b>Consolidé</b>	Installation et renouvellement des générations Veille foncière territoriale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indicateurs de prise de marché supérieurs aux références nationales.</li> <li>Part élevée de surfaces rétrocedées pour l'installation.</li> <li>Dynamique stabilisée, mais désormais contrainte par les mutations du marché plus que par le niveau d'engagement.</li> </ul>
<b>En consolidation</b>	Eau et captages Nourrir le territoire : Politiques alimentaires territoriales (PAT) Partenariats territoriaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégration croissante dans les dynamiques territoriales (captages, PAT, ZAN).</li> <li>Partenariats engagés mais traduction en opérations foncières structurantes encore limitée.</li> <li>La question n'est plus technique : elle est stratégique et partenariale.</li> </ul>
<b>Fragilisé</b>	Capacité à qualifier notre action : (Transition agroécologique, enjeu eau...) Agriculture biologique Marché sociétaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baisse continue des indicateurs environnementaux depuis 2023.</li> <li>Difficulté à transformer l'ingénierie partenariale en volumes fonciers fléchés.</li> <li>Marché sociétaire : capacité d'intervention toujours marginale, malgré un volume significatif de déclarations.</li> </ul>

Cette hétérogénéité ne traduit pas une défaillance du plan, mais appelle une priorisation assumée pour la période 2026-2028.

⇒ L'année 2025 ne marque pas un tournant mais une phase de consolidation. Le bilan détaillé par axes et enjeux qui suit (section 4) évalue, pour chacun des 18 enjeux du PPAS, l'atteinte des

*objectifs, la trajectoire des indicateurs et les inflexions proposées pour la fin de la programmation.*

## 4. BILAN STRATÉGIQUE

### Axe 1 – Nourrir le territoire

Assurer le renouvellement des générations agricoles et maintenir une capacité productive territoriale cohérente avec les besoins alimentaires et l'équilibre des exploitations. Cet axe combine trois dimensions : **installation, transmission, consolidation/maintien de l'activité.**

### Enjeu 1 : Favoriser les installations pérennes et viables

#### Rappel de l'objectif PPAS

Favoriser un niveau élevé d'installations viables et pérennes, notamment hors cadre familial (HCF), en mobilisant du foncier adapté et en sécurisant les trajectoires post-installation.

#### Cible :

- 45 % des surfaces rétrocédées orientées vers l'installation, dont 50 % HCF ;
- 2 500 ha/an de surfaces dédiées aux premières installations ;
- taux de satisfaction candidats  $\geq$  60 %.

#### Indicateurs 2025

Indicateur	N°	Réf. nat.	Sit. réf.	Obj.	2023	2024	2025	Tendance
<b>Part surfaces installation</b>	11A	45 %	40 %	45 %	37 %	45 %	38,4 %	↓ vs 2024
<b>Part installation HCF</b>	12	59 %	46 %	50 %	80 %	71 %	56,5 %	✓ > Obj.
<b>Surfaces installations</b>	13	18 725 ha	2 287 ha	2 500 ha	1 630 ha	2 532 ha	1 705 ha	↓ retrait
<b>Nb rétrocessions HCF</b>	14A	1 612	80	100	98	112	31	↓↓ alerte
<b>Taux satisfaction candidats</b>	15	110 %	50 %	60 %	59 %	85 %	75,7 %	✓ > Obj.

#### Actions réalisées en 2025

En 2025, la Safer du Centre a rétrocédé 1 705 ha en faveur de premières installations, dont 254 ha sous forme locative. **Plus de la moitié de ces surfaces (56,5 %) ont été orientées vers des porteurs de projets hors cadre familial**, confirmant le positionnement de la Safer en faveur de l'ouverture du métier à de nouveaux profils.

L'accompagnement financier des installés a été renforcé : le fonds d'aide à l'installation, toujours mobilisé, a fait l'objet d'une révision significative avec un relèvement du plafond de 3 000 € à 5 000 € par bénéficiaire. Au titre de l'exercice 2024, ce sont plus de 118 000 € qui ont été attribués à 33 attributaires, illustrant la montée en charge de ce dispositif. En parallèle, face à la contraction du crédit

bancaire, la Safer a développé la recherche d'apporteurs de capitaux et de solutions locatives adaptées aux candidats les moins dotés en fonds propres.

**Un dispositif structurant a par ailleurs été lancé en décembre 2024 avec la signature du protocole d'accord pour la création d'une foncière agricole en Loir-et-Cher.** Portée conjointement par l'État, la Safer, la Chambre d'agriculture et le Conseil départemental, cette foncière vise à lever un des principaux freins à l'installation : le coût d'accès au foncier en pleine propriété. Son mécanisme repose sur l'acquisition temporaire de terres par la foncière, mises à disposition de l'agriculteur sous forme de location avec option d'achat. Un second volet prévoit l'acquisition conservatoire de parcelles adaptées à l'installation lorsqu'aucun repreneur n'est identifié, évitant leur absorption par agrandissement. La structuration juridique est en cours.

En amont de l'installation, les interventions dans les établissements de formation agricole se poursuivent, contribuant à faire connaître les missions et les services de la Safer auprès des futurs porteurs de projets dès la phase d'orientation professionnelle.

Enfin, le dispositif de contrôle des cahiers des charges a été structuré. Au-delà de la vérification de l'installation effective et du respect des engagements contractuels, ce suivi permet de réaliser un bilan informel de la situation de l'installé et, le cas échéant, d'anticiper un besoin de consolidation ou d'accompagnement complémentaire. Le taux de conformité constaté est élevé, et les situations de non-conformité identifiées ont donné lieu à des mesures correctives ciblées.

## Analyse stratégique

La trajectoire globale reste conforme aux cibles du PPAS. **La part d'installations HCF (56,5 %) dépasse toujours l'objectif de 50 %** même si l'on note une régression assez marquée. Le taux de satisfaction progresse nettement (75,7 %, +16 pts vs 2023), traduisant une meilleure adéquation entre offre foncière et projets. Toutefois, le volume de surfaces dédiées (1 705 ha) recule par rapport à 2024 (2 532 ha) et passe sous la cible de 2 500 ha. Le nombre de rétrocessions HCF (31) chute fortement après le pic de 2024 (125), ce qui constitue un signal d'alerte : il traduit un contexte bancaire plus contraignant et un marché foncier plus sélectif.

L'évolution est qualitative : la Safer passe en plus de son rôle d'attribution, la Safer du Centre renforce son rôle de suivi post-installation.

## Points de vigilance

- **Dépendance au contexte bancaire et aux capacités d'endettement** : la remontée des taux d'intérêt fragilise les porteurs de projet, en particulier les HCF moins dotés en capital.
- **Faible visibilité sur les besoins de consolidation post-installation** : risque de fragilisation silencieuse des installés récents.

## **Orientations 2026-2028**

1. Renforcer la recherche d'apporteurs de capitaux et de solutions locatives pour compenser la contraction du crédit bancaire.

## Enjeu 2 : Améliorer la transmission des exploitations agricoles

### Rappel de l'objectif PPA

Repérer les cédants potentiels sans solution afin de les accompagner dans la transmission, en tenant compte des spécificités des filières et des territoires.

#### Cible :

- 30 cédants sans successeurs identifiés contactés par an (indicateur régional CEN-1).

### Indicateurs 2025

Indicateur	N°	Obj.	2023	2024-2025	Tendance
Nb cédants sans successeurs contactés	CEN-1	30 / an	Non collectée	En cours de structuration	⚠ Indicateur non opérationnel

### Actions réalisées en 2025

La Safer a engagé un travail de structuration du repérage des cédants potentiels. En s'appuyant sur la connaissance de terrain des conseillers fonciers et sur les signaux issus de son activité courante, elle a affiné sa capacité à identifier en amont les situations de transmission susceptibles de se formaliser à court ou moyen terme.

Ce travail s'est traduit par des avancées partenariales concrètes : **une convention a été signée avec la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire**, et une veille ciblée a été déployée dans l'Indre auprès des exploitants de plus de 60 ans. Les contacts avec les notaires, les banques, les centres de gestion et les organisations professionnelles agricoles ont été renforcés, avec une présence active lors du Forum Transmission 41, des cafés de la transmission organisés par le Crédit Agricole, et des réunions trimestrielles avec la Chambre d'agriculture du 37.

À l'échelle régionale, un dialogue a été ouvert dans le cadre de la Conférence régionale du foncier, en vue d'un partage structuré de données sur les cédants entre les différents opérateurs.

**La foncière agricole du Loir-et-Cher, dont le protocole d'accord a été signé en décembre 2024 (cf. enjeu 1), pourrait à terme apporter un outil complémentaire sur le volet transmission.** Son second volet prévoit en effet l'acquisition conservatoire de parcelles lorsqu'un cédant ne trouve pas de repreneur : les terres seraient maintenues en exploitation via un bail précaire, dans l'attente de l'identification d'un porteur de projet viable. Si ce dispositif, encore en phase de structuration juridique, se concrétise, il répondrait directement au risque d'intervention trop tardive identifié sur cet enjeu — celui où, faute de solution au moment de la cessation, des parcelles adaptées à l'installation sont absorbées par agrandissement et sortent définitivement du vivier de foncier transmissible.

## Analyse stratégique

**La transmission constitue le point critique du renouvellement agricole et le maillon fragile de l'axe 1.** Contrairement à l'installation, qui dépend de la mobilisation de foncier disponible, la transmission suppose un repérage anticipé, une coordination multi-acteurs et une capacité d'intervenir avant la mise en vente formelle.

Les outils de prospection progressent, mais le repérage précoce n'est pas encore systémique à l'échelle régionale, d'où l'indicateur d'évaluation non activé. Le sujet n'est pas un déficit d'actions mais un déficit de coordination structurée avec les opérateurs (Chambres, MSA, banques, centres de gestion). L'accès aux données PAC anonymisées reste un frein persistant, de même que la frilosité de certains prescripteurs privés à intégrer la Safer dans la boucle de transmission.

## Points de vigilance

- **Indicateur CEN-1 non opérationnel depuis 2022** : l'absence de donnée collectée rend impossible l'évaluation de la trajectoire.
- **Déprise dans les zones spécialisées** (Sologne, Brenne, sud région) : élevage à faible revenu, vieillissement, baisse démographique, conflits d'usage,...
- **Absence de visibilité** : sur l'ensemble des potentielles transmissions.

## Orientations 2026-2028

- 1. Structurer un dispositif régional de repérage précoce des cédants** en formalisant les partenariats départementaux (CA, MSA, banques) et en rendant l'indicateur CEN-1 opérationnel.
- 2. Prioriser les territoires en déprise** où le risque de non-transmission est le plus élevé.
- 3. Passer d'une prospection diffuse à un pilotage structuré** avec objectifs départementaux quantifiés et suivi semestriel.

## Enjeu 3 : Accompagner les projets d'agriculture biologique ou périurbaine

### Rappel de l'objectif PPAS

Répondre à la demande de circuits de proximité pour garantir la confiance du consommateur et l'autonomie alimentaire. Identifier les zones en déprise susceptibles de redevenir viables via l'agroécologie.

### Cibles :

- part AB  $\geq$  8 % des surfaces rétrocédées ; participation active aux PAT et PCAET.

### Indicateurs 2025

Indicateur	N°	Réf. nat.	Sit. réf.	Obj.	2023	2024	2025	Tendance
Part transition agroécologique	9	14,7 %	9 %	-	16,4 %	8,1 %	1,8 %	↓↓ alerte
Part agriculture biologique	10	6,9 %	3,9 %	8 %	2,2 %	0,5 %	0,5 %	↓↓ alerte
Part circuits de proximité	16	6 %	4 %	-	15 %	9 %	5 %	↓ recul

### Actions réalisées en 2025

Le soutien aux projets agroécologiques reste réel mais diffus. Lors des comités techniques, les projets engagés dans la transition (agriculture biologique, HVE, MAEC, systèmes extensifs) font l'objet d'une attention prioritaire, sans pour autant bénéficier d'un fléchage systématique des surfaces. Les enjeux environnementaux sont désormais précisés de manière systématique dans chaque dossier soumis à examen.

En matière de politiques alimentaires, la Safer a participé à la mise en œuvre de plusieurs Projets Alimentaires Territoriaux (PAT) et Plans Climat-Air-Énergie Territoriaux (PCAET), en lien avec les collectivités concernées. Le maillage territorial des conseillers fonciers, maintenu sur l'ensemble de la région, garantit une connaissance fine des dynamiques locales et des politiques publiques en cours, mais ne suffit pas à transformer cette présence en volumes fonciers effectivement orientés vers la transition.

### Analyse stratégique

**L'enjeu 3 apparaît comme le point de fragilité principal de l'axe 1.** Les surfaces orientées vers l'agriculture biologique restent marginales (0,5 %) et se maintiennent à leur niveau le plus bas depuis le début du PPAS, très en deçà de la cible fixée à 8 %. La contribution aux transitions agroécologiques recule fortement pour atteindre 1,8 %, après le niveau exceptionnel observé en 2022 (39,8 %). Les projets liés aux circuits de proximité suivent la même tendance, leur part passant de 15 % en 2023 à 5 % en 2025.

Cette évolution ne traduit pas un retrait stratégique de la Safer, mais s'inscrit dans **un contexte structurel moins favorable** : ralentissement des conversions en agriculture biologique depuis 2022, fragilisation économique de certaines exploitations diversifiées et recul de la demande dans un environnement de marché incertain.

Dans ce cadre, l'intervention foncière reste majoritairement déclenchée par des projets existants. Si la Safer n'est pas à l'origine directe de ces dynamiques, elle joue néanmoins un rôle d'appui structurant en amont, en nourrissant, à travers ses interactions avec les élus et décideurs, l'émergence de stratégies locales de maîtrise du foncier, notamment dans le cadre des PAT.

Enfin, **un travail d'amélioration demeure nécessaire dans la codification interne des dossiers** afin de fiabiliser le renseignement des indicateurs. La qualité de la donnée constitue un levier déterminant pour renforcer la lisibilité de l'action menée et affiner l'analyse territoriale des dynamiques agricoles.

### Points de vigilance

- **Décrochage durable de l'indicateur AB** : à 0,5 % depuis deux ans, l'écart avec la cible (8 %) est structurel et ne peut être comblé sans inflexion forte.
- **Dépendance à la volonté politique locale** : l'impact de la Safer sur les circuits de proximité dépend de l'existence et de l'activation des PAT par les collectivités.
- **Risque de déconnexion entre affichage stratégique et réalité foncière** : la cible de 8 % mérite d'être réinterrogée au regard du contexte de marché.
- **Fiabilité et homogénéité du renseignement des indicateurs** : des marges de progrès subsistent dans la codification interne des dossiers. Des pratiques de saisie hétérogènes peuvent conduire à une sous-valorisation ou à une mauvaise qualification de certaines opérations (agroécologie, circuits de proximité, environnement), ce qui limite la précision de l'analyse et la capacité de pilotage stratégique.

### Orientations 2026-2028

- 1. Réajuster la cible AB** à un niveau réaliste au regard du marché régional, tout en maintenant une ambition de progression.
- 2. Cibler l'intervention sur les PAT les plus avancés** pour passer de l'accompagnement diffus à des opérations foncières démonstratives.
- 3. Articuler transition agroécologique et protection de l'eau** (cf. axe 3) pour créer des synergies foncières sur les territoires à enjeux croisés.

## Enjeu 4 : Protéger et partager le foncier

### Rappel de l'objectif PPAS

Maintenir la présence de la Safer sur le marché foncier pour réguler les prix, équilibrer consolidation et installation, protéger les fermiers en place, et monter en puissance sur les opérations sociétaires (loi Sempastous).

### Cible de veille foncière :

- 50 % des communes sous convention.

### Indicateurs 2025

Indicateur	N°	Réf. nat.	Sit. réf.	Obj.	2023	2024	2025	Tendance
Part consolidation	11B	40 %	30 %	-	40 %	32 %	<b>38,6 %</b>	↑ équilibré
Part restructuration parcellaire	11C	10 %	2 %	-	2 %	2 %	<b>2 %</b>	→ stable
Part maintien fermier en place	11D	14 %	15 %	-	18 %	20 %	<b>21,1 %</b>	↑ progression
Communes sous convention veille	17	-	44,3 %	<b>50 %</b>	48,4 %	52,6 %	<b>52,6 %</b>	✓ > Obj.

### Actions réalisées en 2025

Le réseau de veille foncière s'est consolidé en 2025, avec 924 communes couvertes par une convention, soit 52,6 % du territoire régional. Un niveau qui dépasse désormais la cible de 50 % fixée par le PPAS.

L'intermédiation locative poursuit son augmentation régulière : 21,1 % des surfaces instruites s'inscrivent dans une trajectoire de progression continue depuis la situation de référence (15 %). Ceci contribue à sécuriser les exploitations existantes ou l'installation tout en préservant la cohérence des structures foncières.

L'équilibre entre consolidation (38,6 %) et installation (38,4 %) reste globalement maîtrisé, sans que l'une des finalités ne prenne le pas sur l'autre.

Par ailleurs, une opération sociétaire d'ampleur est intervenue à Saint-Viâtre (Loir-et-Cher), portant sur la cession de 953 ha, dont 216 ha de terres agricoles et 267 ha de forêts. Cette opération, significative à l'échelle régionale, illustre le poids du marché sociétaire dans les dynamiques foncières. Elle n'est toutefois pas intégrée dans les indicateurs présentés, en raison des modalités actuelles de traitement et de restitution dans les outils de suivi.

### Analyse stratégique

La veille foncière dépasse désormais l'objectif fixé par le PPAS, avec 52,6 % des communes couvertes par une convention Vigifoncier.

La transparence du marché foncier est aussi renforcée par la diffusion systématique des DIA aux syndicats agricoles représentatifs, qui disposent ainsi d'une vision en temps réel des mouvements fonciers sur leur territoire. L'outil qui supporte cette diffusion est en cours d'évolution et prendra désormais le nom

d'**Agrifoncier**, marquant une montée en gamme de l'offre d'information foncière à destination du monde professionnel agricole.

Toutefois, le marché sociétaire demeure un point de vigilance structurel. Le dispositif de contrôle Sempastous est pleinement opérationnel : les déclarations sont traitées dans les délais, les vérifications réalisées, la conformité assurée. Le cadre réglementaire impose néanmoins une étanchéité stricte entre la mission de contrôle et la mission d'intervention foncière : les informations issues des déclarations sociétaires ne peuvent être utilisées à des fins de prospection ou d'acquisition.

Si des interventions de la Safer existent sur ce segment, elles restent limitées et insuffisamment visibles, notamment en raison des modalités de traitement dans l'outil métier, qui ne permettent pas toujours de restituer correctement les surfaces effectivement maîtrisées.

Or ce marché est significatif : les surfaces concernées par les déclarations sociétaires représentent plus du double des surfaces notifiées par DIA, et la part des opérations à enjeu de concentration progresse chaque année. Dans ce contexte, le décalage entre le niveau de connaissance du marché et les leviers d'intervention mobilisables constitue un enjeu stratégique majeur pour la régulation foncière en fin de période du PPAS.

### Points de vigilance

- **Marché sociétaire : un contrôle effectif, mais des leviers d'intervention limités.**

Le dispositif Sempastous est opérationnel et les contrôles sont réalisés dans les délais. Le cadre réglementaire interdit l'utilisation des déclarations à des fins de prospection foncière, ce qui contraint l'intervention en amont. Des opérations existent néanmoins, mais restent limitées et partiellement invisibles dans les outils de suivi. Ce décalage constitue un point de vigilance stratégique.

- **Risque d'agrandissement excessif** : la pression de consolidation peut se faire au détriment du renouvellement si la vigilance se relâche.

### Orientations 2026-2028

- 1. Clarifier la stratégie sur le marché sociétaire** : identifier les leviers juridiques et partenariaux mobilisables afin de renforcer la capacité d'action et d'améliorer l'articulation entre contrôle et intervention.

- 2. Maintenir l'équilibre consolidation/installation** en définissant un seuil d'alerte au-delà duquel la consolidation ne doit pas aller au détriment du renouvellement.

## AXE 2 : RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Passer d'un opérateur de régulation foncière à un acteur de transformation territoriale face au changement climatique. L'axe 2 interroge la capacité d'adaptation des systèmes de production, la gestion durable des ressources et la réduction des vulnérabilités structurelles. **En 2025, l'action demeure largement opportuniste plutôt que programmée.**

### Enjeu 5 : Améliorer la connaissance des enjeux environnementaux et paysagers

#### Rappel de l'objectif PPAS

Être reconnu comme opérateur du foncier de l'environnement. Accompagner les politiques publiques de gestion des milieux naturels. Renforcer les compétences des équipes sur la composante environnementale. Intégrer systématiquement les enjeux environnementaux dans l'analyse des dossiers (ZNIEFF, Natura 2000, notamment en Sologne, aires de captage).

#### Indicateurs 2025

Indicateur	N°	Réf.nat.	Sit.réf.	2023	2024	2025	Tendance
Rétrocessions espaces naturels non productifs	6D	4 %	0 %	2 %	0 %	0 %	→ stable bas

#### Actions réalisées en 2025

La Safer du Centre a poursuivi l'intégration de la dimension environnementale dans ses processus d'instruction. Les bases de données disponibles (zonages Natura 2000, ZNIEFF, trames vertes et bleues, ...) sont désormais mobilisées de manière systématique pour qualifier les enjeux écologiques associés aux biens traités.

Cette montée en compétence s'appuie sur des échanges avec les partenaires institutionnels (DREAL, DDT, Conservatoires d'espaces naturels, Parcs naturels régionaux), qui permettent de croiser les connaissances de terrain avec les données réglementaires. La Safer a également participé à plusieurs comités de pilotage de documents d'urbanisme intégrant des enjeux de biodiversité, renforçant ainsi sa visibilité comme acteur de la planification environnementale.

L'activité réelle en faveur des espaces naturels apparaît partiellement sous-estimée par les indicateurs disponibles. En 2025, 44 rétrocessions ont été réalisées au bénéfice du Conservatoire des espaces naturels, pour 292 ha.

D'autres opérations, représentant environ 100 ha, relèvent de pratiques agricoles à faible impact mais ne sont pas identifiées comme telles dans les systèmes de codification.

Enfin, les interventions conduites en Sologne, notamment en zone Natura 2000, contribuent à la préservation des équilibres écologiques sans être pleinement intégrées dans les restitutions actuelles.

Ce déficit de traçabilité, lié à des pratiques de saisie hétérogènes au sein des services départementaux, minore artificiellement la contribution environnementale de la Safer dans les indicateurs officiels.

En interne, des sessions de formation ont été organisées à destination des conseillers fonciers, afin de garantir un socle commun de compréhension des enjeux écologiques territoriaux et d'améliorer la qualité de l'analyse environnementale dans les arbitrages fonciers. Un travail d'harmonisation des codifications reste toutefois à conduire pour que l'ensemble de l'activité environnementale soit fidèlement captée par le système d'information.

## Analyse stratégique

La montée en compétence est réelle : composante environnementale intégrée dans l'analyse des dossiers, zonages identifiés, partenariats CEN et DREAL actifs.

**Les résultats concrets sont plus significatifs que ne le suggèrent les indicateurs.**

Cet écart entre activité réelle et données reportées pose un double problème. D'une part, il minore la contribution de la Safer aux objectifs environnementaux du PPAS et affaiblit sa légitimité face aux partenaires et aux tutelles. D'autre part, il prive la direction d'un outil de pilotage fiable pour mesurer la trajectoire environnementale. Le caractère structurellement partenarial de ces projets explique par ailleurs une partie de l'inertie : la Safer ne peut agir seule et dépend de la commande des opérateurs environnementaux.

L'enjeu est double : fiabiliser la mesure pour rendre visible ce qui est déjà fait, et passer de la veille à l'activation opérationnelle pour ce qui ne l'est pas encore.

## Points de vigilance

- **Sous-déclaration systématique de l'activité environnementale** : l'hétérogénéité des pratiques de codification entre les services départementaux entraîne une perte d'information significative. Les indicateurs officiels ne reflètent pas la réalité de l'intervention ce qui fragilise le pilotage interne et la crédibilité externe.
- **Écart persistant entre connaissance et action mesurée** : la compétence environnementale existe et produit des résultats, mais leur invisibilité statistique entretient l'impression d'un déficit d'engagement.
- **Dépendance aux partenaires pour le portage** : la Safer ne peut créer seule la demande d'espaces naturels non productifs ; son intervention reste conditionnée à la sollicitation des CEN, collectivités et opérateurs environnementaux.

- **Risque de banalisation** : l'intégration systématique des enjeux environnementaux dans les dossiers peut devenir formelle si elle n'est pas accompagnée de formations continues et d'un suivi qualitatif.

### **Orientations 2026-2028**

- 1. Définir des objectifs opérationnels mesurables** pour transformer la connaissance environnementale en actions foncières (nombre d'opérations ciblées/an).
- 2. Formaliser un programme de formations continues** avec le CEN et la DREAL notamment.
- 3. Articuler connaissance environnementale et enjeux eau/ZAN** (axes 2 et 3) pour créer des synergies d'intervention.

## Enjeu 6 : Préserver la forêt dans sa multifonctionnalité

### Rappel de l'objectif PPAS

Être reconnu comme acteur du foncier forestier. Communiquer sur le rôle de la Safer en forêt. Améliorer le repérage des cédants et investisseurs forestiers. Restructurer le petit parcellaire forestier. Accompagner la mise en place de documents de gestion durable (PSG, CBPS). Lutter contre les incendies et feux de forêt.

### Indicateurs 2025

Indicateur	N°	Réf.nat.	Sit.réf.	2022	2023	2024	2025	Tendance
Part forêt dans rétrocessions	6C	4 %	22 %	14 %	5 %	2%	22,5 %	↑ positif

*Note : L'enjeu forestier ne dispose pas d'indicateurs dédiés dans le PPAS. La part forêt et les réserves foncières forestières sont suivies en interne.*

### Actions réalisées en 2025

L'année 2025 confirme la montée en puissance de l'intervention forestière de la Safer. **Les surfaces rétrocedées à destination forestière atteignent 22,5 % du total**, un niveau très supérieur aux années précédentes (2 % en 2024, 5 % en 2023), qui traduit à la fois des opportunités de marché et un positionnement volontariste sur ce segment.

**L'opération de Corquoy (Cher) illustre le niveau d'ambition atteint.** La Safer a rétrocedé 246 ha au Conservatoire des espaces naturels, dont une vieille forêt thermophile calcaire localisée au cœur de l'un des points chauds de biodiversité régionale. Le CEN préservera ce massif en libre évolution dans le cadre du projet Sylvae, dédié à l'acquisition de forêts à haute valeur écologique. L'opération intègre une dimension multifonctionnelle remarquable : les 12,5 ha de terres inclus dans l'ensemble seront confiés à la Safer pour la recherche d'un exploitant, dans le respect d'un cahier des charges environnemental fixé par l'attributaire, et un plan de chasse global sera mis en place en concertation avec la Fédération de chasse du Cher. Ce montage (préservation écologique, maintien d'une activité agricole encadrée, équilibre sylvocynégétique) constitue un modèle d'intervention intégrée.

Sur le plan partenarial, des échanges sont engagés avec le CRPF depuis 2022 autour de pistes de sensibilisation et de formation à la gestion durable pour les attributaires forestiers, mais ces discussions n'ont pas encore abouti à une formalisation concrète. **En revanche, des échanges ont été initiés avec PEFC en vue d'intégrer cette certification dans la gestion d'une partie des massifs transmis par la Safer**, ce qui constituerait un levier concret de valorisation des bonnes pratiques forestières dans les cahiers des charges.

Sur le terrain, la Safer maintient une présence active sur les marchés forestiers malgré l'absence de droit de préemption spécifique, en s'appuyant sur la veille des

mutations et sur les acquisitions amiables. Les cahiers des charges forestiers intègrent systématiquement des exigences de régulation (amélioration de la gestion forestière, équilibre sylvocynégétique) qui traduisent une doctrine d'intervention structurée.

À noter également un travail d'inventaire des biens sans maître forestiers conduit avec la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire, dans une logique de réduction du risque incendie.

## Analyse stratégique

Cet enjeu est l'un des plus structurants de l'axe 2. La progression des surfaces forestières (22,5 %) constitue un signal positif, illustrant la capacité d'intervention de la Safer malgré l'absence d'outils de régulation spécifiques.

Toutefois, l'intervention reste largement opportuniste, en l'absence de stratégie forestière régionale formalisée. Le conventionnement avec le CRPF n'a pas abouti, limitant l'accompagnement post-attribution.

Par ailleurs, le positionnement de la Safer sur les biens exclusivement forestiers demeure encore en cours de consolidation, ce qui peut restreindre la pleine reconnaissance de ses modalités d'intervention.

La fragmentation de la propriété, la pression sur la ressource bois et le risque de financiarisation constituent, dans ce contexte, des tensions structurantes.

## Points de vigilance

- **Absence d'indicateur dédié au foncier forestier dans le PPAS** : évaluation et visibilité institutionnelle limitées.
- **Convention CRPF non finalisée** : freine l'accompagnement post-attribution après plusieurs années d'échanges.
- **Pression spéculative et financiarisation** : l'intérêt d'investisseurs institutionnels pour le foncier forestier (carbone, actifs sûrs) a déconnecté les prix du potentiel économique sylvicole.

## Orientations 2026-2028

- 1. Formaliser une stratégie forestière régionale** avec indicateur pivot spécifique et objectifs quantifiés.
- 2. Finaliser le conventionnement CRPF** pour structurer l'accompagnement post-attribution.
- 3. Positionner la Safer dans une démarche forêt-carbone-biodiversité.**

## Enjeu 7 : Préserver le patrimoine naturel et paysager

### Rappel de l'objectif PPAS

Préserver la biodiversité et les habitats naturels. Lutter contre l'artificialisation des sols (ZAN). Développer l'ingénierie foncière pour les collectivités. Accompagner les compensations environnementales (logique ERC). S'inscrire dans les réseaux régionaux (CEN, DREAL, Agence de la biodiversité).

#### Cible :

- part environnement  $\geq 10$  %.

### Indicateurs 2025

Indicateur	N°	Réf.nat.	Sit.réf.	2023	2024	2025	Tendance
Part surfaces environnement	7	29,7 %	7 %	15,3 %	7,2 %	4 %	↓ en 2024
Rétroc. biodiversité/habitats	8B	37 %	0 %	5 %	44 %	16 %	↑ vs sit.réf.
Rétroc. prévention risques	8C	3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	→ zéro
Rétroc. espaces agricoles/paysages	8D	20 %	100 %	91 %	53 %	81 %	↑ rebond

### Actions réalisées en 2025

La préservation du patrimoine naturel et la sobriété foncière constituent désormais un principe transversal intégré aux pratiques d'analyse et de rétrocession de la Safer. Chaque dossier fait l'objet d'une lecture croisée intégrant les continuités écologiques, les espaces à enjeux paysagers et les zonages de protection.

Les partenariats avec les acteurs de la biodiversité se sont consolidés. La convention avec le Conservatoire des espaces naturels est formalisée et les échanges techniques avec la DREAL sont réguliers. **En 2025, 44 rétrocessions ont été réalisées au bénéfice du CEN pour une surface totale de 292 ha**, dont l'opération emblématique de Corquoy (cf. enjeu 6). La Safer participe également aux dynamiques portées par les Parcs naturels régionaux et les syndicats de rivières sur les secteurs à enjeux écologiques.

L'identification des friches et des biens sans maître, via Vigifoncier et Vigifriche, nourrit les réflexions locales sur le recyclage foncier. En interne, un travail de sensibilisation des collaborateurs aux enjeux du ZAN a été engagé pour ancrer la trajectoire de sobriété foncière dans les arbitrages quotidiens.

### Analyse stratégique

**L'enjeu 7 présente un paradoxe : la Safer y est plus active qu'elle ne le paraît.**

L'indicateur 7 s'établit à 4 % en 2025, en retrait par rapport à la cible de 10 %. Mais les 292 ha rétrocedés au CEN et les quelque 100 ha orientés vers des pratiques écologiques sans codification adéquate ne sont que partiellement captés par le système d'information. L'hétérogénéité des pratiques de saisie entre services départementaux minore artificiellement la contribution environnementale de la

Safer dans les indicateurs officiels. **L'enjeu 7 souffre donc moins d'un déficit d'action que d'un déficit de mesure.**

Ce constat appelle deux chantiers distincts.

Le premier est interne : harmoniser les codifications pour que l'activité réelle soit fidèlement restituée. C'est une question de crédibilité notamment vis-à-vis des tutelles comme des partenaires environnementaux qui ont besoin de données fiables pour justifier la coopération avec la Safer.

Le second est stratégique : transformer la reconnaissance acquise dans la planification territoriale (ZAN, PNR, SAGE) en commandes foncières effectives. Aujourd'hui, la Safer est consultée et reconnue ; elle n'est pas encore systématiquement sollicitée comme opérateur.

L'évolution du cadre ZAN, désormais plus territorialisé et adaptable, continue d'ouvrir des perspectives pour l'action foncière. La maîtrise de la consommation d'espace, la priorité donnée au recyclage des friches et les exigences en matière de compensation écologique renforcent le besoin d'ingénierie et d'opérateurs fonciers structurés.

Dans ce contexte, la Safer dispose d'atouts pour se positionner, à condition de renforcer la lisibilité de ses interventions et de s'inscrire plus en amont des stratégies et programmations territoriales.

### Points de vigilance

- **Les discussion autour du sujet de l'artificialisation des terres (loi ZAN, loi TRACE)** : a retardé la définition d'un projet d'ingénierie foncière dédiée dans laquelle la Safer du Centre pourrait s'intégrer.
- **Indicateur 8C à faible volumétrie** : les actions de prévention des risques, ciblées et opportunistes, restent peu nombreuses, ce qui interroge la capacité de l'indicateur à refléter pleinement l'activité réelle.
- **Risque d'intervention trop tardive** : les collectivités attendent une ingénierie foncière anticipative dans les projets d'aménagement.

### Orientations 2026-2028

1. **Formaliser une offre régionale d'ingénierie foncière** avec territoires pilotes pour démontrer l'effet levier.
2. **Définir un indicateur pivot** mesurant la contribution effective à la protection des espaces agricoles et naturels.

## Enjeu 8 : Accompagner le développement maîtrisé des installations d'énergie renouvelable

### Rappel de l'objectif PPAS

Orienter les installations ENR vers des sites improductifs (sites pollués, sols infertiles, friches). Maintenir une activité agricole complémentaire (agrivoltaïsme). Participer aux chartes départementales ENR. S'identifier auprès des acteurs à la recherche d'opportunités de compensations environnementales.

### Indicateurs 2025

Indicateur	N°	2023	2024	2025	Tendance
Nb projets ENR accompagnés	CEN-2a	0	0	0	⚠ Faiblement renseigné
Nb projets activités complémentaires	CEN-2b	0	0	0	⚠ Faiblement renseigné
MWh générés	CEN-2c	0	0	0	⚠ Non activé

Opérations ponctuelles non intégrées dans les indicateurs

### Actions réalisées en 2025

Les actions engagées en 2025 restent limitées et relèvent principalement d'une phase de veille et d'échanges. Des rencontres ponctuelles ont eu lieu avec certains opérateurs photovoltaïque agricole afin d'échanger sur les projets d'agrivoltaïsme intégrant une production agricole.

Le Conseil d'administration a abordé le sujet lors d'un séminaire en 2024, ouvrant une réflexion générale sur le positionnement de la Safer. La Safer a également été associée à certaines discussions autour de l'élaboration de chartes départementales relatives au développement des énergies renouvelables. Ces éléments s'inscrivent toutefois davantage dans une logique d'observation et de compréhension du cadre en construction que dans une stratégie opérationnelle structurée.

Par ailleurs, une première opération intégrant une composante agrivoltaïque a été réalisée en 2024 à Sury-ès-Bois (Cher), portant sur la rétrocession de 185 ha à un investisseur, avec maintien de l'exploitante en place. Le projet prévoit l'implantation d'environ 40 ha d'installations agrivoltaïques associées à un atelier bovin allaitant, ainsi que des ombrières photovoltaïques pour un atelier avicole.

Cette opération, conforme aux missions définies à l'article L141-1 du CRPM, illustre la capacité d'intervention de la Safer sur ce type de montage, bien qu'elle ne soit pas retracée dans les indicateurs actuels.

### Analyse stratégique

L'enjeu 8 confronte deux dynamiques structurantes des politiques publiques : la transition énergétique et la préservation des fonctions agricoles des sols.

À ce stade, les trois indicateurs régionaux (CEN-2a/b/c) restent nuls depuis leur création. Cette situation traduit moins une absence totale d'intervention qu'un défaut de structuration et de restitution de l'activité dans les outils de suivi.

Une première opération significative a été réalisée en 2024, démontrant la capacité de la Safer à intervenir sur des projets combinant production agricole et énergétique. Elle reste toutefois isolée et ne s'inscrit pas encore dans une stratégie formalisée ni dans un pilotage opérationnel stabilisé.

Les échanges engagés ces dernières années ont permis de clarifier les enjeux et les positions possibles, sans déboucher à ce stade sur une doctrine partagée. La Safer se situe ainsi dans une phase intermédiaire, entre observation et premières mises en œuvre.

Dans ce contexte, la maîtrise foncière constitue un levier potentiel pour organiser la coexistence entre production énergétique et activité agricole. L'enjeu pour la suite sera de structurer ce positionnement et d'en définir les conditions d'intervention.

### Points de vigilance

- **indicateurs CEN-2 non renseignés malgré l'existence d'opérations** : décalage entre activité réelle et restitution statistique.
- **Absence de doctrine d'intervention** : risque d'interventions au cas par cas sans cohérence stratégique.
- **Définir une méthodologie d'action dans l'appréhension des dossiers**

### Orientations 2026-2028

- 1. Clarifier la doctrine ENR** de la Safer (critères d'éligibilité foncière, qualité agronomique, continuité exploitations).
- 2. Capitaliser sur la première opération réalisée** et engager au moins une nouvelle opération ENR mesurable afin de consolider le positionnement et d'alimenter les indicateurs CEN-2
- 3. Développer un indicateur de surfaces agricoles impactées par les ENR** et affirmer le rôle de régulateur spatial.

## AXE 3 : PROTÉGER ET GÉRER L'EAU

L'axe 3 constitue un pivot entre politique agricole, résilience climatique et protection environnementale.

L'usage de l'eau doit être partagé entre l'ensemble des activités. L'agriculture mobilise plus de 50 % de la consommation nette annuelle. Plus d'un tiers des eaux souterraines sont de mauvaise qualité (80 % liés aux nitrates). 81 captages prioritaires régionaux, 300 000 habitants exposés au risque inondation. **En 2025, la Safer intervient sur des opérations ciblées et met en œuvre une démarche active.**

### Enjeu 9 : Protéger l'eau et garantir sa qualité

#### Rappel de l'objectif PPAS

Assurer une bonne qualité de l'eau potable en agissant sur les aires d'alimentation de captage (AAC). Informer et accompagner les SIAEP pour la préservation des zones de captage et proposer des stratégies foncières. Accompagner la transition vers des modes de production compatibles avec une eau de qualité. Former les équipes aux enjeux liés à l'eau.

#### Cible :

- Augmentation progressive de l'indicateur 8A (référence nationale : 39 %).

#### Indicateurs 2025

Indicateur	N°	Réf.nat.	Sit.réf.	2023	2024	2025	Tendance
<b>Rétrocessions eau potable</b>	<b>préservation</b>	8A	39 %	0 %	4 %	3 %	→ stable bas

#### Actions réalisées en 2025

L'année 2025 a été marquée par une opération de référence avec une **rétrocession de 98 ha à Eau de Paris**, assortie d'une conversion en agriculture biologique de l'exploitant et d'un bail rural environnemental. Cette opération située intégralement en périmètre de protection, démontre la capacité de la Safer à construire des montages fonciers complexes articulants maîtrise du sol, changement de pratiques et sécurisation juridique de long terme.

Au-delà de cette opération emblématique, la Safer a mené un travail soutenu de prospection et de sensibilisation auprès des collectivités et gestionnaires de la ressource en eau. **L'offre « Captages » a été présentée aux DDT 36 et 37**, à la Communauté de communes de Chinon — qui dispose d'un droit de préemption captage —, ainsi qu'à plusieurs syndicats d'eau : Bonnevalais, Chartres Métropole, SIADEP de Brezolles et Noyant-de-Touraine. **Une convention a par ailleurs été signée avec Bourges Plus**, formalisant un cadre de coopération sur la protection

foncière des captages de l'agglomération et marquant l'entrée d'un acteur urbain majeur dans le dispositif.

Les coopérations opérationnelles se sont renforcées sur plusieurs fronts : avec le SMORE (Loiret), où une étude de maîtrise foncière a été engagée pour 2025 ; avec l'EPAGE du Loing, qui a donné lieu à des acquisitions en zone d'Amilly/Saint-Germain-des-Prés et au lancement d'une seconde étude foncière ; et avec le CEN, dans le cadre d'un travail commun sur la vallée de l'Essonne. Enfin, une approche croisée PAT/eau a été développée sur plusieurs territoires (Val de Sully, Giennois, Beauce Dunois, Pays des Châteaux, Touraine Vallée de l'Indre), amorçant une convergence entre enjeux alimentaires et protection de la ressource.

## Analyse stratégique

**L'enjeu 9 est le plus structurant de l'axe 3 et l'un de ceux où la légitimité de la Safer est la plus immédiatement lisible.** La protection des captages constitue un terrain d'intervention où la maîtrise foncière produit un effet levier direct et mesurable : sécuriser le sol, c'est sécuriser l'eau. L'opération Eau de Paris en fournit la démonstration concrète et constitue un modèle potentiellement transposable à d'autres territoires.

Le bilan 2025 révèle cependant une Safer en phase de transition. L'activité de prospection et de sensibilisation est dense : sept collectivités ou syndicats d'eau contactés, trois coopérations opérationnelles actives, une approche croisée PAT/eau déployée sur cinq territoires. Mais cette dynamique ne se traduit pas encore dans les indicateurs : **l'indicateur 8A reste à 3 %, très en deçà de la référence nationale (39 %)**. Cet écart, le plus important de tout le PPAS, reflète moins un déficit d'engagement qu'un décalage temporel : les études de maîtrise foncière engagées en 2024-2025 produiront leurs effets dans les exercices suivants, et la maturité des projets varie fortement d'un territoire à l'autre.

La question stratégique pour 2026-2028 est celle d'une extension du périmètre d'action. La Safer dispose désormais d'un modèle opérationnel démontré (Eau de Paris), d'un réseau de partenaires en cours de structuration et d'un cadre réglementaire renforcé. **L'enjeu est de passer d'une logique de réponse aux sollicitations à un pilotage proactif**, en hiérarchisant les 81 captages prioritaires régionaux et en formalisant une offre d'ingénierie foncière dédiée, adossée aux programmations financières des Agences de l'eau et des collectivités.

## Points de vigilance

- **Indicateur 8A à 3 % vs 39 % national** : écart structurel qui ne pourra être comblé sans programmation régionale des captages prioritaires.
- **Acceptabilité locale des changements de pratiques** : arbitrage production agricole / contraintes environnementales sensible sur les exploitations concernées.
- **Absence de priorisation régionale formalisée** : les 81 captages prioritaires ne font pas l'objet d'un plan d'intervention hiérarchisé.

## Orientations 2026-2028

### 1. Identifier une liste régionale hiérarchisée de captages prioritaires

**2. Développer un indicateur pivot** : surfaces sous maîtrise foncière en zone de captage complétant l'indicateur 8A.

**3. Positionner la Safer en amont des crises de qualité** plutôt qu'en opérateur de rattrapage, en articulant foncier, baux environnementaux et évolution des systèmes de production.

## Enjeu 10 : Partager la ressource

### Rappel de l'objectif PPAS

Assurer la continuité écologique des cours d'eau. Préserver les zones humides. Accroître la protection des zones humides en partenariat avec le CEN. Accompagner la mise en place de retenues collinaires sans perturbation du cycle de l'eau. Contribuer à garantir l'accès à l'eau pour l'irrigation tout en garantissant les étiages.

### Indicateurs 2025

**Note :** L'enjeu 10 ne dispose pas d'indicateur dédié dans le PPAS. L'action est évaluée qualitativement à travers les partenariats engagés et les opérations de maîtrise foncière sur zones humides et cours d'eau. L'indicateur 8A (eau potable, enjeu 9) capte partiellement cette dimension.

### Actions réalisées en 2025

L'implication de la Safer dans la gestion partagée de la ressource en eau s'est traduite en 2025 par un réseau de coopérations opérationnelles de plus en plus dense avec les acteurs de bassin. Des travaux sont engagés avec cinq syndicats de rivières couvrant une diversité de contextes hydrologiques et territoriaux. Le partenariat historique avec l'EPAGE du Loing a été conforté, avec des relances de propriétaires sur des zones stratégiques du secteur Amilly-Saint-Germain-des-Prés, où la pression foncière se combine à des enjeux de qualité de l'eau.

La coopération avec le Conservatoire des espaces naturels s'est poursuivie sur plusieurs zones humides à fort intérêt écologique et hydrologique : le bocage du Véron à Saint-Germain-sur-Vienne, l'île Garaud à Coteaux-sur-Loire et la vallée de l'Essonne. Ces interventions, à la croisée des enjeux biodiversité et gestion de l'eau, illustrent la capacité de la Safer à mobiliser l'outil foncier au service d'objectifs environnementaux multifonctionnels.

Enfin, la Safer a engagé un dialogue direct avec des élus locaux sur les problématiques de gestion des eaux pluviales et de prévention des ruissellements. Des échanges ont eu lieu lors du Congrès des Maires à Dreux ainsi qu'avec les communes de Mévoisins et Barjouville, autour de projets de bassins tampons et de noues. Ces contacts, encore exploratoires, ouvrent une voie nouvelle : celle d'une intervention foncière au service de la gestion hydraulique de proximité, en complément des approches de bassin versant portées par les syndicats de rivières.

### Analyse stratégique

**L'enjeu 10 élargit le périmètre d'intervention de la Safer au-delà de la protection des captages, vers la fonctionnalité globale des milieux aquatiques.** Le foncier devient ici un levier d'aménagement écologique à l'échelle des bassins versants : restauration des continuités hydrauliques, préservation des zones humides comme

régulateurs naturels, limitation de l'artificialisation des berges, maintien des zones d'expansion de crue. C'est un registre d'intervention où la Safer n'est plus seulement opérateur agricole, mais contributeur direct à la résilience territoriale face aux aléas climatiques.

Le bilan 2025 montre une implication réelle et diversifiée : cinq syndicats de rivières partenaires, des opérations concrètes sur des zones humides à haute valeur fonctionnelle, et l'émergence d'un dialogue avec les élus sur la gestion hydraulique de proximité. Cette dernière dimension est nouvelle et mérite d'être soulignée : les échanges sur les bassins tampons et les noues traduisent un besoin concret des communes que peu d'opérateurs sont en mesure de satisfaire par la maîtrise foncière.

Toutefois, **l'intervention reste pour l'essentiel consécutive à des projets portés par des tiers** : syndicats de rivières, EPAGE, CEN, collectivités. La Safer accompagne, mais ne pilote pas. Cette posture s'explique par la nature même des zones humides : leur faible valeur économique directe rend leur acquisition peu attractive sans commande institutionnelle, et leur vulnérabilité appelle une intervention anticipée que la Safer ne peut enclencher seule.

### Points de vigilance

- **Absence d'indicateur dédié** : rend l'évaluation de la trajectoire impossible et la visibilité institutionnelle faible.
- **Arbitrage aménagement local / préservation écologique** : pression foncière en zones périurbaines.
- **Acceptabilité des contraintes d'usage** : les propriétaires en zones humides peuvent résister aux restrictions.

### Orientations 2026-2028

- 1. Identifier les bassins versants prioritaires** où la maîtrise foncière est déterminante pour la continuité écologique.
- 2. Développer un indicateur pivot** : surfaces de zones humides ou de continuité écologique sécurisées via action foncière.
- 3. Intégrer cet enjeu dans une approche globale Eau + Climat + ZAN** pour une stratégie foncière à l'échelle des bassins versants.

## Enjeu 11 : Prévenir le risque d'inondation

### Rappel de l'objectif PPAS

Contribuer à la maîtrise foncière dans la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI). Accompagner la constitution de réserves foncières permettant la compensation des exploitations agricoles impactées par les ouvrages de protection et les opérations de renaturation des rivières. Former les équipes aux enjeux liés à l'eau.

**Contexte** : 300 000 résidents et 80 000 emplois exposés au risque inondation en région.

### Indicateurs 2025

**Note** : L'enjeu 11 ne dispose pas d'indicateur dédié dans le PPAS. L'indicateur 8C (prévention des risques naturels et industriels) reste structurellement à 0 % depuis le début du PPAS. Les interventions sont évaluées qualitativement via les partenariats GEMAPI et les opérations de réserves foncières.

### Actions réalisées en 2025

Aucune acquisition n'a été réalisée au titre de cette finalité, et l'indicateur 8C reste structurellement à zéro. Ce constat doit toutefois être nuancé : **plusieurs actions menées au titre des enjeux 9 et 10 comportent une dimension de prévention des inondations**, même si elles ne sont pas comptabilisées comme telles.

**Partenariat historique avec l'EPAGE du Bassin du Loing** (depuis 2017), ayant entraîné une multiplication des contacts avec les syndicats de rivières. Partenariats avec le SMORE (Loiret, depuis 2019) et le SIBCCA (depuis 2022). Rencontres SMAR (Eure-et-Loir) et syndicat de la Cisse (Loir-et-Cher). Projets de bassins tampons et noues évoqués avec des élus locaux (Mévoisins, Barjouville).

Un signal nouveau est apparu en 2025 : **des échanges directs avec des élus locaux sur des projets de bassins tampons et de noues** (Mévoisins, Barjouville, Congrès des Maires à Dreux). Ces contacts, traduisent une demande émergente des communes confrontées au ruissellement, à laquelle la maîtrise foncière pourrait apporter une réponse complémentaire aux solutions techniques classiques.

Enfin, la Safer participe depuis 2022 au groupe de travail DREAL/DRAAF/DDT sur les captages, et présente régulièrement sa boîte à outils fonciers auprès des collectivités. Cette présence institutionnelle, bien qu'orientée captages, contribue à faire connaître les leviers fonciers mobilisables pour l'ensemble des enjeux liés à l'eau, y compris la prévention des inondations.

### Analyse stratégique

**L'enjeu 11 place la Safer au cœur d'un arbitrage sensible entre sécurité hydrologique, production agricole et développement territorial.** Le risque

inondation est le principal aléa naturel en région Centre-Val de Loire. La Safer dispose d'une légitimité croissante grâce à ses partenariats avec les EPAGE et syndicats de rivières.

Cependant, en 2025, l'action reste essentiellement réactive : la Safer intervient en réponse aux sollicitations, sans être pleinement intégrée en amont dans les démarches territoriales de prévention du risque, portées notamment par les collectivités dans le cadre de la compétence GEMAPI.

La Safer n'est pas systématiquement associée aux réunions des Contrats de Territoire définissant les enjeux et les actions, ce qui limite sa capacité à mobiliser ses outils fonciers en anticipation.

La constitution de réserves foncières en appui aux dispositifs de compensation pour les exploitations impactées par les ouvrages de protection reste, à ce stade, exploratoire.

### Points de vigilance

- **Exclusion de certaines instances de planification** : la Safer n'est pas invitée aux Contrats de Territoire, ce qui crée un déficit d'anticipation.
- **Indicateur 8C structurellement à zéro** : les interventions de prévention des risques ne génèrent pas de volume mesurable dans les rétrocessions.
- **Compensation des exploitations impactées** : la constitution de réserves foncières est un levier encore insuffisamment mobilisé.

### Orientations 2026-2028

- 1. Obtenir l'intégration systématique de la Safer dans les Contrats de Territoire** et les instances de planification GEMAPI.
- 2. Prioriser les territoires à risque** et intégrer le risque inondation dans la doctrine foncière de la Safer.
- 3. Développer un indicateur simple** : surfaces sécurisées en zones d'expansion de crue ou évitées à l'urbanisation.

## AXE 4 : ACCOMPAGNER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

L'activité économique dynamique d'un territoire contribue à son attractivité. La maîtrise du prix du foncier agricole permet de garantir une activité viable. Le développement économique est souvent synonyme de pertes de surfaces agricoles – la sensibilisation à la sobriété foncière est essentielle. **En 2025, l'environnement est marqué par la volatilité des marchés, les tensions sur les coûts et les attentes fortes des collectivités.**

### Enjeu 12 : Assurer la maîtrise du prix du foncier

#### Rappel de l'objectif PPAS

Réguler le prix des terres agricoles. Maintenir/développer la présence de la Safer sur le marché foncier immobilier. Intervenir en préemption en révision de prix dans les secteurs sous forte pression. Privilégier la maîtrise à l'amiable. Veiller à ce que les opérateurs ne contribuent pas au dérèglement (compensations environnementales, ENR, spéculation). Encadrer un maximum de surfaces via cahiers des charges.

#### Indicateurs 2025

Indicateur	N°	Réf.nat.	Sit.réf.	2022	2023	2024	2025	Tendance
Part marché sociétaire (acquisitions effectives)	3	0,1 %	-	0 %	0 %	0 %	0 %	⚠ Indicateur mal renseigné
Préemptions (nombre/surfaces)		-	-	36 / 421 ha	39 / 373 ha	17 / 12 ha	20 / 363 ha	→ équilibré

#### Actions réalisées en 2025

L'intervention de la Safer en matière de régulation des prix s'inscrit en 2025 dans la continuité des exercices précédents, sans inflexion majeure. **Les acquisitions amiables restent le mode d'intervention privilégié** (581 dossiers, 9 016 ha), complétées par un recours ciblé à la préemption (42 procédures, 596,5 ha concernés, taux de signature de 45,2 %). Cette posture, ni systématique ni dissuasive par principe, traduit un calibrage de l'intervention en fonction des enjeux territoriaux et de la sensibilité des dossiers.

Les relations partenariales avec les professionnels du marché se sont poursuivies : échanges réguliers avec les Chambres d'agriculture, les notaires et les centres de gestion, notamment sur les modalités d'application de la loi Sempastous. La veille sur les secteurs soumis à forte demande (zones périurbaines, territoires concernés par les projets d'énergies renouvelables) a été maintenue.

#### Analyse stratégique

**L'enjeu 12 est central pour la soutenabilité du modèle agricole régional.** La Safer conserve une capacité d'influence réelle via la négociation amiable, l'encadrement

par cahiers des charges et la vigilance sur les opérateurs non agricoles. La préemption reste mobilisée de façon proportionnée. En 2025, l'usage traduit une posture équilibrée : ni systématique, ni dissuasive par principe.

Cependant, la montée des pressions financières (investisseurs extérieurs, projets ENR, recherche de valeurs refuges) impose une vigilance constante. Les dynamiques de contournement des modes d'intervention classiques ne se limitent plus au seul marché sociétaire, mais passent également par des montages juridiques diversifiés (baux emphytéotiques, ventes avec bail cessible, dissociation foncier/exploitation), qui complexifient l'appréhension et la régulation du marché.

Si des interventions existent, elles restent limitées et insuffisamment visibles, notamment en raison des modalités de suivi et de restitution. Ce décalage entre les dynamiques observées et les leviers effectivement mobilisés constitue un point de vigilance.

Par ailleurs, l'activité hors dossiers strictement agricoles connaît une diminution, ce qui appelle un effort de clarification et de valorisation de la légitimité d'intervention de la Safer sur ces segments.

### Points de vigilance

- **Pression d'investissements extérieurs** : ENR, compensations, financiarisation du foncier agricole et forestier.
- **Diminution de l'activité hors agricole** : légitimité à réaffirmer sur les dossiers non exclusivement agricoles.

### Orientations 2026-2028

- 1. Maintenir un niveau crédible de préemption** pour préserver l'effet dissuasif et développer une veille spécifique ENR/compensations.
- 2. Stabiliser un indicateur pivot** : évolution des prix par rapport à la valeur agronomique pour objectiver la régulation.
- 3. Augmenter progressivement la part de surfaces encadrées**

## Enjeu 13 : Contribuer au maintien d'activité économique dans les territoires

### Rappel de l'objectif PPAS

Accompagner les porteurs de projets économiques en milieu rural. Limiter l'artificialisation des sols et l'étalement urbain. Contribuer au changement de destination des biens immobiliers. Accompagner les stratégies touristiques des collectivités. Préserver et réhabiliter le patrimoine bâti rural.

### Indicateurs 2025

**Note :** L'enjeu 13 ne dispose pas d'indicateur dédié dans le PPAS. L'action est évaluée qualitativement via les projets économiques accompagnés et les conventions avec les collectivités.

### Actions réalisées en 2025

L'intervention de la Safer en matière de maintien économique s'est traduite en 2025 par des opérations ciblées sur des biens mixtes ou à vocation économique rurale, portant notamment sur la reconversion de propriétés, le maintien d'emplois locaux et la valorisation des atouts territoriaux. Ces interventions, bien que ponctuelles, illustrent la capacité de la Safer à intervenir au-delà du cadre strictement agricole lorsque l'enjeu de vitalité du territoire le justifie.

La veille active sur les dynamiques touristiques a toutefois besoin d'être amplifiée par une participation active aux comités des Projets Alimentaires Territoriaux intégrant les composantes tourisme et agriculture, ainsi que des échanges nourris avec les intercommunalités et les Pôles d'Équilibre Territorial et Rural sur les thématiques de l'agritourisme, des gîtes ruraux et de l'accueil à la ferme.

Les outils Vigifoncier et Vigifriche sont mobilisés pour identifier les terrains délaissés et les réorienter vers des usages productifs, dans une logique de limitation de l'artificialisation.

**Un élargissement du réseau de prescripteurs a été engagé en 2024 avec la signature de conventions avec BGE Indre et les CCI de la région.** Ces partenariats visent à mieux articuler l'intervention foncière avec l'accompagnement économique des porteurs de projets, en ouvrant un canal de dialogue avec des acteurs qui interviennent en amont de la transaction foncière (création d'entreprise, reprise d'activité, installation en milieu rural).

### Analyse stratégique

**Cet enjeu touche à une question de positionnement fondamental pour la Safer : la définition du périmètre de sa mission en milieu rural.** L'accompagnement existe, mais il repose encore largement sur des dynamiques locales et des sollicitations ponctuelles. La Safer intervient principalement comme opérateur

foncier ponctuel, pas encore comme facilitateur de projets économiques structurants pour les territoires.

Or la maîtrise du foncier rural ne peut se borner au seul foncier agricole sans passer à côté d'une large part de l'aménagement rural. Les bâtiments en désuétude, les biens mixtes, les propriétés à vocation touristique ou artisanale, les friches reconvertibles constituent autant de leviers de vitalité territoriale sur lesquels l'intervention foncière produit un effet concret et mesurable : un emploi maintenu, une activité relocalisée, un bien réhabilité plutôt qu'abandonné. Réduire la mission Safer au strict périmètre agricole reviendrait à se priver de cette capacité d'action, au moment précis où les territoires ruraux ont le plus besoin d'opérateurs capables d'agir sur le foncier dans toutes ses dimensions.

**Ce positionnement se heurte toutefois à un déficit de reconnaissance.** La valeur ajoutée de l'intervention Safer sur les marchés non strictement agricoles reste insuffisamment documentée et fait l'objet de questionnements. L'absence d'indicateur dédié augmente cette fragilité : sans mesure de l'impact économique territorial, la Safer ne dispose pas des preuves quantifiées qui lui permettraient d'asseoir sa légitimité sur ce segment.

L'enjeu est donc double. **D'une part, construire la preuve** : documenter systématiquement les retombées économiques des interventions non agricoles, en créant un indicateur d'impact territorial qui fasse la démonstration concrète de l'utilité de ce type d'intervention. **D'autre part, structurer le positionnement** : passer d'une posture réactive à une offre de service identifiée par les collectivités et les acteurs économiques, en s'appuyant sur les conventions BGE/CCI comme premiers jalons d'un réseau de prescripteurs ancré dans l'économie locale.

### Points de vigilance

- **Absence de mesure d'impact territorial** : pas d'indicateur permettant de quantifier l'apport économique de l'intervention foncière.
- **Positionnement économique flou** : la Safer est perçue comme opérateur agricole, moins comme acteur du développement rural.
- **Tension entre développement économique et sobriété foncière** : arbitrage délicat entre attractivité et préservation.

### Orientations 2026-2028

1. Clarifier le positionnement économique de la Safer et articuler l'intervention foncière avec les stratégies de développement local.
2. **Renforcer la lisibilité de l'offre de service hors agricole** auprès des partenaires institutionnels et opérateurs économiques.

3. **Clarifier et partager avec les tutelles un cadre d'intervention** sur les projets économiques ruraux non agricoles, afin de sécuriser les décisions et d'assurer une cohérence régionale dans le traitement des dossiers.

## Enjeu 14 : Renforcer la viabilité des activités agricoles dans un contexte de changement climatique

### Rappel de l'objectif PPAS

Aider les exploitations à atteindre un seuil de rentabilité suffisant pour être viables et/ou améliorer le respect des normes environnementales. Restructurer le parcellaire pour optimiser performance économique et agronomique. Maintenir les fermiers en place. Compenser les agriculteurs après perte de foncier. Préserver la diversité des filières et systèmes de production.

### Indicateurs 2025

Indicateur	N°	Réf.nat.	Sit.réf.	2023	2024	2025	Tendance
Consolidation (hors installation)	11B	40 %	30 %	40 %	32 %	<b>38,6 %</b>	↑ équilibré
Restructuration parcellaire	11C	10 %	2 %	2 %	2 %	<b>2 %</b>	→ stable
Maintien fermier en place	11D	14 %	15 %	18 %	20 %	<b>21,1 %</b>	↑ progression
Compensation foncière	11E	1 %	0 %	3 %	1 %	<b>0 %</b>	→ ponctuel

### Actions réalisées en 2025

La consolidation des exploitations existantes reste le cœur de l'intervention sur cet enjeu. **La Safer recherche systématiquement des compromis permettant de répondre aux besoins du plus grand nombre de candidats**, dans un contexte où les arbitrages entre consolidation et installation se sont resserrés sous l'effet de la contraction du marché. Chaque dossier fait l'objet d'une analyse visant à concilier le renforcement des structures en place avec l'accès au foncier des nouveaux entrants, dans le respect de l'équilibre fixé par le PPAS.

Une veille foncière active a été maintenue sur les situations nécessitant une restructuration. Cette veille doit s'appuyer sur une coopération renforcée avec les Chambres d'agriculture départementales, qui constituent le premier maillon d'identification des exploitants fragilisés par le contexte économique.

Le croisement entre la connaissance de terrain des conseillers fonciers et les signalements des partenaires agricoles permet d'intervenir en amont des situations de rupture, avant que la fragilisation ne devienne irréversible.

En parallèle, **plus de 100 communes et EPCI ont été accompagnés dans le développement d'inventaires fonciers via l'outil Vigifriche**, contribuant à enrichir la connaissance des disponibilités foncières à l'échelle locale et à identifier les espaces susceptibles d'être remobilisés au service de la viabilité agricole.

En revanche, le projet labonnaparcelle.fr, plateforme en ligne d'échange parcellaire qui devait favoriser l'optimisation du parcellaire entre exploitations voisines a été lancé, mais n'a pas bénéficié de l'animation nécessaire pour son bon fonctionnement.

## Analyse stratégique

**L'enjeu 14 est central pour la soutenabilité du modèle agricole régional.** La consolidation (38,6 %) et le maintien du fermier en place (21,1 %), en progression régulière, constituent le cœur solide de cet enjeu. La Safer contribue à la viabilité par des leviers fonciers structurels : cohérence parcellaire, dimension économique des exploitations, sécurisation de l'assise foncière.

En revanche, la restructuration parcellaire reste marginale (2 %, stable, vs 10 % national). Le cahier des charges est un outil d'orientation mais son impact dépend du suivi et ne garantit pas une transformation profonde des modèles. **La tension agrandissement nécessaire / concentration excessive reste le dilemme central de cet enjeu.**

## Points de vigilance

- **Restructuration parcellaire à 2 % vs 10 % national** : levier sous-exploité pour améliorer la performance économique.
- **Labonneparcelle.fr uniquement expérimenté en Indre-et-Loire** : outil pertinent mais non consolidé, fragilisant la lisibilité de la stratégie d'innovation numérique.
- **Capacité limitée sur les facteurs économiques externes** : la Safer ne peut agir seule sur la volatilité des marchés et les coûts de production.

## Orientations 2026-2028

- 1. Intégrer systématiquement l'analyse de cohérence parcellaire** dans les arbitrages d'attribution pour favoriser la robustesse économique.
- 2. Évaluer Labonneparcelle.fr** Labonneparcelle.fr (usages, impacts, conditions de déploiement) et définir une stratégie de passage à l'échelle ou de remplacement par un outil équivalent d'optimisation parcellaire.
- 3. Articuler davantage cahiers des charges et objectifs environnementaux** pour concilier rentabilité et transition écologique.

## Enjeu 15 : Déployer et promouvoir des outils de veille foncière à destination des collectivités

### Rappel de l'objectif PPAS

Partager plus largement la connaissance et l'expertise du marché foncier rural. Étendre les conventions de concours technique. Accroître l'utilisation de Vigifoncier par les communes. Améliorer et fiabiliser les données. Produire des notes/analyses rétrospectives et prospectives. Informer les élus locaux via newsletters et courriers.

### Indicateurs 2025

Indicateur	2022	2023	2024	2025	Tendance
Conventions / études en cours avec les collectivités et établissements publics	-	339	309	317	↑ positif
Communes abonnées Vigifoncier	-	> 1 commune sur 2	52,6 %	52,6 %	↑ consolidation

### Actions réalisées en 2025

Le déploiement des outils de veille foncière constitue l'un des succès les plus tangibles du PPAS. **Au 31 décembre 2025, plus d'une commune sur deux est couverte par une convention Vigifoncier**, un seuil qui dépasse l'objectif fixé et confirme l'ancrage territorial de la Safer comme producteur d'intelligence foncière à destination des collectivités.

L'offre de service s'appuie sur un portefeuille diversifié de **317 conventions de concours techniques en cours**, réparties entre trois registres complémentaires : la gestion foncière (116 conventions portant sur 1 871 ha), l'observation du marché (68 conventions) et les études foncières (68 conventions). Cette diversité traduit une capacité à répondre à des besoins très différents selon les territoires.

Ce maillage est nourri par des rencontres régulières avec les intercommunalités et les territoires de projet : PNR Brenne, Communautés de communes Cœur de Beauce, Berry Loire Puisaye, Pays Castelroussin, TOVAL, CCTVI, entre autres. La Safer continue par ailleurs à maintenir sa visibilité institutionnelle à travers sa participation aux salons des maires départementaux et quelques interventions en conseils municipaux à la demande des communes.

### Analyse stratégique

Cet enjeu marque une évolution importante : passer d'un opérateur d'intervention à un producteur et diffuseur d'intelligence foncière. La couverture Vigifoncier (> 50 % des communes) et le volume de conventions (339) démontrent un ancrage territorial solide. La connaissance du marché constitue un levier stratégique pour éclairer les décisions des élus, anticiper les tensions et intégrer les enjeux agricoles dans les documents d'urbanisme.

La question stratégique reste posée : la Safer souhaite-t-elle devenir une référence régionale en matière d'observation foncière, ou rester un opérateur technique mobilisable à la demande ?

### Points de vigilance

- **Qualité et fiabilisation des données** : la crédibilité de l'observation foncière dépend de la robustesse des données produites.
- **Positionnement ambigu vis-à-vis d'un observatoire régional** : la région envisage un observatoire partenarial du foncier (SRADDET) ; la Safer doit y trouver sa place.

### Orientations 2026-2028

- 1. S'inscrire comme référence régionale d'observation foncière** en structurant l'offre d'analyse et en étant partie prenante de l'observatoire régional.
- 2. Produire des analyses prospectives régionales** à destination des élus et intégrer les enjeux fonciers dans les documents d'urbanisme.

## AXE 5 : TRANSPARENCE DE L'ACTIVITÉ DE LA SAFER DU CENTRE

Les opérations de la Safer sont contrôlées par la double tutelle des ministères des Finances et de l'Agriculture. L'ensemble des décisions sont soumises à l'avis des comités techniques départementaux. **En 2025, à travers trois volets complémentaires – visibilité, exemplarité de la gouvernance, suivi des engagements – la Safer renforce les fondations de la confiance.**

### Enjeu 16 : Améliorer l'image et la notoriété de la Safer du Centre

#### Rappel de l'objectif PPAS

Enjeu prioritaire. Renforcer le niveau de communication des actions conduites afin d'être reconnu comme l'expert du foncier rural. Se doter d'outils numériques efficaces (site Internet, base de contacts, réseaux sociaux). Améliorer sa connaissance (veille presse) et sa visibilité (relations presse). Publier le compte-rendu annuel du PPAS et le rendre public. Organiser des événements à destination d'un public élargi.

#### Indicateurs 2025

Indicateur	2023	2024	2025	Tendance
Visites site Internet	25 000	75 000	<b>116 000</b>	↑↑ x3 en 1 an
Pages vues	-	172 000	<b>247 500</b>	↑ structurant
Abonnés LinkedIn	417	571	<b>647</b>	↑ +37 %
Abonnés Instagram	118	133	145	↑ modeste
Projets spontanés reçus (CEN-3)	Non suivi	Non suivi	Non suivi	⚠ Non activé

#### Actions réalisées en 2025

La transformation numérique engagée en 2024 avec la mise en ligne du nouveau site Internet (11 mars 2024) a produit ses pleins effets en 2025. **La fréquentation a atteint 116 000 visites sur l'année, soit une progression de 55 % par rapport aux neuf mois d'exploitation de 2024** (75 000 visites), et près de cinq fois le niveau de 2023 (25 000 visites). Le volume de pages vues s'établit à 247 500, confirmant un usage approfondi du site par les visiteurs.

L'analyse des pages les plus consultées révèle un positionnement désormais central du site dans le parcours des candidats et des partenaires : **80 000 pages vues pour les appels à candidatures**, 61 000 pour les biens à la vente, 8 000 pour

la foire aux questions sur les notifications et 3 800 pour les informations relatives aux opérations sociétaires. Ce dernier chiffre, bien que modeste en volume, est significatif : il traduit l'émergence d'un public nouveau qui vient chercher de l'information sur un sujet encore peu documenté publiquement.

La présence sur les réseaux sociaux poursuit sa progression : **LinkedIn atteint 647 abonnés** (contre 571 fin 2024, soit +13 %), avec une audience qui dépasse désormais le cercle des partenaires institutionnels pour toucher des porteurs de projets et des professionnels du foncier. Instagram s'établit à 145 abonnés, avec une ligne éditoriale orientée terrain et illustrations de projets. La base de contacts presse et partenaires a été maintenue à jour pour faciliter les envois ciblés lors des temps forts.

Enfin, la Safer a renforcé sa visibilité événementielle à travers sa participation au Salon de l'agriculture, à Ferme Expo à Tours, au Congrès des Maires et aux salons des maires départementaux.

## Analyse stratégique

**Cet enjeu connaît une trajectoire spectaculaire.** En deux ans, la fréquentation du site Internet a été multipliée par près de cinq (de 25 000 visites en 2023 à 116 000 en 2025), les pages vues atteignent 247 500, et les rubriques opérationnelles concentrent l'essentiel du trafic.

Le site n'est plus une vitrine institutionnelle : il est devenu un outil de travail pour les candidats, les partenaires et les collectivités. Les réseaux sociaux progressent également, même si leur audience reste modeste au regard du potentiel régional.

Toutefois, cette dynamique repose encore largement sur l'élan de la refonte de 2024 et sur l'engagement ponctuel des équipes. **Elle n'est pas adossée à un plan de communication formalisé** qui définirait des objectifs quantifiés, un calendrier éditorial, des cibles prioritaires et des indicateurs de suivi. Sans cette structuration, le risque est double : un essoufflement de la dynamique d'une part, et une communication qui reste informative plutôt que démonstrative.

Par ailleurs, l'indicateur CEN-3 (projets spontanés reçus) n'a jamais été activé faute d'outil fiable de traçabilité multicanal. Or c'est précisément cet indicateur qui permettrait de mesurer l'effet de la communication sur l'attractivité de la Safer auprès des porteurs de projets.

**L'enjeu pour 2026-2028 est de passer d'une communication de visibilité à une communication incarnée et orientée preuve** : récits d'installation réussie, témoignages d'attributaires, portraits de conseillers fonciers, paroles d'élus accompagnés. Dans un environnement où la légitimité de l'action foncière est questionnée, les chiffres et les résultats concrets sont le meilleur argument.

Cela suppose une volonté collective d'incarner la communication : accepter que les visages, les histoires et les terrains deviennent le support du message institutionnel, plutôt que les seuls tableaux de bord et les rapports d'activité.

## Points de vigilance

- **Indicateur CEN-3 non activé depuis 3 ans** : la multiplicité des canaux de communication rend difficile la mesure de l'effet de la communication sur l'attractivité.
- **Communauté réseaux sociaux modeste** : 647 abonnés LinkedIn et 145 Instagram restent insuffisants pour un rayonnement régional.
- **Déficit de récits d'impact** : les réussites (installations, projets collectifs, préservation) ne sont pas suffisamment mises en scène.

## Orientations 2026-2028

- 1. Passer d'une communication informative à une communication de preuve** – récits d'impact, témoignages d'installés, chiffres clés accessibles.
- 2. Activer l'indicateur CEN-3** via un outil de tracking multicanal des candidatures spontanées.
- 3. Structurer une stratégie de contenu réseaux sociaux** avec objectif quantifié (1 000 abonnés LinkedIn d'ici 2028) et ligne éditoriale orientée terrain/résultats.

## Enjeu 17 : Renforcer la déontologie

### Rappel de l'objectif PPAS

Enjeu prioritaire. Garantir l'exemplarité et la transparence de l'ensemble des élus et collaborateurs. Assurer la confidentialité des débats en comité technique et la transparence des processus d'attribution. Rendre obligatoire la signature d'une charte déontologique. Organiser des sessions de sensibilisation obligatoires. Mettre en place une grille d'aide à la décision pour les comités techniques.

### Indicateurs 2025

Dispositif	Statut 2025	Tendance
Révision règlement intérieur	Adoptée (nov. 2023)	✓ Réalisé
Charte confidentialité et déontologique obligatoire	Rédigée en 2025, diffusion en cours	→ En cours
Sessions formation déontologie	3 sessions, 43 participants en 2024 1 session, 12 participants en 2025	✓ Réalisé
Livret d'accueil nouveaux membres	En cours d'élaboration	→ En cours
Grille d'aide à la décision	Réflexion en cours	→ A démarrer
Guide du candidat enrichi	Revu (T1 2022)	✓ Réalisé

### Actions réalisées en 2025

Le cadre déontologique de la Safer du Centre, dont les fondations ont été posées en 2023-2024 (révision du règlement intérieur, trois sessions de formation pour 43 participants), est entré en 2025 dans une phase de consolidation et d'épreuve.

**Une session de formation des élus a été organisée le 1er octobre 2025, réunissant 12 participants.** Si le volume est plus modeste que les trois sessions de l'année précédente, cette session s'inscrit dans une logique de continuité : il ne s'agit plus de poser le socle initial mais d'assurer la sensibilisation des membres nouvellement désignés et d'actualiser les connaissances sur les sujets à sensibilité croissante.

La charte déontologique et de confidentialité a été rédigée en 2025 et est en cours de diffusion dans les départements.

**L'année 2025 a par ailleurs été marquée par un épisode de pression externe sur le processus d'attribution.** Des tentatives d'intimidation ont été exercées afin d'orienter l'attribution d'un dossier en faveur d'un agrandissement déguisé, au détriment d'un projet d'une double installation réelle. La Safer a maintenu sa décision conformément aux critères du SDREA, des filières et aux orientations de ses comités techniques. Cet incident, s'il reste isolé, rappelle que le cadre déontologique n'est pas un exercice théorique : il est régulièrement mis à l'épreuve

par des intérêts divergents, et sa robustesse dépend de la capacité de l'institution à résister aux pressions sans déroger à ses principes.

La grille d'aide à la décision, destinée à objectiver l'évaluation des projets en comité technique, est toujours en cours d'élaboration. Sa finalisation constitue une priorité, d'autant plus que les situations de tension sur les arbitrages renforcent le besoin d'un outil formalisé et opposable. Le guide du candidat, revu en 2022, détaille les grandes lignes du processus d'attribution sur quatre pages. Un livret d'accueil destiné aux nouveaux membres du Conseil d'administration et des comités techniques reste en cours de préparation.

## Analyse stratégique

**L'enjeu 17 ne produit ni surface attribuée ni indicateur économique. Il produit de la crédibilité.** Et en 2025, cette crédibilité a été testée. L'épisode de pression externe sur un dossier d'attribution a démontré que le cadre déontologique n'est pas un dispositif de façade : confrontée à des tentatives d'intimidation visant à déroger aux priorités du PPAS, la Safer a tenu sa position. L'installation a été préservée face à l'agrandissement. Ce résultat n'est pas anodin. Il valide la solidité du processus décisionnel et envoie un signal clair à l'ensemble des parties prenantes.

Pour autant, cette résistance a reposé sur la détermination des équipes et de la gouvernance plus que sur un outillage formalisé. **L'absence de grille d'aide à la décision finalisée constitue une vulnérabilité identifiée.** Dans les dossiers à forte tension (agrandissement contre installation, intérêts locaux contre orientations régionales, pressions syndicales contre critères objectifs), un outil d'évaluation structuré et opposable offrirait une protection institutionnelle bien supérieure à la seule conviction des décideurs.

Le cadre d'ensemble progresse néanmoins : règlement intérieur révisé, charte de confidentialité et de déontologie en cours de diffusion, formations engagées (55 participants cumulés sur 2024-2025), guide du candidat actualisé. **Une fragilité demeure** : il n'est pas possible d'exclure un membre qui refuserait de signer.

**Dans un environnement foncier sous tension croissante, la déontologie n'est pas une contrainte administrative, c'est un levier stratégique.** La montée en sensibilité des dossiers et la multiplication des parties prenantes augmentent mécaniquement l'exposition de la Safer aux pressions et aux contestations.

## Points de vigilance

- **Grande difficulté d'exclure un membre refusant la charte de déontologie et de confidentialité.**
- **Risque de pressions extérieures sur l'instruction des dossiers** : certains dossiers à forte valeur financière ou stratégique peuvent susciter des tentatives d'influence ou de pression sur les salariés ou les membres des comités techniques afin d'orienter les décisions.

• **Visibilité externe du cadre déontologique limitée** : les règles existent mais leur communication publique reste insuffisante.

## **Orientations 2026-2028**

**1. Poursuivre et diffuser une charte déontologique actualisée.**

**2. Renforcer les dispositifs de prévention des conflits d'intérêts** et intégrer un point déontologie dans le pilotage annuel présenté au CA.

**3. Rappeler le cadre déontologique d'intervention de la Safer** pour renforcer la transparence externe et la confiance des partenaires.

## Enjeu 18 : Améliorer les cahiers des charges et en assurer un suivi

### Rappel de l'objectif PPAS

Renforcer le contenu et le suivi des cahiers des charges, en concertation avec les tutelles, notamment sur les biens mixtes. Contrôler l'application effective afin de s'assurer du respect des conditions d'attribution. Restitution auprès des tutelles. Définir des critères d'évaluation, leurs échéances et les modalités de contrôle. Établir des modèles de cahiers des charges en fonction des missions poursuivies.

### Indicateurs 2025

Indicateur contrôle	Résultat 2024	Résultat 2025	Tendance
Dossiers contrôlés (sur 98 présélectionnés)	66 dossiers	<b>133 dossiers</b>	↑ structuration
Taux de conformité	89 %	<b>84 %</b>	✓ Solide
Régularisés par dérogation	5 %	<b>4 %</b>	→ Marginal
Non conformes (relance/mesures)	6 %	<b>12 %</b>	⚠ À réduire

### Actions réalisées en 2025

Le dispositif de suivi post-attribution a franchi un cap majeur en 2025, tant en volume qu'en couverture. **133 des 140 dossiers ciblés ont fait l'objet d'un contrôle effectif** soit un doublement par rapport à 2024 (66 dossiers contrôlés sur 98 présélectionnés).

Les résultats font apparaître un taux de conformité globale de **84 %, avec 112 dossiers conformes**, 5 partiellement conformes et 16 non conformes. Ce taux, légèrement inférieur aux 89 % constatés en 2024, appelle une lecture nuancée : il reflète avant tout l'élargissement significatif du périmètre de contrôle. En doublant le nombre de dossiers examinés, la Safer a mécaniquement élargi le spectre des situations couvertes. **La légère baisse du taux de conformité est donc le signe d'un contrôle plus exigeant, pas d'une dégradation du respect des engagements.**

Des disparités départementales apparaissent : l'Eure-et-Loir affiche un taux de conformité de 100 %, l'Indre 91 %, l'Indre-et-Loire 85 %, tandis que le Cher (77 %), le Loir-et-Cher (79 %) et le Loiret (77 %) présentent des marges de progression. Ces écarts constituent une base de travail précieuse pour cibler les accompagnements et les relances.

Les modalités de contrôle se sont professionnalisées : visites de terrain, échanges directs avec les attributaires, collecte de justificatifs (MSA, attestations), et suivi centralisé via un fichier partagé.

## Analyse stratégique

En deux ans, le dispositif de suivi post-attribution est passé d'une expérimentation à un contrôle systématique. Ce changement d'échelle est en soi un résultat : il démontre que la Safer ne se contente plus d'attribuer du foncier mais qu'elle assume la responsabilité de vérifier que les engagements pris sont effectivement tenus.

Le taux de conformité de 84 % constitue un socle solide, d'autant qu'il est obtenu sur un périmètre de contrôle deux fois plus large qu'en 2024. **Les 16 dossiers non conformes et les 5 partiellement conformes ne doivent pas être lus comme un échec mais comme une matière première stratégique.** L'enjeu est d'en comprendre la nature. Cette analyse, dossier par dossier, constitue le prochain palier de maturité du dispositif.

Les disparités départementales révélées par le contrôle 2025, de 100 % de conformité en Eure-et-Loir à 77 % dans le Cher et le Loiret, offrent pour la première fois une cartographie des zones où l'accompagnement post-attribution doit être renforcé. **Le suivi devient ainsi un outil de pilotage territorial, pas seulement un exercice de vérification réglementaire.**

L'outillage reste toutefois à professionnaliser. Le fichier Excel partagé a permis de lancer le dispositif et de monter en charge rapidement, mais il atteint ses limites en termes de traçabilité, de consolidation régionale et de restitution.

L'ambition pour 2026-2028 est de faire évoluer le suivi d'un contrôle de conformité vers un accompagnement de réussite, sans remettre en cause le cadre d'exigence attaché au cahier des charges. Celui-ci ne doit pas être seulement un engagement juridique vérifié a posteriori : il doit devenir le fil conducteur d'une relation de suivi avec l'attributaire, permettant de détecter les difficultés en amont et d'y apporter une réponse.

Cette approche vise à compléter le dispositif existant : sécuriser la mise en œuvre des projets en amont, tout en maintenant la capacité de contrôle et, le cas échéant, de mobilisation des mesures correctrices ou fiscales prévues. C'est dans cet équilibre entre accompagnement et exigence que le dispositif trouve sa pleine dimension stratégique.

## Points de vigilance

- **16 % de non-conformité** : à analyser finement et à réduire progressivement via un accompagnement renforcé.
- **Outillage encore artisanal** : le suivi Excel doit évoluer vers un outil professionnel (rapport automatisé, tableau de bord structuré).

## Orientations 2026-2028

**1. Professionnaliser l'outil de suivi** : passer du fichier Excel à un tableau de bord automatisé avec génération de rapports.



## 5. SYNTHÈSE GÉNÉRALE DU BILAN 2025

À mi-parcours du PPAS 2022-2028, l'année 2025 confirme la capacité de la Safer du Centre à exercer pleinement son rôle de régulateur du marché foncier et d'opérateur du renouvellement des générations. Le cœur de mission est solide. Les indicateurs d'installation et de prise de marché se maintiennent au-dessus des références nationales. Mais le bilan révèle aussi des déséquilibres structurels : des axes en progression rapide (transparence, veille foncière), d'autres en consolidation (eau, climat), et quelques enjeux durablement fragilisés (bio, marché sociétair, restructuration parcellaire). Le PPAS n'est pas un cadre figé : il apparaît comme un référentiel évolutif qui appelle désormais une priorisation assumée pour 2026-2028.

### 5.1 – Principales réalisations de l'année

#### 1. Installation et renouvellement des générations – le cœur qui tient

L'indicateur 11A (part des surfaces rétrocédées en faveur de l'installation) se maintient à un niveau supérieur à la référence nationale (38-40 % vs 40 % national). La part d'installations hors cadre familial confirme l'ouverture du marché foncier et la capacité de la Safer à accompagner des profils diversifiés. Le taux de satisfaction des candidats progresse, traduisant une meilleure adéquation entre projets et foncier mobilisé.

#### 2. Transparence et communication – une transformation numérique réussie

La dynamique engagée en 2024 avec la mise en ligne du nouveau site Internet a pleinement confirmé sa trajectoire en 2025. La fréquentation atteint **116 000 visites** sur l'année, soit une progression de 55 % par rapport à 2024 (75 000 visites) et près de cinq fois le niveau de 2023 (25 000 visites). Le volume de pages vues s'établit à **247 500**, confirmant un usage approfondi et opérationnel du site par les candidats, partenaires et collectivités.

La présence LinkedIn progresse à **647 abonnés** fin 2025 (contre 571 fin 2024, soit +13 %), avec une audience qui dépasse désormais le cercle des seuls partenaires institutionnels.

Sur le plan déontologique, **une session de formation** a réuni **12 participants** en 2025, dans une logique de continuité après les trois sessions de 2024 (43 participants), soit un cumul de 55 participants sur 2024-2025. Le règlement intérieur a été révisé et la charte déontologique et de confidentialité est désormais en cours de diffusion auprès des membres des comités techniques.

### 3. Veille foncière et ancrage territorial

**Plus d'une commune sur deux couverte par Vigifoncier.** 317 conventions de concours techniques actives. La Safer s'affirme comme producteur d'intelligence foncière, pas seulement opérateur d'intervention. Les coopérations avec les syndicats de rivières (SMORE, EPAGE du Loing, SIBCCA, CEN) témoignent d'un élargissement des partenariats.

### 4. Opérations emblématiques

**Rétrocession de 98 ha à Eau de Paris avec conversion bio et bail rural environnemental** : ce montage, articulant maîtrise du sol, changement de pratiques et sécurisation juridique de long terme, constitue un modèle de référence potentiellement transposable à d'autres territoires.

**44 rétrocessions ont été réalisées au bénéfice du Conservatoire des espaces naturels pour une surface totale de 292 ha**, dont l'opération emblématique de Corquoy (Cher), où la Safer a rétrocédé 246 ha incluant une vieille forêt thermophile calcaire à haute valeur écologique, dans le cadre du projet Sylvae.

Par ailleurs, une opération sociétaire d'ampleur a été conduite à Saint-Viâtre (Loir-et-Cher), portant sur la cession de 953 ha, dont 216 ha de terres agricoles et 267 ha de forêts. Cette opération, structurante à l'échelle régionale, illustre le poids croissant des montages sociétaires et les enjeux associés en matière de maîtrise foncière.

### 5. Suivi post-attribution et cahier des charges : une montée en puissance

Le dispositif de contrôle post-attribution a franchi un cap en 2025 : **140 dossiers contrôlés**, soit le double de 2024 (66 dossiers sur 98 présélectionnés), pour un taux de conformité globale de **84 %**. La légère baisse par rapport à 2024 (89 %) reflète avant tout l'élargissement significatif du périmètre de contrôle, et non une dégradation du respect des engagements.

La grille d'aide à la décision, destinée à objectiver les arbitrages en comité technique, est en cours de finalisation et constitue une priorité pour 2026.

## 5.2 – Difficultés rencontrées et actions non réalisées

### 1. Agriculture biologique : décrochage structurel

L'indicateur 10 (part des surfaces rétrocédées en faveur du bio) s'établit à **0,5 %** en 2025, très en deçà de la référence nationale (6,9 %) et de la cible PPAS (8 %). Ce décrochage s'explique par plusieurs facteurs convergents : la crise structurelle de la filière bio (déconversions supérieures aux conversions, pression sur les débouchés, fragilisation économique des exploitations diversifiées) et un contexte de marché globalement moins favorable depuis 2022. La Safer ne peut créer la

demande bio, mais elle peut conditionner ses attributions pour maintenir un socle. Par ailleurs, une partie de l'écart avec les cibles tient également à des pratiques de codification hétérogènes dans l'outil métier, qui conduisent à une sous-valorisation des opérations effectivement réalisées. Question stratégique : faut-il maintenir la cible inchangée ou l'adapter au contexte ?

## **2. Marché sociétaire : un segment en expansion aux leviers d'action encore limités**

Le marché sociétaire, ainsi que les montages assimilés (cessions de parts, baux emphytéotiques, ventes avec bail cessible, dissociation foncier/exploitation), représentent une part croissante des dynamiques foncières.

Des opérations ont été réalisées, dont certaines de grande ampleur, illustrant la capacité d'intervention de la Safer sur ce segment. Elles restent toutefois ponctuelles et insuffisamment restituées dans les indicateurs, ce qui limite la lisibilité de l'action.

Le cadre issu de la loi Sempastous est opérationnel sur le plan du contrôle, mais l'étanchéité entre mission de contrôle et intervention foncière, ainsi que la diversité des montages juridiques mobilisés, restreignent les capacités d'action en amont.

Ce décalage entre l'importance du segment, le niveau de connaissance disponible et les leviers effectivement mobilisables constitue un enjeu stratégique pour la régulation foncière.

## **3. Eau et captages – disproportion entre légitimité et résultats**

L'indicateur 8A (3 % vs 39 % national) traduit un engagement encore limité, malgré des capacités démontrées sur certaines opérations.

En l'absence de hiérarchisation des 81 captages prioritaires et de stratégie régionale formalisée, l'intervention reste principalement réactive. L'indicateur 8C demeure faiblement renseigné en raison du caractère ponctuel des actions.

L'enjeu est désormais de structurer une approche plus proactive, en lien avec les acteurs compétents.

## **4. Actions PPAS non réalisées ou reportées**

Plusieurs engagements du PPAS n'ont pas abouti en 2025, pour des raisons diverses qui méritent d'être explicitées plutôt que simplement listées.

Certains dispositifs restent à consolider après une phase d'expérimentation. Labonneparcelle.fr, testé en Indre-et-Loire, n'a pas encore fait l'objet d'un déploiement ou d'une animation à l'échelle régionale. La restructuration parcellaire (indicateur 11C) demeure à un niveau limité (2 % contre 10 % au niveau national), traduisant une mobilisation encore partielle de ce levier. Par ailleurs, l'indicateur

CEN-3 (projets spontanés reçus) n'est pas renseigné, en l'absence d'outil de traçabilité multicanal adapté.

D'autres chantiers relèvent d'un processus de structuration interne en cours. Le livret d'accueil destiné aux membres des comités techniques est en cours de finalisation, de même que la grille d'aide à la décision visant à objectiver les arbitrages.

Enfin, certains sujets appellent encore des arbitrages stratégiques. La convention-cadre ENR, bien que signée, n'a pas encore donné lieu à une déclinaison opérationnelle stabilisée.

## **5. Fiabilité des données – un enjeu transversal**

L'année 2025 a également mis en évidence un enjeu transversal : la fiabilité et l'homogénéité du renseignement des indicateurs dans l'outil métier. Des pratiques de saisie hétérogènes entre services départementaux conduisent à une sous-déclaration systématique de certaines catégories d'opérations dont l'ampleur réelle ne se reflète pas dans les indicateurs officiels.

Les 292 ha rétrocedés au CEN et les quelque 100 ha orientés vers des pratiques écologiques non codifiés comme tels en 2025 en constituent l'illustration la plus tangible.

Ce déficit de traçabilité prive la direction d'un outil de pilotage fiable, affaiblit la crédibilité externe de la Safer vis-à-vis de ses tutelles et partenaires, et minore artificiellement la contribution de l'institution à plusieurs objectifs du PPAS. La fiabilisation des données constitue donc un chantier prioritaire pour 2026, au même titre que les actions de terrain qu'elles sont censées mesurer.

### **5.3 – Facteurs explicatifs des écarts**

#### **Facteurs externes – contexte subi**

L'année 2025 s'est inscrite dans un environnement structurellement défavorable sur plusieurs fronts simultanés. La volatilité des marchés agricoles et la persistance des tensions sur les coûts de production ont fragilisé les exploitations, réduisant leur capacité à investir et à s'engager dans des trajectoires de transition. La filière biologique a poursuivi son cycle de crise : les déconversions continuent de dépasser les conversions, les débouchés se contractent et les prix ne compensent plus les surcoûts de production, rendant les projets AB moins attractifs.

Le marché foncier lui-même est soumis à des pressions croissantes qui échappent partiellement à la régulation : afflux d'investisseurs extérieurs à la sphère agricole cherchant des valeurs refuges, multiplication des projets ENR et de compensation environnementale qui tirent les prix vers le haut. La contraction globale des surfaces échangées qui réduit les marges de manœuvre de la Safer. À cela s'ajoutent les effets de l'instabilité internationale sur les équilibres économiques des filières régionales, ainsi que la répétition des aléas climatiques (sécheresses,

épisodes pluvieux intenses) qui pèsent sur la valeur agronomique et la viabilité de certains projets.

Enfin, l'évolution rapide des montages juridiques (cessions de parts sociales, démembrements, structures sociétaires complexes) crée des angles morts croissants dans la capacité de régulation de la Safer, en contournant les outils de droit commun sur lesquels elle s'appuie.

## **Facteurs internes – choix d'organisation**

Une partie des écarts observés résulte de choix délibérés. Face à la contrainte des moyens disponibles, la Safer a hiérarchisé ses actions en faveur de celles à impact direct et mesurable au détriment d'actions plus exploratoires ou dont les effets sont différés dans le temps : développement de Labonneparcelle.fr, positionnement dans un observatoire régional du foncier, structuration de l'offre ENR. Cette priorisation est assumée ; elle n'en crée pas moins des angles morts qui s'accumulent d'année en année.

La capacité d'intervention de la Safer reste par ailleurs structurellement contrainte par les volumes de foncier disponibles sur le marché. La Safer ne peut agir que sur ce qui se présente : lorsque le marché se contracte, les marges de manœuvre pour orienter les attributions vers des objectifs qualitatifs (bio, transmission, restructuration parcellaire) se réduisent mécaniquement.

Les partenariats, bien que globalement en progression, demeurent inégaux selon les territoires et les interlocuteurs. Certains départements disposent de relais solides auprès des Chambres d'agriculture, des collectivités ou des syndicats professionnels ; d'autres restent moins bien couverts, limitant la capacité de la Safer à détecter les situations à enjeu et à intervenir en amont.

L'absence de dispositif régional coordonné de repérage des cédants en est l'illustration la plus prégnante : sans réseau structuré, la transmission reste un levier insuffisamment anticipé. De même, certains outils développés par la Safer peinent à produire leurs effets faute de relais politiques ou administratifs locaux pour les porter auprès des publics cibles

## **Facteur structurel – architecture PPAS**

Le PPAS 2022-2028 présente une architecture structurée autour de 18 enjeux, dont certains ont été identifiés comme prioritaires dès son élaboration. Toutefois, à mesure que la mise en œuvre avance, la question de leur hiérarchisation opérationnelle apparaît plus nettement. Si le cadre stratégique définit les grandes orientations, il distingue encore imparfaitement le poids relatif des enjeux, leur niveau de maturité ou leur contribution directe aux missions centrales de la Safer.

Cette organisation, cohérente lors de la phase de conception du plan, peut aujourd'hui rendre le pilotage plus complexe : plusieurs enjeux sont conduits simultanément sans toujours disposer d'un degré de priorisation suffisamment explicite pour orienter clairement l'allocation des moyens et des efforts.

La seconde partie de la programmation constitue ainsi une opportunité pour consolider cette hiérarchisation et clarifier les priorités opérationnelles.

À cela s'ajoute une hétérogénéité dans la formulation des objectifs. Certains sont exprimés en résultats mesurables, adossés à des indicateurs quantifiés et des cibles annuelles ; d'autres restent formulés comme des intentions générales ou des orientations d'action, sans jalon ni seuil permettant d'évaluer la trajectoire. Plusieurs enjeux ne disposent d'aucun indicateur dédié qui rend leur évaluation purement qualitative et leur pilotage difficile à objectiver.

L'enjeu pour les trois dernières années du PPAS n'est donc pas d'augmenter le volume d'actions engagées, mais de clarifier la hiérarchie stratégique : identifier les leviers véritablement structurants, reformuler les objectifs en résultats attendus et mesurables, et accepter explicitement que certaines ambitions initiales ne seront pas atteintes dans le calendrier prévu. C'est à cette condition que le PPAS pourra remplir pleinement son rôle de référentiel stratégique partagé pour la période 2026-2028.

## Tableau synthétique – Positionnement stratégique des 18 enjeux

*Ce tableau classe les 18 enjeux du PPAS selon trois dynamiques observées en 2025.*

☑ AXES CONSOLIDÉS – Trajectoire confirmée			
N°	Enjeu	Signal clé	Positionnement
1	Installation	11A ≥ 38 %	Cœur de mission, dynamique maîtrisée
4	Protéger et partager le foncier	Taux prise marché solide	Régulation foncière opérationnelle
14	Viabilité des exploitations	11B 38,6 %, 11D 21,1 %	Consolidation + maintien fermier en progression
15	Veille foncière / collectivités	> 50 % communes Vigifoncier	Intelligence foncière en voie de structuration
16	Image et notoriété	Site Internet x3	Communication numérique transformée
17	Déontologie	3 formations, 43 participants	Cadre structuré, crédibilité renforcée
18	Cahiers des charges	89 % conformité	Suivi post-attribution opérationnel

⚠ AXES EN CONSOLIDATION – Dynamique engagée, résultats à confirmer			
N°	Enjeu	Signal clé	Positionnement

2	Transmission	Prospection en hausse	Levier déterminant mais pas encore piloté
5	Connaissance environnementale	Partenariats actifs	Intégration progressive dans les processus
6	Forêt multifonctionnalité	Convention CNPF	Légitimité récente, outils à construire
7	Patrimoine naturel / ZAN	Indicateur 7 à 15 %	Ambition ZAN forte, résultats environnementaux variables
9	Eau et qualité	Opération Eau de Paris 98 ha	Capacité démontrée, passage à l'échelle nécessaire
10	Ressource en eau partagée	Partenariats syndicats rivières	Implication réelle, pas d'indicateur dédié
12	Maîtrise prix foncier	Préemption équilibrée	Influence réelle, marché sociétaire non régulé
13	Activité économique territoires	Pas d'indicateur	Appui ponctuel, positionnement à clarifier

### ✘ AXES FRAGILISÉS – Écarts structurels, repositionnement nécessaire

N°	Enjeu	Signal clé	Positionnement
3	Bio / périurbain	Ind. 10 à 2,2 % vs 12,4 %	Décrochage structurel, contexte de crise filière
8	ENR	Convention signée, 0 opération	Doctrine en construction, pas d'intervention foncière propre
11	Risque inondation	Ind. 8C = 0 %	Exclu des instances de planification

## 5.4 – Perspectives 2026-2028 et ajustements du PPAAS

### Priorité 1. Renforcer l'anticipation des transmissions

Le véritable risque structurel de l'axe 1 se situe dans la transmission insuffisamment anticipée. Structurer un pilotage régional du repérage des cédants, en coordination avec les Chambres d'agriculture et les réseaux consulaires. Sécuriser en amont les cessations à fort enjeu territorial. Développer l'intermédiation locative comme outil de sécurisation des transitions.

### Priorité 2. Déployer l'action foncière environnementale à plus grande échelle

Passer d'une logique d'intervention opportuniste à une approche structurée, en articulation avec les politiques territoriales de l'eau, du climat et du ZAN.

Cibler les territoires d'intervention prioritaires, notamment les aires d'alimentation de captage, en lien avec les collectivités compétentes, afin de mobiliser plus efficacement les leviers fonciers.

Structurer une offre d'ingénierie foncière dédiée, permettant d'accompagner les acteurs locaux dans la mise en œuvre de leurs stratégies environnementales.

Améliorer la lisibilité de l'action en développant des indicateurs de suivi adaptés (surfaces sécurisées, interventions en zones à enjeux), en cohérence avec les limites actuelles de traçabilité.

Intégrer ces interventions dans une approche territoriale cohérente croisant enjeu eau, artificialisation et adaptation au changement climatique.

### Priorité 3. Structurer l'intervention sur les montages sociétaires et assimilés

Renforcer la capacité d'analyse et d'intervention des équipes sur les montages complexes (cessions de parts, baux emphytéotiques, ventes avec bail cessible, dissociation foncier/exploitation).

Définir une doctrine d'intervention adaptée à ces formes de portage du foncier, en tenant compte des contraintes réglementaires et de l'articulation entre mission de contrôle et intervention foncière.

Cet enjeu conditionne la capacité de la Safer à appréhender les évolutions du marché et à maintenir sa crédibilité dans sa mission de régulation.

## Priorité 4. Fiabiliser la donnée pour rendre visible ce que la Safer fait réellement

Une part significative de l'activité de la Safer reste insuffisamment restituée dans les indicateurs, en raison de limites de traçabilité et de codification. Cet écart entre actions réalisées et données produites conduit à une sous-évaluation des résultats sur plusieurs axes du PPAS.

Ce déficit de fiabilité des données n'est pas un problème technique mineur. Il affaiblit la crédibilité de la Safer vis-à-vis de ses tutelles et de ses partenaires, prive la direction d'un outil de pilotage fiable, et minore artificiellement les résultats obtenus sur plusieurs axes du PPAS.

Pour 2026-2028, l'enjeu est double : harmoniser les pratiques de codification entre services départementaux pour que chaque opération soit correctement qualifiée dès l'instruction, et faire évoluer l'outil métier pour permettre une consolidation régionale fiable et une restitution automatisée des indicateurs. Mieux mesurer ce que l'on fait, c'est aussi mieux démontrer pourquoi on le fait.

## Priorité 5. Clarifier l'architecture stratégique du PPAS

Reformuler chaque objectif sous forme de résultat mesurable. Associer 1 à 3 indicateurs maximum par enjeu. Créer des indicateurs dédiés pour les enjeux qui n'en disposent pas (5, 10, 11, 13). Distinguer les objectifs de transformation structurelle des objectifs de gestion courante. Accepter que certaines actions du PPAS initial ne seront pas réalisées et le justifier explicitement.

## Conclusion

Le PPAS 2022-2028 n'apparaît pas comme un cadre figé, mais comme un référentiel stratégique évolutif. L'année 2025 démontre que la Safer du Centre maîtrise son cœur de mission et a su investir dans la transparence et la modernisation. Mais les trois dernières années du PPAS imposent un choix : poursuivre une logique d'extension horizontale des actions, ou concentrer les moyens sur les leviers les plus structurants – transmission, eau, marché sociétaire, convergence territoriale.

***L'enjeu n'est plus technique. Il est stratégique et partenarial.***

## 6. ANNEXES

### Annexe 1 : Lexique et définitions

#### **Acquisition amiable**

Achat réalisé par la Safer avec l'accord du vendeur, sans recours au droit de préemption.

#### **Artificialisation des sols**

Transformation d'un sol agricole, naturel ou forestier en surface urbanisée ou imperméabilisée.

#### **Cahier des charges**

Document contractuel fixant les engagements pris par l'attributaire (installation, maintien d'activité, conversion bio, etc.).

#### **Compensation environnementale**

Mesure visant à compenser des impacts écologiques par des actions de protection ou de restauration équivalentes.

#### **Consolidation**

Agrandissement ou restructuration d'une exploitation pour améliorer sa viabilité économique.

#### **DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner)**

Notification obligatoire adressée à la Safer lors de la vente d'un bien agricole ou rural.

#### **Hors cadre familial (HCF)**

Installation agricole réalisée sans reprise directe d'une exploitation familiale.

#### **Installation**

Accès à la responsabilité d'une exploitation agricole en qualité de chef d'exploitation.

#### **Intermédiation locative**

Intervention de la Safer pour faciliter la mise en location de terres agricoles.

#### **Maîtrise foncière**

Action visant à sécuriser l'usage ou la propriété d'un foncier dans un objectif agricole ou environnemental.

### **PAT (Projet Alimentaire Territorial)**

Dispositif territorial structurant les filières alimentaires locales.

### **PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial)**

Document de planification locale relatif au climat, à l'énergie et à la qualité de l'air.

### **Préemption**

Exercice par la Safer de son droit d'acquérir prioritairement un bien mis en vente afin d'en orienter l'usage.

### **Prise de marché**

Part des surfaces ou opérations sur lesquelles la Safer intervient par rapport au total des transactions.

### **Régulation foncière**

Action visant à orienter le marché foncier rural dans l'intérêt général.

### **Rétrocession**

Revente ou attribution d'un bien acquis par la Safer à un bénéficiaire retenu.

### **Suivi des cahiers des charges**

Contrôle du respect des engagements pris lors de la rétrocession.

### **Transition agroécologique**

Évolution des pratiques agricoles vers des systèmes plus durables (réduction des intrants, diversification, gestion des sols).

### **Transmission**

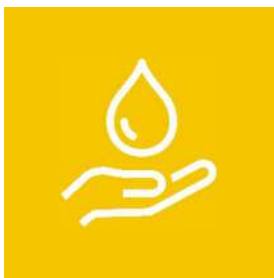
Processus de cession d'une exploitation en vue de sa reprise.

### **Veille foncière**

Convention permettant à une collectivité de suivre et d'anticiper les transactions sur son territoire.



## Liste des indicateurs quantitatifs



	Numéro indicateur	Référence nationale	Situation de référence	Objectifs 2022-28	2022	2023	2024	2025
Taux de prise de marché sur le marché foncier total (surface)	1	14,2 %	18,6 %	-	14,8 %	11,9 %	16 %	15,4 %
Taux de prise de marché sur le marché foncier préemptable (surface)	2	20 %	21,9 %	-	17,6 %	18,6 %	22,1 %	18,9 %
Taux de prise de marché sur le marché sociétaire total (Nombre d'opérations)	3	0 %	0 %	-	0 %	0 %	0%	0%
Acquisitions sur le marché foncier (Nombre et surface)	4A	<b>Nombre</b> : 94 % <b>Surface</b> : 88,9 %	<b>Nombre</b> : 93 % <b>Surface</b> : 94 %	-	<b>Nombre</b> : 88 % <b>Surface</b> : 86 %	<b>Nombre</b> : 86 % <b>Surface</b> : 78 %	<b>Nombre</b> : 84 % <b>Surface</b> : 82 %	<b>Nombre</b> : 92 % <b>Surface</b> : 90 %
Acquisitions de parts sociales sur le marché sociétaire (nombre et surface)	4B	<b>Nombre</b> : 0 % <b>Surface</b> : 0,2 %	<b>Nombre</b> : 0 <b>Surface</b> : 0 ha	-	<b>Nombre</b> : 0 <b>Surface</b> : 0 ha	<b>Nombre</b> : 0 <b>Surface</b> : 0 ha	<b>Nombre</b> : 0 <b>Surface</b> : 0 ha	<b>Nombre</b> : 0 <b>Surface</b> : 0 ha
Intermédiations locatives sur la marché locatif	4C	<b>Nombre</b> : 6,4 % <b>Surface</b> : 10,9 %	<b>Nombre</b> : 7 % <b>Surface</b> : 6 %	-	<b>Nombre</b> : 12 % <b>Surface</b> : 15 %	<b>Nombre</b> : 14 % <b>Surface</b> : 22 %	<b>Nombre</b> : 16 % <b>Surface</b> : 19 %	<b>Nombre</b> : 8 % <b>Surface</b> : 10 %
Acquisitions à l'amiable (Nombre et surface)	5A	<b>Nombre</b> : 12 427 <b>Surface</b> : 94 127 ha	<b>Nombre</b> : 591 <b>Surface</b> : 9 256 ha	-	<b>Nombre</b> : 431 <b>Surface</b> : 8938 ha	<b>Nombre</b> : 449 <b>Surface</b> : 6896 ha	<b>Nombre</b> : 519 <b>Surface</b> : 9 188 ha	<b>Nombre</b> : 581 <b>Surface</b> : 9 016 ha
Préemptions simples et partielles (Nombre et surface)	5B	<b>Nombre</b> : 1 223 <b>Surface</b> : 5 267 ha	<b>Nombre</b> : 20 <b>Surface</b> : 108 ha	-	<b>Nombre</b> : 36 <b>Surface</b> : 421 ha	<b>Nombre</b> : 39 <b>Surface</b> : 373 ha	<b>Nombre</b> : 17 <b>Surface</b> : 12 ha	<b>Nombre</b> : 20 <b>Surface</b> : 363 ha
Préemptions avec révisions de prix (Nombre et surface)	5C	<b>Nombre</b> : 214 <b>Surface</b> : 452 ha	<b>Nombre</b> : 0 <b>Surface</b> : 0 ha	-	<b>Nombre</b> : 0 <b>Surface</b> : 0 ha	<b>Nombre</b> : 4 <b>Surface</b> : 1 ha	<b>Nombre</b> : 0 <b>Surface</b> : 0 ha	<b>Nombre</b> : 1 <b>Surface</b> : 2 ha
Préemptions ayant donné lieu à un retrait de vente (Nombre et surface)	5D	<b>Nombre</b> : 1 194 <b>Surface</b> : 2 008 ha	<b>Nombre</b> : 0 <b>Surface</b> : 0 ha	-	<b>Nombre</b> : 5 <b>Surface</b> : 1 ha	<b>Nombre</b> : 5 <b>Surface</b> : 35 ha	<b>Nombre</b> : 1 <b>Surface</b> : 0 ha	<b>Nombre</b> : 8 <b>Surface</b> : 4 ha
Part des surfaces rétrocédées à destination agricole	6A	88,5 %	70 %	-	78 %	93 %	86 %	75 %
Part des surfaces rétrocédées à destination forestière	6B	5,8 %	22 %	-	14 %	5 %	2 %	22,5 %
Part des surfaces rétrocédées à destination d'autres projets en milieu rural	6C	3,8 %	8 %	-	0 %	1 %	11 %	2,1 %

<b>Part des surfaces rétrocedées d'espaces naturels non productifs</b>	6D	1,9 %	0 %	-	8 %	2 %	0 %	0,4 %
<b>Part des surfaces rétrocedées en faveur de l'environnement</b>	7	15,2 %	7 %	10 %	32,6 %	15,3 %	7,2 %	4 %
<b>Rétrocessions en faveur de la préservation de la ressource en eau potable</b>	8A	39 %	0	-	5 %	4 %	3 %	3 %
<b>Part des rétrocession environnementales en faveur de la préservation de la biodiversité et des habitats</b>	8B	37,2 %	0 %	-	16 %	5 %	44 %	16 %
<b>Part des rétrocession environnementales en faveur de la prévention des risques naturels et industriels</b>	8C	3,4 %	0 %	-	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>Part des rétrocession environnementales en faveur de la préservation des espaces agricoles, des paysages et des sites</b>	8D	20,4 %	100 %	-	78 %	91 %	53 %	81 %
<b>Part des surfaces agricoles rétrocedées en faveur de la transition agroécologique</b>	9	14,7 %	9 %	-	39,8 %	16,4 %	8,1 %	1,8 %
<b>Part des surfaces agricoles rétrocedées en faveur de l'agriculture biologique</b>	10	6,9 %	3,9 %	8 %	7,7 %	2,2 %	0,5 %	0,5 %
<b>Part des surfaces rétrocedées en faveur de l'installation</b>	11A	35,5 %	40 %	45 %	38 %	37 %	45 %	38,4 %
<b>Surfaces rétrocedées en faveur de la consolidation (hors consolidation en faveur de l'installation)</b>	11B	39,7 %	30 %	-	43 %	40 %	32 %	38,6 %
<b>Surfaces rétrocedées en faveur de la restructuration parcellaire</b>	11C	10 %	2 %	-	2 %	2 %	2 %	2 %

Surfaces rétrocédées en faveur du maintien du fermier en place	11D	14,2 %	15 %	-	17 %	18 %	20 %	21,1 %
Surfaces rétrocédées en faveur de la compensation foncière	11E	0,8 %	0 %	-	0 %	3 %	1 %	0 %
Part des surfaces rétrocédées en faveur de l'installation hors cadre familial	12	58,8 %	46 %	50 %	72 %	81 %	69 %	56,5 %
Surfaces rétrocédées en faveur des premières installations	13	18 725 ha	2 287 ha	2 500 ha	1 593 ha Dont 556 ha en Location	1 685 ha Dont 460 ha en Location	2 252 ha Dont 407 ha en Location	1 705 ha Dont 254 ha en Location
Nombre de rétrocessions en faveur d'installations hors cadre familial	14	1 612	80	100	54	41	125	31
Taux de satisfaction des candidats avec un projet de première installation pour les dossiers avec au moins un candidat à l'installation	15	110,3 %	50 %	60 %	66 %	59 %	85 %	75,7 %
Part des surfaces agricoles rétrocédées à des projets de circuits de proximités	16	6 %	4 %	-	8 %	15 %	9 %	5 %
Part des communes du territoire sous convention de veille foncière	17		46 %	50 %			924 communes soit 52,6 %	

	Numéro indicateur	Référence nationale	Situation de référence	Objectifs 2022-2028	2022
Nombre de cédants sans successeurs identifiés contactés	CEN-1		Indicateur régional créé	30 / an	Donnée non collectée en 2022
Nombre de projets d'énergie renouvelables accompagnés	CEN-2a		Indicateur régional créé		Donnée non collectée en 2022
Nombre de projets avec des activités complémentaires accompagnés	CEN-2b		Indicateur régional créé		Donnée non collectée en 2022
Nombres de MWh générés par les projets accompagnés	CEN-2c		Indicateur régional créé		Donnée non collectée en 2022



**Safer du Centre**

44 bis av de Châteaudun  
CS 23321  
41033 Blois Cedex

**Téléphone** : 02 54 57 65 70

**Email** : [safer@saferducentre.fr](mailto:safer@saferducentre.fr)

**Site web** : [www.saferducentre.com](http://www.saferducentre.com)

**LinkedIn** : [safer-du-centre](https://www.linkedin.com/company/safer-du-centre)