

RAPPORT D'ACTIVITE

2025



**Foncièrement engagés,
foncièrement humains.**





ÉDITO

L'année 2025 marque une **étape importante** dans la vie de la SAFER Corse.

Élu à la présidence en juin 2025, j'ai pris mes fonctions dans un contexte à la fois exigeant et structurant pour notre établissement. Je tiens, à ce titre, à saluer l'engagement de mes prédécesseurs ainsi que celui de l'ensemble des équipes, qui ont contribué, au fil des années, à asseoir le rôle de la SAFER Corse comme **acteur incontournable** de la **régulation foncière** sur notre territoire.

L'exercice écoulé s'inscrit dans un environnement marqué par des **évolutions profondes du marché foncier**. La dissociation croissante entre les surfaces échangées et les valeurs observées traduit des mutations durables des usages du foncier, sous l'effet notamment des dynamiques résidentielles et de loisirs.

Dans ce contexte, la **préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers** constitue plus que jamais un **enjeu majeur** pour la Corse.

Elle dépasse le seul cadre de l'aménagement pour toucher à des sujets essentiels : **souveraineté alimentaire, renouvellement des générations agricoles, préservation des espaces naturels et cohésion territoriale**.

Face à ces défis, la Safer Corse doit pleinement assumer son rôle. Elle constitue un **outil unique de régulation, au service de l'intérêt général**, qui doit être **conforté dans ses missions** et **adapté aux réalités actuelles du marché**.

Dans cette phase de transition, mon engagement est clair : **consolider le rôle** de la Safer Corse, **renforcer ses partenariats** et adapter ses modes d'intervention aux réalités du territoire. Il s'agit de **garantir**, dans la durée, une **action foncière** au service de l'agriculture, des territoires et de l'intérêt général.

La Safer Corse doit être pleinement reconnue comme un **acteur de référence** de la **régulation foncière**, au service de l'agriculture, des territoires et des équilibres collectifs.

Je souhaite remercier l'ensemble des administrateurs, des partenaires institutionnels et professionnels, ainsi que les équipes de la Safer Corse, pour leur implication et leur engagement au service de ces missions.



Jacques FILIPPI

Président
Directeur
Général

Table des matières

I. Les principaux faits marquants de l'année 2025	3
a) Au niveau national	3
b) Au niveau régional	3
II. Le marché foncier : quelques éléments de contexte...	4
a) Le marché foncier total	4
b) Structuration du marché foncier de 2016 à 2025	5
c) Structuration du marché foncier 2025.....	6
d) Marché Hors Segmentation.....	7
e) Marché Urbanisation.....	8
f) Marché résidentiel et espaces de loisirs	9
<i>f.1) Focus sur le Marché des maisons à la campagne</i>	10
<i>f.2) Focus sur le Marché de espaces de loisirs</i>	10
g) Marchés Forestier, des Espaces non-productifs et Agricole	11
<i>g.1) Marché Forestier</i>	12
<i>g.2) Marché des espaces non productifs</i>	12
<i>g.3) Marché agricole</i>	13
III. Les activités foncières	14
a) Une activité en retrait dans un contexte de marché contraint.....	14
b) Les acquisitions de la Safer	14
<i>b.1)Taux d'intervention du marché foncier accessible et agricole</i>	15
c) Les rétrocessions de la Safer.....	16
<i>c.1) Nature des rétrocessions en nombre et en surface</i>	17
<i>c.2) Rétrocessions à destination agricole en nombre et en surface</i>	17
d) Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.....	20
<i>d.1) Exercice du droit de préemption</i>	20
<i>d.2) Exercice du droit de préemption partielle</i>	21
<i>d.3) Exercice du droit de préemption en révision de prix</i>	21
<i>d.4) Exercice du droit de préemption au prix</i>	22
<i>d.5) Exercice du droit de préemption total – préemptions abouties</i>	22
e) Contrôle du marché sociétaire	23
f) Les Conventions d'Occupation Provisoire et Précaire (C.O.P.P)	24
g) Baux et Conventions de Mise à Disposition	24
h) Récapitulatif de l'activité foncière	25



IV. Etudes et Collectivités	26
a) Une mission d'ingénierie foncière au service des territoires	26
b) Veille foncière.....	27
c) Assistance à la maîtrise foncière	28
c.1) Recueil d'une promesse de vente au nom et pour le compte d'une collectivité dans le cadre d'une convention de concours technique	28
c.2) Accompagnement procédure Biens Sans Maîtres.....	28
c.3) Domaine d'Alzitone	29
d) Récapitulatif Assistance à la Maitrise Foncière	30
e) Bilan des activités foncières et d'ingénierie.....	30
V. Le Stock Comptable et Provisions pour risques	31
a) Stock Comptable	31
b) Les Provisions.....	31
VI. Les Contentieux	32
a) Décisions juridiques intervenues en 2025	32
VII. Bilan 2025 et prévisionnel 2026	35
a) Financement de la Safer corse	35
b) Evolution comparative ressources / charges de structure 2007 – 2024	36
c) Evolution comparative réserves / fonds propres / capital social 1998 – 2024.....	36
d) Prévisionnel 2026.....	37
VIII. Bilan du fonds foncier Collectivité de Corse / ODARC / Safer	38
a) Bilan d' activité	38
b) Trésorerie	39
c) Fonds hors dotation.....	39





I. Les principaux faits marquants de l'année 2025

a) Au niveau national

L'année 2025 a été marquée par plusieurs évolutions législatives et réglementaires impactant le foncier rural et les conditions d'intervention des Safer.

Parmi les principaux éléments :

- ✚ **PPL DUFAU - Proposition de loi visant à lutter contre la disparition des terres agricoles et à renforcer la régulation des prix du foncier agricole** : Adoption en première lecture à l'Assemblée nationale le 11 mars 2025
- ✚ **PPL « Trace »** - Proposition de loi qui, en envisageant l'aménagement par le prisme de la définition l'enveloppe de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, détricote l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) : remise en cause des objectifs chiffrés, introduction de nombreuses exemptions dans le décompte de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, possibilité de dépasser les surfaces ouvertes à l'urbanisation de 20 % dans les PLU sans justifications, etc..., : Adoption par le Sénat le 18 mars 2025, pas encore présenté à l'Assemblée Nationale
- ✚ **Loi relative à la souveraineté alimentaire et au renouvellement des générations en agriculture** : Loi n° 2025-268 du 24 mars 2025
- ✚ **Proposition de loi intitulée « Réussir la transition foncière »** déposée à l'Assemblée nationale le 04/06/2025 dans l'objectif de traiter la question de l'usage du sol d'une façon plus globale. Cette proposition de loi se pose la question de relever le défi de l'objectif ZAN et ouvre de nouvelles pistes aux élus pour y parvenir, en particulier au moyen de dispositions fiscales. Cette proposition de loi répond ainsi mieux à l'enjeu de la préservation du foncier agricole et naturel.
- ✚ **Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement dite loi « Huwart » - Loi n° 2025-1129 du 26/11/2025**

Ces évolutions traduisent une attention renforcée des pouvoirs publics sur les enjeux liés à la préservation du foncier agricole et à la régulation de son usage.

2025 est aussi une **année électorale** : ont eu lieu les élections des chambres d'agriculture, des Safer et des MSA

b) Au niveau régional

- ✚ Fusion des 3 Chambres d'Agriculture corses : régionale et départementales
- ✚ Elections Chambre d'agriculture, MSA et Safer
- ✚ Modification de la composition du Conseil d'Administration : renouvellement d'un tiers des membres
- ✚ Nouvelle gouvernance : Président Directeur Général et Directeur des Opérations Foncières





II. Le marché foncier : quelques éléments de contexte...

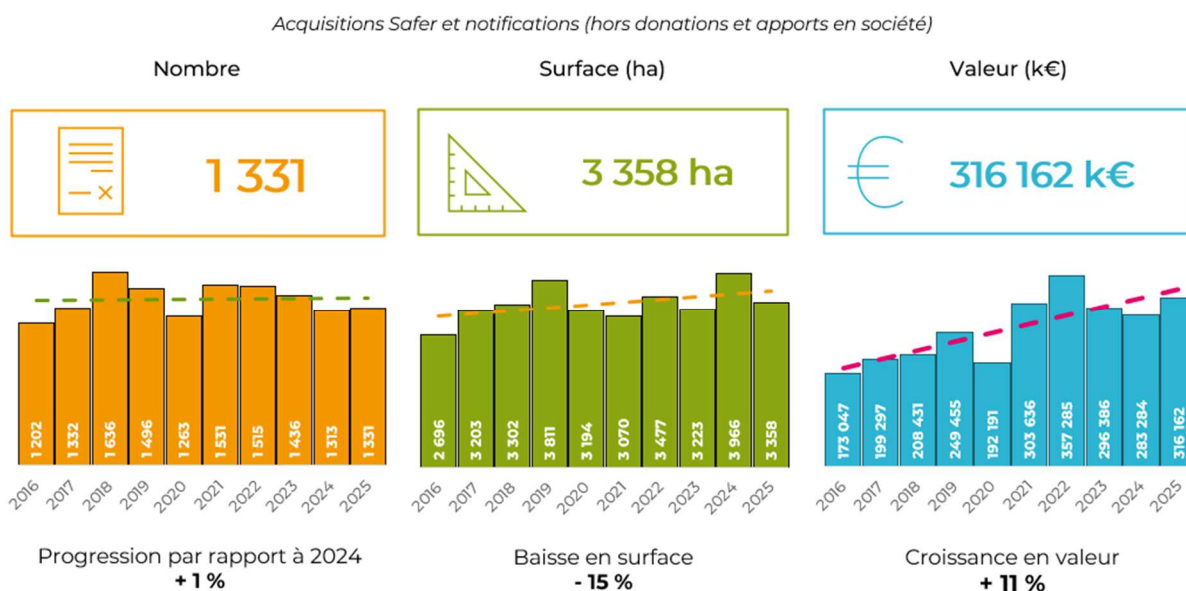
a) Le marché foncier total

L'évolution du marché foncier total reste pratiquement identique à 2024 avec une très légère hausse de 1%.

On note une baisse en surface : 3 358 ha en 2025 contre 3 966 ha en 2024. Il est précisé que 2024 constitue le niveau le plus élevé sur les 10 dernières années.

En valeur, le marché, reprend sa marche de progression à la hausse pour atteindre 316 162 K€ en 2025 contre 283 284 K€, soit une augmentation de 11%.

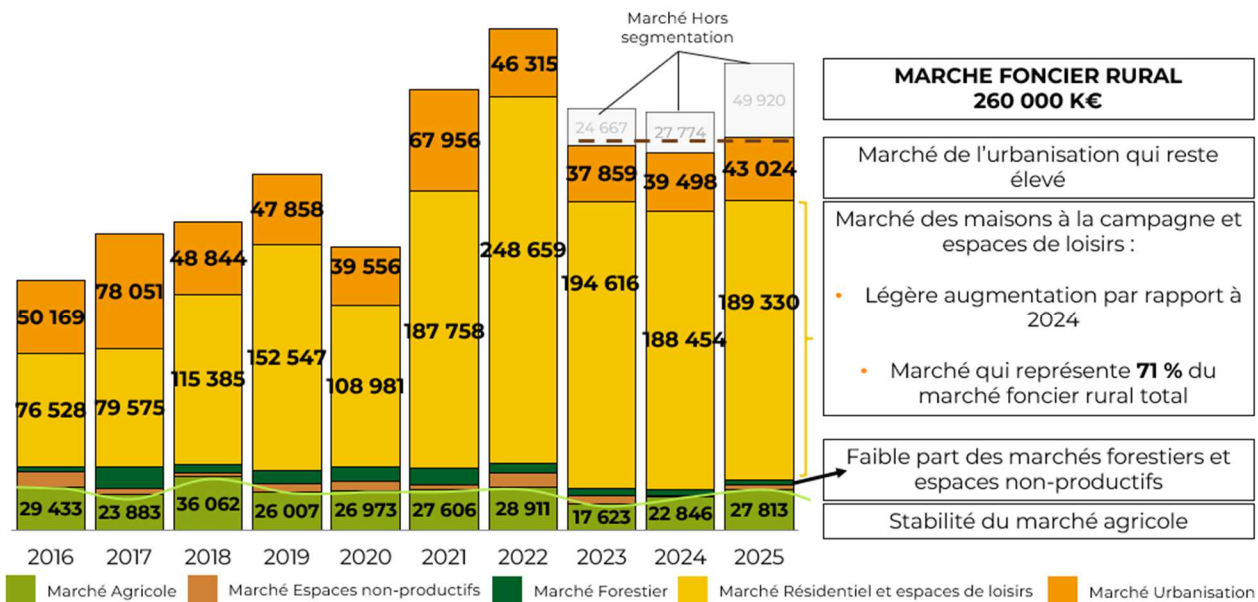
Acquisitions Safer et notifications (hors donations et apports en société)





b) Structuration du marché foncier de 2016 à 2025

En Valeur (k€)



Sur la période 2016–2025, le marché foncier rural se caractérise par une montée en valeur portée principalement par le segment des maisons à la campagne et des espaces de loisirs, qui représente 71 % de la valeur en 2025.

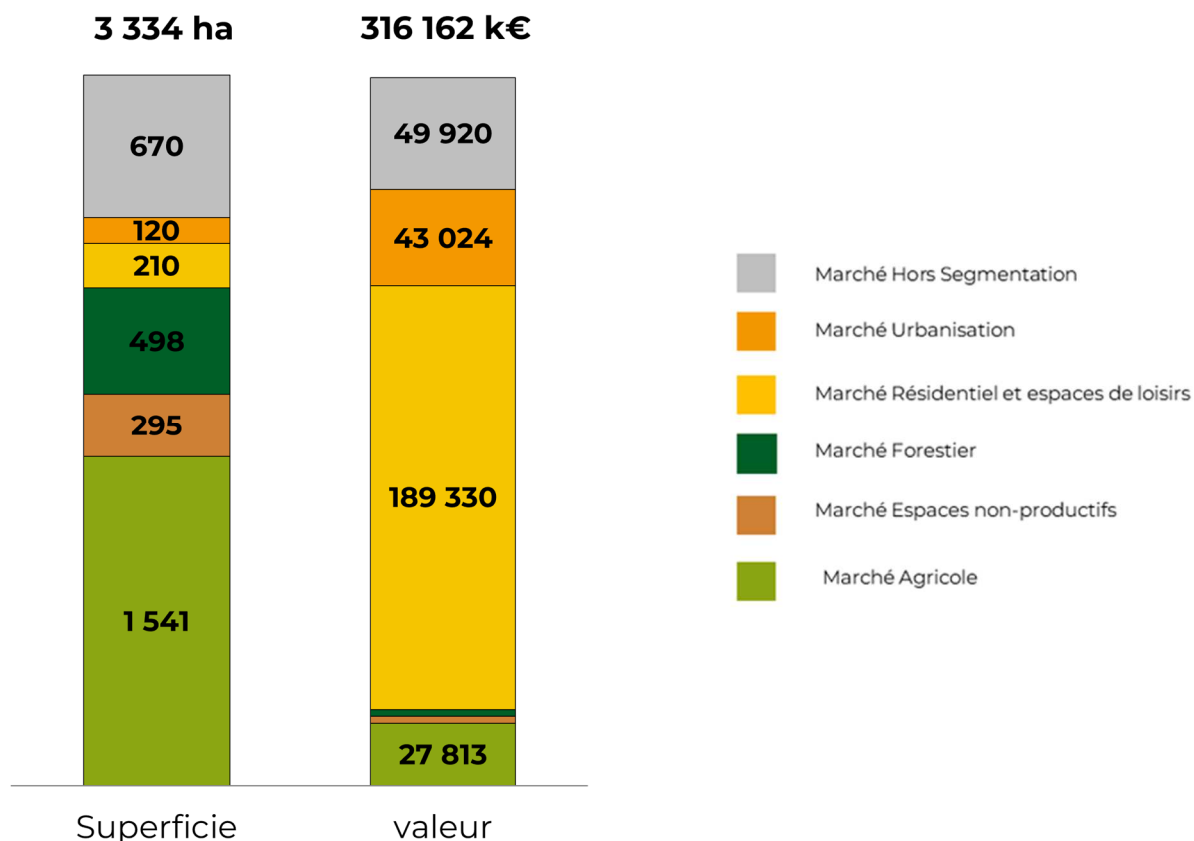
Malgré des fluctuations annuelles, ce segment structure fortement le marché, tandis que le marché agricole reste globalement stable et que les marchés forestiers et des espaces non productifs demeurent marginaux.

Le marché de l'urbanisation conserve par ailleurs un niveau élevé, confirmant une pression durable sur le foncier.





c) Structuration du marché foncier 2025



L'analyse de la structuration du marché foncier en 2025 met en évidence une organisation contrastée entre les différents segments.

Les marchés ruraux (agricole, forestier et espaces non productifs) concentrent l'essentiel des surfaces échangées, mais représentent une part limitée de la valeur globale.

À l'inverse, les segments liés à l'urbanisation, à l'habitat et aux usages de loisirs, bien que plus restreints en surface, concentrent la majeure partie de la valeur des transactions.

Cette structuration traduit des logiques d'usage différenciées du foncier :

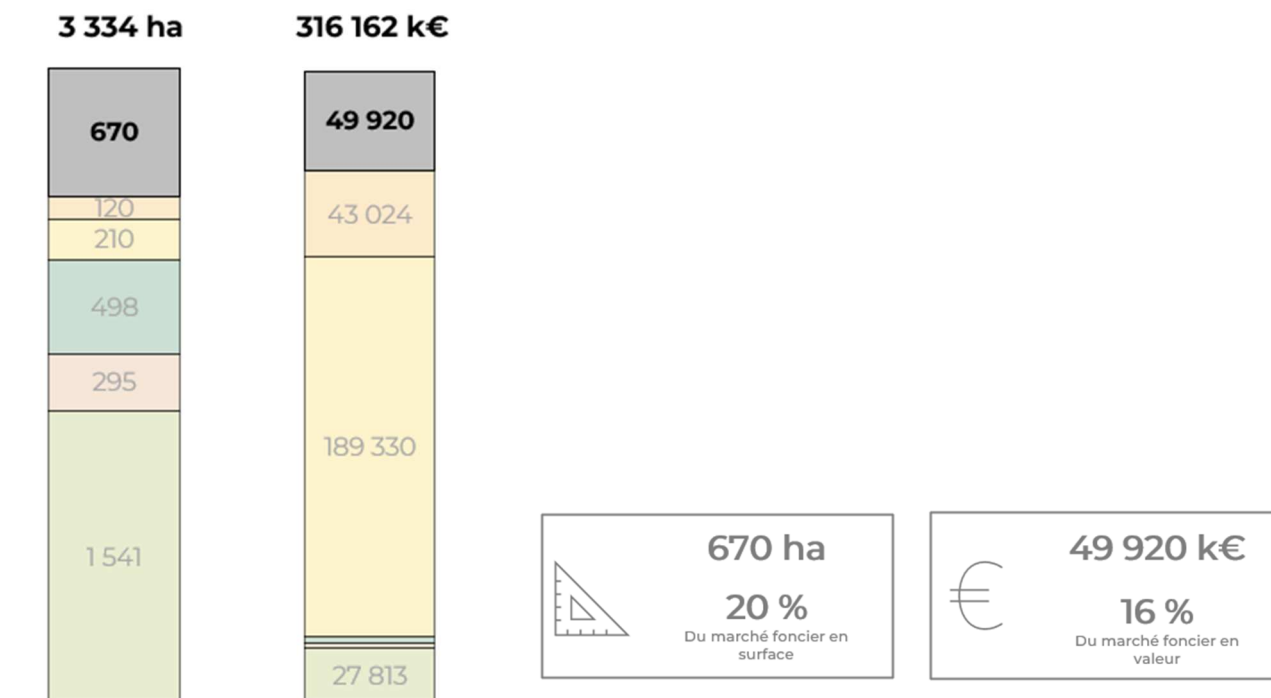
- production agricole et gestion des espaces naturels pour les marchés ruraux ;
- valorisation patrimoniale, résidentielle ou de loisirs pour les autres segments.

Le marché hors segmentation, composé notamment des apports en société, des cessions de parts ou des ventes de droits démembrés, représente une part non négligeable des flux mais





d) Marché Hors Segmentation



Les notifications hors segmentation représentent :

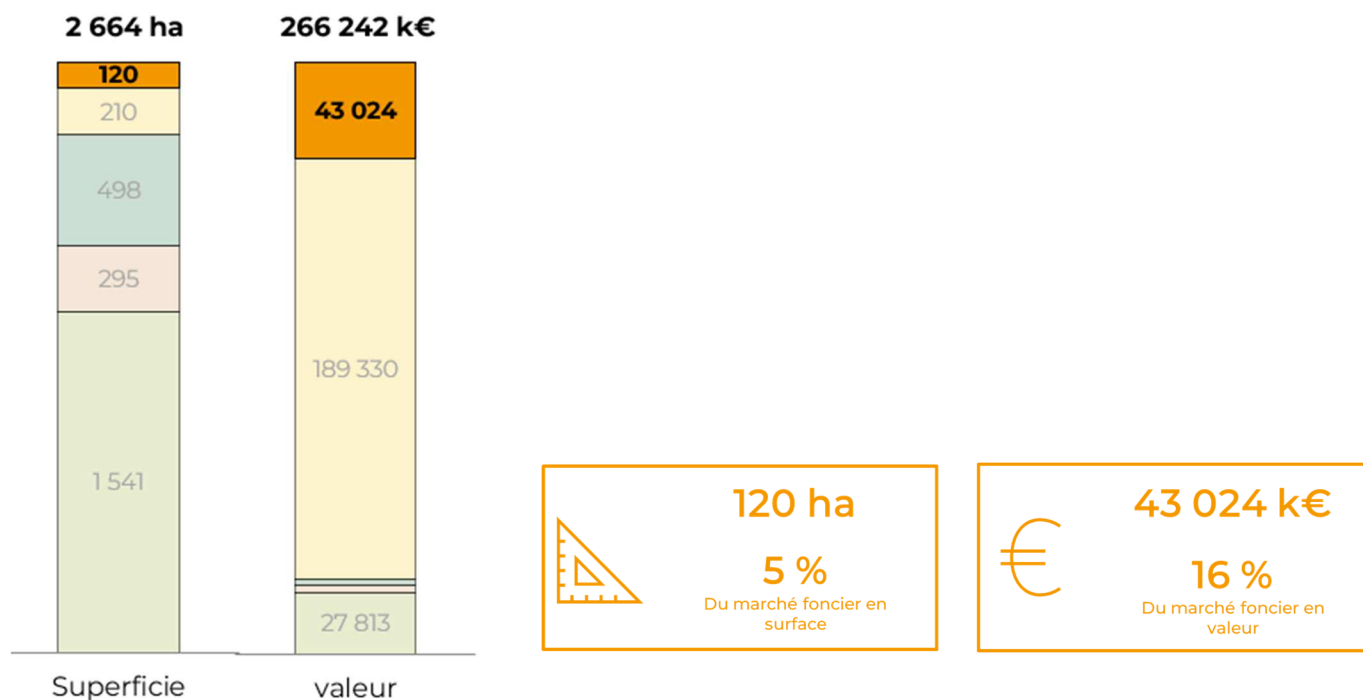
- Vente de très petites superficies ;
- Vente usufruit ou nue-propriété ;
- Lots de copropriété ;
- Etc.

C'est un **marché spécifique non représentatif des transactions foncières** classiques portant notamment sur des copropriétés dont seulement une partie indivise des superficies notifiées est cédée, ce qui gonfle le marché global en surface et valeur.





e) Marché Urbanisation



Evolutions par rapport à 2024 :

- Augmentation en surface **+17 ha (+17%)** ;
- Augmentation en valeur **+ 3 526 k€ (+9%)**.

Observations :

- Secteurs déjà urbanisés ;
- Constructions individuelles et collectives (exemption construction) ;
- Zones constructibles (document d'urbanisme)
- Acquisitions par des collectivités pour la réalisation de projets.

Le **marché de l'urbanisation** poursuit une **dynamique de progression** en 2025, tant en surface qu'en valeur.

Il se caractérise principalement par :

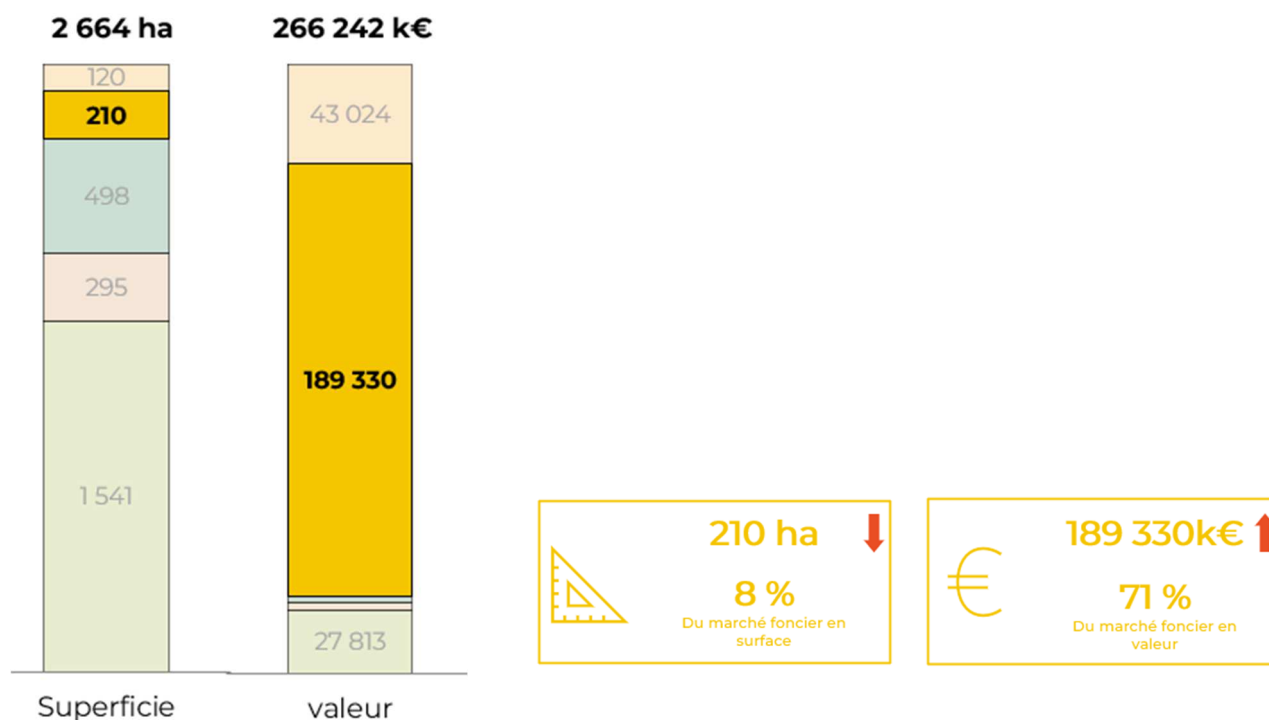
- des opérations situées en **zones déjà urbanisées** ou constructibles ;
- la réalisation de projets résidentiels individuels et collectifs ;
- des acquisitions portées par des collectivités dans le cadre de projets d'aménagement.

Ce segment s'inscrit dans une **logique de transformation du foncier**, marquée par une valorisation liée à la constructibilité des terrains et à leur intégration dans des projets urbains.





f) Marché résidentiel et espaces de loisirs



Evolutions par rapport à 2024 :

- Baisse en surface **-95 ha (-31%)** ;
- Légère augmentation en valeur **+ 876k€ (+0,5%)**.

Observations :

- Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le marché résidentiel et des espaces de loisirs constitue en 2025 le **segment dominant en valeur du marché foncier**.

Il est caractérisé par :

- une **baisse des surfaces échangées** ;
- une **progression significative des valeurs** ;

Cette évolution s'explique notamment par :

- la valorisation du bâti, en particulier pour les biens présentant des caractéristiques exceptionnelles ;
- le développement d'usages de loisirs et de résidence secondaire ;
- une régulation limitée, liée aux possibilités d'intervention restreintes de la Safer sur ces segments.

Ce marché traduit une **pression diffuse sur le foncier rural**, avec des effets indirects sur les espaces agricoles, notamment en matière **de consommation de terres**.

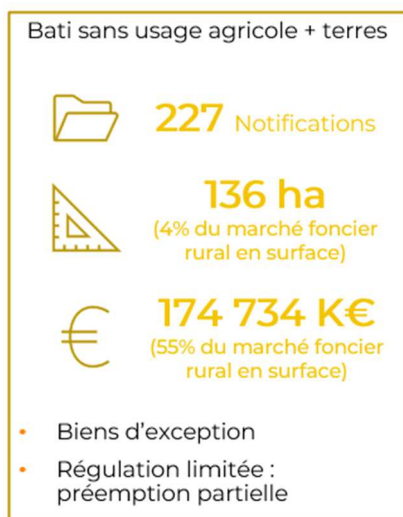




f.1) Focus sur le Marché des maisons à la campagne

Au sein du marché résidentiel, le segment des **maisons à la campagne** occupe une **place structurante**.

Ce marché correspond à l'acquisition de biens **bâti à usage de résidence principale ou secondaire**, associés à des **terrains agricoles ou naturels** de faible superficie, généralement **inférieurs à 5 hectares**.



En 2025 :

- il représente une part significative de la valeur globale du marché ;
- il est marqué par une forte concentration des transactions ;
- quelques opérations de grande ampleur contribuent fortement à la formation des valeurs.

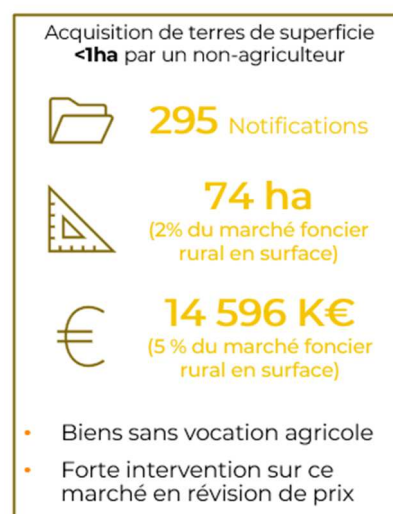
Cette concentration traduit une logique de marché orientée vers des biens à forte valeur patrimoniale, dans un contexte où la demande reste soutenue.

f.2) Focus sur le Marché de espaces de loisirs

Le **marché des espaces de loisirs**, bien que marginal en surface (2 %) et en valeur (5 %), révèle des **dynamiques spécifiques du foncier rural**.

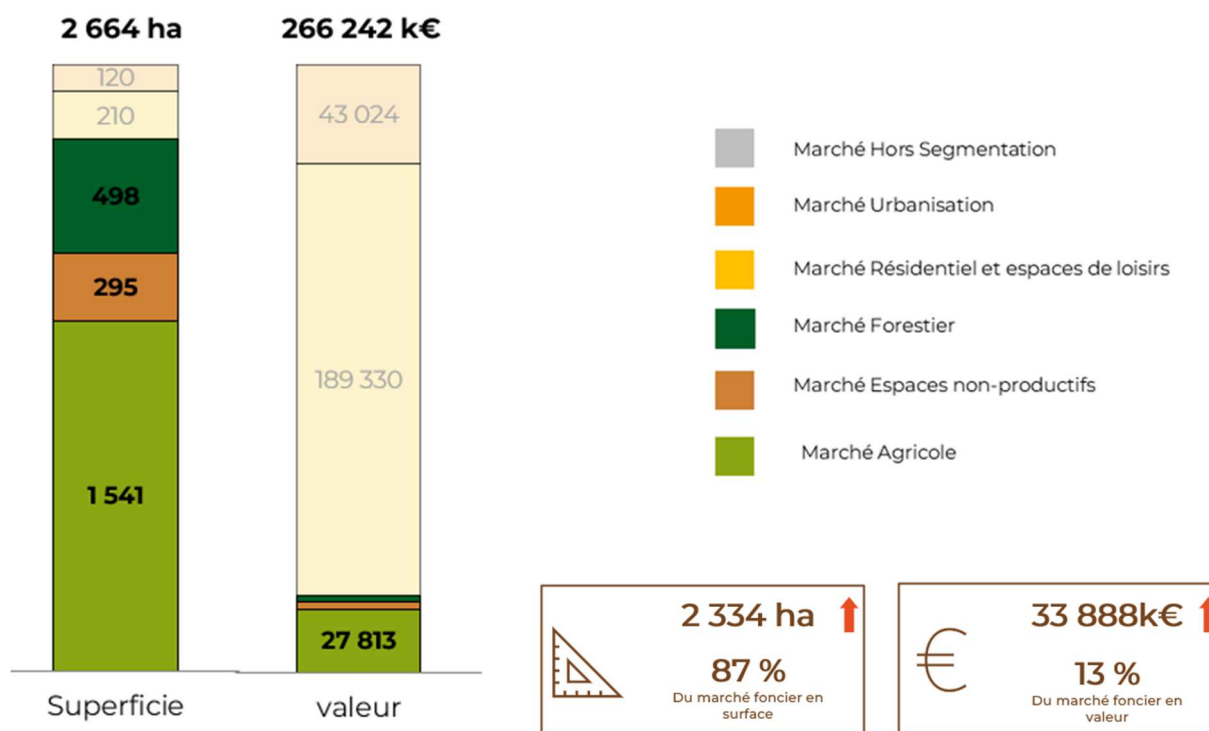
Composé principalement de **petites parcelles de moins d'un hectare** acquises par des **non-agriculteurs**, il traduit des logiques d'appropriation non productives et des prix de convenance souvent déconnectés des usages agricoles.

Ce segment génère une **pression diffuse sur le foncier**, nécessitant une **intervention accrue de la Safer**, notamment par le recours aux révisions de prix, afin de **contenir les effets de spéculation** et de préserver **l'équilibre des marchés ruraux**.





g) Marchés Forestier, des Espaces non-productifs et Agricole



Evolutions par rapport à 2024 :

- Baisse en surface -528 ha (-18%) ;
- Légère augmentation en valeur + 6 331k€ (+23%).

Observations:

- Marchés qui constituent le cœur d'activité de la Safer Corse
- 3 notifications représentent 50% de la valeur de ces marchés





g.1) Marché Forestier

Le **marché forestier** présente en 2025 une **évolution contrastée**, marquée par une baisse des surfaces et une diminution des valeurs.

Il est caractérisé par :

- des transactions portant majoritairement sur des parcelles boisées ;
- un nombre limité d'opérations structurantes ;
- une faible capacité d'intervention de la SAFER.

Ce segment demeure un **marché spécifique**, dont la **dynamique** est fortement **dépendante** des caractéristiques des **biens échangés**.



g.2) Marché des espaces non productifs

Le **marché des espaces non productifs** regroupe des **terrains à faible valeur agronomique**, tels que landes, maquis ou friches.

En 2025, il se caractérise par :

- une évolution modérée des surfaces ;
- une progression en valeur, liée à des logiques d'usage non agricole.

Ces terrains, souvent de petite superficie, font l'objet d'acquisitions motivées par des **usages de loisirs ou de convenue**, avec des niveaux de prix parfois élevés au regard de leur potentiel productif.





g.3) Marché agricole

Le **marché agricole** représente en 2025 1 541 hectares pour une valeur de 27 813 K€, soit :

- environ 50 % des surfaces échangées ;
- environ 8 % de la valeur du marché total.

Par rapport à 2024, il se caractérise par :

- une baisse des surfaces (-9 %) ;
- une augmentation significative des valeurs (+22 %).

Cette évolution traduit une **dynamique particulière** : une **diminution des volumes échangés** et une **valorisation accrue des biens**, malgré un nombre limité de transactions à forte valeur ajoutée.

Le marché agricole demeure fortement encadré, avec une **intervention significative de la SAFER**, contribuant à sa **régulation** et à la **maîtrise des prix**.



h) Synthèse du marché foncier

L'année 2025 confirme la **structuration contrastée du marché foncier en Corse**.

Elle met en évidence :

- une dissociation entre les dynamiques de surfaces et de valeurs ;
- une concentration de la valeur sur les segments résidentiels et de loisirs ;
- une prédominance des marchés ruraux en surface mais à faible valorisation ;
- une pression croissante sur les espaces agricoles et naturels.

Dans ce contexte, **l'intervention de la SAFER Corse** demeure un **levier essentiel** de **régulation**, contribuant à maintenir un **équilibre** entre les différents usages du foncier et à **préserver** les espaces à vocation **agricole, naturelle et forestière**.





III. Les activités foncières

a) Une activité en retrait dans un contexte de marché contraint

En 2025, l'activité foncière de la SAFER Corse s'inscrit en retrait par rapport à l'exercice précédent, en cohérence avec la contraction observée des volumes sur le marché foncier.

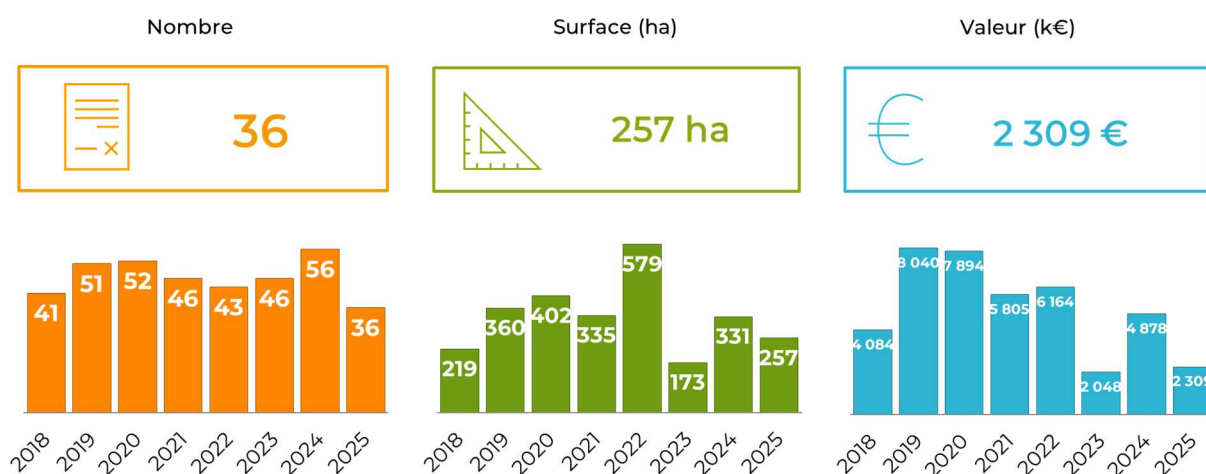
Cette évolution s'explique notamment par :

- un contexte institutionnel marqué par une phase de transition ;
- une diminution des opportunités foncières accessibles ;
- une activité globale du marché plus limitée en surface.

Dans ce cadre, l'intervention de la SAFER Corse s'est concentrée sur ses missions prioritaires de régulation et d'accompagnement des politiques publiques.

b) Les acquisitions de la Safer

Actes d'acquisition signés entre le 01/01/2025 et le 31/12/2025 y compris le Fonds Foncier



Au cours de l'exercice 2025, la SAFER Corse a procédé à l'acquisition de 257 hectares, incluant les opérations réalisées dans le cadre du Fonds Foncier.

Ces acquisitions s'inscrivent dans une logique de :

- portage foncier en vue de rétrocessions ultérieures ;
- constitution de réserves foncières ;
- accompagnement de projets agricoles ou territoriaux.

Malgré un niveau d'acquisition en retrait par rapport à 2024, ces opérations traduisent la continuité de l'action de la SAFER dans un environnement de marché moins dynamique.



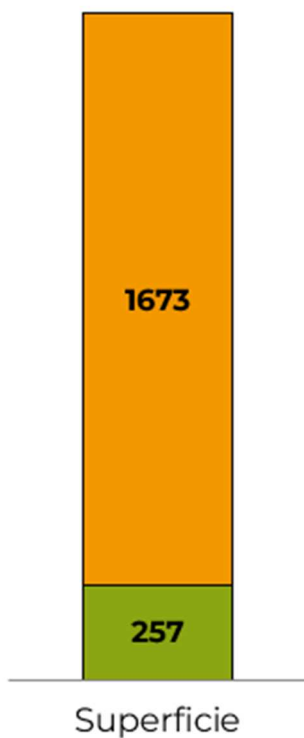


b.1) Taux d'intervention du marché foncier accessible et agricole

Le marché accessible correspond aux notifications non exemptées reçues par la Safer et aux acquisitions amiables réalisées par la Safer

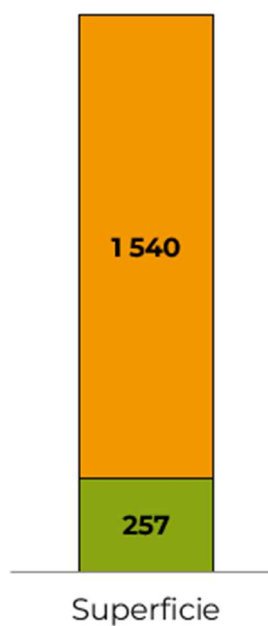
Marché Accessible

1 930 ha



Marché Agricole

1 797 ha



Le taux d'intervention de la SAFER Corse sur le marché foncier accessible s'établit à 13 % en 2025.

Ce taux atteint environ 14 % sur le marché agricole, traduisant une présence plus marquée sur ce segment.

Ce niveau d'intervention illustre la capacité de la SAFER à agir sur les marchés accessibles mais également les limites liées à l'étendue des segments échappant à son champ d'action (exemptions, marchés résidentiels, etc.).





c) Les rétrocessions de la Safer

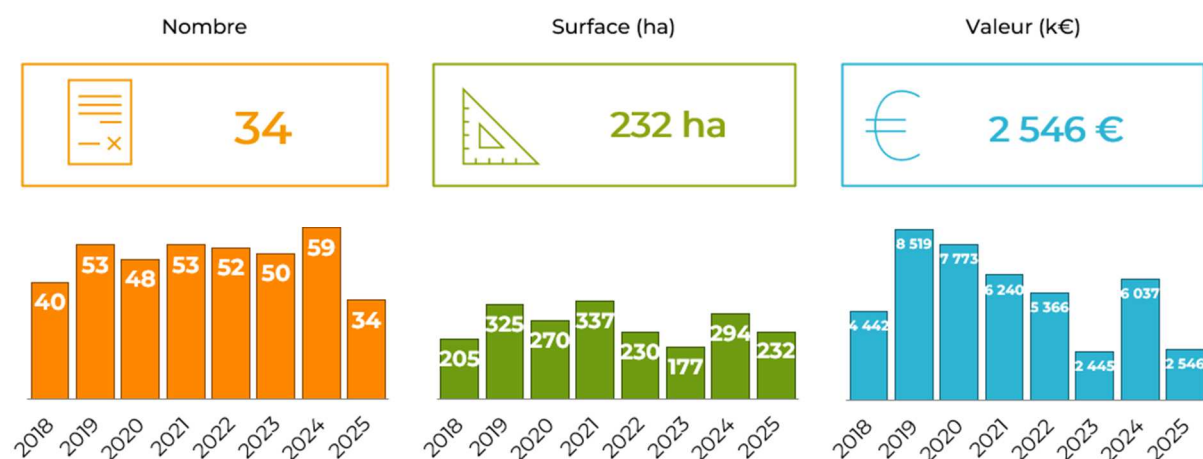
Les rétrocessions réalisées en 2025 représentent une surface totale de 232 hectares.

Elles s'orientent principalement vers :

- l'installation et la consolidation d'exploitations agricoles ;
- l'accompagnement de projets portés par des collectivités ;
- la régularisation de situations foncières.

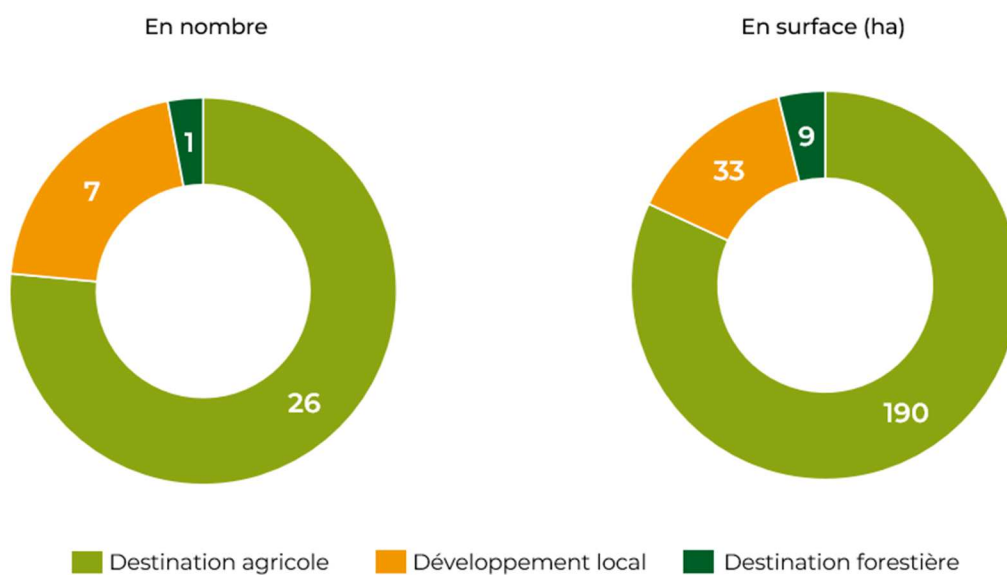
L'activité de rétrocession demeure un levier essentiel de mise en valeur du foncier acquis, permettant d'assurer la circulation des terres et leur affectation conforme aux objectifs des politiques publiques.

Actes de vente signés entre le 01/01/2025 et le 31/12/2025 y compris Fonds Foncier



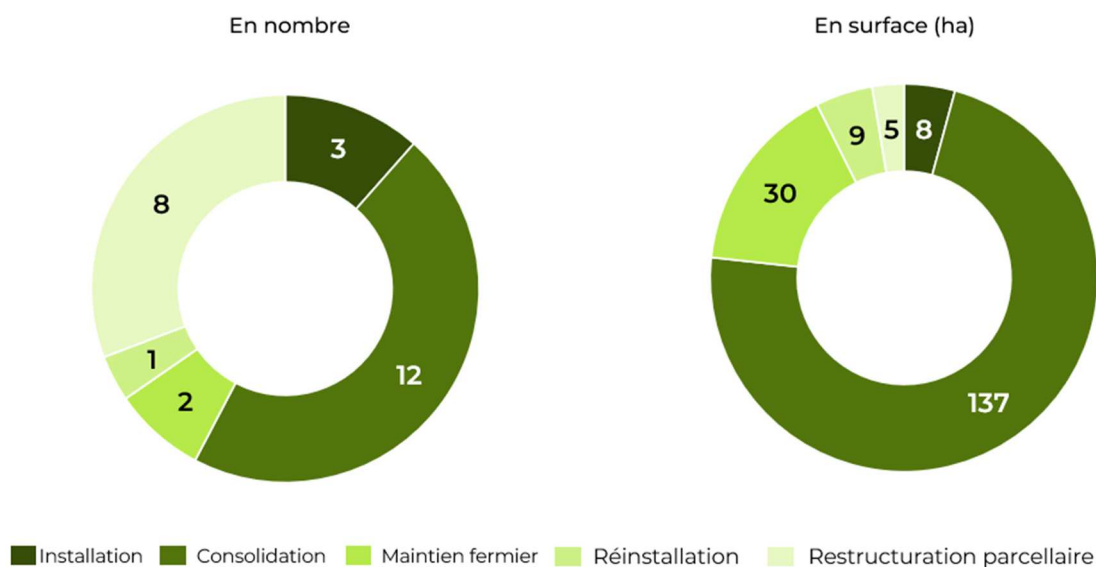


c.1) Nature des rétrocessions en nombre et en surface



c.2) Rétrocessions à destination agricole en nombre et en surface

Installation : Rétrocession Safer permettant à un candidat d'acquies le statut de chef d'exploitation dans les 2 ans ou agrandissement intervenant dans un délai maximum de 5 ans suivant l'installation





b.3) Rétrocessions en faveur de collectivités locales

Rétrocession en faveur de collectivités locales

 **3**

 **11 ha**

COMMUNE DE GUARGUALE
COMMUNE DE PIANOTTOLI-CALDARELLO
OFFICE D'EQUIPEMENT HYDRAULIQUE DE
LA CORSE

Objectifs :

- Constitution de réserves foncières ;
- Régie maraichère ;
- Aménagement rural et régularisation foncière ;
- Réouverture et créations de sentiers de randonnées ;
- Préservation de la ressource en eau
- Lutte contre les incendies ;
- Mise à disposition au profit d'agriculteurs ;
- Etc.





b.4) Rétrocessions en faveur de porteurs de projets en milieu rural

Rétrocession en faveur de porteurs de projets
en milieu rural



4



22 ha

Objectifs :

- Résidence principale ;
- Implantation d'une activité en milieu rural ;
- Régularisation foncière ;
- Petite activité agricole ;
- Création de gîtes ;
- Maintien d'un exploitant agricole





d) Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

d.1) Exercice du droit de préemption

En 2025, la SAFER Corse a exercé son droit de préemption sur **57 dossiers**, représentant une surface totale de **91 hectares**.

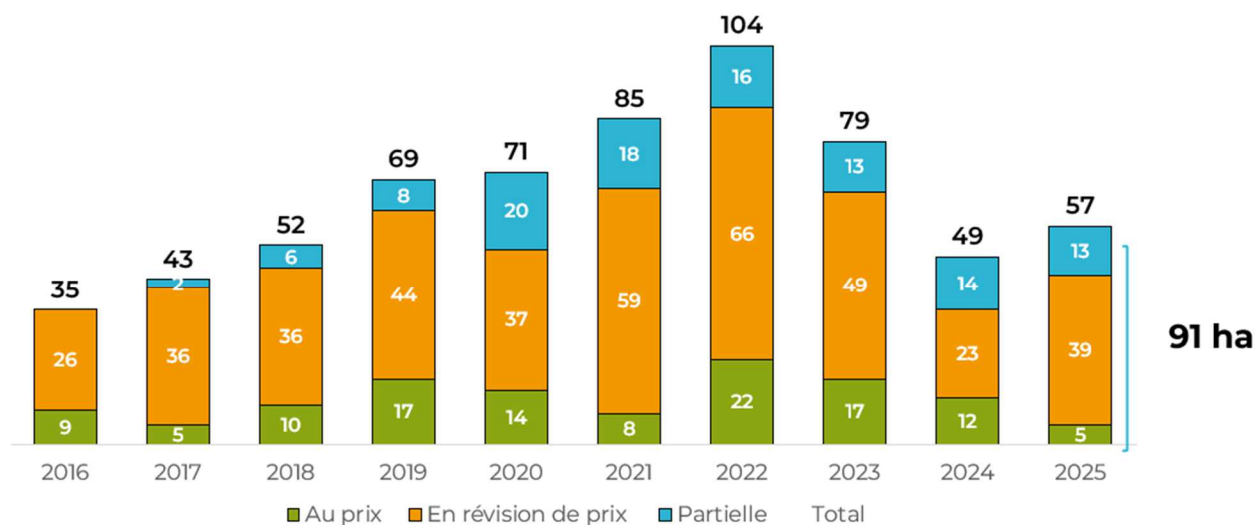
Ces interventions se répartissent entre :

- des préemptions au prix ;
- des préemptions en révision de prix ;
- des préemptions partielles.

L'exercice de ce droit constitue un outil central de régulation du marché foncier, permettant :

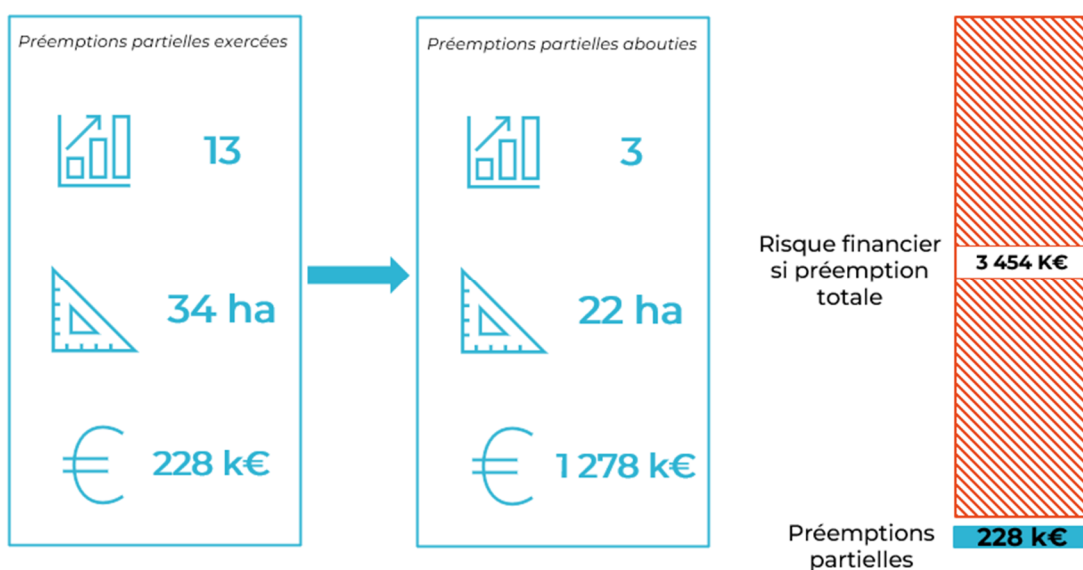
- de lutter contre la spéculation ;
- de maintenir des conditions d'accès au foncier compatibles avec les usages agricoles ;
- de préserver les espaces naturels et forestiers.

Toutefois, les préemptions partielles, bien que nécessaires dans certains cas, ne permettent pas systématiquement d'assurer une maîtrise foncière complète des biens concernés.

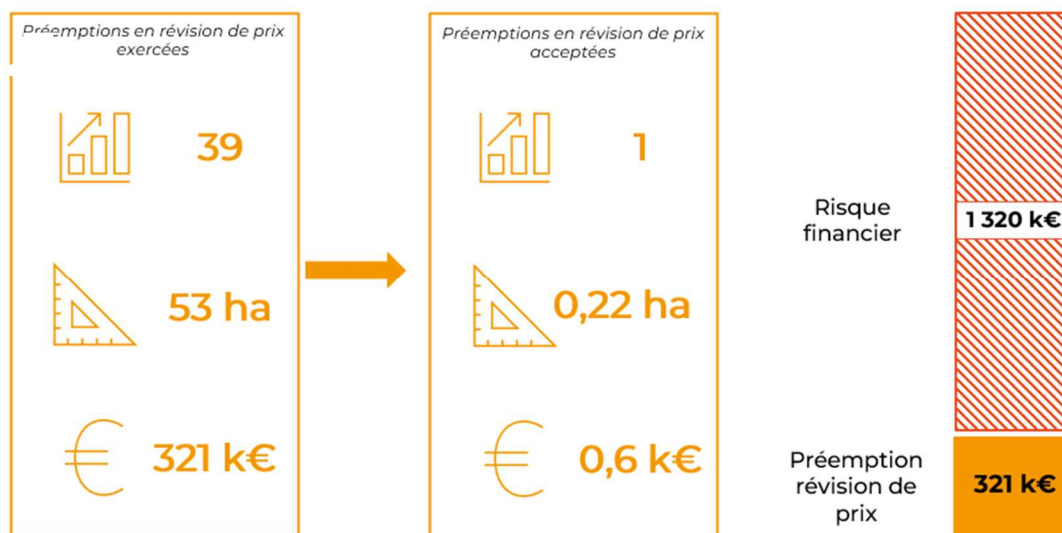




d.2) Exercice du droit de préemption partielle



d.3) Exercice du droit de préemption en révision de prix

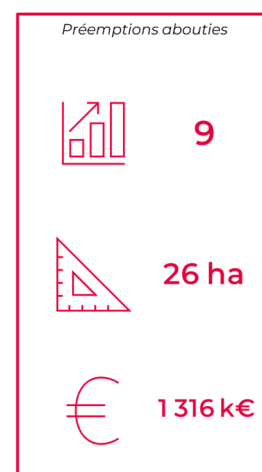




d.4) Exercice du droit de préemption au prix



d.5) Exercice du droit de préemption total – préemptions abouties





e) Contrôle du marché sociétaire

En ce qui concerne les déclarations et autorisations liées au contrôle du marché sociétaire (loi Sempastous) pour la Safer Corse sur 2024 et 2025, le bilan cumulé donne au total :

- 13 déclarations, majoritairement liées à des opérations familiales et à des surfaces sous le seuil d'agrandissement significatif.
- 4 autorisations, dont 1 avec mesures compensatoires et 3 sans.

➤ **Déclarations :**

- 2024 : 5 déclarations (4 en 2B, 1 en 2A)
- 2025 : 8 déclarations (5 en 2B, 3 en 2A)

➤ **Demandes d'autorisation :**

- 2024 : 1 autorisation (en 2B), aucune en 2A
- 2025 : 3 autorisations (en 2B), aucune en 2A

On observe une augmentation du nombre de déclarations entre 2024 et 2025, avec une activité plus soutenue en Haute-Corse (2B). Les demandes d'autorisation restent limitées et concentrées uniquement en 2B, avec une majorité d'opérations ne nécessitant pas de mesures compensatoires.

Année	2024	2025	Bilan
Ensemble des déclarations <ul style="list-style-type: none">- Déclaration pour transparence- Déclaration pour autorisation- Déclaration pour préemption	<p>2B : 4 déclarations 2A : 1 déclaration</p>	<p>2B : 5 déclarations 2A : 3 déclarations</p>	Depuis 2024, 13 déclarations : <ul style="list-style-type: none">• Opérations familiales• Superficies inférieures au seuil d'agrandissement significatif
Déclaration pour demande d'autorisation	<p>2B : 1 autorisation 2A : 0 autorisation</p>	<p>2B : 3 autorisations 2A : 0 autorisation</p>	Depuis 2024, 4 autorisations : <ul style="list-style-type: none">• 1 conditionnée à des mesures compensatoires :• 3 sans mesures compensatoires (opérations familiales, installation et régularisation)








f) Les Conventions d'Occupation Provisoire et Précaire (C.O.P.P)

La SAFER Corse assure la gestion des terrains acquis, notamment dans le cadre du Fonds Foncier, à travers la mise en place de conventions d'occupation provisoire et précaire.

Ces conventions permettent :

- une mise en valeur des terres ;
- le maintien d'une activité agricole ;
- la préparation de projets de rétrocession.
- L'installation progressive de jeunes agriculteurs

Gestion des terrains acquis par la SAFER via le Fonds Foncier :
CDC-ODARC-SAFER

Propriétés	COPP / BAUX	Surface
 <p>5 Propriété SAFER via le Fonds Foncier</p>	 <p>39 32 JA Bénéficiaires du fonds foncier</p>	 <p>483 ha</p>
Belvédère-Campomoro	1	78 ha
Coggia 1	9	51 ha
Domaine Casabianca 1	25 (21 JA)	300 ha
Domaine Casabianca 2	3*	39 ha
Figari	1	15 ha

Installation progressive de 32 jeunes agriculteurs

* Convention de bail à ferme : acquisition de terres affermées

g) Baux et Conventions de Mise à Disposition

La SAFER intervient également dans la gestion de terrains appartenant à des tiers, via des baux ruraux et des conventions de mise à disposition.

Ces dispositifs contribuent à

- optimiser l'usage du foncier disponible ;
- faciliter l'accès à la terre pour les exploitants ;
- accompagner les dynamiques agricoles locales.





Gestion de terrains appartenant à des tiers



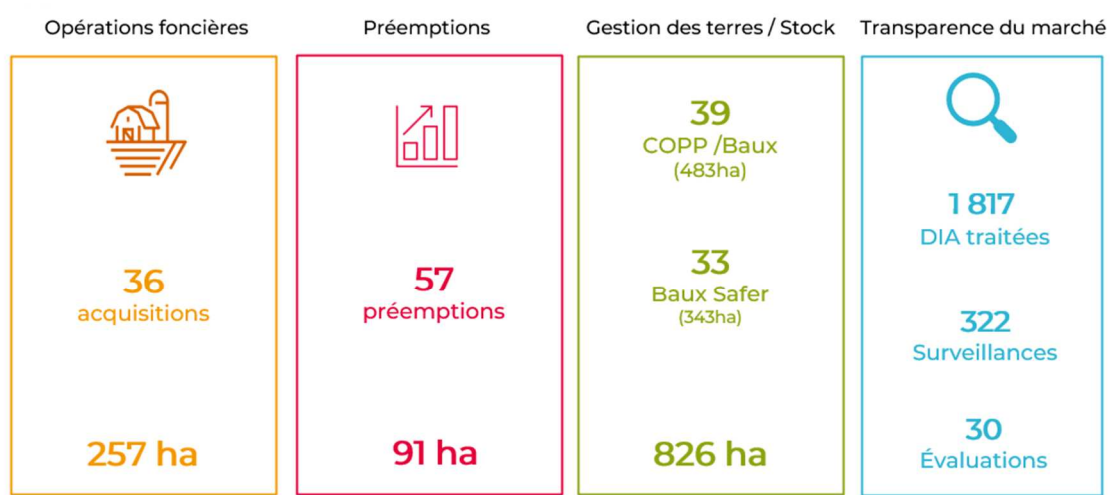
h) Récapitulatif de l'activité foncière

En 2025, l'activité foncière de la SAFER Corse s'inscrit dans un contexte marqué par une contraction des volumes d'intervention, en lien avec l'évolution du marché.

Elle se caractérise par :

- un niveau d'acquisitions et de rétrocessions en baisse ;
- une mobilisation continue des outils de régulation ;
- une orientation prioritaire vers les missions agricoles et territoriales.

Malgré un environnement contraint, la SAFER Corse maintient son rôle d'opérateur foncier, en contribuant à la régulation du marché et à la mise en œuvre des politiques publiques.



Intervention et gestion Safer Corse : **1 173** hectares





IV. Etudes et Collectivités

a) Une mission d'ingénierie foncière au service des territoires

En complément de ses missions d'**opérateur foncier**, la SAFER Corse intervient en **appui des collectivités territoriales** dans la mise en œuvre du volet foncier de leurs politiques publiques.

Cette mission d'**ingénierie foncière** s'inscrit dans une logique d'accompagnement des territoires, visant à :

- améliorer la connaissance des dynamiques foncières ;
- faciliter la maîtrise foncière des projets ;
- contribuer à la structuration et à l'aménagement des espaces ruraux.

Elle se traduit par la mise en place de **conventions de concours technique**, permettant d'adapter les interventions aux besoins spécifiques des collectivités :

- **Veille foncière** : communes et EPCI ;
- **Projets structurants** (CDC) : études foncières, évaluations, recueil de PV, constitution de réserves foncières ;
- **Accompagnement des communes rurales** : cartes communales, BSM, recueil de PV, évaluations, études, etc. ;
- **Résolution du désordre foncier** : domaine d'Alzitone ;
- Fonds foncier : **installation** progressive de **jeunes agriculteurs**.





b) Veille foncière

La veille foncière constitue un outil central de l'action de la SAFER en direction des collectivités.

En 2025, elle couvre :

- **plus de 140 communes,**
- plusieurs établissements publics de coopération intercommunale (**EPCI**).
- Veille foncière pour le **Conservatoire du Littoral**

Ce dispositif permet :

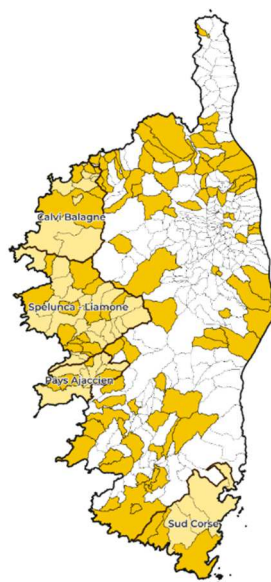
- d'informer les collectivités sur les projets de cession et les évolutions du marché ;
- d'anticiper les opportunités foncières ;
- de faciliter la mise en œuvre de stratégies d'aménagement.




La veille foncière contribue ainsi à renforcer la transparence du marché et à améliorer la réactivité des acteurs publics face aux mutations foncières.

Information sur les projets de vente et dynamiques foncières : Collectivités locales

- 106 communes
- 4 EPCI

Soit l'équivalent de **145 communes** couvertes par une veille foncière



-  EPCI couverts par une convention de veille foncière
-  Communes couvertes par une convention de veille foncière
-  Veille foncière assurée par l'EPCI





c) Assistance à la maîtrise foncière

La SAFER Corse accompagne les collectivités dans la conduite de leurs projets fonciers, à travers des prestations d'assistance à la maîtrise foncière.

Ces interventions portent notamment sur :


- la réalisation d'études foncières ;
- l'évaluation de biens ;
- le recueil de promesses de vente ;
- la constitution de réserves foncières ;
- l'accompagnement des procédures spécifiques, telles que les biens sans maître.

Ces missions permettent aux collectivités de sécuriser leurs opérations et de disposer d'une expertise technique adaptée à la complexité des situations foncières.

c.1) Recueil d'une promesse de vente au nom et pour le compte d'une collectivité dans le cadre d'une convention de concours technique

Bénéficiaires	Promesse de ventes	Surface
 <p>2 collectivités</p>	 <p>5 PV Recueillis</p>	 <p>22 ha</p>
<p>Collectivité de Corse :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2x2 voies Afa-Socordis • Réserves foncières : Vescovato/Talasanì 	<p>1 (Sarrola-Carcopino) / 1 (Ajaccio) 3 (Taglio-Isolaccio)</p>	<p>8 ha 2ha</p>
<p>Commune de Pietrosella</p>	<p>1</p>	<p>12 ha</p>

c.2) Accompagnement procédure Biens Sans Maîtres

DIAGNOSTIC	PROCEDURE	INCORPORATION
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identification des biens présumés sans maître à partir des données cadastrales ▪ Génération des plans ▪ Réunions de travail avec les élus <p>En 2025</p>  <p>4 Diagnostics</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vérification des actes de propriété ▪ Vérification du paiement des impôts fonciers ▪ Rédaction des délibérations et arrêtés ▪ Mesures de publicité <p>En 2025</p>  <p>15 Procédures en cours</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Publication au service de la publicité foncière <p>En 2025</p>  <p>5 Procédures terminées</p>  <p>61 Parcelles</p>  <p>32 ha Incorporés</p>





c.3) Domaine d'Alzitone

La SAFER intervient également dans des opérations de résorption du désordre foncier, visant à régulariser des situations juridiques complexes et à remettre en circulation des terrains.

Le domaine d'Alzitone constitue une opération emblématique de cette mission.

Ce projet porte sur la régularisation foncière d'un ensemble de **2 460 hectares**, répartis sur plusieurs communes.

L'intervention de la SAFER se traduit par :

- l'instruction des demandes de régularisation ;
- le recueil des compromis de vente ;
- la médiation entre les différentes parties ;
- la résolution de situations conflictuelles.

À fin 2025 :

- environ **1 690 hectares ont été régularisés** ;
- près de **770 hectares restent à traiter**.

Cette opération illustre le rôle structurant de la SAFER dans la remise en ordre du foncier et la sécurisation des droits de propriété.

Régularisations en 2025



12
Compromis
recueillis



38 ha





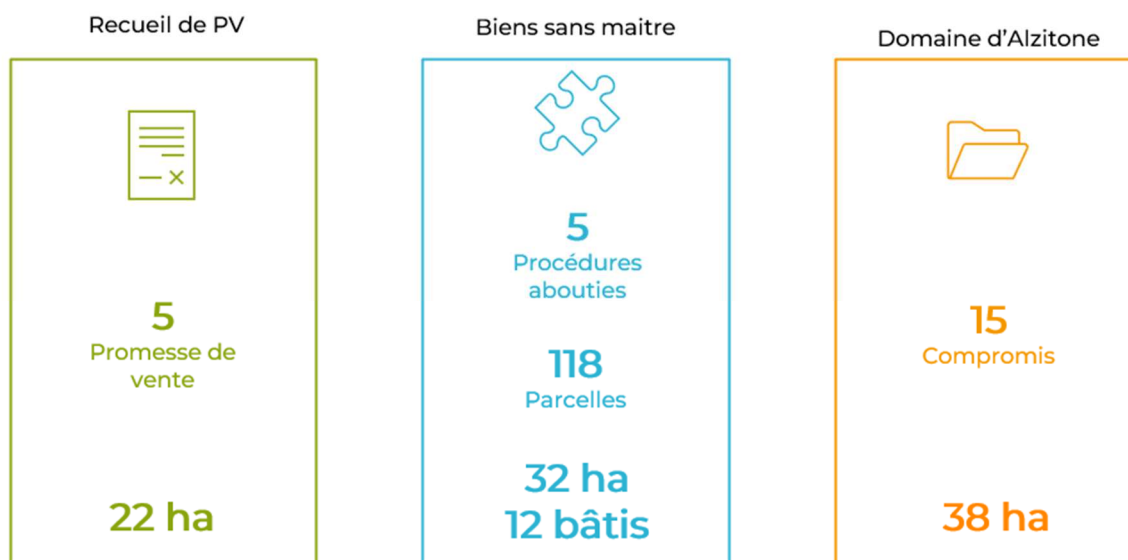
d) Récapitulatif Assistance à la Maitrise Foncière

L'année 2025 confirme le rôle de la SAFER Corse comme acteur central de l'ingénierie foncière territoriale.

Son action se caractérise par :

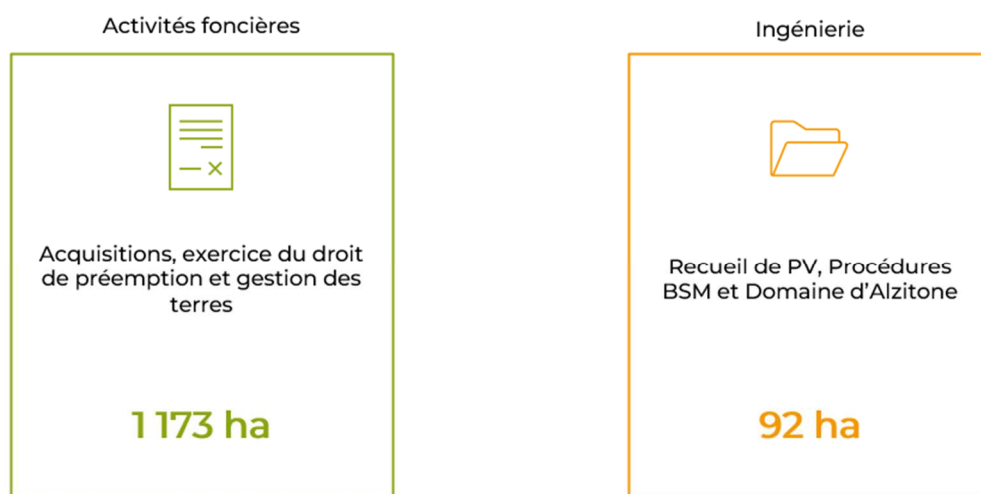
- un accompagnement étendu des collectivités ;
- une mobilisation d'outils diversifiés ;
- une capacité d'intervention sur des opérations complexes.

À travers ces missions, la SAFER contribue à la structuration des territoires ruraux, à la sécurisation du foncier et à la mise en œuvre des politiques publiques.



e) Bilan des activités foncières et d'ingénierie

Au total, pour 2025, les surfaces agricoles traitées par la Safer Corse représentent **1 265** hectares





V. Le Stock Comptable et Provisions pour risques

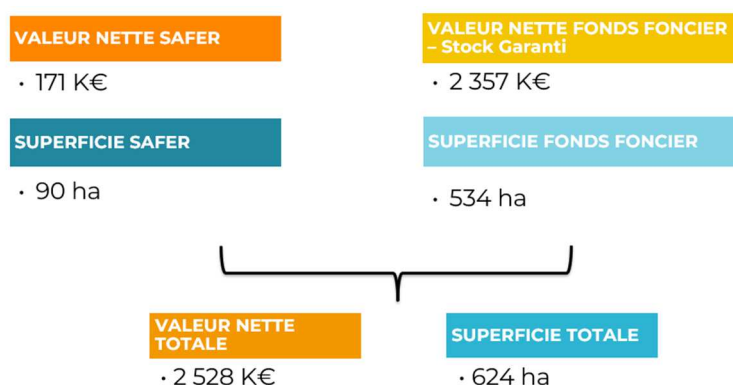
a) Stock Comptable

Le stock foncier constitue un élément structurant de l'activité, en lien direct avec sa mission de portage et de mise en valeur des terres.

Une part significative de ce stock est constituée de biens acquis dans le cadre du Fonds Foncier, bénéficiant d'une garantie financière, ce qui permet de sécuriser les opérations de portage.

Par rapport à l'exercice précédent, le niveau du stock s'inscrit en évolution, traduisant :

- les acquisitions réalisées au cours de l'exercice ;
- les rétrocessions intervenues ;
- les délais nécessaires à la mise en œuvre des projets fonciers.



Il représente une valeur nette total de 2 528 K€ pour une superficie de 624 ha dont 2 357 K€ pour 534 ha de stock garanti par le Fonds Foncier
Il était de 2 430 K€ pour une superficie de 598 ha en 2024

b) Les Provisions

Les provisions pour risques s'élèvent à **51 K€** à la clôture de l'exercice.

Elles portent essentiellement sur des risques de contentieux. Ces mêmes provisions s'élevaient à 64 K€ en 2024.

Ces provisions enregistrent une évolution à la baisse, traduisant :

- la résolution de certains contentieux ;
- une meilleure maîtrise des risques identifiés.

Le niveau des provisions demeure adapté à la nature des activités de la SAFER, caractérisées par une exposition modérée mais réelle aux risques juridiques et opérationnels.





Le coût global des contentieux pour l'exercice 2025 s'élève à 35 238 €, hors frais de gestion interne.

Ce niveau de dépenses reste contenu au regard :

- du volume d'activité ;
- de la nature des interventions ;
- des enjeux fonciers traités.

Ces résultats traduisent une gestion globalement maîtrisée des contentieux engagés, en cohérence avec le cadre juridique des interventions de la SAFER.

Le 04/12/2025, La décision favorable de la Cour de cassation met fin à au plus vieux contentieux de la Safer Corse initié le 22/03/2006.

En 2025, le contentieux opposant la Safer Corse à l'Office Foncier de Corse, relatif à l'exécution de la convention de partenariat conclue le 21 octobre 2015, a trouvé une issue conforme aux intérêts de la société.

Cette convention prévoyait notamment la mise en œuvre d'une mission de veille foncière, via l'accès à la plateforme Vigifoncier, ainsi que la création d'un observatoire foncier du développement durable. Si les prestations ont été réalisées par la Safer, leur règlement est demeuré partiel, l'Office Foncier n'ayant pas honoré les factures émises au titre des exercices 2018 à 2022, représentant une créance totale de 324 000 €.

Après une mise en demeure restée sans effet, la Safer a engagé une procédure devant le Tribunal administratif en août 2023. Cette situation a eu un impact sur la situation de trésorerie de la société, en raison à la fois de l'absence d'encaissement des sommes dues et de l'interruption de l'exécution de la convention.

À l'issue de plusieurs échanges, les parties sont parvenues à un accord transactionnel prévoyant le versement par l'Office Foncier de la somme de 300 000 €, en contrepartie du désistement de la Safer de son action contentieuse. Cet accord a été validé par les instances des deux établissements ainsi que par le commissaire aux comptes de la Safer Corse.

Les fonds ont été encaissés le 30 décembre 2025, permettant la clôture définitive du litige. Par ailleurs, la convention de partenariat a été dénoncée et a pris fin le 21 octobre 2025.

Le coût global des contentieux pour 2025 s'élève à 35 238 € hors frais de gestion.

Les produits exceptionnels de 2025 proviennent pour la plupart des contentieux gagnés par la Safer Corse.

Nota : Dans le cadre des contentieux, le risque le plus important reste l'exercice du droit de préemption. En effet :

- ✚ L'action de la Safer en révision de prix peut être contestée. Dès lors, une fixation judiciaire du prix supérieur à celui révisé mettrait la Safer dans une éventuelle obligation d'acquiescer le bien.
- ✚ Lors des préemptions partielles, l'acquéreur peut demander que la Safer se porte acquiescer du tout.

Le risque financier pour la Safer Corse en 2025 représente :

- 1 320 K€ pour les préemptions en révision de prix
- 3 682 K€ pour les préemptions partielles

Soit un risque total de 5 002 K€





L'activité de la SAFER, en tant qu'opérateur foncier disposant de prérogatives spécifiques, implique une exposition structurelle au risque contentieux.

Toutefois, cette exposition est encadrée par :

- un cadre juridique précis ;
- des procédures internes de sécurisation des décisions ;
- un suivi rigoureux des dossiers.

La gestion des contentieux s'inscrit ainsi dans une démarche de maîtrise des risques, visant à :

- limiter les impacts financiers ;
- sécuriser les interventions ;
- préserver la légitimité de l'action de la SAFER.

L'exercice 2025 confirme :

- un niveau de contentieux maîtrisé ;
- une proportion majoritaire de décisions favorables ;
- un coût global limité au regard de l'activité.

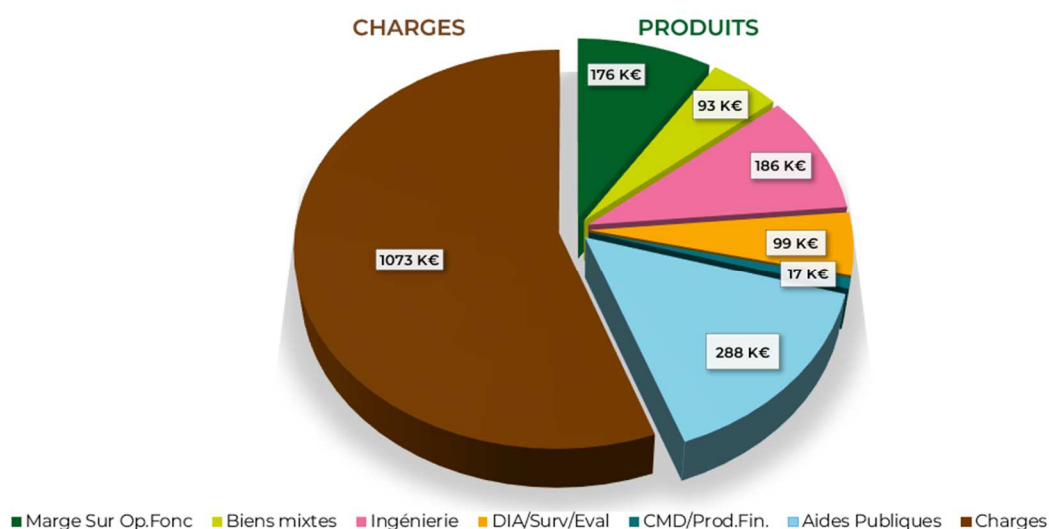
Ces éléments témoignent de la solidité des procédures mises en œuvre et de la capacité de la SAFER Corse à sécuriser ses interventions dans un environnement juridique exigeant.





VII. Bilan 2025 et prévisionnel 2026

a) Financement de la Safer corse



En 2025 :

Charges : 1 073K€

- Diminution de **7% par rapport à 2024** soit 86K € 71k€

Produits : 859 K€

- **570 k€** de ressources propres (73%) - Diminution de **27%** soit 314 k€
- **288 k€** d'aides publiques (27%) - Diminution de **6%** soit 17k€

Résultat 2025 : - 214 877 €

L'évolution des données met en évidence une diminution des ressources plus marquée que celle des charges.

Les ressources totales enregistrent une baisse significative, principalement liée à la diminution des ressources propres, en lien avec le recul de l'activité foncière.

Dans le même temps, la diminution des charges de structure observée en 2025 s'inscrit dans la continuité des efforts engagés depuis 2024. Cette diminution s'élève à 157 k€ sur 2 ans, démontrant l'effort consenti par la Safer.

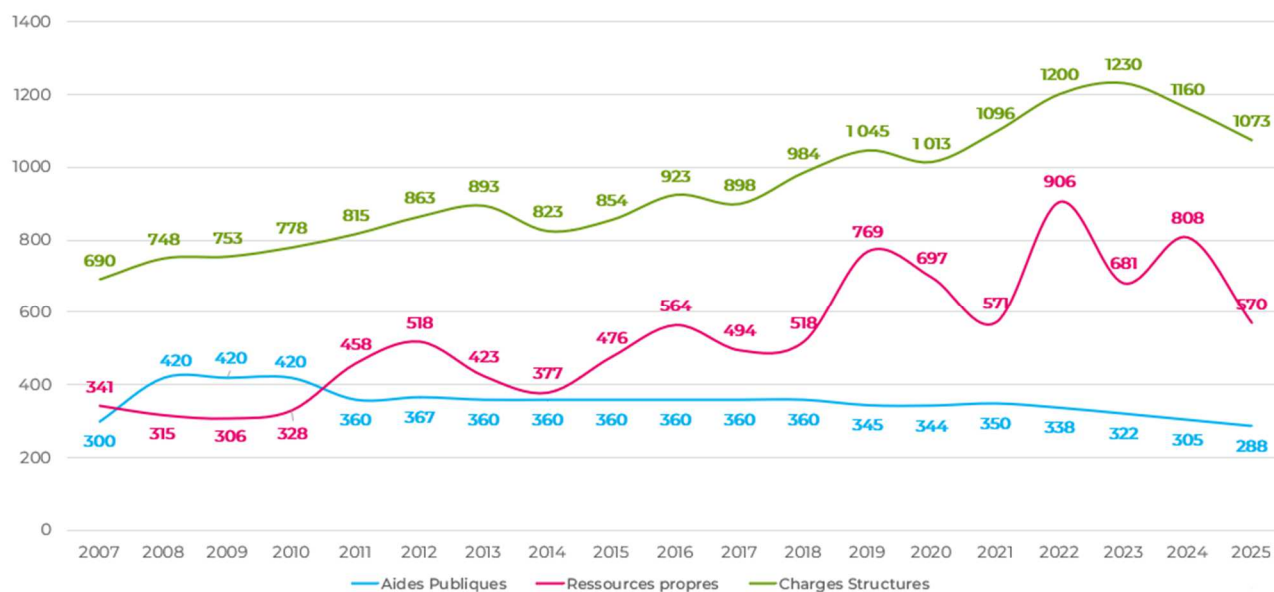
La réduction des charges de personnel résulte notamment du non-remplacement de certains départs, dans un contexte où les évolutions initialement envisagées n'ont pas été mises en œuvre.

Les aides publiques apparaissent globalement stabilisées.

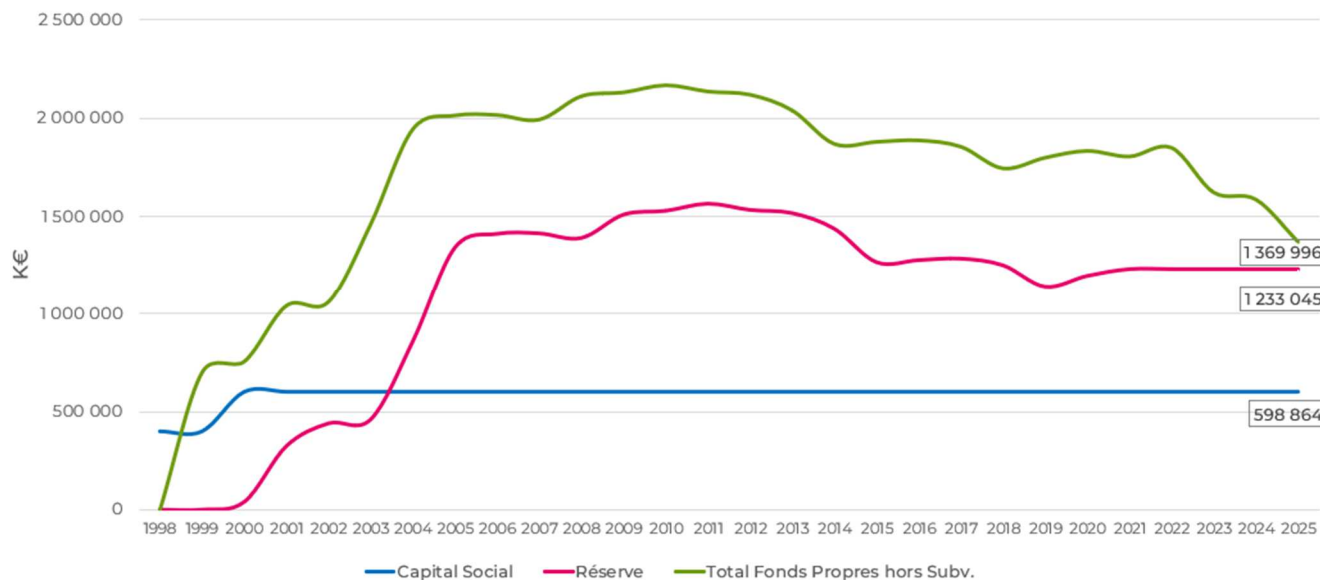




b) Evolution comparative ressources / charges de structure 2007 – 2024



c) Evolution comparative réserves / fonds propres / capital social 1998 – 2024





d) Prévisionnel 2026

	2025	2026
Charges	1 073 571€	1 000 000 €
Produits	570 793€	800 000 €
Aides Acté : 230 000 € Région	287 901€	230 000 €
Résultat net	- 214 877€	30 000 €





VIII. Bilan du fonds foncier Collectivité de Corse / ODARC / Safer



3 Conventions : 2012 / 2014 – 2018 / 2020 - 2022

Principes








Stocker des terres, les aménager et les mettre en valeur éventuellement, pour les céder de manière progressive aux jeunes agriculteurs

Dotation Région

- 800 000 € - 2014
 - 800 000 € - 2019
 - 800 000 € - 2021
 - 2 000 000 € - 2022
- } 4 400 000 €

a) Bilan d'activité

au 31/12/2025

Acquisitions	Bénéficiaires	Rétrocession
 6 Propriétés	 37	 1 Propriété
 544 ha	 446 ha	 10 ha
€ 2 605 k€	 36 COPP	€ 634 k€





b) Trésorerie



c) Fonds hors dotation

Depuis 2014, date du versement de la 1ere dotation, la Safer a récupéré des fonds hors dotations pour un montant global de 280 000 € correspondant :

- aux intérêts des placements réalisés
- récupération des arriérés de loyers des antennes téléphoniques situées sur le Domaine Casabianca depuis le 18/09/2018 – date d'attribution du Domaine à la Safer
- indemnité d'assurance sur l'incendie survenu sur le Domaine Casabianca en juin 2022
- loyer des installations photovoltaïques situés sur les toits des hangars du Domaine Casabianca
- négociation des nouveaux baux avec les opérateurs téléphoniques et paiement des loyers

AU 31/12/2025		A venir - 2026	
INTERETS DES PLACEMENTS	107 191 €	INTERETS DES PLACEMENTS 2025	40 800 €
LOYERS ORANGE ARRIERES Et 02/12/23 au 26/03/25	49 805 €*	LOYER ORANGE 2025	7 650 €*
LOYERS ATC ARRIERES et 2024	42 159 €*	LOYER ATC 2025	7 140 €*
LOYER PHOTOVOLTAIQUE 2023 et 2024	7 034 €*	LOYER PHOTOVOLTAIQUE 2025	3 000 €
INDEMNITE GROUPAMA INCENDIE	64 045 €	LOYERS BAUX A FERME CASABIANCA	13 513 €*
LOYERS BAUX A FERME CASABIANCA	12 841 €*		
TOTAL	283 076€	TOTAL	72 103 €
		355 179€	

* Montants HT







Route du Stade
Lieu-dit Petraolo
20 215 Vescovato

☎ 04 95 32 36 24

✉ direction@safer-corse.com

Visitez notre site internet en
scannant ce QR code !



Crédits photos : K. Brusseleers – Domaine
Oltremonti – Gaec de Pratello – J.M. Nicolai
– A.M Robinet – P. Orsucci

**Foncièrement engagés,
foncièrement humains.**