



RAPPORT D'ACTIVITES 2025

SAFER GUYANE

Mars 2026

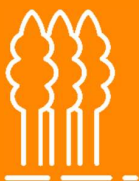


Table des matières

1. Le marché foncier de Guyane : analyse 2025.....	3
1.1 Le marché foncier 2025	3
1.1.1 Le marché rural global.....	3
1.1.2 les surfaces par opération	4
1.1.3 La répartition du marché du foncier rural entre vocations des terres	5
1.1.4 Les prix moyens ha du foncier rural.....	6
1.1.5 Le marché par EPCI et par commune.....	7
1.1.7 La notion de bâti.....	9
1.1.8 Autres critères d'analyses	10
1.2. La préemption Safer Guyane 2025.....	11
2. Suivi du PPAS 2024 - 2028	14
2.1. Le financement de la Safer Guyane.....	14
2.2. La régulation du marché foncier	14
2.3. L'installation et le renouvellement des générations en agriculture	15
2.4. L'amélioration de la résilience des exploitations agricoles.....	15
2.5. La valorisation de la forêt et des milieux naturels, la prise en compte transversale de l'environnement.....	16
2.6. L'accompagnement des autres projets en milieu rural.....	17
2.7. La transparence du marché foncier	17
3. Activité du comité technique 2025.....	18
4. Administration de la Safer Guyane	20
4.1. L'actionnariat.....	20
4.2. Le Conseil d'administration	21
4.3. Les dirigeants.....	21
4.4. Le Comité Technique	22
4.5. L'effectif salarié.....	23
4.6. La mise en place des procédures	23
4.7. Les partenariats.....	23

L'année 2025 est la première année « pleine » de la Safer Guyane. Elle a permis de mobiliser du foncier privé au profit des porteurs de projets agricoles. Elle est également marquée par la transition de la gestion du foncier entre l'EPFAG et la Safer Guyane qui a alimenté les comités techniques et posé de nombreuses questions en matière d'environnement, de modalités d'aménagements agricoles.

Une première cession de l'Etat de 560 ha a également été signée en juin 2025 avec le Ministre des Outre-mer Manuel Valls. Cette cession souligne les difficultés de gestion auxquelles la Safer devra faire face sur ces terrains : accessibilité, compatibilité à la production agricole, occupations sans droits ni titres, enjeux environnementaux... Chaque terrain cédé nécessite un investissement de fonds de la Safer Guyane.

Cette cession a été rendue possible par l'amendement au CGPPP porté par le Sénateur Georges Patient début 2025 avec l'appui de la FNSAFER, texte qui a inscrit la Safer Guyane comme potentiel bénéficiaire des cessions de l'Etat. En 2025, la Safer Guyane a reçu à nouveau l'appui du sénateur Georges Patient et de la FNSAFER afin d'obtenir un report de l'application de l'impôt sur les sociétés liés à l'inscription en comptabilité des cessions Etat.

Enfin, les activités de la Safer Guyane sont proportionnées aux moyens dont elle a pu disposer et mobiliser pour remplir ses missions.

La Collectivité Territoriale de Guyane a apporté son soutien financier au lancement des activités. Ce soutien est indispensable. Les premières cessions de la Safer Guyane ont également permis de dégager un peu de chiffre d'affaires et de trésorerie,

L'absence de l'accompagnement financier de l'Etat, malgré les engagements présidentiels, est quant à lui extrêmement préjudiciable au déploiement de la Safer Guyane. Il limite profondément dans les réponses que la Safer Guyane pourrait apporter aux problématiques foncières aussi bien aux niveaux collectifs qu'individuels.

1. Le marché foncier de Guyane : analyse 2025

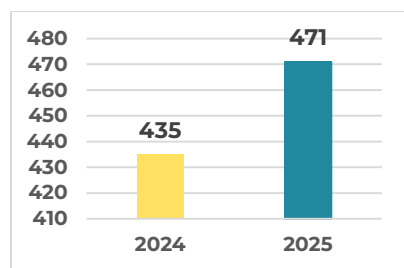
En 2025, la Safer Guyane et les notaires ont mis en place le système dématérialisé national pour la réception et le traitement des Déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA).

Cette dématérialisation est utilisée de façon certifiée pour traiter les flux entre la Safer et les notaires afin de purger le droit de préemption Safer, les demandes de réponses anticipées.

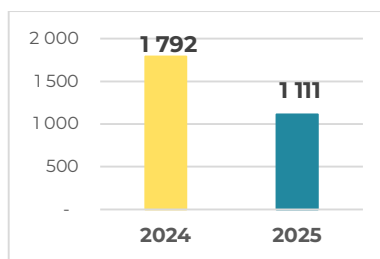
1.1 Le marché foncier 2025

1.1.1 Le marché rural global

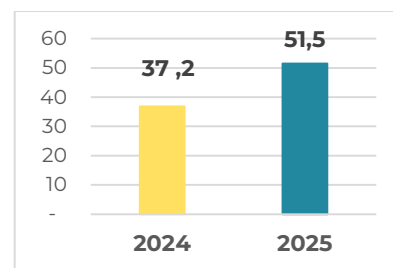
La SAFER Guyane a reçu 471 DIA exploitables au cours de l'année 2025 pour 1 111 ha concernés et une valeur totale de 51 502 875 € .



Nb DIA reçus par la SAFER



Surfaces totales des DIA (ha)



Valeur totale DIA (M€)

Le marché est donc plutôt à la baisse en surfaces en lien avec l'absence d'opérations d'envergure comme en 2024 autour de projets photovoltaïques. La valeur totale est en augmentation de 38%, hausse liée à une augmentation globale des valeurs par notification et à la présence de bâtis (cf. paragraphes suivants)

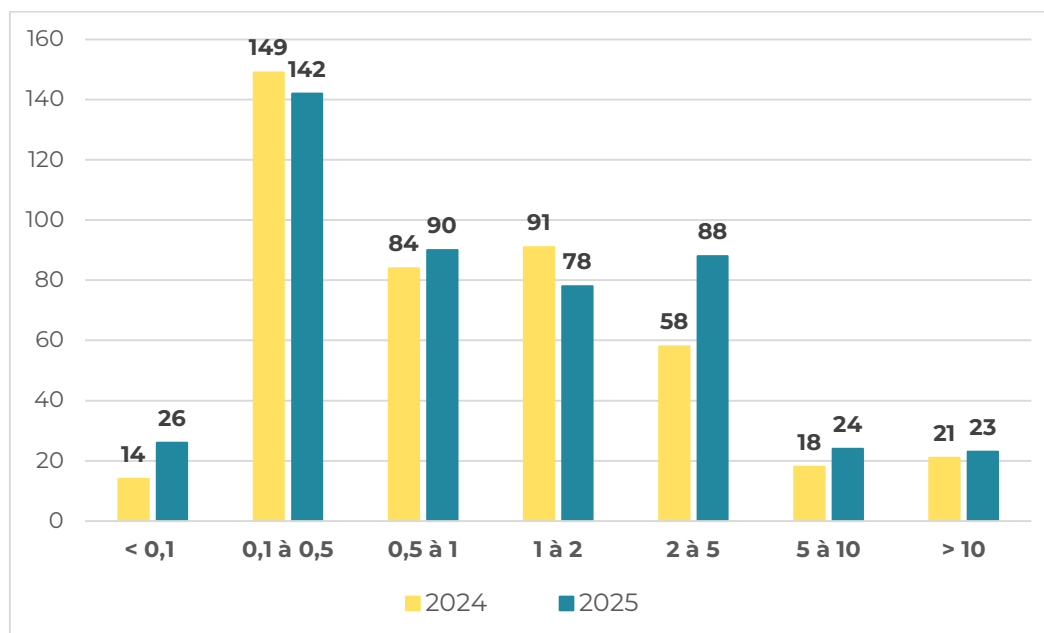
En 2025, ces opérations sont très majoritairement des cessions (415), suivent les donations (52) et enfin quelques opérations d'échanges ont été réalisées. Les équilibres sont maintenus par rapport à 2024 (403 ventes et 29 donations sur 435 DIA au total).

1.1.2 les surfaces par opération

La surface moyenne par DIA est de 1,53 ha en 2025 pour une médiane de 0,65 ha montrant la prépondérance comme en 2024 des opérations réalisées sur des petites surfaces. La surface moyenne en 2024 était de 4,12 ha par opération, moyenne tirée vers le haut par quelques grandes opérations liées à des champs photovoltaïques notamment.

En 2025, 55% % des opérations concernent des superficies inférieures à 1 ha (57% en 2024), 71% soit près des trois quarts des opérations concernent toujours des surfaces de moins de 2 ha.

Les surfaces par opération se répartissent ensuite pour 35% d'entre elles entre 1 et 5 ha (34% en 2024) et enfin les 9% restant concernant des opérations de plus de 5 ha pour moitié et plus de 10 ha pour la seconde de façon identique à 2024.



Nb DIA par classe de Surfaces en ha en 2024 et 2025

Le constat est identique à celui de 2024. **Les notifications de cessions sur le foncier rural se concentrent toujours sur des petites surfaces. On observe toutefois une augmentation sensible des notifications sur des surfaces comprises entre 2 et 10 ha.** Les agriculteurs acquéreurs demeurent cependant minoritaires sur ces achats de parcelles de taille supérieures à 10 ha (16 notifications sur les 135 notifications concernées)

La concentration des notifications sur de petites surfaces traduit le détournement de la vocation de ces espaces qu'elle soit agricole ou naturelle, vocations décidées et validées par les aménageurs au travers du Schéma d'Aménagement Régional de la CTG en cours de révision, des SCOT à l'échelle des EPCI et des PLU au niveau de chaque commune.

La Safer Guyane intervient sur ces cessions au travers de l'exercice du droit de préemption qu'elle a exercé en 2024 et 2025 quasi exclusivement en zones agricoles.

Ce droit de préemption a été activé afin de maintenir la vocation agricole des biens et pour réguler le prix du foncier agricole au profit des porteurs de projets agricoles.

1.1.3 La répartition du marché du foncier rural entre vocations des terres

Les 471 notifications reçues en 2025 ont concerné 725 parcelles au total (une DIA peut concerner plusieurs parcelles regroupées dans une cession).

	Nb parcelles	Surfaces totales (ha)	Surface moyenne par parcelle
A	321	584	1,82
A-N	14	16	1,15
A-U	2	6	3,00
Znc	4	10	2,42
Total A	341	615	1,80
Nb parcelles N	246	405	1,65
Nb parcelles N - U	59	24	0,41
Nb parcelles AU - N	7	8	1,19
Total N	312	437	1,40
Nb parcelles U	38	31	0,81
Nb parcelles Au	19	6	0,29
Nb parcelles Zc	1	0	0,28
Total U	58	37	0,63

Nb de parcelles et surfaces concernées par classement aux PLU des communes*

(*14 parcelles sont sans classement)

Les parcelles classées en « urbain » sont associées à des parcelles en classement agricole ou naturelles aux PLU des communes. La Safer reçoit les notifications pour des parcelles classées en urbain en association à celles classées en zones agricoles ou naturelles pour lesquelles le droit de préemption Safer peut s'exercer.

En se concentrant sur les zones agricoles et naturelles, l'équilibre est maintenu comme en 2024 avec respectivement **47% de parcelles notifiées classées en agricoles ou agricoles-mixtes ou 43% des parcelles notifiées classées en zones naturelles ou naturelles mixtes.**

Il est à noter que les classements mixtes sont très minoritaires.

Les surfaces en zones agricoles et agricoles mixtes sont cependant plus importantes 615 ha contre 437 ha en naturelles et naturelles mixtes.

Les surfaces moyennes par parcelle sont en conséquence, 1,80 ha en moyenne en zones agricoles contre 1,40 ha en zones naturelles. La moyenne cache cependant le nombre de petites parcelles vendues (cf. médiane de 0,65 ha toutes zones évoquées au paragraphe précédent).

La définition d'une stratégie d'intervention de la Safer Guyane en zones naturelles aux côtés des aménageurs : communes, acteurs de la conservation des espaces naturels est donc primordiale compte tenu de cet équilibre de marchés entre zones agricoles et zones naturelles.

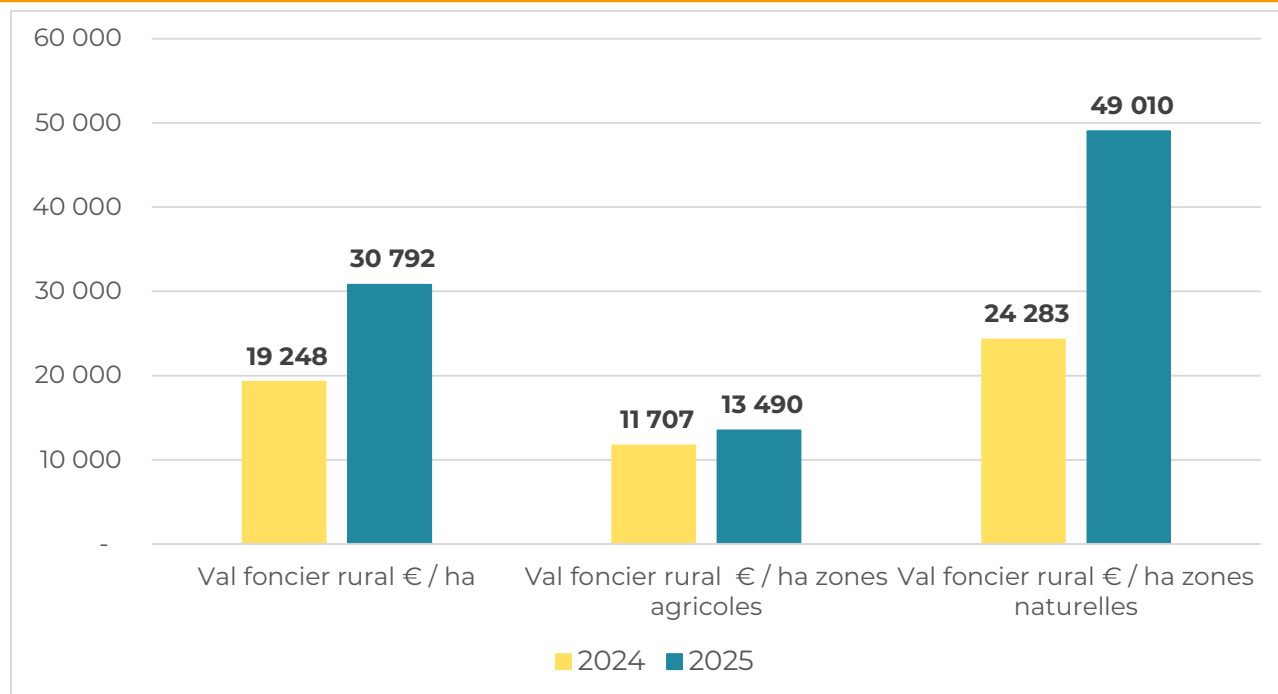
Cette stratégie permettra également de limiter le report de pression observé sur le foncier en zones naturelles depuis le démarrage de l'intervention de la Safer Guyane en zones agricoles en 2024.

1.1.4 Les prix moyens ha du foncier rural

Le prix est défini pour les ventes sur des biens « nus » : absence de bâtis, libres de toute occupation, classés totalement en Agricole ou en Naturel sans mixité avec un classement en urbain.

Sur le foncier rural (classé Agricole et Naturel), l'analyse a porté en 2025 sur 268 DIA comme en 2024 pour 663 ha (1 121 ha en 2024).

En 2025, le prix moyen du foncier rural s'établit à 30 792 € / ha en augmentation de 60% par rapport à 2024 pour le même type de notifications (19 248 €/ha).



Prix de vente à l'hectare notifié à la Safer : foncier rural – foncier zones agricoles – foncier zones naturelles

Si le prix moyen notifié à la Safer augmente peu entre 2024 et 2025 en zones agricoles (13 490 € / ha en 2025 soit une augmentation de 15% tout de même), le prix double en zones naturelles (49 010 €/ha en 2025 contre 24 283 €/ha en 2024).

Cette augmentation des prix en zones naturelles traduit deux formes de pression :

- Le report des ventes à destination d'habitats notamment des zones agricoles sur les zones naturelles du fait de l'intervention de la Safer depuis la fin 2024
- La pression sur ces zones en milieu semi-urbain (agglomération de Cayenne, zone Centre Littorale).

Le prix moyen notifié en zones agricoles peut également être comparé à l'action de la Safer Guyane en 2025. Le comité technique a en effet proposé à l'attribution des terrains en zones agricoles sans bâti ni occupation.

Surface totale en cession de propriété SAFER	Prix total SAEFR	Prix € /ha SAFER
731,10 ha	1 366 826 €	1 869 €

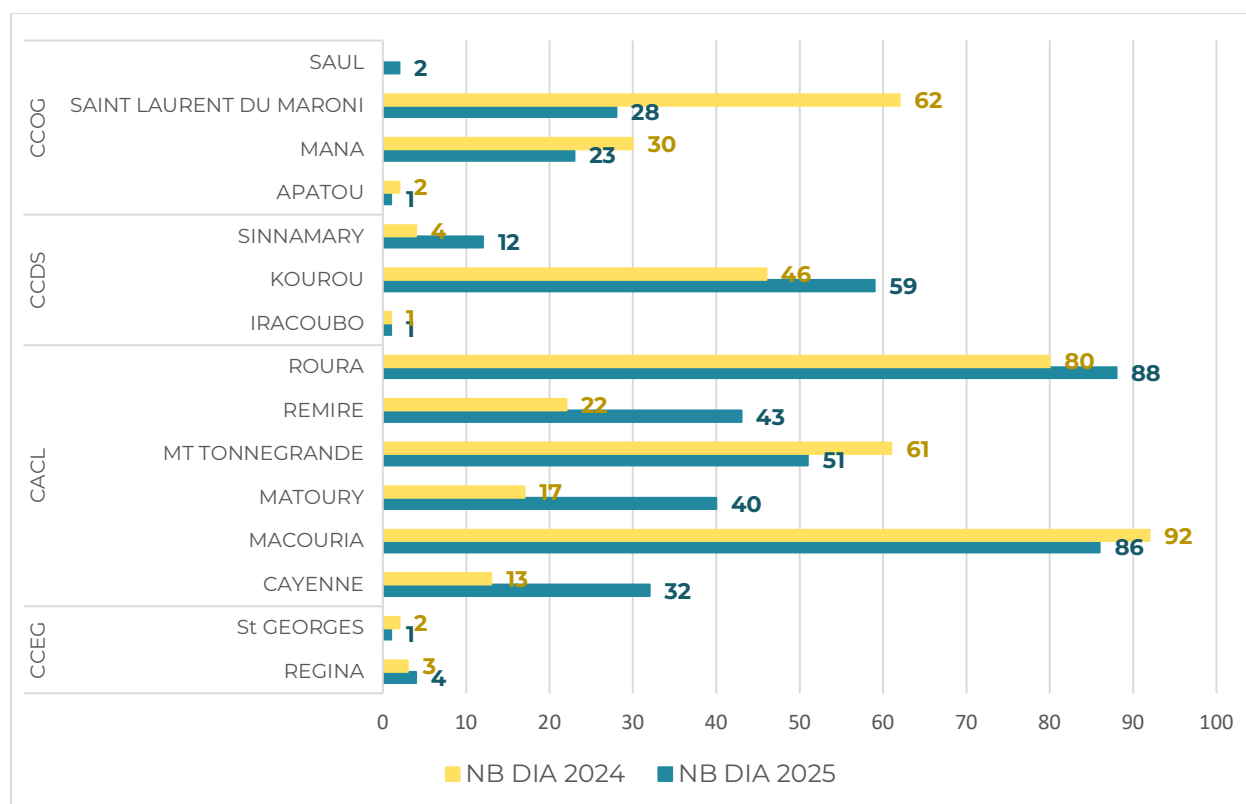
Prix de vente à l'hectare moyen sur les biens attribués par la Safer en 2025

Les parcelles mises en cession par la Safer Guyane provenaient soit de négociations amiables avec des propriétaires privés soit des reliquats de foncier que l'EPFAG avait confiés à la Safer en gestion.

Le prix Safer Guyane 2025 pour des terrains agricoles « nus » s'établit à 1 869 € / ha. L'écart entre le prix Safer et le prix moyen observé sur le marché foncier agricole est donc de 13 490 € - 1 869 € = 11 621 € /ha.

La Safer Guyane a donc pleinement exercé son rôle de mise à disposition de foncier agricole pour des porteurs de projets à des prix raisonnables au regard de la constitution du marché actuel.

1.1.5 Le marché par EPCI et par commune



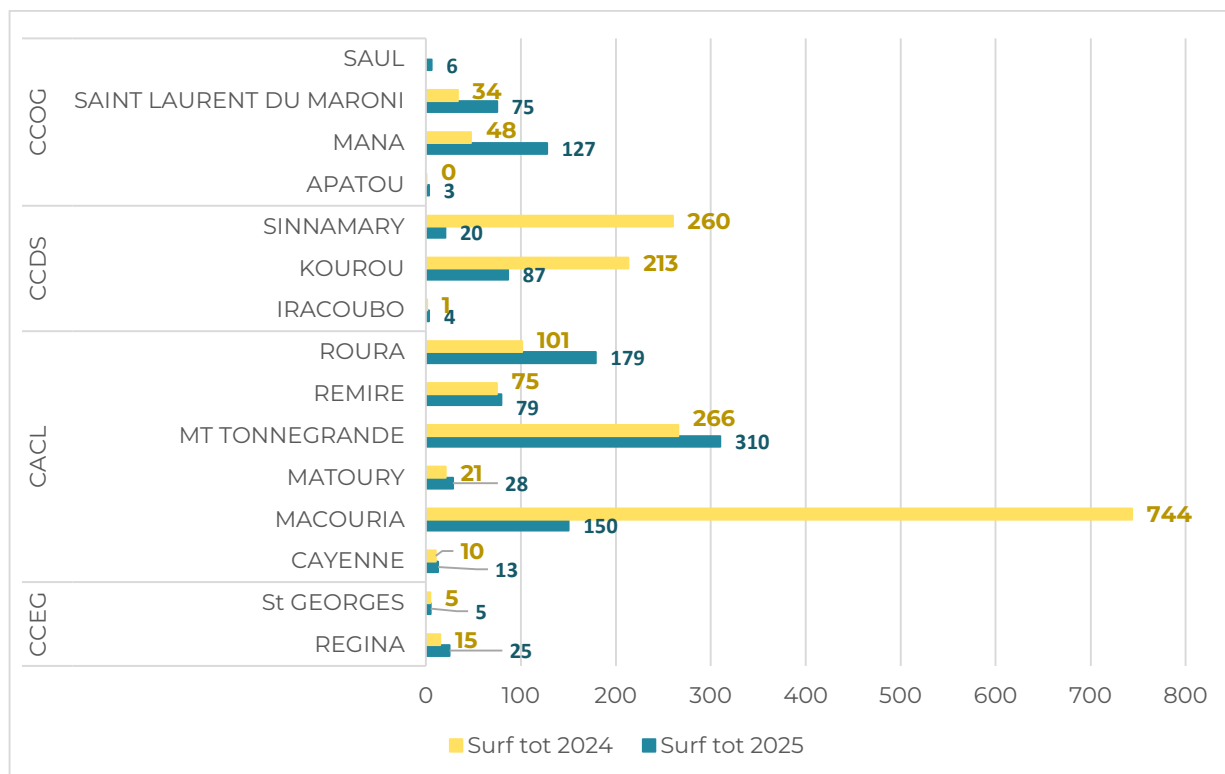
Nb DIA par commune et EPCI – marché foncier Guyane 2025

Le territoire de la CACL est à nouveau le plus concerné par les cessions de biens et autres formes de transactions (**72% des notifications en 2025, 65% en 2024**). Si l'on ajoute la commune de Kourou à ce total, on atteint même 81% des opérations réalisées dans l'année.

Ce phénomène traduit à nouveau l'activité de vente de biens en zone agricole ou naturelle pour de la construction et non des activités agricoles ou adaptées à ces zones (loisir, préservation des espaces).

Ces opérations se concentrent sur certains secteurs pour le territoire de la CACL : secteur Comté, Beauséjour au sens large à Roura qui passe devant Macouria pour le nombre de DIA en 2025, Carapa et bord N1 pour Macouria, CD5 à Montsinéry-Tonnegrande, Degrad Saramaca à Kourou...

La zone Ouest avec Saint Laurent du Maroni et Mana (territoire de la CCOG littoral) est en perte de vitesse par rapport à 2024 (-55% en nombre de DIA sur Saint Laurent du Maroni). **L'intervention de la Safer Guyane a eu un effet important sur ce secteur** Les réels projets agricoles demeurent cependant peu nombreux dans tous les cas.



Nb d'ha des DIA par commune et EPCI- marche foncier GUYANE 2025

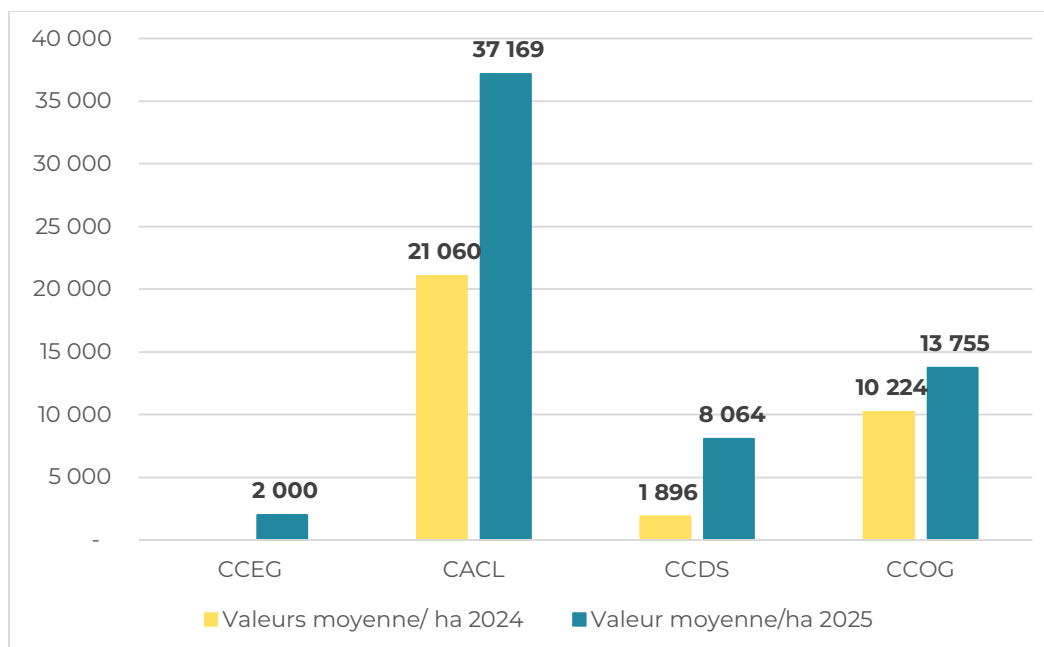
On constate un recul global des surfaces notifiées particulièrement à Macouria, Sinnamary et Kourou en lien avec l'absence en 2025 de notifications de parcelles de grande taille pour des projets photovoltaïques notamment.

La commune de Montsinéry-Tonnegrande voit ses surfaces notifiées en cession augmentées en lien notamment avec une activité accrue sur les zones naturelles. Il en est de même à Mana dans l'ouest guyanais.

A saint Laurent, l'augmentation de surfaces au regard du nombre de notification est liée à des cessions de la commune auprès de la CCOG ou de l'EPFAG dans le cadre de diverses opérations d'aménagements et d'infrastructures.

L'activité sur les communes de l'Est, de la zone centre des Savanes et sur les communes de l'intérieur demeurent faibles avec un marché peu structuré.

1.1.6 les prix du foncier rural par EPCI – zones agricoles et naturelles :



Prix du foncier rural (Zones agricoles et naturelles) par EPCI – marche foncier GUYANE 2025

Le prix du foncier rural est globalement tiré vers le haut par le territoire de la CACL avec une augmentation de 21 060 € en moyenne en 2024 pour des parcelles « nues » en zones agricoles ou naturelles à 37 169 € /ha en 2025 pour ce même type de biens **soit + 76% d'augmentation**.

Si le prix du foncier agricole s'établit en moyenne à 13 714 €/ha en 2025 sur le territoire de la CACL, celui des terrains en zones naturelles atteint des sommets à 50 080 €/ha. La CACL structure le prix du foncier rural présenté au point 1.1.4

Le territoire de la CCDS connaît une augmentation du prix très importante également de son foncier rural en lien avec des notifications reçues sur des ventes strictement privées. Comme pour la CACL, ce sont les biens en zones naturelles qui tirent le prix vers le haut. Le prix moyen des terres agricoles de la zone CCDS s'est établi à 6 660 €/ha en moyenne en 2025 contre plus de 69 870 € / ha en zones naturelles. La proportion de surfaces en zones agricoles étant plus importantes que celle en zones naturelles, le prix moyen du foncier rural est tiré vers le bas.

Enfin, le territoire de la CCOG se caractérise par une hausse plus modérée du foncier rural de 10 224 €/ha en moyenne en 2024 à 13 755 €/ha en 2025. Cette hausse relative masque cependant un prix qui demeure très élevé pour la zone en termes de potentiels agricoles et de capacités des porteurs de projets à se porter acquéreurs des parcelles mises à la vente. En effet, le prix du foncier agricole sur le territoire de la CCOG s'établit à 29 489 € / ha. C'est le prix du foncier en zones naturelles qui atténue la hausse globale sur ce territoire (1 666 € / ha en zones naturelles en 2025).

1.1.7 La notion de bâti

115 DIA mentionnent un bâti. Cela représente 24 % des opérations 2025 (18% en 2024) en nombre et 40 % en valeur (13% en 2024).

Sur ces 115 DIA, 21 concernent des donations en 2025 (32 en 2024).

Ces bâtis font monter les prix de cession des biens alors même que beaucoup sont construits sans permis. Le plus souvent, la ventilation entre bien immobilier et bâtiment(s), améliorations foncières n'est pas réalisée dans la présentation du prix de vente rendant difficile l'estimation réelle du prix du foncier cédé hors bâti et améliorations foncières éventuelles.

71% des notifications avec bâtis concernent des biens en zones naturelles ou zones agricoles de façon équivalente. Ces biens ont été très majoritairement édifiés sans permis de construire.

1.1.8 Autres critères d'analyses

- **Le caractère libre-occupé des biens :**

1 opération pour 8 ha concerne un bien occupé pour une activité non agricole.

Il est à noter que la location (hors baux emphytéotiques et concessions accordés par l'état), bail à ferme notamment, n'est effectivement pas répandue en Guyane. Elle peut être pratiquée dans un cadre le plus souvent familial pour aider au démarrage d'une activité agricole par exemple.

Les outils Safer et la mise sur le marché progressive des hectares issus de la cession par l'état du foncier aux communes et à la Safer Guyane devraient entraîner le développement de ce mode de mise en valeur : Convention d'Occupation Provisoire et Précaire, Bail Safer, Bail à ferme...

La location sous forme de bail à ferme est un mode de faire valoir direct majoritaire en France hexagonale.

- **La profession des acquéreurs :**

Seuls 6 dossiers sont portés par des agriculteurs acquéreurs en 2025 (23 en 2024) quasi uniquement en cessions et une donation.

Ces opérations « agricoles » concernent tout de même 329 ha au total (536 ha en 2024)). Les cessions de terres agricoles hors baux à des agriculteurs concernent donc une part minime des transactions 2025 comme évoqués précédemment.

La moyenne en valeur de ces opérations agricoles est de 8 396 €/ha en 2025.

Le prix moyen des parcelles vendues au profit d'agriculteurs est donc plus compétitif que le prix moyen du foncier agricole en 2025. Ce prix 2025 demeure cependant élevé au regard des objectifs de la Safer Guyane en matière de régulation du prix des terres agricoles. Le prix 2024 sur ce type d'opérations était de 1 561 €/ha plus proche du prix objectif de la Safer Guyane en lien avec des ventes réalisées principalement par des acteurs publics au profit d'agriculteurs.

1.2. La préemption Safer Guyane 2025

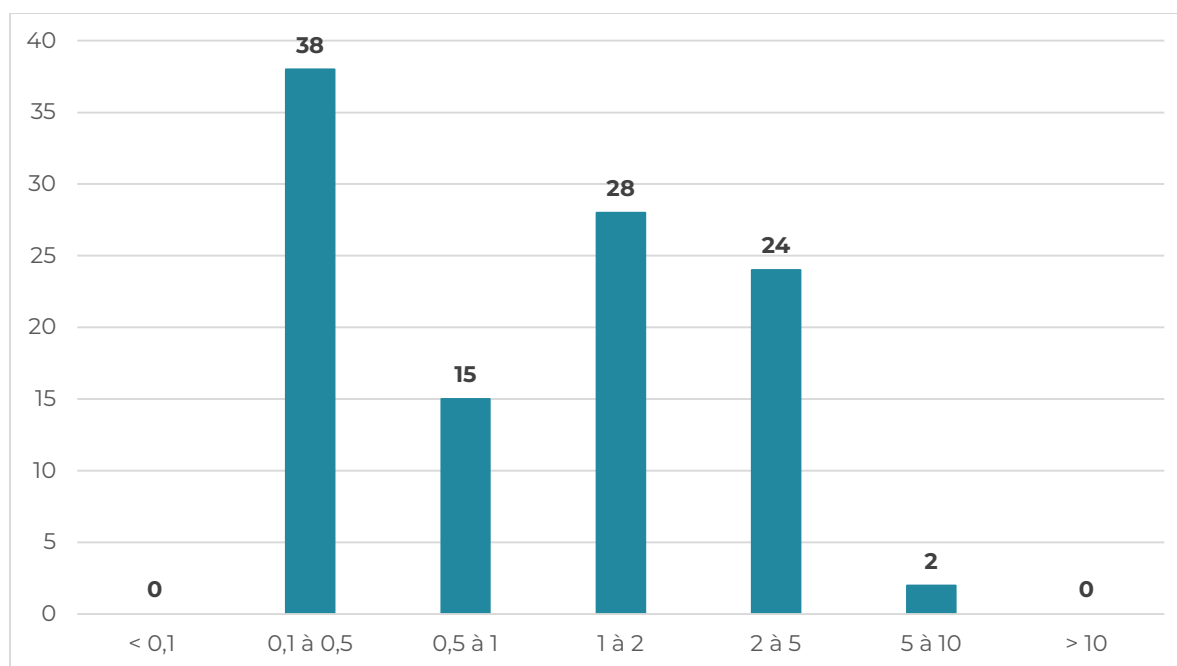
Les prix du marché foncier agricole justifient l'intervention de la Safer Guyane en préemption avec révision de prix dans les zones agricoles afin de préserver ces espaces au profit des activités agricoles et d'assurer à terme une régulation des prix.

En Martinique et Guadeloupe, deux départements proches qui connaissent une pression foncière importante, le prix moyen des terres agricoles s'établit entre 5 000 et 6 000 € l'hectare en 2024. En France hexagonale, il est de 6 400 €/ha en 2024.

Ces prix correspondent à des terres « cultivées » et mises en valeur dans l'hexagone et aux Antilles, états à relativiser par rapport à la situation des parcelles notifiées et mises en vente par la Safer en Guyane (en forêts).

Le droit de préemption de la SAFER Guyane a été octroyé en juillet 2024. Elle a pu l'activer dès octobre 2024. **Ainsi pour les 4 derniers mois de l'année 2024, ce sont 35 préemptions en révision de prix qui ont été notifiées par la Safer Guyane** auprès des notaires puis des vendeurs, acquéreurs et mairies concernés. Ces préemptions avaient été réalisées uniquement en zone agricole.

En 2025, la Safer a maintenu son objectif d'obtenir un effet prix important au profit des agriculteurs et de l'installation agricole, de la souveraineté alimentaire pour le territoire. **La Safer Guyane a donc exercé 107 préemptions en 2025 (100 en préemption en révision de prix et 7 en préemption simple).**



Répartition des préemptions 2025 en nombre par catégorie de surfaces (ha)

Sur 107 préemptions exercées, 50 % concernent des parcelles de moins de 1 ha, 75% des parcelles de moins de 2 ha. L'action de la Safer Guyane se positionne clairement dans le cadre de ses objectifs légaux de lutte contre la spéculation foncière et de lutte contre le mitage agricole.

La Safer a exercé son droit de préemption en zone agricole qu'aux exclusives (1 préemption réalisée en zones naturelles) où elle est légitime pour intervenir pour le compte des nombreux porteurs de projets agricoles susceptibles de se positionner pour l'achat des parcelles préemptées.

En zones naturelles, la Safer Guyane ne peut intervenir que pour le compte d'une collectivité ou d'un opérateur de la conservation (personne publique). Elle n'a activé ce droit qu'une fois en 2025 pour le compte du Conservatoire du littoral. Comme évoqué précédemment, la problématique de la pression

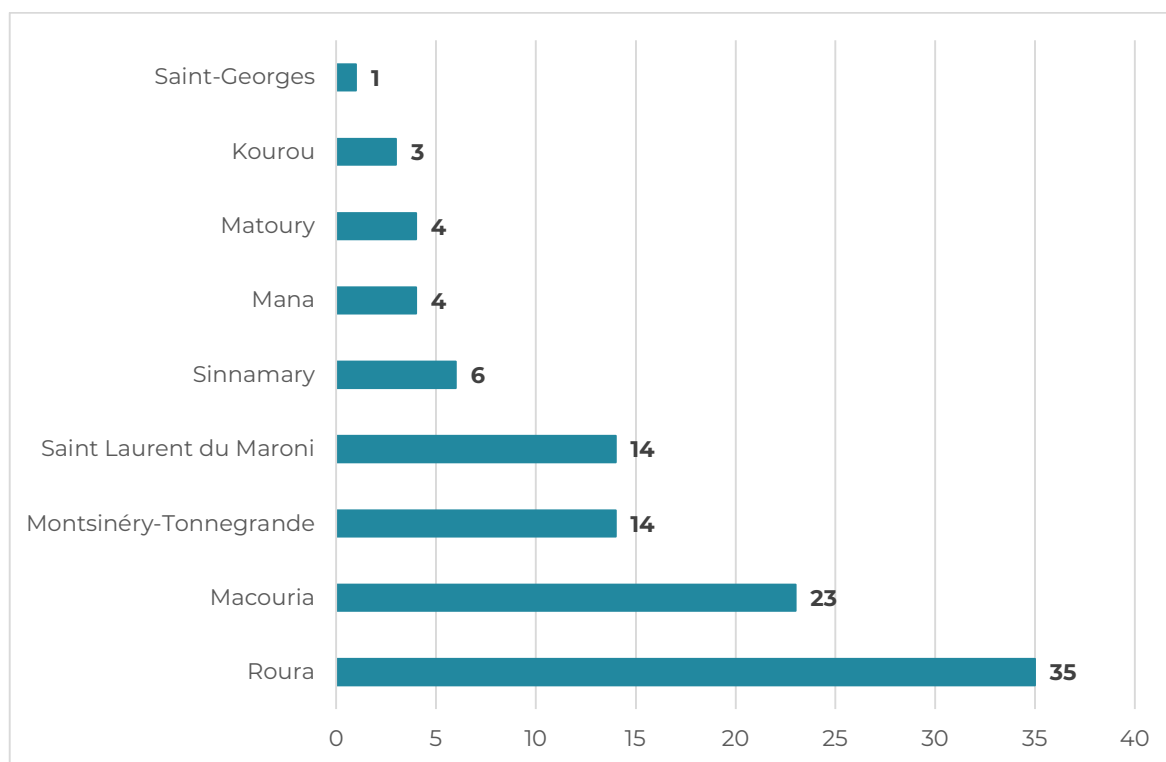
foncière en zones naturelles est à traiter en partenariat avec les communes, les EPCI et les opérateurs de la conservation des milieux.

En focalisant **sur les notifications reçues en zone agricole, le taux d'intervention de la Safer Guyane** sur ce marché du foncier est très important : **104 préemptions ont été exercées pour 222 notifications reçues en zone agricole** pour lesquelles le droit Safer pouvait s'exercer directement (hors donation et échange de parcelles) **soit un taux d'intervention de 47%**.

Cette action importante montre l'investissement de la Safer Guyane pour une régulation efficace du prix du foncier agricole et une réorientation importante de ce foncier vers sa vocation agricole première.

La Safer est également intervenu sur des cessions avec bâti à 12 reprises en zone agricole. Il s'agissait à quasi 100% des cas de maisons individuelles construites sans autorisation dont la valeur était alors dévaluée de 50% dans la notification de préemption en révision de prix à partir de juin 2025.

Il est important de souligner que toute opération de préemption de la Safer Guyane est soumise à avis favorable préalable des commissaires de gouvernement qui exercent ainsi leurs fonctions de contrôle sur les activités de la Safer Guyane



Répartition des préemptions par commune en nombre en 2025

Les secteurs où la Safer Guyane a exercé son droit de préemption sont ceux où « l'urbanisation » de la zone agricole est la plus forte et ce le plus souvent de façon illégale. Les territoires de la Carapa à Macouria, Beauséjour à Roura, Basse Terre à Montsinéry-Tonnegrande, Plateau des Mines et CD9 à Saint Laurent du Maroni sont particulièrement concernés.

En matière d'effet de l'action de préemption de la Safer Guyane sur le marché, sur les 100 préemptions exercées en révision de prix, à mars 2026, **seuls trois vendeurs ont opté pour une acceptation de l'offre de la Safer**, 1 a assigné la Safer Guyane pour des questions de procédure, **les autres vendeurs ont retiré leur bien de la vente.**

L'enjeu du foncier, de la régulation de ses prix dans les zones agricoles et naturelles est important à traiter en multi acteurs : Safer Guyane, Communes, acteurs des territoires... La stratégie de la Safer Guyane en matière de préemption sur ces zones ne peut se faire qu'au travers d'une définition

partagée des zones agricoles et naturelles au regard des besoins en matière d'urbanisation, aux stratégies de développement économique de ces territoires et à la place qui sera donnée aux activités agricoles ainsi qu'à la préservation des milieux au regard des besoins tout aussi importants de la population en matière de logements, activités...



Réalisation : TEMBEYANA

*Chantal BERTHELOT, Présidente,
le Conseil d'Administration,
et les collaborateurs,
vous adressent leurs vœux*

*de Solidarité, d'Audace, de Force,
d'Équité et de Résilience*

*2026 sera une année d'ancrage,
d'innovation et d'action.*



*l'outil de proximité qui soutient chaque
agriculteur.*

2. SUIVI DU PPAS 2024 - 2028

Ce paragraphe suivi du PPAS reprend les principaux indicateurs et marqueurs d'étapes validés dans ce plan stratégique pluriannuel.

2.1. Le financement de la Safer Guyane

L'activité de la Safer Guyane s'est renforcée en 2025 avec le recrutement d'un directeur du développement en janvier 2025 (Alexandre DUMONTIER) et d'un second conseiller foncier en juillet 2025 (Benjamin DESPLA). Ce recrutement a conduit à redéfinir les zones d'intervention par conseiller foncier au sein de la structure. Mme Sophie MILHET couvre ainsi les territoires de la CCEG et de la CACL et M. Benjamin DESPLA couvre ceux de la CCDS et de la CCOG.

En matière de financement, les subventions de fonctionnement prévues par la Collectivité Territoriale de Guyane et l'Etat à hauteur de 250 000 € chacun ont été acquises uniquement par la CTG mais pas par l'Etat.

La Safer Guyane remercie la Collectivité Territoriale de Guyane pour son soutien et le respect de ses engagements.

L'absence de soutien financier de l'Etat est en revanche un frein important au développement de la Safer Guyane qui n'a pu déployer pleinement ses activités et ses actions notamment en matière de **missions de service public**. C'est également **un frein majeur pour réaliser l'investissement de fonds nécessaire à la mise en attribution du foncier** cédé par l'Etat à la Safer Guyane et investir en amont auprès des communes sur le foncier qu'il leur est également ou qui leur sera remis.

La Safer a donc mis l'accent sur les premières opérations génératrices de financement de son fonctionnement : cessions de biens confiés par des propriétaires privés, évaluations et diagnostics de terrains et de biens, réponses anticipées aux DIA des notaires, déploiement des partenariats avec les communes et les EPCI (diagnostic agricole et foncier, mise en place de l'outil de surveillance du territoire Vigifoncier).

Ces opérations ont généré 162 476 € de recettes en 2025. (80 000 € au budget modificatif 2025)

2.2. La régulation du marché foncier

La régulation du marché foncier passe par l'initiation et le développement progressif de la présence amiable de la Safer Guyane sur le marché foncier. Il s'agit également de mettre un frein à la spéculation sur le marché dit secondaire (mais principal pour le moment) afin d'éviter le mitage et le détournement des terres agricoles.

La Safer Guyane est entrée en pleine activité sur le marché foncier à partir d'octobre 2024 après l'obtention de l'agrément préemption début juillet 2024. L'année 2025 est la première année de pleine exercice où la Safer a pu travailler sur des biens qui lui ont été confiés par des propriétaires privés et l'EPFAG (dans le cadre de la convention de gestion de la transition entre les deux structures).

En Convention de Mise à Disposition (CMD) – Bail Safer, trois opérations ont été conduites par la Safer Guyane en 2024 pour une surface totale de 3 ha 03 a 98 ca. Ces conventions sont toujours en cours en 2025. La Safer a mis un bien en CMD en 2025 sur le marché. Ce bien n'a pas trouvé preneur lors de l'appel à candidatures lancé par la Safer Guyane. La location de terres agricoles n'est pas une pratique usuelle en Guyane mis à part dans un cadre familial. Il est en effet compliqué de louer un terrain non mis en valeur, le preneur devant supporter cette charge sans garantie d'acquérir le terrain à termes et de valoriser réellement son investissement.

En achat-substitution, en 2025, **la Safer Guyane a conduit 57 opérations (dont 1 sur un bail emphytéotique) pour 1 172 ha 83 a 93 ca. Sur ces 57 opérations, 38 ont abouti à une attribution pour 783 ha 30 a 33 ca. Sur ces 38 opérations, 6 ont été conclues (actes signés chez le notaire) avant la fin 2025 pour 60 ha 00 a 82 ca.**

Enfin, en préemptions avec révision de prix ou préemptions simples, la Safer Guyane a mené 107 dossiers pour 131 41 a 97 ca avec accords des Commissaires de Gouvernement.

Le taux d'intervention de la Safer Guyane sur le marché foncier rural préemptions incluses en nombre est donc de 31% en 2025 (objectif à termes de 35 à 40% de taux d'intervention avec une proportion de dossiers en amiable).

2.3. L'installation et le renouvellement des générations en agriculture

En 2024, l'équipe de la Safer Guyane avait rencontré 150 porteurs de projets agricoles. **450 ont été rencontrés en 2025 et conseillés faisant de la Safer Guyane un acteur reconnu de l'installation agricole.** Comme évoqué au paragraphe précédent, c'est également **38 porteurs de projets qui se sont vus attribués un bien en 2025.** Les actes permettant à ces attributaires devraient être signés au 1^{er} semestre 2026, 6 actes ont été signés en 2025 permettant aux attributaires de démarrer ou sécuriser leur activité agricole. Ces dossiers seront conclus au 1^{er} semestre 2026. Pour certains d'entre eux, au préalable, la Safer Guyane doit cependant travailler à résoudre les contraintes environnementales (LANDAU à REGINA et YAONI à ROURA).

Sur les 38 biens mis en attribution en 2025, **la Safer Guyane a reçu et traité 340 candidatures soit une moyenne de 9 candidats par bien (de 1 à 53 candidats par bien pour le minimum et le maximum).** L'ensemble des candidatures sont traités avec équité et selon le code déontologique de la Safer Guyane.

En matière de transmission d'exploitations agricoles, la Safer a pu déployer son offre de service autour de l'évaluation des biens et des exploitations dans leur intégralité, un accompagnement en matière de bilan patrimonial et fiscal et des mesures à mettre en place pour optimiser la transmission, la gestion de la transmission de leur exploitation. Trois exploitations ont bénéficié de cet accompagnement global en 2025 (actions en cours en 2026).

En matière d'aménagement, la Safer Guyane a poursuivi la concertation avec les communes de Guyane concernée afin d'assurer une bonne répartition des 20 000 ha que l'état doit lui céder par rapport aux cessions qui seront réalisées auprès des communes. **560 ha pour 89 parcelles ont été cédés à la Safer Guyane par l'Etat en juin 2025 (acte remis fin 2025).** L'équipe Safer Guyane a analysé la situation de chacune des parcelles concernées et réalisé un contrôle terrain pour **pouvoir mettre en attribution les premières parcelles début 2026.** Une majorité des parcelles cédées par l'Etat à la Safer Guyane présente des difficultés pour être attribuées : occupations, topographie défavorable, accès non défini...

2.4. L'amélioration de la résilience des exploitations agricoles

Le Comité Technique de la Safer Guyane a poursuivi son investissement de fonds afin de définir sa doctrine en matière d'accompagnement des installations et des exploitations en place : critères de choix des projets sur les candidatures reçues, élaboration du cahier des charges Safer Guyane, implication des filières.

La Safer Guyane a également choisi de mettre en place des Commission locales sur les communes pour lesquels des biens étaient en attribution. Organe consultatif, une commission locale permet de faire des propositions « terrain » d'attribution au comité technique. **Les commissions locales de Saint-Laurent du Maroni, de Mana, de Kourou, de Régina et de Roura ont ainsi pu se réunir une première fois en 2025.**

L'implication des acteurs des filières, de l'environnement, de l'accompagnement des agriculteurs (Syndicats, banque...), des EPCI au sein des Comités techniques est un gage des choix effectués par cette instance pour rendre ses avis de façon concertée en faveur d'une agriculture résiliente.

La Safer Guyane a également contribué à l'élaboration du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles. Sa publication prochaine sera un guide indispensable aux avis des commissions locales et

du Comité technique Safer Guyane afin d'orienter les décisions prises par la Présidente de la Safer Guyane au nom du Conseil d'Administration dans les attributions.

La Safer Guyane est membre de la CDPENAF et rend un avis sur l'ensemble des dossiers présentés au sein de cet instance.

Sur cet axe, au-delà du fonctionnement de ses instances et des liens toujours plus forts avec les actionnaires et partenaires, l'action importante de la Safer Guyane est **la mise en place d'un fonds de portage foncier, FACILI TERRE. Construit avec les partenaires financiers Crédit Agricole Martinique Guyane et la Collectivité Territoriale de Guyane qui y contribue chacun à hauteur de 500 000 €, le fonds est donc doté de 1 M€.**

Le fonds de portage vise à accompagner les primo accédants dans l'accès au foncier en décalant la charge de l'investissement dans le terrain. La Safer Guyane se substitue sur l'achat et met en location le bien pour une durée de 5 à 6 ans maximum auprès du porteur de projet attributaire au travers du processus Safer d'un bien. Au terme des 5 à 6 ans, le preneur doit pouvoir acquérir le bien.

2.5. La valorisation de la forêt et des milieux naturels, la prise en compte transversale de l'environnement

La Safer Guyane et le Conservatoire du littoral ont signé leur convention de partenariat en septembre 2025. L'objet de la convention est d'établir un cadre de référence pour un partenariat entre le Conservatoire et la Safer afin de définir les différents domaines de collaboration. Elle en définit le contenu, les modalités financières et de gouvernance autour de l'information en matière de foncier de façon réciproque, les interventions possibles de la Safer Guyane pour le compte du Conservatoire en matière de réserve foncière, protection des espaces protégées, surveillance foncière. La Safer Guyane est intervenu une première fois en 2025 en préemption en révision de prix pour le compte du Conservatoire du Littoral.

La Safer Guyane a également établi un cadre de partenariat avec le Conservatoire des Espaces Naturels de Guyane en 2025. Le CEN Guyane est ainsi entré en tant qu'actionnaire au sein de la Safer Guyane puis au sein de ses instances en tant que censeur. Ce partenariat permet de consolider l'approche environnementale de la Safer Guyane.

Les biens confiés par l'EPFAG à la Safer Guyane (aménagements de LANDAU (Régina) et YAONI (Cacao - Roura)) ont permis à la Safer Guyane de traiter la question des conditions environnementales liées à ces opérations d'attribution foncière et d'aménagements futurs en zone agricole. **En concertation avec ses actionnaires de l'environnement (CNE et CEN Guyane) et de la profession agricole (Syndicats, chambre d'agriculture, organisations de producteurs, interprofessions) au sein de ses instances, la Safer Guyane a proposé un cahier des charges environnemental** à adapter au cas par cas et à annexer aux actes. Des mesures simples sont préconisées : protection des fortes pentes, des ripisylves, bas-fonds et bords de criques, mise en place d'une défriche raisonnée, valorisation des bois de défriche... Cette réflexion a également permis à **la Safer Guyane de porter ses cahiers de charges à une durée de trente ans d'engagement des preneurs.**

La Safer a également été consultée sur plusieurs dossiers transversaux :

- La méthode Label bas carbone de restauration de terres agricoles dégradées
- La révision du SAR

En matière de forêt, la Safer Guyane n'a pu intervenir concrètement pour cette seconde année d'exercice. Elle a été cependant sollicitée à plusieurs reprises par des porteurs de financement sur les questions de crédits biodiversité et crédits carbone.

En matière de forêt, il faut également souligner que le classement des parcelles en « Bois » n'existe pas en Guyane. Cela limite dans tous les cas les possibilités d'intervention de la Safer Guyane.

2.6. L'accompagnement des autres projets en milieu rural

Après les rencontres d'échanges réalisées en 2024 avec la Collectivité Territoriale de Guyane, l'ensemble des EPCI, la plupart des communes de la bande littorale et quelques communes de l'intérieur (services urbanisme), la Safer Guyane a pu conclure des partenariats concrets au travers **de la signature de conventions cadres avec :**

- **La CACL et la CCOG**
- **Les communes de Saint-Laurent du Maroni et de Sinnamary.**

Une convention de prestation pour la réalisation d'un diagnostic agricole et foncier du territoire d'**Apatou** avait également été signé avec la commune en 2024. Ce diagnostic a été réalisé début 2025 et restitué auprès de M. le Maire et ses services fin février 2025.

Des actions ont été également menées hors cadre de convention en 2025 avec la commune de **Mana** (définition des zones d'aménagements Safer et communales) la commune d'**Iracoubo** (projet autour du Manioc), la commune de **Macouria** (surveillance du territoire et gestion du foncier), la commune de **Saint Georges** (aménagement de la zone de Gabaret).

En 2025, la Safer Guyane a également rencontré sur place les communes de **Maripasoula et de Papaïchton** ainsi que celle de **Saül** afin d'appréhender les problématiques spécifiques des communes de l'intérieur et du fleuve.

Au travers des conventions cadres d'accompagnement la Safer Guyane propose aux collectivités locales des actions autour de :

- **La connaissance de fonctionnement du territoire** par la réalisation d'études foncières et agricoles favorisant la connaissance et la valorisation de la multifonctionnalité de l'espace et permettant de définir une stratégie foncière partagée et/ou la réalisation d'études de faisabilité foncière de projets ciblés permettant de connaître la mobilité foncière, l'acceptabilité locale, les principes et les coûts de maîtrise du foncier,
- **La Veille et l'échange d'informations foncières** facilitant la surveillance et l'orientation des transactions foncières,
- **L'intervention foncière opérationnelle** (animation foncière permettant de favoriser et d'orienter l'installation agricole, la restructuration foncière et la transmission d'exploitations afin de favoriser le renouvellement des générations, la constitution éventuelle de réserves foncières, la négociation foncière en zone ciblée, la gestion temporaire de biens, la promotion de projets agro-touristiques...)
- **L'aménagement des zones agricoles**
- **L'intervention en zones naturelles** pour le compte de la collectivité (préemptions, négociations et gestion amiable...)

L'outil VIGIFONCIER qui permet la surveillance du territoire a ainsi été déployé pour la commune de Saint Laurent du Maroni ainsi que pour le conservatoire du littoral (cf. paragraphe précédent).

Enfin, les commissions locales évoquées au paragraphe précédent sont également un cadre de concertation entre la Safer Guyane et les communes dans le cadre de la gestion du foncier communal.

2.7. La transparence du marché foncier

La Safer Guyane publie au travers de ce rapport d'activités sa seconde analyse du marché foncier rural pour l'année 2025. Cette analyse fournit des indicateurs permettant à tout acteur de comprendre les dynamiques du foncier rural en Guyane à l'aune d'une année de fonctionnement.

Le site Internet de la Safer Guyane est fonctionnel. Il présente les grands principes de fonctionnement de la Safer Guyane.

Des actualités sont régulièrement publiées. Ces « actus » permettent de communiquer concernant le fonctionnement de la Safer et d'assurer une transparence de gestion. Elles sont surtout particulièrement utiles pour les porteurs de projets (acquéreurs et vendeurs) afin de leur faire connaître la Safer Guyane et ses possibilités d'actions.

Le module « appel à candidatures » pour le foncier en gestion par la Safer Guyane est également opérationnel depuis le courant de l'année 2024 et a été utilisé et valorisé en 2025 pour la publication des biens en attribution.

3. ACTIVITE DU COMITE TECHNIQUE 2025

Le Comité technique s'est réuni à six reprises en 2025.

Le Comité technique a analysé **57 dossiers pour 1 172 ha 83 a 93 ca** dont 44 dossiers sur propriété EPFAG.

Le comité a proposé **38 attributions pour 783 ha 30 a 33 ca**. Les dossiers n'ayant pas fait l'objet d'attributions l'ont été pour des causes diverses :

- Prix des biens
- Problématique de configuration : accès, topographie, réseau hydrographique, occupation
- Orientations de productions proposées par les candidats peu en phase avec le bien en attribution (potentiel agronomique, configuration de la parcelle)
- Solidité des projets présentés par les candidats au plan technique

Les profils ayant reçu des avis favorables lors des comité techniques correspondent à des projets d'installation, de ré-installation ou de consolidation avec des activités agricoles diverses (maraichage, tubercule, ananas, élevage avicole, élevage de petits et gros ruminants, agroforesterie, agrotourisme...).

Le comité technique a poursuivi en 2025 son investissement en matière de doctrine d'analyse des candidatures : formation et expérience agricole, capacité financière à acquérir le bien considéré et à mener le projet présenté, adéquation du projet en termes techniques au bien, éloignement éventuel des sites de production dans le cadre de consolidation d'exploitation ou d'agrandissement...

Le comité technique s'est appuyé sur les propositions réalisées par les commissions locales lorsque celles-ci ont été réunies (biens EPFAG en 2025). Le rôle de ces commissions est d'apporter un éclairage local sur les candidatures reçues.

Le comité technique de la Safer Guyane est l'organe central de fonctionnement de la structure. C'est le parlement du foncier où les avis de tous les acteurs ruraux sont recueillis pour proposer un avis d'attribution : profession agricole au travers des syndicats et de la chambre d'agriculture, filières agricoles au travers de organisations de producteurs et des interprofessions, acteurs de l'environnement, collectivités locales avec la CTG, l'AMG et les EPCI, acteurs du monde rural (CGSS, Groupama, Crédit Agricole...).

Le comité technique analyse toutes les candidatures reçues avec **des principes d'équité, de transparence, de confidentialité des informations et de respect des conflits d'intérêt** (un membre parent d'un candidat ne peut participer aux débats concernant le bien en attribution sur lequel son parent a fait acte de candidature).

Le comité technique est composé avec voix délibérative :

Des actionnaires :

- Chambre d'agriculture (CAG)
- Syndicat des Jeunes Agriculteurs (JA)
- Groupement Régional Des Agriculteurs De Guyane (GRAGE)
- Syndicat des Exploitants Agricoles de la Guyane (FDSEA)
- Groupement de Développement Agricole d'Apatou (GDA Apatou)
- Société Coopérative Yana Coop

- Association de Producteurs d'Ananas, de Fruits Et Légumes de Régina (APROFEL)
- Coopérative Avicole et Cunicole de Guyane (CACG)
- Collectivité Territoriale de la Guyane (CTG)
- Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG)
- Communauté de Communes Des Savanes (CCDS)
- Communauté d'Agglomération du Centre Littoral de Guyane (CACL)
- Communautés de Communes de l'Est Guyanais (CCEG)
- Association des Maires de Guyane (AMG)
- Guyane Nature Environnement (GNE)
- Crédit Agricole Martinique Guyane
- Groupama Antilles Guyane
- Etablissement Public Foncier d'Aménagement de la Guyane (EPFAG)
- Parc Naturel Régional de Guyane (PNRG)
- Ainsi que les commissaires de gouvernement :
 - Directeur Général des Territoires et de la Mer (DGTm) ou son représentant ;
 - Directeur Régional des Finances Publiques (DRFIP) ou son représentant ;

Et avec voix consultative :

- Caisse Générale de Sécurité Sociale de la Guyane (CGSS) – MSA
- Association des Maires de Guyane (AMG)
- Interprofession des Filières Végétales de Guyane (IFIVEG)
- Interprofession Élevage & Viandes de Guyane (INTERVIG)
- InterproBois
- CEN Guyane

4. ADMINISTRATION DE LA SAFER GUYANE

4.1. L'actionnariat

L'actionnariat de la société est composé de 24 actionnaires à la clôture de l'exercice 2025. Le capital social est de 484 144 € (16€/action) divisé en 30 259 actions.

Actionnaires	Nb d'actions	Capital effectivement souscrit	%
Collectivité Territoriale de Guyane	15 625	250 000 €	51,64%
Chambre d'Agriculture de Guyane	312	4 992 €	1,03%
Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles de Guyane	625	10 000 €	2,07%
Groupeement Régional des Agriculteurs de Guyane	62	992 €	0,20%
Syndicat des Jeunes Agriculteurs	62	992 €	0,20%
Groupeement de Développement Agricole d'Apatou	122	1 952 €	0,40%
Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais	1 562	24 992 €	5,16%
Communauté d'Agglomération du Centre Littoral	3 125	50 000 €	10,33%
Communauté de Communes de l'Est Guyanais	125	2 000 €	0,41%
Communauté de Communes Des Savanes -	1 875	30 000 €	6,20%
Credit Agricole Martinique Guyane	3 125	50 000 €	10,33%
Groupama Antilles Guyane	1 562	24 992 €	5,16%
Parc Naturel Régional de Guyane	62	992 €	0,20%
La société coopérative Yanacoop	100	1 600 €	0,33%
Association de Producteurs d'Ananas, de Fruits et de Légumes de Régina	187	2 992 €	0,62%
Coopérative Avicole Cunicole de Guyane	100	1 600 €	0,33%
FNSAFER	1 430	22 880 €	4,73%
Agence de Services et Paiement	1	16 €	0,00%
Guyane Nature Environnement	62	992 €	0,20%
Chantal BERTHELOT	3	48 €	0,01%
Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Guyane	5	80 €	0,02%
Association des Maires de Guyane	62	992 €	0,20%
Conservatoire des Espaces Naturels de Guyane	62	992 €	0,20%
MODEF FSAM de GUYANE	3	48 €	0,01%
TOTAL	30 259	484 144 €	100,00%

4.2. Le Conseil d'administration

Le Conseil d'Administration est composé au 31/12/2025 de 18 administrateurs dont 6 sièges dédiés aux collectivités locales. Le Conseil s'est réuni 4 fois en 2025.

Conseil d'administration au 31/12/2024			
Présidence	SAFER	Chantal	BERTHELOT
1 - Profession agricole	Chambre d'agriculture	Jean-Yves	TARCY
	GDA d'Apatou	Laurietta	CAROLINA
	GRAGE	Sylvie	HORTH
	FDSEA	Jean	PHANIS
	APROFEL	Vincent	HEU
	JA	Johnny	YANG
2 - Collectivités	CTG	Gabriel	SERVILLE
	CTG	Enrico	WILLIAM
	CACL	Monique	AZER
	CCDS	François	RINGUET
	CCEG	Céline	PARENT
	CCOG	Jules	DEIE
3 - Autres	FNSAFER	Hugo	MESTRE
	Groupama	Jean-Claude	HORTH
	Crédit agricole	Jean-Luc	HERRY
	Guyane Nature Environnement	Matthieu	BARTHAS
	ASP	Laurent	NICOLAS
Censeurs	AMG	Céline	REGIS
	CEN GUYANE	Nicolas	CAMBOU
Commissaires du gouvernement	DGTM	Ivan	MARTIN
	DRFIP	Gregory	ROUTARD
	DGTM (suppléant)	Patrice	PONCET
	DRFIP (suppléant)	Marc	WAYA

4.3. Les dirigeants

Madame Chantal BERTHELOT, ancienne représentante du GRAGE au Conseil d'administration de la Safer, a été élue Présidente – Directrice générale lors du Conseil d'administration électif du 15 mai 2025.

Madame Sylvie HORTH, représentante du GRAGE au Conseil d'administration de la Safer, a été désignée Présidente du Comité technique le 15 mai 2025.

Madame Laurietta CAROLINA et Monsieur Johnny YANG, respectivement représentants du GDA d'Apatou et des Jeunes Agriculteurs au Conseil d'Administration de la Safer, ont été désignés vice-présidents le 15 mai 2025.

4.4. Le Comité Technique

Le comité technique est composé de membres de droit et de membres permanents qui se réunissent chaque mois. Il donne son avis sur les dossiers opérationnels (acquisitions, préemptions, rétrocessions, conventions de mise à disposition...).

MEMBRES		Titulaire	
COLLEGE 1 : PROFESSION AGRICOLE	SAFER	Sylvie	HORTH
	Chambre d'agriculture	Jacqueline	PATOE
	FDSEA		
	GRAGE	Charlette	HOVEL
	JA	Paul	YANG
	GDA Apatou	Quentin	YU FENG
	CACG	Errol	WELLES
	Yanacoop	Eric	LANDAIS
	APROFEL	Chao	VANG
COLLEGE 2 : COLLECTIVITES	CTG	Enrico	WILLIAM
	CACL	Phong	LY
	CCOG	Bénédicte	FJEKE
	CCEG	Iranise	ROGER
	CCDS	A désigner	
	AMG		
COLLEGE 3 : AUTRES	EPFAG	Denis	GIROU
	Crédit Agricole	Jean-Christophe	AVENEL
	Groupama	José	RHENY
	GNE	Anne	DURAND
	PNRG	Patrick	COSSET
	DGTM	Nicolas	GOUGAIN
	DRFIP	Sandra	MONDESIR-VIGNE
MEMBRES avec voix consultative			
	IFIVEG	Gilles	SANCHEZ
	INTERVIG	Olivier	BELLONY
	Interprobois	Grégory	NICOLET
	CGSS	Ana	LASHERAS OSTA
	AMG	Patrick	LECANTE
	CEN GUYANE	Kevin	PINEAU

4.5. L'effectif salarié

L'effectif de la Safer Guyane a compté en son sein les salariés suivants :

- Alexandre DUMONTIER, directeur du développement arrivé le 6 janvier 2025
- Sophie MILHET, conseillère foncier, arrivée à la Safer le 3 janvier 2024
- Garance LECOCQ, assistante de direction et chargée des projets transversaux/environnement, arrivée à la Safer le 15 avril 2024, remplacée par Marie-Hélène PAME à compter du 19 mai 2025 en tant qu'assistante de direction et opérationnelle
- Benjamin DESPLA, conseiller foncier, arrivé à la Safer le 15 juillet 2025

4.6. La mise en place des procédures

L'année 2025 a été marquée par la mise en place de l'outil métier HEKTOR, outil qui permet de gérer la relation entre les notaires et la Safer de façon dématérialisée au travers de flux certifiés.

La Safer Guyane a également mis en place un logiciel de facturation afin de fiabiliser le suivi commercial de son activité (Vos Factures).

Enfin, l'ensemble des procédures de préemption, de cessions, de locations ont été revues suite à la formation suivie par l'ensemble du personnel en matière de Droits et démarches Safer (février 2025).

4.7. Les partenariats

La Safer Guyane a conclu de nombreux partenariats en 2025 :

- Convention cadre avec le Conservatoire du Littoral et déploiement de Vigifoncier
- Convention cadre avec la CACL
- Convention cadre avec la CCOG
- Convention cadre avec la commune de Saint Laurent du Maroni et déploiement de l'outil Vigifoncier
- Convention cadre avec la commune de Sinnamary
- Convention de partenariat avec l'EPLFPA de Guyane
- Le compagnonnage avec la Safer Occitanie et la FNSAFER s'est poursuivi durant toute l'année 2025, donnant lieu à de nombreux échanges et partage d'expériences.