



RAPPORT D'ACTIVITES 2024

SAFER GUYANE

Mars 2025



Table des matières

1. Le marché foncier de Guyane : analyse 2024	3
1.1 Le marché foncier 2024.....	3
1.1.1 Le marché dans sa globalité	3
1.1.2 La répartition des DIA sur l'année	4
1.2 le marché des espaces agricoles et naturels	5
1.2.1 Par zonage d'urbanisme (Agricole et Naturel).....	5
1.2.2 Le marché par commune.....	6
1.2.3 le marché par parcelle.....	8
1.2.4 La notion de bâti.....	9
1.2.5 Autres critères d'analyses.....	9
1.3. La préemption Safer Guyane 2024.....	10
2. Suivi du PPAS 2024 - 2028	12
2.1. Le financement de la Safer Guyane.....	12
2.2. La régulation du marché foncier.....	12
2.3. L'installation et le renouvellement des générations en agriculture	13
2.4. L'amélioration de la résilience des exploitations agricoles	13
2.5. La valorisation de la forêt et des milieux naturels	13
2.6. L'accompagnement des autres projets en milieu rural.....	14
2.7. La prise en compte transversale de l'environnement	14
2.8. La transparence du marché foncier	15
3. Activité du comité technique 2024.....	15
4. Administration de la Safer Guyane	16
4.1. L'actionnariat	16
4.2. Le Conseil d'administration	17
4.3. Les dirigeants.....	17
4.4. Le Comité Technique	18
4.5. L'effectif salarié.....	19
4.6. La mise en place des procédures	19
4.7. Les partenariats	19

L'année 2024 est la première année opérationnelle de la Safer Guyane. Elle a été marquée par des événements importants qui lui ont permis de mener des actions concrètes en faveur de la profession agricole guyanaise et des acteurs des territoires (recrutements opérationnels, agrément droit de préemption, premières mises en œuvre des outils Safer, mise en place des instances Safer...).

C'est également une première année d'analyse du marché foncier guyanais qui vous est présentée en première partie. Cette analyse s'étoffera au fil des années pour devenir un indicateur de la santé de notre activité agricole et du dynamisme de nos territoires ruraux.

1. Le marché foncier de Guyane : analyse 2024

Pour sa première année d'opérationnalité, la SAFER Guyane a reçu pour l'année 2024 les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) de la part des offices notariales.

Pour rappel, la Safer Guyane a été agréée le 21 novembre 2023.

A partir de cette date, les notaires ont eu l'obligation d'adresser les DIA à titre d'information (Transparence du marché foncier).

L'octroi du droit de préemption de la Safer, lui, n'a été décrété que le 7 juillet 2024.

Pour autant, cette année quasi-complète de fonctionnement nous permet de procéder à la première analyse du marché foncier Guyanais pour les zones agricoles et naturelles.

1.1 Le marché foncier 2024

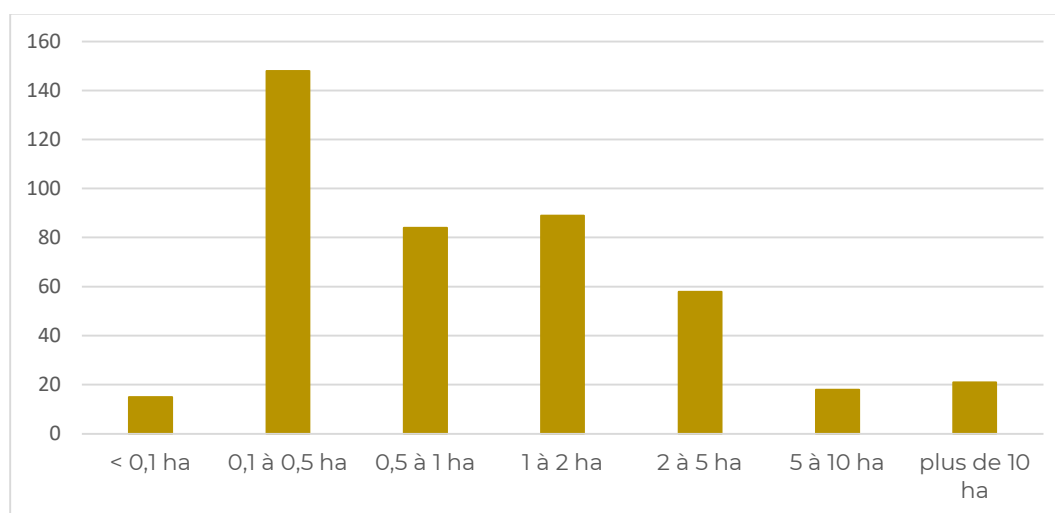
1.1.1 Le marché dans sa globalité

La SAFER Guyane a reçu 435 DIA exploitables au cours de l'année 2024 pour 1 792 ha concernés et une valeur totale de 36 831 670 € en valeur et une moyenne de prix hectare de 20 550 €.

Ces opérations sont très majoritairement des cessions (403), suivent les donations (29) et enfin quelques opérations d'échanges, d'adjudications ou d'apports en société ont été réalisées.

En matière de surfaces, 57 % des opérations concernent des superficies inférieures à 1 ha, 1/3 des surfaces inférieures à 0,5 ha.

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



Nb DIA par classe de Surfaces en 2024 – marché foncier GUYANE 2024

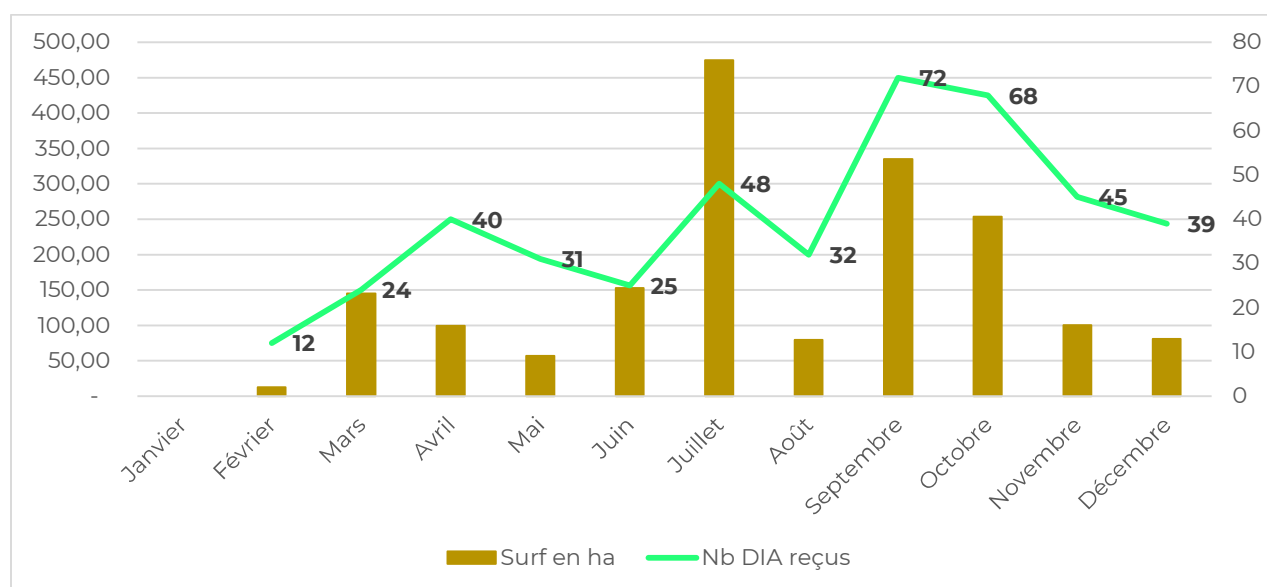
En matière de valeurs, si la moyenne s'établit à 20 622 € l'ha, la médiane des prix est de 39 254 €. La variabilité est très forte, ainsi (hors donation) :

- 3 opérations ont été réalisées à l'euro symbolique entre des structures « publiques » ou « parapubliques »
- Le quartile inférieur est de 5 498 €/ha, valeur qui pourrait se rapprocher du prix moyen haut attendu hors bâti et améliorations foncières
- Le quartile supérieur s'établit à 100 000 €/ha témoignant de l'hétérogénéité et de la non-régulation et non transparence de ce marché jusqu'à présent.
- Les 20 opérations les plus importantes en valeurs ha (> 400 K€ à l'ha) concernent aussi exclusivement des terrains bâtis pourtant situés sur des zones Agricoles, et principalement en zones Naturelles ou mixtes Naturelles et urbaines.

1.1.2 La répartition des DIA sur l'année

Les DIA sont parvenues à la SAFER à compter du mois de février soit une moyenne de 40 dossiers par mois.

L'année 2024 présente un pic qui sera à confirmer dans les années futures : septembre-octobre.

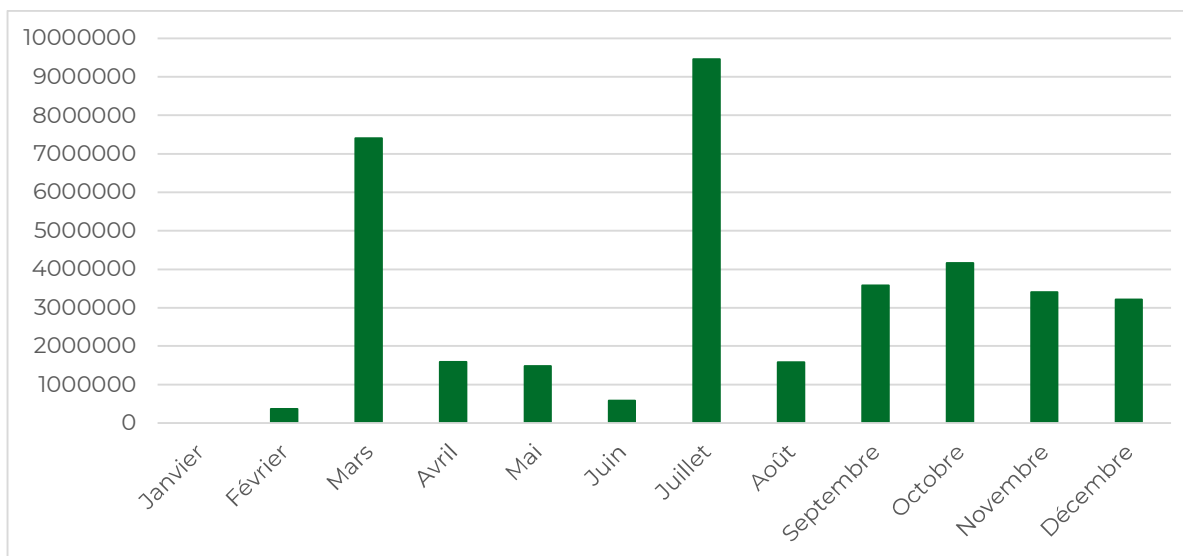


Nb DIA par mois – marche foncier GUYANE 2024

Les surfaces concernées ont été plus variables en fonction des mois en lien aux dossiers en zone naturelle évoqués précédemment.

En valeurs totales, la répartition en fonction des mois suit la courbe surfaces et nombre de DIA notifiés. Certains mois laissent apparaître des points particuliers qui peuvent correspondre à :

- Des ventes dans le cadre de projet énergétique
- La présence de bâti avec ou sans permis de construire, bâti cependant valorisé dans le prix de vente des parcelles concernées
- La localisation des parcelles qui bien que situées en zone agricole ou en zone naturelle sont sur des secteurs aujourd'hui « mités » et valorisés par les acheteurs pour la construction d'habitation principale ou secondaire et/ou des activités de loisir.



Valeur totale des DIA par mois – marché foncier GUYANE 2024

1.2 le marché des espaces agricoles et naturels

1.2.1 Par zonage d'urbanisme (Agricole et Naturel)

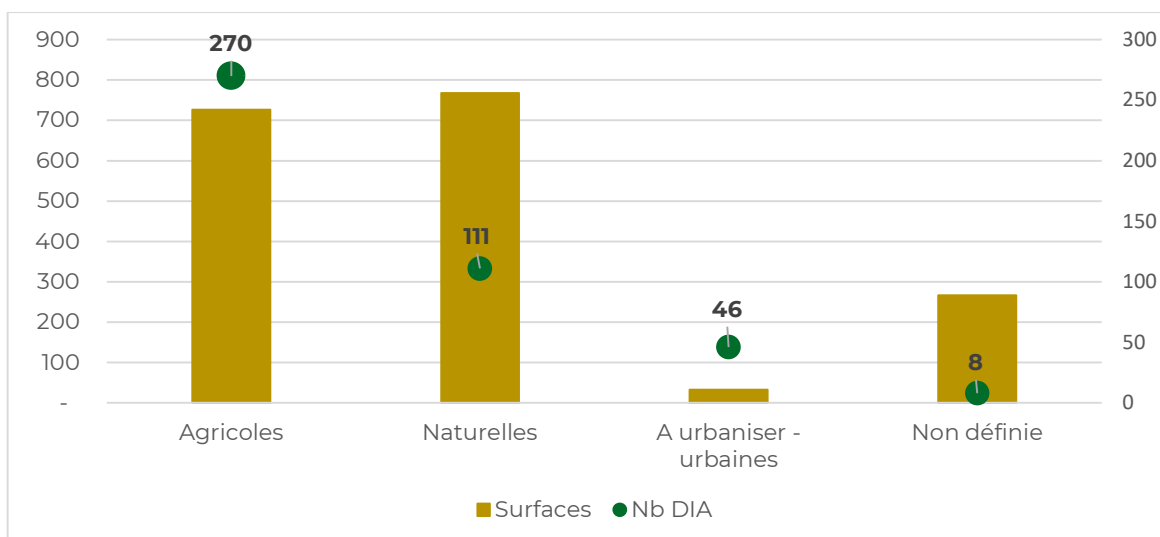
62% des DIA soit 265 concernent la zone agricole stricte (A et Ad) ou mixte (Agricole avec une partie en zones Naturelle ou A Urbaniser) de façon plus anecdotique.

Ces opérations ne représentent cependant que 41 % des surfaces totales 2024 soit 726 ha. Les parcelles du marché foncier 2024 en zone agricole sont plutôt de petites parcelles.

Ainsi, en zone agricole stricte hors donation :

- ¼ des opérations se réalisent sur des parcelles de moins de 5000 m²
- ¼ sur des surfaces de 5000 m² à 1 ha
- ¼ sur des parcelles de 1 à 2 ha

Au total, les trois quarts des opérations en zone agricole concernent des biens de moins de 2 ha sur lesquels l'installation est difficile voire impossible. Ces biens sont des surfaces détournées de leur fonction « agricole » pour la construction de résidences principales et secondaires ou des activités de loisir en fonction des secteurs et des communes.



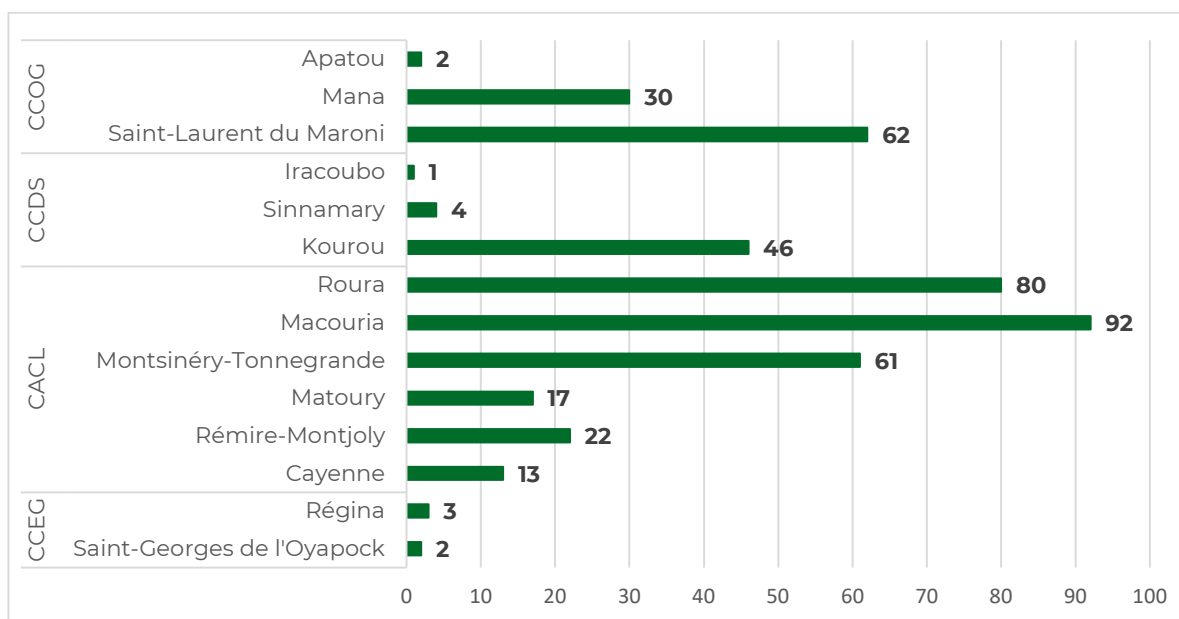
Nb DIA et surfaces concernées par zone (Agricoles et Naturelles, A urbaniser-urbaines) – marché foncier GUYANE 2024

Les zones naturelles représentent 26% des DIA en nombre mais autant que les zones agricoles en surfaces 43% pour 767 ha. Les opérations les plus importantes en surfaces se réalisent en zone N au sens large en fonction des autorisations d'activités autour de la valorisation énergétique, la conservation des espaces naturels, les activités de loisir ou la construction (parcelles mixtes zone urbaine et zone naturelle avec un bâti le plus souvent.).

Les surfaces dites non définies sur une zone sont des opérations menées sur les communes de Sinnamary et Régina. Sur ces communes, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique (RNU). Le règlement national d'urbanisme (RNU) constitue le cadre des règles applicables à défaut de document d'urbanisme en vigueur sur le territoire d'une commune. Mais la plupart de ces règles s'applique aussi en présence d'un document d'urbanisme.

En valeurs, le marché des zones naturelles (énergie, conservation) représente 69% du marché total soit 25,3 M€ sur les 36,8 M€ du marché total. Ce marché est tiré vers le haut par quelques opérations de grande envergure en surface et en prix en valeur absolue, matière d'énergie et par la valorisation des bâtis en zones naturelles principalement dans les communes de Cayenne, Remire-Montjoly et Matoury.

1.2.2 Le marché par commune

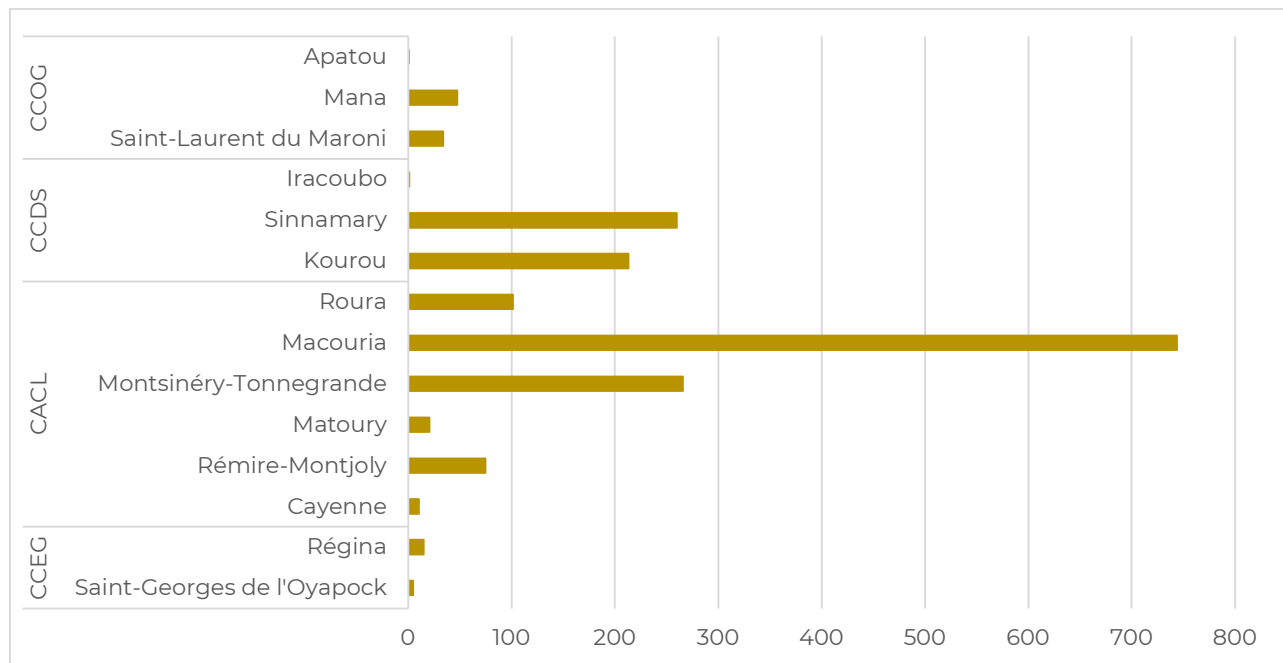


Nb DIA par commune et EPCI – marché foncier Guyane 2024

Le territoire de la CACL est le plus concerné par les cessions de biens et autres formes de transactions. Le regroupement du nombre de DIA pour la CACL représente 66% des transactions en nombre du territoire guyanais en 2024. Si l'on ajoute la commune de Kourou à ce total, on atteint même les trois quarts 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. Ces opérations se concentrent sur certains secteurs pour le territoire de la CACL : secteur Comté au sens large à Roura, Carapa et bord N1 pour Macouria, Degrad Saramaca à Kourou...

La zone Ouest avec Saint Laurent du Maroni et Mana (territoire de la CCOG littoral) est également dynamique avec 92 opérations aux caractéristiques similaires. Les réels projets agricoles demeurent peu nombreux dans ce total. La pression foncière est telle que des zones éloignées des bourgs peuvent être concernées par cette pression « urbaine » dans l'ouest de la Guyane.



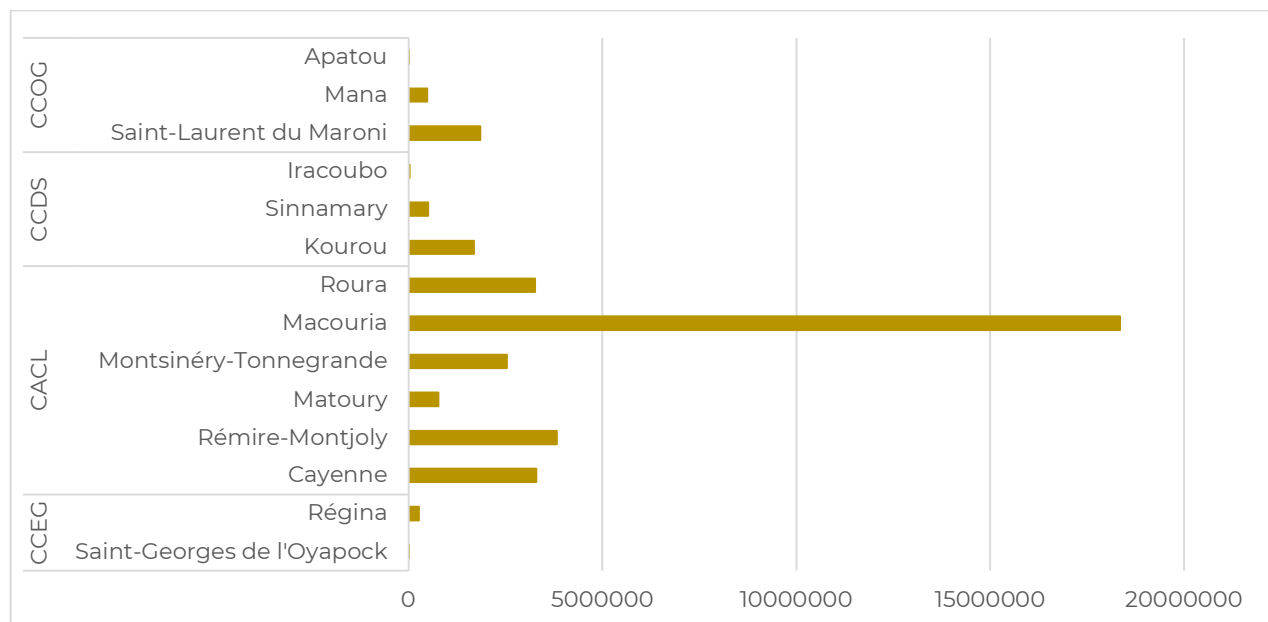
Nb d'ha des DIA par commune et EPCI- marché foncier GUYANE 2024

En surface, ce phénomène est encore accentué avec une prédominance de la commune de Macouria qui représente près de la moitié des surfaces en transaction du territoire « rural » en 2024.

La pression est paradoxalement moindre dans l'Ouest (Saint Laurent du Maroni) en surface traduisant sans doute une occupation précaire par les habitants.

Les nombres et surfaces des DIA de la commune d'Apatou et de Saint Georges sont très faibles en lien avec un marché peu structuré, des occupations précaires des espaces agricoles et naturels par les habitants et une mise en valeur « vivrière » de ces surfaces le plus souvent.

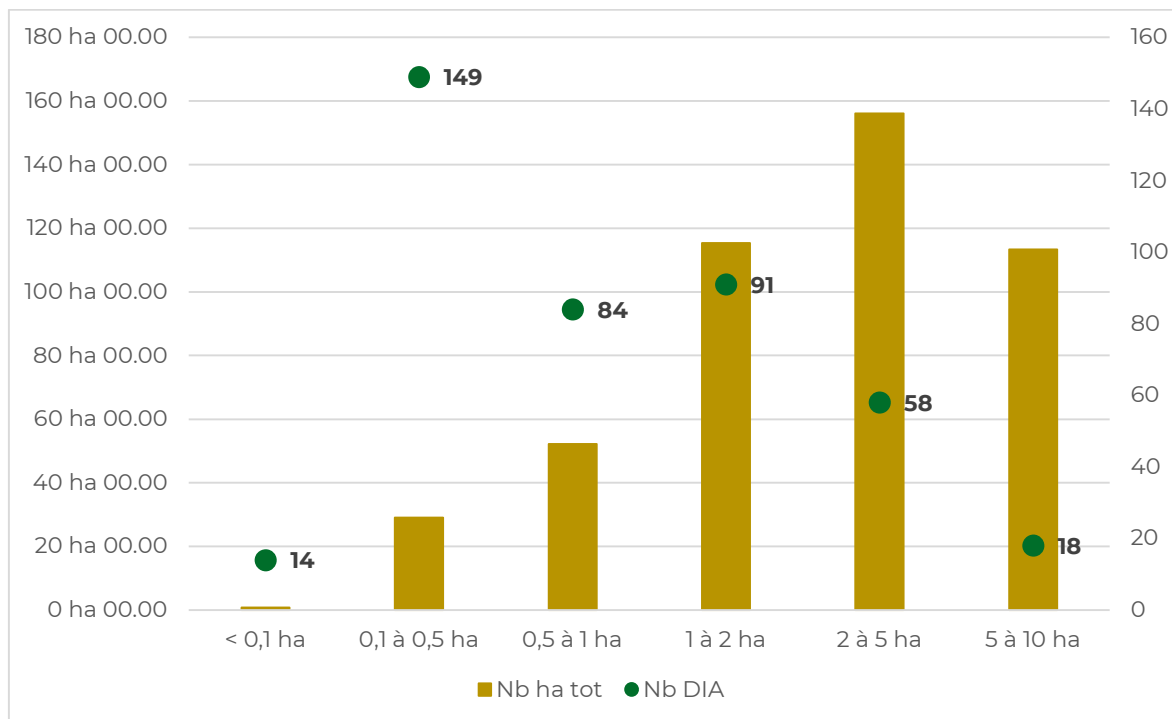
La commune de Sinnamary a vu une situation exceptionnelle en 2024 avec un transfert de baux emphytéotiques remonté à la Safer Guyane concernant des surfaces importantes.



Valeurs en € des DIA par commune et EPCI- marché foncier GUYANE 2024

En valeurs, la commune de Macouria ressort des données en lien avec des projets énergétiques mobilisant des surfaces importantes et engageant des montants tout aussi importants par opérations au regard des transactions plus courantes du territoire. Ces projets ont accru le potentiel du marché foncier rural de Guyane en 2024 faisant de Macouria la commune représentant 50% du marché foncier 2024 en valeur.

1.2.3 le marché par parcelle



Nb de DIA et nb d'ha des DIA par taille de parcelle (opérations <10 ha) – marché foncier GUYANE 2024

57% des opérations concernent des parcelles ou groupes de parcelles de moins de 1 ha avec une prédominance des parcelles ou groupes de parcelles de moins de 5 000 m². Il s'agit d'opérations pour lequel le foncier n'est pas valorisé en agricole ou en naturelle.

La plupart des opérations concernent une parcelle.

Si le niveau est monté à 5 ha, les opérations concernées représentent 91% des DIA en nombre. Si l'on peut consolider une exploitation sur des parcelles de moins de 5 ha en végétal, cela est impossible pour de l'élevage de ruminants. Il est aussi difficile de considérer de pouvoir promouvoir des installations viables (hors activités vivrières avec vente) sur des exploitations de moins de 3 à 5 ha. Ces « petites » parcelles peuvent cependant être utiles pour des porteurs de projets afin de démarrer, tester leur activité dans l'attente de pouvoir se porter acquéreur ou loueur sur des surfaces plus importantes. Elles peuvent leur permettre de prétendre à la sécurité sociale agricole, aux aides...

En surface, les opérations de moins de 5 ha ne représentent de fait que 20% de la superficie totale mise en marché (donations comprises) en 2024 alors que leur valeur atteint les 54% de la valeur totale.

Un focus particulier peut être réalisé pour les opérations au-delà des 5 ha :

39 DIA ont été reçus (dont 2 transferts de baux emphytéotiques) pour 1 438 ha concernés et une valeur totale des transactions de 16,925 M€. En pourcentage, 9% des opérations ont concerné 80% des surfaces et 46% de la valeur totale.

Ces projets concernant des surfaces plus importantes sont majoritairement en zone agricole, les plus grands (plusieurs centaines d'ha) concernent cependant des zones naturelles (projets énergétiques et autres).

Seuls 11 projets (dont les 2 transferts de baux emphytéotiques) concernent des projets réellement agricoles (acquéreur est agriculteur) montrant encore une fois la déconnexion entre foncier agricole et activité agricole sur ce marché 2024.

1.2.4 La notion de bâti

70 DIA mentionnent un bâti dont 9 un bâti agricole. Cela représente 18 % des opérations 2024 en nombre et 13% en valeurs (les donations sont comprises dans ce pourcentage, 32 donations sur ce type de biens 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.

263 DIA en zone agricole concernent des biens sans bâti et 88 en zone naturelle au sens large (intégrant parfois une partie de la parcelle en zone urbaine particulièrement pour les communes de Cayenne, Matoury et Remire Montjoly).

En zone agricole, ces biens représentent 432 ha pour une moyenne de taille de parcelle de 1,65 ha.

90 dossiers concernent des parcelles de moins de 1 ha traduisant toujours le même phénomène de mitage et de détournement des terres agricoles au profit de biens à construire ou pour des activités de loisir.

La valeur totale de ces biens est de 6,185 M€ soit une moyenne de 14 293 € l'ha bien loin des objectifs de prix des « terres nues » de la Safer Guyane afin de rendre le foncier accessible aux agriculteurs.

1.2.5 Autres critères d'analyses

- **La forme des opérations :**

403 dossiers sur les 435 reçus concernent des cessions de biens à titre onéreux (dont deux baux emphytéotiques) soit 92,6% des dossiers en nombre pour 94% des surfaces et forcément 99,8% de la valeur totale des biens.

29 donations ont également été enregistrées pour 105 ha au total (5,8% des surfaces).

Enfin, 2 échanges ont également été enregistrés ainsi qu'un dossier concernant le transfert de parts sociales. Ces opérations sur parts sociales devraient devenir plus fréquentes compte tenu des exploitations en transmission dans le territoire guyanais notamment.

En effet, il faut mentionner que la loi n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires (art. 7, III) et son décret d'application n° 2022-1515 du 2 décembre 2022 relatif à la procédure de délivrance de l'autorisation préalable à la prise de contrôle des sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole (art. 5, II) exigent, à partir du 1er janvier 2023, une information préalable (deux mois avant la date envisagée pour la cession) auprès des Safer de toute cession, entre vifs conclue à titre onéreux ou gratuit, portant sur des actions ou parts de sociétés détenant en propriété ou en jouissance des biens

immobiliers à usage ou à vocation agricole ou détenant des droits sur de telles sociétés, et de toute opération emportant modification de la répartition du capital social ou des droits de vote et aboutissant à transférer le contrôle d'une des sociétés précitées.

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

11 opérations soit 2,5% des DIA en nombre pour 117 ha et 769 K€ concernent des biens occupés. Ces biens sont en zone agricole très majoritairement et concernent pour 7 d'entre eux des agriculteurs ou des opérateurs de la conservation des espaces.

La location (hors baux emphytéotiques et concessions accordés par l'état), bail à ferme notamment, n'est 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 profession des acquéreurs :**

Seuls 23 dossiers sont portés par des agriculteurs acquéreurs en 2024 uniquement en cessions (dont les deux baux emphytéotiques évoqués précédemment).

Ces opérations « agricoles » concernent tout de même 536 ha au total (dont 280 ha sur les deux baux). Les cessions de terres agricoles hors baux à des agriculteurs concernent donc une part minime des transactions 2024 comme évoqués précédemment.

La moyenne de valeur de ces opérations agricoles (hors donation et cession de baux emphytéotique (800 €/ha) est faible à 1 561 € / ha ! Ces opérations réalisées au profit d'agriculteurs montrent le décalage entre les prix pratiqués sur les terres agricoles et leur valorisation en terrains à bâtir ou de loisir telles qu'elles sont opérées aujourd'hui. Ce prix de 1 561 € / ha pourrait être considéré comme une première valeur de référence pour des terrains nus non mis en valeur.

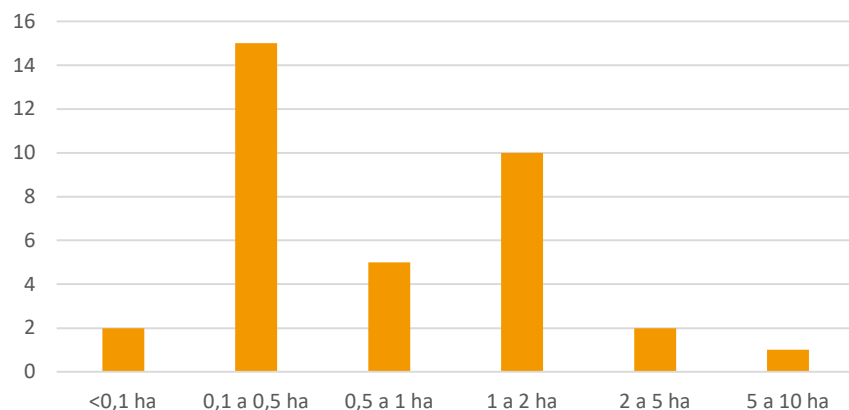
Pour rappel, la moyenne toute opération confondue (donations comprises) est de 20 550 € sur les 435 opérations 2024 pour 1 792 ha concernés et une valeur totale de 36,83 M€.

1.3. La préemption Safer Guyane 2024

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. La moyenne précédente est une illustration de ce qui serait soutenable pour les agriculteurs.

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 2023. En France hexagonale, il est de 6 603 €/ha en 2023.

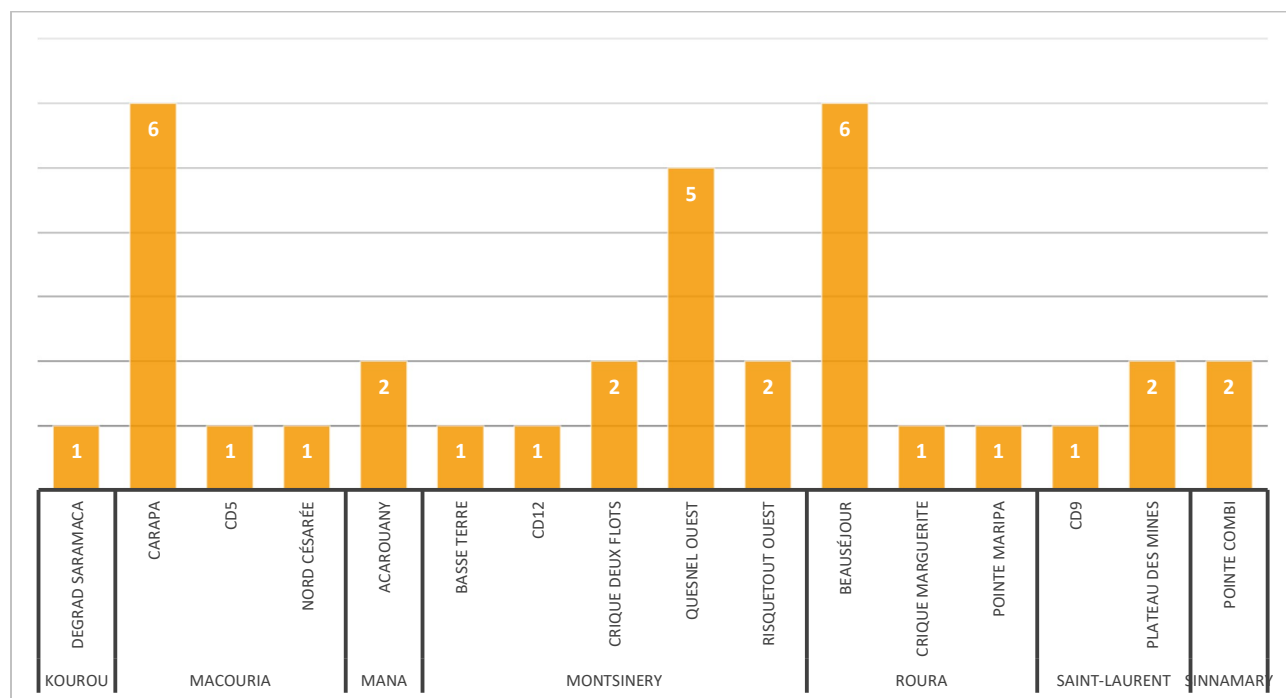
Le droit de préemption de la SAFER Guyane a été octroyé en juillet 2024. Elle a pu l'activer dès octobre 2024. Ainsi pour les 4 derniers mois de l'année, ce sont 35 préemptions en révision de prix qui ont été notifiées par la Safer Guyane auprès des notaires puis des vendeurs, acquéreurs et mairies concernés. Ces préemptions ont été réalisées uniquement en zone agricole pour le moment. L'objectif est clairement d'obtenir un effet prix important au profit des agriculteurs et de l'installation en Guyane.



Répartition des préemptions 2024 en nombre par catégorie de surfaces

Les préemptions 2024 ont toutes été réalisées en révision de prix. Elles concernent pour 50 % d'entre elles des parcelles de moins de 1 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 dans ce cadre.

A 91% des préemptions concernent des parcelles de moins de 2 ha.



Répartition des préemptions par secteur et commune en nombre

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, Quesnel à Montsinéry-Tonnegrande sont concernés.

En matière de zones naturelles, La stratégie de la SAFER Guyane devra être définie en partenariat avec les gestionnaires de ces espaces.

L'enjeu des 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...

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 a démarré réellement au 1^{er} janvier 2024 avec le recrutement de sa première conseillère foncier (Sophie MILHET) puis de son assistante de direction en avril 2024 (Garance LECOCQ). Il était prévu 5 ETP dès 2024, ce sont 2 ETP qui ont pu œuvrer pour la Safer Guyane en 2024.

Un directeur du développement a été recruté en janvier 2025 (Alexandre DUMONTIER) et il est prévu de recruter un second conseiller courant 2025 en fonction de l'évolution des financements et des actions prévues (cession 20.000 ha et investissement sur le foncier non valorisé). Ces deux actions n'ont pu démarrer en 2024.

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 bien été acquises en fin d'année 2024. Cette validation a permis à la Safer Guyane de « souffler » en matière de trésorerie. La mise en œuvre du PPAS prévoit une continuité de ce soutien aux activités de la Safer Guyane en 2025 (300 K€ par partenaire)

La Safer a également pu réaliser ses premières opérations génératrices de financement de son fonctionnement : premières évaluations et diagnostics de terrains et de biens, 1ères locations, réponses anticipées aux DIA des notaires.

Ces opérations ont généré 12 300 € de recettes en 2024.

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.

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.

En achat-substitution, la Safer Guyane a conduit une opération pour 7 ha 57 a 16 ca.

En rétrocession de droits emphytéotiques, 1 opération a été conduite pour 7 ha 12 a 47 ca.

Enfin, en préemptions avec révision de prix, la Safer Guyane a mené 35 dossiers pour 27 ha 86 a 56 ca avec accords des Commissaires de Gouvernement.

Le taux d'intervention de la Safer Guyane sur le marché foncier préemptions incluses est donc de 2,5 % en 2024.

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

Environ 150 porteurs de projets agricoles ont été rencontrés-accompagnés en un an faisant de la Safer Guyane un acteur reconnu de l'installation agricole.

Une vingtaine de vendeurs et une trentaine d'agriculteurs souhaitant vendre-transmettre et consolider leurs biens ont été également rencontrés sur l'année.

En matière d'aménagement, la Safer Guyane a mené une concertation avec chaque commune 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. La proposition des parcelles concernées par la demande Safer Guyane a été rendue auprès de la Préfecture de Guyane à la fin du 1^{er} semestre 2024 pour 17 000 ha. Les porteurs de projets rencontrés dans le cadre de l'accompagnement à l'installation en agriculture et création d'activités en milieu rural ont été informés des futurs dispositifs mis en œuvre par la Safer Guyane et du caractère onéreux des futures cessions.

En matière de mobilisation des surfaces agricoles utiles non mises en valeur par les bénéficiaires des baux et concessions accordées par l'Etat, action prévue au PPAS, la Safer Guyane a pu faire des propositions d'organisation et de structuration de l'action auprès des différents acteurs.

2.4. L'amélioration de la résilience des exploitations agricoles

La Safer Guyane, au travers la mise en place de son comité technique, a débuté sa réflexion et l'élaboration de ses règles 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...

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 publication prochaine du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles de Guyane 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.

2.5. La valorisation de la forêt et des milieux naturels

La Safer Guyane et le Conservatoire du littoral ont préparé une convention de partenariat fin 2024. 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....

Ce type de convention pourrait être étendu aux différents acteurs de la gestion des espaces protégés.

En matière de forêt, la Safer Guyane n'a pu intervenir concrètement pour cette première 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

La Safer Guyane a rencontré en 2024 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). Ces rencontres ont permis d'expliquer le cadre d'intervention de la Safer Guyane, ses outils (notamment en matière de gestion et d'animation foncière) et les partenariats possibles.

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

Ce type de diagnostic pourrait être généralisé et a pour objectifs de :

- Disposer d'un état des lieux succinct de l'agriculture et du foncier sur le territoire concerné, l'échelle communale est particulièrement indiquée dans un contexte de cession de terres agricoles par l'Etat aux communes en 2025.
- Définir les priorités et une stratégie foncière pour permettre le renforcement de l'activité agricole (Régularisations et titrement foncier, l'installation d'agriculteurs sur des zones prioritaires et ciblées, gérer les désordres fonciers et l'entretien des dessertes agricoles, les aménagements agricoles de nouveaux périmètres, etc.),

Dans un second temps et une fois la stratégie foncière définie, la commune peut convenir avec la Safer Guyane des modalités d'accompagnement pour la mise en œuvre et la traduction concrète des orientations retenues.

Une convention cadre a également été proposée auprès de la CACL afin de définir le partenariat Safer-EPCI à cette échelle autour d'actions de :

- 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,
- Veille et d'échange d'informations foncières facilitant la surveillance et l'orientation des transactions foncières,
- 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, l'aménagement de zones agricoles potentiels...)

2.7. La prise en compte transversale de l'environnement

La dimension environnementale et la conformité à la réglementation sont deux dimensions prises en main dès l'année 2024 afin d'assurer la régularité des premières opérations Safer. Pour ce faire, la Safer a échangé avec de nombreux partenaires institutionnels pour connaître leur pratique du cadre réglementaire et leurs priorités : DGTM (service biodiversité, police de l'eau, direction de l'agriculture), Autorité environnementale, DGCOPOP (service archéologie), Conservatoire du littoral.

La Safer a également été consultée sur plusieurs dossiers transversaux :

- La loi d'orientation agriculture
- La méthode Label bas carbone de restauration de terres agricoles dégradées
- La révision du SAR

En outre, plusieurs structures ont sollicité des réunions avec la Safer pour présenter leurs actions et étudier d'éventuelles possibilités de collaboration : Green Sanctuaries, Photosol, Guyane Biomasse, Total Energies, Printemps des Terres, Guyane Forest Initiative, Idex.

2.8. La transparence du marché foncier

La Safer Guyane publie au travers de ce rapport d'activités sa première analyse du marché foncier rural pour l'année 2024. 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 également régulièrement publiées. Ces « actus » permettent de communiquer intentionnellement 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. Il s'est enrichi début 2025 d'un module cartographique qui sera particulièrement utile dès que la Safer Guyane pourra démarrer l'activité de cession progressive des 20 000 ha qui lui seront cédés courant 2025 par l'état.

3. ACTIVITE DU COMITE TECHNIQUE 2024

Le Comité technique s'est réuni pour la première fois le 24 septembre 2024 au sein des locaux de l'ADAPEI à Matiti. Les membres du Comité technique étaient invités à suivre un séminaire de présentation animé par Hervé FLAMENT, Directeur général adjoint de la Safer Occitanie, et Muriel GOZAL, Directrice générale de la FNSAFER.

Par la suite, le Comité technique s'est réuni deux fois, le 29 octobre et le 10 décembre.

Lors de ces 3 comités techniques, il a été traité 3 baux Safer et 2 rétrocessions (dont un transfert de bail emphytéotique). Les baux Safer sont localisées sur les communes d'Iracoubo et de Saint Georges. Leurs surfaces sont entre 0,6ha et 1,4ha. Les 2 rétrocessions étaient sur les communes de Montsinery-Tonnegrande et sur Roura. Leurs surfaces respectives sont de 7ha.

Les profils ayant reçus des avis favorables lors des comités techniques correspondent à des projets d'installation et de ré-installation avec des activités agricoles diverses (maraichage, tubercule, ananas, élevage avicole, agroforesterie).

4. ADMINISTRATION DE LA SAFER GUYANE

4.1. L'actionnariat

L'actionnariat de la société est composé de 22 actionnaires à la clôture de l'exercice 2024. Le capital social est de 484 144 € (16€/action) divisé en 30 259 actions.

Actionnaires	Nb d'actions	Capital	
		Montant	Pourcentage
Collectivité Territoriale de Guyane - CTG	15 625	250 000 €	51,64%
Chambre d'Agriculture de Guyane - CAG	312	4 992 €	1,03%
Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles de Guyane - FDSEA	625	10 000 €	2,07%
Groupement Régional des Agriculteurs de Guyane - GRAGE	62	992 €	0,20%
Syndicat des Jeunes Agriculteurs - JA	62	992 €	0,20%
Groupement de Développement Agricole d'Apatou - GDA Apatou	125	2 000 €	0,41%
Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais - CCOG	1 562	24 992 €	5,16%
Communauté d'Agglomération du Centre Littoral - CACL	3 125	50 000 €	10,33%
Communauté de Communes de l'Est Guyanais - CCEG	125	2 000 €	0,41%
Communauté de Communes Des Savanes - CCDS	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 - PNRG	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 - APROFEL	187	2 992 €	0,62%
Coopérative Avicole Cunicole de Guyane - CACG	100	1 600 €	0,33%
FNSAFER	1 492	23 872 €	4,93%
Agence de Services et Paiement - ASP	1	16 €	0,00%
Guyane Nature Environnement - GNE	62	992 €	0,20%
Chantal BERTHELOT	3	48 €	0,01%
Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Guyane - EPFAG	5	80 €	0,02%
Association des Maires de Guyane - AMG	62	992 €	0,20%
TOTAL	30 259	484 144 €	100,00%

4.2. Le Conseil d'administration

Le Conseil d'Administration est composé au 31/12/2024 de 18 administrateurs dont 6 sièges dédiés aux collectivités locales. Le Conseil s'est réuni 4 fois en 2024.

Conseil d'administration au 31/12/2024			
Présidence	SAFER	Chantal	BERTHELOT
1 - Profession agricole	Chambre d'agriculture	Albert	SIONG
	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	Pas de représentant	
	CCDS	François	RINGUET
	CCEG	Céline	PARENT
	CCOG	Jules	DEIE
3 - Autres	FNSAFER	Emmanuel	HYEST
	Groupama	Jean-Claude	HORTH
	Crédit agricole	Jean-Luc	HERRY
	Guyane Nature Environnement	Matthieu	BARTHAS
	ASP	Laurent	NICOLAS
Censeur	AMG	Céline	REGIS
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 9 mai 2023.

Madame Sylvie HORTH, représentante du GRAGE au Conseil d'administration de la Safer, a été désignée Présidente du Comité technique le 9 juin 2023.

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 élus Première vice-présidente et Deuxième vice-président le 9 mai 2023.

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...).

COMPOSITION DU COMITE TECHNIQUE au 31/12/2024					
VOIX DELIBERATIVE	Titulaire		Suppléant		
COLLEGE 1 : PROFESSION AGRICOLE	SAFER	Sylvie	HORTH		
	Chambre d'agriculture	Henri-Georges	HIDAIR		
	FDSEA				
	GRAGE	Jean-Yves	TARCY		
	JA	Paul	YANG		
	GDA Apatou	Augustin	YA KOU		
	CACG	Errol	WELLES	Pierrette	PORRINEAU
	Yanacoop	Eric	LANDAIS	Jean-Claude	HORTH
	APROFEL	Chao	VANG	David	YANG
COLLEGE 2 : COLLECTIVITES	CTG	Enrico	WILLIAM		
	CACL				
	CCOG	Bénédicte	FJEKE		
	CEEG	Iranise	ROGER	Gracia	NELOM
	CCDS	Pierre-Richard	AUGUSTIN	Francine	GANE
	AMG				
COLLEGE 3 : AUTRES	EPFAG	Benjamin	DESPLA		
	Crédit Agricole	Michael	COTHENET		
	Groupama	José	RHENY		
	GNE	Anne	DURAND		
	PNRG	Patrick	COSSET	Stéfano	KANA
	DGTM	Nicolas	GOUGAIN	Magguy	DORVILLE
	DRFIP	Sandra	MONDESIR-VIGNE	Hugues	ARTUSSE
INVITES SANS VOIX DELIBERATIVE					
	IFIVEG	Gilles	SANCHEZ		
	INTERVIG	Olivier	BELLONY		
	Interprobois	Grégory	NICOLET		
	CGSS	Ana	LASHERAS OSTA	Odette	NGUYEN VANNAI

En 2025, avec les élections de la chambre d'agriculture, le comité technique évolue.

La chambre d'agriculture de Guyane a désigné Mme Jacqueline PATOE en remplacement de M. Henri-Georges HIFAIR.

Le GRAGE a désigné Mme Charlette HOVEL en remplacement de M. Jean-Yves TRACY

Des entrants également avec M. Phong LY pour la CACL en 2025 et M. Ya Yufeng pour le GDA d'Apatou.

4.5. L'effectif salarié

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

- Wanley GEORGES, cadre de direction, qui a rejoint son administration d'origine au 31 mai 2024,
- 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.

La Safer Guyane a également accueilli 3 stagiaires du BTSA DARC du lycée agricole de Matiti pour des stages de deux à trois semaines.

En 2025, Alexandre DUMONTIER a été recruté au poste de directeur du développement de la Safer Guyane au 6 janvier et un recrutement est lancé (conseiller(e) foncier Savanes-Ouest).

4.6. La mise en place des procédures

L'année 2024 a été marquée par la mise en place de nombreux outils et procédures nécessaires à l'activité opérationnelle d'une Safer :

- Procédures :
 - o Fiabilisation de la réception des courriers papier et électroniques
 - o Contacts réguliers avec les notaires sur les notifications de vente
 - o Echanges réguliers avec la Safer Occitanie sur la régularité des procédures
 - o Réaction des cahiers des charges applicables aux rétrocessions et des clauses de bail
 - o Notification des premières préemptions
- Communication :
 - o Publication du site internet de la Safer
 - o Création d'une page LinkedIn, Google business et Pages jaunes
 - o Participation au SAREGA 2024
- Trésorerie :
 - o Changement de cabinet comptable pour la gestion de la comptabilité et de la mission sociale
 - o Gestion des demandes et remontées de dépense des subventions
 - o Ouverture d'une ligne de trésorerie pour les acquisitions
- Outils informatiques :
 - o Réorganisation de l'espace de stockage partagé de documents
 - o Mise en place de la connexion Fibre
 - o Installation des outils de sécurité sur les postes informatiques (antivirus...)
 - o Livraison puis début de paramétrage et prise en main du logiciel de gestion Hektor

La mise en place et la formation des salariés à ces outils et procédures se poursuivra en 2025, année pendant laquelle est prévue la dématérialisation des procédures de notification/préemption.

4.7. Les partenariats

La Safer Guyane a conclu de nombreux partenariats en 2024 :

- Convention de partenariat avec la Chambre d'agriculture de Guyane,
- Convention de partenariat avec l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Guyane (EPFAG),
- Protocole d'entente avec la Fondation pour l'Agriculture et la Ruralité dans le Monde (FARM) et le Crédit Agricole,
- Le compagnonnage avec la Safer Occitanie et la FNSAFER s'est poursuivi durant toute l'année 2024, donnant lieu à de nombreux échanges et partage d'expériences.

La société a également signé sa première convention de prestation par un diagnostic agricole sur la commune d'Apatou, qui aura lieu en 2025. L'EPFAG a sollicité la Safer pour la gestion et l'attribution de

foncier sur la commune d'Iracoubo. Les discussions avec la commune oriente la location de ces terrains pour la production de tubercules. Une réunion publique a permis de présenter les opportunités sur un foncier d'environ 40ha. Les attributions auront lieu dans le courant du 1^{er} semestre 2025.

La Safer s'est également rapprochées des Communes (Saint Georges, Régina, Roura, Montsinery-Tonnegrande, Macouria, Sinnamary, Iracoubo, Mana, Saint Laurent, Apatou, Papaichton et Maripasoula) lors de réunions techniques. Ces réunions ont permis de travailler d'une part sur l'analyse foncière des 20.000ha dont la Safer va bénéficier dans le cadre d'une rétrocession de l'Etat, et d'autres part sur la présentation des outils et accompagnement que la Safer peut fournir aux collectivités.