



Conférence

DÉPARTEMENTALE DU FONCIER RURAL

**Le marché foncier rural en
2024**

CHARENTE-MARITIME

CHARENTE-MARITIME

**LE 14
OCTOBRE
À 10H**

EPARGNES





Le marché foncier rural

- **Qu'est-ce que les marchés fonciers de l'espace rural ?**

Les marchés agricoles

Le marché des terres et prés, des cultures spéciales



Le marché des vignes



Le marché des forêts



Le marché des maisons à la campagne



Le marché destiné à l'urbanisation



Le marché des espaces de loisirs et non productifs





Le marché foncier rural

• Les chiffres clés 2024



Nombre de ventes

5 779

(-11 %)



Surface mise sur le
marché

10 733 ha

(-7 %)



Valeur totale des
ventes

497 M€

(-6 %)

→ Une baisse du marché foncier rural





Le marché foncier rural

• Les marchés fonciers agricoles



Nombre
d'opérations

2 144

(-14 %)



Surface mise sur le
marché

8 252 ha

(-4 %)



Valeur totale des
ventes

98 451 k€

(-25 %)

*Part du marché
foncier rural*

77 %

20 %

→ **Et une baisse du marché foncier agricole**





L'activité de la Safer dans ce marché foncier rural en baisse

• Les acquisitions



Nombre
d'acquisitions

239

(+23 %)



Surfaces acquises

1 304 ha

(+30 %)



Montant total des
acquisitions

17 616 k€

(+50 %)

- Malgré un marché foncier rural qui se contracte, l'activité de la SAFER augmente en nombre, surface et valeur
- Beaucoup de « petits » dossiers (86 % inférieurs à 10 ha, 92 % inférieurs à 180 000 €)
- La baisse du marché viticole pas encore impactante sur l'activité 2024





Enquête interne auprès des cédants (1/3)

- **Les motivations principales des cédants qui se tournent vers la SAFER :**

La SAFER « s'occupe de tout » :

- **Un interlocuteur unique** qui gère le dossier de A à Z et qui fait **le lien avec les partenaires** (MSA, DDTM, Douanes, Notaires...)
- La SAFER trouve **des acquéreurs pour toutes les parcelles** (bonnes ou moins bonnes, le bâti, le matériel...) et s'assure de leurs capacités de financement
- Le cédant n'a pas besoin de choisir son ou ses attributaires (peur de se froisser avec ses voisins)
- **Une opération sécurisée** (accompagnement technique et humain du conseiller foncier) **et maîtrisée dans le temps**





Enquête interne auprès des cédants (2/3)

- **Les « peurs » et « a priori » des cédants avant de se tourner vers la SAFER :**
 - **Le prix proposé va être bas**
 - La SAFER évalue au prix du marché et s'appuie sur des références de prix concrètes
 - Une expertise partagée et discutée avec le cédant en amont
 - **Je ne peux pas choisir mon ou mes repreneurs**
 - Oui c'est le comité technique SAFER qui arbitre mais chacun peut répondre à l'appel à candidatures et motiver sa candidature, et les règles du jeu sont claires (SDREA notamment)
 - **La méconnaissance de la SAFER** : comment sont prises les décisions ?, « radio campagne » peu flatteuse...
 - A nous de toujours mieux et plus communiquer, invitations aux comités, conférences, réseaux sociaux...





Enquête interne auprès des cédants (3/3)

- **Les motivations des cédants qui ne se sont pas tournés vers la SAFER après l'avoir rencontrée :**

- Impossibilité de garantir une attribution au profit de l'exploitant (déjà installé et non prioritaire au SDREA) souhaité à tout prix par le cédant
- Un désaccord sur les prix

→ **Un entretien malgré tout apprécié, éclairant, rassurant, et confidentiel**





Une équipe à l'écoute de vos projets

Service départemental de la **Charente-Maritime**



Alexandre ARNAUD
DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL
06 01 23 22 59
a.arnaud@saferna.fr
Assistante : A. MONT



Alice MONT
ASSISTANTE DÉPARTEMENTALE
05 46 93 05 15
a.mont@saferna.fr



Damien BARBOTTEAU
ASSISTANT OPÉRATIONNEL
05 46 93 02 40
d.barbotteau@saferna.fr



Valérie SUZIGAN
ASSISTANTE OPÉRATIONNELLE
05 46 93 16 90
v.suzigan@saferna.fr



Marie JOUANNEAUD
CONSEILLÈRE ÉVALUATIONS
05 86 23 01 13 - 07 88 79 92 97
m.jouannetaud@saferna.fr
Assistante : V. SUZIGAN



Nathalie DESWARTVAEGHER
CONSEILLÈRE FONCIER COLLECTIVITÉS
05 46 93 62 86 - 06 01 23 46 57
n.deswartvaegher@saferna.fr
Assistant : D. BARBOTTEAU



Camille PARIS
CONSEILLÈRE FONCIER PROPRIÉTÉS RURALES
05 86 23 00 74 - 07 88 05 62 93
c.paris@saferna.fr
Assistant(e) du secteur concerné



Christophe DÉDOUCHE
PRÉSIDENT DU COMITÉ TECHNIQUE

CONSEILLERS FONCIERS SECTEURS



Benoît AULNEAU
05 46 93 05 18 - 06 01 23 41 26
b.aulneau@saferna.fr
Assistant : D. BARBOTTEAU



Pauline CHENET
05 46 93 00 40 - 06 29 39 25 00
p.chenet@saferna.fr
Assistant : D. BARBOTTEAU



Cécile GARANDEAU
05 46 93 02 60 - 06 08 84 91 29
c.garandea@saferna.fr
Assistante : A. MONT



Camille GAUBERT
05 46 93 02 20 - 06 01 23 15 09
c.gaubert@saferna.fr
Assistante : V. SUZIGAN



Victoire LORIN
09 72 55 52 39 - 06 04 65 41 95
v.lorin@saferna.fr
Assistante : V. SUZIGAN

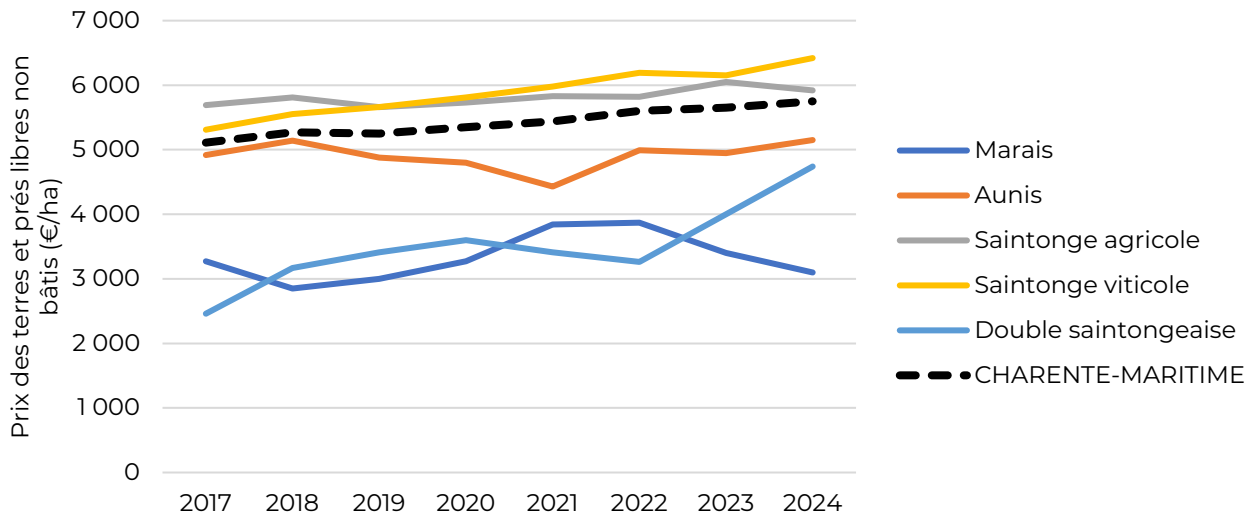
6 bd Vladimir, Le Trivium
Bâtiment A, 1er étage - CS 20080
17103 Saintes cedex - 05 46 93 16 90
info17@saferna.fr - www.saferna.fr
www.proprietes-rurales.com





Le marché agricole

• Le prix des terres et prés libres non bâtis 2024



- Une dynamique maintenue en 2024 : légère hausse du prix des terres et prés libres, pour atteindre **5700 €/ha en moyenne sur le Département (+2 %)**

→ Un ralentissement de cette dynamique ou même une légère baisse de prix pourraient être observés sur 2026 du fait du prix des céréales ?





Le marché agricole

• Le marché des vignes 2024



Nombre
d'opérations

227

(-28 %)



Surface mise sur le
marché

573 ha

(-53 %)



Valeur totale des
ventes

19 603 k€

(-50 %)

*Part du marché
foncier rural*

5 %

4 %

- Un marché foncier viticole déjà impacté en 2024 par le contexte de la filière Cognac qui se traduit par **des difficultés de contractualisation et des financements bancaires difficiles à obtenir**





Le marché agricole

• Le prix des vignes en 2024

- Les ventes de vignes enregistrées en 2024 sont pour une bonne partie le fruit de négociations débutées en 2023

Appellation	2022	2023	2024	
Cognac Petite Champagne	70 000	70 000	60 000	↘
Cognac Borderies	70 000	70 000	60 000	↘
Cognac Fins Bois	65 000	65 000	50 000	↘
Cognac Bons Bois	40 000	40 000	30 000	↘

- Des moyennes 2024 « déconnectées » de la réalité du marché actuel :
 - 2024/2025 des baisses importantes des prix/ha
 - Absence d'acquéreurs ou d'acquéreurs financés
 - Des vignes à vendre : départ à la retraite ou difficultés économiques des viticulteurs





Le marché agricole

- **Le marché et le prix des vignes en 2025**
- **Un marché très faible : peu de notifications de ventes et peu de ventes SAFER**
- **Une lente prise de conscience qui a retardé plusieurs dossiers**
- **Des prix/ha qui baissent au cours de l'année 2025...**

Cru	janv-25	juil-25
Cognac Petite Champagne	30 000 €	25 000 €
Cognac Borderies	30 000 €	30 000 €
Cognac Fins Bois	25 000 €	20 000 €
Cognac Bons Bois	18 000 €	15 000 €

- **... Et des prix/ha qui continuent de baisser sur la fin d'année 2025**

