

FONCIER VITICOLE

Valeur vénale des terres viticoles en Nouvelle-Aquitaine en 2019 : les disparités ne cessent de s'accroître et de se renforcer

En 2019, le marché du foncier viticole de Nouvelle-Aquitaine reflète en partie les résultats économiques de la filière : en repli pour les appellations d'entrée de gamme, relativement stable pour les appellations intermédiaires, en nette hausse pour les appellations prestigieuses et le Cognac.

En 2019, la valeur du patrimoine foncier viticole de Nouvelle-Aquitaine s'établit à 17,5 milliards d'euros, en progression de 4 % par rapport à l'année précédente.

Le prix moyen de l'hectare de vigne d'appellation franchit la barre des cent mille euros. À 103 000 €/ha, il se renchérit de 3 % par rapport à l'année précédente, une hausse à nouveau portée par la seule croissance des appellations prestigieuses. Pour les appellations génériques et d'entrée de gamme, après une orientation plus favorable au cours des cinq dernières années, la situation économique a refroidi l'ardeur des acheteurs, en particulier au cours du second semestre. Un résultat à mettre en lien avec la chute des cours enregistrée sur le début de campagne 2019-2020.

Compte tenu d'une conjoncture économique très favorable, la pression foncière sur le bassin de production Cognac est forte. Le peu de surfaces à la vente, face au nombre de viticulteurs qui souhaitent en acquérir, engendre un fort déséquilibre entre l'offre et la demande. Ce phénomène a des conséquences directes sur le prix du

foncier. Le prix moyen des vignes à eau-de-vie progresse de 6 % en 2019 par rapport à l'année précédente. Il franchit la barre des cinquante mille euros pour s'établir 51 800 €/ha.

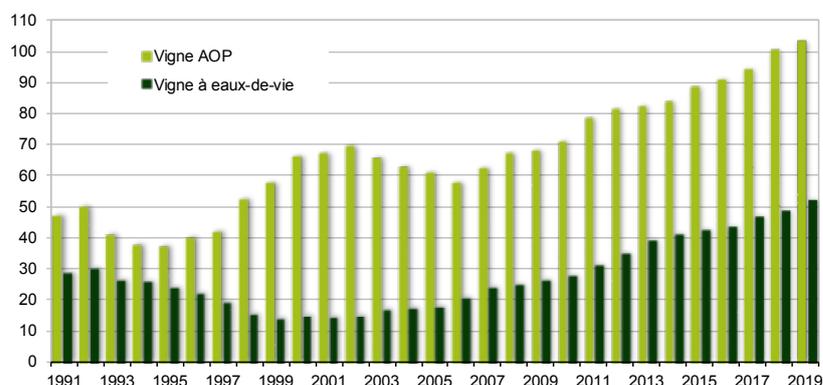
Ce qui apparaît comme une bonne nouvelle peut toutefois inquiéter. Elle masque deux situations diamétralement opposées. D'un côté, des vignes aux prix très attractifs qui sur-réagissent aux moindres mouvements de baisse du marché et

ne trouvent pas ou moins preneurs. De l'autre, des vignobles aux prix élevés, pour la plupart décorrélés du marché, qui pourraient s'apparenter à un phénomène de bulle spéculative.

Deux situations diamétralement opposées, mais aux conséquences identiques, à l'heure où la moitié des viticulteurs ont plus de 53 ans : trouvera-t-on encore de jeunes viticulteurs parmi les futurs repreneurs ?

Figure 1

Valeur vénale moyenne des vignes en Nouvelle-Aquitaine - terres libres à la vente, de 1991 à 2019, en millier d'euros par hectare



Sources : Safer - SSP - Terres d'Europe-Scafr

En vignoble d'appellation, les écarts se creusent

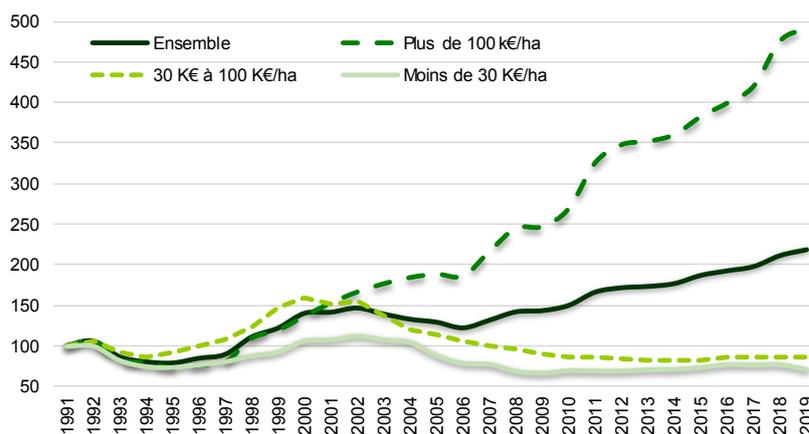
En Nouvelle-Aquitaine, en 2019, le prix de l'hectare de vigne d'appellation franchit la barre des cent mille euros. À 103 000 €/ha, il se renchérit de 3 % par rapport à l'année précédente. Un prix moyen et une évolution d'ensemble qui masquent de fortes disparités.

Dans la région, ce vignoble offre, à une centaine de kilomètres de distance à vol d'oiseau, une gamme de prix parmi les plus chères et les moins chères de France, oscillant de 8 000 €/ha en Bergerac à 2,3 millions d'€/ha à Pauillac. 10 % des surfaces viticoles, celles dont le prix dépasse les cent mille euros l'hectare en 2019, concentrent les trois quarts de la valeur du foncier totale. À l'opposé, les trois quarts du foncier, échangés à un prix inférieur à 30 000 €/ha, ne rassemblent que le dixième de la valeur considérée. Si la situation n'est pas nouvelle, ces disparités ne cessent de s'accroître et de se renforcer.

En 2019, le vignoble d'appellation néo-aquitain est, comme beaucoup d'autres en France, confronté à la crise viticole tant sur le marché intérieur qu'à l'export, mettant un frein à l'embellie ou la relative stabilité notées pour la plupart des appellations au cours des cinq dernières années.

Figure 2

Valeur vénale moyenne des vignes AOP par tranche de prix* de 1991 à 2019 base 100 en 1991



* Les tranches de prix font référence aux prix observés en 2019

Sources : Safer - SSP - Terres d'Europe-Scafr

La majorité des appellations d'entrée de gamme repartent à la baisse

Selon la Safer, si le premier semestre 2019 calquait la tendance de 2018, le ralentissement du nombre de transactions s'est surtout fait sentir au second semestre, suite aux difficultés de commercialisation des vins.

En Gironde, pour les Bordeaux (15 000 €/ha contre 16 500 en 2018), faisant suite à une légère reprise, les prix accusent une forte baisse (10 %).

En Côtes de Bordeaux, Cadillac, Bourg et Blaye reculent. Les liquoreux de la rive droite, Loupiac et Sainte-Croix-du-Mont, se replient (-7 %) pour la troisième année consécutive. À 13 000 €/ha, ce vignoble se négocie moins cher que les vignes AOC Bordeaux.

En Dordogne, si les prix demeurent « stables », ce phénomène est à mettre au passif d'une absence de marché. À 8 000 €/hectare, le prix le plus bas pour une AOP française, les Bergerac trouvent difficilement preneurs. Leur prix minimal (6 000 €/ha) n'est guère éloigné de celui des terres nues, ou labourables.

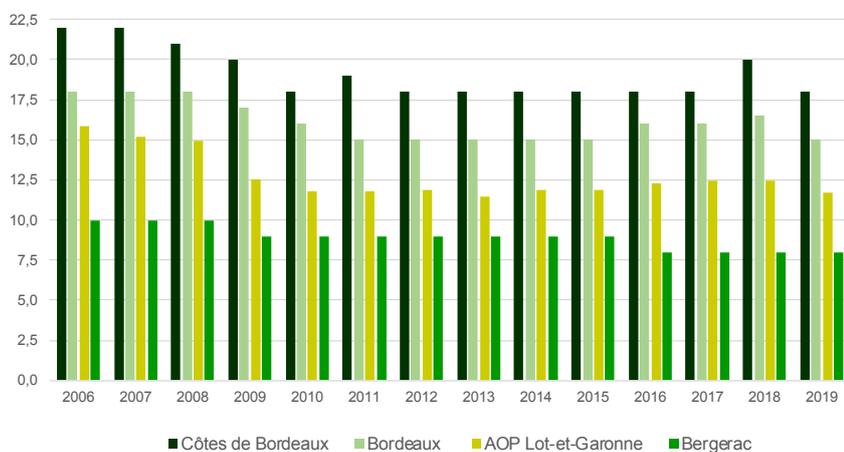
En Lot-et-Garonne, les AOP Duras (11 000 €/ha), Buzet (14 000 €/ha) et Marmande (9 000 €/ha) reculent. En Pyrénées-Atlantiques, l'hectare de Madiran (14 000 €), en progression depuis quatre ans, chute de 13 %, retrouvant son cours initial.

Dans les Landes, Tursan se maintient. Seules les vignes IGP localisées dans l'aire des « Côtes de Gascogne » enregistrent une hausse notable (+20 %), passant de 10 000 €/ha en 2018 à 12 000 € en 2019.

Dans la Vienne, les AOP Saumur et Haut-Poitou se démarquent, enregistrant une troisième année de hausse successive.

Figure 3

Prix moyens à l'hectare pour les principales appellations génériques rouge, de 2006 à 2019, en millier d'euros/ha



Sources : Safer - SSP - Terres d'Europe-Scafr

La majorité des appellations intermédiaires marquent le pas

Les appellations intermédiaires, dont le prix est compris entre 30 000 € et 100 000 € l'hectare, rassemblent des appellations aux territoires d'apport plus restreint (15 % du foncier, comme de la valeur). On y recense Fronsac et Canon-Fronsac, Moulis, Listrac, en Gironde ou des vins de Jurançon en Pyrénées-Atlantiques. Affectées également par la baisse des prix entre 2000 et 2010, mais sur une période plus courte, elles affichaient pour la plupart un net redressement depuis 2010. Tel ne semble plus être le cas aujourd'hui.

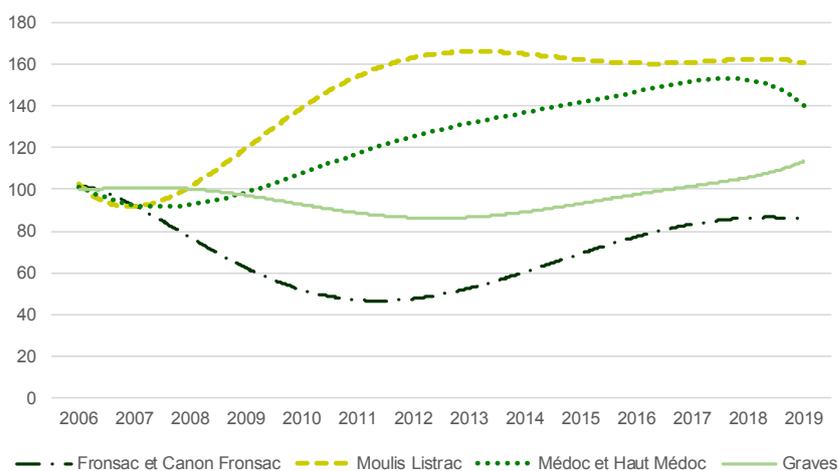
En Médoc, les appellations génériques Médoc et Haut-Médoc, affectées par les difficultés de commercialisation, se replient de 6 % après quatre années de stabilité. Les Médoc s'échangent en moyenne à 50 000 €/ha tandis que les Haut-Médoc se négocient à 75 000 €/ha. Les AOC communales les moins prestigieuses telles que Listrac et Moulis se maintiennent.

En Libournais, les satellites ont cessé leur progression. Une situation identique que connaissent les AOC Fronsac et Canon-Fronsac.

Seules, à mi-chemin entre génériques et intermédiaires, les AOC Graves se démarquent. Portés par une demande locale, faisant suite à trois années

Figure 4

Valeur vénale moyenne des appellations « intermédiaires » de 2006 à 2019
base 100 en 2006



Sources : Safer - SSP - Terres d'Europe-Scafr

de hausse, les prix poursuivent leur progression. À 34 000 €/ha, ils se renchérissent de 6 % par rapport à 2018.

Les appellations prestigieuses poursuivent leur envolée

Depuis près de dix ans, le prix des appellations prestigieuses (plus de 100 000 € en 2019) ne cesse de progresser, soit par à-coups, soit de façon linéaire.

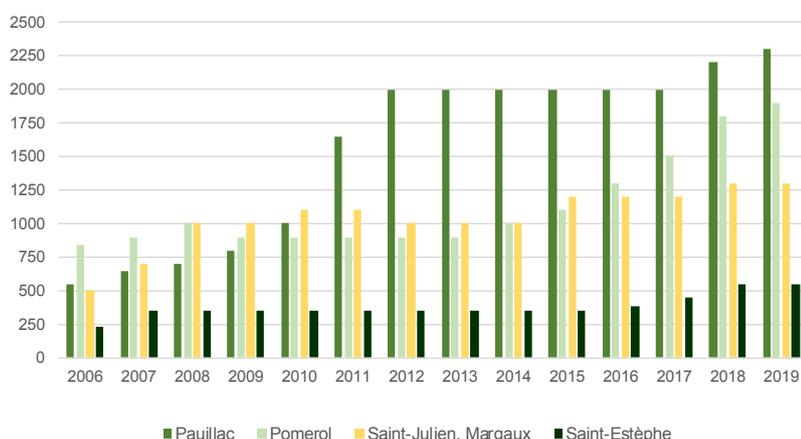
En 2019, la palme revient à Margaux avec +18 % de hausse, passant de 1,1 million d'€ en 2018 à 1,3 en 2019. Des ventes qui recouvrent une large gamme de « biens », parcelles de vignes seules ou ensemble de propriétés. Avec +5 % de hausse, le prix des vignes à Pauillac s'établit à 2,3 millions d'€, dans une fourchette très resserrée. À Saint-Estèphe, comme à Saint-Julien, les prix demeurent stables.

Depuis 2013, à Pomerol, en raison d'une offre rare, les prix progressent en moyenne de plus de 160 000 € par hectare et par an. À près de 2 millions d'€ en 2019, les prix s'évaluent de 1,3 à 4,5 millions d'€. Dopé par l'intérêt des investisseurs français ou étrangers, le vignoble de Saint-Émilion ne cesse de se renchérir. Sur un an, la valeur dominante passe de 270 000 € à 290 000 €/ha. Un prix à relativiser, compte tenu de la forte disparité observée, en lien avec la localisation, la notoriété ou le classement ; les prix oscillent dans un rapport de 1 à 12 (de 250 K€ à 3 millions d'€).

En Pessac-Léognan, les prix se stabilisent après plusieurs années de progression à la valeur moyenne de 500 000 €/ha. La demande est soutenue mais l'offre rare.

Figure 5

Prix moyens à l'hectare pour quelques appellations prestigieuses de 2006 à 2019, en millier d'euros/ha



Sources : Safer - SSP - Terres d'Europe-Scafr

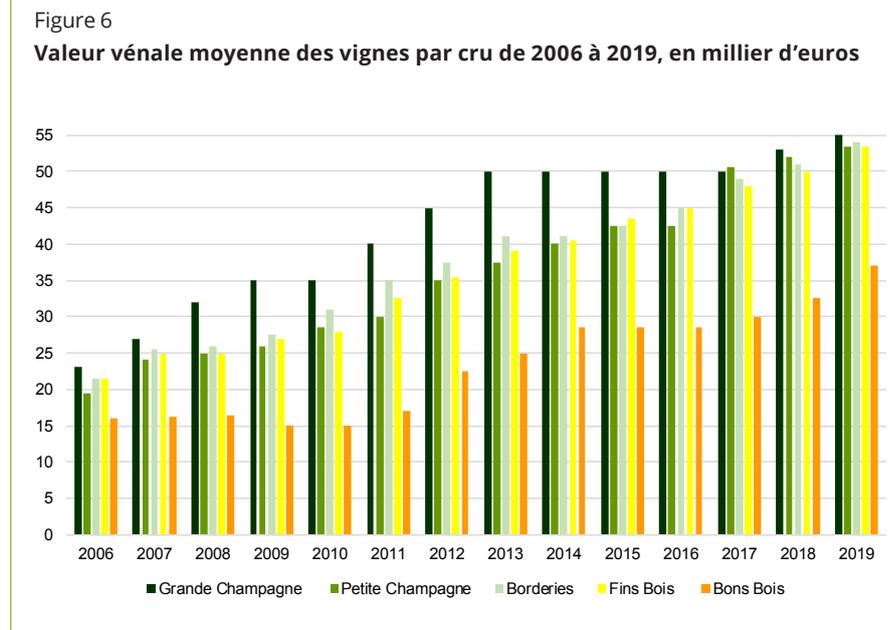
Cognac, la hausse des prix se poursuit

En Nouvelle-Aquitaine, en 2019, le prix de l'hectare de vigne apte à la production de Cognac franchit la barre des cinquante mille euros. À 51 800 €/ha, il se renchérit de 6 % par rapport à l'année précédente, avec une hausse plus marquée en Charente-Maritime (+8 %) qu'en Charente (+4 %). Le phénomène s'explique, avant toute autre considération, par les très bons résultats de la filière. Le Cognac ne s'est jamais aussi bien exporté (3,6 milliards d'euros en 2019 selon les chiffres du Bureau national interprofessionnel du Cognac). Exportées à 98 %, ces ventes progressent de 6 % en volume.

En 2019, les disparités de valeur, qui existaient jusqu'alors entre les principaux crus et les départements, tendent à se réduire. Ce qui éclaire le bond des « Bons Bois » en Charente-Maritime (+20 %) : à 37 000 €/ha, il s'aligne sur le niveau de prix enregistré en Charente. Toutefois, ces données sont à prendre avec la plus grande prudence, compte tenu du faible nombre de transactions.

Une offre faible, une demande forte

Le marché des transactions de vigne se resserre. Moins d'un hectare sur cent change de mains dans le bassin de Cognac, une proportion trois fois



Sources : Safer - SSP - Terres d'Europe-Scafr

moins élevée que dans le vignoble d'appellation.

Ces résultats d'ensemble masquent donc des transactions peu nombreuses et la difficile prise en compte de cotations objectives lors de cessions dans le cadre de montages sociétaires. Par rapport aux années précédentes, les ventes en cessions partielles de parts sociales demeurent stables en Charente mais progressent fortement en Charente-Maritime.

Seul vignoble national à voir son potentiel de production s'accroître,

début 2019, dans le cadre du Business Plan de sa filière, le bassin de l'AOP Cognac a obtenu 3 474 ha d'autorisations de plantation nouvelle. Un accroissement qui déteint en conséquence sur le prix des terres plantables, dont la valeur a doublé en quatre ans. Cette pression sur les prix pourrait freiner l'installation de jeunes viticulteurs et l'agrandissement des petites exploitations déjà en place. ■

Source

Les prix des vignes sont issus de l'enquête annuelle menée conjointement par les services statistiques régionaux du Ministère de l'Agriculture et les services départementaux des Safer. Les prix moyens par département et par bassin viticole des vignes AOP, vignes à eaux-de-vie AOP et hors AOP, sont issus d'une pondération des prix des appellations (ou types de vins concernés) du territoire par leur surface plantée en vigne. Les résultats présentent pour chaque type de vigne la valeur dominante, la plus couramment pratiquée, le minimum et le maximum, valeurs extrêmes en fonction de la qualité des terres et des conditions du marché.

www.draaf.nouvelle-aquitaine.agriculture.gouv.fr
www.agreste.agriculture.gouv.fr

Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
Service régional de l'information statistique, économique et territoriale
Le Pastel - 22 rue des Pénitents Blancs - CS 13916 - 87039 LIMOGES CEDEX1
Tel : 05 55 12 90 00
Courriel : contact.sriset.draaf-nouvelle-aquitaine@agriculture.gouv.fr

Directeur régional : Philippe de GUENIN
Directeur de publication : Pierre ETCHESAHAR
Rédactrice en chef : Véronique DELGOULET
Rédacteur : Jacky BONOTAUX
Composition : Sriset
Dépôt légal : À parution ISSN : 2644-9668 © Agreste 2020