

Hausse des prix des terres à vigne

Dans un contexte économique florissant pour le Cognac, le marché foncier de la vigne enregistre, en 2011, des hausses importantes sur tous les crus. La pression foncière s'accroît. Les prix dominants en Grande Champagne et en Borderies dépassent ceux observés en 1991, année où les prix ont été très élevés. Après une stabilité des prix des terres et près en 2010, le marché foncier en Poitou-Charentes amorce une légère reprise dans trois départements de la région.

La tendance à la **hausse des prix des vignes** est très marquée en 2011, surtout au dernier trimestre. Toutefois, le marché foncier de la vigne apte à la production de Cognac en Charente se démarque de celui de Charente-Maritime.

En Charente, la rareté de l'offre et l'augmentation du nombre d'acquéreurs créent une pression sur le marché foncier qui se traduit par des hausses de prix. En un an, la surface concernée par les transactions a presque été divisée par deux. La vigne constituant une valeur refuge en période de crise économique, les propriétaires conservent leur patrimoine. Le prix moyen des vignes s'élève à 35 600 €/ha en 2011 contre 31 610 €/ha en 2010.

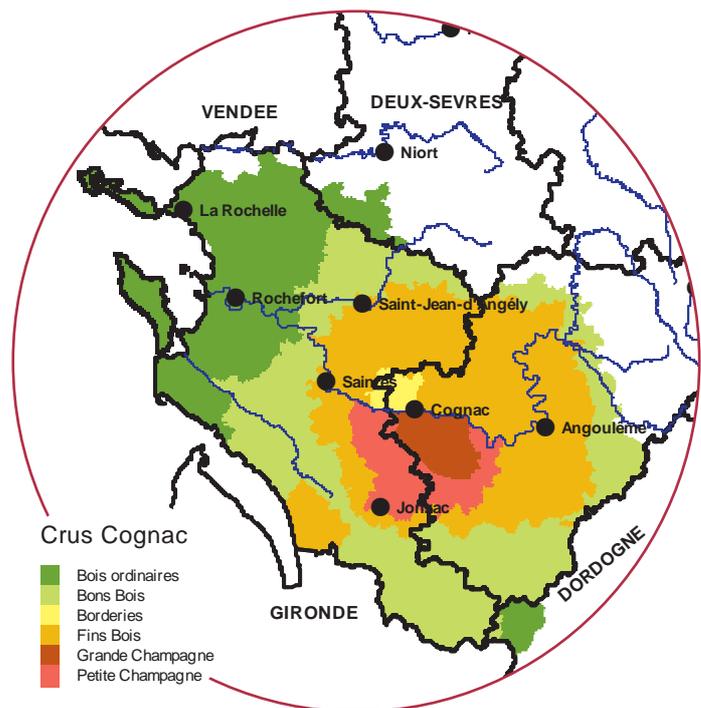
En Charente-Maritime, la situation est plus détendue. Le marché est reparti à la hausse au cours du dernier trimestre 2011 avec une forte poussée des prix. La moyenne s'établit à 26 700 €/ha en 2011 contre 23 600 €/ha en 2010. De plus, l'attractivité du littoral induit une hausse du prix des terres, y compris des terres viticoles. L'écart de prix entre les deux départements charentais s'explique en partie par la proportion importante des surfaces en Bons Bois, cru dont la valeur est estimée à 15 000 €/ha en 2011.

L'embellie du marché du Cognac à l'exportation conduit à des achats visant la possibilité de transferts de droits de plantation des crus les moins valorisés (qui se trouvent principalement en Charente-Maritime) vers les crus les plus prisés (majoritairement situés en Charente).

Toutes les transactions de terres ne font pas l'objet d'une notification auprès de la SAFER. En effet, les transmissions peuvent s'opérer par des transferts de parts sociales ou des ventes aux fermiers en place. Or, entre les deux recensements agricoles, les formes sociétaires se sont fortement développées. Elles représentent 43 % des exploitations classées en viticulture contre 34 % pour l'ensemble des productions, et deux tiers de la superficie en vigne.

Les vignes parmi les moins chères de France

La valeur des terres viticoles de la zone Cognac se situe très loin derrière celle des grands vins AOP. Un hectare de Pauillac, Saint-Julien, Margaux ou Pomerol en Gironde, de Champagne dans la Marne, de l'AOP Côte Rôtie dans le Rhône, ou d'Hermitage dans la Drôme se vend de 20 à 40 fois plus cher qu'un hectare de Grande Champagne ou de Borderies, crus les mieux valorisés du Cognac. Cependant, le deuxième cru de vin à eau-de-vie AOP, l'Armagnac, se situe loin derrière le Cognac avec 11 000 €/ha.



IGN - BD-Carto - Source : INAO

Des crus toujours recherchés

Grande Champagne

L'engouement sur les vignes se traduit par une hausse de 14 % pour la dominante et des augmentations un peu moins importantes pour le minimum et le maximum.

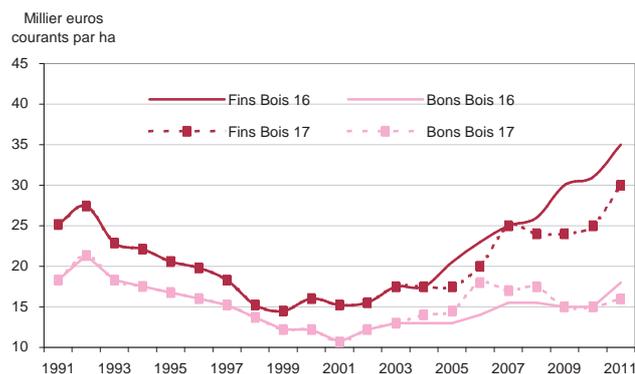
Petite Champagne

Le marché est très réduit dans ce cru. L'évolution des prix est faible avec + 3 % d'augmentation par rapport à 2010.

Borderies

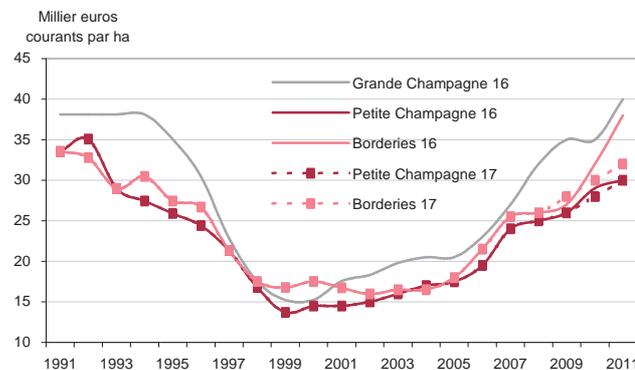
Ce cru est très recherché. Les prix observés se rapprochent de ceux de Grande Champagne, surtout pour le secteur situé en Charente. De plus, les différences de sols (argilo-calcaires ou varennés) à l'intérieur de la zone des Borderies induisent des valeurs très contrastées qui se retrouvent dans l'écart entre prix minimum et prix maximum.

Les Fins Bois très prisés



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

Une tendance à la hausse très marquée



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

Fins Bois

Dans ce cru, deux secteurs bien différents coexistent. L'un, situé autour de Jarnac, connaît des transactions autour de 40 000 €/ha, alors que dans la région de Blanzac ou Barbezieux, la dominante oscille autour de 30 000 €/ha. En Charente-Maritime, les vignes dans ce cru sont recherchées, souvent pour effectuer des transferts de droits, d'où une hausse de prix de 20 %.

Bons Bois

En Charente comme en Charente-Maritime, les parcelles sont également recherchées pour des transferts de droits vers les crus plus prisés. Ce phénomène tire les prix à la hausse.

Hausse importante du prix des vignes en Charente

Prix des terres à vignes plus stables

Selon le cru (€/ha)	Dominante 2011	Évolution 2011/2010 en %	Minimum 2011	Maximum 2011
Charente				
Grande Champagne	40 000	+ 14	28 000	45 000
Petite Champagne	30 000	+ 3	22 000	35 000
Borderies	38 000	+ 19	28 000	45 000
Fins Bois	35 000	+ 13	22 000	40 000
Bons Bois	18 000	+ 20	15 000	20 000
Charente-Maritime				
Petite Champagne	30 000	+ 7	24 000	34 000
Borderies	32 000	+ 7	26 000	38 000
Fins Bois	30 000	+ 20	25 000	32 000
Bons Bois	16 000	+ 7	13 000	18 000

Dominante 2011	Évolution 2011/2010 en %	Minimum 2011	Maximum 2011
5 000	+ 11	4 200	5 800
4 500	=	4 000	5 200
4 500	=	4 000	5 200
4 500	=	4 000	5 200
3 500	+ 9	2 500	3 800
4 500	+ 5	4 200	6 500
4 500	+ 13	4 000	5 300
4 200	+ 5	3 500	5 200
3 500	=	2 500	3 700

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

Stabilité du marché foncier des vignes dans la Vienne

Pour les vins du Haut-Poitou, quelques ventes ont été notifiées en 2011. Les prix se maintiennent. Le passage du vignoble en AOP n'a pas eu d'incidence sur le marché foncier. La viticulture dans la Vienne demeure un complément d'activité aux grandes cultures, contrairement aux viticulteurs du Maine-et-Loire

Aucune transaction n'a été réalisée dans le vignoble Saumur, situé dans la Vienne. Les prix ont légèrement augmenté sur le Maine-et-Loire, cette progression est répercutée sur le vignoble de la Vienne.

Valeur vénale des vignes dans la Vienne

Vienne	Dominante 2011	Évolution 2011/2010 en %	Minimum 2011	Maximum 2011
AOP Vins de Saumur	13 500	+ 4	7 000	18 000
AOP Vins du Haut-Poitou	6 000	=	4 500	9 000

Prix des terres en Poitou-Charentes : + 4 % en un an

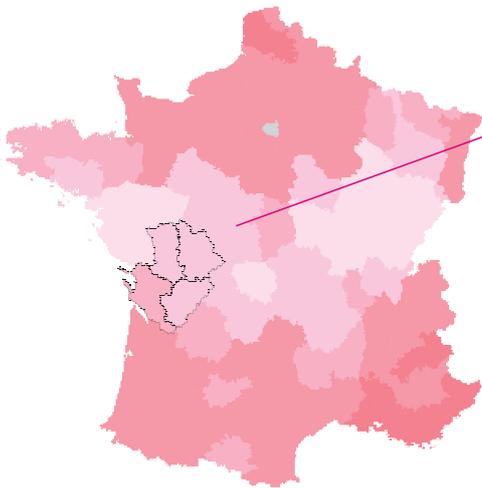
Après une stabilité des prix des terres et près en 2010, le marché foncier en Poitou-Charentes amorce une légère reprise dans trois départements de la région. Le prix des terres libres à la vente affiche une évolution positive par rapport à 2010 de + 3 % en Charente-Maritime et Deux-Sèvres et + 4 % en Vienne, surtout dans les zones céréalières.

Malgré cette augmentation, les terres dans la région se vendent à un prix bien inférieur à la moyenne nationale : 3 960 €/ha contre 5 360 €/ha.

La région se situe au 17^e rang juste devant les Pays-de-la-

Loire, la Bourgogne, le Limousin et la Franche-Comté.

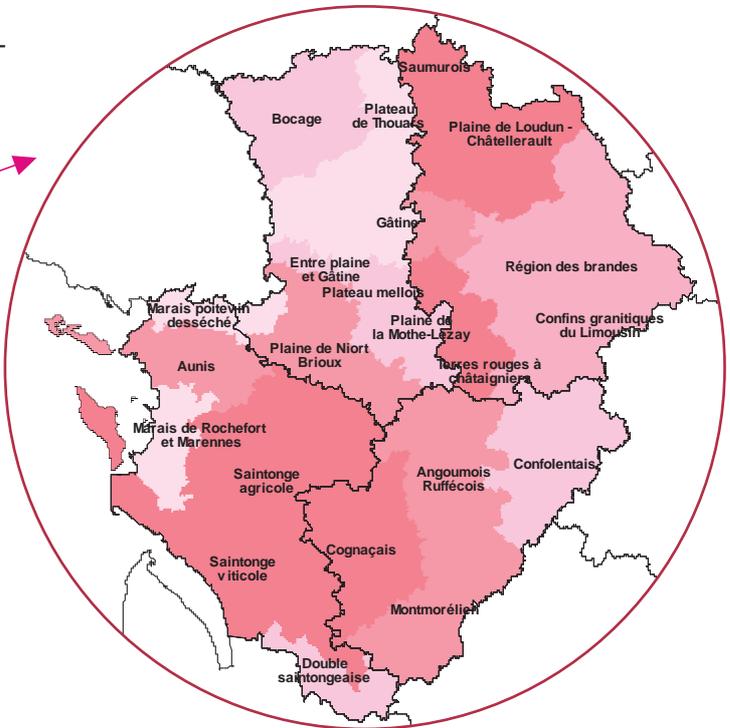
Le prix des parcelles varie du simple au double selon les petites régions agricoles : 2 220 €/ha dans le " Plateau de Thouars " en Deux-Sèvres contre 4 760 €/ha dans les " Terres rouges à châtaigniers " dans la Vienne.



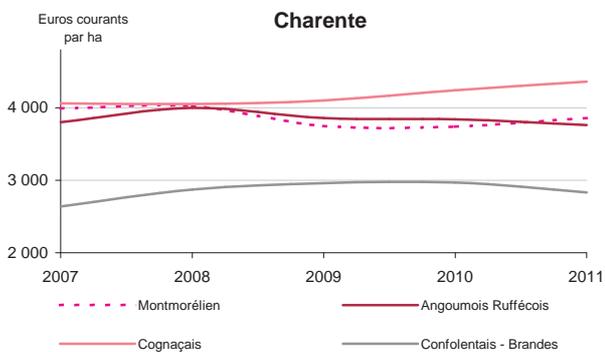
Prix moyen des terres et prés libres à la vente (€/ha) en 2011



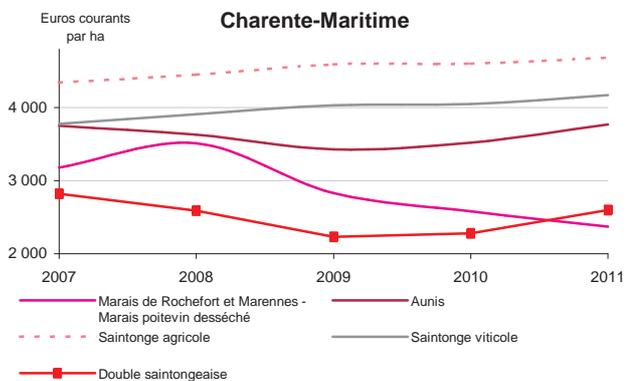
IGN - BD-Carto - Source : SSP - Terres d'Europe - Scafr



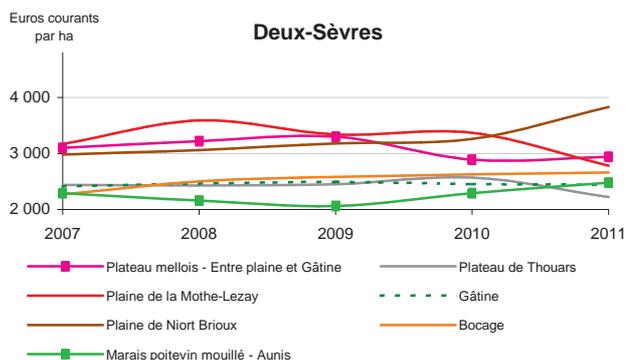
Les évolutions de prix selon les petites régions agricoles de Poitou-Charentes



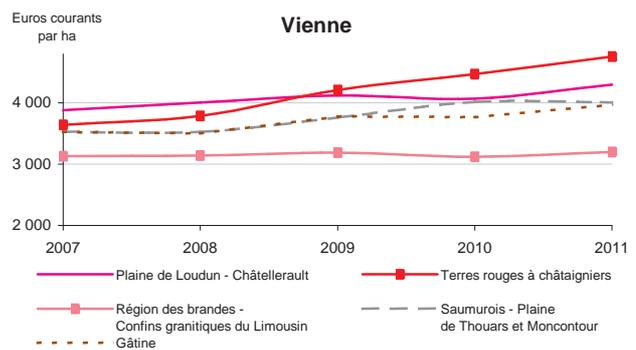
Source : SSP - Terres d'Europe - Scafr



Source : SSP - Terres d'Europe - Scafr



Source : SSP - Terres d'Europe - Scafr



Source : SSP - Terres d'Europe - Scafr

Valeur vénale des terres et prés de plus de 70 ares en Poitou-Charentes

	Prix* des terres - prés de plus de 70 ares libres à la vente (euros courants par ha)				Prix* des terres - prés loués (euros courants par ha)			
	Prix 2011	Évolution			Prix 2011	Évolution		
		2010-2011	2006-2011	2001-2011		2010-2011	2006-2011	2001-2011
Poitou-Charentes	3 960	4 %	11 %	36 %	3 330	6 %	15 %	39 %
Charente	3 600	- 1 %	5 %	35 %	3 360	2 %	14 %	37 %
Montmorélien	3 860	3 %	4 %	39 %	3 480	- 1 %	14 %	34 %
Région Angoumois Ruffécois	3 760	- 2 %	3 %	37 %	3 520	5 %	18 %	39 %
Cognaçais	4 360	3 %	7 %	29 %	4 140	1 %	13 %	28 %
Confolentais - Brandes	2 830	- 5 %	8 %	39 %	2 460	1 %	7 %	44 %
Charente-Maritime	4 080	3 %	9 %	23 %	3 570	2 %	13 %	27 %
Marais de Rochefort et Marennes - Marais poitevin desséché	2 370	- 8 %	- 16 %	17 %	2 520	8 %	9 %	27 %
Aunis	3 770	7 %	1 %	36 %	3 400	- 2 %	12 %	25 %
Saintonge agricole	4 680	2 %	12 %	25 %	3 970	2 %	15 %	33 %
Saintonge viticole	4 170	3 %	14 %	17 %	3 790	2 %	14 %	20 %
Double saintongeaise	2 600	14 %	- 18 %	16 %	3 320	24 %	29 %	49 %
Deux-Sèvres	2 900	3 %	12 %	23 %	2 530	3 %	16 %	35 %
Plateau mellois - Entre plaine et Gâtine	2 940	2 %	- 3 %	11 %	2 860	8 %	22 %	44 %
Plateau de Thouars	2 220	- 14 %	- 16 %	- 16 %	2 420	7 %	10 %	23 %
Plaine de la Mothe-Lezay	2 780	- 18 %	- 11 %	34 %	2 510	- 11 %	1 %	43 %
Gâtine	2 440	0 %	2 %	7 %	2 520	3 %	19 %	38 %
Plaine de Niort Brioux	3 830	17 %	34 %	54 %	2 960	6 %	22 %	51 %
Bocage	2 660	1 %	24 %	24 %	2 090	2 %	12 %	20 %
Marais poitevin mouillé - Aunis	2 480	8 %	5 %	- 13 %	2 270	- 4 %	11 %	21 %
Vienne	3 700	4 %	8 %	40 %	3 190	3 %	10 %	43 %
Plaine de Loudun - Châtelleraut	4 300	6 %	11 %	29 %	3 650	2 %	5 %	24 %
Terres rouges à châtaigniers	4 760	6 %	26 %	50 %	3 950	4 %	31 %	65 %
Région des brandes - Confins granitiques du Limousin	3 200	3 %	0 %	47 %	2 730	5 %	7 %	54 %
Saumurois - Plaine de Thouars et Moncontour	4 010	0 %	17 %	38 %	3 310	- 1 %	8 %	25 %
Gâtine	3 970	5 %	24 %	31 %	3 240	- 2 %	11 %	45 %

Source : calculs SSP - Terres d'Europe - Scafr

à partir de données Safer- SSP - Terres d'Europe-Scafr- Insee - Odomatrix 208, INRA UMR 1041 CESAER, Dijon.

De 1997 à 2010, les séries de prix ont été actualisées : les surfaces de pondération ont été révisées grâce au recensement agricole 2010.

Méthodologie de la valeur vénale des terres et prés

Les prix **régionaux** annuels sont calculés sur les mêmes échantillons que les prix départementaux. Ce sont les prix de 1997 multipliés par un indice hédonique, c'est-à-dire qui mesure l'évolution du prix des terres agricoles à qualité équivalente des biens d'une année sur l'autre.

*Au niveau **infra-régional**, des prix moyens sont lissés sur trois ans. Les moyennes triennales sont calculées au niveau des petites régions agricoles (ou PRA) regroupées. Ces valeurs sont pondérées par les surfaces agricoles, libres d'une part, louées d'autre part, pour calculer des moyennes **départementales**.

Méthodologie de la valeur vénale des terres à vigne

L'enquête sur la valeur vénale des terres à vigne est réalisée chaque année par le service statistique de la DRAAF et les services départementaux des SAFER. Elle vise à établir des indicateurs de prix pour les principaux crus. Elle utilise les statistiques issues des notifications de vente aux SAFER. Ces indications sont complétées par des informations de sources diverses : notaires, services fonciers.

Les résultats présentent pour chaque cru :

- 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.

~ Pour en savoir plus ~

- Agreste primeur n° 265 - Août 2011 - **La valeur vénale des terres agricoles entre 1997 et 2010**
 - Agreste Poitou-Charentes n° 25 - Octobre 2011 - **Valeur vénale des terres agricoles en 2010**
 - L'arrêté du 5 juillet 2012 publié au Journal Officiel fixant le barème indicatif de la valeur moyenne des terres agricoles en 2011
- A consulter sur : <http://www.agreste.agriculture.gouv.fr>

Agreste : la statistique agricole

Préfecture de la Région Poitou-Charentes
Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
Service Régional de l'Information Statistique et Economique
15, rue Arthur Ranc - BP 40537
86020 POITIERS CEDEX
Tél. 05.49.03.11.91 - Fax : 05.49.03.11.12
e-mail : srise.draaf-poitou-charentes@agriculture.gouv.fr

Directeur de la publication : Alain MAURAND
Rédactrices : Myriam CHEGUT - Marie-France MAROT
Composition : SRISE Poitou-Charentes
Impression : SRISE Poitou-Charentes
ISSN : 1282-2205
<http://draaf.poitou-charentes.agriculture.gouv.fr/statistique-agricole>
<http://draaf.poitou-charentes.agriculture.gouv.fr>