



Les prix des vignes et des terres tirés par le marché du Cognac et les cours des céréales

L'embellie du marché du Cognac à l'exportation conduit à un renchérissement du prix des vignes, + 14 % en Charente et + 11 % en Charente-Maritime. Très convoité, le vignoble cognaçais enregistre, entre 2011 et 2012, des hausses de cours dans tous les crus, dont certaines très importantes comme en Bons Bois en Charente (+ 39 %). Du fait de la rareté de l'offre, la qualité de la vigne n'est plus, pour les acheteurs, un argument décisif lors des négociations.

Avec un marché toujours plus porteur, les maisons du Cognac souhaitent sécuriser leur approvisionnement en eaux-de-vie, ce qui tire les prix des terres et des vignes vers le haut. Les distillateurs de profession se positionnent comme acheteurs, soit par transfert de

parts sociales, soit par démembrement, contribuant ainsi à tendre le marché.

En Charente, l'augmentation du prix des vignes est liée à un contexte économique porteur au niveau des expéditions de Cognac. Cette situation économique se traduit également, en Charente-Maritime, par un transfert de droits des crus périphériques au bénéfice de crus plus centraux.

En 2012, le prix moyen des vignes en Charente a dépassé le seuil des 40 000 €/ha avec une augmentation de 14 % par rapport à 2011. Celui de Charente-Maritime frôle les 30 000 €/ha. Ces cours sont cependant loin de rivaliser avec les prix en région de Champagne.

Des prix déconnectés de la réalité agronomique

Le prix dépend en principe de l'âge et de l'état de la vigne. Toutefois, du fait de la rareté des offres et malgré le nombre

élevé de pieds manquants, les parcelles trouvent preneurs à des prix toujours plus hauts.

Produire de l'eau-de-vie demeure un puissant moteur sur le marché du foncier viticole. Le prix a tendance à être déconnecté de la réalité économique et de la qualité des vignes.

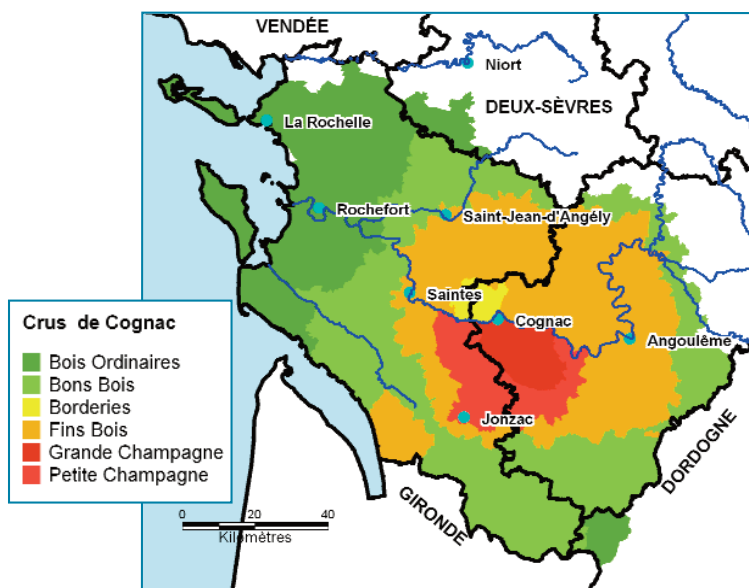
Même les vieilles vignes se négocient aisément. Le raisonnement se fait parcelle par parcelle, et ce malgré les problèmes récurrents des maladies liées à la vigne (qui ne sont pas toujours bien intégrés par les acheteurs).

Les pieds manquants (jusqu'à 20 % des ceps) ont un impact fort sur la productivité des vignes. Il est indispensable de tenir compte du coût de replantation mais cette raison, bien que toujours mise en avant lors de la négociation, ne rebute plus les acquéreurs.

Hormis les Fins Bois, tous les autres crus sont recherchés et chers, faute de terres disponibles.

Néanmoins, des disparités qui peuvent être importantes existent selon les ventes et les crus.

Les crus du Cognac



Petite Champagne : + 17 %

Prix des vignes selon le cru (euros/ha)	Dominante 2012	Évolution 2012/2011 en %	Minimum 2012	Maximum 2012
CHARENTE				
Grande Champagne	45 000	+ 13	30 000	58 000
Petite Champagne	35 000	+ 17	25 000	38 000
Borderies	40 000	+ 5	32 000	45 000
Fins Bois	40 000	+ 14	25 000	49 000
Bons Bois	25 000	+ 39	15 000	28 000
CHARENTE-MARITIME				
Petite Champagne	35 000	+ 17	25 000	42 000
Borderies	35 000	+ 9	32 000	40 000
Fins Bois	31 000	+ 3	26 000	36 000
Bons Bois	20 000	+ 33	15 000	29 000

Source : Safer - SSP Terres d'Europe - Scafr

Grande Champagne

La situation est bloquée car, avec le marché florissant du Cognac les demandes se dirigent et se concentrent vers les crus les plus prisés. Les tensions sont très fortes, ce qui se traduit par un bond de 13 000 €/ha pour le prix maximum qui peut atteindre 58 000 €/ha. Les vignes dans ce cru sont mieux valorisées si elles ont moins de 20 ans. Cependant, les vieilles vignes trouvent acquéreurs par crainte de perdre le marché et les acheteurs acceptent de payer un prix élevé sans tenir compte des frais de remise en état. Les vignes bonnes à arracher arrivent à se vendre 25 000 €/ha.

Petite Champagne

Les prix sont difficiles à évaluer car les références manquent en Petite Champagne. Le marché est peu significatif en Charente car la majorité de ce cru se situe en Charente-Maritime.

Borderies

Peu de transactions ont été enregistrées en 2012. Dans ce cru la présence de bonnes et mauvaises terres à planter entraîne un écart important au niveau du prix. Néanmoins, des terres à vigne, dont la valeur agronomique est très faible, sont quand même négociées du fait de la rareté des parcelles à planter.

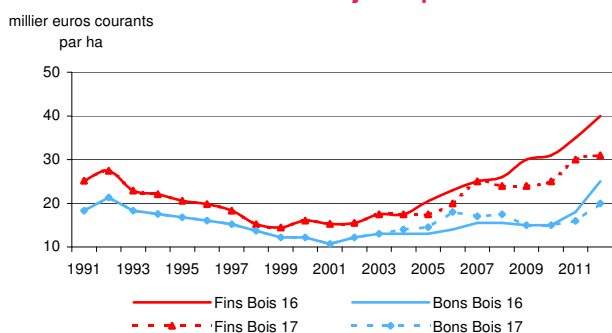
De plus, les distillateurs de profession tirent les prix à la hausse.

Fins Bois

Une grande variabilité des prix est observée dans cette zone du fait de son étendue. Deux secteurs très différents induisent des valeurs presque opposées. Il est donc très difficile de donner un prix moyen. Néanmoins, les hausses sont plus marquées en Charente (+ 14 %) qu'en Charente-Maritime (+ 3 %). En effet, en Charente, les ventes ont concerné des parcelles dans le secteur le plus recherché.

En Charente-Maritime, les vignes de ce cru sont achetées pour satisfaire le besoin de droits.

Les Fins Bois toujours prisés



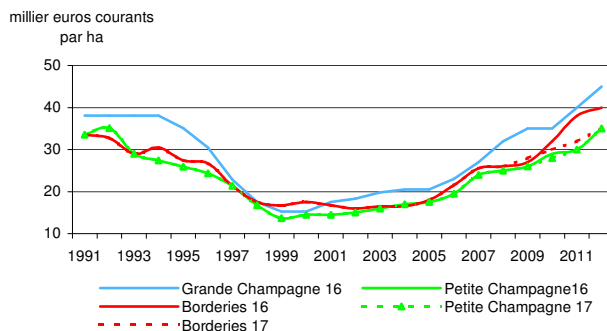
Source : Safer - SSP Terres d'Europe - Scafr

Les terres à vigne sont conservées dans l'attente de la libération des droits

Les terres à planter des vignes sont rares et ceux qui en possèdent ont eu tendance à les conserver en attendant des discussions communautaires sur la libération des droits de plantations.

Les droits à produire sont affectés à chaque exploitant. Ces droits et leur gestion posent des difficultés juridiques lors de la transmission, générant ensuite des problèmes patrimoniaux. Le propriétaire bailleur peut être dépossédé et doit tenir compte de la présence du fermier.

Embellie en Grande Champagne



Source : Safer - SSP Terres d'Europe - Scafr

Bons Bois

Sur cette zone, le marché est très porteur. Les propriétaires de vignes ne sont pas vendeurs et attendent la libéralisation des droits. Les eaux-de-vie issues des vignes jeunes sont très cotées car elles apportent du volume et sont neutres.

Des fortes hausses de prix sont enregistrées. Elles résultent de la recherche constante de ces vignes pour des transferts de droits vers les crus plus valorisés.

Les prix de l'AOP Haut Poitou augmentent de 50 %. Plusieurs explications peuvent être apportées :

- sans transaction pendant plusieurs années, les prix étaient demeurés stables. Cette année, il y a eu des ventes, ce qui permet de fixer une référence,
- le passage de VDQS en AOP contribue à tirer les prix vers le haut,
- les travaux de la LGV entraînent une hausse des prix dans le périmètre de la ligne tant pour les terres que pour les vignes.

VIENNE (euros/ha)	Dominante 2012	Évolution 2012/2011 en %	Minimum 2012	Maximum 2012
AOP Vins de Saumur	13 500	=	9 000	20 000
Vins du Haut Poitou	9 000	+ 50	6 000	13 000

Source : Safer - SSP Terres d'Europe - Scafr

Prix des terres à vigne : + 10 % en Champagne

Selon le cru (euros/ha)	Dominante 2012	Évolution 2012/2011 en %	Minimum 2012	Maximum 2012
CHARENTE				
Grande Champagne	5 500	+ 10	4 800	6 000
Petite Champagne	5 000	+ 11	4 500	5 500
Borderies	4 800	+ 7	4 200	5 500
Fins Bois	4 800	+ 7	4 200	5 200
Bons Bois	3 500	=	3 000	3 800
CHARENTE-MARITIME				
Petite Champagne	5 000	+ 11	4 500	5 700
Borderies	4 500	=	4 000	5 200
Fins Bois	4 800	+ 14	4 000	5 500
Bons Bois	4 000	+ 14	3 000	4 500

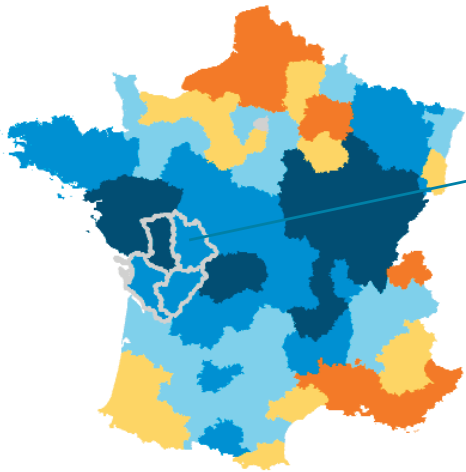
Source : Safer - SSP Terres d'Europe - Scafr

Prix des terres en Charente-Maritime : + 4 %

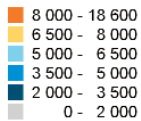
Le marché des terres en Poitou-Charentes a été impacté par la pression foncière liée d'une part, aux résultats exceptionnels obtenus en grandes cultures et d'autre part, à la ligne grande vitesse (LGV) qui traverse la région.

Le prix des terres libres à la vente affiche une évolution positive pour 3 départements sur 4 et semble fortement corrélé à l'activité agricole. Dopés par les bons résultats des grandes cultures, les cours des terres des petites régions agricoles plutôt céréalières tirent les moyennes départementales. A *contrario*, les déprises en zone d'élevage limitent la hausse des prix, notamment en Vienne et en Deux-Sèvres.

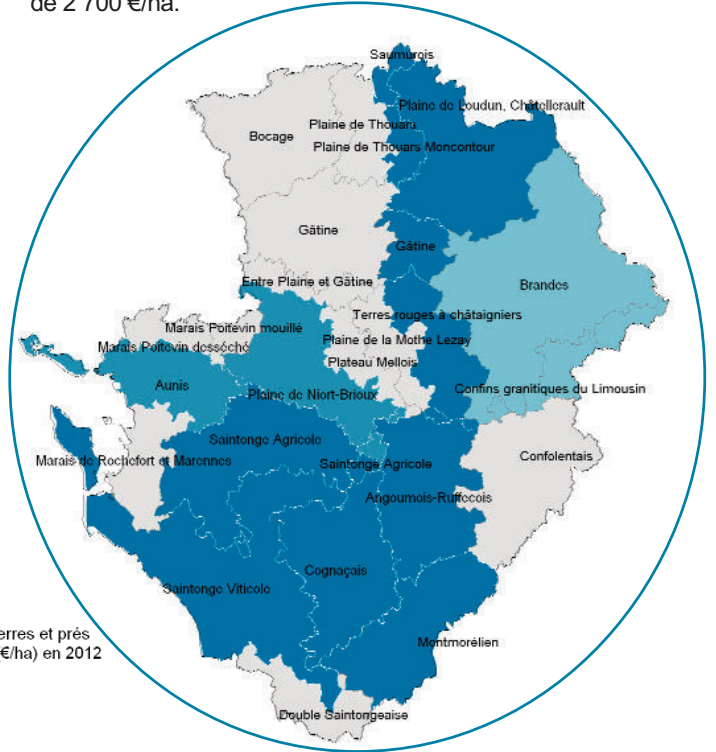
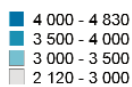
Toujours positionnée au 17^e rang, la région ne suit pas la tendance nationale. Celle-ci enregistre une très légère hausse (1 %) des prix alors qu'en Poitou-Charentes, la moyenne des prix à l'hectare passe de 3 960 € en 2011 à 3 850 €/ha en 2012, soit - 3 %. La fourchette des prix au sein des petites régions agricoles s'étend de 2 120 €/ha dans « la plaine de Thouars » en Deux-Sèvres à 4 830 €/ha en « Saintonge agricole » en Charente-Maritime, soit un différentiel de 2 700 €/ha.



Moyenne triennale des terres et prés libres à la vente (€/ha) en 2012



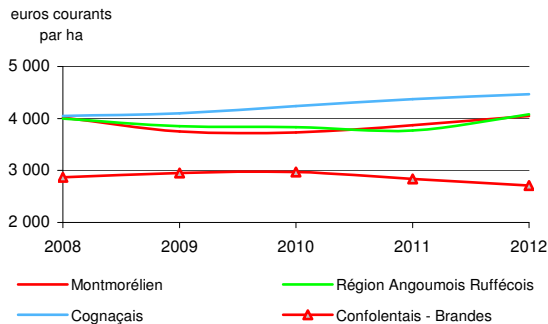
Prix moyen des terres et prés libres à la vente (€/ha) en 2012



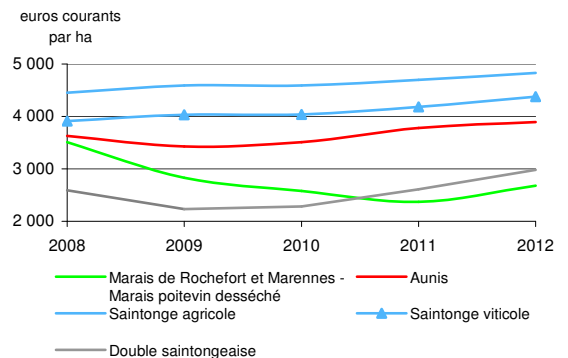
© IGN - BD Carto - Source : SSP - Terres d'Europe - Scafr

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

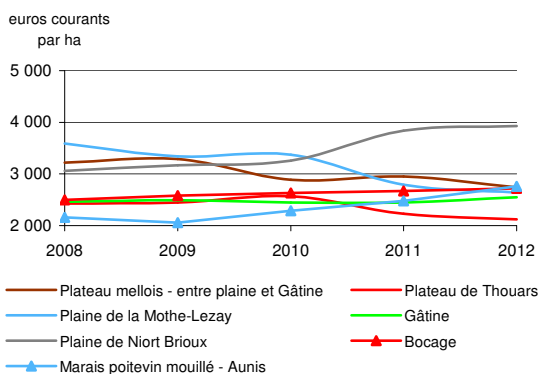
Charente



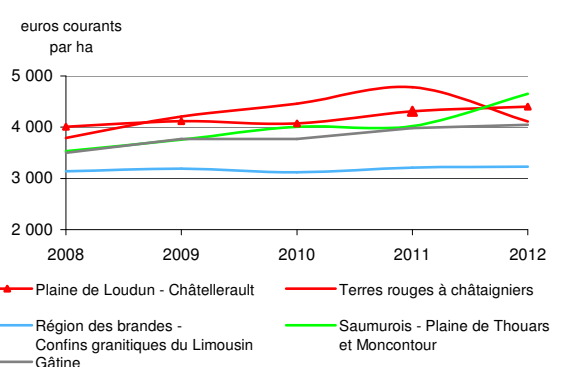
Charente-Maritime



Deux-Sèvres



Vienne



Source : Safer - SSP Terres d'Europe - Scafr

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

	Prix moyen des terres et prés libres à la vente de plus de 70 ares (euro courant par ha)				Prix moyen des terres et prés loués (euro courant par ha)			
	2012	Évolution 2012/2011	Évolution 2012/2007	Évolution 2012/2002	2012	Évolution 2012/2011	Évolution 2012/2007	Évolution 2012/2002
CHARENTE	3 700	2 %	5 %	25 %	3 450	2 %	10 %	35 %
Montmorélien	4 050	5 %	2 %	25 %	3 580	3 %	10 %	30 %
Région Angoumois Ruffécois	4 080	8 %	7 %	33 %	3 580	1 %	14 %	34 %
Cognaçais	4 470	2 %	10 %	27 %	4 300	4 %	13 %	34 %
Confolentais - Brandes	2 710	- 5 %	3 %	17 %	2 540	3 %	- 1 %	41 %
CHARENTE-MARITIME	4 270	4 %	10 %	30 %	3 670	3 %	14 %	30 %
Marais de Rochefort et Marennes - Marais poitevin desséché	2 680	13 %	- 16 %	40 %	2 730	8 %	17 %	39 %
Aunis	3 890	3 %	4 %	44 %	3 410	0 %	8 %	25 %
Saintonge agricole	4 830	3 %	11 %	31 %	4 010	1 %	14 %	33 %
Saintonge viticole	4 380	5 %	16 %	23 %	3 940	4 %	16 %	24 %
Double saintongaise	2 980	14 %	6 %	14 %	3 320	0 %	32 %	50 %
DEUX-SEVRES	2 930	1 %	11 %	23 %	2 530	0 %	12 %	32 %
Plateau mellois - Entre plaine et Gâtine	2 740	- 7 %	- 12 %	3 %	2 900	1 %	17 %	42 %
Plateau de Thouars	2 120	- 5 %	- 13 %	- 24 %	2 420	0 %	4 %	20 %
Plaine de la Mothe-Lezay	2 640	- 5 %	- 17 %	6 %	2 650	5 %	1 %	51 %
Gâtine	2 550	4 %	6 %	12 %	2 410	- 5 %	14 %	31 %
Plaine de Niort Brioux	3 930	2 %	32 %	62 %	2 880	- 3 %	13 %	43 %
Bocage	2 720	2 %	20 %	25 %	2 180	4 %	15 %	20 %
Marais poitevin mouillé - Aunis	2 760	11 %	21 %	4 %	2 300	1 %	- 6 %	20 %
VIENNE	3 700	0 %	9 %	32 %	3 300	3 %	11 %	43 %
Plaine de Loudun - Châtelleraut	4 400	2 %	13 %	33 %	3 740	2 %	4 %	28 %
Terres rouges à châtaigniers	4 110	- 14 %	13 %	20 %	4 020	2 %	23 %	55 %
Région des brandes - Confins granitiques du Limousin	3 230	1 %	3 %	33 %	2 880	5 %	15 %	53 %
Saumurois - Plaine de Thouars et Moncontour	4 650	16 %	32 %	52 %	3 140	- 5 %	- 5 %	22 %
Gâtine	4 050	2 %	15 %	39 %	3 460	6 %	16 %	53 %

Tableau établi à partir des 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° 18 - juillet 2012 - Valeur vénale des terres agricoles en 2011

L'arrêté du 7 septembre 2013 publié au Journal Officiel fixant le barème indicatif de la valeur moyenne des terres agricoles en 2012

A consulter sur : <http://www.agreste.agriculture.gouv.fr>

Agreste : la statistique agricole



© AGRESTE 2013

Prix : 3,00 €

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 Économique
 15, rue Arthur Ranc - CS 40537
 86020 POITIERS CEDEX
 Tél. 05.49.03.11.91 - Fax : 05.49.03.11.12
<http://draaf.poitou-charentes.agriculture.gouv.fr>
<http://draaf.poitou-charentes.agriculture.gouv.fr/statistique-agricole>

Directeur de la publication : Jean DURET
 Rédactrices : Myriam CHÉGUT, Marie France MAROT
 Composition : SRISE Poitou-Charentes
 Impression : SRISE Poitou-Charentes
 ISSN : 1282-2205
 e-mail : srise.draaf-poitou-charentes@agriculture.gouv.fr