

Agreste Aquitaine

Analyses et résultats

Numéro 75 - juin 2013



Enquête Valeur des terres et vignes en 2012

Évolution du prix des vignes en Aquitaine : + 3,3% sur un an, une progression en trompe-l'œil et des écarts qui se creusent

82 000 euros, l'hectare de vigne en Aquitaine en 2012.

Un prix moyen qui ne reflète pas la réalité du terrain. Aujourd'hui, en Aquitaine un hectare de vigne sur dix se négocie à plus de 200 000 euros. Et trois sur quatre à moins de 25 000 euros.

+ 3,3% sur un an. Là également, l'évolution mérite d'être relativisée. Depuis dix ans, le renchérissement du foncier viticole aquitain n'est porté que par des vignobles haut de gamme, comme dans la plupart du reste de l'hexagone. Les autres vignobles, après s'être fortement repliés, tendent aujourd'hui à se stabiliser.

Dès lors, les écarts se creusent. En 2012, les appellations à plus de 200 000 euros l'hectare (Saint-Emilion, Pessac-Léognan, Pomerol, Margaux, Saint-Estèphe, Saint-Julien, et Pauillac) regroupent le dixième du foncier viticole aquitain mais représentent près des trois quarts de sa valeur, contre moins de la moitié en 2000, le tiers en 1991.

Jacky BONOTAUX

LES VIGNOBLES HAUT DE GAMME CONTINUENT DE PROGRESSER

11 milliards d'euros, c'est la somme qu'il vous faudra déboursier si vous souhaitez acheter l'ensemble du foncier viticole aquitain, à la valeur du marché. Il vous en aurait coûté deux fois moins, vingt ans plus tôt. En 2012, le prix moyen de l'hectare de vigne s'établit à 82 000 euros, en progression de 3,3% par rapport à l'année précédente. Mais à l'image du vignoble, ce résultat d'ensemble masque une très grande diversité d'évolutions.

En 2012, le renchérissement du foncier viticole aquitain n'est porté que par deux appellations haut de gamme, Pauillac et Pessac-Léognan. Leur prix bondit de + 21% sur un an, après avoir fortement augmenté l'année précédente.

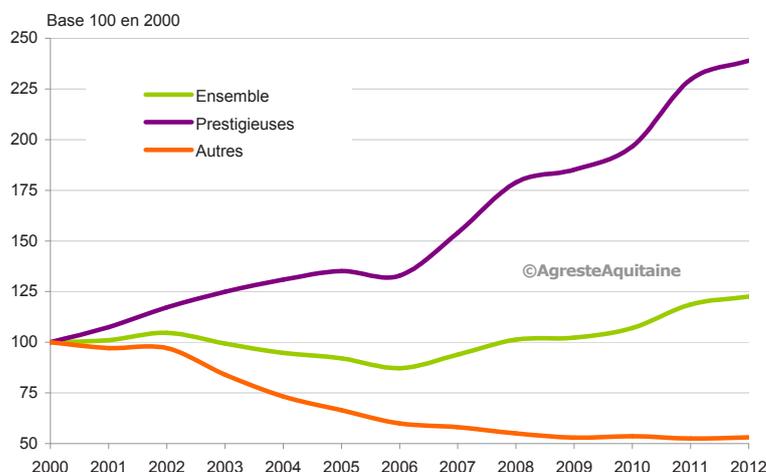
L'année 2012 s'inscrit dans le prolongement des dix dernières années. Les évolutions du prix du foncier ne résultent que de la progression de vignobles haut de gamme. L'Aquitaine n'est pas la seule région à connaître ce phénomène. Bourgogne, Champagne, Cognac enregistrent les mêmes tendances.

En l'espace de dix ans, le prix de l'hectare de Pauillac est multiplié par six, ceux de Margaux et Saint-Julien triplent, Saint-Estèphe et Pessac-Léognan doublent. Pomerol gagne 50%, et Saint-Emilion demeure stable.

Parallèlement, les prix des transactions dans le reste du vignoble, après dix années très difficiles, se stabilisent, ou continuent de se replier pour un petit nombre d'appellations.

Un marché à deux vitesses

Evolution entre 2000 et 2012, en milliers d'euros



Source : Agreste Aquitaine - calculs SSP - Terres d'Europe-Scafr

LES EXTRÊMES FONT TOUJOURS CAVALIER SEUL

Parmi la soixantaine d'appellations viticoles répertoriées en Aquitaine, moins d'une dizaine n'ont pas eu à souffrir d'une dépréciation de leur foncier entre 2000 et 2012. Bien au contraire, chez ces dernières, la valeur de l'hectare progresse. Bénéficiant d'une notoriété locale ou mondiale, elles n'ont pas connu la bulle spéculative de la fin des années 90. Et par conséquent son éclatement.

Les « marchés de niche »

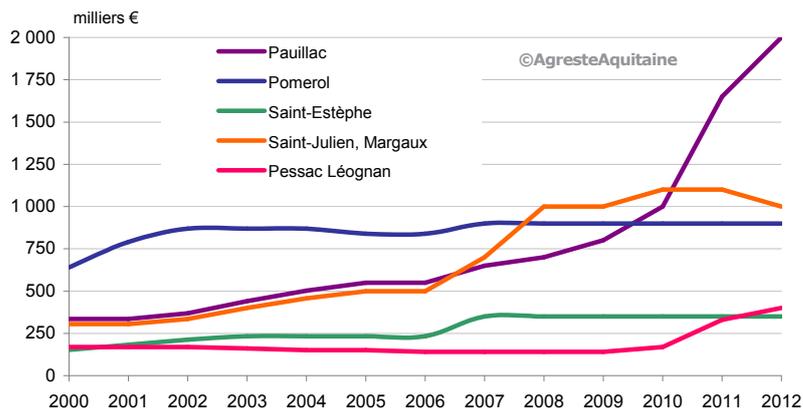
Un marché de niche est un petit segment de marché (en terme de clientèle ou de produits). Le nombre d'acteurs du côté de l'offre y est restreint. La demande doit être dans ce cas suffisante pour maintenir une certaine rentabilité. Tursan et Jurançon répondent à ces critères. Dans un marché contraint, leurs prix progressent légèrement sur la période. Pour Tursan, l'accession à l'AOP fut un plus, sans pour autant engendrer un affolement des cours.

Les « cinq sœurs »

Parallèlement, cinq appellations, Pomerol, Margaux, Saint-Estèphe, Saint-Julien, et Pauillac, positionnées sur des marchés haut de gamme et orientées à l'export, ne semblent pas avoir connu la crise du foncier viticole. Entre 2000 et 2010, le prix de l'hectare de Pomerol gagne 40%, celui de Saint-Estèphe double, Saint-Julien et Margaux triplent.

Pauillac se distingue

Evolution entre 2000 et 2012, en milliers d'euros



Source : Agreste Aquitaine - calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

Pour Pauillac, à deux millions d'euros l'hectare en 2012, en croissance continue depuis 2000, le prix de l'hectare « sextuple ». France entière, seuls les grands crus de Bourgogne, à 3,8 millions d'euros, semblent lui faire de l'ombre. Si les vins de Champagne connaissent sur un an la même progression (+21%), leurs meilleurs terroirs « Côte des Blancs » s'échangent à 1,5 million d'euros.

LE PRIX DE LA PLUPART DES APPELLATIONS SE STABILISE OU CONTINUE DE BAISSER

Pour les prix par hectare observés dans les autres transactions, la reprise est plus lente ou se fait toujours attendre. Depuis 2000, à l'exception de certaines

appellations communales, les valeurs du foncier de la plupart des appellations viticoles se stabilisent ou poursuivent leur chute.

Après une embellie entre 1998 et 2000, que d'aucuns pourraient qualifier de bulle spéculative, le prix du foncier progressant deux fois plus vite que les résultats économiques des exploitations, la chute des prix aggravée par la crise viticole de 2003-2006 a gommé la plupart des gains obtenus. La majorité des appellations voient leur foncier revenir à un prix inférieur à celui de la période 1991-1995. Toutefois, l'année 2010 marque une fracture dans l'évolution des prix du foncier, en grande partie liée au rétablissement économique de la filière, porté par les excellents résultats du commerce extérieur.

Inversion de tendance pour certains

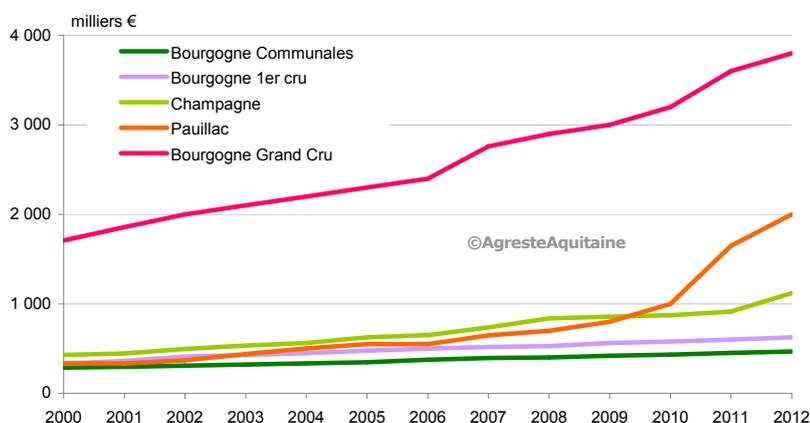
Cette embellie, particulièrement significative dans le Médoc, permet à Listrac et Moulis de gommer dix ans de baisse pour retrouver leur niveau de 2000.

Pour Pessac-Léognan, après une baisse de -15% entre 2000 et 2009, 2010 marque le retour à la normale, suivi d'un bond spectaculaire. Après avoir doublé entre 2010 et 2011, l'hectare se renchérit de +20% en 2012, pour s'établir à 400 000 euros, contre 170 000 euros en 2000.

Pour Lalande de Pomerol et Haut Médoc, l'année 2010 a permis d'inverser la tendance. En hausse de 2000 à 2005, elles connaissent une baisse ininterrompue de 2005 à 2009. Le foncier perd respectivement -30% et -50% de sa valeur. En 2010, ces vignobles, sans pour autant revenir à leurs valeurs de 2000, reprennent des couleurs et maintiennent cet acquis depuis.

De grands domaines en hausse

Evolution entre 2000 et 2012, en milliers d'euros



Source : Agreste Aquitaine - calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

Un enrayment de la baisse

Dans les autres appellations, 2010 marque un coup d'arrêt sans pour autant noter un quelconque retournement de tendance. Les prix se stabilisent. Ces vignobles, entrés en récession les premiers, disposent d'une capacité plus faible à absorber les contrecoups du marché. Marché foncier qui aujourd'hui anticipe les baisses et demeure plus attentiste en cas de hausse.

Pour les Bordeaux, Côtes de Bordeaux, Bergerac, et les vins AOP de Lot-et-Garonne, le prix de l'hectare se stabilise depuis 2010. Situation identique pour les Médoc, Canon-Fronsac et satellites de Saint-Emilion.

On notera qu'entre 2000 et 2012, le prix de l'hectare pour l'ensemble de ces appellations s'est replié de moitié. Si les vins de Lot-et-Garonne et de Bergerac retrouvent leur niveau initial de 1991, ceux de Gironde demeurent en 2012 toujours un tiers en dessous.

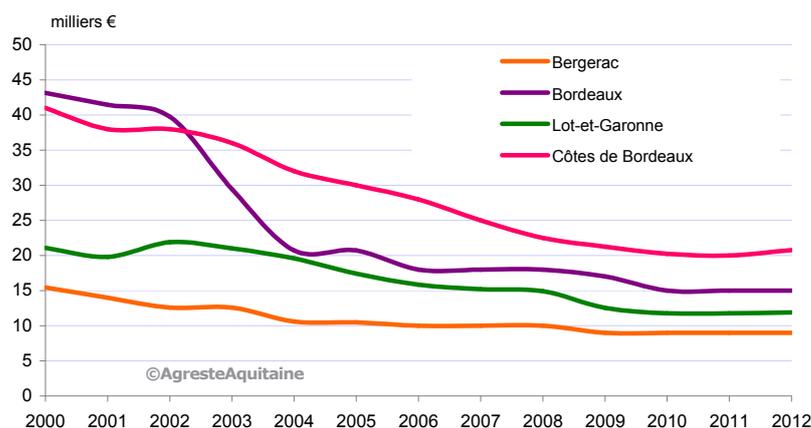
Dans le marché girondin, on observe une très grande variabilité des prix en fonction des terroirs et de la qualité du matériel végétal. En 2012, l'hectare de Bordeaux s'échange à 15 000 euros dans une fourchette de 6 000 euros à 22 000 euros.

Poursuite de la baisse

Graves, rouge ou blanc, continuent de se déprécier. Et ce, de façon continue depuis 2004. En 2012, ils reculent de -7%. A 25 000 euros l'hectare, il s'agit du prix le plus bas jamais noté au cours des vingt dernières années. L'appellation Fronsac semble toujours ressentir

Les appellations « génériques » se stabilisent

Evolution entre 2000 et 2012, en milliers d'euros



Source : Agreste Aquitaine - calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

fortement les effets de la crise et ne pas retenir l'intérêt des acquéreurs. En baisse de -7%, son prix moyen atteint 26 000 euros en 2012, contre 120 000 euros en 2002 et 75 000 euros en 1991.

Enfin, ailleurs, après une relative stabilité, due plus à un marché atone, le prix du Madiran chute. Il perd 5 000 euros sur un an, retrouvant son niveau de 1991 à 14 000 euros l'hectare. Dans les Hautes-Pyrénées, si son cours demeure stable (18 000 euros), ce maintien résulte principalement d'une absence de marché.

CERTAINS ÉCARTS SE RÉDUISENT...

L'année 2012 confirme, en matière de prix, des phénomènes observés

auparavant. On assiste au nivellement de certaines variables influant précédemment sur le prix du vignoble.

Ainsi, mouvement entamé dans l'appellation Bordeaux dès 2004, le prix du rouge déteint sur le blanc. L'effondrement du prix de l'hectare « rouge » se répercute inéluctablement sur celui du blanc. En clair, au sein d'une même appellation, dès que le prix de l'hectare de rouge passe en dessous de celui du blanc, un réajustement automatique s'effectue au détriment de l'hectare de blanc.

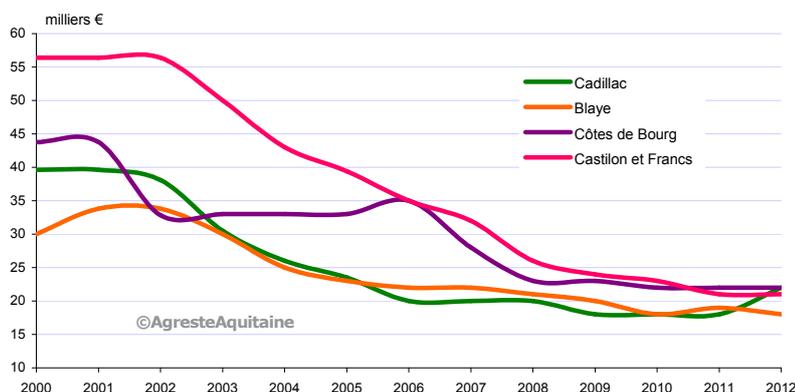
Dernière appellation concernée, en 2012, les Graves, rouge et blanc s'échangent au même prix. Au point culminant de leur hausse en 2002, 15 000 euros séparaient leur prix, au profit des rouges (52 000 euros en rouge contre 37 000 euros en blanc).

En 2000 comme en 1991, la localisation de la parcelle, au sein d'une même appellation, influait de façon notoire sur son prix. Ainsi, en Bordeaux rouge, les cours s'évaluaient de 33 000 euros à 38 000 euros. Dès 2006, on constate un nivellement des valeurs.

Depuis, cette évolution affecte également les « Côtes ». Moins de 4 000 euros séparent aujourd'hui la valeur de l'hectare situé en Côte de Castillon de celle de Blaye, contre 26 000 euros en 2000. Ces hiérarchisations géographiques ou de couleur à l'intérieur s'estompent et tendent donc à disparaître.

Certains écarts disparaissent

Evolution entre 2000 et 2012, en milliers d'euros



Source : Agreste Aquitaine - calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

D'AUTRES SE CREUSENT

Entre 1991 et 2012, les « hiérarchies foncières » en matière de prix restent quasi stables entre « génériques » et intermédiaires. En 2012, le prix de l'hectare de Bordeaux équivaut toujours au tiers d'un hectare de Médoc, à la moitié d'un hectare de Graves, 25% de moins qu'un hectare de Côtes.

Mais l'envolée de certaines appellations prestigieuses a bousculé cet ordre, y compris au sein de leur propre « famille ». Par rapport au « mètre étalon », la valeur d'un hectare de Pauillac équivalait à dix hectares de Bordeaux en 1991. Elle en vaut 133 en 2012. Et la comparaison ne s'arrête pas là. Il y a vingt ans, l'hectare de Pauillac s'échangeait de 10% à 30% plus cher qu'un hectare de Saint-Emilion, de Sauternes ou de Margaux. Aujourd'hui, pour un hectare de Pauillac, comptez deux hectares de Margaux, dix hectares de Saint-Emilion, ou quarante de Sauternes.

L'ensemble de ces évolutions remodèle la valeur du foncier viticole aquitain. Ce phénomène n'est que la continuation d'une tendance à l'œuvre depuis dix ans déjà qui voit la plupart des appellations se tasser et certains vignobles s'envoler.

En 2012, les appellations à plus de 200 000 euros l'hectare (Saint-Emilion, Pessac-Léognan, Pomerol, Margaux, Saint-Estèphe, Saint-Julien, et Pauillac) regroupent le dixième du foncier viticole aquitain mais représentent près des trois quarts de sa valeur, contre moins de la moitié en 2000, le tiers en 1991.

Le prix des principales appellations d'Aquitaine

	Prix en milliers d'euros par hectare			Prix en équivalents hectare de Bordeaux		
	1991	2000	2012	1991	2000	2012
Vigne Rouge						
Bergerac	10	15	9	0,4	0,4	0,6
Cadillac	24	40	22	1,0	0,9	1,5
Bordeaux rouge	24	43	15	1,0	1,0	1,0
Canon Fronsac	115	135	60	4,8	3,1	4,0
Blaye	29	30	18	1,2	0,7	1,2
Côtes de Bourg	22	44	22	0,9	1,0	1,5
Castillon et Francs	31	50	21	1,3	1,2	1,4
Fronsac	75	100	26	3,1	2,3	1,7
Graves de Vayre	24	43	15	1,0	1,0	1,0
Graves rouge	46	50	25	1,9	1,2	1,7
Haut-Médoc	75	93	70	3,1	2,2	4,7
Lalande de Pomerol	182	175	170	7,6	4,1	11,3
Listrac	72	69	70	3,0	1,6	4,7
Médoc	61	76	40	2,5	1,8	2,7
Moulis	80	76	80	3,3	1,8	5,3
Pauillac	222	335	2 000	9,2	7,8	133,3
Pessac-Léognan	166	170	400	6,9	4,0	26,7
Pomerol	378	640	900	15,8	14,9	60,0
Saint-Estèphe	138	152	350	5,8	3,5	23,3
Saint-Emilion	155	205	200	6,5	4,8	13,3
Saint-Julien, Margaux	202	305	1 000	8,4	7,1	66,7
Satellites de Saint-Emilion	83	124	85	3,4	2,9	5,7
Tursan	6	7	11	0,3	0,2	0,7
Buzet	15	25	15	0,6	0,6	1,0
Côtes de Duras	10	22	10	0,4	0,5	0,7
Côtes du Marmandais	8	15	9	0,3	0,4	0,6
Madiran	13	24	14	0,5	0,6	0,9
Vigne Blanche						
Bergerac	8	8	10	0,4	0,2	0,7
Monbazillac	13	12	15	0,7	0,4	1,0
Bordeaux	20	31	15	1,0	1,0	1,0
Graves	38	35	25	1,9	1,1	1,7
Liquoreux rive droite	24	40	18	1,2	1,3	1,2
Sauternes	174	106	50	8,7	3,4	3,3
Jurançon et Jurançon sec	17	27	46	0,9	0,9	3,0

Source : Agreste Aquitaine - calculs SSP - Terres d'Europe-Scaff

Prix des vignes : harmonisation des travaux des Safer et des Services régionaux du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt

La méthodologie d'estimation de la valeur des terres agricoles a été rénovée. L'objectif est double. Il s'agit d'améliorer les méthodes utilisées pour les différents types de terre dans un contexte de réorganisation de la statistique agricole au niveau régional et de fortes évolutions du marché foncier agricole. Il s'agit également d'harmoniser les travaux avec ceux de la FNSAFER pour aboutir à la publication de résultats communs. En 2012, les publications nationales sur le prix des vignes sont harmonisées grâce à un travail d'expertise conjoint réalisé par les Safer et les services régionaux du Ministère. Les appellations viticoles ont été précisément définies. Des prix seront désormais publiés pour 238 appellations (contre 218 appellations précédemment). Un travail de répartition a permis de reconstituer des séries de prix, depuis 1991, sur la base des tendances préalablement observées au niveau local.

© AGRESTE
2013

Prix : 2,50 €



Cette publication est disponible à parution sur les sites internet de la statistique agricole : <http://agreste.agriculture.gouv.fr> et de la DRAAF Aquitaine : <http://draaf.aquitaine.agriculture.gouv.fr>

Agreste : la statistique agricole

Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
Service régional de l'information statistique, économique et territoriale
51, rue Kiéser - CS 31387 - 33077 BORDEAUX CEDEX
Tel : 05.56.00.42.09 - Fax : 05.56.00.42.90
Courriel : contact.srise.draaf-aquitaine@agriculture.gouv.fr

Directeur Régional : Hervé DURAND
Directeur de publication : Jean-Pierre MORZIERES
Composition - Impression : SRISSET Aquitaine
Crédit photo : ©Photothèque MAAF
Dépôt légal à parution - N° CPPAP : 2250 AD - ISSN : 1283 - 5412