

En Nouvelle-Aquitaine, en 2017, les prix des vignes continuent d'augmenter

En 2017, en Nouvelle-Aquitaine, le prix moyen des vignes à appellation progresse de 2,8 % sur un an, une hausse à nouveau portée par la seule croissance des appellations prestigieuses. Après une orientation plus favorable pour la plupart des vignes à appellations génériques en 2016, le gel a refroidi l'ardeur des acheteurs. Actualité oblige, la sensibilité des terroirs au gel revient au premier plan parmi les critères de sélection des acquéreurs locaux.

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 acquérir engendre un fort déséquilibre entre l'offre et la demande. Ce phénomène a des conséquences directes sur les prix. Le prix moyen des vignes à eau de vie progresse de 8,2 % en 2017 par rapport à l'année précédente.

Le marché du foncier viticole demeure dynamique dans le Bordelais

Près de 2,6 % de la superficie totale du vignoble bordelais a changé de main en 2017. Suite au léger fléchissement observé en 2016, les surfaces échangées sur le marché des vignes en 2017 avoisinent à nouveau les 3 000 hectares. Portée par le poids important, au sein de l'ensemble des ventes, des vignobles prestigieux, la valeur totale des transactions progresse de près de + 30 %.

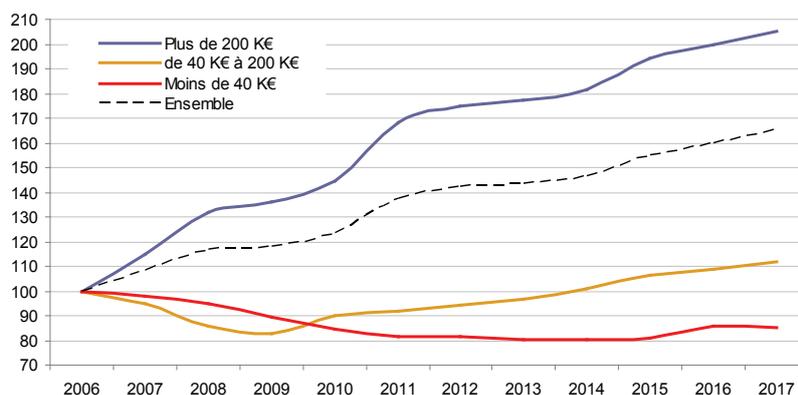
Comme les années précédentes, la demande des acteurs professionnels se porte principalement sur des lots de vignes

non bâtis. Les ventes de domaines comportant des bâtiments de caractère restent principalement le fait d'acquéreurs extérieurs à la filière, souvent étrangers. Le rythme des acquisitions réalisées par des investisseurs étrangers est similaire à celui observé en 2016, aux alentours d'une quinzaine de propriétés par an.

Toutefois, ces résultats d'ensemble sont à relativiser, ne reflétant qu'une partie du marché. Selon la Safer, la proportion de transactions réalisées sous forme de ventes de parts sociales continue de progresser. Elles représenteraient près de la moitié de la valeur échangée en 2017.

Évolution de la valeur vénale moyenne des vignes AOP, par tranche de prix

Base 100 en 2006



Source : Agreste Nouvelle-Aquitaine

.../...

Le gel du printemps atténue la dynamique en Bordeaux et Côtes

En appellations génériques, le mouvement de hausse amorcé en 2016 a été stoppé par les épisodes de gel printanier. Actualité oblige, la sensibilité des terroirs au gel revient au premier plan parmi les critères de sélection des acquéreurs locaux. En Bordeaux et Côtes de Bordeaux, les prix moyens se maintiennent aux environs de 16 000 €/ha avec des valeurs qui peuvent atteindre les 25 000 €/ha pour les lots les plus qualitatifs. L'hectare de Cadillac Côtes de Bordeaux et de Blaye Côtes de Bordeaux s'échange toujours à une valeur dominante de 18 000 €/ha tandis qu'il faut en moyenne déboursier 22 000 € pour un hectare de Côtes de Bourg. La fourchette des prix s'étend de 8 000 €/ha pour les parcelles à replanter à 35 000 €/ha pour les lots, aptes à produire, les mieux situés.

Stabilité en Graves, baisse en Sauternes

Le regain d'attractivité de l'appellation Graves se poursuit. Néanmoins, la dynamique en matière d'augmentation des prix qui aurait pu en découler, a été tempérée par la sensibilité au gel de ce secteur. L'hectare de Graves s'échange donc toujours en moyenne aux environs de 30 000 €, avec des valeurs maximum voisines de 50 000 €/ha sur les plateaux les mieux exposés et des prix qui peuvent descendre à 25 000 €/ha sur les secteurs les moins prisés. Si le prix d'un hectare de Pessac-Léognan reste voisin de 450 000 €/ha en moyenne, quelques transactions ont été enregistrées sur de faibles surfaces à des valeurs qui approchent les 600 000 €/ha.

À Sauternes, la commercialisation des vins génériques reste compliquée. Cette dernière déteint sur le prix d'une partie du foncier. Si les meilleures vignes s'échangent à près de 200 000 €/ha, le prix moyen, fortement influencé par le vignoble non classé, se replie à 30 000 euros en 2017.

Les appellations du Médoc sont toujours portées par des vents favorables

Les AOC génériques Médoc et Haut-Médoc confirment leur dynamisme. Ainsi, le prix moyen d'un hectare de vigne de Médoc continue de progresser pour atteindre 55 000 €/ha en 2017, tandis qu'il faut déboursier en moyenne 80 000 € pour un hectare de Haut-Médoc dont les meilleurs lots peuvent s'échanger jusqu'à 125 000 €/ha.

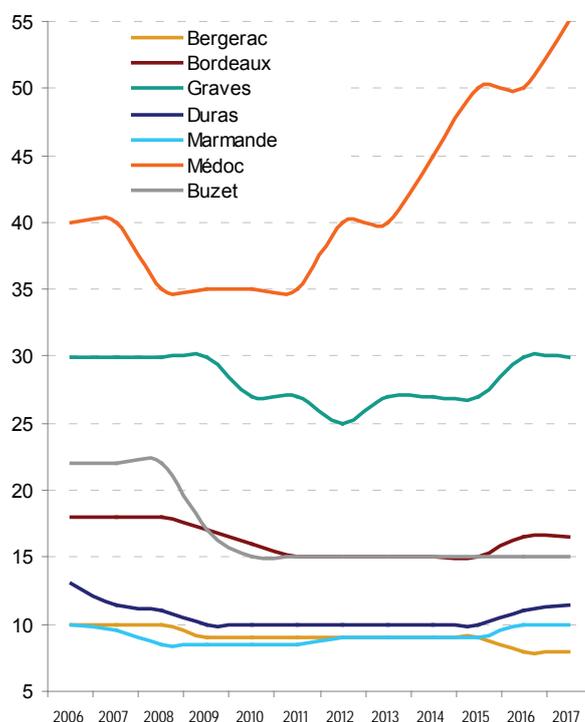
Les appellations communales qui, pour l'essentiel, ont échappé aux gelées de printemps, maintiennent leur bonne santé économique. La valeur d'un hectare de Pauillac demeure stable. Les vignes AOC Margaux et Saint-Julien s'échangent sur la base moyenne de 1,2 million d'€/ha, et des valeurs voisines de 1,5 million d'€/ha ont été enregistrées à Saint-Julien. Le prix de l'hectare de Saint-Estèphe progresse. L'investissement sur cette appellation constitue une solution de repli par rapport aux appellations communales plus prestigieuses ou l'offre demeure extrêmement rare. Les prix varient en fonction de la qualité des terroirs. Les meilleurs sols se négocient à 900 000 €/ha tandis que les vignes situées sur les argiles les plus froides, moins convoitées, se vendent aux environs de 350 000 €/ha.

Saint-Émilion poursuit sa croissance

En Libournais, l'année 2017 marque l'arrêt de la progression des prix des AOC Fronsac et Canon-Fronsac. Ainsi, le prix moyen d'un hectare de Fronsac revient à son niveau de

Évolution de la valeur vénale moyenne des vignes (terres libres à la vente)

En milliers d'euros par hectare



Source : Agreste Nouvelle-Aquitaine

2015, soit 30 000 €/ha. Celui de l'hectare de Canon-Fronsac stagne à 100 000 €/ha.

Les vignes situées dans les satellites de Saint-Émilion s'échangent toujours à des prix variant de 70 000 €/ha pour Puisseguin à 110 000 €/ha pour Montagne. L'attractivité pour cette dernière appellation reste très forte en dépit d'une offre limitée. Les investisseurs locaux considèrent les appellations Lussac et Puisseguin comme susceptibles de procurer un meilleur retour sur investissement que l'appellation phare de Saint-Émilion.

Toujours autant convoitées, tant par les acteurs locaux que par des opérateurs extérieurs à la filière, les vignes de Saint-Émilion voient leurs prix poursuivre leur progression sur tous les types de terroir, à la faveur d'une demande toujours supérieure à l'offre. Les secteurs les moins porteurs de la plaine s'échangent rarement en dessous de 250 000 €/ha tandis que les meilleurs terroirs du plateau peuvent se vendre à plus de 2,6 millions d'€/ha.

À Pomerol, les opportunités restent très rares. Elles portent sur des surfaces confidentielles, ce qui induit immanquablement une augmentation des prix moyens / ha qui passent de 1,3 million d'€ en 2016 à 1,5 million d'€ en 2017. Cependant, la valeur des meilleurs terroirs peut dépasser les 4 millions d'€/ha. L'offre est un peu plus

soutenue en Lalande-de-Pomerol ou les prix progressent également, mais dans une moindre mesure, passant de 200 000 €/ha en 2016 à 210 000€/ha en 2017.

Bergerac Duras, un contexte difficile

Après une année de chute en 2016, le marché des vignes en Dordogne en 2017 semble timidement retrouver des couleurs. Les surfaces échangées retrouvent le même niveau qu'en 2015 (170 ha).

La viticulture bergeracoise continue de pâtir d'une commercialisation très difficile de sa production. Seules les appellations Monbazillac et Pécharmant se détachent de cette analyse. Il en découle un déficit d'attrait pour l'achat de vignobles en appellation Bergerac ou Montravel. De surcroît, le vignoble a connu un grave épisode de gel au printemps qui fragilise encore la filière. Il est à noter, dans les transactions 2017, une tendance à la reprise d'exploitations, essentiellement en agriculture biologique, par de nouveaux acheteurs hors cadre familial. Par ailleurs, les achats de parts de société ou par de grands groupes restent absents du marché notifié à la Safer.

Dans ce contexte, le prix des vignes demeure stable. Le Bergerac rouge s'échange à 8 000 €/ha, le prix moyen le plus bas pour une appellation d'origine de Nouvelle-Aquitaine. Les Côtes de Duras enregistrent une légère progression.

Concernant le reste du vignoble à appellation de l'ex-Aquitaine, que ce soit en Lot-et-Garonne, dans les Landes comme dans les Pyrénées-Atlantiques, le marché demeure peu actif et les prix stables.

La pression foncière sur le bassin de production Cognac est très forte

En Charente, les tensions sur le foncier sont particulièrement fortes, face à un marché accessible en forte diminution. Seulement 80 ha de vignes libres ont été transmis, plus de la moitié par l'intermédiaire de la Safer. Les **ventes de vignes libres** ont été quasiment inexistantes en Grande Champagne, Petite Champagne et Borderies en 2017.

Cette diminution du marché foncier accessible est liée au fait que les transmissions globales d'exploitations viticoles se sont principalement réalisées en **transferts de parts sociales**. Ces derniers représentent plus de 80 % du marché foncier en Grande Champagne et Petite Champagne, soit environ 120 ha. Les biens concernés sont des propriétés viticoles globales avec reprise des bâtiments et des stocks par des bouilleurs de profession, des petites maisons de négoce ou des investisseurs extérieurs à la filière. Sur les prix, la tension est forte. La moyenne des prix reste élevée mais les disparités de valeur, qui existaient jusqu'alors en fonction de l'état d'entretien et de l'âge de la vigne, tendent à se réduire.

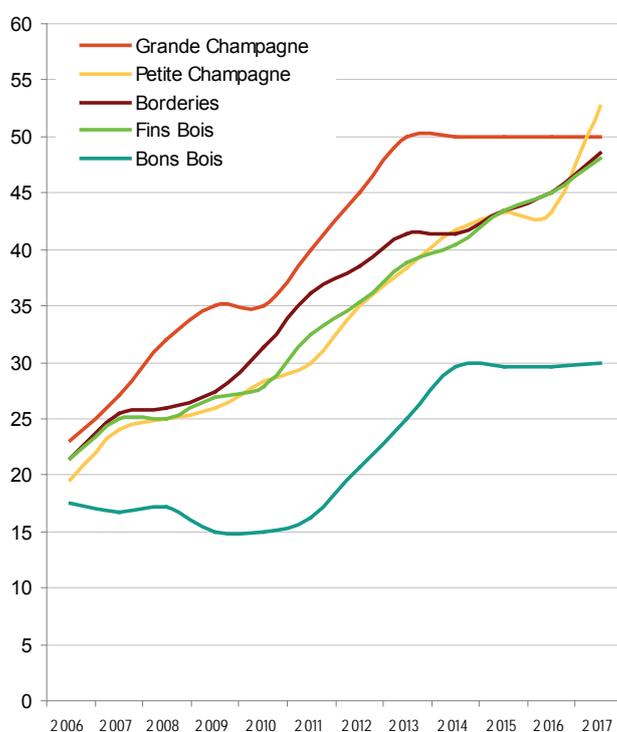
En Charente-Maritime, le contexte économique favorable se répercute sur le marché foncier en 2017, très tendu. On remarque une baisse significative du nombre de ventes, notamment en cru Petite Champagne et Borderies où le marché est pratiquement inexistant. Les crus « Bons Bois » et « Fins Bois » représentent près de 65 % des surfaces cédées. Le prix des vignes en « Fins Bois » varie en fonction de la situation des parcelles et de la valeur agronomique du sol, le prix à l'hectare pouvant pratiquement aller du simple

au double. Le peu de surfaces à la vente face au nombre de viticulteurs qui souhaitent acquérir engendre un fort déséquilibre entre l'offre et la demande. Ce phénomène a des conséquences directes sur les prix à l'hectare.

Là également, le volume de ventes de parts sociales et d'apports en sociétés progresse nettement par rapport aux années précédentes, engendrant dans le cadre des ventes de cessions de parts sociales, des valeurs supérieures au prix hectare observé. Ces apports en sociétés se font essentiellement dans le cadre familial. ■

Évolution de la valeur vénale moyenne des vignes (terres libres à la vente)

En millier d'euros par hectare



Source : Agreste Nouvelle-Aquitaine

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 sont établis à dire d'expert. 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.

Valeur vénale moyenne des vignes en Nouvelle-Aquitaine, terres libres à la vente

En milliers d'euros courants par ha

Département	Appellation	2017			% 2017/2016
		Dominante	Minimum	Maximum	
Dordogne	Bergerac rouge	8	6	13	-
	Bergerac blanc	9	6	13	-
	Monbazillac	17	12	21	-
Gironde	Cadillac - Côtes de Bordeaux	18	6	30	-
	Bordeaux blanc	16	7	25	-
	Bordeaux rouge	16	7	25	-
	Canon Fronsac	100	70	150	-
	Blaye - Côtes de Bordeaux	18	8	32	-
	Côtes de Bourg	22	8	32	-
	Castillon et Francs - Côtes de Bordeaux	25	12	40	-
	Fronsac	30	17	60	-14,0
	Graves blanc	30	12	50	-
	Graves de Vayre	16	8	25	-
	Graves rouge	30	12	50	-
	Haut-Médoc	80	50	125	-
	Lalande de Pomerol	210	170	260	+5,0
	Liquoreux rive droite	15	5	20	-
	Listrac	75	50	90	-
	Médoc	55	35	80	-
	Moulis	80	60	120	-
	Pauillac	2000	1500	2500	-
	Pessac-Léognan	450	250	600	-
	Pomerol	1500	900	4400	+15,4
Saint-Estèphe	450	350	900	+18,4	
Saint-Émilion	250	200	2600	+8,7	
Saint-Julien, Margaux	1200	800	1600	-	
Satellites de Saint-Émilion	90	70	110	-	
Sauternes	30	12	200	-14,3	
Landes	Tursan	12	7	13	-
	VEDVAOP	10	-	-	-
	Vins IGP et Sans IG en zone Armagnac	10	6	12	-
Lot-et-Garonne	Buzet	15	10	17	-
	Côtes de Duras	11	9	15	+5,0
	Côtes du Marmandais	10	8	15	-
	Vins hors AOP	6	-	-	-
	Vins IGP	5	5	-	-16,6
	Vins sans IG	5	5	-	-
Pyrénées-Atlantiques	Jurançon et Jurançon sec	-	-	-	-
	Madiran	15	20	10	-
Charente	VEDVAOP	47	-	-	+2,8
	Grande Champagne	50	40	60	-
	Petite Champagne	44	38	60	+10,0
	Borderies	48	40	60	+6,7
	Fins Bois	46	38	60	+2,2
	Bons Bois	30	25	40	+11,1
Charente-Maritime	VEDVAOP	47	-	-	+14,0
	Petite Champagne	57	40	65	+26,7
	Borderies	50	35	60	+11,1
	Fins Bois	50	35	60	+11,1
	Bons Bois	30	25	38	-

Source : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

► Les évolutions publiées ne portent que sur des vignobles enregistrant un nombre de transactions suffisant et significatif.

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

©AGRESTE
2018
Prix : 2,50 €

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

LE PASTEL - 22, rue des Pénitents Blancs - C.S. 13916 - 87039 LIMOGES Cedex 1
Tel : 05 55 12 90 00 - Fax : 05 55 12 92 49
Courriel : contact.sriset.draaf-nouvelle-aquitaine@agriculture.gouv.fr

Directeur Régional : Philippe de GUENIN
Directeur de publication : Jean-Jacques SAMZUN
Rédactrice en chef : Catherine LAVAUD
Rédacteurs : SRISSET - SAFER
Composition - Impression : SRISSET Nouvelle-Aquitaine
Dépôt légal à parution - ISSN : 2551-1114

"Aucune reproduction, même partielle, autres que celles prévues à l'article 41 de la Loi du 11 mars 1957, sans autorisation écrite"