

Étude n° 87 - Septembre 2015

PRIX DU FONCIER VITICOLE EN 2014 EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



Avec
la participation
du service
régional
et des services
départementaux
de la SAFER

Conjoncture viticole favorable, investisseurs et manque de disponibilités amplifient la hausse des prix, notamment hors appellation

La hausse des prix du foncier viticole se poursuit en 2014. Elle atteint 3 % pour les vignes d'appellation et 9 % pour les vignes hors AOP. Les vignes AOP se négocient en moyenne à 48 000 €/ha ; celles hors appellation à 15 500 €/ha.

Le prix régional des vignes AOP en 2014 est supérieur de 6 % à la moyenne des trois dernières années 2011-2013. Sur cette période, ce prix progresse de 2,06 % par an. Le prix des vignes hors AOP est supérieur de 13 % à cette même moyenne et sa progression annuelle est encore plus forte, soit 3,8 %.

La forte inflexion que connaît la croissance régionale des prix des vignes est plus contrastée à l'échelle des bassins. Les appellations du bassin de la vallée du Rhône en Vaucluse dépasse la moyenne quinquennale de + 6 %. Dans le bassin de la Provence, les appellations des Bouches-du-

Rhône dépassent cette moyenne de 17 % et celles du Var de 11 %.

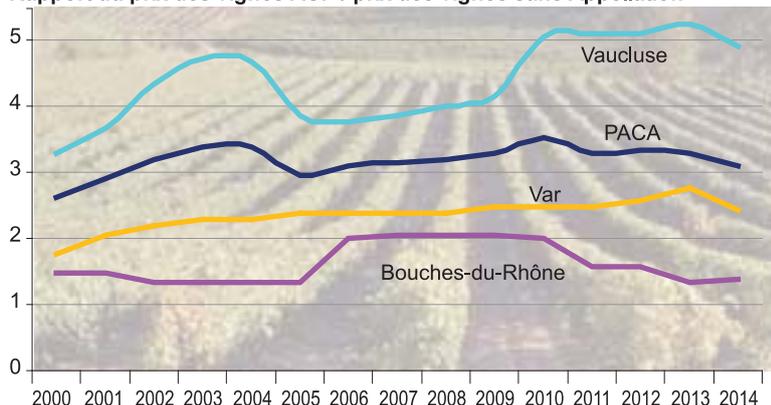
Cette tendance se confirme et s'amplifie pour les vignes hors AOP des Bouches-du-Rhône, qui sont de 38 % supérieures à la moyenne quinquennale et de 17 % en ce qui concerne le Var. En 2014, la différence de prix entre les vignes AOP et les vignes sans appellation diminue. Pour les Bouches-du-Rhône le rapport reste stable, tandis que la tendance est très marquée pour le Var et le Vaucluse. Le prix des vignes AOP du Var augmente moins que celui des non-AOP. La conjoncture favorable aux vins rosés crée une demande locale de terres plantées dont les critères agronomiques sont les suivants : qualité du terroir, cépages, vignes palissées. A contrario sur cinq

ans, les prix des vignes hors AOP du Vaucluse suivent la tendance des vignes AOP (+ 6 %).

En Provence, entre la hausse de la demande en rosé et une coopération en crise qui cherche à se restructurer, les investisseurs venus de l'extérieur trouvent des terres à reprendre et engendrent ce phénomène haussier.

Entre vignes AOP et non AOP le ratio se réduit

Rapport du prix des vignes AOP / prix des vignes sans Appellation



Vignoble vaclusien : dynamique forte portant sur du parcellaire

Les acquéreurs sont des professionnels locaux : caves coopératives et caves particulières qui cherchent à améliorer leurs structures d'exploitation. Les cessions sont liées essentiellement à des réductions d'activité et des départs à la retraite des viticulteurs locaux. Les ventes de domaines viticoles restent rares, l'activité la plus importante porte sur des mouvements de parcelles. Sur le marché des crus, la demande extérieure existe, mais le marché reste animé par des acteurs locaux.

Le marché reste actif dans la zone AOC Côtes du Rhône Régional et Côtes du Rhône Village. Les secteurs proches de zone de cru et les secteurs marqués par la présence de caves particulières sont les plus dynamiques et les prix y sont plus soutenus.

Les prix des Côtes du Rhône Village avec dénomination communale varient suivant la commune. En Visan et Valréas, le marché reste dynamique et les prix sont proches de l'appellation régionale. Les ventes sont rares en Roaix, Séguret, Sablet et Massif d'Uchaux. En Cairanne, futur cru, le marché est animé par des viticulteurs extérieurs à l'appellation. Ces appellations créent une opportunité pour des acquéreurs qui ne peuvent plus se positionner sur le marché saturé des grandes appellations.

Dans le secteur de crus : AOC Châteauneuf-du-Pape, Gigondas, Rasteau, Beaufort-de-Venise, les prix restent soutenus. Très peu de ventes sur les appellations Gigondas, quelques cessions sur Vacqueyras, un marché plus actif sur Châteauneuf-du-Pape et Rasteau. Sur l'appellation Beaufort-de-Venise (cru rouge et muscat), l'année 2014 est marquée par la cession de l'un des principaux domaines en cave particulière.

Sur les appellations Ventoux et Luberon, la reprise des ventes observée au cours des deux dernières années se confirme. La demande existe et les prix ont légèrement augmenté en particulier lors de sessions d'unités foncières bien structurées.

Bassin varois : ventes de grands domaines et marché parcellaire fermé

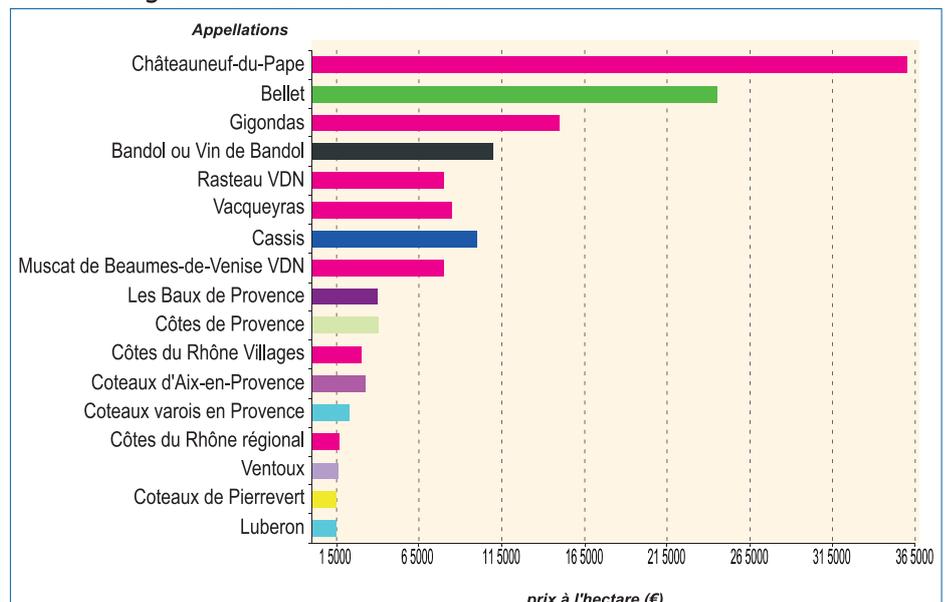
Sur le marché viticole du Var, la tendance des prix est nettement à la hausse. Les faibles récoltes de 2012 et 2013 engendrent une forte demande de terres et une course à l'agrandissement. Les coopératives cherchent à maintenir leur niveau de production mais sont confrontées au non renouvellement des générations d'exploitants agricoles.

Cette tendance de forte demande conjuguée à la pression extérieure engendre ce phénomène haussier. Les acquisitions avec bâti portent sur l'outil de production mais c'est davantage la position qui se vend. Les acquéreurs sont des investisseurs à la recherche de placements financiers. La déconnexion entre la valeur économique de l'outil de production et le prix effectif de vente s'accroît.

L'appellation Bandol fait toujours rêver,

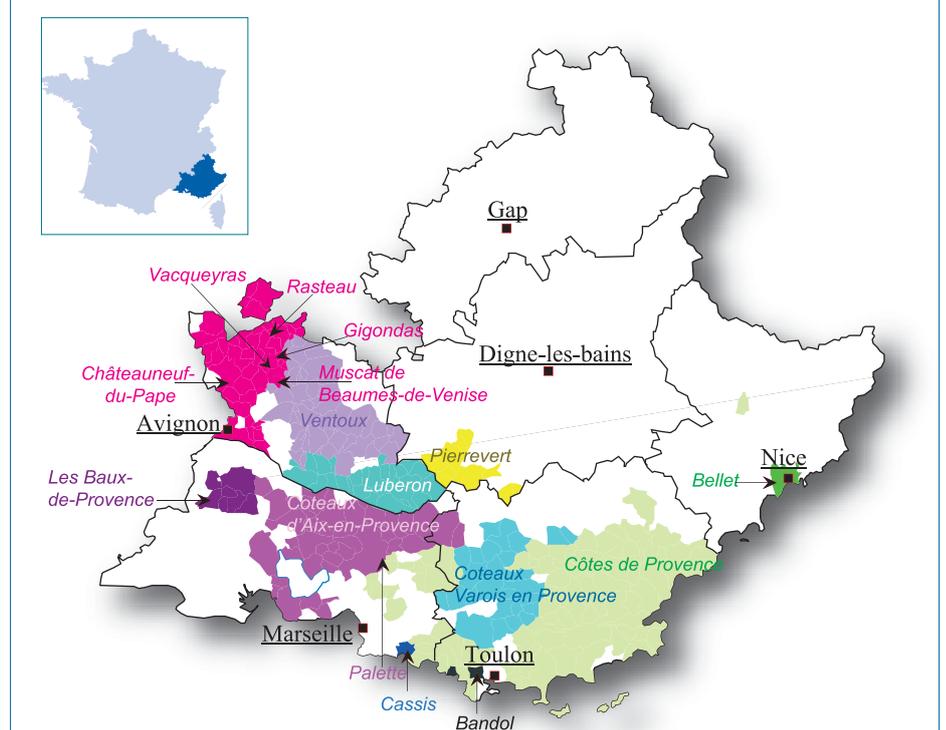


Prix des vignes AOP de PACA en 2014



Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

Les terroirs des vins d'appellation de PACA



Source : INAO

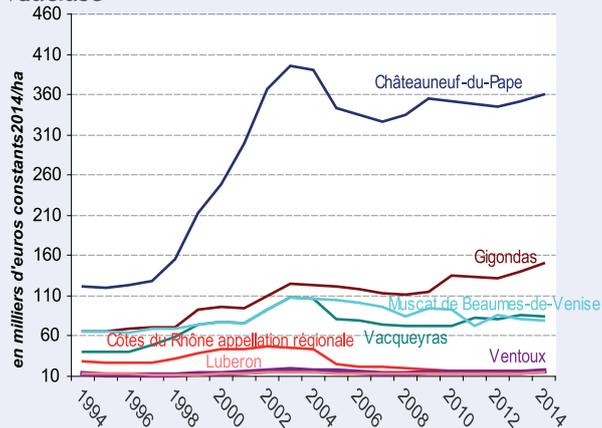
Vaucluse : Prix des vignes en 2014

unité : euros par hectare (courants)	2014			Évolution 2014/2013 en %
	Dominante	Minimum	Maximum	
Vignes d'appellation (AOP)	54 000	n.s.	n.s.	+ 3
Châteauneuf-du-Pape	360 000	330 000	400 000	+ 3
Luberon	15 000	10 000	17 000	+ 15
Côtes du Rhône appellation régionale	17 000	11 000	27 000	=
Côtes du Rhône Villages	30 000	13 000	55 000	=
Beaumes-de-Venise Rouge	80 000	70 000	90 000	=
Rasteau rouge	80 000	75 000	90 000	=
Ventoux	16 000	11 000	21 000	+ 7
Gigondas	150 000	120 000	170 000	+ 7
Muscat de Beaumes-de-Venise VDN	80 000	70 000	90 000	=
Vacqueyras	85 000	70 000	120 000	=
Rasteau VDN	80 000	75 000	90 000	=
Vignes hors AOP	11 000	8 000	16 000	+10

n.s. : non significatif

Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

Évolution du prix des vignes d'Appellation dans le Vaucluse



Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

Bouches-du-Rhône : Prix des vignes en 2014

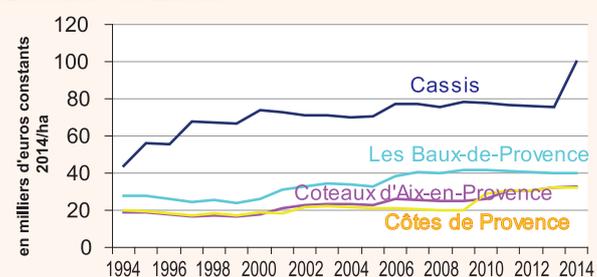
unité : euros par hectare (courants)	2014			Évolution 2014/2013 en %
	Dominante	Minimum	Maximum	
Vignes d'appellation (AOP)	35 000	n.s.	n.s.	+ 4
Cassis	100 000	70 000	140 000	+ 33
Coteaux d'Aix-en-Provence*	33 000	25 000	40 000	+ 3
Côtes de Provence	32 000	30 000	35 000	=
Les Baux-de-Provence	40 000	15 000	50 000	=
Vignes hors AOP	25 000	15 000	25 000	=

n.s. : non significatif

Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

* Cette évolution prend en compte la forte croissance de l'A.O.P. Cotes de Provence

Évolution du prix des vignes d'Appellation dans les Bouches-du-Rhône



Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

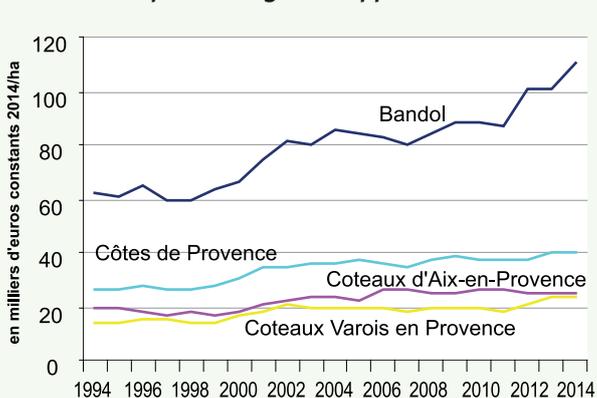
Var : Prix des vignes en 2014

unité : euros par hectare (courants)	2014			Évolution 2014/2013 en %
	Dominante	Minimum	Maximum	
Vignes d'appellation (AOP)	42 450	n.s.	n.s.	+ 2
Bandol ou Vin de Bandol	110 000	90 000	150 000	+10
Coteaux d'Aix-en-Provence	25 000	20 000	30 000	=
Coteaux varois en Provence	23 000	20 000	30 000	=
Côtes de Provence	40 100	n.s.	n.s.	=
dont zone Coteaux de Provence	35 000	25 000	55 000	=
dont zone Littoral de Provence	55 000	35 000	55 000	=
Vignes hors AOP	17 500	10 000	25 000	+ 17

n.s. : non significatif

Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

Évolution du prix des vignes d'Appellation dans le Var



Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

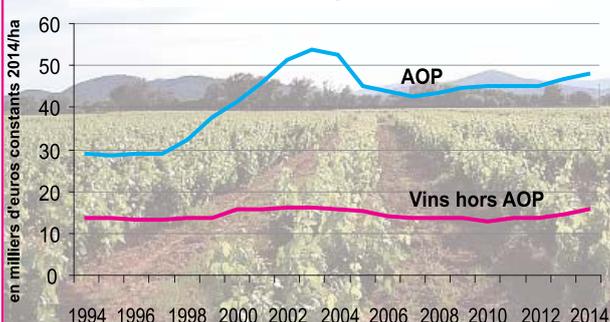
Alpes-de-Haute Provence, Hautes-Alpes, Alpes-Maritimes : Prix des vignes en 2014

unité : euros par hectare (courants)		2014			Évolution 2014/2013 en %
		Dominante	Minimum	Maximum	
Alpes-de-Haute-Provence	Vignes d'appellation (AOP)	15 000	15 000	15 000	=
	Coteaux de Pierrevert (AOP)	15 000	15 000	15 000	=
	Vignes hors AOP	10 000	10 000	10 000	=
Hautes-Alpes	Vignes hors AOP	10 000	10 000	10 000	+ 30
Alpes-Maritimes	Vignes d'appellation (AOP)	245 000	245 000	245 000	=
	Bellet	245 000	245 000	245 000	=

n.s. : non significatif

Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

Évolution du prix des vignes d'Appellation et du prix des autres vignes en PACA



●●➔ mais le marché est très fermé. Le marché se restreint aux professionnels locaux. Les prix sont perturbés par l'environnement urbain, ils augmentent de 10 % à 110 000 euros par hectare.

La demande est soutenue par le marché de parcellaire pour les Coteaux varois en Provence qui augmentent de 19 % par rapport à la moyenne quinquennale. L'appellation s'étend sur trois fois moins de surface que les Côtes de Provence, ce qui explique que l'offre de terres soit limitée. L'économie de la filière est très dynamique avec des prix du vin rosé en hausse de 20 % entre les deux dernières campagnes.

Le marché des vignes des Côtes de Provence enregistre une tendance haussière. L'achat de grands domaines par des investisseurs à la recherche de placements patrimoniaux n'est que le prolongement de la tendance constatée en 2013.

Sur le vignoble des Bouches-du-Rhône, la tendance déjà constatée les années précédentes se prolonge : le marché est fermé notamment en matière de parcellaire, malgré une demande forte, les propriétaires conservent leurs terres.

La demande est très forte dans le secteur des Coteaux d'Aix-en-Provence dont les prix moyens progressent de 3 % et des Côtes de Provence. Les prix augmentent dans les zones où cohabitent caves particulières et caves coopératives, mais restent stables dans les secteurs moins concurrentiels (secteur de Martigues). Au cœur des Alpilles, les prix de l'appellation Les Baux-de-Provence restent élevés : 40 000 euros par hectare, même s'ils ont tendance à se stabiliser.

La demande est également forte en vignes IGP, notamment de la part des caves coopératives qui veulent sécuriser leurs apports, suite au départ d'adhérents.

Méthodologie

Ce travail est le fruit d'une expertise conjointe réalisée par les services de la Safer et les services régionaux du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt.

Les prix de référence (dominante, minimum, maximum) sont établis chaque année à dire d'experts. Ils revêtent un caractère indicatif, se référant à des vignes en bon état, d'âge moyen, et libres à la vente. Seul le marché du parcellaire non bâti est pris en compte.

La dominante est le prix le plus fréquemment pratiqué dans les conditions normales d'offre et de demande. Les valeurs extrêmes, minimum ou maximum sont estimées après élimination des cas d'exception.

Le prix moyen départemental est la moyenne des dominantes par appellation, pondérée par la surface de chaque appellation.

Lexique

AOP : Appellation d'origine protégée.

IGP : Indication géographique protégée.

VDN : Vin doux naturel.

Le marché des vins en 2014 : récolte viticole en forte augmentation et une hausse des prix des vins moins vive

En 2014, la récolte viticole estimée en Paca s'élève à 4,7 millions d'hectolitres. Après la production historiquement faible des années 2012 et 2013, celle de 2014 atteint son meilleur niveau depuis 5 ans. En hausse de 30 % par rapport à 2013, les volumes rattrapent ceux d'avant 2012 et sont supérieurs de 21 % à la moyenne quinquennale. Toutes les catégories de vin voient leur production progresser par rapport à 2013 : +24 % pour les vins d'appellation, +44 % pour les vins IGP.

La hausse de production du Var (+15 %) est moindre comparée à celle des autres départements, en raison d'intempéries estivales. Dans le Vaucluse, la récolte de vin est en hausse de 40 %, celle des AOP de 33 %, celle des IGP de 60 %.

Le disponible à commercialiser sur 2015 augmente. Après la récolte 2013 historiquement basse, la récolte 2014 permet de reconstituer des stocks tombés à leur plus faible niveau surtout en rosés.

Sur l'ensemble de la campagne de commercialisation d'août 2013 à juillet 2014, l'indice des prix à la production des vins d'appellation a progressé entre +12 et +22 % comparé à la campagne précédente en lien avec les faibles disponibilités. La hausse des prix pour les Coteaux d'Aix en Provence rosés s'est poursuivie (+28 %), les Coteaux Varois en Provence (+20 %), ainsi que celle constatée pour les Côtes du Rhône Régional (+19 %). La situation est comparable pour les vins avec ou sans IGP qui progressent de 20 % pour des quantités commercialisées en recul de 23 %.

Lors du début de campagne 2014 - 2015, la hausse des prix des vins a ralenti. Sur la période d'août à décembre 2014, les cours de l'appellation Côtes du Rhône Régional sont 5 % au-dessus de la campagne précédente, ceux des Côtes du Rhône Villages et des vins Côtes de Provence de 2 % supérieurs. Les cours des vins IGP et vins sans indication géographique se replient (-2 %) sur cette période. Les volumes commercialisés sont en baisse, (-37 % pour les Côtes du Rhône Régional) puisqu'on commercialise la faible récolte 2013. Les volumes de vins avec ou sans IG font exception, ils progressent de 27 %.

La filière viticole contribue pour un quart du chiffre-d'affaires agricole régional. En Paca, 6 820 exploitations sont spécialisées en viticulture, selon la classification européenne des exploitations agricoles, soit un tiers des exploitations agricoles de PACA. Cette spécialisation est très marquée dans le Var et le Vaucluse qui rassemblent 88 % des exploitations viticoles régionales. Dans les Bouches-du-Rhône où l'arboriculture et le maraîchage occupent une place plus importante, ce sont 760 exploitations soit 17 % qui sont spécialisées en viticulture.



MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
DE L'AGROALIMENTAIRE
ET DE LA FORÊT

Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
Service Régional de l'Information Statistique
et Économique - (SRISE)
132, boulevard de Paris - 13003 MARSEILLE

Tél. : 04 13 59 36 00

Fax : 04 13 59 36 32

<http://draaf.paca.agriculture.gouv.fr/>

Courriel : srise.draaf-paca@agriculture.gouv.fr

Directeur régional : François GOUSSÉ

Directrice de la publication : Nadine JOURDAN

Rédaction : Françoise CAZENAVE

Composition : Nadine NIETO

Dépôt légal : Septembre 2015

ISSN : 1773 - 3561