

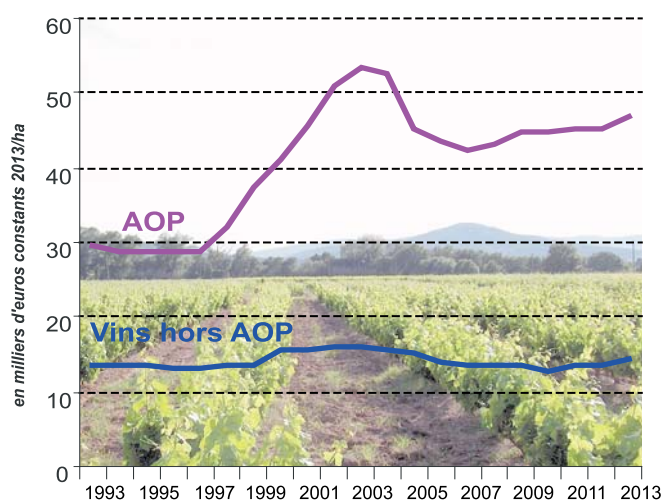
PRIX DES VIGNES EN 2013 EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Faiblesse de l'offre et investisseurs extérieurs tirent vers le haut les prix du foncier viticole

En 2013 en Provence-Alpes-Côte d'Azur, les prix des vignes d'appellation progressent de 4 % en moyenne et ceux des vignes hors appellation de 6 %. Ainsi, les vignes AOP se négocient en moyenne à 47 000 €/ha ; celles hors appellation à 14 000 €/ha. En Vaucluse, les principaux crus de renom poursuivent leur ascension dans un marché actif. En Provence, la faiblesse de l'offre et la demande non régionale soutiennent les prix des transactions opérées, mais celles-ci restent peu fréquentes.

La hausse des prix du foncier viticole est ainsi plus affirmée en 2013 dans un contexte de prix des vins également haussier.

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



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

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, la dynamique du marché viticole est assurée par deux bassins : celui de la vallée du Rhône en Vaucluse et celui de la Provence dans les Bouches-du-Rhône et le Var.

Le foncier des vignes de la région s'articule autour de deux types de marchés : d'une part un marché parcellaire, éclaté et morcelé, caractéristique du Vaucluse ; d'autre part un marché de domaines, particulièrement présent dans le Var, notamment sur le secteur des Côteaux Varois en Provence.

Marché actif sur les appellations de Vaucluse

En Vaucluse, le niveau d'activité et la demande sont importants à tel point que les marchés très étroits des appellations de prestige sont saturés.

Les demandes tant intérieures qu'extérieures en **Châteauneuf-du-Pape** restent toujours importantes. Le nombre de ventes tend à diminuer en 2013, avec pour conséquence des prix en hausse. En **Gigondas**, les demandes, en particulier internes à l'appellation sont nombreuses et les prix sont à la hausse, dans un marché qui reste fermé.

Le marché foncier en **Vacqueyras** était jusqu'à présent animé presque exclusivement par des exploitations agricoles locales. A ces demandes toujours présentes s'ajoutent celles de nouvelles exploitations agricoles extérieures à l'appellation qui font augmenter le prix moyen des vignes (dominante 85 000 €/ha).

Le passage en cru en 2010 de l'AOP **Rasteau** (y compris Rasteau VDN) a provoqué une dynamique de hausse du prix moyen de l'hectare de cette appellation. En 2012, dans un marché peu actif, les prix se sont stabilisés. L'année 2013 confirme cette tendance, le nombre de ventes est faible et les prix sont stables (80 000 €/ha en moyenne).

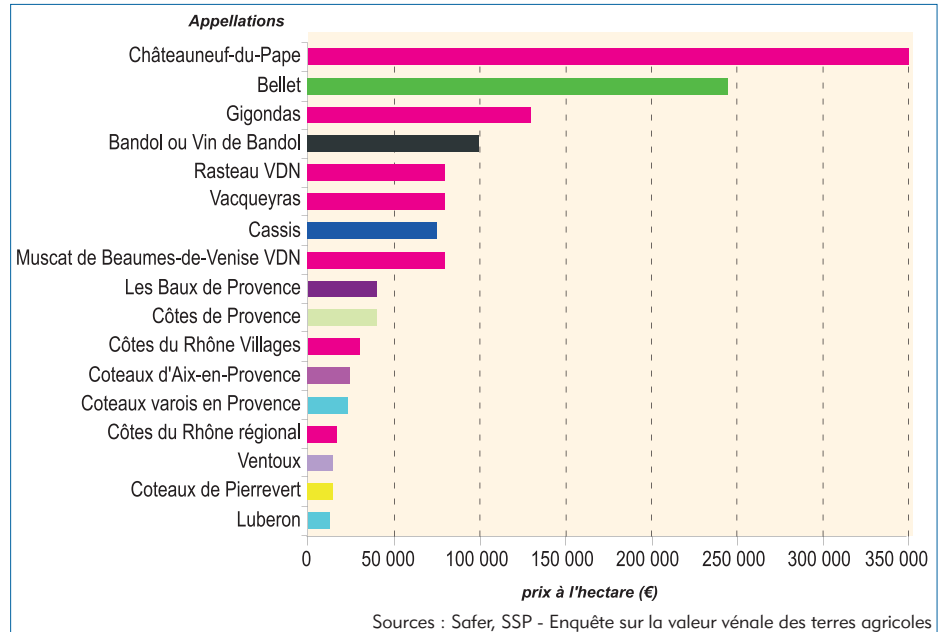
En appellation **Côtes du Rhône régionales et Côtes du Rhône Villages**, les prix restent épars : fourchette basse dans les secteurs animés par des producteurs en cave coopérative, fourchette haute à proximité des zones de cru avec des acquéreurs en cave particulière.

Les prix des Côtes du Rhône Villages communaux sont très variables suivant les dénominations communales. Le

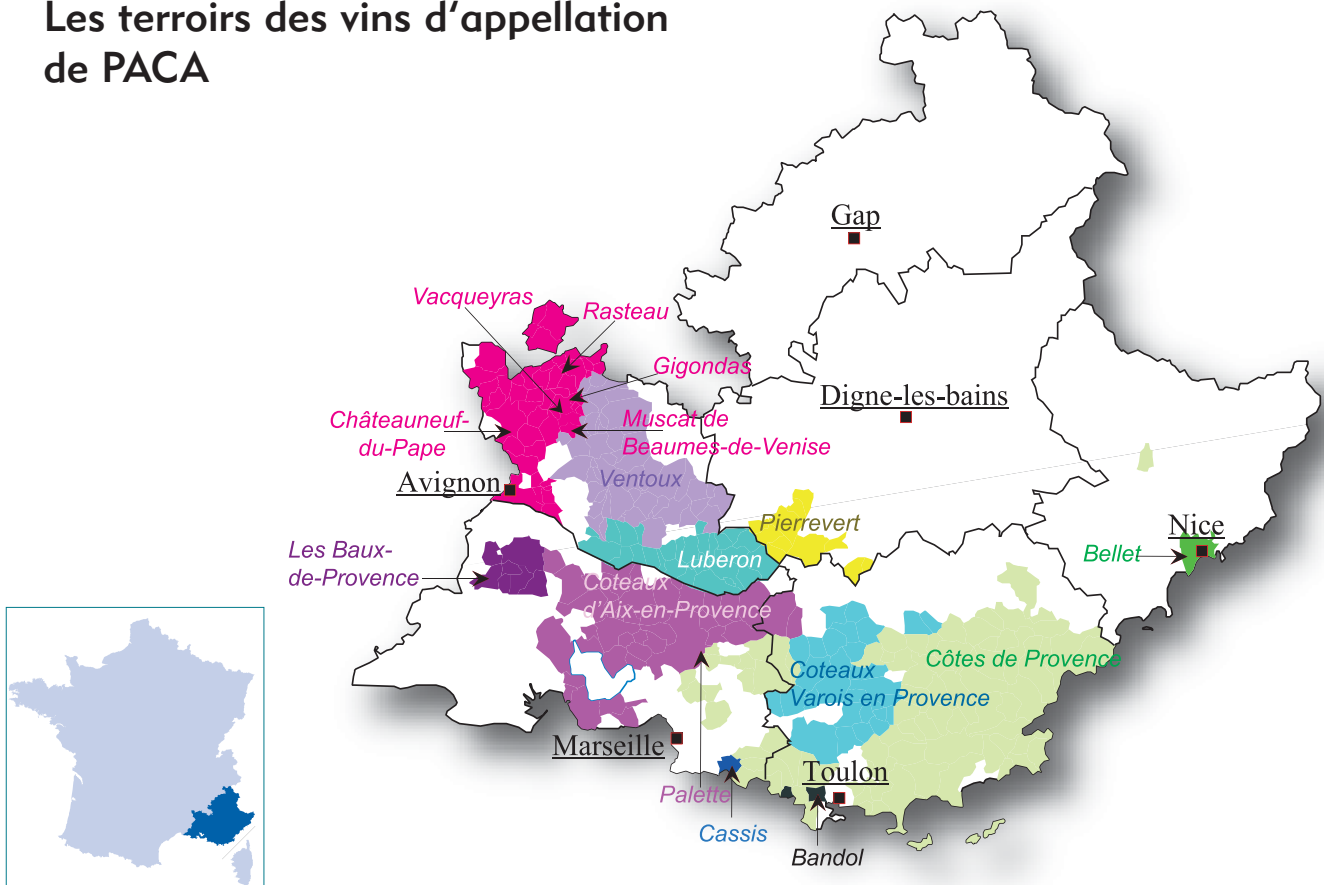
marché des **Côtes du Rhône Villages communaux du Nord Vaucluse** (Visan, Valréas) est actif mais sur ces appellations les prix restent sur des valeurs proches de l'Appellation Côtes du Rhône régionale. Les ventes de vignes en Côtes du Rhône Villages communaux du Sud Vaucluse : Massif d'Uchaux, Roaix, Séguret, Sablet et Cairanne sont rares. Sur l'appellation Côtes



Prix des vignes AOP de PACA en 2013



Les terroirs des vins d'appellation de PACA



Source : INAO

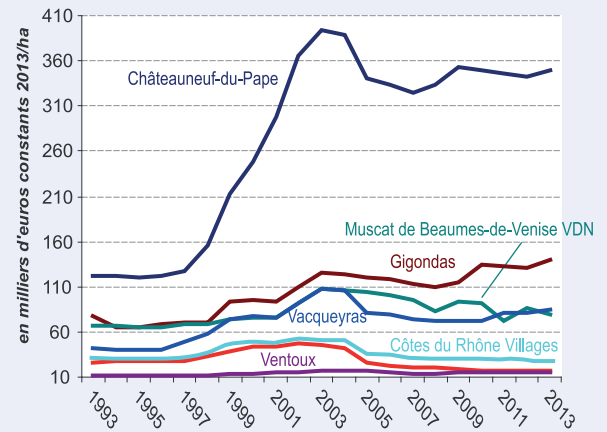
Vaucluse : Prix des vignes en 2013

unité : euros par hectare (courants)	2013			Évolution 2013/2012 en %
	Dominante	Minimum	Maximum	
Vignes d'appellation (AOP)	52 000	ns	ns	+ 2
Châteauneuf-du-Pape	350 000	320 000	390 000	+ 3
Luberon	13 000	10 000	15 000	=
Côtes du Rhône appellation régionale	17 000	11 000	25 000	=
Côtes du Rhône Villages	30 000	13 000	55 000	=
dont Beaufort-de-Venise Rouge	80 000	70 000	90 000	- 6
dont Rasteau rouge	80 000	75 000	85 000	=
Ventoux	15 000	11 000	20 000	=
Gigondas	140 000	120 000	160 000	+ 8
Muscats de Beaufort-de-Venise VDN	80 000	70 000	90 000	- 6
Vacqueyras	85 000	70 000	120 000	=
Rasteau VDN	80 000	70 000	85 000	=
Vignes hors AOP	10 000	10 000	10 000	=

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 2013

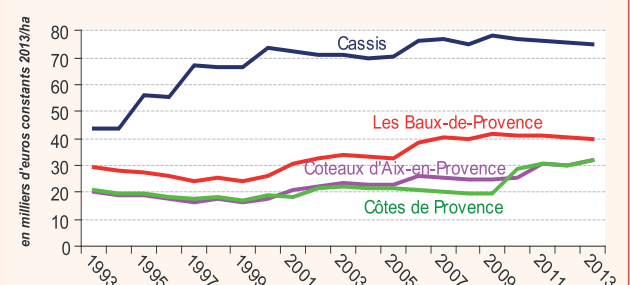
unité : euros par hectare (courants)	2013			Évolution 2013/2012 en %
	Dominante	Minimum	Maximum	
Vignes d'appellation (AOP)	33 600	n.s	n.s	+ 6
Cassis	75 000	50 000	120 000	=
Coteaux d'Aix-en-Provence*	32 000	28 000	40 000	+ 7
Les Baux-de-Provence	40 000	20 000	50 000	=
Vignes hors AOP	25 000	22 000	35 000	+ 25

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

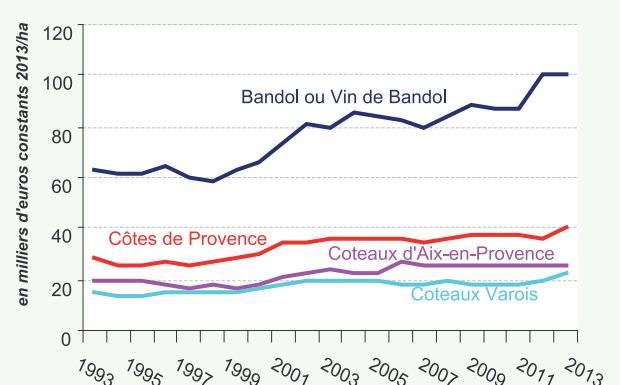
Var : Prix des vignes en 2013

unité : euros par hectare (courants)	2013			Évolution 2013/2012 en %
	Dominante	Minimum	Maximum	
Vignes d'appellation (AOP)	42 000	n.s	n.s	+ 9
Bandol ou Vin de Bandol	100 000	80 000	150 000	=
Coteaux d'Aix-en-Provence	25 000	20 000	30 000	=
Coteaux varois en Provence	23 000	17 000	27 000	+ 15
Côtes de Provence	40 100	25 000	120 000	+ 10
dont zone Coteaux de Provence	35 000	25 000	55 000	+ 17
dont zone Littoral de Provence	55 000	35 000	120 000	=
Vignes hors AOP	15 000	15 000	15 000	=

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 2013

unité : euros par hectare (courants)	2013			Évolution 2013/2012 en %
	Dominante	Minimum	Maximum	
Alpes-de-Haute-Provence				
Coteaux de Pierrevert (AOP)	15 000	15 000	15 000	=
Vignes hors AOP	10 000	10 000	10 000	=
Hautes-Alpes				
Vignes hors AOP	7 700	7 700	7 700	=
Alpes-Maritimes				
Vignes d'appellation (AOP)	245 000	220 000	250 000	=
Bellet	245 000	220 000	250 000	=

n.s. : non significatif

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



du Rhône Villages Cairanne, le faible nombre de transactions au cours de l'année peut s'expliquer par un attentisme anticipant un futur passage en cru. L'Appellation **Côtes du Rhône Villages Plan-de-Dieu** est toujours recherchée mais le nombre de transactions diminue en 2013.

La reprise des ventes aussi bien en **Luberon** qu'en **Ventoux** constatée en 2012 s'est poursuivie au cours de l'année 2013. Malgré cette reprise les prix sont restés stables.

En **Muscats de Beaufort**, le prix moyen marque le pas (-6 %) dans un marché très peu actif, après la forte hausse en 2012 (+21 %). En Beaufort (Rouge), le marché est comparable en valeur à celui du muscat, il n'y a pas de vente mais, à la différence du muscat, la demande existe. Aujourd'hui le prix moyen de l'hectare d'une vigne en cru rouge est équivalent à celui d'une vigne en muscat soit 80 000 €/ha.

Sur le marché des **vignes hors AOP**, les ventes sont rares en 2013. Le prix moyen se maintient à 10 000 €/ha. Les

vignes en bon état, palissées peuvent néanmoins se négocier à des niveaux de prix légèrement supérieurs.

Marchés fermés dans le Var et les Bouches-du-Rhône

Dans le **Var** les coopératives cherchent à se restructurer pour maintenir leur niveau de production, mais se heurtent au mouvement de baisse du nombre d'exploitations viticoles et au développement de la vinification en caves particulières. L'affaiblissement du tissu agricole historique et le marché des vins actuellement porteur, favorisent l'implantation d'investisseurs extérieurs à la région, ce qui peut expliquer l'augmentation des prix de +15 % sur les appellations Côteaux Varois en Provence et les Côtes de Provence. En outre, la pression générée par le prestige de l'appellation Bandol tend à fermer le marché.

Le marché viticole des **Bouches-du-Rhône** reste également fermé et les tendances constatées les années précédentes se confirment en 2013. Cette fermeture tire les prix vers le haut dans le secteur des Coteaux d'Aix-en-Provence et des Côtes de Provence. ■

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'expert. 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 contexte 2013 : une récolte viticole au plus bas et des prix des vins en forte hausse

Avec des rendements en baisse pour la 2^{ème} année consécutive, la récolte viticole régionale atteint un minimum historique en 2013. Estimée à 3,57 millions d'hectolitres, elle chute de 3,3 % par rapport à la petite récolte 2012 (-4,3 % en AOP et +0,7 % en IGP). Les productions de **Vaucluse** et des **Bouches-du-Rhône** sont à l'origine de ce recul avec notamment -12 % en **Vaucluse** et -4 % dans les **Bouches-du-Rhône**. A l'inverse, la production du **Var** augmente (+11 %), en particulier en IGP (+23 %), alors que les volumes en AOP progressent de 7 %.

Avec cette nouvelle contraction des volumes, le disponible à commercialiser est au plus bas, contribuant à tirer les prix vers le haut. Les cours des appellations des **Côtes du Rhône régionales rouges** et des **Côtes de Provence rosées** progressent ainsi respectivement de +17 % et de +18 % d'août à décembre 2013 par rapport à la même période de 2012. La campagne de commercialisation 2012/2013 s'était également révélée très positive avec des prix moyens en hausse de 18 % en **Côtes de Provence rosées**, de 6 % sur l'ensemble des transactions en vrac des **Côtes du Rhône régionales**, +3 % en **Vaqueyras**, et +6 % en **Gigondas** et **Beaufort rouges**.

En 2013, le vignoble régional est estimé à 91 300 ha (*), soit 15 % de la superficie agricole utilisée régionale, situés principalement dans trois départements : le **Vaucluse** (56 %), le **Var** (32 %), et les **Bouches-du-Rhône** (11 %).

Ces surfaces sont principalement consacrées au raisin de cuve (87 900 ha) vinifié en vin d'Appellation d'Origine Protégée (pour 77 % des surfaces) et en vin d'Identification Géographique Protégée (pour 21 %).

(*) : surface totale du vignoble y compris jeunes vignes non en production



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



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 : Août 2014
ISSN : 1773 - 3561