

Le prix des vignes : + 11 % en Charente-Maritime

Le marché foncier des vignes a été très fermé en Charente, surtout en début d'année 2014. Il a été plus actif en Charente-Maritime où les exploitations individuelles, plus nombreuses, génèrent moins de transferts de parts sociales. Dans ces deux départements, la pression foncière a été encore notable. Les prix ont stagné en Charente (sauf en « Bons Bois »), le niveau moyen reste plus élevé qu'en Charente-Maritime malgré une hausse de 11 % des prix moyens dans ce département (44 000 €/ha contre 38 000 €/ha).

Depuis 2010, le prix a augmenté de 12 000 € l'ha en Charente (+ 38 %) et de 14 000 €/ha en Charente-Maritime (+ 61 %).

Les disparités de prix entre les crus et les départements témoignent à la fois de la rareté et de la notoriété des parcelles selon les zones.

Malgré un fléchissement du commerce du Cognac, le marché foncier a été encore tendu. Les prix sont difficiles à appréhender avec peu de transactions concernant, le plus souvent, des petites surfaces, notamment en Grande Champagne et en Borderies ou dans les autres crus situés en Charente. Les prix dominants dans ce département ont été maintenus à un niveau élevé.

En Charente-Maritime, le marché a été plus actif, des acquisitions se sont négociées souvent dans le cadre d'agrandissements pour conforter l'outil sans se soucier de la rentabilité. Les exploitations individuelles sont plus répandues, la mise en place des transactions est ainsi plus simple que dans le cadre des sociétés.

Grande Champagne

Les prix sont élevés mais stables du fait de la faiblesse des transactions bien que l'état sanitaire soit inquiétant pour certaines vignes. Les ventes ont porté surtout sur des parts sociales et ont été réalisées principalement par des investisseurs étrangers.

Petite Champagne

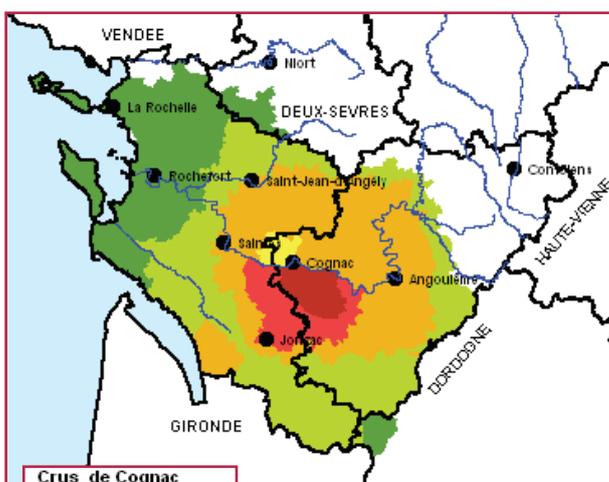
En Charente, la coexistence de deux zones bien différentes pose des problèmes d'estimation. Au sud, les vignes sont mal cotées et souvent dépréciées : elles valent environ 35 000€/ha. Dans l'autre zone, au contraire, les vignes peuvent se négocier jusqu'à 55 000 €/ha malgré la présence de vieilles vignes et d'un parcellaire dispersé.

Les vignes enregistrent une hausse de prix de 13 % en Charente-Maritime où le marché est dynamique et la zone plus homogène.

Borderies

Le marché est très confidentiel. Les transactions sont rares et se font souvent par vagues en Charente, les prix sont liés aux grandes maisons de Cognac. Comme dans les autres crus, le niveau des prix est déconnecté de l'état phytosanitaire des vignes.

Les crus de Cognac



© IGN BD-Carto, Carthage - Source : INAO

Valeur vénale des vignes «Cognac»

Prix des vignes selon le cru (euros/ha)	Dominante 2013	Dominante 2014	Minimum 2014	Maximum 2014	Evolution 2014/2013 en %
Charente	43 700	43 800	-	-	=
Grande Champagne	50 000	50 000	30 000	58 000	=
Petite Champagne	35 000	35 000	25 000	40 000	=
Borderies	42 000	42 000	32 000	45 000	=
Fins bois	43 000	43 000	25 000	55 000	=
Bons bois	25 000	27 000	22 000	35 000	+ 8
Charente-Maritime	34 300	38 200	-	-	+ 11
Petite Champagne	40 000	45 000	35 000	55 000	+ 13
Borderies	40 000	40 000	28 000	43 000	=
Fins bois	35 000	38 000	30 000	45 000	+ 9
Bons bois	25 000	30 000	25 000	35 000	+ 20

Source : Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr

Fins Bois

La zone est très vaste et très hétérogène avec pour chaque département, deux secteurs très différents.

Dans le premier vers Matha et l'estuaire de la Gironde, les sols calcaires portent de très belles vignes. Il n'y a pas de pieds manquants, le parcellaire bien entretenu est magnifique. L'hectare peut atteindre 45 000 €, soit une valeur proche de celles constatées en Petite Champagne en Charente-Maritime. En Charente, il atteint les 55 000 € et se rapproche de celui de Grande Champagne.

A contrario, dans l'autre secteur, avec un sol argileux et un parcellaire très émietté, assorti de pieds manquants, la vigne est en mauvais état et se négocie malgré tout à un prix plancher de 30 000 €/ha (en raison du nombre élevé de viticulteurs dans cette zone).

La négociation des droits explique l'achat des vignes dans la moins bonne zone et s'opère surtout en Charente-Maritime.

En moyenne sur le cru, le prix progresse de 9 % en Charente-Maritime, mais n'a pas évolué en Charente.

Bons Bois

Quelques références seulement autour de 40 000 €/ha qui ne traduisent pas la réalité. C'est du micro parcellaire, d'où un effet de niche difficile à estimer. En Charente comme en Charente-Maritime, ce cru affiche une forte hausse des prix.

Les terres à vigne dans la zone Cognac

La majorité des cours ont été reportés car les transactions sont quasi inexistantes sauf en Charente-Maritime. Dans ce département, les viticulteurs achètent des terres pour le transfert des droits. Les candidats à l'achat sont plus nombreux avec une concurrence plus forte en « Fin Bois » notamment. De plus, les cours ne reflètent pas la réalité car les prix sont influencés par la présence de l'irrigation.

Prix des terres à vignes dans la zone Cognac

Prix des terres à vignes selon le cru (euros/ha)	Dominante 2014	Minimum 2014	Maximum 2014	Evolution 2014/2013 en %
Charente				
Grande Champagne	6 000	4 800	7 000	=
Petite Champagne	5 000	4 500	5 500	=
Borderies	4 800	4 200	5 500	=
Fins bois	4 800	4 200	5 200	=
Bons bois	3 500	3 000	3 800	=
Charente-Maritime				
Petite Champagne	5 500	5 000	7 000	+ 10
Borderies	4 500	4 000	5 200	=
Fins bois	5 000	4 300	6 000	+ 4
Bons bois	4 200	3 300	4 800	+ 5

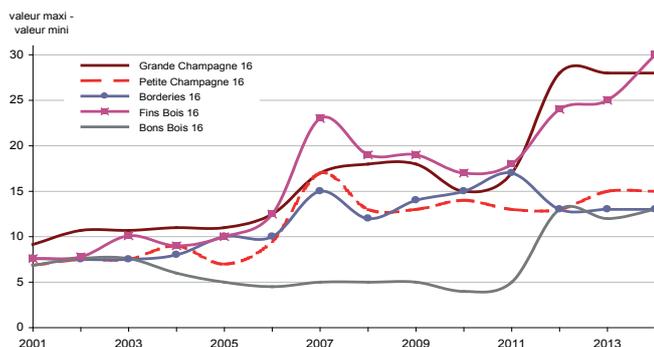
Source : Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr

Séries longues vignes : des écarts de prix qui s'accroissent

La dominante est un prix moyen correspondant à des vignes plantées en bon état et d'âge moyen. Les fourchettes minimum / maximum reflètent l'état sanitaire des vignobles en termes de pieds manquants ou d'ancienneté de la vigne, mais également de la disparité des sols pour un même cru.

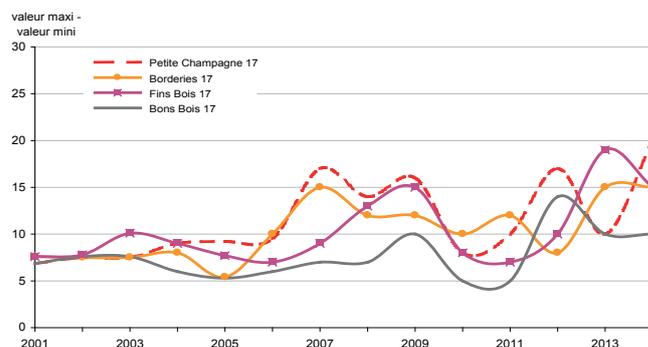
Depuis 2001, l'amplitude entre les minima et les maxima s'accroît. Elle passe de 7 000 € à 15 000 € pour l'ensemble des crus sauf pour la Grande Champagne ou les Fins Bois charentais où elle approche les 30 000 €.

L'étendue de la fourchette (valeur maxi - valeur mini) s'accroît en Charente, surtout en Grande Champagne et en Fins Bois ...



Source : Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr

... mais également en Petite Champagne pour la Charente-Maritime



Les vignes dans la Vienne

La superficie du secteur viticole d'appellation d'origine contrôlée (AOP) vins de Saumur en Vienne est très restreinte.

Les transactions sont quasi inexistantes, les prix suivent l'évolution enregistrée sur le marché foncier du Maine-et-Loire.

Dans la zone des vins du Haut-Poitou, les échanges sont rares et le marché est quasiment fermé.

Valeur vénale des terres à vignes dans la Vienne

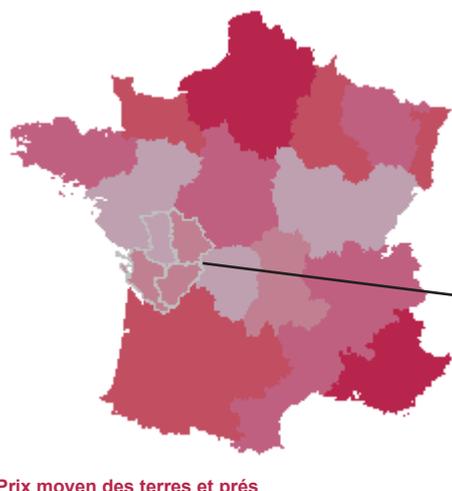
Prix des terres à vignes selon le cru (euros/ha)	Dominante 2014	Minimum 2014	Maximum 2014	Evolution 2014/2013 en %
Vins du Haut Poitou	13 500	9 000	20 000	=
AOP Vins de Saumur	9 000	6 000	13 000	=

Source : Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr

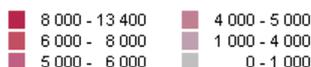
Terres et prés : 4 650 €/ha en Poitou-Charentes

En 2014, le prix moyen des terres et prés vendus en Poitou-Charentes a progressé de 8 % pour s'établir à 4 650 €/ha. La région se situe au 16^e rang national au regard du prix des terres. Un hectare en Poitou-Charentes vaut pratiquement 3 fois moins qu'un hectare dans le Nord-Pas-de-Calais où la terre se négocie à 13 340 €/ha.

Au sein de la région, les prix diffèrent selon les départements. Les terres en Deux-Sèvres sont évaluées à 3 110 €/ha, soit une baisse de 2 % par rapport à 2013, alors que les échanges en Vienne affichent une hausse des prix de 13 % (4 470 €/ha). La tendance à la hausse est observée également dans les deux autres départements avec + 12 % en Charente et + 4 % en Charente-Maritime.



Prix moyen des terres et prés libres à la vente (€/ha) en 2014



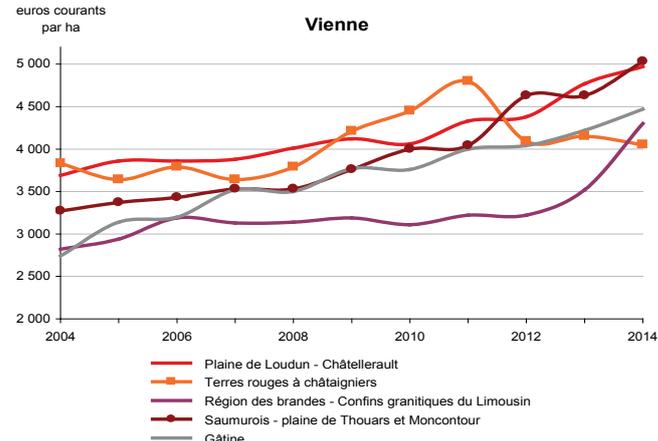
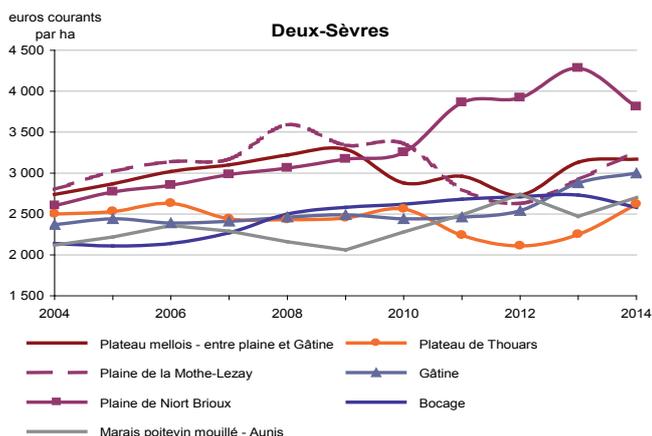
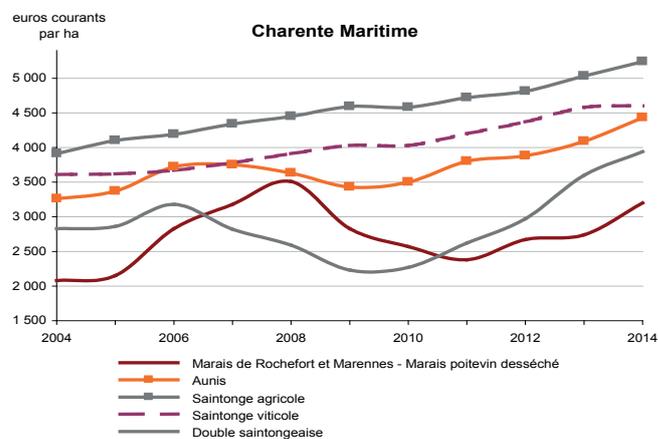
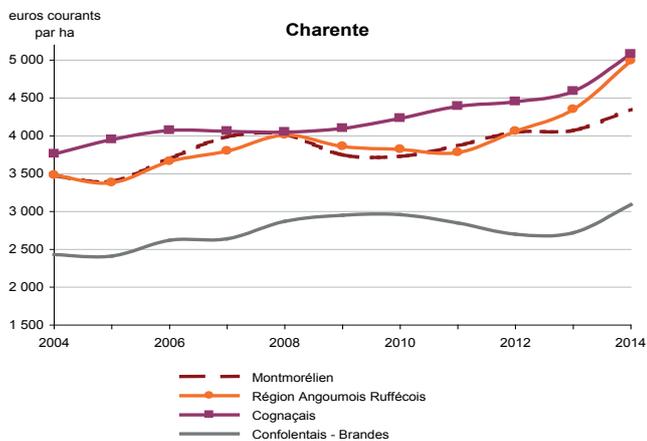
IGN - BD Carto - Source : SSP - Terres d'Europe - Scafr



Prix moyen des terres et prés libres à la vente (€/ha) en 2014



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



Hausse du prix des terres pour trois départements sur quatre

Unités : euros courants par ha, %	Prix des terres et prés libres à la vente de plus de 70 ares			Prix des terres et prés loués		
	Prix 2014	Évolution 2014/2013	Évolution 2014/2009	Évolution 2014/2004	Prix 2014	Évolution 2014/2013
Poitou-Charentes	4 650	8 %	25 %	36 %	3 590	0 %
Charente	4 260	12 %	18 %	33 %	3 670	2 %
Montmorélien	4 350	7 %	16 %	25 %	3 950	2 %
Angoumois-Ruffécois	4 990	15 %	29 %	43 %	3 750	1 %
Cognaçais	5 080	11 %	24 %	35 %	4 610	6 %
Confolentais, Brandes	3 090	14 %	5 %	27 %	2 610	1 %
Charente-Maritime	4 650	4 %	17 %	33 %	3 830	2 %
Marais de Rochefort et Marennes - Marais poitevin desséché	3 200	17 %	13 %	54 %	2 800	- 2 %
Aunis	4 430	8 %	29 %	36 %	3 770	10 %
Saintonge agricole	5 240	4 %	14 %	34 %	4 020	- 1 %
Saintonge viticole	4 600	0 %	14 %	27 %	4 200	4 %
Double saintongeaise	3 940	9 %	77 %	39 %	2 660	- 16 %
Deux-Sèvres	3 110	- 2 %	10 %	27 %	2 650	1 %
Plateau mellois, entre plaine et Gâtine	3 170	1 %	- 4 %	16 %	2 940	- 3 %
Plateau de Thouars	2 620	16 %	7 %	5 %	2 580	2 %
Plaine de la Mothe-Lezay	3 260	12 %	- 2 %	16 %	3 140	8 %
Gâtine	3 000	4 %	20 %	27 %	2 520	2 %
Plaine de Niort-Brioux	3 810	- 11 %	20 %	47 %	2 980	- 1 %
Bocage	2 580	- 5 %	0 %	21 %	2 260	0 %
Marais poitevin mouillé - Aunis	2 700	9 %	31 %	27 %	2 370	0 %
Vienne	4 470	13 %	25 %	41 %	3 720	6 %
Plaine de Loudun, Richelieu et Châtellerault	4 970	4 %	21 %	35 %	3 940	3 %
Terres rouges à châtaigniers	4 050	- 2 %	- 4 %	6 %	4 580	4 %
Brandes et confins granitiques	4 300	22 %	35 %	52 %	3 320	7 %
Plaine de Thouars, Saumurois	5 030	9 %	34 %	54 %	3 950	10 %
Gâtine	4 470	6 %	19 %	63 %	4 070	16 %

Source : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr à partir de données Safer- SSP -Terres d'Europe-Scafr- Insee - Odomatix 208, INRA UMR 1041 CESAER, Dijon ; d'après Route 500® IGN

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, les prix moyens sont lissés sur trois ans. Les moyennes triennales sont calculées au niveau des petites régions agricoles 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

Prix des terres agricoles et prés - nouvelles séries
www.le-prix-des-terres.fr



© AGRESTE 2015

Prix : 3,00 €

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
 e-mail : srise.draaf-poitou-charentes@agriculture.gouv.fr

Directeur régional : Michel SINOIR
 Directeur de la publication : Jean-Jacques SAMZUN
 Rédactrices : Marie-France MAROT - Myriam CHÉGUT
 Composition, impression : SRISE Poitou-Charentes
 ISSN : 1282-2205