

En Nouvelle-Aquitaine, en 2016, les prix des vignes à appellation ou à eau-de-vie poursuivent leur croissance

Longtemps porté uniquement par la croissance des appellations prestigieuses et plus récemment par celle des appellations intermédiaires, le prix des vignes à appellations marque également une orientation favorable en 2016 pour la plupart des appellations génériques, une hausse jamais notée depuis 2000. Parallèlement, le prix des vignes à eau-de-vie poursuit sa progression en 2016, sur un rythme toutefois plus modéré dans un vignoble où des ajustements s'opèrent. Le résultat d'ensemble masque de fortes disparités et dispersions, en termes de prix comme d'évolutions.

Le prix de l'hectare de vigne, un indicateur de la santé économique de la filière

À la fois patrimoine et facteur de production, les vignes ont un prix qui traduit normalement pour un viticulteur la rentabilité économique attendue. Même si les niveaux de prix atteints par une partie des vignobles d'appellation peuvent en paraître déconnectés et interroger sur les modalités de reprise et de succession dans ce type d'exploitations.

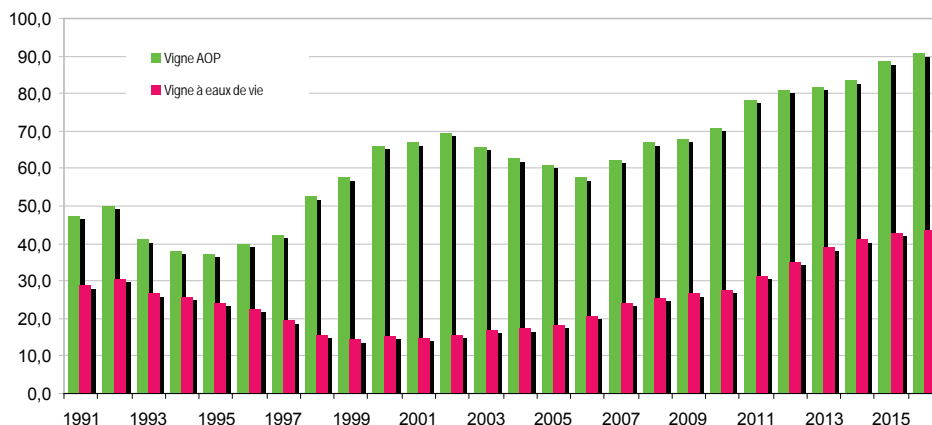
Côté « vigne à appellation », sur la période 1991-2016 le prix du foncier a été très chahuté. Après une période de creux jusqu'en 1995 puis un retournement à partir de 1996 (envolée asiatique, bulle spéculative, effet du millésime 2000) concernant l'ensemble des appellations, 2002 marque un point d'inflexion. C'est le point de départ d'une crise à la fois structurelle et conjoncturelle dont la date de sortie diffère en

fonction du type d'appellation. Ainsi, les prix des appellations prestigieuses restent stables jusqu'en 2006 et ne cessent de s'envoler depuis ; ceux des appellations intermédiaires se replient jusqu'en 2010 pour repartir à hausse depuis ; enfin les appellations « génériques » s'effondrent de 2002 à 2006, se stabilisent jusqu'en 2015, et retrouvent des couleurs en 2016.

Côté "vigne à eau-de-vie", entre 1990 et 2000, le prix des vignes, en lien avec les difficultés économiques de la filière, enregistrait une forte baisse. Des stocks importants et le ralentissement des ventes expliquaient ce résultat. Suite à la crise financière asiatique, les exportations s'étaient effondrées. Dix années furent nécessaires à la filière pour retrouver ses prix initiaux. Depuis 2011, l'évolution du prix des vignes amplifie celle du commerce extérieur. Au cours des cinq dernières années, le Cognac ne cesse d'y battre des records.

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

En milliers d'euros courants par ha



Source : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

Vigne d'appellation, +3 % sur un an

En Nouvelle-Aquitaine, le prix moyen des vignes d'appellation (hors vignes à eaux de vie) s'est accru de 57 % au cours des dix dernières années pour s'établir à 90 000 € en 2016 (+3 % par rapport à 2015). Le prix moyen masque une forte dispersion, les trois quarts du vignoble s'échangeant à moins de 40 000 €/ha (Cf. Encadré).

En 2016, les prix des appellations « prestigieuses et intermédiaires » poursuivent leur croissance

Cette hausse, à court comme à moyen terme, résulte d'un très fort dynamisme des vignobles les plus prestigieux. Cinq appellations impactent fortement le résultat global : Pomerol, Margaux, Saint-Julien, Saint-Estèphe et Pauillac. Depuis 2006, le prix moyen de ces appellations a plus que doublé, passant d'un demi million d'€ l'ha à près de 1,2 million d'€ dix ans plus tard.

En 2016, si en termes de prix Pauillac demeure stable, Pomerol remonte au classement, devançant Margaux et Saint Julien : l'appellation se renchérit de 200 000 € sur un an. Par ailleurs, Saint-Estèphe est à la hausse, tout comme Saint-Émilion qui retrouve son niveau de 2006.

La tendance à la hausse globalement observée depuis cinq ans pour les appellations "intermédiaires", se confirme. Si les années précédentes marquaient un retour à la hausse pour les vins du Médoc (Listrac, Moulis et Haut-Médoc) qui revenaient à

leur niveau de prix du début des années 2000, depuis trois ans, pour ce groupe d'appellations la progression est principalement portée par celles localisées en Libournaise.

Ainsi Canon Fronsac enregistre une troisième année de hausse. L'hectare s'apprécie de +20 000 € par an jusqu'à atteindre 100 000 € en 2016. L'évolution est moindre mais identique pour Fronsac qui progresse de 10 000 € en deux ans, soit 5 000 € par an.

Appellations « génériques » : les prémices d'une reprise?

L'heure n'est pas encore à l'euphorie mais l'orientation positive du prix du foncier de certaines appellations "génériques" est un signe encourageant. Ainsi, après cinq années de relative stabilité faisant suite à cinq années de baisses consécutives, les prix de nombre d'appellations s'échangeant à moins de 40 000 euros commencent à reprendre des couleurs.

En 2016, les Graves (rouge ou blanc) progressent de +11 % pour s'établir à 30 000 € l'ha. Les Côtes de Castillon (Libournaise) s'échangent à 25 000 €, gagnant +25 % sur un an. Montbazillac, seul liquoreux blanc en hausse en 2016, atteint 17 000 € l'ha, soit +13 %, un prix moyen supérieur à celui enregistré avant la crise du début des années 2000.

L'approche par tranche de prix

Le nombre et la diversité des appellations de Nouvelle-Aquitaine (hors vins à eau-de-vie) génèrent une grande dispersion en matière de prix du foncier viticole, avec un rapport de 1 à 250 entre les productions de Bergerac rouge situées dans le sud de la Dordogne et l'appellation Pauillac en Médoc, le long de l'estuaire de la Gironde. Toutefois, au sein de ces 75 appellations distinctes, des regroupements s'opèrent selon plusieurs critères : l'entité et l'identité géographique qu'elles recouvrent, leurs prix mais surtout les dynamiques d'évolution de prix enregistrées au cours des dernières années (2000-2016).

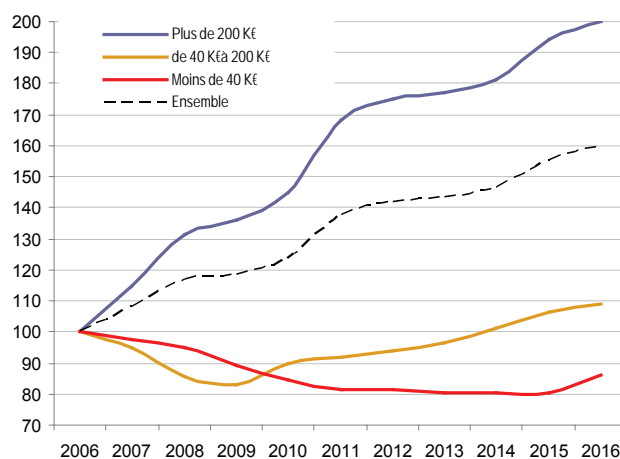
Le groupe des appellations "génériques" réunit des vignobles aux territoires très vastes et concerne des vins substituables dans l'esprit du consommateur. Se négociant à moins de 40 000 €/ha elles ont fortement pâti de la chute des prix dès le début des années 2000. Avec 75 % des surfaces totales, elles forment 10 % de la valeur du foncier viticole en 2016.

Un deuxième groupe « intermédiaire » rassemble des appellations aux territoires d'apport plus restreint (15 % de la surface comme de la valeur foncière). On y recense Fronsac et Canon Fronsac, Moulis, Listrac, Satellites de Saint-Émilion... en Gironde ou des vins de Jurançon en Pyrénées-Atlantiques. Leurs prix oscillent entre 40 000 € et 200 000 €/ha. Affectées également par la baisse des prix, mais sur une période plus courte, elles affichent pour la plupart un net redressement depuis 2010.

Enfin, le dernier groupe est constitué des appellations « prestigieuses » à l'image des Saint-Émilion, Pomerol, Pessac-Léognan et les communales du Médoc dont les prix ont progressé de façon quasi continue sur la période. Rassemblant le dixième des surfaces viticoles totales en AOP, ces dernières, en 2016, représentent les trois quarts de la valeur du foncier étudié.

Évolution entre 2006 et 2016 de la valeur vénale moyenne des vignes AOP par tranche de prix en 2006

Base 100 en 2006 (€ courants)



Source : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

Fait notable, cette embellie profite également aux appellations « génériques régionales », une inversion de tendance jamais notée depuis 2000. En 2016, elles se renchérissent en moyenne d'un millier d'euros à l'ha. Bordeaux, en rouge comme en blanc, atteint 16 000 €. Duras s'échange à 11 000 € et les Côtes du Marmandais à 10 000 €; traduisant ainsi l'amélioration de la santé économique des ces appellations constatée au cours des dernières années. Car si le marché foncier est prompt à s'orienter rapidement à la baisse en cas de difficultés économiques, il demeure plus lent à rebondir lorsque la situation s'améliore.

Et pour Bergerac Rouge, elle ne s'améliore pas. En 2016, seule appellation de Nouvelle-Aquitaine à accuser une baisse de prix, elle se replie d'un millier d'€ par ha. Avec 8 000 €/ha, Il s'agit à la fois du prix le plus bas pour une appellation AOP de Nouvelle-Aquitaine mais également, pour l'appellation concernée, du prix moyen le plus bas jamais enregistré au cours des vingt-cinq dernières années.

Le prix des terres à vignes suit la tendance

Autre signal envoyé par le marché du foncier viticole, le prix des terres à vignes non plantées augmente, même si la hausse est circonscrite en matière de vins AOP à la seule Gironde.

Si les hausses notées dès 2015, ne concernaient que les appellations prestigieuses du Médoc (entre +40 et +60 %), en 2016 elles affectent, en lien avec l'augmentation du prix des terres à vignes plantées et en production, le Libournais (Pomerol, Lalande de Pomerol, Fronsac et Canon Fronsac, Côtes de Castillon) et les appellations génériques, telles Bordeaux, Côtes de Bordeaux (+25 %), et Graves (+13 %).

Vigne à eaux de vie : +1,7 % sur un an

En dix ans, à l'image des appellations prestigieuses de Gironde, le prix moyen des vignes à Cognac a plus que doublé en Charente (+105 %) comme en Charente-Maritime (+113 %) progressant de façon quasi continue sur la période. Une progression supérieure à celle de la rentabilité économique des exploitations et de la filière. Rappelons que sur la même période, la valeur des exportations et le revenu des viticulteurs progressaient de +67 %.

En 2016, des ajustements s'opèrent

Toutefois, en 2016, le prix moyen marque une pause. Il s'élève à 45 400 € par ha en Charente (stable par rapport à 2015) et 41 500 € en Charente-Maritime (+ 4 % en un an).

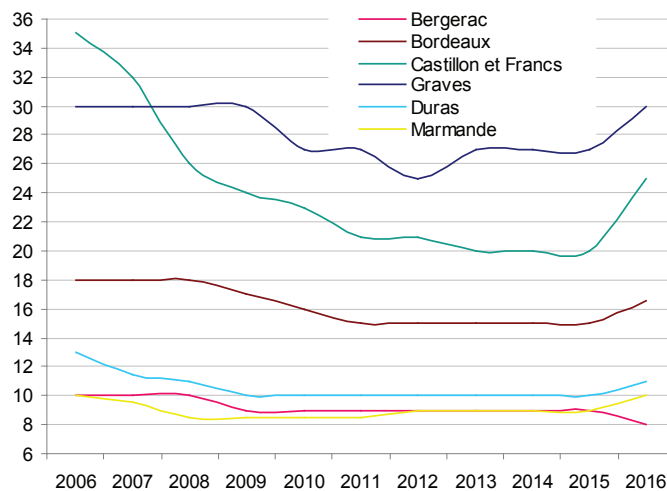
En Grande Champagne, le cru le plus prestigieux au cœur du vignoble du Cognac, l'hectare se négocie en 2016 à 50 000 € en moyenne. La relative stabilité masque des transactions peu nombreuses et la difficile prise en compte de cotations objectives lors de cessions dans le cadre de montages sociétaires. Évolution et phénomènes identiques en Petite Champagne, amplifiés par la coexistence de deux zones distinctes : 5 000 € séparent le prix moyen de l'hectare entre Charente et Charente-Maritime, dans une fourchette de prix guère éloignée de leur consœur de Grande Champagne.

Côté Borderies et Fins Bois, la hausse enregistrée en 2016 résulte plus d'un réajustement des prix à la hausse en faveur des parcelles situées en Charente-Maritime (respectivement +12 % et +7 %). Dès lors, en Charente comme en Charente-Maritime, le prix moyen de l'ha s'est établi en 2016 à 45 000 €.

Dans le secteur des Bons Bois, après une chute entre 2006 et 2010, en lien avec le repli du commerce extérieur, suivie d'une embellie notable jusqu'en 2014, plus marquée en Charente-Maritime, on note depuis une relative stabilité. Le prix de l'hectare de vigne varie, en 2016, de 27 000 € à 30 000 € selon le département, dans un marché confidentiel sur du micro-parcellaire, difficile à estimer.

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

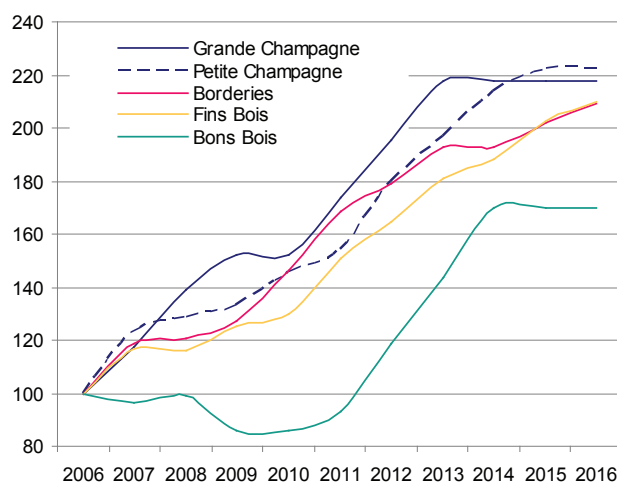
En milliers d'euros par ha (courants)



Source : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

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

Base 100 en 2006 (€ courants)



Source : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

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	2016			% 2016/2015
		Dominante	Minimum	Maximum	
Dordogne	Bergerac rouge	8	7	9	-11,1
	Bergerac blanc	9	8	10	-
	Monbazillac	17	15	20	13,3
Gironde	Cadillac - Côtes de Bordeaux	18	6	30	-
	Bordeaux blanc	16	8	25	6,7
	Bordeaux rouge	16	8	25	6,7
	Canon Fronsac	100	70	150	25,0
	Blaye - Côtes de Bordeaux	18	8	32	-
	Côtes de Bourg	22	8	32	-
	Castillon et Francs - Côtes de Bordeaux	25	12	40	25,0
	Fronsac	35	17	70	16,7
	Graves blanc	30	10	55	11,1
	Graves de Vayre	16	8	25	-
	Graves rouge	30	10	55	11,1
	Haut-Médoc	80	60	125	-
	Lalande de Pomerol	200	170	260	-
	Liquoreux rive droite	15	6	21	-
	Listrac	75	60	90	-
	Médoc	50	40	80	-
	Moulis	80	60	110	-
	Pauillac	2 000	1 500	2 500	-
	Pessac-Léognan	450	250	600	-
	Pomerol	1 300	750	4 400	18,2
Saint-Estèphe	380	280	800	8,6	
Saint-Émilion	230	180	2 300	4,5	
Saint-Julien, Margaux	1 200	800	1 600	-	
Satellites de Saint-Émilion	90	70	110	-	
Sauternes	35	12	200	-	
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	11,1
	Vins hors AOP	6	-	-	-
	Vins IGP	6	6	-	-
	Vins sans IG	5	5	-	-
Pyrénées-Atlantiques	Jurançon et Juranton sec	40	-	-	-
	Madiran	15	20	10	-
Charente	VEDVAOP	45	-	-	-
	Grande Champagne	50	30	58	-
	Petite Champagne	40	30	50	-
	Borderies	45	35	48	-
	Fins Bois	45	25	58	-
	Bons Bois	27	22	35	-
Charente-Maritime	VEDVAOP	41	-	-	3,8
	Petite Champagne	45	35	58	-
	Borderies	45	35	48	12,5
	Fins Bois	45	35	50	7,1
	Bons Bois	30	25	38	-

Source : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

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
2017
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 : Yvan LOBJOIT
Directrice de publication : Valérie ISABELLE
Rédactrice en chef : Catherine LAVAUD
Rédacteur : Jacky BONOTAUX
Composition - Impression : SRISET 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"