



## Des prix de vignes et de terres à la hausse en 2013

Malgré le fléchissement du volume des ventes de Cognac en direction de la Chine, le prix des vignes dans les deux départements charentais progresse encore avec des hausses très marquées dans les Bons Bois en Charente-Maritime.

Les terres et les prés se sont échangés à des prix également en hausse, notamment en Vienne qui enregistre une augmentation moyenne de 7 % entre 2012 et 2013.

### Un vignoble très prisé ...

Dans un contexte proche de celui de 2012, le marché foncier du Cognac affiche toujours une belle santé. Malgré le coup de frein dans les ventes du Cognac vers la Chine, les demandes en vigne restent fortes. Pour répondre à la demande des maisons de Cognac et des négociants, les exploitants cherchent à acquérir de nouvelles parcelles.

Sous la pression foncière viticole, dans un contexte d'offre limitée voire absente dans certains secteurs, les prix sont tirés vers le haut.

Cette hausse des prix est soutenue par l'importance des ventes de vignes sous forme de parts de société.

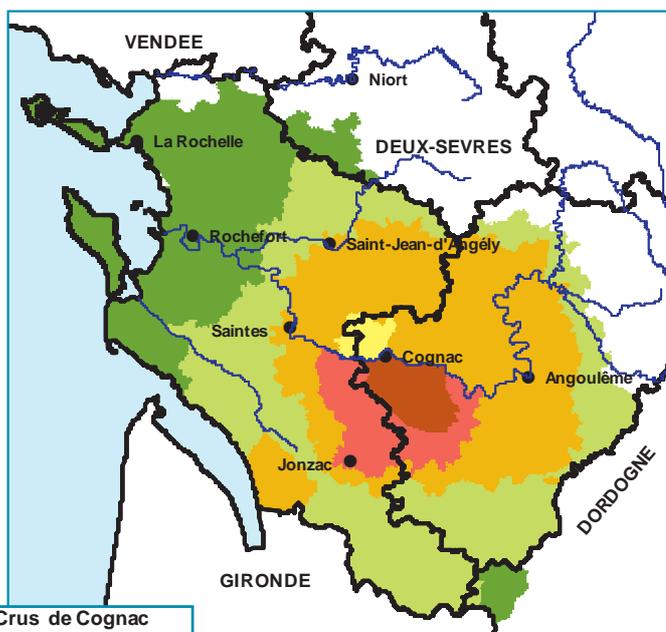
Les acheteurs visent la rentabilité financière avant la rentabilité

économique. Ainsi, certaines vignes, jugées difficiles à remettre en état, car le financement en serait trop lourd, se négocient néanmoins facilement.

### ... malgré le mauvais état de certaines parcelles

De façon générale, le vignoble se détériore d'année en année du fait de la progression des maladies du bois. Pour essayer de satisfaire les besoins croissants de vins destinés à la production de Cognac, les viticulteurs replantent et renouvellent, mais il faut des terres et du temps pour améliorer l'état sanitaire des vignes.

### Les crus de cognac



**Crus de Cognac**

- Bois Ordinaires
- Bons Bois
- Borderies
- Fins Bois
- Grande Champagne
- Petite Champagne

© IGN - BD Cartage

Source : INAO

### Bons Bois en Charente-Maritime : + 25 %

| Prix des vignes selon le cru (euros/ha) | Dominante 2013 | Évolution 2013/2012 en % | Minimum 2013 | Maximum 2013 |
|---|----------------|--------------------------|--------------|--------------|
| <b>Charente</b>                         |                |                          |              |              |
| Grande Champagne                        | 50 000         | + 11                     | 30 000       | 58 000       |
| Petite Champagne                        | 35 000         | =                        | 25 000       | 40 000       |
| Borderies                               | 42 000         | + 5                      | 32 000       | 45 000       |
| Fins Bois                               | 43 000         | + 8                      | 25 000       | 50 000       |
| Bons Bois                               | 25 000         | =                        | 20 000       | 32 000       |
| <b>Charente-Maritime</b>                |                |                          |              |              |
| Petite Champagne                        | 40 000         | + 14                     | 35 000       | 45 000       |
| Borderies                               | 40 000         | + 14                     | 28 000       | 43 000       |
| Fins Bois                               | 35 000         | + 13                     | 26 000       | 45 000       |
| Bons Bois                               | 25 000         | + 25                     | 20 000       | 30 000       |

Source : Safer - SSP Terres d'Europe - Scafr

## Le prix des vignes en progression : + 8 % en Charente, + 15 % en Charente-Maritime

En 2013, un hectare de vigne à Cognac en Charente se vend en moyenne 43 700 euros, soit 8 % de hausse sur un an. En Charente-Maritime, la progression est plus marquée avec 15 % mais le prix est plus faible et atteint 34 300 euros.

Cependant le niveau de ces montants est à nuancer, certaines transactions incluant parfois de la terre ou des prés. De plus, l'ancienneté et l'état sanitaire des plants sont des composants importants du prix.

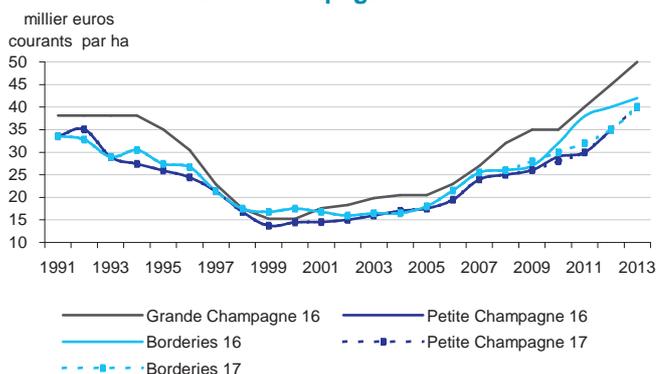
Les disparités entre les crus et les départements témoignent aussi de la rareté et, bien sûr, de la notoriété des parcelles selon les zones.

### Grande Champagne

Les vignes de ce cru sont particulièrement en mauvais état mais leurs prix ont néanmoins augmenté de 10 % en moyenne.

Cette zone se caractérise par une concurrence accrue sur le foncier, notamment avec l'arrivée d'investisseurs étrangers. Les viticulteurs sont prêts à déboursier pour acquérir des terres bien orientées et bien placées, quel que soit l'état de la vigne. Le prix le plus fréquent, appelé la dominante, augmente de 11 % et la fourchette a tendance à se resserrer.

#### Grande Champagne : + 11 %



### Petite Champagne

En Charente, la coexistence de deux secteurs bien différents pose des problèmes d'estimation globale sur la zone. Au sud, les vignes sont mal cotées et souvent dépréciées : elles valent à peine 25 000 euros/ha. Dans l'autre zone, au contraire, les vignes se négocient très facilement à 40 000 euros/ha malgré la présence de vieilles vignes et d'un parcellaire dispersé.

Les vignes enregistrent une hausse de prix de 14 % en Charente-Maritime où le marché est dynamique et la zone plus homogène qu'en Charente.

### Borderies

Le marché, très confidentiel les années précédentes, est un peu plus actif en Charente-Maritime : les prix augmentent de 14 %. En Charente où le cru est plus étendu, la dominante atteint 42 000 euros l'hectare avec une progression de 5 %.

### Fins Bois

Le cru est très vaste et, en conséquence, très hétérogène. Pour chaque département, deux secteurs très différents, se détachent.

Dans le premier, au nord vers Matha et au sud près de l'estuaire de la Gironde, les sols calcaires portent de très belles vignes. Il n'y a pas de pieds manquants, le parcellaire

est très entretenu. L'hectare peut atteindre 45 000 euros, d'un niveau proche de celui de Petite Champagne en Charente-Maritime. En Charente, le prix maximum atteint 50 000 euros et se rapproche de celui de Grande Champagne.

A contrario, dans l'autre secteur, avec un sol argileux, un parcellaire très émietté et des pieds manquants, la vigne est en mauvais état. Elle se négocie malgré tout à un prix plancher de 25 000 euros/ha (les viticulteurs sont nombreux dans cette zone).

La négociation des droits permet l'achat des vignes dans la moins bonne zone puis un transfert dans d'autres secteurs. Les échanges s'opèrent surtout en Charente-Maritime.

En moyenne, sur le cru, le prix progresse de 8 % en Charente et 13 % en Charente-Maritime.

### Bons Bois

Comme dans une partie des Fins Bois, les parcelles de cette zone sont recherchées pour le transfert de droits entre crus périphériques et crus économiquement plus porteurs. Le prix progresse de 25 % en Charente-Maritime estompant les écarts entre les deux départements.

Sur les îles, le marché viticole est atypique du fait de la destination principale de la récolte de vin pour le Pineau et non pour le Cognac. Il est fermé en raison de l'absence d'offre.

### Les vignes dans la Vienne

La superficie du secteur viticole AOP Vins de Saumur est très restreinte. Le marché est fermé en 2013. Dans la zone des vins du Haut Poitou les déboires de la cave coopérative ont freiné les échanges de vignes ainsi que ceux des terres plantables en vigne.

### Un marché de terres à vigne inactif dans les crus prisés

Quel que soit le cru, les transactions de terres à vigne englobent souvent, soit du bâti, soit des terres labourables.

Les prix sont stables en règle générale.

Dans les crus très prisés ou peu étendus, les terres à planter de la vigne sont quasi inexistantes. Dans les autres zones, notamment là où se trouvent des exploitations mixtes, la disponibilité est plus grande, des ventes sont notifiées.

En Charente-Maritime, le secteur du Pineau tire les prix et les transferts de droits vers les crus les plus porteurs maintiennent l'activité foncière à un bon niveau.

### Hormis en Grande Champagne, stabilité des prix

| Prix des terres à vigne selon le cru (euros/ha) | Dominante 2013 | Évolution 2013/2012 en % | Minimum 2013 | Maximum 2013 |
|---|----------------|--------------------------|--------------|--------------|
| <b>Charente</b>                                 |                |                          |              |              |
| Grande Champagne                                | 6 000          | + 9                      | 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        |
| <b>Charente-Maritime</b>                        |                |                          |              |              |
| Petite Champagne                                | 5 000          | =                        | 4 500        | 6 000        |
| Borderies                                       | 4 500          | =                        | 4 000        | 5 200        |
| Fins Bois                                       | 4 800          | =                        | 4 000        | 5 500        |
| Bons Bois                                       | 4 000          | =                        | 3 000        | 4 500        |

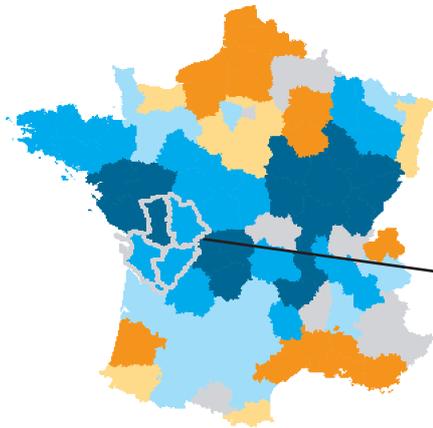
Source : Safer - SSP Terres d'Europe - Scafr

## Hausse du prix des terres et prés plus importante qu'en moyenne nationale

En 2013, le prix des terres et prés vendus en Poitou-Charentes augmente deux fois plus qu'en moyenne française que ce soit pour des parcelles libres de fermage ou occupées

par un fermier. Le niveau des prix reste néanmoins inférieur de 25 % à la valeur nationale.

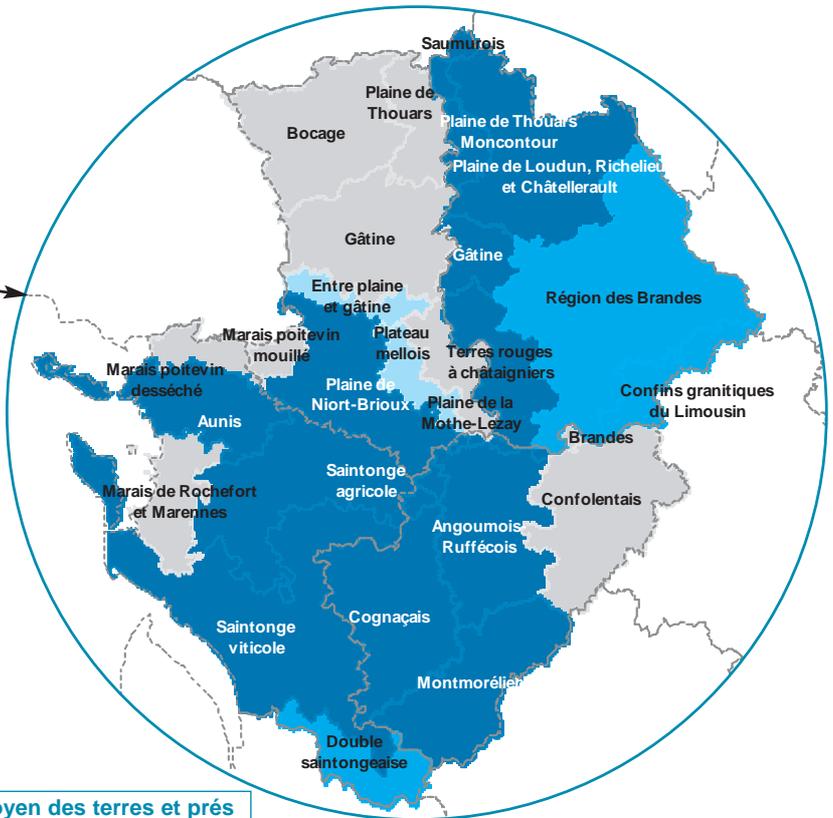
La tendance à la hausse est plus marquée en moyenne en Deux-Sèvres et dans la Vienne. Malgré tout, c'est en Charente-Maritime que les prix restent les plus élevés avec une moyenne triennale à près de 4 500 euros l'hectare.



Prix moyen des terres et prés libres à la vente (€/ha) en 2013



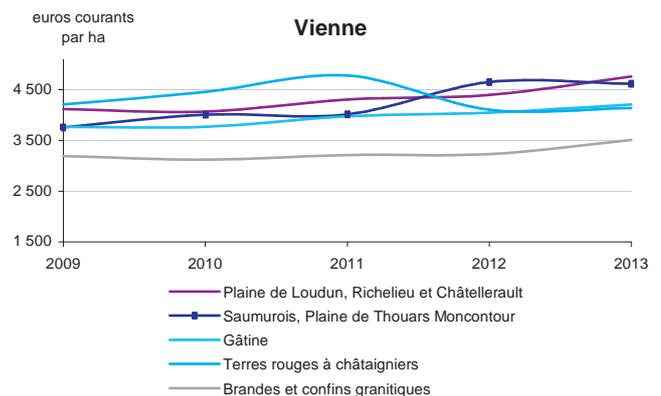
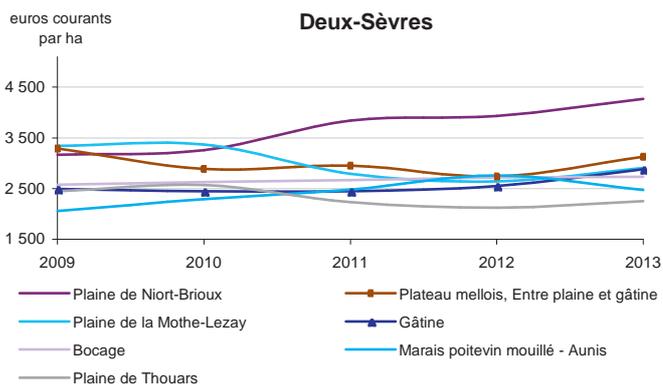
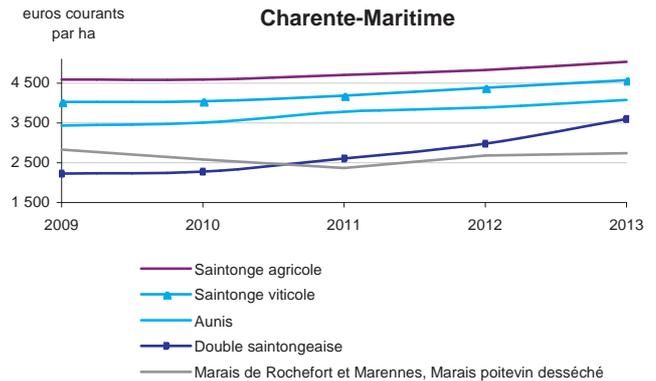
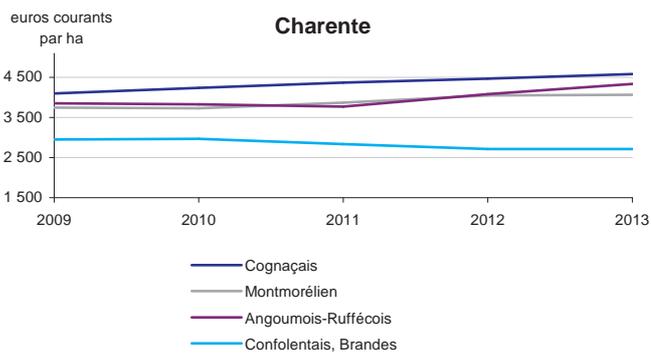
IGN - BD Carto - Source : SSP - Terres d'Europe - Scafr



Prix moyen des terres et prés libres à la vente (€/ha) en 2013



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



Source : Safer - SSP Terres d'Europe - Scafr

## Hausse du prix des terres dans les quatre départements

| (euros courants par ha)                                       | Prix des terres et prés libres à la vente<br>de plus de 70 ares |             |             |             | Prix des terres et prés loués |             |             |             |
|---|---|-------------|-------------|-------------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|   | Prix 2013   | Évolution   |             |             | Prix 2013                     | Évolution   |             |             |
|   |   | 2013-2012   | 2013-2008   | 2013-2003   |                               | 2013-2012   | 2013-2008   | 2013-2003   |
| <b>Poitou-Charentes</b>                                       | <b>4 300</b>  | <b>12 %</b> | <b>16 %</b> | <b>38 %</b> | <b>3 590</b>                  | <b>10 %</b> | <b>17 %</b> | <b>41 %</b> |
| <b>Charente</b>   | <b>3 800</b>  | <b>3 %</b>  | <b>4 %</b>  | <b>26 %</b> | <b>3 580</b>                  | <b>4 %</b>  | <b>12 %</b> | <b>37 %</b> |
| Montmorélien  | 4 070   | 0 %         | 1 %         | 19 %        | 3 890                         | 9 %         | 13 %        | 29 %        |
| Angoumois-Ruffécois   | 4 340   | 6 %         | 9 %         | 32 %        | 3 700                         | 3 %         | 14 %        | 39 %        |
| Cognaçais   | 4 580   | 2 %         | 13 %        | 29 %        | 4 350                         | 1 %         | 12 %        | 34 %        |
| Confolentais, Brandes   | 2 710   | 0 %         | - 6 %       | 24 %        | 2 590                         | 2 %         | 5 %         | 46 %        |
| <b>Charente-Maritime</b>                                      | <b>4 470</b>  | <b>5 %</b>  | <b>13 %</b> | <b>34 %</b> | <b>3 730</b>                  | <b>2 %</b>  | <b>14 %</b> | <b>29 %</b> |
| Marais de Rochefort et Marennes -<br>Marais poitevin desséché | 2 740   | 2 %         | - 22 %      | 42 %        | 2 860                         | 5 %         | 34 %        | 42 %        |
| Aunis   | 4 080   | 5 %         | 12 %        | 44 %        | 3 430                         | 1 %         | 4 %         | 21 %        |
| Saintonge agricole  | 5 030   | 4 %         | 13 %        | 34 %        | 4 060                         | 1 %         | 11 %        | 31 %        |
| Saintonge viticole  | 4 570   | 4 %         | 17 %        | 29 %        | 4 020                         | 2 %         | 15 %        | 29 %        |
| Double saintongeaise  | 3 600   | 21 %        | 39 %        | 37 %        | 3 150                         | - 5 %       | 23 %        | 22 %        |
| <b>Deux-Sèvres</b>  | <b>3 160</b>  | <b>8 %</b>  | <b>14 %</b> | <b>27 %</b> | <b>2 630</b>                  | <b>4 %</b>  | <b>12 %</b> | <b>35 %</b> |
| Plateau mellois, Entre plaine et gâtine                       | 3 130   | 14 %        | - 3 %       | 13 %        | 3 020                         | 4 %         | 18 %        | 45 %        |
| Plaine de Thouars   | 2 250   | 6 %         | - 7 %       | - 21 %      | 2 540                         | 5 %         | 11 %        | 27 %        |
| Plaine de la Mothe-Lezay                                      | 2 910   | 10 %        | - 19 %      | 5 %         | 2 910                         | 10 %        | - 4 %       | 60 %        |
| Gâtine  | 2 880   | 13 %        | 17 %        | 22 %        | 2 460                         | 2 %         | 15 %        | 28 %        |
| Plaine de Niort-Brioux  | 4 270   | 9 %         | 40 %        | 67 %        | 3 000                         | 4 %         | 12 %        | 43 %        |
| Bocage  | 2 730   | 0 %         | 9 %         | 22 %        | 2 240                         | 3 %         | 15 %        | 25 %        |
| Marais poitevin mouillé - Aunis                               | 2 470   | - 11 %      | 14 %        | 9 %         | 2 370                         | 3 %         | - 6 %       | 22 %        |
| <b>Vienne</b>   | <b>3 950</b>  | <b>7 %</b>  | <b>14 %</b> | <b>36 %</b> | <b>3 510</b>                  | <b>6 %</b>  | <b>16 %</b> | <b>47 %</b> |
| Plaine de Loudun, Richelieu et Châtellerault                  | 4 760   | 8 %         | 19 %        | 34 %        | 3 830                         | 2 %         | 3 %         | 32 %        |
| Terres rouges à châtaigniers                                  | 4 140   | 1 %         | 9 %         | 15 %        | 4 390                         | 9 %         | 25 %        | 60 %        |
| Brandes et confins granitiques                                | 3 510   | 9 %         | 12 %        | 43 %        | 3 110                         | 8 %         | 24 %        | 57 %        |
| Plaine de Thouars, Saumurois                                  | 4 620   | - 1 %       | 31 %        | 42 %        | 3 590                         | 14 %        | 6 %         | 32 %        |
| Gâtine  | 4 210   | 4 %         | 20 %        | 57 %        | 3 500                         | 1 %         | 16 %        | 52 %        |

Tableau établi à partir des données Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr - Insee - Odomatix 208, INRA, UMR 1041 CESAER, Dijon.

### 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

Agreste Poitou-Charentes - n° 18 - septembre 2013 - Valeur vénale des terres agricoles en 2012

## Agreste : la statistique agricole



© AGRESTE 2014

Prix : 3 €

Préfecture de la Région Poitou-Charentes  
 Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt  
 Service Régional de l'Information Statistique et Economique  
 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 de la publication : Jean-Jacques SAMZUN  
 Rédacteur : Marie-France MAROT - Myriam CHEGUT  
 Composition : SRISE Poitou-Charentes  
 Impression : SRISE Poitou-Charentes  
 ISSN : 1282-2205  
<http://draaf.poitou-charentes.agriculture.gouv.fr/statistique-agricole>  
<http://draaf.poitou-charentes.agriculture.gouv.fr>