

Une nette reprise du marché foncier viticole charentais en 2010

En 2009, le marché viticole s'est effondré entraînant une fermeture du marché des terres et un ralentissement des ventes. Le premier semestre 2010 s'est situé dans la continuité de 2009.

La reprise, avec la confirmation de l'embellie de la commercialisation des eaux-de-vie de cognac, se traduit par le changement de position des vendeurs qui espèrent bénéficier d'une hausse du prix du foncier.

Des prix négociés en 2009 à des niveaux plutôt de creux de marché se sont concrétisés par des signatures de ventes début 2010. La reprise des transactions ne s'est vraiment confirmée qu'au deuxième semestre en Charente.

En Charente-Maritime, en revanche, l'incidence sur le marché foncier se traduit avec un décalage de 6 mois par rapport à la Charente. La libération des ventes est plutôt attendue sur 2011.

En effet, les crus les plus porteurs qui intéressent en premier lieu les maisons de négoce, sont situés en Charente.

L'afflux d'acquéreurs a tiré vers le haut les prix en Charente et a incité des vendeurs à céder leurs vignes.

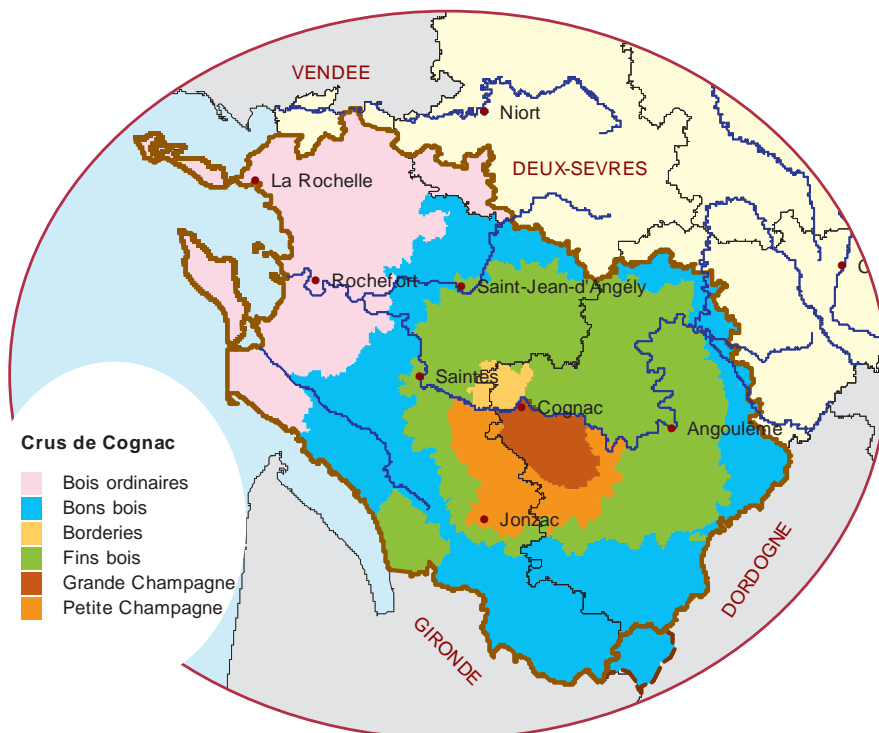
D'autres facteurs liés à l'état du vignoble, tels que l'âge des vignes, la proportion de pieds manquants suite au développement des maladies du bois au cours de ces dernières années, influent sur le prix des parcelles.

Enfin, les évolutions à la hausse depuis le deuxième semestre, avec des négociations proposées à des prix très élevés, ont du mal à se concrétiser. Les financements ne suivent pas toujours.

Valeur vénale des terres à vignes "cognac"

Selon le cru (euro par ha)	Dominante 2010	Minimum 2010	Maximum 2010	Evolution 2010/2009 en %
Charente				
Grande Champagne	35 000	23 000	38 000	=
Petite Champagne	29 000	21 000	35 000	+ 12
Borderies	32 000	23 000	38 000	+ 19
Fins bois	31 000	21 000	38 000	+ 3
Bons bois	15 000	13 000	17 000	=
Charente-Maritime				
Petite Champagne	28 000	22 000	30 000	+ 8
Borderies	30 000	24 000	34 000	+ 7
Fins bois	25 000	22 000	30 000	+ 4
Bons bois	15 000	12 000	17 000	=

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



Source : IGN BD Carto - INAO

Grande Champagne

Peu de transactions sont enregistrées dans ce cru. En 2010, les prix apparaissent stables.

Petite Champagne

On note une augmentation globale des prix. Des décalages sont constatés entre les différents secteurs du cru. Le secteur de Chateaufort est plus coté que les zones de Barbezieux et Blanzac.

Borderies

Ce cru très recherché a plus de surfaces en Charente qu'en Charente-Maritime. Mais les prix des vignes situées dans ce dernier département sont supérieurs.

Les prix ont tendance à rattraper ceux de Grande Champagne. Ce cru apparaît très sensible aux à-coups du marché.

Bons bois

Les achats de parcelles sont souvent liés aux possibilités de transfert des droits de plantation vers les crus centraux, les terrains libérés pouvant retourner à l'agriculture hors viticulture. Ces transactions concernent plus la Charente-Maritime que la Charente.

La faiblesse des transactions en bons bois de Charente conduit à une insuffisance de références de prix et à un maintien des valeurs indicatives de 2009.

Méthodologie

☐ L'enquête sur la valeur vénale des terres à vigne est réalisée chaque année par le Service Régional de l'Information Statistique et Economique de la DRAAF et les services départementaux des SAFER. Elle vise à établir divers 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** c'est-à-dire la plus couramment pratiquée ;
- le **minimum** et le **maximum** qui sont des valeurs extrêmes en fonction de la qualité des terres et des conditions du marché. Ils correspondent à la fourchette de prix la plus fréquente.

Il convient de ne pas perdre de vue le caractère indicatif des résultats.

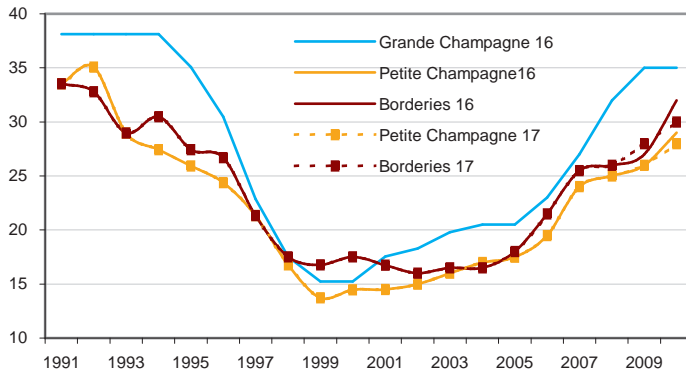
Fins bois

Dans ce cru, le secteur sud de Charente reste moins recherché que le nord. Les deux tiers des transactions de 2010 sont effectuées dans le secteur nord. Le marché est marqué par une reprise en volume dans le sud. Il est toujours soutenu dans le nord, très prisé par les négociants, d'où des écarts de prix entre ces deux zones.

En Charente-Maritime, l'engouement pour les fins bois sur sols calcaires, connu il y a 2 ou 3 ans, n'est plus le cas actuellement.

Les borderies en forte hausse

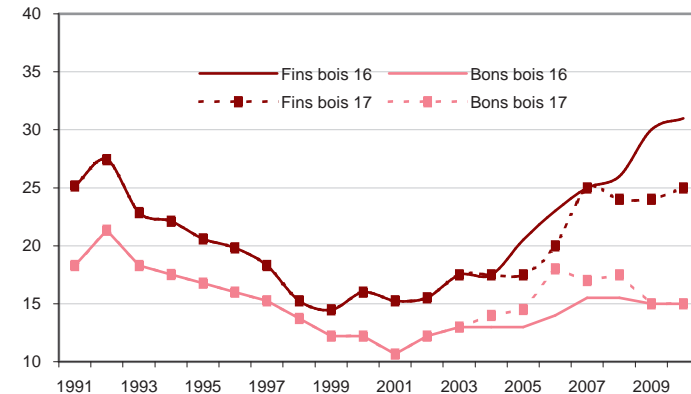
millier euros par ha



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

Les fins bois moins recherchés

millier euros par ha



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

Le marché des vignes dans la Vienne

Haut-Poitou

Quelques transactions sont enregistrées en 2010 sur le secteur du Haut-Poitou. Les prix se situent dans la fourchette des valeurs de 2009. Le vignoble est appelé à se restructurer dans les années à venir pour s'adapter à la nouvelle appellation AOC Haut-Poitou, qui s'applique à partir de la récolte 2011. L'aire d'appellation est réduite à 13 communes.

Saumurois

Le marché est fermé en l'absence de transactions. Mais il semble exister un fort potentiel de vente avec des acheteurs demandeurs dans ce vignoble d'AOP du Saumurois.

Valeur vénale des terres à vignes dans la Vienne

(euro par ha)	2010			Evolution 2010/2009 en %
	Dominante	Minimum	Maximum	
Vienne				
AOP Vins de Saumur	13 000	7 000	18 000	=
Vins du Haut-Poitou	6 000	4 500	9 000	=

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

Agreste : la statistique agricole

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 - BP 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 : Alain MAURAND
Rédacteurs : Myriam CHÉGUT - Jean DURET
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>