



Enquête SAFER/SSP - Terres d'Europe-SCAFR 1991-2008

Le foncier viticole aquitain 1991-2008 : Prix et évolution, un vignoble à plusieurs vitesses

Le prix de l'hectare de vigne est un bon indicateur de la santé économique de la filière.

A la fois valeur patrimoniale et facteur de production, il traduit pour un viticulteur l'espérance de gain attendu. Prix des vignes, valeur de la production et revenu sont étroitement liés.

Toutefois, ces mécanismes économiques ne sont, aujourd'hui, plus tout à fait corrélés.

Au cours des dix dernières années, l'éclatement de la bulle spéculative foncière et la crise viticole ont modifié la donne.

D'un côté, des appellations à forte valeur ajoutée dont le prix est déconnecté de la production servent de valeurs refuges et attirent les investisseurs.

De l'autre, des génériques qui après quelques années d'embellie se retrouvent dans une situation économique identique à celle d'il y a vingt ans.

Et au milieu, des appellations intermédiaires, longtemps aspirées par les leaders, et qui retombent aujourd'hui.

En vingt ans le paysage viticole aquitain s'est redessiné. Certaines différences se sont estompées, mais aujourd'hui d'autres se renforcent.

65 500 euros, c'est la somme moyenne qu'il faut déboursier pour un viticulteur en 2008 afin d'acquérir un hectare de vigne apte à produire en Aquitaine.

A l'image du vignoble français, hors vins de champagne, c'est 37% de plus qu'en 1991. Ce renchérissement en prix courant est légèrement supérieur à celui de l'inflation (+34,5%) (cf. page 4). Hors dépréciation monétaire, le prix du foncier viticole aquitain progresse de 2%.

Cinq appellations boostent le prix moyen et l'évolution

Toutefois compte tenu de la diversité des appellations sises en Aquitaine, ces résultats moyens masquent d'importantes disparités à la fois en terme de prix et d'évolution.

Cinq appellations « prestigieuses » (Pomerol, Margaux, Saint-Julien, Saint-Estèphe et Pauillac) impactent fortement le résultat global. Sur la période, leurs prix, déjà les plus élevés en 1991, ont triplé, voire quintuplé, à l'image du

vignoble champenois. En 2008, il faut en moyenne 800 000 euros pour acquérir un hectare de vigne dans ces appellations.

A l'exclusion de ces cinq sœurs, le prix moyen de l'hectare de vigne en 2008 s'établit à 34 000 euros, en baisse de -16% par rapport à 1991 en valeur courante.

Hors érosion monétaire, la chute est sévère. En euros constants, si certaines appellations restent stables, d'autres, les plus nombreuses, ont perdu entre le quart et plus de la moitié de leur valeur initiale.

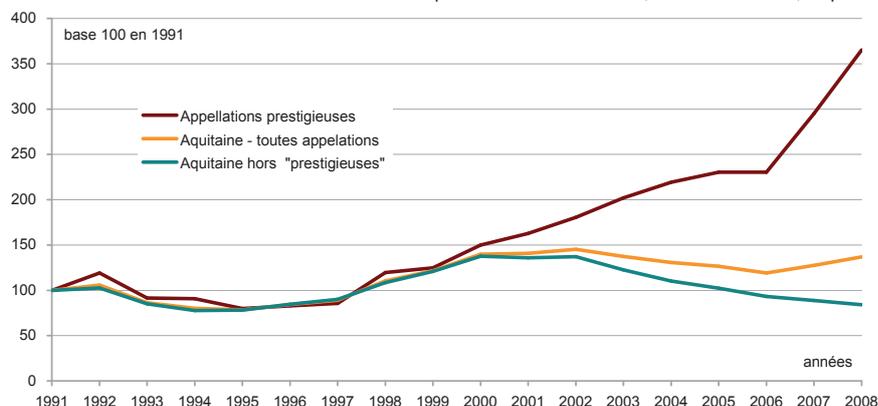
Une nouvelle donne

En près de vingt ans, bon nombre de variables (appellations, couleur, géographie) qui expliquaient en partie le mécanisme de formation des prix en 1991 s'estompent ou disparaissent aujourd'hui.

Conséquence, depuis 1991, la structure de la valeur du foncier viticole aquitain s'est profondément modifiée. Prix et évolution font de l'Aquitaine un vignoble à plusieurs vitesses.

Des évolutions différenciées

Évolution des valeurs vénales des terres viticoles en Aquitaine entre 1991 et 2008, base 100 en 1991, en prix courants



Prestigieuses : Pomerol, Pauillac, Saint-Julien, Saint-Estèphe, Margaux

Source : Enquête SAFER - SSP

Jacky BONOTAUX

Un parcours d'obstacles

Sur la période 1991-2008 le prix du foncier viticole aquitain a été très chahuté. Sa chronologie passe par plusieurs phases distinctes s'apparentant à un parcours d'obstacles. Au niveau des appellations d'Aquitaine, toutes ne les franchiront pas de la même manière.

Le pas : Entre 1991 et 1995, pour une grande partie du vignoble aquitain, la période sera marquée par un événement climatique. Le gel des 20 et 21 avril 1991 va frapper l'ensemble du vignoble. Ce sont près des deux tiers du potentiel de production qui seront altérés. Les conséquences se feront ressentir pendant plusieurs années. Il faudra attendre 1995 pour que production et prix du foncier retrouvent leur niveau de 1991.

Le trot : Les années 1996 et 1997 voient le retour de jours meilleurs. Suivant l'envolée des cours des vins et l'expansion des exportations, l'économie viticole se rétablit. Toutefois, le marché foncier est plus en retrait, attendant une confirmation de la reprise.

Le galop : 1998 marque le début du renchérissement significatif du prix des vignes. Cette embellie pour la majorité des appellations d'aquitaine durera trois années. La croissance annuelle du prix du foncier viticole aquitain affichera des résultats à deux chiffres (+25% en 1998, +15% en 1999, +10% en 2000). Le loyer de l'argent étant moins cher (4 points en 1998 contre près de 11 en 1991), le recours à l'emprunt s'en trouve facilité.

Le refus : En 2001-2002, la relative stabilité des prix est considérée par les observateurs plus comme une période d'ajustement que comme l'amorce d'un mouvement de fond. Pourtant, à cette époque l'évolution du foncier est totalement « déconnecté » de la valeur de la production. Cette dernière continue de se replier en valeur. Les taux d'intérêt connaissent un léger rebond.

La chute : Le millésime 2000 a permis de maintenir un niveau de commercialisation élevé masquant la crise. Hors appellations prestigieuses, le phénomène de baisse du foncier va dès lors s'installer durablement. Les gains enregistrés entre 1998 et 2002 vont être partiellement gommés pour certaines appellations. Pire, pour d'autres, elles se retrouvent à un niveau de prix inférieur à celui de 1991.

Des pas de temps différents

Si la plupart des appellations, en matière de prix du foncier, ont connu une période de creux jusqu'en 1995 puis un retournement à partir de 1996, 1999 marque un point d'inflexion. Ce dernier mesure la capacité des différents groupes à résister à la crise qui s'installe à partir de 2000.

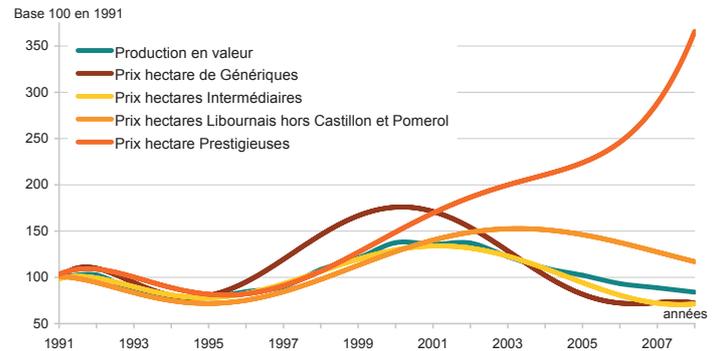
Les appellations génériques (Bordeaux, Bergerac, Duras Buzet Marmande) seront les premières atteintes. Dès 2000, en particulier pour Bordeaux, le repli se fait sentir pour ne retrouver qu'en 2006 une relative stabilité.

Les appellations intermédiaires (Côtes, Médoc et Graves) enregistreront le même phénomène mais avec deux ans de décalage. En 2008, pour la plupart d'entre elles, la fin du cycle semble atteint.

Les appellations se situant entre les intermédiaires et les « prestigieuses » Libournais et Pessac Léognan n'ont connu le début du repli qu'à partir de 2005. Pour bon nombre d'entre elles la situation en 2008 ne semblait pas entièrement stabilisée.

Des chronologies distinctes

Évolution entre 1991 et 2008



Source : Enquête SAFER-SSP - calcul SRISSET Aquitaine

Les extrêmes font cavaliers seuls

Les « niche market » d'Aquitaine

Un marché de niche est un petit segment de marché (en termes de clientèle ou de produits). Le nombre d'acteurs du côté de l'offre y est restreint. La demande doit être dans ce cas suffisante pour maintenir une certaine rentabilité. Les vignes des Landes et des Pyrénées-Atlantiques répondent à ces critères. Peu impactés par les hausses de 1995-2000, leurs prix ont connu et continuent de connaître une croissance quasi régulière.

C'est le cas du Tursan. Son prix à l'hectare a doublé entre 1991 et 2008 passant d'un prix de vigne de table à celui des premières AOC génériques d'Aquitaine, les dépassant pour certaines. Tursan, l'appellation qui monte.

Les « prestigieuses »

À l'opposé des marchés de niche figurent cinq appellations « prestigieuses ». Pomerol, Margaux, Saint Estèphe, Saint Julien, et Pauillac sont positionnées sur des marchés très haut de gamme et fortement orientées à l'export.

Valeur refuge, elles disposent d'une notoriété et d'une image pour des investisseurs en recherche de plus value. Ainsi, en 2008, si les quantités exportées pour ces appellations ne représentaient que le dixième des volumes aquitains, elles contribuaient à elles seules pour près de la moitié de la valeur du commerce extérieur des vins d'Aquitaine.

À titre de comparaison, cette valeur réalisée à l'export par ces cinq appellations représente près de la moitié du solde du commerce extérieur des industries aéronautiques d'Aquitaine.

Si entre 1991 et 1998, l'évolution du prix du foncier pour ces appellations est à l'image des prix des vins de Bordeaux, 1999 marque, là également, une rupture. Contrairement à la plupart des appellations d'Aquitaine, leur prix à l'hectare depuis n'a cessé de croître.

Aujourd'hui, en matière de prix du foncier et d'évolution de prix, elles font jeu égal avec le vignoble champenois.

Des réajustements qui s'opèrent

Un différentiel blanc rouge qui disparaît au sein d'une même appellation

En 1991, on notait une différence de prix entre vignes blanches ou rouges au sein d'une même appellation. Cette dernière s'établissait en moyenne à près de vingt pour cent en faveur des vignes rouges. Économiquement, elle reflétait la différence de valeur ajoutée à l'hectare.

Lors de l'embellie, le prix des vignes blanches et rouges vont se renchérir mais à un rythme différencié. Au plus fort de la hausse, le prix d'un hectare de Bergerac rouge se négociait au double de celui d'un hectare de blanc. Pour les Graves ou les Bordeaux, le surcoût est de 50%.

A partir de 2000, ce différentiel de prix va s'amenuiser pour aujourd'hui disparaître. L'effondrement du prix de l'hectare « rouge » se répercute inéluctablement sur celui du blanc. En clair, au sein d'une même appellation, dès que le prix de l'hectare de rouge passe en dessous de celui du blanc, un réajustement automatique s'effectue au détriment de l'hectare de blanc.

Une territorialisation qui s'estompe

Au sein d'une même appellation ou d'un groupe organique (même famille d'appellation), le fait d'être situé dans une aire à appellations prestigieuses influait sur le niveau de prix ou sur l'évolution de prix de la vigne avoisinante.

Ainsi, en 1991, le prix de l'hectare de Bordeaux pouvait varier du simple au double selon qu'il était situé en « Entre-Deux-Mers » ou Libournais. En 2008, cet effet est entièrement gommé. Le prix de l'hectare de Bordeaux ne dépend plus de sa localisation.

Autre cas significatif : les Côtes de Castillon. En 1991, leur prix de l'hectare était supérieur d'un cinquième à celui de la moyenne des Côtes de Gironde. Entre 1995 et 2002, la chronologie et le niveau d'évolution de prix seront à l'image de celles enregistrées dans le Libournais. Aspirées par l'envolée de l'aire géographique, elles se dissocient du groupe organique auxquelles elles appartiennent. En 2002, elles valent 50% de plus que le prix des autres Côtes. Dès 2003, alors que le prix des appellations du Libournais stagnent, le prix des Côtes de Castillon entament une chute les ramenant au niveau de leur groupe organique.

Une nouvelle donne

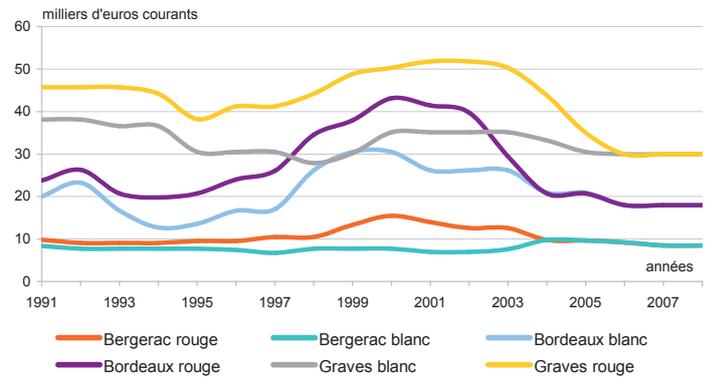
Des locomotives qui ne tractent plus

Entre 1995 et 1999, certaines appellations d'Aquitaine ont eu un rôle de moteur en matière de prix du foncier, à l'image de Bordeaux entraînant les génériques régionales, Pomerol Saint-Emilion et ses satellites tirant à la hausse les vins de Fronsac de Castillon et Lalande, enfin Margaux, Saint-Julien, Saint-Estèphe, Pauillac aspirant Moulis, Lustrac et les génériques du Médoc. A partir de 2000 avec l'apparition des premiers signes avant coureurs de la crise, la machine s'enraye. La réalité économique rattrape et corrige la plus value foncière.

Entre 1991 et 2008, les hiérarchies foncières restent quasi stables entre génériques et intermédiaires. En 2008, le prix de l'hectare de Bordeaux équivaut toujours au tiers d'un hectare de Fronsac ou de Moulis. Toutefois, pour ce type d'appellations, le phénomène d'entraînement ne jouera plus. Dételant de l'appellation phare, si leurs prix restent nettement supérieurs à celui des génériques, la baisse qu'elles enregistrent est beaucoup plus marquée. Un net décrochement s'opère avec le haut de la pyramide.

Le rouge déteint sur le prix du blanc

Évolution du prix de l'hectare entre 1991 et 2008, en milliers d'euros courants



Source : Enquête SAFER - SSP

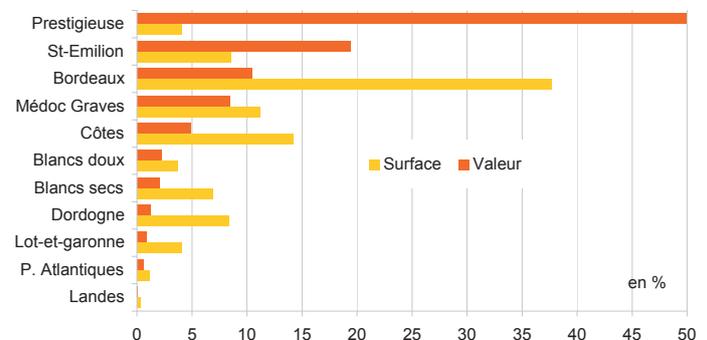
Des wagons qui dételent

Un hectare de Pomerol coûtait l'équivalent de deux hectares de Saint-Emilion en 1991, il en vaut cinq en 2008. Saint-Emilion, en 1991, s'échangeait au double de Fronsac pour le quadruple aujourd'hui. En 2008 l'hectare de Pauillac représente douze hectares de Lustrac ou Moulis, contre moins de trois il y a vingt ans. L'ensemble de ces évolutions vont remodeler la valeur du foncier viticole aquitain.

En 1991, quatre groupes d'appellations monopolisaient 80% du foncier viticole aquitain : (Libournais : 22,8%, Bordeaux : 18,9%, « prestigieuses » : 18,7% et Médoc et Graves : 17,8%). En 2008, avec moins du vingtième des surfaces viticoles régionales, Pomerol, Margaux, Saint-Julien, Saint-Estèphe, et Pauillac représentent en valeur la moitié du foncier viticole régional. En 2008, les cartes sont rebattues. La crise a modifié la donne.

Les « prestigieuses » : la moitié du foncier en valeur

Répartition en 2008, en %



Source : Enquête SAFER - SSP

Quelques précisions

Pour observer l'évolution réelle de l'activité économique, il est nécessaire de tenir compte des effets de l'inflation.

On distingue ainsi les évolutions à prix courants (sans correction de l'effet de l'inflation) des évolutions à prix constants (avec correction de l'effet de l'inflation).

Pour approximer l'inflation, on utilise en général l'indice des prix à la consommation (IPC). Toutefois, ce dernier traduit plus la perte de pouvoir d'achat des ménages que la réelle santé de l'économie.

Le PIB est une mesure de la valeur de l'ensemble des biens et services produits sur le territoire d'un pays donné au cours d'une période donnée. Il mesure donc la variation de la richesse nationale.

Entre 1991 et 2008, le rapport entre le PIB nominal (valeur des biens et services mesurée à prix courants) et le PIB réel (valeur des biens et services mesurée à prix constants, en prenant les prix d'une année de référence à savoir 1991) s'établit à +34,5%.

Ce déflateur permet de corriger la valeur du foncier des effets de l'inflation totale. Pour obtenir le prix de l'hectare de vigne 2008 en équivalent euros 1991 : on déflate la valeur 2008 par le taux obtenu :

$$\frac{\text{Prix 2008}}{1 + \text{taux}} = \frac{\text{Prix 2008}}{(1 + 0.345)} = \frac{65,5}{1.345} = 48,7\%$$

L'évolution entre 1991 et 2008 en prix constant de l'hectare de vigne, gommée de la dépréciation monétaire, est donc de :

$$\frac{\text{Prix 2008 en euros 1991}}{\text{Prix 1991 en euros 1991}} = \frac{48,7}{47,8} = 1,9\%$$

Pour en savoir plus :

Le site internet de la statistique agricole : <http://www.agreste.agriculture.gouv.fr/enquetes/territoire-prix-des-terres/>

Evolution du foncier aquitain en euros courants et constants entre 1991 et 2008

| | Prix 1991 en milliers d'euros courants | Prix 2008 en milliers d'euros courants | Prix 2008 en milliers d'euros 1991 | Evolution prix courant 1991-2008 en % | Evolution prix constant 1991-2008 en % |
|-----------------------------|---|---|--|--|---|
| Saint Julien Margaux | 201,8 | 1000 | 761 | 395,5 | 277,1 |
| Pauillac | 222 | 700 | 532,7 | 215,3 | 140 |
| Pomerol | 378 | 1000 | 761 | 164,6 | 101,3 |
| Saint Estèphe | 138,4 | 350 | 266,4 | 152,9 | 92,4 |
| Tursan | 6 | 11 | 8,4 | 83,3 | 39,5 |
| Madiran | 13,1 | 19 | 14,5 | 45 | 10,4 |
| Buzet | 15,4 | 22 | 16,7 | 42,8 | 8,6 |
| Aquitaine | 47,8 | 65,5 | 48,7 | 37 | 1,9 |
| Saint Emilion | 155 | 200 | 152,2 | 29 | -1,8 |
| Satellites de Saint Emilion | 82,6 | 100 | 76,1 | 21,1 | -7,9 |
| Côtes de Duras | 9,9 | 11 | 8,4 | 10,8 | -15,7 |
| Côtes de Bourg | 21,8 | 23 | 17,5 | 5,5 | -19,7 |
| Côtes du Marmandais | 8,1 | 8,5 | 6,5 | 4,7 | -20,3 |
| Monbazillac | 13,4 | 14 | 10,7 | 4,5 | -20,5 |
| Bergerac blanc | 8,4 | 8,5 | 6,5 | 1,3 | -22,9 |
| Bordeaux Blanc | 20 | 18 | 13,7 | -10 | -31,5 |
| Bergerac rouge | 9,8 | 8,5 | 6,5 | -13,6 | -34,3 |
| 1ères Côtes Bordeaux | 23,6 | 20 | 15,2 | -15,3 | -35,5 |
| Pessac Léognan | 165,9 | 140 | 106,5 | -15,6 | -35,8 |
| Côtes de Castillon | 31,1 | 26 | 19,8 | -16,4 | -36,4 |
| Lalande de Pomerol | 181,9 | 150 | 114,2 | -17,5 | -37,2 |
| Liquoreux Rive-Droite | 23,8 | 19 | 14,5 | -20,2 | -39,2 |
| Graves blanc | 38,1 | 30 | 22,8 | -21,3 | -40,1 |
| Bordeaux rouge | 23,8 | 18 | 13,7 | -24,3 | -42,4 |
| Graves de Vayre | 23,8 | 18 | 13,7 | -24,4 | -42,4 |
| Fronsac | 75 | 55 | 41,9 | -26,7 | -44,2 |
| Côtes de Blaye | 29,4 | 21 | 16 | -28,5 | -45,6 |
| Canon Fronsac | 115 | 80 | 60,9 | -30,4 | -47,1 |
| Graves rouge | 45,7 | 30 | 22,8 | -34,4 | -50 |
| Listrac | 72 | 45 | 34,2 | -37,5 | -52,4 |
| Moulis | 80 | 50 | 38,1 | -37,5 | -52,4 |
| Haut-Médoc | 74,9 | 45 | 34,2 | -39,9 | -54,3 |
| Médoc | 61,1 | 35 | 26,6 | -42,7 | -56,4 |

Source : Enquête SAFER -SSP

Prix des vignes : harmonisation des travaux des Safer et des services régionaux du Ministère de l'Agriculture

La méthodologie d'estimation de la valeur des terres agricoles est en cours de rénovation. L'objectif est double : **améliorer** les méthodes utilisées pour les différents types de terre dans un contexte de réorganisation de la statistique agricole au niveau régional et de fortes évolutions du marché foncier agricole, **harmoniser** les travaux avec ceux de la FNSAFER pour aboutir à la publication de résultats communs.

En 2009, les publications nationales sur le prix des vignes sont harmonisées grâce à un travail d'expertise conjoint réalisé par les Safer et les services régionaux du Ministère de l'Agriculture.

Des prix seront désormais publiés pour 238 appellations. Une expertise commune a été réalisée pour évaluer les prix moyens des vignes de ces appellations pour les années 2006 à 2008. Un travail de rétopolation a permis de reconstituer des séries de prix, depuis 1991, sur la base des tendances préalablement observées au niveau local.

Les prix moyens par département et par bassin viticole des vignes sont issus d'une pondération du prix des appellations ou types de vins concernés par la surface en vigne de chaque appellation ou type de vin, identifiée au recensement agricole de 2000. Ce changement de méthode est à l'origine de la modification dans la présentation des tableaux de résultats. D'autre part, il explique les différences avec les niveaux de prix publiés par le passé.

Cette publication est disponible à parution sur les sites internet de la statistique agricole : <http://agreste.agriculture.gouv.fr>
et de la DRAAF Aquitaine : <http://draaf.aquitaine.agriculture.gouv.fr>

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
51, rue Kiéser - 33077 BORDEAUX CEDEX
Tel : 05.56.00.42.09 - Fax : 05.56.00.42.90
Courriel : contact.srise.draaf-aquitaine@agriculture.gouv.fr

© AGRESTE 2010 Prix : 2,50 €

Directeur Régional : par intérim, Hervé SERVAT
Directeur de publication : Bertrand ROUCHER
Composition - Impression : SRISET Aquitaine
Dépôt légal à parution
N° CPPAP : 2250 AD - ISSN : 1283 - 5412

