

FONCIER

# Un palier dans l'accroissement du prix des vignes

Selon la FNSafer, le prix des vignes AOC vendues en 2016 s'est stabilisé, à cause du recul enregistré en Champagne pour la première fois depuis vingt ans. En parallèle, l'emprise des sociétés sur le foncier viticole continue sa croissance.

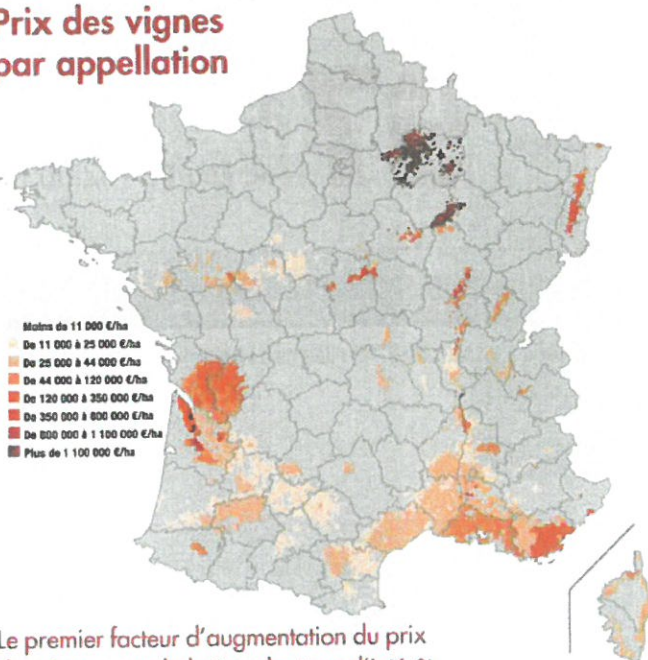
Un peu moins de 16 000 ha de vignes se sont échangés en 2016, ce qui fait de l'année un petit millésime pour le foncier. Plus précisément, 15 580 ha ont changé de main pour une valeur de 783,2 millions d'euros (M€), soit une valeur moyenne de 50 270 euros/ha. Cette valeur moyenne à l'hectare est toutefois peu représentative

étant donné la variabilité du prix du foncier en fonction des régions, voire des appellations. Ainsi, la Champagne, qui détient le record du prix moyen à l'hectare, voit ce chiffre régresser pour la première fois depuis vingt ans, avec un prix à 1,11 M€/ha en 2016 contre 1,14 l'année précédente (-2,6%). Selon la FNSafer, la baisse des ventes de champagne en France et au Royaume-Uni, expliquerait ces résultats. Malgré tout, « les prix du foncier ont été multipliés par quatre entre 1993 et 2015 en Champagne », rappelle Robert Lévesque, de la FNSafer.

Dans les autres régions AOP, les prix sont stables (Languedoc-Roussillon, Corse) ou restent orientés à la hausse, mis à part en Alsace (-2,3%). Pour le bassin Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura, le prix moyen poursuit son ascension de 6,8%, à 168 700 €/ha. Le Val de Loire-Centre et la vallée du Rhône-Provence connaissent aussi des progressions significatives, de +5,8% et +3,8% respectivement, tout comme Bordeaux (+3%).

Pour les vignes à eaux-de-vie AOP, principalement représentées par le bassin Charentes-Cognac, la hausse des prix marque le pas avec une croissance de +1,7% contre +4,3% en 2015. Dans cette région, « le prix a été multiplié 2,3 entre 2000

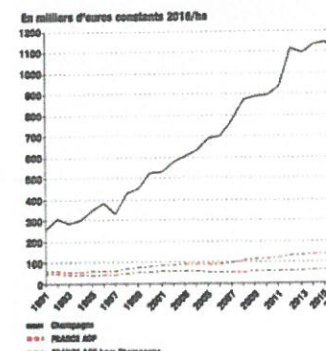
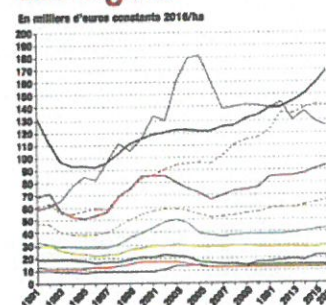
## Prix des vignes par appellation



Le premier facteur d'augmentation du prix des vignes reste la baisse des taux d'intérêt, le second est le revenu viticole.

Sources : Safer - SSP - Terre d'Europe - Scafr

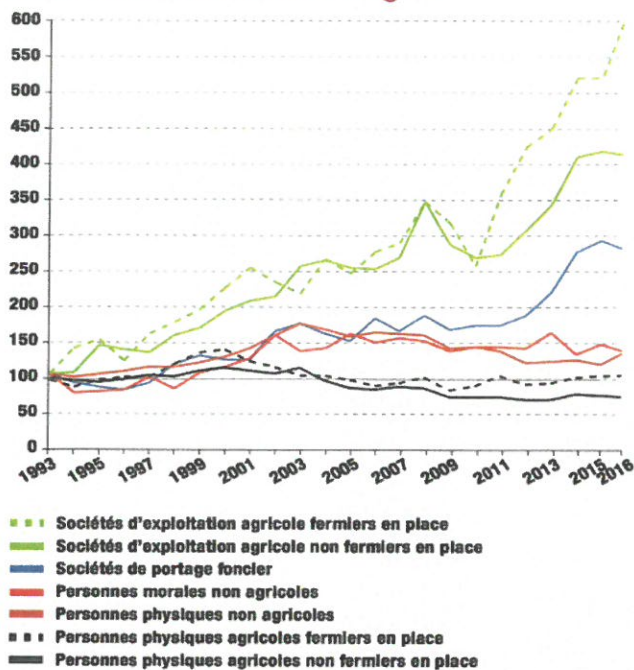
## Évolution du prix des vignes



Le prix moyen des vignes AOP hors Champagne s'établit à 66 500 €/ha en 2016.



## Profil des acheteurs de vigne



et 2016 », souligne Robert Lévesque. Enfin, le prix des vignes hors AOP se conforte de + 2,2 %, poursuivant sa lente remontée à 13 400 €/ha. 9 190 transactions ont été enregistrées en 2016. Outre les personnes physiques, plusieurs types d'acquéreurs interviennent sur le marché : les sociétés d'exploitation agricole qui sont ou non les fermiers en place, les sociétés de portage foncier et les personnes morales non agricoles. Et la part prise par les personnes morales est croissante, au premier rang desquelles les sociétés d'exploitation agricole (SCEA, SA-SARL, EARL, Gaec...), constate la FNSafer. En 1993, Celles-ci représentaient 2 % du nombre des acheteurs, 6 % de la surface et 17 % de la valeur des vignes achetées. En 2016, elles sont à l'origine de 10 % des acquisitions, pour 25 % de la surface et 47 % de la valeur échangées. Elles ont ainsi acquis 980 biens viticoles pour

3 880 ha et 361,1 M€. Les sociétés de portage foncier (GFV, SCI agricoles) se sont faites plus discrètes en 2016, après une forte hausse depuis 2011. Elles ont acquis 1 880 ha pour 58,9 M€. Les acquisitions non agricoles, quant à elles, sont essentiellement effectuées par des personnes physiques : elles ont acheté 2 680 ha de vignes pour 139 M€ en 2016 (18 % du marché). Les personnes morales non agricoles ne représentent que 2 % du marché et ce poids n'a que très peu augmenté depuis 1993. Autre tendance notée par les Safer : un hectare de vigne sur trois est vendu occupé en 2016, soit 5 100 ha. Cette proportion n'était que de 16 % en 1996. Pour la première année, les échanges de parts sociales de sociétés foncières ont été notifiés au réseau des Safer, permettant une analyse plus fine de ce phénomène.

I.A.

Les personnes morales prennent de l'importance parmi les acquéreurs de vignes. Parmi les explications à cette tendance, on trouve les coopératives ou les négoce qui cherchent à assurer leurs approvisionnements ou étoffer leur gamme. On trouve aussi le poids croissant des formes sociétaires en agriculture.

### Artificialisation des sols *Une reprise du marché de l'urbanisation*

Alors que la crise de 2008 avait freiné l'urbanisation, le marché repart en 2016 pour la deuxième année consécutive. Le prix du lot à bâtir a diminué de 2,2 % en 2016, avec un lot moyen à 72 100 €, facilitant la réouverture du marché. Ce réajustement intervient après des années de forte croissance, avec un prix multiplié par trois entre 1996 et 2014. Le prix moyen du mètre carré se positionne à 39,20 euros/m<sup>2</sup>, avec de très fortes variations en fonction de la situation du terrain : qui peut dépasser 100 €/m<sup>2</sup> à la proximité des grandes villes et des lieux résidentiels privilégiés (littoral, montagne). Ce prix moyen représente 60 fois le prix moyen des terres et prés libres en France.



Pour plus de détails sur le prix des vignes, il est possible de consulter le site spécifique [le-prix-des-terres.fr](http://le-prix-des-terres.fr)