

Étude n°91 - Septembre 2016

PRIX DU FONCIER VITICOLE EN 2015
EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



Avec
la participation
du service
régional
et des services
départementaux
de la SAFER

Foncier viticole 2015 : la hausse s'amplifie en AOP

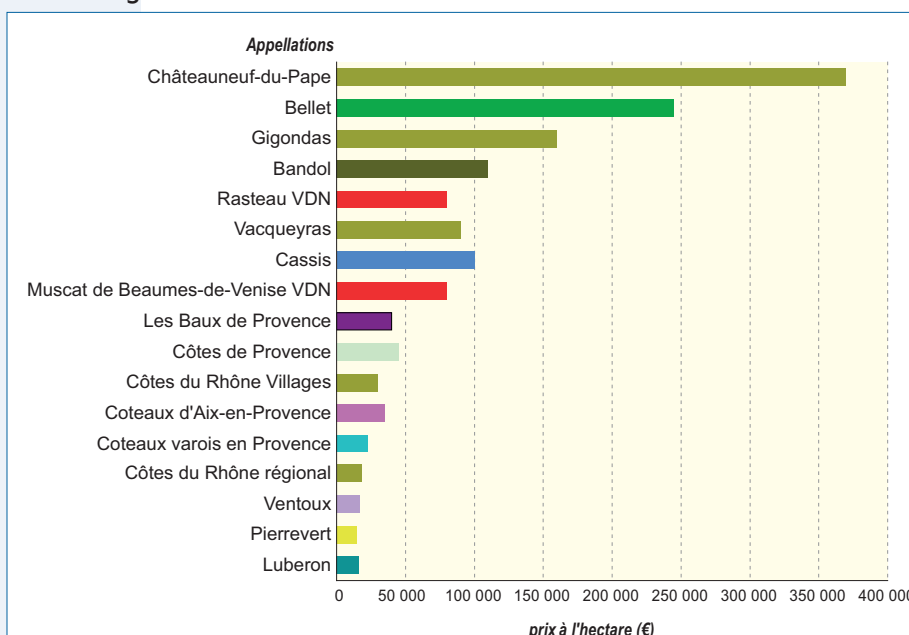
En 2015, le prix moyen régional des vignes AOP en PACA s'établit à 51 000 €/ha et celui des vignes hors AOP à 16 500 €/ha. Ils progressent tous deux de 6 % par rapport à 2014.

Sur les deux bassins viticoles Côtes-du-Rhône et Provence, la tendance est à la plantation de vignes IGP (Indication Géographique Protégée) et au recul des surfaces en vigne sans Indication géographique (SIG).

En dépassant la barre des 50 000 €/ha, les prix des vignes en appellation de la région se rapprochent de ceux constatés avant 2004, année de crise du marché viticole en Côtes-du-Rhône. Le rythme de croissance annuel du prix s'accélère depuis 2012 : il est de 4 % en moyenne par an.

Le prix moyen des vignes hors AOP en PACA, s'établit à 16 500 €/ha, en hausse de 6 % comparé à 2014. Il faut remonter à 2002 pour retrouver ce niveau (16 100 €/ha en euros constants).

Prix des vignes AOP de PACA en 2015



Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

En PACA, un hectare de vigne AOP coûte trois fois plus cher que celui sans appellation. Ce ratio diminue depuis 2010 en **Vaucluse**, caractérisé par un marché parcellaire éclaté et morcelé : un hectare de vigne AOP qui valait cinq fois celui d'un hectare non AOP en 2014, n'en vaut plus que 4,3 en 2015. Le prix des vignes non AOP progresse plus vite que celui des AOP.

Dans le département du **Var** où le marché foncier est un marché de domaines, notamment sur le secteur des Coteaux Varois en Provence, ce ratio est en légère progression (+9 %) : un ha de vignes AOP s'échange contre 2,6 ha de non AOP.

Le marché des vignes en Vaucluse

En **Vaucluse** le prix moyen des vignes d'appellation augmente de 4 % comparés à 2014 et dépasse la moyenne triennale de 7 %. Les prix des vignes hors AOP, qui s'échangent à 13 000 €/ha progressent de 18 %.

Le Vaucluse compte désormais six appellations Crus des Côtes-du-Rhône. 2015 sera ainsi le premier millésime en cru pour **Cairanne**. Pour ce nouveau cru des Côtes du Rhône, les demandes extérieures à l'appellation sont importantes et les prix des vignes atteignent 70 000 €/ha.

En **Châteauneuf-du-Pape**, le marché est également actif et les prix continuent leur progression (+3 %) avec une dominante à 370 000 €/ha.

A l'inverse le marché est inactif en **Muscats Beaufort-de-Venise**, depuis la crise. Il est fermé pour l'AOP **Gigondas** malgré les demandes toujours aussi nombreuses tant internes qu'externes à l'appellation : son prix augmente (+7 %), il s'établit à 160 000 €/ha. Dans un marché peu actif en **Vacqueyras**, les prix augmentent de 6 %.

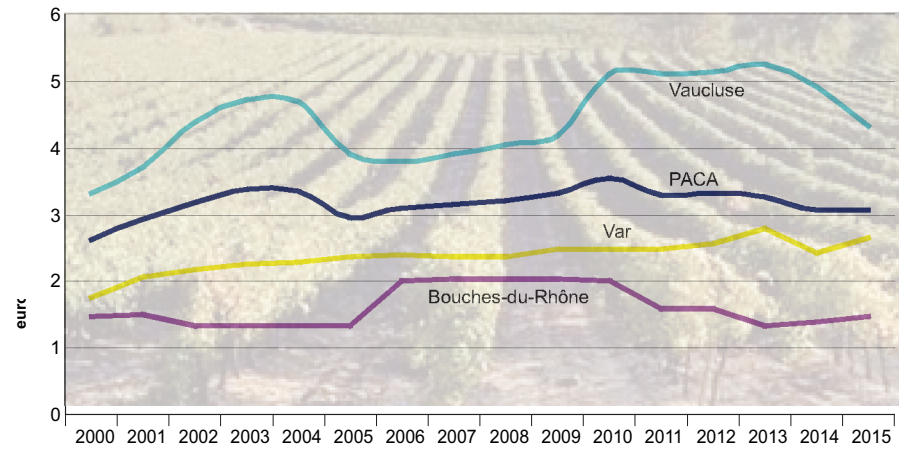
En **Rasteau** (y compris Rasteau vin doux naturel), les prix sont stables depuis 2010, à 80 000 €/ha.

En AOP **Côtes-du-Rhône régional**, les prix sont variables suivant la situation géographique, notamment la proximité aux crus, mais augmentent globalement de 6 %. Les écarts de prix avec les vignes Côtes-du-Rhône village (CDRV) sans dénomination communale ne sont pas toujours marqués.

Le marché des CDRV avec dénomination communale en **Visan** et **Valréas** reste dynamique. Le marché de l'appellation CDRV **Plan de Dieu** est resté actif, les vignes se négocient entre 30 000 €/ha et 40 000 €/ha. A contrario, les ventes sont rares sur les quatre autres appellations communales (**Roaix**, **Séguret**, **Sablet**, **Massif d'Uchaux**).

En **Ventoux** et **Luberon**, le marché foncier est plus dynamique depuis deux ans. La tendance haussière qui a débuté en 2013 se poursuit.

Rapport du prix des vignes AOP au prix des vignes sans Appellation



Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

Le marché des vignes en Provence

Dans le **Var**, le prix moyen des vignes d'appellation s'établit à 46 300 €/ha, en hausse de 9 % comparé à 2014, il dépasse la moyenne triennale de 13 %. Les vignes hors AOP s'échangent à 17 500 €/ha (11 % supérieurs à la moyenne triennale). Dans les **Bouches-du-Rhône**, le prix des vignes AOP (37 000 €/ha) augmente de 6 % comparé à 2014, celui des vignes hors AOP reste stable depuis 2013 à 25 000 €/ha (7 % supérieurs à la moyenne triennale).

Le marché foncier se traduit toujours par une forte demande parcellaire sur les zones AOP et IGP, mais les transactions restent peu nombreuses notamment dans les marchés très fermés de Cassis ou des Alpilles avec l'appellation Baux de Provence. La concurrence est vive entre coopératives et caves particulières sur le marché des Côtes de Provence. Les caves coopératives confrontées à une tension sur leurs volumes suite aux départs d'adhérents cherchent à sécuriser leurs apports en maîtrisant leur foncier en production. Le marché parcellaire se restreint face à une demande forte et les prix progressent de 12 %.

Récolte 2015 dans la norme

Après les deux années réduites en volume de 2012 et 2013, suivies de la bonne récolte 2014, la production 2015 est en recul de 7,5 % mais s'inscrit dans la moyenne quinquennale.

Dans le **bassin Provence**, les années 2013 et 2014 étaient marquées par une accélération des prix (+17 et +18 %), due aux manques de volumes. En 2015, le disponible à commercialiser est en hausse et les prix varient entre stabilité et légère baisse. La dynamique favorable se poursuit cependant sur le marché à l'export des vins de Provence. Après +12 % en volume et +12 % en prix en 2014, la fin de l'année 2015 et le début d'année 2016 montrent de fortes progressions des volumes exportés (+26 %).

En **Vaucluse**, la baisse des cours pour certaines appellations s'explique par des récoltes 2014 et 2015 « normales », qui ont fait suite à une récolte 2013 faible en volume. En conséquence, les disponibilités 2015 sont plus importantes.

Au final en 2015, le recul des volumes associé à la stabilisation des prix induit un repli de 7 % de la valeur dégagée par la filière viticole régionale.



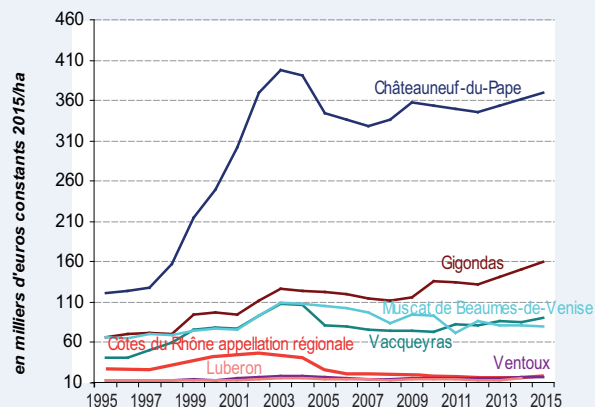
Vaucluse : Prix des vignes en 2015

unité : euros par hectare (courants)	2015			Évolution 2015/2014 en %
	Dominante	Minimum	Maximum	
Vignes d'appellation (AOP)	56 000	ns	ns	+ 4
Châteauneuf-du-Pape	370 000	340 000	400 000	+ 3
Luberon	16 000	12 000	19 000	+ 7
Côtes du Rhône appellation régionale	18 000	13 000	27 000	+ 6
Côtes du Rhône Villages	30 000	13 000	55 000	=
dont Beaumes-de-Venise Rouge	80 000	70 000	90 000	=
dont Rasteau rouge	80 000	75 000	90 000	=
Ventoux	17 000	12 000	22 000	+ 6
Gigondas	160 000	140 000	220 000	+ 7
Muscadet de Beaumes-de-Venise VDN	80 000	70 000	90 000	=
Vacqueyras	90 000	70 000	120 000	+ 6
Rasteau VDN	80 000	75 000	90 000	=
Vignes hors AOP	13 000	10 000	17 000	+18

n.s. : non significatif

Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

Évolution du prix des vignes d'Appellation dans le Vaucluse



Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

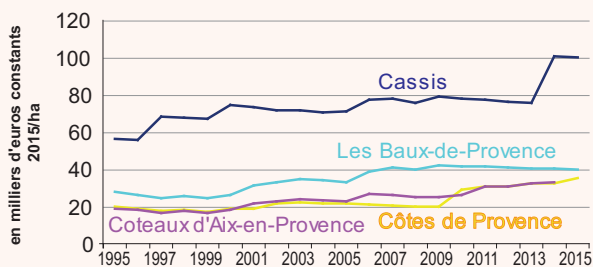
Bouches-du-Rhône : Prix des vignes en 2015

unité : euros par hectare (courants)	2015			Évolution 2015/2014 en %
	Dominante	Minimum	Maximum	
Vignes d'appellation (AOP)	37 000	n.s	n.s	+ 6
Cassis	100 000	70 000	130 000	=
Coteaux d'Aix-en-Provence*	35 000	30 000	40 000	+ 6
Côtes de Provence	35 000	30 000	40 000	+9
Les Baux-de-Provence	40 000	20 000	60 000	=
Vignes hors AOP	25 000	20 000	30 000	=

n.s. : non significatif

Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

Évolution du prix des vignes d'Appellation dans les Bouches-du-Rhône



Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

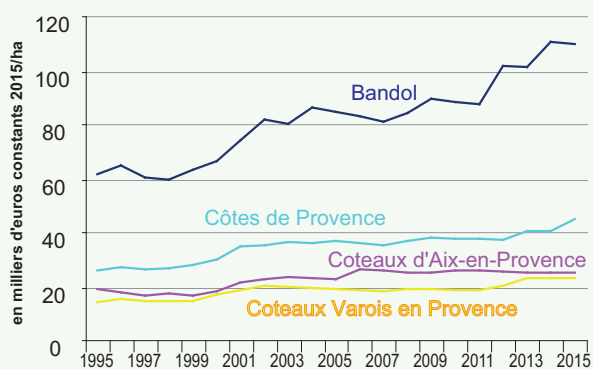
Var : Prix des vignes en 2015

unité : euros par hectare (courants)	2015			Évolution 2015/2014 en %
	Dominante	Minimum	Maximum	
Vignes d'appellation (AOP)	46 300	n.s	n.s	+ 9
Bandol ou Vin de Bandol	110 000	80 000	150 000	=
Coteaux d'Aix-en-Provence	25 000	20 000	30 000	=
Coteaux varois en Provence	23 000	20 000	30 000	=
Côtes de Provence	45 000	35 000	60 000	+12
dont zone Coteaux de Provence	35 000	30 000	55 000	=
dont zone Littoral de Provence	60 000	40 000	120 000	+9
Vignes hors AOP	17 500	15 000	22 000	=

n.s. : non significatif

Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

Évolution du prix des vignes d'Appellation dans le Var



Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

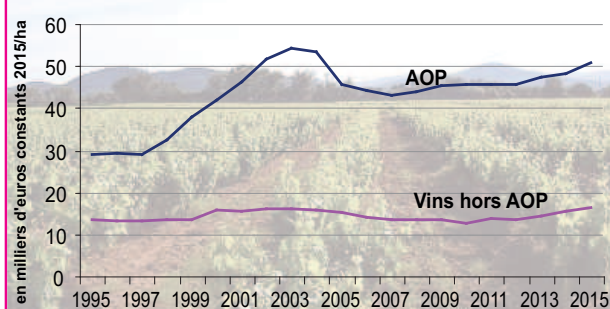
Alpes-de-Haute-Provence, Hautes-Alpes, Alpes-Maritimes : Prix des vignes en 2015

unité : euros par hectare (courants)		2015			Évolution 2015/2014 en %
		Dominante	Minimum	Maximum	
Alpes-de-Haute-Provence	Vignes d'appellation (AOP)	15 000	15 000	15 000	=
	Coteaux de Pierrefort (AOP)	15 000	15 000	15 000	=
	Vignes hors AOP	10 000	10 000	10 000	=
Hautes-Alpes	Vignes hors AOP	10 000	10 000	10 000	=
Alpes-Maritimes	Vignes d'appellation (AOP)	245 000	245 000	245 000	=
	Bellet	245 000	245 000	245 000	=

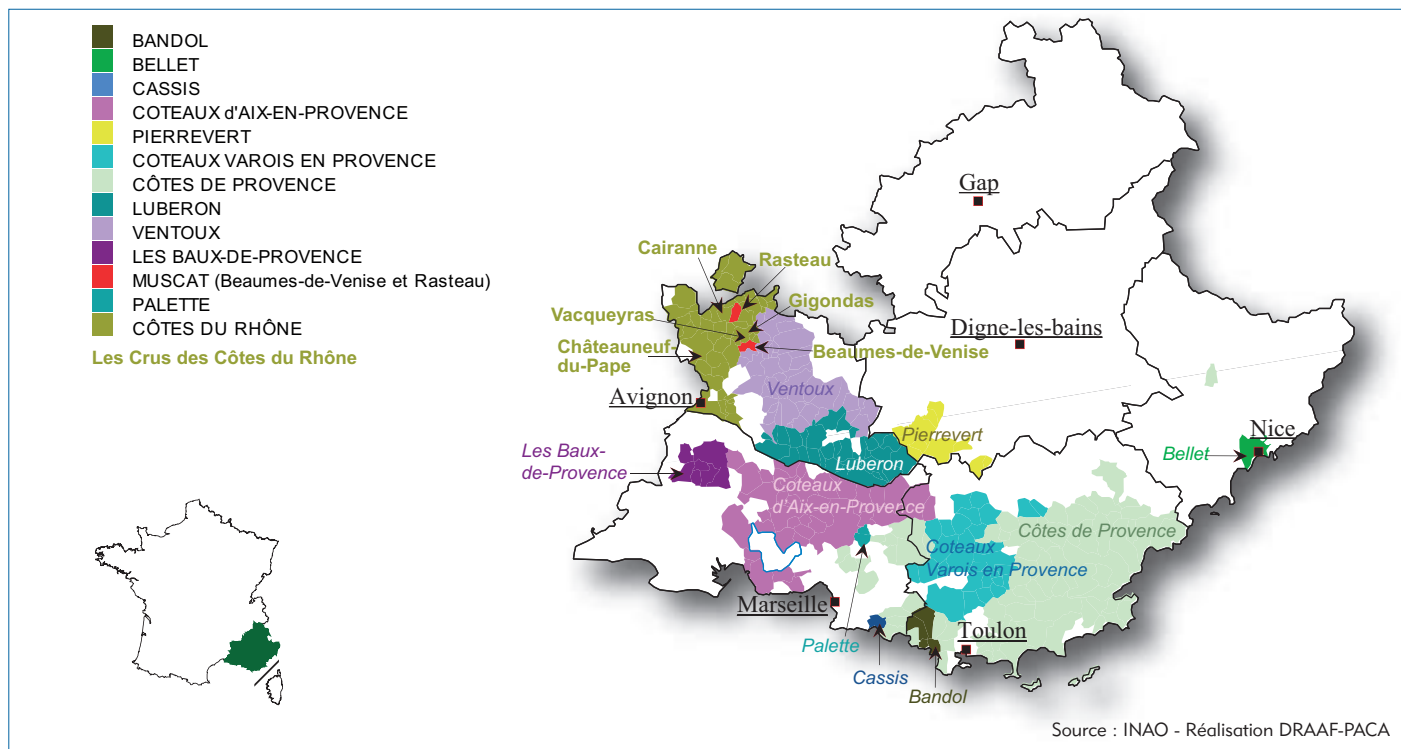
n.s. : non significatif

Sources : Safer, SSP - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles

Évolution du prix des vignes d'Appellation et du prix des autres vignes en PACA



Les terroirs d'appellation de Provence-Côte d'Azur



Un nouveau Cru en Côtes du Rhône : Cairanne

Dès 1937, la commune de Cairanne figure dans l'appellation d'origine contrôlée « Côtes du Rhône ». L'originalité des vins produits est reconnue en 1953 par la dénomination « Côtes du Rhône Cairanne », puis par la dénomination « Côtes du Rhône Villages Cairanne ».

Le 10 février 2016, l'Institut National des Appellations d'Origine a promu cette appellation au rang de Cru des Côtes du Rhône. Cette obtention est valable pour les Cairanne rouge et blanc et rétroactive au millésime 2015 pour les surfaces inscrites dans la nouvelle délimitation. Sur les 1 350 ha du vignoble en « Côtes du Rhône Villages Cairanne », 1 088 ha sont désormais classés Cru. Cela signifie que l'AOP Cairanne bénéficie de son propre cahier des charges (homologué par arrêté du 20/06/2016), différent des 5 autres crus vauclusiens -Châteauneuf-du-Pape, Gigondas, Vacqueyras, Beaumes de Venise et Rasteau. Le cahier des charges est plus restrictif que celui des Côtes du Rhône villages communaux (rendement limité à 38 hl/ha pour les rouges et 40 hl/ha pour les blancs, raisins récoltés manuellement ...).

Méthodologie

Ce travail est le fruit d'une expertise conjointe réalisée par les services de la Safer et les services régionaux du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt.

Les prix de référence (dominante, minimum, maximum) sont établis chaque année à dire d'experts. Ils revêtent un caractère indicatif, se référant à des vignes en bon état, d'âge moyen, et libres à la vente. Seul le marché du parcellaire non bâti est pris en compte.

La dominante est le prix le plus fréquemment pratiqué dans les conditions normales d'offre et de demande. Les valeurs extrêmes, minimum ou maximum sont estimées après élimination des cas d'exception.

Le prix moyen départemental est la moyenne des dominantes par appellation, pondérée par la surface de chaque appellation.



Lexique

AOP : Appellation d'origine protégée.

IGP : Indication géographique protégée.

VDN : Vin doux naturel.



MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
DE L'AGROALIMENTAIRE
ET DE LA FORÊT

Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
Service Régional de l'Information Statistique
et Économique - (SRISE)
132, boulevard de Paris - 13003 MARSEILLE

Tél. : 04 13 59 36 00
Fax : 04 13 59 36 32
<http://draaf.paca.agriculture.gouv.fr/>
Courriel : srise.draaf-paca@agriculture.gouv.fr

Directeur régional : François GOUSSÉ
Directrice de la publication : Nadine JOURDAN
Rédaction : Françoise CAZENAVE
Composition : Nadine NIETO
Dépôt légal : Septembre 2016
ISSN : 1773 - 3561