

Marché des vignes 2020

L'empreinte du Covid

La crise sanitaire a incité les acheteurs à la prudence, sauf dans les appellations les plus prestigieuses dont les prix progressent encore.

Crise sanitaire oblige, l'année 2020 a été atypique pour le marché des vignes. Les Safer ont enregistré le plus bas nombre de transactions depuis trente ans. Seuls 14 600 ha ont changé de mains, soit un recul de 20 % en surface et 13,5 % en valeur par rapport à 2019. Ce repli est plus marqué pour les vignes louées que pour les biens libres. « À cause d'une trésorerie amputée par la crise, nombre de viticulteurs ont reporté leurs achats, analyse Loïc Jégouzo, à la Fédération nationale des Safer (FNSafer). Les acquisitions par des particuliers non viticoles résistent mieux, la vigne étant vue comme un placement sûr. »

Les AOP les plus prestigieuses continuent, elles, de progresser en valeur, tirant le prix moyen des vignes AOP vers le haut (+1,3 %). Parallèlement, le prix des vignes hors AOP poursuit sa lente ascension (+0,9 %). Sous ces tendances globales, le marché connaît des évolutions diverses selon les régions et au sein des régions que nous détaillent la Safer et ses experts.

ALSACE

Les prix dégringolent

Les ventes de vin souffrent. Des cessations d'activité précipitées ont entraîné une hausse des biens à vendre. Dans le Haut-Rhin, le prix moyen des vignes a chuté de 18 % pour s'établir à 126 400 €/ha. La baisse est plus contenue dans le Bas-Rhin (-6 %).

BEAUJOLAIS

Des acheteurs regardants

Sur un marché actif, la stabilité des prix à l'échelle du vignoble masque des disparités. En appellation Beaujolais et Beaujolais villages, les terrains mécanisables dans des lieux-dits cotés sont très recherchés, tandis que les parcelles pentues sont délaissées. Dans les crus, le nombre de transactions reste important et les prix se maintiennent, même si la Safer observe des « changements de mode » d'une année sur l'autre.

BORDEAUX

Le grand écart entre la base et le sommet

Le vignoble girondin fait le grand écart entre les appellations génériques, dont l'attractivité dégringole, et les AOP prestigieuses qui s'apprécient. Moins de 2 000 ha se sont échangés en 2020. Malgré ce repli de plus de 20 % en surface, le montant total des ventes augmente de 4,7 % grâce à la vente de huit domaines d'exception. « La situation est très contrastée, résume Michel Lachat, directeur de la Safer de Gironde. Les appellations génériques trouvent encore des acheteurs, notamment locaux, mais l'abondance de l'offre permet de discuter les prix. Ceux-ci ne résistent que pour les vignes bio, bien situées et en bon état. À l'inverse, les secteurs exposés à la grêle ou au gel ne trouvent plus



d'acheteurs : certaines vignes s'enfrichent ou s'arrachent. » Cette désaffection commence à gagner Lustrac, les Graves et les satellites de Saint-Émilion, à l'exception des meilleurs terroirs. En AOP Pauillac, Saint-Julien et Margaux, le prix de l'hectare, déjà très supérieur au million d'euros, enregistre une hausse à deux chiffres. En Pomerol, l'hectare de vigne se négocie à 2 M€ en moyenne (+5 %) et la rareté de l'offre entraîne un report de certains acheteurs sur Lalande-de-Pomerol. Si la vague des investisseurs asiatiques est passée, « les investisseurs institutionnels sont très présents sur les vignobles prestigieux, considérés comme des valeurs refuges », précise Michel Lachat.

BOURGOGNE

La vigne comme de l'art

Le marché reste actif et les prix orientés à la hausse, notamment en Côte-d'Or où la valeur de l'hectare progresse de 2 à 5 %. En appellation régionale, l'hectare se négocie à 47 200 € en moyenne. « La pression reste très forte sur le foncier viticole, indique le directeur départemental

de la Safer, Sébastien Richard. Dès qu'un bien se libère, il y a plusieurs dizaines de candidats à l'achat, majoritairement locaux. » Les grands crus renommés sont toujours très recherchés, indépendamment du potentiel agronomique des parcelles ou de leur sensibilité aux aléas climatiques. « Des climats prestigieux ont été très touchés par le gel malgré le déploiement d'importants moyens, mais cela ne diminue pas leur attractivité, observe Sébastien Richard. La vigne est considérée par certains comme un produit d'art, l'étiquette sur la bouteille étant jugée plus importante que son contenu. » En appellation grand cru, le prix a atteint 6 765 000 €/ha (+4 %).

CHAMPAGNE

Un marché en repli

Les confinements ont aggravé la baisse de la consommation de champagne, entraînant une chute historique des ventes. Devant la prudence des acheteurs, le marché s'est replié d'un quart en surface comme en valeur. Le prix du foncier viticole a vécu sa deuxième année de baisse consécutive (-1,2 %), épargnant les



LA PROVENCE est une région toujours aussi attractive, en particulier ses rosés, qui séduit les investisseurs extérieurs. © GUTNER

grands crus et les premiers crus de la montagne de Reims, dont la valeur moyenne a atteint 1 235 000 €/ha (+7 %).

COGNAC

L'emballlement

La pression foncière reste forte malgré les 3 400 ha d'autorisations de plantations accordées en 2020. La valeur des terres plantables peut dépasser les 10 000 €/ha, sans pour autant freiner la hausse du prix des vignes. « La régulation des prix devient de plus en plus délicate », alerte la Safer, qui note que la valeur des vignes et des terres a plus que doublé en dix ans.

GERS

Les indépendants aux achats

Les prix sont plutôt en baisse sur les AOP, comme en Madiran où les vignes se sont vendues autour de 15 000 €/ha (-6 %). En IGP Côtes de Gascogne, les prix sont stables à 14 000 €/ha. « Le marché est porteur, tiré par les vignerons indépendants qui cherchent à sécuriser leur production »,

constate Baptiste Aurignac, conseiller à la Safer. Les grandes parcelles irriguées et les vignes en bio sont recherchées.

LANGUEDOC-ROUSSILLON

De l'eau et du bio

« C'est presque le statu quo, tant au niveau des prix que des surfaces échangées », résume Christian Brun, directeur de la Safer de l'Hérault. Avec 4 800 ha échangés, le repli en surface n'est que de 6,6 %. « Le territoire continue à attirer des investisseurs d'autres régions grâce au cadre de vie, au prix des vignes raisonnable et aux potentialités commerciales intéressantes », poursuit-il. Il observe un certain attentisme dans les zones AOP, où le prix des terres s'oriente parfois à la baisse. À l'inverse, la demande s'affirme dans les zones à fort potentiel agronomique. « En réponse à l'évolution du climat, les viticulteurs cherchent des sols ayant une meilleure réserve en eau, voire des zones irriguées en IGP. » Autre tendance émergente : un intérêt croissant pour le bio. « Ce n'est pas la ruée, mais on voit de plus en plus de transactions de vignobles bio. »

VAL DE LOIRE

Sancerre s'envole

En Anjou, le prix des vignes comme des terres à planter reste assez stable. Il progresse de 5 % en zones d'appellation Saumur, à 22 000 €/ha.

Dans le vignoble nantais, le prix moyen des vignes AOP recule de 16 %. Il se rapproche du prix des vignes IGP stabilisé à 9 000 €/ha. Alors qu'un tiers des exploitations est à transmettre dans les dix ans, la Safer voit arriver de plus en plus de repreneurs non issus du milieu viticole, qui s'orientent souvent vers du bio. Mais ces nouveaux arrivants sont encore trop peu nombreux pour compenser les départs. En Touraine, le marché est dynamique. Les prix y sont stables ou en hausse, sauf à Bourgueil qui accuse un repli de 30 %, pour s'établir à 14 000 €/ha.

Dans le Cher, Yannick Turpin, conseiller à la Safer départementale, qualifie le Sancerrois de « victime de son succès. Depuis quelques années, l'arrivée d'investisseurs fortunés extérieurs au vignoble a fait flamber les prix sans que la Safer puisse toujours intervenir. Parallèlement, les négo-

ciants sont prêts à déboursier beaucoup pour acquérir des biens afin de sécuriser leurs approvisionnements. » En 2020, le prix moyen des vignes en Sancerre a encore augmenté de 29 % pour atteindre 220 000 €/ha. « Les transactions ne concernent que de petites parcelles et des biens occupés, car les biens libres se raréfient, reprend Yannick Turpin. De ce fait, l'écart de prix entre les biens libres et occupés se réduit. Cette flambée des prix pourrait bientôt poser des problèmes dans les règlements de succession. »

VALLÉE DU RHÔNE

Des AOP en vogue

L'attrait pour les appellations renommées se confirme, comme en AOP Côte Rotie où l'hectare s'est vendu jusqu'à 1,3 million d'euros. De même, l'hectare de vigne en Crozes-Hermitage continue à s'apprécier, résultat d'une demande soutenue des maisons de négoce et des caves coopératives.

Dans le Vaucluse, l'AOP Châteauneuf-du-Pape reste très recherchée, avec un prix qui se stabilise à 450 000 €/ha après des années de hausse. Sa notoriété rejaillit sur ses voisins : le prix des vignes en AOP Côte du Rhône Villages peut ainsi dépasser 50 000 €/ha pour les communes proches de Châteauneuf-du-Pape. En revanche, le marché se replie pour l'appellation Côtes-du-Rhône et les prix à l'hectare chutent de quelques points. Ce qui est aussi le cas dans le Diois.

PROVENCE

Toujours séduisante

Le vignoble provençal reste attractif. L'offre est inférieure à la demande. L'engouement d'investisseurs extérieurs (acteurs du luxe ou Champenois) pour les rosés de Provence tire les prix du foncier vers le haut. Dans le Var, le prix moyen de l'hectare s'affiche en hausse de 7 % pour les zones AOP, à 60 000 €. La hausse est particulièrement sensible pour les vignes en appellation Côtes de Provence en zone littorale (+18 %).

BÉRENGÈRE LAFEUILLE