Paysan du Midi
Pays : FR
Périodicité : Hebdomadaire

Date : 12 juin 2020
Page de l'article : p.4-5
Journaliste : Florence Guilhem

DOSSIER Foncier viticole

MARCHÉ RÉGIONAL

Des prix stables dans le Languedoc-Roussillon

Avec une baisse des transactions de 2,4 %, une hausse des surfaces de 3,3 % et une baisse en valeur de 1,8 %, le marché des vignes languedociennes s'est caractérisé, en 2019, par une grande stabilité par rapport à 2018.

Incertitudes économiques (post-Brexit et relèvement des taxes aux États-Unis de 25 %), gel printanier, sécheresse, canicule... Bien que le contexte n'ait pas été favorable aux vendanges l'an dernier, le marché des vignes se porte bien. Le prix annuel moyen de l'hectare de vignes AOP en euros courants a gagné plus de 2 % dans l'ex-Languedoc-Roussillon, atteignant 12 700 €/ha en 2019 contre 12 500 €/ha en 2018. Si, comparativement aux autres bassins viticoles, ce prix annuel moyen est bas, même le plus bas, *"l'enjeu du bâti est plus important qu'ailleurs. Il est très valorisé comme celui de nos voisins de Paca, et il faut ici plus d'hectares que dans d'autres régions pour pouvoir vivre de la vigne"*, précise Christian Brun, directeur départemental Hérault de la Safer Occitanie.

Prix et ventes en hausse

En moyenne départementale AOP, le prix annuel moyen des vignes en euros constants fluctue fortement suivant les territoires. Alors qu'il flirte avec les 10 000 €/ha dans l'Aude et les Pyrénées-Orientales, il dépasse les 15 000 €/ha dans l'Hérault, voire les 20 000 €/ha dans le Gard. Mais c'est dans l'Hérault qu'il connaît la plus forte progression par rapport à 2018, puisque le prix à l'hectare a gagné 5 %, en moyenne départementale, alors qu'il est resté à l'identique dans le Gard (voir tableau p. 5).

Quoi qu'il en soit, le nombre de biens à la vente augmente dans tout l'ex-Languedoc-Roussillon. *"Ce marché est d'ailleurs le premier en nombre de transactions (23 % du total national) et en surface (31 %), mais il se place en 6e position en valeur"*, détaille la FNSafer. Et, avec le Covid-19, il faut s'attendre à une offre supérieure de foncier viticole. Pour l'instant, *"les opérations engagées suivent leur cours. Il n'y a donc pas d'impact flagrant sur le marché. La donne devrait changer d'ici 4 à 6 mois. Mais, dans tous les cas, si un impact sur les prix se produit, il n'y aura pas de grandes variations par rapport à ce qui est pratiqué"*, pense Christian Brun.

Avant même la pandémie, le nombre des biens vendus étaient déjà à la hausse en 2019, en raison, entre autres, du départ à la retraite de nombreux viticulteurs. *"La fréquence accrue des aléas climatiques et les incertitudes du marché des vins, avec une consommation intérieure en recul et des taxes à l'exportation contribuent également à la hausse du nombre de biens à la vente"*, commente la FNSafer. Et cette tendance, selon la fédération, serait accrue par les nouvelles démarches de certification (HVE, Terra Vitis), perçues comme complexes pour certains propriétaires, sans oublier leur coût. Dernier point : l'offre est d'autant plus abondante que la demande foncière est défaillante dans certaines zones.

Zones en tension ou pas

Qui dit zone en tension, dit marché dynamique, voire très concurrentiel. Ainsi est-il dans la plaine languedocienne (Narbonnais, Biterrois, Vallée de l'Hérault). Comme, par ailleurs, cette plaine se caractérise par un fort potentiel agronomique et de nombreuses terres irriguées, le prix des vignes a augmenté légèrement en 2019 par rapport à 2018. Une hausse des prix a également été observée dans certaines zones de coteaux AOP à la notoriété forte, voire grandissante. C'est le cas des appellations Côtes du Rhône gardoises, Costières de Nîmes, Terrasses du Larzac, Pic Saint-Loup, Picpoul de Pinet, La Clape, Fitou, Boutenac, Banyuls et Collioure.

A contrario, la demande foncière est défaillante dans d'autres zones alors que l'offre y est abondante. C'est le cas à Faugères et Saint-Chinian, dans les Corbières, les Côtes du Vivarais ou encore les Côtes du Roussillon. *"Ce phénomène tend à croître sous le double effet d'une demande locale à l'agrandissement qui s'estompe, et de difficultés à trouver des porteurs de projet dans des zones mal irriguées et excentrées des grands bourgs"*, détaille la FNSafer. Conséquence : au mieux, les prix sont stables, au pire, en légère baisse. ■

FLORENCE GUILHEM

Tous droits réservés à l'éditeur

Malgré la baisse des vendanges en 2019, le marché national des vignobles se porte bien. En 2019, le prix de l'hectare de vignes AOP a gagné 0,5 %, en dépassant la barre des 148 000 €/ha contre plus de 147 000 €/ha en 2018.

Tous droits réservés à l'éditeur

Prix des vignes par appellation en Languedoc-Roussillon - Prix annuels en milliers d'euros courants par hectare*

Bassin viticole, département et appellation	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Evolution 2019/2018	Prix minimal 2019	Prix maximal 2019
LANGUEDOC-ROUSSILLON											
AUDE - Moyenne départementale AOP	9,9	9,7	10,2	10,5	10,5	10,6	10,7	10,8	+ 1 %	-	-
Cabardès	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	12,0	12,0	12,0	0 %	8,5	15,0
Corbières et Corbières-Boutenac	9,0	8,5	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	0 %	6,0	14,0
Fitou	10,0	10,0	10,5	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	0 %	6,5	15,0
Languedoc	11,5	11,5	ND	12,0	12,0	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Languedoc - La Clape, Quatourze	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	0 %	8,5	17,0
Limoux, Blanquette de Limoux et Crémant de Limoux	12,5	12,5	12,5	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0	0 %	8,0	17,0
Malepère	11,5	11,5	11,5	12,0	12,5	13,0	13,0	13,0	0 %	7,5	18,0
Minervois et Minervois-La Livinière	9,0	9,0	10,0	11,0	11,0	11,0	11,5	12,0	+ 4 %	7,0	15,0
AUDE - Moyenne départementale hors AOP	11,8	11,8	12,3	12,3	12,8	12,8	13,3	13,3	0 %	-	-
Vins IGP	12,0	12,0	12,5	12,5	13,0	13,0	13,5	13,5	0 %	7,0	18,0
Vins sans IG	9,0	9,0	9,3	9,3	9,5	9,5	10,0	10,5	+ 5 %	6,0	15,5
GARD - Moyenne départementale AOP	18,8	19,0	19,6	19,6	19,7	20,9	20,9	21,0	0 %	-	-
Languedoc	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0	14,0	15,0	16,0	+ 7 %	9,5	19,0
GARD - Moyenne départementale hors AOP	12,3	12,8	13,2	13,7	13,8	13,8	14,3	14,3	0 %	-	-
Vins IGP	12,5	13,0	13,5	14,0	14,0	14,0	14,5	14,5	0 %	9,0	20,0
dont Sable de Camargue	ND	ND	ND	ND	ND	ND	30,0	30,0	0 %	27,0	32,0
Vins sans IG	10,0	10,0	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,0	0 %	10,0	17,0
HERAULT - Moyenne départementale AOP	15,0	15,2	15,3	15,5	15,7	16,2	16,6	17,4	+ 5 %	-	-
Clairette du Languedoc	12,4	13,0	13,5	14,0	14,5	14,5	14,0	14,5	+ 4 %	9,0	17,0
Faugères	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	0 %	10,0	21,0
Languedoc	12,4	13,0	13,5	14,0	14,5	15,0	15,0	16,0	+ 7 %	10,0	19,0
Languedoc - Grès de Montpellier	14,0	15,0	15,0	15,0	15,0	16,5	16,5	17,5	+ 6 %	12,0	21,0
Languedoc - Pézenas	14,0	14,0	14,0	14,5	14,5	15,0	15,0	16,0	+ 7 %	10,5	20,0
Pic Saint-Loup	37,0	37,0	37,0	37,0	38,0	40,0	50,0	55,0	+ 10 %	38,0	62,0
Languedoc - Picpoul de Pinet	23,0	23,0	23,5	23,5	24,0	24,5	25,0	26,0	+ 4 %	15,5	30,0
Languedoc - Terrasses du Larzac	16,0	16,0	16,0	16,5	17,0	20,0	22,5	23,5	+ 4 %	15,0	30,0
Minervois et Minervois-La Livinière	10,0	10,0	10,5	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	0 %	8,0	17,0
Muscat de Frontignan	27,0	26,5	26,0	26,0	26,0	25,0	26,0	26,0	0 %	19,0	35,0
Muscat de Lunel	19,0	18,5	18,0	16,5	16,0	16,0	16,0	16,0	0 %	13,0	20,0
Muscat de Mireval	20,0	19,5	19,0	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0	0 %	13,0	21,0
Muscat de Saint-Jean-de-Minervois	27,0	27,0	27,0	25,5	25,0	23,0	23,0	23,0	0 %	15,0	26,0
Saint-Chinian	12,5	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	13,0	+ 8 %	10,0	18,5
HERAULT - Moyenne départementale hors AOP	12,8	12,8	13,3	13,8	14,2	14,8	14,8	15,3	+ 4 %	-	-
Vins IGP	13,0	13,0	13,5	14,0	14,5	15,0	14,8	15,5	+ 5 %	9,5	22,0
Vins sans IG	10,0	10,0	10,5	11,0	11,0	12,0	15,0	13,0	- 13 %	8,5	18,0
PYRENEES-ORIENTALES - Moyenne départementale AOP	11,0	10,7	10,5	10,2	10,3	10,2	10,6	10,4	- 1 %	-	-
Banyuls et Collioure	23,0	22,0	22,5	22,5	22,5	22,5	25,0	22,0	- 12 %	15,0	32,0
Côtes du Roussillon	9,4	9,4	9,4	9,4	9,5	10,0	10,5	10,0	- 5 %	6,0	15,0
Côtes du Roussillon Villages	9,8	9,8	9,4	9,4	9,5	10,0	10,5	11,0	+ 5 %	7,0	14,5
Maury	10,5	10,6	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	11,0	+ 10 %	7,0	15,0
Muscat de Rivesaltes	12,5	12,0	11,8	10,5	10,5	9,5	9,5	10,0	+ 5 %	7,0	12,5
Rivesaltes et Grand Roussillon	9,0	8,5	8,0	8,0	8,0	7,5	7,5	7,5	0 %	6,0	10,0
PYRENEES-ORIENTALES - Moyenne départementale hors AOP	8,4	9,2	9,7	9,7	9,7	9,7	9,7	9,9	+ 2 %	-	-
Vins IGP	8,6	9,5	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0 %	7,0	15,5
Vins sans IG	6,0	6,5	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	9,0	+ 29 %	7,0	14,0

* Les départements du Gard, de la Loire, du Lot-et-Garonne et du Rhône sont partagés sur plusieurs bassins viticoles. La moyenne départementale publiée est calculée sur l'ensemble des appellations du département. ND : non disponible.
Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr. Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site www.le-prix-des-terres.fr. Pour une évaluation, contactez votre Safer régionale : coordonnées sur www.safer.fr

Tous droits réservés à l'éditeur