



LE MARCHÉ DES VIGNES

Ce marché fait partie du marché des biens à destination agricole. Il comprend tous les biens dont la nature cadastrale est classée majoritairement en vignes (incluant notamment les vignes destinées à la production viticole et les terres à vignes). Ces biens peuvent comporter du bâti.

TYPOLOGIE DES VIGNES

L'analyse des prix s'appuie sur la nomenclature de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) :

- *les vignes AOP* (appellation d'origine protégée) correspondent, au niveau européen, depuis le 1^{er} août 2009, à l'appellation d'origine contrôlée (AOC) française, délivrée depuis 1935 pour les vins ;
- *les vignes VEDVAOP* produisent les vins à eaux-de-vie d'appellation d'origine protégée, principalement le cognac (majoritaire en surface) et l'armagnac ;
- *les vignes hors AOP* correspondent aux vignes à vins de consommation courante, qui regroupent les vins IGP (indication géographique protégée) et les vins sans IG (sans indication géographique).

LES PRIX DES VIGNES

Les séries de prix sont établies depuis 2009 en collaboration étroite avec le Service de la statistique et de la prospective (SSP) du

Ministère de l'agriculture. Elles sont publiées au Journal officiel dans le barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles.

■ *Les prix nationaux* par type de vignes correspondent aux moyennes des prix par bassin viticole (voir ci-après) pondérées par leur surface respective plantée en vigne. Les surfaces considérées reposent sur le casier viticole informatisé pour les vins d'appellation (CVI, source DGFIP) et sur le recensement agricole pour les vins IGP et sans IG (source SSP). Le périmètre des bassins est basé sur le décret n° 2008-1359 du 18 décembre 2008 portant création des conseils de bassin viticole.

■ *Les prix par bassin viticole* correspondent aux moyennes des prix des appellations du bassin, pondérées par leur surface respective. Ces prix des appellations sont établis à dire d'expert conjointement par les Safer et les Services régionaux de la statistique du Ministère de l'agriculture (SRISE). Deux exceptions : en Alsace et en Champagne, le nombre annuel de transactions de vignes libres non bâties est suffisant pour procéder à un calcul statistique. En 2021, la révision du zonage des prix du Champagne dans la Marne a entraîné une modification des séries de prix du bassin viticole Champagne et de la moyenne nationale AOP.



VOLUMES ET ACQUÉREURS

UN MARCHÉ ANIMÉ PAR LES PERSONNES MORALES.

NOMBRE DE TRANSACTIONS AU PLUS HAUT DEPUIS 15 ANS

Après un rebond en 2021, consécutif à la crise de 2020, le nombre de transactions progresse encore légèrement en 2022 (+ 1,1 %) pour atteindre son plus haut niveau depuis 2008. Les surfaces échangées augmentent plus vivement (+ 5,4 %), après avoir déjà gagné 19,3 % en 2021. Conséquence, elles dépassent d'une centaine d'hectares le précédent record (18 300 ha en 2019). La valeur se replie quant à elle de 7,9 %, tout en restant au-dessus du milliard d'euros (1 008 millions d'euros) comme en 2021 et 2017.

UN MARCHÉ PARTICULIÈREMENT ACTIF EN CHAMPAGNE ET EN LANGUEDOC-ROUSSILLON

La hausse du nombre de transactions est portée par les ventes de parcelles non bâties, en progression en particulier en Val de Loire-Centre (+ 10,8 %), en Champagne (+ 8,7 %) et Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura (+ 3,9 %). Les ventes de biens bâtis se replient légèrement mais restent tout de même au deuxième niveau le plus haut depuis 30 ans. Cette évolution est soutenue par une hausse de 58 % en Languedoc-Roussillon, bassin qui représente ainsi 20 % des cessions de domaines viticoles en 2022.

En termes de surfaces, deux bassins contribuent particulièrement à soutenir la progression : Languedoc-Roussillon, pour les surfaces rattachées aux domaines bâtis, et Val de Loire-Centre pour l'ensemble des ventes (non bâties et bâties). En léger repli, les surfaces restent aussi à un niveau élevé en Bordeaux-Aquitaine.

Enfin, le niveau élevé de valeur est soutenu par les bassins Champagne, Languedoc-Roussillon et Vallée du Rhône-Provence.

BOND DES SURFACES ACQUISES PAR LES SOCIÉTÉS DE PORTAGE DU FONCIER

Une dichotomie nette apparaît concernant les agriculteurs personnes physiques. La hausse des acquisitions se poursuit pour les fermiers en place (+ 5 % en nombre), tandis qu'elle s'interrompt pour les non-fermiers (- 5,7 %). Ces derniers restent les premiers acquéreurs du marché foncier viticole mais leur part de marché en surface diminue (26,1 % en 2022, contre 30,4 % en 2019).

Marché des vignes par sous-marché en 2022

	Biens libres	Biens loués	ENSEMBLE	Évolution 2022/2021
Nombre de transactions	6 520	2 970	9 490	+ 1,1 %
Surface	11 800 ha	6 500 ha	18 400 ha	+ 5,4 %
Valeur	495 M€	513 M€	1 008 M€	- 7,9 %
Ouverture*			2,35 %	

* Rapport entre les surfaces vendues sur le marché des vignes et la SAU viticole nationale (source Agreste).

Source : Groupe Safer.

À l'inverse, les sociétés d'exploitation agricole intensifient leurs achats en 2022, en particulier en surface : + 20,9 % pour les fermiers en place, et + 16,5 % pour les non-fermiers.

La hausse est encore plus nette concernant les surfaces acquises par les sociétés de portage du foncier, qui enregistrent un bond de 47,9 %.

Dans le sillage des personnes morales agricoles, leurs homologues non agricoles affichent une nette progression en 2022, en particulier en surface (+ 43,1 %).

Enfin, après deux années de hausse soutenue, les acquisitions des personnes physiques non agricoles marquent le pas mais restent à un niveau élevé (un bien sur quatre en 2022).

Quelle conjoncture ?

- Rebond de la production viticole (+ 21 % par rapport à 2021, + 7 % par rapport à la moyenne 2016-2020). Les pluies de fin d'été ont compensé la sécheresse estivale, et la production se redresse, sauf dans les vignobles du Sud-Ouest et des Charentes (gel au printemps, grêle en juin).
- Les prix à la production des vins tranquilles se replient (- 3 %), ceux du champagne gagnent 2 %. Les ventes de vin rouge se replient, affectant notamment le vignoble bordelais.
- Les exportations progressent en valeur mais souffrent en volume, du fait du contexte inflationniste et des confinements prolongés en Chine.

Source : Agreste.

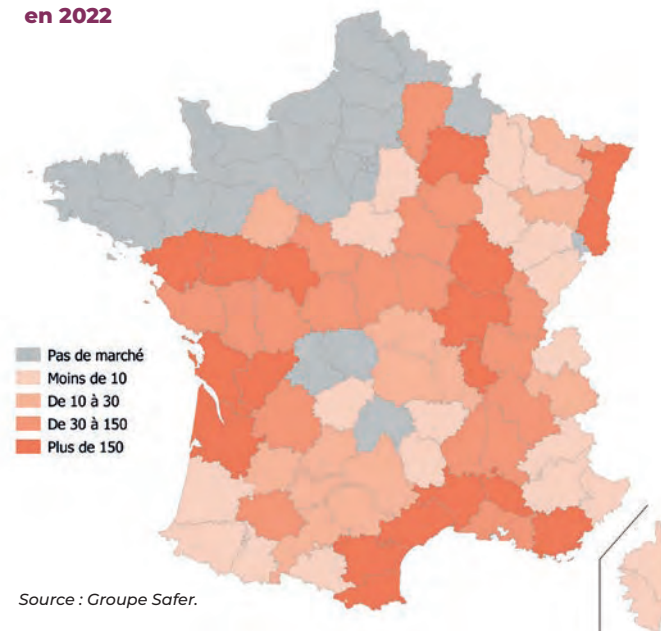


Marché des vignes par type de biens en 2022

	BIENS NON BÂTIS		BIENS BÂTIS	
	2022	Évolution 2022/2021	2022	Évolution 2022/2021
Nombre de transactions	9 070	+1,2 %	430	-1,2 %
Surface	13 900 ha	+2,5 %	4 500 ha	+15,6 %
Valeur	620 M€	-6,3 %	388 M€	-10,4 %

Source : Groupe Safer.

Nombre de transactions de vignes non bâties par département en 2022



Source : Groupe Safer.

Marché des vignes par bassin viticole en 2022

	Nombre de transactions	Évolution 2022/2021	Surface (ha)	Évolution 2022/2021	Valeur (M€)	Évolution 2022/2021	Taux d'ouverture du marché foncier viticole en 2022
Alsace-Est	720	-5,5 %	210	+30,1 %	23	+29,8 %	1,3 %
Bordeaux-Aquitaine	860	-1,9 %	3 110	-1,0 %	224	-36,0 %	2,3 %
Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura	1 060	+3,9 %	1 050	+3,4 %	102	-26,6 %	2,0 %
Champagne	960	+8,7 %	210	+12,5 %	209	+13,1 %	0,6 %
Charentes-Cognac	610	-6,3 %	2 040	-13,3 %	65	-25,9 %	2,6 %
Corse	10	-23,1 %	70	+135,5 %	1	-38,3 %	1,1 %
Languedoc-Roussillon	2 120	-4,3 %	5 450	+1,8 %	108	+40,4 %	2,7 %
Sud-Ouest	190	+2,8 %	930	+32,7 %	14	+47,7 %	2,3 %
Val de Loire-Centre	1 560	+10,8 %	2 280	+26,4 %	42	+20,4 %	3,7 %
Vallée du Rhône-Provence	1 400	+2,0 %	2 990	+12,9 %	222	+14,4 %	2,0 %
ENSEMBLE	9 490	+1,1 %	18 400	+5,4 %	1 008	-7,9 %	2,35 %

Source : Groupe Safer.

Marché des vignes par type d'acquéreurs en 2022

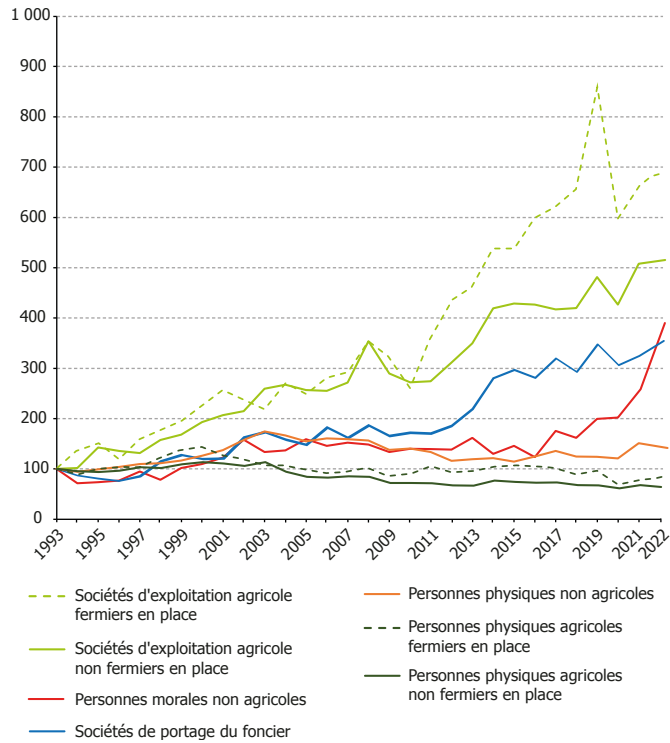
	Nombre	Évolution 2022/2021	Part de marché	Surface (ha)	Évolution 2022/2021	Part de marché	Valeur (M€)	Évolution 2022/2021	Part de marché
Personnes physiques agricoles fermiers en place	910	+5,0 %	9,6 %	1 400	+1,8 %	7,6 %	45	+19,1 %	4,5 %
Personnes physiques agricoles non fermiers en place	3 340	-5,7 %	35,2 %	4 800	-14,5 %	26,1 %	138	-11,2 %	13,7 %
Sociétés d'exploitation agricole fermiers en place	260	+4,9 %	2,7 %	1 400	+20,9 %	7,6 %	161	+4,1 %	16,0 %
Sociétés d'exploitation agricole non fermiers en place	920	+0,9 %	9,7 %	3 400	+16,5 %	18,5 %	252	-36,5 %	25,0 %
Sociétés de portage du foncier	870	+12,4 %	9,2 %	2 900	+47,9 %	15,8 %	165	+59,9 %	16,4 %
Personnes physiques non agricoles	2 410	-4,6 %	25,4 %	2 600	-15,1 %	14,1 %	123	-25,4 %	12,2 %
Personnes morales non agricoles	530	+47,0 %	5,6 %	1 400	+43,1 %	7,6 %	108	+47,2 %	10,7 %
État et collectivités ou statut non déclaré	260	+47,2 %	2,7 %	300	+92,7 %	1,6 %	15	+150,7 %	1,5 %
ENSEMBLE	9 490	+1,1 %	100 %	18 400	+5,4 %	100 %	1 008	-7,9 %	100 %

Source : Groupe Safer.



Évolution du nombre d'acquisitions sur le marché des vignes par type d'acquéreurs entre 1993 et 2022

Base 100 en 1993

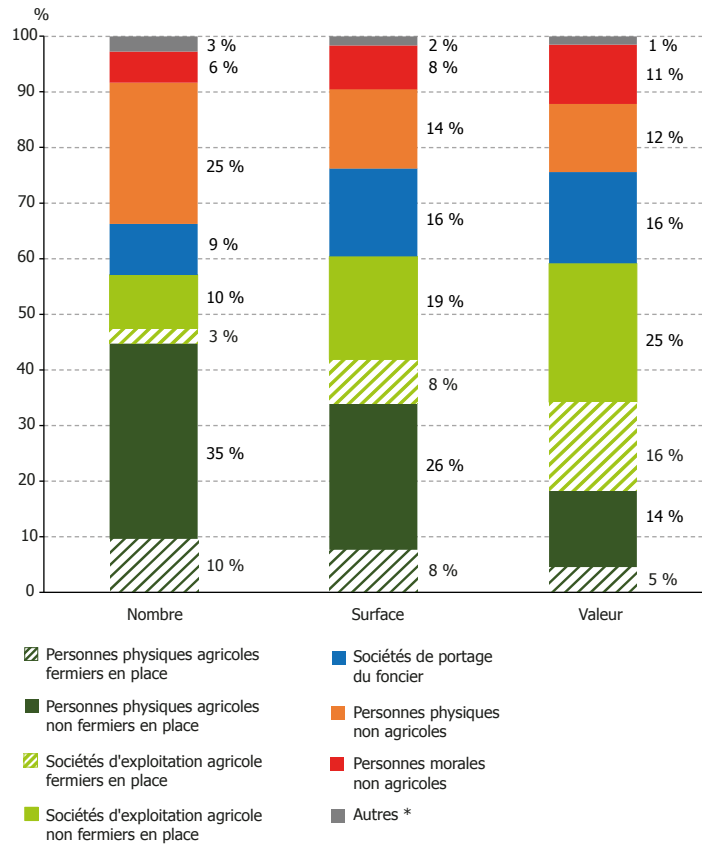


Source : Groupe Safer.

En 30 ans, recul d'un tiers des achats par les viticulteurs personnes physiques

Les personnes morales agricoles (sociétés d'exploitation agricole et de portage du foncier) entretiennent la dynamique d'évolution la plus rapide sur le marché foncier viticole depuis 1993, multipliant leur nombre d'acquisitions par 4,5, leur surface acquise par 5,3 et leur valeur investie par 7,7 (en valeur constante). Concernant les sociétés d'exploitation agricole, la dynamique se déroule en deux temps. Entre 1993 et 2010, la progression est conjointe pour les sociétés fermiers en place et non fermiers en place. Puis, entre 2010 et 2022, elle est 2 fois plus importante (en surface) pour les sociétés fermiers en place que non fermiers en place. Cette évolution peut refléter la part croissante des surfaces vendues occupées sur le marché des vignes : elles représentent près de 1 hectare sur 3 mis en vente en 2022, contre 1 hectare sur 6 en 1993. Concernant les sociétés de portage du foncier, la hausse mesurée jusqu'en 2010 s'est accentuée depuis, reflétant l'essor du recours aux groupements fonciers viticoles pour l'achat de vignes. A l'inverse, les personnes physiques agricoles voient leur nombre d'acquisitions reculer de 33 % sur la période 1993-2022. Ces évolutions croisées redéfinissent les parts de marché respectives. Les deux

Répartition des transactions sur le marché des vignes par type d'acquéreurs en 2022



* État, collectivités et statut non déclaré.

Source : Groupe-Safer.

catégories de personnes morales agricoles, qui représentaient 5 % du nombre, 12,3 % de la surface et 23,1 % de la valeur en 1993, comptent désormais pour 21,6 % des acquisitions, 41,8 % de la surface et 57,4 % de la valeur en 2022. Sur la même période (1993-2022), les personnes physiques agricoles voient à l'inverse leur part passer de 69,4 % à 44,8 % en nombre, de 62,9 % à 33,7 % en surface et de 54,1 % à 18,2 % en valeur.

En 10 ans, trois fois plus de surfaces acquises par les groupements fonciers viticoles

En 2012, année de reprise du marché à la suite de trois années de contraction consécutives à la crise économique, les sociétés de portage du foncier ont connu un développement rapide et soudain sur le marché foncier viticole. Parmi elles, les GFV en ont été la forme la plus prisée. Cette dynamique se construit en réaction à l'augmentation continue du capital des exploitations viticoles, en particulier du capital foncier, dans un contexte d'augmentation du prix des vignes. Le GFV, via les personnes physiques qui abondent à son capital, permet de rassembler le montant nécessaire à l'achat de la vigne, qui est ensuite mise à bail à l'exploitant. Depuis 2012, les acquisitions des sociétés de portage du foncier ont été multipliées par 1,9 en nombre et 3 en surface.



LE MARCHÉ DES VINS EN 2022

HAUSSE DES DISPONIBILITÉS ET BAISSÉ DE LA DEMANDE PÈSENT SUR LES PRIX DES VINS.

REBOND DE LA PRODUCTION EN FRANCE ET EN EUROPE

Selon les Douanes, la production viticole française s'établirait à 45,8 millions d'hectolitres en 2022, supérieure de 21 % à celle historiquement basse de 2021 et dépassant de 7 % la moyenne des cinq dernières années. Malgré un potentiel de rendement limité par la sécheresse estivale, la production se redresse dans la plupart des bassins. Les pluies de fin d'été ont permis la maturation finale du raisin. Ces conditions favorables n'ont cependant pas été suffisantes dans les vignobles du Sud-Ouest et des Charentes, touchés par le gel au printemps puis la grêle en juin.

Dans l'Union européenne à 27, la production viticole augmenterait de 2 %, selon l'Organisation internationale de la vigne et du vin, hausse essentiellement due à la progression de la production en France, celle de l'Italie restant stable.

HAUSSE DES DISPONIBILITÉS DES VINS EN FRANCE MALGRÉ UNE BAISSÉ DES STOCKS

Tous vins confondus, les disponibilités de vins pour la campagne de commercialisation 2022-2023 (ensemble formé par la récolte et les stocks) sont supérieures de 5 % à l'an dernier, tirées par l'augmentation de la production en 2022. Les augmentations sont plus modérées en vins AOP (+ 3 %).

Parmi les stocks disponibles, les réserves présentes à la propriété baissent de 12 %, du fait de la chute de la récolte en 2021. Pour conserver ses parts de marché, la France a puisé largement dans ses stocks. Les réserves de vins AOP à la propriété diminuent ainsi de 10 % ; les baisses atteignent respectivement 27 % et 19 % pour les vins sans IG et IGP.

EFFRITEMENT DES PRIX À LA PRODUCTION DES VINS D'APPELLATION

D'août à décembre 2022, les prix à la production des vins de la plupart des appellations (hors Champagne) sont en léger repli (- 3 %), tout en restant fermes par rapport à la moyenne des cinq dernières années (+ 4 %), avec de fortes différences selon les appellations (+ 48 % pour les vins de Bourgogne contre - 18 % pour les vins de Bordeaux). Les tensions inflationnistes freinent les échanges extérieurs ainsi que les ventes en grande et moyenne surfaces (GMS). En 2022, les ventes de vins tranquilles en GMS auraient baissé de 6 % ^(a) (- 9 % pour les rouges, contre - 6 % pour les blancs ou - 1 % pour les rosés). La baisse des ventes de vins rouges en GMS affecte particulièrement les crus du Bordelais, dont la moitié des volumes produits s'écoulent dans les grandes enseignes. Cette région est aussi touchée par le décrochage de ses

ventes sur le marché chinois, sa première zone d'exportation depuis 2015. Le repli des ventes concerne également le vignoble du Languedoc. Sur la même période, les prix à la production des vins d'appellation du Roussillon sont bien orientés (+ 4 %), ceux de Champagne gagnent 2 %. A l'inverse, les cours des Bordeaux reculent (- 5 %), avec des évolutions contrastées entre couleurs : + 9 % pour les blancs, contre - 7% pour les rouges ; niveaux très inférieurs aux prix moyens des cinq dernières campagnes (- 21 %). Les prix des Côtes-du-Rhône, d'Anjou, d'Alsace et de Provence baissent également. Ce repli fait suite à la nette hausse sur la précédente campagne 2021-2022 (+ 22 %). Les prix des vins de Bourgogne et du Languedoc sont en revanche stables.

HAUSSE EN VALEUR DES EXPORTATIONS MAIS BAISSÉ EN VOLUME

D'août à décembre 2022, les exportations de vins français, hors spiritueux, progressent en valeur par rapport à 2021 mais se contractent en volume (- 5 %). Les tensions inflationnistes accentuées par le conflit en Ukraine mais également la poursuite des confinements en Chine et les tensions sur l'approvisionnement des consommations intermédiaires pèsent sur les échanges commerciaux de vins.

Les États-Unis deviennent la première destination des vins d'appellation français. Les ventes françaises y sont en léger retrait par rapport à 2021 (- 2 %), mais très dynamiques en valeur (+ 22 %). Deuxième marché en volume, le Royaume-Uni : les exportations de vins d'appellation y chutent de 21 %, du fait de l'inflation particulièrement élevée, mais augmentent de 3 % en valeur.

Sur la même période, les confinements imposés dans les plus grandes villes de Chine freinent la consommation de vins. Les exportations de vins AOP chutent de 11 % par rapport à 2021 mais augmentent de 10 % en valeur. Destination privilégiée des vins AOP de Bordeaux, les exportations vers la Chine restent toutefois bien orientées en vins blancs (+ 29 %), contrairement aux rouges (- 14 %). Après une forte reprise l'an dernier, les exportations de Champagne ralentissent.

(a) Source : panel IRI.

Ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire - Service de la statistique et de la prospective - Bureau des statistiques végétales et animales

En partenariat avec



MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE LA SOUVERAINÉTÉ ALIMENTAIRE

Liberté
Égalité
Fraternité



Le Ministère, l'Institut de la statistique et de la prospective de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire



PRIX

HAUSSES CONTENUES, PRIX SOUTENUS.

Le prix des vignes AOP progresse de 2,3 % en 2022, pour s'établir à 151 200 euros/ha, seuls les bassins Bordeaux-Aquitaine et Corse restant à l'écart de la hausse générale des prix. L'augmentation du prix des vignes à eaux-de-vie AOP (VEDVAOP) se poursuit, à un rythme moins soutenu que les années précédentes (+ 3,2 %). Le prix des vignes hors AOP enregistre quant à lui sa treizième année de hausse (+ 1,9 %).

LA CÔTE-D'OR ET LE CHAMPAGNE EN HAUSSE, LE BORDEAUX ROUGE EN CRISE

En Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura, la hausse de 9,4 % est, encore plus significativement que les années précédentes, soutenue par l'ensemble des appellations de la Côte-d'Or ; les hausses s'y étalent de + 7% pour les appellations communales jusqu'à + 15 % pour les premiers crus, sur un marché foncier en retrait et convoité par les professionnels comme par les investisseurs.

Après trois années de baisse, le prix moyen de l'hectare en Champagne repart à la hausse (+ 2,4 %), sur un marché foncier très actif. Les prix sont stables sur la Côte des Blancs (Marne) et progressent dans toutes les autres zones, y compris dans l'Aube et l'Aisne. Après un rebond conséquent en 2021, la filière champenoise enregistre en 2022 un nombre record de ventes de bouteilles (326 millions), qui laisse définitivement derrière elle l'année 2020 (244 millions)^(a).

En Val de Loire-Centre, de nombreuses hausses alimentent la progression globale de 11,1 %, la plus notable étant celle du Sancerre dans le Cher (+ 24 %).

Dans le Sud-Ouest, le prix gagne 7,9 %, à la faveur notamment des hausses des appellations Cahors (Lot) et Marcillac (Aveyron).

Dans le Languedoc-Roussillon (+ 1,4 %), l'appréciation des valeurs foncières se poursuit dans plusieurs appellations héraultaises, notamment le Pic Saint-Loup, tandis que le Muscat de Rivesaltes continue à diminuer (Pyrénées-Orientales, Aude).

En Vallée du Rhône-Provence, des évolutions variées conduisent à une quasi-stabilité du prix (+ 0,8 %). D'une part, les appellations du Diois poursuivent leur baisse, et les difficultés des Côtes du Rhône génériques entraînent cette année des baisses dans la Drôme et le Gard. D'autre part, plusieurs appellations enregistrent des hausses, notamment Châteauneuf-du-Pape (Vaucluse).

En Bordeaux-Aquitaine, le prix diminue de 3 %. Après 15 années de hausse, le prix moyen départemental girondin enregistre en effet

Prix des vignes par type de vignes en 2022

		Évolution 2022/2021
AOP	151 200 €/ha	+ 2,3 %
AOP hors Champagne	81 600 €/ha	+ 2,1 %
Eaux-de-vie (VEDVAOP)	60 400 €/ha	+ 3,2 %
Hors AOP	15 300 €/ha	+ 1,9 %

Source : Groupe Safer-SSP.

un repli, dû aux difficultés commerciales du Bordeaux et des Côtes de Bordeaux – les vignes en Bordeaux rouge ont désormais perdu plus d'un tiers de leur valeur en 4 ans (- 36 %). Les appellations prestigieuses (Pauillac, Pomerol, Saint-Julien), stables, ne contrebalancent pas cette baisse.

HAUSSE PRUDENTE POUR LE COGNAC

Le prix des vignes permettant la production d'eau-de-vie, sous AOP, continue d'augmenter (+ 3,2 %), à un rythme moins soutenu qu'en 2021 (+ 5,8 %) et 2020 (+ 6,9 %). Ce ralentissement peut traduire le repli des ventes en volumes du cognac (- 4,8 %)^(b), même s'il s'agit du troisième niveau le plus haut de l'histoire de l'eau-de-vie, exportée à 97 %, principalement vers les États-Unis.

HORS AOP, LE LANGUEDOC SOUTIENT L'AUGMENTATION

Le prix des vignes hors AOP poursuit son augmentation régulière (+ 1,9 %). Les vignes de Haute-Corse et du Languedoc-Roussillon (Aude, Hérault) sont en hausse. Le prix baisse en revanche sensiblement dans le Var (Vallée du Rhône-Provence).

(a) Source : Comité Champagne.

(b) Source : Bureau national interprofessionnel du cognac.



Prix des vignes AOP par bassin viticole

Prix annuels en euros courants par hectare

	2021	2022	Évolution 2022/2021
Alsace-Est	111 800	113 200	+ 1,3 %
Bordeaux-Aquitaine	117 500	114 000	- 3,0 %
Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura	201 900	220 900	+ 9,4 %
Champagne	1 040 600	1 065 700	+ 2,4 %
Corse	24 000	22 200	- 7,7 %
Languedoc-Roussillon	12 800	13 000	+ 1,4 %
Sud-Ouest	12 900	14 000	+ 7,9 %
Val de Loire-Centre	35 200	39 200	+ 11,1 %
Vallée du Rhône-Provence	51 400	51 800	+ 0,8 %
PRIX MOYEN AOP	147 900	151 200	+ 2,3 %
PRIX MOYEN AOP hors Champagne	80 000	81 600	+ 2,1 %

Source : Groupe Safer-SSP.

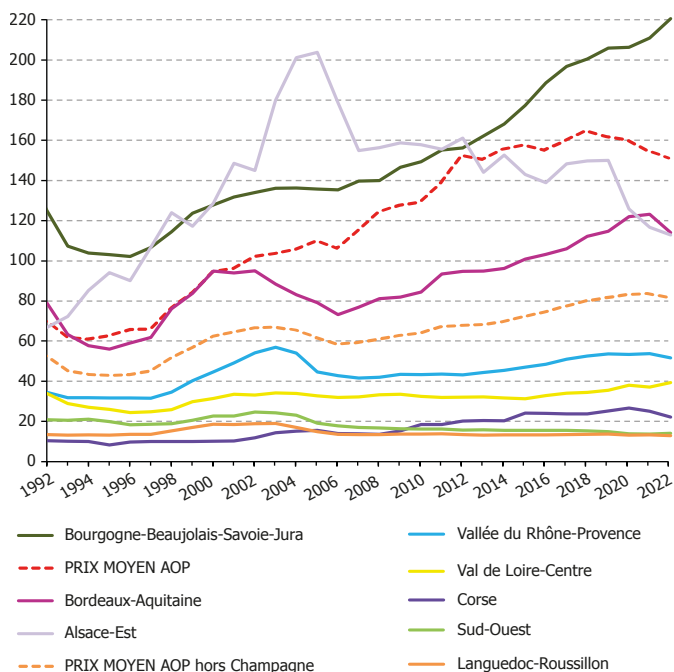
Bassins viticoles *



* Délimitation des bassins viticoles selon le décret 2008-1359 du 18 décembre 2008 portant création des conseils de bassins viticoles. Source : Groupe Safer d'après Ministère de l'agriculture.

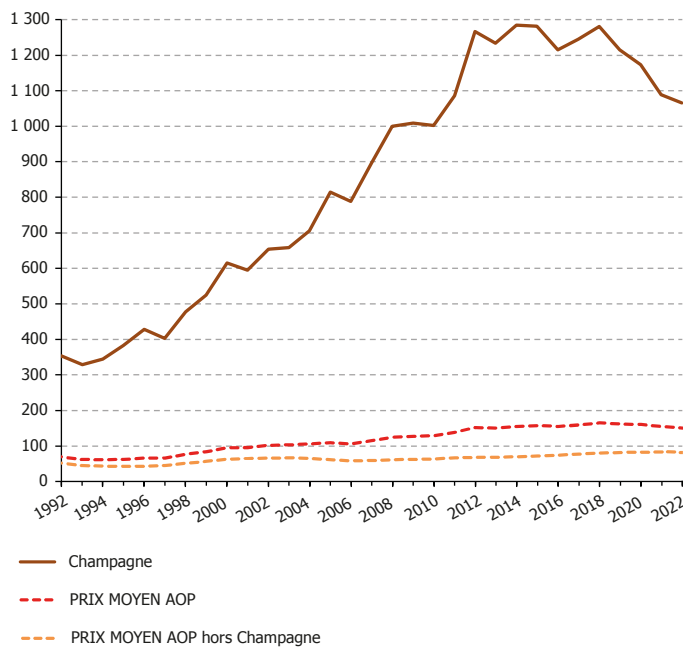
Évolution du prix des vignes AOP par bassin viticole entre 1992 et 2022

En milliers d'euros constants 2022/ha



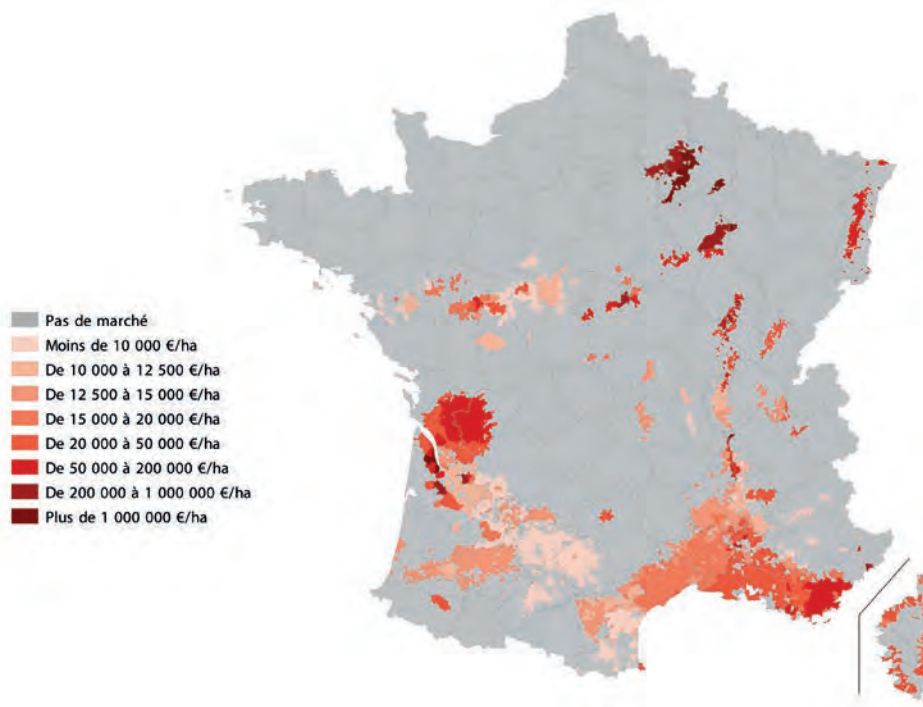
Source : Groupe Safer-SSP.

En milliers d'euros constants 2022/ha



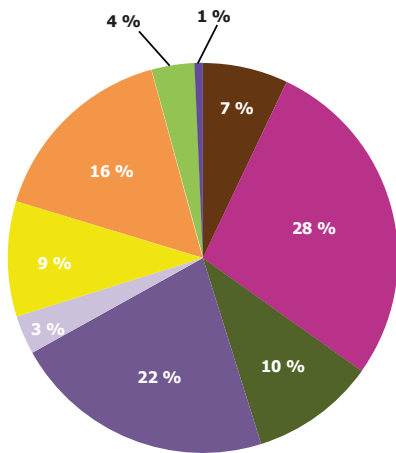


Prix des vignes par appellation en 2022

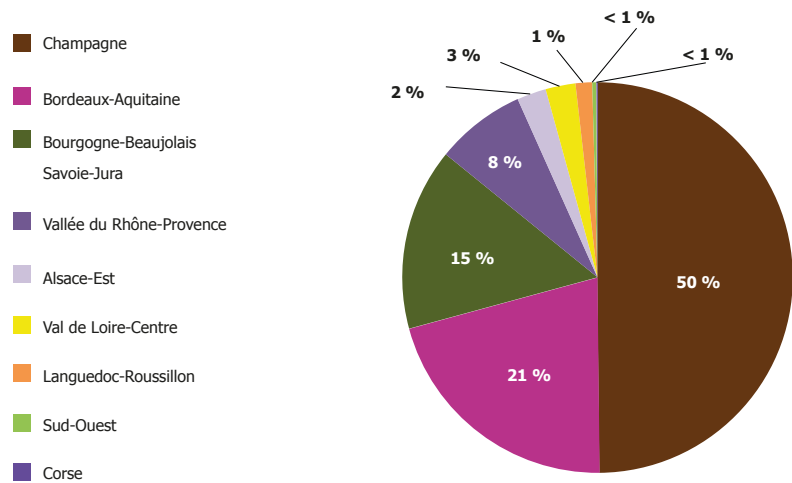


Source : Groupe Safer-SSP.

Répartition des surfaces plantées en vignes AOP * par bassin viticole en 2022



Répartition de la valeur du patrimoine foncier viticole AOP ** par bassin viticole en 2022



* Surfaces plantées d'après le recensement agricole 2010. Source : Agreste, SSP. Source : Groupe Safer-SSP.

** La valeur du patrimoine foncier viticole correspond au montant total des surfaces AOP multipliées par leur prix à l'hectare respectif. Source : Groupe Safer-SSP.



Le prix des vignes AOP tiré vers le haut par les appellations prestigieuses

Hormis deux inflexions d'environ 1 % en 2006 et 2013, le prix moyen national des vignes AOP a enregistré, en valeur constante, une hausse ininterrompue entre 1997 et 2018 et a été multiplié par 2,4 sur cette période. Cette évolution était notamment soutenue par la progression rapide du prix du Champagne, lui-même multiplié par 3,2 en 21 ans. La baisse des prix en Champagne entre 2019 et 2021 a ensuite ramené la moyenne autour de 150 000 euros/ha.

Hors Champagne, après avoir enregistré une baisse de 13 % entre 2003 et 2006, le prix moyen a repris 39 % entre 2006 et 2022. Depuis sept ans, la hausse de la valeur moyenne est tractée par la progression régulière des prix dans les appellations prestigieuses, qui bénéficient d'un attrait en tant que valeur refuge auprès d'investisseurs fortunés. En 2022, cette accentuation des prix s'est notamment poursuivie en Côte-d'Or mais aussi dans le Cher (Sancerre) ou encore dans le Vaucluse (Châteauneuf-du-Pape). Seules les appellations bordelaises ne contribuent pas cette année à cette tendance, restant stables, à des niveaux très élevés.

Le prix des vignes à eaux-de-vie AOP porté par les exportations de cognac

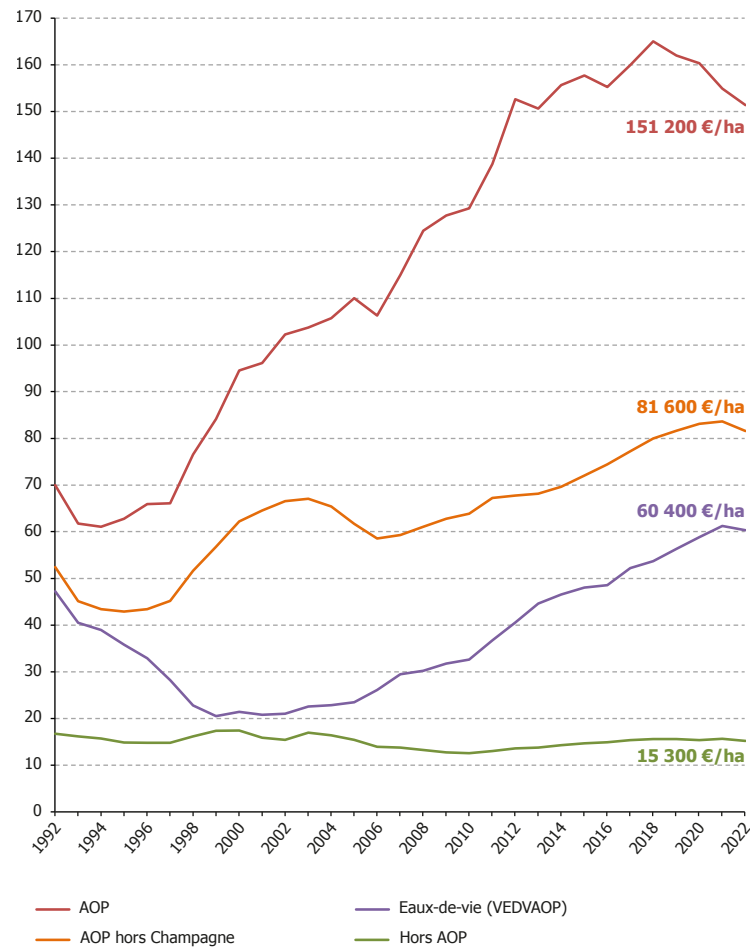
Le prix moyen national des vignes à eaux-de-vie AOP reflète majoritairement le prix des vignes destinées à la production de cognac. Après avoir baissé de plus de moitié en valeur constante entre 1992 et 1999, puis avoir stagné au début des années 2000 autour de 20 000 euros/ha, le prix a été multiplié par 2,6 entre 2004 et 2022, dépassant le niveau de 1992, depuis 2015. Cette remontée progressive s'explique par la diminution des taux d'intérêt et le développement des exportations de cognac, en particulier vers les États-Unis et la Chine. Le cognac est en effet quasiment entièrement exporté (97 % des volumes en 2022) et il a été relativement peu affecté par la pandémie de Covid. La progression du prix des vignes se déroule en dépit de l'extension progressive de la surface plantée du vignoble, amorcée en 2016 sous l'impulsion du BNIC, et qui se poursuit encore en 2022 (3 129 ha accordés en autorisations de plantation). Cette politique induit une pression sur les prix des terres plantables, sans pour autant relâcher celle sur les vignes plantées.

La progression du prix hors AOP, reflet des modifications des habitudes de consommation

Le prix des vignes hors AOP a diminué de 27 % en valeur constante entre 2000 et 2010, dans un contexte de crise aiguë du secteur. Depuis 2010, la tendance s'est inversée et le prix est en 2022 supérieur de 22 % à la valeur plancher de 2010. Cette tendance reflète en particulier le regain d'activité du vignoble languedocien, qui représente 70 % des surfaces hors AOP comptabilisées pour le calcul du prix national.

Évolution du prix des vignes par type de vignes entre 1992 et 2022

En milliers d'euros constants 2022/ha



Note : l'inflation est de 4,7 % en 2022. Lors du passage en valeur constante, les hausses inférieures à 4,7 % apparaissent comme des baisses.
Source : Groupe Safer-SSP.