

## Commentaires sur le marché foncier viticole en Languedoc-Roussillon en 2008

Le marché foncier viticole du Languedoc-Roussillon, malgré une production historiquement faible (en deçà de 14 millions d'hectolitres) reste très déprimé.

Ce constat met une fois de plus en lumière la complexité des interactions entre le prix du vin et la valeur vénale de la vigne, dans un environnement local marqué par l'organisation très éclatée de la production de vin.

Ce contexte régional induit une grande disparité sur les prix des vignobles, on notera que le rapport des prix peut aller de un à dix pour les terroirs d'appellation, entre les muscats de l'Aude ( 7600 euros/ha) et le Tavel ( 79 000 euros/ha) dans le Gard.

Les catégories des Vins de pays et des Vins de table subissent dans le Gard, l'Hérault et les Pyrénées orientales, une baisse parfois significative. Ce secteur en pleine restructuration est exposé directement à la concurrence mondiale des pays producteurs de vin.

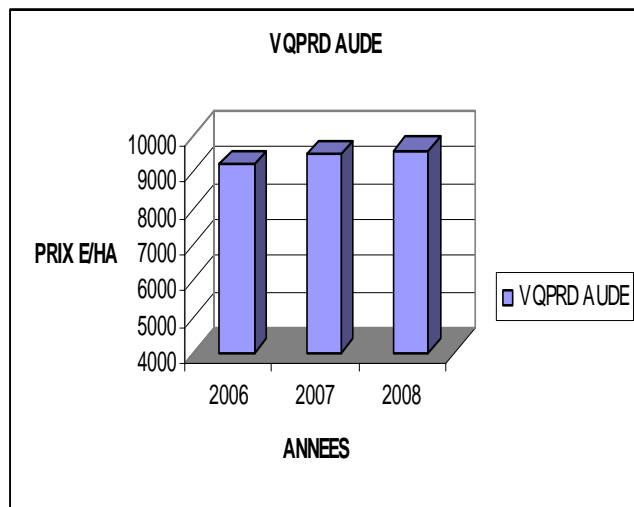
De manière générale, on constate que les acteurs du marché foncier annulent ou reportent leurs investissements en matière d'agrandissement ou de restructuration de leur propriété viticole, ce marché a donc subi une baisse du nombre des transactions dans un climat d'attente.

Cependant la viticulture Languedocienne est caractérisée, par une grande diversité, au niveau des terroirs, des vins produits et au niveau même de son organisation.

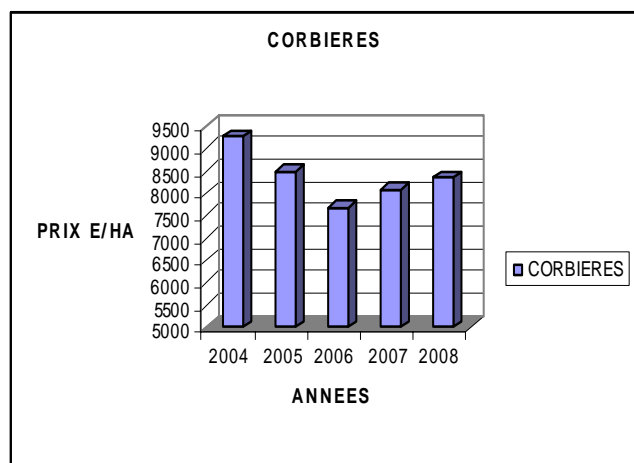
Ainsi localement certaines appellations s'appuyant sur de véritables entreprises viticoles coopératives ou vigneronnes en cave particulière, ont réussi la mutation de leur image ce qui induit le maintien voire l'augmentation du prix des vignes. C'est le cas dans l'Hérault (Pic Saint Loup, Picpoul de Pinet) dans les Pyrénées orientales (Collioure, Banyuls, Maury) dans l'Aude (La Clape, Quatourze) et dans le Gard (Tavel et Lirac).

Enfin le Languedoc reste un des vignobles les plus étendus au monde malgré les programmes successifs d'arrachage. Les opportunités d'installations à des prix relativement acceptables, le climat méditerranéen, la qualité de l'environnement naturel, la proximité du littoral, représentent encore, aux yeux d'investisseurs extérieurs ayant un comportement patrimonial, un attrait qui contribue à animer le marché des mas et domaines.

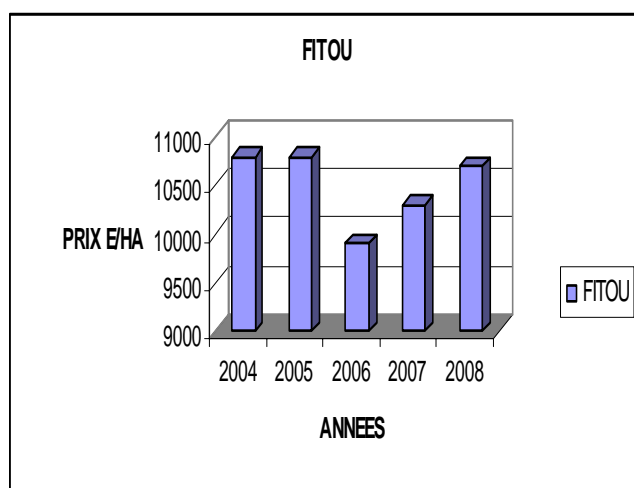
## Le vignoble de l'Aude :



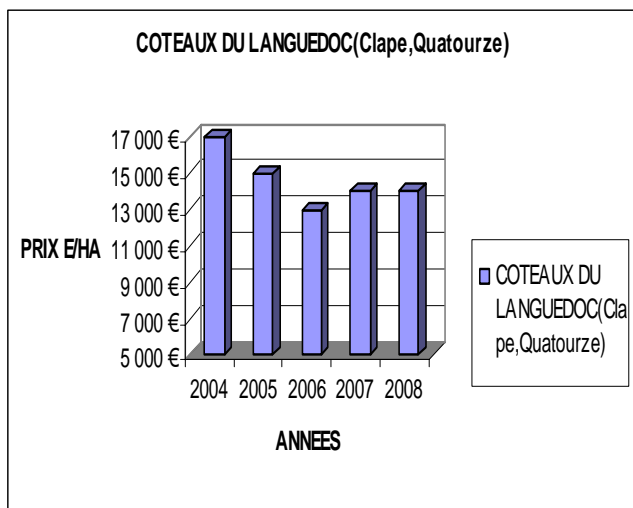
Le vignoble d'appellation est le moins cher de la région LR. Sa valeur moyenne est de 9590<sup>E</sup>/ha, ce qui traduit pour ce département la difficulté d'une démarche d'identification de la production à un terroir. Toutefois, depuis trois ans le prix moyen à l'hectare progresse légèrement.



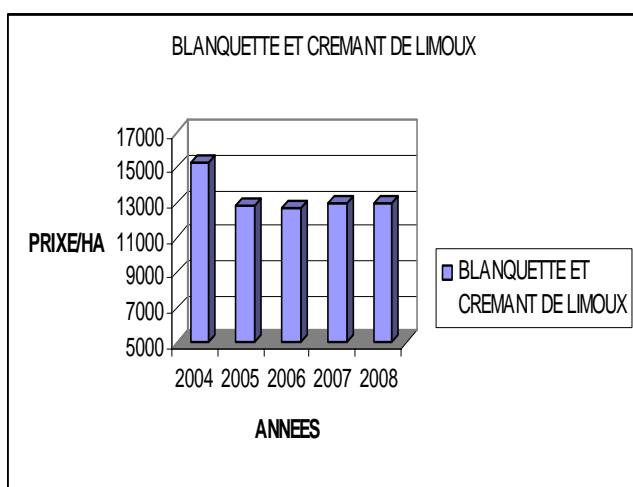
Ainsi les appellations Corbières ou Minervois représentent des entités géographiques vastes, des gammes de production étendues, ce qui aux yeux du consommateur trouble la perception d'identification à une zone. Le prix du foncier s'ajuste donc, dans un marché déprimé, sur la valeur de la prime d'arrachage et de la valeur vénale de la terre. Pourtant après avoir en 2006 atteint le niveau le plus bas, l'appellation retrouve une courbe ascendante.



L'appellation Fitou résiste mieux. Le prix du foncier progresse de 3,9% en un an résultat d'une production de grande qualité identifiée à une zone géographique bien déterminée.

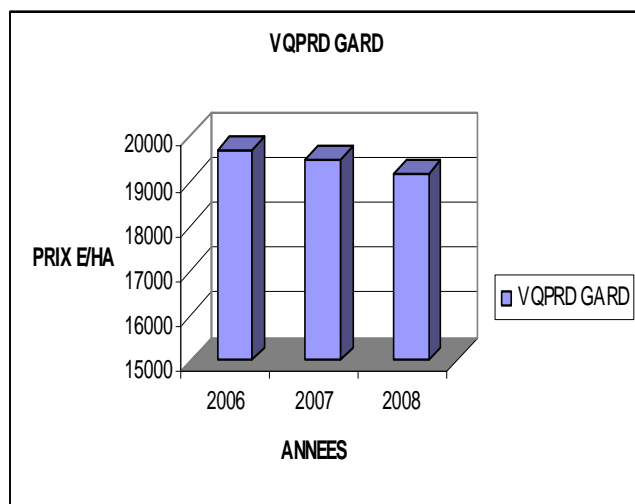


Les coteaux du Languedoc maintiennent un prix à l'hectare relativement élevé pour le département. Cette zone bénéficie surtout d'un positionnement géographique exceptionnel à proximité du Littoral et de sites naturels remarquables (Clape, Quatourze).

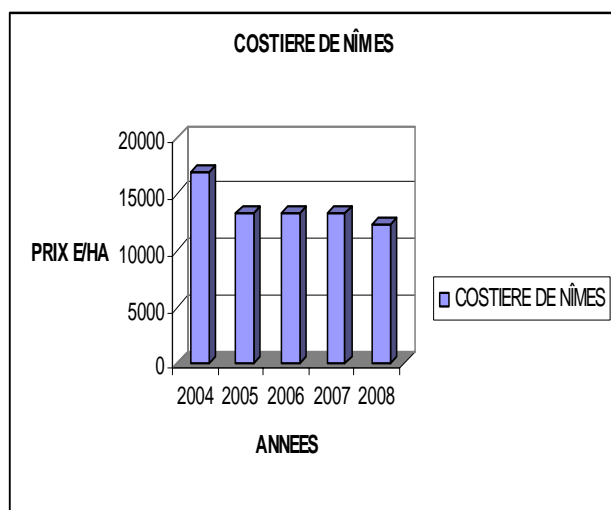


Les appellations du Limouxin (Blanquette, Crémant), connaissent un marché peu actif, ce qui provoque une stagnation du prix à l'hectare de la vigne. Cependant la spécificité de cette production et sa notoriété induisent une résistance à l'ambiance de morosité générale.

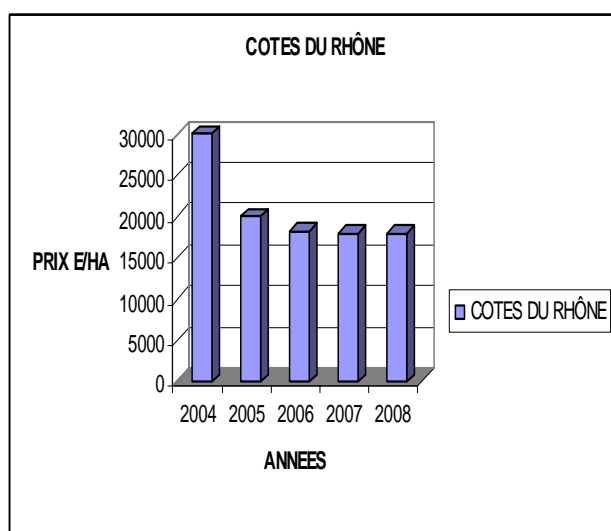
## Le vignoble du Gard :



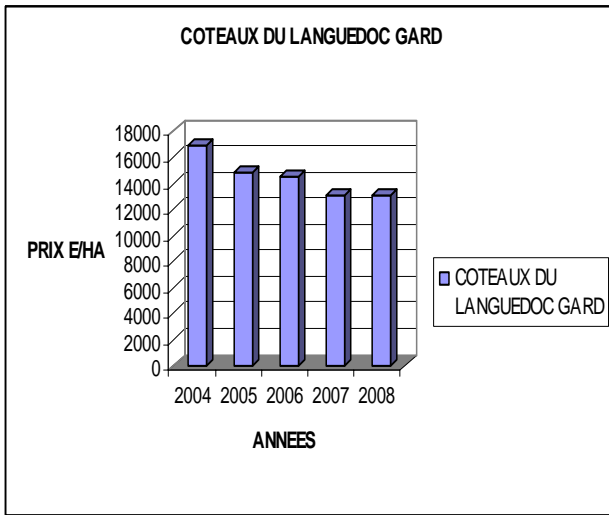
Le département du Gard connaît une légère érosion du prix du foncier viticole ( 1,6% en 1 an). Cette zone est particulièrement affectée par la crise du marché des vins. La structuration de l'offre des vins est le fait de petits opérateurs peu structurés qui ont des difficultés à résister à la baisse des prix du vin.



Ainsi les Costières de Nîmes ont vu leur prix à l'hectare chuter de 7,5% en 2008. Cette situation traduit la paralysie des acteurs du marché devant une crise dont ils ne voient pas l'issue.

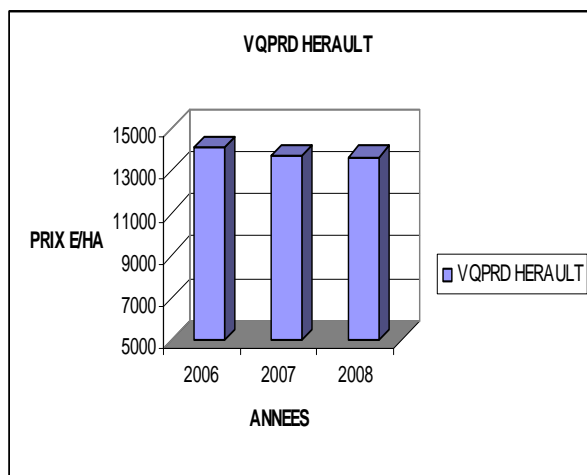


L'appellation plus huppée des Côtes du Rhône, connaît une stagnation du prix à l'hectare à un niveau historiquement bas 18000<sup>E</sup>/ha.

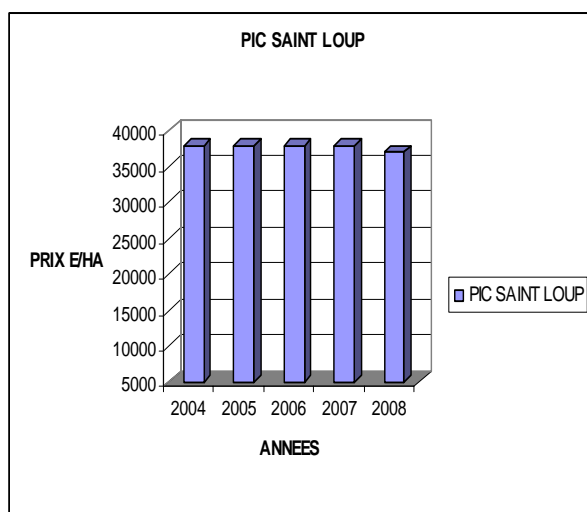


Les coteaux du Languedoc, restent à un niveau de valorisation faible 13000<sup>E</sup>/ha, dans un marché fermé, empreint de morosité. Cette appellation poursuit son érosion atteignant en 2008 son plus bas niveau depuis 5 ans.

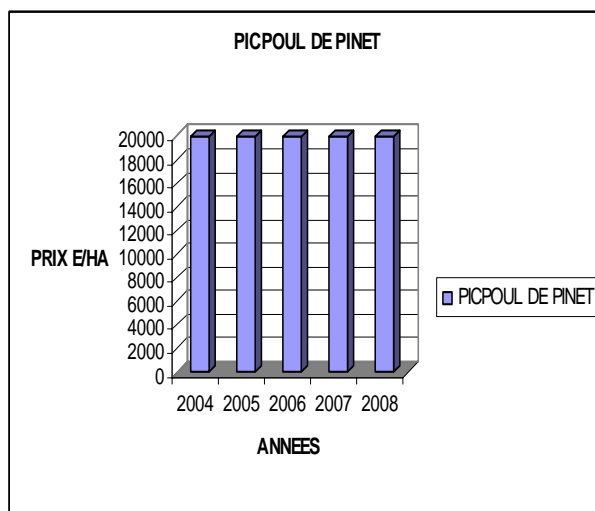
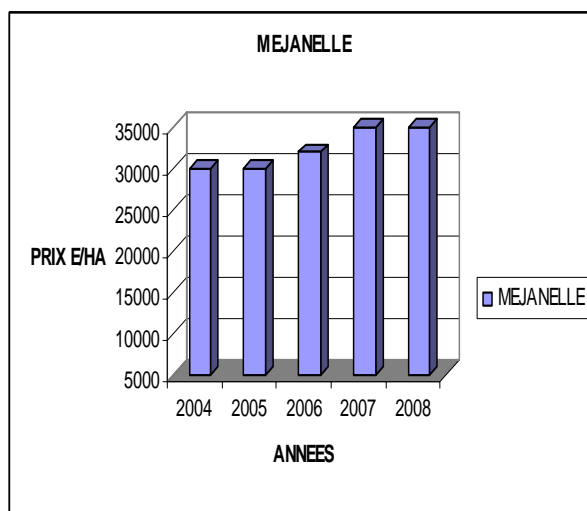
## Le vignoble de l'Hérault :

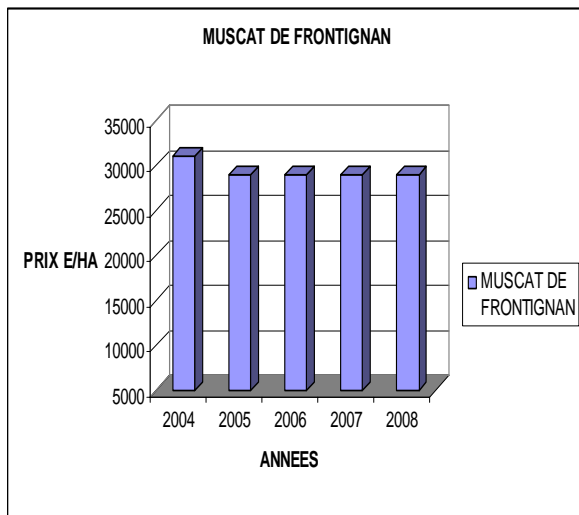


Le prix moyen du vignoble marque un très léger repli en 2008 ( 0,5%) pour s'établir à 13 651<sup>E</sup>/ha. Dans le contexte régional ce département dont le vignoble est le plus étendu de la région a mieux résisté à la crise. Une meilleure organisation de la production autour de grandes coopératives a permis pour l'instant de différer les effets négatifs de la mévente du vin.

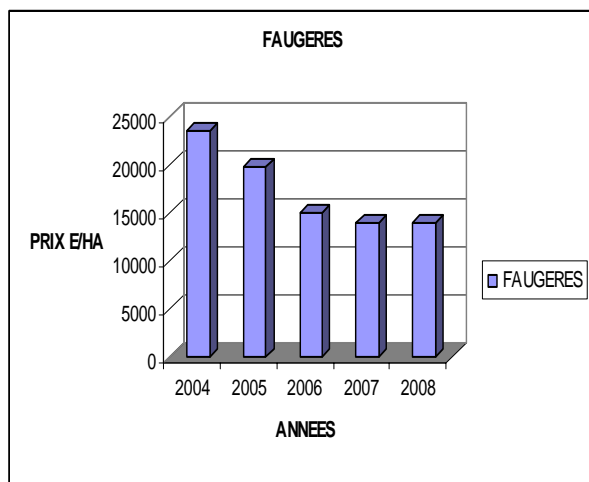


L'appellation Coteaux du Languedoc semble avoir réussie sa mutation en crus géographiquement localisés, ainsi le Pic Saint Loup, le Picpoul de Pinet, La Méjanelle maintiennent des prix de foncier à des niveaux relativement élevés pour la Région.

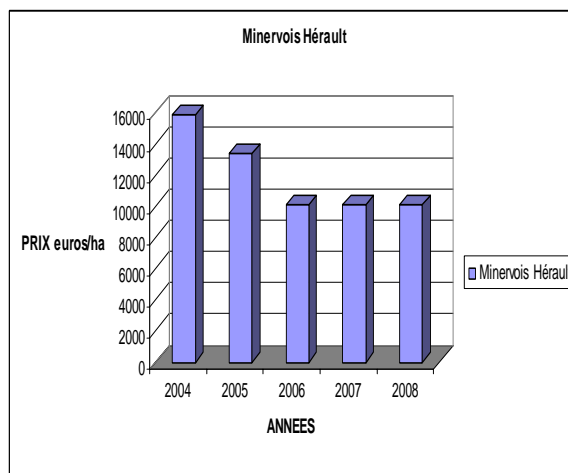
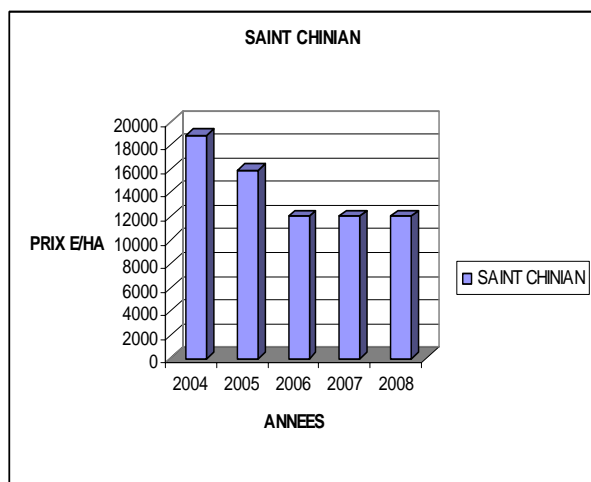




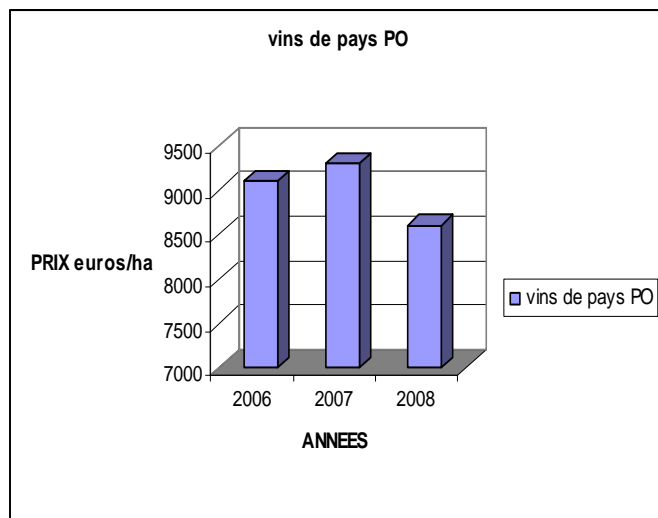
Les vins doux naturels, ( Muscats de Frontignan, de Mireval, de Lunel , et de Saint Jean de Minervois) ont recueilli les fruits d'une politique de limitation de la production et de maîtrise de l'offre, pour un marché très étroit destiné à une consommation nationale. Les prix du foncier sont stabilisés à un niveau de 20000 E/ha.



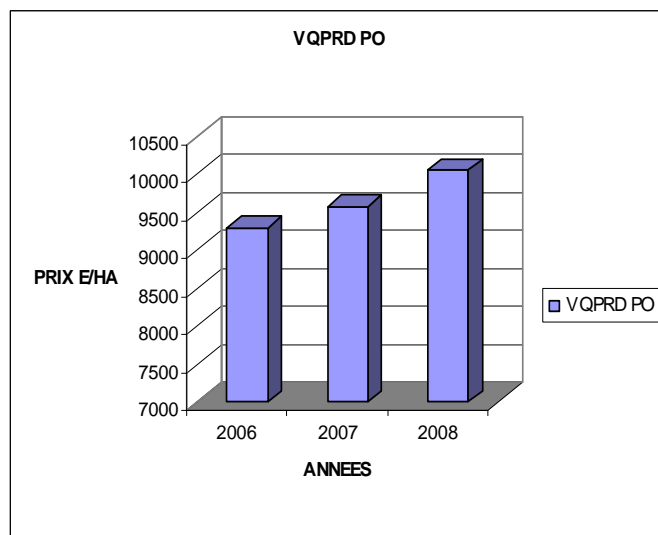
Les appellations de l'Ouest du département (Faugères, Saint-Chinian, Minervois) subissent de réelles difficultés de commercialisation des vins, ce qui implique un marché foncier réduit, un prix à l'ha qui stagne à un niveau faible (respectivement 14000<sup>E</sup>/ha , 12000<sup>E</sup>/ha.,10000<sup>E</sup>/ha)



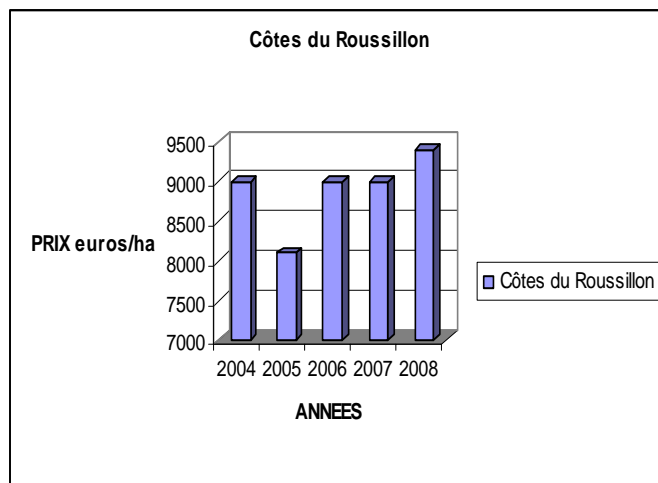
## Le vignoble des Pyrénées-Orientales



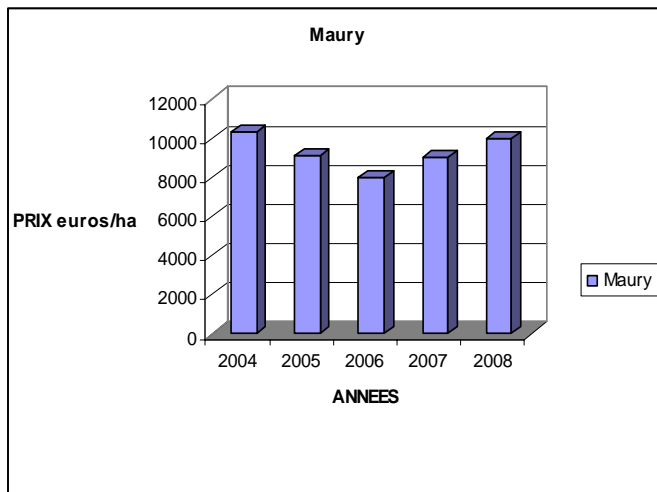
Ce département est caractérisé par des structures foncières réduites et très parcellisées, ces contraintes techniques de production impliquent de grandes difficultés pour les vins de pays, les vins de table et les appellations génériques. Le prix du vin ne permet plus de mettre en valeur des espaces dont les coûts de production sont trop élevés. Le prix des vignes est très faible entre 6000<sup>E</sup>/ha et 9000<sup>E</sup>/ha pour ces zones.



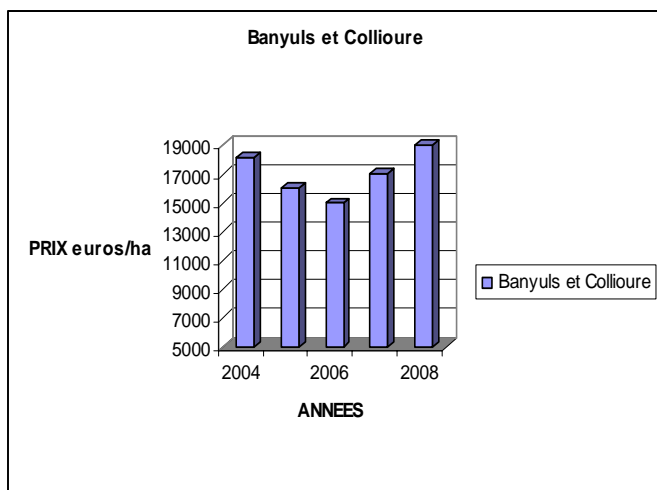
Les appellations de ce département connaissent une revalorisation de la valeur vénale du foncier viticole depuis maintenant trois ans cette valeur progresse pour atteindre 10000 euros/ha. Cependant cette valeur n'atteint pas le coût de reconstitution de la vigne, qui se situe entre 15000 et 20000 euros/ha.



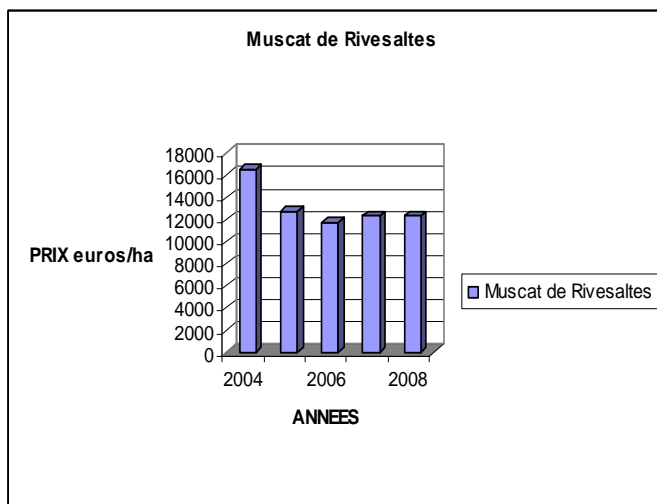
L'appellation Côtes du Roussillon poursuit son redressement enregistrant pour la troisième année consécutive une hausse du prix à l'hectare pour atteindre en 2008 la valeur de 9400 euros .



L'appellation Maury connaît aujourd'hui un engouement certain. Elle dispose de terroirs exceptionnels et acquiert une reconnaissance au niveau national et international qui se traduit au niveau du prix des vignes par une augmentation du prix à l'hectare 11,1%.



L'appellation Banyuls Collioure tire profit de sa typicité environnementale et de la qualité de ses produits. Le prix du foncier est à la hausse depuis 3 ans pour atteindre en 2008 le niveau de 19000 euros/ha. Cette valeur est la plus élevée du département des Pyrénées-Orientales.



Le marché des vins doux naturels à l'image du département de l'Hérault connaît une meilleure adéquation offre/demande ce qui permet le maintien du prix des vignes à un niveau de valorisation de 13000 euros/hectare.