

Paroles de foncier

Le PÉRIODIQUE de la transmission réussie, édité par la Safer en Aquitaine



ÉDITO

Safer et filières : l'exemple probant de la viticulture

Parmi les nombreux enjeux qui se posent à chacune des filières agricoles de notre région, bien d'entre eux présentent des caractéristiques communes. Parmi ces enjeux, citons notamment le renouvellement des générations, l'eau et sa maîtrise, l'accès au marché, le foncier et bien d'autres... La plupart de ceux-ci relèvent de politiques publiques dont l'ambition, pas toujours aboutie, tente d'apporter un début de réponse à ces enjeux !

S'agissant du foncier, plusieurs filières, et notamment la viticulture, l'ont appréhendé avec la Safer de manière volontariste :

- Portage foncier pour la transmission et l'installation, en particulier en lien avec la coopération viticole, les banques et les collectivités,
- Gestion locative pour accompagner des situations spécifiques : fin de carrière ou aléas climatiques par exemple,
- Optimisation de l'organisation foncière des exploitations, accompagnement du développement d'entreprises pour atteindre des seuils de compétitivité ou répondre à des marchés,

... Autant d'exemples où le partenariat, en Aquitaine, entre la filière viticole et la Safer fait ses preuves au quotidien !

Force est de constater qu'à partir du foncier, on appréhende également de nombreux autres enjeux d'une filière. Ainsi, pour peu qu'il y ait volonté de dialogue et d'anticipation, la question foncière rapproche bien des acteurs... Si la viticulture n'est pas la seule en Aquitaine, elle illustre en tout cas, et de manière probante, un partenariat efficient entre Safer et filière !

Francis Massé

Président de la Safer Aquitaine Atlantique



PAROLES DE PRO

> Le portage foncier pour faciliter l'installation d'une jeune viticultrice coopératrice

p.4

PAROLES D'EXPERTS



> Le prix des vignes par appellation

p.2

PAROLES DE PARTENAIRES



> Bernard Farges, Président du Syndicat des Bordeaux et Bordeaux Supérieurs

p.6



> Le prix des vignes par appellation

Le prix des vignes en euros par hectare

APPELLATION	2014	2015	2016
DORDOGNE			
Bergerac rouge	9 000	9 000	8 000
Bergerac blanc	9 000	9 000	9 000
Monbazillac	15 000	15 000	17 000
GIRONDE			
Saint-Julien, Margaux	1 000 000	1 200 000	1 200 000
Pauillac	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Saint-Estèphe	350 000	350 000	380 000
Listrac	75 000	75 000	75 000
Moulis	80 000	80 000	80 000
Haut-Médoc	75 000	80 000	80 000
Médoc	45 000	50 000	50 000
Sauternes	35 000	35 000	35 000
Liquoreux rive droite	16 000	15 000	15 000
Cadillac - Côtes de Bordeaux	18 000	18 000	18 000
Blaye - Côtes de Bordeaux	18 000	18 000	18 000
Castillon et Francs - Côtes de Bordeaux	20 000	20 000	25 000
Côtes de Bourg	22 000	22 000	22 000
Bordeaux blanc	15 000	15 000	16 000
Bordeaux rouge	15 000	15 000	16 000
Graves de Vayres	15 000	16 000	16 000
Graves blanc	27 000	27 000	30 000
Graves rouge	27 000	27 000	30 000
Pessac-Léognan	450 000	450 000	450 000
Pomerol	1 000 000	1 100 000	1 300 000
Lalande de Pomerol	180 000	200 000	200 000
Saint-Émilion	220 000	220 000	230 000
Satellites de Saint-Émilion	90 000	90 000	90 000
Canon Fronsac	70 000	80 000	100 000
Fronsac	25 000	30 000	35 000
LANDES			
Tursan	12 000	12 000	12 000
Vins IGP et Sans IG en zone Armagnac	10 000	10 000	10 000
LOT-ET-GARONNE			
Buzet	15 000	15 000	15 000
Côtes de Duras	10 000	10 000	11 000
Côtes du Marmandais	9 000	9 000	10 000
Vins IGP	6 000	6 000	6 000
Vins sans IG	5 000	5 000	5 000
PYRENEES-ATLANTIQUES			
Jurançon et Jurançon sec	46 000	40 000	40 000
Madiran	14 000	15 000	15 000

Bergerac, Monbazillac

En Dordogne, le marché foncier viticole enregistre une baisse de 31 % en surface, avec 144 ha échangés en 2016 contre 208 en 2015. Le marché fait face à une viticulture à deux vitesses : d'un côté, des structures vieillissantes sans objectif ni réelle vision ; de l'autre, des exploitations qui ont des projets ou qui sont reprises par des investisseurs extérieurs qui apportent du sang neuf. Dans l'appellation Pécharmant, les transactions ne sont plus forcément intrafamiliales. Des investisseurs extérieurs interviennent : le marché s'ouvre et la demande est forte.

Bordelais

En Bordeaux, le prix passe de 15 000 à 16 000 euros/ha du fait de la qualité des millésimes 2015 et 2016. Les lots à bon potentiel qualitatif restent très convoités par les acteurs locaux les plus performants. Ce type de biens peut s'échanger à des prix allant jusqu'à 25 000 euros/ha. Les ventes de domaines comportant des bâtiments de caractère restent principalement animées par des acquéreurs extérieurs à la filière et souvent étrangers. Le rythme des acquisitions réalisées par des asiatiques est similaire à 2015, aux alentours de 10 à 15 propriétés par an. L'hectare de Cadillac Côtes de Bordeaux et de Blaye Côtes de Bordeaux s'échange toujours à une valeur dominante de 18 000 euros et celui de Côtes de Bourg à 22 000 euros/ha.



fini par raviver l'intérêt des acteurs locaux. Ainsi, le prix d'un hectare de Fronsac passe de 30 000 à 35 000 euros/ha alors que celui d'un hectare de Canon Fronsac passe de 80 000 à 100 000 euros/ha.

Les vignes situées dans les Satellites de Saint-Emilion s'échangent toujours à des prix allant de 70 000 euros/ha pour Puisseguin à 110 000 euros/ha pour Montagne. Les AOC Lussac et Puisseguin sont appréhendées par les investisseurs locaux comme susceptibles de procurer un meilleur retour sur investissement que l'AOC phare de Saint-Emilion.

Toujours autant convoitées, tant par les acteurs locaux que par des opérateurs extérieurs à la filière, les vignes AOC Saint-Emilion s'échangent entre 180 000 et 2 300 000 euros/ha pour les meilleurs terroirs. Les prix progressent à la faveur d'une demande toujours supérieure à l'offre.

A Pomerol, les opportunités restent très rares et portent souvent sur des surfaces confidentielles, ce qui induit une augmentation des prix, qui passent de 1 100 000 à 1 300 000 euros/ha. Cependant, la valeur des meilleurs terroirs peut dépasser les 4 000 000 euros/ha. L'offre est un peu plus soutenue en Lalande de Pomerol, où les prix restent stables à 200 000 euros/ha.

Buzet, Côtes du Marmandais, Côtes de Duras

En 2016, le marché semble repartir très légèrement à la hausse en Côtes du Marmandais et Côtes de Duras mais reste encore très limité. Les prix sont compris entre 10 000 et 11 000 euros/ha. En Buzet, le marché reste stable avec toujours très peu de transactions et des prix autour de 15 000 euros/ha.

Le marché de Pessac-Léognan est resté particulièrement atone, aucune transaction n'y a été enregistrée en 2016.

Le regain d'attractivité de l'appellation Graves constaté en 2015 se traduit en 2016 par une augmentation des prix passant de 27 000 à 30 000 euros/ha. Ces moyennes masquent toutefois de grandes disparités entre des secteurs comme le plateau de Portets et la région de Langon, où les prix peuvent atteindre 50 000 euros/ha, et les environs de Podensac moins convoités (environ 27 000 à 30 000 euros/ha).

A Sauternes, la sortie de crise pour les vins génériques n'est pas encore d'actualité. Les réflexions professionnelles en cours, autour d'une meilleure structuration de l'offre et d'une redéfinition de la gamme, ne sont pas encore abouties. Le prix d'un hectare de Sauternes générique reste stable aux environs de 35 000 euros. L'année 2016 n'a pas vu de vente de crus classés 1855 contrairement aux années précédentes.

L'attractivité des appellations du Médoc est confirmée en 2016 et ce constat s'applique tant aux AOC génériques Médoc et Haut-Médoc

qu'aux appellations communales. Sur ces AOC prestigieuses, l'impact positif de la qualité des deux derniers millésimes est particulièrement sensible.

L'hectare de vigne AOC Médoc se négocie aux environs de 50 000 euros, et de 80 000 euros pour celui de Haut-Médoc. La valeur d'un hectare de Pauillac est stable aux environs de 2 000 000 euros. Les vignes AOC Margaux et Saint-Julien s'échangent sur la base moyenne de 1 200 000 euros/ha, bien que des valeurs voisines de 1 500 000 euros/ha puissent être enregistrées à Saint-Julien. Sur l'AOC Saint-Estèphe, la variabilité des prix est très forte selon la qualité des terroirs. Les meilleurs sols de graves se négocient à 800 000 euros/ha tandis que les vignes situées sur les argiles les plus froides ne dépassent pas 300 000 euros/ha.

En Libournais, le prix des AOC Fronsac et Canon Fronsac poursuit sa progression à la faveur de l'engouement des investisseurs chinois, déjà décrit en 2015, qui ont

Paroles de pro



› Le portage foncier pour faciliter l'installation d'une jeune viticultrice coopératrice

L'installation, un parcours long, périlleux, et qui peut décourager. Pour mener à bout son projet, l'agriculteur doit s'armer de patience, et passer, étape par étape, l'ensemble du parcours le menant à devenir exploitant. A Coirac, il a fallu trois ans à Angélique Neau pour aller d'une envie de s'installer à une installation en bonne et due forme depuis la fin d'année 2016, en viticulture, dans le village où son père a également une exploitation. La Safer l'a accompagnée avec un portage foncier, tout comme la cave de Sauveterre-Blasimon, la volonté d'Angélique Neau étant de devenir coopératrice.



d'Exploitation Agricole.

Une formation de six mois qu'elle choisit de passer à l'établissement de La Réole. En sachant que l'obtention de ce diplôme lui est nécessaire pour prétendre aux aides accordées aux Jeunes Agriculteurs. Aides non-négligeables dans la construction de son projet.

Les premiers contacts

Seul problème, si les terres disponibles à ce moment-là l'intéressent fortement, se situant sur la commune de Coirac où elle réside et où exploite son père, ou tout proche à Saint Brice (pour quelques hectares), le risque est que celles-ci soient vendues avant qu'elle ne puisse agir. «*La Safer m'a alors proposé un portage foncier, justement pour que je puisse avoir le temps de suivre mes formations et effectuer mes démarches sans que ce foncier ne parte ailleurs*», résume Angélique Neau.

Le portage lui sert alors d'outil précieux et sécurisant. «*Les premiers contacts sont nés en 2014, et il est apparu évident que le système pouvait satisfaire autant les trois viticulteurs partant à la retraite et vendeurs qu'Angélique Neau*», complète Héléne Dumas, conseillère foncier de la Safer et qui a suivi le dossier d'installation. En 2015 donc, la Safer acquiert les neuf hectares de vignes

Angélique Neau (à gauche), ici aux côtés de sa conseillère Safer Héléne Dumas, s'est installée finalement fin 2016.

Tout débute en 2014. Sur sa commune de Coirac, Angélique Neau, qui a déjà depuis quelques temps l'idée de s'installer sur une exploitation viticole, voit avec le départ en retraite de trois viticulteurs différents une occasion à saisir. Quoi de plus normal, pour celle qui est dans le monde de la vigne depuis toujours. Car rien n'est dû au hasard ni précipité.

«*Mon père est viticulteur depuis trente ans, j'ai toujours été dans ce milieu. Et à un moment de ma vie, j'ai justement préféré revenir moi-même dans les vignes. C'est environ en 2010 que cette volonté est née*»,

confie Angélique Neau. La jeune exploitante n'est cependant pas au bout de ses peines, et c'est un long parcours qui débute.

Car la jeune femme n'est pas immédiatement prête pour se lancer dans l'aventure, ni économiquement, ni professionnellement, ni en terme de compétences pures, surtout pour ce qui concerne la gestion et le rôle de chef d'exploitation. Elle qui est à ce moment-là en partie employée commerciale, et en partie employée sur l'exploitation familiale doit passer le BPREA, Brevet Professionnel Responsable



concrétisant finalement le portage financier mis en place seulement quelques mois avant.

Pour elle, cette solution du portage de foncier aura été la bonne. Elle lui aura laissé le temps de se former et de réaliser son projet d'installation sans être dans la précipitation, ce qui peut s'avérer dommageable, économiquement ou humainement. «Ce dossier est un bel exemple de portage. Il y avait une opportunité avec du foncier qui se libérait suite à des départs en retraite, et à côté une demande avec quelqu'un qui voulait s'installer mais n'était pas encore prêt», résume Hélène Dumas.

Mais cela reste un cas particulier. Et à chaque cas s'applique une solution. La conseillère Safer le reconnaît elle-même : «Le portage foncier permet de lancer la machine et d'être rôdé au moment de réaliser l'effort financier. Mais il y a d'autres outils à disposition. En ce moment, avec des taux d'intérêts bas, le portage n'est pas le plus plébiscité des systèmes. Mais il sera réutilisé dans l'avenir».

Céline Wlostowicer, présidente de la cave de Sauveterre-Blasimon, avec Clément Egana, qui a suivi le dossier d'Angélique Neau.

disponibles, avec un système de mise à disposition des parcelles au père d'Angélique Neau, qui a la charge de les exploiter le temps que la jeune viticultrice soit prête à s'installer. Ce portage s'effectue suite à la signature de la convention cadre signée en mai 2014 entre la Safer Aquitaine Atlantique et la Fédération des Coopératives Viticoles d'Aquitaine (FCVA).

Dans le cas d'Angélique Neau, c'est avec la cave de Sauveterre-Blasimon que la Safer conclut le portage, cave où la future viticultrice a déjà émis le souhait d'adhérer dans le cadre de son installation. Ce contrat tripartite est une manière de sécuriser le système aussi. Si, après cinq ans, le porteur de projet n'est pas en mesure de racheter les parcelles à la Safer, c'est la cave qui s'y engage.

n'est donc pas de jouer un rôle direct mais de faciliter l'installation de jeunes viticulteurs ou viticultrices», précise la présidente Céline Wlostowicer.

A l'été 2016, Angélique Neau obtient son diplôme, et continue son parcours «administratif», entre MSA, contrôle des douanes, CDOA (Commission Départementale d'Orientation Agricole). Elle s'installe à la fin de l'année,

**Article publié sur
www.aqui.fr le 05/06/17
par Sylvain Desgroppes.**

Un outil économique

Du côté de la cave de Sauveterre-Blasimon, la position est claire sur cet outil d'aide à l'installation : «L'idée n'est pas que la cave exploite les vignes en direct, mais bien qu'elle fasse vivre les territoires. L'intérêt



La convention de portage foncier entre la Safer et la cave de Sauveterre-Blasimon portait sur neuf hectares de vignes.

Paroles de partenaires



› Bernard Farges, Président du Syndicat des Bordeaux et Bordeaux Supérieurs

Au lendemain du gel qui a sans doute compromis une moitié de la récolte en volume du vignoble girondin, Bernard Farges, Président du Syndicat des Bordeaux et Bordeaux Supérieurs, dit sa confiance dans la capacité de la filière à faire face, en même temps qu'il reste optimiste sur la pérennité du potentiel de la viticulture qui doit promouvoir la transmission des exploitations en s'appuyant notamment sur le portage foncier.

Un mois après l'épisode de gel qui a affecté la viticulture de la région et hypothéqué la récolte dans le bordelais comment analysez-vous la situation?

Bernard Farges - C'est un choc pour l'ensemble du vignoble des vins de Bordeaux et l'ensemble de la filière. Lorsque l'on manque de produit, qu'il est détruit, c'est bien entendu le viticulteur lui-même qui est atteint mais aussi toute la chaîne de transformation, de distribution, de commercialisation qui est impactée. Au-delà des chiffres globaux que l'on évoque, aujourd'hui, il faudra attendre la récolte pour mesurer cet impact car le constat que nous pouvons faire recouvre des situations diverses, avec nombre de propriétés touchées à 80%.

Il existe quelques outils qui permettent de se prémunir de ces accidents climatiques, qu'il faut améliorer et dont on fait la promotion : le VCI et l'assurance récolte. Tous les viticulteurs ne veulent pas y participer, ou les utiliser, mais nous devons engager les uns et les autres à s'y pencher au plus près. Il reste beaucoup de chemin à faire et nous aurons une assemblée générale qui traitera de ce sujet. Nous voulons reprendre le travail que nous avons fait déjà, après le choc climatique de 2013 avec la grêle, et faire la promotion d'un dispositif certes imparfait mais qui mériterait d'être davantage utilisé par les viticulteurs. Ce sont les solutions collectives qui peuvent être utiles et si aucune solution ne



© Planète Bordeaux

répond à tous les problèmes, parfois l'une d'entre elles peut améliorer la situation de l'un ou de l'autre.

En tant que Président des Bordeaux et Bordeaux Supérieurs, quand vous regardez de près la structure des exploitations, la question des successions, des transmissions, quelle analyse faites-vous aujourd'hui ?

B.F. - Le foncier est dynamique quand l'activité économique l'est aussi. Tout ce qui concourt à améliorer la santé économique de la filière et des entreprises

donne de la fluidité au foncier et des investisseurs s'y intéressent, qu'ils soient intérieurs à la filière ou pas, sachant que Bordeaux, depuis toujours, a été ouvert aux investisseurs extérieurs. Les dix à vingt dernières années ne l'ont pas démenti. Nous avons besoin d'outils qui permettent de fluidifier ce marché, de faire en sorte que lorsque des jeunes veulent s'installer, on puisse avoir la capacité de les y aider. Le système de portage du foncier qui a été mis en place est un outil trop peu utilisé. Il faut en faire la promotion et améliorer les quelques points qui pourraient l'être. Les Conventions de Mise à Disposition (CMD) sont également un outil qui permet de fluidifier le foncier.



Tout ce qui concourt à faciliter la transmission et à alléger le coût de la transmission de l'outil de travail va dans le bon sens. Ce n'est pas un outil de spéculation mais un outil de travail que l'on transmet. La transmission est un sujet extrêmement important, un vrai sujet de politique économique. Il existe, d'ailleurs, des régions viticoles, en France, où la transmission est le sujet majeur, chez nos amis champenois par exemple, mais aussi à Bordeaux, à Saint-Emilion, à Pomerol, dans des appellations prestigieuses où le prix des vignes est très élevé...

Comment évaluez-vous par ailleurs le rôle que peuvent jouer les caves coopératives pour l'installation ?

B.F. - Les caves, en effet sont entrées dans le jeu. Elles ont compris qu'elles

avaient intérêt à être attentives au maintien du foncier car il y va de leur pérennité et de leur compétitivité. Certaines se sont équipées de personnes qui se consacrent à cette question car c'est décisif à un moment où il y a un renouvellement de génération pas forcément assuré. Et où des investisseurs étrangers ou extérieurs qui arrivent n'ont pas forcément vocation à adhérer à une coopérative et à accompagner l'installation des jeunes.

Vous semblez optimiste quant à la possibilité de garder le potentiel de la viticulture girondine...

B.F. - Cela fait au moins vingt ans que l'on entend le discours selon lequel on n'arrivera pas à renouveler et à garder les entreprises... Même lorsque les périodes ont été difficiles,

avec des aléas divers, il n'y a pas eu de déprise ou quasiment pas. Le tissu économique viticole bordelais, y compris avec les étrangers, permet que les choses s'organisent, que l'on s'adapte, il continuera à s'organiser dans les dix ans à venir. Il y a finalement peu de surfaces qui disparaissent. On voit de nouveau, depuis un ou deux ans, un peu plus de candidats à l'installation, c'est le signe d'une amélioration de notre économie viticole. Certes, c'est un métier difficile, mais beau, exigeant et rigoureux et très riche par la diversité de ses travaux et des actes que sont la culture de la vigne, la vinification ou la commercialisation. Et celles et ceux qui arrivent à les conduire, en tout ou partie, s'y accomplissent.

Extraits de l'article publié sur www.aqui.fr le 06/06/17 par Joël Aubert

Des paroles aux chiffres

> L'activité de la Safer en 2016 : Zoom sur la viticulture

Le marché viticole en 2016

Ce sont 3 265 ha de vignes qui ont été vendus sur les cinq départements¹ de la Safer Aquitaine Atlantique, représentant 810 ventes et 255 millions d'euros.

Le portage foncier : 40 propriétés viticoles, 232 ha

La Safer assure, en partenariat avec le Département, la Région et certaines caves coopératives, le portage de 40 propriétés viticoles pour un total de 232 ha. Le portage foncier est un système de «location-vente» de foncier porté par la Safer pendant 5 ans, pour un jeune agriculteur qui s'installe, un viticulteur en situation de surendettement ou un agriculteur qui souhaite conforter son exploitation.

219 acquisitions viticoles de la Safer

La Safer a réalisé au total 883 acquisitions pour 6 544 ha. Sur le marché viticole, elle a réalisé 219 acquisitions pour 1 007 ha et 98 millions d'euros.

1 014 ha attribués à la viticulture

Sur les 6 637 ha revendus au total par la Safer, 1 014 ha ont été consacrés au développement de la viticulture, en particulier à la confortation des exploitations, à la restructuration du parcellaire et à l'installation de jeunes viticulteurs.

50 jeunes viticulteurs installés par la Safer

307 ha de vignes ont été attribués par la Safer à 50 jeunes viticulteurs préparant leur installation, s'installant ou récemment installés.

4 736 ha de vignes mis à disposition

Ce sont près de 14 230 ha qui ont été mis à disposition par la Safer, dont 4 736 ha en vignes, dans le cadre de Conventions de Mise à Disposition. La CMD est une solution pour faire exploiter ses terres ou ses vignes par un tiers de manière temporaire, dans l'attente d'une vente, d'une succession, d'une mise en location ou d'un changement de destination...



1 - Dordogne, Gironde, Landes, Lot-et-Garonne, Pyrénées-Atlantiques.

Contacts

Dordogne

Cré@Vallée Nord
Route de Charbonniers
CS 50003
24660 Coulounieix-Chamiers
Tél. : 05 53 02 56 40
Directrice départementale :
Stéphanie GRESSIER

Gironde

16, avenue de Chavaillès
CS 10235, 33525 Bruges Cédex
Tél. : 05 56 69 29 99
Directeur départemental :
Michel LACHAT

Landes

584, av. du Corps Franc Pommies
40280 St Pierre du Mont
Tél. : 05 58 46 59 59
Directeur départemental :
Bruno LACRAMPE

Lot-et-Garonne

Rue de Péchabout
47000 Agen
Tél. : 05 53 95 19 19
Directrice départementale :
Anne BROUELLE

Pyrénées-Atlantiques

Béarn

18, avenue Louis Sallenave
CS 90605, 64006 Pau Cédex
Tél. : 05 59 90 34 20
Directeur départemental : Eric PENACQ

Pays-Basque

Place Jean Errecart
64120 Saint Palais
Tél. : 05 59 65 88 10
Directeur départemental : Eric PENACQ

Internet : www.saferaa.fr
www.proprietes-rurales.com

Les conseillers fonciers de la Safer Aquitaine-Atlantique

Gironde

- 1 - Antoine CHABANEL
- 2 - Aurélien TUR
- 3 - Thierry VERGNET
- 4 - Mathieu PERAUDEAU
- 5 - Pierre TRIGEARD
- 6 - Sophie ERRIEN

Landes

- 1 - Bruno LACRAMPE
- 2 - Yan CHASSERIO
- 3 - Anthony FRATTER

Dordogne

- 1 - Marie MERIC
- 2 - Jean-Yves ORTAVENT
- 3 - Nelly DUPRAT
- 4 - Bernadette FORTUNEL

Pyrénées-Atlantiques

- 1 - Laurence CRUBILE
- 2 - Gersende PEREZ
- 3 - Audrey NARBONNE
- 4 - Gratién THOMAS
- 5 - Jean-Luc RAMI
- 6 - Lucie DE GUITAUT