

LE MARCHÉ DES VIGNES

BORDELAIS

Les surfaces en vignes échangées en 2022 se stabilisent aux environs de 1 800 ha. Le montant global des transactions portant sur des cessions d'actifs viticoles a représenté environ 50% des valeurs des cessions totales de titres correspondant à des propriétés viticoles.

En Bordeaux et Côtes de Bordeaux, les prix poursuivent leur baisse pour atteindre une valeur dominante de 10 500 €/ha. Les lots les mieux placés résistent mieux et peuvent encore s'échanger sur la base de 21 000 €/ha. Les parcelles situées sur des terroirs plus communs ou réputés gélifs peinent à trouver preneur et s'échangent, en fonction de leur état, à des niveaux de prix qui peuvent varier entre 6 000 et 4 000 €/ha dans les situations les plus dégradées.

Le groupe côtes suit la tendance observée sur les Bordeaux. Les prix/ha des secteurs de Cadillac, Blaye et Bourg baissent d'environ 15%. L'hectare de Cadillac Côtes de Bordeaux s'échange sur une base moyenne de 11 000 €/ha tandis que les Blaye Côtes de Bordeaux se négocient à la valeur moyenne de 13 000 €/ha et les Bourg 16 000 €/ha. Castillon n'échappe plus à la baisse avec une valeur médiane qui avoisine désormais les 20 000 €/ha même si les meilleurs terroirs convoités par des opérateurs de Saint-Emilion résistent et peuvent encore s'échanger à des valeurs maximales de 35 000 €/ha.

Pour la première fois depuis la création de l'appellation, les prix en Pessac Léognan accusent une baisse sensible revenant au niveau de 2020 avec une dominante à 600 000 €/ha. Dans les Graves, les prix poursuivent la baisse déjà constatée l'an dernier pour

atteindre une valeur dominante de 27 000 €/ha. Les lots situés sur les meilleurs plateaux graveleux s'échangent toujours sur la base de 40 000 €/ha tandis que les terroirs sableux les plus gélifs peinent désormais à trouver preneur à plus de 15 000 €/ha.

Dans cette conjoncture morose, la situation déjà compliquée de Sauternes se maintient. Les prix sont stables aux environs de 30 000 €/ha en moyenne. Les difficultés commerciales des liquoreux de la rive droite, Loupiac et Sainte-Croix-du-Mont ont perduré en 2022. La valeur moyenne à l'hectare des vignes de ces AOP suit la valeur des vignes AOC Bordeaux à 10 500 €/ha.

En Médoc, le mouvement de baisse entamé en 2019 se poursuit. Les vignes AOC Médoc s'échangent désormais à 35 000 €/ha en moyenne tandis que le prix des vignes AOC Haut Médoc se maintient à 60 000 €/ha, et ceux de Listrac et Moulis à 80 000 €/ha. Margaux et Saint Julien affichent une certaine stabilité avec un prix moyen de 1 500 000 €/ha et des valeurs maximales proches de 2 500 000 €/ha pour Margaux et une valeur moyenne de 1 800 000 €/ha pour Saint Julien. Pauillac semble également entrer dans une phase de stabilité avec des prix moyen de 3 000 000 €/ha. A Saint-Estèphe, le prix dominant reste stable aux environs de 550 000 €/ha mais le fossé se creuse entre les moins bons terroirs qui s'échangent à 350 000 €/ha et les meilleurs qui peuvent désormais atteindre 1 200 000 €/ha voir plus lorsque les vignes appartiennent à des crus classés.

En Libournais, l'attrait de l'AOC Saint-Emilion se maintient. Si la dominante reste stable aux environs de 300 000 €/ha, les prix dans les secteurs les moins



LE PRIX DES VIGNES (€/HA)

Prix moyen correspondant à des vignes plantées, en bon état et d'âge moyen

	Appellation	2022	2021	2020
→	Saint-Julien	1 800 000	1 800 000	1 600 000
→	Margaux	1 500 000	1 500 000	1 500 000
→	Pauillac	3 000 000	3 000 000	2 800 000
→	Saint-Estèphe	550 000	550 000	550 000
→	Moulis	80 000	80 000	80 000
→	Listrac	60 000	60 000	65 000
→	Haut-Médoc	60 000	60 000	65 000
↘	Médoc	35 000	38 000	40 000
→	Sauternes	30 000	30 000	30 000
↘	Liquoreux Rive Droite	10 500	12 000	12 000
↘	Cadillac Côtes de Bordeaux	11 000	13 000	14 000
↘	Bordeaux Rouge	10 500	12 000	13 000
↘	Bordeaux Blanc	10 500	12 000	13 000
↘	Grave de Vayres	10 500	14 000	15 000
↘	Graves Rouge	27 000	32 000	34 000
↘	Graves Blanc	27 000	32 000	34 000
↘	Pessac-Léognan	500 000	650 000	600 000
→	Pomerol	2 000 000	2 000 000	2 000 000
↘	Lalande de Pomerol	230 000	250 000	250 000
→	Saint-Emilion	300 000	300 000	300 000
→	Satellites de Saint-Emilion	85 000	85 000	85 000
→	Canon Fronsac	100 000	100 000	100 000
↘	Fronsac	22 000	25 000	28 000
↘	Côtes de Bourg	16 000	18 000	19 000
↘	Blaye Côtes de Bordeaux	13 000	15 000	16 000
↘	Castillon/Francis Côtes de Bordeaux	20 000	25 000	25 000

prisés poursuivent le mouvement de baisse amorcé en 2021 avec des valeurs qui peuvent descendre jusqu'à 200 000 €/ha. La compétition pour accéder aux meilleurs terroirs reste très intense et les prix peuvent atteindre 3 800 000 € hors classement et dépasser les 5 000 000 €/ha en cas de vente de propriétés classées de bonnes renommées. Les appellations satellites de Saint-Emilion marquent le pas. Si les AOC réputées pour l'homogénéité de leur terroir telles que Montagne (120 000 €/ha) ou Saint Georges (150 000 €/ha) trouvent toujours preneur, les vignes en AOC Puisseguin ou Lussac, lorsqu'elles ne bénéficient pas de situations très favorables, peinent désormais à trouver preneur et leur prix peut baisser jusqu'à 55 000 €/ha.

Les prix du vignoble de Pomerol se stabilisent à une moyenne de 2 000 000 €/ha. Là encore, les secteurs convoités par les plus

belles signatures de l'appellation peuvent atteindre des valeurs supérieures à 7 000 000 €/ha tandis que les terroirs les moins prisés conservent une valeur plancher en légère hausse de 1 300 000 €/ha. A Lalande-de-Pomerol, les prix baissent légèrement avec une dominante qui avoisine désormais les 230 000 €/ha. Les meilleurs terroirs toujours très convoités se maintiennent à des niveaux de prix voisins de 350 000 €/ha.

A Fronsac, la baisse initiée en 2020 se poursuit et la dominante des prix se replie désormais à 22 000 €/ha. Le prix des meilleurs terroirs baisse également mais ces derniers peuvent encore s'échanger à près de 50 000 €/ha. Canon-Fronsac se maintient aux environs de 100 000 €/ha.