

Le prix des vignes.

BORDELAIS

Le prix moyen correspondant à des vignes plantées, en bon état et d'âge moyen (€/ha)

Appellation	2021	2022	2023	
Bordeaux blanc	12 000	10 500	12 000	↗
Bordeaux rouge	12 000	10 500	9 000	↘
Liquoreux rive droite	12 000	10 500	9 500	↘
Graves de Vayre	14 000	10 500	9 500	↘
Cadillac - Côtes de Bordeaux	13 000	11 000	10 000	↘
Blaye - Côtes de Bordeaux	15 000	13 000	10 000	↘
Côtes de Bourg	18 000	16 000	14 000	↘
Castillon et Francs - Côtes de Bordeaux	25 000	20 000	20 000	→
Margaux	1 500 000	1 500 000	1 500 000	→
Pauillac	3 000 000	3 000 000	3 000 000	→
Saint-Estèphe	550 000	550 000	500 000	↘
Saint-Julien	1 800 000	1 800 000	1 800 000	→
Haut-Médoc	60 000	60 000	50 000	↘
Listrac	60 000	60 000	40 000	↘
Médoc	38 000	35 000	25 000	↘
Moulis	80 000	80 000	70 000	↘
Graves blanc	32 000	27 000	26 000	↘
Graves rouge	32 000	27 000	26 000	↘
Pessac-Léognan	650 000	500 000	450 000	↘
Sauternes	30 000	30 000	28 000	↘
Canon Fronsac	100 000	100 000	90 000	↘
Fronsac	25 000	22 000	21 000	↘
Lalande de Pomerol	250 000	230 000	180 000	↘
Pomerol	2 000 000	2 000 000	2 000 000	→
Saint-Emilion	300 000	300 000	270 000	↘
Satellites de Saint-Emilion	85 000	85 000	80 000	↘

En **Bordeaux** et **Côtes de Bordeaux**, les prix poursuivent leur baisse pour atteindre une valeur dominante de 9 000 €/ha pour les rouges. Les lots les mieux placés résistent et peuvent encore s'échanger dans des cas de plus en plus rares sur la base de 15 à 18 000 €/ha. Les parcelles situées sur des terroirs plus communs ou réputés gélifs peinent à trouver preneur et s'échangent aux environs de 4 000 €/ha. Les prix des blancs résistent mieux avec une valeur dominante à 12 000 €/ha en Bordeaux ou Entre-deux-Mers.

L'année 2023 a été marquée par un marché atone dans l'attente de précisions sur les conditions d'octroi de la prime d'arrachage. Quelques propriétés bien structurées, dont certaines avaient postulé au dispositif d'arrachage sanitaire, ont finalement trouvé preneurs fin 2023 et dans le premier semestre 2024. Les acquéreurs sont soit des voisins qui souhaitent éviter le boisement ou la renaturation de vignes qui les touchent, soit des négociants qui cherchent à préserver leur marché en rachetant des marques qu'ils

distribuent, ou encore des opérateurs extérieurs à la filière bordelaise qui estiment que le prix du foncier a atteint un tel niveau qu'il est possible d'espérer une rentabilité lorsque l'on maîtrise la commercialisation.

Le groupe Côtes suit la tendance observée sur les Bordeaux. L'hectare de **Cadillac Côtes de Bordeaux** ou de **Blaye Côtes de Bordeaux** s'échange sur une base moyenne de 10 000 €/ha, les Bourgs à 14 000 €/ha. **Castillon** n'échappe pas à la baisse avec une valeur médiane qui avoisine désormais les 20 000 €/ha.

L'appellation **Pessac-Léognan** poursuit la baisse entamée en 2022 avec une valeur dominante voisine de 450 000 €/ha même si les prix des meilleurs terroirs se maintiennent aux environs de 600 000 €/ha.

Dans les **Graves**, les prix poursuivent la baisse constatée en 2022 pour atteindre une valeur dominante de 26 000 €/ha. Les lots situés sur les meilleurs plateaux graveleux se maintiennent à des niveaux de prix voisins de 38 000 €/ha tandis que les terroirs sableux les plus gélifs peinent désormais à trouver preneur à plus de 10 000 €/ha.

Dans cette conjoncture morose, la situation déjà compliquée de **Sauternes** se dégrade encore un peu avec une valeur dominante qui passe à 28 000 €/ha en 2023. L'augmentation récente des cours des vins de Sauternes en vrac n'impacte pas encore la valeur des vignes.

Les liquoreux de la rive droite, **Loupiac** et **Sainte-Croix-du-Mont**, subissent la même tendance que les Bordeaux avec une dominante à la baisse à hauteur de 9 500 €/ha.

Avec un repli des prix de près de 30% par rapport à 2022, l'AOC **Médoc** est celle qui enregistre la baisse la plus significative. Les vignes s'échangent désormais à 25 000 €/ha en moyenne, tandis que le prix des vignes AOC **Haut-Médoc** baisse à 50 000 €/ha. En raison de l'absence de visibilité sur la sortie de crise, les acteurs locaux limitent leurs achats à de petites parcelles enclavées. Les prix en **Listrac** (40 000 €/ha) et **Moulis** (70 000 €/ha) accusent également une baisse.

Les appellations communales Pauillac, Margaux et Saint-Julien échappent à cette tendance et affichent une certaine stabilité, même si le rythme des transactions ralentit. **Margaux** s'échange à un prix moyen de 1 500 000 €/ha et des valeurs maximales proches de 2 500 000 €/

ha, et **Saint-Julien** se négocie à une valeur moyenne de 1 800 000 €/ha. Les prix sont encore à la hausse dans les meilleurs terroirs de **Pauillac** (4 500 000 €/ha). A **Saint-Estèphe**, le prix dominant diminue aux environs de 500 000 €/ha et le fossé se creuse entre les moins bons terroirs qui s'échangent à 300 000 €/ha et les meilleurs qui peuvent se maintenir à 1 200 000 €/ha.

En Libournais, l'attrait de l'AOC **Saint-Emilion** s'érode nettement dans les secteurs les moins qualitatifs. Le nombre d'hectares à la vente étant en augmentation et les acheteurs locaux faisant face à de sévères difficultés de commercialisation, il en résulte un marché atone dans l'attente d'une nouvelle définition des niveaux de prix/ha. La dominante baisse à 270 000 €/ha. Dans les secteurs les moins prisés, les prix poursuivent le mouvement de baisse amorcé en 2021 avec des valeurs qui peuvent atteindre 170 000 €/ha. La compétition pour accéder aux meilleurs terroirs s'émousse en raison de la prudence des investisseurs et des crus classés à la vente ne trouvant pas preneur à la hauteur des attentes de leurs propriétaires.

Les appellations satellites de Saint-Emilion poursuivent la baisse entamée en 2022, particulièrement à **Lussac** (40 000 €/ha) et **Puisseguin** (60 000 €/ha). Les meilleurs terroirs de Montagne (110 000 €/ha) sont encore un peu épargnés mais les secteurs les moins qualitatifs baissent de façon significative.

Les prix du vignoble de **Pomerol** restent stables à une moyenne de 2 000 000 €/ha, mais le marché atone de ces derniers mois annonce probablement une baisse à minima sur les terroirs les moins passionnants. A **Lalande-de-Pomerol**, les prix baissent de façon significative avec une dominante qui avoisine désormais les 180 000 €/ha. Les prix pratiqués sur les meilleurs terroirs sont également en baisse aux environs de 300 000 €/ha.

A **Fronsac**, la baisse se poursuit et la dominante des prix/ha s'établit désormais à 21 000 €/ha. Le prix des meilleurs terroirs accuse également une baisse (40 000 €/ha) même si le marché extrêmement atone ne permet pas de disposer de beaucoup de références. Il en est de même à **Canon-Fronsac** où les prix se maintiennent aux environs de 100 000 €/ha.