

OBSERVATOIRE DU FONCIER VITICOLE

La grande divergence

Édition de juillet 2026 · données de l'exercice 2025

Une lecture des données publiques que personne ne croise. Trois volets : la valeur et sa divergence entre bassins ; le poids du foncier dans l'économie des filières Champagne et Bourgogne ; la démographie des exploitants et le mur des transmissions. Chaque chiffre provient d'une source publique nommée ; les limites sont déclarées.

En une page

La grande divergence. Le prix des vignes AOP recule de 2,9 % en France en 2025 — mais de 6,8 % hors Champagne. Deux bassins montent (Champagne +0,9 %, Bourgogne +3,9 %), tous les autres reculent, et le Cognac s'effondre de 54,5 % en un an.

La concentration. Champagne et Bourgogne réunissent 12 % des surfaces d'appellation et 66 % de la valeur du patrimoine foncier viticole national.

Le poids du foncier. Le seul vignoble planté champenois vaut environ 6,6 années de chiffre d'affaires de la filière ; le bourguignon, 5,7.

Le mur des transmissions. 47 % des exploitations viticoles françaises ont au moins un chef de 55 ans et plus, et un départ sur deux seulement est remplacé.

1.

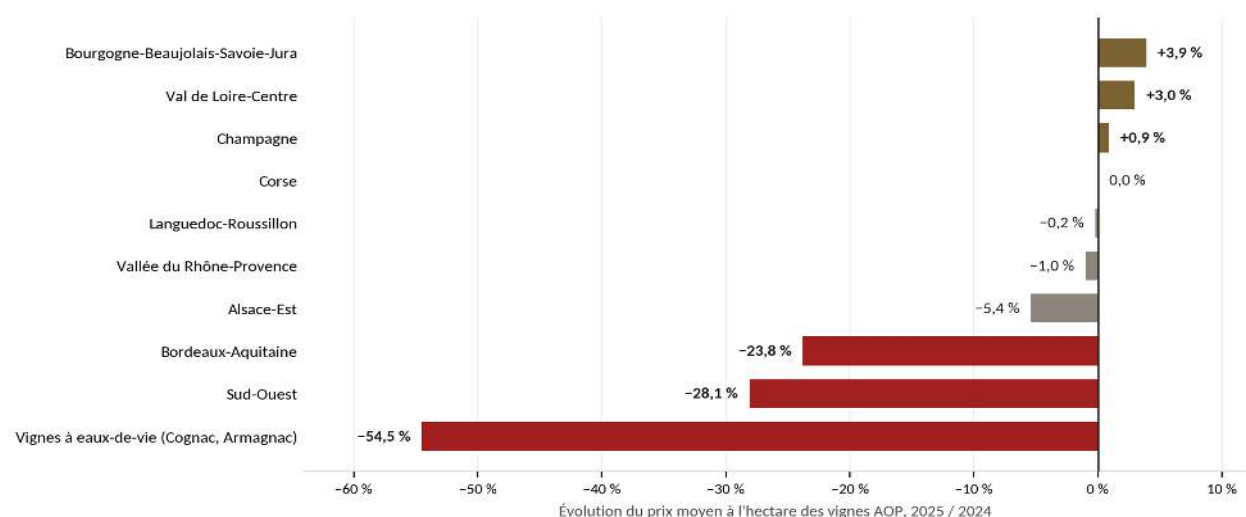
La grande divergence

En 2025, le prix moyen des vignes AOP recule de 2,9 % en France. Ce chiffre ne décrit aucun marché réel : il est la moyenne de deux mouvements opposés.

OBSERVATOIRE VITACEAE

www.vitaceae.fr/observatoire

Deux bassins montent. Tous les autres reculent.



Source : FNSAIFER, Le prix des terres, édition 2026 (exercice 2025). Traitement : Observatoire VITACEAE du foncier viticole.

Le prix moyen national s'établit à 171 400 €/ha (-2,9 %). Hors Champagne, il tombe à 87 400 €/ha (-6,8 %), plus du double. Trois effondrements dominent l'exercice : le Cognac perd 54,5 % en un an (droits de douane américains, anti-dumping chinois), le Sud-Ouest 28,1 %, Bordeaux 23,8 % — soit -34,3 % en deux ans.

Le fait nouveau de 2025 : la crise atteint le haut de gamme

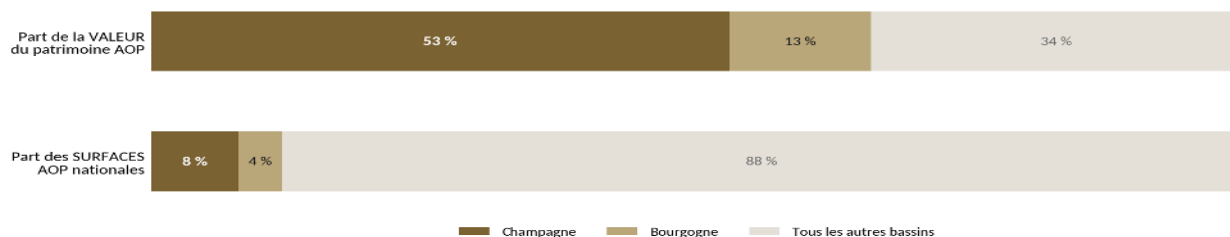
Jusqu'ici, les appellations prestigieuses girondines étaient épargnées. Plus maintenant : Pauillac -32 % (1,7 M€/ha), Margaux -43 % (800 000 €/ha) sur le seul exercice. La ligne de fracture ne sépare plus le prestige du générique, ni le rouge du blanc. Elle sépare la Champagne, la Côte-d'Or et quelques blancs de niche — Sancerre, Chablis — de tout le reste.

2.

12 % des surfaces, 66 % de la valeur

OBSERVATOIRE VITACEAE

www.vitaceae.fr/observatoire

Champagne et Bourgogne : 12 % des surfaces, 66 % de la valeur.

Source : FNSAFER, Le prix des terres, édition 2026 (exercice 2025). Traitement : Observatoire VITACEAE du foncier viticole.

La Champagne concentre 53 % de la valeur du patrimoine foncier AOP national pour 8 % des surfaces ; la Bourgogne, 13 % pour 4 %. Les deux tiers de la valeur du vignoble français d'appellation reposent sur un neuvième de sa surface.

Bassin	Prix 2025 (€/ha)	Évol.	Surf. échangées	Ouverture
Champagne	1 131 900	+0,9 %	210 ha	0,6 %
Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura	307 500	+3,9 %	1 310 ha	2,5 %
Alsace-Est	110 700	-5,4 %	240 ha	1,5 %
Bordeaux-Aquitaine	77 100	-23,8 %	3 630 ha	2,6 %
Vallée du Rhône-Provence	58 100	-1,0 %	3 550 ha	2,4 %
Val de Loire-Centre	52 600	+3,0 %	2 390 ha	3,8 %
Languedoc-Roussillon	14 300	-0,2 %	5 750 ha	2,9 %
Sud-Ouest	9 600	-28,1 %	710 ha	1,8 %
Vignes à eaux-de-vie (Cognac)	23 200	-54,5 %	1 090 ha	1,4 %
Moyenne nationale AOP	171 400	-2,9 %	19 000 ha	2,52 %
Moyenne nationale hors Champagne	87 400	-6,8 %	—	—

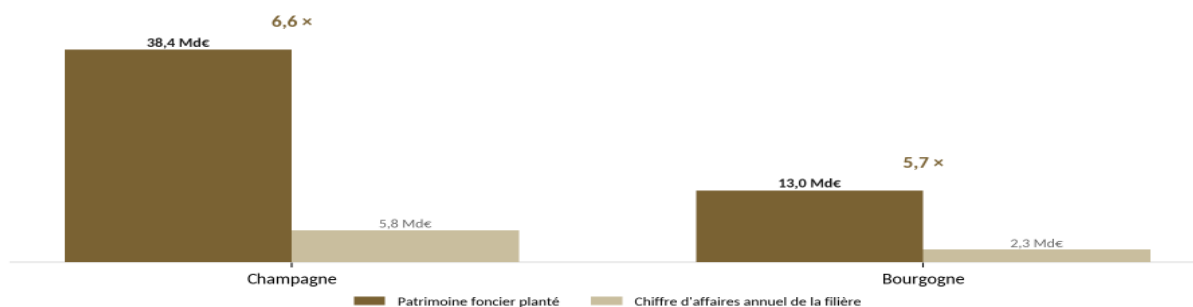
Source : FNSAFER, Le prix des terres, édition 2026. Le marché le plus cher est aussi le plus fermé : la Champagne échange 0,6 % de sa surface par an, contre 2,52 % pour l'ensemble du vignoble.

3.

Le poids du foncier dans les filières

OBSERVATOIRE VITACEAE

www.vitaceae.fr/observatoire

Le foncier vaut six à sept années de chiffre d'affaires

Sources : FNSAFER (foncier) ; Comité Champagne et BIVB (CA). Foncier planté seul, hors stocks. Traitement : Observatoire VITACEAE.

Le vignoble planté champenois — 34 200 ha à ~1,12 M€/ha — représente près de 38 milliards d'euros, soit 6,6 années du chiffre d'affaires de la filière (5,8 Mde). En Bourgogne, ~13 milliards, soit 5,7 années. Ce ratio ne compte que la terre : le stock champenois, à lui seul, constitue un second actif du même ordre de grandeur.

4.

Le mur des transmissions

OBSERVATOIRE VITACEAE

www.vitaceae.fr/observatoire

Une exploitation sur deux dans la zone de transmission —
et un départ sur deux seulement remplacé

Taux de remplacement viticole
(installations / départs)

57 %

Exploitations viticoles avec
≥ 1 chef de 55 ans et plus

47 %

Sources : Agreste, recensement agricole 2020 ; Agri'Scopie Viticulture 2024 (MSA). Traitement : Observatoire VITACEAE.

47 % des exploitations viticoles françaises comptent au moins un chef de 55 ans et plus (recensement agricole 2020). Le taux de remplacement viticole est de 57 % — un départ sur deux seulement remplacé. Pour les chefs de plus de 60 ans, environ un tiers « ne sait pas » ce que deviendra l'exploitation. Ces mouvements convergent vers un canal unique : la société. La transmission passe de moins en moins par l'acte de vente, de plus en plus par le capital — sujet de la prochaine édition.

Pour citer cet observatoire

Observatoire VITACEAE du foncier viticole — édition de juillet 2026, données de l'exercice 2025. VITACEAE Transactions, cabinet indépendant d'intermédiation viticole (Champagne & Bourgogne). Reprise libre des données et des graphiques, avec la mention : « Source : Observatoire VITACEAE du foncier viticole — www.vitaceae.fr/observatoire ».

5.

Méthode, sources et limites

Aucune évolution à 5 ou 10 ans n'est publiée, et ce n'est pas un oubli. La FNSAFER a re-pondéré toutes ses séries 2010-2024 : comparer deux éditions donne des chiffres faux (le prix national 2023 valait 153 500 €/ha dans une édition, 178 400 dans la suivante). Nous nous en tenons aux évolutions à un an. Alerte statistique : quatre transactions font 24,8 % de la valeur du marché 2025 ; la hausse de 16,3 % de la valeur nationale est un artefact, non repris comme tendance. Estimations de patrimoine : ordres de grandeur. La répartition de la propriété du vignoble et un volume prospectif de cessions ne sont publiés par aucune source et ne sont pas extrapolés.

Sources. FNSAFER, Le prix des terres ; Comité Champagne ; BIVB ; Agreste (recensement 2020) ; MSA ; Agri'Scopie Viticulture 2024. Périodicité semestrielle.

« *Le prix de la terre suit, avec un décalage, la santé de ce qu'elle produit.* »

Philippe Petit — Fondateur, VITACEAE

Transactions viticoles premium | Champagne & Bourgogne

contact@vitaceae.fr | +33 (0)3.26.09.35.85 | www.vitaceae.fr/observatoire | 8 rue Jules Méline, 51430 Bezannes

Cet observatoire est une lecture de données publiques agrégées (FNSAFER, Comité Champagne, BIVB, Agreste, FranceAgriMer, Douanes). Il ne constitue ni un conseil juridique, ni un conseil fiscal, ni une recommandation d'investissement. Reprise libre avec mention de la source. VITACEAE TRANSACTIONS SAS — capital 30 000 € — RCS Reims 823 282 637 — CPI 5102 2016 000 014 113 — TVA FR 70 823 282 637.