



FDSEA de la Marne

Section départementale

des **propriétaires
ruraux**

patrimoine rural

Juillet 2019

LA LETTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX SPECIALE VITICOLE N°6

EDITO

**Par Bernard Maloiseaux,
Président SDPR**



La maîtrise du foncier viticole en Champagne

Tout au long de la vie de l'entreprise viticole champenoise, lors de l'installation, en phase de croisière ou lors de la transmission, le foncier représente **un actif clé, autant par son caractère patrimonial que par sa vocation économique**. Son poids financier ne cesse d'augmenter au fil des ans, sans comparaison avec d'autres vignobles français.

La Champagne doit sa réussite à un équilibre interprofessionnel historiquement maîtrisé entre d'une part, les vigneron et d'autre part, les maisons de champagne ou négoce. Les vigneron détiennent directement ou non l'essentiel du foncier et donc la matière première, le raisin, et les maisons de champagne réalisent l'essentiel des ventes de champagne, surtout à l'export et contribuent à la notoriété internationale et l'excellence qualitative du produit.

Traditionnellement, le modèle champenois s'établit sur un tissu dense d'exploitations familiales. Aujourd'hui, le prix du foncier viticole atteint de tels sommets qu'une barrière se crée à l'accès au foncier pour ces petites et moyennes entreprises. De plus, phénomène nouveau depuis quelques années, de tels prix provoquent un démantèlement parmi elles lors de successions de plus en plus coûteuses, lors des renouvellements de baux ou même fréquemment aujourd'hui, en cours de bail. Des héritiers extérieurs à la profession veulent aussi leur part de revenus ou de plus-value. Dans d'autres cas, ce sont les exploitants eux-mêmes, faute de successeurs ou par nécessité financière, qui se mettent sur le marché du foncier et retiennent le plus offrant, contribuant à un renchérissement du prix.

La maîtrise du foncier se pose autant pour le bailleur que pour l'exploitant fermier ou métayer.

Ainsi, le métayage subsiste en viticulture, convenant aux particularités de notre région, où chacune des parties y trouve son intérêt. Cela démontre que, sur certains aspects, le statut du fermage, dans ses pratiques, a su s'adapter et s'adapte encore par le travail paritaire réalisé dans les Commissions Consultatives des Baux Ruraux (CCBR). Ce qui est vrai pour le métayage doit nous inciter à réfléchir à comment utiliser mieux nos CCBR pour solutionner d'autres problématiques.

SOMMAIRE

Page 1 :

Edito de Bernard Maloiseaux, Président

Pages 2 et 3 :

Vendanges 2018 : Prix du kg de raisin

Page 3 :

Le marché du foncier viticole

Pages 3 et 4 :

Expéditions de champagne 2018

Page 4 :

Le point fiscal

Info dernière minute....

L'indice du fermage 2019/2020 est de 104,76
soit une hausse de 1,66 %

VENDANGES 2018 : LE PRIX DU KG DE RAISIN, SERVANT AU CALCUL DES FERMAGES, EST FIXE COMME SUIVANT DANS LE DEPARTEMENT DE LA MARNE PAR ARRETE PREFECTORAL

ALLEMANT Blancs	6,45	CHAMPVOISY	5,79	GERMAINE	5,79
ALLEMANT Noirs	6,36	CHANGY Blancs	6,45	GERMIGNY	5,79
AMBONNAY	6,81	CHANTEMERLE Blancs	6,45	GIVRY-LES-LOISY Blancs	6,26
ARCIS-LE-PONSART	5,79	CHANTEMERLE Noirs	6,36	GIVRY-LES-LOISY Noirs	6,11
AUBILLY	5,79	CHATILLON-SUR-MARNE	5,79	GLANNES	6,45
AVENAY VAL D'OR	6,76	CHAUMUZY	5,79	GRAUVES Blancs	6,73
AVIZE	6,86	CHAVENAY	5,79	GUEUX	5,79
AY	6,81	CHAVOT-COURCOURT Blancs	6,24	HAUTVILLERS	6,45
BARBONNE-FAYEL Blancs	6,45	CHAVOT-COURCOURT Noirs	6,09	HERMONVILLE	5,79
BARBONNE-FAYEL Noirs	6,36	CHENAY	5,79	HOURGES	5,79
BASLIEUX-SOUS-CHATILLON	5,79	CHIGNY-LES-ROSES	6,45	IGNY-COMBLIZY	5,79
BASSU	6,45	CHOUILLY	6,86	JANVRY	5,79
BASSUET Blancs	6,45	COIZARD-JOCHES Blancs	6,26	JONCHERY-SUR-VESLE	5,79
BAYE Blancs	6,26	COIZARD-JOCHES Noirs	6,11	JONQUERY	5,79
BAYE Noirs	6,11	COLIGNY (VAL DES MARAIS) Blancs	6,26	JOUY-LES-REIMS	6,36
BEAUMONT-SUR-VESLE	6,81	COLIGNY (VAL DES MARAIS) Noirs	6,11	LAGERY	5,79
BEAUNAY Blancs	6,26	CONGY Blancs	6,26	LEUVRIGNY	5,79
BEAUNAY Noirs	6,11	CONGY Noirs	6,11	LHERY	5,79
BELVAL-SOUS-CHATILLON	5,79	CORMICY	5,79	LISSE EN CHAMPAGNE	6,45
BERGERES-LES-VERTUS	6,86	CORMONTREUIL	6,45	LOISY SUR MARNE	6,45
BERGERES-SS-MONTMIRAIL Blancs	6,26	CORMOYEUX	5,79	LOISY-EN-BRIE Blancs	6,26
BERGERES-SS-MONTMIRAIL Noirs	6,11	COULOMMES-LA-MONTAGNE	6,36	LOISY-EN-BRIE Noirs	6,11
BERRU	6,48	COURCELLES-SAPICOURT	5,79	LOUVOIS	6,81
BETHON Blancs	6,45	COURJEONNET Blancs	6,26	LUDES	6,45
BETHON Noirs	6,36	COURJEONNET Noirs	6,11	MAILLY-CHAMPAGNE	6,81
BEZANNES	6,36	COURMAS	6,36	MANCY Blancs	6,24
BILLY-LE-GRAND	6,78	COURTAGNON	5,79	MANCY Noirs	6,09
BINSON-ORQUIGNY	5,79	COURTHIEZY	5,79	MARDEUIL	5,79
BISSEUIL	6,76	COURVILLE	5,79	MAREUIL-LE-PORT	5,79
BLIGNY	5,79	COUVROT	6,45	MAREUIL-SUR-AY	6,81
BOUILLY	5,79	CRAMANT	6,86	MARFAUX	5,79
BOULEUSE	5,79	CRUGNY	5,79	MERFY	5,79
BOURSAULT	5,79	CUCHERY	5,79	MERLAUT Blancs	6,45
BOUZY	6,81	CUIS Blancs	6,73	MERY-PREMECY	5,79
BRANSCOURT	5,79	CUISLES	5,79	MESNEUX (LES)	6,36
BREUIL (LE)	5,79	CUMIERES	6,45	MESNIL-LE-HUTIER (LE)	5,79
BRIMONT	5,79	DAMERY	6,18	MESNIL-SUR-OGER (LE)	6,86
BROUILLET	5,79	DIZY	6,45	MONDEMENT Blancs	6,26
BROUSSY-LE-GRAND Blancs	6,26	DORMANS	5,79	MONDEMENT Noirs	6,11
BROUSSY-LE-GRAND Noirs	6,11	ECUEUIL	6,36	MONTBRE	6,45
BROYES Blancs	6,45	EPERNAY Blancs	6,24	MONTGENOST Blancs	6,45
BROYES Noirs	6,36	EPERNAY Noirs	6,09	MONTGENOST Noirs	6,36
BRUGNY-VAUDANCOURT Blancs	6,24	ETOGES Blancs	6,26	MONTHELON Blancs	6,24
BRUGNY-VAUDANCOURT Noirs	6,09	ETOGES Noirs	6,11	MONTHELON Noirs	6,09
CAUROY-LES-HERMONVILLE	5,79	ETRECHY Blancs	6,26	MONTIGNY-SOUS-CHATILLON	5,79
CELLE-SS-CHANTEMERLE Blancs	6,45	ETRECHY Noirs	6,11	MONTIGNY-SUR-VESLE	5,79
CELLE-SS-CHANTEMERLE Noirs	6,36	FAVEROLLES ET COEMY	5,79	MORANGIS Blancs	6,24
CERNAY-LES-REIMS	6,48	FEREBRIANGES Blancs	6,26	MORANGIS Noirs	6,09
CERSEUIL	5,79	FEREBRIANGES Noirs	6,11	MOSLINS Blancs	6,24
CHALONS-SUR-VESLE	5,79	FESTIGNY	5,79	MOSLINS Noirs	6,09
CHAMBRECY	5,79	FLEURY LA RIVIERE	5,79	MOUSSY Blancs	6,24
CHAMERY	6,36	FONTAINE SUR AY	6,76	MOUSSY Noirs	6,09
CHAMPILLON	6,45	FONTAINE-DENIS NUIZY Blancs	6,45	MUTIGNY	6,76
CHAMPLAT-BOUJACOURT	5,79	FONTAINE-DENIS NUIZY Noirs	6,36	NANTEUIL-LA-FORET	5,79

FERMAGE POUR LES VIGNES (SUITE)

NESLE-LE-REPONS	5,79	SAINTE MARTIN D'ABLOIS Noirs	6,09	VANDIERES	5,79
NEUVILLE-AUX-LARRIS (LA)	5,79	SAINTE THIERRY	5,79	VAUCIENNES	5,79
NOGENT-L'ABBESSE	6,48	SAINTE EUPHRAISE	5,79	VAUDEMANGE	6,78
OEUILLY	5,79	SAINTE GEMME	5,79	VAVRAY LE GRAND Blancs	6,45
OGER	6,86	SARCY	5,79	VAVRAY LE PETIT Blancs	6,45
OIRY	6,86	SAUDOY Blancs	6,45	VENTEUIL	6,18
OLIZY-VIOLAINE	5,79	SAUDOY Noirs	6,36	VERNEUIL	5,79
ORBAIS L'ABBAYE	5,79	SAVIGNY-SUR-ARDRES	5,79	VERT-TOULON Blancs	6,26
ORMES	6,36	SERMERS	6,36	VERT-TOULON Noirs	6,11
OYE Blancs	6,26	SERZY-ET-PRIN	5,79	VERTUS	6,86
OYES Noirs	6,11	SEZANNE Blancs	6,45	VERZENAY	6,81
PARGNY-LES-REIMS	6,36	SEZANNE Noirs	6,36	VERZY	6,81
PASSY-GRIGNY	5,79	SILLERY	6,81	VILLE SOUS ORBAIS	5,79
PEVY	5,79	SOILLY	5,79	VILLEDOMMANGE	6,36
PIERRY	6,29	SOULIERES Blancs	6,26	VILLE-EN-TARDENOIS	5,79
POILLY	5,79	SOULIERES Noirs	6,11	VILLENEUVE-RENNEVILLE	6,86
PORT-A-BINSON	5,79	TAISSY	6,45	VILLERS-ALLERAND	6,45
POUILLON	5,79	TALUS-SAINT-PRIX Blancs	6,26	VILLERS-AUX-NŒUDS	6,36
POURCY	5,79	TALUS-SAINT-PRIX Noirs	6,11	VILLERS-FRANQUEUX	5,79
PROUILLY	5,79	TAUXIERES	6,81	VILLERS-MARMERY Blancs	6,78
PUISIEULX	6,81	THIL	5,79	VILLERS-SOUS-CHATILLON	5,79
REIMS	6,36	TOURS-SUR-MARNE	6,81	VILLEVENARD Blancs	6,26
REUIL	5,79	TRAMERY	5,79	VILLEVENARD Noirs	6,11
RILLY-LA-MONTAGNE	6,45	TREPAIL	6,78	VINAY Blancs	6,24
ROMERY	5,79	TRESLON	5,79	VINAY Noirs	6,09
ROMIGNY	5,79	TRIGNY	5,79	VINCELLES	5,79
ROSNAY	5,79	TROIS-PUITS	6,45	VINDEY Blancs	6,45
SACY	6,36	TROISSY	5,79	VINDEY Noirs	6,36
SAINTE AMAND SUR FION	6,45	UNCHAIR	5,79	VITRY-EN-PERTHOIS Blancs	6,45
SAINTE GILLES	5,79	VAL DE VIÈRE Blancs	6,45	VOIPREUX	6,86
SAINTE LUMIER	6,45	VANAULT LE CHATEL Blancs	6,45	VRIGNY	6,36
SAINTE MARTIN D'ABLOIS Blancs	6,24	VANDEUIL	5,79		

LE MARCHÉ DU FONCIER VITICOLE

Le marché foncier de Champagne recule après deux années de hausse, le nombre de transactions est en baisse de 32,4 %, la surface de 21,8 % et la valeur de 22,6 %. Le bassin représente 18 % des valeurs échangées au niveau national pour 1 % de la surface.

Le marché est porté par les maisons de champagne et les vignerons indépendants orientés vers l'export. Les vignerons coopérateurs et ceux qui sont orientés vers le marché français sont beaucoup plus en retrait des transactions foncières. Les prix sont, quant à eux, stables.

EXPÉDITIONS DE CHAMPAGNE 2018

Globales :

Les expéditions de champagne s'élevaient à 301,9 millions de bouteilles, en recul de 1,8 %. Le chiffre d'affaires, lui, atteint un nouveau record à 4,9 milliards d'€ (+ 0,3 %).

France :

Les expéditions à destination de la France s'établissent à 147 millions de bouteilles en 2018, soit un recul de 4,2 %. La France représente désormais moins de la moitié des volumes expédiés, soit 48,7 %.

Les expéditions des maisons sont en replis de 4,7 % pour un total de 84 millions de bouteilles et un chiffre d'affaires de 1,2 milliard d'€ (- 1,7 %).

Les vignerons enregistrent un recul de 5 % des expéditions en volume, pour s'établir à 47,5 millions de bouteilles. Le chiffre d'affaires est également en recul de 3,7 % représentant 607,1 millions d'€.

Ce résultat est en partie attribuable à la baisse du nombre d'expéditeurs : 118 de moins qu'en 2017.

Les Coopératives renouent avec la croissance en France. Leurs expéditions progressent à 15,6 millions de bouteilles (+ 0,9 %). Elles enregistrent également une progression de 3 % de leur chiffre d'affaires qui s'établit à 220,8 millions d'€.

LE POINT FISCAL

Les vignobles morcelés ou vendus :

Conséquence logique, le fisc prend la part belle lors des successions, taxant les terres champenoises comme rentes et actifs classiques, et non comme biens professionnels.

La plupart du temps, deux choix s'offrent aux familles :

- Dans le premier cas, on divise la terre, pour en donner une partie à chaque enfant, car aucun d'entre eux ne peut racheter la part d'héritage de ses frères et sœurs.
- Dans le second cas, et parfois après de nombreuses générations à son service, la terre est vendue, la mort dans l'âme, à une entreprise : exploitation voisine, groupe viticole,...

Le Syndicat Général des Vignerons de la Champagne (SGV) a ainsi relevé qu'entre 2006 et 2016, les exploitations de moins d'1 ha sont passées de 8 300 à 9 000 et celles de plus de 5 ha ont augmenté également, passant de 1 600 à 1 800. Et ce sont des exploitations moyennes – familiales – qui ont disparu, morcelées ou vendues : les propriétés entre 1 et 5 ha ont chuté, passant de 5 200 à 4 900. « Or, une exploitation qui se divise, ce sont des gens qui sont moins vendeurs de bouteilles, donc plus dépendants des maisons de champagne... ».

Exonérer la vigne ?

Une proposition simple : demander l'exonération totale des droits de succession dans le cas où le propriétaire cède ses terres à ses enfants pour qu'ils poursuivent l'exploitation.

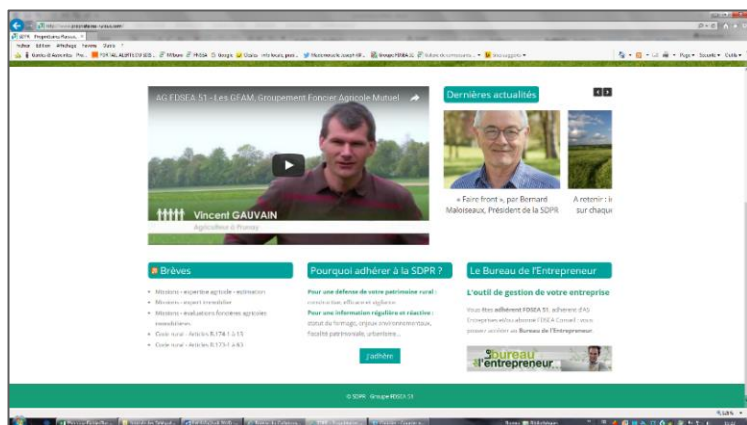
Propriétaires de terres à la valeur bouleversée par la spéculation et le marché du champagne, les vignerons champenois ont fait connaître leur désespoir de voir leurs enfants renoncer à la profession, ou hériter de parcelles trop petites.

Pour toute réponse, le 19 septembre dernier, le Premier Ministre, Edouard Philippe, a annoncé vouloir « tripler le plafond d'exonération des transmissions de baux ruraux à long terme », de 100 000 à 300 000 €. Une mesure qui va dans le bon sens, mais sans grand effet : les droits de successions passeraient de 106 000 €/ha à 96 000 €/ha en moyenne, selon le SGV.

Une réduction insuffisante pour endiguer les morcellements ou les cessions aux grands groupes, et pour que sur cette terre cultivée depuis si longtemps, rien ne change trop.

SITE INTERNET DES PROPRIETAIRES RURAUX

N'hésitez pas à aller consulter notre site internet : <http://www.propretaires-ruraux.com/>



Un Animateur du Service Juridique :

Antoine BERTIN

Une Assistante : Sophie PREVOST

SDPR - Complexe Agricole du Mont Bernard

Route de Suippes

51000 Châlons en Champagne

☎ : 03 26 64 07 68

E-mail : abertin@fdsea51.fr