



**HAL**  
open science

## Les dimensions patrimoniales du foncier viticole bordelais : une lecture par les prix fonciers

Marie Lemarié-Boutry

► **To cite this version:**

Marie Lemarié-Boutry. Les dimensions patrimoniales du foncier viticole bordelais : une lecture par les prix fonciers. Economies et finances. Université de Bordeaux, 2016. Français. NNT : 2016BORD0412 . tel-01514178

**HAL Id: tel-01514178**

**<https://theses.hal.science/tel-01514178v1>**

Submitted on 25 Apr 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

THÈSE PRÉSENTÉE  
POUR OBTENIR LE GRADE DE  
**DOCTEUR DE  
L'UNIVERSITÉ DE BORDEAUX**

ÉCOLE DOCTORALE ENTREPRISE, ÉCONOMIE ET SOCIÉTÉ – E.D. 42  
SPÉCIALITÉ : SCIENCES ÉCONOMIQUES

Par **Marie LEMARIÉ-BOUTRY**

**Les dimensions patrimoniales du foncier viticole  
bordelais : une lecture par les prix fonciers**

Sous la direction de Nathalie GAUSSIÉ

Soutenue publiquement le 20 décembre 2016

Membres du Jury :

M. **BARRÈRE** Christian, Professeur, Université de Reims Champagne-Ardenne  
Mme **BERTRAND** Nathalie, ICPEF Docteur HDR, Irstea Grenoble, **rapporteur**  
Mme **DACHARY-BERNARD** Jeanne, Chargée de recherche, Irstea Bordeaux  
M. **DEDEIRE** Marc, Professeur, Université Montpellier 3, **rapporteur**  
Mme **GAUSSIÉ** Nathalie, Maître de conférences HDR, Université de Bordeaux, **directrice**  
M. **LACOUR** Claude, Professeur, Université de Bordeaux

## **Les dimensions patrimoniales du foncier viticole bordelais : une lecture par les prix fonciers**

### **Résumé**

Au travers du cas de la viticulture bordelaise, nous nous demandons dans quelle mesure les prix fonciers sont porteurs de dimensions patrimoniales. Pour répondre à cette question, nous appréhendons le patrimoine comme un ensemble construit de biens et d'institutions, historiquement et territorialement situé, vecteur de formes organisationnelles spécifiques à la viticulture bordelaise. Nous mettons en évidence que le foncier peut être appréhendé comme l'un des biens par lequel se construit le patrimoine viticole, les dimensions patrimoniales de la viticulture bordelaise étant révélées par les préférences des acteurs sur le marché foncier. À partir de cette hypothèse et dans le cadre d'une analyse hédonique, nous étudions les prix des terres viticoles non bâties, vendues entre 2002 et 2010 en Gironde. Ce travail s'appuie sur une base de données géographiques multisources originale et sur les techniques d'économétrie spatiale. Nous montrons que la construction des valeurs foncières sur le marché porte les traces de l'histoire de la viticulture bordelaise et de son rapport, passé et futur, au territoire.

**Mots-clés** : foncier, viticulture, patrimoine, prix hédoniques, Bordeaux, France

---

## **Bordeaux vineyard and heritage-related dimensions: a study of land prices**

### **Abstract**

Through a case-study of wine-farming in Bordeaux, this thesis aims to analyse how vineyard prices reflect heritage. We define heritage as a set of properties and institutions which are historically and territorially located. Locally, this defines organisations specific to the Bordeaux viticulture. We show that farmland can be an asset through which the viticulture heritage is built. We assume that the value of this heritage is revealed by the preferences of agents on the farmland market. From this assumption and through a hedonic analysis, we analyse the price of vineyards sold between 2002 and 2010 in the Gironde department in France. This work is based on an original multisource geographic information system data and uses spatial econometric techniques. We show that vineyard prices on the market are the reflection of the local viticulture and of its past and future links to the territory.

**Keywords**: land, viticulture, heritage, hedonic-pricing, Bordeaux, France

---

*Irstea et l'université de Bordeaux n'entendent ni approuver ou ni désapprouver les opinions particulières du candidat. Ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.*





# Remerciements

Je souhaite exprimer ma plus vive gratitude envers Nathalie Gaussier, Jeanne Dachary-Bernard et Clarisse Cazals, qui ont assuré la codirection de cette thèse en économie. À l'initiative de ce projet, elles m'ont offert de belles conditions de travail me permettant de m'approprier pleinement ce sujet et de satisfaire ma curiosité tant à l'égard de mes objets de recherche que dans la manipulation de nouveaux outils. Mais avant toutes choses, merci à elles pour l'attention constante qu'elles ont portée à ma formation et à mes travaux.

Je tiens à remercier Nathalie Bertrand et Marc Dedeire pour l'intérêt qu'ils ont porté à mon travail en acceptant d'en être les rapporteurs, ainsi que Christian Barrère et Claude Lacour pour m'avoir fait l'honneur de prendre part à mon jury de thèse. Je remercie également Claude Lacour pour ses bienveillantes interrogations qui m'ont bousculée et permise d'avancer.

J'adresse mes sincères remerciements à mon comité de thèse, Frédéric Gaschet, Marie-Claude Bergouignan et Sylvie Ferrari pour avoir accepté de me suivre et pour avoir participé activement par leurs questions et leurs conseils à la progression de mes analyses.

Je remercie Frédéric Saudubray, directeur régional et directeur de l'UR ETBX d'Irstea, et Marc-Alexandre Sénégas, directeur du GREThA UMR CNRS 5113 de l'université de Bordeaux, pour m'avoir apporté le soutien et les conditions matérielles nécessaires au bon déroulement de ma thèse à chacune de ses étapes.

Merci à l'équipe « Environnement, Acteurs et Développement Territorial » d'Irstea Bordeaux et à l'équipe d'économie spatiale du GREThA, pour m'avoir offert un cadre collectif aussi riche. Merci en particulier à Guillaume Pouyanne et Frédéric Gaschet pour leur confiance dans le cadre des projets Osquar 2 et Epsencity. Merci aussi à Guillaume pour ses relectures attentives.

À tous mes collègues des deux établissements, économistes mais aussi statisticiens, géographes, géomaticiens, agronomes, sociologues, politologues, écologues, chimistes, écotoxicologues : merci pour vos conseils en cartographie et en économétrie spatiale, pour votre partage de connaissances de la vigne et du vin, pour votre confiance dans le cadre des enseignements universitaires, pour votre très agréable compagnie dans les bureaux E123/D2A/F355, ou tout simplement merci pour les discussions autour d'un café et les petits

mots glissés dans l'entrebaillement d'une porte. Documentalistes, secrétaires, gestionnaires, informaticiens, merci tout spécialement à vous sans qui nombre de missions de recherche ne pourraient être menées à bien. Vous êtes précieux.

Je joins à mes remerciements Adeline Alonso-Ugaglia et Stéphanie Pérès de Bordeaux Science Agro pour nos échanges et pour m'avoir associée à leur projet sur les déterminants économiques des pratiques biologiques en viticulture.

J'ai une pensée particulière pour les doctorants et jeunes docteurs de l'université de Bordeaux de toute discipline que j'ai pu rencontrer. Merci spécialement à Sarah-Jane K. qui avec bonne humeur a cherché à maintenir en vie ma fibre sportive, à Pierre F. et Natacha F. qui avec gentillesse et entrain m'ont guidée à mon arrivée au sein de l'université, à Sara R. pour son attention constante, à Matthieu B. pour son indéfectible soutien en fin de rédaction, à Jérémy R. pour sa géniale mauvaise humeur, mais aussi à Asma B.O., Alexandre B., Léo C., qui ont animé ces années de thèse par leurs idées et leurs sensibilités scientifiques.

Merci à l'équipe de la SAFER Aquitaine-Atlantique pour son expertise et en particulier à Magali Fronzes qui a extrait les séries de prix exploitées dans cette thèse et s'est toujours rendue disponible pour répondre à mes questions.

Viticulteurs, œnologues, chercheurs, responsables institutionnels, merci à vous de m'avoir ouvert vos portes et d'avoir partagé avec moi vos réflexions, vos motivations ou vos doutes mais toujours votre amour de la viticulture bordelaise. Merci à Brice R., Émilie M., Ludovic G. d'être à l'initiative de plusieurs de ces rencontres viticoles.

Parmi les personnes précitées, plusieurs m'ont offert leur amitié. À eux et à tous mes amis bordelais et toulousains, à ma chère amie danoise, aux amoureux de Rimouski, à mes amis parisiens, à ma jumelle, à mes amis rencontrés sur l'île de la Réunion, à tous mes amis de l'Agro : vous êtes mes repères, merci à vous tous pour vos encouragements, et davantage pour tous ces moments que nous passons ensemble.

Papa, maman, merci de m'avoir donné le goût de l'effort et de m'avoir toujours soutenue dans mes choix. J'espère à mon tour offrir cette chance à mon enfant de croire que tout est possible. Merci à mon petit frère d'avoir été le témoin rassurant, parfois malicieux, des moments importants qui ont égrené ma vie ces dernières années.

Simon, je n'ai pas été là pour toi autant que je l'aurais souhaité durant tes premières années. Je te remercie d'avoir été un grand petit bonhomme, plein de tendresse et d'espièglerie envers sa maman.

Enfin, merci à toi Seb. Merci pour l'intérêt que tu as toujours porté à mes travaux et pour avoir accepté que je me lance dans ce projet alors même que tu savais à quel point il

m'accaparerait. Merci pour... tout : pour toutes ces nuits de parents où tu t'es levé pour me permettre de me reposer, pour les après-midi passés seul au parc parce que je devais travailler, pour le réconfort que tu m'as apporté quand j'étais prise d'angoisse, pour ces vacances en famille que nous n'avons pas eues, pour nos critiques littéraires pas sérieuses autour d'un verre de vin, pour nos débats sur l'utilisation de R & cie, pour ces curiosités musicales qui parsèment mes playlists. Cette thèse n'aurait jamais pu s'achever sans toi : tu as été ma force. Merci mon amour.

*À la vôtre*



« La seule planète de notre système solaire où  
l'on peut faire du bon vin... la Terre (et encore  
pas partout) »

*Chroniques de la vigne*

BERNARD F.



# Sommaire

<b>Introduction générale</b>	1
<b>1 Le foncier et les paradigmes de la viticulture bordelaise</b>	11
1.1 Structuration spatiale et institutionnelle du vignoble bordelais . . . . .	12
1.2 Les paradigmes organisationnels du foncier viticole bordelais . . . . .	35
1.3 Vers une vision globale du territoire : de nouveaux enjeux fonciers? . . . .	61
<b>2 Le foncier viticole, porteur de dimensions patrimoniales</b>	93
2.1 Une grille d'analyse du patrimoine . . . . .	93
2.2 Le foncier, bien patrimonial structurant . . . . .	106
<b>3 Le prix du foncier viticole, capteur de dimensions patrimoniales</b>	119
3.1 Le prix du foncier, indicateur du rapport au territoire . . . . .	119
3.2 La méthode des prix hédoniques . . . . .	127
3.3 Des variables explicatives à une interprétation patrimoniale des prix . . . .	133
<b>4 L'apport d'un modèle hédonique pour comprendre le patrimoine</b>	145
4.1 Données et variables . . . . .	145
4.2 Analyses et résultats économétriques . . . . .	173
4.3 De la complexité du foncier à la richesse du patrimoine . . . . .	191
<b>Conclusion générale</b>	195
<b>Annexes</b>	201
Entretiens : échantillon et questionnaires . . . . .	201
PQR : corpus et méthode d'analyse statistique textuelle . . . . .	204
Modèle des prix hédoniques : définition et résumé numérique des variables . . .	205
<b>Références</b>	213
Ouvrages et publications académiques . . . . .	213
Publications institutionnelles . . . . .	231
Textes juridiques . . . . .	232
Articles de presse . . . . .	234
Bases de données . . . . .	236
Documentation technique . . . . .	238



<b>Liste des acronymes et abréviations</b>	241
<b>Table des illustrations</b>	245
Figures . . . . .	245
Tableaux . . . . .	246
Encadrés . . . . .	246
<b>Table des matières</b>	249

# Introduction générale

Dans cette thèse, nous étudions les dimensions patrimoniales de la viticulture bordelaise révélées par les prix pratiqués sur le marché des vignes. Il s'agit d'identifier et de déterminer dans quelle mesure les préférences des acteurs viticoles exprimées sur le marché foncier reflètent ces grandes dimensions, résultat d'une histoire productive et moteur des dynamiques actuelles. Cette problématique est née de la rencontre de deux champs : celui de l'économie du patrimoine et celui de l'économie spatiale.

Au départ de cette thèse, une forte attention a été portée à la compréhension du monde viticole, au vignoble bordelais que nos origines normandes appelaient à découvrir progressivement. Plus précisément, nous étions curieuse et convaincue, presque par intuition et par les échos des médias, de l'importance du foncier viticole dans ce monde. Par notre formation d'agronome, nous étions aussi certaine que l'étude des parcelles, des modes de conduite, des systèmes fonciers... avaient de l'intérêt et que (sans lier nécessairement ces aspects au patrimoine), la question du foncier viticole était déterminante.

Le discours des viticulteurs, les actions de promotion de l'interprofession (figure I.1), la lecture de la presse quotidienne régionale, interpellent et démontrent l'importance qui doit être accordée au foncier : définition et redélimitation des appellations d'origine contrôlée (AOC), difficulté de la mise en place de zonages environnementaux, difficulté dans la transmission faute de repreneurs, besoin d'une meilleure connaissance des terres dans le cadre de politiques publiques d'aménagement du territoire, définition de zonages de protection des espaces viticoles face à l'urbanisation mais aussi restructuration parcellaire et arrachage pour réguler le potentiel de production.

Derrière ces enjeux fonciers qui pourraient être observés dans d'autres régions ou d'autres secteurs, se posent des problèmes d'économie spatiale, formulés en termes de prix, d'allocation de l'usage du sol, de localisation des activités économiques. Mais d'autres problèmes économiques sont sous-jacents : ceux de la gouvernance, de la coexistence de valeurs marchandes et non marchandes, des droits d'usage et d'exclusion et plus largement ceux des mutations des activités productives.

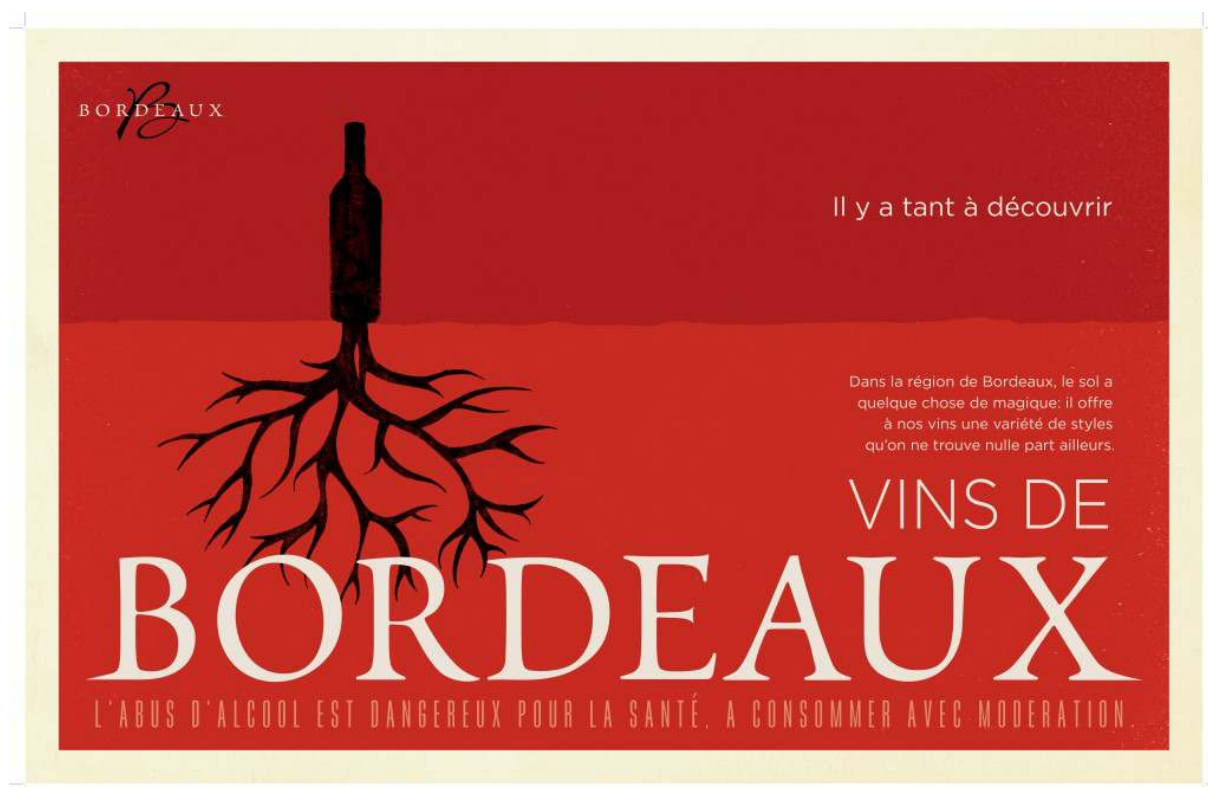


Figure I.1 – Affiche de la campagne publicitaire du CIVB « Il y a tant à découvrir » – les racines des vins de Bordeaux (source : CIVB, 2014)

## Des enjeux fonciers sous la perspective patrimoniale

Il apparaît alors que les enjeux fonciers peuvent également être largement considérés sous la perspective patrimoniale, perspective qui nous conduit à nous poser la question plus englobante du rôle du temps long et des déterminants du maintien et de la reproduction des activités économiques sur un territoire.

En économie, il est traditionnel de considérer le patrimoine comme synonyme de capital, dont on peut mesurer l'importance par une somme monétaire. Pourtant l'activité viticole et plus largement l'activité industrielle ne repose pas uniquement sur des actifs marchands. Mesurer la production globale d'une filière et explorer la comptabilité des entreprises peuvent certes être riches d'enseignements mais ne permettent pas de comprendre tous les rouages d'une activité économique sur un territoire et donc les liens qu'elle a tissés avec celui-ci. On peut et doit aller au delà de l'évaluation comptable des équipements, des stocks ou des brevets pour prendre en compte l'ensemble de ces éléments qui échappent à l'évaluation marchande et qui pourtant influencent considérablement les pratiques des entreprises d'un même secteur et d'une même filière. C'est en ce sens que nous considérons dans cette thèse le patrimoine d'une filière comme l'ensemble des éléments mobilisés par celle-ci pour réaliser et maintenir son activité de production dans un contexte évolutif.

Nous nous inscrivons dès lors dans la lignée des travaux d'économie institutionnelle de BARRÈRE et al. (2005b) qui ont œuvré pour renouveler le cadre de pensée du patrimoine en économie. Cette approche institutionnaliste enjoint de dépasser la lecture capitaliste du patrimoine pour adopter une vision plus large prenant en compte l'encastrement historique et spatial des productions et de l'usage des ressources (BARRÈRE et al., 2005b ; BARTHÉLEMY et NIEDDU, 2003 ; NIEDDU et al., 2010). Parmi les éléments marchands et non marchands qui composent un patrimoine, nombre d'entre eux sont en effet indissociables du lieu d'activité des entreprises, parce que spécifiques à un contexte local qui se différencie par ses ressources naturelles, ses équipements, son histoire politique et économique, et ses institutions. Ceci est d'autant plus vrai pour les productions agricoles, productions ancrées spatialement par nature. Cette observation justifie selon nous de s'intéresser particulièrement aux dimensions patrimoniales du foncier.

Après un apport substantiel sur le plan théorique, l'économie du patrimoine commence à faire preuve de son applicabilité en étant mobilisée sur différentes thématiques (DEMISSY, 2014 ; NIEDDU et al., 2010 ; RIVAUD et CAZALS, 2012) : environnement, industrie, agriculture, *etc.* En prenant en considération conjointement les dimensions temporelles et spatiales des économies, cette approche a ainsi permis de mettre à jour les leviers de trajectoire de différentes entités — entreprises, filières ou territoires — et apporte des éclairages sur les différentes marges de manœuvre de ces dernières en cas d'évolution du milieu. Malgré tout, la mise en application des concepts et idées de l'économie du patrimoine reste un exercice complexe. En effet, l'économie institutionnelle du patrimoine renvoie à l'analyse

des dynamiques des activités économiques sur un temps long et à l'analyse d'une grande diversité d'objets, matériels et immatériels, actifs et institutions dont l'étude nécessite de faire des choix analytiques et empiriques pertinents pour prendre en compte la réalité des activités productives territoriales.

Le patrimoine doit passer de *l'objet à l'instrument d'analyse* (BARRÈRE, 2014a). C'est dans cette perspective que nous inscrivons cette thèse, en prenant le parti de mobiliser conjointement le cadre d'analyse de l'économie institutionnelle du patrimoine et le cadre d'analyse et les outils de l'économie spatiale. Ce parti pris nous a conduits à explorer plus spécifiquement les mécanismes de formation des prix de la terre.

L'analyse globale du marché du foncier permet de se situer à l'interface des logiques individuelles et des logiques collectives. La dynamique globale des prix permet en effet de faire ressortir des actions individuelles, une attitude globale d'une population à l'égard du territoire (GENIAUX et al., 2001). C'est ainsi que les marchés du foncier sont riches d'enseignements sur les logiques spatiales qui sous-tendent chaque activité au sein d'un territoire. Émergeant sur des marchés locaux, les prix pratiqués peuvent être analysés pour mieux comprendre le rapport au territoire entretenu par les acteurs économiques (GENIAUX et al., 2001).

Le prix d'un bien foncier est un signal complexe que nous pouvons étudier pour capter les préférences des acteurs viticoles pour des attributs fonciers. Pour le décrire, nous pouvons recourir à la méthode des prix hédoniques consolidée par ROSEN (1974) sur la base des travaux de LANCASTER (1966). La théorie de LANCASTER (1966) suppose que les biens ne sont pas valorisés pour eux-mêmes mais pour chacune de leurs caractéristiques.

## Les prix du foncier captent les dimensions patrimoniales

*Nous posons l'hypothèse que les prix observés sur les marchés fonciers captent les dimensions patrimoniales de la viticulture bordelaise.* Cette hypothèse centrale de la thèse se veut cohérente avec la troisième hypothèse posée par LANCASTER (1966) selon laquelle un bien présente des caractéristiques qui résultent de la combinaison même de ses différentes composantes. En effet, celle-ci permet de supposer que certaines des caractéristiques d'un bien foncier, combinées ensemble, produisent des dimensions patrimoniales.

Notre grille de lecture patrimoniale peut ainsi être testée sur le marché du foncier à l'aide du corpus théorique et technique de l'économie spatiale, composée de la théorie de la rente foncière (RICARDO, [1846] 1888 ; VON THÜNEN, [1826] 1851) et de la théorie du modèle des prix hédoniques (LANCASTER, 1966 ; ROSEN, 1974), toutes deux largement mobilisées en économie foncière. La littérature consacrée au marché du foncier rural pourra ainsi être étudiée (AY, 2011 ; BASTIAN et al., 2002 ; CAVAILHÈS et WAVRESKY, 2003 ; CROSS et al.,

2011 ; DACHARY-BERNARD et al., 2012 ; PÉRÈS, 2009, entre autres : ) dans la perspective de notre propre analyse du marché des vignes du Bordelais.

La viticulture bordelaise se retrouve au cœur de ce dialogue entre économistes du patrimoine et économistes du foncier. Activité agricole pour laquelle la ressource foncière constitue une ressource stratégique, la viticulture renvoie, par son ancienneté sur ce territoire mais aussi par l'image qu'elle a développée au travers de ses châteaux et de ses AOC, à quelque chose d'immuable, d'intemporel, ancré sur les bords de la Gironde, de la Garonne et de la Dordogne. Partant de cet ancrage fort mais aussi de sa profonde diversité, cette viticulture a su être réactive et résister à de nombreuses crises, redessinant les contours de son vignoble en fonction des vicissitudes de l'histoire.

Si elle est porteuse d'enjeux didactiques, la recherche présentée nous a conduit à explorer les enjeux sectoriels de la viti-viniculture bordelaise. La littérature en sciences humaines et sociales dédiée à la filière des vins de Bordeaux est riche et séduisante : histoire et géographie du vignoble (FIGEAC-MONTHUS et LACHAUD, 2015 ; HINNEWINKEL et DI MÉO, 1999 ; LAVAUD, 2013b ; ROUDIÉ, 2014), terroir et foncier (LACOUR, 2015), foncier et politiques publiques d'aménagement (PÉRÈS, 2007, 2009), stratégies et résultats *marketing* des vins de Bordeaux (SMITH et al., 2007a ; TRINQUECOSTE, 2011), organisation fonctionnelle et flux au sein de la filière (BELIS-BERGOUIGNAN et al., 2007 ; CORADE, 2008), qualité et prix d'un bordeaux (ASHENFELTER, 2008 ; GERGAUD et GINSBURGH, 2008). Au sein de cette littérature foisonnante, pourtant, peu de travaux économiques ont été dédiés à l'étude du foncier, à l'exception notable de la thèse de PÉRÈS (2007) qui a proposé un travail alors original et précurseur pour le Bordelais, mobilisant les avancées théoriques et techniques de l'économie spatiale pour expliquer la résistance de la vigne face à l'urbanisation croissante. S'ils ne sont pas présentés comme tels, les résultats obtenus par PÉRÈS (2007) peuvent être relus dans une perspective patrimoniale car l'AOC, facteur de résistance de la vigne face à la ville, est une forme organisationnelle fondée sur les notions d'origine géographique et de protection de ressources et pratiques productives.

## La pertinence de l'étude de la viticulture bordelaise

Au delà des enjeux fonciers déjà exposés, la viticulture bordelaise apparaît être un cas d'étude pertinent au regard des enjeux patrimoniaux, en particulier dans le contexte actuel.

La viticulture bordelaise est une activité ancienne, ancrée spatialement. La concentration et la spécialisation de la viticulture dans cette région peut s'expliquer à l'origine par des avantages comparatifs combinés à des contextes géopolitiques et économiques favorables. La viticulture s'est ainsi maintenue jusqu'à ce début du 21<sup>e</sup> siècle, reconnue internationalement pour ses « vins de Bordeaux ». Des siècles qui se sont écoulés depuis la plantation des

premières vignes sous l'empire romain, les viticulteurs d'aujourd'hui ont hérité des pratiques et des conventions, qui influencent leur décisions et leur appréhension du territoire, leur choix de localisation géographique et *a fortiori* leur consentement à payer sur le marché du foncier pour une parcelle de vignes.

Le marché du foncier d'aujourd'hui pourrait donc avoir enregistré des siècles de pratiques liées au sol. La complexité qui en résulte est telle qu'il est difficile d'en distinguer *a priori* l'ensemble des composantes. Cela est d'autant plus difficile que la viticulture ne s'est pas figée et qu'elle continue d'évoluer, de s'adapter aux variations du milieu social, économique et naturel.

Au début des années 2000, la viticulture comme toute la filière des vins de Bordeaux doit faire face à de nouvelles données économiques. La mondialisation a rebattu les cartes entre les différents producteurs de vins. Les pays producteurs traditionnels tels que la France, l'Espagne ou l'Italie doivent dorénavant composer avec l'offre des vins du Nouveau Monde (Chili, Argentine, Afrique du Sud, Nouvelle-Zélande, États-Unis. . .). Ce durcissement de la concurrence survient au moment où les capacités d'adaptation des pratiques productives viticoles sont bousculées d'une part, par la nécessaire prise en compte de la vulnérabilité environnementale et d'autre part, par la mutation des pratiques de consommation toujours plus qualitative (GIRAUD-HÉRAUD et SURRY, 2001).

Nous verrons que ces mutations alimentent ce qui peut être interprété comme des crises, d'autant plus importantes qu'elles sont générées par des facteurs externes mais aussi internes à la filière (GINTRAC, 2007). Manifestation des agitations patrimoniales de la viticulture, une remise en cause légère mais insidieuse du modèle de l'AOC, qui participe à l'organisation de la viticulture, émerge.

Ces mutations de la viticulture ne sont pas sans conséquence pour les territoires d'autant plus que la vigne croît généralement sur des terres dédiées à la viticulture depuis des décennies, voire des siècles. Dans le Bordelais, les stratégies décidées par la filière auront un impact sensible à la fois économique, environnemental et culturel sur quelques 500 communes viticoles du département de la Gironde. Économique parce que la viticulture bordelaise produit des vins sous appellation d'origine contrôlée exportés dans plus de 100 pays dans le monde, créant un incroyable appel pour le tourisme bordelais (CIVB - SERVICE ÉCONOMIE ET ÉTUDES, 2012b). Environnemental, parce que ses 120 000 ha de vignes constituent 12% de la surface départementale, qu'ils s'étendent le long des rives et des cours d'eau et constituent pour certaines communes urbaines des trames vertes ou « pourpres ». Et enfin culturel parce que la viticulture bordelaise constitue un des repères identitaires du territoire girondin.

## L'intérêt d'un tel questionnement pour l'aménagement

Une telle recherche n'est donc pas, à notre sens, dénuée d'intérêt pour l'aménageur qui tente d'assurer une cohésion territoriale durable fondée sur la compréhension des pratiques et des enjeux des acteurs territoriaux. Pour comprendre le rapport des viticulteurs au foncier et plus largement au territoire, il faut en effet replacer le foncier viticole au sein de l'activité viticole bordelaise et plus particulièrement au sein de son organisation. Or cette dernière se construit *sur le temps long*. Autrement dit, le rapport qu'entretiennent aujourd'hui les viticulteurs avec le territoire ne peut pas être compris s'il n'est pas remis dans une perspective plus large qui est celle du patrimoine viticole bordelais.

Certaines activités girondines comme l'ostréiculture arcachonnaise, l'exploitation forestière landaise ou la viticulture, sont séculaires. La viticulture bordelaise s'est ancrée il y a plusieurs centaines d'années aux abords de l'estuaire de la Gironde et de ses confluent. Malgré un ancrage fort tant dans le paysage que dans la culture girondine, cette activité économique n'en est pas moins soumise à la concurrence des autres usages du sol. Grands travaux d'aménagement, progression des habitations, protection des espaces naturels... l'ensemble de ces dynamiques rentre parfois en collision avec les intérêts viticoles. Car le département de la Gironde connaît depuis quelques années une croissance démographique qui s'explique notamment par un solde migratoire résidentiel positif (A'URBA, 2011), ainsi qu'une augmentation de la fréquentation touristique. Face aux besoins de la population en termes d'infrastructures et d'habitations, une partie des espaces ruraux et plus précisément du vignoble est ainsi soumis à une croissance urbaine très forte (A'URBA, 2009 ; DDE GIRONDE, 2006).

La viticulture n'est pas étrangère à cette dynamique économique. Les exportations des « vins de Bordeaux » contribuent à la renommée internationale de la ville éponyme et de la région Aquitaine et l'offre œnotouristique qui se structure dans le vignoble contribue largement à l'attractivité du territoire et à la valorisation d'une qualité territoriale au sens de MOLLARD et PECQUEUR (2007). Par ailleurs, la viticulture bordelaise est pourvoyeuse d'emplois : plus de 25 000 actifs en équivalent temps plein en 2007 (DRAAF AQUITAINE - SRISET, 2009). Non délocalisable par nature, la production des « vins de Bordeaux » est ainsi susceptible de contribuer à un développement économique durable de la région.

Notre démarche peut être d'autant plus intéressante pour l'aménageur qu'elle cherche à vérifier dans quelle mesure les valeurs foncières traduisent les dimensions patrimoniales de la viticulture, qu'elle étudie la construction des prix fonciers et qu'elle mobilise pour cela un grand nombre de sources de données géographiques. Combinant des techniques qualitatives et quantitatives variées, l'observation foncière apparaît en effet de plus en plus comme un outil d'analyse indispensable des dynamiques locales (NAPOLÉONE, 2009).



# Plan de la thèse

Grandes et petites exploitations, châteaux et coopératives, grands crus classés et marques génériques, propriétés privées et expositions à ciel ouvert, les contrastes de la viticulture bordelaise sont le fruit d'une histoire riche, mouvementée qui fonde à la fois l'unité et les différences entre viticulteurs bordelais. La complexité de la viticulture bordelaise ne tient pas tant de la gamme de vins étoffée que la filière offre : rouges, blancs secs, liquoreux, rosés, clarets, crémants, *etc.* que de son histoire et de sa capacité d'adaptation aux différentes crises survenues sur son territoire d'activité. Dans sa réponse à chaque crise aux 15<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> ou 20<sup>e</sup> siècles, de nouveaux modèles de production viticole ont émergé et ont modifié l'organisation du foncier viticole.

C'est cette complexité appréhendée sous l'angle de la diversité que nous cherchons à explorer, en mariant les cadres d'analyse de l'économie spatiale et de l'économie du patrimoine.

Nous cherchons ainsi à étudier les dimensions patrimoniales du foncier, ressource commune gérée par une filière viticole aujourd'hui en tension entre souci de conservation de son capital foncier et enjeux de production, face à l'émergence de multiples changements économiques et réglementaires. Dans le cadre d'une analyse mobilisant à la fois la grille d'analyse patrimoniale de l'école de Reims (BARRÈRE et al., 2005b) et la méthode des prix hédoniques (LANCASTER, 1966 ; ROSEN, 1974), nous nous posons la question suivante :

### **Dans quelle mesure les prix du foncier révèlent-ils les dimensions patrimoniales de la viticulture bordelaise ?**

Pour répondre à cette problématique, la thèse est structurée en quatre chapitres.

Le *chapitre 1* a pour objectif de mettre à jour les formes organisationnelles de la viticulture bordelaise et la place du foncier au sein de chacune de ces organisations. Nous mettons en évidence l'existence de quatre paradigmes organisationnels : l'exploitation agricole, le château, l'AOC et la cave coopérative. Ce chapitre s'appuie d'une part, sur une littérature historique et géographique riche consacrée à la viticulture bordelaise et d'autre part, sur un matériel empirique essentiellement qualitatif composé d'une vingtaine d'entretiens et d'un corpus d'articles de la presse quotidienne régionale (PQR). L'analyse de la presse nous permet de remettre en perspective l'organisation de la viticulture à l'aune des nouveaux enjeux productifs de la filière au 21<sup>e</sup> siècle et de mettre en exergue leurs conséquences foncières.

Nous exposons dans le *chapitre 2* notre grille d'analyse du patrimoine. Le patrimoine y est défini comme l'ensemble construit de biens et d'institutions, vecteur dans le temps

et dans l'espace des formes organisationnelles de la viticulture bordelaise. Il est au cœur de différentes tensions relatives à la gouvernance de ces biens entre intérêts individuels et collectifs, à l'arbitrage entre l'usage et la conservation des ressources et à la dualité marchande/et non marchande des biens. Nous montrons qu'au sein du patrimoine viticole bordelais, le foncier joue le rôle de « bien-support » : objet composite, au cœur des différentes tensions, il relie et structure les différents objets patrimoniaux de la viticulture bordelaise. Plus précisément, nous montrons que le foncier est le support de différentes dimensions patrimoniales liées aux facteurs productifs, à l'origine géographique, aux réputations individuelles et familiales, au collectif, à la durabilité de l'activité viticole et des biens et à la valorisation de l'environnement naturel et culturel.

Dans le *chapitre 3*, nous étayons l'idée selon laquelle le prix du foncier peut être un indicateur des dimensions patrimoniales : sur le marché du foncier, les acteurs viticoles exprimeraient par leurs actes d'achat des préférences pour des attributs fonciers qui peuvent renvoyer notamment aux dimensions patrimoniales de la viticulture bordelaise. Après avoir rappelé les fondements de la théorie de la rente foncière et présenté le cadre analytique porté par la méthode des prix hédoniques, nous présentons une revue des applications de cette méthode au foncier agricole. Nous constatons que bien peu d'articles sont dédiés spécifiquement au foncier viticole et qu'une proportion tout aussi réduite de la littérature consacrée au foncier agricole envisage les résultats obtenus sous l'angle de la question patrimoniale. Cependant, les résultats observés dans cette littérature peuvent également prendre sens dans une perspective patrimoniale.

La mise à l'épreuve de cette hypothèse dans le *chapitre 4* passe par une modélisation économétrique des prix du foncier viticole. Nous nous intéressons plus particulièrement aux années 2000–2010, période charnière au cours de laquelle les plans d'arrachage et de restructuration ont côtoyé les actions de défense et de promotion patrimoniales de la filière. Pour réaliser cette analyse, nous disposons des prix de vente de vignes en Gironde mentionnés dans les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) (SAFER AQUITAINE ATLANTIQUE, 2010). La traduction en variables des attributs du foncier supposés participer à la structuration des prix s'appuie sur un travail original et important de construction d'une base de données géographiques multisources. Les résultats mettent en évidence ce mantra : *History and Geography matter*. Si du point de vue de l'agronome, nous pouvions nous attendre à un rôle fort et significatif des composantes pédoclimatiques, nous constatons que la construction de la valeur du foncier sur le marché semble porter plus largement les traces de l'histoire de la viticulture bordelaise et de son rapport au territoire. Le caractère par nature spatial et spatialisé du foncier viticole a nécessité d'y porter une attention technique particulière. C'est pourquoi, en mobilisant les outils d'économétrie spatiale, nous avons essayé de prendre en compte les phénomènes d'autocorrélation spatiale et d'effets de rupture. L'observation effective de ces phénomènes dans la structuration du gradient du prix du foncier est, à notre sens, révélatrice d'une construction patrimoniale de la viticulture bordelaise catalysée par les échanges fonciers.



# 1 Le foncier et les paradigmes de la viticulture bordelaise

Ce chapitre est consacré aux différentes lectures et représentations dont fait l'objet le foncier viticole *en Bordelais*. Notre objectif est de mieux cerner la place dédiée au foncier au sein de l'organisation viticole des vins de Bordeaux et de déterminer comment son étude peut nous apporter des éléments de compréhension des évolutions, passées et à venir, de la viticulture bordelaise. Étudier la viticulture bordelaise par son vignoble se justifie à plus d'un titre.

Premièrement, le foncier est un objet systémique. Il met en système des terres, des ressources, des acteurs et des institutions qu'il ancre spatialement. Il participe ainsi à l'organisation de l'activité viticole bordelaise dans sa dimension spatiale et offre un plan de projection possible de cette organisation complexe (car construite sur le temps long) qu'est le monde des vins de Bordeaux. Deuxièmement, le foncier, par son caractère à la fois physique et social, est un objet transversal à un certain nombre de questions scientifiques : de l'origine géologique et du fonctionnement biologique des terres en tant qu'objets physiques et biologiques, au caractère patrimonial des terres en tant qu'objets économiques et sociaux appropriables et transmissibles par des individus et des communautés. Pour la science économique, la question de l'allocation de la terre entre acteurs, c'est-à-dire des transactions marchandes et non marchandes de terres ainsi que des modes de régulation de ces transactions, est même une question historique et fondamentale (GUIGOU, 1982). Troisièmement, du point de vue des acteurs viticoles, la terre est non seulement un requis à la production de raisins mais également une ressource stratégique dans la mesure où elle ne peut être ni imitée, ni reproduite, ni totalement substituée. Du point de vue de l'action publique, le foncier est à la fois un support de fiscalité et un objet de réglementation par lequel passe la cohérence territoriale et la régulation des potentiels de production viticole. Enfin, quatrièmement, le foncier un objet arpentable et mesurable, qui peut donc donner lieu à une géolocalisation et à des quantifications au sein d'une observation foncière (LEMARIÉ-BOUTRY, 2013b).

Pour ces différentes raisons, il peut être intéressant d'analyser l'organisation de la viticulture bordelaise par le prisme de son vignoble. Notre analyse du foncier viticole se réalise en trois temps. Dans une première section (section 1.1), nous mettons en évidence la pluralité de lectures dont les terres viticoles peuvent faire l'objet, pluralité en lien avec la gestion multiniveaux du foncier au sein du monde bordelais. Cette lecture du foncier viticole

bordelais est à replacer dans une organisation plus globale et paradigmatique de la viticulture bordelaise. Quatre paradigmes organisationnels ressortent de la littérature et de la documentation consacrée à la viticulture bordelaise. Nous les décrivons dans la section 1.2. Nous montrons ainsi l'organisation fondamentalement agricole de la viticulture bordelaise, mais aussi son organisation plus spécifique en châteaux, appellations et caves coopératives. Nous nous intéresserons enfin plus spécifiquement aux effets de la globalisation sur le vignoble bordelais (section 1.3). Nous montrerons que le contexte des années 2000 est ainsi propice à un changement de regard sur le foncier. Dans le cadre d'une dynamique de différenciation territoriale, le foncier est reconsidéré sous l'angle de son environnement naturel et culturel.

### 1.1 Structuration spatiale et institutionnelle du vignoble bordelais

Le Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB) publie sur son site une carte du vignoble bordelais (figure 1.1). Cette carte témoigne de la multiplicité des lectures dont peut faire l'objet le vignoble bordelais. Sur cette carte, ont été faits les choix de représenter les principaux repères topographiques comme les fleuves et l'estuaire, de grandes régions désignées par des aplats de couleur et un point cardinal, des appellations de vins encapsulées dans ces régions et qui se différencient par leur gamme de produits. Sur le site Internet, la carte est interactive et nous pouvons accéder à d'autres informations concernant les appellations : des informations notamment sur le vin et sur les sols. Nous pouvons également connaître les surfaces des appellations de manière très précise : 2267 ha pour « les Graves » ou 1489 ha pour l'appellation « Margaux ». Bordeaux se présente comme le centre névralgique de la carte par le biais notamment de son aéroport.

Cette carte illustre différentes lectures du vignoble bordelais (lecture topographique, normative, territoriale et cadastrale) et souligne tout un ensemble de questions relatives à la gestion et l'organisation du foncier viticole.

#### 1.1.1 Les terres viticoles du Bordelais : lectures topographique, normative, territoriale et cadastrale

Le vignoble peut en effet faire l'objet de plusieurs lectures : une lecture topographique, une lecture normative par les appellations d'origine contrôlée (AOC), une lecture territoriale et enfin une lecture cadastrale. Toutes ces lectures participent à l'existence d'un système de repères spatiaux sur lesquels s'appuient les acteurs viticoles bordelais, qu'ils construisent et qu'ils adaptent régulièrement.

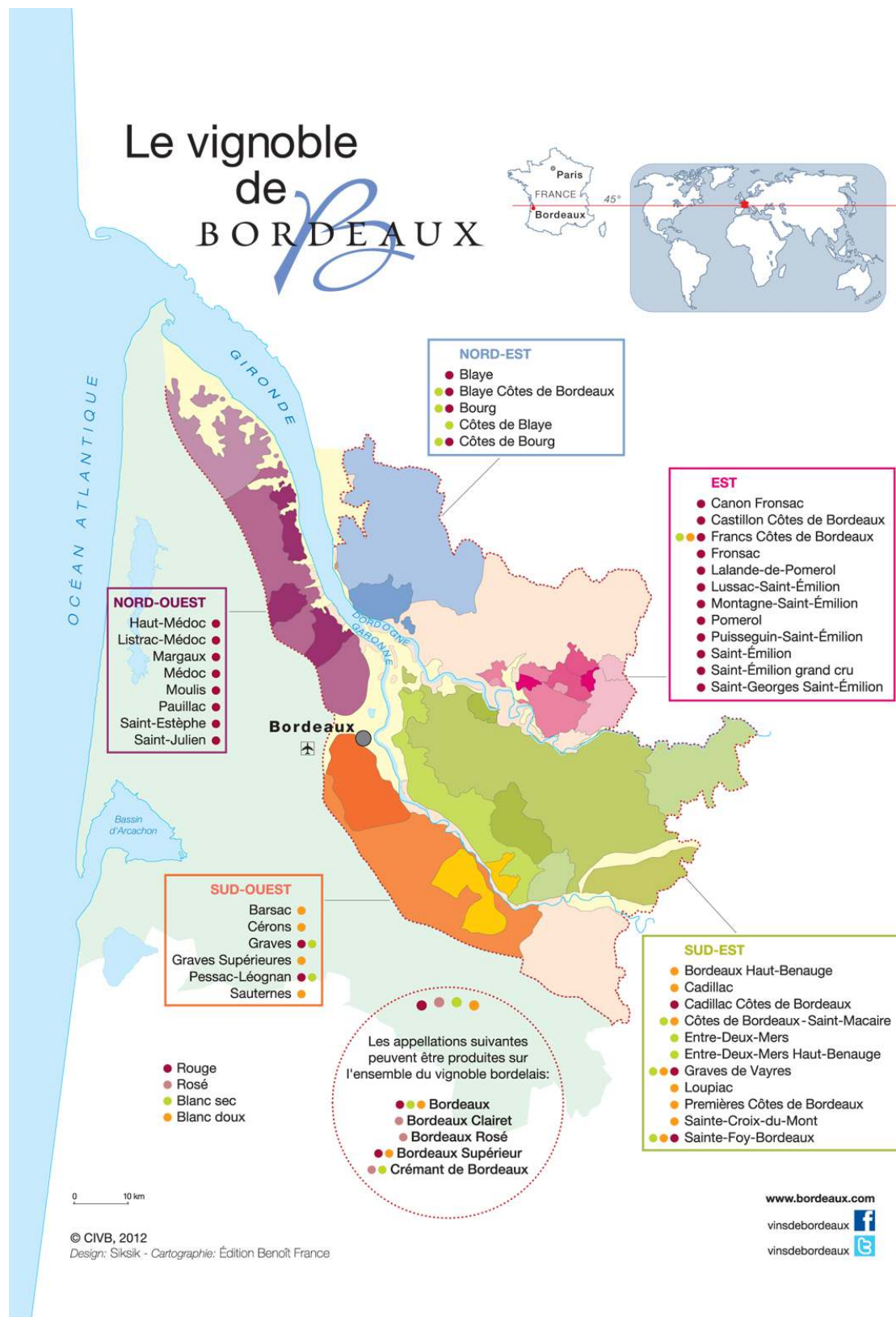


Figure 1.1 – Carte du vignoble bordelais publié sur le site du CIVB (dernier accès le 10/02/2016) : <http://www.bordeaux.com/fr/terroir/appellations> (source : CIVB)

### 1.1.1.1 Des terres dessinées par les fleuves et rivières : une lecture topographique

Les terres viticoles s'étendent de part et d'autre des axes fluviaux qui structurent le département : la Garonne et ses affluents (notamment le Ciron), la Dordogne et ses affluents (notamment l'Isle), toutes deux se rejoignant pour former l'estuaire de la Gironde. Sont distinguées traditionnellement trois zones : la rive gauche (sous-entendu, de la Garonne et de l'estuaire), la rive droite (de la Dordogne et de l'estuaire) et l'Entre-deux-mers (figure 1.2). On parle ainsi des « vins de la rive gauche », des « vins de la rive droite » ou encore des « vins de l'Entre-deux-mers », distinguant les vins en fonction des terres cultivées. Cette distinction a son importance tant sur le plan géologique et pédoclimatique que sur le plan logistique, économique et politique. En effet, si les fleuves ont charrié du sable, des graviers et creusé des vallées, ils ont également longtemps et encore aujourd'hui contraint les déplacements et les échanges entre les deux rives de l'estuaire<sup>1</sup>.

Sur chaque rive se dessinent de grands ensembles viticoles, ou sous-régions : le Médoc, les Graves, l'Entre-deux-Mers, le Blayais, le Bourgeais, le Libournais, le Castillonnais, ou encore le Sauternais. Ces ensembles de terres se différencient par le paysage environnant, le climat auquel elles sont soumises et donc potentiellement par le profil des vins qui en sont issus. Au sein de ces sous-régions viticoles, des communes viticoles se sont progressivement imposées dans le système de repères des acteurs viticoles, soit du fait de la qualité de leur vin, soit du fait de leur influence commerciale et/ou politique et ont de fait donné leur nom aux régions sus-mentionnées (Blaye, Bourg, Libourne, Castillon...).

Les vignes de la rive gauche se développent essentiellement sur des sols de galets et de sables provenant de l'érosion des Pyrénées (L'ÉCOLE DU VIN DE BORDEAUX, 2012). Ces sols ont pour caractéristiques principales d'être très filtrants et d'accumuler la chaleur en journée qu'ils restituent la nuit. Les vignes du Médoc au nord de la rive gauche sont encadrées à l'ouest par la forêt de pins maritimes qui les sépare de l'océan atlantique et à l'est par l'estuaire de la Gironde. Elles se situent principalement sur des croupes de graves, dessinées par d'anciens affluents de la Garonne (les « jalles ») et surplombant des zones marécageuses. Les vignes plantées en Graves au sud de la rive gauche croissent sur des sols riches en graviers et galets. De la même manière que les vignes médocaines, elles bénéficient de l'effet régulateur thermique et de la protection de la forêt landaise contre les intempéries ainsi que de la ventilation des masses d'air le long du fleuve de la Garonne. Entre la région des Graves et l'Entre-deux-Mers, à la confluence de la Garonne et d'une petite rivière, le Ciron, se dessine une petite zone dorée qui bénéficie d'un climat très particulier. L'humidité élevée liée à la confluence de ces deux cours d'eau permet le développement sur les baies de raisin du champignon *Botrytis cinerea* qui cause la concentration en sucres des baies. Sur ces terres bénéficiant de ce microclimat, sont produits les liquoreux bordelais. Dans l'Entre-deux-mers, les sols sont argilo-calcaires, et plus frais et plus humides. La palette

---

1. Le pont d'Aquitaine et le pont de Cubzac-les-Ponts sont respectivement les derniers ponts sur la Garonne et la Dordogne, avant l'estuaire de la Gironde qui constitue donc encore une frontière naturelle entre rive gauche et rive droite.



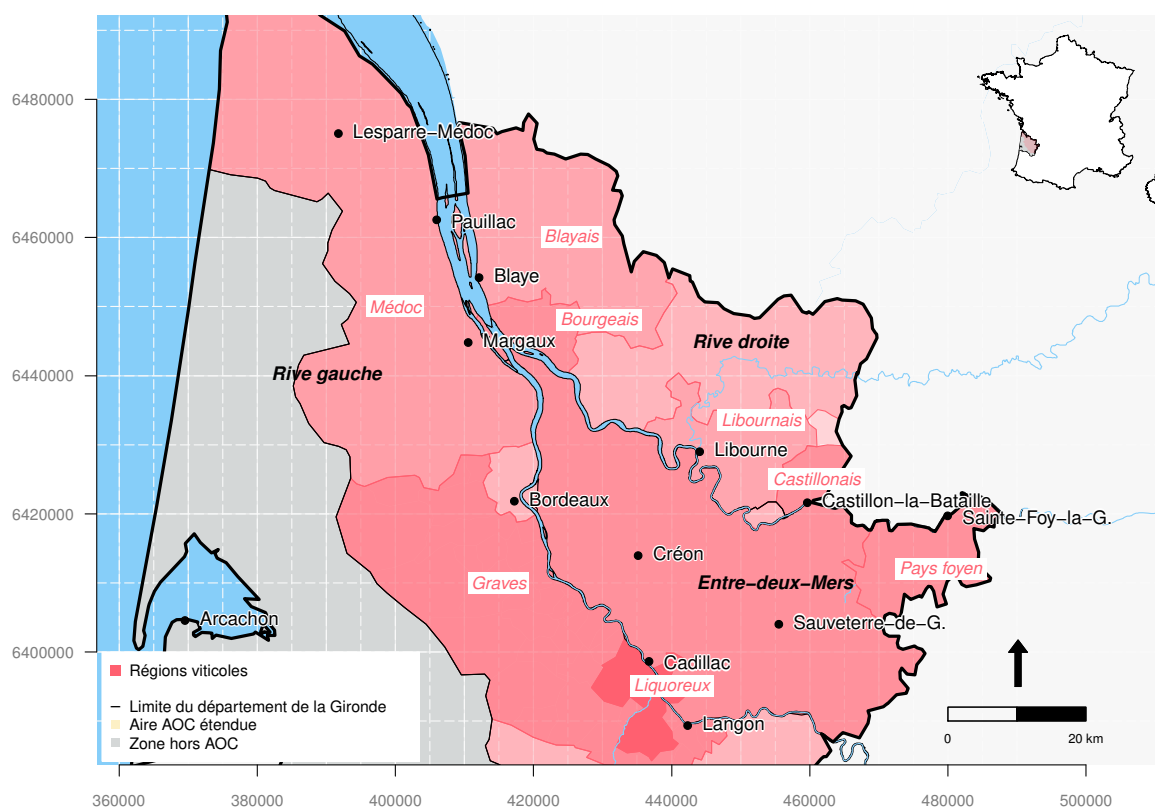


Figure 1.2 – Rives et régions viticoles bordelaises (données : [BD GEOFLA \(2011\)](#) ; [BD CARTHAGE \(2012\)](#) ; [INAO \(2012\)](#) ; [CORINE Land Cover \(2006\)](#) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)



des sols du vignoble de la rive droite est en revanche plus large (argile, calcaire, sable, voire un peu de gravier), mais de manière générale, ils favorisent un bon drainage (L'ÉCOLE DU VIN DE BORDEAUX, 2012). Le relief en rive droite est également plus marqué ; le paysage est ainsi dessiné par des corniches calcaires en bordure d'estuaire et de rivières, par des plateaux et des terrasses, des coteaux et des vallons, des tertres et des combes. On observe donc des parcelles en coteaux.

Les différences topographiques observables dans le vignoble expliquent en partie les différences entre leurs vins (VAN LEEUWEN et al., 2009). En effet, chacune d'entre elles engendrent des conditions pédoclimatiques différenciées favorables à l'exploitation de tel ou tel cépage. Les vins bordelais étant des vins d'assemblage, c'est-à-dire des vins issus de plusieurs cépages, la combinaison de cépages retenue parmi les variétés sélectionnées historiquement et légalement autorisés peut être décisive sur le profil du vin. En Bordelais, les vins rouges sont traditionnellement produits à base de raisins de merlot, cabernet franc, carbernet-sauvignon, de carmenère, de cot (malbec) ou de petit verdot. La proportion des trois premiers permet notamment de distinguer grossièrement les vins rouges issus de terres de la rive gauche, plus adaptées au cabernet franc et cabernet-sauvignon, des vins issus de terres de la rive droite sur lesquelles on plante plutôt le merlot. Les vins blancs — secs et liquoreux — sont issus de vignobles encépagés en muscadelle, sémillon, sauvignon, sauvignon gris, plus rarement en colombar ou ugni blanc.

Depuis la création des AOC en 1935 (Décret-loi du 30 juillet 1935), certaines des limites dessinées par ces grands ensembles ont été consolidées et ont pris une valeur normative : l'AOC « Castillon Côtes de Bordeaux », l'AOC « Côtes de Bourg », l'AOC « Médoc », l'AOC « Graves »... et en premier lieu l'AOC « Bordeaux ». L'autre partie de la toponymie du vignoble bordelais sans être reconnue officiellement est souvent utilisée par les acteurs locaux, comme c'est le cas des fameuses « rive droite » et « rive gauche ».

### 1.1.1.2 Les AOC : une lecture normative du foncier viticole

L'AOC « Bordeaux » a été reconnue par décret en 1936 (Décret du 14 novembre 1936). Elle pose les jalons du vignoble, désignant les terres qui ont toute légitimité à produire du vin de Bordeaux sous réserve que leurs exploitants respectent *a minima* le cahier des charges de la production AOC « Bordeaux ». Les raisins produits sur une terre viticole située hors des limites de l'aire de cette appellation ne pourront pas entrer dans la composition d'un « vin de Bordeaux » mais dans celle d'un vin de l'Atlantique (vin de Pays jusqu'en 2008/2009 puis indication géographique protégée (IGP), voir l'encadré 1.6 en page 79) ou d'un vin de France (vin de table jusqu'en 2008/2009).

Le système des AOC marque fortement l'organisation du foncier viticole bordelais. Il existe en effet différentes AOC dites « régionales », qui respectent les contours dessinés

par les fleuves, mais aussi des AOC dites « communales » aux périmètres plus restreints. Les délimitations de toutes ces AOC s'appuient sur des logiques à la fois topographiques et institutionnelles. Une quarantaine d'aires d'appellations segmente ainsi le vignoble et conduit à le normaliser (figure 1.3). À chaque aire d'appellation, correspond un cahier des charges fixant des normes de production et notamment d'encépagement et de conduite du vignoble.

Sur la rive gauche, au nord de Bordeaux, les aires d'appellation Médoc et Haut-Médoc accueillent les appellations communales : « Margaux », « Saint-Julien », « Moulis-Listrac », « Saint-Estèphe », Pauillac (aplats roses sur la figure 1.3). Sur la même rive, au sud de Bordeaux, s'étendent les « Graves » qui en leur sein renferment l'appellation « Pessac-Léognan » (aplats de couleur orange sur la figure 1.3) et les appellations « Barsac », « Sauternes » et « Cérons ». Ces trois dernières bénéficient du climat très particulier engendré par le Ciron. Elles font partie de la petite zone dorée s'étendant de part et d'autre de la Garonne et qui inclut également les AOC « Cadillac », « Loupiac » et « Sainte-Croix-du-Mont » (aplats de couleur jaune doré sur la figure 1.3). Celles-ci sont situées dans l'Entre-deux-mers (aplats de couleur verte sur la figure 1.3) dont le reste du vignoble est potentiellement consacré à l'AOC éponyme qui produit au contraire des vins blancs secs et à l'AOC « Sainte-Foy-Bordeaux ». L'AOC « Entre-deux-Mers » abrite les appellations : « Côtes de Bordeaux Saint-Macaire » et « Entre-deux-Mers Haut-Benauges ». En termes d'appellations, la rive droite est sans doute la plus segmentée. Les vins de rive droite, blancs et rouges, sont produits au nord de l'estuaire par les AOC « Blaye », « Blaye Côtes de Bordeaux » et « Côtes de Bourg » (aplats en bleu soutenu sur la figure 1.3), au confluent de la Dordogne et de l'Isle dans le Libournais par les AOC « Pomerol » et « Lalande-de-Pomerol », « Saint-Émilion » et ses satellites (aplats violets), et enfin dans le Castillonnais par les AOC « Castillon Côtes de Bordeaux » et « Francs Côtes de Bordeaux » (aplats bleus très clairs).

Globalement, les AOC respectent les délimitations topographiques du vignoble : les « rive gauche » et « rive droite » distinguées de « l'entre-deux-mers », (2) les sous-régions viticoles (« Médoc », « Graves », « Côtes », *etc.*) et (3) les communes et villages viticoles (Saint-Émilion, Barsac, Blaye, *etc.*). Même si elles ont une certaine cohérence, la superposition entre les limites des appellations et les limites topographiques n'est pas toujours aisée, car les AOC ne naissent pas seulement d'une proximité géographique mais aussi d'une proximité organisationnelle. C'est ainsi qu'en 2008, a été reconnue l'AOC « Côtes de Bordeaux ». Cette appellation, créée pour des raisons de lisibilité, rassemble d'anciennes AOC, devenues des dénominations géographiques susceptibles de compléter l'origine du vin<sup>2</sup> : les « Premières Côtes de Bordeaux » situées en Entre-deux-mers le long de la rive droite de la Garonne, les « premières Côtes de Blaye », les « Bordeaux Côtes de Francs »<sup>3</sup>

---

2. Ces dénominations géographiques, soumises à réglementation, ne sont néanmoins pas obligatoires. Le producteur, s'il le souhaite, peut tout à fait utiliser le nom de l'appellation « Côtes de Bordeaux », seul.

3. « Côtes de Francs » était déjà une dénomination géographique mais qui, jusqu'alors, était associée à l'AOC « Bordeaux ».

# 1 Le foncier et les paradigmes de la viticulture bordelaise

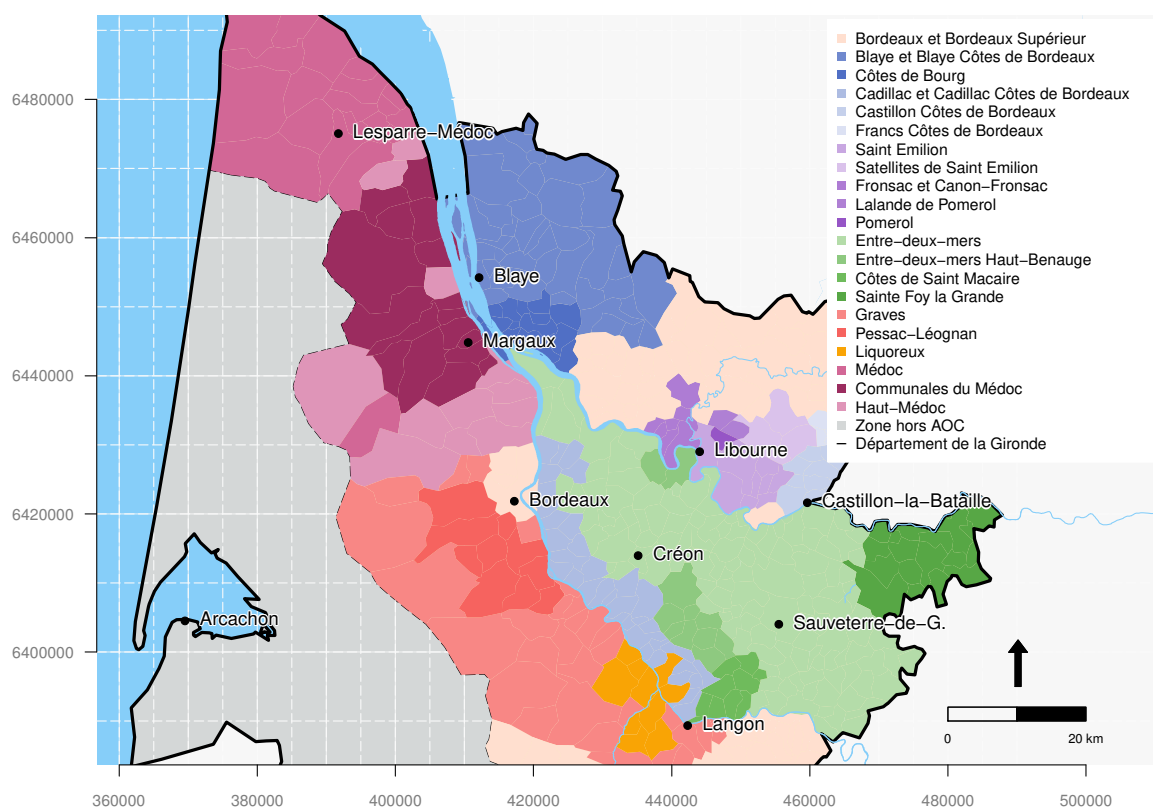


Figure 1.3 – AOC viticoles bordelaises (données : BD GEOFLA (2011) ; BD CARTHAGE (2012) ; INAO (2012) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)

et les « Côtes de Castillon » situées sur la rive droite de la Dordogne<sup>4</sup>. Pour que cette appellation puisse être validée par l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO), il aura fallu justifier sur le plan agronomique la cohérence de l'aire d'appellation. Les terres viticoles concernées se distinguent en effet par leur pente plus marquée (les parcelles de coteaux) alors que le reste du vignoble dispose d'un relief moins accentué si ce n'est par des croupes de graves dessinées par d'anciens affluents de l'estuaire et des fleuves. L'AOC « Côtes de Bourg » qui sur ce seul critère de relief aurait pu intégrer la nouvelle appellation, n'a pas pris part à cette dynamique de regroupement. Ce qui démontre l'importance de la dimension institutionnelle des AOC.

Le système des AOC bordelaises n'a pas pour seul effet de segmenter le vignoble (différenciation horizontale). Il le hiérarchise également (différenciation verticale). Sur le socle commun de l'AOC « Bordeaux » qualifiée « d'appellation générique », les aires d'appellations régionales et communales forment un système emboîté où certaines terres appartiennent à une, deux, voire trois aires d'appellations différentes<sup>5</sup> — ce qui offre davantage de possibilités aux viticulteurs en termes de gammes de produits, tandis que d'autres ne sont constitutives que de l'aire d'appellation « Bordeaux ».

### 1.1.1.3 Au delà de la vigne : le chai, la ville, le port, le fleuve. Ouverture sur une lecture territoriale

Parler d'une terre viticole peut revenir également à la situer territorialement par rapport à des polarités, des axes, des districts, des lieux où le raisin est vinifié, où le vin est stocké et commercialisé, où se discutent les innovations, où se jouent les négociations politiques et commerciales (LACOUR et DOUCET, 2001).

Les forces qui s'exercent sur les terres viticoles émanent tout d'abord de l'exploitation viticole, unité de production au sein de laquelle est décidé le mode de conduite des vignes en fonction, le cas échéant, d'une vinification dans les chais de l'exploitation, d'une cave coopérative ou d'un négociant. La mention du nom de l'exploitation dans laquelle ces vignes sont cultivées suffit parfois à différencier les terres viticoles. Ainsi, le fait qu'une terre viticole appartient aux châteaux « Lafite-Rotschild » ou « Angelus » n'est absolument pas neutre sur le marché des vignes. Il en est de même des terres situées à proximité de ces exploitations reconnues.

Au delà de la vigne, il y a le chai puis il y a d'autres polarités, notamment des polarités urbaines. Le vignoble est en effet soumis à l'influence historique, politique et économique de villes structurantes, telles que Blaye ou Libourne et tout particulièrement Bordeaux. La viticulture dépend de ces villes où s'organisent et s'exercent les autres activités de

---

4. L'AOC « Sainte-Foy Bordeaux » a rejoint les « Côtes de Bordeaux » en 2016.

5. Par exemple, une parcelle appartenant à l'aire d'appellation géographique « Pessac-Léognan » appartient *de facto* aux aires d'appellation « Graves » et « Bordeaux ».

la filière (recherches, conditionnement, courtage, négoce, transport...) et où sont présentes les instances représentatives de la filière et de l'État. La localisation de la ville de Bordeaux sur les berges de la Garonne et à quelques kilomètres de la formation de l'estuaire a longtemps été un avantage économique dans le contexte d'un transport des marchandises assuré essentiellement par voie fluviale. Ce positionnement stratégique a permis le développement des activités commerciales de la ville et contribué au rayonnement du vin produit à ses portes. Malgré le déclin de son port (DUMAS, 2013), la ville qui bénéficie d'une visibilité croissante sur le plan économique mais aussi d'une politique de rénovation et de développement urbain, concentre toujours les fonctions commerciales et institutionnelles de la filière. Les principaux acteurs de la branche commerciale de la filière (négociants, courtiers) y exercent toujours leurs activités. Les bureaux du CIVB, comité interprofessionnel qui représente l'ensemble des acteurs de la filière, de la production à la commercialisation, sont situés au centre de la ville. Les institutions publiques, notamment l'INAO, sont également implantées dans la capitale girondine. Les quais qui accueillent autrefois de nombreux chais sont aujourd'hui des lieux d'installation de bureaux privilégiés par plusieurs professionnels du vin, notamment par les courtiers et quelques négociants.

La ville de Bordeaux est à la fois un centre de décisions économiques mais aussi une vitrine pour les vins de Bordeaux, grâce d'une part à la concentration d'équipements et de structures d'accueil touristique et d'autre part à son patrimoine architectural et son aménagement (encadré 1.1).

En 2016, la ville se sera dotée d'une cité du vin voulue d'importance internationale. Cette cité est construite dans la logique des grandes opérations existantes telles que Vinexpo, salon international à destination des professionnels ou encore la Fête du vin, événement bisannuel de promotion des vins de Bordeaux à destination des amateurs et qui se déroule sur les berges de la Garonne en plein centre de la ville. Ces événements internationaux, qui bénéficient de l'accessibilité de la ville de Bordeaux par le biais de son aéroport, sont proposés dans le cadre des missions du Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), dont la principale fonction est de défendre les intérêts de l'ensemble de la filière des vins de Bordeaux.

L'importance de la capitale girondine est telle qu'elle questionne l'influence d'autres villes (Libourne, Sauveterre-de-Guyenne, Langon, Pauillac...), centres historiquement en concurrence avec Bordeaux qui disposait d'un avantage par son positionnement à l'entrée de l'estuaire. Les fleuves ont longtemps été un trait d'union entre Bordeaux et certaines de ces villes construites au bord des fleuves et de l'estuaire (Pauillac, Bourg, Libourne...). Le développement des croisières fluviales pourrait reconstituer de cette façon ce lien défait par le déclin du transport fluvio-maritime et des ports de commerce en renforçant l'effet attractif du fleuve.

### Encadré 1.1 – Bordeaux et le vignoble

La ville de Bordeaux constitue un cadre intéressant pour mettre en scène les vins de Bordeaux. Elle bénéficie certes d'une légitimité historique mais également d'une esthétique évocatrice. La présence du fleuve, conjuguée aux ensembles architecturaux haussmanniens des quais renvoie simultanément le badaud à l'histoire et à l'environnement naturel et viticole de la ville. Le vin a marqué la ville qui lui doit notamment la reconnaissance de son nom à l'international, et ceci depuis le 13<sup>e</sup> siècle (LAVAUD, 2013b). Ce marquage est visible sur les murs de la ville : parmi les traces les plus facilement identifiables, le flâneur pourra observer les têtes de Bacchus et autres mascarons agrémentés de grappes de raisins qui ornent les portes et linteaux de la ville.

Consciente du potentiel de sa renommée internationale et de son héritage historique, la ville a souhaité se doter pour 2016 d'une cité du vin,

située au bord de la Garonne, dans le quartier des bassins à flots, ancien quartier en pleine réhabilitation d'où émerge aujourd'hui un bâtiment en forme de carafe à décanter. Elle alimente une vision fantasmagorique du vignoble de Bordeaux, en particulier à l'étranger, et que n'hésite pas à cultiver les professionnels du vin eux-même. Du point de vue de l'étranger, Bordeaux devient le point de mire du vignoble bordelais. C'est à partir de la ville, que le touriste peut se représenter le vignoble qu'il ira découvrir ensuite.

La relation entre Bordeaux et « son » vignoble n'a pourtant pas été toujours aussi présente dans la représentation de la capitale girondine. Dans les archives cartographiques, ce n'est qu'au 18<sup>e</sup> siècle, que la ville est représentée avec son arrière-pays viticole, alors en plein développement (LAVAUD, 2013a).

### 1.1.1.4 Les terres viticoles dans les recensements agricoles et le casier viticole informatisé (CVI) : une lecture cadastrale

Identifié par le cadastre, le foncier viticole peut être délimité, quantifié, mesuré. Lors des recensements généraux agricoles, les chefs d'exploitation sont ainsi enjoins à renseigner la composition de leur surface agricole utile (SAU) (MAAF - SSP, 2000, 2010). Dans le CVI, ce sont les surfaces viticoles effectivement encépagées qui sont enregistrées (VINIFLHOR-FRANCEAGRIMER-CVI, 2011).

En 2010, au dernier recensement général agricole, environ 120 000 ha de vignes, dont la quasi totalité est destinée à la production de raisins de cuve, ont été recensés (MAAF - SSP, 2010). Ce recensement permet de dire que le vignoble de Bordeaux est le plus grand vignoble d'appellation d'origine contrôlée (AOC) de France. En comparaison, il est trois à quatre fois plus grand que les vignobles de Champagne et de Bourgogne (CIVB - SERVICE ÉCONOMIE ET ÉTUDES, 2012a). Il permet également de mettre en évidence l'importance relative des terres viticoles sur l'ensemble des terres agricoles de Gironde. La SAU totale des exploitations agricoles de Gironde s'étendant sur quelques 241 979 ha, le foncier viticole représente près de 50% des surfaces agricoles du département. Les 120 000 ha de vignes se répartissent différemment au sein du département de la Gironde. Un peu plus de 50% des surfaces viticoles sont situées dans l'Entre-deux-mers, tandis que la rive gauche et la rive droite concentrent respectivement 20% et 30% des surfaces viticoles (VINIFLHOR-FRANCEAGRIMER-CVI, 2011). En rive gauche, bien qu'elle concerne un nombre équivalent de communes, la région du Médoc rassemble davantage de surfaces viticoles que la région des Graves. En rive droite, ce sont les régions du Blayais et du Saint-Émilionnais qui comprennent la plus grande surface viticole. Ces quelques observations nous ont permis de prendre conscience d'une part de l'importance du foncier viticole au regard des autres fonciers agricoles et d'autre part de l'hétérogénéité spatiale du vignoble bordelais malgré une unité de nom.

Confronter les limites et surfaces actuelles du foncier viticole aux limites de l'AOC « Bordeaux » permet de mettre en évidence ce que MABY (2003, p. 294) appellerait « les marges incertaines du vignoble ». Les limites de l'AOC « Bordeaux » sont des limites communales et n'épousent aucunement les contours du foncier réellement viticole, c'est-à-dire dédié à la culture de la vigne. Si 505 communes appartiennent à l'aire AOC « Bordeaux », sur la carte en figure 1.5, on constate que les communes « viticoles », c'est-à-dire les communes pour lesquelles on relève des espaces plantés en vignes, ne comprennent pas l'ensemble des communes de l'AOC « Bordeaux ». D'après les données diffusées par l'observatoire de la viticulture française (VINIFLHOR-FRANCEAGRIMER-CVI, 2011), seules 455 communes ont une partie même infime de leur sol qui a été consacrée à la viticulture entre 2002 et 2010. Le nombre de communes viticoles diminue d'autant plus qu'on prend en considération des critères pourtant peu restrictifs : 441 ont une surface viticole supérieure à 1 ha et 432 ont un vignoble qui couvre plus de 1% de leur superficie



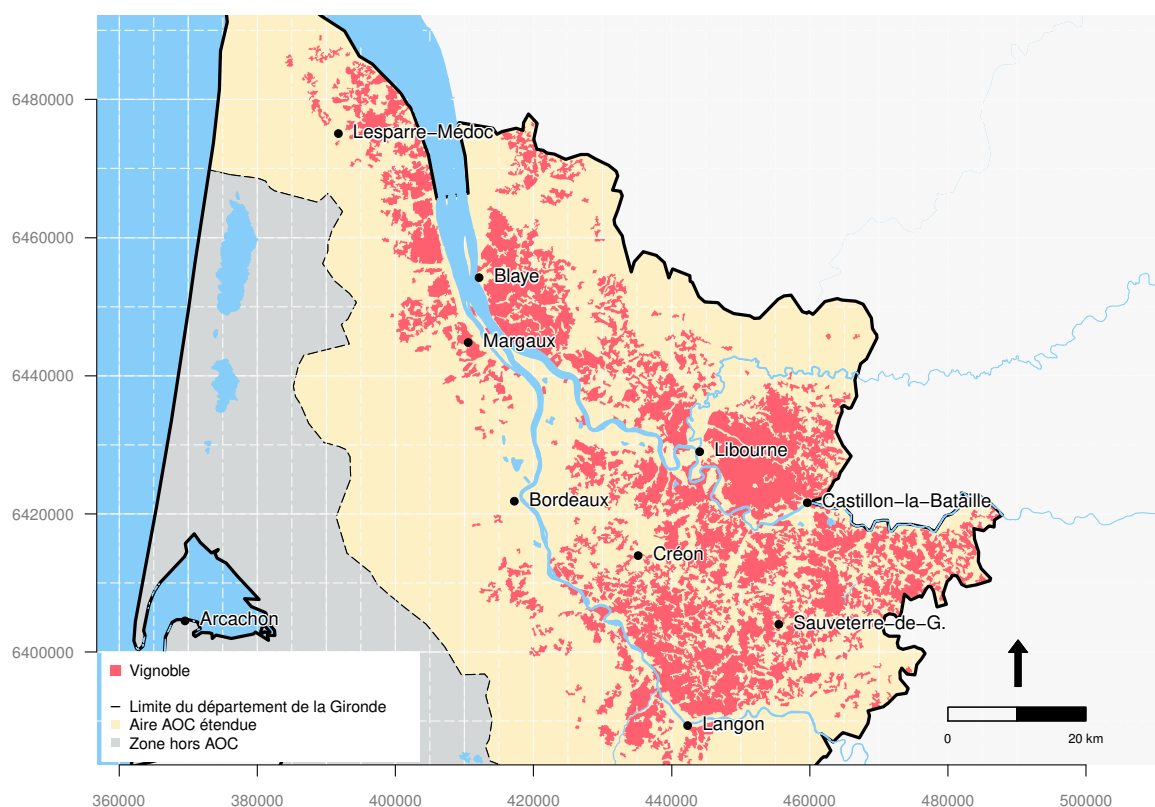


Figure 1.4 – Le foncier viticole bordelais en 2006 (données : CORINE Land Cover (2006) ; représentation graphique : l'auteur)



totale (figure 1.5). La création de l'AOC « Bordeaux » n'a dès lors aucunement figé le vignoble. Depuis 1936, les surfaces viticoles ont continué d'évoluer. Elles ont augmenté, diminué... en fonction des conditions de marché, des reprises d'exploitation au sein des familles, des investissements étrangers, *etc.*

Entre 2000 et 2010, on constate ainsi des variations du nombre d'hectares plantés en vignes (tableau 1.1). À partir de 2003 et jusqu'en 2010, on note une diminution progressive de la surface totale viticole. Cette diminution succède à une augmentation des surfaces viticoles dans les années 1990 jusqu'en 2002. Ainsi en 1990, on ne comptait « que » 105 100 ha de vignes en production (DRAAF AQUITAINE - SRISSET, 2009). Les variations observées apparaissent trop importantes pour n'être dues qu'au renouvellement du vignoble (arrachage temporaire de plants, mise en jachères) et semblent révéler des modifications de l'usage du sol, autrement dit des changements de destination du foncier, pour certains irréversibles lorsqu'il s'agit par exemple, d'une mise en construction d'une ancienne parcelle de vignes<sup>6</sup>.

Tableau 1.1 – Surface viticole totale et prix médian d'un hectare de vignes classé en AOC Bordeaux entre 2002 et 2010 (données : SAFER AQUITAINE ATLANTIQUE (2010) et VINIFLHOR-FRANCEAGRIMER-CVI (2011))

Année	Surface		Prix <sup>a</sup>	
	ha	indice base 100 en 2005	€ réels 2005	indice base 100 en 2005
2001	127 067	100	NA	NA
2002	NA	NA	38 699	188
2003	129 420	102	21 351	104
2004	128 991	102	20 735	101
2005	127 078	100	20 556	100
2006	125 662	98,9	16 514	80,3
2007	124 135	97,7	12 151	59,1
2008	123 177	96,9	12 739	62
2009	122 386	96,3	11 334	55,1
2010	122 385	96,3	8711	42,4

Note : NA : non renseigné

<sup>a</sup> Le prix médian est déterminé pour l'ensemble des ventes annuelles de biens fonciers viticoles (biens ruraux non bâti, constitués à plus de 95% de vignes restant à destination viticole).

On peut envisager le fait que ces terres « incertaines » correspondent à un foncier particulier. Il pourrait s'agir de vignes ne pouvant prétendre qu'à l'AOC « Bordeaux » (aplats beige clair sur la figure 1.3 en page 18, qui correspondent à un foncier d'environ 8000 ha

6. Par exemple, en 2010, le produit de 2747 ha de vignes (à raisins de cuve) n'a pas été commercialisé alors qu'en 2000 seuls 195 ha étaient concernés par une absence de commercialisation du produit de la culture. Ces chiffres laissent penser qu'une partie de ces 2747 ha est en attente d'opportunité foncière et pourrait être laissée en friches.

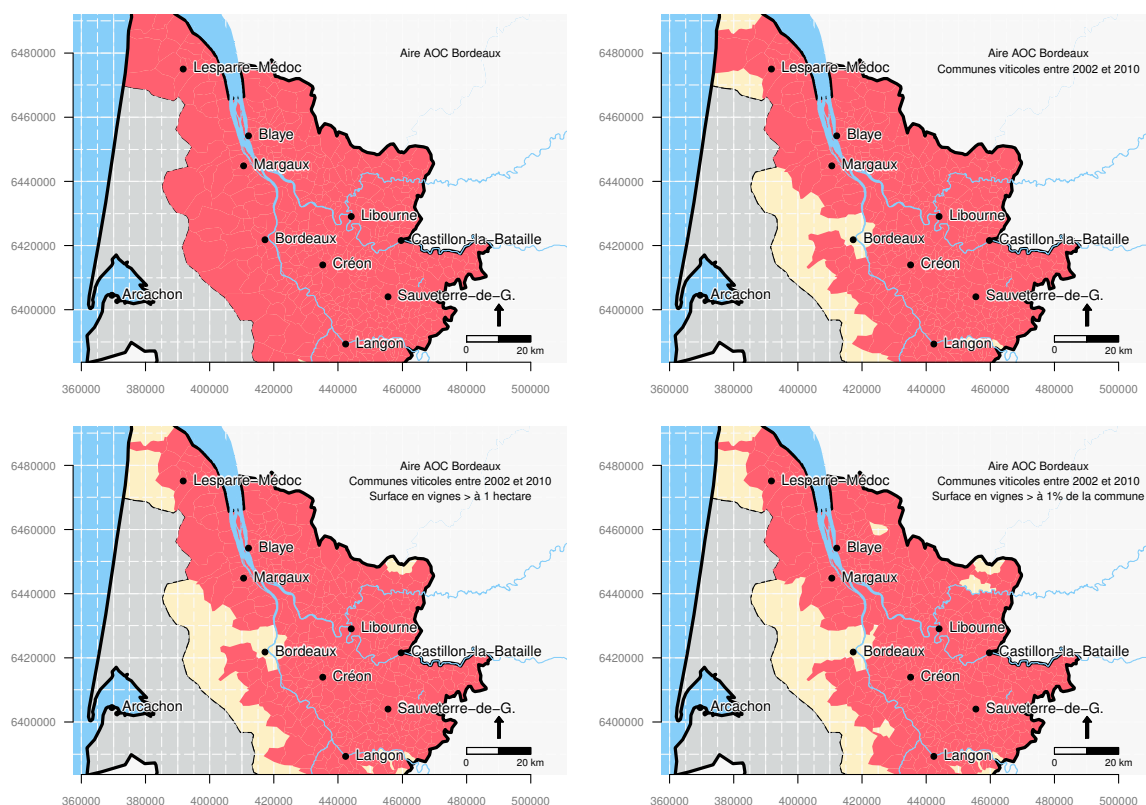


Figure 1.5 – Les marges du vignoble (données : BD GEOFLA (2011) ; BD CARTHAGE (2012) ; INAO (2012) ; Observatoire de la viticulture française (1985–2011) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)

(VINIFLHOR-FRANCEAGRIMER-CVI, 2011)), appellation générique moins valorisée sur le marché du vin, qui de surcroît serait de potentiel qualitatif moindre et de fait plus exposées aux changements d'usage du sol, en particulier en zone périurbaine (PÉRÈS, 2009). Parcelles AOC nues de toute vigne, vignes en friches ou au contraire parcelles exploitées de faible valeur agronomique : ces terres constitueraient donc la marge de manœuvre foncière disponible de la production Bordeaux.

Ces marges montrent que le vignoble est dynamique, que la présentation statique que nous en faisons n'est que le résultat temporaire d'une dynamique de construction et de déconstruction qui s'inscrit dans le cadre d'une gestion multiniveaux du foncier.

### 1.1.2 La gestion multiniveaux du foncier viticole bordelais

Si le cadastre est un outil puissant pour l'observation foncière, sa vocation première en France était d'abord fiscale (LEMARIÉ-BOUTRY, 2013a). Selon la conception économique traditionnelle du sol, le foncier viticole est un bien appropriable pour lequel des droits d'usage sont définis et en en définitive un bien échangeable auquel une valeur peut être attribuée et sur laquelle des impôts peuvent être prélevés. Ces droits d'usage sont attribués à des personnes privées, morales ou physiques. En revanche, la répartition et la définition de ces droits d'usage sont le résultat d'une gestion collective locale en dialogue avec les politiques nationales. L'analyse du vignoble bordelais suppose que nous identifions les acteurs qui prennent part à sa gestion<sup>7</sup>, c'est-à-dire aux décisions relatives aux ventes et achats, à la transmission du foncier, à la conduite de la vigne, aux plantations et aux arrachages, ainsi qu'à sa qualification (en AOC notamment). Cette gestion se réalise au niveau de l'exploitation viticole, de l'AOC, de l'interprofession en dialogue nécessairement avec les pouvoirs publics.

#### 1.1.2.1 La vigne aux mains des propriétaires et des exploitants du vignoble

Ceux qui détiennent et exploitent la vigne, ce sont les propriétaires et les exploitants. Ces deux statuts ne sont pas nécessairement confondus. Certains propriétaires sont des viticulteurs, d'autres non. Être propriétaire de vignes n'implique pas nécessairement d'en être l'exploitant. Inversement, certains exploitants viticulteurs ne sont pas propriétaires du foncier.

---

7. Nous ne réalisons donc pas une présentation exhaustive de l'ensemble des acteurs de la filière des vins de Bordeaux. Cette présentation n'a pas son intérêt ici et se révèle en outre délicate par sa complexité comme le démontre l'approche de la filière française des vins par SEBILLOTTE et al. (2003) dans le cadre de la prospective « Vignes et Vins ».

### Exploitants et propriétaires du vignoble, deux types de droits, deux statuts non nécessairement confondus

Le propriétaire est celui qui détient la pleine propriété sur le foncier viticole. La pleine propriété est définie comme le droit de disposer de l'*usus*, du *fructus* et de l'*abusus*. Le propriétaire peut démembrement ses droits, ne garder que la nue propriété (*abusus*) et céder l'usufruit à une autre personne (HERRERA, 2013a). L'exploitant des parcelles est compris ici comme celui qui dispose de l'usufruit sur les parcelles viticoles. Il dispose du droit d'exploiter les terres viticoles et d'en tirer des revenus. Trois cas de figure peuvent être distingués. Ces différentes catégories de propriétaires s'opposent notamment sur la question de la rentabilité foncière, qu'elles n'expriment pas dans les mêmes termes (CARLES, 2008) mais aussi sur leurs objectifs.

Premier cas de figure, le propriétaire et l'exploitant sont une même personne (physique ou morale) : il détient et met en exercice sa pleine propriété. C'est le propriétaire-exploitant.

Second cas de figure, le propriétaire a mis ses vignes en fermage, c'est-à-dire a cédé l'usufruit de ses parcelles à un exploitant. Il est donc étranger aux décisions relatives à la conduite des parcelles. En revanche, il dispose toujours de la possibilité de vendre ses parcelles, dans la mesure des dispositions prévues par le bail conclu avec le fermier.

Troisième cas de figure, la propriété se fait dans le cadre de détention de parts au sein d'une exploitation agricole : le propriétaire est alors associé et possède non pas des parcelles du foncier mais des parts de capital dans lequel est fondu le foncier. Son implication concrète sur la partie foncière est dès lors variable d'une exploitation à une autre. Parmi les propriétaires associés, on distingue l'associé investisseur pour qui le foncier est avant tout un élément fongible du placement et restera extérieur aux décisions techniques de conduite du vignoble et de revente de parcelles, l'associé exploitant pour qui les terres acquises constitueront un outil de travail et une troisième catégorie d'acteurs qui disposent de capitaux à investir mais qui s'impliquent également concrètement dans le fonctionnement du domaine, et notamment sur la partie foncière (conduite du vignoble, négociations lors des achats/ventes de terres).

La culture de la vigne est conduite au sein des exploitations agricoles qui peuvent se distinguer par leurs statuts juridiques. On distingue notamment les entreprises individuelles au sein desquelles les chefs d'exploitation travaillent pour leur compte, et les sociétés qui permettent l'apport de capitaux extérieurs et associent des exploitants et des non-exploitants<sup>8</sup>. L'EARL a été la première forme sociétaire adoptée par les viticulteurs girondins puis elle

---

8. Au sein du monde agricole, on distingue couramment les sociétés dites agricoles — le groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC), la société civile d'exploitation agricole (SCEA), l'exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL) et le groupement foncier agricole (GFA) — des autres sociétés — le groupement d'intérêt économique (GIE), la société à responsabilité limitée (SARL), la société en nom collectif (SNC), la société anonyme (SA) et la société par actions simplifiée (SAS)) — commerciales (CARLES, 2008).

a été supplantée par la SCEA. Cette forme sociétaire permet notamment d'associer des personnes physiques et/ou des personnes morales et est donc plutôt séduisante pour des investisseurs extérieurs. Elle est parfois couplée à un GFA. Dans ce cas, l'investissement porte uniquement sur le foncier. Ce portage foncier privilégié par les banques et grands groupes investisseurs dans le Bordelais se révèle être une solution de maintien de l'activité lors de crises de la production (*Sud Ouest* du 16 septembre 2013). Le GFA a en effet été conçu pour assurer une stabilité du foncier, malgré les changements d'exploitants et/ou de propriétaires (CARLES, 2008).

Au final, en 2005 les formes sociétaires concernent près de 50% des exploitations en Gironde et à peu près la même proportion d'hectares dans le vignoble (Enquête structure 2005, citée dans DRAF AQUITAINE - SRISE (2007)). En d'autres termes, les choix opérationnels quant à la gestion de la vigne sont réalisés dans la moitié des cas au sein d'une structure complexe<sup>9</sup>.

### **Des choix de gestion foncière à replacer dans les systèmes de production viticoles bordelais**

Les choix de gestion foncière réalisés par les propriétaires et exploitants du vignoble sont à replacer dans le système de production de l'exploitation qui, en Bordelais, est un système spécialisé dans la viticulture. Plusieurs systèmes de production de vin au sein du Bordelais ont été mis à jour et décrits dans l'enquête ROSACE de la Chambre d'agriculture de Gironde. Ils se différencient par leur mode de commercialisation dominant<sup>10</sup> et la gamme de prix pratiqués<sup>11</sup> (LAMOUREUX, 2011). Au delà d'une meilleure compréhension du fonctionnement économique des exploitations viticoles bordelaises, cette enquête révèle, quant à l'organisation des systèmes de production, des différences notables entre les sous-régions qui composent le Bordelais.

Regroupant respectivement 1400 viticulteurs et 30 000 ha de vignes, les formes de viticulture dominantes en Gironde sont d'une part les systèmes de production de vin en vrac vers le négoce et d'autre part les systèmes « bouteilles et petit vrac » avec une vente dominante en circuit court. Alors que les premiers dépendent avant tout des contrats établis avec le

---

9. Comme le souligne CARLES (2008), même si les formes sociétaires semblent plus adaptées aux problématiques économiques modernes de la viticulture girondine à savoir la transmission de l'exploitation, le financement du capital notamment foncier, et la commercialisation des produits, elles n'en restent pas moins exigeantes en termes de gestion. Il semble impératif que les associés se sentent concernés par l'activité viticole de l'exploitation, aient « un but commun » et apportent des compétences complémentaires (CARLES, 2008, p. 39).

10. L'analyse distingue cinq modes de commercialisation : (1) les systèmes de production de *raisin* livrés en cave coopérative, (2) les systèmes de production de vin en vrac vers le négoce, (3) les systèmes mixtes « chai, vrac et bouteilles, et cave coopérative », (4) les systèmes « bouteilles et petit vrac » avec une vente dominante en circuit court et (5) les systèmes « bouteilles et petit vrac » mais privilégiant la vente en circuit long.

11. Entre 80 (60) € et plus de 300 (280) € l'hectolitre de vin (de raisin).

négoce, les seconds s'appuient sur une stratégie de commercialisation en circuit court<sup>12</sup> de « vins de château ». Au sein de ce groupe orienté vers une production dite « qualitative », il y a d'une part des exploitations familiales, à capital modeste mais dynamiques, qui cherchent à se développer soit en proposant des produits à plus forte valeur ajoutée tel que le vin d'agriculture biologique, soit en diversifiant ses activités par le biais de l'œnotourisme et d'autre part, des exploitations au capital plus important, qui proposent une production « haut de gamme » traditionnelle et s'appuient sur l'image et la notoriété de leur domaine et de leur appellation.

Entre les exploitations qui privilégient le vrac et la vente au négoce et celles qui proposent le vin en bouteilles et le valorisent *via* les circuits courts, émerge un type intermédiaire (1100 exploitations) qui multiplie les débouchés (vrac et bouteilles) et qui est identifié comme plus fragile dans l'enquête, en particulier lorsque l'exploitation est hors de toute cave coopérative. S'opposant totalement à cette logique, 250 exploitations — c'est-à-dire 4% des exploitations bordelaises, qui concentrent 14 000 ha de vignes — ne commercialisent leurs vins uniquement qu'en bouteilles (et éventuellement petit vrac), et privilégient le circuit long. Leur SAU semble leur permettre d'assurer des volumes adaptés aux contrats avec les grandes et moyennes surfaces (GMS). Ces exploitations sont surtout présentes dans le « Bordeaux » générique. Les secondes correspondent aux grands châteaux viticoles, qui appartiennent à des grands groupes ou investisseurs. Elles sont localisées pour l'essentiel dans des sous-régions viticoles notoires fonctionnant essentiellement sur la réputation des domaines et de leurs crus : le Médoc et ses appellations communales, les Graves et l'AOC « Pessac-Léognan » et enfin le Libournais et ses AOC « Pomerol » et « Saint-Émilion ».

Alors que l'ensemble des systèmes de production décrits ci-dessus comprennent à la fois des pratiques de production viticoles pures, de vinification et d'élevage, environ 2000 viticulteurs en Gironde s'appuient sur un système de production de *raisin* livré en cave coopérative. Dans ces exploitations, l'investissement et le travail sont entièrement orientés vers la vigne, la vinification étant absente du processus de production. D'après l'enquête, la logique dominante de ce type de viticulture est basée sur l'optimisation des coûts de production et des rendements en grappes. Elle est surtout présente dans les régions viticoles des Côtes et de l'Entre-deux-Mers. Le reste des exploitations girondines, soit 4150 exploitations, transforme le raisin.

### 1.1.2.2 Une gestion collective du foncier viticole

Aujourd'hui, les viticulteurs sont très encadrés, dans la production du raisin et l'élaboration des vins, ce qui a des conséquences sur leur gestion du foncier. Comme le souligne HINNEWINKEL (2000, p. 92), « aujourd'hui, le producteur n'est plus, à l'instar de son

---

12. Les circuits courts sont « des formes de vente mobilisant au plus un intermédiaire entre producteurs et consommateurs » (CHIFFOLEAU et PREVOST, 2012, cité dans le rapport du MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE, DE L'ALIMENTATION ET DE LA PÊCHE, 2009).

prédécesseur, un homme seul choisissant telle ou telle conduite de la vigne ou décidant dans le secret de son chai des avantages et des inconvénients de tel ou tel choix ». Il existe plusieurs structures et institutions par lesquelles les « bonnes » pratiques (techniques, environnementales, commerciales, *etc.*) sont diffusées, et notamment celles relatives à la conduite du vignoble. Il existe un niveau de gestion collective du vignoble, le collectif devant être compris comme un groupe d'acteurs économiques lié par des conventions de pratiques et se reconnaissant un intérêt commun.

Les règles émanent souvent de la profession elle-même, par le biais de viticulteurs qui se sont regroupés (caves coopératives, associations de professionnels) ou qui ont intégré des structures syndicales et politiques (organisme de défense et de gestion (ODG), Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)). Ces règles sont parfois établies avec l'État au sein de dispositifs hybrides (tels que l'INAO et l'interprofession) ou consultatifs (révision des documents d'urbanisme). Cette production de normes qui se concrétise par des cahiers des charges d'une AOC, des chartes de coopérative, des plans locaux d'urbanisme (PLU)... va ensuite contraindre les choix opérationnels des viticulteurs et propriétaires sur le vignoble. La gestion du foncier des exploitations est donc encadrée dans un environnement institutionnel qui définit les usages possibles des terres viticoles et contribue à leurs mises en valeur.

### **Enjeux fonciers de l'encadrement d'une viticulture AOC : les organismes de défense et de gestion et l'Institut national de l'origine et de la qualité**

Pour qu'un vin bénéficie de l'appellation « Pessac-Léognan », « Côtes de Bourg »... et même de l'appellation « Bordeaux », il faut non seulement qu'il soit issu de terres viticoles comprises dans l'aire d'appellation mais également que ces terres soient conduites selon les règles de production de l'AOC. La contrepartie de ces règles est une qualification des terres viticoles et de leurs vins *via* l'AOC, désignation d'origine géographique reconnue et protégée par le droit français et européen.

La délimitation de l'aire d'appellation et la définition de ces règles ont été établies au sein d'un ODG. Les ODG sont issus des anciens syndicats viticoles. Chaque AOC est représentée par un unique ODG, même si un ODG peut représenter plusieurs appellations. En d'autres termes, les règles de choix collectifs concernant le vignoble d'une appellation sont discutés au sein d'une même structure collective, en lien direct avec l'INAO. Depuis la réforme des AOC de 2008 (encadré 1.6 en page 79), ces choix collectifs concernent : l'élaboration du projet de cahier des charges, la nomination d'opérateurs chargés de contrôler son application et la mise en place d'actions de défense, de protection et de valorisation du nom, du produit et du terroir<sup>13</sup>.

---

13. D'un point de vue pratique, les missions d'un ODG sont : « (1) élaborer le projet de cahier des charges, contribuer à son application par les opérateurs et participer à la mise en œuvre des plans de contrôle et d'inspection, (2) tenir à jour la liste des opérateurs, et les transmettre périodiquement à



Le cahier des charges est la concrétisation d'un ensemble de choix effectués par les producteurs d'une appellation. Il encadre autant la vinification que la conduite du vignoble : la densité de plantation, la taille, l'encépagement, le palissage et la hauteur de feuillage, la charge maximale moyenne à la parcelle, le pourcentage de pieds de vigne morts ou manquants toléré, et plus généralement l'état cultural de la vigne. Le cahier des charges stipule également la délimitation de l'aire d'appellation, à savoir : une aire géographique d'appellation qui comprend une aire parcellaire délimitée qui localise les vignes aptes à la production du vin AOC et une aire de proximité immédiate, plus étendue et qui est définie par dérogation pour la vinification, l'élaboration et l'élevage du vin. L'aire qui nous intéresse ici est l'aire parcellaire délimitée car c'est elle qui définit les vignobles.

Depuis la réforme des AOC de 2008, le cahier des charges contient également des informations détaillées sur le lien à l'origine, c'est-à-dire sur « la qualité ou les caractéristiques du produit découlant essentiellement ou exclusivement du milieu géographique » (CNAOC, 2009). En ce sens, ces documents ont une forte valeur informative, au delà de leur forte valeur réglementaire.

Le poids du cahier des charges sur la gestion du vignoble est lourd, car il édicte une vision normée de la vigne et du vignoble. Une vigne non conforme est une vigne qui sera exclue de la production des vins de Bordeaux, quand bien même elle appartiendrait à l'aire d'appellation<sup>14</sup>. Le cahier des charges est donc le fruit de négociations internes et l'expression d'un compromis entre des viticulteurs qui ne partagent pas forcément exactement la même représentation du vin mais qui ont en commun la volonté d'identifier leurs vins à une origine géographique sur le marché.

Depuis la reconnaissance de l'AOC à l'élaboration et l'application du cahier des charges (aire d'appellation et conduite du vignoble comprises), les ODG sont accompagnés par l'INAO. L'INAO, auparavant connu comme l'Institut national des appellations d'origine<sup>15</sup>,

---

l'organisme de contrôle et à l'INAO, (3) participer aux actions de défense et de protection du nom, du produit et du terroir, à la valorisation du produit ainsi qu'à la connaissance statistique du secteur, (4) mettre en œuvre les décisions du comité national le concernant » (CNAOC, 2009).

14. Dans le Bordelais, le respect des règles dictées par le cahier des charges de l'AOC est contrôlé par un organisme d'inspection (OI). Les OI sont des structures issues de la filière, rassemblant ODG, négociants, clients finaux (consommateurs, grandes distribution, cavistes...), etc. La filière garde ainsi la main sur le contrôle de la qualité, mais elle ne s'autosancionne pas, déléguant l'application des sanctions à l'INAO en cas de transgression au règlement. Conformément aux dispositifs de la réforme des AOC, les ODG bordelais « ont dû désigner un organisme de contrôle, chargé d'assurer les contrôles externes prévus par la réforme, et avec qui ils doivent élaborer des plans d'inspection » (*Viti-Net* du 14 mars 2008). Ayant eu le choix entre un OI et un organisme certificateur (OC), les appellations bordelaises ont donc retenu la première option. Trois OI sont en exercice dans le Bordelais : Quali-Bordeaux, Qualisud et Agrocet. L'assemblée générale de Quali-Bordeaux, par exemple, est composée « d'un collège d'ODG, d'un collège de coopératives et de négociants et d'un collège de clients finaux (consommateurs, grande distribution, cavistes, restaurateurs) » (*Viti-Net* du 14 mars 2008).

15. L'INAO est devenu l'Institut national de l'origine et de la qualité en 2006 en perspective de la réforme des AOC de 2008 (*Loi du 5 janvier 2006 d'orientation agricole*) ; alors en charge exclusivement du secteur viticole, l'INAO est dorénavant chargé d'administrer l'ensemble des signes d'identification de la qualité et de l'origine (AOC, indication géographique protégée (IGP), Label rouge, agriculture biologique, spécialité traditionnelle garantie (STG)), quelque soit le secteur agricole.



est en charge du bon fonctionnement du système des AOC. C'est par lui que de nouvelles AOC sont examinées et reconnues, et c'est sous son égide que les cahiers des charges sont révisés et appliqués. Bien que l'apport technique des agents de l'INAO soit primordial dans le processus de reconnaissance et la qualification des AOC (SCHEFFER et RONCIN, 2000), le fonctionnement de l'INAO repose donc sur un système hybride, « associant les professionnels de la viti-viniculture, la représentation politique nationale et l'administration de l'État » (HUMBERT, 2011, p. 24)<sup>16</sup>.

La responsabilité de la filière dans les choix collectifs qui encadrent l'activité viticole est donc très forte, puisqu'elle est impliquée dans le projet de reconnaissance d'une AOC, dans sa définition, dans sa validation et dans son éventuelle révision. En fixant des normes concernant notamment l'aire d'appellation et le mode de conduite de la vigne, ces règles ont pour conséquence de qualifier mais aussi de déqualifier des terres, ce qui peut avoir des conséquences sur les décisions de ventes et d'achats fonciers des propriétaires.

En sus des ODG ou des caves coopératives, nous notons qu'il existe d'autres lieux de collaboration au sein de la filière, d'autres associations de producteurs qui discutent collectivement de l'avenir de la filière (encadré 1.2).

### **L'interprofession : articuler les différentes représentations du foncier viticole...**

Comment concilier, articuler ces différents acteurs, ces différentes structures qui prétendent toutes avoir voix au chapitre quant à la gestion du nom de « Bordeaux » et de son vignoble ? L'interprofession est un acteur essentiel dans la gouvernance de la filière des vins de Bordeaux. Créé en 1945<sup>17</sup>, le CIVB est le produit institutionnel d'un ensemble d'échanges entre producteurs, négociants et courtiers, qui ont débuté dès l'entre-deux-guerres (SMITH et al., 2007c)<sup>18</sup>.

Une des premières missions de l'interprofession est donc de faire dialoguer les producteurs représentés par leurs ODG, les courtiers et les négociants, tous acteurs historiques de la filière ayant participé à la reconnaissance internationale des vins de Bordeaux. Cette articulation est nécessaire dans la mesure où 75% de la production viticole transite par une

---

16. Pour exercer ses fonctions, l'INAO s'appuie en effet sur des comités nationaux dont le comité national des appellations d'origine relatives aux vins et aux boissons alcoolisées, et des eaux-de-vie, et sur des comités régionaux composés à la fois de professionnels du vin, des personnes qualifiées et des représentants de l'administration.

17. Le Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB) se voit légitimé dans ses fonctions de représentation interprofessionnelle en 1948 (Loi du 18 août 1948).

18. Placé sous la tutelle du ministère de l'agriculture, le CIVB est aujourd'hui un établissement privé d'intérêt public, ce qui signifie qu'il est dirigé par des personnes privées dans un objectif d'intérêt général. Il se compose d'un conseil de membres à voix délibératives (producteurs et négociants) et de membres à voix consultatives (représentants de l'État, élus locaux viticulteurs ou élus de communes viticoles, représentants de syndicats de producteurs ou d'union d'autres professions de la filière, représentants de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) de Bordeaux, chercheurs, etc.), ainsi que d'un bureau élu parmi les membres producteurs et négociants.

### Encadré 1.2 – Les associations de professionnels et confréries

Plusieurs associations de professionnels se sont constituées autour d'une même vision de leur activité et cherchent en leur sein, à mettre en cohérence leurs pratiques : la fédération des vigneron·nes indépendants d'Aquitaine, les associations de crus classés... Si elles n'ont pas de prise directe sur le foncier, elles ne sont pas sans influence sur la qualification de celui-ci.

Il existe notamment dans le Bordelais des confréries, des connétablies, des commanderies et jurade qui œuvrent à la défense des terroirs, des traditions et qui participent à la promotion des vins de Bordeaux par ses actions. Association de loi 1901, le Grand Conseil du vin de Bordeaux réunit 15 confréries et 80 commanderies. Les premières sont des associations locales de professionnels qui sont rattachées à une ou plusieurs appellations, les secondes sont composées d'amateurs et de professionnels du vin qui se donnent pour mission de faire rayonner les vins de Bordeaux en France et

à l'international. Par ses relations avec les institutions sus-mentionnées, le Grand Conseil du vin de Bordeaux se définit lui-même comme un « outil de promotion complémentaire »<sup>a</sup>.

Institutions héritées du passé en particulier du Moyen-Âge, elles ont parfois été recrées au 20<sup>e</sup> siècle (la jurade de Saint-Émilion (1948) ou la commanderie du Bontemps de Sainte-Croix-du-Mont (1963)). Leur attachement au cérémonial et leurs intronisations en costumes « d'époque » ne manquent pas d'attirer pour le public et les médias. Mais leur rôle ne peut être cantonné à du folklore. Parfois étroitement en lien avec les organismes de défense et de gestion (ODG) et accueillant en leur sein des viticulteurs influents producteurs de crus classés, elles participent activement à la mise en patrimoine des terroirs et du vin, comme ce fut le cas de la Jurade de Saint-Émilion lors de l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO.

a. Site Internet <http://www.grandconseilvinsbordeaux.com>, dernier accès les 15 juin 2015).

des 400 entreprises de négoce du Bordelais<sup>19</sup> qui commercialisent 75% de la production viticole (COSTA et SMITH, 2006). Le CIVB s'est donc d'abord positionné sur des dossiers relatifs à la commercialisation des vins (quantités, prix, contrats, *etc.*) dans l'objectif de faire émerger des compromis et des solutions entre les différents acteurs de la filière, aux intérêts parfois opposés.

Le champ d'action du CIVB s'est ensuite élargi<sup>20</sup>. La gestion du vignoble s'est progressivement imposée comme une de ses préoccupations. Le CIVB est amené à la fois à contrôler le potentiel de production du vignoble<sup>21</sup> mais aussi à défendre le foncier qui le constitue. En 2008, une commission « Terroirs » est créée à l'initiative du CIVB, de la Fédération des organismes de défense et de gestion des appellations d'origine contrôlée (AOC) de la Gironde (FGVB) et de la Chambre d'agriculture de Gironde. Se voulant fédératrice autour de la question du devenir du vignoble dans le cadre de l'élaboration du tracé de la future ligne grande vitesse Bordeaux-Toulouse-Espagne qui pourrait traverser certaines terres viticoles, elle rassemble des acteurs professionnels et publics (CIVB, 2014). Elle se positionne notamment sur des dossiers d'urbanisation sensibles tels que le plan local d'urbanisme (PLU) de Cadillac qui prévoyait l'urbanisation de 48 ha de vignes (*Sud Ouest* du 22 octobre 2011).

### ... En dialogue avec les autorités locale, nationale et européenne

Les activités de la commission « Terroirs » du CIVB illustrent assez bien la nécessité d'un dialogue avec l'acteur public, qu'il s'agisse de ses services déconcentrés, de ses collectivités territoriales, ou à une échelle moins locale, de ses représentants ministériels et européens. L'activité viticole est encadrée dans un environnement institutionnel où parfois les règles de choix collectifs quant à la gestion du vignoble sont discutées hors du cadre exclusif de la filière.

La gestion du foncier viticole se joue notamment dans le cadre de la politique territoriale. La planification foncière du territoire est établie dans un certain nombre de documents. Document directeur s'articulant avec les plans d'urbanisme directeur (PUD), plans d'occupation des sols (POS) et PLU, les schémas de cohérence territoriale (SCOT) sont conçus pour intégrer des actions publiques notamment depuis la loi portant sur un engagement national pour l'environnement de juillet 2010 : son contenu est supposé assurer la cohérence de la gestion des ressources et des activités sur le territoire. La viticulture doit y trouver sa place. Ainsi à l'heure où 70% des agriculteurs vivent désormais à moins d'une heure d'un

---

19. Une centaine de maisons de négoce sont elles-mêmes représentées collectivement par l'Union des maisons de Bordeaux (UMB) (COSTA et SMITH, 2006).

20. Il englobe aujourd'hui le contrôle de la qualité des vins commercialisés, la promotion des vins de Bordeaux, le développement de la connaissance de la filière, l'aide à la gouvernance de la filière par l'articulation de ses différents intérêts et enfin la réglementation du marché des vins de Bordeaux.

21. En 2005, le CIVB encourage l'arrachage, nécessaire à la restructuration du vignoble prévue dans son « Plan Bordeaux » (*Libération* du 18 février 2005).

centre-ville (GUIGOU, 2002), cette place peut être remise en cause au regard des besoins résidentiels et industriels.

Comme toute autre activité agricole, la viticulture peut se saisir d'outils spécifiques comme la zone agricole protégée (ZAP) ou le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) afin d'assurer la stabilité du foncier au sein des documents d'urbanisme. Cependant, l'utilisation viticole de ces derniers reste limitée<sup>22</sup>. Dans le contexte territorial, la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) peut se révéler un partenaire de la viticulture en favorisant les projets d'installation et les restructurations, contribuant ainsi à la consolidation du vignoble<sup>23</sup>.

Au niveau national, le dialogue politique peut être instauré *via* le CIVB pour discuter du vignoble de Bordeaux proprement dit mais aussi par d'autres canaux tels que la Confédération nationale des producteurs de vins et eaux de vie de vin à appellations d'origine contrôlées (CNAOC), fédération des ODG, qui s'est notamment beaucoup investie sur la question des droits de plantation<sup>24</sup>.

Le foncier viticole bordelais fait l'objet simultanément de plusieurs lectures et d'une gestion multiniveaux. La compréhension des enjeux fonciers qui émergent au sein de ce système complexe peut être abordée *via* une identification et une analyse des paradigmes organisationnels qui sous-tendent ce système.

## 1.2 Les paradigmes organisationnels du foncier viticole bordelais

Des ouvrages consacrés à l'histoire du vignoble bordelais, il nous semble dominer quatre modèles de pensée qui permettent d'éclairer l'organisation de la viticulture bordelaise jusqu'au début du 21<sup>e</sup> siècle — celui du *développement agricole*, celui du *château bordelais*, celui de *l'AOC* et celui de *la coopération viticole* (figure 1.6) — chacun d'entre eux ayant des incidences sur la représentation du foncier viticole. S'étant alternativement dominés

---

22. Une seule ZAP viticole, située dans la commune de Sadirac, a été définie en Gironde (*Aqui!* du 20 mars 2007).

23. Avec l'élargissement des missions de la SAFER, le rapport entre SAFER et profession agricole semble toutefois s'être complexifié (SENCÉBÉ, 2012).

24. Le vignoble de l'Union Européenne est soumis au régime des droits de plantation (*Décret du 30 septembre 1953*). La règle des droits de plantation peut être résumée ainsi : « tout producteur qui souhaite augmenter sa superficie susceptible de bénéficier d'une appellation d'origine, sans disposer d'un droit de replantation issu d'un arrachage de la même appellation, doit en demander l'autorisation » (VAUTRIN, 2010, p. 3). Il était prévu par la réforme de l'Organisation commune de marché (OCM) viticole que ce régime soit supprimé, libéralisant ainsi la plantation des vignes. Finalement, suite aux négociations de 2013, il a été décidé de maintenir un système de régulation des plantations au delà de la date butoir de 2016. La France, relayant les inquiétudes de sa filière viticole, a notamment pris largement position contre la suppression des droits de plantation.

les uns les autres sans jamais disparaître, ces différents modèles peuvent expliquer la complexité des lectures contemporaines du vignoble.

Ces modèles s'apparentent ainsi au paradigme défini et décrit par KUHN ([1962] 1983) dans son étude des révolutions scientifiques. Plus spécifiquement, nous retenons les quatre points de son analyse du paradigme (KUHN, [1962] 1983, cité par MOUCHOT, 2003). Premièrement, chaque paradigme naît de la reconnaissance d'une question. Cette question n'est pas forcément nouvelle mais elle va concentrer l'attention à un moment donné. Deuxièmement, au problème posé, une réponse est formulée. Cette réponse pourra notamment être élaborée sous l'égide d'un acteur leader (troisièmement). Enfin, quatrièmement, le paradigme s'appuie sur des outils et des méthodes. Il ne s'agit pas là d'outils de mesure ou de protocole, mais d'outils de gestion mobilisable par les acteurs économiques.

Nous développons plus spécifiquement la représentation du foncier qui se construit au sein de chacun de ces paradigmes organisationnels avant de mettre en évidence les tensions et débats que soulèvent ces façons très spécifiques de se représenter le foncier. Ainsi contrairement à la première section, il ne s'agit plus d'une présentation en « statique » du foncier viticole mais bien d'une lecture dynamique où la représentation des terres viticoles se construit et s'appréhende au travers de différentes organisations qui émergent au fur et à mesure des évolutions du milieu, les paradigmes se formant, se superposant, dominant et parfois s'affaiblissant ou s'articulant au profit d'un nouveau cadre de représentation et d'action (figure 1.6).

C'est ainsi que dans la section 1.3 nous questionnerons l'articulation de ces différents paradigmes au 21<sup>e</sup> siècle au sein d'une vision territoriale englobante de la viticulture bordelaise.

### 1.2.1 Le paradigme du développement viticole

L'organisation de la viticulture bordelaise s'est avant tout construite sur la base d'une logique de développement agricole où les systèmes de production et *a fortiori* l'allocation des terres agricoles, sont réfléchis au prisme des marchés agricoles et financiers et de critères de rentabilité mais aussi d'enjeux individuels de réputation et d'enjeux familiaux de transmission. Cette forme organisationnelle répond donc aux logiques économiques traditionnelles de rentabilité, d'allocations des usages du sol et de transmission du développement agricole. L'institution centrale est ici l'exploitation viticole, encadrée dans une politique agricole et foncière étatique.

Au sein de l'exploitation, le foncier viticole porte dès lors la dualité de toute terre agricole, entre bien patrimonial familial et facteur de production et fond d'investissement. L'entreprise et la famille sont les deux institutions qui organisent le foncier. Portée par des

## 1.2 Les paradigmes organisationnels du foncier viticole bordelais

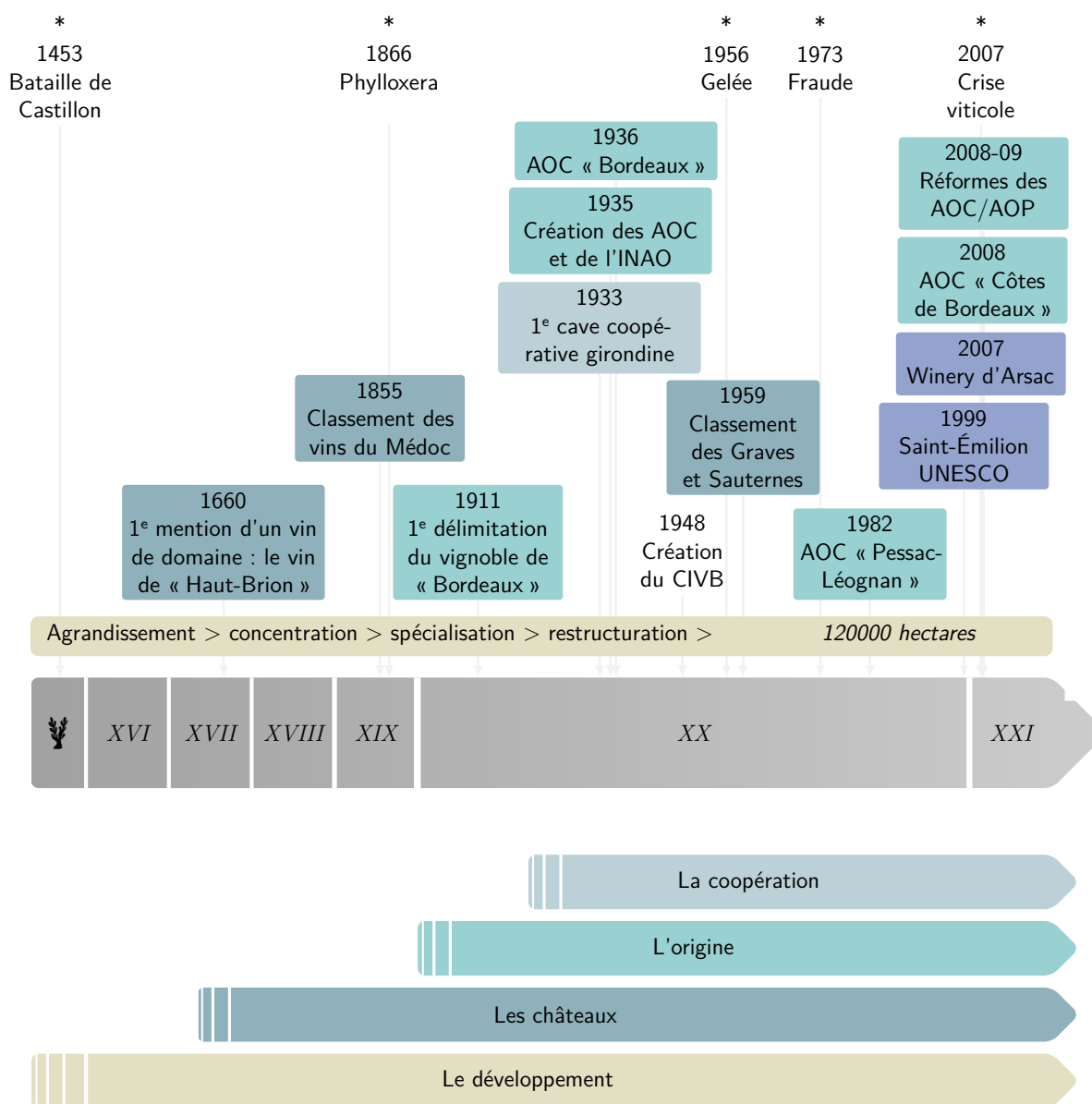


Figure 1.6 – Les paradigmes de la viticulture bordelaise (source : l'auteur) – La frise chronologique n'a pas vocation à être exhaustive. Les dates indiquées sont celles mentionnées dans le texte.

logiques de rentabilité et de maximisation du profit, l'entreprise réfléchit les facteurs de production — dont le foncier — en termes de substituabilité. Pour la famille, les terres sont en revanche porteuses d'une identité. Non fongibles dans une même masse monétaire, les terres ne peuvent pas être gérées indifféremment de leur histoire et de leur particularité.

### 1.2.1.1 D'un vignoble de polyculture à un vignoble spécialisé : la concentration, l'expansion, la spécialisation

Les premières vignes du Bordelais auraient été plantées sous l'empire romain (BERTHAULT, 2000). Le maintien de la culture de la vigne depuis ces origines antiques laisse supposer une adaptation de *Vitis vinifera*, du moins des variétés plantées en *Burdigala*, au climat océanique de la côte sud-atlantique de la France. Au Moyen Âge, les vignes aux environs de Bordeaux servaient soit au commerce du vin, soit à l'autoconsommation (ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE GIRONDE, 2013). Dans le premier cas, ces vignes étaient situées aux abords des villes dans des parcelles en monoculture. Dans le second cas, il s'agissait de vignes « rurales », intégrées dans des systèmes de polyculture. L'initiative de leurs plantations est souvent attribuée au clergé. Au cours du Moyen Âge, le rattachement de la Gascogne à la couronne d'Angleterre<sup>25</sup>, l'octroi de privilèges fiscaux et commerciaux puis le déclin du port voisin rochefortais permettent au commerce des vins de Bordeaux de prendre un essor considérable : le port de Bordeaux qui a dorénavant le monopole du commerce extérieur vers l'Angleterre, alimente celle-ci avec les vins de son vignoble, duquel s'empare une véritable « fièvre viticole » (LAVAUD, 2013b) qui se traduit par une expansion du vignoble et une spécialisation des exploitations agricoles.

Les notables de Bordeaux investissent l'arrière-pays et débute le processus de développement de la viticulture bordelaise. Le développement du vignoble va alors s'effectuer selon trois dynamiques spatiales : la concentration foncière, l'expansion, et la spécialisation.

### Une phase de concentration et d'expansion des surfaces viticoles

C'est au cours du 13<sup>e</sup> siècle qu'apparaissent les bourdieux, premiers phénomènes observables de concentration foncière viticole : « ces domaines de rapport à la vocation commerciale affirmée constituent les premiers ancêtres des châteaux actuels » (ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE GIRONDE, 2013, p. 17). L'agriculture étant encore assurée par des systèmes extensifs, les bourdieux suivent une logique d'accumulation des terres afin d'accroître la production. Les bourdieux émergent tout d'abord des palus suburbains, situés dans la porte de l'Entre-deux-mers (HINNEWINKEL, 2011 ; LAVAUD, 2013b). La proximité au fleuve est alors un avantage commercial certain même si elle implique d'importants travaux d'assainissement et de drainage dont l'ingénierie sera facilitée par les Hollandais.

---

25. En 1154 *via* le mariage d'Aliénor d'Aquitaine avec Henri II Plantagenêt.



Ces mutations commerciales et foncières viticoles n'atteignent le Médoc qu'au 17<sup>e</sup> siècle. Aux 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> siècles, la concentration foncière se poursuit : au sein du maillage très serré de parcelles travaillées par les paysans, des îlots d'un même domaine apparaissent (ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE GIRONDE, 2013 ; FIGEAC, 2015). Ces agrandissements au sein des exploitations s'opèrent par rachats de terres et/ou par défrichements, mais aussi par échanges. Ainsi, de nombreux échanges de terres, couplés à de nouvelles acquisitions, contribuent à la refonte des domaines, comme ce fut le cas en Sauternais (LACHAUD, 2015) et dans les Graves (FIGEAC, 2000 ; FIGEAC-MONTHUS, 2015).

### **Une phase de professionnalisation et de spécialisation de l'appareil productif nécessitant une gestion raisonnée du foncier**

Le commerce du vin se développant alors considérablement, les exploitants propriétaires consacrent davantage de leur surface agrandie à la culture de la vigne, contribuant ainsi à l'expansion du vignoble. Le développement du commerce va également de pair avec une professionnalisation des domaines qui passe par trois étapes : le remembrement des propriétés, l'organisation et la rationalisation du travail d'exploitation et enfin la modernisation et l'intensification de la viticulture (FIGEAC, 2015). L'assolement des exploitations est repensé au profit des terrasses des graves et au détriment des palus non asséchés (encadré 1.3) tandis que les bâtiments adoptent des styles architecturaux remarquables par leur esthétisme. Les notables se sont libérés de la tutelle urbaine et construisent des propriétés éloignées des villes, confiant leur gestion au régisseur (HINNEWINKEL et VELASCO-GRACIET, 2011). Parmi les archives du 18<sup>e</sup> siècle, les plans domaniaux témoignent de ce nouveau rapport au foncier. Ces « représentations figurées des propriétés » (ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE GIRONDE, 2013, p. 31) traduisent le besoin de maîtriser le parcellaire agricole des propriétés. Le foncier n'est plus seulement un élément du patrimoine familial qui assure la subsistance du groupe, il devient également un capital qui peut faire l'objet d'investissements. L'emploi du foncier est rationalisé selon les objectifs de production et selon une logique de maximisation du profit.

La maximisation du profit exige notamment de s'adapter à la demande. Les préférences des consommateurs évoluent et font alors évoluer le vignoble avec elles. Même si la présence de vignes en Gironde est ancienne, la viticulture n'en a pas moins été changeante, adaptée en fonction de la demande, et en particulier de la demande extérieure<sup>26</sup>. Plus ou moins intensément selon les époques, la viticulture bordelaise a toujours été tributaire des préférences des consommateurs étrangers et de la conjoncture internationale (qu'il s'agisse de la guerre de cent ans qui prit fin en 1453, ou de la crise financière de 1929). Relayée par le négoce, cette demande extérieure a pu ainsi motiver les extensions du vignoble, comme elle a pu encourager la modification de certaines pratiques viticoles. C'est ainsi

---

26. Au claret du Moyen Âge, se substituent des vins plus forts et plus aptes au transport maritime long (HINNEWINKEL et VELASCO-GRACIET, 2011).



### Encadré 1.3 – Les vignes de palus

La vigne cultivée sur les palus médiévaux est une vigne haute croissant sur des terres très riches, au contraire des vignes moyennes des graves plantées sur des sols moins fertiles (CHAPTAL et al., 1800 ; THOUIN et al., 1809). La plantation de vignes en hautain permettait notamment les cultures associées (les *joualles*). La conduite de la vigne sur les graves est, elle, monoculturale et conduit à des vins de qualité plus estimée tandis que les palus médiévaux fournissaient de hauts rendements. La culture de la vigne des palus a progressivement diminué dans le Bordelais, en particulier avec l'émergence de l'oïdium, maladie cryptogamique. Elles n'ont toutefois pas disparu, en particulier s'agissant des vignes plantées sur des « palus secs », c'est-à-dire sur les bourrelets alluviaux où les merlots, cabernets et verdots remplacent le malbec pour donner des vins de qualité reconnue et de plus grande garde (HINNEWINKEL, 1999). Ce sont d'ailleurs les pratiques expérimentées et développées dans ces palus secs qui seront reproduites ensuite dans les graves (HINNEWINKEL et VELASCO-GRACIET, 2011).

que le malbec<sup>27</sup>, disparaîtra progressivement au profit du merlot, cépage plus adapté à la production de vins fruités plébiscités par une partie des consommateurs.

Tandis que la filière adapte sa production aux nouvelles attentes du marché, la progression du vignoble au détriment des autres usages du sol continue. En 1878, FÉRET estime à partir du cadastre la superficie du vignoble girondin à 188 576 ha<sup>28</sup> (FÉRET, 1878). Même si cette valeur semble surestimée compte tenu des surfaces actuelles du vignoble, elle témoigne de l'importance prise par la culture de la vigne, celle-ci dominant alors les terres de labour dont la surface a été évaluée à 167 990 ha. Elle bénéficie alors des apports de l'agronomie et de l'œnologie. Le système agraire girondin bascule définitivement au cours du 20<sup>e</sup> siècle : la polyculture encore dominante laisse place à la monoculture de la vigne.

### Un développement viticole encadré dans la politique foncière agricole de la France

Cette phase de mutations sera accompagnée par l'État. L'accompagnement de l'État se fait au travers d'une politique foncière agricole d'après-guerre qui aura pour impact d'édicter des règles de choix collectifs quant à la gestion du foncier agricole français.

Cette politique est motivée par les profondes mutations qui s'opèrent en réalité dans l'ensemble de l'agriculture française. La dissolution des sociétés agraires qui jusqu'ici dictaient les règles d'usage du foncier et encadraient les relations entre propriétaires et exploitants, ainsi que l'émergence d'une « exploitation familiale moderne » qui intègre les progrès agronomiques et les préceptes d'une agriculture intensive, appellent au renouvellement des règles collectives de gestion foncière (COULOMB, 1999).

Des lois d'orientation de 1960–1962, on peut retenir deux grands axes : premièrement le contrôle de la concentration des terres libérées par la disparition des petites exploitations et l'introduction d'un nouvel acteur, la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) qui pourra intervenir sur le marché du foncier, et deuxièmement l'accompagnement des jeunes agriculteurs à l'installation. Il s'agit clairement « d'orienter l'appareil productif vers les exploitations familiales modernisées et intensifiées » (COULOMB, 1999, p. 70).

La modernisation de l'appareil productif passera notamment par de grands projets de remembrements dans l'Entre-deux-Mers et les Côtes de Bordeaux dans les années 1970 (LAMOUR, 1977). Ces travaux associent l'acteur public, par l'intermédiaire de son nouvel opérateur la SAFER avec les acteurs viticoles représentés par les caves coopératives et les syndicats viticoles.

---

27. Connu sous différents noms selon les lieux : gourdoux, estrangey, Noir-de-Pressac, *etc.*

28. La Gironde est alors découpée en cinq arrondissements : Bazas, Blaye, Bordeaux, Lesparre, Libourne et la Réole.

## 1 Le foncier et les paradigmes de la viticulture bordelaise

En 2010, on dénombre 7334 exploitations girondines qui ont produit du raisin de cuve, qu'elles ont ensuite vinifié en cave particulière ou livré à une cave coopérative<sup>29</sup>. Parmi ces exploitations, 96% soit plus de 7000 exploitations sont spécialisées en viticulture (tableau 1.2). Cette spécialisation est particulièrement poussée dans la mesure où 85% de leur surface agricole utile (SAU) est occupée par de la vigne (DRAAF AQUITAINE - SRISSET, 2011). Le fonctionnement de ces exploitations et *a fortiori* la gestion de leur foncier, est donc avant tout réfléchi au prisme des objectifs vinicoles et des contraintes agronomiques de la vigne. Si certaines exploitations maintiennent encore quelques cultures complémentaires, il s'agit avant tout de cultures céréalières telles que le maïs, moins coûteuses en travail et plus adaptées au fond de vallée ou zones humides. Au final, les exploitations viticoles spécialisées sont à la tête de 118 286 ha de vignes, dont la quasi totalité est destinée à la production de vins de Bordeaux.

Tableau 1.2 – OTEX des exploitations ayant livré ou commercialisé du vin ou du raisin de cuve en Gironde (données : MAAF - SSP (2000, 2010))

	2000	2010
<i>Exploitations non spécialisées</i>	714 (2160 ha)	315 (1580 ha)
<i>Exploitations viticoles spécialisées</i>	9106 (122 656 ha)	7019 (118 286 ha)
– Vignes d'appellation (AOC, VDQS) - 2000 <sup>b</sup>	8897 (122 331 ha)	–
– Vignes de pays - 2000 <sup>b</sup>	9 (s)	–
– Vignes de table - 2000 <sup>b</sup>	378 (234 ha)	–
– Vignes AOP - 2010 <sup>b</sup>	–	6938 (117 417 ha)
– Vignes avec IGP - 2010 <sup>b</sup>	–	s
– Vignes sans indication géographique - 2010 <sup>b</sup>	–	383 (519 ha)
Total des exploitations cultivant de la vigne	9824 (124 816 ha)	7335 (119 866 ha)

Note : s : secret statistique ; NA : non renseigné

<sup>a</sup> Une exploitation viticole spécialisée est une exploitation viticole dont l'orientation technico-économique (OTEX) est la viticulture. L'OTEX d'une exploitation est établie à partir de la contribution de chaque culture et cheptel à la production brute standard et fait l'objet d'une classification normalisée à l'échelle nationale et européenne.

<sup>b</sup> Les données de 2000 et de 2010 ne sont pas comparables (réforme européenne de 2009).

Par ailleurs, la dynamique de concentration foncière s'est poursuivie. En Gironde, une exploitation viticole spécialisée sur cinq a disparu en dix ans (DRAAF AQUITAINE - SRISSET, 2011), libérant du foncier ensuite acquis majoritairement par les exploitations de plus de 50 ha (DRAAF AQUITAINE - SRISSET, 2011). En 2010, ces dernières constituaient 7% des exploitations viticoles spécialisées de Gironde et concernaient un tiers du vignoble.

29. Ayant commercialisé le produit de leurs vignes, ces exploitations ont rempli le volet « viticulture » du recensement général agricole de 2010.

### 1.2.1.2 Le foncier facteur de production, bien familial et investissement

La place du foncier viticole au sein de ce paradigme est une place par nature ambiguë dans la mesure où la viticulture bordelaise répond essentiellement de l'agriculture familiale traditionnelle. Cette agriculture familiale est articulée autour deux institutions : la famille et l'entreprise (BARTHÉLEMY, 2000). Alors que le fonctionnement microéconomique de l'entreprise est fondé sur une logique de maximisation du profit et une logique d'accumulation de capital où se fonde le foncier, la famille fonctionne sur une logique de transmission d'un patrimoine où les terres ne peuvent être substituées à d'autres biens (BARTHÉLEMY, 2000).

#### Le foncier entre capital et patrimoine familial

Cette dualité du statut du foncier a notamment pu être observée lors des opérations de remembrement qui visaient dans les années 1970 à augmenter le potentiel de production des régions viticoles concernées. Ces actions de remembrement peuvent apparaître bien tardives par rapport d'autres productions situées dans d'autres régions françaises. ROUDIÉ et HINNEWINKEL (2001) avancent une explication : « c'est qu'en zone viticole, l'attachement viscéral du viticulteur à sa vigne, celle qui lui vient de ses aïeux, introduisait un élément irrationnel fort peu propice aux échanges de parcelles » (ROUDIÉ et HINNEWINKEL, 2001, p. 85). Face à la résistance de la part des individus, ce sont des structures collectives qui vont jouer un rôle important dans l'accompagnement des viticulteurs. Les opérations de remembrement doivent en effet leur réussite aux caves coopératives qui ont su encadrer les viticulteurs (ROUDIÉ et HINNEWINKEL, 2001). Elles ont permis ainsi aux vignobles de l'Entre-deux-mers et des Côtes de rattraper leur retard en terme de gestion foncière.

Le vignoble est donc à la fois capital et patrimoine familial. Capital, il est réfléchi au prisme de la rationalisation et permet le développement d'une viticulture réactive face aux exigences de marché. Patrimoine, il répond d'une logique familiale, basée sur le respect des liens filiaux. L'importance des capitaux extérieurs ne doit pas faire oublier le rôle de la viticulture familiale dans le maintien et le développement du vignoble. Le maintien d'un vignoble dépend en effet des logiques d'accumulation et de transmission des familles, même au sein des grandes familles d'entrepreneurs du 18<sup>e</sup> siècle pour qui le jeu des mariages était encore une pratique courante et opportune pour agrandir son domaine (FIGEAC, 2015). La recherche d'une clarification du statut du foncier agricole fera l'objet de plusieurs politiques agricoles du 20<sup>e</sup> siècle.

La précarité d'une partie du monde agricole et les difficultés à la transmission a notamment motivé la création en 1985 du statut juridique de l'exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL). Dès 1988 les viticulteurs girondins abandonnent ainsi progressivement le statut juridique de l'exploitation individuelle et optent pour celle de l'EARL qui procure

non seulement un statut à certains membres de la famille mais qui facilite aussi grandement la transmission d'exploitation en donnant la possibilité d'associer des membres d'une famille ou encore d'associer un exploitant apportant une exploitation individuelle et un jeune en cours d'installation (CARLES, 2008 ; DRAF AQUITAINE - SRISE, 2007). Dans les années 2000, les viticulteurs girondins ont opéré une nouvelle mutation en privilégiant les sociétés civiles ou commerciales plus adaptées à une viticulture qui assure dorénavant elle-même la vinification en chai particulier et la commercialisation de ses vins depuis l'exploitation (DRAF AQUITAINE - SRISE, 2007). Cette seconde phase de transformation, articulée sur une approche par le capital, peut notamment s'expliquer par le fait qu'elle autorise l'apport de capitaux extérieurs (DRAF AQUITAINE - SRISE, 2007, p. 4). En effet, plusieurs régions du Bordelais, Médoc, Libournais ou Graves font alors l'objet d'une vague d'investissements étrangers.

### **Le foncier, valeur-refuge : l'arrivée des grands groupes investisseurs du 20<sup>e</sup> siècle**

Dans les années 1980, alors que le marché du vin est particulièrement favorable aux vins de Bordeaux, le vignoble fait l'objet de plusieurs investissements, motivés notamment par des perspectives de plus-values intéressantes. Parmi les investisseurs, il y a d'une part des spéculateurs qui se retirent assez vite dès lors que le marché du vin ralentit et d'autre part des « investisseurs institutionnels, des banques et des assurances telles que Le Crédit Foncier, Paribas, Axa ou G.M.F., dont la stratégie [est] de constituer des ensembles viticoles significatifs » et qui restent présents dans le vignoble (DIARD et GINTRAC, 1995, p. 489). Il semblerait que la logique d'acquisition foncière des compagnies d'assurances ait été établie sur le long-terme selon trois principes : la rentabilité, la liquidité et la sécurité (DIARD et GINTRAC, 1995). Aujourd'hui, Axa, par exemple, possède environ 200 ha de vignes dans le Bordelais. À la fin des années 2000, ce sont les investisseurs chinois qui sont les plus actifs en termes de rachats de propriété : en février 2015, un peu plus de 100 châteaux ont été rachetés par des acquéreurs chinois. Même si leurs achats sont motivés entre autres par le prestige associé à la possession d'un château bordelais (95% des achats de vignes par les chinois ont lieu dans le Bordelais (VINEA-TRANSACTION, 2015)), leurs investissements n'en sont pas moins actifs et étudiés dans la perspective d'un développement commercial à l'export et œnotouristique. Leur arrivée dans le Bordelais confirme l'attractivité ancienne et l'ouverture du vignoble bordelais aux investisseurs extérieurs qui aura débuté avec « l'aventure des Corrèziens » à la fin du 19<sup>e</sup> siècle (HINNEWINKEL et al., 2008).

Les notables et investisseurs extérieurs de chaque époque ont ainsi contribué à la construction du vignoble de Bordeaux en y investissant leurs capitaux mais aussi parfois en modifiant la gestion des domaines. Plusieurs motivations d'importance variable selon l'époque et le contexte politique et économique nous apparaissent ressortir des histoires individuelles. Certaines relèvent davantage de la psychologie que de la logique marchande : (1) dégager une rente par l'exploitation viticole des terres, (2) convertir ses capitaux sous une forme liquide, plus sécurisée et le plus souvent moins fiscalisée, (3) être propriétaires

fonciers — qualité pendant longtemps réservée à la noblesse — et éventuellement posséder un domaine remarquable par la qualité de ses terres et/ou de ses bâtiments (qualité qui peut être autant agronomique et fonctionnelle qu'esthétique) et (4) associer son nom à celui d'un vin réputé, qui se différencie des autres productions. Cette quatrième motivation est à lier avec le phénomène des *châteaux bordelais*.

### 1.2.2 Le paradigme des châteaux : les terres, les hommes, les vins

Le château viticole est une organisation spécifique à la viticulture bordelaise. Le terme « château » est une pure construction sémantique bordelaise qui désigne « une unité d'exploitation qui ne souffre aucun mélange de vins venus d'ailleurs que de ce domaine », s'opposant ainsi à la production en vrac (ROUDIÉ, 2000, p. 418). Un château viticole est donc à l'origine une exploitation viticole singularisée et dont le vin est différencié qualitativement. Cette forme organisationnelle est originellement fondée sur le triptyque « foncier, hommes et vin », ces trois éléments se valorisant mutuellement.

Aujourd'hui il nous semble que le débat principal porte sur la force des relations entre ces trois composantes, foncier, vins et hommes. Celles-ci tendraient en effet à se disjoindre sous l'effet des classements de vins, des progrès réalisés en terme de vinification mais aussi de la financiarisation de la viticulture.

#### 1.2.2.1 De l'exploitation viticole au château

Jusqu'au 18<sup>e</sup> siècle, les vins sont vendus sous le nom de l'exportateur (SALAVERTE, 1912, cité par SIMPSON, 2005). Seul Arnaud de Pontac aura fait office d'exception mais aussi de précurseur, en vendant ses vins de Haut-Brion en Angleterre sous le nom du domaine comme l'attestent plusieurs registres de commerce et de la cour de 1660 (GRIECO ALLEN, 1985 ; VAN LEEUWEN et SEGUIN, 2006). Hormis cette exception notable, on peut considérer que le « vin de château » est une innovation du 19<sup>e</sup> siècle qui se développera tout d'abord dans le Médoc, les Graves et le Libournais (ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE GIRONDE, 2013).

Le vin de château émerge en rupture avec les systèmes de production traditionnels du siècle précédent, à savoir une production de vin en vrac assemblée, conditionnée et exportée par le négoce, alors quasi hégémonique sur le commerce des vins de Bordeaux. La forte dépendance à l'égard du négoce que ce système induisait ainsi que des affaires de fraude qui ternissent la réputation du Bordelais conduisent des viticulteurs à procéder à leur propre assemblage. Ce nouveau modèle de production va connaître une croissance linéaire puis exponentielle au 20<sup>e</sup> siècle. À chaque fois, l'accélération de la croissance des vins de châteaux répond à une crise de défiance à l'égard du négoce. Il s'agit pour le producteur de

se garantir des assemblages frauduleux et de garantir ainsi au consommateur une qualité par l'origine du vin. Bénéficiant des progrès réalisés dans le domaine de la verrerie au 18<sup>e</sup> siècle, le vin de château est embouteillé et étiqueté. Le conditionnement en bouteille permet au vin de sortir des réserves et de gagner la table où il acquiert une fonction sociale. (GUICHARD, 2000).

L'étiquette qui est collée sur la bouteille devient dès lors un outil *marketing*, support d'information et d'expression pour les producteurs. Elle s'appuie sur un langage propre, analysable au prisme de la sémiologie. Dans la deuxième moitié du 20<sup>e</sup> siècle, elle supplantera les autres formes publicitaires telles que les affiches<sup>30</sup> (GUICHARD, 2000).

Tout d'abord plutôt réservé à des exploitations aux moyens importants, le modèle du vin de château s'étend progressivement aux moyennes et petites exploitations au cours du 20<sup>e</sup> siècle suite à un second cas de fraude révélé en 1973 et à des prix très bas sur un marché du vin encore dominé par les vins de consommation courante (HINNEWINKEL, 2000). Le « vin de château », devenu gage de qualité, offre des perspectives de plus-values plus importantes, moyennant un investissement dans des équipements de vinification plus perfectionnés et adaptés à l'élevage des vins. Le nombre de « vins de château » prend alors des proportions considérables, au risque de rendre l'offre des vins de Bordeaux illisible (ROUDIÉ, 2000). Dans les Graves et le Médoc, la proportion des ventes en bouteilles passe de 56% à la fin des années 1970, à 81% à la fin des années 1990. À Saint-Émilion, elle croît de 48% à 75% (HINNEWINKEL, 2000).

### 1.2.2.2 Un modèle valorisant le triptyque foncier, hommes et vin

Le modèle du château repose sur la valorisation du triptyque « foncier, hommes et vin », le lien entre les terres viticoles et les vins s'accomplissant grâce au producteur, ou plus exactement aux générations de producteurs.

Le « vin de château » est originellement fondé sur l'ancrage du produit dans un environnement qualifiant, celui du domaine d'exploitation. Pour reprendre la formule de ROUDIÉ (2000, p. 418), le château « ne souffre aucun mélange de vins venus ailleurs que de [son] domaine », c'est donc son parcellaire qui fournira les raisins nécessaires à la production de son vin. Mais de la parcelle de vignes et de son exploitation sur le temps long, les producteurs ne retirent pas seulement du raisin. Ils en retirent dès lors une origine qu'ils vont valoriser en termes de traçabilité mais aussi d'histoire sur le marché du vin. Cette histoire c'est celle du vin mais c'est aussi la leur, celle de leur réussite qui peut être lue au travers du vin qui sera éventuellement exporté et du domaine foncier qu'ils auront constitué. C'est ainsi qu'en plus d'être des outils de gestion foncière, les plans domaniaux du 18<sup>e</sup>

---

30. Les affiches étant particulièrement réglementées par la loi Évin (GUICHARD, 2000).



siècle deviennent également des « images d'agrément » illustrant la réussite sociale et le prestige du propriétaire foncier (ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE GIRONDE, 2013).

Sur le marché, l'origine du vin devient un facteur de différenciation. La singularité du produit tient des terres sur lesquels ont été vendangés les raisins. Le vin est inscrit dans un environnement géographique et une continuité historique qui n'est plus neutre aux yeux du consommateur. Son nom est porteur de l'histoire de la propriété qui le produit et devient évocateur d'un savoir-faire et d'une qualité, résultats de l'expérience accumulée passée. La réputation devient un élément fondamental dans le monde des vins de Bordeaux (CHAUVIN, 2010), car elle permet de différencier les crus. Produire du vin de château suppose donc implicitement un resserrement des liens entre le foncier, les générations d'exploitants et les vins produits.

### 1.2.2.3 Vers une disjonction entre le foncier, les hommes et le château ?

Face à la multiplication des « vins de château » et la complexification de l'offre sur le marché du vin, Bordeaux ressent très vite un impérieux besoin de classer ses crus. Il ne s'agit plus seulement de classer entre elles des sous-régions viticoles mais de hiérarchiser des productions d'exploitations individuelles. Le besoin est tel, et la tâche si importante, qu'en naîtra une profession : le courtage (POTHIER, 2005). Ce sont les courtiers qui prennent en main les classements qualitatifs des vins.

Le tout premier classement de crus date de 1855. Il existait déjà un classement des vins de Gironde, publié en 1647. Mais celui-ci répondait davantage d'une logique territoriale proche de celle des appellations d'origine contrôlée (AOC), et beaucoup moins de celles des classements de crus (CHAUVIN, 2010). Il fixait alors les prix minima et maxima pour différentes catégories de vins (CHAUVIN, 2010 ; HINNEWINKEL, 2011). Ces catégories de vins étaient construites sur la base de critères géographiques, éventuellement pédoclimatiques : les vins de palus, les vins de côtes, les vins de l'Entre-deux-Mers, les vins de Saint-Émilion, les vins de Médoc et de Graves, les vins de Barsac, *etc.* Le classement dit « de 1855 » introduit en revanche une hiérarchisation entre des vins de châteaux d'une même région. Établi à l'occasion de l'exposition universelle de Paris, il s'agit de l'une des premières publications *officielles* sélectionnant et hiérarchisant les propriétés du Médoc entre elles. Il fut suivi plus tard par le classement des crus bourgeois du Médoc (1932) puis le classement des vins de Graves (1959) et enfin le classement des vins de Saint-Émilion (1959)<sup>31</sup> (encadré 1.4). De tous ces classements, les classements de 1855 et de Saint-Émilion sont sûrement « les plus importants du point de vue de la notoriété des crus hiérarchisés mais aussi du point de vue de [leur] rayonnement symbolique » (CHAUVIN, 2010, p. 22).

---

31. Notons que les vins de Pomerol, bénéficiant d'une réputation mondiale n'ont jamais été officiellement classés.



### Encadré 1.4 – Les classements des vins en Bordelais

Le classement des vins du Médoc, dit « de 1855 », est le premier à introduire une classification des vins à l'échelle des domaines viticoles. Établi à l'occasion de l'exposition universelle de Paris, sous la responsabilité de l'Union des courtiers de commerce de Bordeaux, il repose sur cinq catégories : les premiers (Château Lafite Rothschild, Château Latour et Château Mouton Rothschild à Pauillac, Château Margaux dans la commune éponyme et Château Haut-Brion à Pessac, seul château des Graves ayant été introduit dans ce classement consacré aux vins du Médoc), les deuxièmes, les troisièmes, les quatrièmes et les cinquièmes crus. Ces cinq catégories ont été établies en fonction du prix de vente alors couramment pratiqués sur la place de Bordeaux. Ce classement n'a fait l'objet d'aucune révision à l'exception de deux promotions : le château Cantemerle classé quelques mois après la publication officielle, et le château Mouton Rothschild promu « premier cru » en 1973. Néanmoins il ne s'agit pas du seul classement en Médoc. Au 19<sup>e</sup> siècle, il était coutume de distinguer parmi les vins du Médoc, les crus bourgeois des crus artisans et des crus paysans, c'est-à-dire selon le statut social du propriétaire-exploitant. Au cours du 20<sup>e</sup> siècle, les classements des crus bourgeois et des crus artisans ont fait finalement l'objet d'une reconnaissance officielle. La première publication d'un classement des crus bourgeois

date de 1932. Révisable tous les 12 ans, ce classement distinguait les « crus bourgeois », des « crus bourgeois supérieurs » et des « crus bourgeois exceptionnels ». En 2003 ([Arrêté du 17 juin 2003](#)), ce classement est homologué, ce qui s'accompagne notamment d'une protection de la mention « cru bourgeois ». Depuis 2007, suite à plusieurs recours judiciaires, ce classement n'existe plus en tant que tel mais une « sélection de crus » est publiée annuellement ([Arrêté du 8 novembre 2013](#)). En 2012, cette sélection concerne 267 crus du Médoc. Le premier classement des crus artisans a été homologué officiellement en 2006 ([Arrêté du 2 janvier 2006](#) ; [Arrêté du 8 août 2012](#)). Depuis 2012, il concerne 50 propriétés.

Des classements plus récents ont ensuite vu le jour hors du Médoc. Le classement des vins de Graves en vigueur actuellement date de 1959 ([Arrêté du 16 février 1959](#)). Il consacre 16 domaines viticoles, tous présents dans l'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Pessac-Léognan », appellation qui n'existait pas encore à l'époque de la publication du classement. Ce classement fut donc un des éléments majeurs du dossier de reconnaissance de l'appellation déposé à l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) par les viticulteurs en 1987.

*(suite page 49)*

### Encadré 1.4 – Les classements des vins en Bordelais (suite)

La première édition du classement des vins de Saint-Émilion date de 1955. Ce classement a la particularité d'être révisable tous les 10 ans, ce qui signifie qu'un cru peut tout à fait être déclassé ou promu dans une catégorie supérieure <sup>a</sup>. Depuis sa première édition, le classement des vins de Saint-Émilion hiérarchise les vins en trois catégories : les premiers grands crus classés A (au nombre de 4 en 2015, Château Angélu, Château Ausone, Château Cheval Blanc et Château Pavie), les premiers grands crus classés B et les grands crus classés. Ce classement consacre une élite d'un peu plus de 60 crus environ sur les 700 crus du vignoble de Saint-Émilion (CROIDIEU et MONIN, 2011).

Le contenu de la réglementation des classement des vins de Saint-Émilion est révélateur de la complexité d'une définition de la qualité.

Chaque classement diffère par sa couverture spatiale, ses critères et procédures d'évaluation, son degré de fermeté, son ancienneté et ses modalités de révision, mais aussi par son rayonnement. Mais tous constituent des institutions fortes au sein du bordelais, établissant des règles de pro-

duction mais aussi de relations entre les différents acteurs du marché.

La hiérarchisation créée par les classements doit pouvoir être établie selon des critères reconnus et partagés. Autrement dit, il s'agit de mettre d'accord un ensemble d'acteurs autour d'une définition de la qualité d'un vin.

Bien sûr, la compréhension de cette qualité est multiple, et sa mesure variable entre les classements.

Initialement, le « signal-prix » émis sur le marché du vin suffisait à établir une hiérarchie des vins, comme ce fut le cas en 1855. Le prix était supposé être un indicateur de la qualité du produit (même si cette approche soulève des problèmes d'endogénéité, liés aux effets de réputation alimentés par le prix lui-même). Des classements comme celui de Saint-Émilion proposent d'autres indicateurs. En effet, à l'occasion des révisions, des critères supplémentaires ont été introduits, prenant en compte *notamment* l'évolution récente de la viticulture. Par exemple, dans un contexte de développement de l'œnotourisme, l'accueil à la propriété est devenu un point important de l'évaluation.

<sup>a</sup>. La révision du classement en 2006 a donné lieu à une succession de recours judiciaires qui a abouti à une refonte de la réglementation du classement et à une mise sous l'autorité de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) (Arrêté du 6 juin 2011).

Les classements permettent aux vins retenus de disposer d'un signe distinctif sur le marché. Les classements modifient ainsi profondément les rapports de concurrence entre les crus en limitant leur interchangeabilité et donc les effets de la concurrence par les prix<sup>32</sup>.

La réputation acquise par certains vins classés est devenue telle qu'elle a dépassé la renommée du propriétaire. Alors que les domaines ont été fondés par des hommes, transmis parfois au sein de famille sur plusieurs générations, ils éclipsent petit à petit leurs fondateurs. Les vins et les domaines survivent aux changements de propriétaires et continuent d'être valorisés sur le marché. Les identités productives peuvent alors devenir plus fortes que les identités familiales.

De la même manière que le lien entre propriétaires et produits semblent se déliter, le lien entre foncier et produits peut être amoindri par le système des classements. Par exemple, nous notons qu'en 2015, le conseil des grands crus classés en 1855 a demandé l'inscription des grands crus de 1855 à l'inventaire français du patrimoine *immatériel*. Le choix d'une inscription au patrimoine « immatériel » est révélatrice d'un trait essentiel des classements bordelais qui classent un vin et non un parcellaire. En Bordelais, la notion de « château classé » doit être compris différemment du cru classé en Bourgogne par exemple. En effet, les classements des châteaux bordelais consacrent un produit et non des terres, et encore moins un propriétaire. Le classement d'un « château » n'est en effet pas tributaire d'un parcellaire spécifique, mais d'une marque ancrée dans un lieu, et ceci quand bien même la qualité des terres exploitées finement ait elle-même permis la production d'un vin de qualité remarquable, et quand bien même il reste à la charge des propriétaires et des équipes de production de maintenir ce qui a fait l'identité et la réputation des vins du domaine.

Même si les propriétaires et les terres peuvent être des facteurs déterminants de la qualité du vin, ces derniers ne sont en aucun cas « figés » par le classement. Autrement dit, entre deux révisions de classement (quand celui-ci prévoit une révision), le parcellaire du domaine et les propriétaires peuvent très bien avoir changé, le vin du domaine peut toujours se prévaloir de son statut de cru classé. Concernant plus spécifiquement le foncier, cette conception du classement peut justifier dès lors des variations de prix autour des sièges

---

32. Pour comprendre l'impact d'un classement sur la production des vins en Bordelais, on peut se saisir du cas des crus bourgeois. Depuis 1932, les crus bourgeois étaient classés en différentes catégories (encadré 1.4). Or, en 2008, il a été décidé que ce classement serait remplacé par une « sélection des crus bourgeois ». Autrement dit la logique de hiérarchisation était abandonnée au profit d'une logique de labellisation. Chaque année, les propriétés doivent respecter un certain nombre de critères pour pouvoir prétendre à la mention « cru bourgeois ». Les critères retenus tendent à consolider le modèle du « château bordelais » en interdisant par exemple l'expédition en vrac du cru labellisé et en limitant la mention à seul cru par propriété. Mais la « sélection des crus bourgeois » n'introduit plus de rivalité entre les exploitants qu'ils consacrent. On ne parle donc plus de classement. Cette absence de hiérarchisation aurait eu pour conséquence la désaffection de plusieurs propriétés, parmi les plus prestigieuses, obligeant l'Alliance des crus bourgeois à réviser ou du moins rediscuter ce positionnement (*Terre de vins* du 22 septembre 2014). L'exemple des crus bourgeois montre à quel point la différenciation et la hiérarchisation sont deux logiques recherchées et profondément implantées dans le monde des vins de Bordeaux.

d'exploitation des grands crus classés dans la mesure où tout foncier peut bénéficier des retombées du classement du moment qu'il est acquis pour produire ce grand cru.

D'autres éléments peuvent alimenter cette disjonction entre foncier, hommes et vins, notamment la pression du marché des vins. En effet, le respect d'une origine géographique fondée sur le lieu d'exploitation de la vigne circonscrit dans l'espace les possibilités d'agrandissement des surfaces de culture. Dès lors, des exploitations peuvent être amenées à s'affranchir d'une vision restrictive du château bordelais en achetant des terres hors de leur périmètre historique afin de proposer un volume plus important, notamment s'agissant des seconds vins de l'exploitation.

### 1.2.3 Le paradigme de l'appellation d'origine contrôlée : la hiérarchisation spatiale du vignoble

L'appellation d'origine contrôlée (AOC) est une organisation *collective* fondée sur une origine géographique commune que les acteurs qui s'en réclament souhaitent protéger du fait de ses spécificités et de ses effets sur la qualité de leurs produits. Par rapport aux paradigmes du développement viticole et du château, le paradigme de l'AOC se projette sur un espace géographique et institutionnel plus large, celui de l'aire d'appellation qui rassemble plusieurs exploitations/châteaux viticoles. L'AOC suppose que les viticulteurs de cette aire se reconnaissent non seulement des pratiques et un espace communs, qui leur confèrent une notoriété valorisée sur le marché du vin, mais aussi un intérêt commun à protéger cette notoriété. L'AOC repose donc sur des normes de production partagées, la normalisation étant la suite logique d'une démarche juridique de protection encadrée par l'État.

Cette organisation a des conséquences directes sur le foncier viticole. L'AOC impose une délimitation du foncier alloué à la production, introduit des normes de conduite du vignoble. Au niveau de l'AOC, le foncier est à la fois le support réglementaire et idéal d'une lecture commune et locale d'une certaine façon de produire des vins. C'est par le foncier que l'origine géographique commune est circonscrite et que sont exclus des viticulteurs mais c'est aussi par le foncier et ses attributs (sols, paysages...) que se construit une certaine idée partagée d'une histoire et d'une origine commune qui légitime la reconnaissance institutionnelle de l'AOC.

La multiplication des appellations viticoles bordelaises a eu pour effet de segmenter le vignoble et de le hiérarchiser au gré des réputations acquises par les AOC et de leur capacité à se différencier et à créer de la valeur sur le marché du vin. Au sein de l'AOC, des tensions foncières surgissent à chaque remise en cause des normes de l'appellation et notamment du périmètre de l'AOC par les crises de surproduction. En effet le durcissement des normes et la restriction du parcellaire éligible à l'AOC ont pour effet immédiat d'exclure une partie

de la production jusqu'ici partie prenante du projet collectif de l'appellation. Par ailleurs, elles ont pour effet supposé de réduire les marges de manœuvre des viticulteurs en cas d'aléas économiques ou environnementales.

### 1.2.3.1 De l'exploitation agricole à l'AOC : l'institutionnalisation de logiques collectives fondées sur l'origine géographique

Au 20<sup>e</sup> siècle, avec le durcissement de la concurrence et le développement des marchés, le secteur du vin est devenu particulièrement sensible à la fraude et la nécessité de garantir au consommateur une qualité fondée sur l'origine géographique de la production est devenue impérative. Le nom du lieu de production, en particulier celui de « Bordeaux », doit être protégé contre toute tentative d'usurpation. Dès 1905 ([Loi du 1<sup>er</sup> août 1905](#)), puis tout au long du 20<sup>e</sup> siècle, les pouvoirs publics constituent une jurisprudence et un arsenal réglementaire destinés à contrer toute fraude sur l'origine des vins. Le [Décret du 18 février 1911](#) met un terme à l'usage frauduleux du nom de Bordeaux en ne l'autorisant que pour les vins produits en Gironde. Généralisant des démarches qui se multipliaient dans plusieurs vignobles, le décret-loi de 1935 relatif à la défense du marché des vins et au régime économique de l'alcool institue le système des AOC (étendu depuis à d'autres produits agroalimentaires) et le met sous la responsabilité d'un comité devenu l'INAO.

La création des AOC a eu deux effets dans le Bordelais : elle a eu pour effet d'une part de consolider le vignoble bordelais et d'autre part de le segmenter et de le hiérarchiser.

L'AOC « Bordeaux » voit le jour par le décret du 14 novembre 1936 ([Décret du 14 novembre 1936](#)). Dorénavant, la reconnaissance d'une appellation d'origine contrôlée englobant l'ensemble du vignoble s'étendant sur le département de la Gironde sous-entend que les productions qui en sont issues partagent non seulement une même origine géographique mais aussi un socle commun de pratiques et de ressources qui méritent d'être protégées et d'être garanties à tout consommateur souhaitant boire du « vin de Bordeaux ». Progressivement, les viticulteurs et négociants bordelais se saisissent de ce nouvel outil institutionnel pour faire reconnaître et protéger leurs différences au sein même de l'appellation « Bordeaux ». D'autres AOC sont ainsi reconnues dans le Bordelais.

La création d'une AOC dépend avant tout de la mobilisation d'un collectif d'acteurs, décidé à faire reconnaître les spécificités des terres cultivées mais aussi de leurs pratiques. Une AOC est en effet le produit d'un collectif d'acteurs proches géographiquement et qui se reconnaissent des pratiques communes en lien avec le milieu naturel et culturel qu'ils partagent. Pour cela, ce collectif a dû définir les caractéristiques communes de leur produit, identifier clairement les pratiques partagées qui sont à l'origine de ces caractéristiques et délimiter les contours du milieu géographique qui est l'origine de ces similarités de production : il s'agit donc d'une interprétation partagée d'un produit et de ses conditions de

production (BARHAM, 2003) à laquelle tout exploitant doit souscrire s'il souhaite apposer le nom de l'AOC sur sa bouteille de vin. Le projet aboutit dès lors que l'INAO valide l'existence d'une production géographiquement remarquable selon des critères de notoriété, d'origine locale, de typicité, d'antériorité et de savoir-faire (SCHEFFER et RONCIN, 2000).

La définition d'une AOC repose sur une logique de sélection : une sélection d'une part des pratiques et d'autre part des terres. Cette sélection engendre nécessairement des effets d'exclusion dès lors que le viticulteur ne souhaite pas ou ne peut pas appliquer les règles productives émises au sein de l'AOC ou qu'il ne possède pas de terres dans l'aire géographique délimitée de l'AOC. Concernant plus particulièrement le foncier, et comme le souligne CHAUVIN (2010), la relation au foncier sur laquelle reposent les AOC n'est donc pas la même que celle défendue par les classements : « si les AOC délimitent des territoires productifs avec différents niveaux de précision (AOC régionale et communale) et hiérarchisent des territoires entre eux, les classements professionnels distinguent au sein de territoires productifs différentes classes de crus [vins, NDLR] » (CHAUVIN, 2010, p. 21).

La précision de la délimitation de l'aire productive de l'AOC est dès lors très importante. Une délimitation à la parcelle (sur des critères pédologiques) provoquera davantage d'exclusions qu'une délimitation à la commune et sera susceptible de causer davantage de conflits, car un viticulteur pourtant producteur au sein de la commune pourra être exclu de l'appellation si ses terres ne sont pas jugées conformes aux critères de l'AOC. Dans le Bordelais, les délimitations des AOC sont principalement réalisées à l'échelle de la commune. La délimitation à la parcelle n'est mobilisée jusqu'ici qu'à titre exceptionnel lorsqu'il s'agit d'ajouter à l'aire géographique principale de l'AOC des terres localisées dans les communes voisines et auxquelles on reconnaît des caractéristiques suffisamment spécifiques de l'AOC.

En 2007, seuls 59 264 hl de vins sur les 6 015 682 hl de vins produits en Gironde ont été déclarés en vin de table<sup>33</sup>, soit moins de 1% (VINIFLHOR-FRANCEAGRIMER-CVI, 2011). Produire un vin de Bordeaux revient donc à produire un vin AOC. La conduite du vignoble de chaque exploitation est ainsi complètement encadrée dans le système des AOC.

### 1.2.3.2 Un vignoble segmenté : les éléments d'une différenciation foncière

Avec les AOC, le foncier est devenu à la fois le support réglementaire et idéal d'une lecture commune et locale d'une certaine façon de produire des vins. De fait, sur le foncier, ont

---

33. Depuis la récolte 2009, et suite à la réforme de l'Organisation commune de marché (OCM) viticole, la mention « vin de table » a été remplacée par les vins sans indication géographique. Si les raisins ont été récoltés et vinifiés sur le territoire national, alors le vin produit est étiqueté sous le nom « vin de France ». En 2011, 462 307 hl de vins ont été produits et déclarés sans indication géographique sur une récolte totale de 62 577 520 hl.

également été projetées les convergences et divergences qui s'exercent au sein du monde des vins de Bordeaux.

Toutes les AOC qui ont été mentionnées ont été édifiées sur la base d'un socle commun, l'AOC « Bordeaux ». Dans le monde du vin, un bordeaux est donc nécessairement un vin « AOC », c'est-à-dire un vin qui a été produit dans une aire délimitée et selon des règles fixées dans le cahier des charges de l'appellation « Bordeaux ». Ainsi qu'il s'agisse d'un Petrus (pomerol de la commune du même nom), d'un château Picque Caillou (pessac-léognan produit à Mérignac), d'un château Margaux (margaux de la commune éponyme), d'un Château Siron (bordeaux supérieur produit à Saint-Martin de Sescas) ou d'un Domaine du Tasta (un cadillac-côtes-de-bordeaux de Camblanes et Meynac)<sup>34</sup>, tous ces vins appartiennent à une même famille de vins, celle des vins de Bordeaux. Un producteur, s'il le souhaite, pourra toujours s'émanciper de cette famille, et vendre son vin sous une autre indication géographique, voire sous aucune indication géographique, et ceci quand bien même ses vins seraient issus de raisins produits dans l'aire d'appellation. En revanche, s'il souhaite que son vin soit reconnu comme un « bordeaux », alors il doit impérativement récolter du raisin produit en conformité avec le cahier des charges de l'AOC et sur des parcelles situées sur l'une des 505 communes de l'aire d'appellation.

### **Le millefeuille des terroirs bordelais et les appellations d'origine contrôlée**

Vue du 18<sup>e</sup> siècle, la reconnaissance institutionnelle d'un « vignoble de Bordeaux », s'étendant de part et d'autre de l'estuaire de la Gironde et rassemblant Médoc, Graves, Côtes et Libournais, peut apparaître être un tour de force tant les productions de la rive gauche et de la rive droite de la Gironde sous influence juridique et commerciale différente, avaient longtemps suivi des trajectoires différentes. Les sous-régions bordelaises soumises à des influences distinctes, n'ont pas évolué de manière synchrone et identique. Cette hétérogénéité spatiale se traduit par des organisations, des encépagements, des vinifications, des paysages différents. Elle justifie une différenciation des vins produits autour de Bordeaux. Chaque sous-région a acquis une identité fondée sur ses caractéristiques naturelles et ses pratiques productives, et qui justifie une certaine réputation.

Le premier « classement » connu des vins sur la base de leur lieu de production date de 1647 (CHAUVIN, 2010 ; HINNEWINKEL, 2011). Il fixait les prix minima et maxima pour différentes catégories de vins selon leur origine géographique : les vins de palus, les vins de côtes, les vins de l'Entre-deux-Mers, les vins de Saint-Émilion, les vins de Médoc et de Graves, *etc.* On peut y voir les prémices d'une reconnaissance de différents « terroirs viticoles » autour de la ville de Bordeaux. On retrouve ces différents terroirs et leurs particularités tant du point du sol que des usages, dans l'ouvrage de FÉRET (1878). Cette division encore un peu grossière est précisée au cours du 20<sup>e</sup> siècle avec les AOC. Une

---

34. Le lecteur pourra consulter l'ouvrage « Bordeaux et ses vins » (COCKS et FÉRET, 2007), qui inventorie l'ensemble des membres de cette famille.



quarantaine d'appellations a été finalement reconnue en Gironde, les dernières (« Pessac-Léognan », « Crémant de Bordeaux » et « Côtes de Bordeaux ») ayant été instituées entre 1987 et 2009. À la lecture des décrets et cahiers des charges sur lesquels s'appuient ces AOC, on se rend bien compte que cette complexité tient de la diversité des terroirs, des trajectoires productives et politiques, et de conceptions différentes du produit.

Paradoxalement, la reconnaissance d'une AOC « Bordeaux » aura donc été le point de départ d'un processus de segmentation spatiale du vignoble bordelais. De nouveaux projets d'AOC aux périmètres de plus en plus restreints ont en effet été progressivement proposés et validés, ne faisant que révéler l'hétérogénéité du vignoble. Tout d'abord ont été reconnues les appellations du Médoc, du Haut-Médoc, des Graves, de l'Entre-deux-Mers ou encore des Côtes de Bordeaux dont le nom renvoie à la structure topologique du vignoble bordelais dessinée par les fleuves et cours d'eau. Puis au sein de ces appellations génériques ont été définies des AOC plus petites qui, elles, renvoient à une échelle plus fine celle des villages viticoles. Face à la multiplication des AOC, le maintien d'une cohésion productive basée sur l'articulation entre le nom de « Bordeaux » et cet ensemble de terroirs différenciés est devenu un enjeu fort pour la filière et se retrouve à la charge d'une organisation interprofessionnelle qui rassemble viticulture, négoce et courtage depuis 1948 : le Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB). L'offre de vin « AOC » est non seulement complexe mais aussi volumineuse, étant donné que la quasi totalité de la production de vins en Gironde se revendique d'une appellation. Des effets d'encombres sont alors observables et ont notamment encouragé les responsables d'appellations à prendre des dispositions plus sélectives : arrachages de plants, redélimitation du parcellaire éligible à l'AOC ou encore révision de la conduite du vignoble.

### Une hiérarchisation des appellations

La structuration emboîtée des AOC conduit à une hiérarchisation des aires d'appellations, de la plus générique — celle de l'AOC « Bordeaux » — à la plus exclusive — les appellations dites « communales »<sup>35</sup> (« Margaux », « Moulis », « Listrac », « Saint-Émilion »...). Sous réserve qu'il respecte les cahiers des charges, un viticulteur qui possède une vigne localisée dans une aire d'appellation « communale » (par exemple, l'AOC « Pessac-Léognan ») peut prétendre à celle-ci et à toute aire d'appellation de niveau inférieur (dans notre exemple, l'AOC « Graves » et les AOC « Bordeaux Supérieur » et « Bordeaux »). À chaque campagne, c'est à lui de décider sous quelle AOC, il souhaite déclarer sa récolte. Bien qu'il s'agisse d'une décision rare, il peut donc tout à fait « déclasser » son vin, en fonction de sa stratégie commerciale. Le terme consacré « déclasser » est révélateur du jeu de hiérarchisation qui a été mis en place dans le vignoble.

Le système des AOC a conforté les réputations acquises progressivement par les régions viticoles sur la place de Bordeaux. Au sein du Médoc, des Graves et du Libournais, se des-

---

35. Car portant le nom d'une commune ou d'un village.



sinent des centralités et des marges autour de terroirs dits « d'excellence » (COUDERCHET, 2006), devenus eux-même des AOC : « Pessac-Léognan » dans les Graves, « Margaux » et « Pauillac » dans le Médoc, « Pomerol » et « Saint-Émilion » dans le Libournais. Ces parcelles « d'excellence » constituent des pôles qui bénéficient à la fois de conditions agronomiques favorables et d'une notoriété historique et font l'objet de rares transactions entre investisseurs ou grands groupes. Ces régions, en particulier, ont une forte propension au classement des crus. Autour de ces parcelles qui donnent naissance à un vin haut de gamme, voire de luxe, se développent différentes viticultures, qui se différencient par leur mode de commercialisation, le niveau de gamme de leurs vins, et leur capacité de réaction à la crise viticole. Les AOC « Entre-deux-Mers » et « Côtes de Bordeaux » échappent à ce processus de hiérarchisation, en tendant au contraire à fédérer des terroirs autour d'une marque collective. De ce fait, ces AOC ont suivi une trajectoire différente des autres appellations. Leur logique collective est très forte et conduira nombre de leurs exploitations à rejoindre le mouvement coopératif qui émerge dans la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle.

### 1.2.3.3 L'appellation d'origine contrôlée, cheville ouvrière du terroir ?

Dès le 18<sup>e</sup> siècle, les progrès réalisés dans les domaines de la pédologie et de l'agronomie contribuent à l'identification de « terroirs », c'est-à-dire à la sélection des terres pour lesquelles on décèle un potentiel qualitatif. Expression idiomatique dans le cas des milieux agricoles, le terme « terroir » est utilisé par les agronomes, les viticulteurs et les professionnels du vin pour désigner des terres dont les ressources, la configuration et l'exploitation sont adaptées pour la production de certains profils de vins. Elle traduit le retour à une prise en compte de la dimension spatiale des systèmes productifs agricoles (DEDEIRE, 1997). Progressivement, notamment par le biais de cette dimension spatiale, un glissement s'est réalisé entre la notion de « terroir » et l'objet de protection de l'AOC.

Le terroir est devenu une notion mobilisatrice des acteurs lors de l'émergence des AOC en tant que « notion intégrative pour argumenter la typicité d'un produit lié à l'origine géographique » (PRÉVOST, 2011, p. 52) mais aussi un outil de qualification pour l'INAO (SCHEFFER et RONCIN, 2000). Pourtant la définition même du mot « terroir » pose question et est largement débattue, discutée, dans la littérature (LACOUR, 2015). Dès lors considérer l'AOC comme la cheville ouvrière du terroir devient également un point de débat, d'autant plus que ce lien peut être relâché avec la reconnaissance d'autres formes de protection telles que les indication géographique protégées (IGP) (MARIE-VIVIEN et BIENABE, 2012).

Il existe un consensus selon lequel le terroir comprend trois composantes : le produit, les hommes et la Nature. Mais l'articulation et l'importance accordée à chacune de ces composantes conduisent à une pluralité de définitions ou bien à une unique définition que LACOUR (2015) qualifie de « définition en tiroir » : « un espace géographique délimité, défini à partir d'une communauté humaine qui construit au cours de son histoire un

ensemble de traits culturels distinctifs, de savoirs et de pratiques, fondés sur un système d'interactions entre le milieu naturel et les facteurs humains » (INRA-INAO-UNESCO). Cette définition permet de mettre en lumière alternativement les relations bilatérales entre les différents éléments du triptyque « nature-culture-produit ». Ainsi des travaux vont privilégier un questionnement du terroir par la relation entre produit et nature, et une vision du terroir, facteur de différenciation qualitative des produits (GERGAUD et GINSBURGH, 2008). D'autres se focalisent sur le binôme « nature » et « culture » et interrogent le terroir comme le résultat du « rapport entre une communauté rurale locale et l'environnement naturel qu'elle utilise » (BÉRARD et al., 2005), se concrétisant par des éléments tangibles et visibles : un produit agricole (le vin) et un paysage (le vignoble).

S'il est débattu, questionné, le terme « terroir » n'en est pas moins utilisé, et largement utilisé. Il s'agit en effet d'un moteur commercial particulièrement puissant. Autour du « terroir » s'est construit un récit, un récit à destination des consommateurs mais aussi à l'égard des producteurs eux-mêmes, un récit sur eux-mêmes ou plus précisément sur les vins de Bordeaux qui raconte le maintien d'une viticulture malgré les difficultés rencontrées. On pourrait ainsi expliquer par le terroir le maintien d'une viticulture bordelaise fragilisée par le déclin économique du port de Bordeaux et malgré plusieurs crises phytosanitaires (oïdium puis phylloxera) et climatiques (gelées)<sup>36</sup> (VAN LEEUWEN et SEGUIN, 2006).

S'il est important de questionner ce mode de lecture, c'est que la notion de « terroir » constitue à la fois un argument *marketing* mais aussi un argument politique. Dans un secteur devenu particulièrement concurrentiel, la référence à la terre d'origine est alors devenu un argument de différenciation et la garantie d'une qualité, car à la terre, on associe un potentiel agronomique mais aussi un savoir-faire, une accumulation de l'expérience passée individuelle et collective. Parce qu'ils sont élaborés toujours à partir des mêmes vignobles, on oppose alors les « vins de terroir » aux « marques de vins » (VAN LEEUWEN et SEGUIN, 2006), l'analogie étant faite ici entre « vins AOC » et « vins de terroir ». C'est sur la base de cette différence et de cette analogie que se fonde essentiellement une partie du discours *marketing* viticole bordelais. Mais si l'analogie entre « vins AOC » et « vins de terroir » peut déjà être questionnée du point de vue du consommateur et de ses attentes, c'est sur le plan politique et plus précisément sur la gestion foncière qu'elle pose particulièrement problème.

Au sein du vignoble bordelais, c'est le parcellaire lui-même qui est révisé dans certaines AOC, excluant définitivement des pans de terres de la production, voire peut-être même des exploitations. En contrepartie d'une augmentation de la qualité générale des terres

---

36. En 1866, le premier foyer de phylloxera est observé en Bordelais. Le seul moyen de lutte retenu au 19<sup>e</sup> siècle contre ce ravageur de la vigne est la replantation de la totalité du vignoble et l'utilisation de pieds de vigne américains porte-greffes résistants au nuisible. Plus tard, la gelée de 1956, en affectant des vignes en début de poussée végétative, a engendré des difficultés économiques importantes chez certains viticulteurs. Les répercussions de cette gelée pourront être observées jusque dans les années 70 avec des opérations de remembrement du parcellaire viticole mité par les parcelles reconverties en élevage et cultures céréalières (LAMOUR, 1977).

exploitées, l'effet immédiat est une diminution des hectares disponibles pour la production de vins AOC, autrement dit une accentuation de la rareté du foncier. Dans la majorité des cas, l'aire d'appellation recouvre encore grossièrement la totalité de la superficie d'une ou plusieurs communes. La délimitation à la parcelle ne concerne alors que quelques vignes situées dans les communes avoisinantes. Néanmoins, à moyen terme, la délimitation parcellaire devrait gagner le cœur des appellations. L'organisme de défense et de gestion (ODG) des « Graves et graves supérieurs » a devancé cette dynamique en soumettant à l'INAO une proposition de révision de l'aire d'appellation. À cette fin sont mobilisées les techniques traditionnelles de pédologie et d'agronomie mais aussi les récentes techniques numériques de traitement de l'information géographique.

Le risque souligné si une telle logique est menée jusqu'au bout, est tout d'abord de réduire les appellations à « peau de chagrin ». Car si le terroir renvoie à l'ensemble des terres viticoles exploitées dans une même région dont les caractéristiques environnementales communes vont contribuer à l'émergence d'une famille de vins qui transcendent les domaines viticoles, il peut tout aussi — si la logique de différenciation est poussée jusqu'au bout — renvoyer aux terres viticoles d'un même domaine dont les caractéristiques pédologiques et climatiques invariables dans le temps ont conféré aux vins de ce domaine une identité. Ainsi parle-t-on déjà de « terroir » pour désigner les terres d'un château classé en 1855 tel que Château Margaux comme on utilise le terme « terroir » pour désigner l'ensemble des terres plantées en vignes pour produire les vins du Médoc. C'est donc un appauvrissement de la dimension collective qui peut être alors pointé par les effets d'exclusion créés par les redélimitations.

### **1.2.4 Le paradigme de la coopération viticole : le foncier, clé d'ajustement**

Une AOC repose sur des mécanismes collectifs de coopération. Mais l'action de coopération se porte sur la définition de pratiques et de ressources communes qui fondent l'identité d'une zone de production que les viticulteurs pourront valoriser. Elle n'engage pas les viticulteurs à coopérer sur le plan économique. Elle ne peut donc être confondue avec la logique collective des caves coopératives viticoles. Les caves coopératives basent avant tout leur fonctionnement sur une mutualisation de moyens en termes de vinification et de commercialisation. À cette coopération technique, s'est ajoutée quelques fois une coopération foncière, dans la mesure où les exigences œnologiques demandaient une requalification du vignoble au travers d'une restructuration. Au sein de cette forme organisationnelle des caves coopératives, la gestion du foncier constitue un des points d'articulation entre les pratiques individuelles de l'exploitant propriétaire de la terre et les enjeux collectifs de la cave coopérative qui va vinifier et vendre le produit de cette terre.

Mais statutairement, le foncier est resté jusque là un bien privé dans une structure coopé-

rative, positionnement ambigu qui sera peut-être amené à évoluer. En effet, les difficultés économiques récurrentes tendent à décourager les reprises d'exploitations viticoles par les générations suivantes. Ce problème de transmission fragilise le potentiel de production de la cave coopérative amoindrie par les retraits de surfaces viticoles. Modifiant leur modèle de fonctionnement, c'est ainsi que les caves coopératives d'Aquitaine cherchent à acquérir leur propre foncier.

### 1.2.4.1 Le regroupement de producteurs en caves coopératives

Les caves coopératives en Aquitaine sont issues d'un mouvement qui prend sa source dans la crise de 1929. Dans les années 1920, la viticulture bordelaise jouit de conditions climatiques favorables à de bons millésimes et de l'émergence d'une législation des AOC qui tend à protéger les productions et les acquis de leur renommée. Mais après le crack boursier, la brutale diminution des exportations combinée à une recrudescence du mildiou dans les parcelles, affaiblit la viticulture bordelaise (ROUDIÉ et HINNEWINKEL, 2001). La coopération est alors présentée comme une solution : les viticulteurs coopérateurs se regroupent. En ce sens, la coopération viticole peut être analysée comme une innovation institutionnelle (SIMPSON, 2005).

En termes d'investissement et de fonctionnement, la cave coopérative supporte toutes les phases de vinification et de commercialisation. De fait, les caves coopératives ont fortement contribué au processus d'encadrement des viticulteurs (HINNEWINKEL, 2000). En prenant en main la phase de vinification, elles ont la possibilité de contrôler les raisins entrant, de rémunérer le coopérateur en fonction de la qualité du raisin et donc d'inciter celui-ci à suivre le cahier des charges<sup>37</sup> établi par la cave elle-même en fonction de ses objectifs de qualité. Les caves coopératives ont donc une influence certaine sur les pratiques des producteurs et la conduite du vignoble. D'un point de vue productif, elle soulage les viticulteurs d'un investissement conséquent, voire inaccessible, en équipements et matériel de vinification, et permet d'alléger le travail sur l'exploitation. D'un point de vue commercial, elle permet d'offrir des volumes plus importants et homogènes dont l'origine est garantie. En ce sens, la coopération se serait ainsi opposée au négoce (ROUDIÉ et HINNEWINKEL, 2001).

Une des premières caves coopératives de Gironde naît en 1933 sur la rive droite, dans le Libournais, plus précisément à Saint-Émilion. L'enjeu premier est alors de convaincre les viticulteurs d'adhérer à ce nouveau modèle de production, dans un contexte productif marqué par l'individualisme. Ainsi, l'une des premières difficultés rencontrées par les viticulteurs est le renoncement à une production individuelle dont on retire une certaine satisfaction (ROUDIÉ et HINNEWINKEL, 2001). C'est de l'autre côté de la Dordogne, en Entre-deux-Mers, que la coopération connaît son plus grand essor. En réponse aux difficultés économiques liées à la crise de 1929, cette région s'est engagée fortement dans la

---

37. En plus du cahier des charges de l'appellation.

coopération. Après la naissance en 1932 à Saint-Macaire de la première cave coopérative de l'Entre-deux-Mers, quatre-vingts caves rassemblant l'essentiel des viticulteurs de cette région se sont constituées et ont joué un grand rôle dans la trajectoire du vignoble de l'Entre-deux-Mers qu'il s'agisse de son expansion ou de son aménagement (HINNEWINKEL et DI MÉO, 1999).

Paradoxalement, le mouvement s'étend au Médoc, alors même que cette région est le giron des grands crus classés. En effet, l'aura des grands crus ne doit pas faire oublier l'ensemble des petits viticulteurs qui cherchent à maintenir leur production dans le contexte difficile des années 1930. Par contre, le mouvement coopératif ne prend pas dans les Graves et le Sauternais, malgré quelques tentatives<sup>38</sup>.

### 1.2.4.2 Une gestion privée du foncier dans un système de production collectif

Les exploitations viticoles ont le choix entre vinifier elles-mêmes leurs raisins et/ou adhérer à une coopérative qui prendra en charge cette opération ainsi que l'élevage et la mise en marché. La Fédération des caves coopératives vinicoles d'Aquitaine (FCVA) dénombre 50 caves coopératives en Gironde (Données de la FCVA, site Internet (dernier accès le 22/06/2015) : <http://www.fcva.com/fcva.asp>). D'après le recensement agricole de 2010, ces caves coopératives vinifient tout ou partie des récoltes de presque un tiers des viticulteurs spécialisés girondins, soit un quart de la récolte (DRAAF AQUITAINE - SRISSET, 2011). Parmi les viticulteurs coopérateurs, on distingue les coopérateurs « exclusifs », majoritaires, et les viticulteurs qui ne vinifient qu'une partie de leur récolte à la cave. Dans le premier cas, la coopération prend une place importante dans la gestion du vignoble, puisque l'ensemble de la production récoltée sur le domaine sera écoulé vers la cave et sera donc soumis aux objectifs vinicoles pris en collectivité. Ce cas de figure concerne 24 279 ha de vignes dont les fruits vont exclusivement à la coopération (DRAAF AQUITAINE - SRISSET, 2012).

Passées les premières réticences, la coopération agricole dans ses premières formes, peut être vue comme une forme de résistance de l'agriculture familiale (MALASSIS, 1964), permettant à des exploitations marquées par une forte logique patrimoniale de se maintenir, alors que la capitalisation du monde viticole s'accroît à un rythme non soutenable pour elles. Peut-être au départ « artisanale » (MALASSIS, 1964), la coopération n'en sera pas moins vecteur des innovations viticoles qui émergent dans la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle. Par la force collective d'investissement et d'accompagnement, elle permettra à ses membres d'intégrer progressivement de nouvelles techniques et deviendra un lieu d'échanges actifs autour de la conception du vin et des règles de choix collectifs à établir. La logique collective de la coopération se révélera ainsi complémentaire de la logique qualitative de l'AOC. Les caves coopératives ont en effet fortement guidé et accompagné leurs viticulteurs vers la production de vin de qualité AOC (ROUDIÉ et HINNEWINKEL, 2001). Les transformations

---

38. La première cave en Sauternais verra le jour en 2015 (*La Vigne* du 2 juillet 2015).

parfois importantes, notamment pour les vignobles auparavant destinés à la production de vins de table, ont requis conseils, suivis et apports technologiques. De la même manière, les caves coopératives chercheront parfois à s'accorder avec le modèle du « château », en proposant parfois des vins issus d'une seule exploitation adhérente, qui se démarque par la qualité de ses raisins ou en apposant la mention traditionnelle « château » sur certaines bouteilles. Loin de rejeter le modèle de l'AOC ou du château bordelais, la coopération se veut en réalité intégrateur des différentes logiques existantes sur le vignoble, tout en assurant des conditions de production stables à ces membres.

Les parcelles concernées par cette logique coopérative sont bien plus importantes en rive droite et dans l'Entre-deux-Mers. Elles sont un peu présentes en Médoc mais surtout quasi absentes dans les Graves et le Sauternais (DRAAF AQUITAINE - SRISSET, 2009, 2012).

### 1.2.4.3 De la pérennité des caves coopératives : vers une évolution du foncier au sein du modèle de coopération ?

Le potentiel de production des caves dépend des surfaces engagées par les coopérateurs. Les caves coopératives influencent le mode de conduite du vignoble et peuvent avoir un rôle important sur la distribution du foncier, puisque de celle-ci dépend leur potentiel de production. Ainsi, elles ont eu un rôle actif dans le remembrement parcellaire de l'Entre-deux-mers dans les années 1970 (ROUDIÉ et HINNEWINKEL, 2001).

Mais malgré l'influence sensible de la cave sur la gestion du vignoble, le foncier reste une composante du capital de l'exploitation coopératrice et non de la cave coopérative. Or les départs de viticulteurs sans successeur peuvent donc poser problème à une cave coopérative dont l'une des premières forces est de pouvoir fournir des volumes importants. La question du foncier est devenue particulièrement cruciale pour les caves en ce début de 21<sup>e</sup> siècle. C'est pour cela que les caves commencent à se porter acquéreur de foncier *via* les groupements fonciers agricoles (GFA) et qu'une convention a été signée entre la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) et la FCVA (*Aqui!* du 31 mai 2014).

## 1.3 Vers une vision globale du territoire : de nouveaux enjeux fonciers ?

Au début du 21<sup>e</sup> siècle, dans un contexte de forte globalisation économique, les mutations du marché du vin et les changements de réglementation soulèvent un certain nombre de questions quant à l'organisation de la viticulture bordelaise et affectent sensiblement

la gestion du foncier viticole : arrachages, conversions, redélimitation parcellaire des appellations... sont autant de phénomènes fonciers de « désancrage » observables dans les années 2000. Pourtant, paradoxalement, la globalisation à la fois des échanges économiques notamment par le biais des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) mais aussi des problèmes sociétaux — notamment environnementaux — semblent conduire à une reconsidération des dimensions locales des activités économiques (COURLET et PECQUEUR, 2014), telles que la viticulture.

De manière tout aussi paradoxale, alors que la vigne repose sur un système racinaire complexe qui l'ancre dans le sol et alors qu'elle se cultive parfois sur plusieurs dizaines d'années, il semblait en effet s'être opéré progressivement au cours d'une partie du 20<sup>e</sup> siècle un désancrage de la viticulture vis à vis de son territoire, alors même que les châteaux et les AOC mettaient la dimension spatiale de leurs vins au cœur de leur stratégie. Par « désancrage », nous entendons un amoindrissement des relations économiques entre la viticulture et son environnement, culturel, économique, peut-être même naturel.

Les années 2000 semblent propices à la (ré)émergence de deux grands enjeux : la valorisation de l'environnement naturel et culturel des parcelles et la protection des espaces vulnérables autour de celles-ci. Ces deux grands enjeux à forte dimension locale sont dès lors à même de poser de nouvelles questions en terme de foncier viticole, au prisme des différents paradigmes qui organisent le vignoble bordelais.

Pour mieux comprendre le contexte viticole des années 2000, nous avons constitué un matériel d'observation qualitatif composé d'une part d'une vingtaine d'entretiens individuels réalisés auprès d'acteurs de la filière et d'autre part d'un corpus d'articles de la presse quotidienne régionale (PQR) publiés de 2002 à 2012 (figure 1.7). Complétée par quelques données quantitatives, l'analyse de ce matériel nous permet de mieux cerner les enjeux viticoles du début du 21<sup>e</sup> siècle. Entre 2002 et 2012, la viticulture bordelaise doit faire face à un durcissement de la concurrence internationale, une mutation de la demande nationale, des réformes institutionnelles, des controverses sanitaires, auxquelles s'ajoute une inquiétude croissante relative au réchauffement climatique. Tous ces facteurs externes contribuent à un contexte d'incertitude exacerbée où se révèlent les fragilités de la filière.

### 1.3.1 Le contexte viticole des années 2000 : une production entre local et global, un regard renouvelé sur le foncier

Nous avons analysé 658 articles viticoles publiés entre 2002 et 2012<sup>39</sup> par le quotidien régional Sud Ouest et collectés selon des critères sémantiques, géographiques et temporels (voir annexe 4.3).

---

39. Le téléchargement des articles du Sud Ouest a été effectué le 6 août 2013 à partir de la base de presse Pressens (EDD, 2012).



Figure 1.7 – Matériel qualitatif



### 1.3.1.1 L'analyse de la presse quotidienne régionale pour identifier les nouveaux enjeux fonciers viticoles

La presse quotidienne régionale est un outil intéressant pour observer un contexte local encadré dans des problématiques globales. Elle suit avant tout le rythme des territoires. Ainsi, les pages viticoles du quotidien sont organisées autour de la campagne viticole en cours, des manifestations périodiques et éventuellement des épisodes de crises. Permettant une bonne couverture de l'ensemble de notre terrain, elle traite à la fois de l'actualité et de problématiques locales spécifiques mais elle décline aussi localement des problématiques nationales, telles que la réforme des AOC ou encore les débats sur la loi Évin. Le corpus d'articles collectés nous apporte ainsi à la fois des informations sur le déroulé des 10 campagnes viticoles de 2002 à 2012 et une illustration des grands enjeux de la viticulture bordelaise en ce début de 21<sup>e</sup> siècle.

#### Éléments méthodologiques

Les faits cités et les extraits relevés ont été retenus pour leur significativité au regard d'une analyse statistique textuelle. L'analyse statistique textuelle permet en effet de faire ressortir de la presse les associations de mots les plus fréquentes et significatives et de les associer à des passages d'articles qui permettent de les recontextualiser et de leur donner du sens. Ainsi, elle permet d'une part d'extraire à partir d'une quantité importante d'articles, les idées principales fréquemment abordées (la méthode est développée en annexe 4.3) et d'autre part d'organiser notre analyse du contexte viticole du 21<sup>e</sup> siècle.

L'analyse statistique textuelle repose sur les outils de l'analyse multivariée : une classification hiérarchique (figure 1.9) et une analyse des correspondance multiples (figure 1.8). La classification hiérarchique en particulier est intéressante pour structurer le contenu du corpus de presse viticole (figure 1.9) : des extraits du corpus sont classés les uns par rapport aux autres en fonction de leur contenu lexical, ce qui permet de distinguer différentes thématiques abordées dans la presse. Dans la mesure où le corpus étudié ne comprend que des articles parus entre 2002 et 2012, nous « prenons ainsi le pouls » de la viticulture bordelaise dans un contexte d'internationalisation exacerbée.

Il ne s'agit pas seulement d'identifier les grands traits du contexte viticole des années 2000. Il s'agit également d'identifier des éléments permettant de questionner la place du foncier viticole dans cette viticulture du 21<sup>e</sup> siècle où s'exacerbent les tensions entre local et global. Pour cela nous nous reportons aux passages significatifs du corpus analysé et relevons les faits et témoignages qui se rapportent plus spécifiquement au foncier viticole.

Nous étudions principalement les résultats de la classification hiérarchique pour identifier les grands traits du contexte viticole bordelais entre 2002 et 2012 (figure 1.9). Le contenu



lexical du corpus, identifié comme significatif, peut être organisé en 7 classes<sup>40</sup> (figure 1.8). Elles permettent de structurer le corpus de presse autour de sept grandes thématiques. Ces 7 classes sont réparties en deux groupes sémantiques distincts (figure 1.9) qui s'appuient, pour reprendre le vocable de REINERT (2008), sur deux « mondes lexicaux » : d'une part un monde lexical technique et politique et d'autre part un monde lexical événementiel qui relève du *marketing*.

### **Des mutations économiques, politiques, climatiques. . . : un foncier, traceur des trajectoires viticoles**

Les passages des articles de presse<sup>41</sup> qui relèvent du premier monde lexical traite principalement des dimensions techniques de la viticulture : le contexte de production et de commercialisation du vin, les contraintes des millésimes, le processus de réglementation, les contraintes de mise en marché, la gestion familiale des exploitations viticoles. Les articles soulignent en particulier un ensemble de questions soulevées par une série de mutations réglementaires, économiques, voire climatiques. Autrement dit, ces passages révèlent les « coulisses » de la production des vins de Bordeaux. Ils peuvent être répartis en 4 classes.

La classe n° 1 rassemble des passages qui traitent de la question de la *norme* et de la réglementation au sein de la viticulture. Elle est ainsi révélatrice du processus de construction sociale qui sous-tend les normes de production, en particulier dans le cadre d'une AOC. La construction des normes de production (classe n° 1) et les stratégies de la filière sur *le marché national et sur le marché international* (classe n° 5) sont des questions liées.

La période entre 2002 et 2012 semble marquée par plusieurs mutations économiques et réglementaires : l'installation sur le marché international de nouveaux concurrents (ROUMEGOUX, 2008) et la mutation des comportements de consommation sur le marché national (CÉSAR et al., 2004). Les conséquences de ces mutations sur la filière, en particulier s'agissant du cours du vrac, constituent le principal objet de la classe n° 5. Le prix du tonneau de vin qui, certaines années, vaut moins de 900 € est un indicateur de la santé de la filière particulièrement utilisé dans les articles de presse. Les pertes de marché notamment au profit de la concurrence mondiale créent une situation de surproduction : les coûts de production sont trop élevés par rapport au cours du tonneau et la production trop importante pour être écoulee en totalité par les canaux traditionnels de distribution. Cette situation conduit des acteurs et des auteurs à parler de « crise » viticole, celle-ci étant comprise comme « un excédent relatif de l'offre sur la demande, une diminution de

---

40. L'analyse statistique textuelle a été mise en œuvre avec le logiciel ALCESTE © selon la méthode éponyme. Mais pour des raisons de lisibilité, les représentations graphiques publiées dans la thèse ont été créées avec le logiciel IRaMuTeQ.

41. Toutes les citations d'articles de presse correspondent à des passages. Il s'agit plus précisément des unités de contexte élémentaires (UCE) significatifs au regard de l'analyse statistique textuelle réalisée (pour plus d'information sur les méthodes d'analyse statistique textuelle, voir l'annexe 4.3).

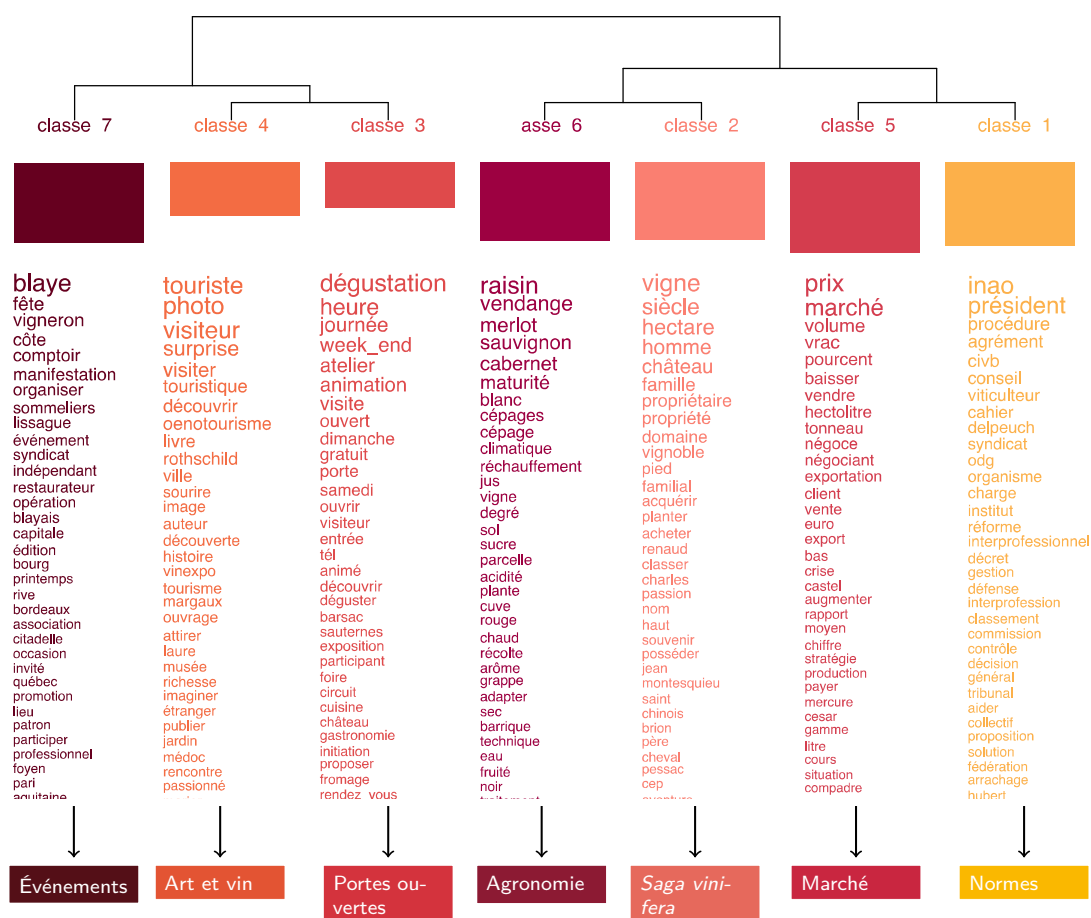


Figure 1.9 – Classification hiérarchique des unités de contexte élémentaires et contenu lexical des classes (données : Sud Ouest éditions de Gironde; calculs réalisés avec la méthode ALCESTE © à partir du logiciel IRaMuTeQ : l'auteur)

la demande, une chute des prix, et une fragilisation réelle de nombreuses exploitations » (GINTRAC, 2007, p. 64). C'est dans ce contexte que le CIVB annonce successivement en 2005 et en 2010 la mise en place de deux plans de relance<sup>42</sup>.

Les questions portées par les classes n° 1 et n° 5 sont éminemment économiques et politiques et sont posées dans les arènes institutionnelles. Elles trouvent néanmoins une résonance dans les exploitations viticoles, tant dans la production des vins (classe n° 6) que dans la gestion des exploitations et dans l'histoire des domaines (classe n° 2).

En particulier, les prix exercés sur les marchés dépendent des conditions de production des millésimes et de la réputation construite autour de la qualité de celui-ci. Les articles qui relatent le déroulement des campagnes viticoles sont ainsi toujours orientés vers la question de la qualité finale des raisins produits dans l'année. Liée aux enjeux de qualité du millésime, c'est la question de l'adaptation des *pratiques agronomiques* aux aléas du milieu qui sous-tend la classe n° 6.

Durant la décennie 2002–2010, la question du changement climatique prend de plus en plus d'importance, et notamment dans le corpus médiatique : chaque aléa climatique engendre des interrogations quant à un réchauffement climatique global et durable de la région. En effet, si le scénario d'une augmentation des températures était confirmé, alors les pratiques viticoles et notamment les choix d'encépagement pourraient être affectés : « le réchauffement n'est pas une bonne nouvelle pour le sauvignon blanc et le merlot, cépages plus précoces ; or, ce dernier couvre les deux tiers des superficies de vignes rouges du Bordelais ; les raisins arrivant plus tôt à maturité, ils seront parfois récoltés en août, sous de grosses chaleurs ; résultat : plus de sucre (et donc d'alcool), moins de fraîcheur et de complexité aromatique[...] » (*Sud Ouest* du 10 mars 2012). Avec le réchauffement global (ressenti, pressenti ou prédit), c'est la pertinence et le maintien de certaines pratiques de production qui sont parfois questionnés et en premier lieu le choix des cépages autorisés au sein d'une AOC (HINNEWINKEL, 2000).

Ces considérations techniques sont parfois abordées dans des articles de reportage dédiés aux histoires viticoles bordelaises, à la *Saga vinifera* (classe n° 2). Dans ces articles, les propriétaires des châteaux interviewés sont invités à « raconter » l'histoire de leur propriété, de leur famille, les deux s'entrecroisant plus ou moins. C'est au cours de ces interviews qu'ils sont amenés également à se prononcer sur les débats économiques du moment.

Le contenu de la classe n° 2 est consacré plus spécifiquement au contenu « historique » de ces entretiens. Le foncier tient une place centrale dans cette classe comme l'attestent les mots « vignes », « vignobles », « plantation », « acquérir », « planter »... qui sont parmi

---

42. Le plan « Bordeaux » 2005–2006 a pour but de répondre à court terme aux difficultés conjoncturelles de la filière, tandis que le plan « Bordeaux Demain » 2009–2012 se positionne à moyen terme et cherche à préparer la filière aux enjeux futurs. Ils seront complétés par des actions locales à l'initiative des ODG (Plan « Mercure » de l'ODG Bordeaux et Bordeaux supérieur et Plan « Blaye stratégie 2015 » de l'ODG Blaye et Côtes de Blaye).

les plus fréquemment répétés dans les passages concernés. L'histoire des domaines, des familles se raconte *via* les évolutions du foncier et les choix des aïeux dans telle ou telle acquisition. Les trajectoires ne sont pas linéaires comme pour cette propriété d'un domaine de Saint-Émilion : « mon arrière-grand-père [...] [é]tait pépiniériste à Saint-Émilion ; il a créé la propriété en 1920. Il possédait alors 180 ha de vignes dans la région, mais seulement 7,8 ha sont parvenus jusqu'à nous » (*Sud Ouest* du 9 septembre 2008). Dans ce récit bordelais, les caves coopératives ne sont pas en reste : « [...] [c]'est grâce à presque un siècle de solidarité entre vigneronns que les nouveaux Châteaux Solidaires<sup>43</sup> ont fait leur force ; [en 1929] la crise s'installe et la guerre se profile. Les vignes du Bordelais sont livrées à leurs propriétaires, sans structure ; c'est alors que les vigneronns décident de se regrouper pour s'entraider et améliorer leur production de vin » (*Sud Ouest* du 31 décembre 2010). Cette classe, par son contenu mais aussi par ses relations avec les autres classes, met en évidence la place fondamentale du foncier à la fois en tant que facteur productif soumis aux mutations économiques et politiques mais aussi en tant que repère historique, traceur de l'histoire de la viticulture bordelaise.

#### **La mise en scène de la viticulture bordelaise : un vignoble rendu visible**

Les passages qui relèvent du second monde lexical ont pour principal objet la promotion des vins de Bordeaux. Dans les articles concernés, plus informatifs qu'analytiques, sont annoncés différents types d'événements œnoculturels : des manifestations « grand public », des dégustations à la propriété associant éventuellement d'autres découvertes du territoire ou des événements plus exceptionnels tels que des expositions alliant arts et vins. Cette partie du corpus du presse met ainsi en évidence la montée en puissance d'une dynamique de valorisation.

Aux coulisses, la scène : face à la viticulture « technique » du premier monde lexical, est opposée une viticulture touristique « mise en scène », une viticulture qui se laisse voir, s'offre aux visiteurs et profite du relais médiatique pour promouvoir son offre œnotouristique. Les passages concernés peuvent être répartis en 3 classes, qui correspondent à trois types de mise en scène.

Le développement de l'œnotourisme en Bordelais est relativement récent (encadré 1.5) et s'effectue à des rythmes différents dans le vignoble. Alors que le Libournais, le Blayais et le Bourgeais, se sont fortement saisis des questions œnotouristiques, en revanche, dans la région du Médoc au sein de laquelle, le paradigme du château viticole bordelais est particulièrement fort, il ne semble pas avoir encore une forte démarche d'ouverture *régulière* des propriétés. Le label « Vignobles et chais en Bordelais »<sup>44</sup> ne concerne en 2015 que 20

---

43. Nouveau nom depuis 2010 de la cave du Blayais.

44. Ce label suppose l'adhésion à une charte spécifiant un ensemble de critères relatifs à l'accueil des visiteurs dans les exploitations. Il repose sur une convention entre différents acteurs dont le CIVB le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux, la fédération des syndicats des grands vins de Bordeaux et le Conseil général de Gironde.

exploitations en Médoc, ce qui apparaît peu au regard de la superficie des appellations médocaines (figure 1.10). Il y a 10 ans, Michel Réjalot s'étonnait de cette relative inertie à la valorisation œnotouristique : « il y a [...] en Médoc un enjeu patrimonial considérable dont on peut et doit s'étonner qu'il n'ait pas encore émergé même chez les viticulteurs médocains » (RÉJALOT, 2006, p. 127).

L'œnotourisme a notamment pour effet de rendre visible le vignoble, tout d'abord par Internet, ensuite par les visites de touristes au sein même des propriétés. Les classes n° 3 et n° 4 correspondent ainsi à des événements organisés sur les exploitations viticoles dans le cadre de leur stratégie d'accueil à la propriété. S'agissant de la classe n° 3, les manifestations consistent généralement en une dégustation à la propriété, organisée lors d'accueils réguliers ou ponctuellement lors de portes ouvertes. Les portes-ouvertes sont des événements organisés au sein de leur appellation d'origine contrôlée (AOC) et bénéficient ainsi de l'appui logistique des organismes de défense et de gestion (ODG). La classe n° 3 comprend de nombreux passages de ce type : « quarante-cinq propriétés et châteaux ouvrent leurs portes ce week-end, jusqu'au 11 novembre, sur les communes de Barsac, Fargues, Preignac, Pujols-sur-Ciron et Sauternes. Des visites et dégustations dans les chais sont proposées chaque jour, de 10 heures à 18 heures, ponctuées d'expositions, d'artisanat d'art et de toute une série d'animations » (*Sud Ouest* du 15 avril 2008). Concernant la classe n° 4, les événements ont un caractère plus exceptionnel et intimiste.

Dans les deux cas toutefois, nous constatons que le vin n'est pas le seul objet de découverte : « animations », « gastronomie » d'une part (classe n° 3) « photo », « exposition » d'autre part (classe n° 4). Les producteurs qui prennent part aux manifestations mettent donc en scène leurs vins dans un cadre qui n'est plus exclusivement viticole mais plus largement culturel. Si les grands crus classés tendent ainsi à se tourner vers l'univers de l'art, les appellations cherchent à associer leurs vins avec d'autres éléments typiques du territoire.

La classe n° 7 se distingue des deux précédentes dans la mesure où elle renvoie à des événements d'une portée supérieure à celle du château ou de l'appellation. Parmi eux : « Les printemps des vins de Blaye », « Bordeaux fête le vin », tous trois destinés aux amateurs de vins ou encore, « Vinexpo » destiné aux professionnels. Bien qu'ils fassent la promotion des vins locaux, ces événements sont « délocalisés ». Ils ont lieu dans la ville de Bordeaux, sur ses quais ou dans un parc d'exposition, dans la citadelle de Blaye, *etc.* Le développement de ce type d'événement s'accomplit dans une forme de « métropolisation viticole » dans le Bordelais. Nous désignons par ce terme la stratégie bordelaise qui consiste à associer, concentrer et développer sur le plan mondial différentes fonctions — commerciales, technologiques, touristiques, culturelles — et dont deux des premières manifestations sont Vinexpo et la Cité mondiale du vin que la ville de Bordeaux inaugurera en 2016. Cette métropolisation « part » de Bordeaux mais s'étend vers d'autres sites associant le vignoble dans ce projet (routes des vins, village de Saint-Émilion et citadelle de Blaye...). Elle se fonde sur une logique de différenciation territoriale comme le révèle ce passage significatif de la classe n° 7 : comparant différentes régions viticoles, le journaliste



### Encadré 1.5 – Le développement de l'œnotourisme en Bordelais

Initiée en Californie, dans la Napa Valley et faisant de cette région une destination touristique majeure, l'œnotourisme s'est développé mondialement et propose selon les pays et les vignobles une gamme de biens et services plus ou moins diversifiée et structurée. La Gironde accuse un certain retard en matière d'œnotourisme, retard qui peut s'expliquer historiquement et culturellement (BOUZDINE-CHAMEEVA, 2011 ; RANDELLI et SCHIRMER, 2013). Néanmoins, même si elle est plus immature que sur d'autres vignobles européens ou du Nouveau Monde, l'offre œnotouristique bordelaise s'est progressivement développée depuis le début des années 2000. Entre 2008 et 2010, on estime à 3,6 millions le nombre de visites de caves bordelaises (étude Atout France, citée dans BOUZDINE-CHAMEEVA (2011)), chiffre qui serait en progression.

Aujourd'hui, l'offre œnotouristique peut être caractérisée par neuf types de prestations : « les routes des vins, les sentiers et les chemins de randonnées viticoles, les circuits ou les séjours organisés dans le vignoble, les stages d'œnologie, les visites et autres prestations des exploitations viticoles, les musées, écomusées du vin, les maisons du vin, les fêtes et festivals, les salons professionnels, foires au vin locales et ventes aux enchères » (rapport de l'Observation Développement et Ingénierie Touristique (ODIT) cité par BOUZDINE-CHAMEEVA (2011)). Il ne s'agit plus seulement de visites de châteaux : l'offre œnotouristique est tout aussi complexe que celle du vin, et comme celle-ci, elle dépend d'une certaine représentation du monde viticole : terrienne, gastronomique, artistique, élitiste, *etc.* (étude Atout France 2010, citée dans CRT AQUITAINE (2010)).



# 1 Le foncier et les paradigmes de la viticulture bordelaise

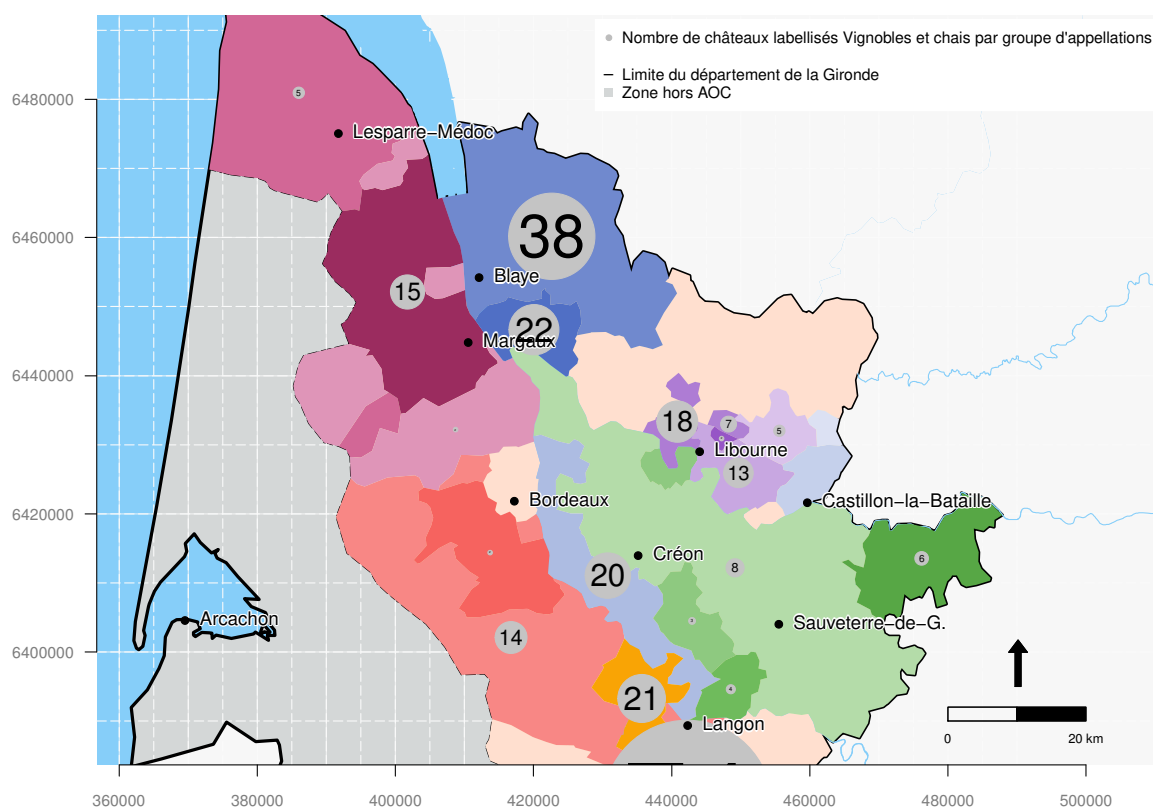


Figure 1.10 – Répartition des châteaux labellisés « Vignobles et chais en Bordelais » par groupe d'appellations (données : SIRTAQUI (2013) ; BD GEOFLA (2011) ; BD TOPO (2011) ; BD CARTHAGE (2012) ; INAO (2012) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)

oppose notamment « d'un côté, Bordeaux, chef-lieu du plus vaste département viticole de France (avec l'Hérault) et capitale reconnue de la planète viticole, au point que son nom est aussi celui d'une couleur de vin », et « de l'autre, Lyon, ville située le long d'un »couloir de vignes« important mais avec des cœurs qui battent ailleurs » (*Sud Ouest* du 7 avril 2010).

### 1.3.1.2 Local versus global : le tournant de la viticulture bordelaise

Cette « métropolisation viticole » est un phénomène lié à la globalisation de l'économie du vin. En effet, qu'il s'agisse d'agronomie, d'œnologie ou de *marketing*, chaque dimension de la viticulture bordelaise est encadrée dans un contexte de globalisation forte de l'économie viticole, particulièrement visible dans les classes n° 5 et n° 7. Cette globalisation se traduit, entre autres, par l'entrée de nouveaux concurrents, « les pays du Nouveau Monde » (Afrique du Sud, Argentine, Chili, Nouvelle-Zélande. . .) qui s'ajoutent aux concurrents traditionnels de la « vieille Europe » (Espagne, Italie), par le développement de nouveaux marchés en Chine, par une série d'investissements étrangers (notamment chinois) dans le Bordelais mais aussi par une intensification de l'œnotourisme à l'échelle mondiale.

Paradoxalement, ce phénomène de globalisation tend à renforcer la montée en puissance et l'intégration des spécificités locales au sein de dynamiques de valorisation et de protection, comme nous venons de le voir. Ce paradoxe a notamment été souligné par plusieurs travaux d'économie territoriale (CÉLIMÈNE et LACOUR, 1997; COURLET et PECQUEUR, 2014; PECQUEUR, 2006). L'articulation entre local et global est particulièrement visible s'agissant des grands événements organisés par les ODG et/le Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB). Vinexpo est par exemple organisé à Bordeaux mais le concept de la manifestation a été exporté à Hong-Kong et à Tokyo. De même, « Bordeaux fête le vin » a été adopté au Québec et à Hong-Kong.

Ainsi, « le développement au niveau global est possible non par l'élimination des effets géographiques, mais par l'apparition de structures de plus en plus différenciées des lieux d'action, des lieux de la spécialisation et des échanges interterritoriaux » (COURLET et PECQUEUR, 2014, p. 17). La viticulture bordelaise semble ainsi s'être engagée dans cette logique de différenciation fondée sur la valorisation de ses spécificités locales dans le contexte d'une économie du vin mondialisée. Comme le souligne DUEZ (2011), « le territoire devient le creuset du processus de valorisation du capital exigé par la mondialisation et l'apparition d'une économie immatérielle » (DUEZ, 2011, p. 748). Les territoires sont amenés à se différencier, à se singulariser et pour cela activent des ressources locales (COURLET et PECQUEUR, 2014), dont l'ensemble peut être qualifié de « paniers de biens » (MOLLARD et PECQUEUR, 2007). Au sein de cette « économie de la qualité » qui par ailleurs ne se fonde pas exclusivement sur des relations marchandes, le patrimoine se voit notamment

repensé dans la mesure où il peut fournir un avantage à son territoire par la construction d'une identité sur le long terme (BARRÈRE et al., 2005b ; DUEZ, 2011).

La globalisation/relocalisation de la viticulture bordelaise a par ailleurs un second effet, un effet de « synthèse » sur son organisation. En effet, la valorisation et la protection des spécificités locales passent par une mise en articulation des différentes formes organisationnelles de la viticulture bordelaise, toutes faisant partie d'un patrimoine productif qui différencie la viticulture de Bordeaux des autres viticultures dans le monde.

De fait, par ses deux effets — effet de différenciation et effet de synthèse — sur l'organisation de la viticulture bordelaise, la globalisation a des impacts sur le vignoble : elle modifie notamment le regard porté sur celui-ci.

### 1.3.1.3 Une restructuration du vignoble et un nouveau regard sur le foncier viticole bordelais

La mondialisation de l'économie viticole a une résonance dans le vignoble. En effet, l'une des premières conséquences des difficultés économiques rencontrées par la production bordelaise, face notamment à la concurrence internationale exacerbée, est une restructuration du vignoble qui peut être illustrée par quelques faits stylisés.

Les cessations d'entreprises combinées aux plans d'arrachage ont nécessairement un impact sur la physionomie du vignoble. Entre 2001 et 2010, les surfaces viticoles déclarées par les exploitants ne cessent de diminuer (tableau 1.1 en page 24). La projection spatiale des mouvements du vignoble (figure 1.11) met en évidence deux vitesses au sein du Bordelais. Les agrandissements et les retraits de vignes ne se superposent pas : il y a donc deux réactions différents du vignoble à la crise. Le vignoble s'agrandit ou du moins reste stable autour de plusieurs pôles du vignoble de la rive gauche (Pessac-Léognan, Saint-Estèphe, Pauillac), de l'Entre-deux-mers (Saint-Foy-Bordeaux), et de la rive droite (Bourgeais, Saint-Émilionnais et Fronsadais). En revanche, dans l'Entre-deux-Mers et dans le vignoble classé uniquement en AOC « Bordeaux », plusieurs communes voient leur vignoble se rétracter.

Les mouvements du vignoble semblent relativement bien traduire les dynamiques de chaque appellation. Les premières, celles dont le vignoble est maintenu, voire s'étend, sont soit des appellations qui bénéficient d'une réputation suffisamment forte pour affronter la crise sans toucher à son patrimoine foncier, soit des appellations qui ont adopté depuis quelques années une stratégie *marketing* très active fondée sur le renouvellement de leur identité (nous pensons notamment aux vins du pays Foyen et des Côtes de Bourg).

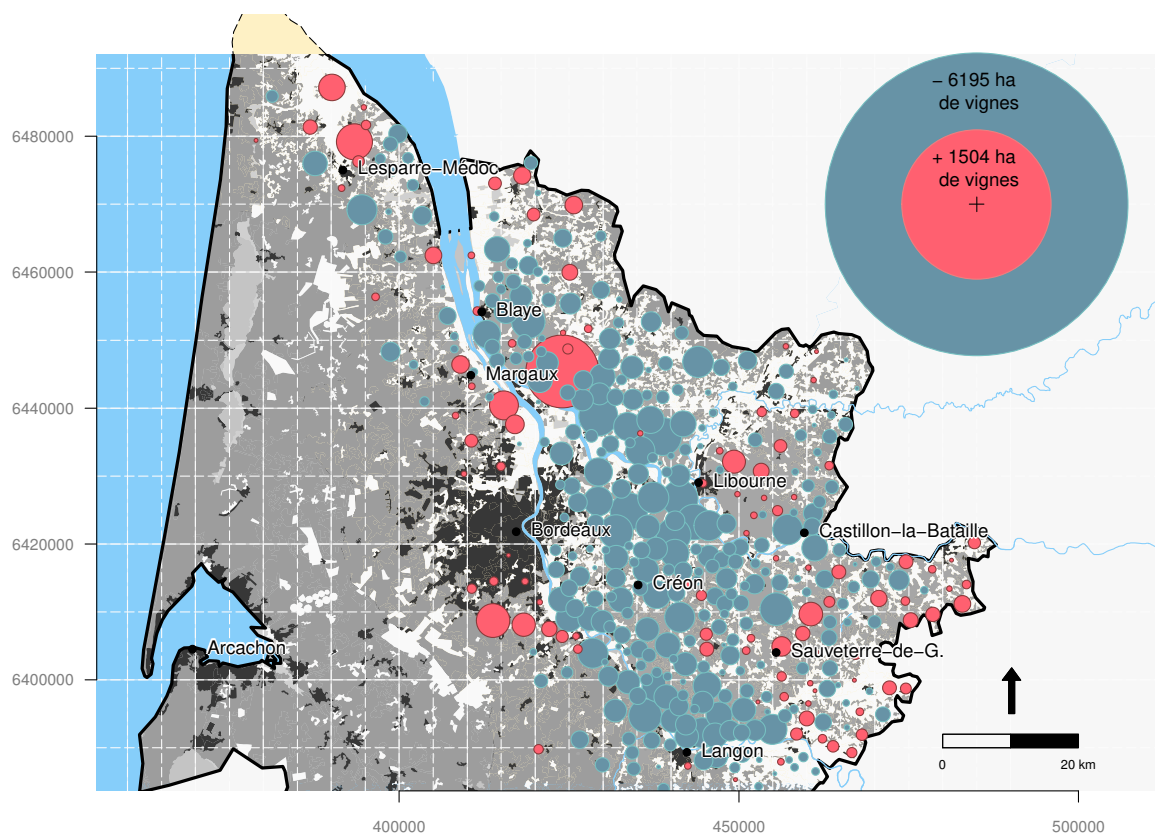


Figure 1.11 – L'évolution des surfaces viticoles déclarées entre 2001 et 2010 (données : [BD GEO-FLA \(2011\)](#) ; [BD TOPO \(2011\)](#) ; [BD CARTHAGE \(2012\)](#) ; [INAO \(2012\)](#) ; [CORINE Land Cover \(2006\)](#) ; [Observatoire de la viticulture française \(1985–2011\)](#) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)

La déprise du vignoble fragilisé peut notamment s’accomplir par le biais des arrachages (figure 1.12).

Depuis 1985, il est prévu par l’Organisation commune de marché (OCM) viti-vinicole deux mesures structurelles dont peuvent se saisir les États : les primes d’abandon définitif (PAD) et la restructuration primée du vignoble. Comme leur nom l’indique, les PAD sont destinées à un arrachage définitif du vignoble : le viticulteur reste propriétaire de ses terres mais les surfaces concernées ne pourront plus bénéficier de droits de plantation de vignes. En 2005, pour réguler le potentiel de production du vignoble, l’interprofession réussit à intégrer dans son premier plan de relance des primes à l’arrachage<sup>45</sup>. Ce qui a pour effet de stabiliser le prix d’un hectare de vignes classé en Bordeaux autour de 18 000 € — le montant de la prime s’élevant à 15 000 € (DDAF GIRONDE - SERVICE STATISTIQUE, 2006). Les difficultés économiques rencontrées par la viticulture bordelaise se sont en effet traduites sur le marché du foncier viticole : depuis le début des années 2000, le prix médian d’un hectare de vignes libres classé en AOC « Bordeaux » n’a cessé de diminuer malgré la légère stabilisation de 2005 (tableau 1.1 en page 24). En 2010, le prix médian de l’hectare en AOC « Bordeaux » tombe en dessous de 10 000 €.

La mise en place d’une prime à l’arrachage s’appuie sur l’idée que le vignoble est inadapté aux nouveaux enjeux de production. L’arrachage n’est néanmoins pas la seule option envisagée par les viticulteurs en difficulté. En effet, comme pour toute agriculture périurbaine fragilisée, la conversion des terres viticoles, moins rentables dans leur usage productif, peut se révéler une opportunité pour l’exploitant.

Or le reclassement des terres viticoles au sein d’un document d’urbanisme n’est pas chose si aisée. L’AOC peut se révéler un outil puissant de protection du foncier viticole en contexte urbain (PÉRÈS, 2009) et conduire à la sanctuarisation des terres dans les documents d’urbanisme, parfois au désespoir des viticulteurs désireux de s’assurer une retraite convenable, comme l’illustre ce témoignage dans la presse d’un viticulteur de l’Entre-deux-Mers en 2006 : « Pour l’instant, ces terrains restent agricoles de par le plan local d’urbanisme (PLU). Et ils ont été sanctuarisés par l’Institut national de l’origine et de la qualité (INAO) dans le cadre du schéma directeur d’aménagement et d’urbanisme (SDAU), voilà quatre ans. Beaucoup d’agriculteurs le regrettent, même si on peut aussi se dire qu’un jour ou l’autre cela reviendra » (*Sud Ouest* du 7 avril 2006). La sanctuarisation de terres viticoles face aux enjeux urbains a pu également être relevée au sein de l’aire métropolitaine de Bordeaux. L’argument porté par le Syndicat mixte du SCOT de l’aire métropolitaine bordelaise (SYSDAU) est double : il s’agit à la fois de préserver un paysage mais aussi un facteur de production fragilisé par les difficultés économiques traversées par la viticulture bordelaise (LABAT et DONADIEU, 2013). Ce dernier argument révèle les tensions entre une logique de protection portée notamment par l’AOC et une logique de rentabilité.

---

45. Le financement de ces primes, largement supérieures aux montants habituels, est notamment assuré par un emprunt contracté par le CIVB avec la garantie de l’État (*Libération* du 18 février 2005).

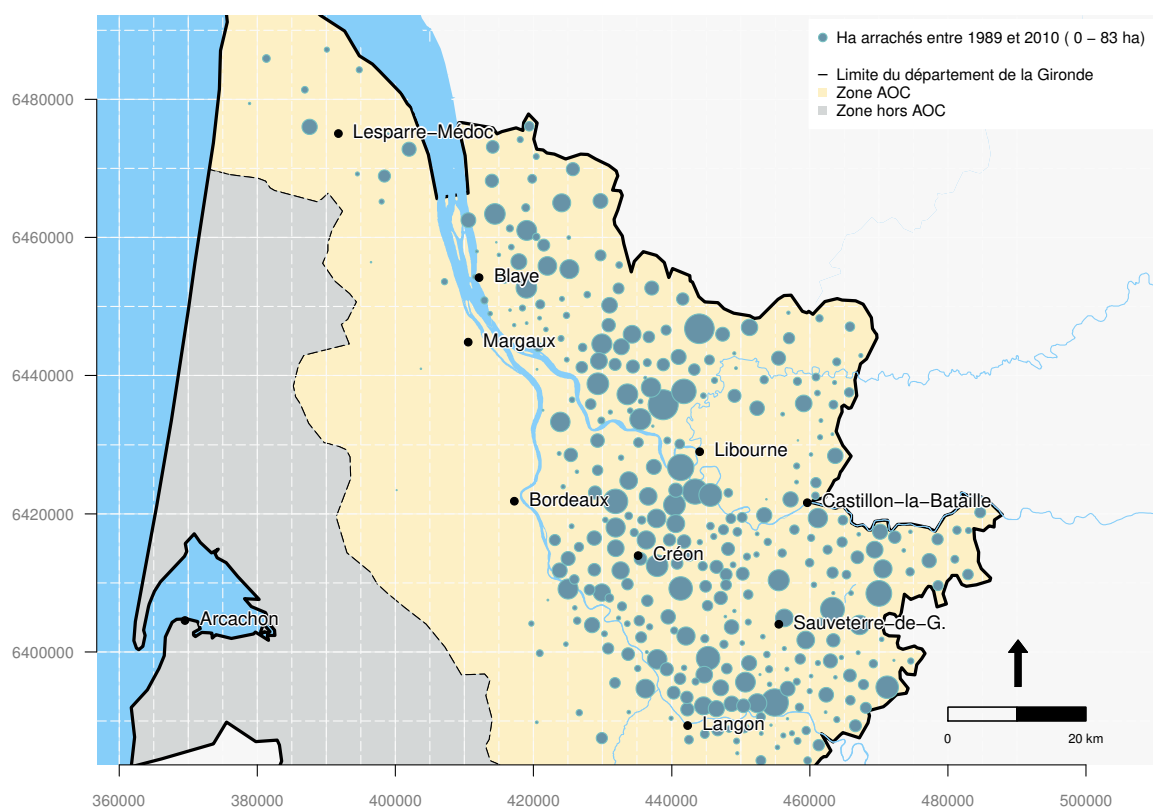


Figure 1.12 – L'arrachage primée des vignes dans le Bordelais de 1985 à 2010 (données : BD GEOFLA (2011) ; BD TOPO (2011) ; BD CARTHAGE (2012) ; INAO (2012) ; CORINE Land Cover (2006) ; Observatoire de la viticulture française (1985–2011) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)

La logique de protection portée par l'AOC va de pair avec une logique de normalisation : les parcelles protégées par l'appellation doivent répondre à un certain nombre de critères. Or les normes relatives aux AOC et les dispositifs relatifs à leur contrôle ont été renforcés à l'occasion de la réforme des AOC de 2008 (encadré 1.6). La révision des cahiers des charges prévue notamment par la réforme conduit à un renforcement des normes de production, accentuant ainsi la sélection d'entrée des productions. La redélimitation des aires d'appellation, déjà évoquée dans ce chapitre, va dans ce sens. Si le système des AOC cherche à se renforcer au niveau local comme au niveau national, ce serait en réponse à la crise de surproduction viticole et à un possible affaiblissement du signe de l'AOC. Le signal émis par l'AOC semble en effet affaibli par la multiplication des signes de qualité fondée sur l'origine géographique et notamment la multiplication des AOC viticoles, amoindrissant ainsi l'avantage concurrentiel des viticulteurs concernés (CALVET, 2005). Le renforcement des AOC passerait alors par l'exclusion foncière ou technique d'un certain nombre de productions viticoles dans l'objectif d'améliorer la qualité générale des vins des appellations.

La redélimitation du parcellaire envisagée par certaines appellations pour lutter contre les effets d'encombrement ou encore la réforme française des AOC largement évoquée dans la presse vont dans le sens d'une normalisation accrue du système. Celle-ci peut être par ailleurs critiquée, pour deux raisons. Premièrement celle-ci conduit à davantage d'exclusion — par le foncier ou par le mode de production — de viticulteurs de l'appellation, viticulteurs qui n'ont pas tous la possibilité de développer une marque en marge de l'AOC. Deuxièmement, le renforcement des normes et la restriction de l'aire d'appellation pourrait amoindrir la résilience des AOC aux évolutions du milieu, qu'il s'agisse d'évolution du marché ou d'évolution du milieu naturel.

La principale raison évoquée pour justifier la restructuration du vignoble est une amélioration de la qualité du foncier. Cette qualité est une combinaison de nombreux attributs que nous avons déjà pu évoquer et qui dominent plus ou moins selon les paradigmes : caractéristiques agronomiques, cohérence du parcellaire au sein des structures de production, ancienneté et histoire du domaine, aménagement des parcelles... Par le biais notamment des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) et de l'œnotourisme, l'internationalisation de l'économie viticole a pour autre effet d'apporter un autre regard sur le vignoble : celui des consommateurs qui sont aujourd'hui à même de porter un jugement sur les lieux de production, c'est-à-dire sur les propriétés, éventuellement sur les coopératives, mais aussi sur les AOC et plus largement sur la région bordelaise.

Ainsi, si une partie du foncier apparaît fragilisée par les mutations économiques et politiques du monde viticole globalisé, une autre partie fait l'objet d'un regard renouvelé, ce que nous développons dans la section suivante. D'autres qualités lui sont reconnues, telles que sa proximité à des sites historiques emblématiques, et prennent sens au sein de nouvelles stratégies liées de valorisation et de protection des spécificités locales, culturelles et naturelles.



### Encadré 1.6 – Les réformes viticoles des AOC de 2008 et 2009

En 2008, la réforme française des signes d'identification de la qualité et de l'origine des produits agricoles et agroalimentaires, dite « réforme des appellations d'origine contrôlée (AOC) » a eu concrètement trois effets pour la viticulture : (1) sous validation de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO), les syndicats viticoles sont devenus des organismes de défense et de gestion (ODG) aux compétences élargies, (2) les décrets qui fixaient les règles de production, de vinification et de conditionnement ont été remplacés par des cahiers des charges à la structure harmonisée entre les différentes AOC et au sein desquels les ODG, responsables de leurs rédactions, doivent systématiquement justifier le lien à l'origine, (3) le contrôle des pratiques spécifiées dans le cahier des charges est assuré par un organisme d'inspection (OI) ou un organisme certificateur (OC) désigné par l'ODG ([Décret du 05 janvier 2007](#)).

Cette réforme a été mise en œuvre en cohérence avec la réforme européenne de l'Organisation commune de marché (OCM) viticole, entrée en vigueur

en 2009 ([Règlement \(CE\) du conseil du 25 mai 2009](#)). Cette dernière avait pour objectif d'harmoniser les désignations géographiques et mentions traditionnelles viticoles autorisées en Union Européenne et de consolider le cadre juridique de protection des productions viticoles qui les revendiquent.

Ainsi, depuis 2009, en Union Européenne, l'origine d'un vin peut dorénavant être certifiée par une appellation d'origine protégée (AOP) (ce qui correspond aux AOC françaises), ou une indication géographique protégée (IGP) (anciens vins de pays qui auraient fait la demande de labellisation en IGP). Les vins délimités de qualité supérieure (VDQS), catégorie de vins jusqu'ici reconnue en France, ont disparu ; les producteurs concernés ont donc dû choisir entre l'AOP et l'IGP. Les vins dits « de table » sont devenus « vins de France », catégorie la moins réglementée et qui ne revendique aucune origine précise.

Les cahiers des charges des AOC viticoles bordelaises ont donc été révisés en 2008.



### 1.3.2 La valorisation de l'ancrage territorial : la recherche de l'internalisation des aménités territoriales

La valorisation des spécificités territoriales par la viticulture bordelaise s'effectue en lien avec un élargissement et un développement de ses activités, qui peut être qualifié de « métropolisation ». Auparavant focalisée sur des enjeux pures de production, la viticulture bordelaise a pris conscience de l'importance de l'œnotourisme<sup>46</sup> tant pour dégager d'autres revenus que pour consolider sa renommée et ainsi soutenir sa production de vins, comme en témoigne une série de faits marquants.

En 1998 la première édition de la Fête du vin organisée sur les quais de la ville de Bordeaux voit le jour ; en 2009 la ville de Bordeaux initie le projet de construction d'une cité internationale du vin ; en 2012 le Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB) et le Comité départemental du tourisme (CDT) de Gironde créent une application œnotouristique « Bordeaux Wine Trip » pour accompagner les visiteurs du vignoble ; en 2013 les ODG des Graves et Sauternes inaugurent le premier tracé officiel d'une route des vins, tandis qu'en 2015 cinq autres routes sont formellement identifiées et balisées dans le vignoble. Parallèlement, se systématise l'organisation de portes ouvertes dans les appellations tandis que les châteaux s'organisent de plus en plus pour assurer un accueil à la propriété.

#### 1.3.2.1 De la valorisation du château bordelais à l'hybridation avec le territoire : vers un enrichissement des repères géographiques, naturels et culturels

Le développement de l'œnotourisme en Bordelais passe par une stratégie territoriale comme le témoigne l'implication active du CDT de Gironde ou encore de la ville de Bordeaux et de la Région Aquitaine. L'œnotourisme bordelais s'appuie dès lors sur une offre composite : certes, l'œnotouriste sera sûrement amené à boire du vin, à visiter des châteaux bordelais, voire à rencontrer les propriétaires des domaines, mais il appréciera aussi de découvrir l'environnement naturel et culturel dans lequel le vignoble a pris racine. Il pourra donc être sensibilisé au patrimoine naturel des écosystèmes estuariens, écouter l'histoire des batailles qui ont marqué l'histoire de l'Aquitaine, ou encore flâner sur les quais du 18<sup>e</sup> siècle du port de Bordeaux. La filière bordelaise, parfois accompagnée par les opérateurs touristiques locaux proposent donc une relecture de sa production au prisme de son environnement. C'est ainsi qu'on peut observer un enrichissement progressif des repères géographiques : sites classés au patrimoine mondial de l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO), espaces naturels du bord de l'estuaire. ...

---

46. Il nous semble que l'œnotourisme est un terme trop restrictif dans la mesure où il ne s'agit pas seulement pour le Bordelais d'accueillir des visiteurs mais également de jouer un rôle international culturel majeur. Toutefois à défaut d'un terme plus approprié, nous continuerons de l'employer.

#### De l'ouverture des portes des domaines à l'ouverture des domaines sur le territoire

On peut considérer que la dynamique œnotouristique bordelaise est née de l'initiative d'un certain nombre de « locomotives », des exploitations viticoles qui, par leur capacité de financement et leur réputation dans le monde du vin, œuvrent à l'attractivité du vignoble. L'œnotourisme est donc au départ une affaire de « châteaux ». Il ne s'agit pas nécessairement de grands crus classés dont les portes sont encore fréquemment closes, mais de châteaux qui bénéficient d'une capacité de financement et d'une réputation suffisantes et qui sont dirigés par des propriétaires ou des gestionnaires convaincus, parfois visionnaires. L'œnotourisme permet alors de valoriser le château dans toute sa richesse fondée sur les hommes, les terres et le vin, l'expérience du visiteur consistant alors à déguster le vin dans le cadre même de sa production.

De la forme primitive de la « visite de cave particulière », l'offre œnotouristique bordelaise s'est ensuite progressivement complexifiée en proposant des expériences aux visiteurs de plus en plus riches. Par exemple, le projet innovant en Bordelais de la *Winery* d'Arsac<sup>47</sup>, développé par Philippe Raoux dans l'appellation Margaux, proposait une expérience œnotouristique complète en offrant au touriste une prise en charge quasi journalière mais aussi en lui offrant une vision du vin originale qui consistait à marier vins de Bordeaux et vins du monde, art gastronomique et art visuel, le tout dans un cadre hybride, entre nature et matériaux industriels. Nous retrouvons cette alliance entre art et châteaux dans les articles de presse (classe n° 4) : expositions, concerts continuent d'être organisés dans les enceintes des châteaux. Cette forme d'œnotourisme consacre alors le paradigme du château viticole bordelais et de ses valeurs d'individualité et d'exceptionnalité : « [Trois propriétaires de châteaux, Pichon Longueville, Comtesse de Lalande, Lynch-Bages et Château d'Arsac s'associent pour raconter l'histoire de leurs vignobles, faire déguster leurs vins et] commenter les œuvres d'art qu'ils exposent. Enfin à voir ou à vivre, deux incontournables de l'œnotourisme médocain que sont : le Hameau de Bages à Pauillac et la *Winery* à Arsac » (*Sud Ouest* du 15 avril 2008).

Progressivement, une forme d'œnotourisme alternative se développe, proposant aux viticulteurs, certes de découvrir les exploitations et leurs vins, mais de les découvrir au travers d'un angle original, celui du territoire, de son histoire, de sa nature, de sa culture. Alors que la viticulture de Saint-Émilion s'est fortement construite sur la hiérarchisation des crus, Saint-Émilion fut l'une des premières régions du monde à entreprendre une démarche d'inscription au patrimoine mondial de l'humanité, au titre de ses paysages viticoles, et donc à chercher à capitaliser non seulement la réputation collective émanant de Saint-Émilion mais aussi à replacer ses châteaux dans un contexte historique et territorial.

---

47. La *Winery* a été revendue en 2014.

### Les paysages viticoles ou l'ancrage du foncier dans un environnement naturel et culturel

La juridiction de Saint-Émilion a été classée au patrimoine mondial de l'humanité en 1999. L'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO consacre un paysage et donc l'ensemble de ses composantes, viticoles et non viticoles<sup>48</sup>. Le contenu du dossier d'inscription de Saint-Émilion l'illustre bien. Le dossier contient un large descriptif des patrimoines naturels et culturels, des patrimoines viticoles et non viticoles présent dans le village et sa juridiction : topographie, sols viticoles et carrières, châteaux viticoles et bâti rural, murs et enclos, édifices religieux, fortifications, *etc.* Il ne s'agit pas d'un inventaire mais d'une explication des relations existant entre les différentes composantes d'un patrimoine territorial : la viticulture est placée au sein d'un système territorial. Elle n'est plus seulement définie par sa seule fonction productive mais aussi par ses qualités paysagères et l'ensemble des relations qui la lient aux autres composantes du territoire, naturelles et culturelles. OULES-BERTON et al. (2007) parlent de « découverte esthétique ». Cet ancrage territorial de la viticulture offre plusieurs opportunités : celle de mieux résister à la pression urbaine, et celle de concevoir un projet œnotouristique.

La demande d'une inscription par l'UNESCO est un acte fort avec — si elle est reçue positivement — des implications en termes de protection mais aussi de retombée touristique. Elle n'est néanmoins pas motivée par ces seuls espoirs de mannes économiques. Elle peut aussi constituer un acte de résistance contre la pression des autres usages du sol, au même titre que la création de l'AOC « Pessac-Léognan » l'a été (PÉRÈS, 2009). Entre 1975 et 2000, sous la pression croissante de la ville voisine de Libourne, on estime une perte au profit du bâti de 35 à 40% des terrains agricoles situées dans l'aire d'appellation de Saint-Émilion (RÉJALOT, 2006). La reconnaissance au patrimoine mondial de l'humanité devait ainsi permettre à la viticulture locale de mieux résister. En ce sens l'ancrage territorial devient un argument de résistance du vignoble bordelais, qui se retrouve par ailleurs fragilisé dans ses marges en période de difficultés économiques.

### L'internalisation des aménités territoriales

Sur le plan œnotouristique, dans un premier temps, l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO a été surtout un formidable moteur pour le tourisme sur le village, les flux de visiteurs se concentrant sur celui-ci. Au milieu des années 2000, seul 9% des propriétés viticoles de l'aire de juridiction proposaient un accueil à la propriété (LIGNON-DARMAILLAC, 2009). Il semblait alors exister un décalage entre le profil du touriste, aux revenus moyens, et les grands crus habitués à une clientèle plus aisée (LIGNON-DARMAILLAC, 2009).

---

48. L'UNESCO a inscrit cinq sites viticoles au patrimoine mondial (DURIGHELLO et TRICAUD, 2005) : l'ancienne juridiction de Saint-Émilion situé au bord de la Dordogne dans le vignoble Bordelais en 1999, la vallée du Haut Douro au Portugal (Porto), la côte de Tokaj en Hongrie et depuis 2015 les climats du vignoble de Bourgogne et les coteaux, maisons et caves de Champagne (*La Revue du vin de France* du 6 juillet 2015). Les cinq sites appartiennent à la catégorie des paysages culturels créée en 1992.

La dynamique actuelle semble maintenant en faveur d'une ouverture des exploitations. Pour preuve, le classement des châteaux viticoles de Saint-Émilion prend dorénavant en compte des critères liés aux activités œnotouristiques des domaines et les châteaux du Libournais sont parmi ceux qui se sont le plus saisis du label « Vignobles et chais en Bordelais »<sup>49</sup>. Ces châteaux s'inscrivent dans la logique de valorisation patrimoniale de la Juridiction de Saint-Émilion et cherchent à internaliser les aménités émises par le village et le vignoble.

Une prise de conscience des atouts des paysages viticoles bordelais émerge. L'objectif est d'internaliser les externalités naturelles et culturelles du territoire au fort pouvoir symbolique au travers d'un discours œnoculturel qui va appuyer le *marketing* du vin et au travers du développement de l'offre œnotouristique. Des sites remarquables par leur histoire et le paysage qu'ils offrent... deviennent le support d'un « discours œnoculturel » (MABY, 2002), rappelant et soulignant le rapport entre le produit et la nature, entre l'histoire d'une production et celle du territoire. Avec l'avènement des médias, ce discours, qui présente l'avantage d'être appropriable et décliné par chacun en fonction de sa situation géographique et du support de communication choisi, légitime le territoire comme attribut qualitatif du vin. Dans un contexte de globalisation et de concurrence mondiale, il entre dans une logique de différenciation où l'origine géographique des productions doit être renforcée et valorisée. Le vin devient dès lors un puissant évocateur des paysages, de l'architecture viticole, des cultures locales... (MABY, 2002). Il permet à celui qui en boit de « consommer du territoire » (TURGEON, 2010).

Dans cette logique, l'AOC « Blaye Côtes de Bordeaux » organise un événement collectif rassemblant les viticulteurs de l'appellation au cœur même de la citadelle de Blaye, citadelle construite sur les bords de l'estuaire sur les plans de Sébastien Le Prestre de Vauban et inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO. Ce choix de « déplacer » les dégustations dans la citadelle a plusieurs effets. Tout d'abord, il renforce la dimension collective de l'appellation en rassemblant les viticulteurs en un seul et même endroit. Ensuite, il permet de mettre en scène les vins de Blaye dans un cadre rappelant l'inscription historique et naturelle de la production viticole blayaise. Car si les pierres de la citadelle sont un formidable évocateur du temps long, l'estuaire qui s'écoule en contrebas offre une dimension paysagère et naturelle que cherche à valoriser l'appellation. C'est ainsi qu'à l'organisation des dégustations s'ajoutent des animations de découverte de l'écologie et de l'histoire militaire et commerciale de l'estuaire de la Gironde.

Constituer une activité œnotouristique performante est ainsi devenu progressivement un enjeu commun de filière et de territoire, porté à la fois par les actions individuelles (initiatives de châteaux) et collectives (AOC, CIVBs) de la viticulture bordelaise mais aussi par des actions territoriales (Office de tourisme de Bordeaux, CDT, *etc.*).

---

49. Le label « Vignobles et chais en Bordelais » est un label régional créé à l'initiative du CDT de la Gironde. Il consacre une certaine qualité d'accueil sur les propriétés.

### 1.3.2.2 D'une valorisation territoriale renouvelant le regard sur les terres viticoles à un balisage territorial

Tout l'enjeu pour les producteurs soucieux de développer leur marque par le biais de l'œnotourisme est de capter les flux de touristes qui traversent leurs vignes. Ainsi, si la globalisation crée des flux de visiteurs étrangers et si le territoire offre des possibilités de valorisation, il s'agit également d'activer ces « nouvelles » ressources, notamment en structurant une offre et en balisant le territoire afin de guider les visiteurs.

Plusieurs possibilités s'offrent aux producteurs : soit ils sont présents sur les bords d'une des routes des vins plus ou moins formelles qui marbrent le vignoble et bénéficient ainsi d'une certaine visibilité « naturelle », soit ils intègrent des réseaux œnotouristiques animés par différents opérateurs. Ces réseaux reposent essentiellement sur des visites organisées, des labels, et toute une structure de communication de plus en plus mobilisatrice du web 2.0 (encadré 1.7). Par ailleurs, la possibilité de visiter plusieurs châteaux dans une même journée amènent les visiteurs à sillonner l'ensemble de l'appellation et découvrir le vignoble dans sa globalité et à le mettre en perspective avec d'autres espaces forestiers, urbains...

Pour que l'histoire qu'elle souhaite raconter aux visiteurs soit lisible et crédible, la viticulture bordelaise doit les accompagner et les guider en balisant leur parcours. Ce balisage est encore en construction durant la décennie 2000–2010 mais semble prendre deux voies : les routes des vins et les rivières. Ce balisage du territoire a pour conséquence selon nous de modifier le regard porté sur le foncier viticole.

#### Les routes des vins

Les routes des vins constituent les voies possibles d'exploration du vignoble. Le tracé d'une route des vins répond d'une certaine cohérence : il associe sur un même axe des paysages, des châteaux, des sites culturels et naturels dont la combinaison va contribuer à une expérience complète de découverte du produit et de son lieu de production.

Avant 2015, la lecture des guides touristiques et la consultation des sites web et applications conduisait à distinguer cinq « routes des vins » dans le vignoble : (1) « la route des châteaux » du Médoc qui s'appuie en grande partie sur la route départementale D2, (2) la « route des vins en Graves et Sauternes » qui est peut-être la plus structurée et aménagée et qui fait l'objet d'une application web, (3) la route du Bourgeais et Blayais appelée aussi localement « route de la corniche » qui offre un panorama sur l'estuaire de la Gironde, (4) la route des vins de Saint-Émilion et de ses satellites désignée sous le nom de « route du patrimoine » dans les guides et blogs et qui permet de parcourir une partie de la rive droite, et enfin (5) « la route des bastides » qui propose une circulation thématique en Entre-deux-mers. Ces cinq circuits ne font pas l'objet du même niveau d'aménagement et

### Encadré 1.7 – Le Bordelais sur Internet

Face au renforcement de la concurrence, il est essentiel pour les producteurs de vins de Bordeaux d'être visibles et de se différencier de leurs concurrents locaux, nationaux et internationaux. Depuis 1995 — avec une nette progression entre 2001 et 2007— plus de 1500 sites web ont été créés dans le Bordelais (RAUDIN, 2014).

Internet est un nouvel espace économique de rencontre de l'offre et de la demande, où le producteur doit se positionner et proposer une « image » de son vin et des conditions dans lequel celui-ci est produit. S'il ne propose pas de ventes en ligne, l'objectif minimal d'un site web est de promouvoir les vins. Il peut aussi chercher à attirer les visiteurs sur la propriété. 50% des propriétés ayant mis en ligne un site web proposent une activité œnotouristique (RAUDIN, 2014). Le site web associe discours et images pour créer l'imaginaire « œnoculturel » nécessaire à tout vin.

Les domaines viticoles ne sont pas les seuls à s'appropriier les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC). Développant leurs propres sites web, syndicats viticoles et interprofession se dotent de nouvelles compétences. Il s'agit pour ces structures d'améliorer la vitisibilité des vins de Bordeaux, de promouvoir une vision

collective mais aussi de valoriser le territoire qui le produit et de contribuer à son attractivité touristique.

Le Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB) a ainsi développé le site internet « Bordeaux Wine Trip » et l'application éponyme dont l'objectif est de conduire l'œnotouriste vers des lieux susceptibles de l'accueillir : châteaux et caves, restaurants et bars à vins, hébergement, points d'information, visites. Ces dernières permettent aux visiteurs d'enrichir leur expérience par la découverte des sites UNESCO, de musées et d'écomusées consacrés à la vigne et au territoire, mais aussi de patrimoines locaux tels que des bastides ou églises remarquables.

Dans la même logique, le site internet « route des vins de Bordeaux en Graves et Sauternes », qui résulte, entre autres, du partenariat entre les organismes de défense et de gestion (ODG) et les offices de tourisme locaux, compile les informations destinées au visiteur afin de le guider dans ses choix d'hébergement et de restauration, de visites de caves viticoles et de sites culturels au sein des appellations d'origine contrôlée (AOC) « Graves », « Pessac-Léognan » et « Sauternes-Barsac ».

de communication. Certains, encore informels, émergeaient progressivement *ad hoc* des pratiques et des fréquentations de visiteurs tandis que d'autres faisaient l'objet d'un tracé réfléchi à un niveau institutionnel et bénéficient d'un réel affichage.

Se voulant complémentaire, l'application « Bordeaux Wine Trip » développée par le CIVB propose une itinérance plus souple au sein du vignoble : en fonction de ses préférences, l'utilisateur de l'application compose son voyage dans le Bordelais. L'itinéraire est néanmoins balisé, construit en fonction des prestations et des sites inventoriés. Parmi ces sites : des châteaux viticoles mais aussi des sites culturels et naturels que le développeur aura intégrés dans la base de données : des abbayes, des musées, des villages et bastides et même des sites archéologiques.

Qu'il s'agisse des routes des vins ou de l'application « Bordeaux Wine Trip », les sites retenus sont sélectionnés, soit par les ODG, soit par l'interprofession et traduisent une certaine vision du territoire girondin. Ce qui selon nous a des implications sur le foncier viticole en différenciant l'environnement paysager et culturel des parcelles.

### **La reconquête du fleuve**

La ville de Bordeaux est le point de départ d'un certain nombre d'itinéraires touristiques en direction du vignoble. Elle est le centre organisationnel de l'œnotourisme bordelais, en particulier en ce qui concerne l'accueil des touristes étrangers. Le lien entre la ville et « son » vignoble, qui s'était relâché avec le déclin commercial du port semble s'être resserré, notamment grâce au développement d'un nouveau marché : le tourisme fluvial.

Jusqu'à récemment, le vignoble n'était accessible que par voie terrestre. Mais, depuis peu, quatre compagnies de croisière fluviales (cinq en 2015) s'attachent à faire découvrir le vignoble *via* ses axes de transport historiques : la Garonne, la Dordogne et l'estuaire de la Gironde. Ce « nouveau » mode d'exploration du vignoble offre une autre perspective sur les terres viticoles, mettant en valeur les marais côtiers de la rive gauche et les coteaux et falaises de calcaires de la rive droite, mais également certaines propriétés d'exception qui ne sont pleinement visibles que par voie fluviale. La localisation directe en bord de fleuve ou d'estuaire qui était autrefois un atout en termes de commerce, devient potentiellement un atout touristique. Les fleuves et l'estuaire regagnent progressivement leur caractère stratégique. Cette reconquête du fleuve s'accorde notamment avec le renouvellement urbain des quais de la ville de Bordeaux (DUMAS, 2013) aux bords desquels sont amarrés les bateaux de croisière. Elle permet également de recréer des liens entre les ports et les villages côtiers de l'estuaire et des fleuves : Pauillac, Blaye, Cadillac, Bourg-sur-Gironde ou encore Libourne, qui ont tous en commun d'être des lieux d'importance pour la viticulture locale.

L'inscription de l'estuaire, du fleuve et des rivières dans la mise en scène œnotouristique



traduit dès lors une prise de conscience collective de la portée symbolique du fleuve et de son pouvoir évocateur au sein d'un discours œnoculturel. « Le fleuve » a dessiné les coteaux, charrié les graviers et galets, constitué des dépôts sédimentaires ; il participe à un mésoclimat favorable à la culture de la vigne ; il a permis le développement du commerce viticole et influencé l'organisation de la production ; et par sa présence dans le paysage, il contribue à la mise en images des vins de Bordeaux. Les châteaux en bordure de l'estuaire deviennent dès lors des cibles privilégiées de ces circuits œnotouristiques.

### 1.3.3 La protection de l'environnement naturel

Dans les années 2000, la durabilité des systèmes de production viticoles, notamment bordelais, au regard de son usage des ressources naturelles et de ses effluents est questionnée, parfois à l'occasion de controverses sanitaires et écologiques. Pour la viticulture bordelaise, la décennie 2000–2010 semble constituer un point de flexion dans sa trajectoire environnementale. Cela semble confirmer l'idée que « le développement durable est nécessairement associé au concept de territoire » (COURLET et PECQUEUR, 2014, p. 26). Valorisation des spécificités naturelles locales et protection de ces mêmes spécificités sont dès lors deux logiques qui se répondent et relèvent d'une certaine cohérence vis à vis du consommateur. Alors que la valorisation de l'ancrage territorial correspond à une internalisation des externalités positives (ou aménités) du territoire dans la production de vins et d'activités œnotouristiques, la protection des espaces vulnérables du territoire a pour objectif de réduire les externalités négatives émises, entre autres, par la viticulture.

#### 1.3.3.1 La protection des espaces naturels par le zonage environnemental : un outil étatique

La protection de l'environnement émane en premier ressort de l'action publique. De nombreux outils conçus dans le cadre national ou européen permettent d'améliorer la connaissance du milieu (inventaires), d'autres à réguler les usages afin de protéger des espèces en voie de disparition et de préserver des écosystèmes déjà fragilisés au sein d'espaces délimités (Natura 2000, schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)...). L'objectif général de cette politique environnementale est de préserver des ressources qualifiées de « patrimoine naturel », c'est-à-dire qui devront être transmises aux générations futures. La plupart de ces outils repose sur un *zonage* du foncier. Dans la mesure où on est sur une logique de protection environnementale, le marquage spatial repose ici sur des zones, des aires, et non des « points », afin de respecter une sorte de « *continuum* » écologique.

Ces zonages sont normalement conçus de manière à respecter les logiques biophysiques inhérentes à l'objet environnemental protégé (un bassin versant, un écosystème, un habitat...). Les principes de cette gestion sont édictés par l'acteur public en concertation avec



les usagers du territoire couvert, comme cela est le cas pour les SAGE et Natura 2000. Une action collective publique-privée se construit donc *ad hoc* avec pour conséquence, des effets attendus variables localement selon les pouvoirs en place (ALBAN et LEWIS, 2005). Sur le périmètre du vignoble bordelais (soit sur les 505 communes AOC « Bordeaux »), les principaux zonages identifiés sont : des zonages issus des directives Natura 2000 « Oiseaux » et « Habitats », ainsi que des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) et des zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO). Les zonages Natura 2000 engendrent des contraintes pour les usagers de cet espace alors que les seconds ont un statut d'inventaire. Des réserves naturelles régionales sont également présentes.

Il semble que la littérature a peu investi cette problématique de la mobilisation de la filière viticole lors de la définition de ces zonages et sur l'impact de ces zonages sur l'activité viticole bordelaise. Lors de nos entretiens, nous avons pu constater que la viticulture, par le biais de son interprofession et de ses ODG mais aussi de la chambre d'agriculture de Gironde, est en effet attentive au choix de délimitation de zonage susceptible de recouvrir une partie du vignoble comme ce fut le cas avec le SAGE de l'estuaire de la Gironde (figure 1.13) qui intègre notamment des enjeux liés aux zones humides<sup>50</sup>. C'est une étape clé de la protection environnementale : la *sélection des terres* à protéger et la *définition des critères* justifiant leur protection. Il montre également le positionnement stratégique du foncier en tant que variable clé de l'aménagement du territoire et de l'encastrement de la viticulture dans un contexte territorial. Hormis ce cas précis, les zonages naturels n'ont toutefois été que très peu évoqués par les professionnels lors des entretiens. En effet si la protection de l'environnement est édictée avant tout par l'action publique, la viticulture bordelaise semble s'orienter davantage vers des outils proactifs avec une faible prise sur le foncier. Au cours des entretiens, les viticulteurs ont ainsi davantage mentionné les labels ou les réseaux qu'ils avaient intégrés dans une démarche environnementale.

### 1.3.4 Agriculture biologique versus le système de management environnemental : un positionnement différent du foncier

L'analyse de la presse quotidienne régionale (PQR) pour identifier les nouveaux enjeux fonciers viticoles Le Bordelais a ainsi adopté un système de management environnemental (SME), animé par son interprofession : ce SME vise la norme ISO14001<sup>51</sup> pour tous ses adhérents. Lancé en 2010, le SME a conduit en 2010 à la certification ISO14001 d'un

---

50. Le SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés » a émergé en 2004 et a été mis en œuvre en 2013. Il répond d'enjeux liés à l'environnement global et la place de l'estuaire dans son bassin versant, au bouchon vaseux, aux pollutions chimiques, à la préservation des habitats benthiques, à la navigation, à la qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des sous-bassins versants, aux zones humides, à l'écosystème estuarien et la ressource halieutique et au risque d'inondation (<http://www.gesteau.eaufrance.fr/sage/estuaire-de-la-gironde-et-milieux-associés> (dernier accès le 8/02/2016)).

51. La norme ISO14001 est une norme environnementale qui est mobilisée dans le cadre du « management environnemental » (Site Internet de l'Organisation internationale de normalisation (ISO) <http://www.iso.org/iso/fr/iso14000> (dernier accès le 30/06/2015)).

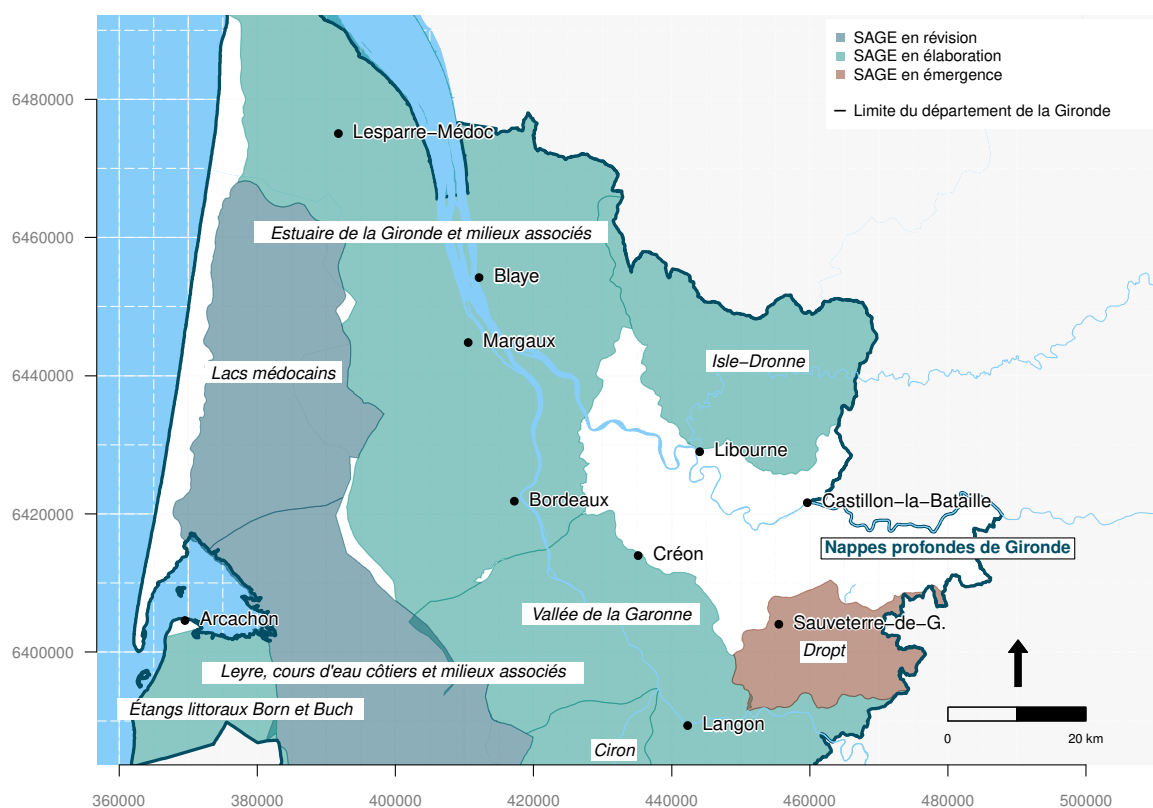


Figure 1.13 – Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Gironde en 2012 (données : Gest'Eau (2012) ; BD GEOFLA (2011) ; BD CARTHAGE (2012) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)

premier groupe de 27 entreprises : 2000 ha de vignes étaient alors concernés. En 2013, 225 propriétés viticoles, 2 caves coopératives et 10 maisons de négoce ont intégré cette démarche émanant de la filière : elles engagent ainsi 10 000 ha de vignes, soit un peu moins de 10% du vignoble (*La Vigne* du 29 mars 2013).

C'est un peu plus que l'agriculture biologique qui recouvre près de 7500 ha, soit environ 6% du vignoble à la même année<sup>52</sup> (AGENCE BIO, 2014). Les surfaces « bio » ont également sensiblement augmenté au cours de la décennie : de plus de 4700 ha entre 2008 et 2013 (AGENCE BIO, 2011, 2014). Alors qu'elles engageaient très peu de viticulteurs à la fin des années 1990, ces démarches environnementales, le SME et le « bio », posées en alternative à la viticulture conventionnelle se sont affirmées dans les années 2000.

Ces deux certifications permettent au producteur d'envoyer un signal au consommateur concernant ses pratiques de production. Mais elles ne reposent pas sur les mêmes critères, ni sur les mêmes logiques et n'ont pas les mêmes implications en termes organisationnels. Leurs implications sur le foncier sont notamment différentes. La viticulture biologique girondine résulte surtout de micro-initiatives privées (CÉLÉRIER, 2013) (dont ne sont pas exempts les grands crus) et non d'une dynamique collective. Il s'agit d'une démarche individuelle qui ne bénéficie pas d'un portage à l'échelle de la filière. Celle-ci semble avoir privilégié le SME au travers de son interprofession. Alors que la certification en agriculture biologique désigne une exploitation, le SME conduit à une certification collective : chaque membre se doit de respecter les critères de la norme ISO14001, sinon le groupe se voit retirer sa certification.

Par ailleurs, ces deux certifications ne posent pas le problème environnemental de la même façon, ce qui se traduit différemment sur la gestion du foncier. En agriculture biologique, le problème environnemental est centré autour de la question de la viabilité des terres agricoles et du mode de conduite des cultures. C'est ainsi qu'une certification en agriculture biologique repose sur la *conversion* des terres cultivées : une exploitation ne peut prétendre à la mention « AB » qu'après trois ans de pratiques « biologiques », délai supposé nécessaire à un bon retour de l'état biologique des sols. Par « pratiques biologiques », sont entendues « pratiques viticoles », c'est-à-dire des pratiques liées à la conduite du vignoble (intrants) et donc à la culture du raisin. Jusqu'en 2012, on pouvait ainsi lire sur les étiquettes « vin de raisins issus de l'agriculture biologique »<sup>53</sup>.

Le SME qui vise la certification ISO14001 ne pose pas le problème environnemental dans les mêmes termes. Il s'agit d'une approche qui systémique, c'est-à-dire qu'elle prend en compte l'ensemble des pratiques du système de production : des pratiques viticoles aux pratiques vinicoles en passant par la gestion des déchets. Par ailleurs, elle ne certifie pas un

---

52. Les données prennent en compte les surfaces certifiées en agriculture biologique ainsi que les surfaces dans une des 3 années de conversion.

53. Depuis juin 2012, la mention « vin biologique » est autorisée (Règlement (CE) du 8 mars 2012). Cette nouvelle mention s'est accompagnée d'une réglementation des pratiques de vinification, concernant notamment les additifs et auxiliaires œnologiques.

certain état des ressources environnementales qui serait atteint par le respect de pratiques normées mais une démarche basée sur l'amélioration continue des pratiques. Autrement dit, la certification ISO14001 ne s'appuie pas sur des seuils imposés extérieurement mais sur des seuils établis au sein de l'exploitation elle-même en fonction de ses performances (GROLLEAU, 2001). Le foncier n'est dès lors plus un support d'évaluation des performances environnementales de l'exploitation. Cela pourrait d'ailleurs expliquer l'attractivité et le choix de cet outil proactif et moins discriminant par l'interprofession. En ce sens elle rompt avec la logique de normalisation ancrée très fortement dans le Bordelais *via* l'AOC.

En 2014, la progression des surfaces en agriculture biologique marque le pas (AGENCE BIO, 2014), tandis que le SME semble convaincre de plus en plus d'exploitations. L'organisation de la viticulture bordelaise en matière de protection environnementale n'est donc pas stabilisée et devrait encore évoluer notamment sous l'effet d'une pression sociale croissante et du développement d'autres démarches environnementales, non instituées et donc plus difficiles à évaluer, telles que la biodynamie.

\*\*\*\*

Le foncier viticole est un des éléments qui fondent l'organisation complexe de la production viticole bordelaise, organisation complexe parce que fondée sur plusieurs modèles de pensée ou paradigmes. Quatre paradigmes ont été identifiés : celui du *développement agricole*, du *château bordelais*, de *l'AOC*, ainsi que le paradigme de la *coopération viticole*. La gestion foncière — c'est-à-dire les ventes et achats, la transmission du foncier, la conduite de la vigne, les plantations et arrachages. . . — se construit donc au croisement de ces différents modèles de pensée, chaque paradigme étant porteur de débats que l'analyse plus précise des enjeux fonciers tend à nous révéler.

La richesse et la spécificité de la viticulture bordelaise tiennent entre autres choses de la coexistence de ces quatre paradigmes qui encadrent les pratiques des acteurs du monde des vins de Bordeaux. Ces quatre paradigmes ont émergé à des temps différents mais plutôt que de se substituer, ils se sont complétés, reliés par des rapports instables de dominance et de récessivité. C'est ainsi qu'au début du 21<sup>e</sup> siècle, la viticulture bordelaise se réfère autant à des logiques de développement agricole, qu'au modèle du château bordelais, aux AOC ou au modèle de la coopération.

Mais c'est aussi au 21<sup>e</sup> siècle que la globalisation de l'économie viticole s'exacerbe au risque de fragiliser la viticulture bordelaise. Cette globalisation a finalement pour principal effet de conduire les acteurs viticoles à renforcer et valoriser leurs spécificités locales par le biais notamment d'une « métropolisation » viticole. Concernant plus spécifiquement le foncier, nous avons montré la globalisation de l'économie du vin avait pour effet de modifier le regard porté sur le vignoble.

Le foncier est ce qui ancre la viticulture au niveau du territoire, lui permet de jouir (ou de subir) d'un certain environnement naturel et culturel. C'est donc par le foncier et ses attributs environnementaux (paysages, proximité à une route des vins, à des sites historiques ou naturels), entre autres, que la viticulture peut valoriser son ancrage territorial mais aussi protéger son environnement. La vulnérabilité de celui-ci remet en effet en question la conduite de la vigne telle qu'elle est menée actuellement. Le foncier point d'ancrage de la viticulture dans son territoire est aussi le biais par lequel la viticulture est susceptible de modifier son environnement.

Si le futur questionne les modèles hérités du passé, celui-ci peut également être porteur de solutions et de nouvelles dynamiques. Dans les années 2000, la valorisation et la protection du passé et de son héritage en termes culturels et naturels est une des principales réponses à la globalisation et à la concurrence internationale.

Valoriser l'environnement naturel et culturel des terres pose toutefois des questions en termes de sélection des sites naturels et culturels et d'internalisation des aménités, par nature non marchandes, de ces sites. Il s'agit d'introduire d'autres critères dans l'évaluation de la qualité du foncier. De même, la protection de l'environnement naturel ou culturel des parcelles, vulnérable aux usages intensifs, occasionne des tensions entre usage et conservation des ressources, entre logique de rentabilité à court terme et logique de durabilité (CAZALS et SERGENT, 2009).

Les débats fonciers sous-jacents à chaque paradigme révèle ainsi un certain nombre de questions récurrentes : rupture ou continuité ? usage ou conservation ? individu ou collectif ? valorisation marchande ou non marchande ? Dans le chapitre suivant, nous cherchons à montrer que ces questions abordées sous l'angle du foncier peuvent prendre sens dans une analyse patrimoniale. Plus précisément nous cherchons à défendre l'hypothèse selon laquelle le foncier est porteur plus spécifiquement de dimensions patrimoniales.

## 2 Le foncier viticole, porteur de dimensions patrimoniales

Dans le chapitre précédent, nous avons explicité la place du foncier au sein de la viticulture bordelaise, montrant comment il s'intègre dans les différents paradigmes qui structurent l'organisation de la viticulture bordelaise, et quelles sont les questions que soulève sa gestion tant du point de vue du viticulteur, du château viticole que de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) ou des caves coopératives.

Le foncier, et spécialement viticole, supporte une analyse en termes de patrimoine qui est une catégorie analytique pertinente pour comprendre les enjeux de productions ancrées dans le temps et dans l'espace.

Pour étayer cette idée, ce second chapitre est organisé en deux sections. Dans la section 2.1, nous présentons notre cadre d'analyse du patrimoine. Celui-ci est défini comme « un ensemble, attaché à un titulaire (individu ou groupe) et exprimant sa spécificité, ensemble historiquement institué et territorialement situé d'avoirs construits et transmis par le passé, avoirs qui sont des actifs matériels, des actifs immatériels et des institutions » (BARRÈRE et al., 2005b, p. 15). Nous montrons dans la section 2.2 que, dans le cas de la viticulture bordelaise, le foncier tient une place singulière dans la mesure où il constitue l'un des biens-supports du patrimoine viticole en l'ancrant territorialement et en permettant sa transmission. Par « bien-support »<sup>1</sup>, on entend qu'il supporte et révèle un certain nombre de dimensions patrimoniales de la viticulture bordelaise.

### 2.1 Une grille d'analyse du patrimoine

Le mot « patrimoine » provient du latin *patrimonium* qui lui a donné son sens primitif. Au 17<sup>e</sup> siècle, dans la première édition du dictionnaire de l'Académie française (1694)<sup>2</sup>, il

---

1. L'expression de « bien-support » se retrouve dans plusieurs travaux d'économie (AZNAR, 2002 ; CARON et TORRE, 2002 ; FACCHINI, 1993 ; TORRE et RALLET, 2004), correspondant dans tous les cas à une volonté de structurer l'analyse autour d'un bien qui cristallise des enjeux complexes. Nous la mobilisons ici pour porter les dimensions patrimoniales de la viticulture bordelaise.

2. Consultable sur le site du projet ARTFL porté par le CNRS et l'Université de Chicago (dernier accès le 22/09/2016) : <http://artfl.atilf.fr/dictionnaires/ACADEMIE/index.htm>.

est défini comme le bien qui vient du père (et de la mère), qu'on a hérité de son père (et de sa mère). Il désigne des biens sur lesquels s'exerce une propriété obtenue par le biais de l'héritage.

Le mot « patrimoine » s'est enrichi progressivement, alimenté par les pratiques des individus, des familles, et des États autour de la conservation et de la transmission de leurs biens, l'enjeu étant toujours de maintenir ou d'accroître une certaine situation telle que la continuité de la lignée familiale, de la Nation, de la Nature. Les biens patrimoniaux apparaissent être les conditions nécessaires au maintien et à la reproduction des communautés.

### 2.1.1 Une définition du patrimoine appliquée à la viticulture

D'un point de vue économique, le patrimoine peut être appréhendé comme un facteur de production et comme condition nécessaire au maintien de productions spécifiques (BARRÈRE, 2014a). Les ressources naturelles y prennent place, tout comme les modes de conduite, les pratiques agronomiques et tout autre élément perçu comme une ressource déterminante pour la production.

Le patrimoine viticole bordelais est ainsi un ensemble construit de biens (matériels et immatériels) et d'institutions, historiquement institués et territorialement situés. Il est un vecteur dans le temps et dans l'espace des formes organisationnelles de la viticulture bordelaise.

L'étude du patrimoine d'une filière, de sa gestion et de sa valorisation aide à mieux comprendre les trajectoires productives et les conditions d'émergence de nouvelles pratiques dans un environnement changeant. L'analyse du patrimoine permet en effet de prendre en compte non seulement « la dynamique des relations marchandes, mais [aussi] d'autres logiques ancrées dans la longue période qu'il [convient] de spécifier » (NIEDDU, 2006, p. 3). C'est ainsi que l'analyse patrimoniale a pu être mobilisée pour comprendre les changements de l'agriculture sur le temps long (NIEDDU, 2006), les conditions d'émergence de nouveaux procédés telle que la chimie verte (NIEDDU et al., 2010) ou encore de nouvelles pratiques environnementales (RIVAUD et CAZALS, 2012). Cette démarche est d'autant plus intéressante que la filière étudiée est ancienne, construite sur différents modèles.

La définition du patrimoine retenue dans la thèse s'appuie largement sur la formulation proposée par « l'école de Reims », composée par un groupe d'économistes qui est à l'initiative d'un renouvellement du cadre de pensée du patrimoine et qui vise son application (BARRÈRE, 2014a ; BARRÈRE et al., 2005b). Inscrits dans une démarche constructiviste, leurs travaux suggèrent un nouveau cadre spatiotemporel qui, en accentuant l'importance de l'espace et du temps long, renouvelle notre perception du réel et pose le patrimoine

comme une catégorie économique qui conduit à revoir l'allocation des biens et l'organisation des acteurs économiques (BARRÈRE et al., 2005b).

### 2.1.1.1 Une définition qui autorise plusieurs représentations et interprétations du patrimoine

L'un des premiers apports de l'école de Reims a été d'envisager les différentes définitions du patrimoine proposées dans la littérature comme autant de représentations, d'interprétations liées à la déclinaison d'un même mot.

De nombreuses conceptions du patrimoine sont en effet apparues à des époques différentes, ne pouvant être comprises indépendamment du contexte politique, social, économique qui les a motivées et légitimées. Définir le patrimoine supposait donc un travail diachronique autour du sens du mot.

À l'instar d'autres auteurs de sciences humaines — notamment en histoire de l'art (POULOT, 2006), en sociologie (HEINICH, 2009) —, BARRÈRE (2014b) a ainsi mis en évidence quatre temps correspondant à autant de grandes interprétations du patrimoine : un premier temps originel où émerge l'idée d'un *patrimoine aliéné et réservé aux personnes privées*, un second temps qui constitue la *préhistoire du patrimoine collectif*, un troisième temps où le patrimoine devient un *instrument identitaire* et enfin un quatrième temps où les patrimoines privés et collectifs sont tous deux gérés à la fois comme *objet de consommation et moyen de production*. Ces quatre lectures du patrimoine sont riches d'enseignement car en étant à la base des règles et conventions, elles ont été et sont encore « à la source de comportements, de stratégies d'acteurs et de politiques différents » (BARRÈRE, 2014b, p. 11).

Elles apportent des réponses différentes aux interrogations des sociétés concernant : la propriété et la question de l'appropriation, l'individu au sein d'une structure collective et la question de son identité, le rapport au temps et la question de la continuité entre passé, présent et futur, ou encore celle de la valorisation des biens. . .

### Plusieurs patrimoines, plusieurs rationalités

Pour comprendre la diversité des interprétations du patrimoine, GODARD (1990) propose de reprendre le « modèle de la cité ». Si l'auteur étudie en particulier le patrimoine naturel, nous verrons que les travaux de BOLTANSKI et THÉVENOT ([1987] 1991) constituent une première approche intéressante pour explorer la diversité des représentations du patrimoine viticole.



Pour BOLTANSKI et THÉVENOT ([1987] 1991), il existe plusieurs rationalités économiques conduisant à différents principes de régulation : la rationalité du marché n'est pas exclusive dans les relations de production, d'échange et de répartition des ressources. Ces différentes rationalités coexistent, parfois se confrontent, se complètent.

Ce tissu de règles naît d'un compromis entre les différentes idées, représentations des acteurs, de ce qui importe, de ce qui doit être défendu, de la « grandeur » si on reprend le vocable de BOLTANSKI et THÉVENOT ([1987] 1991). Chaque action relative à la gestion d'un patrimoine s'inscrit dans un cadre circonstanciel dans lequel les titulaires d'un patrimoine trouvent des bases conventionnelles qui leur permet de justifier leur choix.

BOLTANSKI et THÉVENOT ([1987] 1991) ont ainsi identifié plusieurs cadres d'action, des « cités » philosophiques qui, au sein de la société, se distinguent par leur rationalité et leur justification<sup>3</sup>. Plus que les acteurs, ce sont ces mondes qui se confrontent lors des processus de négociation autour de la gestion d'un patrimoine. Un acteur peut se référer à un ou plusieurs des mondes identifiés par les auteurs. BOLTANSKI et THÉVENOT ([1987] 1991) ont d'abord distingué six mondes : le monde marchand, le monde inspiré, le monde domestique, le monde civique, le monde de la réputation et le monde industriel. Puis, BOLTANSKI (2006) en a reconnu une septième : la « cité par projet ».

*La cité inspirée* est un espace ouvert à la réflexion, à la curiosité, à l'expérimentation aux émotions et aux sensations, au dépassement de soi. Cette cité valorise les caractères intègres et visionnaires. L'artiste, et le croyant, y ont toute leur place. La cité inspirée encadre très peu, ne cherche pas à coordonner. En revanche, elle laisse un espace ouvert au génie, à l'imagination, à celui qui trouvera du sens, une marge de manœuvre nécessaire à qui pourrait provoquer un changement. Dans cette cité, c'est ce qu'il y a de sacré dans le patrimoine qui ferait sens, qu'il soit lui-même la raison d'une ferveur transcendante et inspiratrice (comme les reliques religieuses, ou la Nature. . .) ou qu'il soit l'expression de cette ferveur (œuvres artistiques, écrits romantiques tels que *Julie ou La Nouvelle Héloïse* de Jean-Jacques Rousseau). De ce point de vue, le vin et le vignoble inspirent (COUSTET et SARGOS, 2012)<sup>4</sup>. C'est dans le prolongement de cette vision, qu'arts et vins se retrouvent associés *via* les étiquettes de bouteilles et le musée du château Mouton Rothschild, des expositions d'art contemporain (Château Lynch-Bages par exemple) ou encore au travers des dégustations musicales du festival de Jazz de Saint-Émilion.

*La cité domestique* légitime la lignée, l'appartenance à un même corps (et pas seulement familial) au sein duquel chacun a sa fonction et doit contribuer à la pérennité du groupe.

---

3. Plusieurs critiques ont été adressées à cette typologie, notamment concernant son caractère incomplet. Il est probable que d'autres mondes puissent être identifiés. À notre sens, cette typologie ne doit pas être interprétée comme un cadre rigide et complet embrassant l'ensemble des comportements observables. Elle est surtout le résultat de l'idée selon laquelle il existe une pluralité de justification aux actions entreprises, plusieurs « principes supérieurs communs ».

4. Pour illustration, consulter le site du Musée virtuel du vin de Éric Beau (dernier accès le 21/09/2016) : <http://www.musee-virtuel-vin.fr/Pages/default.aspx>.

Elle valorise la fidélité à ce groupe, et le maintien de traditions. Les biens patrimoniaux par le jeu des transmissions entre les générations y constituent des vecteurs identitaires. Comme le souligne GODARD (1990, p. 226), c'est cette cité qui correspond à « la matrice de base sollicitée pour asseoir la catégorie de patrimoine ». Par les valeurs de solidarité et la continuité historique qu'elles invoquent, les familles viticoles, les AOC, les coopératives, l'interprofession sont autant d'organisations collectives qui mobilisent cette représentation du patrimoine.

Dans *la cité de la réputation*, la grandeur réside dans la reconnaissance et le succès acquis auprès des autres. La coordination passe donc par des messages entre des émetteurs et des récepteurs, relayés par des médias. Les objets sont perçus *via* leur pouvoir médiatique, leur portée. Les objets d'attention y sont les « noms », les « marques », les « relations de publiques », les « campagnes de promotion », *etc.* Nous pourrions ajouter aujourd'hui : le nombre de « *followers* », les « *selfies* »... Dans la cité de la réputation, le patrimoine est un outil médiatique parmi d'autres qui doit permettre d'être identifié, de faire passer des images et ainsi de contribuer à une réputation. C'est donc un patrimoine sensoriel qui importe, un patrimoine qui se laisse voir et qui impressionne (monuments historiques, paysages, œuvres d'art...) et éventuellement qui se laisse entendre, toucher, voire manger et boire (gastronomie, vins...). Cette vision du patrimoine fonde l'ensemble des discours œnoculturels décrits par MABY (2002).

Dans *la cité civique*, l'intérêt individuel s'efface devant l'intérêt général. Le résultat de la coordination n'émane pas d'un ensemble d'individualités mais d'un collectif supérieur qui se veut garant d'une égalité de droits entre les différents membres de la collectivité. La coordination en elle-même fait intervenir des organisations représentatives qui ont toutes voix au chapitre dans la mesure où elles sont reconnues par la loi. Autrement dit, la cité civique est la cité de la démocratie. Elle met au cœur de son fonctionnement les notions de « droits » et de « devoirs », de « lois », de « mesures » et de « décrets », de « procédures », afin d'assurer sa stabilité. En extrapolant au patrimoine la réflexion de GODARD (1990, p. 224) qui concernait la place de la nature au sein de ce monde : on peut dire que le patrimoine « n'occupe pas de place particulière dans l'organisation de cette cité », il « constitue simplement un lieu d'application du principe civique ». La gestion du patrimoine dans une telle cité ne doit simplement pas être source d'inégalités. Ce cadre nous renvoie à l'ensemble des règlements dont fait l'objet la viticulture : règlements émanant des AOC, des chartes des caves coopératives, des lois nationales agricoles et de l'Organisation commune de marché (OCM).

La *cité marchande* met en avant l'accumulation de richesses. La coordination s'effectue par les échanges marchands. Les biens échangés sont certes rares mais substituables et circulent entre les acteurs. Leur valeur est déterminée par le consentement à payer des acquéreurs. Du point de vue de la cité marchande, le patrimoine est avant tout source de valeurs qu'il s'agit soit d'extraire directement (le raisin des vieilles vignes du domaine,

les visites de château...), soit d'internaliser *via* des biens intermédiaires et grâce à une stratégie marketing (paysages *via* le vin ou des activités œnotouristiques).

La *cité industrielle* valorise la productivité, l'efficacité et la compétence. La coordination au sein d'une telle cité repose sur l'organisation, l'articulation de différents organes qui vont permettre la réalisation de la production *via* une planification réfléchie. Qu'il s'agisse de ressources naturelles, de machines, de méthodes ou même d'êtres humains, les biens dans cette cité sont considérés par leur aspect technique, industriel. On parle dans cette cité de « ressources », de « facteurs de production », de « d'environnement », de « tâches », de « dimension », de « graphiques », de « tableaux », de « critères », de « probabilités », *etc.* Le patrimoine y est une ressource productive, apportant à la fois une stabilité et une expérience. Cette représentation du patrimoine peut être associée à la viticulture technique, agronomique.

Enfin la *cité par projet* est un monde « connexionniste » où il importe de pénétrer les réseaux, de tisser des liens, de créer des projets ou d'en intégrer d'autres, les plus diversifiés possible (BOLTANSKI, 2006). Le projet permet, le temps de sa réalisation, de consolider le réseau, nécessitant une coopération entre acteurs pour qu'il soit mené à terme. Il reste néanmoins, par nature, éphémère. C'est une cité sans frontière : les réseaux peuvent s'accroître et se défaire en permanence. Cette labilité rend très compliquée la gestion d'un bien commun. En effet il est difficile de déterminer « entre qui un "bien" pourrait être mis en "commun" et aussi, par là même, entre qui une balance de justice pourrait être établie » (BOLTANSKI, 2006, p. 22). La globalisation de l'économie du vin, par le biais entre autre d'Internet, semble répondre de cette cité où les contours du patrimoine perdent en netteté.

Comme le souligne ORLÉAN (2004), l'analyse de BOLTANSKI et THÉVENOT ([1987] 1991) « met l'accent sur les capacités d'argumentation et d'interprétation que les acteurs doivent mobiliser pour juger des situations et faire des compromis articulant différentes grandeurs ». Même si la cité domestique procure les éléments d'argumentation de base à la reconnaissance d'un patrimoine, la gestion de celui-ci n'en demeure pas moins influencée par les représentations des autres cités. C'est le cas notamment des patrimoines agricoles : leur gestion est le résultat d'une tension entre « l'être » et « l'avoir » (BARTHÉLEMY, 2000), tension qui peut être réinterprétée comme tension entre la cité domestique et la cité marchande.

Ainsi nous suggérons même qu'il n'est pas possible de proposer une typologie complète dans la mesure où ces cadres conventionnels sont construits de manière *ad hoc*. Mais nous pensons qu'il est possible empiriquement à partir de différents matériaux (presse quotidienne régionale, entretiens...) de définir différentes représentations et conceptions du patrimoine en fonction desquelles les acteurs économiques vont justifier leur action. Cet

exercice a notamment été réalisé en Afrique sub-saharienne (BARON et ISLA, 2006) ou sur le bassin d'Arcachon (CAZALS et al., 2015)<sup>5</sup>.

En théorie économique, la question patrimoniale a pourtant longtemps été réduite à la lecture dominante de la cité marchande, niant non seulement une partie des échanges entre acteurs économiques qui ne repose pas nécessairement sur des logiques marchandes et sur des objectifs d'accumulation de richesses mais aussi en déformant la dimension temporelle de nos actes et en occultant pendant longtemps la dimension spatiale. Le renouvellement de l'approche économique du patrimoine en économie présente donc des enjeux épistémologiques forts (BARRÈRE et al., 2005b).

### **2.1.1.2 Trois axes déterminants : l'affectation à un titulaire individuel ou collectif, un objet en construction et un pouvoir d'organisation**

La définition que nous avons retenue se veut englobante et intègre trois axes : l'affectation à un titulaire individuel ou collectif, un objet en construction et un pouvoir d'organisation.

#### **L'affectation à un titulaire individuel ou collectif**

Quelle que soit sa conception, un patrimoine désigne toujours un ensemble d'objets placé sous la tutelle d'un individu ou d'un groupe d'individus, les « titulaires » du patrimoine (BARRÈRE et al., 2005b). Ces titulaires se réclament de droits sur les objets patrimoniaux, droits définis selon les règles et conventions en vigueur. Ces droits peuvent varier d'une société à une autre et ne sont pas nécessairement formels comme nous le verrons par la suite : les droits définis par le régime de propriété français ne peuvent pas être confondus avec le droit coutumier respecté en Afrique de l'ouest.

Ces droits parfois hérités seront transmis. De cette manière, un patrimoine est nécessairement un objet collectif au sens où il implique plusieurs générations : « l'exigence de la transmission traduit un déplacement du sujet pertinent et révèle la constitution d'un sujet collectif, véritable titulaire du patrimoine » (GODARD, 1990, p. 231). Autrement dit, le titulaire d'un patrimoine peut être seul en son temps (unique héritier d'une famille par exemple) mais doit toujours « faire face » à la génération passée qui lui a éventuellement légué un patrimoine et surtout à la génération future à qui il transmettra des droits sur ce patrimoine.

---

5. Dans le cadre d'une analyse des conflits d'usage, l'étude plus spécifique de la gestion du patrimoine littoral arcachonnais a mis ainsi en évidence cinq grands cadres de justification : une convention patrimoniale marchande (proche de la cité marchande de BOLTANSKI et THÉVENOT ([1987] 1991)), une convention patrimoniale domestique (proche de la cité domestique), une convention patrimoniale productive qui résulte d'un croisement entre les deux premières, une convention patrimoniale collective fondée sur l'usage de la ressource et le droit à tout individu de s'en saisir et enfin une convention patrimoniale de communauté fondée sur des valeurs universelles et la transmission du patrimoine arcachonnais aux générations futures

*La transmission des droits spécifie alors l'identité du groupe* (GODARD, 1990). L'identité du groupe prend sens seulement avec la transmission d'un patrimoine, résultat du compromis entre les intérêts et entre les représentations des différents acteurs du groupe. Le patrimoine est alors le support par lequel s'exprime et se réalise l'identité d'une lignée. C'est pour cela que des investisseurs étrangers en s'appropriant et en participant à la construction de la viticulture bordelaise peuvent être considérés comme titulaires du patrimoine viticole bordelais.

### **Un objet en construction**

Un patrimoine n'est pas donné (CAZALS et SERGENT, 2009) et fait donc l'objet d'une « patrimonialisation ». Tout comme l'identité qu'il est supposé exprimer (GODARD, 1990), c'est un objet en construction. Chaque génération de titulaire doit se l'approprier et le redéfinir en fonction de sa propre lecture identitaire.

Dans la lignée de LANDEL (2007), on peut dire que la construction d'un patrimoine repose essentiellement sur trois étapes : l'invention de ce patrimoine, la sélection des biens qui le constituent, et la gestion de ces biens en vue du maintien du patrimoine. Chacune de ces trois étapes fait l'objet de discussions : un patrimoine peut être réinventé, recomposé, géré autrement. Ces changements surviennent généralement après des événements perturbateurs qui remettent en cause les identités et le contenu du patrimoine. Cet événement déclencheur interroge « l'usage antérieur et/ou la conservation [d'un patrimoine] (arrêt d'une activité, changement de propriétaire, projet de démolition...) : apparaissent alors des points de vue différents sur le traitement de cet héritage et des intérêts contradictoires quant à [son] usage » (VESCHAMBRE, 2007).

La trajectoire d'un patrimoine n'est donc pas linéaire : il est le résultat d'une appropriation qui s'incarne dans un processus de déconstruction et de reconstruction successives.

### **Un pouvoir d'organisation**

Un patrimoine organise, en ce sens où il « manifeste l'appartenance [de ses titulaires] à une généalogie » mais également « à une communauté de lieu » ; il est à la fois un vecteur temporel « qui relie le passé au présent et au futur » et un baliseur spatial d'« une portion de l'espace impartie à une communauté en tant que sa dimension d'existence » (BARTHÉLEMY et NIEDDU, 2003, p. 113).

Un patrimoine est un ensemble de biens matériels et immatériels, naturels et culturels, indissociables d'institutions qui encadrent leurs usages et de conventions qui leur donnent du sens. Chaque bien peut faire l'objet de droits de propriété, publics ou privés. La gestion d'un patrimoine implique donc de nombreux acteurs. L'un des objectifs d'une gestion

patrimoniale est donc de coordonner l'ensemble des acteurs impliqués afin de maintenir dans le temps ce patrimoine. Pour cela, la gestion du patrimoine s'exécute *via* un « tissu de règles, d'interdits, de devoirs et d'obligations dont la codification et l'institutionnalisation connaissent des degrés variables » (GODARD, 1990, p. 231).

### 2.1.2 Des tensions économiques soulevées par le patrimoine

Les dynamiques patrimoniales répondent d'un certain nombre de tensions qui ont un écho en termes de questionnement économique. Dans une revue de la littérature sur le patrimoine, CAZALS et SERGENT (2009) mettent en évidence des questionnements liés à la *gouvernance entre intérêts individuels et collectifs*, à l'*arbitrage entre l'usage et la conservation des ressources* (en particulier naturelles) et à la *dualité marchande/et non marchande des biens*. Nous interprétons ces questions en termes de tensions (figure 2.1).

#### 2.1.2.1 Le patrimoine entre intérêts individuels et intérêts collectifs : la question de la coordination

Un patrimoine repose sur la coordination de nombreux acteurs aux représentations parfois antagonistes. La coordination se réalise *via* un tissu de règles, d'autant plus complexe que les acteurs sont nombreux et que des instances collectives d'intérêt commun se sont constituées.

#### Des règles formelles et informelles

Ces règles du jeu ou encore « règles opérationnelles » (OSTROM, 2010) sont « utilisées pour déterminer qui est éligible pour prendre les décisions dans une certaine arène, quelles actions sont permises ou prohibées, [...] [q]uelles procédures seront suivies, quelle information doit ou ne doit pas être fournie et quels gains seront attribués aux individus en fonction de leurs actions » (OSTROM, 2010, p. 68).

Les institutions sont des règles du jeu instituées et « objectivables » (BESSY et FAVEREAU, 2003, p. 32). Elles peuvent être tout aussi bien formelles (réglementations, décrets, lois, décisions de justice qui feront ensuite jurisprudence) qu'informelles (coutumes, traditions, tabous, religions, codes de conduite...) (NORTH, 2005). Elles sont « les contraintes que les êtres humains imposent à leurs relations » : « ces contraintes (ainsi que les contraintes normales de l'économie) définissent l'ensemble des opportunités existantes dans l'économie » (NORTH, 2005, p. 87). Règles du jeu, elles établissent un cadre commun d'actions qui contraint notamment les actions individuelles (COMMONS, [1934] 2009 ; NORTH, 2005). Elles tirent leur justification de conventions.



Figure 2.1 – Tensions patrimoniales (source : l'auteur)

Repères sociaux dans des situations complexes, les conventions sont des représentations partagées qui permettent de réduire l'incertitude quant aux attentes mutuelles des acteurs économiques. Ce sont ces conventions qui rendent possible l'interprétation, et la révision des institutions qui encadrent la gestion du foncier viticole. Il a ainsi été montré, par exemple, que le choix des producteurs viticoles d'entreprendre ou non une démarche environnementale volontaire repose sur des repères conventionnels partagés et qu'il répond d'une articulation complexe entre action individuelle et action collective (CAZALS et BELIS-BERGOUIGNAN, 2009).

### Des cadres d'action collective

Les individus « qui se placent sous la domination des mêmes règles opérantes » et qui se reconnaissent un même « destin » (BEAURAIN et BERTRAND, 2009, p. 14) prennent alors place dans une même « action collective organisée », que COMMONS (1932) désigne par l'expression américaine « *going concern* ». COMMONS (1932) met donc la dimension temporelle au centre des organisations collectives. Selon lui, une organisation se constitue sur la base d'un projet commun et concrétise un ensemble d'actions individuelles qui se projettent dans le même futur. Cette analyse peut être élargie en supposant que les individus d'une action organisée ne partagent pas seulement une même projection dans le futur mais plus largement une même temporalité : les individus se positionnent collectivement par rapport à un futur *et* un passé.

Ainsi derrière chaque forme organisationnelle de la viticulture bordelaise se dessine potentiellement un projet patrimonial partagé par un groupe d'acteurs, qui a réussi « à instituer une relation entre [eux] et des ressources déterminées » (BARRÈRE, 2014b, p. 37). Au sein d'un patrimoine, il peut en effet y avoir plusieurs actions collectives, ce qui pose de gros enjeux en termes de coordination globale.

#### 2.1.2.2 Le patrimoine entre exploitation et conservation : la question de la durabilité des pratiques

La seconde tension sur laquelle reposent les dynamiques patrimoniales est la question de l'arbitrage entre usage(s) et conservation des biens constitutifs du patrimoine.

Certains biens patrimoniaux, culturels et naturels, sont en effet épuisables, voire non reproductibles. Or, les conséquences de l'épuisement ou la destruction d'un bien patrimonial peuvent être importantes dans la mesure où il participe à l'identité et l'évolution de la communauté. C'est donc la durabilité et l'accomplissement de la transmission aux générations futures qui sont questionnés.



Certaines actions étant irréversibles, il peut dès lors apparaître nécessaire de protéger les biens menacés afin de conserver une *option* pour les générations futures. « Le souci de léguer aux générations futures un patrimoine naturel [ou culturel] en état de se renouveler, mais non figé, car le patrimoine doit évoluer avec son titulaire, constitue [dès lors] un objectif en tant que tel de la gestion au côté d'autres considérations » (GODARD, 1990, p. 235). La solution de protéger les ressources naturelles et culturelles vulnérables se heurte alors au choix d'un usage intensif, notamment touristique (PRIGENT, 2011), de ces ressources.

En ce qui concerne le tourisme, il constitue certes une opportunité de développement mais il comporte également un risque d'altération du patrimoine. En effet même si le tourisme patrimonial reconnaît aux sites visés une qualité spécifique qui tient beaucoup à leur ancienneté, son exercice soulève de nombreuses questions en termes de durabilité. Cette réflexion revient régulièrement dans le cas des sites classés au patrimoine mondial de l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO) (LAZZAROTTI, 2000; PRIGENT, 2011). Une fois inscrits, ces sites bénéficient en effet d'une visibilité accrue. L'accroissement de la fréquentation touristique internationale si elle n'est pas supportée suffisamment par des dispositifs et des infrastructures adaptées s'accompagne dès lors d'altérations et de dommages. Dans ce contexte, « le tourisme [cesse] d'être prometteur pour devenir destructeur » (BENHAMOU, 2010, p. 125).

L'exclusion d'un usage n'est pas sans conséquence dans la mesure où le patrimoine construit et approprié donne du sens à une identité par l'usage qui en est fait. En effet au delà du bien, c'est la relation construite avec celui-ci qui fonde véritablement l'identité d'un acteur.

### **2.1.2.3 L'ambivalence marchande/non marchande du patrimoine : la question des mécanismes de distribution des droits d'usage**

Un patrimoine peut se composer de biens marchands et de biens non marchands, c'est-à-dire non appropriables et non échangeables sur un marché mais accessibles ou générateurs d'aménités dont peuvent jouir les acteurs économiques.

Cette ambivalence est devenue une préoccupation particulière pour l'économiste lors de l'émergence des questions environnementales et de l'enjeu du développement durable. Une partie de l'analyse économique s'est donc mobilisée sur la question de la valeur économique du patrimoine avec pour principale motivation d'apporter des justifications économiques à l'acteur public chargé de gérer des biens naturels et culturels reconnus comme des éléments d'un patrimoine commun au territoire, à la nation ou à l'humanité.

Une partie des coûts engendrés par la dégradation de l'environnement échappe à la

régulation marchande, de même qu'une partie des bénéfices apportés par la Nature ou la Culture n'est pas prise en compte par le marché. Or une dégradation ou une amélioration des services rendus par ces biens est susceptible d'affecter le bien-être des individus qui indéniablement consomment de la nature et de la culture, qu'ils soient simples consommateurs ou producteurs (DESAIGUES et POINT, 1990). De ce constat, est apparu qu'il existe une valeur économique totale qui ne se confond pas avec la valeur marchande, traduite sur le marché par un prix, résultat de la rencontre entre offre(s) et demande(s). La nécessité d'une évaluation des biens s'est donc peu à peu imposée.

Quel que soit le type de patrimoine considéré, il s'agit de reconstituer tout ou partie de sa valeur économique totale afin de disposer d'un indicateur facilitant la gestion des ressources et intégrable dans une comptabilité du patrimoine. L'élaboration d'un indicateur monétaire permet de mettre en rapport des biens par nature différents (naturel, social, humain, productif...) et ouvre la voie à des raisonnements en termes de coûts d'opportunité (BARTHÉLEMY et al., 2005).

Cette vision « d'un ensemble patrimonial *unique* entièrement fongible dans une évaluation monétaire » s'oppose à celle d'une pluralité de biens « possédant chacun des caractéristiques spécifiques, qu'il devient nécessaire de décrire pour leurs effets particuliers » (BARRÈRE et al., 2005a, p. 15). En le rendant potentiellement fongible dans un portefeuille d'actifs, la valorisation marchande brouillerait la spécificité du patrimoine : « un choix pourra être effectué entre différents ensembles de biens et services à caractéristique patrimoniale, ce qui peut contribuer à donner à la référence patrimoniale un caractère en partie générique et non plus spécifique » (REQUIER-DESJARDINS, 2009). La valorisation marchande peut également avoir pour conséquence de modifier le rapport entre le patrimoine et leurs titulaires. Originellement, cette relation se construit sur un temps long dans des conditions culturelles et institutionnelles spécifiques. De leur côté, les consommateurs ne perçoivent pas nécessairement les liens sociaux, affectifs et cognitifs qui relient un patrimoine et ses titulaires. Ils assimilent titulaires et offreurs de patrimoine. La valorisation marchande peut ainsi remettre en cause la légitimité d'accès de certains acteurs économiques à ce patrimoine.

L'essentiel est de reconnaître que des tensions entre logiques marchandes et non marchandes sont inhérentes à la gestion du patrimoine. D'un point de vue méthodologique, les méthodes d'évaluation quantitatives développées en économie de l'environnement ont l'avantage d'être structurantes et ont permis le développement de techniques permettant de tester les hypothèses quant à la demande et la production de patrimoine sur les fonctions de demande et de production. Menées à leur terme, c'est-à-dire jusqu'à la proposition d'une valeur monétaire unique du patrimoine, elles présentent l'inconvénient de réduire la problématique patrimoniale en occultant les dimensions sociales et philosophiques qu'il est indispensable de retenir.

### 2.2 Le foncier, bien patrimonial structurant de la viticulture bordelaise

Nous avons retenu la définition selon laquelle *le patrimoine viticole est un ensemble construit de biens et d'institutions, vecteur dans le temps et dans l'espace de formes organisationnelles* de la viticulture, c'est-à-dire l'exploitation familiale viticole, le château, l'AOC et la cave coopérative.

La place particulière du foncier au sein du patrimoine viticole bordelais nous apparaît au travers de trois propriétés :

1. le foncier viticole est particulièrement sensible aux évolutions de la viticulture bordelaise et porteur des tensions économiques qui alimentent les dynamiques patrimoniales,
2. le foncier est un baliseur spatial et un vecteur temporel,
3. le foncier viticole concourt à l'organisation de la viticulture bordelaise en tant que baliseur spatial et vecteur temporel.

#### 2.2.1 Le foncier viticole bordelais, porteur de tensions patrimoniales

Le foncier viticole évolue tant d'un point de vue organisationnel que spatial : il est le résultat d'un processus permanent de construction, d'adaptation et de reconstruction.

##### 2.2.1.1 Maintenir une identité foncière en milieu évolutif

Les changements de la viticulture bordelaise sont liés au fait que les acteurs viticoles sont amenés à s'adapter à des évolutions de leurs milieux (économique, géopolitique ou naturel) afin de pérenniser leur activité viticole. Lors de ces changements se joue et se recompose l'identité de la viticulture bordelaise.

Ces évolutions peuvent en effet remettre en cause non seulement les pratiques mais aussi les représentations que se font les acteurs de leur identité. L'adaptation qu'elles exigent peut être alors analysée comme un compromis permettant de maintenir une cohérence identitaire malgré les perturbations. OLLAGNON (2007) souligne ainsi la nécessaire adaptation du patrimoine dans un contexte évolutif.

### Un foncier en évolution

Nous avons vu dans le chapitre précédent que le foncier viticole bordelais a évolué au cours du temps et que la gestion du foncier est au cœur des stratégies d'adaptation de la viticulture bordelaise.

Si le foncier est initialement un élément fondamental de l'identité des familles, les besoins d'adaptation au marché des exploitations conduisent certaines exploitations à restructurer leur foncier. Cette double dynamique — continuité/adaptation — est inhérente à la viticulture bordelaise dans toutes ses formes organisationnelles. En effet, bien que le foncier soit une des composantes fondamentales de l'identité des châteaux et des AOC, les mêmes besoins d'adaptation au marché du vin peuvent conduire les propriétaires de châteaux et les responsables d'AOC à modifier leurs surfaces. Les uns vont ainsi éventuellement réduire ou agrandir leur parcellaire en fonction des opportunités de ventes et d'achat au risque peut-être de fragiliser la cohérence du domaine historique mais dans l'objectif d'adapter celui-ci aux nouvelles données économiques, de la même manière que les autres ont été parfois amenés à programmer des plans d'arrachage ou à remembrer leur vignoble.

Il n'y a pas d'immutabilité foncière comme il n'y a pas d'immutabilité patrimoniale, dans la mesure où les différents acteurs viticoles s'adaptent aux évolutions du milieu, naturel, économique, politique de la viticulture bordelaise.

### L'adaptation du foncier viticole bordelais, rupture ou ajustement ?

Face à un changement du milieu, l'innovation constitue une réponse possible. Cette innovation peut être créative (création de nouveaux produits), technologique, fonctionnelle, organisationnelle, commerciale, ou encore sociale (J. BESSIÈRE et TIBÈRE, 2011). Sur le plan foncier, il peut s'agir d'arrachage, de plantation, d'achat, de ventes, de remembrement mais aussi de changement de conduite de la vigne (par exemple, un changement de densité, de méthode de palissage, de cépage...). Sans développer une revue de la littérature sur l'innovation, nous retenons que l'innovation peut être perçue à la fois comme une rupture impliquant une reconstruction, ou simplement comme un ajustement des pratiques (BÉRARD et MARCHENAY, 2008). Dans le premier cas, l'innovation est perçue comme une rupture rompant la logique patrimoniale. Dans le second cas, l'innovation est un ajustement, compromis entre les repères identitaires et les nouvelles contraintes du milieu. Le rapport de l'innovation au patrimoine dépend en fait fortement de l'intensité de la perturbation qui en est à l'origine mais aussi de la marge de manœuvre dont jouissent les titulaires de patrimoine.

Les pratiques héritées apparaissent donc plutôt comme le fruit d'adaptations successives des générations précédentes à de nouvelles contraintes. Il n'existe pas de pratiques ancestrales

immuables ; accepter le contraire serait « une illusion dont les anthropologues ont depuis longtemps fait justice » (LATOURE, 1997, p. 103, cité par BÉRARD et MARCHENAY, 2008).

### **Une évolution par les institutions**

On peut s'interroger sur la marge de manœuvre laissée aux acteurs viticoles par les dispositifs de protection et de classements existants et qui émanent autant de politiques publiques et des politiques internes à la filière. Cette question peut être posée aussi bien pour un foncier familial dont la transmission est cadrée en France par le Code civil que pour des terres protégées par une désignation géographique telle qu'une AOC. Dans le cas spécifique d'une AOC, l'introduction d'innovation est en effet loin d'être anodine dans la mesure où la valorisation du produit repose essentiellement sur des traits caractéristiques qui fondent l'identité du produit et qui sont fortement contrôlés. Du point de vue de BÉRARD et MARCHENAY (2008) — point de vue qui peut être discuté —, « il reste [...] [m]alaisé de concevoir des innovations pour des productions traditionnelles », en particulier lorsque cette production est reconnue en AOC.

Le patrimoine viticole bordelais peut être réinventé, recomposé et géré autrement. Ces changements ont notamment affecté le foncier viticole. Ce qui nous conduit à l'idée que le foncier est un des traceurs, voire un des vecteurs de la trajectoire patrimoniale de la viticulture bordelaise.

#### **2.2.1.2 Le foncier entre intérêts individuels et collectifs, entre usage et protection et entre relations marchandes et non marchandes**

L'hypothèse selon laquelle le foncier est pour nous au cœur des dynamiques patrimoniales de la viticulture bordelaise résulte du constat que le foncier est aux prises avec les trois tensions qui sous-tendent les trajectoires patrimoniales : entre intérêts individuels et collectifs, entre usage et protection et entre relations marchandes et non marchandes.

#### **Le foncier porteur de tensions entre patrimoines individuels et patrimoines collectifs**

Le foncier viticole bordelais fait l'objet de différentes formes d'appropriation et d'usages, complémentaires ou au contraire concurrentiels. La gestion multiniveaux et multiacteurs du foncier viticole engendre dès lors des tensions, en particulier entre intérêts individuels et intérêts collectifs, ces tensions étant d'autant plus fortes que des règles contraignantes sur les actions individuelles ont été élaborées au nom d'un projet collectif. Il faut s'attendre à ce que ces tensions soient exacerbées dans un contexte économique défavorable.

La crise financière de 2008 n'a pas épargné les productions agricoles, même celles qui étaient jusqu'ici à l'abri des versatilités du marché par la proposition d'une offre de qualité. Ces types de production qui progressivement se sont développés à l'export vers une clientèle désireuse de consommer du « vin de Bordeaux » ont également souffert du ralentissement de l'économie mondiale. La baisse de la demande conjuguée à une augmentation des exigences des consommateurs a provoqué une surproduction qui a notamment affecté un temps la filière des vins français et a fait germer l'idée que l'AOC pouvait souffrir d'un délitement de sa force collective. L'AOC est une forme de *cluster* qui serait exposé à des effets d'encombrement (CALVET, 2005).

Afin de renforcer ce signal à court terme, des plans de restructuration, parfois d'arrachages, ont été élaborés notamment par l'interprofession (voir chapitre 1). Sur le moyen terme, ce sont des redélimitations plus fines de la zone autorisée de production qui ont été envisagées pour certaines appellations, manifestations des tensions entre intérêts individuels et collectifs que porte le foncier viticole.

### **Le foncier vulnérable face à des usages intensifs des ressources naturelles et culturelles**

L'exploitation des ressources naturelles sur le long terme questionne la qualité des terres viticoles bordelaises qui seront transmises aux générations futures. Plus que sur les conséquences de la dégradation de la qualité écologique et agronomique sur la qualité des vins de Bordeaux, les débats portent sur les moyens de réduire l'impact de la viticulture sur les sols et les ressources en eau. Les outils retenus répondent d'un arbitrage entre l'usage des ressources et la conservation de celles-ci.

L'arbitrage entre usage et conservation concerne également les ressources culturelles (paysages, bâtiments d'habitation et d'exploitation...) portées par le foncier viticole. L'inscription de la juridiction de Saint-Émilion au patrimoine mondial de l'UNESCO en 1999 a conduit celle-ci à se doter d'un plan de gestion *via* la constitution d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) en 2006 (BRIFFAUD et DAVASSE, 2012).

Le règlement de la ZPPAUP cible à la fois les bâtiments anciens et récents, les nouvelles constructions, les devantures ainsi que les paysages viticoles, les bois ou encore les routes et les chemins (Règlement de la ZPPAUP de Saint-Émilion, version de mars 2007)<sup>6</sup>. Concernant les paysages viticoles, sont ainsi réglementés les profils et le soutènement des terrasses, la plantation des vignes par rapport aux murets, l'entretien de ces mêmes murets et les enseignes des châteaux viticoles. Des restrictions sont également prévues pour certains aménagements dans la mesure où ceux-ci seraient installés dans des axes de vue

---

6. Depuis 2010, les aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) se substituent aux ZPPAUP.

« remarquables » (ce qui soulève le problème des éoliennes par exemple). Les contraintes imposées dans la ZPPAUP sont dès lors parfois génératrices de tensions lorsque des châteaux viticoles entreprennent des travaux tels que la construction de chais remarquables d'un point de vue architectural ou l'aménagement de structures d'accueil (parkings) (*Sud Ouest* du 20 janvier 2015). La teneur des débats répond dès lors de l'arbitrage entre usage(s) et protection et de la durabilité du vignoble bordelais.

### **Le foncier, bien marchand porteur de valeurs non marchandes**

L'attention portée à la parcelle de vignes dans le Bordelais confirme la diversité de valeurs généralement attribuées au foncier agricole. À l'instar de ce que montrent MAUPERTUIS et PRUNETTI (2011) dans le cas de la Corse, elle peut « avoir une valeur d'héritage à titre individuel ou collectif, être un actif foncier pour son propriétaire (public ou privé) susceptible de valorisation économique présente ou future, être un actif foncier pour les héritiers du propriétaire (génération future), être un actif naturel unique au regard de ses caractéristiques écologiques, paysagères, géographiques, sources de valeurs d'usage et de non-usage pour les non-propriétaires, être un territoire symbolique, culturel et/ou politique [...] » (MAUPERTUIS et PRUNETTI, 2011, p. 374).

Au sein des exploitations viticoles essentiellement familiales, le foncier est à la fois un élément constitutif du capital de l'entreprise caractérisable par une rentabilité, un héritage des parents et un legs pour les enfants. Il n'est pas seulement un facteur de production mais aussi le fil conducteur d'une lignée et le vecteur par lequel s'expriment un principe de solidarité ou des conflits entre les générations. Châteaux viticoles ou AOC reconnaissent également au foncier viticole des valeurs identitaires qui les définissent et les différencient.

La dualité marchande et non marchande du foncier est d'autant plus génératrice de questions que le caractère patrimonial fait l'objet de plus en plus d'une valorisation marchande. La production en AOC ou l'œnotourisme ont en effet montré que l'identité et l'histoire de la viticulture locale sont sources de valeurs potentielles, qu'il en existe une demande du côté de consommateurs en recherche d'authenticité et qu'une offre peut se constituer. Cette offre s'organise alors autour d'éléments spatiaux susceptibles d'évoquer les origines et l'histoire de la viticulture bordelaise.

La gestion du foncier au sein d'une AOC est la manifestation d'une conversion d'éléments identitaires en ressources à valeur économique et financière. Si les pratiques communes d'encépagement ou de mode de conduite ou encore les paysages typiques sont considérés comme la richesse de la viticulture locale, ces éléments en viennent dès lors à être gérés comme des objets de consommation ou comme des moyens de production.

Le foncier viticole bordelais par sa fonction identitaire au sein des châteaux, des AOC ou des caves coopératives porte avec lui la dualité marchande d'un patrimoine productif.



### 2.2.2 Le foncier, baliseur spatial et vecteur temporel

Bien constitutif du patrimoine viticole bordelais, le foncier est plus que cela : il participe à la structuration de celui-ci sur le plan spatial et à sa vectorisation dans le temps par le jeu des transmissions et des acquisitions.

#### 2.2.2.1 L'ancrage spatial de biens naturels et culturels

Le foncier, bien patrimonial, a en effet cette particularité de mettre en système un certain nombre de biens localisés dont il permet la jouissance (figure 2.2).

#### **Le foncier, bien patrimonial composite qui met en système de multiples ressources ancrées spatialement**

En développant notre analyse du foncier au sein de la viticulture bordelaise dans le chapitre précédent, nous avons mentionné un certain nombre de biens naturels et culturels ancrés spatialement portés par le foncier : les vignes, les bâtiments, les sols et sous-sols, les ressources hydriques... Ces différents éléments tangibles composent et différencient le foncier viticole. Pas seulement par leur présence ou absence mais aussi par leur qualité : variétés et âge des vignes, architecture des bâtiments... Nous avons également mentionné le rôle du climat, lié à une localisation géographique particulière (proximité à l'estuaire, ou à un cours d'eau comme le Ciron, fond de vallée ou coteaux...). Combinés aux choix de pratiques réalisés par les viticulteurs, d'autres éléments, immatériels cette fois, sont indissociables du foncier : les pratiques (tant en termes d'aménagement des parcelles que de mode de conduite de la vigne ou de vinification), l'histoire (familiale ou locale), les classements, les institutions collectives (AOC, coopération, associations, confréries...), les fêtes traditionnelles... D'autres éléments culturels plus tangibles (mobilier, bâtiments mais aussi routes des vins, petit patrimoine rural...) ont également été mis en exergue.

Le tableau 2.1 synthétise la contribution de chaque attribut du foncier aux différentes composantes patrimoniales de la viticulture bordelaise.

Les sols et sous-sols, les ressources hydriques, les plants de vignes, les aménagements de parcelles, les bâtiments... sont ainsi autant de facteurs productifs ancrés spatialement qui, au prisme de l'agronomie, renvoie aux logiques *productives* inhérentes à toute activité viticole.

Les spécificités d'un vin peuvent être issues d'une complémentarité/adaptation entre les caractéristiques du milieu et les pratiques viti-vinicoles. Dès lors, éléments naturels, géologiques ou biologiques mais aussi techniques agronomiques et aménagements réalisés,



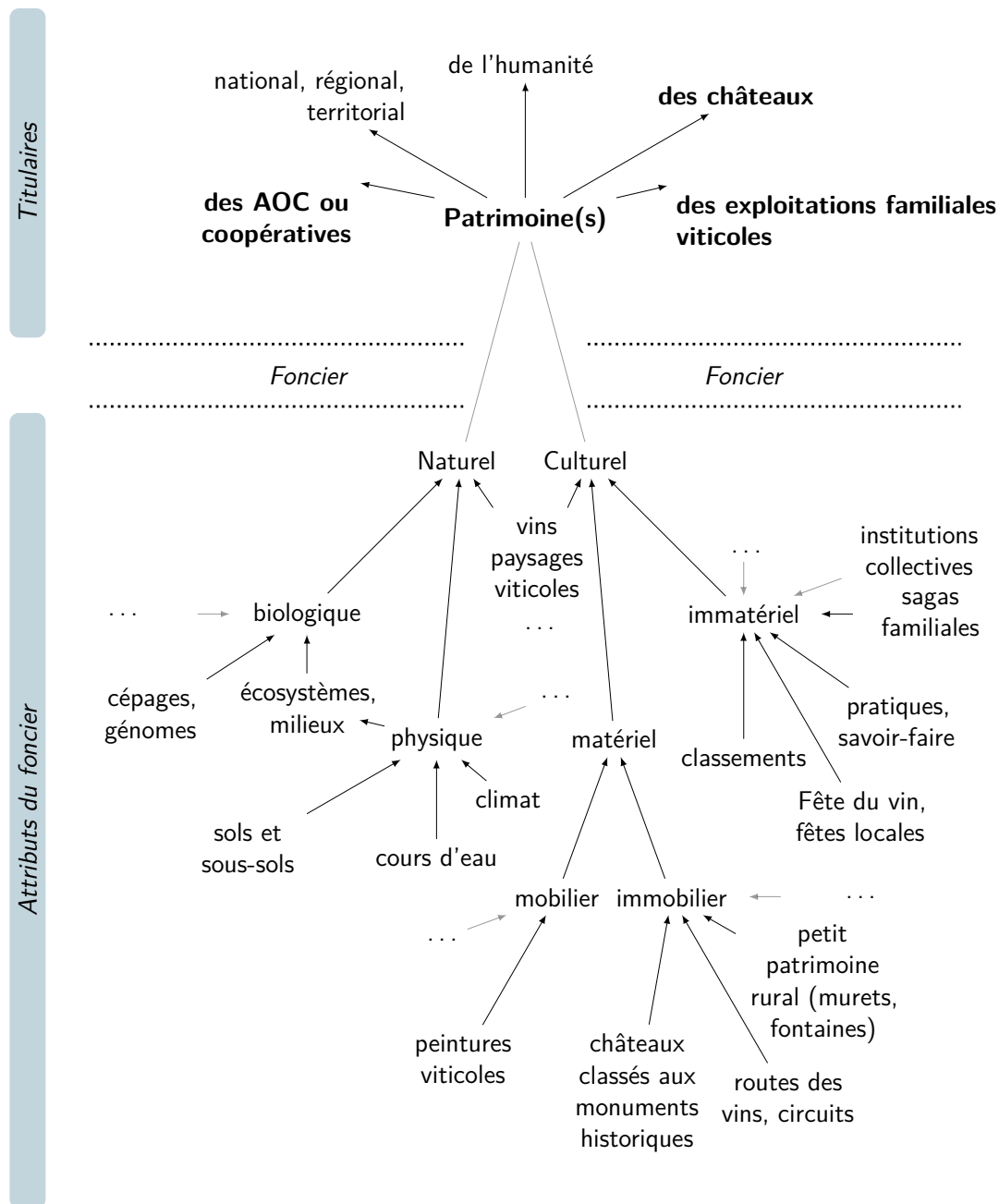


Figure 2.2 – Le foncier bien porteur de composantes patrimoniales de la viticulture bordelaise (source : l'auteur)

Tableau 2.1 – Attributs fonciers et composantes patrimoniales (source : l’auteur)

Attributs	Composantes patrimoniales
Sols et sous-sols, climat, écosystèmes et milieux, cépages et génomes, bâtiments, rendements, mécanisation, aménagement des parcelles (économie d’échelle)	Facteurs productifs
Vins, pratiques et savoir-faire, sols et sous-sols, climat, écosystèmes et milieux, paysages viticoles, fêtes locales, petit patrimoine rural (murets, fontaines, églises), routes des vins, désignations géographiques, rives, ville de Bordeaux	Origine(s) bordelaise(s)
Zonages de protection, inventaires, classements de monuments	Durabilité
Classements des crus, sagas familiales, châteaux (bâtiments) classés aux monuments historiques	Histoire et réputation individuelles
Désignations géographiques, coopératives, zonages de protection, remembrement, restructuration, routes des vins	Actions collectives
Structures œnotouristiques (routes des vins, circuits), paysages viticoles	Valorisation de l’environnement naturel et culturel

peuvent abonder des réflexions autour de *l’origine bordelaise* de la viticulture. En sus du vin, le paysage viticole est l’autre expression de cette complémentarité entre milieux et pratiques. Ainsi, alors que les relations politiques et commerciales avec la ville de Bordeaux fondent la famille des vins de Bordeaux, la distinction d’une rive droite, d’une rive gauche et d’un entre-deux-mers dans le Bordelais répond de cette reconnaissance d’origines géographiques multiples. Par ailleurs, l’origine géographique s’exprime au travers d’éléments culturels matériels et immatériels tels que les routes des vins, le petit bâtiment rural, les fêtes locales, les jurades et confréries. Tous ces éléments sont notamment liés et mis en discours dans le cahier des charges des AOC qui délimitent dans l’espace l’aire de production.

L’aire d’une AOC est l’une des multiples formes spatiales par lesquelles s’exprime la dimension collective de la viticulture bordelaise. À celle-ci s’ajoute les surfaces dédiées à la production de raisins vinifiés en caves coopératives, les surfaces de remembrement et de restructuration ciblées dans le cadre des plans élaborés par l’interprofession, ou encore les zonages de protection publique auxquels sont susceptibles d’avoir participé la profession viticole. L’inscription des paysages viticoles de Saint-Émilion au patrimoine mondial de l’UNESCO se concrétisant par la mise en place d’une ZPPAUP sur les huit communes de la juridiction semble ainsi avoir été le point de départ d’une construction territoriale dont l’objectif était de gérer collectivement l’ensemble des ressources naturelles et culturelles constitutives des paysages viticoles (BRIFFAUD et DAVASSE, 2012). Dans une moindre mesure, les routes des vins procèdent également de ce caractère collectif, parce qu’elles relient les propriétés entre elles et font aujourd’hui l’objet d’un aménagement porté par les organismes de défense et de gestion (ODG) et l’interprofession.

Pendant de la dimension collective, la dimension individuelle du patrimoine viticole bordelais trouve également des points d’ancrage dans l’espace et au travers du foncier :

tout d'abord au travers d'éléments tangibles, monumentaux tels que les maisons de maître du 16<sup>e</sup> au 19<sup>e</sup> siècle, les chartreuses ou les chais de vinification autour desquels s'étendent les vignobles des domaines, puis au travers d'éléments immatériels tels que les histoires des familles locales et la reconnaissance des crus au travers des classements de 1855, de Saint-Émilion, des Graves, *etc.*

Certains des éléments susmentionnés ont fait l'objet de démarches de protection : des bâtiments ont été inscrits aux monuments historiques et les paysages viticoles de Saint-Émilion ont été reconnus au patrimoine mondial de l'UNESCO. Ces démarches traduisent sur le plan spatial la composante « durabilité » du patrimoine viticole bordelais, au même titre que tous les zonages de protection culturelle (UNESCO, ZPPAUP, sites classés et inscrits au titre de leur caractère historique) et naturelle (Natura 2000, schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), zonages de protection agricole) dont la viticulture bordelaise a pu être partie prenante.

La logique de valorisation de l'environnement naturel et culturel qui sous-tend également le patrimoine viticole bordelais s'inscrit dans l'espace au travers d'une part des structures œnotouristiques (routes des vins, croisières, autres circuits) et d'autre part des paysages viticoles qui servent le discours œnoculturel des promoteurs des vins de Bordeaux (interprofession, ODG, exploitants, acteur public).

Certains attributs du foncier participent donc à plusieurs composantes patrimoniales de la viticulture bordelaise. Enjeux collectifs, durabilité, valorisation de l'environnement naturel et culturel, sont par exemple les différentes composantes patrimoniales auxquels peuvent renvoyer les zonages de protection culturelle et naturelle.

### Un opérateur patrimonial

Le foncier supporte de nombreux biens ancrés spatialement : chaque bien est potentiellement porteur de droits d'usage qui peuvent être revendiqués par différents acteurs économiques. Le foncier implique de fait un grand nombre d'acteurs et sa gestion repose sur de nombreuses interconnexions qui supposent une coordination entre les différents usagers des biens qui le constituent, notamment dans une perspective patrimoniale.

Or si le foncier viticole est un bien privé destiné à la production de vins de Bordeaux, il n'en demeure pas moins un élément du *territoire français* reconnu dans le Code de l'urbanisme comme « patrimoine commun de la nation », « chaque collectivité publique en [étant] le gestionnaire et le garant » ([Article L.101-1 du C.urb.](#)). Le foncier viticole ancre fortement des éléments constitutifs du patrimoine territorial, régional, national, mondial (voir figure 2.2 en page 112). Si ce ne sont pas les paysages viticoles qui sont considérés comme patrimoine mondial de l'Humanité, ce peut être une richesse écologique que d'autres acteurs peuvent vouloir transmettre aux générations futures. Le foncier viticole constitue

dès lors un bien stratégique des politiques patrimoniales des acteurs viticoles et des acteurs publics.

Ainsi il est porteur de dimensions patrimoniales qui s'incarnent dans l'espace. C'est pourquoi le foncier est la cible privilégiée de nombreuses politiques patrimoniales territoriales et de filière. La mise en place de zonages constitue une des voies politiques privilégiées pour à la fois protéger et valoriser des biens patrimoniaux reconnus au titre de leur caractéristique historique, symbolique, naturelle, culturelle ou encore paysagère.

À titre illustratif, les terres viticoles font l'objet potentiellement de plusieurs politiques au titre de leur caractère patrimonial :

- inventaire et protection de biens patrimoniaux culturels : UNESCO, sites classés et inscrits au titre de leur valeur historiques scientifique ou paysagère, anciennes ZPPAUP, et ponctuellement classement de bâtiments en monuments historiques ;
- protection de biens patrimoniaux productifs : AOC, zones agricoles protégées (ZAP) (plus rarement en Bordelais) ;
- inventaire et protection de biens patrimoniaux naturels : SAGE, zones vulnérables aux nitrates, conversion en agriculture biologique.

Ainsi, quelles que soient leurs origines, publiques ou viticoles, ces zonages ou classements sont le fait d'une « patrimonialisation » institutionnelle qui peut être généralement décrite en trois étapes : la définition de celui-ci, la sélection des biens qui le constituent, et la gestion de ces biens en vue du maintien du patrimoine (LANDEL, 2007). La reconnaissance d'une AOC peut être analysée comme la première étape d'une patrimonialisation d'une production agricole. La seconde étape est d'établir les biens qui au sein de ce patrimoine donnent du sens à l'identité de cette production. Il s'agit notamment d'identifier les pratiques et les conditions de production qui contribuent à la spécificité du vin produit. Cette sélection ne va pas de soi. La définition de critères partagés appelle au compromis, comme exposé plus haut. La délimitation d'une aire d'appellation constitue un axe de travail majeur et aura des conséquences fortes pour les viticulteurs, car de leur localisation dans l'aire d'appellation, dépendra leur autorisation de produire des vins de « Bordeaux », de « Pessac-Léognan », de « Blaye Côtes-de-Bordeaux », *etc.* et de se positionner sur tel ou tel segment de marché. Le choix de construire les appellations à une échelle communale, pourtant relativement simplificateur d'apparence, se révèle pourtant déjà problématique, comme le suggèrent les listes dérogatoires en annexe de presque tous les cahiers des charges des AOC bordelaises. C'est donc par le foncier que se jouent les effets d'exclusion déjà mentionnés. La gestion de l'AOC par la suite renvoie à la troisième étape décrite par LANDEL (2007).

L'AOC n'est pas le seul cadre dans lequel le foncier joue le rôle d'opérateur patrimonial. La réglementation liée au classement du village de Saint-Émilion par l'UNESCO exposée

plus haut repose également sur un zonage à deux niveaux : il comprend un cœur labellisé et une zone tampon délimitée afin de protéger l'environnement immédiat du village. La délimitation du zonage et donc le choix d'inclure telle ou telle terre viticole peut dès lors engendrer des débats comme nous avons pu le constater pour la délimitation d'un SAGE.

Le rôle d'opérateur patrimonial que nous attribuons au foncier viticole peut également être observé au sein des dynamiques récentes de valorisation œnotouristique. La globalisation de l'économie viticole conduisait les acteurs viticoles à conforter leur ancrage territorial pour renforcer leur identité et développer une activité œnotouristique. Or si il y a lien avec le territoire, il s'accomplit de manière sélective entre une viticulture bordelaise active et un territoire aux nombreuses déclinaisons. Le tracé de routes des vins, l'intégration de sites culturels ou naturels dans des circuits œnotouristiques. . . procèdent de cette sélection. C'est donc par leur foncier que certains viticulteurs pourront accéder à des biens territoriaux devenus des ressources territoriales.

### 2.2.2.2 La transmission par l'héritage et par l'acquisition du foncier

Un patrimoine repose sur un jeu de transmissions de droits entre plusieurs générations. Sur le plan institutionnel, le foncier est le support d'un certain nombre de ces droits. De fait il constitue l'un de ces vecteurs par lequel le jeu de transmission patrimonial peut s'exercer : au sein des familles d'une part, et par la vente et l'achat entre acteurs viticoles d'autre part.

### Mécanismes non marchands et marchands d'allocation du foncier

Depuis la fin du processus de capitalisation de l'activité agricole qui a débuté à la fin de l'Ancien Régime<sup>7</sup>, l'allocation de la ressource foncière agricole se réalise *via* deux circuits complémentaires : d'une part, les transferts de droits intrafamiliaux (héritage, donation, legs) et d'autre part, les transferts de droits marchands<sup>8</sup>. Les mécanismes d'allocation foncière répondent de logiques différentes selon le circuit considéré. Ainsi *via* le marché, les flux résultent de la confrontation d'une offre et d'une demande qui s'accordent sur un prix. Dans le cas d'un transfert intrafamilial, dimensions marchandes et non marchandes

---

7. L'incorporation de la terre dans la sphère marchande est un phénomène relativement récent. C'est en effet durant les 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles que la terre devient un bien dont la propriété revêt une valeur et que des marchés du foncier organisés se constituent permettant à une demande de véritablement se formaliser. Avant le tournant des 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles, il existait des conditions de négociations très variables autour des transferts de droits de propriété : alors qu'un noyau dur de ventes semblaient s'opérer, gravitaient autour de celles-ci un grand nombre de modes de transmission mixtes issus de plusieurs systèmes (féodal, successoral, judiciaire. . .) (BÉAUR, 1991).

8. Les transferts de droits marchands ne s'accomplissent pas uniquement *via* le marché du foncier, mais aussi *via* le marché de la location (fermage).

sont imbriquées : ce sont les rapports de parenté qui gouvernent les règles d'allocation du bien foncier tout en n'excluant pas les tensions liées aux valeurs marchandes capitalisées du foncier.

### **Les transferts au sein des familles de propriétaires viticoles**

Concernant les transferts intrafamiliaux, même si des économistes les ont analysés (BARTHÉLEMY et NIEDDU, 2003), ce sont avant tout les historiens, sociologiques, ethnologues, et anthropologues qui se sont majoritairement saisis de la question des legs entre parents. À titre illustratif, dans une démarche sociologique, C. BESSIÈRE (2004) s'est intéressée aux arrangements parentaux (donations entre vifs) au sein des familles viticoles. À cette occasion, elle mobilise les apports de l'anthropologie pour définir les liens de parentés.

### **Les échanges sur le marché local des vignes**

Les échanges entre les acteurs sur le marché du foncier contribuent également aux jeux de transmission du patrimoine viticole bordelais. En effet, les marchés du foncier sont principalement animés par des acteurs locaux, les achats de terres agricoles se faisant dans un objectif d'agrandissement d'exploitations existantes (COTTELEER et al., 2008). Cette prégnance des acteurs locaux sur les marchés du foncier s'observent aux États-Unis (ELAD et al., 1994) ou en France (DONZEL et al., 2008). Le marché contribue ainsi à l'allocation foncière entre les différents acteurs viticoles bordelais. Cependant et paradoxalement, c'est notamment par le marché foncier que de nouveaux arrivants pénètrent le monde des vins de Bordeaux. L'acquisition de propriétés foncières constitue en effet l'un des moyens de pénétration pour des acteurs étrangers (voir chapitre 1). Or nous avons vu dans le chapitre précédent le rôle très important des arrivants extérieurs (anglais, hollandais, corréziens...) dans l'organisation de la viticulture bordelaise, et donc selon notre grille d'analyse dans la construction et l'évolution du patrimoine viticole bordelais.

### **2.2.3 Les prix du foncier : des indicateurs des dimensions patrimoniales ?**

Le marché du foncier présente cet intérêt d'être un « espace » où s'expriment les préférences des acteurs pour tel ou tel type de bien. Posant que ces biens sont porteurs de dimensions patrimoniales, il est intéressant d'étudier les prix du foncier pour voir ce qu'ils peuvent nous révéler sur les dimensions patrimoniales de la viticulture bordelaise.

Le début des années 2000 est propice à ce genre d'étude parce que cette période est marquée par le renforcement d'une globalisation de l'économie viticole, affectant le foncier.

Ce sont ces impacts que nous pouvons maintenant relire au prisme d'une grille d'analyse patrimoniale. Ainsi la valorisation de l'environnement culturel et naturel du foncier pose des questions de sélection et d'invention du patrimoine naturel et culturel (viticole et non viticole) (effets organisationnel et espace), de valorisation d'aménités culturelles et naturelles non marchandes (effet spatial), mais aussi d'arbitrage entre usage et conservation (question de la durabilité des systèmes de production, effet temps).

L'étude du marché du foncier présente par ailleurs un fort intérêt empirique car aujourd'hui d'importants jeux de données sont disponibles sur les prix et les biens échangés et des méthodes d'analyse économétrique ont été consolidées.

\*\*\*\*

Le patrimoine viticole bordelais est un ensemble hétérogène de biens matériels (bâtiments, terres, outils, *etc.*) et de biens immatériels (savoir-faire, sagas familiales, *etc.*), de biens naturels et artificiels, de biens mobiles et immobiliers. Au sein de cet ensemble, par leur place stratégique ou leur portée symbolique, des biens en particulier peuvent cristalliser des enjeux patrimoniaux. Le foncier en fait partie. Ces biens à caractéristiques variées structurent le patrimoine viticole bordelais en mettant en lien différentes caractéristiques de la viticulture bordelaise *dans le temps* et *dans l'espace* et en participant à la structuration d'un patrimoine. Ils permettent ainsi la réalisation du patrimoine en ce qu'il « manifeste l'appartenance à une généalogie » mais également « à une communauté de lieu ». Les dimensions spatiales et temporelles du patrimoine sont inextricablement liées. Malgré les mutations des sociétés, « les lieux restent étroitement associés au temps », qu'il s'agisse d'un temps de l'éphémère ou d'un temps long (FRÉMONT, 2010, p. 168).

Or en parallèle des transferts intrafamiliaux, les terres viticoles sont échangées sur un marché. Sachant que le foncier est un catalyseur des multiples dimensions patrimoniales, il est important de s'interroger sur la capacité des prix du foncier à intégrer ces composantes et les révéler. Nous proposons donc d'étudier le marché des vignes sur lequel les acteurs viticoles expriment leur préférence pour tel ou tel attribut intrinsèque ou environnementale du foncier. En effet chaque transaction fait l'objet d'un prix, connu grâce notamment aux bases de données de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) et qui peut être analysé à l'aune de la théorie de la rente foncière et des apports de l'économie spatiale. Les prix pratiqués sur le marché du foncier viticole bordelais pourraient ainsi être interprétés comme des signaux porteurs de dimensions patrimoniales. Nous développons cette hypothèse dans le chapitre suivant.

# 3 Le prix du foncier viticole, capteur de dimensions patrimoniales

Le foncier viticole peut être appréhendé comme *l'un des* biens par lequel se structure et se construit le patrimoine viticole bordelais, en particulier dans sa dimension spatiale. Or le foncier est également un bien marchand : il fait l'objet de transactions avec contrepartie monétaire entre vendeur et acheteur. Lors de ces échanges, un prix est établi, « se [faisant] l'écho des attitudes face aux territoires » (GENIAUX et al., 2001). Les dimensions patrimoniales de la viticulture bordelaise pourraient ainsi être alimentées par les préférences des propriétaires viticoles pour certains attributs du foncier qu'ils expriment sur le marché. Dans cette optique, nous posons l'hypothèse selon laquelle par leurs actes d'achats, les acteurs viticoles participent aux logiques patrimoniales dominantes de la viticulture bordelaise, le prix du foncier étant l'une des expressions de ces logiques.

Ce chapitre est divisé en trois sections. Premièrement (section 3.1), nous étayons l'idée selon laquelle le prix du foncier est un indicateur du rapport des acteurs au territoire. Dans la section 3.2, nous montrons que la méthode des prix hédoniques est pertinente pour analyser cette relation. Dans la section 3.3, à partir d'une revue des applications de cette méthode aux prix du foncier agricole, nous cherchons à déterminer si des travaux ont abordé la question patrimoniale avant d'identifier les variables potentiellement explicatives du prix du foncier viticole.

## 3.1 Le prix du foncier, indicateur du rapport au territoire

Le prix émis sur le marché constitue un signal riche en informations, l'acheteur et le vendeur exprimant au travers du prix établi des préférences pour certains éléments situés sur la parcelle elle-même, mais aussi dans son environnement.

Le prix d'une terre agricole peut être compris comme la capitalisation de la rente foncière, la rente foncière étant ici définie comme la valeur de l'utilité conférée par la disposition du sol. Autrement dit, le prix d'une terre est « la somme des profits réalisables par la mise en valeur de la parcelle échangée [...] et mis en concurrence avec les autres possibilités d'investissement » (DONZEL et al., 2008, p.10). La capitalisation de la rente se réalise



par le biais du taux d'actualisation  $i$ . Pour un niveau de rente donné, le prix de la terre diminue quand le taux d'intérêt de référence  $i$  augmente (il existe de meilleurs placements). Par son intermédiaire, le marché du foncier est directement connecté au marché financier (CAVAILHÈS, 2009, p. 23).

$$P = \frac{R_a}{i}(1 - e^{-it^*}) \quad (3.1) \quad \text{Avec : } P \text{ prix de la terre, } R_a \text{ rente foncière agricole, } i \text{ taux d'actualisation.}$$

L'économie néoclassique s'est intéressée particulièrement à cette mise en concurrence de la terre avec d'autres placements, mais l'économie classique, qui a significativement contribué à la théorie de la rente foncière, a également initié la question de l'origine de la valeur de la terre. La rente foncière est le résultat des multiples attributs de la terre, intrinsèques mais aussi géographiques. Et en ce sens, il constitue un indicateur du rapport au territoire. Explorer l'origine de la rente foncière agricole, c'est aussi chercher à expliciter les relations entre acteurs économiques et territoire.

#### 3.1.1 Une différenciation des terres intégrée dans les prix du foncier

La question de l'origine de la rente foncière est une des plus anciennes questions d'économie et celle-ci constitue encore aujourd'hui un « défi » pour les économistes (DERYCKE et al., 1994; GUIGOU, 1982) dans la mesure où la terre est un bien économique singulier.

##### 3.1.1.1 Un constat empirique : des inégales conditions de production créant une rente foncière différentielle

Le foncier est un bien rare, non reproductible. La rareté est ici à la fois absolue et relative (AY, 2011). Les terres sont non seulement disponibles en quantité finie mais de surcroît, elles ne sont pas nécessairement adaptées à l'usage envisagé. La rareté de la ressource foncière est une notion qui ne peut se comprendre que « relativement à des contextes précis qui définissent des ressources » (HERRERA, 2013b, p. 114)<sup>1</sup>.

L'usage productif que peut faire le viticulteur de cette terre n'est possible que s'il est permis par le cadre juridique. En France le cadre juridique établit des droits d'usage qui déterminent les conditions d'exercice d'une activité qui peut être résidentielle, récréative,

---

1. Ainsi, seule une partie des terres agricoles mondiales — 7 554 000 ha OIV (2015) — est dédiée à la plantation de vignes. Dans l'hémisphère nord, les principales terres viticoles se situent sur les côtes est et ouest des États-Unis d'Amérique, en Europe, au Maghreb et au Proche-Orient. Quelques vignobles sont également plantés en Chine et au Japon. Dans l'hémisphère sud, les vignes croissent principalement sur la cordillère des Andes, sur la côte atlantique de l'Amérique du Sud en Uruguay, en Australie, Nouvelle-Zélande, Afrique du Sud. En Bordelais, seule une partie des terres des 505 communes de l'aire d'appellation « Bordeaux » ne peut être raisonnablement consacrée à une production viticole d'un point de vue pédoclimatique (DOMINÉ, 2009).

environnementale ou productive. De la définition des droits d'usage qui s'exprime par la délimitation de zones dépend alors le niveau de rareté de la ressource foncière.

Cette rareté est renforcée par le caractère composite de la terre. Du point de vue de la viticulture, la « terre » c'est à la fois un support, des ressources hydriques (rus, rivières, marais, nappes phréatiques. . .) et minières (sol, sous-sols et roche-mère), des ressources vivantes végétales et animales (cépages, auxiliaires végétaux, flore microbienne. . .), des aménagements tels que des drains, mais aussi des habitations et des bâtiments d'exploitation, des chais, *etc.* Le foncier peut être compris comme un « panier de caractéristiques », le prix qui est conclu entre l'acheteur et le vendeur de la parcelle est donc établi pour un ensemble d'attributs. Les quantités de chaque attribut varient d'une terre à l'autre. Une terre est un bien différencié, créant d'inégales conditions de production et de situation.

L'inégalité des conditions de production peut engendrer des revenus différents d'une terre à une autre. Pour un même usage, certaines terres sont donc plus recherchées que d'autres. En effet, lorsque la demande en produits agricoles est importante, de nouvelles terres de moindre qualité doivent être cultivées, procurant, dans un contexte de rareté de la ressource foncière, un avantage comparatif aux propriétaires qui détiennent des terres de meilleure qualité. Les exploitants de terres de meilleure qualité peuvent alors espérer de plus hauts revenus. Ces revenus anticipés entrent alors dans la composition de « la rente foncière agricole », rente différentielle renvoyant à des problèmes de rendements décroissants et de différenciation entre producteurs dans un contexte de rareté. La théorie de la rente foncière agricole s'appuie largement sur le travail historique de RICARDO ([1846] 1888).

#### 3.1.1.2 Une explication théorique de l'origine de la rente

Aux 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles, le surplus éventuellement dégagé par l'exploitation d'une terre était perçu par les propriétaires terriens qui mettaient leurs terres en location. En reversant le surplus au propriétaire, le fermier payait « un prix d'usage du sol », prix qui variait en fonction des terres louées. Les auteurs précurseurs tels que MARX ([1867] 1909), RICARDO ([1846] 1888) et VON THÜNEN ([1826] 1851) se sont interrogés sur l'origine de ce surplus et sur les légitimes bénéficiaires de cette rente (pour une analyse complète de la genèse de la théorie de la rente foncière, voir l'ouvrage de référence en économie foncière de GUIGOU (1982)) (encadré 3.1).

#### Une rente de fertilité : du rôle de la Nature et de l'agriculteur

Dans la lignée de MALTHUS (1836), RICARDO ([1846] 1888) a souligné le rôle déterminant de la fertilité dans la différenciation des terres agricoles. Dans la lignée de RICARDO ([1846] 1888), MARX ([1867] 1909) distingue d'une part une fertilité naturelle inhérente aux sols

#### Encadré 3.1 – La genèse de la théorie de la rente foncière

La théorie de la rente foncière a été écrite en grande partie au cours des 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles et nous renvoie au début de l'économie politique : il y est en effet question de la redistribution des richesses et de la justification de politiques de prélèvement. Aux 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècle, la terre agricole est alors la principale richesse des Nations (SMITH, [1776] 1904). Même si on ne parle pas de marché du foncier à proprement parler, la terre a indéniablement une valeur économique : elle est source de revenus et c'est la redistribution de ces revenus selon les rapports de force de l'époque (État/propriétaire/fermier/ouvriers) qui est interrogée par plusieurs auteurs.

Dans une première lecture de la « rente foncière », les physiocrates imputent ce surplus à la Nature. Si une terre se révèle plus « généreuse », alors il s'agit d'un don de Dieu. Par conséquent, l'État qui, à l'époque, tire son pouvoir du droit divin, est le légitime bénéficiaire de cette manne naturelle et peut donc la prélever via l'impôt. La rente se répartissait donc entre le propriétaire et l'État.

Des auteurs comme MARX ([1867] 1909), RICARDO ([1846] 1888) et VON THÜNEN ([1826] 1851) vont rompre avec cette lecture et s'intéresser respectivement à l'influence du travail et de la fertilité, de la localisation géographique et des rapports sociaux sur la constitution d'une rente foncière. S'appuyant sur la notion de valeur-travail, ces derniers démontrent que la rente foncière tire

son origine du travail investi dans les terres, dans un contexte de rareté de la ressource foncière et de croissance démographique. Leurs conclusions fournissent ainsi les arguments nécessaires à une nouvelle économie politique où le surplus de revenus reviendrait au capitaliste/fermier et aux travailleurs, rémunérant ainsi travail du capital et travail du salarié.

La théorie de la rente foncière telle qu'elle a été développée au 19<sup>e</sup> siècle par RICARDO ([1846] 1888) puis par les néoclassiques se révèle pertinente jusqu'à la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle : « c'est-à-dire que sans modifier la théorie et en n'introduisant pas d'autres facteurs explicatifs que ceux qu'elle contient implicitement, tels la fiscalité, la réglementation du fermage, ou les coûts d'entretien, le prix de la terre est en quelque sorte prévisible » (BRUN, 1973, p. 4). Ce pouvoir explicatif semble en revanche s'effriter ensuite, les premiers signes d'interrogation apparaissant dans des travaux datant des années 1970-1980 (BOINON et CAVAILHÈS, 1988 ; BRUN, 1973).

Une succession de travaux vont alors permettre, non pas de révoquer la théorie de la rente foncière mais de la reconsidérer en apportant des hypothèses *ad hoc* prenant ainsi en compte l'influence du marché de l'immobilier, les mutations de l'agriculture et l'impact de l'interventionnisme public sur l'aménagement du territoire.

et d'autre part une fertilité « travaillée » produit du capital investi dans l'aménagement et l'amendement des parcelles. La terre peut aussi être améliorée, amendée par des incorporations successives de capital dans le sol (GUIGOU, 1982). Les déboisements et incendies, les opérations d'amendement, de labour, les choix de rotation et d'assolement... mais aussi les constructions, les forages, *etc.* sont susceptibles d'affecter la productivité d'une terre.

#### Une rente de situation

Les différentes conditions de production ne tiennent pas seulement d'éventuelles différences pédoclimatiques ou d'aménagements réalisés sur la parcelle. Elles dépendent fondamentalement de la localisation des parcelles. Ainsi, de la localisation relative de la parcelle par rapport aux marchés existants, va dépendre le niveau de la rente espéré *via* la prise en compte des coûts de transport. RICARDO ([1846] 1888) mentionne le rôle que jouerait l'espace dans les calculs de la rente foncière et parle de « rente de situation ». De son côté<sup>2</sup> VON THÜNEN ([1826] 1851) pose les fondamentaux de la théorie agricole de la localisation.

VON THÜNEN ([1826] 1851) analyse le processus d'allocation des sols aux usages agricoles. L'objectif de l'auteur allemand était alors de comprendre comment les systèmes de culture étaient répartis autour de Berlin dans un contexte de pré-révolution industrielle. Pour cela, il suppose l'existence d'un *état isolé* du reste du monde. Dans cet état, les terres sont homogènes et ne se distinguent que par leur localisation relative à un unique marché, seul lieu d'approvisionnement en produits manufacturés et seul lieu d'écoulement des productions agricoles. Dans ce modèle, les revenus dégagés par la mise en culture des terres — ici des « rentes de situation »  $R_d$  — sont différenciés en fonction de la localisation par le biais des coûts de transports. La rente est alors une fonction décroissante de la distance. Il en résulte des cercles de culture concentriques autour de la ville de l'État isolé (figure 3.1), chaque cercle correspondant à une spécialisation des systèmes de culture. De même que certains propriétaires vont retirer un avantage de la fertilité de leurs terres (si on reconsidère des sols hétérogènes en fertilité), d'autres (ou les mêmes) profitent d'une situation relative au marché avantageuse : leurs terres étant plus proches du marché, leurs coûts de transport sont moindres.

Les avancées réalisées par VON THÜNEN ([1826] 1851) constitueront une des bases essentielles de l'économie spatiale (HURIOT, 1994). Au delà de la « place de marché urbaine » imaginée par VON THÜNEN ([1826] 1851), c'est l'influence de tout site stratégique pour l'agriculture qui peut être mise en évidence dans cette théorie : port, accès aux autoroutes, mais aussi sites touristiques... C'est bien l'idée d'une dépendance spatiale des productions agricoles qui est retenue des travaux de VON THÜNEN ([1826] 1851).

---

2. Il semblerait qu'il n'y ait eu aucun échange entre les auteurs (AVELINE, 2005).

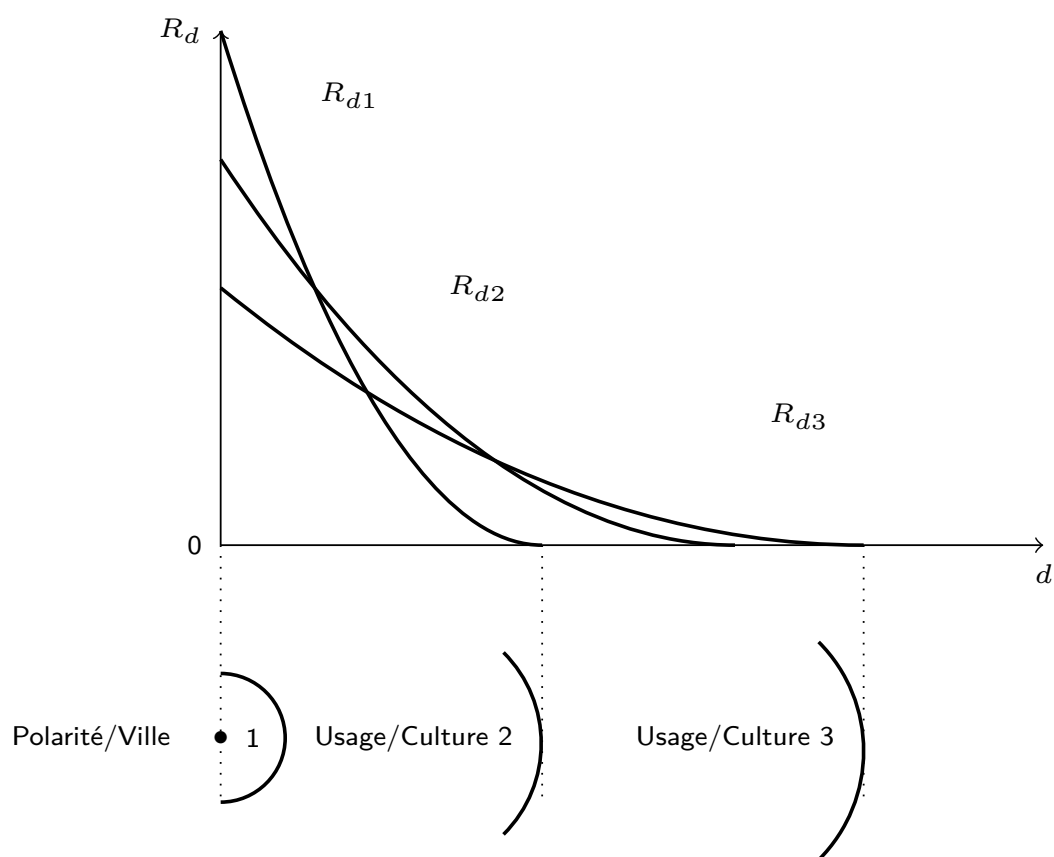


Figure 3.1 – La ville isolée et l'allocation des usages du sol VON THÜNEN ([1826] 1851) (source : d'après HURIOT (1994))

Par ailleurs, si VON THÜNEN ([1826] 1851) interprète l'effet de la distance aux places de marchés agricoles par le biais des coûts de transport, son modèle permet d'intégrer d'autres logiques notamment en termes de concurrence d'usage des sols. En effet, la situation géographique avantageuse d'une terre ne se mesure pas seulement par des distances à des « marchés » interprétables en coûts de transport. Elle peut également être évaluée au regard des pressions exercées par les autres usages tels que l'usage résidentiel concentré dans les centres urbains (CAVAILHÈS et WAVRESKY, 2007).

Trois points doivent ainsi être retenus :

1. la rente foncière  $R$  est un surplus qui émerge dans un contexte de rareté de la ressource foncière et d'inégales conditions de production ;
2. ce surplus est associé aux terres de « meilleure qualité » ;
3. la qualité d'une terre tient de différents attributs intrinsèques (la fertilité) et géographiques (distance aux places de marchés agricoles).

Depuis le 19<sup>e</sup> siècle, la demande des consommateurs et les modes de production agricole ont évolué et ont modifié le rapport au foncier. Face en particulier aux mutations économiques et sociales du 20<sup>e</sup> siècle, la théorie de la rente foncière n'a pas échappé à l'ajout d'hypothèses *ad hoc*. Pour citer GUIGOU (1982, p. 160) : « la théorie de la rente foncière est une théorie qui vieillit bien mais [une théorie] qui vieillit ». Il s'agit notamment d'explicitier et de compléter les différents attributs qui déterminent la qualité d'une terre, la fertilité et la distance aux places de marchés agricoles ne suffisant plus à décrire le caractère différencié des terres.

#### 3.1.2 Une différenciation des terres selon leur environnement naturel, culturel et économique

Les interactions avec le milieu naturel, historique et économique, devenues un sujet important dans les travaux agronomiques (CIRAD, 2009), doivent également être prises en compte afin de comprendre ce qui différencie les terres. Il s'agit à la fois de mieux préciser les objets avec lesquels l'agriculture interagit et de mieux spécifier la nature de ces interactions.

La prise en compte des relations entre les activités économiques et leur milieu trouve de nouveaux appuis dans le renouveau de l'économie spatiale (ALONSO, 1964 ; FUJITA, 1989). Alors que l'analyse de VON THÜNEN ([1826] 1851) permet de concevoir l'espace comme une structure hiérarchisée, le tournant de l'économie spatiale permet d'envisager l'espace comme système dynamique, générateur de différenciation et d'agglomération.

#### 3.1.2.1 Interactions avec l'environnement naturel et culturel par le biais des externalités

Biens immobiliers, les terres se retrouvent dès lors au cœur des interactions entre les différentes activités économiques situées sur un territoire. Cette approche apporte une explication supplémentaire de l'hétérogénéité spatiale de la rente foncière observée par RICARDO ([1846] 1888) et VON THÜNEN ([1826] 1851). La rente  $R_a$  ne dépend pas seulement de la fertilité des terres ou de leur localisation relative à des sites d'intérêt, elle dépend également du contexte local. La différenciation des terres agricoles par le contexte local est notamment analysée par le biais des externalités : positives et négatives, captées par les espaces agricoles et émises par l'agriculture.

Plusieurs travaux empiriques que nous développerons en section 3.3 soulignent l'effet de l'environnement, productif, naturel, culturel sur la formation des prix du foncier. Par exemple : BASTIAN et al. (2002) mettent en évidence l'effet du paysage (« aménités scéniques ») sur les prix du foncier agricole du Wyoming (États-Unis). DACHARY-BERNARD et al. (2012) montrent l'effet des aménités littorales sur le prix du foncier agricole aquitain et charentais. Ou encore HUANG et al. (2006) observent l'influence significative et positive de la densité d'exploitations agricoles sur le prix des terres dans l'Illinois (États-Unis).

Les acheteurs sont donc susceptibles d'avoir des préférences pour telle ou telle caractéristique de l'environnement. Des caractéristiques environnementales seront recherchées, d'autres évitées. Certaines sont, par le biais des externalités, le fruit des autres activités économiques du territoire et composent une « qualité territoriale » internalisée par les agriculteurs dans leurs actes d'achat du foncier. Les productions agricoles sont donc « situées » dans un milieu, milieu sur lequel elles agissent également et dont elles vont pouvoir modifier la qualité (en l'améliorant ou la dégradant). De nombreuses études démontrent l'influence de l'agriculture sur d'autres activités, notamment résidentielles (BRASINGTON et HITE, 2005 ; CAVAILHÈS et al., 2007 ; LE GOFFE, 2000).

En modifiant les conditions de production, les externalités émises et captées par l'agriculture influencent sensiblement le potentiel de chaque terre et donc la formation des prix du foncier sur un territoire (ABELAIRAS-ETXEBARRIA et ASTORKIZA, 2012 ; BASTIAN et al., 2002 ; DACHARY-BERNARD et al., 2012 ; GENIAUX et NAPOLÉONE, 2012 ; WASSON et al., 2013). Il en résulte des distributions spatiales des prix du foncier et des formes d'agriculture sur le territoire.

#### 3.1.2.2 Des prix dépendant des contextes institutionnels et sociaux locaux

Dès l'Ancien Régime, puis au cours du 19<sup>e</sup> siècle, on observe des écarts de prix entre les régions françaises, quand bien même les terres seraient intrinsèquement comparables

(MAURET, 2001). Ce qui signifie que deux agriculteurs situés en deux points du territoire perçoivent différemment (c'est-à-dire selon d'autres logiques) leur rapport au territoire. Cette hétérogénéité spatiale met en évidence la très forte prégnance du contexte institutionnel et social territorial dans le comportement des acteurs et la construction des prix du foncier (DONZEL et al., 2008). Les marchés du foncier sont animés principalement par des acteurs (des producteurs) locaux, que ce soit aux États-Unis (ELAD et al., 1994) ou en France (DONZEL et al., 2008), les achats de terres agricoles se faisant en général dans un objectif d'agrandissement d'exploitations existantes (COTTELEER et al., 2008). Le marché du foncier traduit en effet des logiques internes à un territoire, logiques qui sont également susceptibles d'évoluer dans le temps, le fonctionnement du marché foncier dépendant des facteurs politiques, culturels, voire naturels (BOINON et CAVAILHÈS, 1987).

L'analyse des prix de terre permet de révéler des préférences pour certains aspects du territoire ainsi que les interactions spatiales qui structurent ce territoire, dans un contexte institutionnel local situé dans le temps.

## 3.2 La méthode des prix hédoniques

Tout l'enjeu est d'interpréter le signal-prix enregistré sur le marché du foncier, exercice difficile dans la mesure où le foncier est un bien qui peut être décrit et différencié par de nombreux attributs. Fondée sur les travaux de LANCASTER (1966), la méthode des prix hédoniques peut dès lors être employée afin de révéler les préférences des acheteurs pour certains attributs qui ne font pas l'objet d'un marché propre mais pour lesquels il existe une demande.

### 3.2.1 Le prix d'un bien dépend de la combinaison de différents attributs

LANCASTER (1966) a affiné la théorie microéconomique standard qui se révélait alors insuffisante concernant le caractère particulier des biens fortement différenciés tels que le foncier.

La théorie du consommateur fournit les outils analytiques nécessaires pour appréhender la complexité d'un bien différencié. Elle suppose que les biens ne sont pas valorisés pour eux-mêmes mais pour chacune de leurs caractéristiques : autrement dit, elle se révèle être un support analytique utile pour traiter des biens fonciers multiattributs. Elle fut particulièrement utilisée pour analyser la demande de biens fonciers et de biens immobiliers mais son champ d'application a pu largement être élargi à d'autres thématiques telles que



la demande de monnaie ou les arbitrages entre travail et loisirs, étudiés par LANCASTER (1966) lui-même.

La grande idée de LANCASTER (1966) est la suivante : le prix d'un bien dépend des utilités procurées au consommateur par chacune de ses caractéristiques (LANCASTER, 1966). Soit donc un bien composite décrit par un vecteur de différentes caractéristiques homogènes  $\underline{l}$  et un consommateur qui maximise son utilité  $u$ . Celle-ci est alors fonction de  $g$  autres biens, des caractéristiques  $\underline{l}$  du bien foncier et de  $a_i$  ses caractéristiques individuelles :

$$u = U(g, \underline{l}, a_i) \quad (3.2)$$

Cette théorie repose sur trois hypothèses. Premièrement, l'utilité d'un bien ne résulte pas du bien en lui-même mais des caractéristiques que celui-ci possède. Posséder une terre en soi pour un viticulteur ne lui apporte rien si elle est dépourvue de tous ces éléments indispensables à la croissance de la vigne et à la fructification du raisin — un sol permettant l'enracinement de la vigne, des conditions pédoclimatiques favorables, des ressources hydriques et minérales, *etc.* — mais aussi à sa commercialisation — *a minima* une proximité à des équipements et des réseaux de transports. Deuxièmement, un bien possède plusieurs caractéristiques et beaucoup de ces caractéristiques seront partagées par plusieurs biens. Une terre viticole de Gironde a beau être différente, unique, elle n'en a pas moins des caractéristiques communes avec d'autres terres (une même exposition, un même sol calcaire, une même proximité à l'estuaire, *etc.*). Enfin, troisièmement, le bien présente des caractéristiques qui résultent de la combinaison même de ses différentes composantes.

La théorie du consommateur permet donc de faire un lien direct entre le prix d'un bien et ses attributs, lien formalisé par le modèle des prix hédoniques développé par ROSEN (1974).

#### 3.2.2 Le modèle théorique des prix hédoniques : une formalisation opérationnelle de la lecture de Lancaster (1966)

Sous réserve que les agents disposent d'une information suffisante sur l'ensemble des alternatives qui s'offrent à eux, qu'ils peuvent se porter acquéreur dans l'absolu de n'importe quel bien foncier disponible sur le marché (marché concurrentiel) et que le marché soit suffisamment unifié (homogénéité des préférences), le modèle théorique des prix hédoniques suppose que le prix d'un bien est fonction d'un vecteur des utilités de chacune de ses caractéristiques — d'où le terme « hédonique » qui renvoie à la satisfaction retirée de la jouissance de la caractéristique en question (ROSEN, 1974).

Le modèle des prix hédoniques peut être testé empiriquement. Une telle formalisation a tout d'abord conduit les économistes à préciser les *attributs intrinsèques et structureaux* contribuant à la productivité d'une terre, à dépasser la simple combinaison « fertilité naturelle et capital investi », en prenant en considération les spécificités des productions, les conditions pédoclimatiques des régions mais aussi les pratiques spécifiques des localités. Ensuite, en prenant compte la « distance aux marchés », en la spécifiant et la mesurant, les auteurs ont révélé les polarités des territoires étudiés. Enfin, le modèle des prix hédoniques a permis d'ouvrir la réflexion sur les déterminants du prix du foncier en explorant notamment le rôle de l'environnement immédiat des parcelles par le jeu des externalités.

On distingue ainsi trois catégories de variables dans un modèle des prix hédoniques : (1) des variables qualifiant le bien en lui-même, (2) des variables qui décrivent l'environnement d'une parcelle et (3) des variables spatiales de distance par rapport aux marchés existants ou d'autres sites d'intérêts. Cette catégorisation se révélera particulièrement judicieuse lors de la vérification empirique du modèle.

Supposons donc un bien foncier décrit par un vecteur de caractéristiques  $(X, Z, D)$  noté  $\underline{l}$  avec  $X$  les attributs structureaux ou intrinsèques du bien,  $Z$  les attributs de voisinage et  $D$  la localisation du bien et tel que les hypothèses formulées par LANCASTER (1966) soient vérifiées. À l'équilibre de marché, la confrontation de la demande à l'offre disponible conduit à l'établissement d'un prix du foncier :

$$P_H = f(X, Z, D) \quad (3.3)$$

Avec :  $P_H$  le prix de vente,  $X$  les attributs structureaux ou intrinsèques du bien,  $Z$  les attributs de voisinage et  $D$  la localisation du bien.

On peut considérer que le mécanisme de formation des prix du foncier dépend également de la conjoncture et des conditions de réalisation de la transaction (MALPEZZI, 2003). On écrit alors :

$$P_H = f(T, X, Z, D, J) \quad (3.4)$$

Avec :  $T$  le temps et  $J$  les conditions juridiques de la transaction (notamment les caractéristiques des acheteurs et vendeurs).

D'après ce modèle, le prix d'un hectare de vignes du Bordelais est lié donc à la fois de variables conjoncturelles, des conditions de réalisation de la transaction et des attributs à la fois intrinsèques, géographiques et environnementaux de l'hectare vendu.

Encadré 3.2 – Le prix résultat d'un processus d'enchères entre acheteurs et vendeurs : l'apport de ROSEN (1974)

Dans un contexte de rareté des biens et donc dans un contexte de relative rigidité de l'offre, il existe un processus d'enchères entre les individus, concurrents pour l'usage d'une terre, qui plus est différenciée (HURIOT, 1994). Le prix observé correspond dès lors au consentement à payer le plus élevé de la part des candidats-acquéreurs pour obtenir ce bien foncier, compte-tenu de ses variations de caractéristiques.

ROSEN (1974) prend en compte cette logique d'enchère en définissant la fonction de prix d'un bien hétérogène  $P_H$  comme l'enveloppe des fonctions d'enchère des acheteurs et des vendeurs. Plusieurs présentations de l'approche de ROSEN (1974) ont été réalisées (DESAIGUES et POINT, 1990 ; FREEMAN et al., [1993] 2014 ; MALPEZZI, 2003).

Supposons que la fonction de prix du bien hétérogène sur le marché ait été estimée. La dérivée partielle de la fonction de prix du bien par rapport à une caractéristique (par exemple de voisinage)  $z$  nous donne alors le prix implicite, au sens de l'auteur, d'un attribut (ROSEN, 1974) :

$$\frac{\partial P_H}{\partial z}$$

Toutes choses égales par ailleurs, c'est le prix à payer sur ce marché pour obtenir un bien foncier bénéficiant d'une variation marginale de cet attribut environnemental : par exemple pour acquérir une terre située dans une appellation d'origine contrôlée (AOC) plutôt qu'une autre.

Supposons maintenant un individu acheteur qui maximise son utilité :

$$\max U_i(g, \underline{h}, a_i) \quad (3.5)$$

L'utilité que retire cet individu de sa consommation dépend de  $g$  l'ensemble des biens consommés, des attributs  $\underline{h}$  du bien et de ses caractéristiques  $a_i$  (qui déterminent ses préférences individuelles).

Cet individu pourra acheter un bien dans la mesure où son consentement marginal à payer pour chaque attribut sera égal au prix marginal implicite de chaque attribut défini sur le marché.

La fonction d'enchère de l'acheteur  $\theta_i(\underline{h}, u, r_i)$  détermine alors le consentement à payer de cet acheteur potentiel pour un ensemble de caractéristiques  $\underline{h}$  à un niveau d'utilité  $U_i$  et pour un budget  $B_i$  dépendant des prix  $p_g$  des biens consommés et du coût mensuel ou annuel  $P_H$  de l'exploitation de la terre :

$$B_i = p_g g + P_H$$

En dérivant cette fonction par rapport à l'une des caractéristiques du bien foncier, on obtient alors, toutes choses égales par ailleurs, la somme que l'acheteur consentirait à payer pour une variation marginale de cette caractéristique à utilité et revenu donnés. « En égalisant les enchères marginales qu'il est prêt à payer avec les prix marginaux effectifs du marché, [l'acheteur] détermine finalement ses demandes optimales de caractéristiques [du bien foncier], compte tenu de ses contraintes, notamment de revenu » (O. MARCHAND et SKHIRI, 1995, p. 128).

À la fonction d'enchère de l'acheteur, correspond la fonction d'acceptation de l'offreur (O. MARCHAND et SKHIRI, 1995). Celle-ci est parfois omise (BAUDRY et MASLIANSKAÏA-PAUTREL, 2011 ; LE GOFFE et DELACHE, 1997). L'omission de l'offre se justifie souvent par le caractère exogène des facteurs qui déterminent la mise en vente d'un bien foncier (décès, déménagement...). Cette justification n'est ici valable que si on se place à court terme. En effet, à long terme, les caractéristiques des terres sont susceptibles d'évoluer.

### 3.2.3 La méthode des prix hédoniques : une méthode des préférences révélées

La méthode des prix hédoniques consiste à identifier les attributs qui rentrent en compte dans le prix du bien et à évaluer leur influence sur les prix. Mobilisée dans des domaines variés (évaluation environnementale, étude des marchés immobiliers, analyse du prix du vin ou de l'automobile), la méthode des prix hédoniques peut être appliquée à « tout bien dont la valeur varie en fonction de caractéristiques de qualité inégale et de caractéristiques de localisation renvoyant à des environnements différenciés » (LETOMBE et ZUINDEAU, 2001, p. 607).

La méthode des prix hédoniques a pour premier objectif de déterminer la forme fonctionnelle et d'estimer les paramètres du modèle économétrique à partir de séries de prix. Elle suppose l'existence d'une base de données caractérisant les différents attributs (intrinsèque, de voisinage ou géographique) des biens fonciers. Une fois cette base de données constituée, il s'agit ensuite de spécifier la forme fonctionnelle de la relation reliant le prix  $P_H$  et les variables explicatives.

Si besoin, une dérivation partielle de l'équation estimée permet alors d'obtenir le prix implicite de chaque attribut non marchand composant le bien foncier, immobilier ou tout autre bien hétérogène (encadré 3.2). Chaque prix implicite correspond alors au prix d'une variation marginale de l'attribut considéré sur le marché.

L'évaluation de ces prix implicites prend tout son sens dans une stratégie d'évaluation monétaire d'externalités et de biens publics notamment naturels (DESAIGUES et POINT, 1990). Les valeurs obtenues donnent une *indication* de l'importance accordée par les acheteurs à certains éléments de leur environnement et peuvent ainsi contribuer à l'élaboration d'une politique publique basée sur l'évaluation de projets. Si la méthode des prix hédoniques permet en effet de mettre en évidence l'existence d'une demande pour certains éléments de l'environnement, l'utilisation des estimations de prix implicites doit être utilisée avec prudence dans la mesure où certaines hypothèses du modèle ne sont pas toujours vérifiées (encadré 3.3).

Nous ne cherchons pas à interpréter en termes de « prix » les variations marginales qui pourraient être obtenues à partir du modèle économétrique estimé. Notre intérêt pour cette méthode réside dans sa capacité à révéler les préférences des acheteurs pour certaines caractéristiques foncières que nous proposons d'analyser par le prisme du patrimoine.

Encadré 3.3 – Hypothèses du modèle et critiques de la méthode des prix hédoniques

Compte-tenu du modèle et des hypothèses fortes qu'elle pose, des critiques peuvent être opposées à la méthode des prix hédoniques.

(1) L'hypothèse selon laquelle *les agents sont optimisateurs et rationnels* est une hypothèse forte issue de la théorie économique standard, qui peut être vivement critiquée pour son irréalisme (BOULAY, 2011). CAVAILHÈS et al. (2006) y opposent deux arguments : premièrement, « la méthode des prix hédoniques s'applique à l'agent économique représentatif qui est un agent fictif résultant de l'aggrégation statistique d'individus qui ont évidemment des rationalités limitées » et deuxièmement, « si l'agent représentatif obéit à une rationalité [limitée] ou s'il perçoit mal les caractéristiques du [bien], le modèle économétrique indiquera que les variables introduites ne sont pas significatives » (CAVAILHÈS et al., 2006, p. 84). CAVAILHÈS et al. (2006) concluent en faisant référence à la conception poppérienne de l'hypothèse : « l'hypothèse de rationalité optimisatrice est réfutable et c'est, en ce sens, une bonne hypothèse » (CAVAILHÈS et al., 2006, p.84).

(2) De la même manière, la seconde hypothèse selon laquelle *il n'y a pas de coût de transaction et l'ajustement sur le marché est instantané* est irréaliste (CAVAILHÈS et al., 2006) mais les inerties du marché, les bulles spéculatives... engendrent des imprécisions dans l'estimation du modèle économétrique. Elles n'introduisent pas de biais statistique, c'est-à-dire des erreurs de sens.

(3) L'hypothèse selon laquelle *l'offre de logement est diversifiée et continue et que donc le consommateur trouve sur le marché la combinaison d'attributs de son choix* peut poser problème dans la mesure où les biens comme le foncier ou le logement sont des biens discrets. Acceptable si les

biens et les combinaisons d'attributs offerts sont suffisamment nombreux, elle peut en revanche introduire des biais si le marché est défaillant, c'est-à-dire si certains attributs recherchés ne sont offerts. Cette dernière hypothèse est forte : à l'instar du marché de l'immobilier (FREEMAN et al., [1993] 2014), elle peut être — au mieux — approchée pour ce qui concerne le marché du foncier agricole. Ce qu'il convient donc de vérifier.

(4) S'il permet d'étudier la formation du prix de biens hétérogène, le modèle des prix hédoniques suppose en revanche *l'homogénéité des préférences des acquéreurs*. Dans le cas contraire, c'est-à-dire, en cas d'hétérogénéité des acheteurs, « ceux-ci se répartissent de manière endogène sur des segments différents du niveau de service de logement dont dépend le prix hédonique » (BAUDRY et MASLIANSKAÏA-PAUTREL, 2011, p. 567). Mathématiquement, l'hypothèse selon laquelle chaque individu aurait des contraintes et des préférences différentes des autres acteurs du marché, suppose que la fonction de prix soit non-linéaire. Elle conduit alors l'analyste à retenir des formes fonctionnelles relativement souples telles que la fonction semi-logarithmique (MALPEZZI, 2003). L'hétérogénéité des acquéreurs se révèle d'autant plus problématique dans le cas de l'estimation en deux étapes utilisées généralement pour l'évaluation de prix implicites de biens non-marchands (BAUDRY et MASLIANSKAÏA-PAUTREL, 2011). On suppose alors que :

$$P_H = e^{\eta h \epsilon}$$

Ce qui permet d'estimer :

$$\ln P_H = \eta \underline{h} + \epsilon$$

(suite page 174)

## 3.3 Des variables explicatives à une interprétation patrimoniale des prix du foncier viticole

D'une revue des travaux employant la méthode des prix hédoniques, nous retirons deux informations. D'une part, on trouve peu d'articles dédiés spécifiquement au foncier viticole, et d'autre part, la littérature dédiée au foncier agricole envisageant les résultats obtenus sous l'angle de la question patrimoniale est encore plus réduite. Nous présentons donc ici une revue large des applications de la méthode des prix hédoniques au foncier agricole. *L'objectif est ici d'identifier les attributs qui jouent dans la formation du prix du foncier agricole et de mettre à jour les angles d'interprétation choisis par les auteurs.*

Le « corpus hédonique » propose une très grande diversité de variables explicatives du prix du foncier agricole. En effet, soutenus d'une part par les progrès en information géographique, et d'autre part par la systématisation des enquêtes statistiques agricoles, les applications de la méthode des prix hédoniques se sont succédées, contribuant à son raffinement tant sur le plan technique que sur la précision des phénomènes étudiés.

La littérature révèle évidemment que les caractéristiques des acheteurs et vendeurs sont déterminantes dans la détermination du prix des terres. ELAD et al. (1994) montrent par exemple que la profession de l'acheteur influence la demande pour certains attributs (un acheteur agriculteur est prêt à proposer davantage pour une terre arable de grande superficie), l'introduction de la profession des acheteurs et vendeurs pouvant également justifier au regard de « pratiques pré- ou post-transactions qui échappent au marché » (DACHARY-BERNARD et al., 2012, p. 134). COTTELEER et al. (2008) mettent en évidence l'importance des liens de parenté dans la formation du prix des terres agricoles, les prix étant significativement moindres si l'acheteur et le vendeur appartiennent à la même famille. Dans la même lignée, les travaux de PERRY et ROBISON (2001) montrent l'importance des relations non seulement entre parents mais aussi entre originaires d'une même commune, celles-ci conduisant à des prix moindres sur le marché du foncier agricole. Les auteurs interprètent leurs observations en termes de transferts d'informations et d'arrangements entre voisins. Ces résultats nous donnent dès lors matière à réfléchir quant à l'importance d'appartenir à un même monde — famille, agriculture, village — lors des transactions foncières et semblent confirmer cette idée que le foncier, par le jeu des échanges marchands, contribue à la transmission d'un patrimoine familial mais aussi local.

Plusieurs autres variables jouant significativement sur le prix du foncier agricole ont été mises en évidence (tableau 3.1). Elles peuvent être organisées en plusieurs catégories :

- les caractéristiques agronomiques : pédologie, topologie, climat ;
- l'exposition au risque naturel (localisation en zone inondable) ;
- la situation relative aux voies d'accès et aux zones urbanisées ;

### 3 Le prix du foncier viticole, capteur de dimensions patrimoniales

- l'économie viticole locale ;
- les désignations géographiques et autres classements productifs ;
- l'agritourisme ;
- les zonages de protection ou d'inventaire.

Tableau 3.1 – Applications de la méthode des prix hédoniques aux prix du foncier agricole (source : l'auteur)

Cadre d'analyse	Articles
Pédologie, topologie, climat	type de sols, exposition, pente, altitude (AY, 2011 ; CROSS et al., 2011 ; LIVANIS et al., 2006 ; MADDISON, 2000) ; profondeur des horizons, pH (MIRANOWSKI et HAMMES, 1984) ; pluviométrie et températures (MADDISON, 2000)
Aménagements	irrigation, drainage (HUANG et al., 2006 ; PALMQUIST et DANIELSON, 1989 ; XU et al., 1993)
Exposition au risque	érosion des sols (DAVID A. KING, 1988 ; ERVIN et MILL, 1985 ; MIRANOWSKI et HAMMES, 1984 ; PALMQUIST et DANIELSON, 1989), inondation (DACHARY-BERNARD et al., 2016)
Accessibilité	distances aux équipements et centres urbains (HUANG et al., 2006 ; LIVANIS et al., 2006)
Pression urbaine	distances aux équipements et centres urbains (CAVALHÈS, 2012 ; LIVANIS et al., 2006 ; MA et SWINTON, 2012 ; PÉRÈS, 2009 ; PLANTINGA et al., 2002), taux de croissance de la population (CAVALHÈS, 2012 ; LEFEBVRE et C. ROUQUETTE, 2012 ; PLANTINGA et al., 2002)
Externalités productives	densité d'exploitations (HUANG et al., 2006), désignations géographiques et AOC (CROSS et al., 2011 ; LUNGARSKA et JAYET, 2014 ; PÉRÈS, 2009)
Externalités paysagères	aménités paysagères (BASTIAN et al., 2002 ; DACHARY-BERNARD et al., 2012 ; MA et SWINTON, 2012 ; WASSON et al., 2013)
Zonages et politiques publiques de protection des espaces agricoles et naturels	zonages naturels (ABELAIRAS-ETXEBARRIA et ASTORKIZA, 2012)
Caractéristiques des acheteurs et vendeurs	liens de parenté et de voisinage (COTTELEER et al., 2008 ; PERRY et ROBISON, 2001), professions des acheteurs et vendeurs (ELAD et al., 1994), conjoncture

#### 3.3.1 Caractéristiques pédoclimatiques des parcelles

Jusque dans les années 1990, la littérature consacrée au foncier agricole s'est concentrée sur l'explicitation des déterminants agronomiques du prix des terres (PLANTINGA, 1999), abordant les résultats obtenus sous l'angle de la productivité des terres.



Dans le cadre de sa thèse, AY (2011) mobilise l'ensemble de ces travaux pour embrasser de manière la plus complète possible l'hétérogénéité agronomique des sols en Côte d'Or (Bourgogne, France). Il confirme ainsi pour cette région l'effet positif de facteurs à la fois pédologiques et topologiques dans la détermination des prix du foncier<sup>3</sup>, résultats observables également aux États-Unis (HUANG et al., 2006 ; LIVANIS et al., 2006 ; MIRANOWSKI et HAMMES, 1984) ou en Angleterre et aux Pays de Galles (MADDISON, 2000).

Les caractéristiques pédo-climatiques sont aussi prises en compte dans le modèle des prix. MADDISON (2000) montre l'effet significatif du climat approché par la pluviométrie et les températures saisonnières sur les terres britanniques, tandis que LIVANIS et al. (2006) n'observent aucune influence significative des variables climatiques (approchées par un indice de sécheresse) sur le prix des terres aux États-Unis. Notons que la question climatique est parfois prise en compte sous l'angle du risque et des aléas. Aux États-Unis, ERVIN et MILL (1985) et PALMQUIST (1989) ont ainsi montré que les acquéreurs de terres en Caroline du Nord et dans le Missouri prenaient en compte l'exposition des parcelles au risque d'érosion dans le prix du foncier. En France, DACHARY-BERNARD et al. (2016) montrent que les espaces viticoles du bord de l'estuaire de la Gironde, soumis aux inondations, sont affectés d'une moindre valeur, toutes choses égales par ailleurs. La question des inondations est intéressante car si elle peut être étudiée sous l'angle de la productivité et du risque comme dans les articles précités, elle renvoie également à l'histoire de la viticulture bordelaise et aux grandes extensions du vignoble au bord de l'estuaire.

Les caractéristiques pédoclimatiques d'une région conduisent les agriculteurs à adapter leurs pratiques mais aussi à aménager les parcelles. ERVIN et MILL (1985), PALMQUIST (1989) et XU et al. (1993) ont ainsi exploré le rapport entre déterminants pédoclimatiques et investissements agricoles réalisés dans l'aménagement des parcelles, c'est-à-dire l'impact du capital incorporé dans la terre. Alors qu'ils montraient l'effet négatif d'une forte exposition des sols à l'érosion, PALMQUIST (1989) et ERVIN et MILL (1985) montrent également l'effet positif d'un drainage des sols sur les prix des terres arables en Caroline du Nord (États-Unis) et d'un terrassement sur le prix des terres du Missouri (États-Unis). La marge de manœuvre accordée aux agriculteurs en matière de transformation des sols n'est toutefois pas identique en tout point du globe. Dans le cas de la viticulture bordelaise, ces aménagements sont aujourd'hui limités par le biais de l'appellation d'origine contrôlée

---

3. La prise en compte de la pédologie et de la topologie dans un modèle de prix hédoniques soulève irrémédiablement la question des données. La topologie est classiquement décrite par l'altitude, la pente et l'exposition au soleil des parcelles. AY (2011) exploite des données de sol précises tels que la texture des sols, la granulométrie et la richesse en matière organique, synthétisés par la réserve utile et des données topologiques (altitude, pente, exposition) tels que la pente, l'exposition au soleil, l'altitude ou la réserve utile des sols. DAVID A. KING (1988), LIVANIS et al. (2006) et MIRANOWSKI et HAMMES (1984) mesurent la profondeur ou le pH du sol sur le prix des terres agricoles. CROSS et al. (2011) introduisent également des variables pédologiques. Mais pour mesurer la qualité des sols, les auteurs font le choix d'une approche « subjective » : ils identifient des zones de terres « réputées de meilleure qualité ». Leur choix méthodologique traduit la difficulté d'identifier des indicateurs suffisamment complexes pour évaluer la qualité d'une terre, en particulier en l'absence de données suffisamment précises telles que celles exploitées par AY (2011) dans sa thèse.



(AOC). Certes, les sols peuvent être travaillés par des techniques de labour mais leur transformation (drainage, irrigation, modification de l'horizon des sols) est interdite.

D'autres auteurs utilisent directement des indices de productivité : CAVAILHÈS et WAVRESKY (2003) utilisent ainsi le découpage en petites régions agricoles (PRA) comme indicateur de la productivité agricole, tandis que HUANG et al. (2006) mobilisent des indices synthétiques de productivité des sols. Dans tous les cas, il s'agit bien ici d'aborder les prix du foncier en termes de productivité.

Cette interprétation des facteurs agronomiques sous l'angle de la productivité peut toutefois être complétée par une réflexion autour de l'origine géographique, dès lors que les caractéristiques pédoclimatiques sont suffisamment spécifiques pour différencier les régions agricoles et que des systèmes de désignations géographiques ont été développés. Dans un article traitant spécifiquement de la viticulture dans l'Oregon (États-Unis), CROSS et al. (2011) comparent ainsi l'effet des caractéristiques pédologiques et topologiques et l'effet d'une localisation dans une *american viticultural area* (AVA)<sup>4</sup> sur le prix des vignes. Leurs résultats les amènent ainsi à relativiser l'importance des caractéristiques agronomiques dans la formation du prix du foncier viticole dès lors que ce dernier fait l'objet d'une désignation d'origine géographique. De même, GERGAUD et al. (2015) mettent en exergue le fait que l'« échelle de crus »<sup>5</sup> explique significativement le prix des vignes champenoises (Champagne, France). De tels phénomènes de « réputation » se retrouvent notamment pour les domaines fonciers producteurs de crus classés dans le Bordelais : ce qui soulève la question de l'effet de la réputation individuelle des histoires et des propriétés viticoles sur les prix fonciers.

#### 3.3.2 Situation relative aux zones urbanisées et aux routes

Les enjeux et défis contemporains de l'économie urbaine — notamment en matière de métropolisation, d'étalement urbain, de fractures sociales — ont bénéficié à l'explicitation des dimensions géographiques du prix des terres agricoles.

Plusieurs travaux précités prennent en compte la situation des terres agricoles relative aux zones urbanisées et aux routes. Le choix des variables traduit différentes approches : mesure de l'accessibilité des terres sur les revenus agricoles espérés ou mesure des anticipations de conversion. Dans le premier cas, sont considérés les coûts de transport imputés aux terres agricoles en fonction de leur proximité aux marchés et aux routes. Dans le second cas, il s'agit plutôt de prendre en compte la concurrence de l'usage résidentiel dans des contextes de forte demande en terrains bâtis.

---

4. Contrairement aux AOC, les AVA ne désignent qu'une aire géographique et n'engagent aucunement les viticulteurs en termes de pratiques viti-vinicoles.

5. De 1919 aux années 1990, ce classement a déterminé le prix des raisins en fonction de leur origine géographique.

HUANG et al. (2006) prennent en compte l'accessibilité des terres par des mesures de distances aux villes les plus importantes démographiquement : ils observent ainsi l'influence négative de la distance à la ville de Chicago et aux villes de plus de 50 000 habitants sur le prix des terres agricoles dans l'Illinois (États-Unis), tout comme MA et SWINTON (2012) pour les terres agricoles du Michigan (États-Unis). PLANTINGA et al. (2002) intègrent également la distance à la route et observent un effet significatif et positif de la proximité à des axes routiers pour l'ensemble des terres agricoles américaines.

Les auteurs qui explorent l'influence urbaine sur le prix des terres agricoles par le biais des anticipations de changements d'usage, instrumentalisent la probabilité de conversion de plusieurs manières : par des variables de distance (distance au centre urbain le plus proche, distance au bassin d'emploi, distance aux villes d'importance administrative), soit par le taux de croissance de la population communale et le revenu des habitants traduisant les variations de demande en terrains bâtis, soit par les zonages des documents d'urbanisme (CAVAILHÈS, 2012 ; LEFEBVRE et C. ROUQUETTE, 2012 ; PÉRÈS, 2009 ; PLANTINGA et al., 2002). Étudiant les prix du foncier agricole situé en zone périurbaine, CAVAILHÈS (2012), LEFEBVRE et C. ROUQUETTE (2012) et PÉRÈS (2009) montrent une augmentation significative des prix avec la pression urbaine, observation vérifiée par COTTELEER et al. (2008) aux Pays-Bas qui pointent néanmoins l'effet inverse d'une proximité aux zones résidentielles dès lors qu'on s'intéresse au foncier agricole en zone rurale.

Si LIVANIS et al. (2006) mettent en évidence l'action simultanée de ces deux effets supposés de l'influence urbaine sur le prix des terres agricoles aux États-Unis, dans tous les cas, c'est la rentabilité des terres agricoles et l'arbitrage coûts/bénéfices au regard des autres usages du sol qui est questionnée. Or, la relation « ville-rurale-terre agricole » peut également être approchée au regard de considérations historiques : dans le chapitre 1, nous mettons en effet en avant le rapport de la vigne à la ville de Bordeaux mais aussi à d'autres juridictions telles que Libourne ou Sauveterre-de-Guyenne. Nous relevons à ce propos la remarque de CAVAILHÈS (2012) qui rappelle que « les meilleures terres sont souvent les plus proches des villes (qui se sont implantées depuis l'Antiquité au milieu de terres fertiles) » (CAVAILHÈS, 2012, p.111) et que la rente ricardienne et la rente thünienne sont souvent liées. Ainsi le développement de Bordeaux et de bastides telles que Libourne ou Sauveterre-de-Guyenne a été possible notamment grâce au commerce du vin produit à ses portes et longtemps prisé par la Couronne d'Angleterre. Et encore aujourd'hui, le développement touristique des villes s'appuie sur le vignoble accessible par le fleuve et les routes. Le rapport à la ville se construit aussi sur le plan politique, certaines juridictions ayant joué à leur tour un rôle important dans le commerce du vin certes grâce à leurs ports mais aussi grâce à leurs réseaux d'influence. Le travail de PÉRÈS (2007) consacré aux terres viticoles situées dans des espaces urbains, abonde cette réflexion. Sa thèse « la vigne et la ville » met en avant le rapport complexe entre une viticulture historique et la ville. L'AOC « Pessac-Léognan », qui est complètement encadrée en milieu périurbain et urbain, semble ainsi avoir capitalisé l'effet réputation de ces terres viticoles historiques.

#### 3.3.3 Le contexte local productif

L'environnement productif peut avoir des conséquences sur le prix du foncier agricole. Dans cette perspective, HUANG et al. (2006) cherchent à approcher les changements structureaux subis par l'agriculture porcine dans l'Illinois (États-Unis) et leur éventuel effet sur le prix des terres agricoles. Or ils observent dans leur modèle des prix hédoniques le lien significatif et négatif entre densité d'exploitations et prix du foncier agricole, les auteurs contrôlant l'influence de la productivité du sol. Ce résultat va à l'encontre de l'intuition selon laquelle l'élevage porcin, supposé favoriser la productivité des sols, participait à une valorisation des terres arables. Ils l'expliquent par les externalités négatives qu'émettent les installations d'élevage : celles-ci amoindriraient la valeur des terres agricoles dans une perspective de conversion résidentielle.

Ces travaux nous orientent également vers l'idée qu'il convient de tester l'influence de l'environnement productif, c'est-à-dire l'effet des externalités émises par les autres productions, viticoles ou non. Nous supposons que ces effets peuvent être aussi bien négatifs que positifs. Dans ce cas, il s'agirait alors d'éventuels effets *cluster*, c'est-à-dire des dynamiques collectives doubles de concurrence et de coopération, qui peuvent s'exercer entre acteurs agricoles notamment pour la ressource foncière. Cette composante collective dans la création de valeurs foncières semble peu prise en compte, à l'exception des travaux de PÉRÈS (2007, 2009) qui le réalisent au travers des AOC viticoles bordelaises. La thèse de PÉRÈS (2007) souligne ainsi l'importance des AOC en tant que facteur de différenciation, créateur de valeur. Mais elle propose aussi de considérer l'AOC en tant qu'outil institutionnel qui dessine un cadre collectif. L'influence d'autres formes organisationnelles sur le marché du foncier pourraient ainsi être explorées. Nous pensons notamment aux caves coopératives dont le fonctionnement repose largement sur des relations de coopération et de concurrence (CORADE et LACOUR, 2015).

#### 3.3.4 Des aménités naturelles et culturelles produites par le territoire et captées par l'agriculture

Le territoire peut favoriser l'existence, la reconnaissance et la valorisation d'aménités naturelles et culturelles. S'agissant des externalités captées par l'agriculture, nous nous intéresserons plus particulièrement aux aménités issues des paysages urbains et des paysages ruraux et sites à caractère scénique.

#### 3.3.4.1 Aménités des paysages urbains et des paysages ruraux et sites à caractère scénique

BASTIAN et al. (2002) et WASSON et al. (2013) montrent respectivement que les aménités paysagères peuvent influencer significativement et positivement le prix du foncier agricole dans le Wyoming (États-Unis). Selon ces auteurs, il est possible que ces aménités soient valorisées dans une perspective de conversion de la terre agricole et de construction immobilière pour laquelle un paysage remarquable constituera un atout en termes « d’habitabilité ». MA et SWINTON (2012) s’intéressent en particulier aux effets (qui se révèlent significatifs et positifs) des aménités naturelles sur le prix des terres agricoles destinées à être converties dans le Michigan (États-Unis). En France, DACHARY-BERNARD et al. (2012) observent également une influence significative d’une proximité au littoral sur les prix du foncier agricole sur le littoral atlantique. Leurs travaux mettent toutefois en évidence des effets variables en fonction des régions, variabilité qu’ils imputent aux éventuels risques que peuvent comporter une trop grande proximité au littoral dans certaines zones : on peut alors parler de « désaménités ». Lorsque les aménités littorales jouent positivement sur les prix du foncier agricole, les auteurs rejoignent l’interprétation de BASTIAN et al. (2002) et WASSON et al. (2013) : il s’agit selon eux d’une capitalisation des aménités paysagères dans le cadre d’une anticipation de conversion.

Il nous semble que la capitalisation des aménités paysagères dans les prix du foncier peut toutefois être différemment interprétée en fonction du contexte. En effet, en zone agricole sous faible pression urbaine, la capitalisation d’aménités paysagères peut prendre sens dans une stratégie de valorisation de produits locaux ou d’une offre touristique d’accueil à la propriété. En Italie, il a ainsi été montré à l’aide de la méthode des prix hédoniques que des aménités culturelles et paysagères pouvaient être internalisées par des activités agritouristiques (OHE et CIANI, 2010). OHE et CIANI (2010), qui parlent plus directement d’aménités « patrimoniales », valident l’influence du nombre de sites classés à l’UNESCO sur le prix des hébergements proposés par les agriculteurs du nord et du centre de l’Italie. Dans la mesure où ces activités d’hébergements et de restauration sont fortement liées à la détention de terres agricoles, les revenus issus de l’agritourisme entrent donc théoriquement dans la composition de la rente foncière. On peut donc raisonnablement envisager qu’ils sont capitalisés dans les prix du foncier agricole. OHE et CIANI (2010) mettent en outre en évidence le lien qui peut exister entre la présence de productions locales de vins sous *Denominazione di origine controllatas* (DOCs) et la présence de sites classés au patrimoine mondial de l’Organisation des Nations Unies pour l’éducation, la science et la culture (UNESCO), les deux générant une plus-value pour l’activité agritouristique.

Nous avons vu dans le chapitre 1 qu’une partie de la viticulture bordelaise tend à valoriser son environnement naturel et culturel dans le cadre structuré d’une offre œnotouristique mais aussi dans le cadre d’une stratégie commerciale du vin mobilisant des éléments scéniques de l’environnement pour mettre en valeur « l’authenticité du vin ». Il est donc

opportun de tester l'effet d'aménités naturelles et culturelles sur les prix du foncier viticole et de l'interpréter en terme de valorisation d'aménités patrimoniales.

Les aménités étudiées dans les travaux susmentionnés émanent de paysages ruraux, à forte composante agricole ou naturelle. Si LAZRAK et al. (2009) ont montré l'importance du patrimoine architectural et culturel sur les prix de l'immobilier (le classement de monuments, le style architectural remarquable, le caractère ancien des façades sont autant d'éléments qui peuvent entrer en ligne de compte dans le prix d'un logement), en revanche, l'effet potentiel de la qualité architecturale du bourg voisin sur une activité agricole (par le biais des prix du foncier ou de produits agricoles) n'a que peu, voire pas été étudié. Pourtant, il nous semble que la qualité architecturale d'un site construit peut potentiellement produire des aménités qui pourraient être captées par les productions viticoles (flux touristiques, image...) d'autant plus que le vignoble protégé par différents outils institutionnels (documents d'urbanisme et AOC) résiste dans certaines zones urbaines du Bordelais (PÉRÈS, 2009).

#### 3.3.4.2 Un rapport sélectif à l'environnement naturel et culturel ?

Les articles de (BASTIAN et al., 2002 ; DACHARY-BERNARD et al., 2012 ; WASSON et al., 2013) s'appuient sur des couches vectorielles, des photographies aériennes et satellites, voire des modèles numériques de terrain pour mesurer les différents attributs paysagers de l'environnement des parcelles. Ces attributs sont alors définis *a priori* : vue sur la montagne, présence de forêts, cours d'eau, distance au littoral, etc.

Nous relevons le travail original de MATHEWS et REX (2010) qui, pour incorporer l'effet de l'environnement paysager et culturel dans une évaluation du foncier agricole, ont construit des variables issues d'un système de géolocalisation participative. Les auteurs ont invité des individus à géolocaliser les sites d'intérêts pour eux (points de vue, bâtiments, cours d'eau...) et à expliquer leur choix. Même s'ils n'utilisent pas la méthode des prix hédoniques<sup>6</sup>, les travaux de MATHEWS et REX (2010) sont particulièrement intéressants dans la mesure où ils prennent ainsi pleinement en considération le caractère construit et subjectif des relations entre milieu naturel, culture et acteurs locaux et donc, selon notre interprétation, les dimensions patrimoniales des terres.

Nous aurions aimé réaliser un tel travail avec un échantillon de viticulteurs girondins. Nous retenons l'idée d'une nécessaire sélection des sites patrimoniaux sous l'angle de la viticulture. Nous avons à notre disposition l'ensemble des supports diffusés auprès du grand public par les viticulteurs et leurs institutions. Ces supports véhiculent en effet

---

6. Les travaux de MATHEWS et REX (2010) contribuent au *Land Evaluation and Site Assessment* du département de l'agriculture des États-Unis, outil d'aide à la décision qui évalue l'importance relative des terres agricoles. Le modèle retient essentiellement des facteurs de productivité mais peine à intégrer les aménités naturelles et culturelles (paysages, habitats pour la faune et la flore).

l'image que les viticulteurs et leur interprofession souhaitent donner de leur production. Ils doivent nous permettre en théorie d'identifier le patrimoine territorial intégré par la viticulture bordelaise.

#### 3.3.5 La protection des espaces naturels : les zonages environnementaux

Enfin, il est nécessaire d'évoquer le cas des zonages environnementaux et de leur influence sur les prix du foncier agricole. Une partie de ces zonages environnementaux est élaborée avant tout pour protéger les espaces naturels.

Le cas d'étude de ABELAIRAS-ETXEBARRIA et ASTORKIZA (2012) est à ce sujet éloquent. Les auteurs analysent les prix de deux catégories de biens fonciers situés non loin de Bilbao (Espagne) : les premiers se situent dans une réserve naturelle, les seconds se situent hors de la réserve. Nous retenons un résultat en particulier : les acheteurs ne valorisent pas de la même façon les terres situées dans la réserve et les terres extérieures. Selon les auteurs, la mise en place d'une politique de protection naturelle par zonage modifie les options possibles pour un agriculteur et donc les revenus qu'ils peuvent espérer de la terre achetée. Toutes choses égales par ailleurs, les agriculteurs qui se portent acquéreurs d'une terre située dans la réserve naturelle valorisent davantage le potentiel de fertilité des terres dans la mesure où ils ne peuvent envisager aucune conversion de leurs terres. Au contraire, les acheteurs de terres agricoles situées à l'extérieur de la réserve semblent suivre davantage une logique d'anticipation de construction.

Cette différence est profondément liée au caractère réglementaire stricte du zonage mis en place et des contraintes qu'il impose sur la constructibilité des terrains. Trois types de zonage naturel peuvent être distingués en France selon le niveau de contraintes qu'ils imposent. GENIAUX et NAPOLÉONE (2012) distinguent :

- les zonages stricts (les arrêtés de biotope, les réserves naturelles nationales, les zones centrales des parcs nationaux, les réserves de biosphères, les sites inscrits, les sites classés et les propriétés du conservatoire du littoral),
- les zonages souples (les zones spéciales de conservation (ZSC), les zones de protection spéciale (ZPS), les zones périphériques des parcs nationaux, les zones Ramsar, les réserves biologiques dirigées, les réserves de l'office national des forêts (ONF), les réserves naturelles volontaires et les zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO)),
- et les zonages de connaissance (inventaires des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)).

### 3 Le prix du foncier viticole, capteur de dimensions patrimoniales

Dans l'hypothèse d'une influence des zonages de protection d'espaces naturels sur le marché des vignes, il nous faudra définir les zonages susceptibles d'influencer les pratiques viticoles et de modifier le prix des vignes. D'autres zonages à visée environnementale seront peut-être à prendre en considération tels que les zones vulnérables aux nitrates. Au delà des implications en termes de changement d'usage d'une terre agricole, il nous semble que l'effet de ces zonages peut être également pensé en termes de contraintes sur les pratiques viticoles. Ce qui nous permet d'évoquer d'autres types de zonages contraignants : productifs tels que les AOC ou culturels tels que le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO. La différence avec les zonages naturels précités ne tient pas seulement de leur objet de protection (productions, paysages, monuments) mais aussi de l'implication de la viticulture dans leur reconnaissance, voire dans leur définition. En effet, il apparaît dans le chapitre 1 qu'en termes de politiques d'aménagement du territoire, l'implication de la viticulture s'exprime davantage par le biais des AOC ou plus ponctuellement lors de la reconnaissance des paysages viticoles de Saint-Émilion par l'UNESCO. C'est donc la composante durable du patrimoine viticole qui pourra être questionnée au travers de différentes variables de zonages.

\*\*\*\*

La revue de littérature nous permet ainsi d'identifier des variables explicatives qui peuvent être adaptées au cas du foncier viticole bordelais mais qui requiert un important travail de définition, de collecte et de traitement de données spatialisées (tableau 3.2).

Tableau 3.2 – Programme empirique : construction des variables (source : l'auteur)

	Variables
Pédologie, topologie et climat	type de sols*, pente et altitude, exposition, rive, localisation en zone inondable
Situation relative aux voies d'accès et aux zones urbanisées	distance aux espaces urbanisés, aux routes
Économie viticole locale	poids de la coopération, type de production (AOC, IGP ou autres), encépagement (blanc ou rouge), productivité (volumes, rendements), aides publiques relatives au foncier (plans d'arrachage ou de restructuration)
Désignations géographiques et autres classements	AOC*, parcelle d'un domaine produisant un cru classé*
Agritourisme	attractivité viticole de la commune, équipements touristiques, proximité à une route des vins ou à un site touristique
Zonages de protection ou d'inventaire	inscription du paysage (rural ou urbain), localisation dans une zone UNESCO, localisation en zone naturelle protégée, localisation dans une zone vulnérable aux effluents agricoles

\* Variables omises ou redéfinies dans le modèle économétrique (voir chapitre suivant).



*Notre hypothèse étant que la création de valeurs sur le marché du foncier est aussi le résultat des dynamiques patrimoniales de la viticulture bordelaise, nous avons essayé de montrer que ces variables peuvent faire l'objet d'une interprétation originale, englobant les différentes composantes du patrimoine viticole bordelais. Nous proposons ainsi d'analyser les résultats qui seront obtenus à partir de ces variables.*

Dans cette perspective, nous devons au préalable construire une base de données multi-sources permettant d'embrasser les différents facteurs de différenciation des terres viticoles bordelaises, au prisme de dimensions patrimoniales.





# 4 L'apport d'un modèle hédonique pour comprendre le patrimoine

L'enregistrement des prix du foncier permet de capter à l'échelle de tout un vignoble, des signaux qui peuvent être interprétés ensuite par la méthode des prix hédoniques.

L'application de la méthode des prix hédoniques au marché du foncier viticole bordelais n'est possible que par la collecte et le traitement de données géographiques complémentaires à l'échelle du département de la Gironde. La base de données fait converger et harmonise différentes sources de données spatialisées permettant de qualifier les terres viticoles. La construction de cette base de données a exigé un important travail tant technique que documentaire. Son exploitation par des méthodes d'analyses économétriques éprouvées nous permet ensuite de discuter du patrimoine viticole bordelais en tant qu'objet en construction au travers du marché foncier.

Le chapitre est divisé en trois sections. Dans la section 4.1, nous présentons les variables introduites dans le modèle. Dans la section 4.2, nous détaillons les différentes étapes de l'analyse économétrique en insistant sur la nécessité de prendre en compte les effets de dépendance et de discontinuité spatiales dans un modèle des prix hédoniques du foncier. Enfin dans la section 4.3, nous analysons la significativité des variables du modèle économétrique retenu et montrons que les estimations obtenues peuvent abonder une analyse du patrimoine viticole bordelais.

## 4.1 Données et variables

Dans cette section, nous présentons donc les différentes variables introduites dans le modèle, les sources des données, et le mode de calcul retenu le cas échéant. Nous décrivons en premier lieu la variable à expliquer du modèle PRIXHD, prix d'un hectare de vignes vendu entre 2002 et 2010, avant de présenter les variables explicatives retenus.

### 4.1.1 Le prix des vignes

Dans plusieurs pays, les transactions de biens fonciers font l'objet d'un enregistrement : les prix pratiqués sont ainsi connus et des séries de prix sont disponibles sur plusieurs années. Ces données collectées sur les marchés du foncier rural constituent un matériel riche et stratégique dans le cadre d'une observation foncière des territoires (GENIAUX et al., 2009).

Dans le cadre des politiques contemporaines d'aménagement du territoire, l'observation foncière est en effet devenue stratégique (LEMARIÉ-BOUTRY, 2013b). Sont mesurés, et si possible analysés, la répartition des usages du sol, leurs continuités et discontinuités, les conversions de terres, les propriétés, leurs morcellements... mais aussi les prix du foncier rural et de l'immobilier. Il existe différentes bases de données enregistrées sur plusieurs années, couplant ou permettant de coupler information statistique et information géographique. Les bases de données de prix du foncier rural et de l'immobilier en font partie.

La qualité de cet enregistrement va toutefois dépendre de la transparence du marché foncier. En France, nous disposons de données relativement fiables dans la mesure où les notaires sont dans l'obligation d'informer les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) des projets de vente (SAFER AQUITAINE ATLANTIQUE, 2016)<sup>1 2</sup>. Nous mobilisons ainsi les DIA transmises par les notaires à la SAFER Aquitaine-Atlantique (SAFER AQUITAINE ATLANTIQUE, 2010) entre 2002 et 2010.

#### 4.1.1.1 Sous-segmentation du marché des vignes de la SAFER : définition de la population statistique

En Aquitaine, les données réceptionnées par la SAFER sont systématiquement enregistrées dans une base informatisée depuis 2002. Cette base de données reprend l'ensemble des champs disponibles dans une notification : prix global de la vente, information sur les acheteurs et vendeurs, référencement cadastral des parcelles qui composent le lot vendu, présence d'un bâtiment, situation locative, et destination des terres agricoles.

La SAFER propose une segmentation du marché du foncier rural distinguant : le marché des vignes, le marché des terres et prés, le marché des cultures spéciales, le marché forestier (notifié), le marché des landes et des friches, le marché des maisons à la campagne, le

---

1. Chaque projet de vente de biens fonciers dans l'espace rural est ainsi connu de la SAFER locale qui peut alors faire jouer — si nécessaire, et le cas est rare — son droit de préemption.

2. L'utilisation des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) peut néanmoins être critiquée (BUHOT, 2006) : une DIA n'étant pas forcément suivie par une vente effective (il s'agit d'une « déclaration ») et le « prix » notifié pouvant avoir évolué au cours des négociations entre les différentes parties de la transaction. Il reste cependant une excellente source d'informations.

## Encadré 4.1 – La segmentation du marché foncier

La segmentation du marché foncier, permet de regrouper des transactions concernant des préférences relativement homogènes. Cette segmentation se fonde à la fois sur des critères spatiaux et sur des critères d'usage. La clarification de la destination des biens vendus est fondamentale pour étudier des biens évalués selon des critères susceptibles d'être partagés par les acteurs du marché. Alors que LEVESQUE (1987) soulignait ainsi l'importance de distinguer les terres bâties des terres non-bâties ou encore la particularité des cultures spéciales telles que la vigne, la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) propose aujourd'hui une segmentation du marché foncier en 5 sous-marchés : le marché des terres et prés, le marché des vignes, le marché de la forêt,

le marché des maisons à la campagne et le marché de l'urbanisation.

Si le marché de l'urbanisation comprend des biens constructibles destinés aux logements, aux infrastructures ou aux zones d'équipements et dont la destination a été actée par les documents d'urbanisme (PLU ou POS), les autres marchés n'échappent aux anticipations de conversion des acteurs économiques. Pour pallier cette porosité, GENIAUX et NAPOLÉONE (2005) proposent d'aller plus loin en distinguant les biens soumis à anticipations de constructibilité et les autres, « une telle segmentation [permettant] d'isoler un marché rendant mieux compte des prix résultant d'un échange purement agricole » (GENIAUX et NAPOLÉONE, 2005, p. 91).

marché des espaces de loisirs et le marché en vue de son artificialisation (secteur public et autres) (encadré 4.1). Selon le mode de calcul appliqué, le marché des vignes est identifié en fonction de la nature cadastrale des parcelles (avec un seuil de surface en vignes le cas échéant). En sont exclus les biens libres bâtis de moins de 5 ha acquis par des non-agriculteurs.

Dans la mesure où nous nous intéressons au foncier viticole, c'est-à-dire aux parcelles de vignes dédiées à la viticulture, nous avons retenu les ventes à l'amiable de biens viticoles localisés en Gironde :

- libres ;
- non bâtis ;
- composés à plus de 95% de terrains viticoles ;
- terrains qui resteront destinés à un usage productif viticole après le transfert des droits de propriété.

La population statistique a ainsi été constituée afin d'assurer au mieux l'homogénéité des préférences des acquéreurs conformément aux hypothèses du modèle des prix hédoniques. Afin d'éliminer d'éventuelles erreurs d'enregistrements, nous avons décidé de supprimer une partie des données, en excluant toutes les transactions se trouvant dans le premier et derniers centiles de la distribution des prix déflatés (DACHARY-BERNARD et al., 2012 ; LE GOFFE et SALANIÉ, 2005). Ainsi, la population statistique analysée se compose de 1730 observations.

Les prix observés sont rapportés à l'hectare et ont été déflatés par l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) Base 100 en 2005<sup>3</sup>. La valeur totale des échanges est de 105 875 716 € réels (prix déflatés par l'IPCH base 100 en 2005) pour un volume total de 2719 ha.

Sur les observations étudiées, un hectare s'est vendu au minimum à 2228 € et au maximum à 736 897 €. En moyenne, un hectare de vignes se vend à 50 617 €. En comparaison, en France et en omettant le cas particulier du Champagne, un hectare de vignes libres sous appellation d'origine vaut en moyenne 46 000 € sur la période 2002-2010 (AGRESTE, Série 2010 « Safer SSP Terres d'Europe Scafr » (SAFER-SSP-TERRES D'EUROPE-SCAFR, 2011) ; prix courant converti en prix réel). Toutefois, au moins 50% des transactions ont été réalisées sur la base d'un prix de vente inférieur ou égal à 22 050 € ha<sup>-1</sup>, soit la moitié du prix moyen observé. Le prix modal d'un hectare de vignes est de 16 546 €. Ces statistiques descriptives illustrent à la fois la forte étendue des prix du foncier viticole bordelais et la très forte asymétrie oblique à gauche de leur distribution (mode < médiane < moyenne) (figure 4.1).

---

3. Dorénavant, toute valeur est exprimée en euros réels (€, indice base 100 2005).

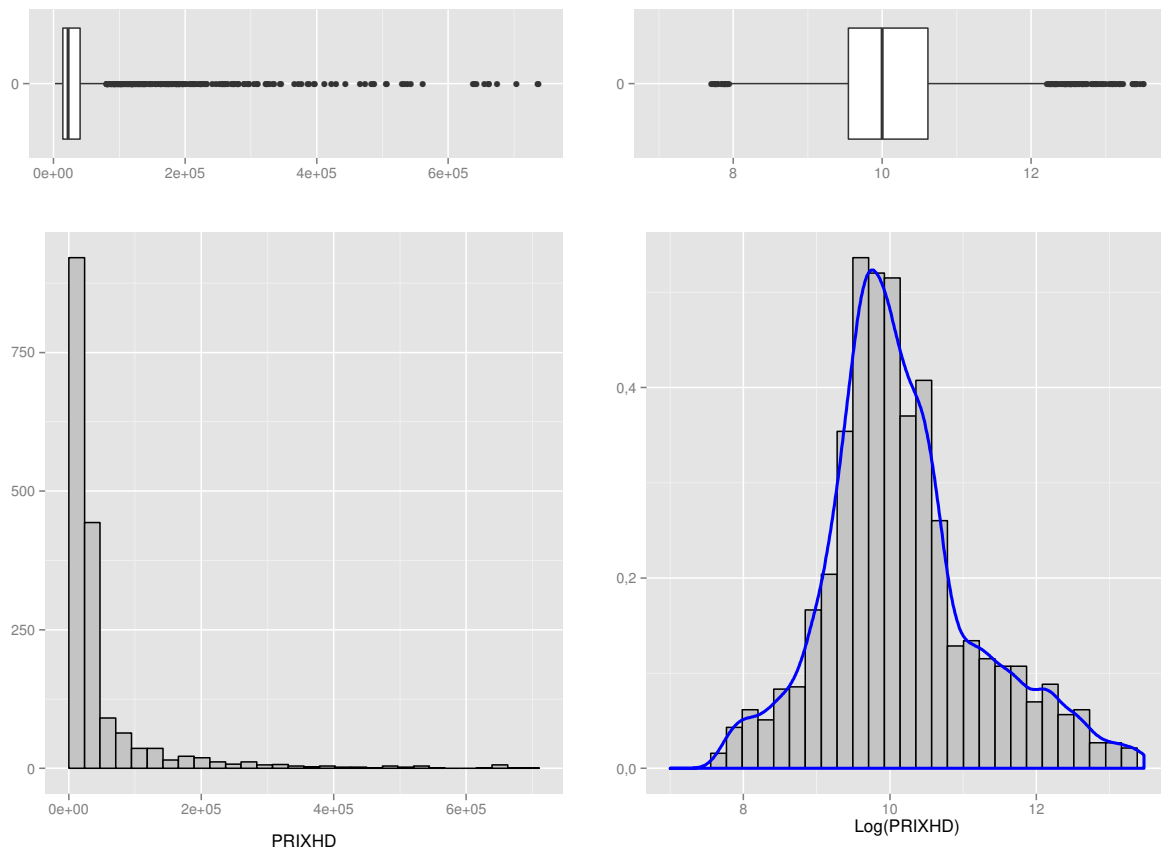


Figure 4.1 – Distribution des prix (données : DIA SAFER (2002-2010)) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)

### 4.1.1.2 Géolocalisation des ventes

Grâce au référencement cadastral des parcelles, la base SAFER peut être jointe d'une part à la base de données de la Direction générale des finances publiques (DGFIP) et d'autre part au parcellaire de l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) (IGN, 2011c). La base de données de la DGFIP nous renseigne sur la surface et la nature cadastrale de chaque parcelle notifiée dans une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) et le parcellaire de l'IGN nous permet de la localiser précisément.

Ne disposant que du prix global de vente pour un ensemble de parcelles, nous avons fait le choix de travailler à partir d'une localisation moyenne du lot de parcelles vendu. Chaque lot est donc localisé par un point (latitude, longitude), correspondant au point moyen des centroïdes des parcelles composant le lot. Le point moyen, centre de gravité ou barycentre est l'une des solutions possibles pour établir le centre géométrique d'un semis de points : il minimise le carré des distances à tous les autres points en tenant compte du poids de chaque parcelle en termes de surface (COMMENGE et al., 2014). Afin d'éviter par la suite l'introduction de biais dans la détermination des attributs géographiques lié à une trop grande dispersion des parcelles composant un lot vendu, nous avons calculé et contrôlé la dispersion des parcelles composant chaque lot.

La figure 4.2 permet d'observer la distribution spatiale des ventes réalisées en 2002 et 2010 de vignes libres et non bâties destinées à rester en production viticole. Si toutes les observations sont localisées dans l'aire de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Bordeaux » et couvrent l'ensemble du vignoble, nous constatons néanmoins une sous-représentation de la rive gauche (315 ventes contre 715 en rive droite et 659 en Entre-deux-mers), même en tenant compte du fait de la surface moindre du vignoble à l'ouest de l'estuaire et de la Garonne.

### 4.1.2 Variables explicatives

La revue de la littérature consacrée aux prix hédoniques du foncier agricole nous a permis d'identifier un ensemble de variables susceptibles d'expliquer le prix le foncier viticole bordelais compte-tenu des observations faites sur d'autres marchés fonciers et de notre connaissance des spécificités viticoles bordelaises. Au total 52 variables explicatives sont introduites dans le modèle. Nous distinguons d'une part les variables de contrôle et d'autre part les variables de recherche.

Nous présentons dans cette sous-section les sources mobilisées ainsi que le mode de calcul retenu lorsque les variables devaient être construites. Pour plus de détails, nous renvoyons le lecteur aux tableaux de définitions, sources et statistiques disponibles en annexe (tableaux A.b et A.a).

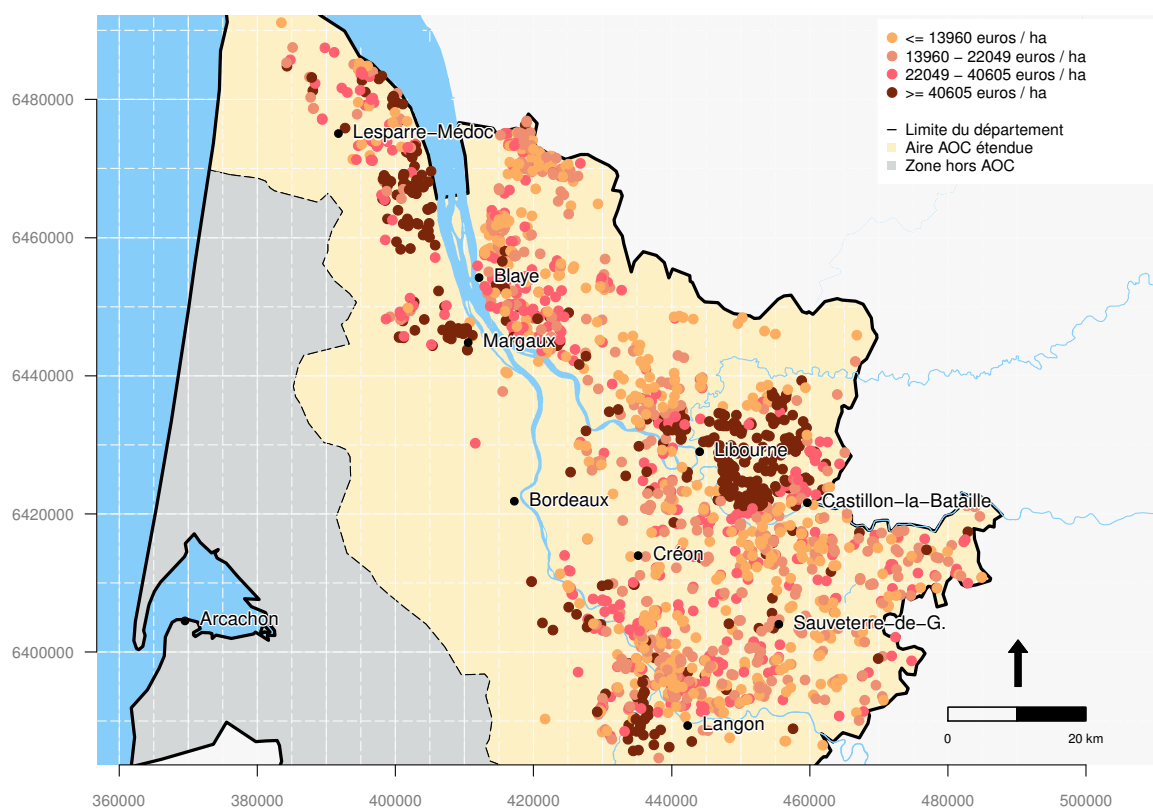


Figure 4.2 – Distribution spatiale du prix à l'hectare des vignes vendues entre 2002 et 2010 (données : DIA SAFER (2002-2010) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)



### 4.1.2.1 Variables de contrôle : années de vente, origine et profession des acheteurs et vendeurs

Constituant un premier ensemble de variables de contrôle, des variables temporelles (années de vente) sont introduites dans le modèle. Le marché du foncier viticole est théoriquement lié aux marchés financiers par la biais du taux d'intérêt et au marché du vin sur lequel s'expriment la demande des consommateurs et la concurrence internationale. Les variables AN2002 à AN2010 sont donc intégrées dans le modèle afin de prendre en compte les effets conjoncturels.

Dans la mesure où le modèle des prix hédoniques suppose l'homogénéité des préférences, nous prenons ensuite en compte l'origine et la profession des acheteurs et vendeurs, afin d'éviter l'introduction d'un biais dans l'estimation des coefficients si ces caractéristiques influencent effectivement les préférences pour tel ou tel attribut du foncier. Plus précisément, nous déterminons si les parties prenantes sont des acteurs locaux et si elles sont issues du milieu agricole. Prendre en compte l'origine géographique des acteurs nous permet de contrôler des effets de réseaux et d'éventuelles asymétries d'information.

Les informations relatives au vendeur et au futur acquéreur consignées dans chaque DIA notifiée à la SAFER nous permettent donc de définir quatre variables, deux relatives à l'acheteur AAGRI et AHABT, et deux relatives au vendeur VAGRI et VHABT. Ce qui nous permet de constater que 95,5% des acheteurs et 94,8% des vendeurs sont girondins, tandis que 0,10% des acheteurs et 0,10% des vendeurs sont de nationalité étrangère. Près de 56,2% et 56,1% de ces girondins sont même des habitants de la commune du bien foncier vendu. Le marché observé est donc bien un marché local.

Étant donné que 86,6% des acheteurs sont agriculteurs, nous observons donc probablement majoritairement des stratégies d'agrandissement de la part de viticulteurs pour lesquels la libération d'une parcelle à proximité de leur exploitation constitue une opportunité d'agrandissement dans le même environnement et dans une situation géographique équivalente, comme le suggèrent COTTELEER et al. (2008) dans le cas du marché foncier rural des Pays-Bas. Nous étudions donc des logiques internes au territoire.

### 4.1.2.2 Variables de recherche : attributs des vignes et composantes patrimoniales

Nous introduisons dans le modèle plusieurs variables de recherche qui pourraient nous permettre non seulement d'expliquer les prix du foncier mais aussi d'explorer les différentes dimensions du patrimoine viticole bordelais : les facteurs productifs, l'origine géographique, les histoires et réputations individuelles, le collectif ou encore la valorisation et la durabilité de l'environnement naturel et culturel. La diversité de variables envisagées requiert de faire converger différentes sources de données spatiales (figure 4.3).

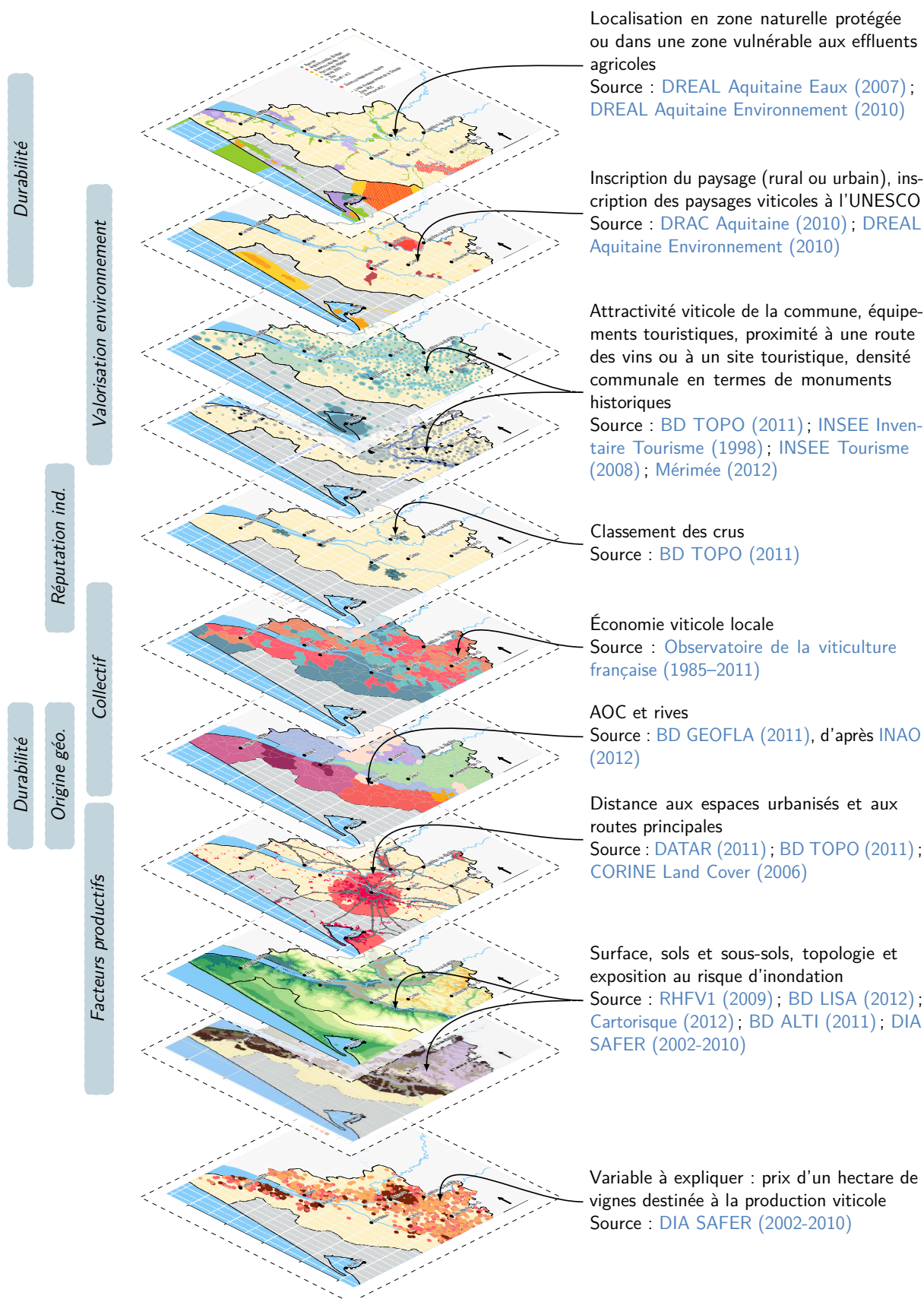


Figure 4.3 – Variables de recherche (source : l'auteur)

Ouvrant un grand champ d'exploration empirique, les systèmes d'information géographique (SIG) sont devenus des outils à maîtriser en économie spatiale : le travail consistant à stocker, gérer, analyser et cartographier les données spatiales (OVERMAN, 2010). La construction d'une base de données complètes dans la formalisation d'une fonction des prix hédoniques dans un contexte de production située est importante (DONZEL et al., 2008 ; ROKA et PALMQUIST, 1997).

Les données exploitées sont issues de plusieurs SIG. L'interopérabilité des bases de données mobilisées est nécessaire et demande un travail de mise en cohérence à l'aide des métadonnées qui repose essentiellement sur deux points : (1) la conversion des couches spatiales dans le système de coordonnées « RGF93 /Lambert 93 », retenu pour ce projet, (2) la sélection des versions de bases de données dont les dates de production sont cohérentes avec la période étudiée (2002–2010).

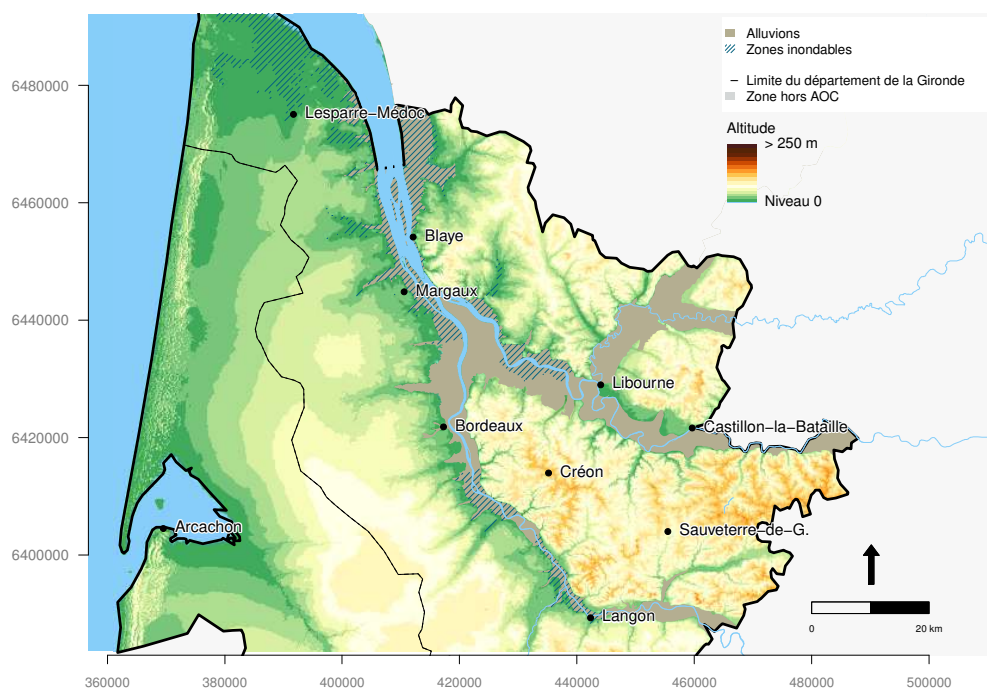
Chaque lot de parcelles ayant été localisé, la base de données SAFER peut dès lors être complétée par ces autres sources d'information géographique et par des données statistiques géoréférencées.

### **Facteurs productifs : caractéristiques agronomiques, situation relative aux routes et villes**

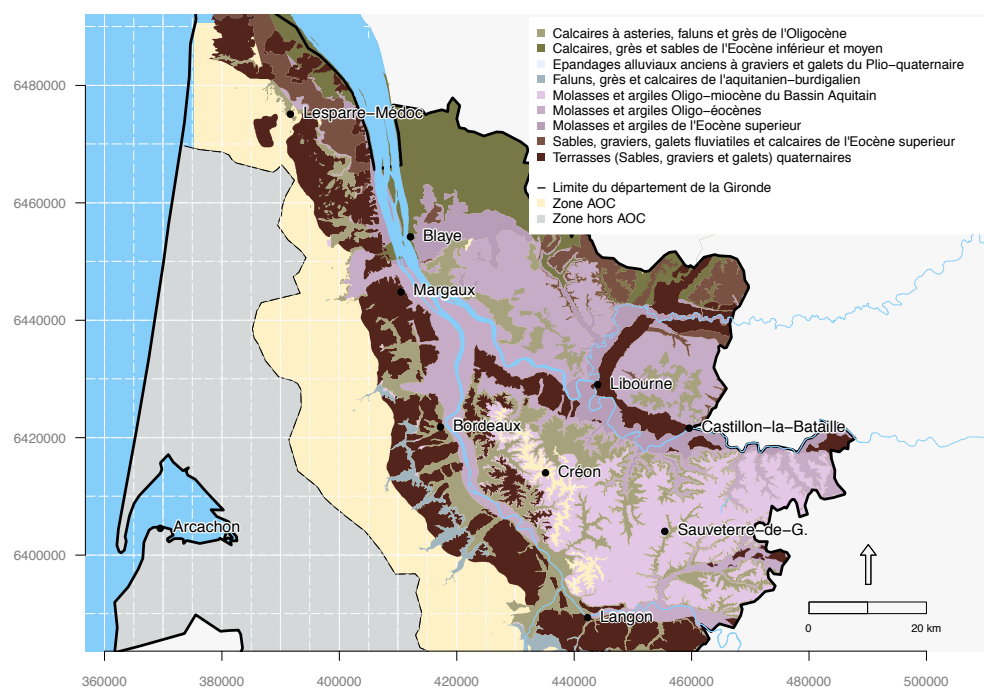
Le premier ensemble de variables est construit afin d'explicitier les dimensions productives agricoles du foncier viticole et de voir dans quelle mesure elles sont prises en compte sur le marché du foncier. La première variable de cet ensemble est la surface totale des parcelles (XSUPERFICIE), cette donnée étant disponible dans les notifications transmises à la SAFER (SAFER AQUITAINE ATLANTIQUE, 2010). Les variables suivantes décrivent les caractéristiques agronomiques des parcelles.

La culture de la vigne dépend d'un certain nombre de facteurs pédoclimatiques qui peuvent être décrits avec le type de sol, l'altitude, la pente, l'exposition au soleil, la température ou encore la pluviométrie. Dans le cas plus spécifique de la viticulture bordelaise, il semblerait que ce soit le littoral atlantique, l'estuaire de la Gironde, les fleuves (Garonne et Dordogne) et les cours d'eau affluents (L'Isle ou le Ciron) qui aient en grande partie dessiné des reliefs et des entités hydrogéologiques adaptés à la culture de la vigne.

Pour décrire plus spécifiquement le relief, nous utilisons un modèle numérique de terrains qui nous permet de mesurer l'altitude maximale (XALTMAX) et la pente moyenne (XPENTMOY) de chaque lot de parcelles (figure 4.4a). À la différence des autres variables, ces dernières n'ont pas été mesurées au niveau du point moyen calculé précédemment. L'altitude et la pente ont d'abord été calculées pour toutes les parcelles vendues. Puis, une valeur maximale (pour l'altitude) ou moyenne (pour la pente) a été retenue pour décrire l'ensemble du lot de parcelles. En revanche, du fait que nous raisonnions au final au niveau



(a) Relief, type de sol (alluvionnaire ou non) et exposition au risque d'inondation



(b) Types de sous-sols

Figure 4.4 – Surface, sols et sous-sols, topologie et exposition au risque d'inondation (données : RHFV1 (2009); BD LISA (2012); Cartorisque (2012); BD ALTI (2011); BD GEOFLA (2011); BD CARTHAGE (2012); calculs et représentation graphique : l'auteur)

global du lot vendu et non à la parcelle dans le modèle, l'exposition au soleil n'a pas pu être intégrée dans l'analyse. En effet, même si celle-ci a pu être déterminée pour chaque parcelle, il était difficile d'établir un descripteur général de l'exposition pour le lot.

Ne disposant pas d'un système d'information géographique à une échelle parcellaire pour déterminer le type de sol dominant dans chaque parcelle, nous avons eu recours au référentiel géographique BD Lisa du BRGM (2012) qui établit un découpage en entités hydrogéologiques du territoire national (figure 4.4b). Ce dernier nous permet de déterminer au niveau local les formations géologiques affleurantes (ordre 1) sur lesquelles reposent les vignes (ZHGTERR à ZHGCALC2). La base de données BRGM (2009) nous permet ensuite de préciser si les vignes croissent sur un sol alluvionnaire (variable ZALLUV). Nous avons retenu cette caractéristique pédologique en particulier pour distinguer les parcelles situées dans des « palus » soit 9,6%.

Plus largement ce sont 50% des biens vendus qui se situent à moins 3,7 km de l'estuaire ou d'un des cours d'eau qui traversent le vignoble. L'expansion du vignoble s'est parfois réalisée sur des espaces gagnés sur l'estuaire. En fonction du terrain et des aménagements réalisés, une partie des parcelles est aujourd'hui toujours susceptible d'être inondée et donc de subir des dommages importants. Nous intégrons donc l'exposition des parcelles viticoles au risque d'inondation (DREAL AQUITAINE, 2012). Par le biais de la variable ZPPRI, nous différencions ainsi les vignes soumises au risque le plus important dans les plans de prévention liés aux risques d'inondation (PPRI) des autres vignes soumises à un risque moindre, voire nul.

Si la viticulture bordelaise semble s'être construite autour du potentiel agronomique des entités hydrogéologiques dessinées par les fleuves et l'estuaire, la relation vigne-ville apparaît tout aussi fondamentale dans l'exploration des facteurs productifs viticoles. Le prix d'une terre dépend *a priori* de sa localisation géographique relative aux centres urbains et aux principales voies d'accès (figure 4.5). Nous cherchons donc à prendre en compte l'effet d'une proximité à la ville, effet qui peut être envisagé aujourd'hui sous l'angle : (1) de l'accessibilité aux marchés, synonyme de diminution de coûts de transport et donc de revenus plus élevés, (2) des comportements d'anticipations de conversion par les propriétaires.

La variable DARTI mesure la distance qui sépare le lot de parcelles de la plus proche zone urbanisée, identifiée à l'aide de la base de données d'occupation du sol *Corine Land Cover* du MEDDE - SOES (2006). 50% des biens vendus se situent à moins de 1,5 km d'un espace urbanisé. Afin de qualifier plus précisément l'environnement urbain des parcelles, la variable ZURBA précise si les vignes en vente sont plantées dans une unité urbaine de plus de 10 000 emplois, une unité urbaine étant une ou plusieurs communes présentant une *zone de bâti continue* qui compte au moins 2000 habitants. Ainsi, 3,7% des vignes sont situés au sein même d'une des 64 unités urbaines de Gironde de plus de 10 000 emplois<sup>4</sup>.

---

4. Il aurait pu être intéressant de prendre en compte les zonages de constructibilité définis dans les



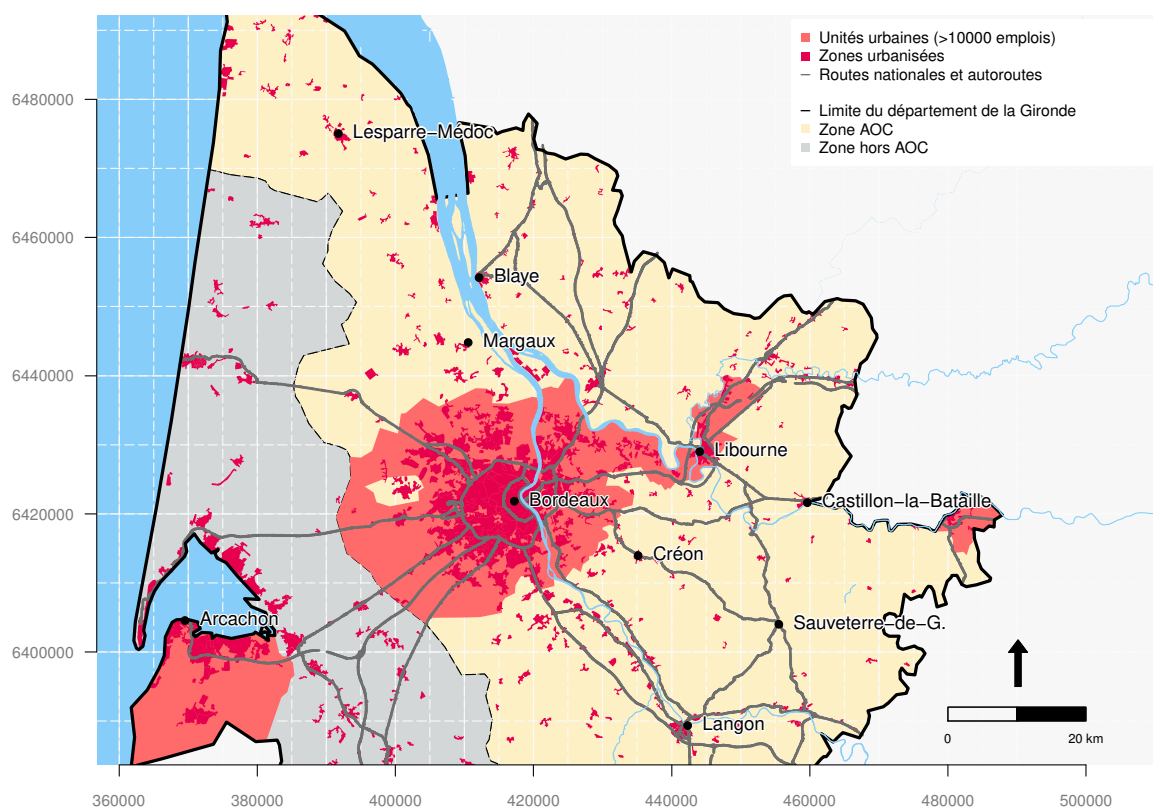


Figure 4.5 – Distance aux espaces urbanisés et aux routes principales (données : DATAR (2011) ; BD GEOFLA (2011) ; BD TOPO (2011) ; BD CARTHAGE (2012) ; CORINE Land Cover (2006) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)

L'accès à des voies rapides qui peuvent être plus aisément empruntées par des camions de transport peut également constituer un avantage comparatif en termes d'accessibilité. Ainsi, la variable DROUTE mesure la distance euclidienne entre les parcelles et la plus proche voie d'accès principale (autoroutes et nationales) géolocalisées dans la base de données BD Topo de l'IGN (2011d).

### Origine géographique : AOC et rives

Dans le Bordelais, l'origine géographique du raisin importe : sur quelle rive sont plantées les vignes qui ont produit ce raisin (rive droite, rive gauche ou Entre-deux-mers) ? dans quelle appellation (Médoc, Graves, Saint-Émilion, Côtes-de-Bordeaux. . .) ? Si la notion de « rive », révélatrice de l'importance de l'estuaire et des fleuves dans la construction du vignoble, est très présente dans le discours des acteurs viticoles bordelais, celle d'AOC est très structurante sur le plan politique et économique. Avant même le respect des pratiques définies dans le cahier des charges de chaque AOC, c'est l'accès à des terres situées dans l'aire de production qui détermine pour chaque viticulture la possibilité de revendiquer telle ou telle origine géographique pour son vin. Nous testons donc le lien entre le prix d'un hectare de vigne et l'aire AOC.

L'ensemble des décrets (avant 2008) et des cahiers des charges (après 2008) des AOC ont été mis en ligne par l'INAO (2013). Pour établir les limites des aires d'AOC, nous utilisons le contenu de ces documents dans lesquels sont identifiées les communes des appellations. Au cours de la période étudiée (2002–2010), les aires d'appellation sont en effet établies essentiellement à l'échelle communale. Les délimitations parcellaires n'existent alors que pour les quelques parcelles situées hors des communes spécifiées et bénéficiant d'une exception. À l'issue du croisement du référentiel géographique BD Geofla de l'IGN (2011b) avec les données attributaires issues des décrets, nous constatons que les biens viticoles se situent dans 32 aires d'appellations différentes.

Initialement, il était envisagé d'introduire une variable binaire pour chaque AOC. Mais les observations sont trop inégalement distribuées entre les appellations, qui ne comportent parfois que deux ou trois communes. Nous avons donc inclus dans le modèle huit variables résultant d'une agrégation des appellations. Chacune de ces variables teste si le lot des parcelles est situé dans une « grande région d'appellation » : « Bordeaux générique », « Côtes », « Entre-deux-Mers », « Graves », « Médoc », « Communales du Médoc », « Libournais » et « Liqueureux ». La variable GRAOCSLIBOURNAIS, par exemple, réunit les appellations « Saint-Émilion », « Saint-Émilion grand cru », « Lussac-Saint-Émilion », « Montagne-Saint-Émilion », « Saint-Georges-Saint-Émilion », « Puisseguin-Saint-Émilion »,

---

documents d'urbanisme afin justement de distinguer les logiques d'accessibilité des logiques de conversion mais nous ne disposons alors pas des plan d'occupation des sols (POS) et plan local d'urbanisme (PLU) vectorisés pour l'ensemble de la Gironde.

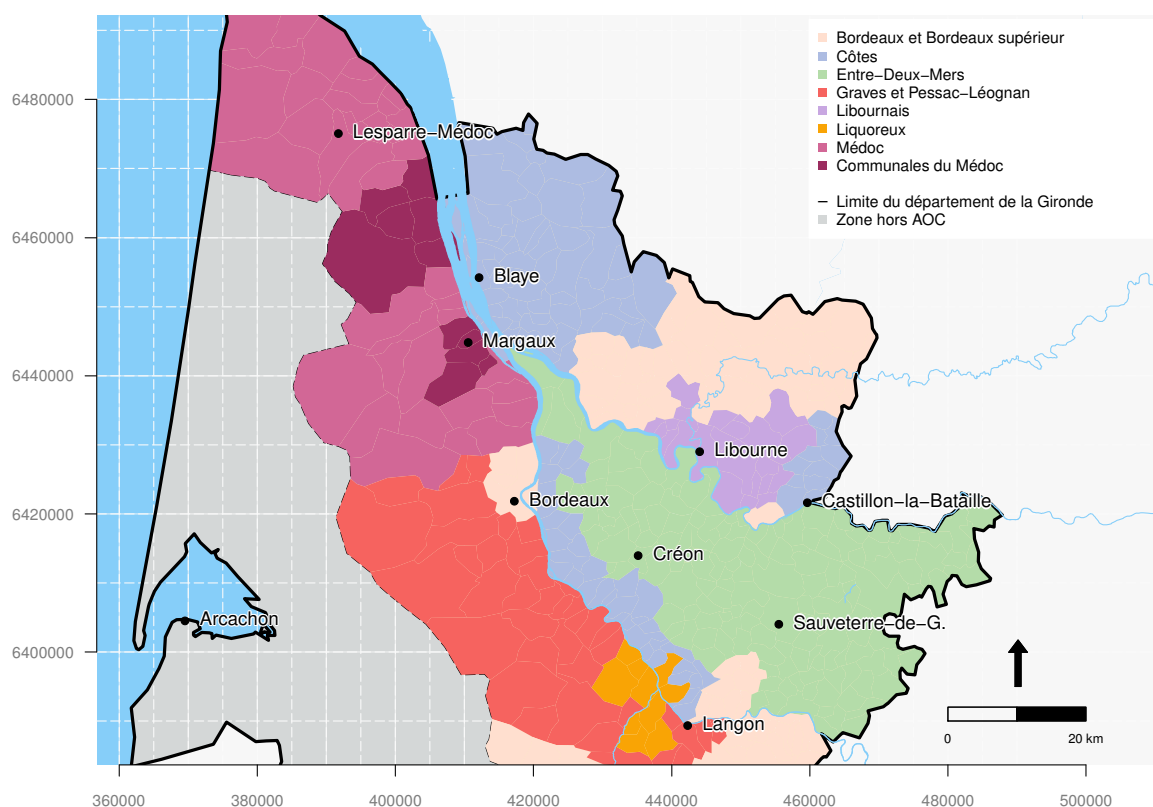


Figure 4.6 – AOC et rives (données : BD GEOFLA (2011) ; BD TOPO (2011) ; BD CARTHAGE (2012) ; INAO (2012) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)



« Lalande-de-Pomerol », « Fronsac » et « Canon-Fronsac ». Le regroupement de ces appellations prend sens d'un point de vue géographique mais aussi institutionnel<sup>5</sup>.

Puisque certaines de ces régions ont été constituées en regroupant des appellations situées sur différentes rives (par exemple, les régions des côtes-de-Bordeaux et des liquoreux regroupent des AOC situées de part et d'autre de la Garonne), deux autres variables sont définies : ZRIVEG et ZRIVED. Les biens qui ne vérifient ni l'une, ni l'autre des deux variables sont situés en Entre-deux-mers. Introduire ces variables, c'est aussi prendre en compte ce repère géographique et historique important pour la viticulture mais aussi pour l'ensemble du monde des vins de Bordeaux.

### Organisations viticoles et dimensions collectives

Les variables ZGRAOCSBORD à ZGRAOCSMEDOCCOM permettent également d'intégrer l'AOC en tant que forme d'organisation collective de la viticulture bordelaise. Nous avons en effet vu que la reconnaissance d'une AOC est non seulement le résultat d'un projet collectif, mais aussi le dessin d'un cadre au sein duquel sont définies collectivement des vins et des pratiques et par lequel la viticulture se positionne institutionnellement.

Il ne s'agit toutefois pas de la seule forme d'organisation *collective* de la viticulture bordelaise. D'autres formes peuvent exister localement, émergeant d'une proximité géographique et/organisationnelle, c'est le cas notamment des caves coopératives viticoles.

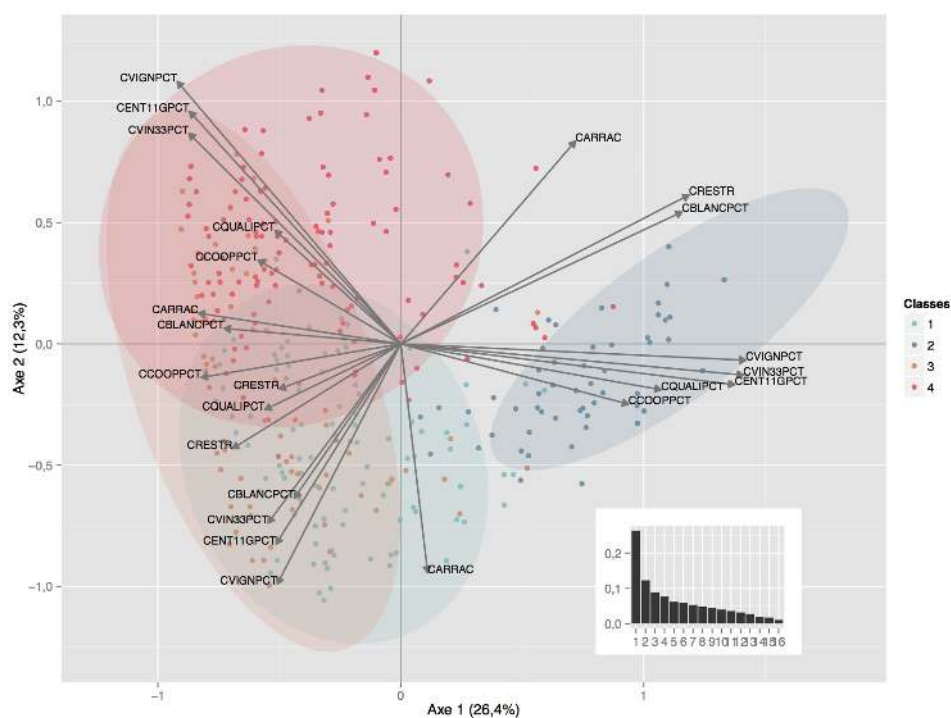
Afin de capter des différences entre les communes composant chaque région d'appellation, nous avons ainsi essayé de qualifier l'environnement productif des parcelles à l'échelle de la commune. Nous mobilisons les données de l'Observatoire de la viticulture française (VINIFLHOR-FRANCEAGRIMER-CVI, 2011) et les données de démographie des entreprises de la base SIRENE de l'INSEE (2008), toutes produites à une échelle communale.

Compte-tenu des informations disponibles et des spécificités de la viticulture bordelaise, le contexte local productif peut être décrit selon quatre critères (8 variables) : le poids de la viticulture au sein de la commune approchée par la surface en vignes et le nombre d'entreprises viticoles, l'organisation viticole locale décrite par le poids de la production AOC et par le poids de la production en coopérative, le type de production établi selon le type de vin dominant (blanc ou autre) et la productivité relative et enfin la santé de l'économie viticole locale évaluée par le biais des restructurations foncières et arrachages de vignes.

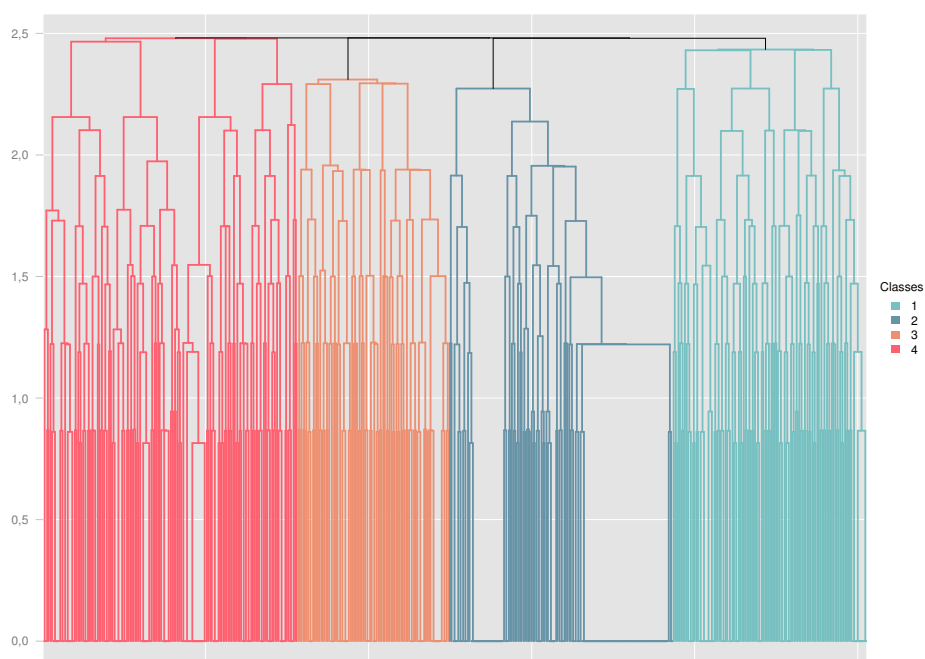
Afin d'éviter des problèmes de colinéarité entre les variables, nous construisons une variable synthétique et procédons à une analyse multivariée des variables suivantes (figure 4.7) :

---

5. Depuis 1979, existe l'Union des syndicats Saint-Émilion-Pomerol-Fronsac (SMITH et al., 2007b).



(a) Analyse des correspondances multiples



(b) Classification hiérarchique

Figure 4.7 – Analyse multivariée des communes viticoles de Gironde (données : [Observatoire de la viticulture française \(1985–2011\)](#)); calculs et représentation graphique : l'auteur)

surface viticole de la commune, nombre d'entreprises dont l'activité principale exercée est classée dans la section 011G<sup>6</sup>, part de la production vinicole communale déclarée en blanc, production annuelle moyenne de vin déclarée, part de la production vinicole déclarée en vin délimité de qualité supérieure (VDQS) ou appellation d'origine protégée (AOP), part de la production vinicole communale vinifiée en cave coopérative, nombre d'hectares arrachés de 1989 à 2010, nombre d'hectares restructurés de 1989 à 2010). La base Sirene de l'INSEE (2008) contient des données communales de démographie des entreprises. L'analyse multivariée de ces données économiques permet de dégager différents profils de communes viticoles.

L'identification des profils de communes viticoles selon les données économiques disponibles a été réalisée en deux temps (figure 4.7). Dans un premier temps, une analyse des correspondances multiples (ACM) a été conduite sur les variables économiques sus-mentionnées. Les résultats obtenus montrent que les communes se distinguent tout d'abord par le poids de la vigne dans la surface communale et par le poids des entreprises viticoles spécialisées. Mais leur différenciation se réalise également selon un second axe, échelonné par le poids de la coopération viticole.

À partir du premier plan factoriel, nous avons obtenu une matrice de distance du  $\chi^2$  réimplémentée dans un second temps dans une classification hiérarchique selon une méthode de groupement agglomératif à liens complets. Quatre classes de communes viticoles sont ainsi identifiées et explicitées à partir des statistiques descriptives de chaque critère (figure 4.8).

Contrairement à la classe n° 2, les classes n° 1, n° 3 et n° 4 désignent des communes viticoles, c'est-à-dire avec une occupation viticole du sol et une proportion d'entreprises locales viticoles importantes. La classe n° 4 regroupe en particulier des communes viticoles très spécialisées, c'est-à-dire avec une présence viticole à la fois foncière et démographique marquée. En termes d'organisation collective, les classes n° 3 et n° 1 sont particulièrement intéressantes car elles distinguent des communes pourtant aux surfaces viticoles relativement équivalentes, qui sont similaires en termes d'encépagement du vignoble et de démographie d'entreprises viticoles mais qui se démarquent par le poids de la coopérative viticole.

Quatre variables synthétiques (binaires) sont alors créées (ZTYPVITI1 à ZTYPVIT4). Nous distinguons les communes pluriactives où la viticulture constitue une activité agricole parmi d'autres (classe n° 1), les communes avec une faible surface viticole (classe n° 2), les communes pluriactives où la viticulture est organisée en coopération (classe n° 3, 93 communes) et enfin les communes viticoles spécialisées (classe n° 4) (figure 4.9).

---

6. Selon la nomenclature d'activités française alors en vigueur (NAF révision 1, 2003).

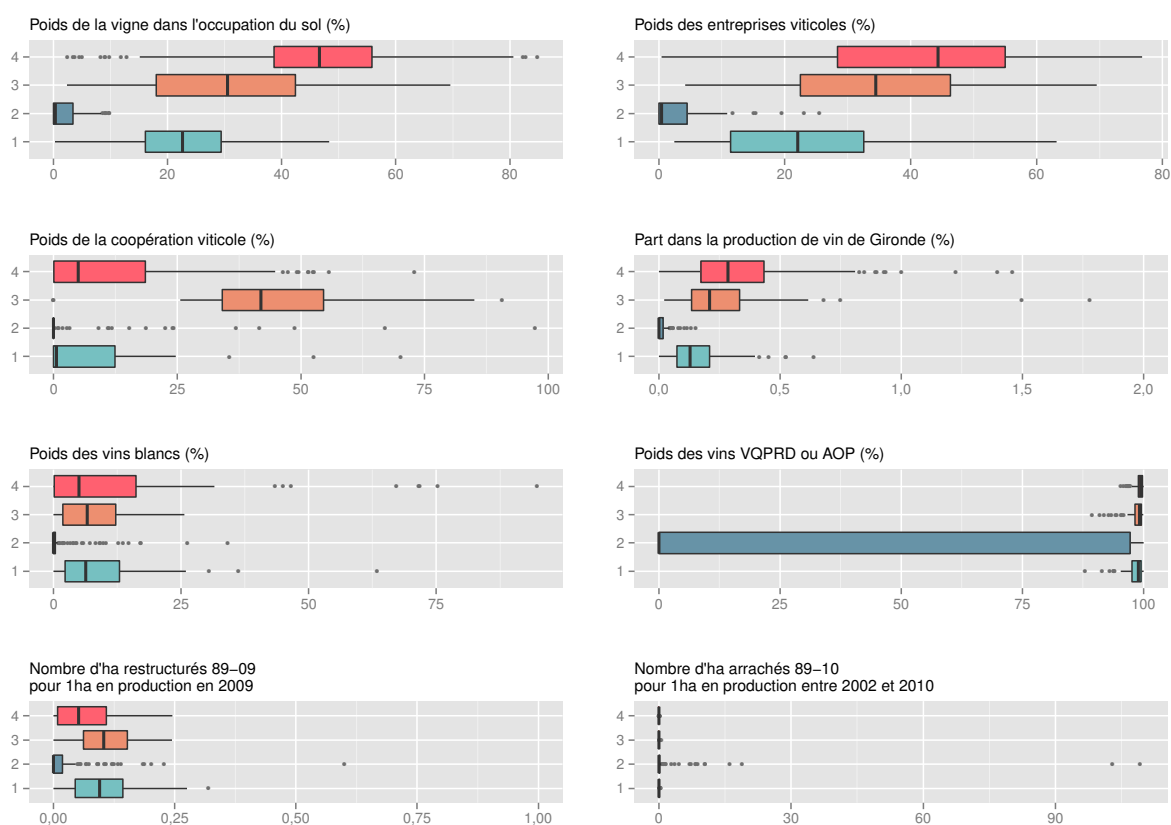


Figure 4.8 – Profils des quatre types de communes viticoles identifiées en Gironde (données : [Observatoire de la viticulture française \(1985–2011\)](#) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)

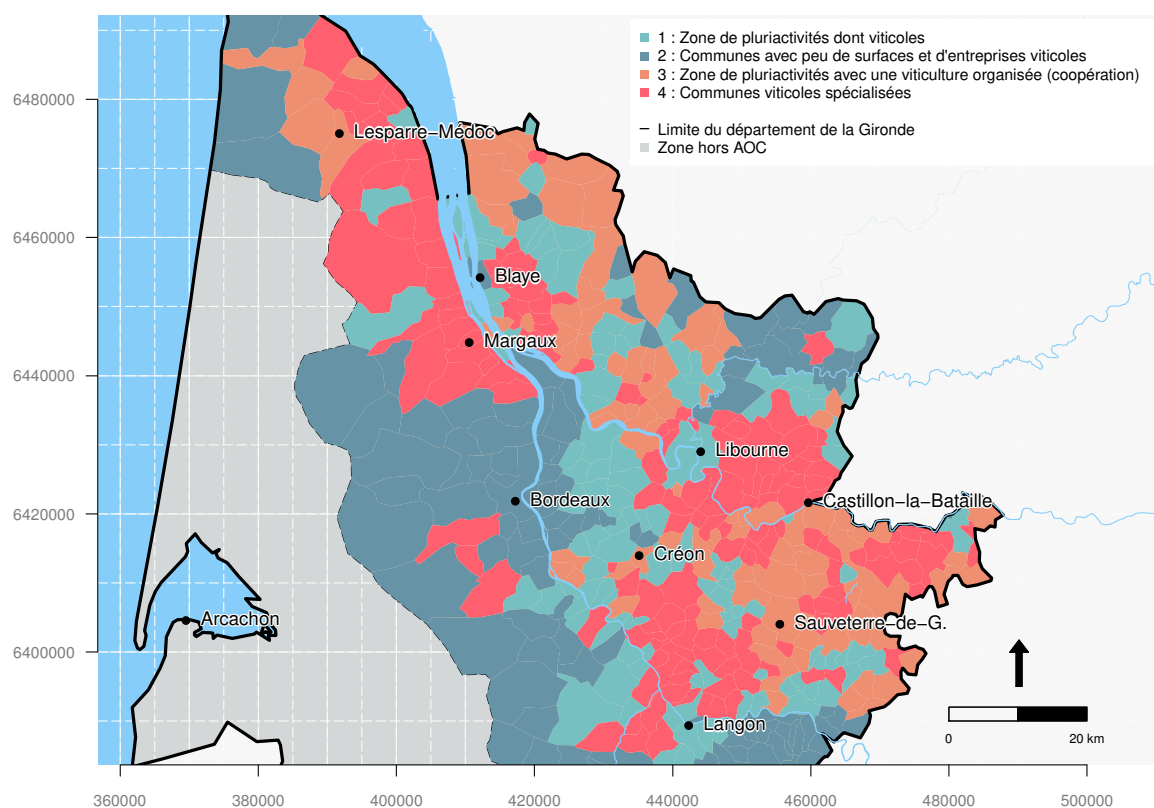


Figure 4.9 – Économie viticole locale (données : [BD GEOFLA \(2011\)](#) ; [BD CARTHAGE \(2012\)](#) ; [Observatoire de la viticulture française \(1985–2011\)](#) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)

### Réputations individuelles et classements des crus

En contrepoint de la dimension collective de la viticulture bordelaise, nous nous intéressons aux dimensions individuelles de celle-ci au travers des châteaux bordelais. En particulier, nous cherchons à tester l'effet des classements des vins sur la valeur du foncier, classements qui sont porteurs des jeux de réputation des domaines fonciers et des histoires individuelles. En effet, 50% des biens fonciers étudiés se situent à moins 11,3 km d'un château produisant un cru classé, ce qui nous semble être un indicateur du positionnement historique et stratégique fort de ces châteaux au sein du territoire viticole bordelais (figure 4.10).

Tous les classements de crus en vigueur étant publiés par arrêté, nous connaissons les noms des châteaux distingués durant la période 2002–2010. Étant donné le nombre important de crus distingués par un classement, nous n'avons retenu que les châteaux distingués par un cru de première catégorie, autrement dit un premier grand cru classé du Médoc (1855), un grand cru classé A de Saint-Émilion, un premier cru supérieur de Sauternes ou un grand cru classé des Graves.

Dans la mesure où un classement consacre des vins et non des parcelles, notre première idée était d'identifier si l'acheteur ou le vendeur était propriétaire d'une exploitation produisant un cru issu de ces listes. Mais les informations relatives aux parties prenantes de la vente sont insuffisantes pour établir une extrapolation suffisamment fiable. Nous avons donc décidé de mesurer la distance qui séparait le lot de parcelles vendues du plus proche château produisant un cru classé. Par le biais de cette variable de distance, nous essayons ainsi de capter « des effets d'ombre » émanant des châteaux produisant des crus classés.

### Valorisation du patrimoine rural et urbain

Le vignoble bordelais se compose non seulement de terres viticoles mais peut être aussi caractérisé par des paysages, par des monuments remarquables (maisons de maître ou chartreuses, mais aussi monuments ecclésiastiques...) ou par un « petit patrimoine rural » (moulins, murets...). Certains de ces éléments témoignent de l'histoire locale et peuvent être reconnus comme faisant partie du patrimoine territorial.

Dans l'objectif d'explorer l'importance du patrimoine culturel rural et urbain dans la formation du prix du foncier, nous nous intéressons en premier lieu aux routes des vins qui traversent le vignoble : la variable DRVINS mesure la distance qui sépare le lot de parcelles vendues de la plus proche route des vins. Nous supposons que ces routes révèlent un cœur historique du vignoble construit autour de ressources culturelles et naturelles spécifiques : les bastides dans l'Entre-deux-Mers, les grandes propriétés viticoles dans le Médoc, la corniche de l'estuaire dans le Bourgeais et le Blayais, la juridiction de Saint-Émilion ou encore les graves de bord de Garonne.

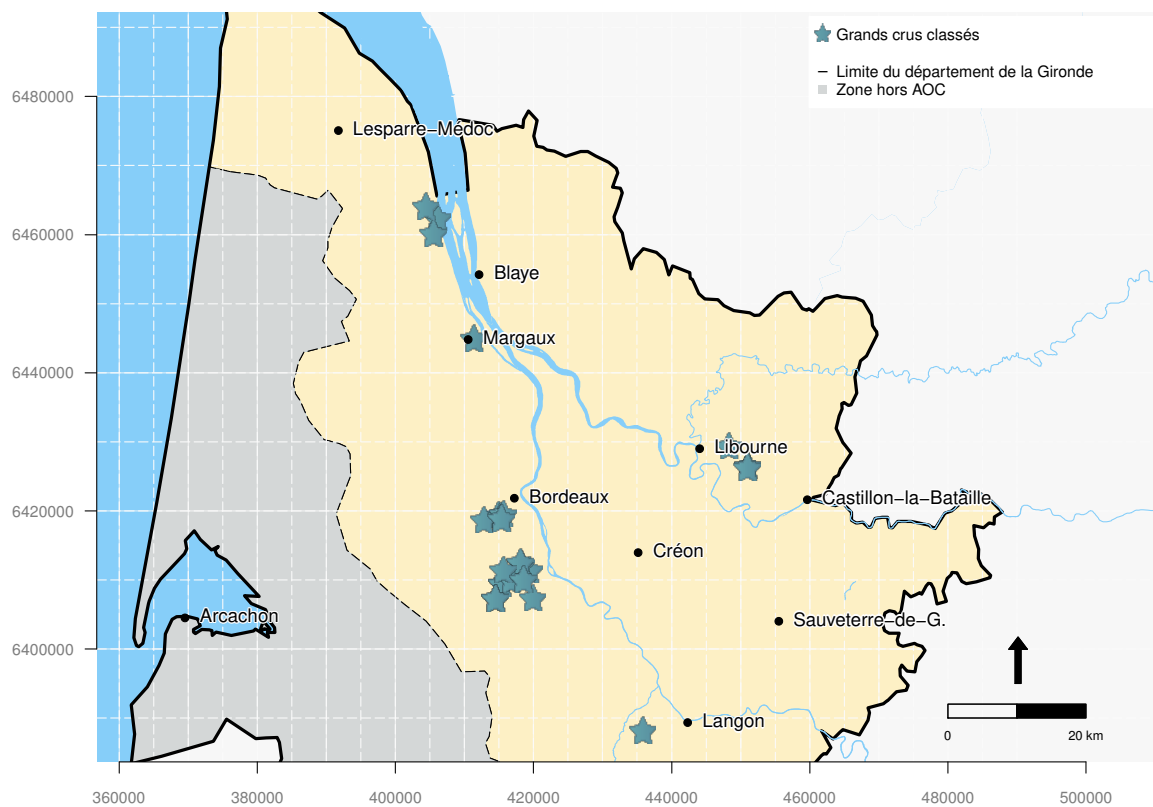


Figure 4.10 – Classement des crus en première catégorie (données : [BD GEOFLA \(2011\)](#) ; [BD TOPO \(2011\)](#) ; [BD CARTHAGE \(2012\)](#) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)

50% des vignes vendues se situent à moins de 3,9 km d'une des cinq routes des vins du Bordelais. Ces routes constituent une forme de balisage plus ou moins informel du vignoble et offrent donc à ceux qui les empruntent une certaine vision du vignoble : châteaux viticoles, paysages mais aussi sites patrimoniaux locaux. En Bordelais, durant la décennie 2000–2010, ces cinq routes étaient inégalement aménagées et leur tracé était encore relativement informel. Le touriste pouvait alors consulter quelques guides touristiques tel que le *guide du Routard* pour préparer son voyage. À l'aide de ces documents, et du référentiel géographique BD TOPO de l'IGN (2011d), nous avons retracé ces cinq routes (figure 4.11).

Dans cette logique, et au delà des routes des vins, nous testons en second lieu le lien entre le prix d'un hectare de vignes et la distance à des sites culturels patrimoniaux (bastides, abbayes, citadelles...), posant l'hypothèse que la proximité à un site historique peut être valorisée par les propriétaires viticoles. Il nous semble toutefois nécessaire de sélectionner les sites patrimoniaux susceptibles d'être valorisés par le monde viticole. Pour cela, nous nous intéressons plus précisément aux sites patrimoniaux qu'il a lui-même sélectionnés au sein du territoire et qu'il a intégrés dans ses stratégies *marketing*.

À partir de la liste des monuments historiques publiés par la DRAC AQUITAINE (2014) dans la base de données Mérimée, et localisables à l'aide du référentiel géographique BD TOPO de l'IGN (2011d), nous avons donc cherché à identifier les sites susceptibles d'être valorisés dans une stratégie œnotouristique et/ou *marketing* de la profession viticole. Nous avons fait le choix de retenir en particulier les sites répertoriés dans l'application *Bordeaux Wine Trip* créée par l'interprofession<sup>7</sup>. Les sites répertoriés comprennent les sites inscrits au patrimoine mondial de l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO) (la citadelle de Blaye, les quais du port de la lune et le village de Saint-Émilion) mais aussi la bastide de Cadillac, le moulin de Loubens, l'ancienne abbaye de la Sauve-Majeure, la basilique Notre-Dame de Verdélais, le domaine de la Roquetaillade, le château fort de Blanquefort, etc.

Pour contrôle, nous intégrons la variable ZMH qui mesure le nombre de monuments historiques présents sur les communes et donc approche une éventuelle relation entre le prix du foncier et la densité patrimoniale des communes.

La valorisation des aménités culturelles des sites patrimoniaux pourrait prendre notamment sens dans le cadre d'un développement des activités œnotouristiques. Afin de vérifier si l'activité touristique des communes est un facteur structurant du prix du foncier viticole, nous intégrons la variable ZACCTOUR qui mesure la capacité d'accueil des communes au km (données de l'inventaire du tourisme, INSEE, 1998<sup>8</sup>).

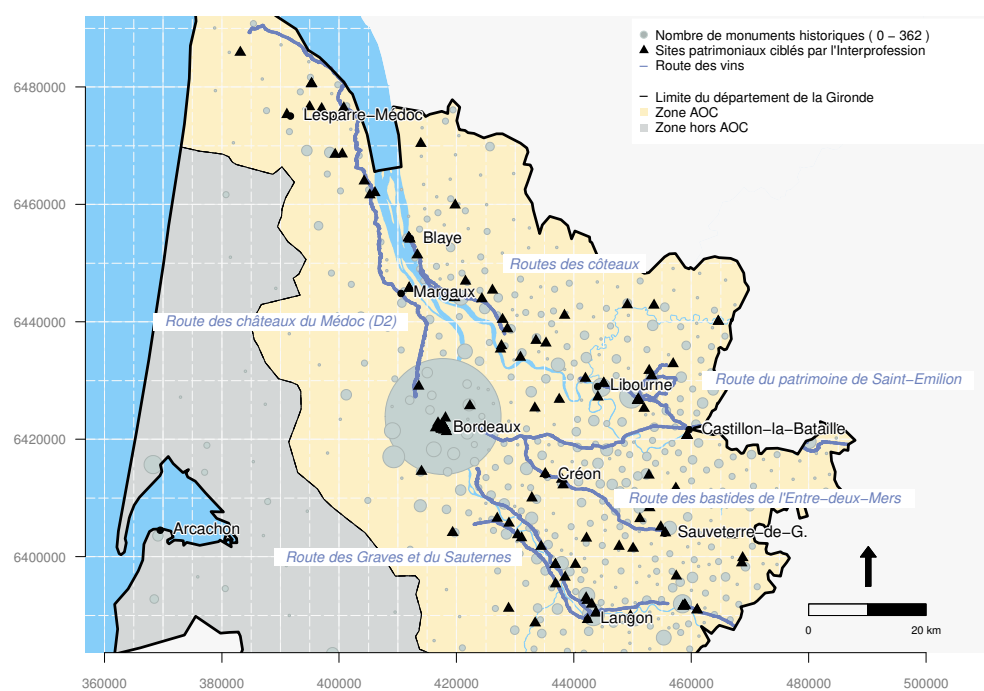
---

7. La première version de cette application a été publiée en 2012. Mais nous considérons que les choix de sites résultent d'un processus entrepris durant la décennie 2000–2010.

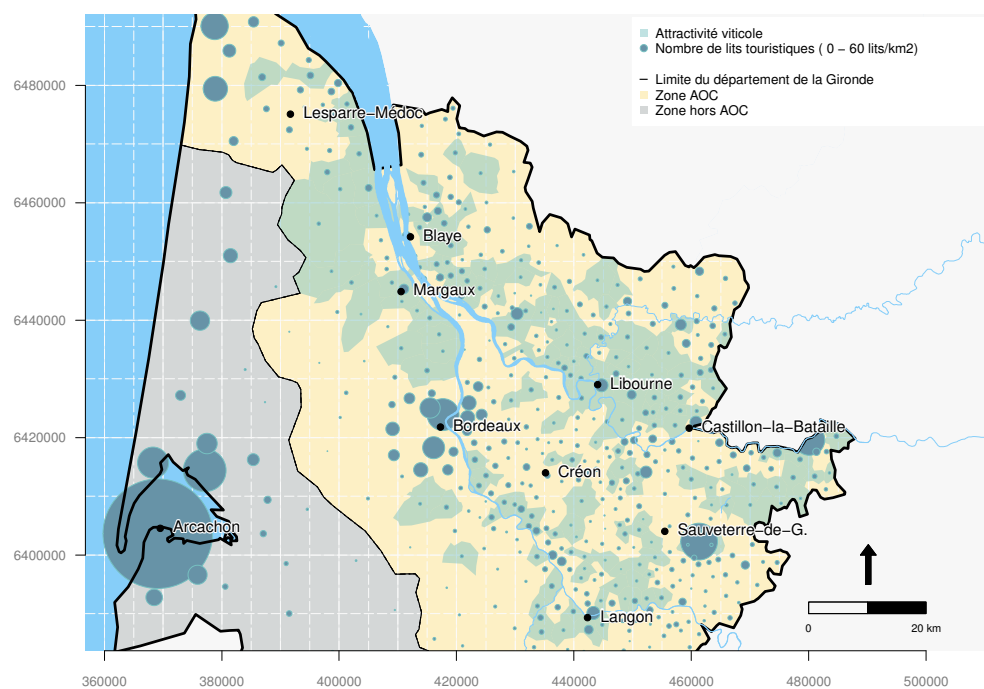
8. À l'heure où les analyses économétriques ont été réalisées, nous ne disposons que des données datant



## 4 L'apport d'un modèle hédonique pour comprendre le patrimoine



(a) Sites patrimoniaux ciblés par l'interprofession, routes des vins et densité communale en monuments historiques



(b) Attractivité viticole et équipements touristiques des communes

Figure 4.11 – Attractivité viticole de la commune, équipements touristiques, proximité à une route des vins ou à un site touristique, densité communale en termes de monuments historiques (données : BD GEOFLA (2011) ; BD TOPO (2011) ; BD CARTHAGE (2012) ; INSEE Inventaire Tourisme (1998) ; INSEE Tourisme (2008) ; Mérimée (2012) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)

Les communes concernées par des transactions foncières viticoles disposent en moyenne de 33 lits par km<sup>2</sup>, ce qui est très faible comparativement aux communes littorales de Gironde (121 lits par km<sup>2</sup> pour les communes des lacs médocains, 477 lits par km<sup>2</sup> pour les communes du Bassin d'Arcachon Val de Leyre). S'il y a effectivement une activité touristique sur les communes, il s'agirait alors d'un tourisme d'excursion à la journée, ce qui est cohérent avec un œnotourisme organisé en circuits au départ de Bordeaux ralliant différents châteaux et autres lieux de dégustation. C'est pourquoi nous tenons compte de la variable ZATTVITI qui détermine si la viticulture est la première attraction touristique de la commune (données des enquêtes « tourisme », INSEE - DIRECTION DU TOURISME, 2008).

### Zonages de protection et durabilité

La dernière dimension patrimoniale que nous intégrons dans notre analyse est celle de la durabilité. Elle peut être abordée au travers de l'étude des relations entre foncier et outils existants de protection, de conservation ou d'inventaire. Ces outils qui se traduisent notamment par des zonages fonciers, sont porteurs de logiques de transmission qui vont de la recherche de connaissances (inventaires) à la protection active et la mise en place de régulation des pratiques.

S'agissant de la viticulture, le principal outil reste l'AOC par laquelle sont définies des pratiques viticoles et vinicoles supposées garantes du maintien d'une certaine façon de produire du vin mais aussi par laquelle s'organisent également les professionnels du vin pour défendre et protéger le vignoble face notamment à la pression urbaine<sup>9</sup>.

Le foncier viticole peut néanmoins être intégré dans d'autres zonages de protection. Ces zonages ne sont pas dédiés à la protection de l'espace viticole en tant qu'espace de production mais visent à protéger des ressources naturelles et culturelles. Cela peut notamment être le cas des paysages viticoles. Qu'il s'agisse des sites classés ou inscrits au titre de leur caractère historique ou scénique ou des sites UNESCO, ces zonages s'accompagnent de dispositifs de protection et de contraintes sur les pratiques viticoles et non viticoles. Nous cherchons donc à déterminer plus précisément si les paysages environnant les parcelles sont remarquables et protégés à ce titre. Le référentiel Carmen (DREAL AQUITAINE, 2010) contient une information géographique complète sur les zonages mis en place par l'acteur public. Il nous permet ainsi de cartographier les sites classés et inscrits par l'État français, ainsi que les sites classés au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO (figure 4.12).

---

de 1998. Il est évident que des données plus récentes auraient plus pertinentes dans la mesure où les dynamiques analysées se sont accélérées à la fin des années 2010.

9. L'autre outil de protection des espaces viticoles recensé en Gironde est la zone agricole protégée (ZAP). Une ZAP a ainsi été définie dans le PLU de la commune de Sadirac dont 52,5% de la surface agricole utile (SAU) est occupée par de la vigne. Toutefois aucune vente étudiée n'a été enregistrée dans cette commune pendant la période étudiée.

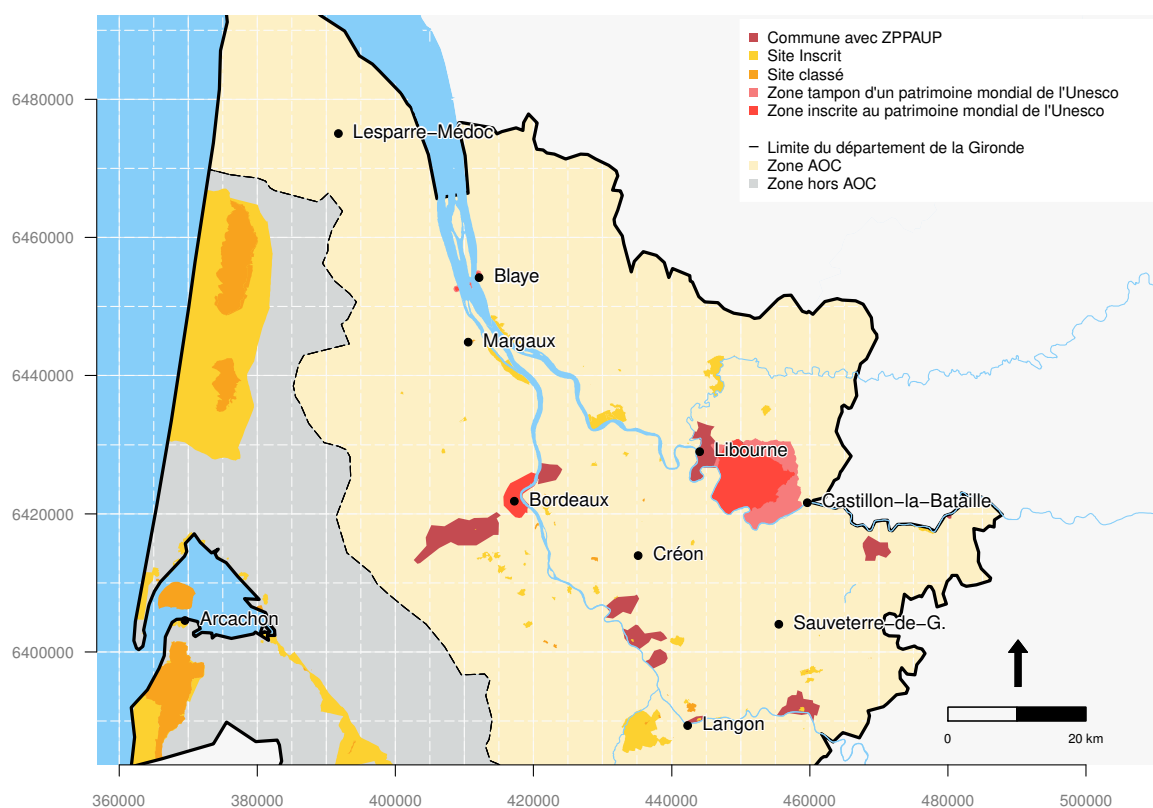


Figure 4.12 – Inscription du paysage (rural ou urbain), inscription des paysages viticoles à l'UNESCO (données : DRAC Aquitaine (2010) ; DREAL Aquitaine Environnement (2010) ; BD GEOFLA (2011) ; BD CARTHAGE (2012) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)

La variable ZPAYSAGE établit si le lot de parcelles est situé dans un site classé ou inscrit. 1,5% des biens étudiés ici, soit potentiellement 30,5 ha de vignes, sont ainsi situés dans un site inscrit, c'est-à-dire dans un site reconnu pour sa qualité notamment paysagère et dont l'évolution est surveillée, sous forme d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris.

Cette variable est complétée par la variable ZUNESTAMP qui prend en compte l'inscription des paysages viticoles de Saint-Émilion au patrimoine mondial de l'UNESCO sous l'angle de la protection. Il faut ainsi savoir que 108 des biens fonciers analysés font partie intégrante du patrimoine mondial de l'UNESCO : il s'agit des vignes situées dans la zone de Saint-Émilion inscrite par l'UNESCO au titre de ses paysages viticoles. Toutes ces vignes font partie des appellations « Saint-Émilion » ou « Saint-Émilion grand cru classé ». Pour éviter une redondance d'information et donc des problèmes de corrélation, nous ne pouvons donc pas intégrer une variable « zonage UNESCO ». En revanche, une zone tampon a été délimitée autour du site afin de fournir un degré supplémentaire de protection (MARTIN, 2009) : c'est la localisation dans cette zone tampon que nous prenons en compte *via* la variable ZUNESTAMP. La zone tampon de Saint-Émilion concerne 42 biens, biens qui ne sont donc ni dans la zone proprement inscrite, ni dans l'appellation Saint-Émilion mais dont l'aménagement peut être contraint par la réglementation UNESCO.

Nous prenons également en considération les effets potentiels d'une localisation en zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), zonage destiné à la protection des paysages et architectures urbains (variable ZPPAUP). Nous nous appuyons pour cela sur les documents mis en ligne par la DRAC AQUITAINE (2014) (notamment arrêtés préfectoraux et municipaux).

Le dernier groupe de variables introduit décrit les zonages de protection *naturelle*. À l'aide notamment du référentiel géographique Carmen (DREAL AQUITAINE, 2010), nous dénombrons en Gironde plusieurs zonages naturels, plus ou moins contraignants sur le plan de la réglementation des usages : zones Ramsar, zones de protection Biotope, réserves naturelles régionales, parc naturel régional, Natura 2000, zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO), zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) (figure 4.13).

Concrètement, 1,5% des biens vendus, soit potentiellement 37,5 ha de vignes, sont situés au sein d'un zonage naturel. En fait, ces vignes sont localisées dans une zone soumise à la directive « Oiseaux » et « Habitats » de Natura 2000. La localisation dans un zonage environnemental est pris en compte avec la variable ZPATRINAT. Nous complétons cette dernière par la variable ZVUL qui détermine si le bien est situé dans une commune déclarée « zone vulnérable aux nitrates ». Ce zonage contraint l'utilisation des amendements des sols en matière organique. En Gironde, le périmètre a été fixé le long de la Garonne.

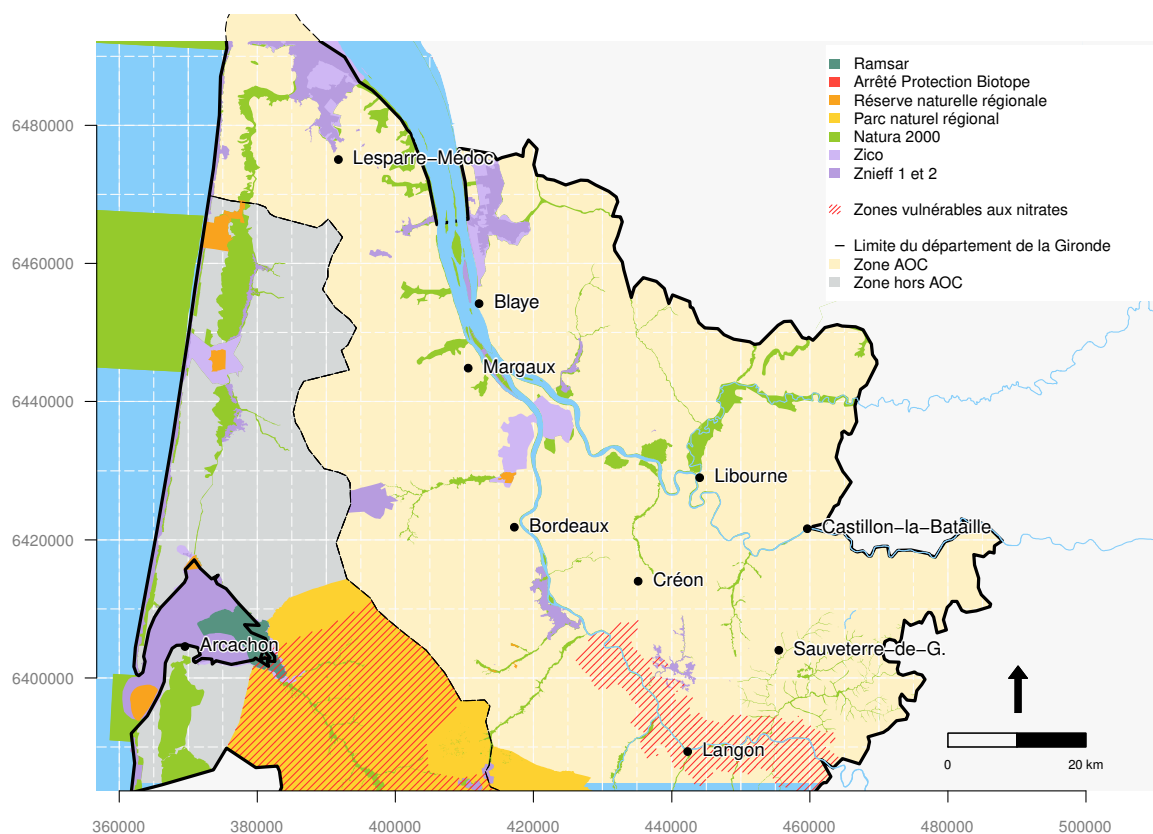


Figure 4.13 – Localisation en zone naturelle protégée ou dans une zone vulnérable aux effluents agricoles (données : DREAL Aquitaine Eaux (2007) ; DREAL Aquitaine Environnement (2010) ; BD GEOFLA (2011) ; BD CARTHAGE (2012) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)

## 4.2 Analyses et résultats économétriques

La forme générale du modèle estimé est donc :

$$P = f(T, A, V, X, D, Z) \quad (4.1)$$

avec  $P$  prix,  $T$  vecteur de  $k$  variables temporelles,  $A$  vecteur de  $j$  caractéristiques de l'acheteur,  $V$  vecteur de  $j$  caractéristiques du vendeur,  $X$  vecteur de  $i$  variables intrinsèques,  $D$  vecteur de  $p$  variables de distance et  $Z$  vecteur de  $q$  variables de voisinage.

L'estimation de ce modèle nécessite l'emploi de techniques économétriques et notamment d'économétrie spatiale. Nous bénéficions d'une littérature abondante mobilisant ou explicitant les méthodes d'économétrie spatiale. Nous mobilisons principalement les travaux de BAUMONT et al. (2002), DACHARY-BERNARD et al. (2012), FINGLETON et LE GALLO (2008), LE GALLO (2002b) et VIROL (2005). Ils nous amènent à être vigilants sur les problèmes éventuels d'endogénéité de la surface, les effets de seuil et l'autocorrélation spatiale (encadré 4.2).

### 4.2.1 Spécification du modèle

Afin de se prévenir des problèmes de non-linéarité de la fonction de prix, la forme semi-log est souvent retenue dans les analyses économétriques (MALPEZZI, 2003). Afin de conforter ce choix, la variable `PRIXHD` a été soumise à un test de transformation Box-Cox (BOX et COX, 1964). Une famille de transformation Box-Cox est définie telle que si  $\lambda = 0$  alors  $x^{(\lambda)} = \ln(x)$  et si  $\lambda > 0$  alors  $x^{(\lambda)} = (x^\lambda - 1)/\lambda$ . Le maximum de vraisemblance de la fonction Box-Cox est obtenu ici avec un intervalle de confiance de 95% pour un  $\lambda$  proche de 0. La forme semi-log est ici retenue et la variable `PRIXHD` est soumise à une transformation logarithmique (figure 4.1 en page 149).

En prenant en compte la littérature sur les marchés du foncier, nous appliquons également une transformation logarithmique à la variable `XSUPERFICIE`, l'absence de prise en compte de la concavité entre prix et surface pouvant biaiser les gradients de prix fonciers estimés (COLWELL et MUNNEKE, 1997; GOFFETTE-NAGOT, 2009).

Initialement, nous estimons donc le modèle simplifié suivant en effectuant une régression

### Encadré 4.2 – Précautions lors de la mise en œuvre de la méthode des prix hédoniques

La mise en œuvre de la méthode des prix hédoniques exige un certain nombre de précautions (BARANZINI et al., 2008 ; CAVAILHÈS et al., 2006).

(1) Il en est ainsi de *la spécification de la fonction d'utilité et donc du choix des variables*. Le choix des variables est en effet une étape fondamentale dans la mesure où l'omission d'une variable ou la colinéarité entre plusieurs variables du modèle introduisent des biais dans l'estimation. Il l'est d'autant plus si la méthode des prix hédoniques est mise en œuvre pour évaluer les prix implicites. Une solution est de collecter suffisamment d'informations afin d'établir des variables pertinentes au regard du marché étudié (SHEPPARD, 1999). Cette constatation peut être rapprochée de la remarque de CAVAILHÈS et al. (2006) qui déplorent le manque d'attention généralement accordé à la *qualité des données*, et plus spécifiquement à leur définition et leur adaptation aux problématiques posées.

(2) *La non linéarité de la relation prix du bien / quantité d'attributs*, expliqué par l'existence de coûts fixes et notamment parfois observable entre un bien foncier et sa surface, peut être corrigée par des procédures de transformation des variables telles que les transformations de BOX et COX (1964). Elle suppose également de vérifier s'il n'y

a pas de biais d'endogénéité, c'est-à-dire de simultanéité entre le prix et le choix de la surface. Le cas échéant, des techniques instrumentales peuvent être mobilisées (FINGLETON et LE GALLO, 2008).

(3) *Les phénomènes de dépendance spatiale* Au delà de la prise en compte du caractère non linéaire de la fonction de prix, et dans le cas plus spécifique des biens à forte dimension spatiale telle que le foncier ou l'immobilier, des techniques supplémentaires d'économétrie spatiale doivent être également mobilisées afin d'éviter une mauvaise spécification de la forme fonctionnelle du modèle qui rendrait impossible toute interprétation des estimations obtenues (BAUMONT et LEGROS, 2013). Ces techniques sont justifiées par la prise en compte des phénomènes de dépendance et de discontinuité spatiales (BAUMONT et LEGROS, 2013 ; FREEMAN et al., [1993] 2014 ; LE GALLO, 2002b).

(4) L'autre point de vigilance concerne les problèmes d'*endogénéité* qui surviennent tout particulièrement pour les biens hétérogènes, étant donné que l'achat de tels biens se fait à la fois en considération de leurs prix *et* de certaines caractéristiques comme la surface (FINGLETON et LE GALLO, 2008).

par la méthode des moindres carrés ordinaires (MCO) :

$$\begin{aligned}
 \ln P = & \alpha + \sum_k (\tau_k \cdot T_k) + \sum_j (\beta_j \cdot A_j) + \sum_j (\gamma_j \cdot V_j) \\
 & + \sum_i (x_i \cdot X_i) \\
 & + \sum_p (\delta_p \cdot D_p) + \sum_q (\zeta_q \cdot Z_q) \\
 & + \varepsilon
 \end{aligned} \tag{4.2}$$

Nous procédons ensuite en plusieurs étapes afin de tenir compte :

1. de la non-linéarité des variables de distance et d'éventuels effets de seuil,
2. de l'endogénéité possible de la surface,
3. des effets d'autocorrélation spatiale.

#### 4.2.1.1 Relations non linéaires paramétriques estimées entre le prix des vignes et les variables de distance

Nous avons notamment cherché à étudier la relation particulière entre les prix et certaines variables de distance d'intérêt potentiellement non linéaires. Il peut en effet exister des « effets de seuils », c'est-à-dire des points de ruptures (ou *breakpoint* ou encore points de flexion) dans l'influence des variables de distance sur la variabilité du prix des biens. FREEMAN et al. ([1993] 2014) pointent notamment ces problèmes de discontinuités spatiales. Pour les identifier et les analyser, nous nous appuyons sur l'article de DACHARY-BERNARD et al. (2012) qui met en évidence des effets de seuil dans l'influence de la distance au littoral sur les prix du foncier agricole aquitain et charentais qui soulignent les phénomènes d'accessibilité aux aménités.

Pour tester la non-linéarité des variables de distance, nous avons réalisé le test de DAVIES (1987). Étant donné un modèle linéaire généralisé, le test de DAVIES (1987) est employé pour tester l'existence d'un paramètre de régression non constant. Ainsi nous constatons des points de rupture significatifs pour les variables de distance DARTI, DRVINS, DGDCRUS et DWINETRIP (tableau 4.1). Ces discontinuités spatiales peuvent être observées sur la figure 4.14 représentant les relations non paramétriques entre le prix des vignes et les variables de distance.

Elles sont particulièrement marquées pour la variable DGDCRUS qui mesure la distance au plus proche grand cru classé. À moins de 8,965 km, le prix d'un hectare de vignes augmente très rapidement et d'autant plus fortement que les vignes sont à proximité d'un château produisant un grand cru classé : au delà, la plus ou moins grande proximité à un grand cru ne semble plus influencer le prix des vignes. Cet effet de seuil dans l'influence entre



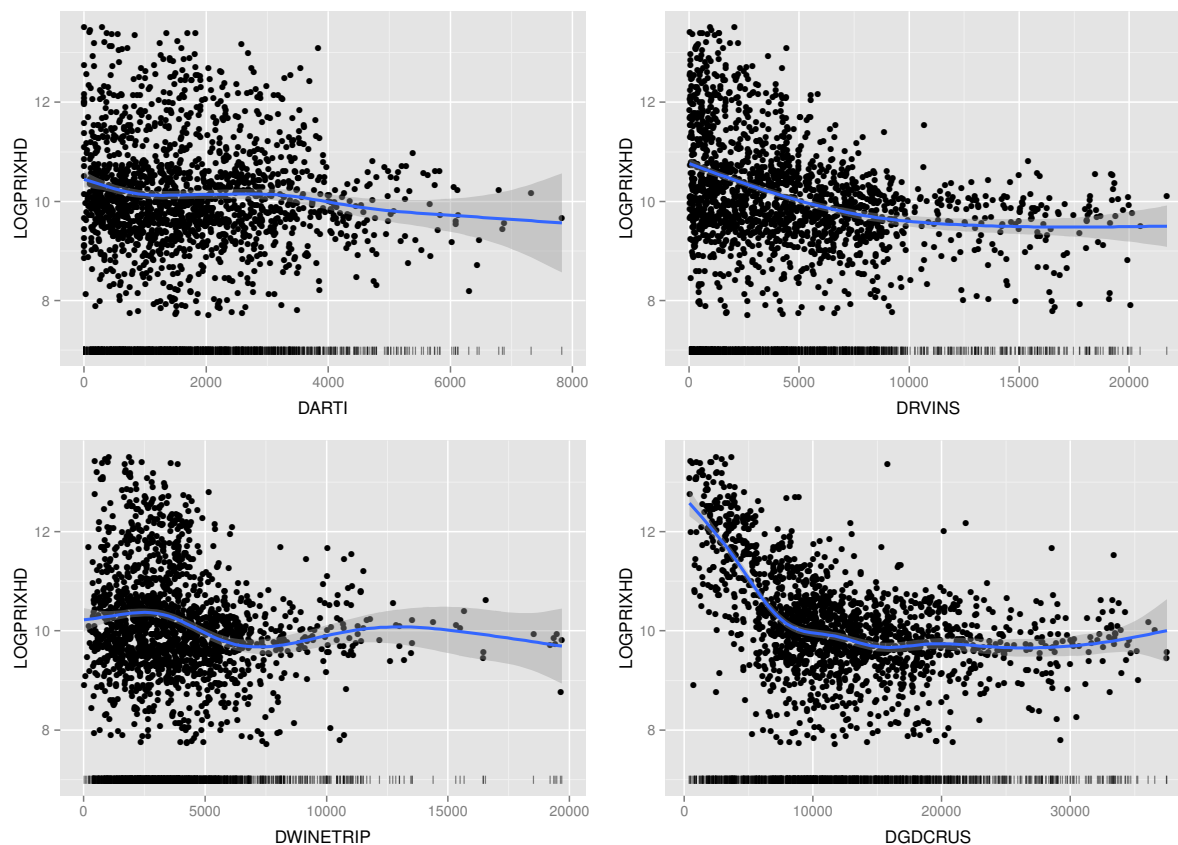


Figure 4.14 – Relations non paramétriques et les variables de distance du modèle (calculs et représentation graphique : l'auteur) – Chaque graphique représente la relation non paramétrique estimée  $s(D)$  entre le prix des vignes (en ordonnées) et la distance aux sites (en abscisses, exprimée en mètres). La distribution spatiale des observations est représentée par des traits verticaux le long de l'axe des abscisses.

Tableau 4.1 – Résultats des tests de DAVIES (1987)

Variables	Distance-seuil en m ( $d_p^*$ )	$p$ -value
DARTI	1456	<0,0001
DROUTE	12 219	0,68
DRVINS	6579	0,0008
DWINETRIP	5135	0,02
DGDCRUS	8965	<0,0001

une variable de distance et le prix des vignes est également observable pour la variable DRVINS : à partir de 6,579 km la relation négative entre la distance à la plus proche route des vins et le prix d'un hectare semble s'annuler. Bien que moins marquées, de telles discontinuités peuvent être identifiées pour les variables DARTI et DWINETRIP.

Dans la mesure où des points de rupture sont observés, nous procédons à une régression linéaire segmentée, dite aussi « régression par morceaux » (GREENE, 2011). Afin de mieux maîtriser l'interprétation des effets de seuil observés, nous restreignons la segmentation des variables de distance au premier point d'inflexion. Ceci nous permet de formuler un modèle de régression linéaire segmentée (seg-OLS).

Ainsi, considérant un seul point d'inflexion dans la relation avec une variable de distance  $D_p$  nous estimons le modèle :

$$\begin{aligned}
 \ln P = & \alpha + \sum_k (\tau_k \cdot T_k) + \sum_j (\beta_j \cdot A_j) + \sum_j (\gamma_j \cdot V_j) \\
 & + \sum_i (x_i \cdot X_i) \\
 & + \sum_p (\delta_p \cdot D_p) + \sum_p (\rho_p \cdot D2_p) + \sum_q (\zeta_q \cdot Z_q) \\
 & + \varepsilon
 \end{aligned} \tag{4.3}$$

Avec :

$$D2_p = \begin{cases} 0 & \text{si } D_p \leq d_p^* \\ D_p - d_p^* & \text{si } D_p \geq d_p^* \end{cases} \tag{4.4}$$

avec  $D2_p$  variable prenant en compte les effets de seuil,  $d_p^*$  valeur de  $D_p$  au point d'inflexion.

Lors de l'estimation du modèle de régression et sous réserve de significativité des paramètres  $\delta_p$  et  $\rho_p$ , le coefficient devant être interprété pour la variable  $D2l_p$  est alors égal à  $\delta_p + \rho_p$ .

### 4.2.1.2 Test de l'endogénéité de la surface

Nous devons tenir compte de la possible endogénéité de la surface. Si la surface est endogène, alors cela signifie que la localisation et la surface entrent simultanément en compte dans le choix des acquéreurs : le prix du bien foncier étant dépendant de la localisation, il y a donc potentiellement simultanéité entre prix et surface du bien. Dans la mesure où les prix du foncier sont soumis à une forte interdépendance spatiale, il convient alors de procéder à la méthode de FINGLETON et LE GALLO (2008) qui permet de prendre en compte conjointement l'autocorrélation spatiale des prix et la présence de variables endogènes. En revanche, si la surface est exogène, nous pouvons l'intégrer en tant que variable du modèle sans recourir à la méthode de FINGLETON et LE GALLO (2008). De fait, la question de l'endogénéité de la surface se pose dans tout modèle des prix hédoniques, appliqué au foncier ou à l'immobilier.

Avant de procéder à l'analyse de l'autocorrélation des observations, nous testons donc l'endogénéité de la variable de surface  $\log(XSUPERFICIE)$  selon les principes développés par FINGLETON et LE GALLO (2008). À partir du modèle 4.3, nous réalisons donc un test de Durbin-Wu-Hausman. En acceptant un seuil d'erreur de 5%, nous déduisons de ce test que l'hypothèse nulle d'exogénéité de la surface ne peut pas être rejetée : la statistique de test vaut 1 et est inférieure en valeur absolue à 2 (DURBIN, 1954; HAUSMAN, 1978; WU, 1973). La surface étant exogène, nous pouvons donc procéder directement à l'analyse de l'autocorrélation spatiale en troisième et dernière étape, sans procéder à un traitement spécifique *via* des variables instrumentales.

### 4.2.1.3 Choix de la matrice de poids spatial et diagnostic de tests spatiaux

Une fois les effets de seuil identifiés et corrigés, il est indispensable de traiter d'éventuels problèmes d'interdépendances spatiales, phénomène qui se pose fréquemment lorsqu'on étudie des données foncières.

Il s'agit de vérifier s'il existe « une relation fonctionnelle entre ce qui se passe en un point de l'espace et ce qui se passe ailleurs » (LE GALLO, 2002b, p. 141) (Loi de Tobler), c'est-à-dire s'il existe une relation fonctionnelle entre le prix des vignes en un point et le prix des vignes en un autre endroit. Cette relation peut être le résultat de deux sources (LE GALLO, 2002b). L'éventuelle autocorrélation détectée peut résulter d'interactions locales : les événements, les pratiques des acteurs en un lieu peuvent influencer les acteurs en d'autres lieux. On parle « d'effets de voisinage » en sachant que cette expression recouvre deux niveaux d'influence : des effets d'influence entre voisins et des effets territoriaux (BAUMONT et LEGROS, 2013). L'autocorrélation spatiale peut également être la conséquence d'une mauvaise spécification du modèle telle que l'omission de variables explicatives des prix spatialement autocorrélés. Les potentiels effets d'une autocorrélation spatiale doivent être

pris en compte dans les travaux recourant à l'économétrie spatiale (LE GALLO, 2002b ; VIROL, 2005).

Pour tester la présence d'autocorrélation spatiale entre les observations, il est nécessaire d'identifier au préalable la configuration spatiale relative des observations. L'espacement entre plusieurs points d'observation peut être décrit de plusieurs façons. Dans la mesure où il s'agit de tester par la suite l'influence mutuelle des ventes les unes sur les autres, la configuration spatiale des observations est ici décrite par les liens de voisinage entre les observations.

Il existe deux principales façons de déterminer si une observation est voisine d'une autre : soit elle est présente à moins d'une certaine distance-seuil  $d$  de celle-ci, soit elle fait partie de ses  $k$  plus proches voisins. Une fois les liens de voisinage établis, un poids est affecté à chaque relation de voisinage. Les pondérations spatiales sont standardisées afin de pouvoir comparer les résultats obtenus pour différentes matrices de poids.

On définit une matrice des  $k$ -plus proches voisins standardisée  $W_k$  telle que, pour tout élément  $w_{ij}$  de la matrice de poids :

$$w_{ij} = \frac{w_{ij}^*}{\sum_j w_{ij}^*} \quad \text{avec : } w_{ij}^* = \begin{cases} 0 & \text{si } i = j \\ 1 & \text{si } d_{ij} \leq d_i(k) \end{cases} \quad (4.5)$$

$w_{ij}^*$  étant un élément de la matrice de poids  $W_{k;ns}$  non standardisée,  $d_{ij}$  la distance euclidienne séparant l'observation  $i$  de l'observation  $j$ ,  $d_i(k)$  la distance maximale séparant l'observation  $i$  de ses  $k$  plus proches voisins.

Une matrice de distance-seuil standardisée  $W_d$  est elle définie telle que pour tout élément  $w_{ij}$  de la matrice de poids :

$$w_{ij} = \frac{w_{ij}^*}{\sum_j w_{ij}^*} \quad \text{avec : } w_{ij}^* = \begin{cases} 0 & \text{si } i = j \\ \frac{1}{d_{ij}^2} & \text{si } d_{ij} \leq d \\ 0 & \text{si } d_{ij} > d \end{cases} \quad (4.6)$$

$w_{ij}^*$  étant un élément de la matrice de poids  $W_{d;ns}$  non standardisée,  $d_{ij}$  la distance euclidienne séparant l'observation  $i$  de l'observation  $j$ ,  $d$  la distance maximale en dessous de laquelle l'interaction entre  $i$  et  $j$  est supposée effective.

Par ailleurs, afin de formaliser de la manière la plus exacte possible la configuration spatiale des observations, nous avons pris en compte dans les algorithmes de calcul une contrainte géographique propre au terrain d'études. Le vignoble étant subdivisé par des frontières

naturelles, l'estuaire de la Gironde et ses confluent (la Garonne et la Dordogne)<sup>10</sup>, nous avons supposé que l'interdépendance spatiale entre deux ventes est nulle dès lors qu'un fleuve ou l'estuaire séparent deux observations. Nous avons en effet constaté que l'autocorrélation spatiale entre les observations étaient plus importantes dans la mesure où nous tenions compte de ces frontières naturelles.

Une fois les liens de voisinage établis, un poids est affecté à chaque relation de voisinage. Les pondérations spatiales sont standardisées afin de pouvoir comparer les résultats obtenus pour différentes matrices de poids. Plusieurs matrices ont donc été construites à partir de différentes valeurs de  $k$  et  $d$ , déterminées à partir de la distribution spatiale des observations. Le choix de la matrice de poids est essentiel dans la mesure où il influence l'estimation des paramètres dans le cas d'une spécification d'un modèle à variable endogène décalée (LAG) et l'efficacité de l'estimateur du maximum de vraisemblance dans le cas d'un modèle d'erreurs spatialement dépendantes (SEM) (OVERMAN, 2010).

De fait, nous retenons la matrice qui traduit la plus grande autocorrélation spatiale sur les prix et sur les résidus de la régression segmentée. Pour cela, nous calculons la statistique du I de Moran pour chaque matrice construite. Pour chacune d'entre elles, la statistique du I de Moran met en évidence une autocorrélation spatiale positive parmi les résidus significative au seuil de 1%. Ce résultat est robuste au changement de la matrice de poids ; ce qui souligne l'importance de prendre en compte l'interdépendance spatiale des observations.

Tableau 4.2 – I de Moran sur les prix et les résidus de la régression pour différentes matrices de poids spatial

(a) I de Moran sur les prix					
$k$ plus proches voisins	I de Moran	$p$ -value	Distance-seuil en km	I de Moran	$p$ -value
1	0,60	<0,0001	1,4	0,60	<0,0001
2	0,60	<0,0001	2,6	0,62	<0,0001
3	0,60	<0,0001	4,1	0,61	<0,0001
4	0,59	0	11,2	0,58	<0,0001
10	0,57	0	20,8	0,57	<0,0001

(b) I de Moran sur les résidus de la régression					
$k$ plus proches voisins	I de Moran	$p$ -value	Distance-seuil en km	I de Moran	$p$ -value
1	0,125	<0,0001	1,4	0,128	<0,0001
2	0,105	<0,0001	2,6	0,128	<0,0001
3	0,112	<0,0001	4,1	0,122	<0,0001
4	0,098	<0,0001	11,2	0,108	<0,0001
10	0,062	<0,0001	20,8	0,105	<0,0001

10. Pour rappel, le pont d'Aquitaine et le pont de Cubzac-les-Ponts sont respectivement les seuls ponts du vignoble traversant la Garonne et la Dordogne, avant l'estuaire de la Gironde qui constitue donc encore une frontière naturelle entre rive gauche et rive droite.

La matrice de poids retenue finalement, notée  $W$ , est la matrice de distance-seuil avec  $d = 2,6$  km, qui maximise la statistique du I de Moran sur les prix et résidus de la régression segmentée, et donc la prise en compte des interactions spatiales (tableau 4.2). La figure 4.15 représente les relations de voisinage établies à moins de 2,6 km.

Une batterie de tests nous permet ensuite de spécifier la forme fonctionnelle de cette dépendance spatiale, afin d'éviter les biais lors de l'estimation des coefficients (ANSELIN, 1992; LE GALLO, 2002a). Les règles de décision du modèle ont été notamment expliquées par LE GALLO (2002a) (encadré 4.3) et appliquées dans d'autres travaux (BAUMONT et al., 2002).

Les résultats des tests sont résumés dans le tableau 4.3. Le test de Moran ainsi que le test SARMA indiquent une mauvaise spécification du modèle, c'est-à-dire une omission à tort de l'autocorrélation spatiale. Les tests LMerr et LMlag sont significatifs mais seul le test RLMerr l'est. La spécification du modèle s'oriente donc vers un modèle SEM.

Il s'agit alors de vérifier s'il s'agit effectivement d'un modèle avec autocorrélation des erreurs ou d'un modèle avec variable endogène décalée et l'ensemble des variables explicatives décalées (modèle spatial de Durbin) : pour cela, nous devons procéder à un test du facteur commun.

Le test du facteur commun de BURRIDGE (1981) ne nous permet pas ici de rejeter la restriction  $\lambda \cdot \beta + \delta = 0$  ( $p > 0,05$ ). Nous maintenons donc le choix d'un modèle *spatial error model* (SEM) : l'autocorrélation spatiale observée s'explique par l'omission de variables explicatives. Le terme  $\lambda = 0,20$  témoigne de la force du phénomène spatial pris en compte : il est positif et significatif.

Tableau 4.3 – Résultats des diagnostics de dépendance spatiale

Tests	Statistique	$p$ -value
Moran test	7,4	<0,0001
LMerr	41,2	<0,0001
LMlag	10,5	0,001
RLMerr	30,7	<0,0001
RLMlag	0,007	0,93
SARMA	41,2	<0,0001
Common factor test	71,4	0,08

Un dernier test de Moran sur les résidus du modèle SEM confirme qu'il n'y a alors plus d'autocorrélation spatiale sur les résidus ( $p.value = 0,50$ ). La prise en compte de l'autocorrélation spatiale par le biais du terme  $\lambda$  dans le modèle SEM nous permet ainsi d'interpréter les coefficients estimés des variables explicatives du modèle hédonique.

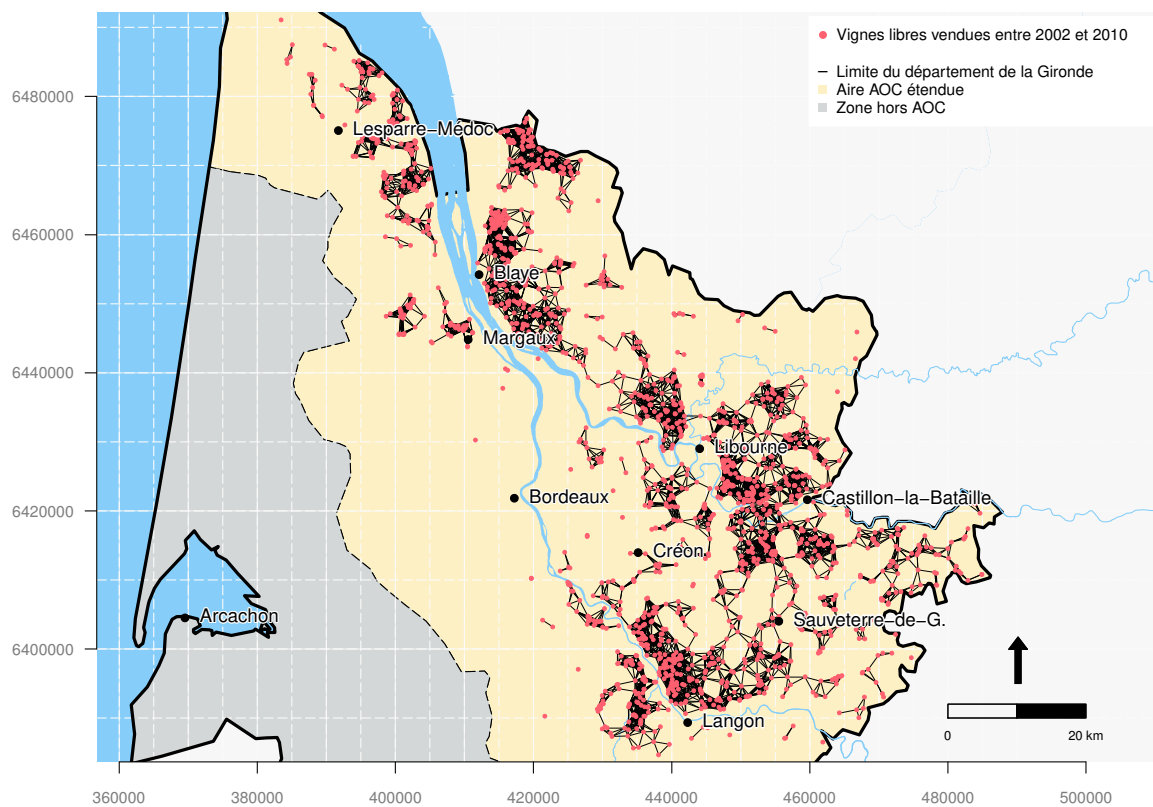


Figure 4.15 – Relations de voisinage (données : BD GEOFLA (2011) ; BD CARTHAGE (2012) ; DIA SAFER (2002-2010) ; calculs et représentation graphique : l'auteur)

Encadré 4.3 – Règles de décision de la forme fonctionnelle du modèle spatial (d'après LE GALLO (2002a))

Soit notre modèle de régression de forme simplifiée  $y = X.\beta + \epsilon$  avec  $y$  le vecteur-prix,  $X$  la matrice de variables explicatives,  $\beta$  le vecteur de paramètres associés et  $\epsilon$ , le vecteur d'erreurs.

1. Si le test du multiplicateur de Lagrange pour une autocorrélation des erreurs (LMerr) et le test du multiplicateur de Lagrange pour une variable endogène décalée (LMlag) sont significatifs mais que seul le test robuste du multiplicateur de Lagrange pour une autocorrélation des erreurs (RLMerr) l'est, nous retenons *a priori* un modèle d'erreurs spatialement dépendantes (*spatial error model* (SEM)) tel que :  $y = X.\beta + \epsilon$  et  $\epsilon = \lambda.W.\epsilon + u$ . Le paramètre  $\lambda$  représentant « l'intensité » de la dépendance spatiale entre les résidus de la régression est alors introduit dans le modèle de régression, tandis que  $u$  est le nouveau terme d'erreurs tel que  $u \hookrightarrow iid(0; \sigma^2 I)$ .
2. Nous devons alors vérifier si ce modèle avec autocorrélation des erreurs n'est pas la réduction d'un modèle avec variable endogène décalée et l'ensemble des variables explicatives décalées s'écrivant :  $y = \lambda.W.y + X.\beta - \lambda.W.X.\beta + u$  pouvant s'écrire  $y = \lambda.W.y + X.\beta + W.X.\delta + u$ . Nous procédons donc à un test du facteur commun nous permettant d'accepter ou de rejeter l'hypothèse nulle  $\lambda.\beta + \delta = 0$ .
  - a) Si l'hypothèse nulle du facteur commun est rejetée, le modèle retenu est le modèle spatial dit « de Durbin » (BURRIDGE, 1981).
  - b) Si l'hypothèse nulle ne peut pas être rejetée, le modèle retenu peut être réduit à un modèle d'erreurs spatialement dépendantes (SEM). Il suppose que l'influence spatiale provient uniquement des termes d'erreurs, mettant en évidence l'omission d'une variable.
3. Si le LMerr et le LMlag sont significatifs mais que seul le test robuste du multiplicateur de Lagrange pour une variable endogène décalée (RLMlag) l'est, le modèle obtenu est un modèle spatial autorégressif (*spatial autoregressive model* (SAR)) et s'écrit :  $y = \rho.W.y + X.\beta + \epsilon$ . Il suppose que la valeur de la variable dépendante  $y$  dépend de la valeur de  $y$  dans les régions voisines (effets d'entraînement spatial).



Le modèle économétrique final que nous retenons s'écrit donc :

$$\begin{aligned} \ln P = & \alpha + \sum_k (\tau_k \cdot T_k) + \sum_j (\beta_j \cdot A_j) + \sum_j (\gamma_j \cdot V_j) \\ & + \sum_i (x_i \cdot X_i) \\ & + \sum_p (\delta_p \cdot D_p) + \sum_p (\rho_p \cdot D2_p) + \sum_q (\zeta_q \cdot Z_q) \\ & + \varepsilon \end{aligned} \quad (4.7)$$

Avec :

$$D2_p = \begin{cases} 0 & \text{si } D_p \leq d_p^* \\ D_p - d_p^* & \text{si } D_p \geq d_p^* \end{cases} \quad (4.8)$$

Et :

$$\varepsilon = \lambda \cdot W \cdot \varepsilon + u \quad (4.9)$$

avec  $\lambda$  terme d'autocorrélation spatiale  
et  $W$  matrice de poids spatial.

### 4.2.2 Résultats : *History and geography matter*

Des tests de significativité globale des modèles peuvent être réalisés à chaque étape de l'analyse économétrique (tableau 4.4). Les tests globaux de Fischer sur le modèle MCO et le modèle MCO segmenté sont ainsi significatifs, tout comme le test de ratio de vraisemblance pour l'autocorrélation spatiale des termes d'erreurs (LR test) aboutit à un résultat significatif.

Tableau 4.4 – Tests de significativité du modèle

	Variable dépendante : LOGPRIXHD		
	MCO (1)	MCO Seg-MCO (2)	spatial error SEM (3)
Observations	1730	1730	1730
Variables explicatives	52	56	56
R <sup>2</sup>	0,61	0,64	–
R <sup>2</sup> ajusté	0,60	0,63	–
AIC	3546	3412	3372
Statistique F	50,6 ***	53,4 ***	–
LR Test	–	–	42 ***

Note :

\*p<0,05; \*\*p<0,01; \*\*\*p<0,001

La prise en compte des effets de seuil a eu pour conséquence d'une part d'améliorer le pouvoir explicatif du modèle (diminution de l'*Akaike information criterion* (AIC)

et augmentation du  $R^2$ ) et d'autre part de rendre significatives certaines variables de distance (à savoir DARTI, DGDCRUS et DWINETRIP). L'effet d'une proximité aux zones urbanisées, aux grands crus classés et aux sites patrimoniaux sélectionnés serait donc significatif mais circonscrit dans l'espace : ce qui n'aurait pas ou être observé sans recourir à une régression linéaire par morceaux. Il existe donc des ruptures spatiales dans l'influence de ces variables.

Sans modifier leur significativité ou leur signe, la correction de l'autocorrélation spatiale des résidus par le biais du terme  $\lambda$  a permis d'affiner l'estimation des coefficients. Cette constante traduit une interdépendance positive entre ventes voisines, vraisemblablement due à des variables omises.

Au fur et à mesure des étapes, le raffinement économétrique a donc permis de diminuer la perte d'information estimée par le critère d'information d'Akaike (AIC). En effet, suite à la première étape de spécification de la forme fonctionnelle du modèle et la régression linéaire, l'AIC vaut 3546; suite à la régression linéaire par morceaux l'AIC est égal à 3412; et enfin suite au modèle d'erreurs spatialement dépendantes, le critère diminue à 3372. De fait, nous analysons principalement les estimations du modèle SEM, modèle dont la construction permet une interprétation des coefficients. Les résultats des estimations économétriques sont présentés dans les tableaux 4.5 et 4.6.

### 4.2.2.1 Contrôle des effets conjoncturels et de l'influence des caractéristiques des acheteurs et vendeurs

Concernant le contrôle des effets conjoncturels, nous notons que les ventes enregistrées durant les années 2002 et 2003 bénéficient d'une plus-value par rapport aux ventes des années de fin de décennie. Le marché du foncier traduirait donc le contexte incertain de l'économie viticole de la décennie 2002–2010 par une diminution globale des valeurs foncières depuis le début des années 2000.

En sus des effets conjoncturels, la profession et l'origine des parties prenantes de la vente, significatives dans le modèle, doivent également être pris en compte dans la formation des prix sur le marché. Nous constatons ainsi que le statut d'agriculteur du vendeur (variable VAGRI) est un facteur positif sur les prix du foncier. Ceci nous laisse penser que les vignes possédées par un viticulteur sont des vignes entretenues, en conformité avec les exigences du cahier de charge de l'appellation, et donc représentant des coûts de reprise moindres pour l'acheteur qui sont donc intégrés dans le prix de vente directement. À l'inverse, si l'acheteur est de profession agricole (variable AAGRI) ou s'il est originaire de la commune des parcelles (variable AHABT), les prix sont affectés négativement. Nous supposons que l'acheteur, du fait de son origine et du fait de ses compétences, détient une quantité d'information plus importante lui permettant de faire diminuer les prix. Le fait

## 4 L'apport d'un modèle hédonique pour comprendre le patrimoine

que l'acheteur soit un habitant de la commune, de surcroît un agriculteur peut également créer un sentiment d'appartenance à un même monde conduisant à des prix moindres des terres. Nous retrouvons l'idée du réseau local développée par PERRY et ROBISON (2001).

Tableau 4.5 – Résultats des estimations - variables de contrôle et constantes

	Variable dépendante : LOGPRIXHD					
	MCO		MCO		spatial error	
	MCO (1)		Seg-MCO (2)		SEM (3)	
<i>Variables de contrôle</i>						
AN2002	0,36(0,07)	***	0,33(0,07)	***	0,32(0,07)	***
AN2003	0,26(0,08)	***	0,26(0,07)	***	0,27(0,07)	***
AN2004	0,18(0,08)	*	0,14(0,08)		0,14(0,08)	.
AN2006	-0,16(0,08)	*	-0,17(0,07)	*	-0,17(0,07)	*
AN2007	-0,25(0,08)	**	-0,27(0,08)	***	-0,25(0,07)	***
AN2008	-0,20(0,07)	**	-0,22(0,07)	**	-0,20(0,07)	**
AN2009	-0,32(0,08)	***	-0,33(0,08)	***	-0,31(0,07)	***
AN2010	-0,33(0,08)	***	-0,35(0,07)	***	-0,35(0,07)	***
AAGRI	-0,19(0,05)	***	-0,20(0,05)	***	-0,19(0,05)	***
VAGRI	0,13(0,03)	***	0,14(0,03)	***	0,13(0,03)	***
AHABT	-0,12(0,03)	***	-0,12(0,03)	***	-0,11(0,03)	***
VHABT	0,04(0,03)		0,02(0,03)		0,03(0,03)	
Constante	9,9(0,70)	***	11,6(0,69)	***	11,5(0,67)	***
$\lambda$					0,20	

Note :  $p < 0,1$  ; \*  $p < 0,05$  ; \*\*  $p < 0,01$  ; \*\*\*  $p < 0,001$

### 4.2.2.2 Variables de recherche

Nous interprétons maintenant les coefficients obtenus pour les variables de recherche (tableau 4.6).

Nous constatons tout d'abord une élasticité positive du prix de la parcelle à sa superficie ( $\log(XSUPERFICIE)$ ) traduisant une plus-value à la disponibilité en surface : ce qui constitue un résultat « standard » permettant de contrôler le modèle dans la mesure où il est conforme à la littérature (PÉRÈS, 2009).

Sur le plan de la pédologie, contrairement à nos attentes, nous observons qu'aucune variable décrivant les entités hydrogéologiques affleurantes n'est significative. En revanche, nous observons une dévaluation des vignes en bordure de cours d'eau, plantées sur un sol alluvionnaire (ZALLUVIAL), c'est-à-dire sur des dépôts de terre apportés par les eaux fluviales ou estuariennes. Il peut s'agir des vignes des anciens marais dits « palus ».

Tableau 4.6 – Résultats des estimations - variables de recherche

	Variable dépendante : LOGPRIXHD					
	MCO		MCO		spatial error	
	MCO (1)		Seg-MCO (2)		SEM (3)	
<i>Variables de recherche</i>						
LOGXSUP	0,05(0,01)	**	0,04(0,01)	**	0,04(0,01)	**
XPENTMOY	-0,0002(0,009)		-0,003(0,009)		-0,007(0,009)	
XALTMAX	-0,001(0,001)		0,0001(0,001)		0,0004(0,001)	
ZALLUVIAL	-0,17(0,08)	*	-0,22(0,07)	**	-0,23(0,08)	**
ZHGTER	-0,31(0,67)		-0,34(0,65)		-0,30(0,63)	
ZHGSAB1	-0,41(0,68)		-0,38(0,65)		-0,31(0,63)	
ZHGFAL	-0,10(0,73)		-0,32(0,71)		-0,39(0,69)	
ZHGMOL1	-0,38(0,68)		-0,41(0,65)		-0,35(0,63)	
ZHGCALC1	-0,41(0,67)		-0,40(0,65)		-0,33(0,63)	
ZHGMOL2	-0,51(0,68)		-0,45(0,65)		-0,37(0,63)	
ZHGSAB2	-0,76(0,68)		-0,67(0,65)		-0,60(0,63)	
ZHGMOL3	-0,66(0,68)		-0,60(0,65)		-0,53(0,63)	
ZHGCALC2	-0,52(0,68)		-0,57(0,65)		-0,51(0,63)	
ZPPRI	-0,49(0,11)	***	-0,53(0,10)	***	-0,51(0,11)	***
DARTI	-0,01(0,02)		-0,20(0,04)	***	-0,20(0,04)	***
DARTI2	-		0,30(0,10)	***	0,30(0,10)	***
DROUTE	-0,03(0,01)	***	-0,02(0,01)	**	-0,02(0,01)	*
ZURBA	0,47(0,10)	***	0,36(0,10)	***	0,36(0,11)	***
DGDCRUS	-0,01(0)	.	-0,20(0,01)	***	-0,20(0,02)	***
DGDCRUS2	-		0,20(0,02)	***	0,20(0,02)	***
ZGRAOCSCOTES	0,20(0,07)	**	0,17(0,07)	*	0,17(0,08)	*
ZGRAOCSENTRE	0,16(0,09)	.	0,16(0,09)	.	0,15(0,10)	
ZGRAOCSGRAVESPL	0,05(0,17)		-0,12(0,17)		-0,16(0,19)	
ZGRAOCSLIBOURNAIS	1,4(0,09)	***	1(0,09)	***	1(0,11)	***
ZGRAOCSLIQUOREUX	0,26(0,13)	*	0,09(0,13)		0,07(0,15)	
ZGRAOCSMEDOC	0,65(0,20)	**	0,71(0,20)	***	0,68(0,23)	**
ZGRAOCSMEDOCCOM	1,8(0,19)	***	1,2(0,20)	***	1,2(0,22)	***
ZRIVEG	0,56(0,14)	***	0,35(0,14)	*	0,35(0,15)	*
ZRIVED	0,21(0,09)	*	0,22(0,08)	**	0,22(0,09)	*
ZTYPVITI2	-0,09(0,13)		-0,20(0,12)		-0,20(0,13)	
ZTYPVITI3	0,22(0,05)	***	0,16(0,05)	**	0,16(0,06)	**
ZTYPVITI4	0,30(0,05)	***	0,27(0,05)	***	0,26(0,05)	***
ZPAYSAGE	0,20(0,15)		-0,14(0,15)		-0,09(0,16)	
ZPPAUP	0,40(0,13)	**	0,24(0,12)	.	0,23(0,14)	.
ZMH	0,02(0,01)	*	0,003(0,01)		0,003(0,01)	
ZUNESTAMP	-0,11(0,11)		-0,26(0,11)	*	-0,27(0,12)	*
DRVINS	-0,03(0,01)	***	-0,05(0,01)	***	-0,05(0,01)	***
DRVINS2	-		0,04(0,02)	*	0,04(0,02)	*
DWINETRIP	-0(0,01)		-0,03(0,01)	*	-0,03(0,02)	*
DWINETRIP2	-		0,04(0,02)	.	0,04(0,02)	
ZATTVITI	0,06(0,04)		0,05(0,04)		0,05(0,04)	

Suite page suivante

Tableau 4.6 – Résultats des estimations - variables de recherche (suite)

	Variable dépendante : LOGPRIXHD		
	MCO (1)	MCO	spatial error SEM (3)
ZACCTOUR	0,16(0,05) **	Seg-MCO (2)	0,03(0,06)
ZPROTNAT	0,15(0,13)	0,05(0,05)	0,23(0,14) .
ZVUL	-0,31(0,09) ***	-0,19(0,09) *	-0,18(0,09) .

Note : . p<0,1 ; \* p<0,05 ; \*\* p<0,01 ; \*\*\* p<0,001

Ces vignes qui sont le témoignage de la phase de développement du vignoble supportent une moindre valeur malgré les initiatives individuelles de valorisation de ces vignes (*Sud Ouest* du 3 septembre 2010). Pour rappel, ces vignes qui peuvent pour certaines être submergées, croissent sur des sols à composante argilo-sableuse, plus riches rendant plus difficile la maîtrise du rendement des vignes. De la même manière, les prix de vignes soumises au risque d'inondation sans qu'elles soient nécessairement situées en zone de palus sont dégradés sur le marché (ZPPRI).

Dans une couronne de 1,5 km environ, la proximité à une zone artificielle (DARTI) induit également une plus-value sur les prix de même qu'une localisation géographique dans une unité urbaine (ZURBA). Nous pouvons certes y voir la traduction d'un avantage logistique et commercial par la proximité à des marchés ou à des équipements mais aussi la traduction de la pression urbaine sur les vignes avec des logiques d'anticipation de conversion. Par ailleurs, nous remarquons que la proximité à une voie d'accès principale est valorisée dans la mesure où les parcelles se situent à moins de 12,219 km d'une autoroute ou d'une nationale (variable DROUTE). Les terres sont vraisemblablement différenciées en fonction de leur accessibilité et donc des coûts de transport qu'elles induisent par leur localisation géographique.

La variable DGDCRUS est une autre variable de distance segmentée significative : sur un rayon de 8,965 km, plus une parcelle est proche d'un des grands crus classés du Bordelais, plus le prix de celle-ci augmente. La plus-value sur le marché attribuée aux parcelles situées à proximité des grands crus classés met en évidence un effet d'ombrelle autour de ces châteaux dont les vins ont été consacrés par les classements. Cet effet d'ombrelle peut recouvrir plusieurs situations : (i) soit les parcelles sont vendues ou achetées par l'un des ces châteaux remarquables, (ii) soit on leur reconnaît une qualité pédologique remarquable (qualité qui a participé à la réputation du château classé voisin et dont le domaine foncier s'appuie sur des terres similaires ou qualité supputée du fait de la réputation du voisinage).

Les variables ZRIVEG et ZRIVED sont toutes deux significatives. La significativité de ces deux variables traduit le fait que la localisation en rive gauche ou en rive droite, plutôt

qu'en Entre-deux-mers importe dans la structuration des prix du foncier. Elle induit une plus-value sur les prix du foncier.

Par rapport à l'appellation générique « Bordeaux », variable de référence, toutes les grandes régions d'appellation identifiées pour notre modèle n'ont pas un effet significatif et égal sur le prix du foncier. La localisation en Libournais et ou dans l'une des communales du Médoc constitue un facteur positif dans la construction du prix du foncier. Nous notons également l'effet positif mais moindre d'une localisation dans les appellations d'origine contrôlée (AOC) « Côtes de Bourg » et « Côtes de Bordeaux ». Ces régions d'appellations pour lesquelles une plus-value foncière est observée font l'objet soit d'une reconnaissance mondiale (« Pomerol » et « Lalande de Pomerol », « Saint-Émilion » et ses satellites dans le Libournais ainsi que « Margaux », « Pauillac », « Saint-Estèphe » pour les communales du Médoc) construite par plusieurs locomotives, soit d'une forte activité promotionnelle collective depuis le début de la décennie étudiée comme c'est le cas pour les « Côtes de Bourg » et les « Blaye Côtes de Bordeaux ». Le marché du foncier traduirait ainsi la hiérarchisation des appellations selon des forces collectives organisées autour de la notion d'origine géographique.

À une échelle plus locale, l'analyse des variables ZTYPVITI1 à ZTYPVITI4 révèle au travers du marché foncier un résultat intéressant qui peut également aider à mieux prendre la mesure de l'importance de la dimension collective. Nous notons en effet qu'un environnement productif spécialisé ZTYPVITI4 ainsi qu'un environnement communal marqué par une coopération forte ZTYPVITI3 sont associés à des prix du foncier plus importants. Ce qui les distingue des autres variables ZTYPVITI1 et ZTYPVITI2, c'est leur dimension collective. Dans le cas de la variable ZTYPVITI4, c'est la dimension collective des *clusters* viticoles qui se forment dans les communes spécialisées que nous semblons capter, tandis que dans le cas de la variable ZTYPVITI3, c'est la dimension collective portée par les caves coopératives qui semble être enregistrée par le marché du foncier.

Nous constatons un gradient positif du prix des vignes à moins de 7 km des routes des vins parcourant la Gironde (DRVINS). Originellement, ces routes appartiennent aux voies de transport historiques de la viticulture bordelaise. En partie suppléées par les grandes infrastructures routières (autoroutes, nationales), ces voies d'accès sont parfois investies d'une fonction plus touristique et permettent aujourd'hui aux visiteurs de confluer vers les points névralgiques de la viticulture bordelaise. Il est d'ailleurs intéressant de constater que la significativité de la variable DRVINS est plus importante que celle de la variable DROUTE.

Bien que d'une significativité moindre, nous observons également un lien positif entre la proximité à certains sites culturels et les prix viticoles (DWINETRIP). Les sites en question avaient été retenus dans notre analyse car ils avaient été relevés par l'interprofession bordelaise dans son programme œnotouristique et enregistrés dans l'application « Bordeaux Wine Trip ». Il est probable que cette variable capte à la fois de véritables mises en valeur de

l'environnement patrimonial des parcelles viticoles vendues dans le cadre d'une démarche œnotouristique du viticulteur acheteur mais aussi des effets d'opportunité par la captation de flux touristiques sans véritable mise en dialogue entre vins et patrimoines locaux.

La localisation des parcelles dans un zonage de protection naturelle n'est pas retenue comme significative dans le modèle au seuil de 5%. En revanche, la variable ZUNESTAMP qui traduit une démarche de protection d'un environnement *culturel* est significative, le coefficient estimé étant négatif : le prix des biens viticoles, qui sont localisés dans la zone tampon du patrimoine saint-émilionnais, subit une moins-value que nous supposons due à l'absence d'une véritable inscription et donc d'une reconnaissance par le label UNESCO. De plus, les contraintes relatives à ce zonage et destinées à préserver l'environnement immédiat de la juridiction (architecturales par exemple) pourraient induire une dévalorisation des terres.

La démarche économétrique a constitué en l'intégration progressive de plusieurs groupes de variables de recherche. Le tableau A.c en annexe présente trois modèles finalement non retenus, qui permettent de conforter certains de nos résultats.

Ainsi, si nous n'intégrons que les variables agronomiques et les variables de localisation relatives aux villes et aux routes, nous remarquons que seules les variables DARTI et ZPPRI sont significatives. Ainsi malgré l'omission des variables AOC, les variables agronomiques (pente, altitude, entités hydrogéologiques) ne sont pas retenues comme explicatives des prix observés. Si la construction des variables peut être critiquée, nous ne pouvons pas rigoureusement exclure le fait que les facteurs agronomiques puissent ne pas être explicatifs du prix du foncier viticole à l'échelle du vignoble.

Par ailleurs, si les estimations confirment en revanche la forte hiérarchisation du vignoble bordelais basée sur l'origine géographique des parcelles (*via* notamment l'AOC) et la réputation des grands crus classés, il montre aussi que ces variables peuvent ne pas suffire pour comprendre la formation du prix des vignes en Bordelais. En effet, en ajoutant les variables relatives aux zonages paysagers et naturels, aux routes des vins ou aux sites patrimoniaux, nous constatons que le modèle explique davantage les prix observés : d'une part l'AIC plus faible indique une perte moindre d'information, d'autre part le terme d'autocorrélation spatiale sur les erreurs également plus faible suggère que des variables alors omises ont été captées.

Au travers de différentes dimensions (facteurs productifs, origine géographique, histoires et réputations individuelles, collectives, valorisation et durabilité de l'environnement naturel et culturel), l'analyse des attributs qui contribuent à la formation du prix des vignes sur le marché permet d'alimenter la question plus large du patrimoine viticole bordelais.

## 4.3 De la complexité du foncier à la richesse du patrimoine

Pour étudier la relation entre foncier et patrimoine viticole bordelais, nous avons choisi d'analyser le prix du foncier viticole à l'aide des méthodes et techniques développées et consolidées en économie spatiale. L'interprétation des résultats peuvent alimenter une réflexion sur les dimensions patrimoniales du foncier viticole.

Nous émettions l'hypothèse selon laquelle *le marché du foncier contribue aux jeux de transmission du patrimoine viticole bordelais*. Marché de terres destinées à la production viticole, le marché des vignes bordelaises est en effet principalement animé par des acteurs locaux : il semble traduire de surcroît l'importance de l'appartenance à un même monde — agricole — et à un même lieu — la commune — dans les échanges entre vendeurs et acheteurs. Ce qui renvoie à cette idée que le foncier est l'un de ces vecteurs temporels par lequel se construit le patrimoine viticole bordelais. C'est également un baliseur spatial de ce patrimoine.

*La construction de la valeur du foncier sur le marché semble en effet porter les traces de l'histoire de la viticulture bordelaise et de son rapport — passé et futur — au territoire.*

Le foncier viticole bordelais est varié, divers, différencié : terres de graves, terres de palus, terres du Médoc, terres de Saint-Émilion, terres de la rive gauche, argiles bleues de Petrus, terres de côteaux, *etc.* Les références pour qualifier ces terres porteuses du potentiel des vins de Bordeaux sont nombreuses et diverses par leur nature : types de sol, formations géologiques, villages, fleuves, lieux-dits, AOC... Cette variété de qualificatifs est révélatrice de la richesse historique, culturelle et naturelle d'un vignoble ancien, hétérogène et pourtant aujourd'hui unifié autour d'un nom : le *Bordelais*.

*Le prix du foncier viticole capte et hiérarchise dans l'espace les dimensions patrimoniales de la viticulture bordelaise.* Il capte les oppositions historiques et géographiques entre la rive droite et la rive gauche séparées par l'Entre-deux-mers. Il capte les relations historiques complexes entre vignes et villes, qui fournissent à la fois les marchés, les ports, les équipements, les places financières mais qui par leur croissance exercent également une pression sur la vigne périurbaine. Il témoigne de la trajectoire spatiale de la viticulture, révélant des pans historiques disqualifiés par les pratiques agronomiques générales actuelles (les vignes de palus).

Il est révélateur du *pouvoir structurant des formes organisationnelles de la viticulture bordelaise*, formes organisationnelles qui ont émergé à des époques différentes et qui aujourd'hui, se superposent, se complètent, s'articulent. Ainsi, au sein du grand Bordelais générique, les AOC segmentent, hiérarchisent, organisent le foncier viticole. Si elles segmentent, elles rassemblent également collectivement autour d'une notion, celle de l'origine géographique :



le village, la juridiction, la région mais aussi le Bordelais. Plus localement, des caves coopératives se sont constituées et constituent une organisation à forte dimension collective qui crée de la valeur au sein de régions viticoles qui ont su se réorganiser face aux crises viticoles du début du 20<sup>e</sup> siècle. Enfin, il existe des îlots dans le vignoble où l'histoire, la réputation des familles et la consécration des vins donnent une valeur importante aux vignes. Ces îlots se construisent autour des châteaux producteurs de grands crus classés.

Le prix du foncier dévoile également le *positionnement de la viticulture vis-à-vis de son passé et de son futur*. Le monde viticole cherche en effet à protéger un héritage dont il délimite les contours progressivement. Ainsi, les AOC sont les premiers dispositifs destinés à protéger l'héritage productif laissé par les générations précédentes et c'est notamment par leur foncier garant d'une origine géographique que cette protection s'exerce. À Saint-Émilion, la prise de conscience d'un patrimoine culturel inextricablement lié au vignoble méritant d'être protégé et valorisé, a donné naissance à une reconnaissance au patrimoine mondial de l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO). Mais la protection exige une réglementation, et les contraintes formulées ne sont pas sans conséquence pour la production viticole. C'est peut-être pour cela que les zonages fonciers de protection culturelle ou naturelle n'affectent que peu de terres viticoles et émanent principalement de l'acteur public territorial. Mais il est néanmoins remarquable de constater que les aménités naturelles et culturelles semblent constituer une source de valeurs pour la viticulture : la proximité à des routes des vins, à des sites historiques sont des attributs du foncier valorisés.

De ce point de vue, le développement de l'œnotourisme n'apparaît pas sans conséquence sur le vignoble. Des liens avec le milieu naturel et culturel sont à valoriser, à symboliser pour que boire du vin soit une expérience complète, sur les plans organoleptiques et culturels. Afin de mettre en scène le vin dans un décor en adéquation avec l'imaginaire et les valeurs qu'il véhicule, les professionnels sont amenés à sélectionner et réinventer les patrimoines qui donneront du relief à cette expérience. Un processus de sélection des patrimoines est à l'œuvre. De la même manière que les grands crus classés ont constitué petit à petit une élite instituée par des classements, les routes des vins traduisent ce processus de sélection. Au départ informelles, elles sont de plus en plus structurées et aménagées par les organismes de défense et de gestion (ODG) viticoles. Le foncier traduit cette redécouverte (car elle n'a jamais disparu) de l'ancrage de la viticulture dans ses territoires.

L'analyse des prix du foncier viticole nous a permis d'ouvrir sur les dimensions patrimoniales de la viticulture bordelaise : son héritage agronomique, ses organisations individuelles et collectives, son rapport à la vulnérabilité des ressources naturelles et culturelles, les éléments de son milieu naturel et culturel qu'elle souhaite valoriser et hybrider à son identité. Elle nous permet aussi de mettre en évidence des seuils, des points de rupture dans le vignoble. Si le littoral, l'estuaire et les fleuves sont des frontières naturelles qui semblent jouer dans la construction du patrimoine, si les AOC segmentent le vignoble, il existe d'autres frontières révélées par l'analyse du foncier viticole. Ces frontières traduisent

des ruptures dans l'influence de certains sites et axes, qui peuvent être alors perçues comme des traces de la construction patrimoniale de la viticulture bordelaise, preuves que celle-ci n'est pas non plus homogène sur le territoire.

Du marché bordelais des vignes, s'expriment donc les préférences des propriétaires viticoles pour des attributs fonciers, porteurs de dimensions patrimoniales qui ne peuvent être réduites à l'agronomie mais qui renvoient aux dimensions individuelles et collectives, aux origines et au futur de la viticulture bordelaise.



# Conclusion générale

Le patrimoine viticole bordelais évoque une profusion d'objets, matériels et immatériels : paysages de Saint-Émilion, route de la corniche, vignes, vins, classements, cépages, sols, chartreuses, ports, estuaire, cours d'eau, méthodes de vinification, *etc.* Nous avons cherché à en expliciter les dimensions et à déterminer dans quelle mesure elles pouvaient être captées par les prix fonciers.

Dans la lignée des travaux d'économie institutionnelle de BARRÈRE et al. (2005b), le patrimoine a été défini dans cette thèse comme *l'ensemble construit de biens (matériels et immatériels) et d'institutions, historiquement institué et territorialement situé, vecteur dans le temps et dans l'espace des formes organisationnelles spécifiques de la viticulture bordelaise*. Le patrimoine est une construction, résultant d'arbitrages et de compromis et se réalisant par le biais des conventions et des institutions héritées. Cette construction s'accomplit notamment au travers du foncier. Nous avons montré que les dimensions patrimoniales peuvent être alors révélées par les préférences des acteurs exprimées sur le marché foncier.

L'étude du foncier constitue un angle d'observation intéressant car il permet d'appréhender de façon synthétique les multiples dimensions patrimoniales de la viticulture bordelaise. Ressource stratégique au sein des quatre formes organisationnelles qui structurent la viticulture bordelaise (exploitation, château, AOC et coopération viticole), le foncier viticole a été le témoin majeur des évolutions du Bordelais viticole. Il appartient à ce noyau irréductible de biens autour duquel se construit et se déconstruit un patrimoine agricole, aussi complexe et riche soit-il. À partir d'une grille d'analyse mobilisant l'économie institutionnelle du patrimoine, nous avons ainsi développé une *première hypothèse* selon laquelle *le foncier, par ses spécificités, participe à la structuration du patrimoine viticole bordelais d'une part, en tant que baliseur spatial par un jeu d'ancrage et d'autre part, en tant que vecteur temporel par le jeu des échanges marchands et les transmissions intrafamiliales*.

Supposant que le foncier constitue l'un des biens-supports du patrimoine viticole, nous avons au travers de son étude une opportunité empirique de saisir les dimensions patrimoniales de la viticulture bordelaise. En effet le foncier fait l'objet d'échanges et d'enchères sur un marché au sein duquel « se rencontrent » les acteurs viticoles et où ces derniers expriment par leurs actes d'achat des logiques patrimoniales.

Nous avons ainsi énoncé notre *seconde hypothèse* : *les prix qui émergent sur le marché des vignes peuvent être interprétés au regard des questions de productivité mais aussi d'origine géographique, de réputations individuelles et familiales, de collectif, de durabilité et de valorisation de l'environnement naturel et culturel.* Cette hypothèse nous a conduit à mobiliser le champ de l'économie spatiale, montrant que, s'agissant de la question foncière, celui-ci pouvait offrir, sous certaines conditions, un cadre d'analyse et des outils pour expliciter les déterminants des prix du foncier.

En particulier, l'approche de LANCASTER (1966) et la méthode des prix hédoniques se sont révélées pertinentes pour analyser la relation entre foncier et dimensions patrimoniales, notamment parce qu'elles supposent que les biens ne sont pas valorisés pour eux-mêmes mais pour chacune de leurs caractéristiques. Bien que la littérature hédonique dédiée au foncier agricole et envisageant les résultats obtenus sous l'angle de la question patrimoniale soit réduite, elle met en revanche en exergue la diversité des attributs fonciers qui jouent dans la construction des prix, diversité que nous avons organisée, structurée et interprétée en termes de dimensions patrimoniales.

Dans le cadre de la méthode des prix hédoniques, nous avons alors conduit une analyse économétrique des prix du foncier viticole bordelais entre 2002 et 2010. C'est là le premier apport de la thèse. Cet *apport méthodologique* tient dans l'observation empirique sur le marché foncier de phénomènes traduisant des enjeux patrimoniaux. La thèse instrumentalise et opérationnalise ce concept à forte portée heuristique.

L'une des difficultés dans l'étude du patrimoine est la diversité d'objets patrimoniaux qui peuvent entrer dans l'analyse. Le patrimoine est en effet composite, composé de biens matériels et immatériels dont la combinaison ne fait sens qu'au regard des institutions qui les encadrent. Des cadres d'analyse et des outils peuvent alors être recherchés dans d'autres courants économiques. Au regard des spécificités de l'objet agricole et de sa ressource foncière, ces outils sont fournis ici par l'économie spatiale, dont les méthodes ont été maintes fois éprouvées, tandis que les compétences en matière de collecte, de gestion et d'analyse de l'information statistique et géographique ont considérablement évolué. Dans le cadre particulier du marché et au travers du foncier, nous avons cherché à surpasser la question de la multiplicité des objets patrimoniaux en étudiant, sous l'angle spatial, comment leur combinaison pouvait renvoyer à des interprétations patrimoniales.

Réciproquement, il nous semble que les propositions de l'économie du patrimoine ne sont pas dénuées d'intérêts pour l'économie foncière portée par l'économie spatiale, notamment en replaçant le foncier agricole au cœur d'une véritable réflexion autour du rapport des acteurs économiques à leur territoire. L'approche de l'économie spatiale avait déjà mis en lumière la complexité de ce rapport. La méthode des prix hédoniques sur la base des travaux de LANCASTER (1966) et ROSEN (1974) a ainsi mis en évidence que le rapport des acteurs économiques à leur territoire ne pouvait être limité à la possession d'une parcelle définie par quelques attributs physiques mais qu'il s'établissait également au sein d'un environnement

à la fois social, économique, mais aussi naturel et culturel. Mais en sus d'être un objet spatial, la terre agricole est aussi un objet qui s'inscrit dans différentes temporalités. La terre est un objet construit, aussi bien biologique, physique que social et culturel. La fertilité des sols, la biodiversité, les réseaux hydrographiques aériens et souterrains, les modes culturels, les bâtiments... tous ces attributs sont issus d'un processus long de construction et de transmission intergénérationnelle. Ce processus est tout aussi long qu'il est fragile et peut être rompu lors de révolutions écologiques, techniques ou culturelles. L'économie du patrimoine, sans l'inventer, le rappelle en revanche fortement. La ressource foncière n'en apparaît que plus riche et rare.

De l'analyse hédonique des prix fonciers, nous retenons *trois résultats empiriques* : (1) le prix du foncier viticole capte et hiérarchise dans l'espace les dimensions patrimoniales de la viticulture bordelaise (oppositions historiques et géographiques entre les rives, relation vigne-ville, disqualification des parcelles historiques des palus) ; (2) il est notamment révélateur du pouvoir structurant des formes organisationnelles de la viticulture bordelaise (AOC, caves coopératives, châteaux) ; (3) il dévoile un positionnement de la viticulture à l'interface de son passé et de son futur qui se définit autour d'une forte protection de l'environnement productif et d'une forte valorisation de l'environnement naturel et culturel. Sur le marché bordelais des vignes, s'expriment donc les préférences des propriétaires viticoles pour des attributs fonciers, catalyseurs de dimensions patrimoniales qui ne peuvent être réduites à l'agronomie et qui renvoient aux dimensions individuelles et collectives, aux origines et au futur de la viticulture bordelaise.

Ces résultats sont le fruit d'un *travail empirique* basé d'une part, sur une modélisation des prix hédoniques qui s'appuie sur une base de données géographiques multisources et d'autre part, sur des entretiens et une analyse textuelle d'un important corpus d'articles de la presse quotidienne régionale.

Cette association de matériaux ne résulte pas d'une volonté d'accumulation mais d'une progression dans notre analyse des relations entre foncier et patrimoine viticoles bordelais. Il s'agissait tout d'abord de mieux comprendre la construction et l'organisation de la viticulture bordelaise, d'analyser la place du foncier au sein de celle-ci, de déterminer les attributs du foncier viticole bordelais qui pouvaient alimenter les différentes dimensions patrimoniales de la viticulture bordelaise puis de tester, *via* une analyse des prix hédoniques, la significativité sur le plan économique et spatial des variables construites. La première étape était donc un préalable indispensable à la définition des variables de notre modèle économétrique puisqu'il n'existe pas de variables patrimoniales prédéfinies.

Plusieurs limites à ce travail peuvent être identifiées, en particulier concernant la recherche et la construction de variables explicatives des prix fonciers.

Tout d'abord, comme le laisse supposer le terme d'autocorrélation spatiale sur les résidus, d'autres variables doivent être envisagées. Par exemple, nous aurions pu prendre en compte

le fait qu'il existe des productions agricoles non viticoles bénéficiant également d'une désignation géographique (indication géographique protégée (IGP) ou appellation d'origine protégée (AOP)) (OHE et CIANI, 2010). Cette variable aurait pris sens dans une lecture du patrimoine viticole au prisme de la qualité territoriale. Nous touchons là une des limites techniques de la méthode d'analyse du patrimoine par les prix hédoniques. De nombreuses autres variables pourraient être intégrées dans le modèle pour décrire chaque lecture du patrimoine viticole bordelais. Or le modèle comporte déjà un nombre important de variables. L'inflation de variables soulève très vite des problèmes de corrélation. Nous avons donc retenu les variables qui nous semblaient les plus pertinentes sous la contrainte de disponibilité de données.

Ensuite, un travail supplémentaire devrait être mené sur la question de l'hétérogénéité spatiale. Nous avons en effet constaté une relation significative entre les prix du foncier et la localisation en rive droite, rive gauche ou en Entre-deux-mers, tout comme nous avons vu une relation significative et différenciée entre prix du foncier et la localisation dans certaines aires d'AOC. Derrière ce résultat, nous nous interrogeons sur l'homogénéité spatiale des comportements des acquéreurs : par exemple, est-ce que le rapport à l'AOC est identique en rive droite et rive gauche ? Plus précisément, est-ce que le rapport à l'AOC est aussi fort d'une appellation à une autre ? Comme le souligne BAUMONT et LEGROS (2013), par leurs liens complexes, les phénomènes d'autocorrélation et d'hétérogénéité apparaissent souvent conjointement dans les analyses de prix du foncier ou de l'immobilier et il est difficile de les distinguer. Une solution pour traiter l'hétérogénéité spatiale serait de distinguer des sous-marchés afin de mieux cibler l'effet des contextes locaux, ce qui signifierait par exemple d'étudier séparément rive gauche, Entre-deux-mers et rive droite. Un tel travail ouvre des voies intéressantes de réflexion sur la construction patrimoniale de la viticulture bordelaise.

Ces limites nous amènent à la question des *choix* opérés durant cette thèse.

Le premier choix est fondamental : nous analysons les dimensions patrimoniales au travers des *prix* fonciers, ce qui signifie que nous n'étudions ni les transmissions foncières intrafamiliales, ni les déterminants de mise en vente des parcelles lorsque la transmission n'est pas envisagée. De fait, est exclue en grande partie de nos observations une dimension patrimoniale forte qui est celle du lien de parenté, construite notamment sur des valeurs affectives et culturelles non marchandes mais aussi un cadre institutionnel juridique définissant les droits de succession. Par ailleurs, nous n'avons aucune information sur les raisons pour lesquelles les terres sont vendues et non transmises : absence de repreneur ? Droit de succession trop important ? Autant de questions qui mériteraient d'être explorées.

Le second choix que nous avons réalisé est celui de n'étudier que *les terres viticoles qui resteront en production après la vente*. Ce qui induit que nos résultats ne peuvent être interprétés qu'au regard des dimensions patrimoniales *viticoles*. Nous n'avons, par exemple, pas analysé les préférences d'acheteur pour des terres viticoles à bâtir. Or le point de vue

de futurs résidents peut tout à fait être examiné au regard de dimensions patrimoniales. Seulement, il n'est peut-être plus question de patrimoine viticole.

Il s'agit donc bien de souligner l'angle très spécifique adopté par la thèse pour étudier les relations entre patrimoine et foncier.

À quelles *perspectives* nous renvoie le travail ainsi réalisé ?

Au regard des précédents commentaires, et sur le plan théorique, il apparaît qu'un travail complémentaire permettant d'explicitier les choix réalisés entre vendre et transmettre mériteraient d'être entrepris.

S'agissant de la viticulture bordelaise, dans un contexte de durcissement de la concurrence, de mise en œuvre des réformes politiques européennes et nationales, de mutations des comportements de consommation sur le marché national et international, de nécessaires prises en compte des enjeux environnementaux (écologiques, sanitaires et climatiques), une analyse permettant de décrypter le patrimoine est un apport fort pour une viticulture qui doit à chaque évolution de son milieu (politique, économique, climatique) redéfinir sa trajectoire. La viticulture bordelaise a été confrontée durant les années 2000 à une double crise : une crise de production viticole puis une crise financière qui a affecté les marchés globaux. Tout comme les crises précédentes, celle-ci a initié un nouveau temps de réflexion autour des questions d'innovation, de qualité, de protection des ressources, . . . dont les réponses conditionneront le devenir de la viticulture (GIRAUD-HÉRAUD et SURRY, 2001).

De ce travail, nous retirons l'idée qu'une meilleure compréhension des activités économiques agricoles, des logiques institutionnelles qui sous-tendent leur trajectoire peut constituer un bénéfice pour l'aménagement du territoire. Les espaces ruraux sont en effet le support de logiques industrielles complexes dont se fait témoin la viticulture bordelaise. Ces logiques industrielles sont d'autant plus complexes qu'elles prennent appui sur des espaces productifs dédiés mais qu'elles sont également influencées par leur environnement naturel et culturel, écologique *et* urbain. Nos travaux démontrent à quel point la viticulture bordelaise peut être loin des stéréotypes qui peuvent parfois lui « coller à la peau » et peut s'inscrire dans un développement économique plus intégré des différentes dimensions du territoire girondin.

Comprendre les dimensions patrimoniales d'une activité agricole aussi importante sur un territoire offre donc un autre regard sur l'avenir de celui-ci et sur ce qu'il peut retirer et offrir en termes de compétitivité et d'attractivité. Cette compréhension des activités économiques qui composent un territoire semble nécessaire sinon indispensable à l'élaboration de politiques d'aménagement du territoire cohérentes respectueuses des équilibres territoriaux.



C'est donc au delà des enjeux viticoles que nous souhaitons conclure. La relation patrimoine/foncier mérite d'être davantage explorée, et pas seulement sous l'angle des transmissions familiales. D'autres régions agricoles pourraient faire l'objet d'études similaires : nous pensons notamment à des régions françaises comme la Bretagne, les Antilles ou la Réunion mais également à d'autres régions dans le monde marquées par des enjeux fonciers forts et spécifiques (Afrique de l'ouest). Enfin, d'autres secteurs devraient être considérés. Le secteur industriel en particulier offre des perspectives d'analyse intéressantes, notamment s'agissant des régions marquées par la désindustrialisation.

# Annexes : compléments sur le matériel empirique

## Entretiens : échantillon et questionnaires

Chaque entretien mené au cours de la thèse a été conduit en semi-directif. Les entretiens avec les viticulteurs ont été réalisés sur la base du questionnaire suivant. Ce même questionnaire a ensuite servi de base aux entretiens avec les institutionnels. Ces derniers étaient invités d'une part à se prononcer *a priori* sur la pertinence de chaque catégorie de questions au regard de leurs connaissances du vignoble et d'autre part, à expliciter le rôle que pouvait jouer leur institution quant à la gestion du foncier viticole bordelais.

20 entretiens ont été réalisés, notamment auprès de 10 acteurs travaillant dans des exploitations viticoles de tailles différentes. Sept personnes interrogées sont des propriétaires-exploitants exerçant éventuellement d'autres fonctions au sein de la filière, deux personnes sont des directeurs de vignobles et enfin une personne est chef de culture. Ces différentes personnes ont été rencontrées parce qu'elles ont au sein de l'exploitation un rôle dans la gestion des terres viticoles. Les terres évoquées sont localisées dans 14 AOC, en entre-deux-mers, sur la rive droite et sur la rive gauche<sup>1</sup>.

Des entretiens complémentaires ont été menés auprès de responsables d'AOC, de la coopération, de chargés de mission dans l'interprofession ou à l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO). Deux œnologues ont également été rencontrés. Leur fonction de conseiller auprès de plusieurs exploitations leur donne une place privilégiée d'observateurs des évolutions du vignoble et de la diversité des stratégies de production des exploitations. De même, deux chercheurs spécialistes de la question viticole bordelaise ont été rencontrés : l'un pour ses connaissances et ses analyses de l'histoire et de la géographie du vignoble bordelais, l'autre pour sa connaissance des questions contemporaines liées à l'image et à Internet des exploitations viticoles. Enfin, des entretiens nous ont été accordés par deux acteurs du marché foncier viticole.

---

1. AOC « Bordeaux » et « Bordeaux supérieur » ; en rive gauche : AOC « Pessac-Léognan », AOC « Graves », AOC « Sauternes », AOC « Médoc », AOC « Margaux » ; en entre-deux-mers : AOC « Cadillac Côtes de Bordeaux », AOC « Côtes de Bordeaux Saint-Macaire » ; en rive droite : AOC « Pomerol », AOC « Lalande de Pomerol », AOC « Lussac Saint-Émilion », AOC « Montagne Saint-Émilion ».

## Grille d'entretien - viticulteur

### Introduction : présentation des objectifs et du déroulé de l'entretien

#### 1 Informations

##### 1.1 Relatives à la personne enquêtée

- Nom de la personne enquêtée
- Fonction au sein de l'exploitation, année de reprise d'exploitation/année d'entrée au service de l'entreprise

##### 1.2 Relatives à l'exploitation

- Nom de l'exploitation, code postal de l'exploitation, statut juridique de l'exploitation
- Indications géographiques (AOP) et (IGP)
- Nombre d'UTH
- Surface agricole utile (ha), faire-valoir direct (ha)
- Âge moyen du vignoble, type(s) de sol, assolement (ha)
- Cahier(s) des charges de la production
- Volume (hl), mode de vinification majoritaire du raisin récolté (cave coopérative, cave particulière, négoce)
- Conditionnement du vin produit en cave particulière (vrac, bouteille, BIB), étiquetage (mentions)
- Circuit de distribution majoritaire du vin produit en cave particulière (Grandes et moyennes surfaces; négoce; coopérative; vente directe; salons; cavistes, hôtels et restaurants), origine dominante des consommateurs des produits de l'exploitation (locale, départementale, nationale ou étrangère)
- Réseau (x)
- Site Internet

#### 2 L'identité du vignoble de l'exploitation; les témoignages de l'histoire du vignoble sur l'exploitation; la valorisation de ce patrimoine

- Dans quel contexte avez-vous repris l'exploitation? Possédez-vous d'autres propriétés viticoles?
- Quels sont les différentes acquisitions/cessions de terres effectuées depuis votre reprise d'exploitation?
  - Dans quel objectif avez-vous acquis/cédé ces terres (agrandissement, amélioration qualitative, remembrement, ...)?
  - A chaque fois, pouvez-vous préciser s'il s'agit d'achats/ventes, d'échanges ou encore d'héritage?
  - Pouvez-vous qualifier la parcelle acquise/cédée?
  - Les terres acquises étaient-elles déjà encépagées? Si oui, avez-vous dû les réaménager? Pourquoi?
- Avez-vous déjà procédé à des arrachages? Sur quels critères avez-vous déterminé les vignes à arracher?
- Savez-vous depuis combien de temps votre exploitation existe-elle en tant qu'entité productive? Quels étaient les principaux usages des terres qui la constituent avant d'être encépagées?
- D'où vient le nom de votre exploitation/de vos vins?
- Que représentent les étiquettes des bouteilles de l'exploitation? S'agit-il d'immeubles présents sur l'exploitation? Pourquoi ce choix? Est-ce que l'un de vos bâtiments est classé « monument historique »?
- Dans quelle mesure pensez-vous que vos vins, votre exploitation constitue un élément du patrimoine viticole bordelais?
- Quelle importance donnez-vous à l'accueil en exploitation? Participez-vous à des journées portes-ouvertes? Organisez-vous vous-même des activités sur la propriété? Votre exploitation est-elle intégrée dans des circuits touristiques? Êtes-vous ouvert pendant les journées du patrimoine?
- Quelle est la proportion de touristes parmi les particuliers se déplaçant sur l'exploitation?
- Vous avez mis en ligne un site Internet dédié à votre exploitation. Quels messages souhaitez-vous communiquer? Est-ce vous qui avez fait le choix du contenu iconographique? Si oui, comment l'avez-vous choisi?

Figure A.a – Questionnaire d'entretien semi-directif

**3 La prégnance de la viticulture sur la commune d'exploitation et sur l'aire d'appellation ; les témoignages matériels et immatériels**

- Avez-vous le sentiment d'être situé dans une commune viticole ? Si oui, comment cela se manifeste-t-il ?
- Selon vous quelles sont les principales ressources patrimoniales de l'appellation ?
- Existe-il des démarches de protection du patrimoine viticole au niveau des collectivités territoriales ? Qu'en est-il de l'ODG ?

**4 La protection et la valorisation des espaces naturels sur le périmètre du vignoble bordelais ; quel impact sur les usages productifs ?**

- Est-ce que des vignes sont situées en zone naturelle protégée ? Observez-vous un impact sur la productivité et la qualité des parcelles ?
- Avez-vous ou avez-vous eu une démarche environnementale volontaire ? Communiquez-vous autour de celle-ci ?
- Connaissez des démarches collectives de protection du patrimoine naturel au niveau de l'appellation ?
- Les terrains viticoles de votre propriété sont-ils fréquentés pour des activités de plein air (randonnées, chasse, observation naturaliste,...) ? Si oui, est-ce que cela a des incidences sur votre activité viticole (entretien des aménagements, calendrier des interventions techniques...)?
- Quelles sont les pressions s'exerçant sur le vignoble ?

**5 La protection et la valorisation du patrimoine culturel (matériel et immatériel) girondin ; quel impact sur les usages productifs ?**

- Est-ce que votre exploitation se situe en zone classée ou inscrite ? Cela a-t-il un impact sur vos choix d'aménagement de l'exploitation ?
- Quels sont les principaux sites touristiques à proximité de l'exploitation ? Pensez-vous que cela favorise la venue de visiteurs sur votre exploitation ? Conseillez-vous vous-même à votre tour des visites de sites touristiques ?
- Certains sites ont-ils déjà été utilisés dans le cadre de manifestations viticoles ? Par qui étaient-elles organisées ? Y avez-vous pris part ?
- Prenez-vous part à des manifestations de promotion territoriale, non exclusivement viticoles ? Avez-vous déjà cherché à associer votre vin à d'autres productions agricoles ou autres ?

**Conclusion de l'entretien**

Figure A.a – Questionnaire d'entretien semi-directif (suite)

## Presse quotidienne régionale : corpus et méthode d'analyse statistique textuelle

Nous avons analysé 658 articles viticoles publiés entre 2002 et 2012 par le quotidien régional Sud Ouest. Ces derniers ont été téléchargés à partir de la base de presse Pressens (EDD, 2012) selon des critères sémantiques, géographiques et temporels.

Afin de cibler les articles dont le sujet principal était dédié à la viticulture girondine, nous avons formulé les conditions selon lesquelles les formes réduites vin+ et vign+ ou viti+, devaient apparaître au moins trois fois dans l'article et que les formes réduites girond+ ou bordeaux+ ou bordelais+ devaient être mentionnée au moins une fois. C'est pour cela que les trois formes réduites les plus représentés dans ce corpus sont Bordeaux (1607 occurrences), viticult+ (1265) et vigne+ (1197). Nous avons également formulé la condition selon laquelle un certain nombre de termes relatifs aux lieux et vins du Sud Ouest hors Gironde devait être exclus afin de circonscrire davantage la couverture spatiale des articles.

La méthode d'analyse statistique textuelle retenue a été développée et implémentée par REINERT (2008) dans le logiciel ALCESTE © (« Analyse des Lexèmes co-occurents dans les Énoncés Simples d'un Texte », version 2012). L'objectif de cette méthode est de révéler « des mondes lexicaux », à partir des co-occurrences de mots répétés dans le corpus<sup>2</sup>.

Techniquement, la méthode implémentée par REINERT (2008) dans le logiciel ALCESTE © (« Analyse des Lexèmes co-occurents dans les Énoncés Simples d'un Texte », version 2012) s'appuie sur quatre points (RATINAUD et P. MARCHAND, 2012). En premier lieu, le logiciel procède à un découpage des unités du corpus (ici les articles de presse) en segments de texte (unités de contexte élémentaires (UCE)). Le corpus étudié ici a été découpé en 6023 segments de texte ou UCE. Puis dans un deuxième et troisième temps il sélectionne les mots pleins et constitue ainsi un dictionnaire de formes réduites, formes déterminées à partir de la racine des mots-pleins apparaissant dans le corpus quelle que soit leur catégorie syntaxique (processus de lemmatisation). C'est sur la base de ce dictionnaire qu'une classification hiérarchique descendante des UCE en fonction des formes réduites les composant est implémentée lors d'une quatrième et dernière phase. 80% des UCE du corpus ont été ici classées, ce qui démontre la pertinence du corpus ainsi constitué. Chaque classe obtenue est ainsi caractérisée par un ensemble de formes réduites et d'UCE les plus significatives, le lien entre ces objets et la classe étant établi à partir d'indicateurs statistiques.

La présence/absence de certaines formes réduites permet d'identifier la thématique de la classe et le vocabulaire utilisé par la presse pour la traiter, tandis que l'étude des UCE

---

2. La présentation de la méthode qui suit ce paragraphe est un extrait de l'article de LEMARIÉ-BOUTRY et CAZALS (2014, p. 82–84)

permet de donner du sens aux mots en les remplaçant dans leur contexte d'énonciation. Seule la prise en compte conjointe de ces deux éléments — formes réduites et UCE significatives — conduit à une analyse complète du corpus. Le lexique mobilisé, les éléments syntaxiques — en particulier l'association entre eux des termes de ce lexique — et la posture énonciative permettent alors de différencier des mondes lexicaux.

Dans le cas particulier de cette étude, chaque monde lexical est une construction collective puisque qu'émergeant d'un corpus aux multiples énonciateurs (journalistes, viticulteurs, institutionnels. . .). Cette construction est située « entre les représentations individuelles et les préconstruits culturels » (REINERT, 1993, p. 12). L'analyse textuelle de la presse prend ainsi tout son sens dans une approche institutionnelle. L'analyse statistique textuelle de la presse à partir d'un matériau important, permet un traitement quantitatif de données qualitatives qui se révèle ainsi très complémentaire de la vingtaine d'entretiens menés auprès de chefs et salariés d'exploitations, de chargés de mission de l'interprofession viticole et des institutions publiques.

## Modèle des prix hédoniques : définition et résumé numérique des variables

Tableau A.a – Résumé numérique des variables introduites dans le modèle

	Unité	$n_{x=0}$	$n_{x=1}$	Min	$\tilde{x}$	$\bar{x}$	Max	$\sigma_x$
AN2005	{0;1}	1598	132	–	–	–	–	–
AN2002	{0;1}	1477	253	–	–	–	–	–
AN2003	{0;1}	1538	192	–	–	–	–	–
AN2004	{0;1}	1579	151	–	–	–	–	–
AN2006	{0;1}	1541	189	–	–	–	–	–
AN2007	{0;1}	1558	172	–	–	–	–	–
AN2008	{0;1}	1464	266	–	–	–	–	–
AN2009	{0;1}	1551	179	–	–	–	–	–
AN2010	{0;1}	1534	196	–	–	–	–	–
AAGRI	{0;1}	231	1499	–	–	–	–	–
VAGRI	{0;1}	908	822	–	–	–	–	–
AHABT	{0;1}	758	972	–	–	–	–	–
VHABT	{0;1}	759	971	–	–	–	–	–
DARTI	m	–	–	0	1514	1757	7823	1287
DROUTE	m	–	–	19,6	1355	4538	39 035	6045
ZURBA	{0;1}	1661	69	–	–	–	–	–
XSUPERFICIE	m <sup>2</sup>	–	–	30	7434	15 716	247 932	23 431
XPENTMOY	%	–	–	0	0,20	1,8	19,2	2,8
XALTMAY	m	–	–	0	10	23,6	112	30,1
ZALLUVIAL	{0;1}	1553	177	–	–	–	–	–
ZHGTEERR	{0;1}	1422	308	–	–	–	–	–

*Suite page suivante*

Tableau A.a – Résumé numérique des variables introduites dans le modèle (suite)

	Unité	$n_{x=0}$	$n_{x=1}$	Min	$\tilde{x}$	$\bar{x}$	Max	$\sigma_x$
ZHGSAB1	{0;1}	1615	115	–	–	–	–	–
ZHGSAB2	{0;1}	1674	56	–	–	–	–	–
ZHGFAL	{0;1}	1724	6	–	–	–	–	–
ZHGMOL1	{0;1}	1419	311	–	–	–	–	–
ZHGMOL2	{0;1}	1390	340	–	–	–	–	–
ZHGMOL3	{0;1}	1570	160	–	–	–	–	–
ZHGALC1	{0;1}	1452	278	–	–	–	–	–
ZHGALC2	{0;1}	1575	155	–	–	–	–	–
ZPPRI	{0;1}	1674	56	–	–	–	–	–
DGDCRUS	m	–	–	396	11 305	12 578	37 511	7084
ZGRAOCSBORD	{0;1}	1563	167	–	–	–	–	–
ZGRAOCSCOTES	{0;1}	1234	496	–	–	–	–	–
ZGRAOCSENTRE	{0;1}	1273	457	–	–	–	–	–
ZGRAOCSGRAVESPL	{0;1}	1671	59	–	–	–	–	–
ZGRAOCSLIBOURNAIS	{0;1}	1517	213	–	–	–	–	–
ZGRAOCSLIQUOREUX	{0;1}	1615	115	–	–	–	–	–
ZGRAOCSMEDOC	{0;1}	1584	146	–	–	–	–	–
ZGRAOCSMEDOCCOM	{0;1}	1653	77	–	–	–	–	–
ZRIVEG	{0;1}	1374	356	–	–	–	–	–
ZRIVED	{0;1}	1015	715	–	–	–	–	–
ZTYPVITI1	{0;1}	1382	348	–	–	–	–	–
ZTYPVITI2	{0;1}	1696	34	–	–	–	–	–
ZTYPVITI3	{0;1}	1276	454	–	–	–	–	–
ZTYPVITI4	{0;1}	836	894	–	–	–	–	–
ZPAYSAGE	{0;1}	1702	28	–	–	–	–	–
ZPPAUP	{0;1}	1666	64	–	–	–	–	–
ZMH	unités	–	–	0	1	1,4	15	2,2
ZUNESTAMP	{0;1}	1688	42	–	–	–	–	–
DWINETRIP	m	–	–	24,2	3446	3936	19 680	2662
DRVINS	m	–	–	16,5	3900	4821	21 716	4305
ZATTVITI	{0;1}	804	926	–	–	–	–	–
ZACCTOUR	{0;1}	1448	282	–	–	–	–	–
ZPROTNAT	{0;1}	1702	28	–	–	–	–	–
ZVUL	{0;1}	1546	184	–	–	–	–	–

Tableau A.b – Définition des variables introduites dans le modèle

Source	Variable	Définition
DIA SAFER (2002-2010)	AN2005 <sup>VR</sup>	1 si la vente a été réalisée en 2005, 0 sinon
	AN2002	1 si la vente a été réalisée en 2002, 0 sinon
	AN2003	1 si la vente a été réalisée en 2003, 0 sinon
	AN2004	1 si la vente a été réalisée en 2004, 0 sinon
	AN2006	1 si la vente a été réalisée en 2006, 0 sinon
	AN2007	1 si la vente a été réalisée en 2007, 0 sinon
	AN2008	1 si la vente a été réalisée en 2008, 0 sinon
	AN2009	1 si la vente a été réalisée en 2009, 0 sinon
	AN2010	1 si la vente a été réalisée en 2010, 0 sinon
DIA SAFER (2002-2010)	AAGRI	1 si l'acheteur est de profession agricole, 0 sinon
	VAGRI	1 si le vendeur est de profession agricole, 0 sinon
	AHABT	1 si l'acheteur habite une des communes de localisation du bien, 0 sinon
	VHABT	1 si le vendeur habite une des communes de localisation du bien, 0 sinon
CORINE Land Cover (2006)	DARTI	Distance entre le bien et le plus proche terrain artificiel en km
BD TOPO (2011)	DROUTE	Distance entre le bien et la plus proche autoroute ou route nationale en km
DATAR (2011)	ZURBA	1 si la commune est une unité urbaine (>10000 emplois), 0 sinon
DIA SAFER (2002-2010)	XSUPERFICIE	Superficie du bien en m <sup>2</sup>
BD ALTI (2011)	XPENTMOY	Pente moyenne observée sur le bien vendu en pourcentage
	XALTMAX	Altitude maximale observée sur le bien vendu en m
RHFV1 (2009)	ZALLUVIAL	1 si le bien est situé sur un terrain alluvionnaire, 0 sinon
BD LISA (2012)	ZHGTErr	1 si le bien est situé sur un sous-sol composé des terrasses (Sables, graviers et galets) quaternaires du bassin Adour-Garonne, 0 sinon
	ZHGSAB1	1 si le bien est situé sur un sous-sol composé de sables et graviers d'Onesse et de Belin, 0 sinon
	ZHGSAB2	1 si le bien est situé sur un sous-sol composé de sables, graviers, galets fluviatiles et calcaires de l'Eocène supérieur du Bassin Aquitain, 0 sinon

*Suite page suivante*



Tableau A.b – Définition des variables introduites dans le modèle (suite)

Source	Variable	Définition
	ZHGFAL	1 si le bien est situé sur un sous-sol composé de faluns, grès et calcaires de l'aquitanienn-burdigalien du Bassin Aquitain, 0 sinon
	ZHGMOL1	1 si le bien est situé sur un sous-sol composé de molasses et argiles Oligo-miocène du Bassin Aquitain, 0 sinon
	ZHGMOL2	1 si le bien est situé sur un sous-sol composé de molasses et argiles Oligo-éocènes du Bassin Aquitain, 0 sinon
	ZHGMOL3	1 si le bien est situé sur un sous-sol composé de molasses et argiles de l'Eocène supérieur du Bassin Aquitain, 0 sinon
	ZHGCALC1	1 si le bien est situé sur un sous-sol composé de calcaires à astéries, faluns et grès de l'Oligocène du Bassin Aquitain, 0 sinon
	ZHGCALC2	1 si le bien est situé sur un sous-sol composé de calcaires, grès et sables de l'Eocène inférieur moyen du nord du Bassin Aquitain, 0 sinon
Cartorisque (2012)	ZPPRI	1 si le bien est situé en zone du plan de prévention contre les risques d'inondation, 0 sinon
BD TOPO (2011)	DGDCRUS	Distance entre le bien et le plus proche château ayant été classé Premier grand cru classé (Médoc 1855) ou Grand cru classé A (Saint-Émilion) ou Premier cru supérieur (Sauternes) ou Grand cru classé (Graves) en km
INAO (2012)	ZGRAOCSBORD <sup>VR</sup>	1 si le bien est situé en AOC Bordeaux, 0 sinon
	ZGRAOCSCOTES	1 si le bien est situé en AOC Côtes de Bordeaux ou Côtes de Bourg, 0 sinon
	ZGRAOCSENTRE	1 si le bien est situé en AOC Entre-deux-Mers, Entre-deux-Mers Haut-Benauges, Sainte-Foy ou Graves de Vayres, 0 sinon
	ZGRAOCSGRAVESPL	1 si le bien est situé en AOC Graves, 0 sinon
	ZGRAOCSLIBOURNAIS	1 si le bien est situé en AOC Canon-Fronsac, Fronsac, Lussac, Puiseguins, Montagne Saint-Georges, Saint-Émilion, Lalande de Pomerol ou Pomerol, 0 sinon
	ZGRAOCSLIQUOREUX	1 si le bien est situé en AOC Côtes de Bordeaux ou Côtes de Bourg, 0 sinon
	ZGRAOCSMEDOC	1 si le bien est situé en AOC Moulis, Listrac, Médoc ou Haut-Médoc, 0 sinon
	ZGRAOCSMEDOCCOM	1 si le bien est situé en AOC Pauillac, Saint-Julien, Saint-Estèphe ou Margaux, 0 sinon
BD TOPO (2011)	ZRIVEG	1 si le bien est situé sur la rive gauche de la Gironde et de la Garonne, 0 sinon
	ZRIVED	1 si le bien est situé sur la rive droite de la Gironde et de la Dordogne, 0 sinon

Suite page suivante

Tableau A.b – Définition des variables introduites dans le modèle (suite)

Source	Variable	Définition
Observatoire de la viticulture française (1985–2011)	ZTYPVIT1 <sup>VR</sup>	1 si la commune est de type 1 : zone de pluriactivités dont viticoles, 0 sinon
	ZTYPVIT2	1 si la commune est de type 2 : surface viticole résiduelle sur la commune, 0 sinon
	ZTYPVIT3	1 si la commune est de type 3 : viticulture organisée en coopération, 0 sinon
	ZTYPVIT4	1 si la commune est de type 4 : communes viticoles spécialisées, 0 sinon
DREAL Aquitaine Environnement (2010)	ZPAYSAGE	1 si le bien est situé sur un site inscrit ou classé au titre de son caractère historique, 0 sinon
DRAC Aquitaine (2010)	ZPPAUP	1 si le bien est situé dans une commune dotée d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), 0 sinon
Mérimée (2012)	ZMH	Nombre de monuments historiques sur la commune
DREAL Aquitaine Environnement (2010)	ZUNESTAMP	1 si le bien est situé dans une zone tampon d'un site inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco, 0 sinon
BD TOPO (2011)	DRVINS	Distance entre le bien et la plus proche route des vins identifiable dans les guides touristiques en km
BD TOPO (2011) et Mérimée (2012) d'après CIVB (2012)	DWINETRIP	Distance entre le bien et le plus proche site de visite géoréférencé dans l'application Bordeaux Wine Trip en km
INSEE Inventaire Tourisme (1998)	ZATTVITI	1 si la première attraction touristique de la commune est la viticulture, 0 sinon
INSEE Tourisme (2008)	ZACCTOUR	1 si la commune dispose de plus de 15 lits touristiques par km <sup>2</sup> , 0 sinon
DREAL Aquitaine Environnement (2010)	ZPROTNAT	1 si le bien est situé dans un espace naturel protégé, 0 sinon
DREAL Aquitaine Eaux (2007)	ZVUL	1 si le bien est situé dans une commune déclarée en zone vulnérable aux nitrates, 0 sinon

Note :

<sup>VR</sup> Variable de référence

Tableau A.c – Résultats des estimations par étape

	<i>Variable dépendante : LOGPRIXHD</i>					
	SEM (1)		SEM (2)		SEM (3)	
<i>Variables de contrôle</i>						
AN2002	0,34(0,08)	***	0,32(0,07)	***	0,32(0,07)	***
AN2003	0,31(0,08)	***	0,27(0,07)	***	0,27(0,07)	***
AN2004	0,16(0,08)	.	0,14(0,08)	.	0,14(0,08)	.
AN2006	-0,11(0,08)		-0,16(0,07)	*	-0,17(0,07)	*
AN2007	-0,17(0,08)	*	-0,24(0,07)	***	-0,25(0,07)	***
AN2008	-0,11(0,07)		-0,21(0,07)	**	-0,20(0,07)	**
AN2009	-0,24(0,08)	**	-0,30(0,07)	***	-0,31(0,07)	***
AN2010	-0,30(0,08)	***	-0,37(0,07)	***	-0,35(0,07)	***
AAGRI	-0,15(0,05)	**	-0,20(0,05)	***	-0,19(0,05)	***
VAGRI	0,14(0,03)	***	0,14(0,03)	***	0,13(0,03)	***
AHABT	-0,09(0,04)	**	-0,11(0,03)	**	-0,11(0,03)	***
VHABT	0,04(0,03)		0,03(0,03)		0,03(0,03)	
<i>Variables de recherche</i>						
LOGXSUP	0,03(0,01)	*	0,04(0,01)	**	0,04(0,01)	**
NPENTMOY	-0,01(0,01)		-0,008(0,009)		-0,007(0,009)	
NALTMAX	-0,0009(0,001)		<0,0001(0,0009)		0,0004(0,0009)	
ZALLUVIAL	-0,12(0,10)		-0,27(0,08)	***	-0,23(0,08)	**
ZHGTER	-0,19(0,70)		-0,45(0,63)		-0,30(0,63)	
ZHGSAB1	-0,51(0,71)		-0,48(0,63)		-0,31(0,63)	
ZHGFAL1	-0,52(0,80)		-0,63(0,69)		-0,39(0,69)	
ZHGMOL1	-0,58(0,70)		-0,52(0,63)		-0,35(0,63)	
ZHGCALC1	-0,31(0,70)		-0,46(0,63)		-0,33(0,63)	
ZHGMOL2	-0,31(0,70)		-0,53(0,63)		-0,37(0,63)	
ZHGSAB2	-0,68(0,70)		-0,71(0,63)		-0,60(0,63)	
ZHGMOL3	-0,62(0,71)		-0,73(0,63)		-0,53(0,63)	
ZHGCALC2	-0,92(0,71)		-0,83(0,63)		-0,51(0,63)	
ZPPRI	-0,44(0,14)	**	-0,43(0,11)	***	-0,51(0,11)	***
DARTI	-0,16(0,06)	*	-0,24(0,045)	***	-0,22(0,045)	***
DARTI2	0,12(0,08)		0,27(0,06)	***	0,27(0,06)	***
DROUTE	0,009(0,007)		0,03(0,007)	***	-0,02(0,007)	*
ZURBA	0,02(0,18)		0,32(0,11)	**	0,36(0,11)	***
DGDCRUS	-		-0,18(0,02)	***	-0,16(0,02)	***
DGDCRUS2	-		0,18(0,02)	***	0,16(0,02)	***
ZGRAOCSCOTES	-		0,22(0,08)	**	0,17(0,08)	*
ZGRAOCSENTRE	-		0,18(0,09)	*	0,15(0,10)	
ZGRAOCSGRAVESL	-		-0,14(0,18)		-0,16(0,19)	
ZGRAOCSLIBOURNAIS	-		1,2(0,10)	***	1(0,11)	***
ZGRAOCSLIQUOREUX	-		-0,04(0,14)		-0,07(0,15)	
ZGRAOCSMEDOC	-		0,93(0,22)	***	0,68(0,23)	**
GRAOCSMEDOCCOM	-		1,3(0,21)	***	1,2(0,22)	***
ZRIVEG	-		0,26(0,15)	.	0,35(0,15)	*

Suite page suivante

Tableau A.c – Résultats des estimations par étape (suite)

	Variable dépendante : LOGPRIXHD		
	SEM (1)	SEM (2)	SEM (3)
ZRIVED	–	0,16(0,09) .	0,22(0,09) *
ZTYPVITI2	–	–0,22(0,13) .	–0,20(0,13)
ZTYPVITI3	–	0,13(0,06) *	0,16(0,06) **
ZTYPVITI4	–	0,26(0,05) ***	0,26(0,05) ***
ZPAYSAGE	–	–	–0,09(0,16)
ZPPAUP	–	–	0,23(0,14) .
ZMH	–	–	0,003(0,01)
ZUNESTAMP	–	–	–0,27(0,12) *
DRVINS	–	–	–0,05(0,01) ***
DRVINS2	–	–	0,04(0,02) *
DWINETRIP	–	–	–0,03(0,02) *
DWINETRIP2	–	–	0,04(0,03)
ZATTVITI	–	–	0,05(0,04)
ZACCTOUR	–	–	0,03(0,06)
ZPROTNAT	–	–	0,23(0,14) .
ZVUL	–	–	–0,18(0,09) .
Constante	10,6(0,72) ***	11,7(0,67) ***	11,5(0,67) ***
$\lambda$	0,61	0,21	0,19
Observations	1730	1730	1730
Variables explicatives	30	44	56
AIC	3992	3388	3372

*Note* : . p<0,1 ; \* p<0,05 ; \*\* p<0,01 ; \*\*\* p<0,001



# Références

## Ouvrages et publications académiques

- ABELAIRAS-ÉTXEBARRIA, P. and ASTORKIZA, I. (2012). “Farmland Prices and Land-Use Changes in Periurban Protected Natural Areas”. *Land Use Policy*, 29(3), pages 674–683 (cited on pages 126, 134, 141)
- ALBAN, N. et LEWIS, N. (2005). « Évaluation des processus de concertation et de gouvernance du territoire sur le littoral aquitain » [en ligne]. *Vertigo*, 6(3). URL : <https://vertigo.revues.org/2419> (dernier accès le 23/02/2016) (cf. page 88)
- ALONSO, W. (1964). *Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent*. Cambridge (Massachusetts, USA): Harvard University Press, 264 pages (cited on page 125)
- ANSELIN, L. (1992). “Space and applied econometrics: introduction”. *Regional Science and Urban Economics*, 22(3), pages 307–316 (cited on page 181)
- ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE GIRONDE (2013). *Vignes à la carte. Mille ans d'évolution en Bordelais (XI<sup>e</sup>–XX<sup>e</sup> siècles)*. Bordeaux (France), 112 pages (cf. pages 38 sq., 45, 47)
- ASHENFELTER, O. (2008). “Predicting the Quality and Prices of Bordeaux Wine”. *The Economic Journal*, 118(529), F174–F184 (cited on page 5)
- AVELINE, N. (2005). « Les marchés fonciers à l'épreuve de la mondialisation, nouveaux enjeux pour la théorie économique et pour les politiques publiques ». Habilitation à diriger des recherches, Université Lumière Lyon II, 211 pages (cf. page 123)
- AY, J.-S. (2011). « Hétérogénéité de la terre et rareté économique ». Thèse de doctorat en sciences économiques, Université de Bourgogne, 199 pages (cf. pages 4, 120, 134 sq.)
- AZNAR, O. (2002). « Services environnementaux et espaces ruraux. Une approche par l'économie des services ». Thèse de doctorat en sciences économiques, Université de Bourgogne, 274 pages (cf. page 93)
- BARANZINI, A., RAMIREZ, J., SCHAEERER, C., and THALMANN, P. (2008). *Hedonic Methods in Housing Markets. Pricing Environmental Amenities and Segregation*. Edited by A. BARANZINI, J. RAMIREZ, C. SCHAEERER, and P. THALMANN. New-York (USA): Springer, 278 pages (cited on page 174)
- BARHAM, E. (2003). “Translating Terroir: the Global Challenge of French AOC Labeling”. *Journal of Rural Studies*, 19(1), pages 127–138 (cited on page 53)

- BARON, C. et ISLA, A. (2006). « Marchandisation de l'eau et conventions d'accessibilité à la ressource. Le cas des métropoles d'Afrique sub-saharienne ». In : *L'économie des conventions, méthodes et résultats*. Recherches. Paris (France) : Éditions La Découverte, pages 369–383 (cf. page 99)
- BARRÈRE, C. (2014a). « Le patrimoine, d'un objet à un instrument d'analyse ». *Économie appliquée*, 67 (4 2014), pages 5–8 (cf. pages 4, 94)
- (2014b). « Les quatre temps du patrimoine ». *Économie Appliquée*, 67(4), pages 9–44 (cf. pages 95, 103)
- BARRÈRE, C., BARTHÉLEMY, D., NIEDDU, M. et VIVIEN, F. (2005a). « Au delà du capital, le patrimoine ? » In : *Réinventer le patrimoine. De la culture à l'économie, une nouvelle pensée du patrimoine ?* Paris (France) : L'Harmattan (cf. page 105)
- (2005b). *Réinventer le patrimoine. De la culture à l'économie, une nouvelle pensée du patrimoine ?* Paris (France) : L'Harmattan, 337 pages (cf. pages 3, 8, 74, 93 sqq., 99, 195)
- BARTHÉLEMY, D., NIEDDU, M. et VIVIEN, F. (2005). « Économie patrimoniale, identité et marché ». In : *Réinventer le patrimoine. De la culture à l'économie, une nouvelle pensée du patrimoine ?* Sous la direction de C. BARRÈRE, D. BARTHÉLEMY, M. NIEDDU et F. VIVIEN. Paris (France) : L'Harmattan, pages 121–150 (cf. page 105)
- BARTHÉLEMY, D. (2000). « Être et avoir. Patrimoine versus capital : le cas de l'agriculture ». *Économie rurale*, 260(1), pages 26–40 (cf. pages 43, 98)
- BARTHÉLEMY, D. et NIEDDU, M. (2003). « Multifonctionnalité agricole : biens non marchands ou biens identitaires ? » *Économie rurale*, 273(1), pages 103–119 (cf. pages 3, 100, 117)
- BASTIAN, C. T., MCLEOD, D. M., GERMINO, M. J., REINERS, W. A., and BLASKO, B. J. (2002). “Environmental Amenities and Agricultural Land Values: a Hedonic Model using Geographic Information Systems Data”. *Ecological Economics*, 40(3), pages 337–349 (cited on pages 4, 126, 134, 139 sq.)
- BAUDRY, M. et MASLIANSKAÏA-PAUTREL, M. (2011). « Une remise en cause de la méthode des prix hédoniques en présence d'une segmentation de marché ». *Revue économique*, 62(3), pages 567–578 (cf. pages 130, 132)
- BAUMONT, C. et LEGROS, D. (2013). « Nature et impact des effets spatiaux sur les valeurs immobilières. Le cas de l'espace urbain parisien ». *Revue économique*, 64(5), pages 911–950 (cf. pages 174, 178, 198)
- BAUMONT, C., ERTUR, C. et GALLO, J. L. (2002). « Estimation des effets de proximité dans le processus de convergence régionale : une approche par l'économétrie spatiale sur 92 régions européennes (1980-1995) ». *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, (2), pages 203–216 (cf. pages 173, 181)

- BÉAUR, G. (1991). « Le marché foncier éclaté. Les modes de transmission du patrimoine sous l'Ancien Régime ». *Annales. Économies, Sociétés, Civilisations*, 46(1), pages 189–203 (cf. page 116)
- BEURAIN, C. et BERTRAND, É. (2009). « La transaction dans l'économie institutionnaliste américaine : de Commons à Coase ». *Pensée plurielle*, 20(1), pages 13–24 (cf. page 103)
- BELIS-BERGOIGNAN, M.-C., CORADE, N. et PESME, J.-O. (2007). « Le vignoble aquitain entre atomocité et concentration ». *Cahier de Recherche CEREBEM*, 112(07) (cf. page 5)
- BENHAMOU, F. (2010). « L'inscription au patrimoine mondial de l'humanité. La force d'un langage à l'appui d'une promesse de développement ». *Revue Tiers Monde*, 202(2), pages 113–130 (cf. page 104)
- BÉRARD, L., CEGARRA, M., DJAMA, M., LOUAFI, S., MARCHENAY, P., ROUSSEL, B. et FRANÇOIS, V. (2005). « Savoirs et savoir-faire naturalistes locaux : l'originalité française » [en ligne]. *Vertigo*, 6(1). URL : <https://vertigo.revues.org/2887> (dernier accès le 23/02/2016) (cf. page 57)
- BÉRARD, L. et MARCHENAY, P. (2008). « Savoirs, terroirs, produits : un patrimoine biologique et culturel ». In : *Produits agricoles et alimentaires d'origine : enjeux et acquis scientifiques*. Actes du colloque international INAO-INRA de restitution des travaux de recherche sur les indications et appellations d'origine géographique, Paris (France), 17–18 novembre 2005. Sous la direction de B. SYLVANDER, F. CASABIANCA et F. RONCIN. Paris (France) : Inra Éditions, pages 98–105 (cf. pages 107 sq.)
- BERTHAULT, F. (2000). *Aux origines du vignoble bordelais. Il y a 2000 ans, le vin à Bordeaux*. Bordeaux (France) : Éditions Féret, 125 pages (cf. page 38)
- BESSIÈRE, C. (2004). « Les “arrangements de famille” : équité et transmission d'une exploitation familiale viticole ». *Sociétés contemporaines*, 56(4), pages 69–89 (cf. page 117)
- BESSIÈRE, J. et TIBÈRE, L. (2011). « Innovation et patrimoine alimentaire en Midi-Pyrénées. Formes d'innovation et lien au territoire » [en ligne]. *Anthropology of food*, 8. URL : <https://aof.revues.org/6759> (dernier accès le 23/02/2016) (cf. page 107)
- BESSY, C. et FAVEREAU, O. (2003). « Institutions et économie des conventions ». *Cahier d'économie politique*, 44(1), pages 119–164 (cf. page 101)
- BOINON, J.-P. et CAVAILHÈS, J. (1987). « Comment expliquer l'évolution du prix des terres ? » *Économie rurale*, 180(1), pages 60–61 (cf. page 127)
- (1988). « Essai d'explication de la baisse du prix des terres ». *Études rurales*, 110–112, pages 215–234 (cf. page 122)
- BOLTANSKI, L. (2006). « Les changements actuels du capitalisme et la culture du projet ». *Cosmopolitiques*, 12, pages 17–42 (cf. pages 96, 98)
- BOLTANSKI, L. et THÉVENOT, L. ([1987] 1991). *De la justification. Les économies de la grandeur*. Édition révisée. Paris (France) : Gallimard, 496 pages (cf. pages 95 sq., 98 sq.)



- BOULAY, G. (2011). « Le marché immobilier à usage résidentiel dans l'aire urbaine de Marseille Aix en Provence (1990–2010) ». Thèse de doctorat en sciences géographiques et de l'aménagement, Université de Provence Aix Marseille, 565 pages (cf. page 132)
- BOUZDINE-CHAMEEVA, T. (2011). « L'œnotourisme ». In : *Le Vin et ses Marché : Annales 2011*. Sous la direction de J.-F. TRINQUECOSTE. Bordeaux (France) : Éditions Féret, pages 46–60 (cf. page 71)
- BOX, G. E. P. and COX, D. R. (1964). “An analysis of transformations”. *Journal of the Royal Statistical Society. Series B (Methodological)*, 26(2), pages 211–252 (cited on pages 173 sq.)
- BRASINGTON, D. M. and HITE, D. (2005). “Demand for Environmental Quality: a Spatial Hedonic Analysis”. *Regional Science and Urban Economics*, 35(1), pages 57–82 (cited on page 126)
- BRIFFAUD, S. et DAVASSE, B. (2012). « Du bon usage du passé des paysages. Récits paysagers et durabilité dans trois sites viticoles européens du patrimoine mondial (Tokaj, Saint-Émilion, Cinque Terre) ». In : *Paysage et développement durable*. Sous la direction d'Y. LUGINBÜHL et D. TERRASSON. Éditions Quæ, pages 171–183 (cf. pages 109, 113)
- BRUN, A. (1973). « L'évolution du prix de la terre et de la répartition de la propriété foncière agricole ». *Économie rurale*, 95(1), pages 3–22 (cf. page 122)
- BUHOT, C. (2006). « Marché du logement et division sociale de l'espace dans les îles du Ponant ». Thèse de doctorat en géographie, Université de Bretagne occidentale - Brest, 110 pages (cf. page 146)
- BURRIDGE, P. (1981). “Testing for a common factor in a spatial autoregression model”. *Environment and Planning A*, 13(7), pages 795–800 (cited on pages 181, 183)
- CALVET, J. (2005). « Les clusters vitivinicoles français à AOC. Une analyse en termes de biens clubs ». *Économie rurale*, 4, pages 481–505 (cf. pages 78, 109)
- CARLES, M.-C. (2008). *Gestion de la propriété viti-vinicole*. Bordeaux (France) : Éditions Féret, 134 pages (cf. pages 27 sq., 44)
- CARON, A. et TORRE, A. (2002). « Les conflits d'usages dans les espaces ruraux. Une analyse économique ». In : *À qui appartient l'espace rural ? Enjeux publics et politiques*. Sous la direction de P. PERRIER-CORNET et B. HERVIEU. La Tour d'Aigues (France) : Les éditions de l'Aube (cf. page 93)
- CAVAILHÈS, J. (2009). « L'interprétation économique des valeurs foncières ». *Études foncières*, 139, page 23 (cf. page 120)
- (2012). « L'influence urbaine sur le prix des terres agricoles et ses conséquences pour l'agriculture ». *Économie et Statistique*, 444(1), pages 99–125 (cf. pages 134, 137)
- CAVAILHÈS, J., BROSSARD, T., HILAL, M., JOLY, D., TOURNEUX, P.-F., TRITZ, C. et WAVRESKY, P. (2007). « Le prix des paysages périurbains ». *Économie rurale*, 297-298(1-2), pages 71–84 (cf. page 126)

- CAVAILHÈS, J., JOLY, D., BROSSARD, T., HILAL, M., TOURNEUX, F.-P., TRITZ, C. et WAVRESKY, P. (2006). *Les paysages périurbains et leurs prix*. Sous la direction de J. CAVAILHÈS et D. JOLY. Avec la collaboration de Samuel Challeat, Jean-Christophe Foltête et Pierre Frankhauser. Besançon (France) : Presses Universitaires de Franche-Comté, 201 pages (cf. pages 132, 174)
- CAVAILHÈS, J. et WAVRESKY, P. (2003). « Urban influences on periurban farmland prices ». *European Review of Agricultural Economics*, 30(3), pages 333–357 (cf. pages 4, 136)
- (2007). « Les effets de la proximité de la ville sur les systèmes de production agricoles » [en ligne]. *Agreste cahiers*, 2, pages 41–47. URL : [http://agreste.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Influence\\_urb07-2.pdf](http://agreste.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Influence_urb07-2.pdf) (dernier accès le 23/02/2016) (cf. page 125)
- CAZALS, C., DACHARY-BERNARD, J., and LEMARIÉ-BOUTRY, M. (2015). “Land Uses and Environmental Conflicts in the Arcachon Bay Coastal Area: an Analysis in Terms of Heritage”. *European Planning studies*, 23(4), pages 746–763 (cited on page 99)
- CAZALS, C. et BELIS-BERGOIGNAN, M.-C. (2009). « Mondes de production et protection de l’environnement dans deux filières agricoles ». *Économie rurale*, 313–314, pages 38–54 (cf. page 103)
- CAZALS, C. et SERGENT, A. (2009). « Développement durable et patrimoine productif ligneux : une approche interdisciplinaire appliquée à la filière forêt-bois-papier en Aquitaine ». Communication au 46<sup>e</sup> colloque de l’ASRDLF, Entre projets locaux de développement et globalisation de l’économie : quels équilibres pour les espaces régionaux ?, Clermont-Ferrand (France), 6–8 juillet 2009 (cf. pages 92, 100 sq.)
- CÉLÉRIER, F. (2013). « Bordeaux : l’impossible fabrique d’un territoire viticole bio ? » [en ligne]. *ÉchoGéo*, 23. URL : <http://echogeo.revues.org/13326> (dernier accès le 23/02/2016) (cf. page 90)
- CÉLIMÈNE, F. et LACOUR, C. (1997). *L’intégration régionale des espaces*. Paris (France) : Economica, 300 pages (cf. page 73)
- CÉSAR, G., CUGNENC, P.-H., MARTIN, P.-A., POIGNANT, S. et SUGUENOT, A. (2004). *Le livre blanc de la viticulture française. Le rôle et la place du vin* [en ligne]. Rapport pour l’Assemblée nationale et le Sénat, Paris (France). 81 pages. URL : <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/044000351.pdf> (dernier accès le 23/02/2016) (cf. page 66)
- CHAPTAL, J.-A.-C., DUSSIEUX, LASTEYRIE, CADET-DE-VAUX, A. A., PARMENTIER, A. A., GILBERT, ROUGIER-LABERGERIE et CHAMLON (1800). *Cours complet d’agriculture, théorique, pratique, économique, et de médecine rurale et vétérinaire ; suivi d’une méthode pour étudier l’agriculture par principes. Ou dictionnaire universel d’agriculture*. Sous la direction de F. ROZIER. Tome 10. Paris (France) : Librairie d’éducation des sciences et des arts, 499 pages (cf. page 40)
- CHAUVIN, P.-M. (2010). *Le marché des réputations*. Bordeaux (France) : Éditions Féret, 267 pages (cf. pages 47, 53 sq.)

- CHIFFOLEAU, Y. et PREVOST, B. (2012). « Les circuits courts, des innovations sociales pour une alimentation durable dans les territoires ». *Norois*, 224, pages 7–20 (cf. page 29)
- CIRAD (2009). *Mémento de l'agronome*. Paris (France) : Éditions Quæ, 1692 pages (cf. page 125)
- COCKS, C. et FÉRET, É. (2007). *Bordeaux et ses vins*. 18<sup>e</sup> édition. Bordeaux (France) : Éditions Féret, 2294 pages (cf. page 54)
- COLWELL, P. F. and MUNNEKE, H. J. (1997). “The Structure of Urban Land Prices”. *Journal of Urban Economics*, 41(3), pages 321–336 (cited on page 173)
- COMMONS, J. R. (1932). “The Problems of Correlating Law, Economics and Ethics”. *Wisconsin law review*, 8(1), pages 3–26 (cited on page 103)
- ([1934] 2009). *Institutional Economics. Its Place in Political Economy*. Volume 1. New Brunswick (USA) and London (UK): Transaction Publishers, 648 pages (cited on page 101)
- CORADE, N. et LACOUR, C. (2015). « Trajectoires d'évolution des coopératives viticoles girondines ». *Canadian Journal of Regional Science*, 38(1), pages 29–37 (cf. page 138)
- CORADE, N. (2008). « La coopération viticole en Gironde : Quelles perspectives d'évolution ? » *Enometrics XV*, Collioure (France), 29–31 mai 2008. (Dernier accès le 23/02/2016) (cf. page 5)
- COSTA, O. et SMITH, A. (2006). « Défendre le vin de Bordeaux : pluralité des modes de représentation et articulation des niveaux d'intervention ». In : *Lobbyistes et lobbying de l'Union européenne : trajectoires, formations et pratiques des représentants d'intérêts*. Sous la direction de H. MICHEL. Collection Sociologie politique. Strasbourg (France) : Presses Universitaires de Strasbourg, pages 299–325 (cf. page 34)
- COTTELEER, G., GARDEBROEK, C., and LUIJT, J. (2008). “Market Power in a GIS-Based Hedonic Price Model of Local Farmland Markets”. *Land Economics*, 84(4), pages 573–592 (cited on pages 117, 127, 133 sq., 137, 152)
- COUDERCHET, L. (2006). « Le tropisme viticole et la fermeture des paysages dans le nord de la Gironde ». *Sud-Ouest européen*, 21, pages 77–82 (cf. page 56)
- COULOMB, P. (1999). « La politique foncière agricole en France : une politique foncière “à part” ? La déstabilisation de la politique des structures. La transmission du patrimoine de l'exploitation agricole familiale en France ». In : *Politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens : à la mémoire de Pierre Coulomb*. Conférences du cours spécialisé sur les politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens, Adana (Turquie, 9 mai–5 juin 1994. Sous la direction d'A.-M. JOUVEN et N. BOUDERBALA. Tome 36. Cahiers Options Méditerranéennes. Montpellier : CIHEAM, pages 69–94 (cf. page 41)
- COURLET, C. et PECQUEUR, B. (2014). *L'économie territoriale*. 2<sup>e</sup> édition. Préface de Claude Lacour. Grenoble (France) : Presses universitaires de Grenoble, 142 pages (cf. pages 62, 73, 87)

- COUSTET, R. et SARGOS, J. (2012). *Bordeaux, L'art et le vin*. Bordeaux (France) : L'horizon chimérique, 278 pages (cf. page 96)
- CROIDIEU, G. et MONIN, P. (2011). « Châteaux contre garages ». *Revue française de gestion*, 37(217), pages 93–116 (cf. page 49)
- CROSS, R., PLANTINGA, A. J., and STAVINS, R. N. (2011). “The Value of Terroir: Hedonic Estimation of Vineyard Sale Prices”. *Journal of wine Economics*, 6(1), pages 1–14 (cited on pages 4, 134 sqq.)
- DACHARY-BERNARD, J., RAMBONILAZA, T., and LEMARIÉ-BOUTRY, M. (2016). “The Response of Land Markets to Flood Protection and Flood Experience: a Hedonic Price Modeling on the Gironde Estuary (France)”. Presented at the 3<sup>rd</sup> FAERE annual conference, Bordeaux (France), September 8, 2016–September 9, 2014 (cited on pages 134 sq.)
- DACHARY-BERNARD, J., GASCHET, F., LYSER, S., POUYANNE, G. et VIROL, S. (2012). « L'impact de la littoralisation sur les marchés fonciers : une approche comparative des côtes basque et charentaise ». *Économie et Statistique*, 444-445, pages 127–154 (cf. pages 5, 126, 133 sq., 139 sq., 148, 173, 175)
- DAVID A. KING, J. A. S. (1988). “Influence of Soil Conservation on Farm Land Values”. *Land Economics*, 64(3), pages 242–255 (cited on pages 134 sq.)
- DAVIES, R. (1987). “Hypothesis testing when a nuisance parameter is present only under the alternative”. *Biometrika*, 74, pages 33–43 (cited on pages 175, 177)
- DEDEIRE, M. (1997). « Le concept d'agriculture de terroir ». Thèse de doctorat en sciences économiques, Université Montpellier I, Montpellier (France), 474 pages (cf. page 56)
- DEMISSY, R. (2014). « L'action territoriale des grands groupes : coopérations, effets induits et patrimonialisation ». *Économie Appliquée*, 67(4), pages 125–145 (cf. page 3)
- DERYCKE, P.-H., HURIOT, J.-M. et RENARD, V. (1994). « La valeur de l'espace : rente et prix fonciers ». In : *Encyclopédie d'économie spatiale. Concepts - comportements - organisations*. Sous la direction de J.-P. AURAY, A. BAILLY, P.-H. DERYCKE et J.-M. HURIOT. Bibliothèque de science régionale. Paris (France) : Economica, pages 287–295 (cf. page 120)
- DESAIGUES, B. et POINT, P. (1990). « Les méthodes de détermination d'indicateurs de valeur ayant la dimension de prix pour les composantes du patrimoine naturel ». *Revue économique*, 41(2), pages 269–319 (cf. pages 105, 130 sq.)
- DIARD, C. et GINTRAC, A. (1995). « Facteurs et conséquences des acquisitions de propriétés viti-vinicoles en Gironde par des capitaux extérieurs à la région ». In : *Modèles d'organisation et modèles comptables*. Actes du 16<sup>e</sup> congrès de l'AFC, Montpellier (France), 18–19 mai 1995. Tome 1. Paris (France) : AFC, pages 487–502. (Dernier accès le 23/02/2016) (cf. page 44)
- DOMINÉ, A. (2009). *Le vin*. Paris (France) : h.f.ullmann, 928 pages (cf. page 120)

- DONZEL, A., FRANÇOIS, D., GENIAUX, G. et NAPOLÉONE, C. (2008). *Les déterminants socio-économiques des marchés fonciers*. 19. Étude pour le PREDAT Observatoire des territoires et de la métropolisation dans l'espace méditerranéen, Paris (France). 121 pages (cf. pages 117, 119, 127, 154)
- DUEZ, P. (2011). « La place de l'économie des territoires dans la construction d'une théorie générale intégrant l'espace ». *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, octobre(4), pages 735–764 (cf. pages 73 sq.)
- DUMAS, J. (2013). « Bordeaux et son port. Du désaveu à la reconnaissance ». *Cambo*, 3, pages 22–23 (cf. pages 20, 86)
- DURBIN, J. (1954). “Errors in variables”. *Review of the International Statistical Institute*, 22, pages 23–32 (cited on page 178)
- DURIGHELLO, R. et TRICAUD, P.-M. (2005). *Étude thématique sur les paysages culturels viticoles dans le cadre de la convention du patrimoine mondial de l'UNESCO* [en ligne]. Rapport pour l'ICOMOS, Paris (France). 175 pages. URL : <http://www.icomos.org/studies/paysages-viticoles.pdf> (dernier accès le 05/10/2016) (cf. page 82)
- ELAD, R., CLIFTON, I., and EPPERSON, J. (1994). “Hedonic Estimation Applied to the Farmland Market in Georgia”. *Journal of Agricultural and Applied Economics*, 26(2), pages 351–366 (cited on pages 117, 127, 133 sq.)
- ERVIN, D. E. et MILL, J. W. (1985). « Agricultural land markets and soil erosion : policy relevance and conceptual issues ». *American Journal of Agricultural Economics*, 67(5), pages 938–942 (cf. pages 134 sq.)
- FACCHINI, F. (1993). « Paysage et économie : la mise en évidence d'une solution de marché ». *Économie rurale*, 218, pages 12–18 (cf. page 93)
- FÉRET, É. (1878). *Statistique de la Gironde. Topographie, sciences, agriculture, industrie, commerces, administrations*. Tome 1. Bordeaux (France) : Éditions Féret, 988 pages (cf. pages 41, 54)
- FIGEAC, M. (2000). « Yquem ou la naissance d'un grand cru du Bordelais ». *Annales du Midi : revue archéologique, historique et philologique de la France méridionale*, 112(231), pages 331–350 (cf. page 39)
- FIGEAC, M. (2015). « La noblesse bordelaise et la construction de la grande propriété viticole : une histoire en sang et or ». In : *La construction de la grande propriété viticole en France et en Europe, XVI<sup>e</sup>–XX<sup>e</sup> siècles*. Sous la direction de M. FIGEAC-MONTHUS et S. LACHAUD. Bordeaux (France) : Éditions Féret, pages 45–60 (cf. pages 39, 43)
- FIGEAC-MONTHUS, M. (2015). « La constitution d'un domaine viticole des Graves : Château Bourran (XVI<sup>e</sup>–XIX<sup>e</sup> siècles) ». In : *La construction de la grande propriété viticole en France et en Europe, XVI<sup>e</sup>–XX<sup>e</sup> siècles*. Sous la direction de M. FIGEAC-MONTHUS et S. LACHAUD. Bordeaux (France) : Éditions Féret, pages 77–91 (cf. page 39)



- FIGEAC-MONTHUS, M. et LACHAUD, S. (2015). *La construction de la grande propriété viticole en France et en Europe, XVI<sup>e</sup>–XX<sup>e</sup> siècles*. Bordeaux (France) : Éditions Féret, 256 pages (cf. page 5)
- FINGLETON, B. and LE GALLO, J. (2008). “Estimating spatial models with endogenous variables, a spatial lag and spatially dependent disturbances: Finite sample properties”. *Papers in Regional Science*, 87(3), pages 319–339 (cited on pages 173 sq., 178)
- FREEMAN, A. M., HERRIGES, J. A., and KLING, C. L. ([1993] 2014). *The Measurement of Environmental and Resource Values. Theory and Methods*. 3<sup>rd</sup> edition. New-York (USA): Routledge, 478 pages (cited on pages 130, 132, 174 sq.)
- FRÉMONT, A. (2010). « À propos de l’espace vécu ». *Communications*, 87(1), pages 161–169 (cf. page 118)
- FUJITA, M. (1989). *Urban Economic Theory. Land Use and City Size*. Cambridge (UK): Cambridge University Press, 366 pages (cited on page 125)
- GENIAUX, G., HOLLARD, G. et NAPOLÉONE, C. (2001). « Peut-on quantifier le territoire ? » In : *Métropolisation, gouvernance et citoyenneté dans la région urbaine marseillaise*. Sous la direction d’A. DONZEL. Paris (France) : Maison Neuve & Larose (cf. pages 4, 119)
- GENIAUX, G. et NAPOLÉONE, C. (2005). « Rente foncière et anticipations dans le périurbain ». *Économie & prévision*, 2(168), pages 77–95 (cf. page 147)
- (2012). « Évaluation des effets des zonages environnementaux sur la croissance urbaine et l’activité agricole ». *Économie et Statistique*, 444-445, pages 181–199 (cf. pages 126, 141)
- GENIAUX, G., PODJLESKI, C. et LEROUX, B. (2009). « Les données Majic et leur valorisation au service de l’observation foncière. » *Études foncières*, 139, pages 28–32 (cf. page 146)
- GERGAUD, O. and GINSBURGH, V. (2008). “Natural Endowments, Production Technologies and the Quality of wines in Bordeaux. Does Terroir Matter?” *The Economic Journal*, 118(529), F142–F157 (cited on pages 5, 57)
- GERGAUD, O., PLANTINGA, A. J. et RINGEVAL-DELUZE, A. (2015). « Anchoring and property prices : the influence of Echelle Des Crus ratings on land sales in the Champagne region of France ». *AAWE*, 188 (cf. page 136)
- GINTRAC, A. (2007). « La crise des vins de Bordeaux : une recherche d’explications ». *Market Management*, 7(3), pages 63–87 (cf. pages 6, 68)
- GIRAUD-HÉRAUD, E. et SURRY, Y. (2001). « Les réponses de la recherche aux nouveaux enjeux de l’économie viti-vinicole ». *Cahiers d’économie et sociologie rurales*, 60-61, pages 5–24 (cf. pages 6, 199)

- GODARD, O. (1990). « Environnement, modes de coordination et systèmes de légitimité : analyse de la catégorie de patrimoine naturel ». *Revue économique*, 41(2), pages 215–241 (cf. pages 95, 97, 99 sqq., 104)
- GOFFETTE-NAGOT, F. (2009). « Prix fonciers et demande de sol à usage résidentiel en France (1975–2000) ». *Revue économique*, 60(3), pages 853–862 (cf. page 173)
- GREENE, W. (2011). *Économétrie*. 7<sup>e</sup> édition. London (UK) : Pearson, 988 pages (cf. page 177)
- GRIECO ALLEN, J. (1985). « René Pijassou, Un grand vignoble de qualité : le Médoc ». *Annales. Économies, Sociétés, Civilisations*, 40(5), pages 1114–1116 (cf. page 45)
- GROLLEAU, G. (2001). « Management environnemental et exploitation agricole ». *Économie rurale*, 262(1), pages 35–47 (cf. page 91)
- GUICHARD, F. (2000). « Le dit et le non-dit du vin : le langage des étiquettes ». *Annales de Géographie*, 109(614), pages 364–380 (cf. page 46)
- GUIGOU, J.-L. (1982). *La Rente foncière. Les Théories et leur évolution depuis 1650*. Paris (France) : Economica, 954 pages (cf. pages 11, 120 sq., 123, 125)
- (2002). *Aménager la France de 2020. Mettre les territoires en mouvement*. Rapport pour la DATAR et le Ministère de l'aménagement, du territoire et de l'environnement, Paris (France). 112 pages (cf. page 35)
- HAUSMAN, J. A. (1978). “Specification tests in econometrics”. *Econometrica*, 46(3), pages 1251–1271 (cited on page 178)
- HEINICH, N. (2009). *La fabrique du patrimoine : de la cathédrale à la petite cuillère*. Ethnologie de la France. Paris (France) : Maison des sciences de l'Homme, 286 pages (cf. page 95)
- HERRERA, C. (2013a). « Propriété ». In : *Les mots du foncier. Dictionnaire critique*. Paris (France) : adef éditions, pages 76–77 (cf. page 27)
- (2013b). « Rareté ». In : *Les mots du foncier. Dictionnaire critique*. Paris (France) : adef éditions, pages 114–115 (cf. page 120)
- HINNEWINKEL, J.-C. (1999). « Terroirs et “qualité des vins” : quels liens dans les vignobles du nord de l'Aquitaine ? ». *Sud-Ouest européen*, 6(1), pages 9–19 (cf. page 40)
- (2000). « De nouvelles conditions de production pour les vins de Bordeaux ». *Méditerranée*, 95(3), pages 91–94 (cf. pages 29, 46, 59, 68)
- (2011). « Vignes et vins de la Porte de l'Entre-deux-Mers : La fin d'une longue histoire ? » [en ligne]. Communication au 11<sup>e</sup> colloque du CLEM, La rive droite de Bordeaux, L'Entre-deux-mers et son identité, Frontenac (France), 5–7 octobre 2007. URL : <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00780053> (dernier accès le 23/02/2016) (cf. pages 38, 47, 54)

- HINNEWINKEL, J.-C. et DI MÉO, G. (1999). « Une méthode d'identification territoriale appliquée à l'Entre-Deux-Mers (Gironde) ». *Annales de Géographie*, 108(607), pages 239–254 (cf. pages 5, 60)
- HINNEWINKEL, J.-C., GARS, C. L. et VELASCO-GRACIET, H. (2008). *Philippe Roudié : Bordeaux, le vin et l'historien*. Bordeaux (France) : Presses Universitaires de Bordeaux, 119 pages (cf. page 44)
- HINNEWINKEL, J.-C. et VELASCO-GRACIET, H. (2011). « La construction de la qualité du Bordeaux du Moyen Âge à nos jours. Regards de géographes ». Actes de colloques du 9<sup>e</sup> symposium international d'œnologie de Bordeaux, Bordeaux (France), 15–17 juin 2011. Dunod, pages 12–17 (cf. pages 39 sq.)
- HUANG, H., MILLER, G. Y., SHERRICK, B. J., and GÓMEZ, M. I. (2006). “Factors Influencing Illinois Farmland Values”. *American Journal of Agricultural Economics*, 88(2), pages 458–470 (cited on pages 126, 134 sqq.)
- HUMBERT, F. (2011). « L'INAO, de ses origines à la fin des années 1960. Genèse et évolutions du système des vins d'AOC ». Thèse de doctorat en histoire, Université de Bourgogne, 755 pages (cf. page 32)
- HURIOT, J.-M. (1994). « L'utilisation du sol ». In : *Encyclopédie d'économie spatiale. Concepts - comportements - organisations*. Sous la direction de J.-P. AURAY, A. BAILLY, P.-H. DERYCKE et J.-M. HURIOT. Paris (France) : Economica, pages 297–306 (cf. pages 123 sq., 130)
- KUHN, T. ([1962] 1983). *La Structure des révolutions scientifiques*. Paris (France) : Flammarion, 284 pages (cf. page 36)
- LABAT, D. et DONADIEU, P. (2013). « Le paysage, levier d'action dans la planification territoriale ». *L'Espace géographique*, 42(1), pages 44–60 (cf. page 76)
- LACHAUD, S. (2015). « La construction foncière du domaine viticole de Malle sous l'ancien régime ». In : *La construction de la grande propriété viticole en France et en Europe, XVI<sup>e</sup>–XX<sup>e</sup> siècles*. Sous la direction de M. FIGEAC-MONTHUS et S. LACHAUD. Bordeaux (France) : Éditions Féret, pages 61–76 (cf. page 39)
- LACOUR, C. et DOUCET, C. (2001). « Économie des systèmes viticoles en Aquitaine : cadres d'analyse et de diffusion ». In : *Le vin à travers les âges. Produit de qualité, agent économique*. Bordeaux (France) : Éditions Féret, pages 283–300 (cf. page 19)
- LACOUR, C. (2015). « La science régionale et le terroir ». Communication au 52<sup>e</sup> colloque de l'ASRDLF, Territoires méditerranéens : agriculture, alimentation et villes, Montpellier (France), 7–9 juillet 2015 (cf. pages 5, 56)
- LAMOUR, P. (1977). *La restructuration du vignoble. Données de base*. Paris (France) : Techniques et vulgarisation, 95 pages (cf. pages 41, 57)
- LAMOUREUX, F. (2011). *Les entreprises viticoles professionnelles en Gironde. Dénombrement et description* [en ligne]. Chambre d'Agriculture de la Gironde, Bordeaux (France).



- 4 pages. URL : [http://www.gironde.chambagri.fr/fileadmin/documents\\_CA33/Internet/Publication/Typologie\\_des\\_entreprises\\_viticoles\\_-\\_ROSACE\\_-\\_VD.pdf](http://www.gironde.chambagri.fr/fileadmin/documents_CA33/Internet/Publication/Typologie_des_entreprises_viticoles_-_ROSACE_-_VD.pdf) (dernier accès le 05/10/2016) (cf. page 28)
- LANCASTER, K. J. (1966). “A New Approach to Consumer Theory”. *The Journal of Political Economy*, 74(2), pages 132–157 (cited on pages 4, 8, 127 sqq., 196)
- LANDEL, P.-A. (2007). « Invention de patrimoines et construction des territoires ». In : *La ressource territoriale*. Sous la direction de H. GUMUCHIAN et B. PECQUEUR. Economica, pages 157–177 (cf. pages 100, 115)
- LATOUR, B. (1997). *Nous n'avons jamais été modernes : essai d'anthropologie symétrique*. Poche Sciences humaines et sociales. Paris (France) : Éditions La Découverte, 157 pages (cf. page 108)
- LAVAUD, S. (2013a). « La construction d'un paysage identitaire : le vignoble de Bordeaux (Moyen Âge–19<sup>e</sup> siècle) ». In : *Vignes à la carte. Mille ans d'évolution en Bordelais (XI<sup>e</sup>–XX<sup>e</sup> siècles)*. Sous la direction d'ARCHIVES DÉPARTEMENTALES DE GIRONDE. Bordeaux (France), pages 65–83 (cf. page 21)
- (2013b). « Vignobles et vins d'Aquitaine au Moyen Âge » [en ligne]. *Territoires du vin*, Varia n° 6. URL : <http://revuesshs.u-bourgogne.fr/territoiresduvin/document.php?id=1566> (dernier accès le 23/02/2016) (cf. pages 5, 21, 38)
- LAZRAC, F., NIJKAMP, P., and RIETVELD, P. (2009). “Cultural Heritage: Hedonic Prices for Non-Market Values”. *Serie Research Memoranda*, 49 (cited on page 140)
- LAZZAROTTI, O. (2000). « Patrimoine et tourisme : un couple de la mondialisation ». *Mappe-Monde*, 57(1), pages 12–16 (cf. page 104)
- LE GALLO, J. (2002a). « Disparités géographiques et convergence des régions européennes : une approche par l'économétrie spatiale ». Thèse de doctorat en analyse et politique économiques, Université de Bourgogne, Dijon (France), 471 pages (cf. pages 181, 183)
- (2002b). « Économétrie spatiale : l'autocorrélation spatiale dans les modèles de régression linéaire ». *Économie & prévision*, 15(4), pages 139–157 (cf. pages 173 sq., 178 sq.)
- LE GOFFE, P. (2000). “Hedonic Pricing of Agriculture and Forestry Externalities”. *Environmental and Resource Economics*, 15(4), pages 397–401 (cited on page 126)
- LE GOFFE, P. et DELACHE, X. (1997). « Impacts de l'agriculture sur le tourisme. Une application des prix hédonistes ». *Économie rurale*, 239(1), pages 3–10 (cf. page 130)
- LE GOFFE, P. et SALANIÉ, J. (2005). « Le droit d'épandage a-t-il un prix ? Mesure sur le marché foncier ». *Cahiers d'économie et sociologie rurales*, 77, pages 36–63 (cf. page 148)
- LEFEBVRE, L. et ROUQUETTE, C. (2012). « Les prix du foncier agricole sous la pression de l'urbanisation ». *Économie et Statistique*, 444–445, pages 155–180 (cf. pages 134, 137)
- LEMARIÉ-BOUTRY, M. (2013a). « Cadastre ». In : *Les mots du foncier. Dictionnaire critique*. Paris (France) : adef éditions, pages 50–51 (cf. page 26)

- (2013b). « Observation ». In : *Les mots du foncier. Dictionnaire critique*. Paris (France) : adef éditions, pages 38–39 (cf. pages 11, 146)
- LEMARIÉ-BOUTRY, M. et CAZALS, C. (2014). « Patrimoines et terres de vins. Application à la viticulture bordelaise ». *Économie Appliquée*, 68(4), pages 71–100 (cf. page 204)
- LETOMBE, G. et ZUINDEAU, B. (2001). « L’impact des friches industrielles sur les valeurs immobilières : une application de la méthode des prix hédoniques à l’arrondissement de Lens (Nord-Pas-de-Calais) ». *Revue d’Économie Régionale & Urbaine*, 4, pages 605–624 (cf. page 131)
- LEVESQUE, R. (1987). « Les caractéristiques régionales du marché foncier agricole et ses enjeux ». *Économie rurale*, 181(1), pages 26–34 (cf. page 147)
- LIGNON-DARMAILLAC, S. (2009). *L’œnotourisme en France. Nouvelle valorisation des vignobles. Analyse et bilan*. Bordeaux (France) : Éditions Féret (cf. page 82)
- LIVANIS, G., MOSS, C. B., BRENEMAN, V. E., and NEHRING, R. F. (2006). “Urban Sprawl and Farmland Prices”. *American Journal of Agricultural Economics*, 88(4), pages 915–929 (cited on pages 134 sq., 137)
- LUNGARSKA, A. and JAYET, P.-A. (2014). “Geographical Labeling of Agri-Food Products and its Incidence on the Cross-sectional Approach to Climate Change Impacts Assessment”. Presented at the EAAE congress, Agri-food and rural innovations for healthier societies, Ljubljana (Slovenia), August 26–29, 2014 (cited on page 134)
- MA, S. and SWINTON, S. M. (2012). “Hedonic Valuation of Farmland Using Sale Prices versus Appraised Values”. *Land Economics*, 88(1), pages 1–15 (cited on pages 134, 137, 139)
- MABY, J. (2002). « Paysage et imaginaire : l’exploitation de nouvelles valeurs ajoutées dans les terroirs viticoles ». *Annales de Géographie*, 111(624), pages 198–211 (cf. pages 83, 97)
- (2003). « Le vignoble : qu’y a-t-il de géographique dans cet objet ? Quel indicateurs pour en parler géographiquement ? » In : *Objets et Indicateurs géographiques*. Sous la direction de J. MABY. Avignon (France) : Édition Actes Avignon, pages 282–307 (cf. page 22)
- MADDISON, D. (2000). « A hedonic analysis of agricultural land prices in England and Wales ». *European Review of Agricultural Economics*, 27(4), pages 519–532 (cf. pages 134 sq.)
- MALASSIS, L. (1964). « Essai d’orientation sur l’évolution de la coopération en France ». *Économie rurale*, 62(1), pages 25–33 (cf. page 60)
- MALPEZZI, S. (2003). “Hedonic Pricing Models: a Selective and Applied Review”. In: *Housing Economics and Public Policy*. Edited by T. O’SULLIVA and K. GIBB. Oxford (UK): Blackwell, pages 67–89 (cited on pages 129 sq., 132, 173)
- MALTHUS, T. R. (1836). *Principles of political economy. Considered with a view to their practical application*. 2<sup>nd</sup> edition. London (UK): w. Pickering (cited on page 121)

- MARCHAND, O. et SKHIRI, E. (1995). « Prix hédoniques et estimation d'un modèle structurel d'offre et de demande de caractéristiques ». *Économie & prévision*, pages 127–138 (cf. page 130)
- MARIE-VIVIEN, D. et BIENABE, E. (2012). « Fonder la protection sur la force du lien à l'origine ». *Perspective. Norme*, 17 (cf. page 56)
- MARTIN, J.-C. (2009). « La naissance de la coopération viticole en Europe au XIX<sup>e</sup> siècle ». *Revue française d'œnologie. Cahier technique*, 224, pages 16–21 (cf. page 171)
- MARX, K. ([1867] 1909). *Capital: A Critique of Political Economy. The Process of Capitalist Production* [online]. Edited by F. ENGELS. Translated from the 3<sup>rd</sup> German edition, by Samuel Moore and Edward Aveling. Revised and amplified according to the 4<sup>th</sup> German edited by Ernest Untermann. Volume 1. Chicago (USA): Charles H. Kerr and Co. Cooperative. URL: <http://oll.libertyfund.org/titles/965> (last access: 02/23/2016) (cited on pages 121 sq.)
- MATHEWS, L. G. and REX, A. (2010). “Incorporating Scenic Quality and Cultural Heritage into Farmland Valuation: Results from an Enhanced LESA Model” [online]. Presented at the AAEA annual meeting, Denver, Colorado (USA), July 25–27, 2010. URL: <http://purl.umn.edu/61733> (last access: 02/25/2016) (cited on page 140)
- MAUPERTUIS, M.-A. et PRUNETTI, D. (2011). « Actifs naturels et développement touristique littoral : éléments pour une gestion patrimoniale des ressources foncières ». In : *Vivre du patrimoine. Un nouveau modèle de développement ?* Sous la direction de J.-M. FURT et A. FAZI. Paris (France) : L'Harmattan, pages 367–382 (cf. page 110)
- MAURET, B. (2001). « Parenté et marché foncier à l'époque moderne : une réinterprétation ». *Annales. Histoire, Sciences sociales*, 56(2), pages 337–368 (cf. page 127)
- MIRANOWSKI, J. A. and HAMMES, B. D. (1984). “Implicit Prices of Soil Characteristics for Farmland in Iowa”. *American Journal of Agricultural Economics*, 66(5), pages 745–749 (cited on pages 134 sq.)
- MOLLARD, A. et PECQUEUR, B. (2007). « De l'hypothèse au modèle du panier de biens et de services. Histoire succincte d'une recherche ». *Économie rurale*, 300, pages 107–114 (cf. pages 7, 73)
- MOUCHOT, C. (2003). *Méthodologie économique*. 2<sup>e</sup> édition. Points Économie. Paris (France) : Éditions du Seuil, 548 pages (cf. page 36)
- NAPOLÉONE, C. (2009). « Les enjeux de l'observation foncière ». *Études foncières*, 139, pages 22–24 (cf. page 7)
- NIEDDU, M. (2006). « Réévaluer la notion de patrimoine ? » Habilitation à diriger des recherches, Université de Reims Champagne-Ardennes, 113 pages (cf. page 94)
- NIEDDU, M., GARNIER, E. et BLIARD, C. (2010). « L'émergence d'une chimie doublement verte ». *Revue d'Économie Industrielle*, 132(3), pages 53–84 (cf. pages 3, 94)

- NORTH, D. (2005). *Le processus du développement économique*. Paris (France) : Éditions d'Organisation, 237 pages (cf. page 101)
- OHE, Y. and CIANI, A. (2010). "Hedonic Pricing Evaluation on Agritourism Activity in Italy: Local Culture-based or Facility-based?" [online]. Presented at the 116<sup>th</sup> EAAE Seminar, Spatial dynamics in agri-food systems: implications for sustainability and consumer welfare, Parma (Italy), October 27–30, 2010. URL: <http://purl.umn.edu/95210> (last access: 02/23/2016) (cited on pages 139, 198)
- OLLAGNON, H. (2007). « L'alimentation entre les hommes, les êtres vivants et les territoires ». *Économie & Humanisme*, 380, pages 76–81 (cf. page 106)
- ORLÉAN, A. (2004). *Analyse économique des conventions*. Quadrige. Paris (France) : Presses Universitaires de France, 435 pages (cf. page 98)
- OSTROM, E. (2010). *Gouvernance des biens communs : pour une nouvelle approche des ressources naturelles*. Bruxelles (Belgique) : De Boeck, 297 pages (cf. page 101)
- OULES-BERTON, S., DUSCHENE, J. et JOLIET, F. (2007). « Une méthode de caractérisation des paysages viticoles : l'apport de la modélisation » [cd-rom]. Communication au 30<sup>e</sup> congrès mondial de l'OIV, Budapest (Hongrie), 10–16 juin 2007 (cf. page 82)
- OVERMAN, H. G. (2010). "GIS a Job: What Use Geographical Information Systems in Spatial Economics?" *Journal of Regional Science*, 50(1), pages 165–180 (cited on pages 154, 180)
- PALMQUIST, R. B. (1989). "Land as a Differentiated Factor of Production: A Hedonic Model and Its Implications for welfare Measurement". *Land Economics*, 65(1), pages 23–28 (cited on page 135)
- PALMQUIST, R. B. and DANIELSON, L. E. (1989). "A Hedonic Study of the Effects of Erosion Control and Drainage on Farmland Values". *American Journal of Agricultural Economics*, 71(1), pages 55–62 (cited on page 134)
- PECQUEUR, B. (2006). « Le tournant territorial de l'économie globale ». *Espaces et sociétés*, 124-125(2-3), pages 17–32 (cf. page 73)
- PÉRÈS, S. (2007). « La vigne et la ville : forme urbaine et usage des sols ». Thèse de doctorat en sciences économiques, Université Montesquieu-Bordeaux IV, 386 pages (cf. pages 5, 137 sq.)
- (2009). « La résistance des espaces viticoles à l'extension urbaine : le cas du vignoble de Bordeaux ». *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 1, pages 155–177 (cf. pages 5, 26, 76, 82, 134, 137 sq., 140, 186)
- PERRY, G. M. and ROBISON, L. J. (2001). "Evaluating the Influence of Personal Relationships on Land Sale Prices: A Case Study in Oregon". *Land Economics*, 77(3), pages 385–398 (cited on pages 133 sq., 186)
- PLANTINGA, A. J. (1999). "The Economics of Land Use: A Bibliography". *Maine Agricultural and Forest Experiment Station Miscellaneous Publication*, 744 (cited on page 134)

- PLANTINGA, A. J., LUBOWSKI, R. N., and STAVINS, R. N. (2002). “The Effects of Potential Land Development on Agricultural Land Prices”. *Journal of Urban Economics*, 52(3), pages 561–581 (cited on pages 134, 137)
- POTHIER, É. (2005). « Le courtier bordelais ou la dynamique sensible des solidarités viticoles au XI<sup>e</sup> siècle ». In : *Le corps, le vin et l’image*. Sous la direction de H. CAHUZAC et M. JOLY. Tome 23. Paris (France) : L’Harmattan (cf. page 47)
- POULOT, D. (2006). « De la raison patrimoniale aux mondes du patrimoine » [en ligne]. *Socio-anthropologie*, 19. URL : <http://socio-anthropologie.revues.org/753> (dernier accès le 23/02/2016) (cf. page 95)
- PRÉVOST, P. (2011). « Enjeux didactiques dans la formation des agronomes : cas de la notion de terroir ». *Natures Sciences Sociétés*, 19(1), pages 50–55 (cf. page 56)
- PRIGENT, L. (2011). « Le patrimoine mondial est-il un mirage économique ? Les enjeux contrastés du développement touristique ». *Téoros. Revue de recherche en tourisme*, 30(2), pages 6–16 (cf. page 104)
- RANDELLI, F. et SCHIRMER, R. (2013). « Les vignobles du Chianti et de Bordeaux : deux destinations touristiques que tout différencie ? » [en ligne]. *Territoires du vin*, Varia n° 5. URL : <http://revuesshs.u-bourgogne.fr/territoiresduvin/document.php?id=1546#tocto3> (dernier accès le 23/02/2016) (cf. page 71)
- RATINAUD, P. et MARCHAND, P. (2012). « Application de la méthode ALCESTE aux “gros” corpus et stabilité des “mondes lexicaux” : analyse du “CableGate” avec IRaMuTeQ ». Communication aux 11<sup>e</sup> journées internationales d’analyse statistique des données textuelles, Liège (Belgique), pages 835–844 (cf. page 204)
- REINERT, M. (1993). « Les “mondes lexicaux” et leur “logique” à travers l’analyse statistique d’un corpus de récits de cauchemars ». *Langage et société*, 66(1), pages 5–39 (cf. page 205)
- (2008). « Mondes lexicaux stabilisés et analyse statistique de discours » [en ligne]. Communication aux 9<sup>e</sup> journées internationales d’analyse statistique des données textuelles, Lyon (France), 12–14 mars 2008. URL : <http://lexicometrica.univ-paris3.fr/jadt/jadt2008/pdf/reinert.pdf> (dernier accès le 25/02/2016) (cf. pages 66, 204)
- RÉJALOT, M. (2006). « Paysages viticoles et politiques patrimoniales, y a-t-il un malentendu bordelais ? » *Sud-Ouest européen*, pages 117–128 (cf. pages 70, 82)
- REQUIER-DESJARDINS, D. (2009). « Territoires - Identités - Patrimoine : une approche économique ? » [en ligne]. *Développement durable et territoires*, Dossier 12 : Identités, patrimoines collectifs et développement soutenable. URL : <http://developpementdurable.revues.org/7852> (dernier accès le 23/02/2016) (cf. page 105)
- RICARDO, D. ([1846] 1888). “Principles of Political Economy and Taxation” [online]. In: *The works of David Ricardo. With a notice of the life and writings of the author*. Edited by J. R. MCCULLOCH. 3rd ed. London (UK): John Murray. URL: <http://oll.libertyfund.org/titles/1395> (last access: 02/23/2016) (cited on pages 4, 121 sqq., 126)



- RIVAUD, A. et CAZALS, C. (2012). « Pour une vision élargie des performances de la filière ostréicole à partir d'une approche en termes de patrimoine » [en ligne]. *Développement durable et territoires*, 3(1). URL : <http://developpementdurable.revues.org/9168> (cf. pages 3, 94)
- ROKA, F. M. and PALMQUIST, R. B. (1997). “Examining the Use of National Databases in a Hedonic Analysis of Regional Farmland Values”. *American Journal of Agricultural Economics*, 79(5), pages 1651–1656 (cited on page 154)
- ROSEN, S. (1974). “Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition”. *The Journal of Political Economy*, 82(1), pages 34–55 (cited on pages 4, 8, 128, 130, 196)
- ROUDIÉ, P. (2000). « Vous avez dit “château” ? Essai sur le succès sémantique d'un modèle viticole venu du Bordelais ». *Annales de Géographie*, 109(614), pages 415–425 (cf. pages 45 sq.)
- (2014). *Vignoble et vigneron en Bordelais (1850–1980)*. Bordeaux (France) : Éditions Féret, 526 pages (cf. page 5)
- ROUDIÉ, P. et HINNEWINKEL, J.-C. (2001). *Une empreinte dans le vignoble. XX<sup>e</sup> siècle : naissance des vins d'Aquitaine d'origine coopérative*. Bordeaux (France) : LPDA Éditions, 143 pages (cf. pages 43, 59 sqq.)
- ROUMEGOUX, M. (2008). *VIN sur VIN 2020 : plan stratégique de valorisation de la filière vitivinicole française à l'horizon 2020* [en ligne]. Rapport pour le MAP, Paris (France). 94 pages. URL : <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/094000171.pdf> (dernier accès le 23/02/2016) (cf. page 66)
- SALAVERT, J. (1912). « Le commerce des vins de Bordeaux ». Thèse de doctorat en sciences politiques, Université de Paris, Paris (France), 262 pages (cf. page 45)
- SCHEFFER, S. et RONCIN, F. (2000). « Qualification des produits et des terroirs dans la reconnaissance en AOC ». *Économie rurale*, 258(1), pages 54–68 (cf. pages 32, 53, 56)
- SEBILLOTTE, M., AIGRAIN, P., H., H. et SEBILLOTTE, C. (2003). *Prospective Vignes et Vins. Scénarios et défis pour la recherche et les acteurs*. Bilan et perspectives. Paris (France) : Éditions INRA, 122 pages (cf. page 26)
- SENCÉBÉ, Y. (2012). « La Safer. De l'outil de modernisation agricole à l'agent polyvalent du foncier : hybridation et fragmentation d'une institution ». *terrains & travaux*, 20(1), pages 105–120 (cf. page 35)
- SHEPPARD, S. (1999). “Hedonic Analysis of Housing Markets”. In: *Applied Urban Economics*. Edited by P. CHESHIRE and E. S. MILLS. Volume 3. Handbook of Regional and Urban Economics. Elsevier, pages 1595–1635 (cited on page 174)
- SIMPSON, J. (2005). “Cooperation and Conflicts: Institutional Innovation in France's Wine Markets, 1870–1911”. *The Business History Review*, 79(3), pages 527–558 (cited on pages 45, 59)

- SMITH, A., MAILLARD, J. d. M. et COSTA, O. (2007a). « Le marketing du vin ». In : *Vin et politique : Bordeaux, la France et la mondialisation*. Sciences Po Gouvernances. Paris (France) : Les Presses de Sciences Po, pages 255–284 (cf. page 5)
- (2007b). « Les défis d’une représentation simultanée des professions et des vins ». In : *Vin et politique : Bordeaux, la France et la mondialisation*. Sciences Po Gouvernances. Paris (France) : Les Presses de Sciences Po. Chapitre 5, pages 199–250 (cf. page 160)
- (2007c). *Vin et politique : Bordeaux, la France et la mondialisation*. Sciences Po Gouvernances. Paris (France) : Les Presses de Sciences Po, 395 pages (cf. page 32)
- SMITH, A. ([1776] 1904). *An Inquiry into the Nature and Causes of the wealth of Nations, edited with an Introduction, Notes, Marginal Summary and an Enlarged Index* [online]. Edited by E. CANNAN. Volume 1-2. London (UK): Methuen. URL: <http://oll.libertyfund.org/titles/171> (last access: 02/23/2016) (cited on page 122)
- THOUIN, A., PARMENTIER, A. A., TESSIER, HUZARD, SILVESTRE, BOSCH, CHASSIRON, CHAPTAL, J.-A.-C., LACROIX, DE PERTHUIS, YVART, DUSSIEUX, LASTEYRIE, DECAN-DOLLE et DU TOUR (1809). *Nouveau cours complet d’agriculture théorique et pratique : contenant la grande et la petite culture, l’économie rurale et domestique, la médecine vétérinaire, etc., ou Dictionnaire raisonné et universel d’agriculture*. Sous la direction de F. ROZIER. Tome 13. Paris (France) : Deterville, 499 pages (cf. page 40)
- TORRE, A. et RALLET, A. (2004). « Proximité et localisation ». *Économie rurale*, 280(1), pages 25–41 (cf. page 93)
- TRINQUECOSTE, J.-F. (2011). *Le vin et ses marchés, annales 2011*. Bordeaux (France) : Dareios & Pearson, 196 pages (cf. page 5)
- TURGEON, L. (2010). « Les produits du terroir, version Québec ». *Ethnologie Française*, 40(3), pages 477–486 (cf. page 83)
- VAN LEEUWEN, C. and SEGUIN, G. (2006). “The Concept of Terroir in Viticulture”. *Journal of wine Research*, 17(1), pages 1–10 (cited on pages 45, 57)
- VAN LEEUWEN, C., TREGOAT, O., CHONE, X., BOIS, B., PERNET, D., and GAUDILLERE, J. .-.P. (2009). “Vine Water Status is a Key Factor in Grape Ripening and Vintage Quality for Red Bordeaux Wine. How can it be Assessed for Vineyard Management Purposes?” *Journal international des sciences de la vigne et du vin*, 43(3), pages 121–134 (cited on page 16)
- VAUTRIN, C. (2010). *Les droits de plantation : un outil éprouvé et moderne de gestion harmonieuse du potentiel viticole européen* [en ligne]. Rapport pour le MAAP, Paris (France). 39 pages. URL : <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/104000564.pdf> (dernier accès le 23/02/2016) (cf. page 35)
- VIROL, S. (2005). « Espace communautaire européen : unité ou morcellement ? » Thèse de doctorat en sciences économiques, Université Montesquieu-Bordeaux IV, Bordeaux (France), 453 pages (cf. pages 173, 179)

- VON THÜNEN, J. H. ([1826] 1851). *Recherches sur l'influence que les prix des grains la richesse du sol et les impôts exercent sur les systèmes de culture*. Traduit de l'allemand par Jule Laverrière. Paris (France) : Guillaumin et c<sup>ie</sup>, 343 pages (cf. pages 4, 121 sqq.)
- WASSON, J. R., MCLEOD, D. M., BASTIAN, C. T., and RASHFORD, B. S. (2013). "The Effects of Environmental Amenities on Agricultural Land Values". *Land Economics*, 89(3), pages 466–478 (cited on pages 126, 134, 139 sq.)
- WU, D.-M. (1973). "Alternative tests of independence between stochastic regressors and disturbances". *Econometrica*, 41(4), pages 733–750 (cited on page 178)
- XU, F., MITTELHAMMER, C., and BARKLEY, P. w. (1993). "Measuring the Contributions of Site Characteristics to the Value of Agricultural Land". *Land Economics*, 69(4), pages 356–369 (cited on pages 134 sq.)

## Publications d'organismes institutionnels

- A'URBA (2009). *Pour une croissance urbaine durable en Gironde. Outils d'aide à l'élaboration de projet* [en ligne]. Publication pour la DDE de la Gironde, le Conseil général de la Gironde, la Communauté urbaine de Bordeaux, le SYSDAU, le CAUE de la Gironde, Bordeaux (France). 95 pages. URL : <http://www.aurba.org/Publications/Ouvrages/Pour-une-croissance-urbaine-durable-en-Gironde> (dernier accès le 24/02/2016) (cf. page 7)
- (2011). *Les migrations résidentielles en Gironde* [en ligne]. Note de synthèse pour l'Observatoire de la croissance girondine, Bordeaux (France). 4 pages. URL : <http://www.aurba.org/Etudes/Themes/Connaissance-du-territoire/Les-migrations-residentielles-en-Gironde> (dernier accès le 24/02/2016) (cf. page 7)
- CIVB (2012). *Visites Bordeaux Wine Trip* [Application, en ligne]. URL : <http://www.bordeauxwinetrip.com/> (dernier accès le 28/09/2012) (cf. page 209)
- (2014). *Rapport d'activités*. Bordeaux (France). 32 pages (cf. page 34)
- CIVB - SERVICE ÉCONOMIE ET ÉTUDES (2012a). *Marché des vins de Bordeaux. Bilan par appellation. Campagne 2010–2011*. Bordeaux (France). 80 pages (cf. page 22)
- (2012b). *Marché des vins de Bordeaux. Commercialisation. Année 2011*. Bordeaux (France). 100 pages (cf. page 6)
- CNAOC (2009). *Guide des AOC* (cf. page 31)
- CRT AQUITAINE (2010). *Les chiffres-clés de l'œnotourisme en Aquitaine*. Bordeaux (France). 48 pages (cf. page 71)
- DDAF GIRONDE - SERVICE STATISTIQUE (2006). « Le paysage foncier viticole se redessine » [en ligne]. *Agreste Gironde*, 16. URL : <http://agreste.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/D3306A01.pdf> (dernier accès le 23/02/2016) (cf. page 76)
- DDE GIRONDE (2006). *La croissance urbaine. État des lieux en Gironde*. 4 pages (cf. page 7)



- DRAAF AQUITAINE - SRISSET (2009). « La viticulture en Aquitaine ». *Agreste Aquitaine. Dossier* (cf. pages 7, 24, 61)
- (2011). « La viticulture spécialisée girondine 2000–2010 : une nécessaire restructuration pour appréhender l’avenir » [en ligne]. *Agreste Aquitaine. Analyses et résultats*. Recensement agricole 2010, 7. URL : [http://agreste.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf\\_R7211A36-2.pdf](http://agreste.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf_R7211A36-2.pdf) (dernier accès le 23/02/2016) (cf. pages 42, 60)
- (2012). « Les coopérateurs viticoles exclusifs en Aquitaine : Premières tendances » [en ligne]. *Agreste Aquitaine. Chiffres et données*. Recensement agricole 2010, 3. URL : [http://agreste.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf\\_R7212A04-2.pdf](http://agreste.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf_R7212A04-2.pdf) (dernier accès le 23/02/2016) (cf. pages 60 sq.)
- DRAC AQUITAINE (2014). *Liste des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de Gironde en 2010* [en ligne]. URL : <http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes/Patrimoines-Architecture/Services-territoriaux-de-l-architecture-et-du-Patrimoine/ESPACES-PROTEGES-DONNEES-REGLEMENTAIRES/Z.P.P.A.U.P.-A.V.A.P.-en-Gironde> (dernier accès le 18/08/2014) (cf. pages 153, 167, 170 sq., 209)
- DRAF AQUITAINE - SRISE (2007). « La filière viticole dans le bassin Bordeaux Aquitaine » [en ligne]. *Agreste Aquitaine. Analyses et résultats*, 7. URL : <http://agreste.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/R7207A09.pdf> (dernier accès le 23/02/2016) (cf. pages 28, 44)
- INAO (2013). *Liste des produits et de leurs cahiers des charges* [en ligne]. URL : <http://www.inao.gouv.fr/> (dernier accès le 05/05/2013) (cf. pages 15, 18, 25, 72, 75, 77, 153, 158 sq., 208)
- L’ÉCOLE DU VIN DE BORDEAUX (2012). *Initiation aux vins de Bordeaux*. Bordeaux (France). 39 pages (cf. pages 14, 16)
- MINISTÈRE DE L’AGRICULTURE, DE L’ALIMENTATION ET DE LA PÊCHE (2009). *Rapport du groupe de travail « Circuits courts de commercialisation »*. Paris (France). 23 pages (cf. page 29)
- OIV (2015). *Conjoncture viticole mondiale : évolutions et tendances*. Paris (France). 27 pages (cf. page 120)
- RAUDIN (2014). *Présence des domaines viticoles du Bordelais sur Internet en 2013. Infographie* [en ligne]. URL : <http://raudin.u-bordeaux3.fr/index908d.html> (dernier accès le 02/01/2014) (cf. page 85)
- SAFER AQUITAINE ATLANTIQUE (2016). *Guide pratique des notifications de vente à la SAFER*. Pau (France). 28 pages (cf. page 146)
- VINEA-TRANSACTION (2015). *Typologie des investisseurs. Enquête 2014* [en ligne]. URL : [http://www.vineatransaction.com/page.php?src=actus\\_fr.html](http://www.vineatransaction.com/page.php?src=actus_fr.html) (dernier accès le 19/04/2016) (cf. page 44)

## Textes juridiques

Article L.101-1 du Code l'urbanisme, créé par ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015. Version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 [en ligne]. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr> (dernier accès le 15/02/2016) (cf. page 114)

Décret n° 2007-30 du 5 janvier 2007 relatif à la valorisation des produits agricoles, forestiers ou alimentaires et des produits de la mer [en ligne]. *Journal officiel de la République française* du 5 janvier 2007, texte n° 16. URL : [https://www.legifrance.gouv.fr/jo\\_pdf.do?id=JORFTEXT000000458478](https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000000458478) (dernier accès le 15/02/2016) (cf. page 79)

Décret n° 53-977 du 30 septembre 1953 relatif à l'organisation et l'assainissement du marché du vin et à l'orientation de la production viticole [en ligne]. *Journal officiel de la République française* du 1<sup>er</sup> octobre 1953, page 8640. URL : [https://www.legifrance.gouv.fr/jo\\_pdf.do?id=JORFTEXT000000299709](https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000000299709) (dernier accès le 15/02/2016) (cf. page 35)

Décret du 14 novembre 1936 Détermination de l'aire de production des vins d'appellations « Bordeaux » rouges ou blancs. *Journal officiel de la République française* du 15 novembre 1926, page 11857 (cf. pages 16, 52)

Décret du 18 février 1911 délimitant la région vinicole de « Bordeaux » (cf. page 52)

Décret-loi du 30 juillet 1935 relatif à la défense du marché des vins et régime économique de l'alcool. *Journal officiel de la République française* du 31 juillet 1935, page 8314 (cf. page 16)

Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole [en ligne]. *Journal officiel de la République française* du 6 janvier 2006, 5, texte n° 2, page 229. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2006/1/5/AGRX0500091L/jo/texte> (dernier accès le 15/02/2016) (cf. page 31)

Loi n° 48-1284 du 18 août 1948 relative à la création du conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux [en ligne]. *Journal officiel de la République française* du 19 août 1948. URL : [https://www.legifrance.gouv.fr/jo\\_pdf.do?id=JORFTEXT000000876485](https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000000876485) (dernier accès le 15/02/2016) (cf. page 32)

Loi du 1<sup>er</sup> août 1905 sur les fraudes et falsifications en matière de produits ou de services [en ligne]. *Journal officiel de la République française* du 5 août 1905, page 4813. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000508748> (dernier accès le 15/02/2016) (cf. page 52)

Arrêté du 6 juin 2011 relatif au règlement concernant le classement des « premiers grands crus classés » et des « grands crus classés » de l'appellation d'origine contrôlée « Saint-Émilion grand cru » [en ligne]. *Journal officiel de la République française* du 16 juin 2011, 0138, texte n° 50, page 10240. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2011/6/6/AGRT1109085A/jo/texte> (dernier accès le 15/02/2016) (cf. page 49)

Arrêté du 17 juin 2003 portant homologation du classement des crus bourgeois pour les appellations d'origine contrôlées produites dans l'aire de l'appellation d'origine contrôlée

- « Médoc » [en ligne]. *Journal officiel de la République française* du 22 juin 2003, 143, texte n° 12, page 10524. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2003/6/17/AGRP0301233A/jo/texte> (dernier accès le 15/02/2016) (cf. page 48)
- Arrêté du 2 janvier 2006 portant homologation du classement des crus artisans pour les appellations d'origine contrôlées « Médoc », « Haut-Médoc » et les appellations d'origine contrôlées communales du Médoc [en ligne]. *Journal officiel de la République française* du 11 janvier 2006, 9, texte n° 17, page 439. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2006/1/2/AGRP0600011A/jo/texte> (dernier accès le 15/02/2016) (cf. page 48)
- Arrêté du 8 août 2012 portant homologation du classement additif au classement homologué par l'arrêté du 2 janvier 2006 des crus artisans pour les appellations d'origine contrôlées « Médoc », « Haut-Médoc » et les appellations d'origine contrôlées communales du Médoc [en ligne]. *Journal officiel de la République française* du 18 août 2012, 0191, texte n° 24, page 13562. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2012/8/8/AGRT1129625A/jo/texte> (dernier accès le 15/02/2016) (cf. page 48)
- Arrêté du 8 novembre 2013 portant homologation du cahier des charges et du plan de vérification relatifs à la sélection des crus bourgeois pour les appellations d'origine contrôlées produites dans l'aire de l'appellation d'origine contrôlée « Médoc » [en ligne]. *Journal officiel de la République française* du 21 novembre 2013, 0270, texte n° 4, page 18858. URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2013/11/8/EFIC1324597A/jo/texte> (dernier accès le 15/02/2016) (cf. page 48)
- Arrêté du 16 février 1959 portant classement des crus des vins à appellation contrôlée « Graves » [en ligne]. *Journal officiel de la République française* du 3 mars 1959, texte n° 2657, page 2657. URL : [https://www.legifrance.gouv.fr/jo\\_pdf.do?cidTexte=JPDF0303195900002657](https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?cidTexte=JPDF0303195900002657) (dernier accès le 15/02/2016) (cf. page 48)
- Règlement (CE) n° 203/2012 du 8 mars 2012 modifiant le règlement (CE) n° 889/2008 portant modalités d'application du règlement (CE) n° 834/2007 du Conseil en ce qui concerne le vin biologique [en ligne]. *Journal officiel de l'Union européenne* du 9 mars 2012, L 71, page 7142. URL : <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2012:071:0042:0047:FR:PDF> (dernier accès le 15/02/2016) (cf. page 90)
- Règlement (CE) n° 491/2009 du conseil du 25 mai 2009 modifiant le règlement (CE) n° 1234/2007 portant organisation commune des marchés dans le secteur agricole et dispositions spécifiques en ce qui concerne certains produits de ce secteur [en ligne]. *Journal officiel de l'Union européenne* du 17 juin 2009, L 154, page 1. URL : <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=celex:32009R0491> (dernier accès le 15/02/2016) (cf. page 79)

## Articles de presse

- ABELLAN, A. (2015). « Sauternes a sa cave coop » [en ligne]. *La Vigne* (web), mis en ligne le 2 juillet 2015. URL : <http://www.lavigne-mag.fr/actualites/bordeaux-sauternes-a-sa-cave-coop-106358.html> (dernier accès le 07/07/2015) (cf. page 60)
- CARBONNEL, S. (2010). « Petit coup de plumeau pour les vins du Blayais » [téléchargé à partir de la base de données Pressens]. *Sud Ouest* du 31 décembre 2010, édition de Haute Gironde (cf. page 69)
- COMPADRE, C. (2010). « Bordeaux en leader » [téléchargé à partir de la base de données Pressens]. *Sud Ouest* du 7 avril 2010, édition de Périgueux (cf. page 73)
- (2012). « Goût des vins et réchauffement climatique : comment éviter le coup de chaud ? » [téléchargé à partir de la base de données Pressens]. *Sud Ouest* du 10 mars 2012, toutes éditions. (Dernier accès le 12/02/2016) (cf. page 68)
- FAURE, P. (2006). « Vers la fin des sanctuaires » [téléchargé à partir de la base de données Pressens]. *Sud Ouest* du 7 avril 2006, édition de Gironde (cf. page 76)
- GARREAU, D. (2010). « À la barbe des mauvais buveurs » [téléchargé à partir de la base de données Pressens]. *Sud Ouest* du 3 septembre 2010, édition de Bordeaux rive droite (cf. page 188)
- GARROUTY, G. (2007). « Environnement. Entre-deux-mers : quand Sadirac se “zappe” » [en ligne]. *Aqui!* (web), mis en ligne le 20 mars 2007. URL : <http://www.aqui.fr/environnements/entre-deux-mers-quand-sadirac-se-zappe,117.html> (dernier accès le 07/07/2015) (cf. page 35)
- HAJDENBERG, M. (2005). « Vin. Bordeaux arrache une prime à l'arrachage » [en ligne]. *Libération* (web), mis en ligne le 18 février 2005. URL : <http://www.liberation.fr/economie/0101519440-vin-bordeaux-arrache-une-prime-a-l-arrachage> (dernier accès le 07/07/2015) (cf. pages 34, 76)
- HERVÉ, M. (2013). « Entre-Deux-Mers : après la grêle, il loue ses vignes aux particuliers » [en ligne]. *Sud Ouest* (web), mis en ligne le 16 septembre 2013. URL : <http://www.sudouest.fr/2013/09/16/entre-deux-mers-apres-la-grele-il-met-ses-vignes-en-location-aux-particuliers-1170645-713.php> (dernier accès le 07/07/2015) (cf. page 28)
- LA RÉDACTION DE LA REVUE DES VINS DE FRANCE WEB AVEC AFP (2015). « La Champagne et la Bourgogne viticoles au patrimoine de l'Unesco » [en ligne]. *La Revue du vin de France* (web), mis en ligne le 6 juillet 2015. URL : <http://www.larvf.com/,vin-unesco-patrimoine-coteaux-maisons-caves-champagne-climats-bourgogne-economie-culture-tourisme-vins,4431087.asp> (dernier accès le 07/07/2015) (cf. page 82)
- LA RÉDACTION DE TERRE DE VINS (2014). « Vers un nouveau classement des crus bourgeois » [en ligne]. *Terre de vins* (web), mis en ligne le 22 septembre 2014. URL : <http://www.terredevins.com/actualites/vers-nouveau-classement-crus-bourgeois/> (dernier accès le 07/07/2015) (cf. page 50)

- MÉRIC, S. (2014). « La Safer sur le front de la transparence et de l'anticipation foncière » [en ligne]. *Aqui!* (web), mis en ligne le 31 mai 2014. URL : <http://www.aqui.fr/agricultures/la-safer-sur-le-front-de-la-transparence-et-de-l-anticipation,10354.html> (dernier accès le 07/07/2015) (cf. page 61)
- PETITJEAN, S. (2015). « Saint-Émilion : les chais devront s'intégrer » [téléchargé à partir de la base de données Pressens]. *Sud Ouest* du 20 janvier 2015, édition du Médoc. (Dernier accès le 12/12/2015) (cf. page 110)
- PICOTIN, R. (2008). « La passion en héritage » [téléchargé à partir de la base de données Pressens]. *Sud Ouest* du 9 septembre 2008 (cf. page 69)
- PROUST, I. (2008). « Réforme des AOC. Les ODG ont désigné leurs organismes de contrôle » [en ligne]. *Viti-Net* (web), mis en ligne le 14 mars 2008. URL : <http://www.viti-net.com/article-odg-reforme-aoc-11-46519.html> (dernier accès le 07/07/2015) (cf. page 31)
- RICHARD, D. (2011). « Le vignoble se rebiffe » [téléchargé à partir de la base de données Pressens]. *Sud Ouest* du 22 octobre 2011, toutes éditions. (Dernier accès le 07/07/2015) (cf. page 34)
- STEF, C. (2013). « 10 000 hectares engagés dans le management environnemental » [en ligne]. *La Vigne* (web), mis en ligne le 29 mars 2013. URL : <http://www.lavigne-mag.fr/actualites/bordeaux-10-000-ha-engages-dans-le-management-environnemental-70353.htm> (dernier accès le 07/07/2015) (cf. page 90)
- VALLADE, P. (2008). « Une saison riche » [téléchargé à partir de la base de données Pressens]. *Sud Ouest* du 15 avril 2008, édition de Gironde (cf. pages 70, 81)

## Bases de données


- AGENCE BIO (2011). *Agriculture biologique. Données départementales et régionales de certification au 31 décembre. 2008–2011*. France métropolitaine et DOM (cf. page 90)
- (2014). *Agriculture biologique. Données départementales et régionales de certification au 31 décembre. 2011–2014*. France métropolitaine et DOM (cf. pages 90 sq.)
- BRGM (2009). *Référentiel hydrogéologique français*. Version 1, France métropolitaine (cf. pages 153, 155 sq., 207)
- (2012). *BDLISA. Référentiel hydrogéologique français*. Version beta, France métropolitaine et DOM (cf. pages 153, 155 sq., 207)
- CDT GIRONDE (2013). *SIRTAQUI. Liste des sites viticoles labellisés Vignobles et Chais en Bordelais*. Département de la Gironde (France) (cf. page 72)
- DATAR (2011). *Typologie des campagnes françaises et des espaces à enjeux spécifiques (littoral et montagne)*. France métropolitaine (cf. pages 153, 157, 207)
- DDT GIRONDE (2012). *Gest'Eau. Périmètres et situation des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)*. Département de la Gironde (France) (cf. page 89)




- DREAL AQUITAINE (2007). *Atlas Aquitaine. Eau et milieux aquatiques : zones vulnérables aux nitrates (3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> délimitations). 2003–2007*. Région de l'Aquitaine (France) (cf. pages [153](#), [172](#), [209](#))
- (2010). *Atlas Aquitaine. Nature, paysage et biodiversité : engagement international (Unesco), espaces naturels protégés, inventaires scientifiques, Natura 2000, sites et paysages*. Région de l'Aquitaine (France) (cf. pages [153](#), [169 sqq.](#), [209](#))
  - (2012). *Atlas Aquitaine. Plan de prévention lié aux risques d'inondation (PPRI)*. Région de l'Aquitaine (France) (cf. pages [153](#), [155 sq.](#), [208](#))
- EDD (2012). *Pressens. Contenus éditoriaux de la presse française. 2002–2012*. France (cf. pages [62](#), [204](#))
- IGN (2011a). *BD ALTI* ®. Version 1, France métropolitaine, DOM et Saint-Pierre-et-Miquelon (cf. pages [153](#), [155](#), [207](#))
- (2011b). *BD GEOFLA* ®. France métropolitaine et DOM (cf. pages [15](#), [18](#), [25](#), [72](#), [75](#), [77](#), [89](#), [153](#), [155](#), [157 sqq.](#), [164](#), [166](#), [168](#), [170](#), [172](#), [182](#))
  - (2011c). *BD PARCELLAIRE* ®. Version 2.1, France métropolitaine et DOM (cf. page [150](#))
  - (2011d). *BD TOPO* ®. Version 2.1, France métropolitaine et DOM (cf. pages [72](#), [75](#), [77](#), [153](#), [157 sqq.](#), [166 sqq.](#), [207 sqq.](#))
  - (2012). *BD CARTHAGE*. France métropolitaine (cf. pages [15](#), [18](#), [25](#), [72](#), [75](#), [77](#), [89](#), [155](#), [157](#), [159](#), [164](#), [166](#), [168](#), [170](#), [172](#), [182](#))
- INSEE (1998). *Inventaire communal. Tourisme*. France métropolitaine et DOM (cf. pages [153](#), [167 sq.](#), [209](#))
- (2008). *SIRENE. Répertoire des entreprises et des établissements*. France métropolitaine (cf. pages [160](#), [162](#))
- INSEE - DIRECTION DU TOURISME (2008). *Enquêtes Tourisme*. France métropolitaine (cf. pages [153](#), [168 sq.](#), [209](#))
- INVENTAIRE GÉNÉRAL ET MONUMENTS HISTORIQUES (2012). *Base Architecture Mérimée. Liste des immeubles protégés au titre des monuments historiques*. France métropolitaine, DOM et Saint-Pierre-et-Miquelon (cf. pages [153](#), [168](#), [209](#))
- MAAF - SSP (2000). *Agreste. Recensement général agricole*. France métropolitaine et DOM (cf. pages [22](#), [42](#))
- (2010). *Agreste. Recensement général agricole*. France métropolitaine et DOM (cf. pages [22](#), [42](#))
- MEDDE - SOES (2006). *CORINE Land Cover*. France métropolitaine et DOM (cf. pages [15](#), [23](#), [75](#), [77](#), [153](#), [156 sq.](#), [207](#))
- SAFER AQUITAINE ATLANTIQUE (2010). *Base des déclarations d'intention d'aliéner (DIA). 2002–2010*. Département de la Gironde (France) (cf. pages [9](#), [24](#), [146](#), [149](#), [151](#), [153 sq.](#), [182](#), [207](#))

- SAFER-SSP-TERRES D'EUROPE-SCAFR (2011). *Valeur vénale des vignes. 1991–2010*. France métropolitaine (cf. page 148)
- VINIFLHOR-FRANCEAGRIMER-CVI (2011). *Observatoire de la viticulture française*. France métropolitaine (cf. pages 22, 24 sqq., 53, 75, 77, 153, 160 sq., 163 sq., 209)

## Documentation technique

L'analyse textuelle de la presse du chapitre 1 a été effectuée à partir du logiciel ALCESTE © (IMAGE, 2015). Les analyses économétriques du chapitre 4 et les représentations graphiques ont été réalisées avec le logiciel  (R DEVELOPMENT CORE TEAM, 2012) et les extensions publiées par la communauté. Le document final a été composé avec  $\LaTeX$  à l'aide des ouvrages de LOZANO (2008), M. ROUQUETTE (2012) et TISSEAU et DUMA (2015) et de l'ensemble de la communauté  $\TeX$ .

- BIVAND, R. (2012). *Spdep R-package: spatial dependence: weighting schemes, statistics and models*
- COMMENGE, H., BEAUGUITTE, L., BUARD, É., CURA, R., LE NÉCHET, F., LE TEXIER, M., MATHIAN, H. et REY, S. (2014). *R et espace. Traitement de l'information géographique*. Sous la direction de H. COMMENGES. Paris (France) : Framabook, 244 pages (cf. page 150)
- DRAY, S. and DUFOUR, A. (2007). “Ade4 R-package : implementing the duality diagram for ecologists”. *Journal of Statistical Software*, 22(4), pages 1–20
- HASTIE, T. (2011). *Gam R-package : generalized additive models*
- IMAGE (2015). *ALCESTE © : Un logiciel d'analyse de données textuelles* (cf. page 238)
- LEWIN-KOH, N. J. and BIVAND, R. (2011). *Maptools R-package : tools for reading and handling spatial objects*
- LOZANO, V. (2008). *Tout ce que vous avez toujours voulu savoir sur  $\LaTeX$  sans jamais oser le demander* [en ligne]. 1<sup>re</sup> ed. Tome 5. Framabook. Cergy-Pontoise (France) : In Libro Veritas, 339 pages. URL : <http://framabook.org/tout-sur-latex/> (dernier accès le 24/02/2016) (cf. page 238)
- MAECHLER, M., ROUSSEEUW, P., STRUYF, A., HUBERT, M., and HORNIK, K. (2014). *Cluster R-package : cluster analysis basics and extensions*
- MUGGEO, V. M. R. (2008). “Segmented R-package : an R package to fit regression models with broken-line relationships”. *R News*, 8/1, pages 20–25
- R DEVELOPMENT CORE TEAM (2012). *R: A language and environment for statistical computing*  (cited on page 238)
- ROUQUETTE, M. (2012). *X<sub>ε</sub> $\LaTeX$  appliqué aux sciences humaines* [en ligne]. Tampere (France) : Atramenta, 270 pages. URL : <http://geekographie.maieul.net/Xe-LaTeX-applique-aux-sciences> (dernier accès le 24/02/2016) (cf. page 238)

TISSEAU, G. et DUMA, J. (2015). *TikZ pour l'impatient* (cf. page [238](#))

ZEILEIS, A. and HOTHORN, T. (2002). “Lmtest R-package: diagnostic checking in regression relationships”. *R News*, 2(3), pages 7–10





# Liste des acronymes et abréviations

AAEA	<i>Agricultural and applied economics association</i>
ACM	analyse des correspondances multiples
AFC	Association francophone de comptabilité
AFCM	analyse factorielle des correspondances multiples
AFP	agence France-Presse
Agence Bio	Agence française pour le développement et la promotion de l'agriculture biologique
AIC	<i>Akaike information criterion</i>
AOC	appellation d'origine contrôlée
AOP	appellation d'origine protégée
ARTFL	<i>American and French research on the treasury of the French language</i>
ASRDLF	Association de sciences régionales de langue française
AVA	<i>american viticultural area</i>
AVAP	aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine
BRGM	Bureau de recherches géologiques et minières
CA	Chambre d'agriculture
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement
CCI	Chambre de commerce et d'industrie
CDT	Comité départemental du tourisme
CIRAD	Centre de coopération internationale en recherche agronomique pour le développement
CIVB	Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux
CLEM	Comité de liaison des associations du patrimoine de l'Entre-deux-Mers
CNAOC	Confédération nationale des producteurs de vins et eaux de vie de vin à appellations d'origine contrôlées
CNRS	Centre national de la recherche scientifique
CRT	Comité régional du tourisme
CVI	casier viticole informatisé
DATAR	Délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale
DDAF	Direction départementale de l'agriculture et de la forêt
DDE	Direction départementale de l'équipement
DDT	Direction de l'aménagement du territoire
DGFIP	Direction générale des finances publiques

## Liste des acronymes et abréviations

---

DIA	déclaration d'intention d'aliéner
DOC	<i>Denominazione di origine controllata</i>
DOM	département et région d'outre-mer
DRAAF	Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
DRAC	Direction régionale des affaires culturelles
DRAF	Direction régionale de l'agriculture et de la forêt
DREAL	Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement
EAAE	<i>European association of agricultural economists</i>
EARL	exploitation agricole à responsabilité limitée
FAERE	<i>French association of environmental and resource economists</i>
FCVA	Fédération des caves coopératives vinicoles d'Aquitaine
FGVB	Fédération des organismes de défense et de gestion des AOC de la Gironde
GAEC	groupement agricole d'exploitation en commun
GFA	groupement foncier agricole
GIE	groupement d'intérêt économique
GMS	grandes et moyennes surfaces
ICOMOS	<i>International council on monuments and sites</i>
IGN	Institut national de l'information géographique et forestière
IGP	indication géographique protégée
INAO	Institut national de l'origine et de la qualité
INRA	Institut national de la recherche agronomique
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
IPCH	indice des prix à la consommation harmonisé
Irstea	Institut national de recherche en sciences et technologies pour l'environnement et l'agriculture
ISO	Organisation internationale de normalisation
LGV	ligne grande vitesse
LMerr	test du multiplicateur de Lagrange pour une autocorrélation des erreurs
LMlag	test du multiplicateur de Lagrange pour une variable endogène décalée
MAAF	Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt
MAAP	Ministère de l'agriculture, de l'alimentation et de la pêche
MAP	Ministère de l'agriculture et de la pêche
MATE	Ministère de l'aménagement, du territoire et de l'environnement
MCO	moindres carrés ordinaires
MEDDE	Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
NTIC	nouvelle technologie de l'information et de la communication
OC	organisme certificateur
OCM	Organisation commune de marché

ODG	organisme de défense et de gestion
ODIT	Observation Développement et Ingénierie Touristique
OI	organisme d'inspection
OIV	Organisation internationale de la vigne et du vin
ONF	office national des forêts
OTEX	orientation technico-économique
PAD	prime d'abandon définitif
PAEN	périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains
PLU	plan local d'urbanisme
POS	plan d'occupation des sols
PPRI	plan de prévention lié aux risques d'inondation
PQR	presse quotidienne régionale
PRA	petites régions agricoles
PREDAT	pôle régional d'échanges sur le développement et l'aménagement des territoires
PUD	plan d'urbanisme directeur
RAUDIN	Recherches aquitaines sur les usages pour le développement des dispositifs numériques
RLMerr	test robuste du multiplicateur de Lagrange pour une autocorrélation des erreurs
RLMlag	test robuste du multiplicateur de Lagrange pour une variable endogène décalée
SA	société anonyme
SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SAGE	schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SAR	<i>spatial autoregressive model</i>
SARL	société à responsabilité limitée
SAS	société par actions simplifiée
SAU	surface agricole utile
SCEA	société civile d'exploitation agricole
SCOT	schéma de cohérence territoriale
SDAU	schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme
SEM	<i>spatial error model</i>
SIG	système d'information géographique
SME	système de management environnemental
SNC	société en nom collectif
SOES	Service de l'observation et des statistiques
SRISE	Service régional de l'information statistique et économique
SRISSET	Service régional de l'information statistique, économique et territorial
SSP	Service de la statistique et de la prospective
STG	spécialité traditionnelle garantie

## Liste des acronymes et abréviations

---

SYSDAU	Syndicat mixte du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise
UCE	unité de contexte élémentaire
UMB	Union des maisons de Bordeaux
UNESCO	Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
VDQS	vin délimité de qualité supérieure
ZAP	zone agricole protégée
ZICO	zone importante pour la conservation des oiseaux
ZNIEFF	zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique
ZPPAUP	zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager
ZPS	zone de protection spéciale
ZSC	zones spéciales de conservation

# Table des illustrations

## Figures

I.1	Affiche de la campagne publicitaire du CIVB « Il y a tant à découvrir » . . . . .	2
1.1	Carte du vignoble bordelais publié sur le site du CIVB . . . . .	13
1.2	Rives et régions viticoles bordelaises . . . . .	15
1.3	AOC viticoles bordelaises . . . . .	18
1.4	Le foncier viticole bordelais en 2006 . . . . .	23
1.5	Les marges du vignoble . . . . .	25
1.6	Les paradigmes de la viticulture bordelaise . . . . .	37
1.7	Matériel qualitatif . . . . .	63
1.8	AFCM en corrélations . . . . .	65
1.9	Classification hiérarchique des UCE . . . . .	67
1.10	Répartition des châteaux labellisés « Vignobles et chais en Bordelais » . . . . .	72
1.11	L'évolution des surfaces viticoles déclarées entre 2001 et 2010 . . . . .	75
1.12	L'arrachage primée des vignes dans le Bordelais de 1985 à 2010 . . . . .	77
1.13	Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Gironde . . . . .	89
2.1	Tensions patrimoniales . . . . .	102
2.2	Le foncier bien porteur de composantes patrimoniales de la viticulture bordelaise	112
3.1	La ville isolée et l'allocation des usages du sol de VON THÜNEN ([1826] 1851)	124
4.1	Distribution des prix . . . . .	149
4.2	Distribution spatiale du prix à l'hectare des vignes vendues entre 2002 et 2010	151
4.3	Variables de recherche . . . . .	153
4.4	Surface, sols et sous-sols, topologie et exposition au risque d'inondation . . . . .	155
4.5	Distance aux espaces urbanisés et aux routes principales . . . . .	157
4.6	AOC et rives . . . . .	159
4.7	Analyses multivariées des communes viticoles de Gironde . . . . .	161
4.8	Profils des types de communes viticoles identifiées en Gironde . . . . .	163
4.9	Économie viticole locale . . . . .	164
4.10	Classement des crus . . . . .	166
4.11	Attractivité viticole de la commune, équipements touristiques, proximité à une route des vins ou à un site touristique, densité communale en termes de monuments historiques . . . . .	168

4.12	Inscription du paysage (rural ou urbain), inscription des paysages viticoles à l'UNESCO . . . . .	170
4.13	Localisation en zone naturelle protégée ou dans une zone vulnérable aux effluents agricoles . . . . .	172
4.14	Relations non paramétriques estimées entre le prix des vignes et les variables de distance du modèle . . . . .	176
4.15	Relations de voisinage . . . . .	182
A.a	Questionnaire d'entretien semi-directif . . . . .	202

## Tableaux

1.1	Surface du vignoble et prix des vignes en AOC Bordeaux (2002–2010) . . . . .	24
1.2	OTEX des exploitations ayant livré/vendu du vin/raisin de cuve en Gironde . . . . .	42
2.1	Attributs fonciers et composantes patrimoniales . . . . .	113
3.1	Applications de la méthode des prix hédoniques aux prix du foncier agricole . . . . .	134
3.2	Programme empirique : construction des variables . . . . .	142
4.1	Résultats des tests de DAVIES (1987) . . . . .	177
4.2	I de Moran sur les prix et les résidus de la régression pour différentes matrices de poids spatial . . . . .	180
4.3	Résultats des diagnostics de dépendance spatiale . . . . .	181
4.4	Tests de significativité du modèle . . . . .	184
4.5	Résultats des estimations - variables de contrôle et constantes . . . . .	186
4.6	Résultats des estimations - variables de recherche . . . . .	187
A.a	Résumé numérique des variables introduites dans le modèle . . . . .	205
A.b	Définition des variables introduites dans le modèle . . . . .	207
A.c	Résultats des estimations par étape . . . . .	210

## Encadrés

1.1	Bordeaux et le vignoble . . . . .	21
1.2	Les associations de professionnels et confréries . . . . .	33
1.3	Les vignes de palus . . . . .	40
1.4	Les classements des vins en Bordelais . . . . .	48
1.5	Le développement de l'œnotourisme en Bordelais . . . . .	71
1.6	Les réformes viticoles des AOC de 2008 et 2009 . . . . .	79
1.7	Le Bordelais sur Internet . . . . .	85
3.1	La genèse de la théorie de la rente foncière . . . . .	122

3.2 Le prix résultat d'un processus d'enchères entre acheteurs et vendeurs . . . . .	130
3.3 Hypothèses du modèle et critiques de la méthode des prix hédoniques . . . . .	132
4.1 La segmentation du marché foncier . . . . .	147
4.2 Précautions lors de la mise en œuvre de la méthode des prix hédoniques . . . . .	174
4.3 Règles de décision de la forme fonctionnelle du modèle spatial . . . . .	183





# Table des matières

<b>Introduction générale</b>	1
<b>1 Le foncier et les paradigmes de la viticulture bordelaise</b>	11
1.1 Structuration spatiale et institutionnelle du vignoble bordelais	12
1.1.1 Les terres viticoles du Bordelais : lectures topographique, normative, territoriale et cadastrale	12
1.1.1.1 Une lecture topographique	14
1.1.1.2 Les AOC : une lecture normative du foncier viticole	16
1.1.1.3 Ouverture sur une lecture territoriale	19
1.1.1.4 Les terres viticoles dans les recensements agricoles et le CVI : une lecture cadastrale	22
1.1.2 La gestion multiniveaux du foncier viticole bordelais	26
1.1.2.1 La vigne aux mains des propriétaires et des exploitants du vignoble	26
Exploitants et propriétaires du vignoble, deux types de droits, deux statuts non nécessairement confondus	27
Des choix de gestion foncière à replacer dans les systèmes de production viticoles bordelais	28
1.1.2.2 Une gestion collective du foncier viticole	29
Enjeux fonciers de l'encadrement d'une viticulture AOC : les ODG et l'INAO	30
L'interprofession : articuler les différentes représentations du foncier viticole...	32
... En dialogue avec les autorités locale, nationale et européenne	34
1.2 Les paradigmes organisationnels du foncier viticole bordelais	35
1.2.1 Le paradigme du développement viticole	36
1.2.1.1 D'un vignoble de polyculture à un vignoble spécialisé : la concentration, l'expansion, la spécialisation	38
Une phase de concentration et d'expansion des surfaces viticoles	38
Une phase de professionnalisation et de spécialisation de l'appareil productif nécessitant une gestion raisonnée du foncier	39
Un développement viticole encadré dans la politique foncière agricole de la France	41
1.2.1.2 Le foncier facteur de production, bien familial et investissement	43
Le foncier entre capital et patrimoine familial	43

Le foncier, valeur-refuge : l'arrivée des grands groupes investisseurs du 20 <sup>e</sup> siècle . . . . .	44
1.2.2 Le paradigme des châteaux . . . . .	45
1.2.2.1 De l'exploitation viticole au château . . . . .	45
1.2.2.2 Un modèle valorisant le triptyque foncier, hommes et vin . . . . .	46
1.2.2.3 Vers une disjonction entre le foncier, les hommes et le château? . . . . .	47
1.2.3 Le paradigme de l'AOC . . . . .	51
1.2.3.1 De l'exploitation agricole à l'AOC : l'institutionnalisation de logiques collectives fondées sur l'origine géographique . . . . .	52
1.2.3.2 Un vignoble segmenté : les éléments d'une différenciation foncière Le millefeuille des terroirs bordelais et les AOC . . . . .	53
Une hiérarchisation des appellations . . . . .	55
1.2.3.3 L'AOC, cheville ouvrière du terroir? . . . . .	56
1.2.4 Le paradigme de la coopération viticole . . . . .	58
1.2.4.1 Le regroupement de producteurs en caves coopératives . . . . .	59
1.2.4.2 Une gestion privée du foncier dans un système de production collectif . . . . .	60
1.2.4.3 De la pérennité des caves coopératives : vers une évolution du foncier au sein du modèle de coopération? . . . . .	61
1.3 Vers une vision globale du territoire : de nouveaux enjeux fonciers? . . . . .	61
1.3.1 Le contexte viticole des années 2000 : une production entre local et global, un regard renouvelé sur le foncier . . . . .	62
1.3.1.1 L'analyse de la PQR pour identifier les nouveaux enjeux fonciers viticoles . . . . .	64
Éléments méthodologiques . . . . .	64
Des mutations économiques, politiques, climatiques... : un foncier, traceur des trajectoires viticoles . . . . .	66
La mise en scène de la viticulture bordelaise : un vignoble rendu visible . . . . .	69
1.3.1.2 Local versus global : le tournant de la viticulture bordelaise . . . . .	73
1.3.1.3 Une restructuration du vignoble et un nouveau regard sur le foncier viticole bordelais . . . . .	74
1.3.2 La valorisation de l'ancrage territorial : la recherche de l'internalisation des aménités territoriales . . . . .	80
1.3.2.1 De la valorisation du château bordelais à l'hybridation avec le territoire : vers un enrichissement des repères géographiques, naturels et culturels . . . . .	80
De l'ouverture des portes des domaines à l'ouverture des domaines sur le territoire . . . . .	81
Les paysages viticoles ou l'ancrage du foncier dans un environnement naturel et culturel . . . . .	82
L'internalisation des aménités territoriales . . . . .	82

1.3.2.2 D'une valorisation territoriale renouvelant le regard sur les terres viticoles à un balisage territorial . . . . .	84
Les routes des vins . . . . .	84
La reconquête du fleuve . . . . .	86
1.3.3 La protection de l'environnement naturel . . . . .	87
1.3.3.1 La protection des espaces naturels par le zonage environnemental : un outil étatique . . . . .	87
1.3.4 Agriculture biologique versus SME : un positionnement différent du foncier . . . . .	88
<b>2 Le foncier viticole, porteur de dimensions patrimoniales</b>	<b>93</b>
2.1 Une grille d'analyse du patrimoine . . . . .	93
2.1.1 Une définition du patrimoine appliquée à la viticulture . . . . .	94
2.1.1.1 Une définition qui autorise plusieurs représentations et interprétations du patrimoine . . . . .	95
Plusieurs patrimoines, plusieurs rationalités . . . . .	95
2.1.1.2 Trois axes déterminants : l'affectation à un titulaire individuel ou collectif, un objet en construction et un pouvoir d'organisation	99
L'affectation à un titulaire individuel ou collectif . . . . .	99
Un objet en construction . . . . .	100
Un pouvoir d'organisation . . . . .	100
2.1.2 Des tensions économiques soulevées par le patrimoine . . . . .	101
2.1.2.1 Le patrimoine entre intérêts individuels et intérêts collectifs : la question de la coordination . . . . .	101
Des règles formelles et informelles . . . . .	101
Des cadres d'action collective . . . . .	103
2.1.2.2 Le patrimoine entre exploitation et conservation : la question de la durabilité des pratiques . . . . .	103
2.1.2.3 L'ambivalence marchande/non marchande du patrimoine : la question des mécanismes de distribution des droits d'usage . . . . .	104
2.2 Le foncier, bien patrimonial structurant . . . . .	106
2.2.1 Le foncier viticole bordelais, porteur de tensions patrimoniales . . . . .	106
2.2.1.1 Maintenir une identité foncière en milieu évolutif . . . . .	106
Un foncier en évolution . . . . .	107
L'adaptation du foncier viticole bordelais, rupture ou ajustement	107
Une évolution par les institutions . . . . .	108
2.2.1.2 Le foncier entre intérêts individuels et collectifs, entre usage et protection et entre relations marchandes et non marchandes . . . . .	108
Le foncier porteur de tensions entre patrimoines individuels et patrimoines collectifs . . . . .	108
Le foncier vulnérable face à des usages intensifs des ressources naturelles et culturelles . . . . .	109
Le foncier, bien marchand porteur de valeurs non marchandes . . . . .	110

2.2.2	Le foncier, baliseur spatial et vecteur temporel . . . . .	111
2.2.2.1	L'ancrage spatial de biens naturels et culturels . . . . .	111
	Le foncier, bien patrimonial composite qui met en système de multiples ressources ancrées spatialement . . . . .	111
	Un opérateur patrimonial . . . . .	114
2.2.2.2	La transmission par l'héritage et par l'acquisition du foncier . .	116
	Mécanismes non marchands et marchands d'allocation du foncier	116
	Les transferts au sein des familles de propriétaires viticoles . . .	117
	Les échanges sur le marché local des vignes . . . . .	117
2.2.3	Les prix du foncier : des indicateurs des dimensions patrimoniales? . .	117
<b>3</b>	<b>Le prix du foncier viticole, capteur de dimensions patrimoniales</b>	<b>119</b>
3.1	Le prix du foncier, indicateur du rapport au territoire . . . . .	119
3.1.1	Une différenciation des terres intégrée dans les prix du foncier . . . . .	120
3.1.1.1	Un constat empirique : des inégales conditions de production créant une rente foncière différentielle . . . . .	120
3.1.1.2	Une explication théorique de l'origine de la rente . . . . .	121
	Une rente de fertilité : du rôle de la Nature et de l'agriculteur .	121
	Une rente de situation . . . . .	123
3.1.2	Une différenciation des terres selon leur environnement naturel, culturel et économique . . . . .	125
3.1.2.1	Interactions avec l'environnement naturel et culturel par le biais des externalités . . . . .	126
3.1.2.2	Des prix dépendant des contextes institutionnels et sociaux locaux	126
3.2	La méthode des prix hédoniques . . . . .	127
3.2.1	Le prix d'un bien dépend de la combinaison de différents attributs . . .	127
3.2.2	Le modèle théorique des prix hédoniques : une formalisation opérationnelle de la lecture de Lancaster (1966) . . . . .	128
3.2.3	La méthode des prix hédoniques : une méthode des préférences révélées	131
3.3	Des variables explicatives à une interprétation patrimoniale des prix . . . . .	133
3.3.1	Caractéristiques pédoclimatiques des parcelles . . . . .	134
3.3.2	Situation relative aux zones urbanisées et aux routes . . . . .	136
3.3.3	Le contexte local productif . . . . .	138
3.3.4	Des aménités naturelles et culturelles produites par le territoire et captées par l'agriculture . . . . .	138
3.3.4.1	Aménités des paysages urbains et des paysages ruraux et sites à caractère scénique . . . . .	139
3.3.4.2	Un rapport sélectif à l'environnement naturel et culturel? . . .	140
3.3.5	La protection des espaces naturels : les zonages environnementaux . . .	141

<b>4 L'apport d'un modèle hédonique pour comprendre le patrimoine</b>	<b>145</b>
4.1 Données et variables	145
4.1.1 Le prix des vignes	146
4.1.1.1 Sous-segmentation du marché des vignes de la SAFER	146
4.1.1.2 Géolocalisation des ventes	150
4.1.2 Variables explicatives	150
4.1.2.1 Variables de contrôle : années de vente, origine et profession des acheteurs et vendeurs	152
4.1.2.2 Variables de recherche : attributs des vignes et composantes patrimoniales	152
Facteurs productifs : caractéristiques agronomiques, situation relative aux routes et villes	154
Origine géographique : AOC et rives	158
Organisations viticoles et dimensions collectives	160
Réputations individuelles et classements des crus	165
Valorisation du patrimoine rural et urbain	165
Zonages de protection et durabilité	169
4.2 Analyses et résultats économétriques	173
4.2.1 Spécification du modèle	173
4.2.1.1 Relations non linéaires paramétriques estimées entre le prix des vignes et les variables de distance	175
4.2.1.2 Test de l'endogénéité de la surface	178
4.2.1.3 Choix de la matrice de poids spatial et diagnostic de tests spatiaux	178
4.2.2 Résultats : <i>History and geography matter</i>	184
4.2.2.1 Contrôle des effets conjoncturels et de l'influence des caractéristiques des acheteurs et vendeurs	185
4.2.2.2 Variables de recherche	186
4.3 De la complexité du foncier à la richesse du patrimoine	191
<b>Conclusion générale</b>	<b>195</b>
<b>Annexes</b>	<b>201</b>
Entretiens : échantillon et questionnaires	201
PQR : corpus et méthode d'analyse statistique textuelle	204
Modèle des prix hédoniques : définition et résumé numérique des variables	205
<b>Références</b>	<b>213</b>
Ouvrages et publications académiques	213
Publications institutionnelles	231
Textes juridiques	232
Articles de presse	234
Bases de données	236
Documentation technique	238

<b>Liste des acronymes et abréviations</b>	241
<b>Table des illustrations</b>	245
Figures . . . . .	245
Tableaux . . . . .	246
Encadrés . . . . .	246
<b>Table des matières</b>	249