

Protocole d'accord en vue de la création d'une foncière viticole

Séance plénière des 9 et 10 juin 2026

Le CESER salue l'initiative de la création d'une Foncière viticole, en réponse à la profonde crise qui traverse la viticulture girondine. Le protocole d'accord pose les principes de la démarche, qui reste à ce stade logiquement à construire. Deux objectifs essentiels doivent, pour le CESER, guider la démarche :

- *répondre à l'urgence, en accompagnant le redressement économique des exploitations ; au-delà des exploitants, c'est tout l'écosystème de la viticulture qui doit être accompagné dans ces mutations ;*
- *préparer l'avenir, en promouvant la diversification agricole en lien avec les enjeux de transition portés dans Néo Terra. La question de la destination des terres est au cœur d'enjeux multiples, parfois contradictoires : des garanties et précisions sur le maintien de leur vocation agricole doivent être apportées.*

L'expérimentation devrait permettre d'apporter des éléments de réponse aux différentes interrogations soulevées dans l'avis, ainsi que d'apprécier la pertinence et les conditions de sa transposition aux autres vignobles en difficulté de la région.

Une réponse inédite à la crise de la viticulture girondine

Le CESER salue l'initiative...

La viticulture girondine traverse une crise structurelle profonde, marquée par une baisse durable des volumes commercialisés, un essoufflement des débouchés à l'export, une érosion des prix. Un nombre croissant d'exploitations rencontrent des difficultés financières, engendrant des conséquences économiques, mais aussi sociales et territoriales majeures : multiplication des cessations d'activités, développement de friches viticoles ou encore dévalorisation de certains secteurs.

Face à cette situation dont le caractère d'urgence n'est plus à démontrer, le CESER salue la démarche de création d'une Foncière viticole en Gironde : complémentaire des dispositifs de soutien déjà proposés par l'Etat et la Région avec lequel il devra être articulé, ce nouvel outil vise à accompagner la restructuration du foncier viticole et le redressement économique des exploitations. Au-delà de l'intérêt même de la démarche sur lequel revient l'avis, la co-construction du projet par les différentes parties prenantes du monde agricole (profession agricole, établissements bancaires, Etat, chambres consulaires, Région, collectivités...) mérite également d'être relevée.

...qui devra démontrer son efficacité sur la situation économique des exploitants

La Foncière a notamment pour objectif de redonner des perspectives aux viticulteurs, en permettant le désendettement et en améliorant la performance économique des exploitations. L'un des enjeux est donc

celui du prix du rachat des terres aux viticulteurs qui, selon le protocole, doit être conforme aux prix du marché. Or la Gironde connaît une baisse importante des prix à l'hectare sur pratiquement toutes les appellations : selon le site le-prix-des-terres.fr du groupe SAFER, la baisse du prix moyen des vignes s'est accélérée en 2025 en Gironde, avec une baisse de près de 24 %, après celle de 18 % observée en 2024. Si l'acquisition aux prix du marché n'est pas en soi contestable, l'expérimentation devra démontrer la portée du dispositif : le prix proposé sera-t-il suffisant pour aider les viticulteurs qui y souscriront à surmonter la crise ? N'y a-t-il pas un risque que certains d'entre eux préfèrent conserver leurs terres en jachère plutôt que de les céder à un prix qu'ils jugeraient trop bas ? Certains ne pourraient-ils pas être tentés, plutôt que de vendre à la Foncière, de mettre leurs terres à disposition d'autres projets plus rémunérateurs (installation de parcs photovoltaïques par exemple) ? Développée de manière excessive, cette dernière solution, génératrice de revenus pour les exploitants, pourrait constituer un frein à la diversification agricole souhaitée.

Centré par définition sur les exploitants et l'approche foncière, le dispositif a vocation à faire partie d'une palette d'outils en réponse à la crise viticole. D'autres formes de soutien, autres que l'arrachage des vignes sont-elles envisagées, pour gérer l'urgence et favoriser la transition vers d'autres activités ? Plus largement, le CESER attire l'attention du Conseil régional sur l'interdépendance des acteurs de l'économie viticole : au-delà des viticulteurs, mais aussi des salariés, directement touchés par la crise, c'est tout l'écosystème de l'économie viticole (producteurs de bouteilles, de bouchons...) que le changement d'activité économique locale est susceptible de profondément affecter. Au-delà de la Foncière et des dispositifs de soutien déjà mis en place, c'est toute la filière qui doit être accompagnée dans ces profondes mutations.

Le CESER salue la démarche de création d'une Foncière viticole, co-construite avec les acteurs du monde agricole, en réponse à la crise profonde traversée par la viticulture en Gironde. Le modèle reste à construire et à valider : l'expérimentation devra permettre de tester et, le CESER l'espère, de démontrer la capacité de ce nouveau dispositif à accompagner le redressement économique des exploitations.

Plus largement, le CESER attire l'attention du Conseil régional sur l'interdépendance des acteurs de l'économie viticole. Au-delà de la Foncière et des dispositifs de soutien déjà mis en place, c'est toute la filière, entreprises comme salariés, qui doit être accompagnée de manière globale dans ces profondes mutations.

Un dispositif qui reste à construire

La formalisation, à travers le protocole d'accord présenté, de la volonté commune des partenaires publics et privés marque l'engagement dans la démarche. Si de premiers principes sont définis, le dispositif – expérimental – reste à construire : la création de la Foncière pourrait intervenir au dernier trimestre de l'année 2026, à l'issue des études menées par la Banque des Territoires ; l'entrée des partenaires publics au capital est prévue pour 2027. C'est donc avec intérêt que le CESER note qu'une phase d'amorçage sera assurée par l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, permettant ainsi les premières acquisitions foncières avant la mise en œuvre opérationnelle de la Foncière et donc un soutien plus rapide à la filière.

Dans ce contexte, le CESER souhaite apporter ses interrogations, points d'attention ou encore propositions, afin de contribuer à construire un dispositif qui réponde à l'urgence de la crise viticole tout en donnant un nouvel avenir aux terres viticoles.

Priorité au maintien de la vocation agricole des terres

La revente des parcelles des territoires de l'Entre-deux-mers, du Blayais et du Médoc, zones de concentration des arrachages massifs de vignobles, doit faire l'objet de toute l'attention du Comité de pilotage de la future foncière, et en particulier du Conseil régional. En effet, la redistribution de ces terres n'est pas neutre et risque d'impacter fortement l'économie locale et régionale.

La Foncière est conçue comme un outil de mise en réserve et de restructuration du foncier, notamment issu de l'arrachage de vignes. Le devenir de ces terres constitue un sujet essentiel, et aurait mérité d'être davantage mis en avant dans le protocole d'accord. Celui-ci évoque toutefois, parmi les objectifs de la

Foncière, celui de favoriser l'émergence de projets de diversification agricole. La question croise en effet différents enjeux que l'expérimentation devrait permettre d'éclairer et d'apprécier plus précisément :

- **Des enjeux agricoles** : dans quelle mesure la nature et l'inégale qualité des sols, l'accumulation de substances chimiques liées à l'exploitation des vignes (pesticides, cuivre...) ou encore l'absence d'accès à l'eau peuvent-elles permettre le développement d'autres activités agricoles ? Au bout de combien de temps ? Face à la difficulté de conserver la vocation agricole, certaines de ces terres ne risquent-elles pas de rester à l'abandon ou de changer de destination ? Qui pour en assurer l'entretien dans l'attente de la revente, et à quelles conditions ?

Le CESER sera donc attentif aux critères de sélection des terres à acquérir, qui seront établis par le Comité de pilotage de la Foncière. Dans la mesure où une priorisation pourrait d'avérer nécessaire, ces critères devraient permettre d'identifier les terrains favorables à de nouvelles activités agricoles (qualité agronomique des sols, organisation parcellaire...).

La restructuration parcellaire (remembrement, échange de parcelles) apparaît comme un levier important de la démarche pour notamment améliorer la compétitivité des exploitations. Il conviendra toutefois d'être attentif à la forme que prendra cette réorganisation des parcelles, afin d'éviter qu'elle ne bénéficie qu'aux exploitations les plus importantes. De plus, le niveau d'éparpillement des parcelles concernées permettra-t-il une réelle démarche de restructuration ? Les résultats de l'appel à manifestation d'intérêt lancé en mai devraient apporter une première réponse. Il pourrait par ailleurs être intéressant de profiter de cette occasion de réorganisation parcellaire pour réfléchir à la protection de certains espaces (abords des écoles et habitations, zones de captage), à travers l'installation d'activités non-utilisatrices de traitements phytosanitaires.

Plus globalement, la démarche est aussi l'occasion d'interroger le modèle économique d'exploitation à grande échelle privilégié dans les vignobles et les possibilités d'en envisager d'autres, plus résilients. Le changement de destination des terres doit ainsi être pensé dans le cadre d'une recomposition stratégique globale de l'économie du territoire girondin.

- **Des enjeux de diversification et de transition agricole** : l'action de la Foncière devrait ainsi s'inscrire en cohérence globale avec les principes de *Néo Terra* et notamment de l'approche transversale liée à la santé globale (*One health*), mais également avec les ambitions régionales sectorielles autour de la souveraineté alimentaire ou encore du respect de la biodiversité. A ce titre, la recherche de repreneurs doit également s'articuler avec les dispositifs d'appui et de soutien à l'installation agricole, et envisager les enjeux de développement de la polyculture, de l'élevage et de dépollution des sols qui y sont liés. Le CESER montre un intérêt particulier pour les projets de diversification, ainsi que pour l'organisation sur ces terres de projets de recherche pour une agriculture durable novatrice, en partenariat avec des instituts de recherche spécialisés, tel que l'INRAE par exemple.
- **Des enjeux économiques** : le CESER sera attentif au modèle économique de la Foncière, qui reste à définir sur la base de l'étude de la Banque des Territoires attendue à l'automne. Un principe est d'ores et déjà posé dans le protocole d'accord : la Foncière doit viser l'équilibre économique ; la Région n'apportera pas de contribution supplémentaire à son engagement initial. Les dépenses, liées notamment à l'acquisition du foncier, devront ainsi être couvertes par les recettes, alimentées par les loyers perçus et les plus-values liées à la revente du foncier. Quelles seront alors les priorités en termes de gestion des terres ? La volonté de maintenir des activités agricoles sera-t-elle compatible avec les exigences pour la Foncière d'assurer son équilibre économique ?

L'un des intérêts de l'expérimentation qui s'ouvre sera de démontrer comment ces différents enjeux peuvent s'articuler pour promouvoir l'installation, sur ces terres viticoles, de nouvelles activités agricoles, plus durables et responsables, sans compromettre le modèle économique de la Foncière.

Au-delà du redressement économique des exploitations, la Foncière s'inscrit dans une perspective plus large d'aménagement et de développement durable des territoires concernés. La sélection et le devenir des terres viticoles acquises par la Foncière sont dans cette perspective un enjeu central, au cœur de logiques potentiellement contradictoires que l'expérimentation devrait permettre d'éclairer et d'apprécier plus finement.

Pour le CESER, l'ambition doit être de promouvoir, dans le respect du modèle économique de la Foncière, l'installation prioritaire d'activités agricoles. Il demande à ce titre des garanties sur le maintien de la vocation agricole des terres, au cœur des objectifs du protocole d'accord.

Le choix devrait plus particulièrement se porter vers des activités agricoles s'inscrivant dans les enjeux de transition environnementale, en cohérence avec la feuille de route *Néo Terra* et l'approche de santé globale (*One health*) qui la sous-tend.

Des modalités d'organisation et de fonctionnement à préciser

Le protocole d'accord précise les principes d'organisation de la gouvernance de la future Foncière. Celle-ci s'ouvre, à travers son comité d'orientation stratégique, à de nombreux acteurs. Il aurait également pu être intéressant d'y intégrer plus largement :

- des collectivités territoriales, et notamment les établissements publics de coopération intercommunale ou encore le Parc Naturel Régional du Médoc, en complément des associations de maires de Gironde ;
- la société civile, à travers des associations agissant dans le domaine du foncier agricole, à l'image, par exemple, de Terre de Liens.

Le CESER propose en outre que l'Observatoire NAFU, qui propose des données sur le foncier et l'occupation des sols en Nouvelle-Aquitaine, soit associé à la démarche.

Le CESER note par ailleurs que le protocole d'accord ne comporte aucun engagement juridique ou financier. Il décrit toutefois les intentions financières des actionnaires : la Foncière serait ainsi dotée d'un capital de 20 millions d'euros répartis entre actionnaires privés (70 %) et publics (30 %, à parité Etat-Région). Une attention particulière devra être portée à la concrétisation de ces intentions, afin notamment de se prémunir de tout désengagement de l'Etat et ainsi éviter à la Région de subir, comme cela a déjà été le cas par le passé, la délicate situation d'un portage public solitaire.

Sur un tout autre sujet, le CESER attire l'attention du Conseil régional et de ses partenaires sur la connaissance parfois insuffisamment fine des risques d'effondrement liés aux nombreuses cavités souterraines, et des conséquences en termes de responsabilité du revendeur. Il les invite à se rapprocher de l'expertise du GIP ATGeRi¹, du BRGM² ou encore de l'EPRCF33³.

Le CESER souhaite par ailleurs qu'une attention particulière soit portée, dans les procédures d'acquisition et de revente des terres, aux principes de transparence du marché foncier.

L'Assemblée socioprofessionnelle régionale s'interroge par ailleurs sur la durée du dispositif : la Foncière est-elle conçue comme une solution d'urgence, ponctuelle, ou comme une réponse plus durable permettant de répondre de manière plus pérenne à la crise viticole ?



Le CESER salue, en conclusion, la démarche expérimentale proposée : elle permettra de tester, de soumettre à l'épreuve de la pratique, le dispositif : l'expérimentation devrait ainsi apporter des réponses aux nombreuses interrogations qui se posent à ce stade, permettre de mesurer l'efficacité du dispositif ou encore d'en identifier les éventuelles lacunes à corriger. Cela suppose de définir avec précision les objectifs recherchés et les indicateurs associés, afin de pouvoir évaluer, dans un second temps, le dispositif. C'est au vu de ces premiers résultats, qu'il serait souhaitable d'étudier la pertinence de sa transposition aux autres vignobles en difficulté dans la région.

¹ Groupement d'Intérêt Public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques.

² Bureau de Recherches Géologiques et Minières.

³ Syndicat intercommunal *Etudes et Prévention des Risques Carrières et Falaises 33*, qui prolonge les travaux de l'ancien Bureau des carrières du Département de la Gironde.

Le CESER invite le Conseil régional et l'ensemble des partenaires de la Foncière viticole, à :

- **ouvrir plus largement le comité d'orientation stratégique de la Foncière aux collectivités territoriales, ainsi qu'aux associations intervenant dans le domaine du foncier agricole. Il pourrait également être intéressant d'y associer l'Observatoire NAFU ;**
- **intégrer les risques d'effondrement liés aux cavités souterraines, très nombreuses en Gironde ;**
- **réfléchir à la durée du dispositif : solution d'urgence ou réponse pérenne à la crise de la viticulture ?**
- **définir dès à présent les objectifs précis du dispositif et les indicateurs associés, afin de pouvoir évaluer plus finement les effets de l'expérimentation à la fois sur le redressement de la situation économique des exploitations et sur la recomposition du paysage agricole et territorial des espaces concernés.**

Cette nécessaire évaluation permettra également d'étudier la pertinence et les conditions de sa transposition aux autres vignobles en difficulté dans la région, que le CESER appelle de ses vœux.



Proposition de la commission 2 « Développement des territoires & Mobilité »
Présidente : Isabelle LOULMET, Rapporteur : Benoît BELGY

Avec les contributions des Commissions :

3 – « Environnement »
Rapporteur : Jean-Guy AUGE ; Secrétaire : Sigrid MONNIER
4 – « Economie »
Présidente : Gwladys TOHIER



Vote sur l'avis du CESER
Protocole d'accord en vue de la création d'une foncière viticole

168 votants

Adopté à l'unanimité

Yves JEAN
Président du CESER de Nouvelle-Aquitaine