

Entre mutation du territoire et exigences du marché les nouveaux enjeux des terres viticoles

Le vignoble AOC de Bourgueil est un territoire aux multiples enjeux. Certaines problématiques sont plus ou moins propre à l'AOC et aussi plus ou moins préoccupantes.

2.1. Offre et demande: quand la production de vin est soumise aux règles du marché

2.1.1. Une consommation de vin à la baisse

La production de vin est un marché très important pour la France. Selon le CNIV⁵, en 2018, le pays a produit 4,6 milliards de litres de vin ce qui correspond à 17 % de la production mondiale. La France 2ème producteur mondial de vin derrière l'Italie en volume. Ce marché connaît néanmoins quelques fluctuations, notamment avec une légère baisse de la consommation. En moins de vingt ans, la consommation de vin en France a chuté de plus de 20% (OIV⁶).

Par exemple, en 2016, chaque Français d'âge adulte consomme en moyenne 51,2 litres de vin, contre 71,5 litres en 2000, ce qui correspond à une chute de 28,4%, selon les statistiques de l'OIV. Ou encore, en volume, la consommation de la France s'est réduite de 21,7%.

	2000	2016	Diminution
Consommation individuelle	71,5 L	51,2 L	28,4 %
Consommation de la France	34,5 millions d'hL	27 million d'hL	21,7 %

Tableau 3: Évolution de la consommation de vin par les Français, 2000-2016 (OIV)

⁵ Le Comité National des Interprofessions des Vins à appellation d'origine et à indication géographique

⁶ Organisation Internationale de la vigne et du vin

2.1.2. Une volonté de consommer moins, mais mieux

Le biologique en France connaît une croissance importante depuis quelques années (figure 3). Selon un rapport de l'Établissement national des produits de l'agriculture et de la mer (FranceAgriMer), en huit ans la surface du vignoble biologique a presque quadruplé, passant de 14 600 hectares certifiés en 2007 à 57 000 hectares en 2015.

Le chiffre d'affaires des viticulteurs convertis en AB est en moyenne de 17 000 euros par hectare, soit 46 % de plus qu'en conventionnel, notamment grâce à des prix de vente supérieurs (de 10 % à 40 % selon les produits). Malgré un investissement qui coûte cher pour une conversion au biologique, l'augmentation de la demande en vin biologique permet d'obtenir un excédent brut d'exploitation (EBE) de 6 400 euros à l'hectare contre 3 700 euros pour les viticulteurs conventionnels soit presque le double (Insee, 2017).

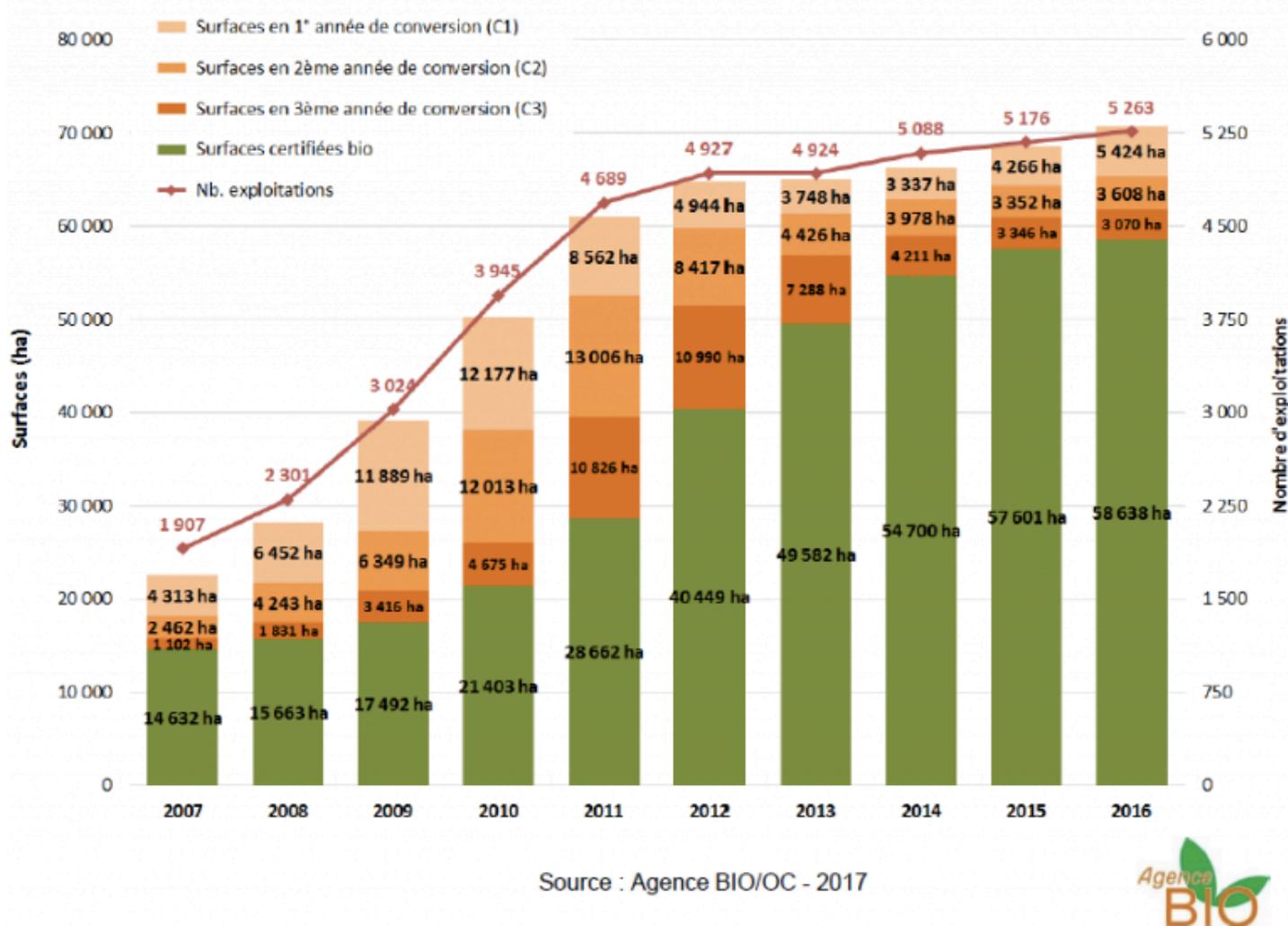


Figure 3: Augmentation de la part des surfaces biologiques ou en conversion dans la viticulture en France entre 2007 et 2016. (Source : Agence bio et Agreste)

Même si cette problématique est commune à de nombreux territoire viticole, face à la demande du marché, certains choix fait par les exploitant de l'AOC Bourgueil sont propre à ce territoire.

2.1.3. Une conversion décidé par des convictions

Aujourd'hui sur le vignoble de Bourgueil, environ 30% des exploitants sont passés en agriculture biologique. De plus en plus de vigneron passent en biologique par conviction, mais également pour suivre la demande qui s'oriente de plus en plus vers le vin biologique. Le vigneron 1 nous explique « *Aujourd'hui il y en a plein qui sont en conventionnel sur l'AOC et qui en veulent a ceux qui sont en bio puisqu'ils vendent plus. Il y a ce que j'appelle les bio convaincus et les bio marketing. On est plusieurs a passer au bio par conviction alors que d'autres passent au bio pour des raisons marketing...mais peut importe ça fait des surfaces de terres bio en plus, c'est le principal* ». Le passage au biologique n'est cependant pas une priorité pour tous les vigneron de Bourgueil. En effet cette conversion demande de nouveaux investissements et une période de conversion de trois ans. Par exemple, les vigneron approchant de la retraite n'ont pas forcément la volonté de passer au biologique. Au contraire, d'autres pensent que cette conversion est importante pour la transmission des terres. En effet, si des exploitants en AB désirent racheter des terres, ils chercherons des terres exploitées en biologique pour éviter d'être encore en conversion. « *lorsqu'ils commencent à approcher de la retraite les viticulteurs réfléchissent quand même à la transmission [...] . Nous qui sommes en bio, si nous recherchons à racheter des vignes, ce sera des vignes en bio. Si ce n'est pas le cas, nous devons être en conversion sur ces parcelles pendant trois ans* » (vigneron 3). Les vigneron de l'AOC ne se convertissent pas tous pour les mêmes raisons. Certains sont convaincus de la nécessité de passer à l'agriculture biologique tandis que d'autres le font plus par stratégie.

Même si cette conversion n'est pas évidente pour tous les vigneron, elle va devenir de plus en plus commune dans les différents domaines viticoles. Les exploitants finiront peut-être par tous se convertir pour s'aligner sur la demande, qui tend à valoriser la production de vin issue de l'agriculture biologique.

2.2. La production viticole menacée par le changement climatique

La conversion des exploitants de l'AOC en agriculture biologique n'est pas sans lien avec le changement climatique. Les conséquences de ce changement se font déjà ressentir sur le fonctionnement de la viticulture. La hausse des températures oblige les vigneron à réorganiser le calendrier des récoltes, « une augmentation de 1°C correspond à un décalage de 10 jours pour le début des vendanges » (Boquet 2006). Le

changement climatique n'impacte pas seulement le calendrier, c'est la qualité du vin qui est menacée. Une récolte avancée modifie les caractéristiques du vin et notamment son degré d'alcool. Ensuite, depuis 1950, la bande géographique favorable à la culture du raisin s'est décalée de 80 à 240 km vers les pôles (Boquet 2006).

Toutes ces modifications vont engendrer une remise en question des pratiques viticoles. Les exploitants vont devoir adapter leur méthode et leur production à un climat qui se modifie. Plus encore, l'identité du terroir est menacée puisque certains cépages, spécifiques à l'AOC, devront être délocalisés en prévention des sécheresses. Dans ce cas l'AOC pourrait être remise en question.

Le changement climatique n'entraîne pas forcément que des problèmes liés à la chaleur et la sécheresse. Aujourd'hui plus que jamais, certains vigneron souffrent de ce changement avec l'arrivée tardive de gelées au printemps. Ce phénomène ne détruit pas la vigne mais endommage le bourgeon, mettant en péril la production à venir. Les exploitants peuvent voir plusieurs hectares de vignes inutilisables suite à ces gelées et de ce fait avoir une production annuelle réduite. Un néo vigneron de Bourgueil fortement touché par ces aléas climatiques a dû réduire sa surface viticole de deux tiers. Suite à cette baisse de production il a été contraint de monter une micro entreprise pour subvenir à ses besoins.

Le changement climatique est un réel problème pour l'avenir de la production viticole. Cette menace, difficilement prévisible, se fait de plus en plus sentir par les vignerons qui en parlent avec inquiétude: « *ça fait plusieurs années que tous les ans les anciens nous disent qu'ils n'ont jamais vu ça... un gel le 4 avril on a jamais vu ça...* » (vigneron 1). De nombreux enjeux gravitent autour de cette problématique. De plus en plus de terres vont devenir inexploitable suite aux sécheresses ou aux gelées tardives. Les propriétaires devront alors changer de type de production ou bien vendre. Dans ce cas, ce n'est pas simplement la production qui est menacée, mais le paysage viticole lui-même.

2.3. De nouvelles réglementations: création des Zones de Non Traitement (ZNT)

Dans le but de renforcer la protection de la santé des populations riveraines de zones de traitement des cultures par des produits phytosanitaires, ainsi que celle des exploitants agricoles, le Gouvernement a introduit la mise en place de Zones de Non Traitement (ZNT). Le projet de décret du gouvernement prévoit « des distances nationales minimales à respecter entre les zones d'épandage et les zones d'habitation » (d'après un vigneron de l'AOC Bourgueil). Pour l'épandage des substances les plus dangereuses, la distance est de 10 mètres minimum. Pour les autres produits phytosanitaires, la distance est fixée à 10 mètres minimum pour les cultures hautes (viticulture, arboriculture notamment) et 5 mètres minimum pour les cultures

basses (céréales par exemple). Des chartes d'engagements concertées entre les agriculteurs, les associations, les élus seront mises en place à partir du 1er janvier 2020.

Ces zones, où l'utilisation des produits phytosanitaires est interdite, sont des surfaces agricoles condamnées. Une vigne non traitée peut tomber malade et contaminer le reste de la parcelle. Les vignes sur les Zones de Non Traitement doivent donc être arrachées pour éviter tout problème de contamination. Ces zones représentent une perte de surface viticole conséquente. D'autant plus que sur le domaine de Bourgueil les vignes sont parfois accolées aux maisons (voir figure 4). D'après le vigneron 2, si les communes du domaines passent sur des ZNT de 10m le vignoble perdrait une surface de 85 hectares sur 1400. Pour un domaine de cette taille cette loi est une réelle menace d'autant plus qu'elle concerne également les exploitants en agriculture biologique. En effet, les traitements utilisés par ces agriculteurs ne sont pas des traitements dit de synthèses mais ils sont quand même considérés comme des produits phytosanitaires. Le vigneron 2 nous a expliqué que bien avant l'annonce de ce décret, le maire de Langouët (Bretagne) avait pris un arrêté interdisant l'utilisation de produits phytopharmaceutiques. Même si cet arrêté semble similaire au projet de ZNT prévu par le Gouvernement, il n'en est pas moins différent. En effet, le maire a interdit les pesticides de synthèse, ce qui n'inclue pas les pesticides utilisés par les exploitants en agriculture biologique. En nuanciant ainsi l'interdiction, le maire donne la priorité à la production biologique et pousse les agriculteurs qui sont en agriculture conventionnelle à passer au biologique. Les vignerons du domaine semblent désapprouver cette loi puisque que beaucoup de leurs parcelles se trouvent au pied des habitations (voir Figure 3) : « *si la ZNT est à 10m, sur les 11 rangs de ma parcelle, il m'en restera plus qu'une à cultiver puisque je suis entre deux maisons* » (vigneron1). Aussi, un tiers des vignerons de l'AOC de Bourgueil est en agriculture biologique, ce projet de loi n'est pas cohérent avec ce changement de mode de culture et n'encourage pas les autres vignerons à se convertir au biologique.

2.4. Une urbanisation qui mite le paysage viticole

Les territoires agricoles sont les plus touchés par la l'étalement urbain. Ce phénomène est d'autant plus marqué dans les domaines viticoles où les vignes et les habitations sont limitrophes. En effet, plus une surface agricole est proche d'un centre urbain, plus elle a de chance d'être convertie par la commune en terrain à bâtir. Avec le besoin d'étendre les villes « les terres agricoles subissent des tensions concrétisées par une conversion possible en usage urbain » (Peres 2009). Cette pression ne fait qu'augmenter les conflits d'occupation des sols. L'étalement urbain devient de plus en plus préoccupant pour les agriculteurs. Ces derniers voient leur terres agricoles converties en terres constructibles sans pouvoir s'y opposer. Ce processus est aussi

accentué par l'implantation d'entreprises en milieu rural qui engendre l'arrivée de nouveaux habitants.



Figure 4: Vignes dans le village de Restigné, accolées aux habitations
Source : Susan Boucher

Malgré sa proximité avec des grandes villes comme Tours ou Saumur, le domaine de Bourgueil n'est pas directement touché par l'étalement urbain. Bourgueil est la commune la plus importante de l'AOC mais elle reste néanmoins une petite ville rurale. La menace peut donc plutôt venir d'une croissance de la population, avec une demande de plus en plus importante en habitation.

Les différents élus et vignerons interviewés ont tous affirmé que les terres de l'AOC ne sont pas menacées par l'étalement urbain. Selon l'élu 1, il y a très peu de demande en maison chaque année : « *ce sont des petits besoins...de l'ordre de 5 maisons par an, pas plus de 1ha* ». La demande en habitation n'est donc pas très importante, d'autant plus que les communes sont petites et en milieu rural. Les deux élues interrogées nous ont expliqué que de part son caractère rural, l'AOC de Bourgueil n'attirait pas beaucoup de nouveaux habitants. Pour obtenir un terrain à bâtir, les documents d'urbanisme comme le Plan Local d'Urbanisme (PLU) prévoient dans la plupart des cas de privilégier les dents creuses de la commune plutôt que les terres

agricoles. Les dents creuses sont des parcelles non construites enclavées par des terrains bâtis. Dans des petites communes, peu denses, les dents creuses sont assez fréquentes, il existe de nombreux terrains non bâtis et constructibles dans la commune. Aussi, pendant longtemps il était commun d'avoir de très grandes propriétés à la campagne. Aujourd'hui la fragmentation de ces terrains se fait de plus en plus. En vieillissant, certains habitants n'ont plus besoin d'avoir autant de place et vendent une partie de leur terrain libérant ainsi des zones constructibles. Il est rare qu'une zone agricole soit convertie en terrain à bâtir. D'après le témoignage de l'élue 1 « *pour le moment les dents creuses suffisent, il y en a pas mal dans le village* ».

Aussi, les terres agricoles de l'AOC sont coincées entre deux zones non constructibles: la forêt qui est une zone protégée Natura 2000 et la vallée de la Loire qui est une zone inondable (voir Figure 5). La zone constructible restante correspond donc pratiquement à la zone viticole. Ce sont la géologie et la localisation du domaine de Bourgueil qui rendent ce terroir unique, cependant ce sont aussi ces caractéristiques qui le menacent face à l'extension urbaine. Ce manque d'espaces constructibles sur le domaine contraint les communes à transformer des zones agricoles en zone à urbaniser pour pouvoir construire.

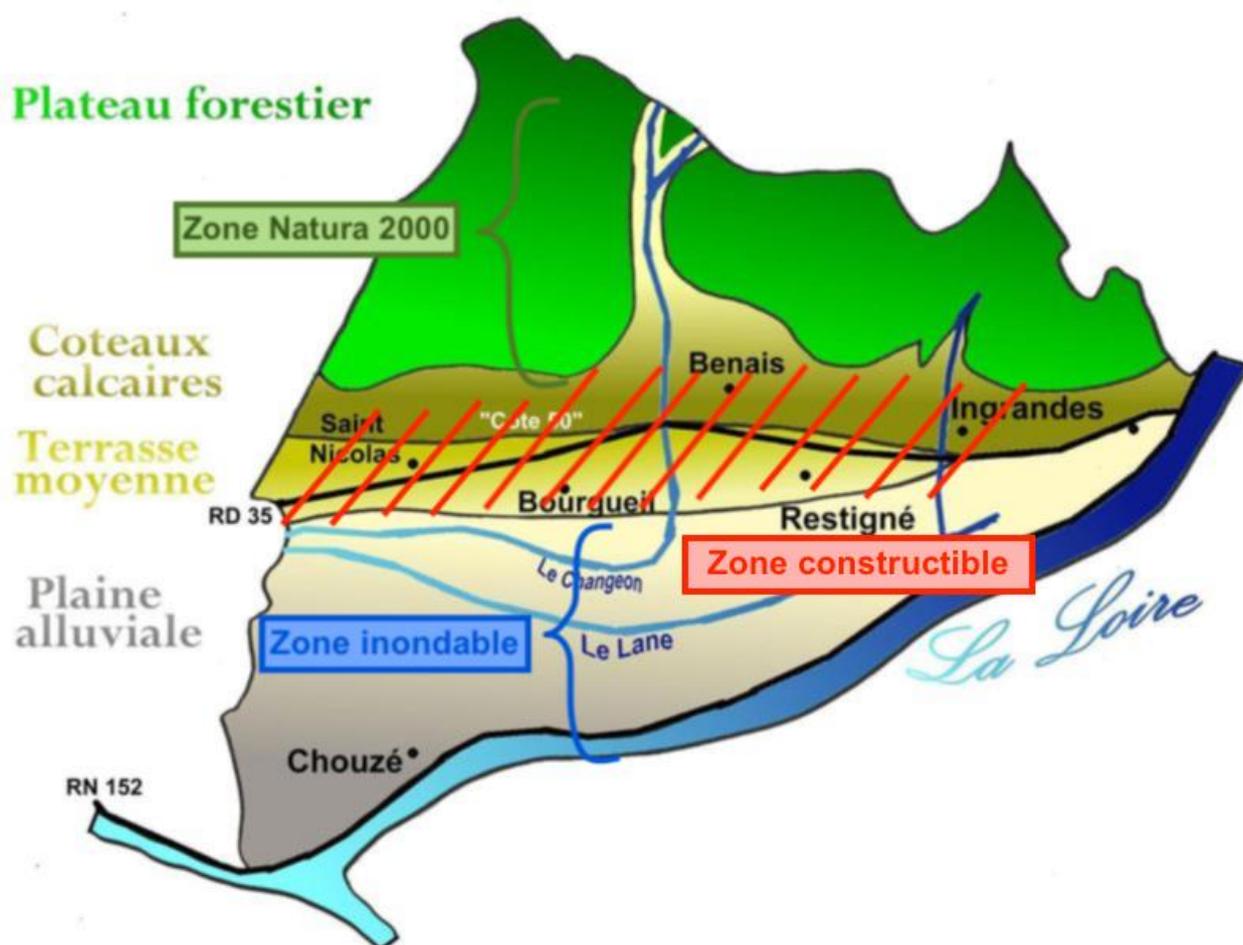


Figure 5: Schéma du terroir de Bourgueil

(Source : <http://www.armel-et-claude-delanoue-vinsdeloire.com/> modifiée par Susan Boucher)

2.5. L'activité viticole dépendante des marchés fonciers

À Bourgueil, le foncier viticole est valorisé par l'AOC. En effet, l'appellation est une plus value pour le domaine puisqu'elle garantit la qualité de sa production et le distingue des autres domaines. Les terres viticoles sont donc plus chères lorsqu'elles sont en AOC. En France le prix d'une vigne hors appellation est de 14 200€/ha alors qu'une vigne AOC (hors Champagne) vaut 72 500€/ha (source Safer). C'est presque cinq fois plus. Même si toutes les vignes du domaine de Bourgueil sont en AOC, leur prix reste raisonnable. Par exemple en 2018, un hectare de vigne AOC coûte 20 000 euros (sources: Safer) alors qu'en Champagne un hectare coûte 1 129 000. Les prix sont cohérents avec le prestige des appellations. En Champagne le prix des vignes est très élevé puisque le marché champenois est leader en France.

Tableau 2: Prix des vignes par année sur le domaine de l'AOC Bourgueil en milliers d'euros par hectare (source Safer).

Bassin viticole, département et appellation	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
INDRE-ET-LOIRE -moyenne AOP	22.6	22.4	20.3	20.3	21.1	21.6	21.6
Bourgueil	25	25	21	20	20	20	20

À Bourgueil les vignerons nous expliquent ne pas souffrir de la pression foncière, « l'hectare à 25 000 euros ce n'est pas une forte pression, à l'inverse c'est nettement moins cher qu'une parcelle constructible. Une parcelle en Bourgogne ou en Champagne à 1,5 millions d'euros d'hectare, on va garder des vignes plutôt qu'une maison ». L'exploitant nous explique que dans un domaine comme Bourgueil où le prix des vignes est raisonnable il est plus rentable de vendre sa parcelle en terrain à bâtir plutôt que de garder des vignes. En réalité cette stratégie financière pourrait surtout intéresser les propriétaires particuliers et devenir alors une vraie menace foncière. Si ces derniers voient leurs terres comme une réserve foncière, il serait plus intéressant pour eux de les vendre comme terrain constructible. Il est également possible que des exploitants, subissant une situation financière difficile, puissent eux mêmes vendre des parcelles.

Si les exploitants du domaine de Bourgueil ne semblent pas souffrir de la pression foncière, elle n'en reste pas moins une menace. Avec des un foncier plus intéressant pour des terrains à bâtir, la transformation de parcelles viticoles en terrains à

bâtir pourrait à long terme provoquer une diminution de la surface du vignoble. Si les exploitants ne voient pas cela comme une pression foncière, cela en est réellement une.

Les vigneronns se retrouvent aujourd'hui face à de nombreuses menaces, qu'elles soient économiques ou environnementales. Il devient alors nécessaire de mettre en place des outils et des stratégies pour protéger leurs patrimoines.

3. Des stratégies pour faire face à ces problématiques

Pour répondre à tous ces enjeux les acteurs de l'agriculture élaborent des stratégies par le biais différents moyens réglementaires.

3.1. Les outils réglementaires mis en place pour protéger les terres viticoles

3.1.1. Le Plan Local d'Urbanisme

Face aux menaces qui planent sur les terres agricoles et la pression foncière qui ne cesse d'augmenter, les acteurs de l'agriculture peuvent mettre en place des actions pour protéger les terres et sécuriser le foncier. Pour cela, les communes peuvent directement agir sur leurs documents d'urbanisme. Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) permet de délimiter la commune en plusieurs zones selon leur occupation :

- Les zones U sont des zones urbaines, déjà urbanisées.
- Les zones AU sont des zones à urbaniser, « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R. 123-6 du code de l'urbanisme).
- Les zones A sont les zones agricoles, elles sont définies comme des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R. 123-7 du code de l'urbanisme).
- Les zones N sont les zones dites naturelles et forestières, elles sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 123-8 du code de l'urbanisme).

Certaines communes protègent leurs terres agricoles avec les zones A, cependant avec les révisions des PLU régulières et la possibilité de faire passer ces zones en zones AU (à urbaniser) ces protections peuvent être contournées. Face à ce risque, d'autres solutions ont été mises en place.

Les parcelles agricoles passant en zone AU prennent de la valeur et peuvent inciter leur propriétaire à les céder à la commune. Cette situation est d'autant plus

courante lorsque le propriétaire est un particulier et qu'il n'exploite pas la zone. Pour éviter ce genre de situation certains territoires comme Montlouis-sur-Loire et Vouvray mettent en place des Zones Agricoles Protégées (ZAP) (Serrano et Vianey 2007; Yengué et Robert 2018b). Ces zones permettent de lutter contre l'extension urbaine et la spéculation foncière. Les ZAP sont un moyen de mettre en valeur l'activité viticole surtout dans un contexte où l'urbanisation et la viticulture cohabitent. Grâce à cela Montlouis-sur-Loire et Vouvray (AOC Vouvray) ont vu leur identité paysagère et leurs activités agricoles préservées.

Dans le domaine de Bourgueil la pression immobilière est moins importante que dans les communes de Montlouis-sur-Loire ou Vouvray puisqu'il n'est pas touché par l'extension urbaine. D'après les élus du domaine, la mise en place d'une ZAP n'est pas nécessaire pour le moment : « *Tant que les terres sont en zone agricole, il n'y a aucune pression* » (élu 1). Les élus de Bourgueil et de Restigné semblent soucieux de protéger les terres viticoles. Même s'ils ne mettent pas en place une ZAP, ils « *veillent à sécuriser dans le PLU des zones agricoles* » (élu 1) plutôt que de favoriser la croissance de la commune. Dans ces petites communes viticoles il est fréquent que les membres du conseil municipal soient des vignerons ou soient issus d'une famille de vigneron. On s'attend donc à ce que les politiques et les actions d'aménagement soient en faveur des vignerons et de l'activité viticole.

Les vignerons et les élus ont une volonté commune de préserver le patrimoine viticole de ce territoire : « *Nous n'avons pas vraiment le choix, nous sommes sur une terre viticole et une commune viticole. Nous ne pouvons pas le nier. Les terres en AOC ne peuvent pas non plus être exploitées comme nous le voulons, elles ne nous appartiennent pas. Au delà, il faut garder cette âme et cette origine viticole. Il faut conserver ce patrimoine, l'apport économique de la commune et respecter les vignerons* » (élu 2). A Bourgueil les élus semblent même être obligés de tenir compte de ce patrimoine culturel qui est aussi vu comme un enjeu économique pour la commune. L'économie de ces petites communes est soutenue par l'activité viticole du domaine ainsi qu'au tourisme qui en découle.

Même si le domaine de Bourgueil ne semble pas fortement menacé par l'agrandissement des communes, certains vignerons pensent que la mise en place d'une ZAP serait une bonne idée. Cette décision serait un moyen d'anticiper la protection du domaine. « *au fil des décennies, des gens qui héritent de parcelles ou de vignes qui sont constructibles peuvent les vendre pour se faire construire une maison...ça serait bien que cela soit protégé* » (vigneron 2).

Les communes de l'AOC ont l'avantage d'avoir une faible croissance démographique. Chaque année, la demande en bâti est suffisamment petite pour que le PLU suffise à protéger les terres proches des habitations de leur conversion en zone AU. Le PLU n'est pas le seul outil pour protéger le vignoble. Ce dernier a la particularité d'être classé par une appellation.

3.1.2. L'Appellation d'Origine Contrôlée

Le vignoble de Bourgueil est classé AOC par le décret du 31 juillet 1937. Ce label permet d'identifier un produit et de garantir sa production selon un savoir faire spécifique et reconnu. Le produit est fabriqué suivant des étapes contrôlées (production, transformation, vente). L'AOC est également devenu un « label européen » qui protège sous le régime des Appellations d'Origine Protégées (AOP), le nom du produit dans l'UE.

L'appellation d'origine protégée est fortement liée à la notion de terroir. « C'est la notion de terroir qui fonde le concept des appellations d'origine. Il s'agit d'une zone géographique particulière, où une production tire son originalité directement des spécificités de son aire de production. Au cours de l'histoire de cet espace délimité, un savoir-faire collectif de production s'est construit. C'est de ce savoir-faire que découlent l'originalité et la typicité des produits »⁷. L'AOC est utilisée pour reconnaître un produit et savoir faire mais également pour protéger un terroir. Dans le domaine de Bourgueil les terres viticoles sont protégées à la fois par le PLU mais également par l'appellation. En effet, comme son nom l'indique cette appellation est très contrôlée. L'AOC est gérée par un cahier des charges et ses réglementations font l'objet de procédures de contrôle en application des articles L 641-5 et suivants du code rural et de la pêche maritime. Le cahier des charges impose des réglementations précises et assure un contrôle strict de la gestion des vignes et de la production. Par exemple, les contrôles se font sur l'implantation des vignes, l'écartement entre les cèpes, la hauteur du feuillage, le mode de taille, le nombre de bourgeons, la quantité de raisin, le désherbage, les rendements... « *le cahier des charges est assez étoffé et tout est contrôlé, on ne peut pas faire n'importe quoi* » (vigneron 2). L'AOC fait appel à un organisme indépendant pour vérifier si tous les vigneron de l'appellation respectent le cahier des charges. Les cahiers des charges peuvent être tout de même modifiés. Les demandes sont proposées par les vigneron puis approuvées ou non par l'INAO (Institut national de l'origine et de la qualité). Malgré un cahier des charges strict, les viticulteurs perçoivent positivement les conditions de l'appellation. Tous les exploitants de l'appellation doivent se conformer à ce cahier des charges qui permet de les structurer tout en harmonisant le domaine. Cette politique de valorisation des produits agricoles, ici le vin, est un moyen de protéger le vignoble et non un frein à l'activité des viticulteurs.

L'appellation est donc un outil puissant pour protéger les terres du vignoble. Cette dernière garantit la pérennité du terroir et une certaine uniformité dans la production de vin. Cependant, face aux pressions liées à l'extension urbaine l'AOC n'a

⁷ Article « L'AOC et l'AOP, une production et un terroir qui s'expriment par le savoir-faire du » Ministère de l'agriculture et de l'alimentation : <https://agriculture.gouv.fr/laoc-et-laop-une-production-et-un-terroir-qui-s'expriment-par-le-savoir-faire>

que peu de portée. Ce sont donc les vignerons qui agissent en adoptant des stratégies pour faire face à ces menaces.

3.2. La location: une solution stratégique pour préserver les terres viticoles

3.2.1. Les modèles d'implantations dans l'AOC de Bourgueil

Le domaine de Bourgueil accueille 209 producteurs. Ces producteurs ne sont pas tous propriétaires de leurs terres. En effet les vignerons n'ont pas le même statut, certains sont propriétaires exploitants, d'autres sont exploitants et louent des terres, tandis que d'autres sont juste propriétaires mais n'exploitent pas les terres. Aujourd'hui à Bourgueil les principaux modèles d'implantation sont: propriétaire exploitant et exploitant pour le compte d'un bailleur en métayage. La location est un statut répandu dans le milieu viticole. Le vigneron 2 nous explique « à Bourgueil il y a 50% du vignoble qui appartient à des personnes qui ne sont pas vignerons ». Sur l'AOC il y a donc la moitié du vignoble détenue par des propriétaires non exploitants. De nombreux propriétaires sont des particuliers qui n'exploitent pas leur terre. Ce type de faire valoir est principalement l'héritage de l'exode. Ce phénomène a muté le territoire viticole. Au fur et à mesure, les agriculteurs ont quitté leurs activités agricoles pour venir travailler en ville.

Aujourd'hui encore, beaucoup d'enfants de propriétaires partent s'installer en ville après le décès de leurs parents. Ils héritent des terres et les louent à des exploitants. Souvent les exploitants sont propriétaires d'un domaine qu'ils souhaitent agrandir en louant des parcelles. Tous les neuf ans (durée du bail), le propriétaire peut résilier le bail et récupérer son terrain ou bien continuer de le louer. Bien souvent les propriétaires ne vendent pas leurs terres et préfèrent les louer à un exploitant pour pérenniser la production de leurs vignes. La location permet donc de maintenir la surface agricole du domaine tout en perpétuant la production viticole qui est une sorte d'héritage.

3.2.2. Un morcellement du vignoble qui favorise la location des terres

Le vignoble de Bourgueil est très morcelé, il y a peu de grandes parcelles. Cela s'explique par le fait qu'il n'y a jamais eu de remembrement dans les vignes du domaine. Aussi les questions d'héritage et d'indivision ont favorisé ce phénomène.

Les propriétaires vendent rarement des terres à d'autres vignerons, « tout le monde tient à sa parcelle, à son terroir donc cela ne facilite pas les choses... il peut y avoir des remembrements sous forme d'échange mais ça reste limité » nous explique l'élue 1. Aussi, lors de succession d'exploitation, lorsque personne ne reprend le

domaine, les terres sont louées ou vendues à d'autres exploitants. Les terres se retrouvent alors dispatchées dans tout le vignoble de Bourgueil. Les nouveaux exploitants désireux de s'installer sur le domaine de Bourgueil peuvent créer leur vignoble en achetant des petites parcelles dispersées dans le domaine. Il est compliqué d'acheter un vignoble avec des parcelles regroupées. Ces néo-exploitants peuvent racheter l'exploitation d'un agriculteur, mais cela demande beaucoup de moyens. Une parcelle de vigne peut coûter plus ou moins chère. Comme nous l'avons vu précédemment les vignes AOC de la région Centre-Val de Loire peuvent être achetées à des prix raisonnables. Malgré cela, la plupart des nouveaux exploitants s'implantent en faire valoir indirect. La location facilite l'installation des exploitants et leur permet de s'agrandir rapidement. Elle est donc privilégiée par les néo-vignerons.

Les exploitants à la retraite peuvent louer leurs terres à leurs enfants ou à d'autres exploitants. Cette situation leur permet d'avoir un revenu en plus de leur retraite. « *Mes parents ont des vignes mais on leur loue, ça marche beaucoup comme ça* » (vigneron 3). D'une façon générale il y a peu de personnes extérieures qui rachètent des vignes. Beaucoup de domaines sont cédés de générations en générations. Aussi, un vigneron qui hérite d'un grand domaine peut louer une partie de ces terres à un autre exploitant.

La location semble donc être une issue face aux problèmes rencontrés par les exploitants qui s'installent mais également pour ceux qui se retirent. Elle permet à la fois une meilleure implantation et un soutien financier pour les anciens exploitants. Cependant cette façon de s'implanter engendre des modifications sur le territoire et le paysage.

3.2.3. Un outil à double tranchant

Dans certains cas la location peut s'avérer être un désavantage pour les exploitants. En effet lors d'une révision d'un PLU, certaines zones A peuvent passer en zones AU. Ces parcelles viticoles prennent beaucoup de valeur et peuvent être vendues à la commune comme terrain à bâtir ou à un particulier. Le prix à l'hectare d'un terrain en zone AU est bien plus important qu'un terrain en zone A. Les terres du vignoble de Bourgueil se vendent entre 20 000 euros et 30 000 euros, « *on peut rajouter un zéro lorsqu'elles passent en AU* » (vigneron 2). Dans cette situation, certains propriétaires attendent que le bail de neuf ans se termine pour ensuite vendre la parcelle à la commune. Ainsi, l'exploitant perd des terres et risque d'avoir une production moins importante. Le vigneron 1 nous explique qu'il loue une parcelle à une veuve de vigneron, à la retraite. Cette parcelle est accolée au village et pourrait passer très prochainement en zone AU et prendre ainsi beaucoup de valeur, « *elle n'attend qu'une chose, la fin du bail pour pouvoir ensuite vendre la parcelle* ». Les exploitants qui louent leurs parcelles ont donc la garantie de garder leurs terres pendant neuf ans, mais au-delà de la durée du bail, rien n'est certain.