

Agreste Bourgogne

Numéro 183 - juin 2015



Valeur vénale des terres 2014 en Bourgogne

Le marché du foncier agricole et forestier est en repli

L'évolution du marché foncier en Bourgogne est en demi-teinte cette année : surfaces échangées en baisse, alors que la valeur des transactions progresse. Les échanges de parcelles forestières et agricoles sont en net repli, alors que les marchés de l'espace résidentiel et de loisirs et de l'espace destiné à l'artificialisation s'amplifient. Finalement, les terres et prés agricoles bourguignons n'enregistrent pas de hausse et demeurent parmi les moins chers de France. Les transactions viticoles sont florissantes cette année en valeur mais aussi en volume, les appellations les plus prestigieuses sont toujours les plus recherchées et ce malgré des prix toujours plus élevés.

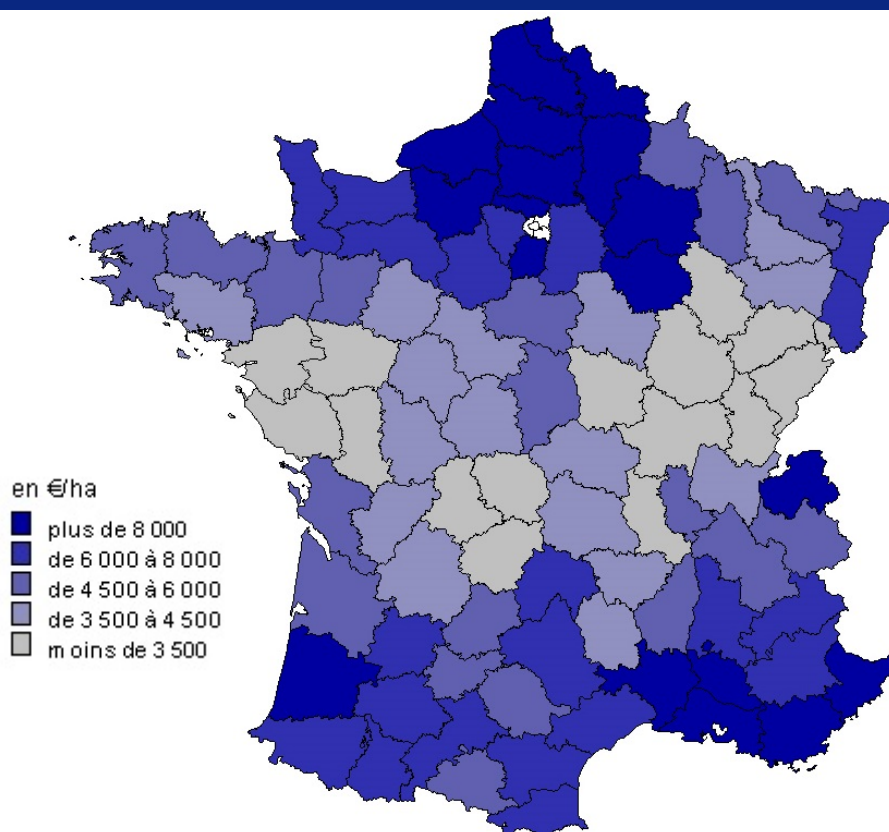
En 2014, le marché foncier de l'espace rural et périurbain en Bourgogne a porté sur 9 000 ventes notifiées, comme en 2013. La surface concernée est de 27 670 ha en retrait de 6 % au regard de l'année précédente, pour une valeur en progression de 3 % (soit un total de 436 millions d'euros).

A l'échelle des départements, le nombre de transactions dans l'Yonne se réduit de 12 % alors qu'il s'accroît dans les trois autres dé-

partements. Pour autant, les quatre départements bourguignons enregistrent une réduction des surfaces échangées (jusqu'à - 17 % dans l'Yonne). En valeur, la Saône-et-Loire et la Nièvre s'inscrivent en hausse (+ 7 % et + 4 %).

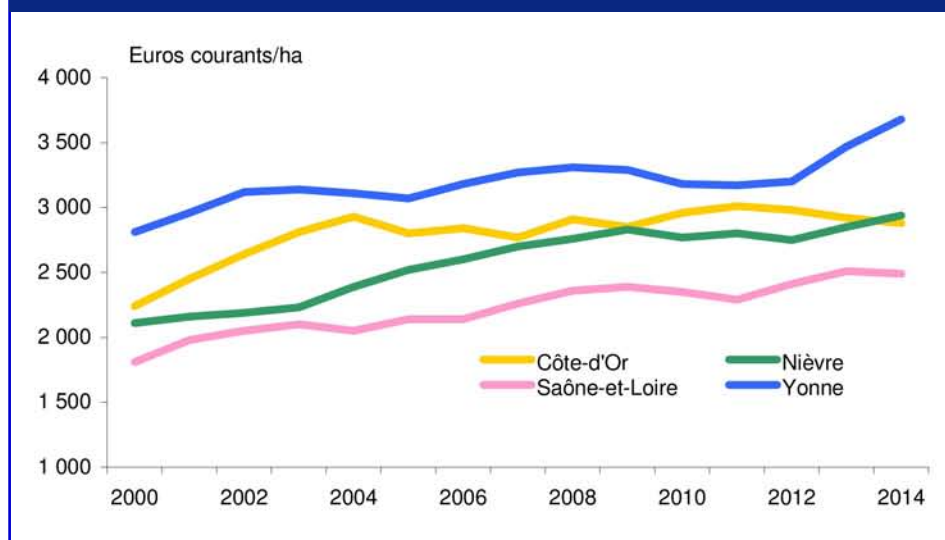
La diminution des surfaces échangées s'explique par la forte baisse des marchés forestier (- 12 %) et agricole (- 6%), ce qui correspond respectivement à 1 094 ha de forêts et 1 055 ha de terres, prés ou

Les terres et prés de Bourgogne affichent des prix parmi les plus bas de France



Valeur vénale des terres et prés libres à la vente par département, en 2014

Hausse du prix des terres (libres) dans l'Yonne en 2014



Source : SSP - SCAFR

vignes en moins. Cependant le marché des vignes atteint 454 ha cette année, soit une hausse de 6 % de la surface alors que la valeur des transactions s'amenuise de 5 % en lien avec la nature des appellations échangées.

A l'opposé, le marché du foncier en vue de l'artificialisation, des espaces résidentiels et de loisirs poursuit son

développement (+ 15 %) pour atteindre 2 977 ha, qui se segmentent en 936 ha pour le premier et 2 041 ha pour les seconds. Plus précisément, le marché de l'espace destiné à l'artificialisation réalise un bond de 30 % en surface par rapport à 2013. Cette évolution remarquable ne représente toutefois qu'un nombre limité d'hectares au

regard des autres régions de France métropolitaine.

Baisse du prix des terres

En 2014, le prix à l'hectare des terres et prés libres à la vente s'établit en moyenne à 3 030 €/ha en Bourgogne, en baisse de 4 % en comparaison de 2013. L'écart se creuse toujours davantage avec le prix moyen France métropolitaine hors Corse qui avance de 3 %, pour atteindre 5 910 €/ha. L'accroissement de la valeur nationale est principalement porté par les régions Ile-de-France, Rhône-Alpes, Nord-Pas-de-Calais et Alsace. Au palmarès du prix des terres, la Bourgogne et la Franche-Comté demeurent les régions pour lesquelles le foncier est le moins onéreux. Leur densité de population moindre et la pression immobilière limitée qui en résulte ainsi qu'un potentiel agricole souvent réduit expliquent en partie cette situation.

Dans le détail, le calcul de la moyenne triennale pour les zonages infra-régionaux montre une

Valeur vénale des terres et prés (moyenne triennale) (de plus de 70 ares - en euros courants/ha - source : SSP - SCAFR)

Petites Régions Agricoles	Terres et prés libres				Terres et prés loués			
	2012	2013	2014	Evol. 2014/13	2012	2013	2014	Evol. 2014/13
COTE-D'OR	2 980	2 920	2 880	-1%	2 740	2 690	2 700	0%
Vingeanne - La Plaine	5 010	5 060	5 120	1%	3 700	3 630	3 560	-2%
Val de Saône	2 770	2 490	2 250	-10%	2 940	2 790	2 570	-8%
Morvan - Auxois	2 420	2 250	2 100	-7%	1 980	1 900	1 950	3%
Plateau Lang., Montagne - Tonnerrois - La Vallée	2 640	2 600	2 640	2%	2 740	2 740	2 760	1%
Côte Viticole et Arrière Côte	2 670	3 020	3 070	2%	2 300	2 350	3 020	29%
NIEVRE	2 750	2 850	2 940	3%	2 480	2 570	2 570	0%
Morvan	2 320	2 420	2 250	-7%	1 990	1 990	1 930	-3%
Nivernais Central	2 860	3 000	3 180	6%	2 660	2 750	2 740	0%
Entre Loire et Allier - Sologne Bourbonnaise	2 850	3 050	3 220	6%	2 880	3 180	3 130	-2%
Bourgogne Nivernaise - Puisaye	3 030	2 960	3 150	6%	2 430	2 490	2 590	4%
SAONE-ET-LOIRE	2 410	2 510	2 490	-1%	2 080	2 080	2 090	0%
Charollais - Brionnais	2 650	2 700	2 780	3%	2 430	2 470	2 430	-2%
Bresse Chalonnaise	3 100	3 600	3 300	-8%	2 370	2 430	2 440	0%
Mâconnais - Chalonnais	2 520	2 400	2 730	14%	1 980	1 960	2 040	4%
Bresse Louhannaise	2 140	2 010	1 980	-1%	1 580	1 630	1 680	3%
Clunysois - Côte Chalonnaise	2 470	2 570	2 950	15%	1 770	1 710	1 800	5%
Sologne Bourbonnaise - Autunois - Morvan	2 230	2 450	2 270	-7%	2 070	2 030	2 030	0%
YONNE	3 200	3 470	3 680	6%	2 910	2 970	3 020	2%
Terre Plaine - Morvan	2 600	2 500	2 730	9%	1 820	2 160	2 300	6%
Plateaux de Bourgogne	2 670	2 810	2 740	-2%	2 540	2 580	2 550	-1%
Puisaye	3 120	3 200	3 150	-2%	2 880	2 860	2 840	-1%
Vallees - Pays d'Othe	3 390	3 380	3 590	6%	3 130	3 160	3 220	2%
Gâtinais Pauvre - Basse Y. - Champ. Crayeuse	3 670	4 460	5 030	13%	3 460	3 540	3 700	5%

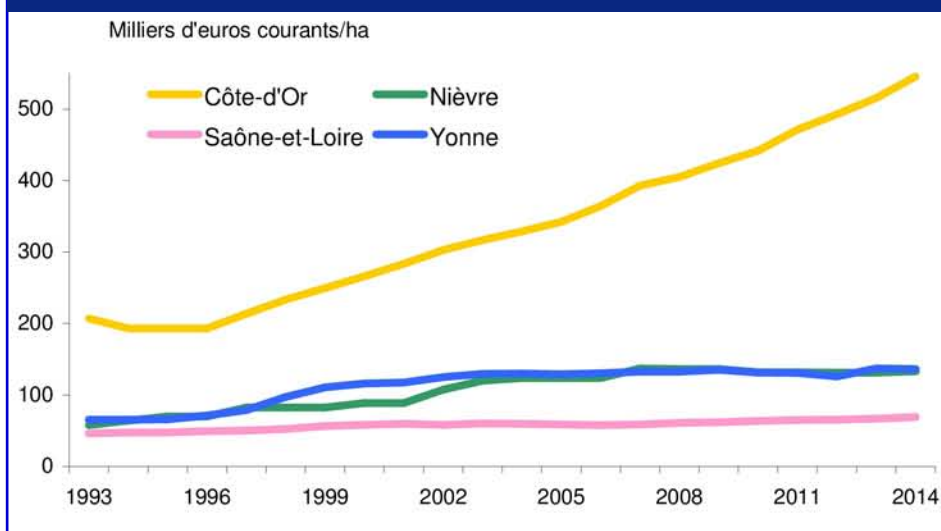
quasi stabilité des prix en Côte-d'Or et en Saône-et-Loire et un progrès dans l'Yonne et la Nièvre (respectivement + 6 % et + 3 %). Les plus fortes hausses sont observées en « Clunysois - Côte Chalonnaise » et « Mâconnais - Chalonnais » (soit + 15 % et + 14 %), ainsi qu'en « Gâtinais Pauvre - Basse Yonne - Champagne Crayeuse ». A l'inverse, les baisses les plus significatives sont réalisées en « Val de Saône » (- 10 %) et « Bresse Chalonnaise ».

Concernant le prix des terres et prés loués, il se fixe en moyenne à 2 660 €/ha en Bourgogne contre 4 410 €/ha en France métropolitaine hors Corse. Il suit ainsi l'évolution nationale, + 4 % sur un an. En moyenne triennale, seule l'Yonne profite de cette avancée.

Un attrait certain pour les meilleurs crus

En 2014, la valeur vénale des vignes en Bourgogne s'accroît toujours (+ 5 % au regard de 2013) et

Des vignes en Côte-d'Or toujours plus chères



Source : Agreste - SAFER

s'établit à 225 000 €/ha. Seule l'Yonne enregistre un recul de la valeur de ses vignes, en raison de la chute du cours des terres pour les appellations régionales et la quasi constance des cours des vignes à Chablis. Pour les trois autres départements, la valeur des appellations régionales est station-

naire. Aussi la hausse est toujours portée par les appellations les plus prestigieuses : en Saône-et-Loire ce sont les Pouilly-Fuissé, Saint-Véran et Viré-Clessé qui tirent les prix vers le haut, et en Côte-d'Or, l'engouement pour les 1ers Crus et Grands Crus ne tarit pas.

L. Barralis

Valeur vénale des vignes (en milliers d'euros courants/ha - source : Agreste - SAFER)

Vins d'appellation d'origine protégée	2012	2013	2014	Minima	Maxima	Evolution 2014/2013
Côte-d'Or	492,7	515,6	545,6			6%
Appellation Bourgogne régionale	32,0	34,0	34,0	11,0	60,0	0%
Communales de la Côte de Beaune rouge	270,0	280,0	285,0	98,0	660,0	2%
Communales de la Côte de Beaune blanc	570,0	590,0	610,0	168,0	1 110,0	3%
Communales de la Côte de Nuits rouge	480,0	500,0	520,0	102,0	1 000,0	4%
Premier cru rouge	500,0	525,0	550,0	235,0	1 850,0	5%
Premier cru blanc	1 220,0	1 270,0	1 340,0	320,0	2 650,0	6%
Grand cru	3 800,0	4 000,0	4 350,0	2 100,0	10 000,0	9%
Nièvre	131,3	131,3	133,1			1%
Pouilly-Fumé	145,0	145,0	147,0	144,2	151,1	1%
Coteaux du Giennois	16,0	16,0	16,0	12,0	18,0	0%
Saône-et-Loire	65,2	66,6	69,1			4%
Bourgogne rouge	22,5	27,2	27,2	7,0	35,0	0%
Bourgogne aligoté	35,0	30,0	30,0	15,0	35,0	0%
Bourgogne Côte Chalonnaise	30,0	30,0	30,0	15,0	35,0	0%
Communales de la Côte Chalonnaise rouge	84,6	95,0	95,0	45,0	200,0	0%
Communales de la Côte Chalonnaise blanc	89,1	91,2	93,5	60,0	175,0	3%
Beaujolais et Beaujolais Villages rouge	11,6	11,7	11,7	8,0	20,0	0%
Moulin-à-Vent et Saint-Amour	86,6	86,5	90,0	53,0	120,0	4%
Mâcon rouge	24,0	24,0	25,0	10,0	32,0	4%
Mâcon blanc	57,0	57,0	57,0	30,0	75,0	0%
Pouilly-Fuissé	200,0	200,0	220,0	185,0	250,0	10%
Pouilly-Loché et Vinzelles	110,0	110,0	110,0	70,0	140,0	0%
Saint-Véran	105,0	105,0	115,0	85,0	125,0	10%
Viré Clessé	88,0	90,0	100,0	75,0	120,0	11%
Yonne	125,8	137,1	136,3			-1%
Appellation Bourgogne régionale	48,0	50,0	45,0	25,0	65,0	-10%
Petit Chablis	76,0	80,0	80,0	75,0	85,0	0%
Chablis	150,0	158,0	158,0	123,0	175,0	0%
Chablis premier cru	260,0	316,0	320,0	240,0	380,0	1%

Méthodologie Terres et Prés

En 2011, une nouvelle méthodologie de détermination du prix des terres et prés en métropole est établie communément entre le SSP (Service de la Statistique et de la Prospective) du Ministère de l'Agriculture et Terres d'Europe (Société de Conseil pour l'Aménagement Foncier et Rural). Les nouvelles séries sont établies à partir de 1997.

Tous les prix indiqués sont calculés sur la base des valeurs des transactions. Ils reflètent ainsi l'état du marché. Les moyennes des prix des biens libres à la vente sont calculées sur les terres et prés non bâtis de plus de 70 ares après avoir éliminé les valeurs aberrantes par une méthode statistique. Les moyennes des prix des terres louées sont calculées sur l'ensemble des biens loués dont la surface est supérieure à un seuil calculé par l'INSEE, département par département, après avoir éliminé les valeurs aberrantes par la même méthode statistique que pour les prix des terres libres.

Deux méthodes de calcul selon le niveau géographique :

- Au niveau infra-régional, les prix moyens sont lissés sur trois ans. En effet, à ces niveaux géographiques, il n'y a pas suffisamment de transactions annuelles pour estimer une évolution de prix à structure de marché constante. Au-delà des informations sur les évolutions de la valeur vénale des fonds agricoles, au niveau national et au niveau régional, professionnels et particuliers ont besoin d'informations sur les prix constatés à des niveaux géographiques plus fins, le département et la région agricole. C'est pourquoi le calcul du prix de référence à ces niveaux géographiques se fait par moyenne des prix des transactions observées, avec un lissage sur trois ans. Les moyennes triennales sont calculées au niveau des petites régions agricoles (ou PRA) regroupées, appelées les nouvelles régions agricoles d'appartenance (ou NRA). Ces valeurs sont pondérées par les surfaces agricoles, libres d'une part, louées d'autre part, des NRA pour calculer des moyennes départementales. Comme par le passé, on publie également une valeur basse et une valeur haute (la «moyenne des prix bas» et la «moyenne des prix hauts»), à savoir, les moyennes triennales des prix du premier et du neuvième décile de l'échantillon retenu, respectivement, au niveau des regroupements des petites régions agricoles. Ces données (valeurs minimales et valeurs maximales) sont spécifiques au barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles.

- Les prix régionaux sont calculés sur les mêmes échantillons que les prix départementaux. Ils sont annuels. Ce sont les prix de 1997 multipliés par un indice hédonique, c'est-à-dire qui mesure l'évolution du prix des terres agricoles à qualité équivalente des biens d'une année sur l'autre. Ce changement de méthode est à l'origine de la modification de la présentation des tableaux de résultats à partir de 1997.

Méthodologie Vignes

A partir de 2008, une méthodologie commune FNSAFER et SSP est mise en place, pour le prix des terres à vignes. Lorsque le nombre de transactions annuelles est insuffisant par appellation (tel est le cas en Bourgogne), une expertise commune SAFER et SRISE est réalisée comme précédemment sur la base des tableaux transmis par la FNSAFER issus des notifications de transactions adressées aux SAFER.

Pour chaque catégorie de terre à vignes sont indiquées une valeur dominante correspondant au prix le plus couramment pratiqué et des valeurs extrêmes déterminées en fonction de la qualité des terres et des conditions de marché (il ne s'agit ni de minimum, ni de maximum absolus).

Pour en savoir plus

- La valeur vénale des terres agricoles en 2014. Agreste Primeur à paraître.
- Le prix des terres : Analyse des marchés fonciers ruraux 2014. Safer édition mai 2015
- www.agreste.agriculture.gouv.fr
- www.draaf.bourgogne.agriculture.gouv.fr



Agreste : la statistique agricole



Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de Bourgogne

Service régional de l'information statistique et économique (SRISE)

4 bis rue Hoche - BP 87865

21078 DIJON Cedex

Tél. : 03 80 39 30 12 - Fax : 03 80 39 30 99

mél : srise.draaf-bourgogne@agriculture.gouv.fr

Directeur régional : Vincent Favrichon

Directrice de la publication : Dominique Degueurce, chef du SRISE

Rédaction, composition, impression : L. Barralis

ISSN : 1293 - 1748,

Dépôt légal : à parution

Prix : 2,50 euros, abonnement : 35 € (note de conjoncture, 4 pages et dossiers, chiffres-clés)

© AGRESTE 2015