

Agreste Bourgogne-Franche-Comté



Numéro 6 - Juillet 2016



Valeur vénale des terres 2015 en Bourgogne-Franche-Comté

Le marché foncier agricole est en hausse

L'évolution du marché foncier est en hausse cette année en Bourgogne-Franche-Comté : surfaces et valeurs des transactions progressent. Néanmoins, les échanges de parcelles forestières sont en repli et ceux des espaces destinés à l'artificialisation baissent significativement. Le prix des terres et des prés agricoles bourguignons sont en hausse alors qu'ils baissent côté franc-comtois. Ils demeurent parmi les moins chers de France. Les transactions viticoles continuent leur progression en volume mais aussi en valeur. Les appellations les plus prestigieuses sont aussi les plus recherchées et ce malgré des prix toujours plus élevés.

En 2015, le marché foncier de l'espace rural et périurbain de la Bourgogne-Franche-Comté a porté sur 15 700 ventes notifiées contre 14 200 en 2014. La surface concernée est de 42 400 ha en hausse de 7 % par rapport à l'année précédente. Avec un total de 795 millions d'euros, la valeur des transactions progresse de 26 %. A l'échelle des départements, le nombre de transactions est en hausse dans toute la région. Le marché de la Saône-et-Loire est le plus actif avec 3 900 échanges alors que le Jura enregistre la plus forte progression (+ 19 %). Pour autant, la surface échangée diminue dans le Doubs et dans le Jura (respectivement - 1 % et - 7 %) alors qu'elle augmente partout ailleurs (jusqu'à + 24 % en Haute-Saône et + 35 % dans le Territoire de Belfort). En valeur, seul le Doubs s'inscrit en baisse

Un marché foncier et rural en progression en Bourgogne-Franche-Comté en 2015

L'augmentation des surfaces échangées s'explique par la hausse des transactions sur le marché des terres agricoles de 15 % ce qui correspond à 3 500 ha de terres, prés ou vignes en plus. En effet, les achats des fermiers progressent de même que ceux des

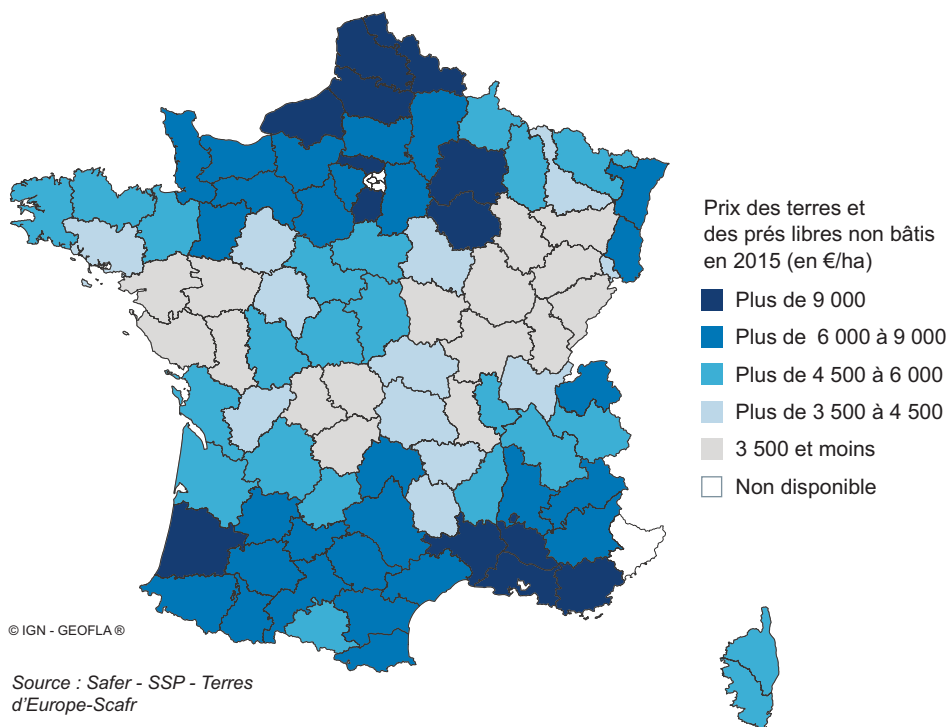
apporteurs de capitaux qui acquièrent du foncier pour diversifier et sécuriser leurs placements tout en maintenant les occupants en place.

Le volume des transactions sur le marché des vignes atteint 753 ha cette année, soit une hausse de 11 % alors que la valeur des transactions fait un

bond de 171 % en lien avec la nature des appellations échangées en Côte-d'Or en particulier les grands crus, le Côte de Beaune blanc, le Côte de Nuits rouges et les premiers crus rouges.

Le marché forestier est à l'inverse en repli de 5 % soit 500 ha de surfaces forestières échangées en moins.

Bourgogne-Franche-Comté, les terres agricoles les moins chères de France



Agreste Bourgogne-Franche-Comté

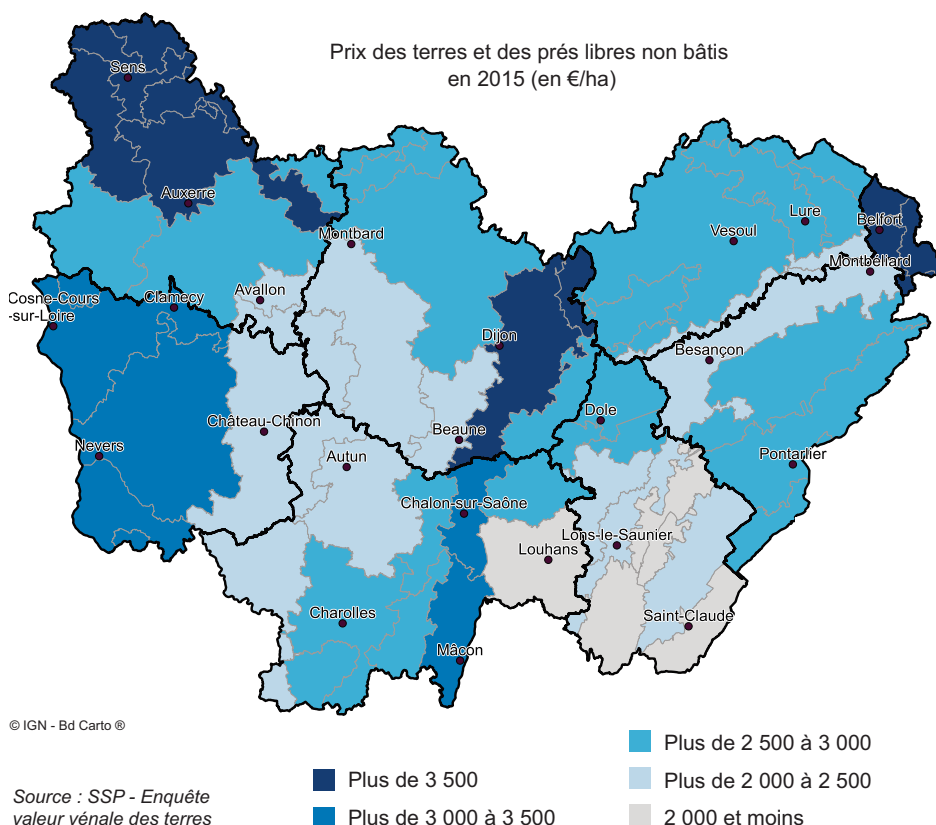
Cette année, le marché en vue de l'artificialisation diminue de 32 % soit 600 ha de moins. C'est dans le Jura (- 70 %) et dans la Nièvre (- 61 %) que ces baisses sont observées alors que dans les autres départements ce marché continue sa progression.

La plus faible valeur vénale des terres en Bourgogne-Franche-Comté

La Bourgogne-Franche-Comté est la région où la valeur vénale des terres et prés (libres à la vente) est la plus faible de France. En effet, avec 3 160 €/ha en Bourgogne et 2 400 €/ha en Franche-Comté en 2015, la région se situe bien en deçà de la moyenne métropolitaine (6 010 €/ha). La présence de zones de piémont et de montagne, de plateaux à potentiel limité mais aussi, une densité de population moindre et une pression foncière contenue expliquent en partie cette situation. Chaque année, l'écart se creuse davantage. Depuis 2000, la valeur des terres et prés a progressé de 72 % en France, alors qu'en Franche-Comté, le prix n'a augmenté que de 18 % et en Bourgogne de 31 %. En outre, cette année, le prix est en baisse de 12 % en Franche-Comté. En Bourgogne, il augmente de 4 %.

Dans la région, les terres les moins chères se situent dans le Jura (2 260 €/ha) et en Saône-et-Loire (2 400 €/ha). C'est respectivement dans le haut Jura (1 410 €/ha) et dans la Bresse Louhannaise (1 870 €/ha) que les valeurs sont les plus faibles. Comme au niveau national, les terres les plus chères se situent dans les zones de plaine d'une part et là où la pression urbaine est la plus forte d'autre part : le nord de l'Yonne avec les petites régions agricoles du « Gâtinais pauvre, Basse Yonne et Champagne Crayeuse », l'est de la Côte-d'Or avec « Vingeanne-La plaine » mais aussi le Territoire de Belfort. C'est d'ailleurs

Les terres les plus chères en zone céréalière



dans ce département que la hausse du prix est la plus forte (+ 18 %). En Côte-d'Or et dans la Nièvre, les prix grimpent de 3 % et 5 %. Dans l'Yonne, les prix sont stables comme dans le Jura. Dans les autres départements, les prix sont orientés à la baisse.

Concernant le prix des terres et des prés loués, il est aussi parmi les plus faibles de France. Il se fixe à 2 630 €/ha en Bourgogne et à 2 500 €/ha en Franche-Comté contre 4 470 €/ha en France métropolitaine hors Corse. Ces prix sont en baisse de 1 % en Bourgogne et augmentent de 5 % en Franche-Comté.

En 2015, la hausse de la valeur vénale des vignes en Bourgogne-Franche-Comté se poursuit pour s'établir en moyenne à 248 600 €/ha. Ces prix

sont tirés vers le haut par la valeur d'échange des vignes AOP de Côte-d'Or. A 594 400 €/ha en moyenne, les vignobles de ce département sont les quatrième plus chers de France derrière ceux des AOP Champagne de la Marne, de l'Aube et de l'Aisne. Ce sont les appellations communales, les premiers crus et surtout les grands crus qui sont recherchés et qui font l'objet d'achat spéculatif. L'intérêt qu'ils suscitent aboutit à un triplement de leur prix depuis 2000.

Un attrait certain pour les meilleurs crus

Le prix moyen des vignes place le département de l'Yonne au septième rang national grâce aux Chablis et la Nièvre en huitième position grâce au Pouilly-Fumé. Le prix des vignes de Saône-et-Loire est plus modéré même si le vignoble de Pouilly-Fuissé s'établit à 220 000 €/ha en 2015. Dans le Jura, le prix des vignes est en légère hausse et s'échelonne entre 21 000 €/ha pour l'AOP Etoile et 55 000 €/ha pour l'AOP Château-Chalon.

Pour en savoir plus

- Le prix des terres : Analyse des marchés fonciers ruraux 2015. Safer édition mai 2016
- www.agreste.agriculture@gouv.fr
- www.draaf.bourgogne-franche-comte@agriculture.gouv.fr
- La valeur vénale des terres agricoles en 2015. Agreste Primeur à paraître.

Agreste Bourgogne-Franche-Comté

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

	2000	2010	2015	Evolution 2015/ 2010
Petites régions agricoles				
COTE-D'OR	2 240	2 960	2 960	0 %
Vingeanne - La Plaine	3 010	4 550	5 050	11 %
Val de Saône	2 150	3 340	2 840	- 15 %
Morvan - Auxois	1 790	2 300	2 140	- 7 %
Plateau et vallée du Chatillon	2 170	2 780	2 860	3 %
Côte viticole et arrière-côte de Bourgogne	2 900	2 870	2 380	- 17 %
DOUBS	2 200	2 430	2 570	6 %
Zone des plaines et des basses vallées	2 060	2 170	2 310	6 %
Montagne du Jura - Plateaux supérieurs du Jura	2 030	2 590	2 580	0 %
Plateaux moyens du Jura	2 520	2 420	2 740	13 %
JURA	1 650	2 100	2 260	8 %
Vignoble du Jura	1 570	2 030	2 230	10 %
Bresse	1 440	2 070	2 300	11 %
Deuxième plateau	1 510	1 990	2 210	11 %
Haut-Jura	1 590	1 950	1 410	- 28 %
Nord Jura	2 140	2 610	2 740	5 %
Sud Jura	1 490	1 790	1 940	8 %
NIEVRE	2 110	2 770	3 080	11 %
Morvan	1 780	2 120	2 220	5 %
Nivernais central	2 180	3 080	3 450	12 %
Entre Loire et Allier - Sologne Bourbonnaise	2 150	3 080	3 390	10 %
Bourgogne Nivernaise - Puisaye	2 310	2 790	3 260	17 %
HAUTE-SAONE	1 790	2 320	2 640	14 %
Région vosgienne et sous vosgienne	1 680	1 920	2 530	32 %
Région des plateaux	1 760	2 400	2 720	13 %
Plaine grayloise	1 970	2 460	2 560	4 %
Plaines et basses vallées du doubs, trouée de Belfort	2 020	2 510	2 450	- 2 %
SAONE-ET-LOIRE	1 810	2 350	2 400	2%
Charollais - Brionnais	2 240	2 810	2 860	2 %
Bresse Chalonnaise	1 900	2 440	2 800	15 %
Mâconnais - Chalonnais	2 050	2 310	3 040	32 %
Bresse Louhannaise	1 440	2 110	1 870	- 11 %
Clunyois - Côte Chalonnaise	1 790	2 050	2 810	37 %
Sologne Bourbonnaise - Autunois - Morvan	1 640	2 280	2 090	- 8 %
YONNE	2 810	3 180	3 680	16 %
Terre Plaine - Morvan	2 080	2 700	2 280	- 16 %
Plateaux de Bourgogne	2 410	2 500	2 770	11 %
Puisaye	2 310	2 890	2 930	1 %
Vallées - Pays d'Othe	2 910	3 300	3 830	16 %
Senonais - Gâtinais	3 640	3 940	5 030	28 %
TERRITOIRE-DE-BELFORT	3 120	3 500	4 010	15 %
BOURGOGNE	2 410	2 980	3 160	6 %
FRANCHE-COMTE	2 020	2 440	2 400	- 2 %
France METROPOLITAINE Hors CORSE	3 480	5 070	6 010	19 %

Source : SSP-Scafr

Méthodologie Terres et Prés

En 2011, une nouvelle méthodologie de détermination du prix des terres et prés en métropole est établi communément entre le SSP et Terres d'Europe-SCAfr. 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. 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. À ces niveaux géographiques, il n'y a pas suffisamment de transactions annuelles pour estimer une évolution de prix à structure de marché constante. 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

Agreste Bourgogne-Franche-Comté

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. D'autre part, il explique les différences avec les niveaux de prix publiés par le passé.

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 absolu).

Valeur vénale des vignes (en milliers d'euros courants/ha)

Vins d'appellation d'origine protégée	2013	2014	2015	Minima	Maxima	Evolution 2015/2014 en %
COTE-D'OR	516	546	594			9
Appellation Bourgogne régionale	34	34	36	11	63	5
Communales de la Côte de Beaune rouge	280	285	303	104	703	6
Communales de la Côte de Beaune blanc	590	610	671	184	1 220	10
Communales de la Côte de Nuits rouge	500	520	572	112	1 100	10
Premier cru rouge	525	550	605	258	2 000	10
Premier cru blanc	1 270	1 340	1 407	336	2 780	5
Grand cru	4 000	4 350	4 785	2 310	11 000	10
JURA	30	30	31			3
Côtes du Jura	22	22	24	10	30	9
l'Etoile	21	21	21	10	30	0
Arbois	36	36	36	12	45	0
Château-Chalon	53	53	55	30	60	4
NIEVRE	131	133	136			2
Pouilly-Fumé	145	147	150	120	170	2
Coteaux du Giennois	16	16	16	12	20	0
SAONE-ET-LOIRE	67	69	71			2
Bourgogne rouge	27	27	27	7	35	0
Bourgogne aligoté	30	30	30	15	35	0
Bourgogne Côte Chalonnaise	30	30	30	15	35	0
Communales Côte Chalonnaise rouge	95	95	95	45	200	0
Communales Côte Chalonnaise blanc	91	93	93	60	175	0
Beaujolais et Beaujolais Villages rouge	12	12	12	8	20	0
Moulin à Vent et Saint-Amour	86	90	90	53	120	0
Mâcon rouge	24	25	25	10	32	0
Mâcon blanc	57	57	60	30	80	5
Pouilly-Fuissé	200	220	220	185	250	0
Pouilly-Loché et Vinzelles	110	110	110	70	140	0
Saint-Véran	105	115	120	85	150	4
Viré-Clessé	90	100	110	80	130	10
YONNE	137	136	137			1
Appellation Bourgogne régionale	50	45	47	24	63	4
Petit Chablis	80	80	80	74	86	1
Chablis	158	158	158	110	186	0
Chablis premier cru	316	320	322	285	330	1

Source : Agreste - SAFER

Agreste : la statistique agricole

Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de Bourgogne-Franche-Comté
Service Régional de l'Information
Statistique et Économique

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-franche-comte@agriculture.gouv.fr

Directeur : Vincent Favrichon
Directeur de la publication : Florent Viprey
Rédaction : Laurence Malet
Composition, Impression : DRAAF/SRISE

Dépôt légal : à parution
ISSN : 2493-6499
Prix : 2,50 €
© Agreste 2016



www.draaf.bourgogne-franche-comte.agriculture.gouv.fr
www.agreste.agriculture.gouv.fr