

Valeur vénale des terres 2019 en Bourgogne-Franche-Comté

Le marché foncier en 2019 est très dynamique en Bourgogne-Franche-Comté

Les transactions sur le marché des terres est en progression cette année en Bourgogne-Franche-Comté. Que ce soit le marché de l'urbanisation, le marché agricole et le marché forestier, les volumes des échanges sont en augmentation. Les prix des terres et prés agricoles de Bourgogne-Franche-Comté sont en hausse. Toutefois, ils demeurent parmi les moins chers de France. Le prix des vignes poursuit sa progression, y compris pour les appellations prestigieuses de Côte-d'Or.

En 2019, le marché foncier de l'espace rural et périurbain en France est en progression. Que ce soit le nombre, la surface ou la valeur des transactions, l'augmentation observée dès 2013 se poursuit. La vague de départ en retraite peut expliquer la hausse des achats de biens bâtis ainsi que celles des biens loués. La crise de l'élevage peut aussi participer à ce mouvement : ventes pour recapitalisations ou cessions anticipées.

La Bourgogne-Franche-Comté ne déroge pas à la règle, avec 22 084 ventes notifiées contre 20 774 en 2018, soit une hausse de plus de 6 %. Ces transactions portent sur une surface de 55 013 hectares en hausse de 10 % par rapport à l'année précédente. Pour un montant de 1,238 Milliard d'euros, ce qui constitue une hausse de 8 % au regard de 2018.

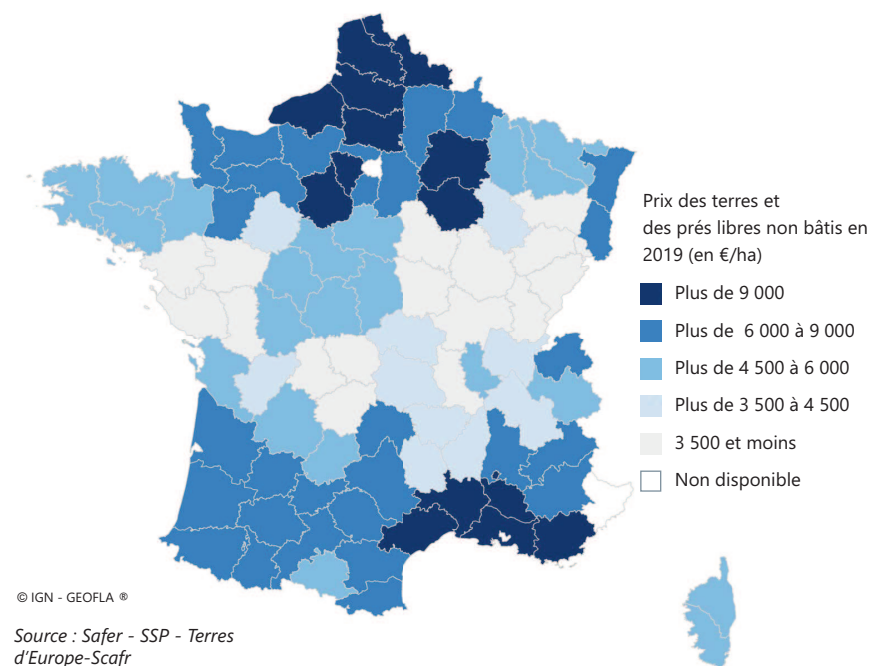
A l'échelle des départements, le nombre de transactions est en progression à l'exception du Territoire de Belfort (stable). Par contre, concernant les surfaces échangées, des disparités sont fortes. Ainsi, en Côte-d'Or, dans le Doubs et dans le Yonne, elles progressent respectivement de 28 %, 24 % et 17 %. En Haute-Saône et dans le territoire de Belfort, elles diminuent de 8 % et 18 %. S'agissant de la valeur des

transactions, seul le département de la Côte-d'Or est en repli (- 12 %), alors que les plus fortes hausses, sont observées dans les départements du Doubs et du territoire de Belfort.

Sur le marché agricole (vignes, terres et prés), les transactions augmentent de 3 300 ha pour un volume total de

34 910 ha, soit une hausse de 10 %. En valeur, ces ventes atteignent 359,5 millions, soit une diminution de 11 %. Bien qu'en très légère diminution, la part des ventes de biens occupés reste majoritaire, 56 % des échanges. C'est aussi un marché de petits parcelaires : 42 % des transactions concernent des biens de moins d'un hectare et 38 %

Figure 1. Bourgogne-Franche-Comté, les terres agricoles les moins chères de France



entre 1 et 5 ha. Pour autant, la pression foncière demeure forte, ce sont en moyenne 3,5 candidats par lot (contre une concurrence de 2,5 candidats en France).

Le volume de transactions sur le marché des vignes atteint 541 hectares, en baisse régulière depuis 3 ans (- 14 % au regard de 2016). Toutefois, cette évolution est à relativiser. Une part non négligeable des transmissions de vignes se réalise par la vente de parts ou d'actions (ou d'apports en sociétés) qui échappent au marché notifié et régulé. Les surfaces viticoles AOP étant convoitées, ce sont en moyenne 5,3 acquéreurs qui se présentent par offre.

En 2019, le marché forestier couvre plus de 13 000 ha, pour un montant de 84,1 millions d'euros, ce qui représente respectivement des hausses de 10 % et 22 % par rapport à l'année précédente.

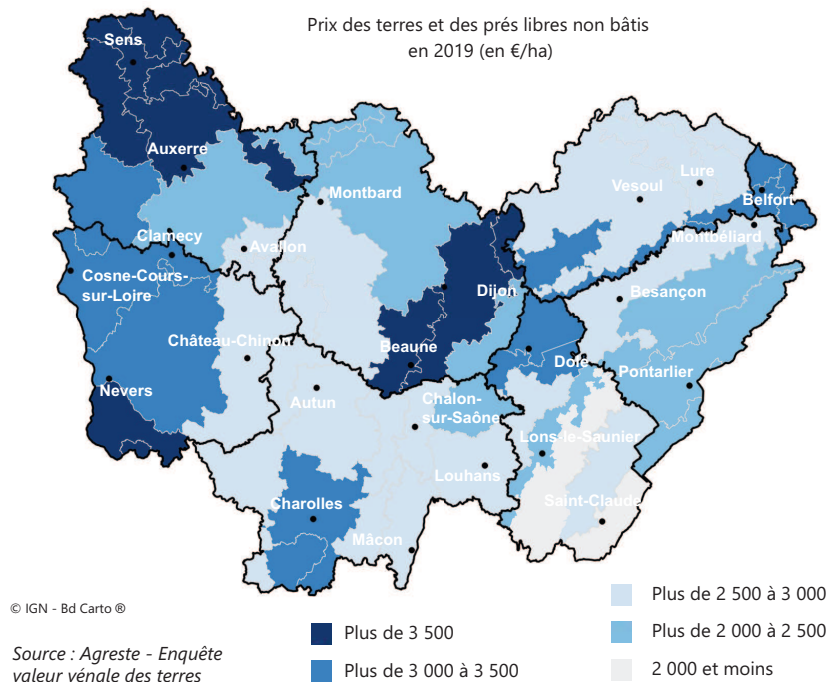
Le marché en vue de l'artificialisation, progresse avec la même vigueur qu'en 2017, + 27 % pour atteindre 1851 ha.

La Bourgogne-Franche-Comté est la région de France où la valeur vénale des terres et prés (libres à la vente) est la plus faible de France. En effet, avec 3 000 €/ha, la région se situe bien en deçà de la moyenne métropolitaine (6 000 €/ha). La présence de zones de piémonts et de montagne, de plateaux à potentiel limité mais aussi une densité de population moindre et une pression foncière limitée expliquent en partie cette situation.

En région, les terres les moins chères se situent dans le Jura (2 400 €/ha) et en Saône-et-Loire (2 380 €/ha). 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 : l'est de la Côte-d'Or « Vingeanne-La Plaine », le nord et le centre de l'Yonne dans le « Sénonais-Gâtinais » et « Vallées-Pays d'Othe » mais aussi le Territoire de Belfort. De 2010 à 2019, la plus forte hausse s'observe dans la « Vingeanne-La Plaine » en Côte-d'Or (+ 83 %) et en « vignoble du Jura », « Bresse » (39), « Entre Loire et Allier – Sologne Bourbonnaise » (58) et « Plaines et Basses Vallées du Doubs et Trouée de Belfort » (70) pour lesquelles l'augmentation du prix dépasse les 60 %.

Globalement, en 10 ans, sur la région le prix des terres et prés libres à la vente a progressé de 30 % contre 72 % en

Figure 2. Les terres les plus chères en zone céréalière



France métropolitaine hors Corse.

Concernant le prix des terres et prés loués, il est aussi le plus faible de France suivi des régions Pays de la Loire et Auvergne-Rhône-Alpes. En effet, il s'établit à 2 610 €/ha contre 4 760 €/ha en France métropolitaine hors Corse. En outre, depuis 2010, ce prix n'a progressé que de 11 % en Bourgogne-Franche-Comté contre 30 % au national.

En 2018, la valeur vénale moyenne des vignes des cinq départements viticoles de notre région s'établit à 287 000 €/ha, en hausse de 4 % par rapport à 2018. Les prix sont tirés vers le haut par les climats de Côte-d'Or. A 735 300 €/ha en moyenne, les vignobles de ce département sont les quatrièmes plus chers de France derrière ceux des AOP Cham-

pagne de la Marne, de l'Aube et de l'Aisne. Cependant, l'acmé est détenue par le prix des grands crus de Côte-d'Or qui atteignent en moyenne 6,5 millions d'euros (en hausse régulière) et décrochent totalement de la valeur de l'économie réelle. Ces achats sont souvent le fait d'investisseurs souhaitant ajouter à leur patrimoine un domaine viticole prestigieux.

Le prix moyen des vignes place le département de l'Yonne au sixième rang national grâce au Chablis (175 000 €/ha) et la Nièvre en septième position grâce au Pouilly-Fumé (155 000 €/ha). Le prix des vignes du Jura est la plus faible de la région Bourgogne-Franche-Comté avec en moyenne 36 300 €/ha. Le prix des vignes de Saône-et-Loire est plus modéré mais en hausse de 2 % avec 79 800 €/ha même si le vignoble de Pouilly-Fuissé s'établit à 240 000 €/ha.

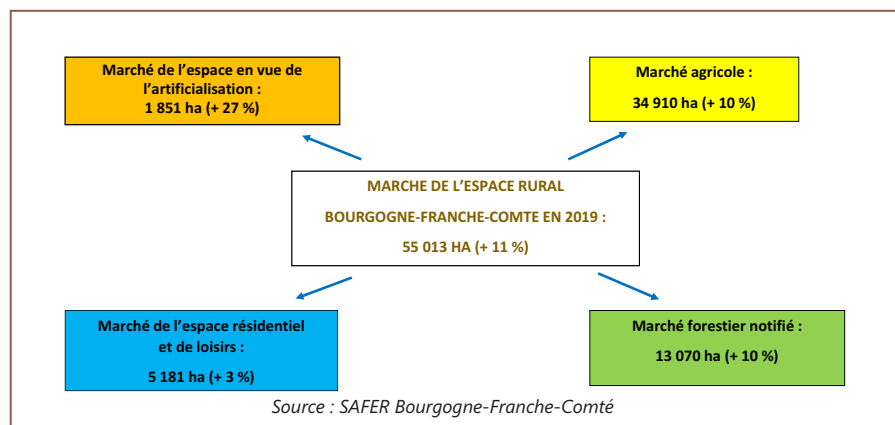


Figure 3. **Valeur vénale des terres et prés libres (moyenne triennale)**
(de plus de 70 ares - en euros courants/ha-source: SSP-SCAFR)

	2000	2018	2019	Evolution 2019/ 2018
Petites régions agricoles				
COTE-D'OR	2 240	3 050	3 050	0%
Vingeanne - La Plaine	3 010	5 570	5 500	-1%
Val de Saône	2 150	2 940	2 820	-4%
Morvan - Auxois	1 790	2 350	2 310	-2%
Plateau et vallée du Chatillon	2 170	2 370	2 550	8%
Côte viticole et arrière-côte de Bourgogne	2 900	3 920	3 610	-8%
DOUBS	2 200	2 680	2 730	2%
Zone des plaines et des basses vallées	2 060	2 530	2 470	-2%
Montagne du Jura - Plateaux supérieurs du Jura	2 030	2 630	2 850	8%
Plateaux moyens du Jura	2 520	2 850	2 770	-3%
JURA	1 650	2 350	2 400	2%
Vignoble du Jura	1 570	2 340	2 520	8%
Bresse	1 440	2 440	2 440	0%
Deuxième plateau	1 510	2 090	2 150	3%
Haut-Jura	1 590	1 680	1 960	17%
Nord Jura	2 140	3 150	3 110	-1%
Sud Jura	1 490	1 760	1 870	6%
NIEVRE	2 110	2 980	3 010	1%
Morvan	1 780	2 010	2 090	4%
Nivernais central	2 180	3 290	3 220	-2%
Entre Loire et Allier - Sologne Bourbonnaise	2 150	3 650	3 540	-3%
Bourgogne Nivernaise - Puisaye	2 310	3 160	3 380	7%
HAUTE-SAONE	1 790	2 490	2 540	2%
Région vosgienne et sous vosgienne	1 680	2 360	2 230	-6%
Région des plateaux	1 760	2 370	2 390	1%
Plaine grayloise	1 970	3 270	3 110	-5%
Plaines et basses vallées du doubs, trouée de Belfort	2 020	2 580	3 370	31%
SAONE-ET-LOIRE	1 810	2 370	2 380	0%
Charollais - Brionnais	2 240	2 810	3 040	8%
Bresse Chalonnaise	1 900	2 690	2 650	-1%
Mâconnais - Chalonnais	2 050	2 820	2 470	-12%
Bresse Louhannaise	1 440	2 180	2 180	0%
Clunyois - Côte Chalonnaise	1 790	2 440	2 300	-6%
Sologne Bourbonnaise - Autunois - Morvan	1 640	2 060	2 070	0%
YONNE	2 810	3 480	3 450	-1%
Terre Plaine - Morvan	2 080	2 120	2 440	15%
Plateaux de Bourgogne	2 410	3 150	2 960	-6%
Puisaye	2 310	3 020	3 210	6%
Vallées - Pays d'Othe	2 910	3 580	3 540	-1%
Senonais - Gâtinais	3 640	4 210	4 160	-1%
TERRITOIRE-DE-BELFORT	3 120	3 460	3 460	0%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	2 300	2 930	3 000	2%
France METROPOLITAINE Hors CORSE	3 480	5 990	6 000	0%

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 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 appellations (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).

Figure 4. **Valeur vénales des vignes (en milliers d'euros courants/ha)**

Vins d'appellation d'origine protégée	2017	2018	2019	Minima	Maxima	Evolution 2019/2018
COTE-D'OR	684,6	709,6	735,3			3,6%
Appellation Bourgogne régionale	41,0	43,0	45,0	14,0	75,2	4,7%
Communales de la Côte de Beaune rouge	328,0	334,0	341,0	117,5	825,0	2,1%
Communales de la Côte de Beaune blanc	725,0	750,0	775,0	200,0	1 450,0	3,3%
Communales de la Côte de Nuits rouge	618,0	628,0	640,0	130,0	1 220,0	1,9%
Premier cru rouge	650,0	680,0	710,0	300,0	2 300,0	4,4%
Premier cru blanc	1 536,0	1 590,0	1 650,0	430,0	3 090,0	3,8%
Grand cru	6 000,0	6 250,0	6 500,0	2 860,0	15 500,0	4,0%
JURA	32,1	33,6	36,3			7,9%
Côtes du Jura	27,0	28,0	27,0	10,0	32,0	-3,6%
l'Etoile	23,0	25,0	25,0	10,0	32,0	0,0%
Arbois	36,0	38,0	45,0	20,0	55,0	18,4%
Château-Chalon	55,0	55,0	50,0	30,0	60,0	-9,1%
NIEVRE	140,2	140,3	140,4			0,1%
Pouilly-Fumé	155,0	155,0	155,0	130,0	180,0	0,0%
Coteaux du Giennois	16,0	17,0	18,0	15,0	28,0	5,9%
SAONE-ET-LOIRE	75,0	78,2	79,9			2,2%
Bourgogne rouge	28,9	32,0	32,0	7,0	42,0	0,0%
Bourgogne aligoté	30,0	30,0	30,0	15,0	35,0	0,0%
Bourgogne Côte Chalonnaise	30,0	30,0	35,0	15,0	40,0	16,7%
Communales Côte Chalonnaise rouge	96,1	100,0	110,0	45,0	200,0	10,0%
Communales Côte Chalonnaise blanc	93,6	100,0	110,0	50,0	200,0	10,0%
Beaujolais et Beaujolais Villages rouge	11,7	12,0	12,0	5,0	20,0	0,0%
Moulin à Vent et Saint-Amour	94,9	100,0	100,0	53,0	130,0	0,0%
Mâcon rouge	28,0	28,0	28,0	10,0	32,0	0,0%
Mâcon blanc	65,0	70,0	70,0	30,0	82,0	0,0%
Pouilly-Fuissé	240,0	240,0	240,0	185,0	260,0	0,0%
Pouilly-Loché et Vinzelles	110,0	110,0	110,0	70,0	145,0	0,0%
Saint-Véran	135,0	135,0	135,0	100,0	150,0	0,0%
Viré-Clessé	115,0	115,0	115,0	80,0	130,0	0,0%
YONNE	144,6	144,4	157,6			9,1%
Appellation Bourgogne régionale	50,0	52,0	55,0	26,0	65,0	5,8%
Petit Chablis	85,0	85,0	90,0	60,0	95,0	5,9%
Chablis	164,0	167,0	175,0	120,0	200,0	4,8%
Chablis premier cru	350,0	331,0	400,0			

www.agreste.agriculture.gouv.fr

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
Mél : srise.draaf-bourgogne-franche-comte@agriculture.fr
Tél : 03 80 39 30 12

Directeur : Bruno Derouand
Directeur de la publication : Florent Viprey
Rédacteur : Laurent Barralis
Composition : Françoise Boudon
Dépôt légal : à parution
ISSN : 2681-9031
© Agreste 2020