

Valeur vénale des terres 2020 en Bourgogne-Franche-Comté

Le marché foncier en 2020 est compacté par la pandémie mondiale

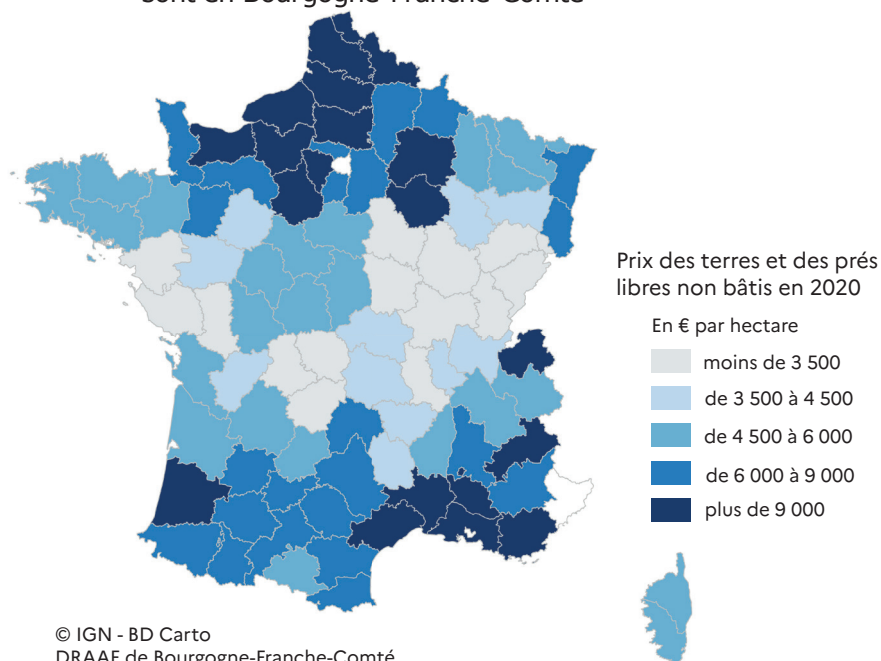
Cette année en Bourgogne-Franche-Comté, les transactions sur le marché des terres de l'espace rural et péri-urbain sont en diminution. Que ce soit le marché agricole, forestier ou celui de l'espace destiné à l'artificialisation, les volumes des échanges sont en baisse. Seul le marché de l'espace résidentiel poursuit sa croissance. Bien qu'ils soient les moins chers de France, les prix des terres et prés agricoles de Bourgogne-Franche-Comté fléchissent. Néanmoins, le prix des vignes poursuit sa progression, la demande pour les appellations prestigieuses de Côte-d'Or ne s'essouffle pas, bien au contraire.

En France en 2020, le marché des espaces naturels (terres et prés, vignes, forêts) connaît un réel déclin. Les baisses peuvent atteindre un nombre à deux chiffres aussi bien pour le nombre de transactions, que pour la surface ou la valeur. Toutefois, le montant total des transactions de forêts affiche une hausse de + 3,6 %. La crise du covid a réduit drastiquement les transmissions de projets de ventes à la SAFER de mars à mai, les mois qui ont suivi n'ont pas permis un rattrapage. Cependant, le marché des maisons à la campagne continue à augmenter (+12,2 %).

ventes notifiées sur le marché de l'espace rural, celui-ci évolue alors de 22 885 en 2019 à 21 094 en 2020. Cette

diminution est plus marquée encore en surface avec - 10 % pour une superficie totale 49 625 hectares. Malgré tout,

Figure 1. Les terres les moins chères de France métropolitaine sont en Bourgogne-Franche-Comté



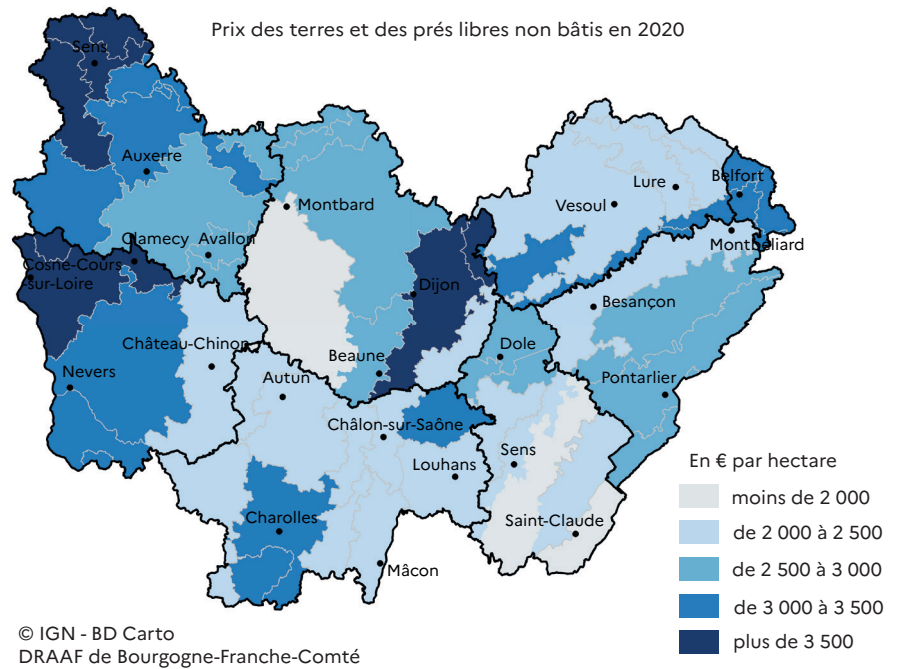
La Bourgogne-Franche-Comté ne déroge pas à la règle. En effet, en enregistrant une baisse supérieure à 4 % des

en valeur, le marché est orienté à la hausse à + 7 %, représentant ainsi un montant de 1,324 milliard d'euros soit une augmentation de 87 millions d'euros. La forte demande sur le marché des maisons à la campagne représente, à elle seule, 53 % de la valeur global du marché de l'espace rural.

À l'échelle des départements, à l'exception du Doubs et de la Saône-et-Loire qui restent stables, le nombre de transactions est aussi en régression. Les diminutions les plus importantes sont enregistrées dans le Jura et la Côte-d'Or (respectivement - 11 % et - 9 %). Concernant les surfaces échangées, les disparités sont élevées. Dans le Territoire-de-Belfort, elles progressent de 11 % alors qu'elles s'amenuisent fortement dans l'Yonne (- 17 %), le Doubs (- 15 %), la Saône-et-Loire (- 12 %) et la Côte-d'Or (- 10 %). S'agissant de la valeur des transactions, seuls les départements du Doubs, du Jura et le Territoire-de-Belfort ne profitent pas de l'embellie apportée par la hausse du marché résidentiel.

Sur le marché agricole (vignes, terres et prés), le volume des transactions affiche une baisse de 11 % ; 3 690 ha, pour un volume total de 31 220 ha. En valeur, ces ventes atteignent 354,5 millions, soit une très légère diminution (- 1 %). L'acquisition de ces surfaces a été réalisée à 79 % par des exploitants agricoles (personnes physiques ou sociétés), 13 700 ha ont été acquis par les fermiers en place.

Figure 2. Une meilleure valorisation des terres en zone céréalière



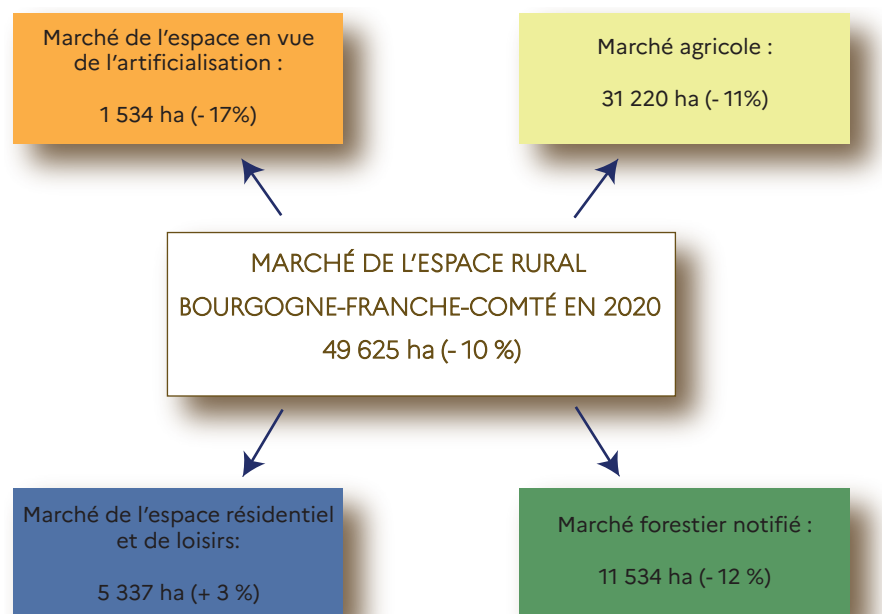
Source : SSP - Safer

En dépit d'un affaiblissement léger, la part des ventes de biens occupés reste majoritaire et représente 55 % des échanges. C'est aussi un marché de petits parcellaires 41 % des transactions concernent des biens de moins d'un hectare et 39 % entre 1 et 5 ha. Pour autant,

la pression foncière demeure forte avec, en moyenne, 3,4 candidats par lot (contre une concurrence de 2,6 candidats en France).

Le volume transactions sur le marché des vignes qui atteint 492 hectares est en légère hausse par rapport à l'année

Figure 3. La segmentation du marché de l'espace rural



Source : SAFER Bourgogne-Franche-Comté

dernière mais celle-ci doit être relativisée. Effectivement, une part non négligeable des transmissions de vignes se réalise par la vente de parts ou d'actions (ou d'apports en sociétés) qui échappe au marché notifié et régulé. Les surfaces viticoles AOP étant convoitées, 5,3 acquéreurs se présentent par offre en moyenne.

En 2020, le marché forestier connaît une réduction supérieure à 1 500 ha par rapport à 2019 couvrant ainsi 11 534 ha pour un montant quasiment équivalent de 82,9 millions d'euros. À noter que seulement 43 ventes de massifs de plus de 50 ha englobent 43 % du marché en surface et plus de la moitié de la valeur. Les achats par les personnes morales atteignent 6 000 ha pour 49 millions d'euros.

Le marché en vue de l'artificialisation diminue de plus de 300 ha cette année, se fixant ainsi à 1 534 ha (soit - 17 %).

La valeur vénale des terres et prés, libres à la vente, en Bourgogne-Franche-Comté demeure la plus faible de France. En effet, avec 2 970 € / ha, la région se situe bien en deçà de la moyenne métropolitaine (6 080 €/ha). Cette situation s'explique en partie par la présence de zones de piémonts, de montagnes, de plateaux à potentiels limités mais aussi par une densité de population moindre ou encore par une pression foncière limitée. En région, les terres les moins

chères se situent dans le Jura (2 330 €/ha) et en Saône-et-Loire (2 410 €/ha). Ainsi, le prix affiché dans le « Sud-Jura » est de 1 810 €/ha, dans le « Haut-Jura » de 1 970 €/ha et dans le « Morvan-Auxois » de 1 970 €/ha. À l'inverse, l'est de la Côte-d'Or « Vingeanne-La Plaine », le « Sénonais-Gâtinais » ou la « Vallées-Pays d'Othe » situés au nord et au centre de l'Yonne, mais aussi le Territoire de Belfort concentrent les terres les plus onéreuses. Celles-ci se trouvent non seulement dans les zones de plaine, favorables à la culture des céréales, mais aussi dans des lieux où la pression urbaine est la plus forte. Entre 2010 et 2020, le prix des terres et prés libres à la vente a progressé de 75 % en France Métropolitaine, hors Corse, mais de seulement 29 % en Bourgogne-Franche-Comté. Entre 2019 et 2020, en France, le prix gagne encore 1 % alors qu'il se réduit de 1 % en Bourgogne-Franche-Comté (seuls le Grand-Est et l'Occitanie connaissent également une baisse).

Durant cette dernière période, les plus fortes baisses s'affichent en Côte-d'Or : « Côte Viticole et Arrière-Côte de Bourgogne » (- 24 %), « Morvan-Auxois » (- 15 %) et « Val de Saône » (- 14 %). Inversement, la Nièvre et la Saône-et-Loire bénéficient de fortes hausses : « Morvan » (+ 13 %), « Bourgogne Nivernaise-Puisaye » (+ 9 %), « Nivernais Central » (+ 7 %) et « Bresse Chalonnaise » (+ 16 %).

Le prix des terres et prés loués est aussi le plus faible de France avec 2 670 €/ha.

Viennent ensuite les régions Pays de la Loire et Auvergne-Rhône-Alpes. En France métropolitaine hors Corse, il s'établit à 4 930 €/ha (2 000 € au-dessus des terres libres à la vente de Bourgogne-Franche-Comté).

En 2020, la valeur vénale moyenne des vignes dans les cinq départements viticoles de notre région augmente de 3 % par rapport à 2019 en s'établissant à 295 000 €/ha. Avec 735 300 €/ha en moyenne, les vignes AOP de Côte-d'Or caracolent en tête. Les Grands Crus demeurent les vignes les plus onéreuses de France, avec 6,77 millions d'euros à l'ha. Ils restent plus que jamais la cible privilégiée d'investisseurs. Les seuls autres vignobles dépassant le million d'euros à l'hectare sont ceux de l'appellation Champagne dans la Marne, l'Aube et l'Aisne, de la « Côte-Rôtie » dans le Rhône, des « Pauillac », « Pomerol », « Saint-Julien » et « Margaux » en Gironde.

Cette année, la pression sur les prix demeure forte en Côte-d'Or, les différentes appellations progressent de 2 à 4 %. Dans la Nièvre, le « Pouilly-Fumé » augmente de 1 % et les « Coteaux du Giennois » progressent de 6 % tandis qu'en Saône-et-Loire et dans le Jura, la tendance est stable. Il convient de signaler que l'affichage à la baisse pour l'ensemble « Moulin à vent et Saint Amour » résulte principalement d'un ajustement entre les deux crus. Pour les vins de l'Yonne, le « Petit Chablis » et le « Chablis » gagnent respectivement 1 % et 3 %.

**Figure 4 - Valeur vénale des terres et prés libres (moyenne triennale)
(de plus de 70 ares - en euros courants/ha)**

Petites régions agricoles	2000	2019	2020	Evolution 2020/2019
COTE-D'OR	2 240	3 050	2 810	-8%
VINGEANNE - LA PLAINE	3 010	5 500	5 000	-9%
VAL DE SAONE	2 150	2 820	2 420	-14%
MORVAN - AUXOIS	1 790	2 310	1 970	-15%
PLATEAU ET VALLEE DU CHATILLON	2 170	2 550	2 670	5%
COTE VITICOLE ET ARRIERE-COTE DE BOURGOGNE	2 900	3 610	2 740	-24%
DOUBS	2 200	2 730	2 730	0%
ZONE DES PLAINES ET DES BASSES VALLEES	2 060	2 470	2 340	-5%
MONTAGNE DU JURA - PLATEAUX SUPERIEURS DU JURA - PLATEAUX MOYENS DU JURA	2 030	2 850	2 890	1%
JURA	1 650	2 400	2 330	-3%
VIGNOBLE DU JURA	1 570	2 520	2 450	-3%
BRESSE	1 440	2 440	2 300	-6%
DEUXIEME PLATEAU	1 510	2 150	2 240	4%
HAUT-JURA	1 590	1 960	1 970	1%
NORD JURA	2 140	3 110	2 990	-4%
SUD JURA	1 490	1 870	1 810	-3%
NIEVRE	2 110	3 010	3 210	7%
MORVAN	1 780	2 090	2 360	13%
NIVERNAIS CENTRAL	2 180	3 220	3 460	7%
ENTRE LOIRE ET ALLIER - SOLOGNE BOURBONNAISE	2 150	3 540	3 420	-3%
BOURGOGNE NIVERNAISE - PUISAYE	2 310	3 380	3 670	9%
HAUTE-SAONE	1 790	2 540	2 490	-2%
REGION VOSGIENNE ET SOUS VOSGIENNE	1 680	2 230	2 110	-5%
REGION DES PLATEAUX	1 760	2 390	2 360	-1%
PLAINE GRAYLOISE	1 970	3 110	3 180	2%
PLAINES ET BASSES-VALLEES DU DOUBS ET - TROUEE DE BELFORT	2 020	3 370	3 300	-2%
SAONE-ET-LOIRE	1 810	2 380	2 410	1%
CHAROLLAIS - BRIONNAIS	2 240	3 040	3 080	1%
BRESSE CHALONNAISE	1 900	2 650	3 080	16%
MACONNAIS - CHALONNAIS	2 050	2 470	2 350	-5%
BRESSE LOUHANNAISE	1 440	2 180	2 090	-4%
CLUNYSOIS - COTE CHALONNAISE	1 790	2 300	2 250	-2%
SOLOGNE BOURBONNAISE - AUTUNOIS - MORVAN	1 640	2 070	2 140	3%
YONNE	2 810	3 450	3 280	-5%
TERRE PLAINE - MORVAN	2 080	2 440	2 570	5%
PLATEAUX DE BOURGOGNE	2 410	2 960	2 820	-5%
PUISAYE	2 310	3 210	3 030	-6%
VALLEES - PAYS D'OTHE	2 910	3 540	3 280	-7%
SENONAIS - GATINAIS	3 640	4 160	3 950	-5%
TERRITOIRE-DE-BELFORT	3 120	3 460	3 500	1%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	2 300	3 000	2 970	-1%
FRANCE METROPOLITAINE Hors CORSE	3 480	6 000	6 080	1%

Source: SSP-SCAFR

Figure 5. Valeur vénale des vignes (en milliers d'euros courants/ha)

Vins d'appellation d'origine Protégée	2018	2019	2020	Minima	Maxima	Evolution 2020/2019
COTE-D'OR	709,6	735,3	760,3			3%
Appellation Bourgogne Régionale	43,0	45,0	47,2	15,0	76,0	5%
Communales Côte de Beaune rouge	334,0	341,0	350,0	125,0	830,0	3%
Communales Côte de Beaune blanc	750,0	775,0	797,5	205,0	1 475,0	3%
Communales Côte de Nuits rouge	628,0	640,0	660,0	135,0	1 250,0	3%
Premier cru rouge	680,0	710,0	730,0	305,0	2 350,0	3%
Premier cru blanc	1 590,0	1 650,0	1 690,0	435,0	3 100,0	2%
Grand cru	6 250,0	6 500,0	6 765,0	2 975,0	16 275,0	4%
JURA	33,6	36,3	36,3			0%
Côtes du Jura	28,0	27,0	27,0	10,0	32,0	0%
l'Etoile	25,0	25,0	25,0	10,0	32,0	0%
Arbois	38,0	45,0	45,0	20,0	55,0	0%
Château-Chalon	55,0	50,0	50,0	30,0	60,0	0%
NIEVRE	140,3	140,4	142,2			1%
Pouilly-Fumé	155,0	155,0	157,0	130,0	180,0	1%
Coteaux du Giennois	17,0	17,0	18,0	14,0	28,0	6%
SAÔNE-ET-LOIRE	78,2	79,9	79,3			-1%
Bourgogne rouge	32,0	32,0	32,0	7,0	42,0	0%
Bourgogne aligoté	30,0	30,0	30,0	15,0	35,0	0%
Bourgogne Côte Chalonnaise	30,0	35,0	35,0	15,0	40,0	0%
Communales Côte Chalonnaise rouge	100,0	110,0	110,0	45,0	200,0	0%
Communales Côte Chalonnaise blanc	100,0	110,0	110,0	50,0	200,0	0%
Beaujolais et Beaujolais Villages rouge	12,0	12,0	12,0	5,0	20,0	0%
Moulin à Vent et Saint-Amour	100,0	100,0	90,0	53,0	130,0	-10%
Mâcon rouge	28,0	28,0	28,0	10,0	32,0	0%
Mâcon blanc	70,0	70,0	70,0	30,0	82,0	0%
Pouilly-Fuissé	240,0	240,0	240,0	185,0	260,0	0%
Pouilly-Loché et Vinzelles	110,0	110,0	110,0	70,0	145,0	0%
Saint-Véran	135,0	135,0	135,0	100,0	150,0	0%
Viré-Clessé	115,0	115,0	115,0	80,0	132,0	0%
YONNE	144,4	157,6	160,7			2%
Appellation Bourgogne Régionale	52,0	55,0	55,0	32,0	59,0	0%
Petit Chablis	85,0	90,0	91,0	90,0	100,0	1%
Chablis	167,0	175,0	181,0	150,0	210,0	3%
Chablis premier cru	331,0	400,0	400,0		513,0	0%

Source: SSP-SCAFR

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 et Terres d'Europe-SCAFR. Les nouvelles séries sont formées 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. Outre les informations sur les évolutions de la valeur vénale des fonds agricoles, au niveau national et au niveau régional, les professionnels et les 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 annuels, sont calculés sur les mêmes échantillons que les prix départementaux. Ce sont les prix de 1997 multipliés par un indice hédonique. Celui-ci 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. En outre, 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, 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 lorsque le nombre de transactions annuelles est insuffisant par appellation (tel est le cas en Bourgogne).

Pour chaque catégorie de terre à vignes sont indiquées une valeur dominante correspondant au prix le plus couramment pratiqué ainsi que 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).

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 : Marie-Jeanne Fotré-Muller
Directeur de la publication : Florent Viprey
Rédacteur : Laurent Barralis
Composition : Yves Lebeau
Dépot légal : À parution
ISSN : 2681-9031
© Agreste 2021