

Valeur vénale des terres 2023 en Bourgogne-Franche-Comté

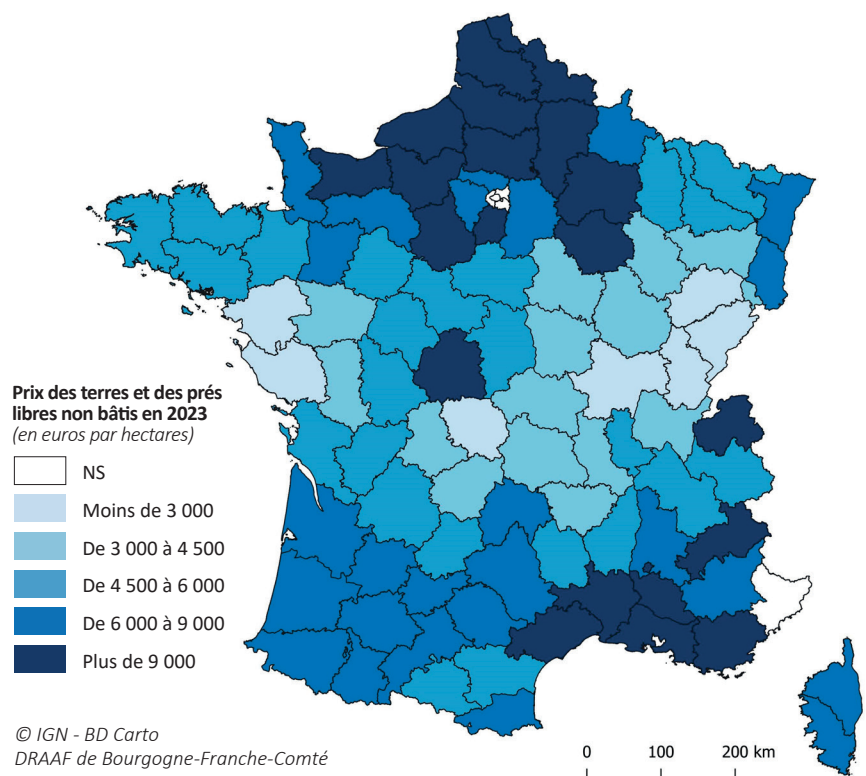
Le marché foncier est en berne en 2023

Après une année 2021 euphorique et une année 2022 plus nuancée, l'ensemble des marchés de l'espace rural enregistre, en 2023, un repli marqué.

Ainsi, en Bourgogne-Franche-Comté, les trois indicateurs de suivi (le nombre de transactions sur le marché des terres de l'espace rural et péri-urbain, le volume concerné et la valeur) diminuent en 2023 au regard de 2022. En outre, trois composantes sur quatre de ce marché (marché forestier, de l'espace destiné à l'artificialisation, de l'espace résidentiel et de loisirs) enregistrent cette baisse tendancielle. Seule la valeur des ventes du marché agricole ne diminue pas, portée par la forte hausse de la valeur des transactions viticoles. Finalement, les prix des terres et prés agricoles de Bourgogne-Franche-Comté reculent cette année, et demeurent les moins chers de France. À l'inverse, le prix des vignes poursuit sa progression sous l'influence des appellations prestigieuses de Côte-d'Or.

En France, le marché des espaces naturels (terres et prés, vignes, forêts) enregistre des baisses généralisées pour le nombre de transactions et les surfaces échangées (respectivement - 1,8 % et - 6,3 %). Seule la valeur progresse pour le marché des vignes (+ 15,8 %) et le marché agricole (+ 4,9 %). Le marché des terres et prés qui avait établi un record en 2022 se réduit, mais demeure au-dessus de 100 000 transactions, pour près de 455 000 hectares. La valeur quant à elle augmente et atteint 7,5 milliards d'euros. Dans un contexte de crise viticole, le marché des vignes se replie : le nombre de transactions et les surfaces fléchissent de 7,6 % et de 12,8 %, par contre la valeur, à la faveur de ventes d'exception, s'affiche en croissance. Concernant le marché forestier, les ventes de grands massifs qui portaient les ventes en 2022, accusent en 2023 un net recul (-8,5%). Par contre les ventes de forêts de moins de 10 ha,

Figure 1. Les terres et prés de Bourgogne-Franche-Comté demeurent les moins chers de France



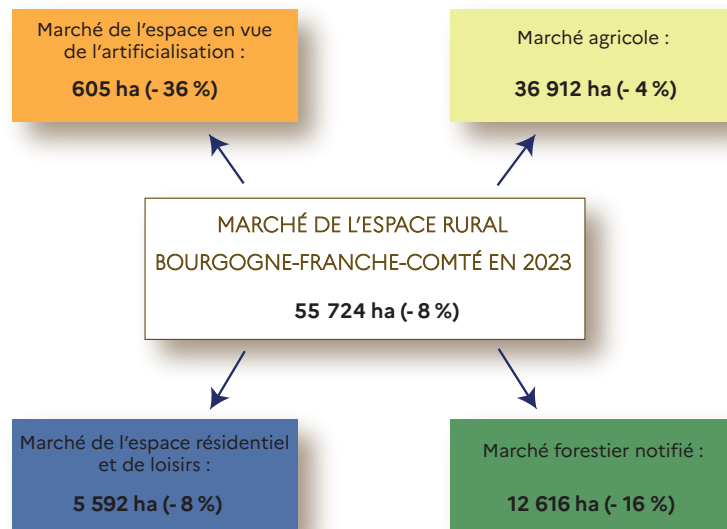
Source : Agreste - SSP - Safer

qui représentent 83 % des transactions, sont stables. Ainsi la baisse du nombre de transactions est limitée (-0,8 %). Par contre, la valeur s'affaïsse de 14,3 % dans le sillage des biens bâtis. Le redressement des taux d'intérêt amorcé en 2022, se poursuit en 2023 et malgré le relèvement du taux maximal d'emprunt, limite l'octroi de crédits immobiliers. Le marché de la maison à la campagne s'effondre de 24,2 % en nombre de transactions et revient au niveau de 2016. L'engouement post-covid pour ces biens a aussi disparu. Ainsi la valeur chute de 27 %. Le marché de l'urbanisation poursuit sa décroissance, le nombre de transactions diminue de 31 % (après avoir diminué de 37 % en 2022) et la surface de 29 % (46 % en 2022), pour passer sous le seuil des 15 000 ha, la surface la plus faible depuis 30 ans. Le contexte macro-économique (inflation, coût de la construction, taux d'intérêt) et la mise en œuvre de politiques d'aménagement visant à limiter l'artificialisation des terres influent certainement sur ces résultats.

Le marché régional est en forte contraction

En Bourgogne-Franche-Comté, le marché de l'espace rural suit globalement la tendance nationale mais de manière amplifiée, le nombre de transactions et la surface diminuent de 8 % chacun et la valeur décroche de 15 %. La forte hausse de la valeur des transactions viticoles ne permet pas de compenser la chute de celle du marché de l'espace résidentiel et de loisirs. Ainsi, le marché du foncier rural notifié en 2023 représente 23 249 transactions pour une surface de 55 724 hectares et une valeur de 1,453 milliards d'euros. Le marché agricole, à lui seul, représente 62 % des surfaces échangées et les forêts 23 %. Le marché des maisons à la campagne correspond à 48 % de la valeur globale du marché de l'espace rural.

Figure 2. La segmentation du marché de l'espace rural



Source: Agreste - SAFER Bourgogne-Franche-Comté

Le comportement des marchés est différencié selon les départements. Le nombre de transactions recule fortement en Saône-et-Loire (-14 %), dans la Nièvre (-12 %), le Territoire de Belfort (-10 %), le Jura (-9 %) et l'Yonne (-8 %), mais progresse en Côte-d'Or (+1 %). Les surfaces échangées régressent dans tous les départements (jusqu'à -10 % en Côte-d'Or, en Saône-et-Loire et Nièvre) à l'exception du Doubs (+5 %). Finalement, la valeur globale des transactions chute fortement (-31 % dans l'Yonne, -22 % en Saône-et-Loire, avec un minimum de -12 % dans le Doubs et le Jura). Seule la Côte-d'Or enregistre une valeur totale des ventes en hausse (+15 %), privilégiée par le montant des transactions viticoles qui s'envole de 122 %.

Le marché agricole résiste davantage

Sur le marché agricole (vignes, terres et prés, cultures spéciales), le volume des ventes atteint 8 560 notifications (-1 %) pour une surface totale de 36 912 ha soit -4 %. Cette superficie échangée représente 1,5 % de la Surface Agricole Utile de la région. En valeur, ces transactions atteignent 471 millions d'euros, soit une hausse

de 9 %. L'acquisition de ces surfaces est réalisée à 70 % par des exploitants agricoles (personnes physiques ou sociétés), 13 700 ha ont été acquis par les fermiers en place.

La part des ventes de biens occupés progresse et représente 61 % des échanges. C'est aussi un marché de petits parcelles : 41 % des transactions concernent des biens de moins d'un hectare et 39 % entre 1 et 5 ha. Au demeurant, la pression foncière reste forte avec, en moyenne, 3 candidats par lot (contre une concurrence de 2,8 candidats en France), même si elle se réduit (3,9 candidats en 2022).

Le volume de transactions sur le marché des vignes qui atteint 437 hectares, se replie à nouveau cette année. Cependant, la vente aux personnes morales est toujours en progression, elle représente 35 % des actes pour 54 % des surfaces et 82 % de la valeur. 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. La loi dite «Sempastous» du 23 décembre 2021 permet d'assurer la transparence et la régulation du marché sociétaire avec un dispositif de contrôle administratif. Ainsi

en 2023, le marché des parts sociales représente 781 déclarations.

Les ventes de forêt se réduisent

En 2023, les transactions forestières diminuent de 2 370 ha, et atteignent 12 616 ha pour un montant de 122 millions d'euros (- 23 %). Les ventes de moins de 5 ha représentent 82 % des transactions. Mais 39 ventes de massifs de plus de 50 ha englobent 38 % du marché en surface et 57 % de la valeur.

La maison à la campagne n'a plus la cote

Le marché des maisons à la campagne, qui avait connu un engouement avec la crise du covid, se contracte à nouveau cette année. Le nombre de ventes diminue (- 19%) et la valeur également (- 21%). Ainsi, la valeur d'un lot moyen diminue, passant de 158 300 € en 2022 à 155 100 €. Les espaces de loisirs qui furent plébiscités en 2022 se stabilisent (- 1% en nombre de transactions, - 3 % en surface et - 13 % en valeur). La surface moyenne de ces biens est de l'ordre 3 ha.

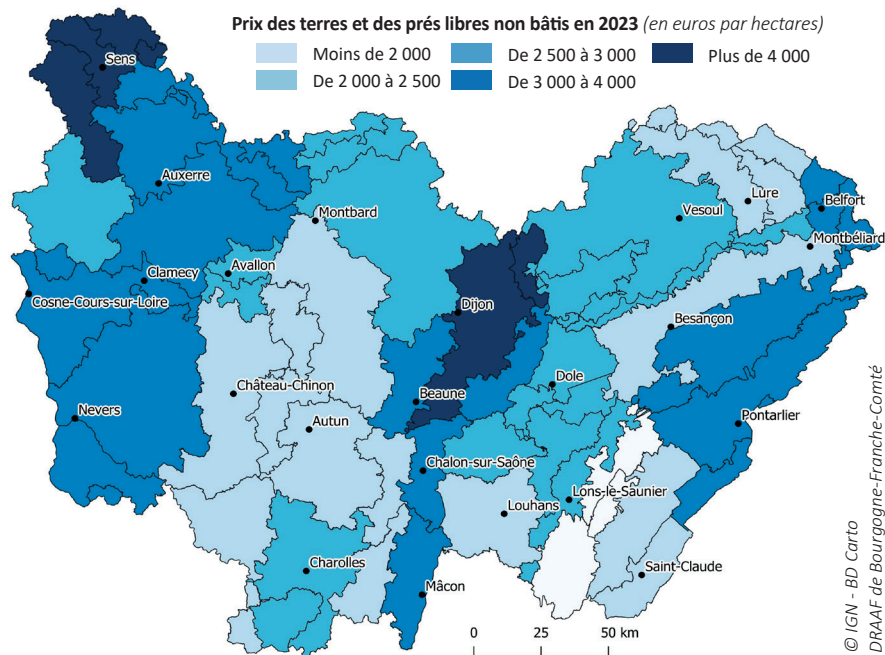
Un recul historique de l'urbanisation

Le marché en vue de l'artificialisation, après avoir diminué de 46 % en surface en 2022, chute de 36 % cette année pour s'établir à 605 ha. Depuis 2007, ce marché connaît des évolutions erratiques, mais jamais un tel revirement n'a été enregistré. Ces surfaces sont acquises pour 18 % par des structures publiques.

Le prix des terres et prés libres à la vente diminue en région

En Bourgogne-Franche-Comté, la valeur vénale des terres et prés libres à la vente, est la moins dispendieuse de France. Les évolutions enregistrées en 2023 confirment ce constat. En région, cette valeur diminue de 1%, pour s'éta-

Figure 3. En moyenne, les terres du Jura et de Saône-et-Loire sont les moins onéreuses de France



Source : Agreste - SSP - Safer

blir à 2 930 €/ha alors qu'elle progresse de 1 % en France métropolitaine (hors Corse), soit 6 200 €/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 et ainsi une pression foncière limitée. En région, les terres les moins chères se situent en Saône-et-Loire (2 400 €/ha) et dans le Jura (2 470 €/ha). Les minorants sont dans le « Sud-Jura » avec 1 980 €/ha, et dans la « Sologne Bourbonnaise-Autunois-Morvan » pour 2 050 €/ha. À l'inverse, l'est de la Côte-d'Or « Vingeanne-La Plaine », le « Sénonais-Gâtinais » et « Vallée-Pays d'Othe » au nord de l'Yonne, le Territoire-de-Belfort présentent les terres les plus onéreuses.

Cette année, on observe une forte réévaluation des terres et prés libres à la vente pour la « Côte viticole-et-Arrière-Côte de Bourgogne » (+ 16 %), la « Bresse louhannaise » (+ 13 %), la « Bresse » (+ 13 %) et le « Val de Saône » (+ 12 %). Inversement, la « Bresse chalonnoise » (- 17 %), le « Chalonnais-Brionnais » et la « Plaine grayloise » (- 11 %) affichent les plus fortes baisses.

Le prix des vignes de Côte-d'Or ne connaît pas la crise

En 2023, la valeur vénale moyenne des vignes AOP dans les cinq départements viticoles de notre région progresse de 8 % par rapport à 2022 en s'établissant à 364 500 €/ha, sous la pression des appellations de Côte-d'Or (983 000 €/ha en moyenne). Les Grands Crus de Côte-d'Or et les Premiers Crus Blancs sont les vignes les plus onéreuses de France, même s'il existe beaucoup de variabilité suivant les appellations.

Les seuls autres vignobles dépassant le million d'euros à l'hectare sont ceux de l'appellation Champagne, de la « Côte-Rôtie » dans le Rhône, des « Pauillac », « Pomerol », « Saint-Julien » et « Margaux » en Gironde.

Les prix moyens des vignes des 4 autres départements viticoles de la région sont relativement stables, à l'exception des appellations « Côtes du Jura » et « l'Etoile » qui progressent de 17 %, du « Coteaux du Giennois » (+ 11 %), « Moulin à Vent et saint-Amour » (+ 10 %). À l'inverse, l'appellations « Petit Chablis » perd 19 % de sa valeur.

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

Petites régions agricoles	2020	2021	2022	2023	Évolution 2023/2022
COTE-D'OR	2 810	3 060	3 100	3 170	2 %
VINGEANNE - LA PLAINE	5 000	5 040	5 260	5 220	- 1 %
VAL DE SAONE	2 420	2 670	2 940	3 300	12 %
MORVAN - AUXOIS	1 970	2 430	2 370	2 320	- 2 %
PLATEAU ET VALLEE DU CHATILLON	2 670	2 770	2 800	2 930	5 %
COTE VITICOLE ET - ARRIERE-COTE DE BOURGOGNE	2 740	3 120	3 200	3 720	16 %
DOUBS	2 730	2 890	2 870	2 930	2 %
ZONE DES PLAINES ET DES BASSES VALLEES	2 340	2 460	2 360	2 230	- 6 %
MONTAGNE DU JURA - PLATEAUX SUPERIEURS DU JURA	2 890	3 210	3 100	3 130	1 %
PLATEAUX MOYENS DU JURA	2 830	2 790	2 960	3 190	8 %
JURA	2 330	2 390	2 400	2 470	3 %
VIGNOBLE DU JURA	2 450	2 530	2 510	2 520	0 %
BRESSE	2 300	2 270	2 380	2 680	13 %
DEUXIEME PLATEAU	2 240	2 340	2 570	2 490	- 3 %
HAUT-JURA	1 970	2 350	2 230	2 340	5 %
NORD JURA	2 990	2 930	2 840	2 840	0 %
SUD JURA	1 810	1 980	1 890	1 980	5 %
NIEVRE	3 210	3 300	3 220	3 070	- 5 %
MORVAN	2 360	2 480	2 400	2 190	- 9 %
NIVERNAIS CENTRAL	3 460	3 440	3 580	3 540	- 1 %
ENTRE LOIRE ET ALLIER - SOLOGNE BOURBONNAISE	3 420	3 540	3 570	3 460	- 3 %
BOURGOGNE NIVERNAISE - PUISAYE	3 670	3 890	3 350	3 060	- 9 %
HAUTE-SAONE	2 490	2 580	2 510	2 600	4 %
REGION VOSGIENNE ET SOUS VOSGIENNE	2 110	2 230	2 320	2 380	3 %
REGION DES PLATEAUX	2 360	2 530	2 470	2 620	6 %
PLAINE GRAYLOISE	3 180	2 860	2 920	2 590	- 11 %
PLAINES ET BASSES-VALLEES DU DOUBS ET - TROUEE DE BELFORT	3 300	3 300	2 720	2 920	7 %
SAONE-ET-LOIRE	2 410	2 400	2 430	2 400	- 1 %
CHAROLLAIS - BRIONNAIS	3 080	3 030	2 990	2 670	- 11 %
BRESSE CHALONNAISE	3 080	3 150	3 460	2 870	- 17 %
MACONNAIS - CHALONNAIS	2 350	2 870	3 050	3 280	8 %
BRESSE LOUHANNAISE	2 090	2 140	2 090	2 400	15 %
CLUNYSOIS - COTE CHALONNAISE	2 250	2 210	2 170	2 140	- 1 %
SOLOGNE BOURBONNAISE - AUTUNOIS - MORVAN	2 140	2 000	2 030	2 050	1 %
YONNE	3 280	3 230	3 420	3 520	3 %
TERRE PLAINE - MORVAN	2 570	2 870	2 550	2 540	0 %
PLATEAUX DE BOURGOGNE	2 820	2 510	2 870	3 080	7 %
PUISAYE	3 030	2 840	2 750	2 920	6 %
VALLEES - PAYS D'OTHE	3 280	3 340	3 630	3 840	6 %
SENONAIS - GATINAIS	3 950	4 040	4 250	4 130	- 3 %
TERRITOIRE-DE-BELFORT	3 500	3 580	3 610	3 680	2 %
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	2 970	2 830	2 950	2 930	- 1 %
FRANCE METROPOLITAINE HORS CORSE	6 080	5 940	6 130	6 200	1 %

Source: Agreste-SAFER

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

Vins d'appellation d'origine Protégée	2021	2022	2023	Minima	Maxima	Évolution 2023/2022
COTE-D'OR	790	887	984			11 %
Appellation Bourgogne Régionale	50	54	56	29	105	4 %
Communes Côte de Beaune rouge	363	390	420	235	1 150	8 %
Communes Côte de Beaune blanc	820	880	960	380	1 800	9 %
Communes Côte de Nuits rouge	685	753	825	185	1 700	10 %
Premier cru rouge	755	870	950	470	4 650	9 %
Premier cru blanc	1 740	2 000	2 250	490	5 500	13 %
Grand cru	7 075	8 000	9 000	2 250	18 500	13 %
JURA	40	40	43			6 %
Côtes du Jura	30	30	35	20	40	17 %
l'Etoile	30	30	35	20	40	17 %
Arbois	50	50	50	30	65	0 %
Château-Chalon	55	55	55	30	60	0 %
NIEVRE	142	145	145			0 %
Pouilly-Fumé	157	160	160	120	180	0 %
Coteaux du Giennois	18	18	20	15	30	11 %
SAONE-ET-LOIRE	80	82	83			1 %
Bourgogne rouge	32	32	32	7	45	0 %
Bourgogne aligoté	30	30	30	15	35	0 %
Bourgogne Côte Chalonnaise	35	35	35	15	40	0 %
Communes Côte Chalonnaise rouge	112	112	116	45	200	4 %
Communes Côte Chalonnaise blanc	110	110	110	50	200	0 %
Beaujolais et Beaujolais Villages rouge	12	12	12	4	20	0 %
Moulin à Vent et Saint-Amour	100	100	110	60	130	10 %
Mâcon rouge	28	28	28	10	35	0 %
Mâcon blanc	70	70	70	20	85	0 %
Pouilly-Fuissé	240	260	260	200	320	0 %
Pouilly-Loché et Vinzelles	110	110	110	70	145	0 %
Saint-Véran	135	140	140	100	160	0 %
Viré-Clessé	120	130	130	80	140	0 %
YONNE	173	174	174			0 %
Appellation Bourgogne Régionale	56	56	56	40	68	0 %
Petit Chablis	105	105	85	78	90	- 19 %
Chablis	201	200	205	175	245	2 %
Chablis premier cru	400	420	420	--	--	0 %

Source: Agreste-SAFER

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-Franche-Comté).

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).