

Agreste Bourgogne-Franche-Comté



Numéro 25 - Juillet 2017



Valeur vénale des terres 2016 en Bourgogne-Franche-Comté

Le prix des terres et prés en baisse en Bourgogne-Franche-Comté en 2016

Le marché foncier rural est actif cette année en Bourgogne-Franche-Comté. Les échanges de parcelles forestières progressent nettement. Le marché en vue de l'artificialisation augmente également en 2016. Les prix des prés et terres agricoles de Bourgogne-Franche-Comté sont en baisse en 2016. Ils demeurent parmi les moins chers de France. Les transactions viticoles continuent leur progression cette année 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 2016, le marché foncier de l'espace rural et périurbain en Bourgogne-Franche-Comté a porté sur 18 773 ventes notifiées contre 15 700 en 2015. La surface concernée est de 47 287 hectares en hausse de 12 % par rapport à l'année précédente. Avec un total de 975 millions d'euros, la valeur des transactions progresse de 23 %. 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 5013 échanges alors que la Nièvre enregistre la plus forte progression (+ 29 %). Les surfaces échangées augmentent dans toute la région allant de + 29 % dans le Doubs à une presque stabilité (+ 1%) en Saône-et-Loire.

L'augmentation des surfaces échangées s'explique par la hausse des transactions sur le marché agricole de 5 % ce qui correspond à 1 400 ha de terres, vignes ou prés en plus. En effet, les achats des fermiers augmentent mais aussi ceux des apporteurs de capitaux qui acquièrent du foncier pour diversifier et sécuriser leurs placements et maintiennent les occupants en place.

Le volume des transactions sur le marché des vignes atteint 588 ha cette année soit une hausse de 9 %. Alors

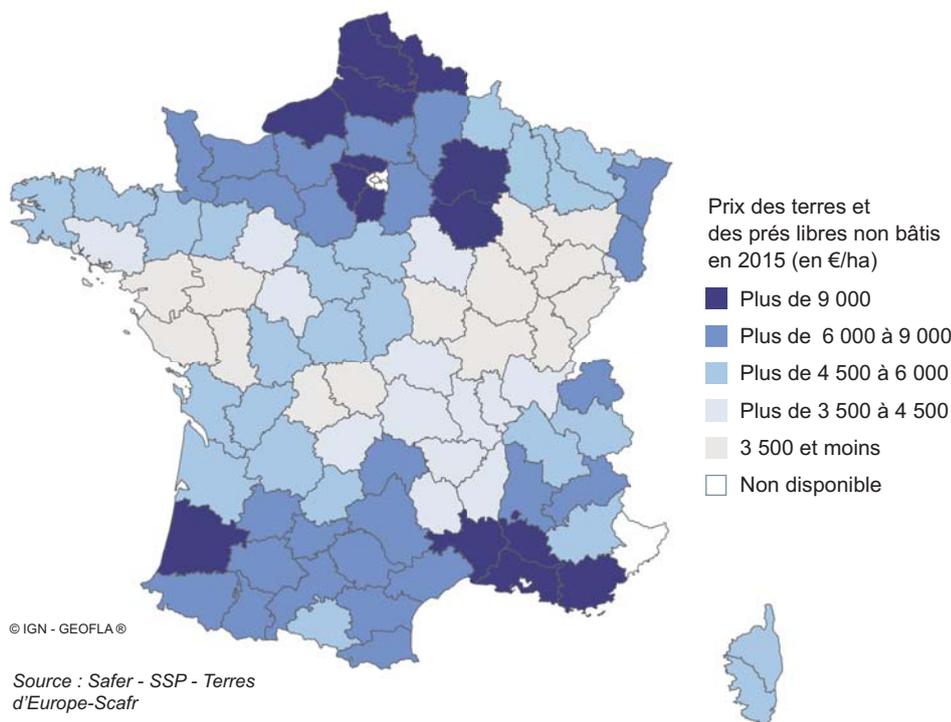
que la valeur des transactions est en baisse de 26 %. En effet, 2015 avait été marquée par des achats sur des appellations de grands crus et de premiers crus de Côte-d'Or ce qui n'est pas le cas cette année.

Le marché forestier progresse de 25 % soit 2 600 hectares supplémentaires.

Dix neuf ventes de massifs de plus de 100 ha ont été observées en 2016, représentant à elles seules 30 % du marché en surface et 43 % en valeur. Après une diminution en 2015, le marché en vue de l'artificialisation repart à la hausse en 2016 de 13 % soit 166 hectares en plus.

La Bourgogne-Franche-Comté est la

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



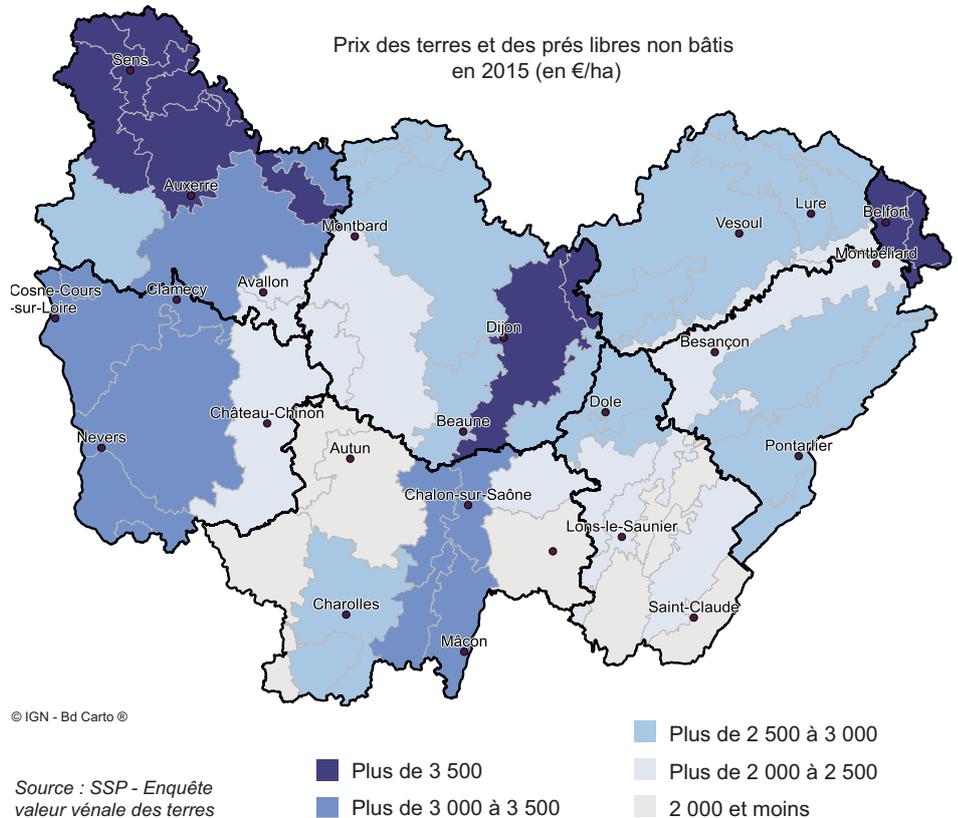
Agreste Bourgogne-Franche-Comté

région où la valeur vénale des terres et prés (libres à la vente) est la plus faible de France. En effet, avec 2 850 €/ha en 2016, la région se situe bien en deçà de la moyenne métropolitaine (6 030 €/ha). La présence de zone de piémonts 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 libres a progressé de 73 % en France alors qu'elle n'a augmenté que de 24 % en Bourgogne-Franche-Comté. En outre, cette année, le prix est en baisse de 4 % alors qu'il est stable au niveau national.

Dans la région, les terres les moins chères se situent dans le Jura (2 260 €/ha) et en Saône-et-Loire (2 310 €/ha). C'est respectivement dans le Haut-Jura (1 680 €/ha) et dans la Sologne-Bourbonnaise (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 : l'est de la Côte-d'Or dans la « Vingeanne-La Plaine », le nord de l'Yonne dans les petites régions du « Gâtinais pauvre, Basse Yonne et Champagne Crayeuse » mais aussi le Territoire de Belfort. De 2010 à 2016, c'est dans ce département que la hausse est la plus forte (+ 16 %). Sur cette période, les prix sont en hausse dans tous les départements à l'exception de la Saône-et-Loire (- 2 %) et la Côte-d'Or (- 1 %).

Concernant le prix des terres et des prés loués, il est aussi le plus faible de France. Il s'établit à 2 580 €/ha en Bourgogne-Franche-Comté contre 4 550 €/ha en France métropolitaine hors Corse. Ces prix sont en baisse de 1 % alors qu'ils progressent de 2 % au niveau national.

Les terres les plus chères en zone céréalière



En 2016, la hausse de la valeur vénale des vignes se poursuit pour s'établir en moyenne à 276 600 €/ha. Ces prix sont tirés vers le haut par la valeur d'échange des vignes AOP de Côte-d'Or. A 646 100 €/ha en moyenne, les vignobles de ce département sont les quatrièmes 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 font l'objet d'achats spéculatifs. L'intérêt qu'ils suscitent aboutit à un quasi triplement de leur prix depuis 2000.

Le prix moyen des vignes place le département de l'Yonne au septième rang national grâce au 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 240 000 €/ha. Dans le Jura, le prix des vignes est en légère hausse (+ 3 %) et s'échelonne entre 22 000 €/ha pour l'AOP l'Etoile et 55 000 € pour l'AOP Château-Chalon.

Pour en savoir plus

- Le prix des terres : Analyse des marchés fonciers ruraux 2016. Safer édition mai 2017
- www.agreste.agriculture@gouv.fr
- www.draaf.bourgogne-franche-comte@agriculture.gouv.fr
- La valeur vénale des terres agricoles en 2016. 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	2016	Evolution 2016/ 2010
Petites régions agricoles				
COTE-D'OR	2 240	2 960	2 920	- 1 %
Vingeanne - La Plaine	3 010	4 550	5 070	11 %
Val de Saône	2 150	3 340	2 800	- 16 %
Morvan - Auxois	1 790	2 300	2 190	- 5 %
Plateau et vallée du Chatillon	2 170	2 780	2 660	- 4 %
Côte viticole et arrière-côte de Bourgogne	2 900	2 870	2 700	- 6 %
DOUBS	2 200	2 430	2 570	6 %
Zone des plaines et des basses vallées	2 060	2 170	2 350	8 %
Montagne du Jura - Plateaux supérieurs du Jura	2 030	2 590	2 570	- 1 %
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	2 240	10 %
Bresse	1 440	2 070	2 440	18 %
Deuxième plateau	1 510	1 990	2 140	8 %
Haut-Jura	1 590	1 950	1 680	- 14 %
Nord Jura	2 140	2 610	2 860	10 %
Sud Jura	1 490	1 790	1 740	- 3 %
NIEVRE	2 110	2 770	3 080	11 %
Morvan	1 780	2 120	2 170	2 %
Nivernais central	2 180	3 080	3 430	11 %
Entre Loire et Allier - Sologne Bourbonnaise	2 150	3 080	3 380	10 %
Bourgogne Nivernaise - Puisaye	2 310	2 790	3 350	20 %
HAUTE-SAONE	1 790	2 320	2 620	13 %
Région vosgienne et sous vosgienne	1 680	1 920	2 530	32 %
Région des plateaux	1 760	2 400	2 690	12 %
Plaine grayloise	1 970	2 460	2 710	10 %
Plaines et basses vallées du doubs, trouée de Belfort	2 020	2 510	2 370	- 6 %
SAONE-ET-LOIRE	1 810	2 350	2 310	- 2 %
Charollais - Brionnais	2 240	2 810	2 650	- 6 %
Bresse Chalonnaise	1 900	2 440	2 230	- 9 %
Mâconnais - Chalonnais	2 050	2 310	3 480	51 %
Bresse Louhannaise	1 440	2 110	1 950	- 8 %
Clunyois - Côte Chalonnaise	1 790	2 050	3 100	51 %
Sologne Bourbonnaise - Autunois - Morvan	1 640	2 280	1 870	- 18 %
YONNE	2 810	3 180	3 580	13 %
Terre Plaine - Morvan	2 080	2 700	2 170	- 20 %
Plateaux de Bourgogne	2 410	2 500	3 050	22 %
Puisaye	2 310	2 890	2 860	- 1 %
Vallées - Pays d'Othe	2 910	3 300	3 940	19 %
Senonais - Gâtinais	3 640	3 940	4 420	12 %
TERRITOIRE-DE-BELFORT	3 120	3 500	4 050	16 %
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	2 300	2 850	2 850	0 %
France METROPOLITAINE Hors CORSE	3 480	5 070	6 030	19 %

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 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 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).

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

Vins d'appellation d'origine protégée	2014	2015	2016	Minima	Maxima	Evolution 2016/2015
COTE-D'OR	546	594	646			8,7 %
Appellation Bourgogne régionale	34	36	39	13	69	10,9%
Communales de la Côte de Beaune rouge	285	304	316	110	770	4,2%
Communales de la Côte de Beaune blanc	610	671	698	187	1300	4,0%
Communales de la Côte de Nuits rouge	520	572	600	117	1150	4,9%
Premier cru rouge	550	605	630	270	2100	4,1%
Premier cru blanc	1340	1407	1463	350	2800	4,0%
Grand cru	4350	4785	5503	2657	12650	15,0%
JURA	30	31	32			3,0 %
Côtes du Jura	22	24	26	10	30	8,3%
l'Etoile	21	21	22	10	30	4,8%
Arbois	36	36	36	15	40	0,0%
Château-Chalon	53	55	55	30	60	0,0%
NIEVRE	133	136	140			3,3 %
Pouilly-Fumé	147	150	155	120	170	3,3%
Coteaux du Giennois	16	16	16	12	20	0,0%
SAONE-ET-LOIRE	69	71	75			6,1 %
Bourgogne rouge	27	27	27	7	35	0,0%
Bourgogne aligoté	30	30	30	15	35	0,0%
Bourgogne Côte Chalonnaise	30	30	30	15	35	0,0%
Communales Côte Chalonnaise rouge	95	95	96	45	200	1,2%
Communales Côte Chalonnaise blanc	94	94	94	70	175	0,0%
Beaujolais et Beaujolais Villages rouge	12	12	12	5	20	0,0%
Moulin à Vent et Saint-Amour	90	90	95	53	120	5,4%
Mâcon rouge	25	25	28	10	32	12,0%
Mâcon blanc	57	60	65	30	80	8,3%
Pouilly-Fuissé	220	220	240	185	260	9,1%
Pouilly-Loché et Vinzelles	110	110	110	70	145	0,0%
Saint-Véran	115	120	135	100	150	12,5%
Viré-Clessé	100	110	115	80	130	4,5%
YONNE	136	137	139			1,2 %
Appellation Bourgogne régionale	45	47	48	26	59	2,1%
Petit Chablis	80	81	83	56	87	3,1%
Chablis	158	158	155	102	168	-2,1%
Chablis premier cru	320	322	346	285	400	7,5%

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 2017



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