



Le prix des terres et prés en hausse en Bourgogne-Franche-Comté en 2017

Le marché foncier rural est actif et en augmentation cette année en Bourgogne-Franche-Comté alors qu'il est en légère baisse au niveau national. Les transactions sur le marché agricole progressent. Inversement, le marché en vue de l'artificialisation diminue très nettement cette année après une augmentation en 2016. Les prix des terres et prés agricoles de Bourgogne-Franche-Comté sont en hausse en 2017. Ils demeurent parmi les moins chers de France. Le prix des vignes poursuit sa progression. Les appellations prestigieuses de Côte-d'Or tirent les prix vers le haut avec des prix de vente record.

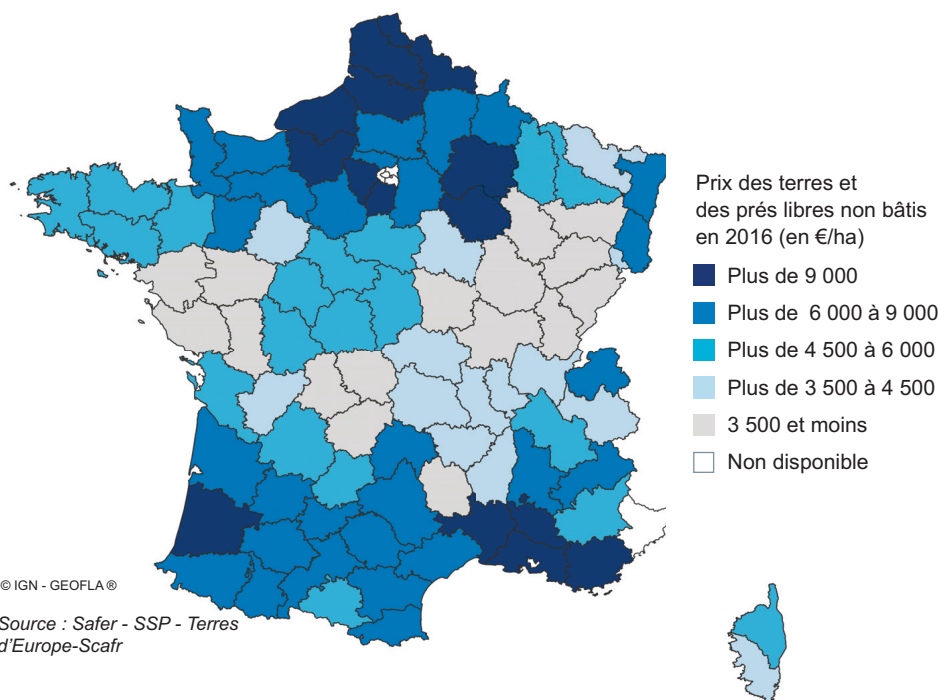
En 2017, le marché foncier de l'espace rural et périurbain en Bourgogne-Franche-Comté a porté sur 20 023 ventes notifiées contre 18 773 en 2016. La surface concernée est de 47 793 hectares en faible hausse de 1 % par rapport à l'année précédente. Avec un total de 1,191 milliard d'euros, la valeur des transactions progresse de 22 %. Le nombre de transactions est en hausse dans tous les départements de la région. Le marché de la Saône-et-Loire est le plus actif, alors que le Doubs enregistre la plus forte progression (+20 %). Concernant les surfaces échangées, des disparités existent selon les départements. Ainsi, en Côte-d'Or et en Saône-et-Loire, elles progressent respectivement de 21 % et de 7 %. Dans l'Yonne et le Jura, les surfaces sont stables. Inversement, dans la Nièvre et le Territoire de Belfort, elles sont en baisse de 16 % et 9 %.

Sur le marché agricole, les transactions augmentent de 6 %, soit 600 hectares de terres, vignes et prés en plus. 44 % des ventes concernent des biens libres pour une superficie de 10 200 hectares. Les ventes aux fermiers en place représentent 12 650 hectares. Enfin, les transactions au profit des personnes morales agricoles (EARL, GAEC, SCEA) ou non (SCI, collectivités) couvrent

4 400 hectares et 15 % des superficies du marché. La pression foncière sur les opérations SAFER est réelle, puisque en moyenne, 3,3 candidats sont en concurrence par lot. Le volume des transactions sur le marché des vignes atteint 602 hectares, soit une hausse de 2 %. La valeur des

transactions progresse très fortement à 265 millions d'euros, soit + 168 %. Cela s'explique majoritairement par la vente exceptionnelle d'un domaine avec des Grands Crus en Côte-d'Or, qui représente la moitié de la valeur globale annuelle du marché.

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



Agreste Bourgogne-Franche-Comté

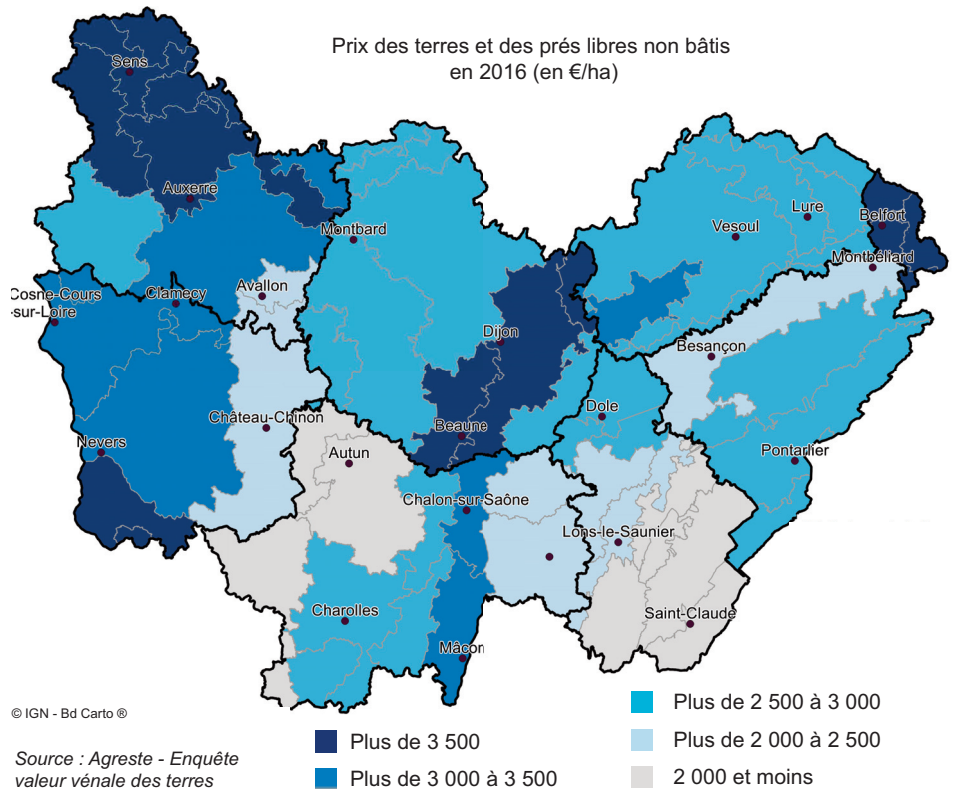
Le marché forestier porte sur près de 13 000 ha en 2017, soit un niveau proche de celui de 2016. La région Bourgogne-Franche-Comté est une des plus actives sur le plan national en matière de transactions forestières. 20 ventes de massifs de plus de 100 ha ont été observées en 2017, représentant à elles seules 30 % du marché en surface et 36 % en valeur. Le marché en vue de l'artificialisation, après une progression en 2016, est en baisse cette année de 28 %, soit 34 hectares seulement.

Bourgogne-Franche-Comté : valeur vénale des terres et prés (libres à la vente) la plus faible de France.

En effet, avec 3 030 €/ha, la région se situe bien en deçà de la moyenne métropolitaine (5 990 €/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.

Au niveau départemental, les terres les moins chères se situent dans le Jura (2 190 €/ha) et en Saône-et-Loire (2 360 €/ha). C'est respectivement dans le Sud-Jura (1 700 €/ha) et le Morvan (2 000 €/ha) que les valeurs sont les plus faibles. Les terres les plus chères se situent, outre la Côte viticole de Côte-d'Or, 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 « Senonais-Gâtinais » et « Vallées-Pays d'Othe », mais aussi le Territoire de Belfort. De 2010 à 2017, la plus forte hausse s'observe dans le « Mâconnais-Châlonnais » en Saône-et-Loire (+45 %) et en Haute-Saône dans la « Région vosgienne et sous Vosgienne » (+34 %). De 2016 à 2017, les prix sont en baisse en Côte-d'Or (-1 %), dans le Doubs (-2 %) et dans la Nièvre

Les terres les plus chères en zone céréalière



(-1 %). La plus forte augmentation concerne le Jura avec en moyenne une hausse des prix de +4 %.

Concernant le prix des terres et prés loués, il est aussi le plus faible de France avec la région Pays de la Loire. En effet, il s'établit à 2 690 €/ha contre 4 690 €/ha en France métropolitaine hors Corse. Ces prix sont en hausse de 4 % alors qu'ils augmentent de 3 % au niveau national.

En 2017, la valeur vénale moyenne des vignes des cinq départements viticoles de notre région s'établit à 215 300 €/ha, en hausse de 4 % par rapport à 2016. Les prix sont tirés vers le haut par les vignes AOP de Côte-d'Or. A 684 600 €/ha, 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. Le prix des grands

crus atteint 6 millions d'euros (en hausse de 9 %) et décroche de plus en plus de la valeur de la production agricole. 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 septième rang national grâce au Chablis (164 000 €/ha) et la Nièvre en huitième position grâce au Pouilly-Fumé (155 000 €/ha). Le prix des vignes du Jura est le plus faible de la région Bourgogne-Franche-Comté avec en moyenne 32 100 €/ha. Les prix vont de 23 000 €/ha pour l'Etoile à 55 000 €/ha pour le Château-Chalon. Le prix des vignes de Saône-et-Loire est plus modéré et stable avec 75 000 €/ha, même si le vignoble de Pouilly-Fuissé s'établit à 240 000 €/ha.

Pour en savoir plus

- Le prix des terres : Analyse des marchés fonciers ruraux 2017. Safer édition mai 2018
- www.agreste.agriculture@gouv.fr
- www.draaf.bourgogne-franche-comte@agriculture.gouv.fr
- La valeur vénale des terres agricoles en 2017. 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	2016	2017	Evolution 2017/ 2016
Petites régions agricoles				
COTE-D'OR	2 240	2 930	3 190	9 %
Vingeanne - La Plaine	3 010	5 080	5 550	9 %
Val de Saône	2 150	2 800	2 990	7 %
Morvan - Auxois	1 790	2 190	2 540	16 %
Plateau et vallée du Chatillon	2 170	2 660	2 640	-1 %
Côte viticole et arrière-côte de Bourgogne	2 900	2 710	3 630	34 %
DOUBS	2 200	2 580	2 580	0 %
Zone des plaines et des basses vallées	2 060	2 360	2 470	5 %
Montagne du Jura - Plateaux supérieurs du Jura	2 030	2 580	2 520	-2 %
Plateaux moyens du Jura	2 520	2 740	2 750	0 %
JURA	1 650	2 270	2 190	-4 %
Vignoble du Jura	1 570	2 250	2 220	-1 %
Bresse	1 440	2 450	2 270	-7 %
Deuxième plateau	1 510	2 140	1 780	-17 %
Haut-Jura	1 590	1 680	1 840	10 %
Nord Jura	2 140	2 870	2 940	2 %
Sud Jura	1 490	1 740	1 700	-2 %
NIEVRE	2 110	3 090	2 970	-4 %
Morvan	1 780	2 170	2 090	-4 %
Nivernais central	2 180	3 440	3 230	-6 %
Entre Loire et Allier - Sologne Bourbonnaise	2 150	3 390	3 680	9 %
Bourgogne Nivernaise - Puisaye	2 310	3 360	3 100	-8 %
HAUTE-SAONE	1 790	2 630	2 600	-1 %
Région vosgienne et sous vosgienne	1 680	2 530	2 570	2 %
Région des plateaux	1 760	2 690	2 540	-6 %
Plaine grayloise	1 970	2 710	3 010	11 %
Plaines et basses vallées du doubs, trouée de Belfort	2 020	2 370	2 540	7 %
SAONE-ET-LOIRE	1 810	2 310	2 360	2 %
Charollais - Brionnais	2 240	2 660	2 810	6 %
Bresse Chalonnaise	1 900	2 240	2 450	9 %
Mâconnais - Chalonnais	2 050	3 480	3 350	-4 %
Bresse Louhannaise	1 440	1 960	2 040	4 %
Clunyois - Côte Chalonnaise	1 790	3 110	2 600	-16 %
Sologne Bourbonnaise - Autunois - Morvan	1 640	1 870	2 000	7 %
YONNE	2 810	3 590	3 530	-2 %
Terre Plaine - Morvan	2 080	2 180	2 100	-4 %
Plateaux de Bourgogne	2 410	3 060	3 120	2 %
Puisaye	2 310	2 870	2 930	2 %
Vallées - Pays d'Othe	2 910	3 940	3 730	-5 %
Senonais - Gâtinais	3 640	4 440	4 350	-2 %
TERRITOIRE-DE-BELFORT	3 120	4 060	3 840	-5%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	2 300	2 850	3 030	6%
France METROPOLITAINE Hors CORSE	3 480	6 030	5 990	-1 %

Source : SSP-Scafr

Méthodologie Terres et Prés

En 2011, une nouvelle méthodologie de détermination du prix des terres et prés en métropole est établi conjointement par 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

Agreste Bourgogne-Franche-Comté

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).

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

Vins d'appellation d'origine protégée	2015	2016	2017	Minima	Maxima	Evolution 2017/2016
COTE-D'OR	594,4	646,1	684,6			3,5%
Appellation Bourgogne régionale	35,7	39,6	41,0	12,7	70,5	3,5%
Communales de la Côte de Beaune rouge	303,5	316,2	328,0	112,0	785,0	3,7%
Communales de la Côte de Beaune blanc	671,0	697,9	725,0	190,5	1 350,0	3,9%
Communales de la Côte de Nuits rouge	572,0	600,0	618,0	119,0	1 180,0	3,0%
Premier cru rouge	605,0	630,0	650,0	275,0	2 150,0	3,2%
Premier cru blanc	1 407,0	1 463,3	1 536,0	420,0	2 900,0	5,0%
Grand cru	4 785,0	5 503,0	6 000,0	2 750,0	13 950,0	9,0%
JURA	30,7	31,6	32,1			1,5%
Côtes du Jura	24,0	26,0	27,0	10,0	30,0	3,8%
l'Etoile	21,0	22,0	23,0	10,0	30,0	4,5%
Arbois	36,0	36,0	36,0	15,0	40,0	0,0%
Château-Chalon	55,0	55,0	55,0	30,0	60,0	0,0%
NIEVRE	135,8	140,2	140,2			0,0%
Pouilly-Fumé	150,0	155,0	155,0	120,0	175,0	0,0%
Coteaux du Giennois	16,0	16,0	16,0	12,0	21,0	0,0%
SAONE-ET-LOIRE	70,7	75,0	75,0			0,0%
Bourgogne rouge	27,2	27,2	28,9	7,0	35,0	6,3%
Bourgogne aligoté	30,0	30,0	30,0	15,0	35,0	0,0%
Bourgogne Côte Chalonnaise Communales	30,0	30,0	30,0	15,0	35,0	0,0%
Côte Chalonnaise rouge Communales	95,0	96,1	96,1	45,0	200,0	0,0%
Côte Chalonnaise blanc Beaujolais et	93,5	93,5	93,6	50,0	200,0	0,1%
Beaujolais Villages rouge	11,7	11,7	11,7	5,0	20,0	0,0%
Moulin à Vent et Saint-Amour	90,0	94,9	94,9	53,0	120,0	0,0%
Mâcon rouge	25,0	28,0	28,0	10,0	32,0	0,0%
Mâcon blanc	60,0	65,0	65,0	30,0	80,0	0,0%
Pouilly-Fuissé	220,0	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	120,0	135,0	135,0	100,0	150,0	0,0%
Viré-Clessé	110,0	115,0	115,0	80,0	130,0	0,0%
YONNE	137,2	138,9	144,6			4,0%
Appellation Bourgogne régionale	47,0	48,0	50,0	28,0	62,0	4,0%
Petit Chablis	80,5	83,0	85,0	70,0	100,0	6,0%
Chablis	158,3	155,0	164,0	127,0	244,0	1,0%
Chablis premier cru	321,8	346,0	350,0	243,0	400,0	2,0%

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 2018



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