

Agreste Bourgogne

Numéro 150 - juin 2013



Valeur vénale des terres 2012 en Bourgogne

Le prix des terres progresse dans un marché foncier agricole qui recule

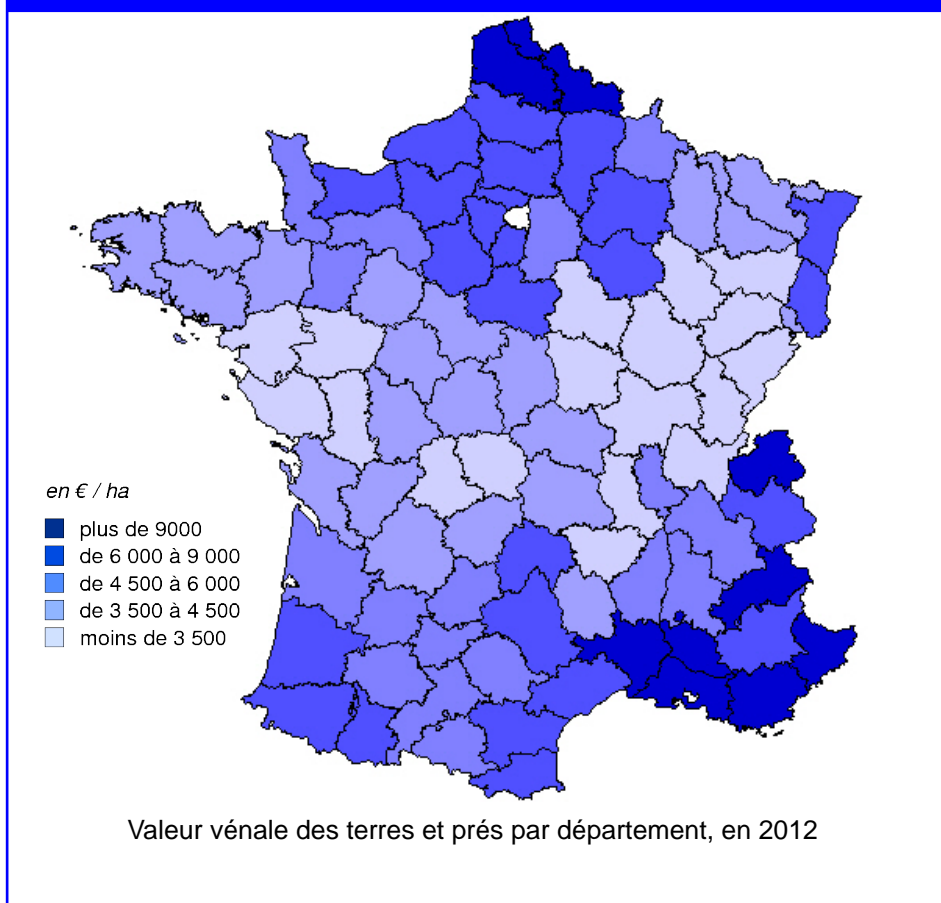
Le marché foncier se stabilise en Bourgogne en 2012, au regard des surfaces vendues. Pourtant le foncier non agricole progresse nettement (+ 6,5%) alors que le foncier agricole se replie (- 3,7%) et plus particulièrement celui des terres et prés. Les prix des terres et prés libres à la vente sont en légère hausse, cette année, tout en demeurant dans la fourchette basse au regard des valeurs observées en France. Le marché des vignes en Bourgogne est en nette progression en surface (+ 10%). Il s'accompagne d'une poursuite de la hausse des prix qui profite cette année encore aux seuls « Grands crus » de Côte-d'Or.

En 2012, le marché foncier de l'espace rural en Bourgogne a porté sur 9 391 ventes notifiées pour une surface de 28 390 ha et une valeur de 452 millions d'euros. Après avoir connu une baisse en 2011, le marché se stabilise en termes de surfaces vendues (seulement + 20 ha). A titre de comparaison, les transactions en 2010 couvraient 30 784 ha pour 8 045 ventes.

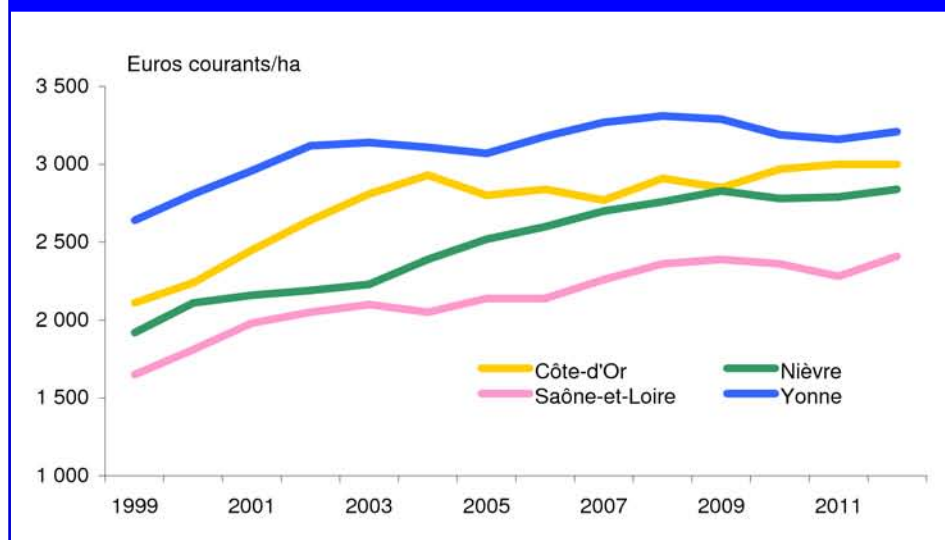
Regain d'intérêt pour le non agricole

Le marché foncier non agricole est en augmentation de 6,5 %, passant à 11 148 ha, loin cependant des 13 971 ha de 2010. Dans le détail, la part forestière atteint 8 290 ha, en progression de 5 % au regard de 2011, l'espace résidentiel et de loisirs 1 993 ha soit + 6,5 % et les terres destinées à l'artificialisation

Le prix des terres et prés en Bourgogne parmi les moins élevés de France



Légère hausse du prix des terres (libres) en 2012



Source : SSP - SCAFR

865 ha soit + 20 % (pour rappel ce segment était de 1 625 ha en 2007). Au sein de l'espace résidentiel, il est à noter que le secteur des maisons à la campagne est très attractif, il augmente de 10 % cette année.

Le marché foncier agricole se réduit en 2012. Les surfaces vendues reculent de 3,7 % et s'établissent à

17 242 ha. A l'intérieur de ce segment, le marché des vignes progresse de 10,5 % et représente 450 ha ; ce sont donc les terres et prés qui pâtissent.

En 2012, le prix à l'hectare des terres et prés libres à la vente s'établit en moyenne à 3 140 €/ha en Bourgogne.

Toutefois, le prix des terres en ré-

gion demeure parmi les moins élevés de France, soit 42 % en dessous du prix moyen national (5 420 €/ha). Seules la Franche-Comté et le Limousin affichent des prix moyens des terres inférieurs à la Bourgogne. Les grandes plaines agricoles du Nord-Pas-de-Calais (11 980 €/ha) et la Provence-Alpes-Côte-d'Azur avec sa très forte pression immobilière dominent le marché.

Progression de la valeur des terres et prés

De 2011 à 2012, le prix des terres libres à la vente augmente de 5 % en Bourgogne, alors qu'il ne gagne que 1 % en France. Ce différentiel ne suffit pas évidemment à gommer l'écart de valeur. Par contre le prix des terres louées diminue de 2 % alors que la tendance nationale est en hausse modérée (2 %). Dans le détail, le prix des terres libres progresse de 6 % en Saône-et-Loire, de 2 % dans l'Yonne et la Nièvre, mais n'évolue pas en Côte-d'Or. Les plus

Valeur vénale des terres et prés (de plus de 70 ares - en euros courants/ha - source : SSP - SCAFR)

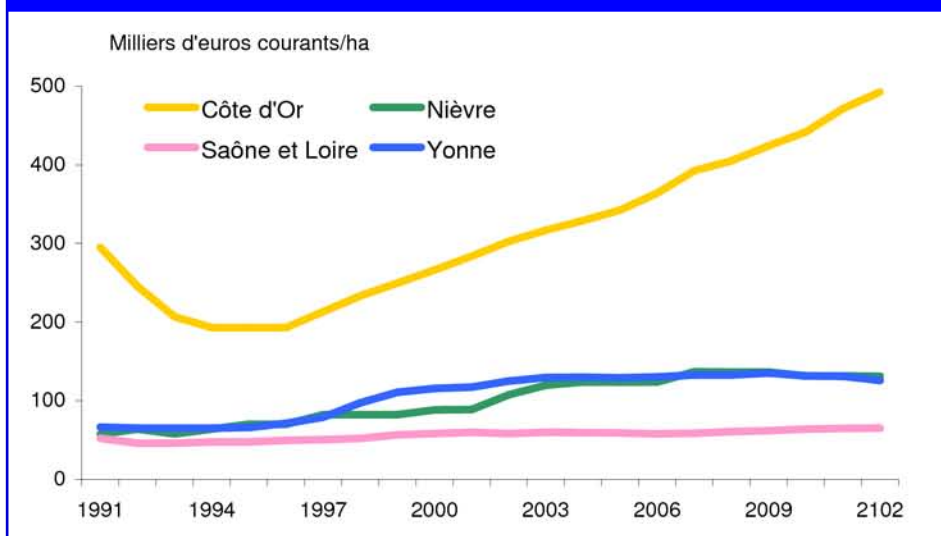
Petites Régions Agricoles	Terres et prés libres				Terres et prés loués			
	2010	2011	2012	Evol. 2012/11	2010	2011	2012	Evol. 2012/11
COTE-D'OR	2 970	3 000	3 000	0%	2 650	2 720	2 740	1%
Vingeanne - La Plaine	4 570	4 710	5 030	7%	3 750	3 930	3 720	-5%
Val de Saône	3 350	3 510	2 780	-21%	2 480	2 710	2 950	9%
Morvan - Auxois	2 310	2 470	2 430	-2%	1 930	1 970	1 990	1%
Plateau Lang., Montagne - Tonnerois - La Vallée	2 790	2 610	2 650	2%	2 610	2 620	2 740	5%
Côte Viticole et Arrière Côte	2 880	2 850	2 680	-6%	1 860	1 720	2 210	28%
NIEVRE	2 780	2 790	2 840	2%	2 380	2 440	2 490	2%
Morvan	2 130	2 330	2 320	0%	1 840	1 960	2 000	2%
Nivernais Central	3 090	3 000	3 050	2%	2 450	2 510	2 670	6%
Entre Loire et Allier - Sologne Bourbonnaise	3 090	2 790	2 860	3%	2 720	2 920	2 890	-1%
Bourgogne Nivernaise - Puisaye	2 800	2 990	3 080	3%	2 570	2 510	2 420	-4%
SAONE-ET-LOIRE	2 360	2 280	2 410	6%	2 110	2 080	2 090	0%
Charollais - Brionnais	2 820	2 640	2 660	1%	2 460	2 490	2 440	-2%
Bresse Chalonnaise	2 450	2 750	3 110	13%	2 210	2 200	2 380	8%
Maconnais - Chalonnais	2 310	2 300	2 530	10%	2 000	2 010	2 000	0%
Bresse Louhannaise	2 120	2 040	2 150	5%	1 610	1 620	1 580	-2%
Clunyois - Côte Chalonnaise	2 060	2 220	2 480	12%	1 850	1 820	1 770	-3%
Sologne Bourbonnaise - Autunois - Morvan	2 290	2 130	2 240	5%	2 130	2 040	2 080	2%
YONNE	3 190	3 160	3 210	2%	2 930	2 880	2 920	1%
Terre Plaine - Morvan	2 710	2 480	2 610	5%	2 080	1 940	1 820	-6%
Plateaux de Bourgogne	2 500	2 560	2 680	5%	2 640	2 620	2 550	-3%
Puisaye	2 890	3 030	3 140	4%	2 540	2 600	2 890	11%
Vallées - Pays d'Othe	3 310	3 490	3 410	-2%	3 170	3 120	3 140	1%
Gâtinais Pauvre - Basse Y. - Champ. Crayeuse	3 950	3 600	3 680	2%	3 500	3 400	3 470	2%

fortes hausses, supérieures à 10 %, s'observent sur les petites régions agricoles de la « Bresse Chalonnaise », le « Maconnais - Chalonnais » et le « Clunysois - Côte Chalonnaise ». A l'inverse, l'importante réduction de la valeur des terres et prés libres à la vente observée en « Val de Saône » est, en fait, un artefact dû au faible nombre de transactions.

Rétrogradation du prix des vignes dans l'Yonne

En 2012, la valeur vénale des vignes d'appellation d'origine protégée en Bourgogne progresse de 3 % au regard de l'année 2011. Cependant, des disparités se précisent suivant les départements. En Côte-d'Or, les prix augmentent toujours (+ 4,5 % cette année), principalement entraînés par les « Grands crus » et les « Communales rouges de la côte de Beaune ». A l'opposé, la valeur des vignes dans l'Yonne diminue de

Les vignes en Côte-d'Or ont toujours la cote



Source : Agreste - SAFER

3,9 % en raison du recul du « Chablis premier cru » et des « Régionales ». Pour les départements de la Saône-et-Loire et de la Nièvre, globalement les cours sont stables. Pourtant, dans le détail, les « Coteaux du Giennois » accusent la

plus forte baisse en Bourgogne (- 11,1 %). En Saône-et-Loire, seules les appellations communales de la « Côte chalonnaise » en rouge et en blanc enregistrent une légère augmentation de leur valeur.

L. Barralis

Valeur vénale des vignes (en millier d'euros courants/ha - source : Agreste - SAFER)

Vins d'appellation d'origine protégée	2010	2011	2012	Minima	Maxima	Evolution 2012/2011
Côte d'Or	441,6	471,3	492,7			4,5%
Appellation Bourgogne régionale	31,0	31,0	32,0	11,0	55,0	3,2%
Communales de la Côte de Beaune rouge	250,0	255,0	270,0	94,0	600,0	5,9%
Communales de la Côte de Beaune blanc	520,0	550,0	570,0	163,0	1050,0	3,6%
communales de la Côte de Nuits rouge	450,0	460,0	480,0	100,0	950,0	4,3%
Premier cru rouge	460,0	475,0	500,0	230,0	1700,0	5,3%
Premier cru blanc	1150,0	1205,0	1220,0	290,0	2300,0	1,2%
Grand cru	3200,0	3600,0	3800,0	1800,0	9000,0	5,6%
Nièvre	131,5	131,5	131,3			-0,2%
Pouilly-Fumé	145,0	145,0	145,0	120,0	155,0	0,0%
Coteaux du Giennois	18,0	18,0	16,0	13,0	16,0	-11,1%
Saône et Loire	63,7	64,8	65,2			0,7%
Bourgogne rouge	22,9	22,5	22,5	7,0	35,0	0,0%
Bourgogne aligoté	35,0	35,0	35,0	15,0	40,0	0,0%
Bourgogne Côte Chalonnaise	30,0	30,0	30,0	20,0	35,0	0,0%
Communales de la Côte Chalonnaise rouge	80,6	80,4	84,6	45,0	180,0	5,2%
Communales de la Côte Chalonnaise blanc	86,7	87,8	89,1	55,0	175,0	1,5%
Beaujolais et Beaujolais Villages rouge	11,6	11,6	11,6	8,0	20,0	0,0%
Moulin à Vent et Saint-Amour	86,6	86,6	86,6	53,0	115,0	0,0%
Mâcon rouge	22,0	24,0	24,0	10,0	30,0	0,0%
Mâcon blanc	55,0	57,0	57,0	30,0	75,0	0,0%
Pouilly-Fuissé	200,0	200,0	200,0	185,0	220,0	0,0%
Pouilly-Loché et Vinzelles	105,0	110,0	110,0	70,0	140,0	0,0%
Saint-Véran	100,0	105,0	105,0	80,0	120,0	0,0%
Viré Clessé	87,0	88,0	88,0	70,0	105,0	0,0%
Yonne	131,3	130,9	125,8			-3,9%
Appellation Bourgogne régionale	50,0	50,0	48,0	26,0	60,0	-4,0%
Petit Chablis	75,0	75,0	76,0	60,0	120,7	1,3%
Chablis	150,0	155,0	150,0	108,0	165,0	-3,2%
Chablis premier cru	270,0	280,0	260,0	183,0	280,0	-7,1%

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 (Service de la Statistique et de la Prospective) du Ministère de l'Agriculture et Terres d'Europe (Société de Conseil pour l'Aménagement Foncier et Rural). 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. En effet, à ces niveaux géographiques, il n'y a pas suffisamment de transactions annuelles pour estimer une évolution de prix à structure de marché constante. 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. 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.

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 appellation (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 absolus).

Pour en savoir plus

La valeur vénale des terres agricoles en 2012. Agreste Primeur à paraître.

Le prix des terres : Analyse des marchés fonciers ruraux 2012. Safer édition mai 2013

Site Internet : www.agreste.agriculture.gouv.fr

Site Internet : www.draaf.bourgogne.agriculture.gouv.fr

