

Agreste Bourgogne

Numéro 165 - juin 2014



Valeur vénale des terres 2013 en Bourgogne

Hausse du volume du marché foncier

Le marché foncier reprend des couleurs en Bourgogne en 2013. Ce sont les transactions agricoles et forestières qui progressent en termes de volume. Par contre, les marchés de l'espace résidentiel et de loisirs et de l'espace destiné à l'artificialisation suivent la tendance nationale de dépréciation en valeur comme en volume.

Pour autant, les prix des terres agricoles bourguignonnes demeurent parmi les moins onéreux de France et même le différentiel se creuse.

Les transactions viticoles sont en net repli cette année, ce qui n'empêche pas les prix de toujours s'élever.

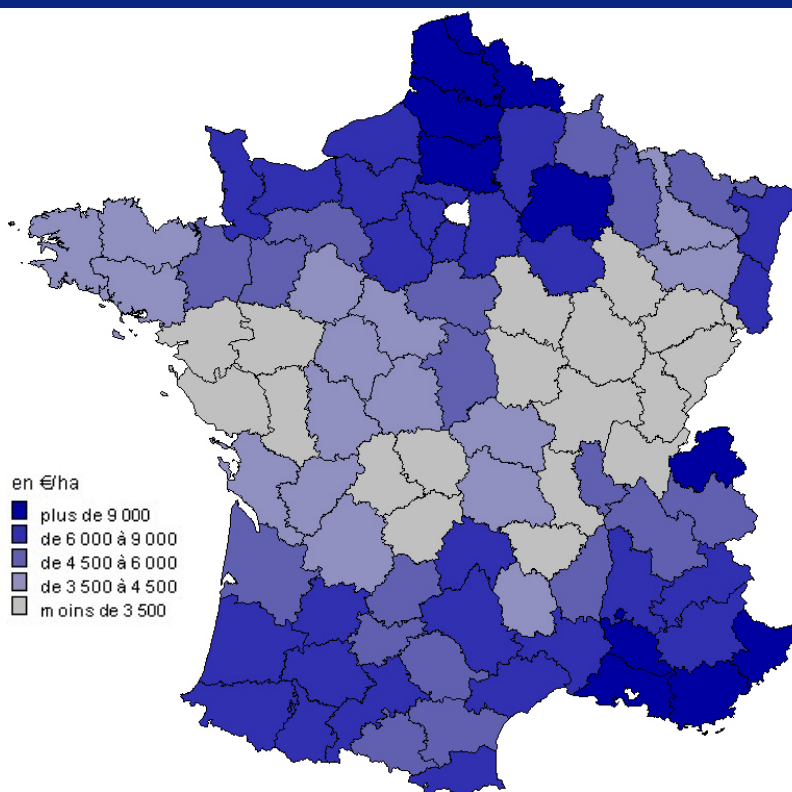
En 2013, le marché foncier de l'espace rural et périurbain en Bourgogne a porté sur 9 000 ventes notifiées pour une surface de 29 429 ha et une valeur de 422 millions d'euros.

Après la stabilisation enregistrée en 2012, le marché progresse à nouveau en termes de surfaces vendues, + 4 % (soit + 1 039 ha). Pour autant, la valeur diminue de 7 %, en raison de la baisse du nombre des transactions viticoles en Bourgogne.

Les transactions de l'espace résidentiel s'amenuisent

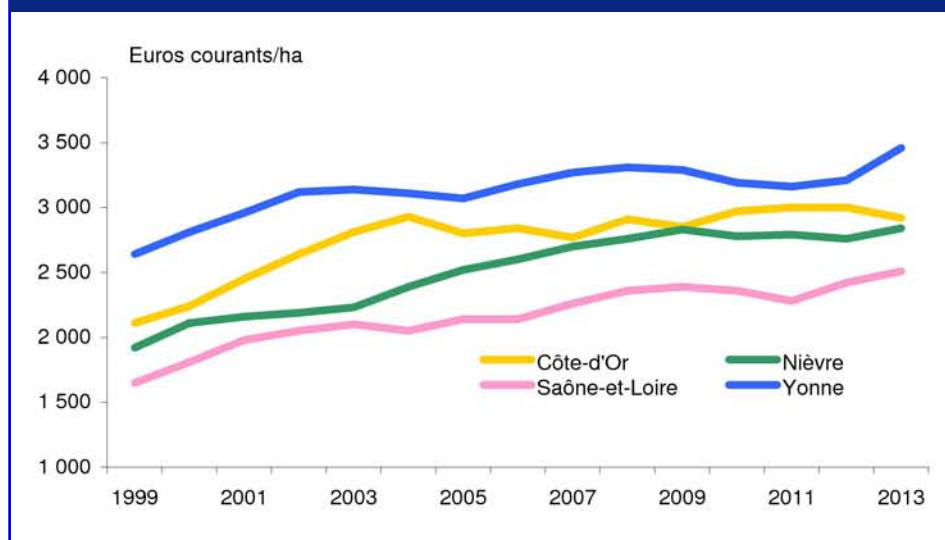
Le marché foncier non agricole est en légère augmentation de 1,7 %, passant à 11 342 ha, loin cependant des 13 971 ha de 2010. Dans le détail, la part forestière atteint 8 755 ha, en progression de 5,6 % au regard de 2012. Pour mémoire, en 2007, les transactions de forêt portaient sur 20 416 ha. Les transactions sur l'espace résidentiel et

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



Valeur vénale des terres et prés par département, en 2013

Baisse du prix des terres (libres) en Côte-d'Or en 2013



Source : SSP - SCAFR

de loisirs ainsi que sur les terres destinées à l'artificialisation sont en recul ; elles totalisent respectivement 1 867 ha soit - 6,3 % et 720 ha soit - 17 % (pour rappel ce segment était de 1 625 ha en 2007). Le marché foncier agricole, quant à lui, augmente en 2013. Les surfaces vendues progressent de 4,9 % et s'établissent à 18 086 ha. A

l'intérieur de ce segment, le marché des vignes régresse de 4,8 % et représente 428 ha.

La valeur des terres et prés augmente sensiblement

En 2013, le prix à l'hectare des terres et prés libres à la vente s'établit en moyenne à 3 170 €/ha en Bourgogne contre une moyenne

nationale à 5 750 €/ha. La Bourgogne avec la Franche-Comté et le Limousin demeure l'une des régions les moins chères. En outre, l'écart se creuse; entre 2012 et 2013, le prix à l'hectare progresse de 6 % en France, pour seulement 2 % en Bourgogne. Caracolent toujours en tête les grandes plaines agricoles du Nord - Pas-de-Calais (12 340 €/ha) et la Provence-Alpes-Côte d'Azur avec sa très forte pression immobilière.

Dans le détail, le prix des terres libres progresse de 8 % dans l'Yonne, de 4 % en Saône-et-Loire et de 3 % dans la Nièvre. A contrario, le prix diminue de 3 % en Côte-d'Or. Les plus fortes hausses, supérieures à 10 %, s'observent sur les petites régions agricoles du « Gatinais Pauvre - Basse Yonne - Champagne Crayeuse », de la « Bresse Chalonnaise » et de la « Côte Viticole et Arrière Côte ». A l'inverse, pour la deuxième année consécutive, la plus forte réduction de la valeur des terres et prés libres à la vente est observée en « Val de

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			
	2011	2012	2013	Evol. 2013/12	2011	2012	2013	Evol. 2013/12
COTE-D'OR	3 000	3 000	2 920	-3%	2 720	2 750	2 680	-3%
Vingeanne - La Plaine	4 710	5 030	5 050	0%	3 930	3 720	3 620	-3%
Val de Saône	3 510	2 780	2 480	-11%	2 710	2 950	2 780	-6%
Morvan - Auxois	2 470	2 430	2 240	-8%	1 970	1 990	1 900	-5%
Plateau Lang., Montagne - Tonnerois - La Vallée	2 610	2 650	2 600	-2%	2 620	2 750	2 740	0%
Côte Viticole et Arrière Côte	2 850	2 680	3 020	13%	1 720	2 300	2 340	2%
NIEVRE	2 790	2 760	2 840	3%	2 440	2 490	2 570	3%
Morvan	2 330	2 320	2 420	4%	1 960	2 000	1 980	-1%
Nivernais Central	3 000	2 870	2 990	4%	2 510	2 670	2 750	3%
Entre Loire et Allier - Sologne Bourbonnaise	2 790	2 860	3 040	6%	2 920	2 890	3 170	10%
Bourgogne Nivernaise - Puisaye	2 990	3 040	2 950	-3%	2 510	2 440	2 490	2%
SAONE-ET-LOIRE	2 280	2 420	2 510	4%	2 080	2 090	2 070	-1%
Charollais - Brionnais	2 640	2 660	2 690	1%	2 490	2 440	2 460	1%
Bresse Chalonnaise	2 750	3 110	3 590	15%	2 200	2 380	2 420	2%
Maconnais - Chalonnais	2 300	2 530	2 390	-6%	2 010	1 990	1 950	-2%
Bresse Louhannaise	2 040	2 150	2 000	-7%	1 620	1 580	1 620	3%
Clunyois - Côte Chalonnaise	2 220	2 480	2 560	3%	1 820	1 770	1 710	-3%
Sologne Bourbonnaise - Autunois - Morvan	2 130	2 240	2 440	9%	2 040	2 080	2 030	-2%
YONNE	3 160	3 210	3 460	8%	2 880	2 920	2 970	2%
Terre Plaine - Morvan	2 480	2 610	2 500	-4%	1 940	1 820	2 160	19%
Plateaux de Bourgogne	2 560	2 680	2 800	4%	2 620	2 550	2 580	1%
Puisaye	3 030	3 140	3 190	2%	2 600	2 890	2 850	-1%
Vallées - Pays d'Othe	3 490	3 410	3 370	-1%	3 120	3 140	3 160	1%
Gatinais Pauvre - Basse Y. - Champ. Crayeuse	3 600	3 690	4 450	21%	3 400	3 480	3 540	2%

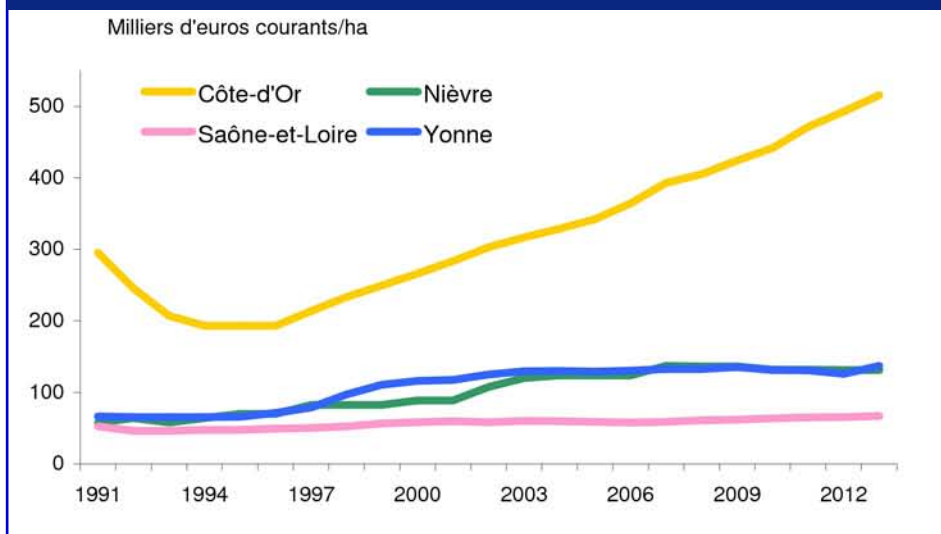
Saône » (- 11 %). La baisse des valeurs est aussi significative en « Auxois - Morvan » et « Bresse Louhannaise ».

Concernant le prix des terres louées, il atteint 2 570 €/ha et gagne 3 % par rapport à 2012 suivant la tendance nationale (4 %). La Côte-d'Or est encore sur une tendance de dépréciation (- 3 %), en raison du recul des prix en « Auxois - Morvan » et « Plateaux Langrois, Montagne - Tonnerois - La Vallée ».

Remontée du prix des vignes dans l'Yonne

En 2013, la valeur vénale des vignes d'appellation d'origine protégée en Bourgogne progresse de 5 % au regard de l'année 2012. Cependant, des disparités s'observent suivant les départements. Ce sont les vignes d'appellations de l'Yonne qui connaissent la plus forte progression, + 9 % en moyenne, contre-balançant la baisse de 7 %

Le prix des vignes progresse toujours



Source : Agreste - SAFER

enregistrée en 2012. C'est dans le vignoble de Saône-et-Loire que l'évolution des cours des vignes est le plus hétérogène ; ainsi le prix des vignes de Bourgogne Rouge augmente de 21 % alors que celles de Bourgogne Aligoté s'affaiblissent de 14 %. En Côte-d'Or, les prix aug-

mentent toujours (+ 5 %), quelles que soient les appellations. Pour mémoire, en Bourgogne, les transactions de vignes représentent de l'ordre de 2 % des surfaces du marché foncier agricole pour 33 % de la valeur.

L. Barralis

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

Vins d'appellation d'origine protégée	2 011,0	2 012,0	2 013,0	Minima	Maxima	Evolution 2013/2012
Côte-d'Or	471,3	492,7	515,6			5%
Appellation Bourgogne régionale	31,0	32,0	34,0	11,0	60,0	6%
Communales de la Côte de Beaune rouge	255,0	270,0	280,0	98,0	650,0	4%
Communales de la Côte de Beaune blanc	550,0	570,0	590,0	165,0	1 080,0	4%
Communales de la Côte de Nuits rouge	460,0	480,0	500,0	102,0	980,0	4%
Premier cru rouge	475,0	500,0	525,0	230,0	1 800,0	5%
Premier cru blanc	1 205,0	1 220,0	1 270,0	310,0	2 500,0	4%
Grand cru	3 600,0	3 800,0	4 000,0	2 000,0	9 500,0	5%
Nièvre	131,5	131,3	131,3			0%
Pouilly-Fumé	145,0	145,0	145,0	120,0	155,0	0%
Coteaux du Giennois	18,0	16,0	16,0	12,0	25,0	0%
Saône-et-Loire	64,8	65,2	66,6			2%
Bourgogne rouge	22,5	22,5	27,2	7,0	35,0	21%
Bourgogne aligoté	35,0	35,0	30,0	15,0	35,0	-14%
Bourgogne Côte Chalonnaise	30,0	30,0	30,0	15,0	35,0	0%
Communales de la Côte Chalonnaise rouge	80,4	84,6	95,0	45,0	200,0	12%
Communales de la Côte Chalonnaise blanc	87,8	89,1	91,2	55,0	175,0	2%
Beaujolais et Beaujolais Villages rouge	11,6	11,6	11,7	8,0	20,0	1%
Moulin à Vent et Saint-Amour	86,6	86,6	86,5	53,0	115,0	0%
Mâcon rouge	24,0	24,0	24,0	10,0	30,0	0%
Mâcon blanc	57,0	57,0	57,0	30,0	75,0	0%
Pouilly-Fuissé	200,0	200,0	200,0	185,0	220,0	0%
Pouilly-Loché et Vinzelles	110,0	110,0	110,0	70,0	140,0	0%
Saint-Véran	105,0	105,0	105,0	80,0	120,0	0%
Viré Clessé	88,0	88,0	90,0	70,0	105,0	2%
Yonne	130,9	125,8	137,1			9%
Appellation Bourgogne régionale	50,0	48,0	50,0	25,0	60,0	4%
Petit Chablis	75,0	76,0	80,0	62,0	91,0	5%
Chablis	155,0	150,0	158,0	113,0	160,0	5%
Chablis premier cru	280,0	260,0	316,0	300,0	370,0	22%

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 2013. Agreste Primeur à paraître.

Le prix des terres : Analyse des marchés fonciers ruraux 2013. Safer édition mai 2014

www.agreste.agriculture.gouv.fr

www.draaf.bourgogne.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/vd2811_petitesregions_agricoles_cle4e4f7e.pdf

