



# ÉTUDES | BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ

SEPTEMBRE 2022 N°56

### Valeur vénale des terres 2021 en Bourgogne-Franche-Comté

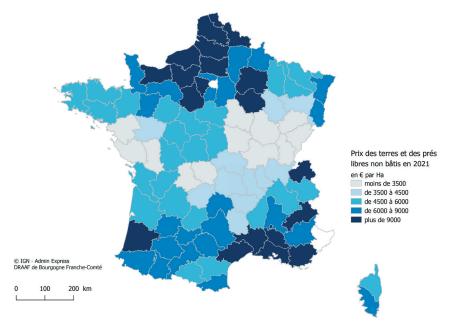
# Le marché foncier en 2021 est stimulé par la reprise économique

Cette année en Bourgogne-Franche-Comté, les transactions sur le marché des terres de l'espace rural et péri-urbain sont en augmentation. Que ce soit le marché agricole, forestier ou celui de l'espace destiné à l'artificialisation, les volumes des échanges sont en hausse. Le marché des maisons à la campagne est particulièrement dynamique. Bien que les prix des terres et prés agricoles de Bourgogne-Franche-Comté soient les moins chers de France, ils fléchissent encore. Quant au prix des vignes, celui-ci poursuit sa progression, toujours porté par les appellations prestigieuses de Côte-d'Or et de l'Yonne, mais aussi cette année par la hausse du prix des vignes du Jura.

En France, en 2021, le marché des espaces naturels (terres et prés, vignes, forêts) connaît un fort rebond. Les hausses, aussi bien pour le nombre de transactions, que pour la surface, s'approchent de 20 %. Quant à la valeur, l'augmentation dépasse allègrement les 20 %. La crise du covid qui avait pesé sur les transactions en 2020 est oubliée. La vague de départ à la retraite des exploitants se poursuit et les taux d'intérêts réels demeurent négatifs. Le marché des maisons à la campagne, qui avait été seulement freiné l'an passé, continue à progresser (+ 21 % en nombre et en surface). Finalement, le marché de l'urbanisation enregistre un essor supérieur au simple rattrapage de 2020. La surface artificialisée en 2021 atteint une valeur inégalée depuis 10 ans.

La Bourgogne-Franche-Comté suit la tendance nationale. Le marché de l'espace rural repart à la hausse et atteint des chiffres inédits en nombre de transactions (+ 20 %), en superficies vendues (+ 15 %) et en valeurs (+ 28 %). Ainsi, le marché du foncier rural

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



Source : Agreste - SSP - Safer

notifié en 2021 représente 25 303 transactions pour une surface de 56 638 hectares et une valeur de 1 693 442 millions d'euros. Le marché agricole, à lui seul, représente 62% des surfaces échangées alors que le marché des maisons à la campagne agit sur 53 % de la valeur global du marché de l'espace rural.

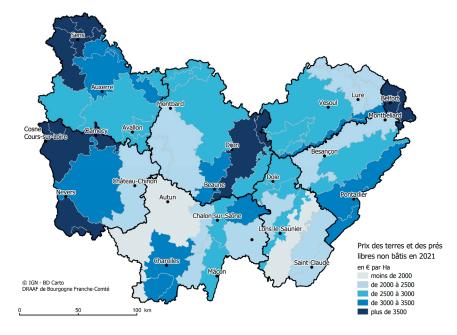
À l'échelle des départements, la hausse des trois indicateurs est généralisée. Pour les transactions, les augmentations sont à deux chiffres et les plus importantes sont enregistrées en Haute-Saône, en Côte-d'Or et dans l'Yonne (respectivement +27%, +26% et +24%).

Concernant les surfaces échangées, les évolutions sont plus nuancées. Dans la Nièvre, elles sont pratiquement stables (+ 2%), elles progressent moindrement dans le Doubs (+ 6 %) et la Côte-d'Or (+ 9 %), mais gravissent dans l'Yonne (+ 31 %).

S'agissant de la valeur globale des transactions, étroitement corrélée avec le marché résidentiel, la hausse la plus faible est relevé dans le Nièvre (+ 10 %) alors qu'elle atteint + 43 % dans l'Yonne.

Sur le marché agricole (vignes, terres et prés), le volume des transactions dépasse les 8 000 notifications (+ 13 %) pour une surface totale de 35 328 ha soit 1,38 % de la surface agricole utile de la région. En valeur, ces ventes atteignent 416 millions d'euros, soit une hausse de 17 %. L'acquisition de ces surfaces est réalisée à 74 % par des exploitants agricoles (personnes physiques ou sociétés), 13 800 ha ont été acquis par les fermiers en place. Finalement, 1 300 transactions

**Figure 2. Les terre**s les moins onéreuses de France se trouvent en Saône-et-Loire et dans le Jura



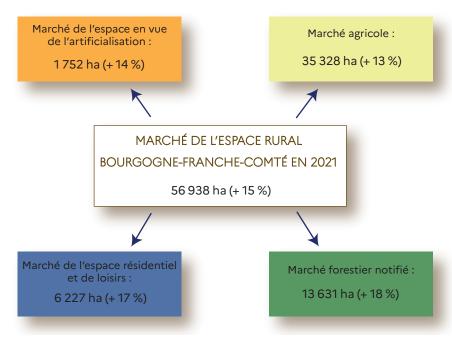
Source : Agreste - SSP - Safer

pour 6 250 ha sont réalisées au profit de personnes morales agricoles (EARL, GAEC...) ou non (SCI...).

La part des ventes biens occupés reste majoritaire et représente 56 % des échanges. C'est aussi un marché de petits parcellaires : 42 % des transactions concernent des biens de moins d'un hectare et 38 % entre 1 et 5 ha. Pour autant, la pression foncière demeure forte avec, en moyenne, 2,7 candidats par lot (contre une concurrence de 2,5 candidats en France).

Le volume transactions sur le marché des vignes qui atteint

Figure 3. La segmentation du marché de l'espace rural



Source: Agreste - SAFER Bourgogne-Franche-Comté

508 hectares est pratiquement stable par rapport à l'année dernière. Cependant, la vente aux personnes morales est en progression, elle représente 30 % des actes pour 45 % des surfaces et 85 %de la valeur. Nonobstant, qu'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 et régulé. La loi dite Sempastous du 23 décembre 2021 devra permettre d'assurer la transparence et la régulation du marché sociétaire avec un dispositif de contrôle administratif

En 2021, le marché forestier atteint 13 631 hectares, en augmentation de 2 000 ha par rapport à 2020 pour un montant de 99,3 millions d'euros. Les ventes de moins de 5 ha représente 80% des transactions. Mais 40 ventes de massifs de plus de 50 ha englobent 40 % du marché en surface et plus de la moitié de la valeur. Les achats par les personnes morales atteignent 6 000 ha pour 49 millions d'euros.

Le marché des maisons à la campagne, qui n'avait pas connu d'aléas en raison de la crise du covid en 2020, poursuit sa progression. Le nombre de vente a très fortement augmenté (+ 21 %). La valeur d'un lot moyen passant de 142 400 € en 2020 à 152 700 € cette année.

Le marché en vue de l'artificialisation s'accroit de plus de 200 ha cette année, se fixant ainsi à 1 752 ha et demeure en dessous de la plus haute surface consommée (1851 ha en 2018). La hausse de surface urbanisée atteint donc

14 % en région contre 23 % en France.

En 2021, la valeur vénale des terres et prés, libres à la vente sont en baisse, de - 4,7 % en Bourgogne-Franche-Comté contre - 2,3 % en moyenne France. Elle demeure donc la plus faible de France, avec 2 830 €/ha en région bien en deçà de la moyenne métropolitaine (5 940 €/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 ou encore par une pression foncière limitée. Entre 2010 et 2021, le prix des terres et prés libres à la vente a progressé de 71 % en France Métropolitaine, hors Corse, mais de seulement 23 % en Bourgogne-Franche-Comté.

En région, les terres les moins chères se situent dans le Jura (2 390 €/ha) et en Saône-et-Loire (2 400 €/ha). Aussi, le prix affiché dans le « Sud-Jura » est de 1 980 €/ha, et dans la « Sologne Bourbonnaise-Autunois-Morvan» de 2 000 €/ha. À l'inverse, l'est de la Côte-d'Or « Vingeanne-La Plaine », le « Sénonais-Gâtinais » au nord de l'Yonne, la « Bourgogne Nivernaise-Puisaye », mais aussi le Territoire de Belfort concentrent les terres les plus onéreuses. Celles-ci se trouvent non seulement dans les zones de plaine ayant un fort potentiel agronomique mais aussi aux endroits où la pression urbaine est la plus forte.

Cette année, on observe une forte réévaluation des terres et prés libres à la vente pour le « Morvan-Auxois » (+ 23 %) en Côte-d'Or, le « Mâconnais-Chalonnais » (+ 22 %), la « Haut-Jura » (+ 19 %), la « Côte Viticole

et Arrière-Côte de Bourgogne » (+14%) et la « Terre Plaine-Morvan » de l'Yonne (+12%). Inversement, les « Plateaux de Bourgogne » de l'Yonne, la « Plaine Grayloise » de Haute-Saône affiche les plus fortes baisses (respectivement -11% et -10%).

Le prix des terres et prés loués est aussi le plus faible de France avec 2 560 €/ha. Viennent ensuite les région Auvergne-Rhône-Alpes et Pays de la Loire. En France métropolitaine hors Corse, il s'établit à 4 910 €/ha (2 080 € audessus des terres libres à la vente de Bourgogne-France-Comté).

En 2020, la valeur vénale moyenne des vignes dans les cinq départements viticoles de notre région progresse de 4 % par rapport à 2020 en s'établissant à 306 700 €/ha. Avec 790 000 €/ha en moyenne, les vignes AOP de Côte-d'Or caracolent en tête. Les Grands Crus demeurent les vignes les plus onéreuses de France, avec 7,07 millions d'euros à l'ha. Ils restent plus que jamais la cible privilégiée d'investisseurs. 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. Cette année, les hausses les plus fortes sur les prix sont relevées dans le Jura, les appellations progressent en moyenne de 11 %. Toutefois la pression demeure forte dans l'Yonne et en Côted'Or, pour lesquels les prix augmentent de 7% et 4%.

Pour la Nièvre et la Saôneet-Loire, la tendance est à la stabilité.

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

Petites régions agricoles	2000	2020	2021	Évolution 2021/2020
COTE-D'OR	2 240	2 810	3 060	9%
VINGEANNE - LA PLAINE	3 010	5 000	5 040	1%
VAL DE SAONE	2 150	2 420	2 670	10%
MORVAN - AUXOIS	1 790	1 970	2 430	23%
PLATEAU ET VALLEE DU CHATILLON	2 170	2 670	2 770	4%
COTE VITICOLE ET - ARRIERE-COTE DE BOURGOGNE	2 900	2 740	3 120	14%
DOUBS	2 200	2 730	2 890	6%
ZONE DES PLAINES ET DES BASSES VALLEES	2 060	2 340	2 460	5%
MONTAGNE DU JURA - PLATEAUX SUPERIEURS DU JURA -	2 030	2 890	3 210	11%
PLATEAUX MOYENS DU JURA	2 520	2 830	2 790	-1%
JURA	1 650	2 330	2 390	3%
VIGNOBLE DU JURA	1 570	2 450	2 530	3%
BRESSE	1 440	2 300	2 270	-1%
DEUXIEME PLATEAU	1 510	2 240	2 340	4%
HAUT-JURA	1 590	1 970	2 350	19%
NORD JURA	2 140	2 990	2 930	-2%
SUD JURA	1 490	1 810	1 980	9%
NIEVRE	2 110	3 210	3 300	3%
MORVAN	1 780	2 360	2 480	5%
NIVERNAIS CENTRAL	2 180	3 460	3 440	-1%
ENTRE LOIRE ET ALLIER - SOLOGNE BOURBONNAISE	2 150	3 420	3 540	4%
BOURGOGNE NIVERNAISE - PUISAYE	2 310	3 670	3 890	6%
HAUTE-SAONE	1 790	2 490	2 580	4%
REGION VOSGIENNE ET SOUS VOSGIENNE	1 680	2 110	2 230	6%
REGION DES PLATEAUX	1 760	2 360	2 530	7%
PLAINE GRAYLOISE	1 970	3 180	2 860	-10%
PLAINES ET BASSES-VALLEES DU DOUBS ET - TROUEE DE BELFORT	2 020	3 300	3 300	0%
SAONE-ET-LOIRE	1 810	2 410	2 400	0%
CHAROLLAIS - BRIONNAIS	2 240	3 080	3 030	-2%
BRESSE CHALONNAISE	1 900	3 080	3 150	2%
MACONNAIS - CHALONNAIS	2 050	2 350	2 870	22%
BRESSE LOUHANNAISE	1 440	2 090	2 140	2%
CLUNYSOIS - COTE CHALONNAISE	1 790	2 250	2 210	-2%
SOLOGNE BOURBONNAISE - AUTUNOIS - MORVAN	1 640	2 140	2 000	-7%
YONNE	2 810	3 280	3 230	-2%
TERRE PLAINE - MORVAN	2 080	2 570	2 870	12%
PLATEAUX DE BOURGOGNE	2 410	2 820	2 510	-11%
PUISAYE	2 310	3 030	2 840	-6%
VALLEES - PAYS D'OTHE	2 910	3 280	3 340	2%
SENONAIS - GATINAIS	3 640	3 950	4 040	2%
TERRITOIRE-DE-BELFORT	3 120	3 500	3 580	2%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	2 300	2 970	2 830	-5%
France METROPOLITAINE Hors CORSE	3 480	6 080	5 940	-2%

Source: Agreste - SSP-SCAFR

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

Vins d'appellation d'origine Protégée	2019	2020	2021	Minima	Maxima	Évolution 2021/2020
COTE-D'OR	735	760	790			4%
Appellation Bourgogne Régionale	45	47	50	16	81	6%
Communales Côte de Beaune rouge	341	350	363	140	850	4%
Communales Côte de Beaune blanc	775	798	820	208	1500	3%
Communales Côte de Nuits rouge	640	660	685	140	1275	4%
Premier cru rouge	710	730	755	310	2375	3%
Premier cru blanc	1650	1690	1740	438	3110	3%
Grand cru	6500	6765	7075	2995	16500	5%
JURA	36	36	40			11%
Côtes du Jura	27	27	30	10	35	11%
l'Etoile	25	25	30	10	35	20%
Arbois	45	45	50	20	150	11%
Château-Chalon	50	50	55	30	60	10%
NIEVRE	140	142	142			0%
Pouilly-Fumé	155	157	157	130	180	0%
Coteaux du Giennois	17	18	18	14	28	0%
SAÔNE-ET-LOIRE	80	79	80			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%
Communales Côte Chalonnaise rouge	110	110	112	45	200	2%
Communales Côte Chalonnaise blanc	110	110	110	60	200	0%
Beaujolais et Beaujolais Villages rouge	12	12	12	5	20	0%
Moulin à Vent et Saint-Amour	100	100	100	53	130	0%
Mâcon rouge	28	28	28	10	35	0%
Mâcon blanc	70	70	70	30	82	0%
Pouilly-Fuissé	240	240	240	185	260	0%
Pouilly-Loché et Vinzelles	110	110	110	70	145	0%
Saint-Véran	135	135	135	100	150	0%
Viré-Clessé	115	115	120	80	132	4%
YONNE	158	161	173			7%
Appellation Bourgogne Régionale	55	55	56	30	61	2%
Petit Chablis	90	91	105	92	128	15%
Chablis	175	181	201	143	223	11%
Chablis premier cru	400	400	400			0%

#### 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).

## www.agreste.agriculture.gouv.fr

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 Mél : srise.draaf-bourgogne-franche-comte@agriculture.fr

Tél: 03 39 59 42 12

Directeur : Marie-Jeanne Fotré-Muller Directeur de la publication : Florent Viprey

Rédacteur : Laurent Barralis Composition : Yves Lebeau Dépot légal : À parution ISSN : 2681-9031

© Agreste 2022