

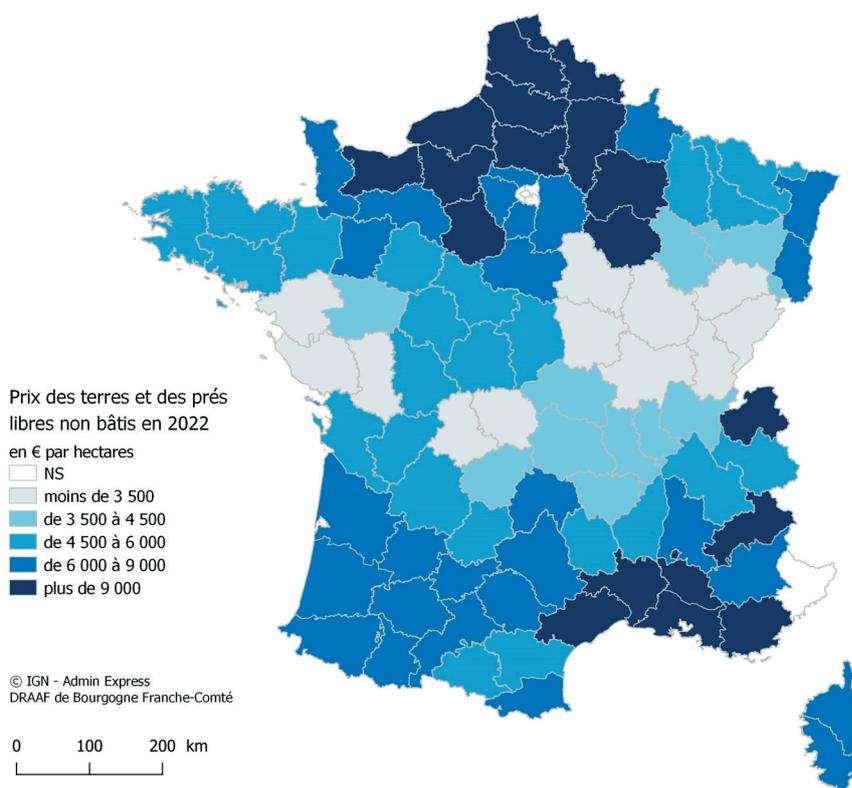
## Valeur vénale des terres 2022 en Bourgogne-Franche-Comté

# Le marché foncier en 2022 connaît des évolutions différenciées

Après une année 2021 euphorique sur l'ensemble des marchés de l'espace rural, l'année 2022 est plus nuancée. Ainsi, en Bourgogne-Franche-Comté, le nombre de transactions sur le marché des terres de l'espace rural et péri-urbain est stable, avec une légère progression des surfaces au regard de 2021. Les marchés agricoles et forestiers demeurent en hausse, en termes de notifications et de surfaces. Par contre, les marchés de l'espace destiné à l'artificialisation, et de l'espace résidentiel et de loisirs, sont en replis. Les prix des terres et prés agricoles de Bourgogne-Franche-Comté progressent cette année, mais demeurent, et de loin, les moins chers de France. Le prix des vignes poursuit sa forte progression sous l'influence des appellations prestigieuses de Côte-d'Or.

En France, le marché des espaces naturels (terres et prés, vignes, forêts) enregistre globalement une progression sur les 3 indicateurs que sont le nombre de transactions (+ 1,5 %), la surface (+ 2,7 %) et la valeur (+ 4.3 %). Toutefois, ces hausses sont loin des 20 % affichés l'an passé. Le marché des terres et prés, même s'il poursuit sa progression à un rythme moins soutenu, établit de nouveaux records : plus de 106 000 transactions, avec plus de 480 000 ha et pour plus de 7 milliards d'euros. Pour le marché des vignes, les transactions et les surfaces établissent aussi de nouvelles performances, mais avec une contraction de la valeur (-7,9%). Concernant le marché forestier, la diminution des transactions dissimule la progression des surfaces échangées (+ 2.2 %) portée par l'essor des ventes de grands massifs (plus de 100 ha) qui progresse de 14 %. Le marché des maisons à la campagne, connaît une

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



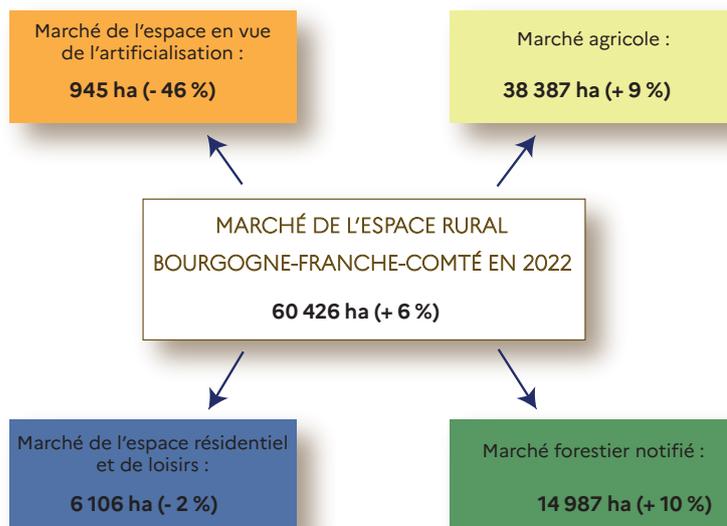
Source : Agreste - SSP - Safer

inversion de tendance : alors que le nombre de transactions avait progressé de 14 % entre 2018 et 2021, il recule de 12 % en 2022. Le redressement rapide des taux d'intérêt en 2022 et la limitation des octrois de crédits immobiliers freinent mécaniquement les ventes. Finalement, le marché de l'urbanisation se contracte fortement en 2022, le nombre de transactions diminue de 37 % et la surface de 46 %, pour passer sous la barre des 20 000 ha, un niveau plancher depuis 30 ans.

La Bourgogne-Franche-Comté se rapproche de la tendance nationale. Le marché de l'espace rural est stable en nombre de transactions, et progresse en superficies vendues (+ 6 %) et en valeurs (+ 1 %). Ainsi, le marché du foncier rural notifié en 2022 représente 25 194 transactions pour une surface de 60 426 hectares et une valeur de 1 718 millions d'euros. Le marché agricole, à lui seul, représente 59 % des surfaces échangées et les forêts 25 % alors que le marché des maisons à la campagne correspond à 51 % de la valeur globale du marché de l'espace rural.

À l'échelle des départements, les évolutions sont plus différenciées. Le nombre de transactions progresse dans la Nièvre (+ 7 %) et le Jura (+ 4 %), recule en Côte-d'Or, Saône-et-Loire et dans le Territoire de Belfort. Les surfaces échangées s'accroissent en Côte-d'Or (+ 16 %), dans la Nièvre (+ 14 %), en Saône-et-Loire (+ 8 %) et dans le Doubs (+ 6 %). Finalement, la valeur globale des transactions progresse pour différentes raisons : dans la Nièvre (+ 22 %) et en Haute-Saône (+ 11 %) à la faveur du marché forestier et du marché agricole dans une moindre mesure ; dans l'Yonne (+ 16 %) davantage en raison de la progression de la valeur du marché agricole (cultures spéciales) ; enfin, dans le Territoire de Belfort (+ 14 %) par l'augmentation de la valeur des marchés de l'urbanisation et de l'espace résidentiel. Seule la Côte-d'Or connaît

**Figure 2.** La segmentation du marché de l'espace rural



Source: Agreste - SAFER Bourgogne-Franche-Comté

une diminution nette de la valeur de son marché de l'espace rural (-23 %), par une division par plus de 4 de la valeur du marché de l'urbanisation, une baisse de 40 % de celle du marché des vignes et non compensée par la progression des autres marchés.

Sur le marché agricole (vignes, terres et prés, cultures spéciales), le volume des transactions dépasse les 8 600 notifications (+ 5 %) pour une surface totale de 38 387 ha soit 1,5 % de la surface agricole utile de la région. En valeur, ces ventes atteignent 431 millions d'euros, soit une hausse de 4 %. L'acquisition de ces surfaces est réalisée à 73 % par des exploitants agricoles (personnes physiques ou sociétés) ; 15 000 ha ont été acquis par les fermiers en place. Finalement, 1 500 transactions pour 8 025 ha sont réalisées au profit de personnes morales agricoles (EARL, GAEC...) ou non (SCI...), en hausse par rapport à 2021.

La part des ventes de biens occupés reste majoritaire et représente 55 % des échanges. C'est aussi un marché de petits parcellaires : 42 % des transactions concernent des biens de moins d'un hectare et 38 % ont entre 1 et 5 ha. Pour autant, la pression foncière demeure

forte avec, en moyenne, 3,9 candidats par lot (contre une concurrence de 2,7 candidats en France).

Le volume des transactions sur le marché des vignes atteint 473 hectares et est en recul par rapport à l'année dernière. La vente aux personnes morales est toujours en progression, elle représente 31 % des actes pour 50 % des surfaces et 78 % de la valeur. Toutefois, 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 Semptastous du 23 décembre 2021 devra permettre d'assurer la transparence et la régulation du marché sociétaire avec un dispositif de contrôle administratif. Ainsi en 2022, le marché des parts sociales représente 1171 transactions (+ 50 % par rapport à 2021) pour un montant de 218 millions d'euros (+ 70 %). Ces fortes augmentations viennent très probablement par anticipation de l'application de la loi.

En 2022, le marché forestier atteint 14 987 hectares, en augmentation de 1 350 ha par rapport à 2021 pour un montant de 158 millions d'euros (+ 60 %). Les ventes de moins de 5 ha

représentent 80 % des transactions. Mais 48 ventes de massifs de plus de 50 ha englobent 45 % du marché en surface et 63 % de la valeur.

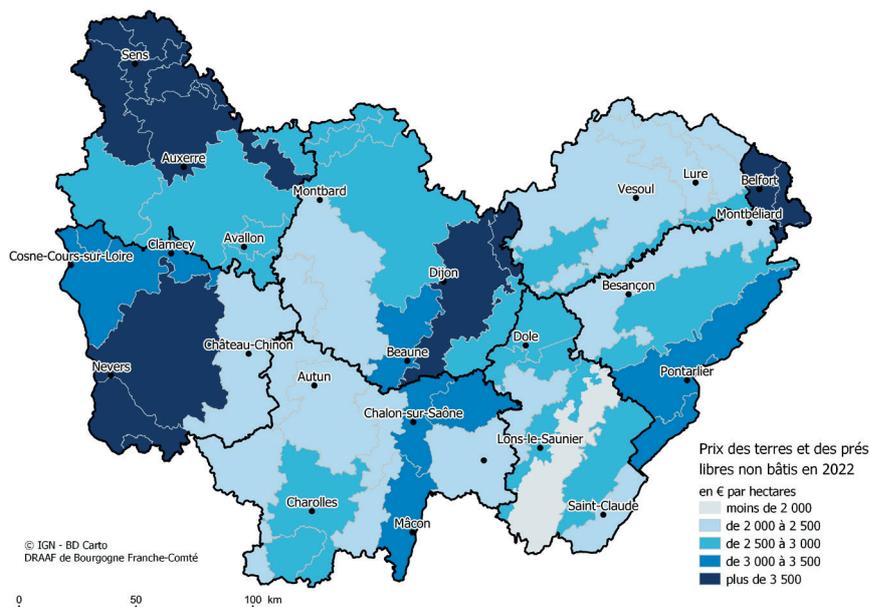
Le marché des maisons à la campagne, qui avait connu un engouement avec la crise du covid, se contracte cette année. Le nombre de ventes diminue (- 5 %). Toutefois, la valeur d'un lot moyen progresse, passant de 152 700 € en 2021 à 158 300 €. A contrario, le marché des espaces de loisirs se renforce cette année (+ 12 % en nombre de transactions, + 9 % en surface et + 46 % en valeur). L'intérêt des acquéreurs pour ce type de biens, d'une surface moyenne de 3 400 m<sup>2</sup>, a été renforcé depuis la crise sanitaire.

Le marché en vue de l'artificialisation diminue brusquement de 800 ha cette année (- 46 %), correspondant à 945 ha. Depuis 2007, ce marché connaît des évolutions erratiques, mais jamais un tel revirement n'a été enregistré. En France, qui présente la même évolution (- 46 % en surface), l'analyse des transactions montrent que cette tendance affecte de la même manière les achats par les particuliers que les personnes morales (- 35 %) et plus lourdement la commande publique (- 51 %).

En 2022, la valeur vénale des terres et prés, libres à la vente, sont en hausse, de 4,2 % en Bourgogne-Franche-Comté contre 3,2 % en moyenne France. Elle demeure, pour autant, la plus faible de France, avec 2 950 €/ha en région, bien en deçà de la moyenne métropolitaine (6 130 €/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 2022, le prix des terres et prés libres à la vente a progressé de 23 % en France métropolitaine, hors Corse, mais de seulement 6 % en

**Figure 3.** En moyenne, les terres du Jura et de Saône-et-Loire sont les moins onéreuses de France



Source : Agreste - SSP - Safer

Bourgogne-Franche-Comté. En région, les terres les moins chères se situent dans le Jura (2 400 €/ha de moyenne) et en Saône-et-Loire (2 430 €/ha). Aussi, le prix affiché dans le « Sud-Jura » est de 1 980 €/ha, et dans la « Sologne Bourbonnaise-Autunois-Morvan » de 2 030 €/ha. À l'inverse, l'est de la Côte-d'Or « Vingeanne-La Plaine » (5 260 €/ha), le « Sénonais-Gâtinais » (4 250 €/ha) au nord de l'Yonne, le Territoire de Belfort présentent les terres les plus onéreuses. Celles-ci se trouvent non seulement dans les zones de plaine 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 les « Plateaux de Bourgogne » (+ 14 %), le « Val de Saône » (+ 10 %), le « Haut-Jura » (+ 10 %) et la « Bresse Chalonnaise » (+ 10 %). Inversement, les « Plaines et Basses Vallées du Doubs » (- 18 %) et la « Bourgogne Nivernaise – Puisaye » (- 14 %) affichent les plus fortes baisses.

Le prix des terres et prés loués est aussi le plus faible de France avec 2 650 €/ha en région contre 5 060 €. Les terres louées en France sont donc 2 110 € au-

dessus des terres libres à la vente en Bourgogne-France-Comté.

En 2022, la valeur vénale moyenne des vignes dans les cinq départements viticoles de notre région progresse de 10 % par rapport à 2021 en s'établissant à 336 100 €/ha, sous la pression des appellations de Côte-d'Or (887 000 €/ha en moyenne). Les Grands Crus demeurent les vignes les plus onéreuses de France, même s'il est impossible dorénavant de traduire ce marché par une dominante à l'hectare, du fait du nombre de transactions limitées, de beaucoup de variabilité suivant les appellations et surtout par des achats de domaine dans leur totalité par des 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. Le prix des vignes des appellations du Jura, de la Nièvre, de Saône-et-Loire et de l'Yonne sont stables cette année, à l'exception des appellations Pouilly-Fumé (58), Pouilly-Fuissé (71), Saint-Véran et Chablis premier Cru.

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

<b>Petites régions agricoles</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Évolution 2022/2021</b>
<b>COTE-D'OR</b>	<b>2 810</b>	<b>3 060</b>	<b>3 100</b>	<b>1%</b>
VINGEANNE - LA PLAINE	5 000	5 040	5 260	4%
VAL DE SAONE	2 420	2 670	2 940	10%
MORVAN - AUXOIS	1 970	2 430	2 370	-2%
PLATEAU ET VALLEE DU CHATILLON	2 670	2 770	2 800	1%
COTE VITICOLE ET - ARRIERE-COTE DE BOURGOGNE	2 740	3 120	3 200	3%
<b>DOUBS</b>	<b>2 730</b>	<b>2 890</b>	<b>2 870</b>	<b>-1%</b>
ZONE DES PLAINES ET DES BASSES VALLEES	2 340	2 460	2 360	-4%
MONTAGNE DU JURA - PLATEAUX SUPERIEURS DU JURA - PLATEAUX MOYENS DU JURA	2 890	3 210	3 100	-3%
<b>JURA</b>	<b>2 330</b>	<b>2 390</b>	<b>2 400</b>	<b>0%</b>
VIGNOBLE DU JURA	2 450	2 530	2 510	-1%
BRESSE	2 300	2 270	2 380	5%
DEUXIEME PLATEAU	2 240	2 340	2 570	10%
HAUT-JURA	1 970	2 350	2 230	-5%
NORD JURA	2 990	2 930	2 840	-3%
SUD JURA	1 810	1 980	1 890	-5%
<b>NIEVRE</b>	<b>3 210</b>	<b>3 300</b>	<b>3 220</b>	<b>-2%</b>
MORVAN	2 360	2 480	2 400	-3%
NIVERNAIS CENTRAL	3 460	3 440	3 580	4%
ENTRE LOIRE ET ALLIER - SOLOGNE BOURBONNAISE	3 420	3 540	3 570	1%
BOURGOGNE NIVERNAISE - PUISAYE	3 670	3 890	3 350	-14%
<b>HAUTE-SAONE</b>	<b>2 490</b>	<b>2 580</b>	<b>2 510</b>	<b>-3%</b>
REGION VOSGIENNE ET SOUS VOSGIENNE	2 110	2 230	2 320	4%
REGION DES PLATEAUX	2 360	2 530	2 470	-2%
PLAINE GRAYLOISE	3 180	2 860	2 920	2%
PLAINES ET BASSES-VALLEES DU DOUBS ET - TROUEE DE BELFORT	3 300	3 300	2 720	-18%
<b>SAONE-ET-LOIRE</b>	<b>2 410</b>	<b>2 400</b>	<b>2 430</b>	<b>1%</b>
CHAROLLAIS - BRIONNAIS	3 080	3 030	2 990	-1%
BRESSE CHALONNAISE	3 080	3 150	3 460	10%
MACONNAIS - CHALONNAIS	2 350	2 870	3 050	6%
BRESSE LOUHANNAISE	2 090	2 140	2 090	-2%
CLUNYSOIS - COTE CHALONNAISE	2 250	2 210	2 170	-2%
SOLOGNE BOURBONNAISE - AUTUNOIS - MORVAN	2 140	2 000	2 030	2%
<b>YONNE</b>	<b>3 280</b>	<b>3 230</b>	<b>3 420</b>	<b>6%</b>
TERRE PLAINE - MORVAN	2 570	2 870	2 550	-11%
PLATEAUX DE BOURGOGNE	2 820	2 510	2 870	14%
PUISAYE	3 030	2 840	2 750	-3%
VALLEES - PAYS D'OTHE	3 280	3 340	3 630	9%
SENONAIS - GATINAIS	3 950	4 040	4 250	5%
<b>TERRITOIRE-DE-BELFORT</b>	<b>3 500</b>	<b>3 580</b>	<b>3 610</b>	<b>1%</b>
<b>BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE</b>	<b>2 970</b>	<b>2 830</b>	<b>2 950</b>	<b>4%</b>
<b>France METROPOLITAINE Hors CORSE</b>	<b>6 080</b>	<b>5 940</b>	<b>6 130</b>	<b>3%</b>

Source: Agreste-SAFER

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

Vins d'appellation d'origine Protégée	2020	2021	2022	Minima	Maxima	Évolution 2022/2021
<b>COTE-D'OR</b>	<b>760</b>	<b>790</b>	<b>887</b>	--	--	<b>12%</b>
Appellation Bourgogne Régionale	47	50	54	28	105	8%
Communales Côte de Beaune rouge	350	363	390	210	1 150	7%
Communales Côte de Beaune blanc	798	820	880	350	1 650	7%
Communales Côte de Nuits rouge	660	685	753	165	1 650	10%
Premier cru rouge	730	755	870	460	4 600	15%
Premier cru blanc	1 690	1 740	2 000	460	4 700	15%
Grand cru	6 765	7 075	ns	1 750	17 500	
<b>JURA</b>	<b>36</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	--	--	<b>0%</b>
Côtes du Jura	27	30	30	15	40	0%
l'Etoile	25	30	30	20	40	0%
Arbois	45	50	50	25	65	0%
Château-Chalon	50	55	55	30	60	0%
<b>NIEVRE</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>145</b>	--	--	<b>2%</b>
Pouilly-Fumé	157	157	160	120	179	2%
Coteaux du Giennois	18	18	18	14	28	0%
<b>SAONE-ET-LOIRE</b>	<b>79</b>	<b>80</b>	<b>82</b>	--	--	<b>2%</b>
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	112	112	45	200	0%
Communales Côte Chalonnaise blanc	110	110	110	50	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	85	0%
Pouilly-Fuissé	240	240	260	185	320	8%
Pouilly-Loché et Vinzelles	110	110	110	70	145	0%
Saint-Véran	135	135	140	100	150	4%
Viré-Clessé	115	120	130	80	140	8%
<b>YONNE</b>	<b>161</b>	<b>173</b>	<b>174</b>	--	--	<b>1%</b>
Appellation Bourgogne Régionale	55	56	56	18	60	0%
Petit Chablis	91	105	105	90	128	0%
Chablis	181	201	200	150	250	0%
Chablis premier cru	400	400	420	340	457	5%

Source: Agreste-SAFER

## 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).