

# Agreste Bourgogne

Numéro 135 - juillet 2012



## Valeur vénale des terres 2011 en Bourgogne

### Le prix des terres se stabilise dans un marché foncier agricole qui progresse

**Après avoir connu une progression en 2010, le marché foncier en Bourgogne se rétracte à nouveau en 2011 (- 8 % des surfaces vendues). C'est en Côte-d'Or que la diminution est la plus forte. Cependant, le fort recul est à mettre au compte du foncier forestier (- 31 %) alors que le foncier agricole connaît une légère reprise (+ 6 %). Le prix des terres et prés tend à se stabiliser, sauf en Saône-et Loire où la baisse est notable. Le marché des vignes en Bourgogne est stable en superficie. Les prix sont globalement orientés à la hausse. Si les appellations prestigieuses de Côte-d'Or franchissent encore des sommets, le prix du beaujolais et de ses crus se tassent.**

**E**n 2011, le prix à l'hectare des terres et prés libres à la vente atteint en moyenne 2 990 €/ha en région.

La Bourgogne fait ainsi partie des régions pour lesquelles les prix sont les plus faibles, soit 45 % en dessous de la moyenne nationale (5 430 €/ha). A l'opposé, les terres agricoles les plus chères dépassant les 9 000 €/ha se trouvent sur le pourtour méditerranéen, en Haute-Savoie, dans les Hautes-Alpes et les grandes plaines du nord. L'urbanisation

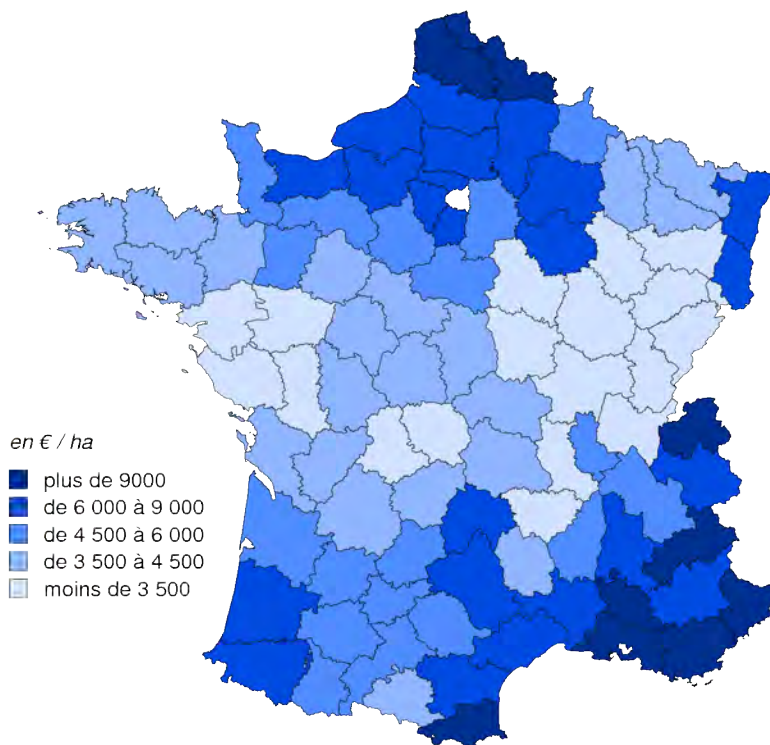
joue un rôle prépondérant dans les prix élevés.

#### Prix des terres : peu d'évolutions

Entre 2010 et 2011, les prix des terres libres ou louées sont restés stables en Bourgogne alors qu'ils progressent respectivement de 6 % et 3,1 % en France métropolitaine.

Le prix des terres libres reste stable dans la Nièvre. Il progresse modérément en Côte-d'Or (+ 1 %). Il diminue légèrement en

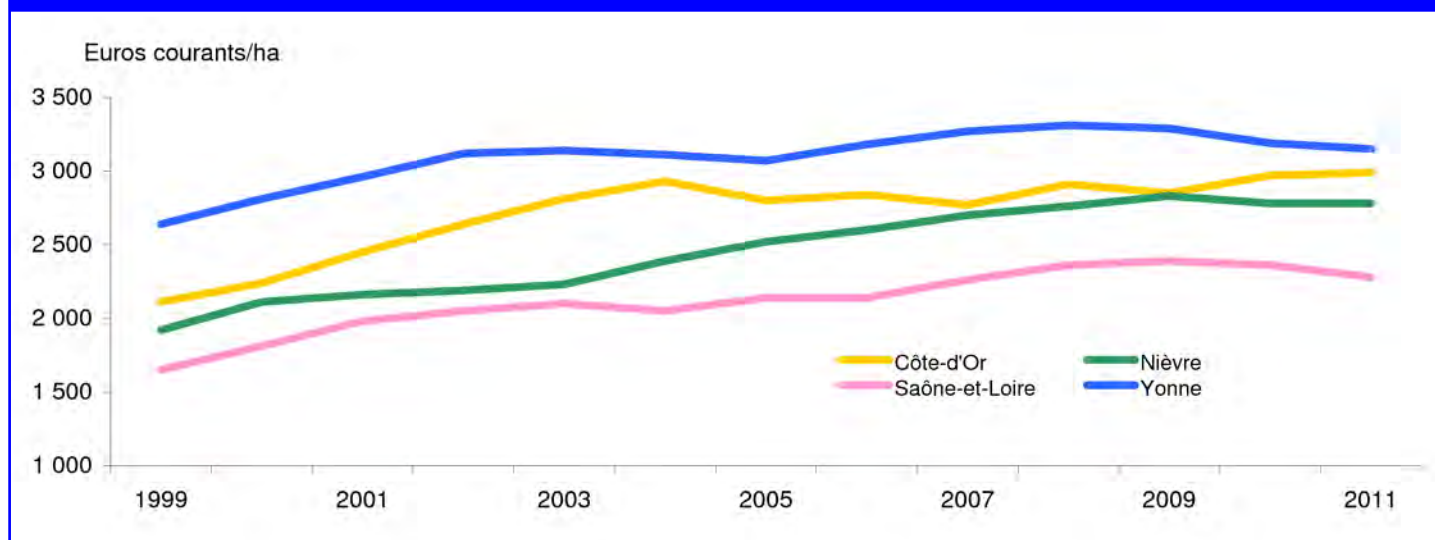
### Le prix des terres et prés en Bourgogne parmi les moins élevés de France



Valeur vénale des terres et prés par département, en 2011



## Le prix des terres et prés libres à la vente se stabilise en 2011



Source : SSP - SCAFR

Saône-et-Loire et dans l'Yonne (respectivement - 3 % et -1 %).

### Les prix en plaine sont plus favorables

Les prix moyens triennaux des terres les plus élevés en Bourgogne (supérieurs à 3 500 €/ha) se rencontrent dans les Petites Régions Agricoles (PRA) de plaine à orientation grandes cultures, telles que « Vingeanne », « La Plaine », « Val de Saône » en Côte d'Or (4 700 ha en moyenne triennale pour les deux premiers et 3 500 €/ha pour le troisième) et « Gatinais Pauvre », « Basse Yonne », « Champagne Crayeuse » dans l'Yonne (3 590 €/ha en moyenne triennale). Le maximum ou quatrième décile (6 600 €/ha) correspondant aux meilleures terres labourables qui se trouvent dans les PRA « Vingeanne » et « La Plaine ».

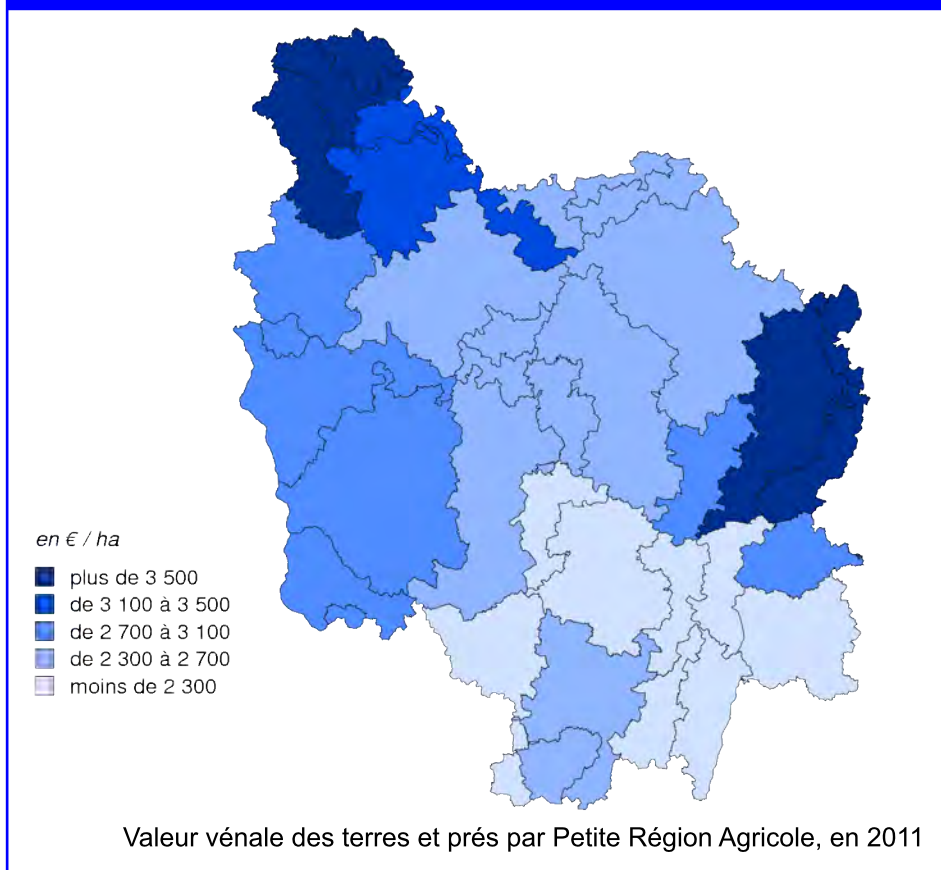
Les prix des terres les plus faibles en région (inférieurs à 2 300 €/ha) couvrent la majorité du territoire de la Saône-et-Loire. Un faible potentiel agronomique et/ou une orientation élevage, voire polyculture-élevage influent certainement sur cette situation, mais ne suffisent pas à tout expliquer. Le minimum ou premier décile

(860 €/ha) correspondant à de mauvais prés se situe en PRA « Morvan » de la Nièvre.

Entre 2010 et 2011, le prix des terres libres à la vente de certaines PRA est sujet à des évolutions notables. Ainsi, en Nièvre, il progresse de 9 % pour la zone

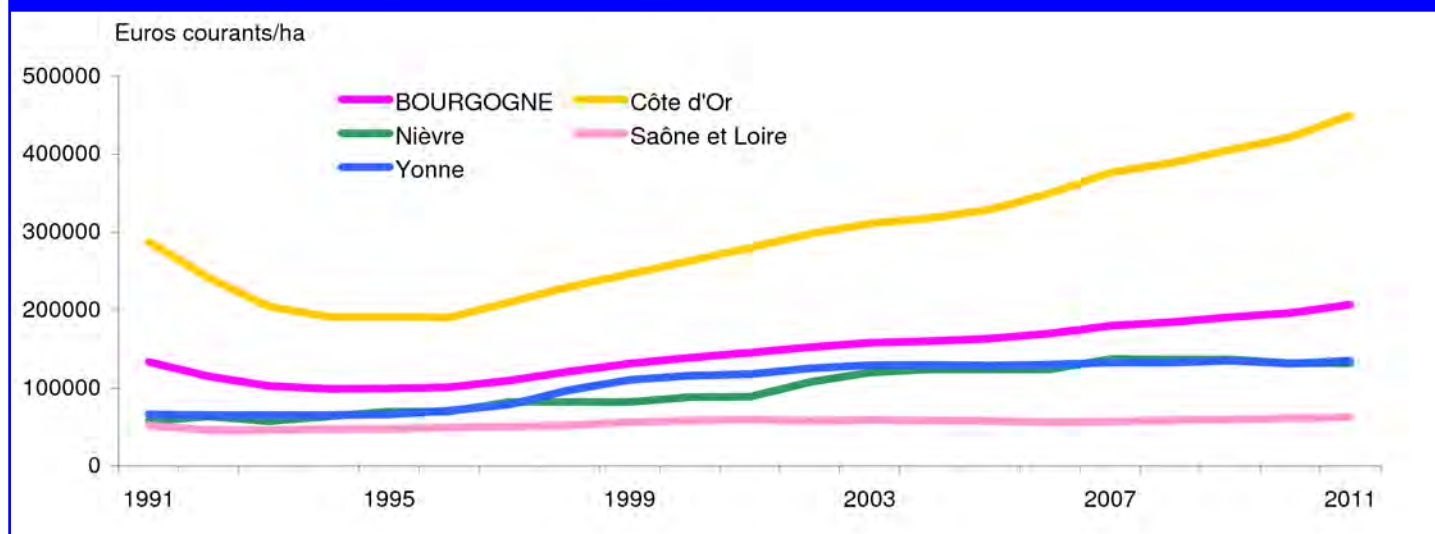
« Morvan » mais régresse de 10 % pour « Entre Loire et Allier » et « Sologne Bourbonnaise ». En Saône-et-Loire et en « Bresse Chalonnaise », le prix grimpe de 12 %. Dans l'Yonne, le prix recule de 9 % pour « Terre Plaine », « Morvan », « Gatinais Pauvre »,

## Les prix des terres et prés les plus faibles par PRA se concentrent en Saône et Loire



Source : IGN - INSEE - SSP - SCAFR

## Le prix des vignes s'envole en Côte-d'Or



Source : Agreste - SAFER

« Basse Yonne » et « Champagne Crayeuse ».

### Le prix des vignes ne fléchit pas

En 2011, le prix à l'hectare de vigne AOP progresse de 5,5 % en Bourgogne. Cette évolution masque cependant des disparités. Le prix des vignes en appellation Bourgogne reste stable malgré un tassement de la demande en aligoté. Le marché des crémant soutient la demande de foncier. Les blancs sont toujours plus prisés que les rouges. En Côte-d'Or, si la dominante se maintient à 31 000 €/ha le maximum progresse de 4 000 €/ha pour atteindre 50 000 €/ha. A l'inverse, en Saône-et-Loire, pour les appellations Bourgogne aligoté et Bourgogne Côte Chalonnaise, les maxima régressent de 3 000 €/ha pour atteindre respectivement 40 000 €/ha et 35 000 €/ha, bien que la dominante soit stable. Les appellations régionales Mâcon rouge et blanc voient leur dominante gagner 9,1 % et 3,6 % en valeur et cotent respectivement 24 000 €/ha et 57 000 €/ha. Dans l'Yonne, le minimum et le maximum progressent, en réalisant des bons de 10 000 €/ha et 15 000 €/ha.

### Les crus de Côte-d'Or font toujours des records

Pour les appellations communales, la demande est toujours très forte et ceci d'autant plus que les appellations sont plus prestigieuses. En Côte-d'Or, les villages améliorent encore leurs positions, de 2 % pour les Côtes de Beaune rouge (255 000 €/ha) à 5,8 % pour Côtes de Beaune blanc (550 000 €/ha). En premiers crus, la tendance est toujours à la hausse : + 3,3 % pour les rouges et + 4,8 % pour les blancs. Certaines appellations atteignent même des sommets (avec des maxima en rouge de 1 660 000 €/ha et 2 250 000 €/ha en blanc), tant la notoriété et la rareté des vins alimentent leur renommée (tels Vosne-Romanée, Meursault...). Évidemment, les grands crus dont les transactions sont rares atteignent les records des prix des terres à vignes en France avec un maximum de 8 600 000 €/ha (et un minima de 1 750 000 €/ha). En Saône-et-Loire, les appellations Pouilly-Loché (Pouilly-Vinzelle) et Saint-Véran sont à nouveau recherchées, elles augmentent de 4,8 % et 5 %, soit 110 000 €/ha et 105 000 €/ha en dominante. Dans l'Yonne, les

prix de l'appellation Chablis et Chablis premier cru progressent de plus de 3 %, les valeurs s'établissant à 155 000 €/ha et 280 000 €/ha.

En Beaujolais, le marché est morose, le prix des communales et des crus stagne. Les Beaujolais et Beaujolais village rouge restent à 11 600 €/ha. Les appellations Moulin-à-Vent et Saint-Amour valent 86 000 €/ha.

Pour les vins de Nièvre, rattachés au bassin Val de Loire-Centre, le marché rencontre des difficultés à repartir. Le Pouilly-Fumé est stabilisé à 145 000 €/ha en dominante et les Coteaux du Giennois à 18 000 €/ha.

L'évolution du prix des terres et prés est peu marquée en 2010, comparativement au national, avec des valeurs relativement basses sur l'axe central de la Bourgogne. L'activité du marché viticole est de nouveau tirée vers le haut par la Côte-d'Or.

Globalement quelque soit la spéculation ou la réalité, la demande des professionnels sur le foncier est toujours forte.

Le Commissaire du gouvernement agriculture - SAFER BFC

## Méthodologie Terres et Prés

En 2011, une nouvelle méthodologie de détermination du prix des terres et prés en métropole est établi communément entre 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. 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. 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).

### Pour en savoir plus

- La valeur vénale des terres agricoles en 2011. Agreste Primeur à paraître.
- Le prix des terres : Analyse des marchés fonciers ruraux 2001. Safer édition mai 2012
- Site Internet : [www.agreste.agriculture.gouv.fr](http://www.agreste.agriculture.gouv.fr)
- Site Internet : [www.draaf.bourgogne.agriculture.gouv.fr](http://www.draaf.bourgogne.agriculture.gouv.fr)



**Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture  
et de la Forêt de Bourgogne**  
Service régional de l'information  
statistique et économique (SRISE)  
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@agriculture.gouv.fr](mailto:srise.draaf-bourgogne@agriculture.gouv.fr)

Directeur régional : Jean-Roch Gaillet  
Directrice de la publication : Dominique Degueurce, chef du SRISE  
Rédaction, composition, impression : L. Barralis  
ISSN : 1293 - 1748,  
Dépôt légal : à parution  
Prix : 2,5 euros, abonnement : 35 € (note de conjoncture, 4 pages et  
dossiers, chiffres-clés)  
© AGRESTE 2012

## 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			
	2009	2010	2011	Evol. 2011/10	2009	2010	2011	Evol. 2011/10
<b>COTE-D'OR</b>								
Vingeanne - La Plaine	4 610	4 570	4 700	3%	3 480	3 750	3 920	5%
Val de Saône	3 020	3 350	3 500	4%	2 160	2 490	2 710	9%
Morvan - Auxois	2 080	2 310	2 460	6%	1 860	1 940	1 960	1%
Plateau Lang., Montagne - Tonnerois - La Vallée	2 730	2 790	2 600	-7%	2 440	2 610	2 620	0%
Côte Viticole et Arrière Côte	2 640	2 880	2 840	-1%	1 940	1 860	1 710	-8%
<b>NIEVRE</b>								
Morvan	2 330	2 130	2 320	9%	1 830	1 850	1 950	5%
Nivernais Central	3 150	3 100	2 990	-4%	2 460	2 460	2 500	2%
Entre Loire et Allier - Sologne Bourbonnaise	3 130	3 100	2 780	-10%	2 720	2 720	2 910	7%
Bourgogne Nivernaise - Puisaye	2 660	2 800	2 980	6%	2 790	2 570	2 500	-3%
<b>SAONE-ET-LOIRE</b>								
Charollais - Brionnais	2 910	2 830	2 630	-7%	2 370	2 470	2 480	0%
Bresse Chalonnaise	2 390	2 450	2 740	12%	2 090	2 210	2 200	0%
Maconnais - Chalonnais	2 180	2 320	2 290	-1%	1 880	2 010	2 000	0%
Bresse Louhannaise	1 990	2 120	2 030	-4%	1 600	1 610	1 610	0%
Clunyois - Côte Chalonnaise	2 280	2 060	2 210	7%	1 990	1 850	1 820	-2%
Sologne Bourbonnaise - Autunois - Morvan	2 370	2 290	2 130	-7%	2 040	2 140	2 040	-5%
<b>YONNE</b>								
Terre Plaine - Morvan	2 420	2 710	2 470	-9%	2 150	2 080	1 930	-7%
Plateaux de Bourgogne	2 850	2 510	2 560	2%	2 590	2 650	2 610	-2%
Puisaye	2 850	2 900	3 020	4%	2 510	2 550	2 600	2%
Vallees - Pays d'Othe	3 190	3 320	3 480	5%	3 070	3 170	3 110	-2%
Gâtinais Pauvre - Basse Y. - Champ. Crayeuse	4 200	3 960	3 590	-9%	3 640	3 500	3 390	-3%

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

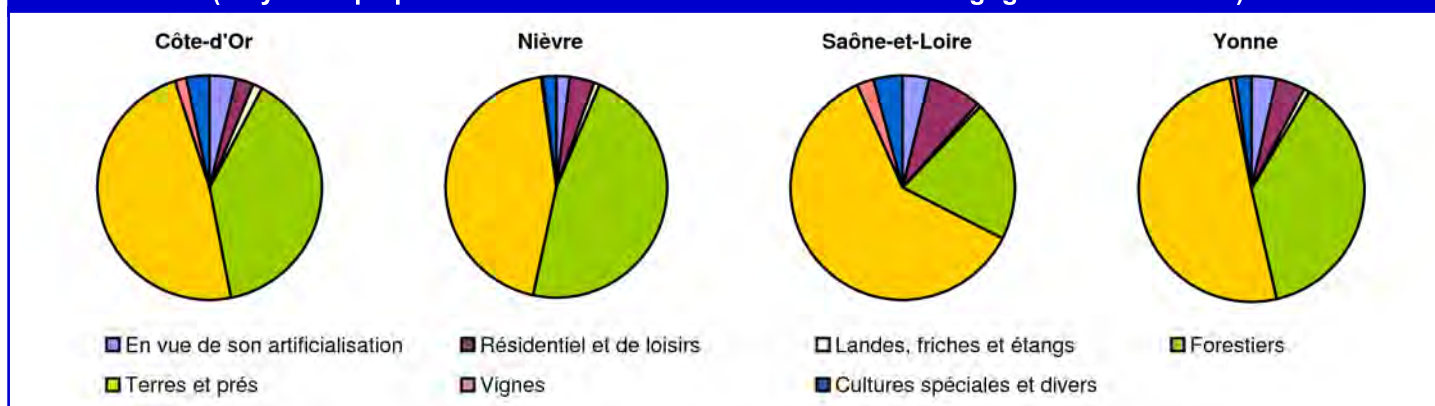
Vins d'appellation d'origine protégée	2009	2010	2011	Minima	Maxima	Evolution 2011/2010
<b>Côte d'Or</b>	<b>405,8</b>	<b>422,0</b>	<b>450,5</b>			<b>6,8%</b>
Appellation Bourgogne régionale	31,0	31,0	31,0	10,0	50,0	0,0%
Communales de la Côte de Beaune rouge	250,0	250,0	255,0	90,0	585,0	2,0%
Communales de la Côte de Beaune blanc	500,0	520,0	550,0	155,0	1000,0	5,8%
communales de la Côte de Nuits rouge	440,0	450,0	460,0	98,0	900,0	2,2%
Premier cru rouge	450,0	460,0	475,0	230,0	1660,0	3,3%
Premier cru blanc	1100,0	1150,0	1205,0	275,0	2250,0	4,8%
Grand cru	3000,0	3200,0	3600,0	1750,0	8600,0	12,5%
<b>Nièvre</b>	<b>136,7</b>	<b>132,0</b>	<b>132,0</b>			<b>0,0%</b>
Pouilly-Fumé	150,0	145,0	145,0	120,0	155,0	0,0%
Coteaux du Giennois	20,0	18,0	18,0	10,0	20,0	0,0%
<b>Saône et Loire</b>	<b>59,7</b>	<b>61,3</b>	<b>62,3</b>			<b>1,6%</b>
Bourgogne rouge	20,5	22,9	22,5	7,0	35,0	-1,7%
Bourgogne aligoté	38,0	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	80,6	80,4	45,0	180,0	-0,2%
Communales de la Côte Chalonnaise blanc	86,7	86,7	87,8	55,0	175,0	1,3%
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	110,0	0,0%
Mâcon rouge	22,0	22,0	24,0	10,0	30,0	9,1%
Mâcon blanc	50,0	55,0	57,0	30,0	75,0	3,6%
Pouilly-Fuissé	200,0	200,0	200,0	185,0	220,0	0,0%
Pouilly-Loché et Vinzelles	105,0	105,0	110,0	70,0	140,0	4,8%
Saint-Véran	100,0	100,0	105,0	80,0	115,0	5,0%
Viré Clessé	85,0	87,0	88,0	70,0	105,0	1,1%
<b>Yonne</b>	<b>135,1</b>	<b>131,3</b>	<b>135,1</b>			<b>2,9%</b>
Appellation Bourgogne régionale	50,0	50,0	50,0	30,0	80,0	0,0%
Petit Chablis	75,0	75,0	75,0	60,0	110,0	0,0%
Chablis	155,0	150,0	155,0	100,0	180,0	3,3%
Chablis premier cru	280,0	270,0	280,0	190,0	340,0	3,7%

## Le marché foncier : un enjeu

Le marché de l'espace rural (notifié par les notaires) de Bourgogne représente 32 573 ha en moyenne sur cinq ans (2007-2011), soit 1 % du territoire.

Les terres et les prés correspondent à 51 % des surfaces échangées alors qu'ils occupent 57 % du territoire bourguignon. Les forêts représentent 36 % des surfaces échangées alors qu'elles couvrent seulement 31 % du territoire bourguignon. Cette tendance à avoir proportionnellement plus de surfaces boisées échangées que de bois sur le territoire est particulièrement sensible en Saône-et-Loire et dans l'Yonne. Les transactions de vignes, avec 415 ha en moyenne quinquennale, s'élèvent à 1 % des surfaces échangées à équivalence avec l'occupation du territoire. L'artificialisation concerne 3 % des surfaces échangées et 1 048 ha en moyenne, soit 0,03 % du territoire. La consommation annuelle de terre à vocation agricole est légèrement plus forte en Saône-et-Loire (0,07 % du département) et inférieure en Côte-d'Or (0,02 % du département). Le marché des espaces résidentiels et de loisirs concerne en moyenne 1 471 ha, soit 5 % des échanges et 0,05 % du territoire.

### Segmentation du marché de l'espace rural (moyenne quinquennale 2007-2011 - source : SAFER de Bourgogne France-Comté)



Après le rebond de 2010, le marché de l'espace rural est en baisse cette année. Les échanges portent sur 28 369 ha, soit une diminution de 8 %.

Le marché foncier non agricole recule de 25 % entre 2011 et 2010 en lien avec le frein des échanges de surfaces forestières (- 31 %). Le marché des terres destinées à l'artificialisation est en légère régression (720 ha contre 777 ha en 2010). Les transactions de l'espaces résidentiel s'intensifient pour atteindre 1 483 ha.

Le marché foncier agricole connaît une légère reprise en 2011. Les surfaces vendues s'établissent à 17 904 ha en augmentation de 6 % par rapport à 2010.

### Evolution du marché foncier en Bourgogne de 2005 à 2011 (source : SAFER de Bourgogne Franche-Comté)

