

# LE MARCHÉ FONCIER RURAL

## 2015 : les chiffres clés ...

Nombre de ventes **16 133**  
*en hausse de + 10 % par rapport à 2014*

Surface mise sur le marché **43 638 ha**  
*en hausse de + 6 % par rapport à 2014*

Valeur totale des ventes **816 millions d'euros**  
*en hausse de + 25 % par rapport à 2014*

## ... le marché repart à la hausse en volume !

**Bourgogne  
Franche-Comté  
2015**



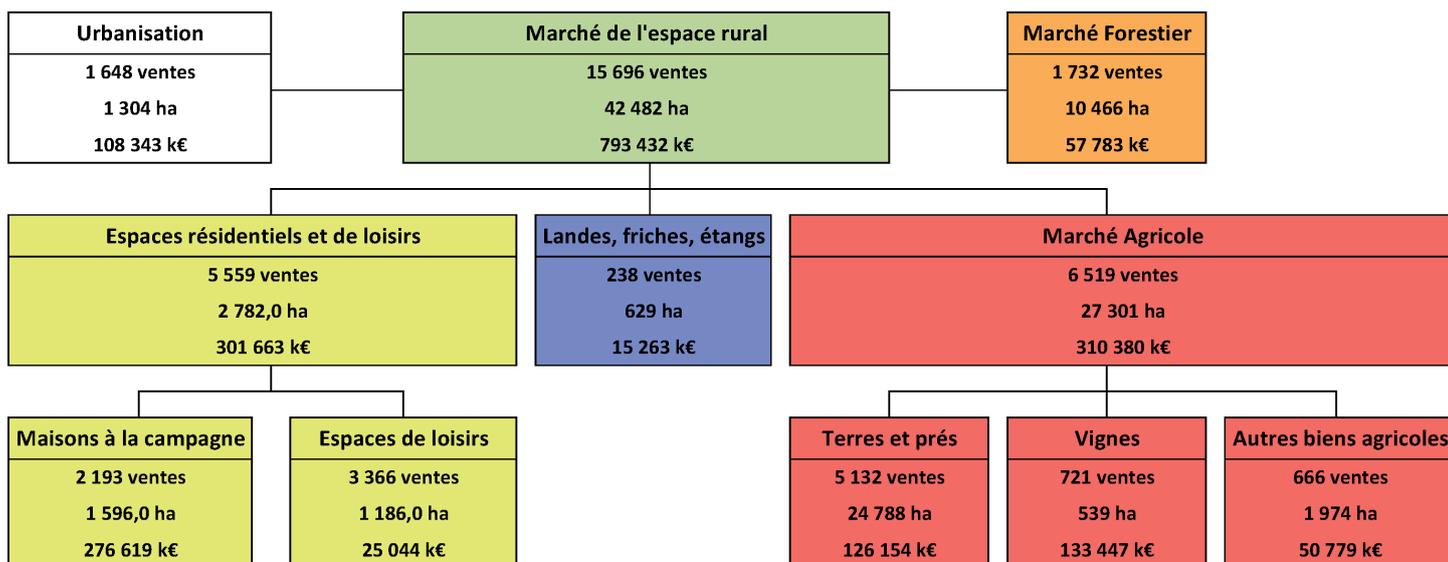
# La structure du marché foncier



En application de la loi d'avenir pour l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt du 13 octobre 2014, les Safer sont désormais obligatoirement notifiées de toutes les cessions (aliénations) entre vifs à titre onéreux (vente, apports en société, échange) ou gratuit (donations) de biens immobiliers agricoles et ruraux ou de parts sociales ou actions de société d'exploitation ou de propriété agricole. Cette évolution législative a pour objectif de permettre aux Safer d'assurer au mieux leur mission de transparence du marché foncier rural.

Ces nouvelles dispositions ont très certainement induit des modifications de pratiques au sein des Etudes notariales qui transmettent les informations aux SAFER.

Ce sont par exemple une centaine d'apports en société (plus de 700 ha et 11 millions d'euros), des cessions d'usufruit et de nue-propriété (une quarantaine pour plus de 250 ha et près de 6 millions d'euros) qui ont été notifiés en Bourgogne Franche-Comté mais qui n'entrent pas dans la segmentation du marché foncier détaillée ci-dessous.



Après la baisse observée en 2014, le marché foncier rural repart à la hausse. Il ne retrouve cependant pas les niveaux observés entre 2006 et 2008 où les transactions de forêts étaient bien plus importantes (jusqu'à 20 000 ha enregistrés).

C'est principalement le marché agricole qui progresse fortement.

Le nombre de ventes de maisons à la campagne est également en nette hausse.

Les autres marchés (forestier, urbanisation, loisirs) sont plutôt stables.

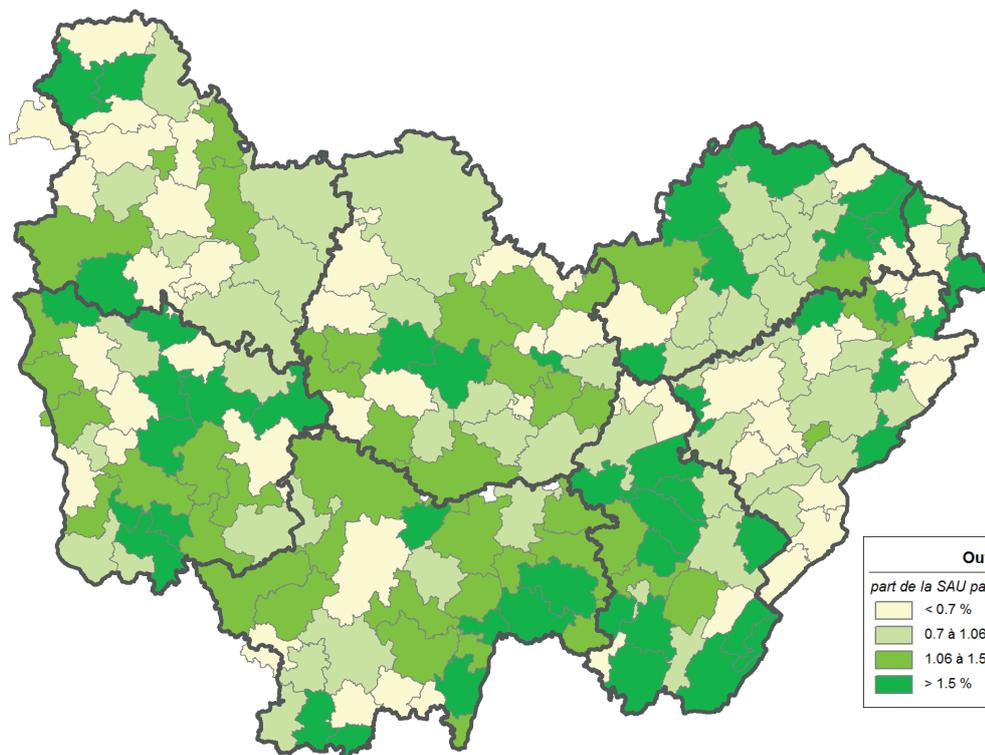
En valeur, une transaction viticole exceptionnelle en Côte d'Or explique en partie la hausse importante observée.



## Le marché foncier agricole



Après avoir fortement décroché en 2014 [moins 1 100 ha par rapport à 2013], le marché agricole retrouve une activité importante avec plus de 27 000 ha vendus. Il s'agit de son niveau le plus haut depuis plus de 10 ans. En 2015, ce sont 1.06 % des terres agricoles régionales qui ont été vendues.



Comme l'illustre la carte ci-dessus, l'activité du marché reste très variable d'un territoire à un autre.

Environ 700 transactions ont été réalisées avec des bâtiments (habitation et/ou exploitation).

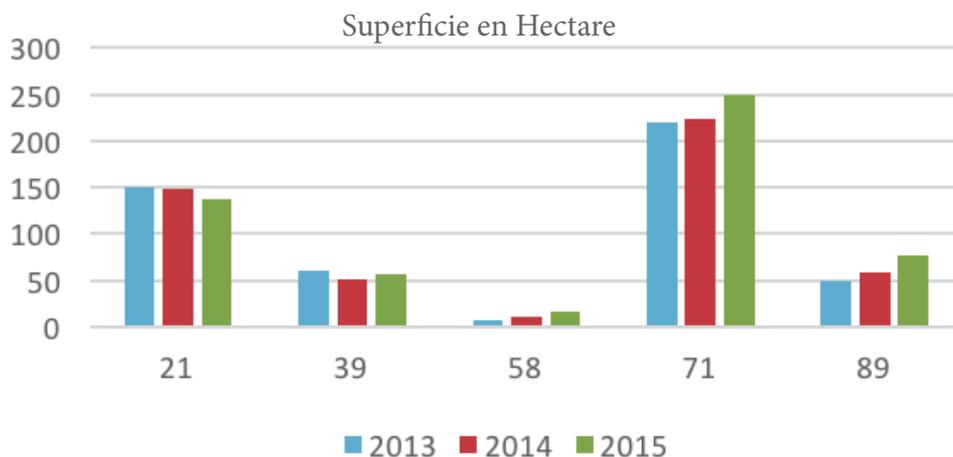
40 % des ventes concernent des biens libres pour une superficie de 8 600 hectares. Les ventes aux fermiers en place représentent 13 300 ha. Plus de 5 300 ha de biens occupés n'ont pas été vendus aux occupants (apporteurs de capitaux, familiaux ou non).

Près de 900 transactions pour 4 350 ha ont été réalisées au profit de personnes morales agricoles (EARL, GAEC, SCEA, ...) ou non (Collectivités, SCI, ...). Ces ventes représentent 16 % des superficies du marché, contre 13.5 % en 2014 (la proportion est plus importante en valeurs avec 52 % en 2015).

Les concurrences observées sur les opérations SAFER peuvent illustrer la pression foncière s'exerçant sur le foncier agricole : en moyenne 3.6 candidats par lot agricole attribué (65 opérations avec 10 candidats ou plus).

Cette pression se ressent toujours sur les prix observés qui continuent leur progression maîtrisée, principalement pour les terres labourables (pour rappel, les prix moyens des terres et prés libres sont de 2 700 à 3 000 €/ha en Bourgogne Franche-Comté). L'écart entre les biens libres et occupés se ressente

## Focus sur le marché des vignes



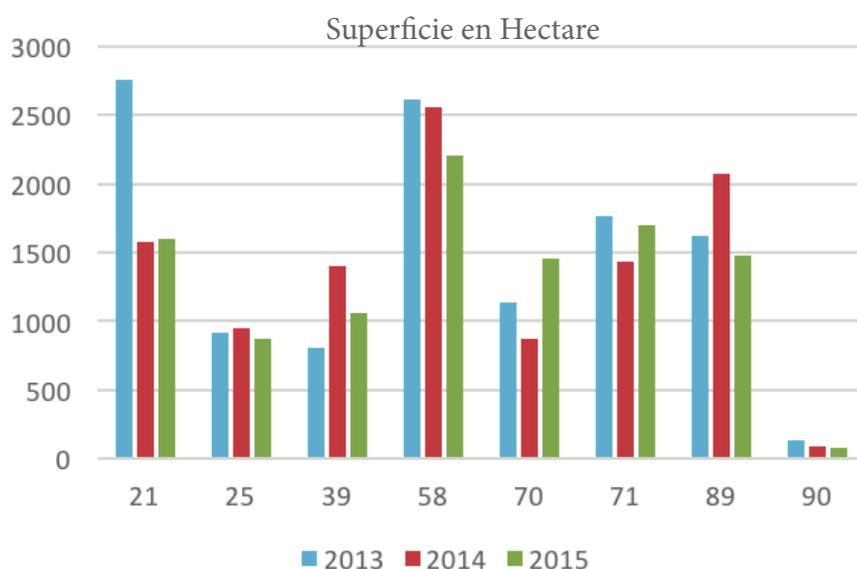
Avec 539 hectares, les ventes de vignes sont toujours en légère progression (500 ha en 2014, 491 ha en 2013).

La progression importante en valeur est due principalement à une vente exceptionnelle en Côte d'Or. Mais on constate également une hausse des prix (avec par exemple + 5 à 10 % en Côte d'Or).

Les ventes de parcelles libres représentent 370 transactions pour une superficie de 250 hectares (contre 300 ha en 2014).

La Saône-et-Loire a le marché le plus important avec 46 % des superficies enregistrées en région.

## Le marché des forêts



Le marché est encore en baisse [-5%], mais avec des situations très contrastées selon les départements.

Sur les 1 732 transactions observées, près de 1 300 concernent des biens de moins de 4 hectares.

10 ventes de massifs de plus de 100 ha sont intervenues.

Une vente sur deux pour 4 600 hectares se réalise au profit d'acquéreurs « agricoles ».

Plus de 4 500 hectares sont vendus à des personnes morales (dont 62 transactions et 220 ha à des collectivités ou Etablissements Publics).

## Le marché de l'urbanisation

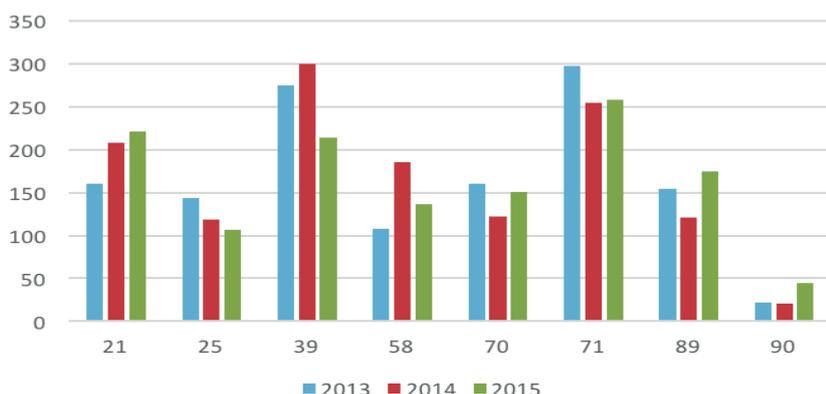


Les surfaces vendues dans ce sous marché sont stables. Les tendances observées sont variables selon les territoires.

Si l'artificialisation des sols a connu un certain ralentissement entre 2006 et 2012 (étude Agreste), en 2015, l'équivalent de 11 exploitations agricoles (moyenne régionale) disparaît en Bourgogne Franche-Comté.

Les achats par les Collectivités et Etablissements Publics Rattachés représentent 39 % du marché en surface avec 514 ha, et seulement 9 % en valeur (proportions en baisse).

Superficie en Hectare



Sur les 1 200 opérations dont la catégorie socioprofessionnelle du vendeur est connue, seules 112 ventes sont réalisées par des agriculteurs pour une superficie de 82 ha. Contrairement à certaines idées reçues, ces derniers ne sont donc pas les principaux bénéficiaires des plus-values engendrées par ces transactions.

## Le marché des maisons à la campagne



Le nombre de ventes est en forte progression [+ 33 %].

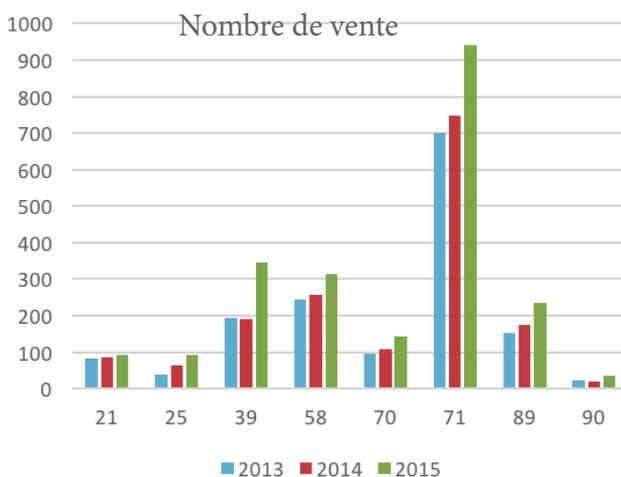
Il est très variable d'un département à un autre mais la tendance est à la reprise des ventes sur l'ensemble du territoire.

Le prix moyen du lot est en baisse à 126 100 € (moins 5 %).

Les écarts de prix sont importants entre les départements : de 188 000 € dans le Territoire de Belfort à 95 000 € dans la Nièvre.

58 % des ventes se réalisent au profit d'acquéreurs déjà résidents dans les départements où se situent les biens.

Les ventes à des étrangers sont au nombre de 43 (13 suisses et 7 hollandais).



## Le marché des espaces de loisirs



Sur les 3 366 ventes du marché des espaces de loisirs (3 149 en 2014) portant sur une superficie totale de 1 186 ha (1 181 ha en 2014), 1 705 transactions ont porté sur une superficie inférieure à 2500 m<sup>2</sup>, seuil d'application du droit de préemption de la SAFER.

Le prix moyen pratiqué (non bâti) est de 15 000 € /ha, soit, selon les territoires, 3 à 6 fois le prix des terres et prés.

Ce marché se développe souvent sur des espaces moins rentables, pour des raisons agronomiques mais aussi structurelles (difficulté d'accès, parcelles trop petites). Il peut exercer une perturbation importante du milieu agricole (conflits d'usages, mitage de l'espace agricole, création de références de prix incompatibles avec l'activité agricole).

# Activité de la safer Bourgogne Franche-Comté

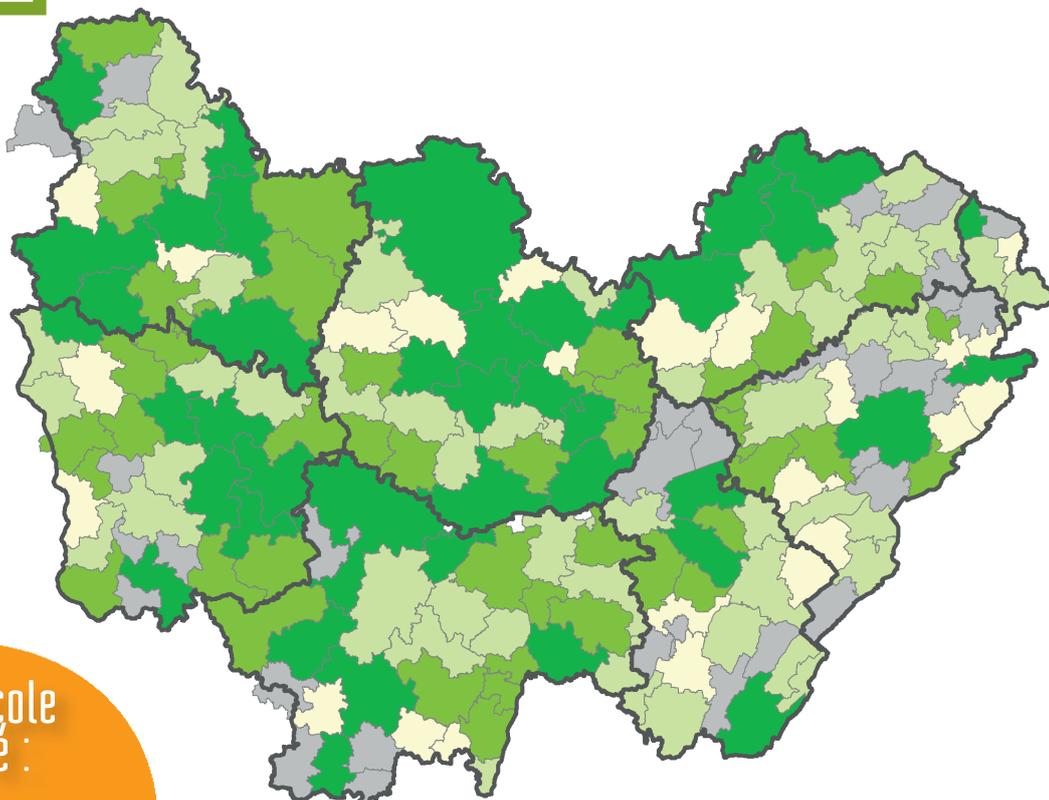
REGARDS SUR LE FONCIER



## Rétrocessions SAFER en 2015

par EPCI

< 5 ha
5 - 20 ha
20 - 50 ha
> 50 ha
Sans valeur



L'installation agricole  
reste une priorité :

**+ de 2 000** hectares

Soit 47 % des surfaces agricoles  
libres maîtrisées

30 % pour des installations  
hors cadre familial

Et pour certaines en  
Agriculture Biologique

Les acquisitions de la SAFER  
représentent près de 45 % en  
surface du marché foncier  
accessible.

Ce niveau permet une action  
significative sur l'évolution des  
prix et l'orientation des terres.

**Plus de 90 ha**  
ont été vendus pour  
une motivation  
**environnementale**

(zones naturelles,  
protection de l'eau, ...)

**7 157** hectares ont  
été rétrocédés à  
**1 100** bénéficiaires.

Et environ **1 000 ha**  
transmis en location

**La Safer participe au développement des territoires  
avec l'installation de projets ruraux et périurbains**

Les **Collectivités,**  
**l'Etat** et les  
Etablissements  
assimilés ont bénéficié  
de 59 attributions sur  
**273 hectares.**

# Prix terres et prés loués



Prix des terres et prés loués non bâtis  
Prix moyens triennaux \* en euros courants par hectare

Département et région agricole	2012	2013	2014	Evolution 2014/2013	Prix minimal 2014	Prix maximal 2014
Vingeanne, La Plaine	3 700	3 630	3 560	- 2 %	1 930	5 922
Val de Saône	2 940	2 790	2 570	- 8 %	1 399	4 330
Morvan, Auxois	1 980	1 900	1 950	+ 3 %	1 100	3 273
Plateau et vallées du Châtillonnais	2 740	2 740	2 760	+ 1 %	1 290	4 529
Côte viticole et arrière-côte de Bourgogne	2 300	2 350	3 020	+ 29 %	1 199	5 860
<b>COTE-D'OR</b>	<b>2 740</b>	<b>2 690</b>	<b>2 700</b>	<b>+ %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Morvan	1 990	1 990	1 930	- 3 %	1 000	3 041
Nivernais central	2 660	2 750	2 740	- %	1 446	3 879
Entre Loire et Allier, Sologne bourbonnaise	2 880	3 180	3 130	- 2 %	1 848	4 372
Bourgogne nivernaise, Puisaye	2 430	2 490	2 590	+ 4 %	1 461	4 000
<b>NIEVRE</b>	<b>2 480</b>	<b>2 570</b>	<b>2 570</b>	<b>0 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charollais, Brionnais	2 430	2 470	2 430	- 2 %	1 295	3 725
Bresse chalonnaise	2 370	2 430	2 440	+ %	1 221	4 000
Mâconnais, Chalonnais	1 980	1 960	2 040	+ 4 %	991	3 690
Bresse louhannaise	1 580	1 630	1 680	+ 3 %	995	2 491
Clunyois, Côte chalonnaise	1 770	1 710	1 800	+ 5 %	966	4 200
Sologne bourbonnaise, Autunois, Morvan	2 070	2 030	2 030	0 %	1 023	3 000
<b>SAONE-ET-LOIRE</b>	<b>2 080</b>	<b>2 080</b>	<b>2 090</b>	<b>+ %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Terre Plaine, Morvan	1 820	2 160	2 300	+ 6 %	1 101	3 119
Plateaux de Bourgogne	2 540	2 580	2 550	- 1 %	1 563	3 774
Puisaye	2 880	2 860	2 840	- 1 %	1 999	4 000
Vallées, Pays d'Othe	3 130	3 160	3 220	+ 2 %	1 910	4 546
Sénonais, Gâtinais	3 460	3 540	3 700	+ 5 %	2 231	5 448
<b>YONNE</b>	<b>2 910</b>	<b>2 970</b>	<b>3 020</b>	<b>+ 2 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zone des plaines et des basses-vallées	2 230	2 350	2 300	- 2 %	1 316	4 001
Plateaux supérieurs et montagne	2 480	2 740	2 760	+ 1 %	1 434	4 031
Plateaux moyens du Jura	2 570	2 660	2 710	+ 2 %	1 470	4 464
<b>DOUBS</b>	<b>2 440</b>	<b>2 600</b>	<b>2 620</b>	<b>+ 1 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Vignoble du Jura	1 830	1 810	1 780	- 2 %	1 101	3 766
Bresse	1 770	1 770	1 700	- 4 %	1 046	3 028
Deuxième plateau	1 870	1 840	1 640	- 11 %	835	2 799
Haut-Jura	1 590	1 580	1 820	+ 15 %	799	4 889
Nord Jura	2 500	2 550	2 510	- 2 %	1 483	4 500
Sud Jura	1 380	1 460	1 470	+ 1 %	910	2 497
<b>JURA</b>	<b>1 870</b>	<b>1 900</b>	<b>1 850</b>	<b>- 3 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Région vosgienne et sous-vosgienne	2 000	1 970	2 010	+ 2 %	1 269	3 178
Région des plateaux	2 300	2 410	2 420	+ %	1 362	3 630
Plaine grayloise	2 520	2 360	2 340	- 1 %	1 575	3 541
Vallée de l'Ognon et Trouée de Belfort	2 440	2 420	2 390	- 1 %	1 500	3 200
<b>HAUTE-SAONE</b>	<b>2 290</b>	<b>2 330</b>	<b>2 330</b>	<b>0 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Territoire de Belfort</b>	<b>3 520</b>	<b>3 590</b>	<b>3 520</b>	<b>- 2 %</b>	<b>2 500</b>	<b>5 000</b>

\* Les prix moyens triennaux 2014 correspondent à la moyenne 2012-2013-2014.

Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site [www.le-prix-des-terres.fr](http://www.le-prix-des-terres.fr)

# Prix terres et prés libres



Prix des terres et prés libres non bâtis  
Prix moyens triennaux \* en euros courants par hectare

Département et région agricole	2012	2013	2014	Evolution 2014/2013	Prix minimal 2014	Prix maximal 2014
Vingeanne, La Plaine	5 010	5 060	5 120	+ 1 %	2 151	7 659
Val de Saône	2 770	2 490	2 250	- 10 %	1 015	4 884
Morvan, Auxois	2 420	2 250	2 100	- 7 %	815	3 563
Plateau et vallées du Châtillonnais	2 640	2 600	2 640	+ 2 %	863	6 458
Côte viticole et arrière-côte de Bourgogne	2 670	3 020	3 070	+ 2 %	900	5 174
<b>COTE-D'OR</b>	<b>2 980</b>	<b>2 920</b>	<b>2 880</b>	<b>- 1 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Morvan	2 320	2 420	2 250	- 7 %	886	3 706
Nivernais central	2 860	3 000	3 180	+ 6 %	1 293	5 406
Entre Loire et Allier, Sologne bourbonnais	2 850	3 050	3 220	+ 6 %	1 678	5 128
Bourgogne nivernaise, Puisaye	3 030	2 960	3 150	+ 6 %	1 253	8 000
<b>NIEVRE</b>	<b>2 750</b>	<b>2 850</b>	<b>2 940</b>	<b>+ 3 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charollais, Brionnais	2 650	2 700	2 780	+ 3 %	1 082	4 912
Bresse chalonnaise	3 100	3 600	3 300	- 8 %	1 049	6 902
Mâconnais, Chalonnais	2 520	2 400	2 730	+ 14 %	1 000	7 001
Bresse louchannaise	2 140	2 010	1 980	- 1 %	969	4 466
Clunysois, Côte chalonnaise	2 470	2 570	2 950	+ 15 %	851	4 887
Sologne bourbonnaise, Autunois, Morvan	2 230	2 450	2 270	- 7 %	907	3 928
<b>SAONE-ET-LOIRE</b>	<b>2 410</b>	<b>2 510</b>	<b>2 490</b>	<b>- 1 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Terre Plaine, Morvan	2 600	2 500	2 730	+ 9 %	987	4 543
Plateaux de Bourgogne	2 670	2 810	2 740	- 2 %	1 417	8 654
Puisaye	3 120	3 200	3 150	- 2 %	1 699	4 696
Vallées, Pays d'Othe	3 390	3 380	3 590	+ 6 %	1 400	6 146
Sénonais, Gâtinais	3 670	4 460	5 030	+ 13 %	1 079	6 720
<b>YONNE</b>	<b>3 200</b>	<b>3 470</b>	<b>3 680</b>	<b>+ 6 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zone des plaines et des basses-vallées	2 120	2 250	2 310	+ 3 %	1 105	4 361
Plateaux supérieurs et montagne	2 920	2 960	2 690	- 9 %	1 025	4 684
Plateaux moyens du Jura	2 610	2 710	2 740	+ 1 %	1 153	3 992
<b>DOUBS</b>	<b>2 620</b>	<b>2 700</b>	<b>2 610</b>	<b>- 3 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Vignoble du Jura	2 120	2 150	2 210	+ 3 %	771	5 000
Bresse	2 210	2 240	2 310	+ 3 %	1 201	3 513
Deuxième plateau	1 880	1 970	2 370	+ 20 %	999	3 933
Haut-Jura	1 620	1 560	1 410	- 10 %	656	3 161
Nord Jura	2 420	2 450	2 670	+ 9 %	1 119	4 684
Sud Jura	1 500	1 740	1 930	+ 11 %	937	3 623
<b>JURA</b>	<b>2 000</b>	<b>2 090</b>	<b>2 260</b>	<b>+ 8 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Région vosgienne et sous-vosgienne	2 200	2 490	2 490	0 %	860	3 929
Région des plateaux	2 600	2 690	2 750	+ 2 %	1 283	4 856
Plaine grayloise	2 970	3 010	2 640	- 12 %	1 531	4 011
Vallée de l'Ognon et Trouée de Belfort	2 530	2 680	2 440	- 9 %	979	4 223
<b>HAUTE-SAONE</b>	<b>2 550</b>	<b>2 680</b>	<b>2 650</b>	<b>- 1 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Territoire de Belfort</b>	<b>3 620</b>	<b>3 370</b>	<b>3 410</b>	<b>+ 1 %</b>	<b>1 994</b>	<b>6 175</b>

\* Les prix moyens triennaux 2014 correspondent à la moyenne 2012-2013-2014.

Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site [www.le-prix-des-terres.fr](http://www.le-prix-des-terres.fr)

# Commentaires Prix terres et prés



En Côte d'Or, la pression foncière est généralisée et les écarts de prix s'expliquent en grande partie par les différentes qualités agronomiques des sols. Les achats par les fermiers se réalisent maintenant quasiment au prix des biens libres et la transmission de foncier en parts de sociétés prend de l'ampleur.

Dans la Nièvre le marché foncier agricole est en nette reprise, sans rattraper les niveaux d'avant 2013. Avec une demande soutenue et cela malgré un contexte agricole de plus en plus morose, la fin d'année 2015 laisse apparaître une hausse des prix.

Les difficultés de la filière bovine n'ont pas affecté les prix, malgré une moindre concurrence sur les domaines en transmission intégrale. On constate une diminution des écarts de prix entre les biens libres et les biens occupés. Enfin, les demandes d'apporteurs en capitaux sont importantes, souhaitant sur le long terme sécuriser et diversifier leur placement.

Le marché des terres et prés reste raisonnable en Saône-et-Loire. La crise de l'élevage pèse à la baisse sur les marchés du fait du faible nombre d'acquéreurs sur les entités. Le marché parcellaire est encore dynamique.

On observe peu de ventes de terres labourables et les prix se maintiennent. Le marché loué baisse moins que le libre, les fermiers semblent moins exigeants sur les prix (les prix de location sont élevés et les poussent à acquérir).

Dans l'Yonne, le marché des terres et prés libres, bien qu'en augmentation par rapport à 2014, reste encore très fermé (seulement 0.91 % des surfaces agricoles ont été vendues en 2015).

Il s'agit principalement de parcellaire.

Les acquisitions par les fermiers ou des apporteurs de capitaux (pour les maintenir en place), progressent encore sur 2015 (+20 % par rapport à 2014).

Ce contexte explique la tendance toujours à la hausse des prix aussi bien en situation libre qu'occupée.

Dans le Doubs et le Territoire de Belfort, la pression foncière est importante. Cette pression se ressent sur les prix observés qui continuent leur progression maîtrisée, principalement pour les terres labourables. Les achats par les fermiers restent majoritaires et l'écart de prix entre les biens libres et occupés se resserre.

Le constat est identique en Haute-Saône avec une pression particulièrement marquée sur la moitié Ouest du département (zone céréalière du graylois) ; le secteur sous-vosgien est au contraire moins dynamique.

Le prix des terres dans le Jura connaît en 2015 une grande stabilité, sans augmentation notable et avec une grande diversité de prix selon les secteurs : de 1000 €/ha en zone de montagne, la valeur peut aller parfois au-delà de 4 000 €/ha dans la plaine de Dole.

# Prix des vignes



Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr

Bassin viticole, département et appellation	2012	2013	2014	Evolution 2014 /2013	Prix minimal 2014	Prix maximal 2014
<b>BOURGOGNE-BEAUJOLAIS-SAVOIE-JURA</b>						
<b>COTE-D'OR - Moyenne départementale AOP</b>	<b>492,7</b>	<b>515,6</b>	<b>545,6</b>	<b>+ 6 %</b>	-	-
Bourgogne appellation régionale	32,0	34,0	34,0	0 %	11,0	60,0
Bourgogne appellations communales Côte de Beaune	570,0	590,0	610,0	+ 3 %	168,0	1 110,0
Bourgogne appellations communales Côte de Beaune	270,0	280,0	285,0	+ 2 %	98,0	660,0
Bourgogne appellations communales Côte de Nuits r	480,0	500,0	520,0	+ 4 %	102,0	1 000,0
Bourgogne grand cru	3 800,0	4 000,0	4 350,0	+ 9 %	2 100,0	10 000,0
Bourgogne premier cru blanc	1 220,0	1 270,0	1 340,0	+ 6 %	320,0	2 650,0
Bourgogne premier cru rouge	500,0	525,0	550,0	+ 5 %	235,0	1 850,0
<b>JURA - Moyenne départementale AOP</b>	<b>30,7</b>	<b>29,7</b>	<b>29,7</b>	<b>0 %</b>	-	-
Arbois	38,0	36,0	36,0	0 %	12,0	44,0
Château-Chalon	53,0	53,0	53,0	0 %	30,0	60,0
Côtes du Jura	22,0	22,0	22,0	0 %	10,0	30,0
L'Etoile	21,0	21,0	21,0	0 %	10,0	30,0
<b>SAONE-ET-LOIRE - Moyenne départementale AOP</b>	<b>65,2</b>	<b>66,6</b>	<b>69,2</b>	<b>+ 4 %</b>	-	-
Beaujolais et Beaujolais Villages rouge	11,6	11,7	11,7	0 %	8,0	20,0
Bourgogne aligoté	35,0	30,0	30,0	0 %	15,0	35,0
Bourgogne appellation régionale rouge	22,5	27,2	27,2	0 %	15,0	35,0
Bourgogne appellations communales Côte chalonnais	89,1	91,2	93,5	+ 3 %	60,0	175,0
Bourgogne appellations communales Côte chalonnais	84,6	95,0	95,0	0 %	45,0	200,0
Bourgogne Côte chalonnaise	30,0	30,0	30,0	0 %	15,0	35,0
Mâcon blanc	57,0	57,0	57,0	0 %	30,0	75,0
Mâcon rouge	24,0	24,0	25,0	+ 4 %	10,0	32,0
Moulin à Vent et Saint-Amour	86,6	86,5	90,0	+ 4 %	53,0	120,0
Pouilly-Fuissé	200,0	200,0	220,0	+ 10 %	185,0	250,0
Pouilly-Loché et Pouilly-Vinzelles	110,0	110,0	110,0	0 %	70,0	140,0
Saint-Véran	105,0	105,0	115,0	+ 10 %	85,0	125,0
Viré-Clessé	88,0	90,0	100,0	+ 11 %	75,0	120,0
<b>YONNE - Moyenne départementale AOP</b>	<b>125,8</b>	<b>137,1</b>	<b>136,3</b>	<b>- 1 %</b>	-	-
Bourgogne appellation régionale	48,0	50,0	45,0	- 10 %	25,0	65,0
Chablis	150,0	158,0	158,0	0 %	123,0	175,0
Chablis premier cru	260,0	316,0	320,0	+ 1 %	240,0	380,0
Petit Chablis	76,0	80,0	80,0	0 %	75,0	85,0
<b>VAL DE LOIRE-CENTRE</b>						
<b>NIEVRE - Moyenne départementale AOP</b>	<b>131,3</b>	<b>131,3</b>	<b>133,1</b>	<b>+ 1 %</b>	-	-
Coteaux du Giennois	16,0	16,0	16,0	0 %	12,0	18,0
Pouilly-Fumé	145,0	145,0	147,0	+ 1 %	144,2	151,1

## Commentaires Prix des vignes



En Côte d'Or, le marché est toujours très actif en surface et en nombre de transactions.

Aujourd'hui, la demande est présente dans toute la hiérarchie des appellations : des Bourgognes génériques jusqu'aux Grands Crus, sans oublier de citer les Villages et 1er Crus. Dans ce contexte de forte pression, les prix continuent de progresser avec une hausse comprise entre 5 et 10 %. Dans cette échelle des augmentations, on distingue, de manière récurrente, l'engouement particulier pour la Côte de Beaune et ses « blancs ». Le phénomène est en train de s'étendre pour les « rouges » de la Côte de Nuit. Les Grands Crus conservent le « leadership » avec des prix en 2015 qui atteignent des sommets vertigineux. Cette situation de la viticulture Côte d'Orienne est particulièrement

attractive en terme de placement financier pour les investisseurs avec, pour conséquence, un renchérissement des prix. En outre, le classement de la côte viticole au patrimoine mondial de l'UNESCO redonne une attractivité supplémentaire au vignoble.

En conclusion, on comprend que la viticulture Côte d'Orienne a encore de beaux jours devant elle et on ne perçoit pas, à court ou moyen terme, des signes de changements éventuels.

Dans la Nièvre, sur le vignoble de POUILLY/LOIRE, les ventes de vignes plantées ont été relativement peu intenses (même tendance que les années précédentes). La tendance est à la reprise de parts de sociétés par les Sancerrois (intéressés par Pouilly pour diversifier leur offre). Les valeurs sont en légère augmentation. Pour 2016, l'arrivée à l'âge de la retraite de quelques viticulteurs sans repreneurs devrait dynamiser le marché.

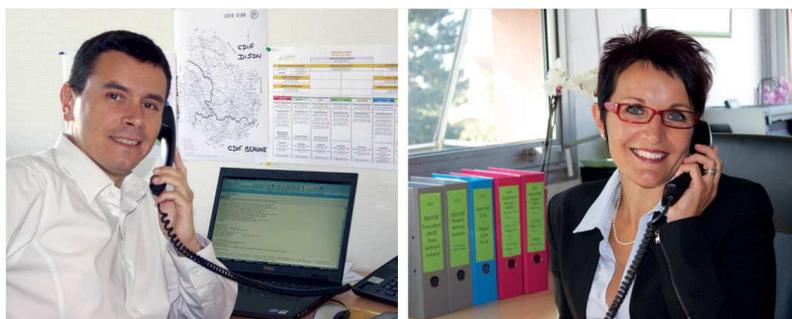
Il reste des surfaces de terres à planter, mais de moins en moins intéressantes (fortes pentes, micro parcelles). Sur le vignoble du COTEAUX DU GIENNOIS, les ventes de vignes sont assez rares avec peu de turn-over, du moins dans la partie Nivernaise. Pour les terres à planter, le marché est plus dynamique avec des prix contenus intéressants.

En Saône et Loire, la demande est forte sur les blancs, surtout en Macon village, St Véran et Viré Clessé, appellations pour lesquelles une hausse des prix est constatée en 2015. Pas d'évolution des valeurs en Pouilly Fuissé mais une hausse avait été enregistrée en 2014. Cette appellation reste très prisée. Nous commençons à constater des transactions au profit d'exploitants ou négociants de Côte d'Or, notamment en côte chalonnaise. Parmi les transactions de 2015, nous observons une vente de 20 hectares avec du bâti, le solde constitue un marché de parcelles dans les diverses appellations du département. Le nombre de candidats est en hausse à l'exception de la partie Beaujolaise de Saône et Loire dans laquelle la morosité est restée de mise en 2015. Seuls les Moulin à Vent et St Amour sont demandés.

En 2015, le marché viticole de l'Yonne s'est significativement ouvert avec un total de 95 ventes représentant 77 ha et 6,7 millions d'euros toutes appellations confondues. Le Chablisien représente 90 % de ces transactions aussi bien en nombre qu'en surface. Ce marché présente deux particularités majeures : les acquisitions par les fermiers en place restent majoritaires et elles représentent plus de 60 % des transactions / en appellation Chablis et 1er Cru, l'exploitant en place a de plus en plus recours à des apporteurs de capitaux. Ce choix est parfois délibéré (politique d'investissement sur l'outil de vinification plutôt que sur la maîtrise du foncier) mais parfois subit au regard de certains prix pratiqués sur ces climats. Concernant les prix, pour le marché des vignes, sur le climat Chablis, toutes les ventes concernent des situations « occupées ». Dans ce contexte, il semble que les fermiers en place parviennent à maîtriser une stabilisation des prix. A contrario, le marché des terres à planter évolue à la hausse tous climats confondus.

Il s'agit principalement de situations dans lesquelles le fermier est déjà propriétaire du matériel végétal.

Dans le Jura, nous notons une petite évolution à la hausse des prix des vignes en appellation Côtes du Jura (dominante à 24 000 €/ha). Elle est due à des opérations réalisées avec le concours de la SAFER en 2015 sur des parcelles importantes et de bonnes qualités. Pour les autres appellations, nous n'observons pas d'évolution des valeurs en 2015, le marché observé par la SAFER étant toujours faible en surface. Les valeurs des terres à vigne sont assez difficiles à identifier, les ventes observées par la SAFER étant souvent des ventes mixtes : vignes et terres à vigne, sans ventilation de prix. Toutefois, aucune évolution de valeur significative n'est constatée.



**Premier conseil, dossier en cours ...**  
**Les équipes safer proches de chez vous**

### **Côte d'Or**

11 rue François Mitterrand - 21850 SAINT- APOLLINAIRE  
Tél. 03 80 78 99 89

### **Doubs et Territoire de Belfort**

143 rue de Belfort - 25000 BESANÇON  
Tél. 03 81 25 07 40

### **Haute Saône**

17 quai Yves Barbier - BP 171 - 70003 VESOUL cedex  
Tél. 03 84 77 14 10

### **Jura**

5 avenue de Lahr - BP 33 - 39107 DOLE cedex  
Tél. 03 84 79 16 99

### **Nièvre**

6 rue Ravelin - 58000 NEVERS  
Tél. 03 86 21 40 00

### **Saône et Loire**

Maison de l'Agriculture - BP 522 \_ 71010 MACON cedex  
Tél. 03 85 29 55 40

### **Yonne**

18 rue Guynemer - 89000 AUXERRE  
Tél. 03 86 46 99 74