



Agreste Champagne-Ardenne

Une évolution des prix contrastée selon les secteurs géographiques

En 2011, la valeur des terres et prés libres à la vente augmente en moyenne de 3,6 % et celle des terres louées de 2,3 % par rapport à l'année précédente. On trouve les prix les plus élevés en valeur dominante en Champagne crayeuse, dans le Pays Rémois, le Nogentais et la Plaine de Troyes, mais leur progression marque le pas, surtout dans la Marne. Toutefois, le prix des terres dans les départements de la région évolue de façon plus contrastée selon les secteurs. Il augmente dans le nord des Ardennes et de la Haute-Marne, mais baisse dans le sud haut-marnais. Certaines valeurs observées dans ce département n'atteignent pas le quart de celles de la Champagne crayeuse ou du Pays Rémois.

La progression du prix des vignes reprend en 2011. L'hectare de vignes augmente en moyenne de 4,5 % par rapport à 2010 dans le vignoble de Champagne. La Côte des Blancs enregistre la plus forte augmentation avec 10 %.

La valeur vénale des terres agricoles en 2011

Dans la Marne, la valeur des terres est la plus élevée de France

En 2011, le prix de l'hectare de terre libre à la vente atteint en moyenne 6 100 euros en Champagne-Ardenne, et 5 520 euros pour les terres et prés loués. Par rapport à 2010, il augmente de 3,6 % et 2,3 % dans la région, et de 2,6 % et 2,8 % au niveau national. Avec 4 600 hectares, les cessions des terres libres évoluent peu (- 1 %). En revanche, celles des terres louées augmentent de 10 %, après quatre années de baisse consécutives. Elles atteignent 9 300 hectares.

Le prix des terres libres enregistre la plus forte augmentation dans les Ardennes (+ 7,4 %), avec une forte hausse de 19 % dans le nord du département. Il progresse dans l'Aube (+ 3 %), malgré une chute de 11,4 % dans le vignoble du Barrois compensée par une hausse de 17,8 % dans l'est du département. Il augmente modérément dans la Marne (+ 3,5 %), la montée des prix en Brie champenoise et à l'est du département (respectivement + 20,4 % et + 12,9 %) compensant l'évolution du reste du

département. Enfin, en Haute-Marne, il s'accroît de 3,6 %. Le prix des terres chute de 9,4 % dans le sud-est du département et progresse de 9,6 % au nord.

Le prix des terres louées augmente de 4,5 % dans les Ardennes, de 2,4 % dans l'Aube et de 2,3 % en Haute-Marne. Il atteint 7 700 euros dans la Marne, en progrès de 3,4 %. C'est la valeur départementale la plus élevée de France.

Un écart de 8 200 euros sépare les dominantes extrêmes des terres libres et de 7 100 euros pour les terres et prés loués. Les minima observés en Haute-Marne (Plateau Langrois) n'atteignent pas le quart des valeurs les plus élevées de la Marne (Pays Rémois) dans les deux cas.

En Champagne crayeuse, dans le Pays Rémois, le Nogentais et la Plaine de Troyes, l'hectare de terre trouve preneur à des valeurs allant de 8 800 euros à 10 500 euros (terres libres) et 7 500 euros à 9 300 euros (terres louées).



MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE,
DE L'AGROALIMENTAIRE
ET DE LA FORÊT

DRAAF Champagne-Ardenne

Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt

Terres libres : plus forte progression dans les Ardennes

(euros/ha)	Dominante 2010	Dominante 2011	Minima 2011	Maxima 2011	Evolution 2011/2010 en %*
Ardenne	4 280	5 090	1 775	20 723	+ 18,9
Crêtes Préardennaises, Argonne	3 780	4 200	1 241	21 207	+ 11,1
Champagne Crayeuse, Thiérache	7 770	7 990	3 401	19 069	+ 2,8
ARDENNES	5 170	5 550	-	-	+ 7,4
Vignoble du Barrois	4 920	4 360	2 534	6 500	- 11,4
Champagne crayeuse, Vallée du Nogentais, Nogentais	9 870	9 930	4 857	14 872	+ 0,6
Champagne humide, Plaine de Brienne, Vallée de la Champagne humide	5 000	5 890	2 500	34 667	+ 17,8
Vallée de la Champagne crayeuse, Plaine de Troyes, Pays d'Othe	8 460	8 830	3 439	15 000	+ 4,4
AUBE	7 680	7 910	-	-	+ 3,0
Pays Rémois	10 660	10 510	4 333	13 786	- 1,4
Champagne crayeuse	9 120	9 120	1 440	15 500	-
Vallée de la Marne	7 560	7 040	5 192	24 228	- 6,9
Tardenois	4 220	4 280	5 000	10 000	+ 1,4
Brie Champenoise	5 480	6 600	3 386	9 001	+ 20,4
Champagne humide, Argonne, Perthois	5 880	6 640	2 389	12 000	+ 12,9
MARNE	7 620	7 890	-	-	+ 3,5
Bassigny - Vingeanne	3 510	3 180	1 000	3 709	- 9,4
Plateau Langrois Montagne, Apance, Amance	2 280	2 330	973	4 904	+ 2,2
Barrois Vallage, Champagne humide, Perthois, Barrois Vallée	2 710	2 970	1 260	9 615	+ 9,6
HAUTE-MARNE	2 790	2 890	-	-	+ 3,6
CHAMPAGNE-ARDENNE	5 810	6 100	-	-	+ 5,0

Source : Nouvelles séries SSP - Scafr 2011

* évolution en euros courants

Terres louées : progression modérée dans la plupart des secteurs géographiques

(euros/ha)	Dominante 2010	Dominante 2011	Minima 2011	Maxima 2011	Evolution 2011/2010 en %*
Ardenne	3 510	4 210	2 018	20 820	+ 19,9
Crêtes Préardennaises, Argonne	3 300	3 430	1 482	27 259	+ 3,9
Champagne Crayeuse, Thiérache	6 670	6 930	2 016	13 083	+ 3,9
ARDENNES	4 860	5 080	-	-	+ 4,5
Vignoble du Barrois	3 850	4 340	1 845	7 000	+ 12,7
Champagne Crayeuse, Vallée du Nogentais, Nogentais	8 220	8 250	2 000	13 992	+ 0,4
Champagne Humide, Plaine de Brienne, Vallée de la Champagne Humide	4 880	4 910	2 371	12 474	+ 0,6
Vallée de la Champagne Crayeuse, Plaine de Troyes, Pays d'Othe	7 350	7 550	3 000	14 000	+ 2,7
AUBE	6 580	6 740	-	-	+ 2,4
Pays Rémois	8 870	9 300	3 000	12 500	+ 4,8
Champagne Crayeuse	8 390	8 600	4 060	20 000	+ 2,5
Vallée de la Marne	7 090	7 900	4 200	14 993	+ 11,4
Tardeois	5 470	5 780	4 000	10 000	+ 5,7
Brie Champenoise	5 710	5 780	4 956	9 851	+ 1,2
Champagne Humide, Argonne, Perthois	5 300	5 420	1 634	12 479	+ 2,3
MARNE	7 440	7 690	-	-	+ 3,4
Bassigny - Vingeanne	2 220	2 390	1 061	5 000	+ 7,7
Plateau Langrois Montagne, Apance, Amance	2 070	2 250	888	4 929	+ 8,7
Barrois Vallage, Champagne Humide, Perthois, Barrois Vallée	2 920	2 900	726	18 552	- 0,7
HAUTE-MARNE	2 610	2 670	-	-	+ 2,3
CHAMPAGNE-ARDENNE	5 320	5 520	-	-	+ 3,8

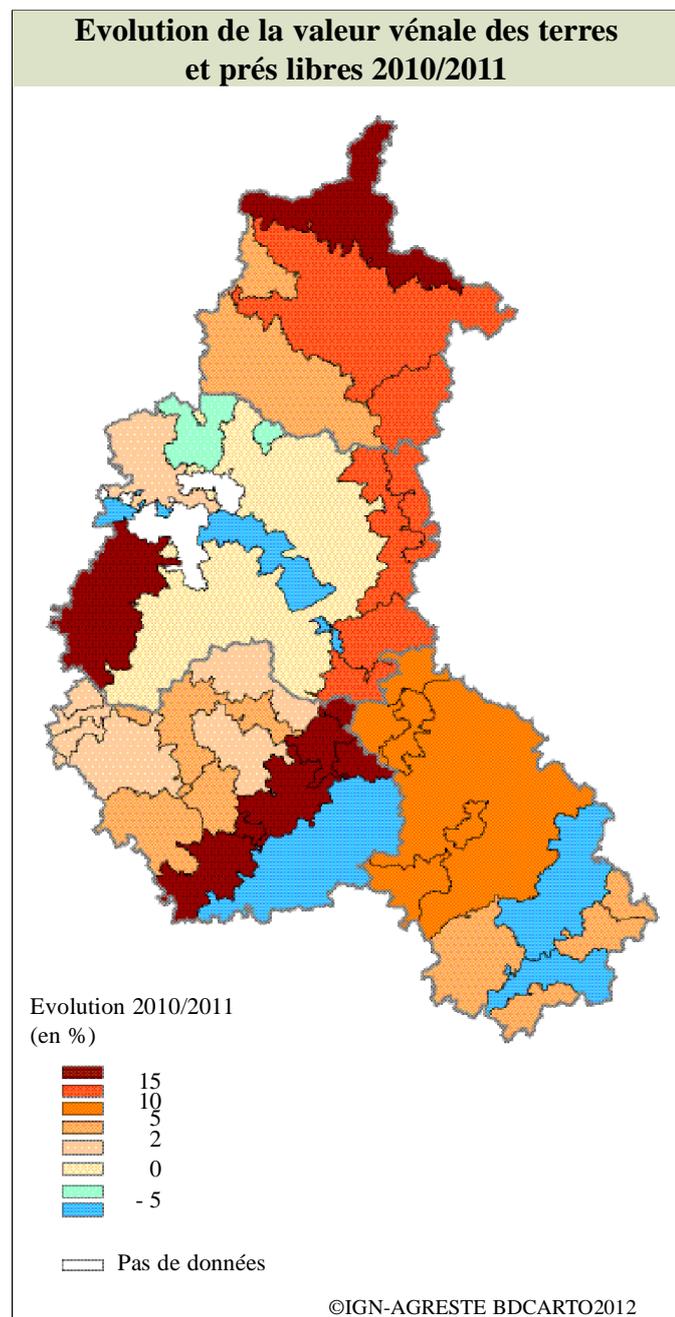
Source : Nouvelles séries SSP - Scafr 2011

* évolution en euros courants

Les prix connaissent toutefois une hausse modérée, voire une baisse (Pays Rémois). Les maxima s'observent au nord des Ardennes et en Haute-Marne, en Champagne humide, dans le Perthois ou le Barrois (terres louées). Ils peuvent atteindre 20 800 euros.

L'évolution des terres les moins chères est plus contrastée. Dans les Ardennes, le prix des terres augmente au centre du département (terres libres : + 11,1 % et terres louées : + 3,9 %)

et surtout au nord (respectivement + 18,9 % et 19,9 %). En Haute-Marne, les prix des terres libres chutent dans le Bassigny (- 9,4 %) mais augmentent sur le Plateau Langrois (+ 2,2 %) et surtout dans le nord du département (+ 9,6 %). C'est l'inverse pour les terres louées. Les prix augmentent dans le Bassigny et le Plateau Langrois (+ 7,7 % et 8,7 %). Dans le Barrois et en Champagne humide, ils baissent légèrement.



Source : SSP - Scafr

Méthodologie et définitions Champ de l'enquête

La valeur vénale des terres et des vignes est déterminée à partir du prix de marché effectivement pratiqué. Celui-ci est le prix de vente hors taxes, frais d'acte non compris. Il concerne uniquement les terres agricoles ou viticoles devant conserver cette vocation. On détermine pour chaque zonage agricole ou viticole :

- une dominante qui est la valeur la plus courante,
- des valeurs extrêmes (minimum et maximum). Les valeurs extrêmes aberrantes ont été exclues du champ de l'enquête.

Le service de statistique et de prospective du ministère chargé de l'agriculture et la Société de conseil pour l'aménagement foncier rural (Scafr) ont entrepris une refonte du suivi de la valeur vénale des terres et des vignes à partir de l'année 2008, ainsi qu'une réévaluation des données concernant les exercices précédents. Les prix des terres libres sont calculés sur les terres et prés non bâtis de plus de 70 ares, après avoir éliminé les valeurs aberrantes.

Les données présentées pour les terres et prés sont des moyennes triennales, calculées au niveau des petites régions agricoles regroupées. Ces valeurs sont pondérées par les surfaces agricoles regroupées pour calculer les moyennes départementales. La méthode des moyennes triennales présente l'avantage de suivre les tendances sur le long terme mais ne montre pas immédiatement les retournements de tendance.

Les prix moyens annuels des vignes sont désormais déterminés par appellations et types de vins, et non plus par petites régions viticoles.

Trois zones ont été définies pour le vignoble champenois :

- zone 1 : Côte des Blancs,
- zone 2 : Côte d'Épernay, Grande Vallée de la Marne, Région de Congy-Sézanne, Grande Montagne, Vallée de la Marne,
- zone 3 : Petite Montagne, Vallée de la Vesle, Nogent-l'Abbesse, Vitry-le-François, Vallée de l'Ardre.

Vigne AOP Champagne : plus forte hausse dans la Côte des Blancs

(milliers d'€/ha)	Dominante		Minima 2011	Maxima 2011	Evolution 2011/2010 en %**
	2010	2011			
zone 1* (Côte des Blancs)	1 083,7	1 191,1	508,3	1 534,7	9,9
zone 2*	903,9	935,0	500,0	1 376,1	3,4
zone 3*	834,9	878,2	558,4	1 296,0	5,2
Moyenne MARNE	918,0	963,0	500,0	1 534,7	4,9
AUBE (Vignoble du Barrois)	748,8	773,7	718,2	748,8	3,3
AISNE	709,8	735,9	350,0	1 000,0	3,7
ENSEMBLE DU VIGNOBLE	868,3	907,6	350,00	1 534,7	4,5

Source : Nouvelles séries SSP - Scafr

* voir méthodologie

** en euros courants

Le marché foncier viticole continue sa progression dans le sillage de la santé économique de l'appellation. La hausse des prix généralisée est encore plus vive dans les secteurs de grands crus. Les achats des maisons de Champagne se font en priorité dans ces secteurs. Les 580 transactions réalisées en 2011 concernent 130 hectares (soit 22 ares par transaction). Le nombre de ventes augmente de 7 % tandis que les surfaces cédées grimpent de 46 % par rapport à 2010.

Dans la Marne, en 2011, l'hectare de vignes AOP se négocie à 963 000 euros en valeur dominante, soit 4,9 % de plus que l'année précédente. La hausse des prix reprend en 2011 après avoir ralenti entre 2008 et 2010.

La valeur des vignes dans la Côte des Blancs (zone la plus chère) atteint presque 1,2 millions d'euros en 2011. Elle dépasse de 313 000 euros le prix des zones les moins prestigieuses, soit de 36 %. Certaines transactions se sont conclues à plus d'un million et demi d'euros par hectare, parfois plus. La hausse des prix est plus modérée (3,4 %) pour la Grande Montagne de Reims et la Côte d'Épernay et de 5,2 % pour les autres secteurs viticoles du département de la Marne.

Dans le vignoble aubois, la dominante atteint 774 000 euros, soit 3,3 % de plus que l'année précédente.

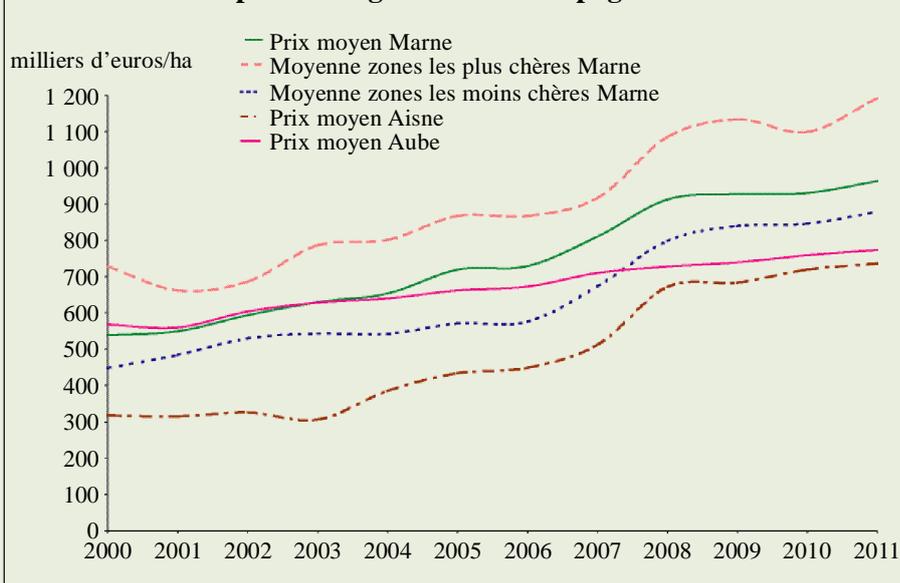
Dans l'Aisne, la dominante se situe à 736 000 euros, soit 3,7 % de plus qu'en 2010.

Les écarts de prix entre terroirs demeurent dans la Marne

De 2000 à 2011, le prix moyen des vignes a augmenté de 79 % en valeur réelle dans le vignoble de Champagne comme dans la Marne, soit un taux de progression annuel de 5,5 %. Le prix des vignes a progressé de 64 % en 11 ans dans la Côte des Blancs (zone la plus chère) et a presque doublé dans les zones les moins chères. Dans l'Aube, la valeur des vignes s'accroît de 36 % pendant la même période, soit une hausse annuelle de 2,8 %. Dans l'Aisne, elle est multipliée par 2,3, soit une augmentation annuelle de 7,9 %.

Les prix dans la Côte des Blancs dépassent de 63 % ceux pratiqués dans les zones les moins chères. Ils valaient 52 % de plus que les minima en 2005 et 30 % en 2010. L'écart atteint 36 % en 2011 du fait de la hausse de 10 % dans la Côte des Blancs. Mais globalement, sur longue période, le prix des vignes dépend encore de la renommée des crus.

Evolution du prix des vignes AOP Champagne de 2010 à 2011



Source : Nouvelles séries SSP - Scafr 2011