



Le prix des terres agricoles et des vignes du Grand Est en 2015

En 2015, dans la région Grand Est, l'hectare de terre labourable ou pré libre s'établit à 6 400 euros et celui de terre louée à 5 700 euros. L'augmentation des prix entre 2014 et 2015 est plus forte que la moyenne nationale + 3,2 % contre + 1,7 % pour le « libre » et + 3,4 % contre + 1,4 % pour le « loué ». Le prix départemental de l'hectare de terre libre comme louée s'étend sur la région de 3 000 euros (Haute-Marne, Vosges) à 10 000 euros (Marne, Aube).

Les deux bassins viticoles du Grand Est, l'Alsace Est et le Champagne, ce dernier débordant sur le département de l'Aisne, enregistrent en 2015, respectivement, un prix à l'hectare de 127 000 euros et 1 144 000 euros. Le prix moyen du vignoble alsacien baisse de 5,3 % par rapport à 2014 mais reste deux fois plus élevé que celui des vignes d'appellation d'origine protégée (AOP) hors Champagne. Le prix moyen du vignoble champenois augmente de 1,8 %, le plus élevé est enregistré sur la Côte des Blancs au sud d'Epernay où le Chardonnay prédomine.

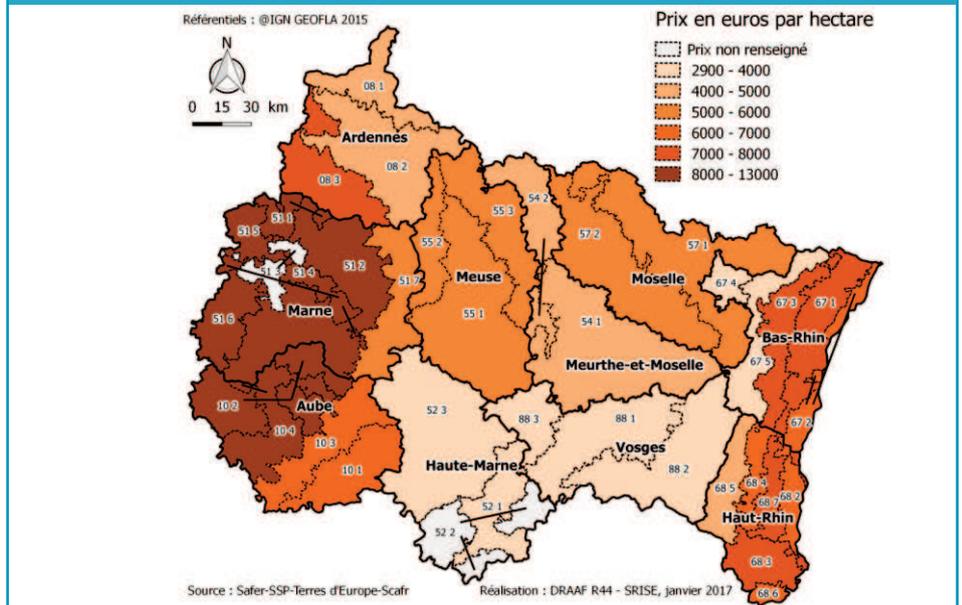
Prix des terres et prés

C'est dans la Marne et l'Aube que l'hectare de terre libre est vendu au prix le plus élevé, même si celui-ci est bien plus bas dans certains groupes de petites régions agricoles (PRA). En effet, il est vendu en 2015 entre 8 000 et 13 000 euros dans presque tous les groupes de PRA de ces départements, sauf pour une frange-est, autour de 6 000 euros. En Haute-Marne, dans les Vosges et les deux groupes de PRA les plus à l'ouest du Bas-Rhin, l'hectare est vendu à un prix moins élevé, entre 3 000 et 4 000 euros.

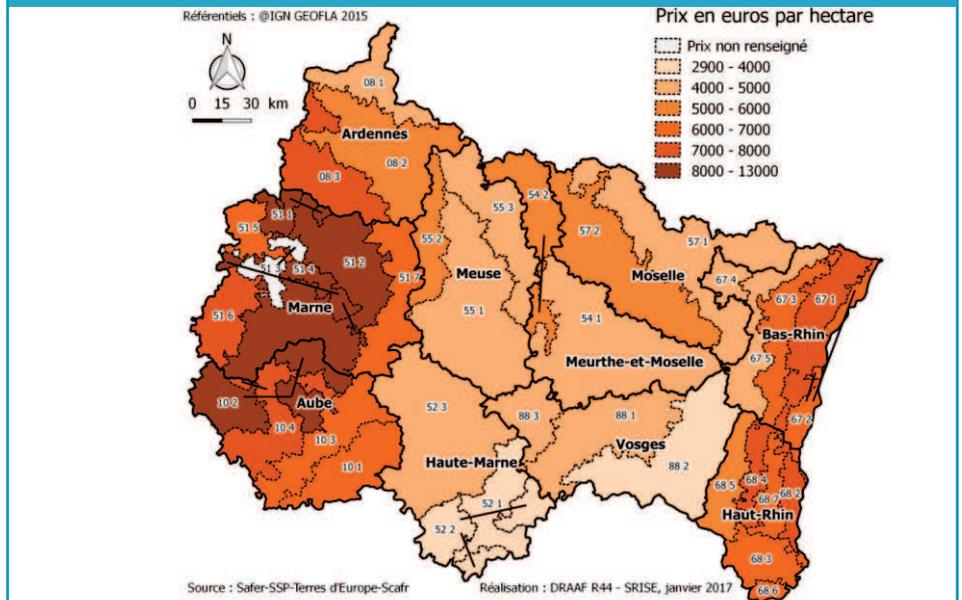
En moyenne, le prix à l'hectare de terre louée est moins élevé que l'hectare de terre libre, mais la répartition géographique du prix est quelque peu similaire. Les départements aux prix les plus élevés restent la Marne (9 140 euros l'hectare) et l'Aube (8 180 euros l'hectare) et, aux prix les moins élevés, la Haute-Marne (3 120 euros l'hectare) et les Vosges (2 960 euros l'hectare). Même si le prix d'un hectare de terre libre est en moyenne plus cher qu'un hectare de terre louée, l'hectare de terre louée est vendu à au moins 700 euros de plus dans certains groupes de PRA de la Marne et du Haut-Rhin.

L'interprétation des évolutions de prix pour le « libre » comme pour le « loué » n'est pas simple tant il ne semble pas y avoir d'homogénéité dans la répartition géographique de celles-ci. Par exemple, le prix de terre libre de la Brie Champenoise a chuté de 15,7 %, alors que celui de la Champagne Crayeuse marnaise, contigu, a augmenté de 7,6 %. Ces évolutions sont par nature corrélées avec le marché de l'offre et de la demande, elles-mêmes fonction de bon nombre de critères pédoclimatiques et socioéconomiques.

Prix moyens des terres et prés libres du Grand Est en 2015



Prix moyens des terres et prés loués du Grand Est en 2015



Prix moyens des terres et prés du Grand Est en 2014 et 2015

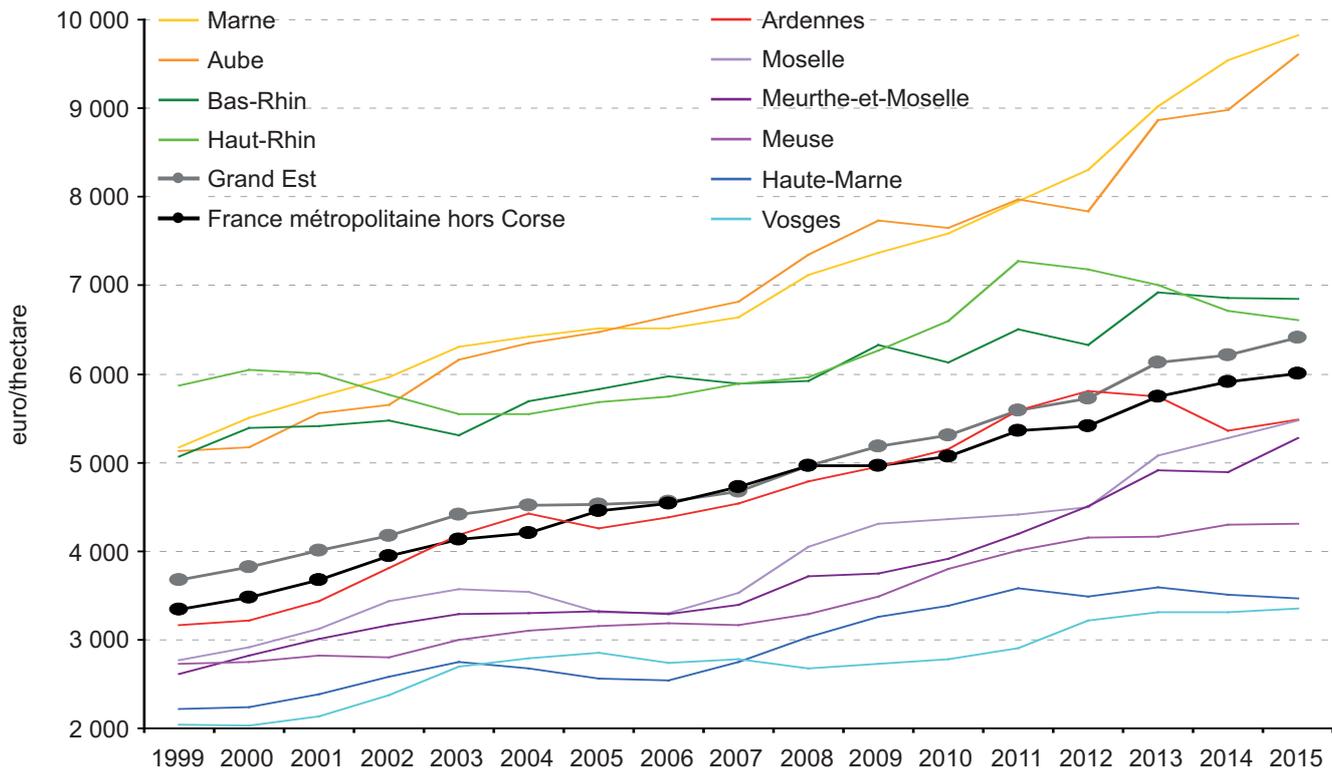
(euros par hectare)

	Terres libres			Terres louées		
	2014	2015	Evolution 2015/2014	2014	2015	Evolution 2015/2014
Ardennes	5 360	5 480	2,2 %	5 570	5 770	3,6 %
08.1 Ardenne	4 320	4 840	12,0 %	3 620	3 730	3,0 %
08.2 Crêtes préardennaises, Argonne	4 460	4 390	- 1,6 %	4 010	4 260	6,2 %
08.3 Champagne crayeuse, Thiérache	7 240	7 550	4,3 %	7 450	7 610	2,1 %
Aube	8 980	9 600	6,9 %	7 910	8 180	3,4 %
10.1 Vignoble du Barrois	5 930	6 780	14,3 %	4 860	5 390	10,9 %
10.2 Champagne crayeuse, Vallée du Nogentais, Nogentais	10 550	12 070	14,4 %	9 910	10 440	5,3 %
10.3 Champagne humide, Plaine de Brienne, Vallée de la Champagne humide	6 270	6 620	5,6 %	5 690	6 060	6,5 %
10.4 Vallée de la Champagne crayeuse, Plaine de Troyes, Pays d'Othe	10 460	10 300	- 1,5 %	8 770	8 370	- 4,6 %
Marne	9 540	9 820	2,9 %	8 870	9 140	3,0 %
51.1 Pays Rémois	12 870	12 840	- 0,2 %	9 950	10 840	8,9 %
51.2 Champagne crayeuse	10 440	11 230	7,6 %	9 680	10 000	3,3 %
51.3 Vignoble	nd	nd	nd	nd	nd	nd
51.4 Vallée de la Marne	10 420	11 440	9,8 %	9 580	9 890	3,2 %
51.5 Tardenois	8 480	9 200	8,5 %	6 590	6 850	3,9 %
51.6 Brie champenoise	9 620	8 110	- 15,7 %	7 190	7 440	3,5 %
51.7 Champagne humide, Argonne, Perthois	5 070	5 840	15,2 %	6 810	6 670	- 2,1 %
Haute-Marne	3 310	3 350	1,2 %	3 070	3 120	1,6 %
52.1 Bassigny, Vingeanne	2 770	2 930	5,8 %	2 620	2 700	3,1 %
52.2 Plateau langrois : Montagne, Apace, Amance	2 110	nd	nd	2 480	2 380	- 4,0 %
52.3 Nord-Est haut-marnais	3 910	3 600	- 7,9 %	3 410	3 490	2,3 %
Meurthe-et-Moselle	4 300	4 310	0,2 %	3 790	4 010	5,8 %
54.1 Plateau lorrain, La Haye, Montagne vosgienne, Côtes de Meuse	3 940	4 090	3,8 %	3 670	3 970	8,2 %
54.2 Pays haut-lorrain, Woevre	5 110	4 800	- 6,1 %	4 060	4 100	1,0 %
Meuse	4 890	5 280	8,0 %	3 820	3 990	4,5 %
55.1 Barrois	4 880	5 130	5,1 %	3 780	3 920	3,7 %
55.2 Argonne	5 370	5 410	0,7 %	4 230	4 390	3,8 %
55.3 Woevre, Pays de Montmédy	4 690	5 550	18,3 %	3 720	3 940	5,9 %
Moselle	5 280	5 470	3,6 %	3 910	4 160	6,4 %
57.1 Warndt, Montagne vosgienne, Plateau lorrain Nord	4 930	5 140	4,3 %	3 600	3 720	3,3 %
57.2 Vallée de la Moselle, Plateau lorrain Sud, Pays haut-lorrain	5 740	5 890	2,6 %	4 150	4 510	8,7 %
Bas-Rhin	6 860	6 850	- 0,1 %	5 610	5 730	2,1 %
67.1 Plaine du Rhin	8 080	7 600	- 5,9 %	6 940	7 010	1,0 %
67.2 Ried	5 750	6 170	7,3 %	5 150	5 170	0,4 %
67.3 Région sous vosgienne	7 140	7 660	7,3 %	5 560	5 780	4,0 %
67.4 Plateau lorrain Nord	4 060	3 240	- 20,2 %	3 040	3 270	7,6 %
67.5 Montagne vosgienne	3 440	3 870	12,5 %	3 780	3 780	0,0 %
Haut-Rhin	6 710	6 610	- 1,5 %	6 560	6 620	0,9 %
68.2 Hardt, Ochsenfeld, Ried	6 060	6 010	- 0,8 %	7 160	7 350	2,7 %
68.3 Sungdau	6 960	7 190	3,3 %	6 760	6 710	- 0,7 %
68.4 Collines sous vosgiennes	9 070	6 720	- 25,9 %	7 210	7 440	3,2 %
68.5 Montagne vosgienne	4 640	4 150	- 10,6 %	4 160	4 170	0,2 %
68.6 Jura	5 750	6 010	4,5 %	5 370	5 500	2,4 %
68.7 Plaine du Rhin	7 380	7 090	- 3,9 %	6 660	6 740	1,2 %
Vosges	3 510	3 470	- 1,1 %	2 900	2 960	2,1 %
88.1 Plateau lorrain	3 700	3 610	- 2,4 %	2 980	3 050	2,3 %
88.2 Montagne vosgienne, Voge	3 230	3 210	- 0,6 %	2 680	2 680	0,0 %
88.3 La Haye, Châtenois, Barrois	3 530	3 590	1,7 %	2 960	3 080	4,1 %
Grand Est	6 210	6 410	3,2 %	5 510	5 698	3,4 %
France métropolitaine hors Corse	5 910	6 010	1,7 %	4 410	4 470	1,4 %

Sources : Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr - Agreste, Statistique agricole annuelle
nd : non disponible

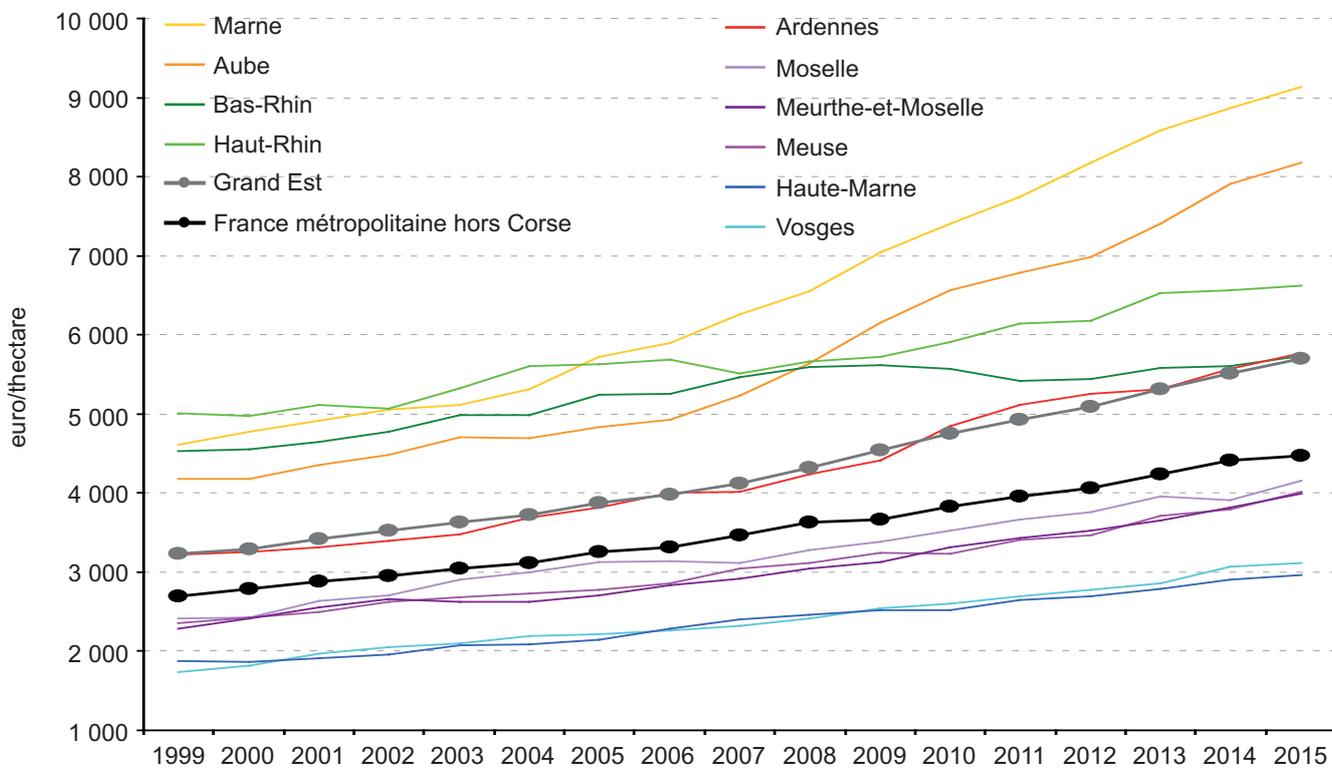
Notes: Pour les groupes de PRA et les départements, les prix de l'année n sont des moyennes triennales sur les années n-2, n-1, n. Les prix du Grand Est sont calculés par une moyenne sur les départements (donc triennale), pondérée par les surfaces agricoles utiles (SAU) des terres arables et des surface toujours en herbe (STH) des exploitations dont le siège est dans le département, issues de la statistique agricole annuelle (SAA) 2015.

Évolution des prix des terres et prés libres de 1999 à 2015



Sources : Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr - Agreste, Statistique agricole annuelle

Évolution des prix des terres et prés loués de 1999 à 2015



Sources : Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr - Agreste, Statistique agricole annuelle

Sur une plus longue période, de 1999 à 2015 dans le Grand Est, le prix de l'hectare de terre libre a progressé de 74 % (80 % pour la France métropolitaine hors Corse)

et celui de terre louée de 76 % (66 % pour la France métropolitaine hors Corse). Cependant, l'écart de prix entre les départements n'a pas beaucoup évolué. Par

exemple, l'hectare de « libre » de la Marne est assez proche de celui de l'Aube depuis 1999.

Prix des vignes

Le prix des vignes est calculé au niveau de bassins viticoles et sous-bassins : dans la région Grand Est, on y trouve notamment les bassins viticoles de l'Alsace Est et du Champagne. Tous deux sont des appellations d'origine protégée (AOP). Trois sous-bassins sont distingués pour le Champagne « marnais », par ordre décroissant de prix : la Côte des Blancs au sud d'Épernay, la Côte d'Épernay et la Grande Montagne entre Épernay et Reims et le reste du

vignoble résultant du type de relief et du type de cépage.

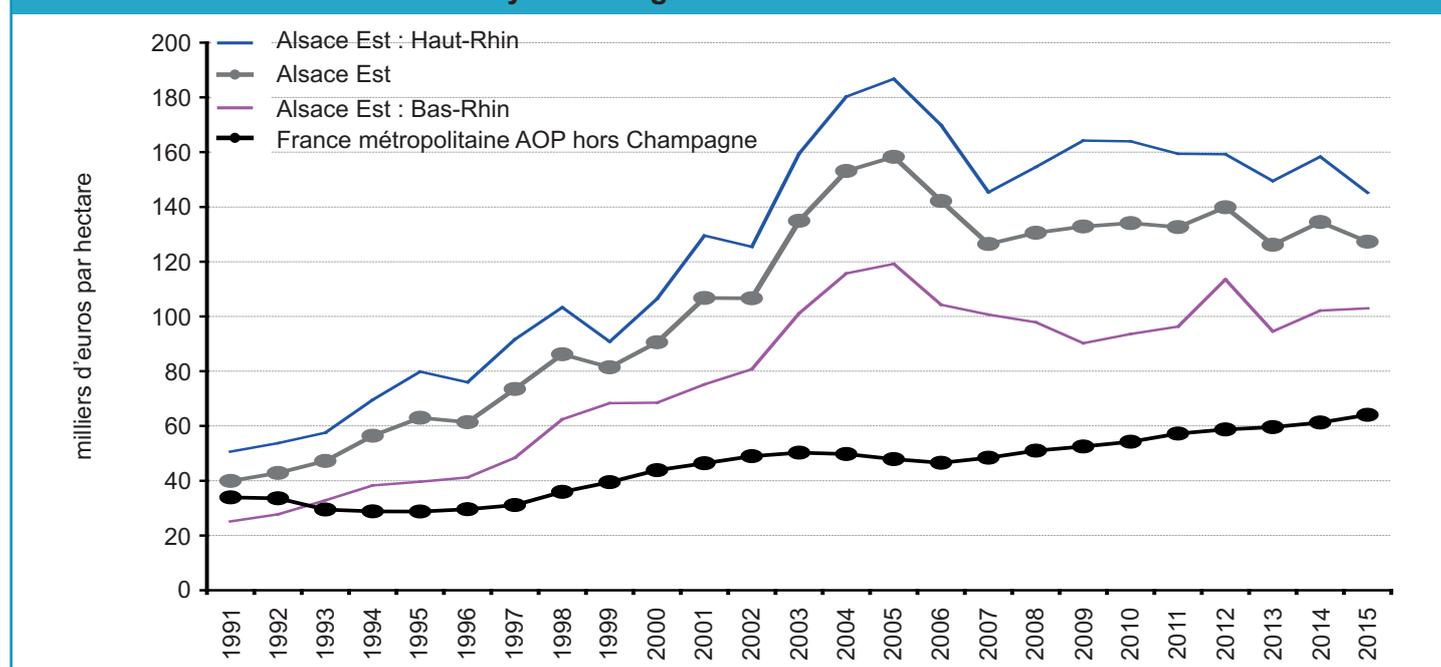
Le prix de l'hectare de vigne d'Alsace Est n'a pas beaucoup évolué entre 2007 et 2015 (fluctuation entre 125 000 et 140 000 euros), alors qu'il a presque quadruplé entre 1991 et 2005 (de 40 000 à 158 000 euros). Les deux départements suivent la même tendance, bien que la vigne du Haut-Rhin soit plus chère (145 000 euros l'hectare en 2015) que celle du Bas-Rhin (103 000 euros l'hectare en 2015).

Le prix de l'hectare de vigne de Champagne n'a pas beaucoup évolué entre 2012 et

2015, alors qu'entre 1991 et 2012, pour chaque zone, il a été multiplié par un coefficient compris entre 5 et 10. En effet l'hectare de vigne de l'Aisne (le moins cher) est passé de 86 000 euros à 793 000 euros et celui de la Côte des Blancs (le plus cher) de 296 000 euros à 1 564 000 euros.

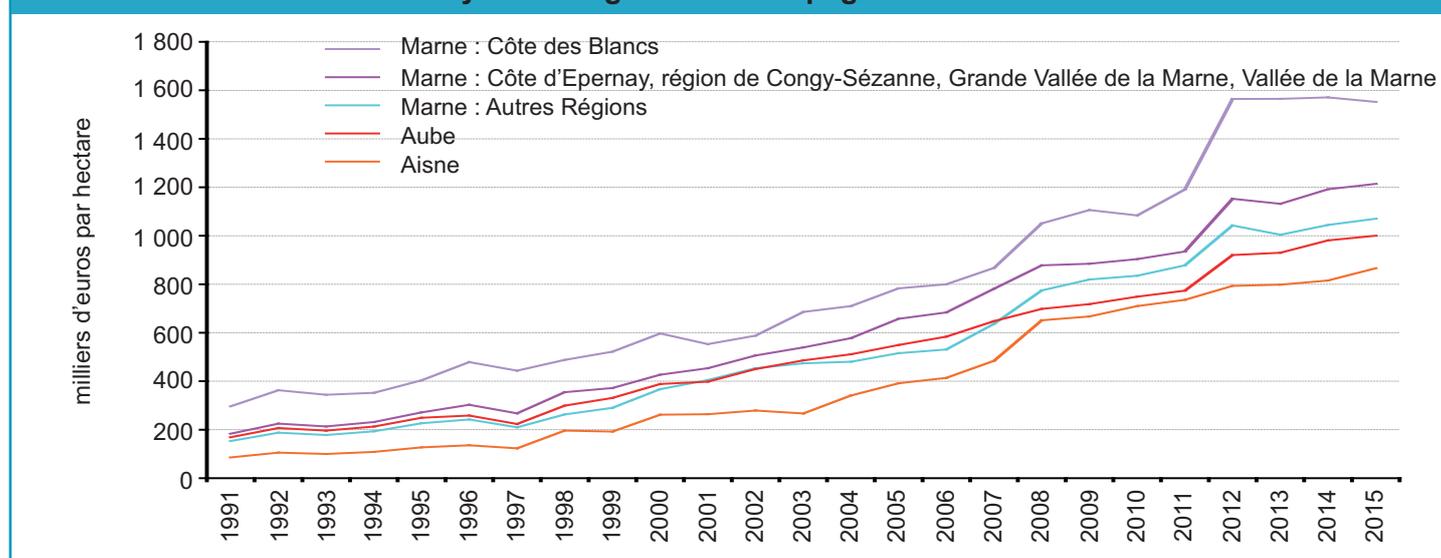
En 2015, c'est encore dans la Marne que l'hectare de vigne est vendu le plus cher et cette tendance date de 2008, année où le prix de l'hectare de vigne « Autres Régions » de la Marne dépasse celui de la vigne de l'Aube.

Prix moyen des vignes d'Alsace de 1991 à 2015



Sources : Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr - Agreste, Statistique agricole annuelle

Prix moyen des vignes de Champagne de 1991 à 2015



Sources : Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr - Agreste, Statistique agricole annuelle

Méthodologie et champ de l'enquête

La valeur vénale des terres et prés, et des vignes est déterminée à partir du prix de marché effectivement pratiqué. Celui-ci est le prix de vente hors taxe et hors frais de notaire. Il concerne uniquement les terres agricoles et viticoles devant conserver cette vocation.

Les moyennes calculées sur un niveau géographique donné (groupe de PRA, département, région, France métropolitaine, bassin viticole) sont pondérées par les surfaces agricoles utiles (SAU). Il s'agit des terres arables et des surfaces toujours en herbe (STH) pour les terres et prés, et des surfaces plantées en vigne.

Terres et prés

Les terres arables de l'enquête comprennent notamment les céréales, les oléoprotéagineux, les cultures industrielles, fourragères, légumières, les pommes de terre, les terrains en jachère, les prairies artificielles et temporaires ; elles comprennent aussi les fleurs, les plantes ornementales, les jardins et vergers familiaux des exploitants, dans une moindre mesure. Ainsi les terres arables ne comprennent pas les cultures permanentes (vignes, vergers, STH ...).

En raison d'un faible effectif de transactions, les données annuelles présentées pour les terres et prés au niveau d'un groupe

de PRA ou d'un département, sont calculées par des moyennes triennales. Celles qui sont au niveau du Grand Est sont calculées par le Service régional pour l'information statistique et économique (Srise), par une moyenne sur les départements (donc triennale), pondérée par les SAU des terres arables et STH des exploitations dont le siège est dans le département, issues de la statistique agricole annuelle (SAA) 2015. Pour certains groupes de PRA le prix n'est pas renseigné car le nombre de ventes n'est pas suffisant pour calculer une moyenne fiable.

Les terres et prés libres enquêtés ont une surface de plus de 70 ares et les terres et prés loués une surface supérieure à un seuil propre à chaque département, calculé par l'Insee. Les terres et prés dont les surfaces sont les plus éloignées de la moyenne sont retirées de l'étude, selon une méthode statistique définie par le partenariat Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr.

Vignes

Pour les vignes d'Alsace Est et de Champagne, le nombre annuel de ventes de biens viticoles non bâtis est suffisant pour calculer une moyenne significative (pas de moyenne triennale), confirmée à dire d'expert. Les vignes dont les surfaces sont les plus éloignées de la moyenne sont retirées de l'étude, selon la même méthode statistique que celle utilisée pour les terres et prés.

Glossaire

Région Agricole (RA) : ensemble de communes formant une zone d'agriculture homogène qui peut être à cheval sur plusieurs départements. La France métropolitaine est découpée en 411 RA.

Petite Région Agricole (PRA) : ensemble constitué par un couple (département, RA). Il y a 713 PRA en France métropolitaine.

Valeur d'une terre libre : valeur d'une terre si elle est vendue occupée par le propriétaire.

Valeur d'une terre louée : valeur d'une terre si elle est vendue occupée par un locataire.

Are : 100 mètres carrés, soit une superficie équivalente à un carré de 10 mètres de côté.

Hectare : 100 ares, soit 10 000 mètres carrés, soit une superficie équivalente à un carré de 100 mètres de côté.



Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (Draaf)

Service régional de l'information statistique et économique (Srise)
 Complexe agricole du Mont-Bernard - Route de Suippes - CS 60440
 51037 CHALONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX
 Tel : 03 26 66 20 33 - Fax : 03 26 21 02 57
 courriel : srise.draaf-grand-est@agriculture.gouv.fr

Directeur régional : Sylvestre Chagnard
 Directeur de publication : Claude Wilmes
 Rédacteur en chef : Sylvain Skrabo
 Rédacteur : Daniel Lepoittevin

Composition : Draaf/Srise, site de Châlons-en-Champagne
 Dépôt légal : à parution
 N° ISSN : 2496-5502

