



Agreste Champagne-Ardenne

La valeur vénale des terres agricoles en 2007

Globalement, la surface totale échangée en Champagne-Ardenne évolue peu en 2007. Les échanges progressent dans les Ardennes et dans l'Aube et régressent dans les deux autres départements.

Les terres labourables augmentent en euros courants de 3 % et celles des prairies naturelles de 9 %. Les prix les plus élevés sont relevés en Champagne Crayeuse, dans le Pays Rémois et dans la Plaine de Troyes. Ils progressent moins vite en 2007 que la moyenne régionale.

Le nord et l'est des Ardennes et la Haute-Marne sont moins attractifs. Toutefois, la valeur de ces terres progresse de façon beaucoup plus marquée, même si elle n'atteint que le quart des terres les plus chères.

Les prix des prairies progressent partout. Comme pour les terres labourables, les valeurs les plus faibles augmentent plus vite que la moyenne régionale.

Dans le vignoble, les parcelles se vendent à des prix toujours plus élevés, avec une hausse plus marquée qu'en 2006. Le prix des vignes dans les régions les moins renommées augmente beaucoup plus vite que la moyenne régionale. L'écart entre les extrêmes se resserre. La distinction entre terroirs influence de moins en moins le prix des terres.

Envolée du prix des vignes en 2007

En 2007, l'ensemble du marché foncier agricole non bâti représente un peu moins de 1 % de la surface agricole utilisée régionale. Après un bond de 20 % en 2006, la surface totale échangée, selon les ventes notifiées à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER), évolue peu : elle baisse de 1 %, avec des disparités départementales. Une hausse des surfaces changeant de propriétaire est observée dans les Ardennes (+ 4 %) et surtout dans l'Aube (+ 10 %). En revanche les échanges de terres et de prairies régressent dans la Marne et surtout en Haute-Marne (- 12 %).

L'évolution apparente des prix ne reflète pas l'inflation des prétentions des vendeurs, principalement pour deux raisons. Concernant les terres agricoles, il devient courant depuis 2007 de vendre séparément foncier et droits à paiement unique (DPU). Souvent, les notaires surestiment le prix du DPU au détriment du foncier, ce qui n'est pas sans conséquence sur les successions. D'autre part, la pratique du démembrement de propriété se développe. Il y a scission entre l'usufruit, qui est amortissable, et la nu-propriété. Or la SAFER n'a droit de préemption que sur un bien en

toute propriété. L'avantage fiscal et la possibilité de contournement du droit de préemption provoquent une véritable explosion de cette façon de procéder, surtout dans la Marne et dans l'Aube. On estime que les terres en nue-propriété se vendent en moyenne 30 % au dessus du niveau moyen des ventes notifiées à la SAFER.

La valeur des terres les moins chères augmente plus vite que la moyenne régionale

En 2007, le prix des terres labourables libres atteint en moyenne 6 500 € par hectare et celui des prairies 3 200 €. Par rapport à 2006, il augmente respectivement de 2,8 et 8,7 %. Cette progression se situe à peu près au même niveau que l'année précédente pour les terres labourables. En revanche, le prix des prairies avait marqué le pas en 2006.

Un écart de 6 700 € sépare les valeurs dominantes extrêmes des terres labourables. Les minima observés (ensemble Plateau Langrois - Bassigny - Vingeanne) valent à peine le quart des terres les plus chères (ensemble Champagne Crayeuse - Pays Rémois - Plaine de Troyes). Dans cette dernière zone, les terres de

Méthodologie

Source d'information :

Le Service régional de l'information statistique et économique s'appuie sur les tableaux récapitulatifs transmis par la Société centrale d'aménagement foncier rural (SCAFR). Ces tableaux sont établis par petite région agricole (PRA) et par type de biens vendus (terres, prairies, vignes, terres à vignes). Ils résument les notifications aux SAFER des transactions individuelles de l'année 2007. Le SRISE les utilise pour réaliser une première estimation des dominantes, minima et maxima. Un entretien avec des experts des SAFER Ardennes-Marne et Aube - Haute-Marne permet ensuite d'arrêter les valeurs proposées au niveau régional.

Champ de l'enquête :

L'enquête porte sur le marché foncier non bâti à usage agricole, sans distinction entre parcelles et propriétés entières. Elle concerne les achats réalisés avec un seuil de superficie fixé à au moins un hectare pour les achats de biens réalisés par des agriculteurs et au moins trois hectares pour les achats réalisés par les non agriculteurs.

Pour la région Champagne-Ardenne, les terres louées ou occupées ne font pas partie du champ de l'enquête. Les prairies naturelles ne font pas l'objet d'une estimation dans certaines PRA lorsqu'elles sont minoritaires (par exemple dans l'Aube).

Comme en 2006, certaines PRA ont été regroupées dans l'Aube (Nogentais, Vallée du Nogentais) et en Haute-Marne (Plateau Langrois - Bassigny - Vingeanne et Barrois - Barrois Vallée). Il existe des regroupements interdépartementaux : Champagne Crayeuse - Vallée de la Champagne Crayeuse - Pays Rémois - Plaine de Troyes et Champagne Humide - Vallée de la Champagne Humide - Plaine de Brie - Perthois - Vallage.

En zone champenoise, le nombre de transactions portant sur les vignes et les terres à vignes AOC est très faible. Comme pour 2006, une valeur minimale et une valeur maximale sont déterminées pour les PRA viticoles de la Marne. Seule la valeur dominante fait l'objet d'estimations séparées à dire d'experts par PRA.

grandes cultures trouvent preneur en moyenne à 8 700 €, les maxima pouvant atteindre 11 000 €. Les prix augmentent de 2,4 % en valeur courante, soit un peu moins que la moyenne régionale.

A l'inverse, la valeur des terres les moins chères progresse souvent de façon plus marquée. C'est le cas au nord et à l'est des Ardennes (Ardenne : + 7 % et Argonne : + 17 %). En Haute-Marne, le

Terres labourables : hausse plus marquée en Haute-Marne

Terres labourables libres (€/ha)	Dominante 2006	Dominante 2007	Minima 2007	Maxima 2007	07/06 en %*
ARDENNES					
Ardenne	2 800	3 000	2 200	5 500	7
Crêtes Préardennaises	3 900	3 500	2 200	4 900	- 10
Argonne	3 250	3 800	2 500	4 500	17
Champagne Crayeuse	8 500	8 700	6 000	11 000	2
Thiérache	3 300	3 300	2 500	4 500	0
Moyenne Ardennes	6 780	6 840			1
AUBE					
Vignoble du Barrois	3 700	4 500	3 000	5 700	22
Vallée Champagne Crayeuse	8 500	8 700	6 000	11 000	2
Plaine de Brie	5 300	5 300	3 000	6 400	0
Plaine de Troyes	8 500	8 700	6 000	11 000	2
Vallée du Nogentais	6 700	6 700	4 800	7 000	0
Vallée Champagne Humide	5 300	5 300	3 000	6 400	0
Champagne Crayeuse	8 500	8 700	6 000	11 000	2
Champagne Humide	5 300	5 300	3 000	6 400	0
Pays d'Othe	4 100	4 100	3 000	5 400	0
Nogentais	6 700	6 700	4 800	7 000	0
Moyenne Aube	6 750	6 990			4
MARNE					
Vallée de la Marne	6 900	7 000	6 000	7 200	1
Vignoble	5 600	5 800	4 500	7 800	4
Pays Rémois	8 500	8 700	6 000	11 000	2
Argonne	3 700	3 700	2 500	6 000	0
Champagne Crayeuse	8 500	8 700	6 000	11 000	2
Champagne Humide	5 300	4 900	3 000	6 400	- 8
Perthois	5 300	4 900	3 000	6 400	- 8
Brie Champenoise	5 200	5 800	4 500	6 500	12
Tardenois	5 000	5 000	3 600	6 000	0
Moyenne Marne	7 400	7 560			2
HAUTE-MARNE					
Apance	1 800	2 000	1 200	3 000	11
Amance	1 800	2 000	1 200	3 000	11
Vallage	3 300	3 400	2 200	4 000	3
Bassigny	1 800	2 000	1 200	3 000	11
Plateau langrois - Montagne	1 800	2 000	1 200	3 000	11
Vingeanne	1 800	2 000	1 200	3 000	11
Barrois	2 800	3 000	1 400	3 500	7
Champagne Humide	3 300	3 400	2 200	4 000	3
Perthois	3 300	3 400	2 200	4 000	3
Barrois Vallée	2 800	3 000	1 400	3 500	7
Moyenne Haute-Marne	2 570	2 760			7
Moyenne Région	6 330	6 500			3

Source : Enquête valeur vénale des terres 2007

* évolution en euros courants

prix des terres grimpe de 11 % dans le sud du département (Plateau Langrois, Bassigny, Vingeanne) et de 7 % au centre (Barrois) avec des dominantes de 2 000 et 3 000 € en 2007.

Les prairies les plus chères se négocient à 2 600 € de plus que les moins chères et valent un peu plus du double. Après une année de stabilité ou de hausse modérée selon les départements, les prix progres-

sent partout, plus particulièrement dans les Ardennes (+ 9 %) et en Haute-Marne (+ 11 %). Comme pour les terres libres, les prairies les moins chères voient leur valeur augmenter plus vite que la moyenne régionale. C'est le cas dans les Ardennes (+ 16 % en Argonne) et en Haute Marne (+ 23 % dans le Barrois).

Prairies : hausse dans tous les départements

Prairies naturelles libres (€/ha)	Dominante 2006	Dominante 2007	Minima 2007	Maxima 2007	07/06 en %*
ARDENNES					
Ardenne	2 800	3 000	2 200	5 500	7
Crêtes Préardennaises	3 500	3 800	2 500	5 200	9
Argonne	3 200	3 700	3 300	4 500	16
Champagne Crayeuse					
Thiérache	3 600	3 800	2 700	4 500	6
Moyenne Ardennes	3 380	3 680			9
AUBE					
Vignoble du Barrois					
Vallée Champagne Crayeuse					
Plaine de Brienne					
Plaine de Troyes					
Vallée du Nogentais					
Vallée Champagne Humide					
Champagne Crayeuse					
Champagne Humide	3 300	3 500	2 800	5 000	6
Pays d'Othe					
Nogentais					
Moyenne Aube	3 300	3 500			6
MARNE					
Vallée de la Marne					
Vignoble					
Pays Rémois					
Argonne	3 000	3 000	2 400	4 200	0
Champagne Crayeuse					
Champagne Humide	3 300	3 700	3 000	5 500	12
Perthois	3 300	3 700	3 000	5 500	12
Brie Champenoise	4 700	4 700	3 000	6 100	0
Tardenois	4 650	4 700	3 400	5 500	1
Moyenne Marne	3 730	3 870			4
HAUTE-MARNE					
Apance	2 000	2 100	1 200	3 200	5
Amance	2 000	2 100	1 200	3 200	5
Vallage	3 400	3 500	2 000	4 100	3
Bassigny	2 000	2 100	1 200	3 200	5
Plateau langrois - Montagne	2 000	2 100	1 200	3 200	5
Vingeanne	2 000	2 100	1 200	3 200	5
Barrois	2 200	2 700	1 600	3 200	23
Champagne Humide	3 400	3 500	2 000	4 100	3
Perthois	3 400	3 500	2 000	4 100	3
Barrois Vallée	2 200	2 700	1 600	3 200	23
Moyenne Haute-Marne	2 170	2 410			11
Moyenne Région	2 900	3 160			9

Source : Enquête valeur vénale des terres 2007

* évolution en euros constants

Le prix d'un hectare de vignes dépasse localement le million d'euros

L'activité de la filière Champagne continue à s'accroître et les besoins d'approvisionnement en raisin tirent vers le haut le marché foncier viticole champenois. Ce phénomène est à rapprocher également de la révision de l'aire d'appellation AOC.

En 2007, l'hectare de vigne se négocie à 826 000 € en valeur dominante dans la Marne. C'est 20,4 % de plus qu'en 2006 en euros courants. Cette hausse survient après une augmentation de 7,3 % en 2006. Le prix des vignes a ainsi progressé de 29 % en deux ans.

La valeur des vignes de la Côte des Blancs (12 % de la surface de l'ensemble du vignoble champenois) atteint 950 000 € l'hectare. C'est dans cette zone que sont situées les maisons de Champagne les plus prestigieuses. C'est seulement 200 000 € de plus que dans les zones les moins chères (15 % de l'ensemble du vignoble). Certaines ventes se sont effectuées à plus d'un million d'euros l'hectare.

L'écart entre les dominantes se resserre d'année en année. Le rapport des dominantes maximales aux minimales se situe à 1,27 en 2007. Il valait 1,89 en 2006 et 2,05 en 2005. La distinction entre les terroirs influence de moins en moins le prix des terres.

Dans le vignoble aubois, la dominante s'établit à 600 000 €, en hausse de 3,4 % sur 2006.

Les terres d'appellation "Champagne", si elles atteignent des niveaux moins élevés que les vignes, se sont vendues à 350 000 € en valeur dominante dans l'Aube. C'est 9,4 % de plus qu'en 2006. Elles se négocient à 486 000 € dans la Marne, en hausse de 27 % par rapport à l'année précédente. Le prix des terres à vignes marnaises dépend très peu de leur localisation (de l'ordre de 450 000 ou 500 000 € selon leur situation).

Vigne : valeur en hausse de 20 % dans la Marne

€/ha	Vignes AOC					Terres à vignes				
	Dominante 2006	Dominante 2007	Minima 2007	Maxima 2007	07/06 en %*	Dominante 2006	Dominante 2007	Minima 2007	Maxima 2007	07/06 en %*
MARNE										
Côte d'Épernay	800 000	800 000	380 000	1 100 000	0	440 000	500 000	270 000	650 000	14
Côte des Blancs	850 000	950 000	380 000	1 100 000	12	400 000	550 000	270 000	650 000	38
Grande Vallée de la Marne	745 000	850 000	380 000	1 100 000	14	405 000	500 000	270 000	650 000	23
Région de Congy-Sézanne	590 000	800 000	380 000	1 100 000	36	390 000	450 000	270 000	650 000	15
Grande Montagne	700 000	850 000	380 000	1 100 000	21	400 000	500 000	270 000	650 000	25
Petite Montagne	600 000	750 000	380 000	1 100 000	25	400 000	500 000	270 000	650 000	25
Vallée de la Vesle	600 000	750 000	380 000	1 100 000	25	375 000	450 000	270 000	650 000	20
Nogent l'Abbesse	450 000	750 000	380 000	1 100 000	67	300 000	450 000	270 000	650 000	50
Vitry le François	550 000	750 000	380 000	1 100 000	36	355 000	450 000	270 000	650 000	27
Vallée de la Marne	660 000	800 000	380 000	1 100 000	21	350 000	500 000	270 000	650 000	43
Vallée de l'Ardre	500 000	750 000	380 000	1 100 000	50	350 000	450 000	270 000	650 000	29
Moyenne Marne	686 410	826 380			20	384 480	486 390			27
AUBE										
Vignoble du Barrois	580 000	600 000	450 000	750 000	3	320 000	350 000	270 000	450 000	9
Moyenne Aube	580 000	600 000			3	320 000	350 000			9

Source : Enquête valeur vénale des terres 2007

* évolution en euros constants

Le prix des vignes dépend de moins en moins de la renommée des terroirs

€/ha	Dominante 2005	Dominante 2006	Dominante 2007	07/05 en %*
Moyenne Marne	639 700	686 400	826 400	20
Côte des Blancs (maximum)	800 000	850 000	950 000	12
Nogent l'Abbesse (minimum)	390 000	450 000	750 000	92
Rapport maximum/minimum	2,05	1,89	1,27	-

Source : Enquête valeur vénale des terres 2007

* évolution en euros constants

Agreste Champagne-Ardenne n° 6 - Juillet 2008



Direction régionale de l'agriculture et de la forêt
Service régional de l'information statistique
et économique
Complexe agricole Mont-Bernard - Rte de Suippes
51037 Châlons-en-Champagne cedex
Tél : 03 26 66 20 33 - Fax : 03 26 21 02 57
E-mail : srise.draf-champagne-ardenne@agriculture.gouv.fr

Directeur de publication : J-P Alloy
Rédacteur en chef : O. Colin-Schoellen
Rédaction : M. Tison
Composition : M. Lallement
Dépôt légal : à parution
ISSN : 1249-5891

Prix : 2,50 euros