



Agréste Champagne-Ardenne

La valeur vénale des terres agricoles en 2006

En 2006, les transactions ont fortement repris dans la région, tant en nombre qu'en surfaces négociées. La clarification des modalités de transfert des DPU, l'amélioration du revenu agricole, les nouvelles perspectives économiques liées aux biocarburants, les taux d'intérêt encore bas et la possibilité d'emprunts de longue durée ont favorisé cette envolée.

Côté prix, les terres labourables augmentent en euros courants de 3,1 % alors que la valeur des prairies naturelles stagne. Hors inflation, ces dernières reculent de 2 % tandis que le prix de l'hectare de terre arable s'accroît de 0,8 %.

De fortes disparités subsistent à l'intérieur de la région : les prix en Champagne Crayeuse et autour des pôles urbains de Reims et Troyes poursuivent une tendance ascendante. A l'inverse, les confins ardennais demeurent moins attractifs et s'échangent à des prix moindres qu'en 2005. En Haute-Marne, le prix de l'hectare de terre marque une pause, mais celui des prairies gagne en moyenne + 3 % sur le département et prolonge l'évolution constatée depuis 2004.

Dans le vignoble, les parcelles s'échangent à des prix toujours plus élevés, mais avec une progression ralentie. Ce marché très spéculatif traduit l'étroitesse de l'offre et le besoin d'approvisionnement grandissant en raisins pour répondre à la demande du consommateur.

Un marché plus actif en 2006

La superficie agricole utile de la région est d'environ 1,585 millions d'hectares. L'ensemble du marché foncier non bâti à usage agricole représente en 2006, selon les ventes notifiées à la SAFER, environ 1 % de la SAU régionale. Ce taux d'ouverture du marché, quoique étroit par rapport au taux national observé en 2005 (1,4 %), est en forte hausse. L'évolution des surfaces totales échangées (libres ou louées) s'élève à environ 20 % au plan régional, avec cependant des disparités départementales. En effet, si la Haute-Marne connaît la plus forte progression du nombre d'hectares ayant changé de propriétaires, les Ardennes et l'Aube se situent dans la moyenne régionale et la Marne à un niveau de 10 %.

Après la baisse des transactions constatée en 2005, plusieurs observations peuvent être avancées pour expliquer ce regain des flux : du côté des agriculteurs, la clarification des modalités des transferts des droits à paiements uniques (DPU), qui avaient suscité antérieurement de fortes inquiétudes et éventuellement le choix de différer leurs achats ou ventes de fonciers, peut être avancée. La démographie des exploitants, au travers de l'augmentation des départs en retraite des chefs d'exploitation agricoles, est un autre facteur d'explication à une recrudescence constatée de l'agrandissement ou des installations.

Côté non agriculteurs, le nombre de transactions constatées par la SAFER a doublé entre les deux années, montrant ainsi l'intérêt suscité pour l'espace rural à usage autre qu'agricole ou comme placement financier.

La valeur du patrimoine agricole foncier progresse moins qu'en 2005

En Champagne-Ardenne, la valeur dominante moyenne du foncier non bâti à usage agricole s'accroît encore en 2006 dans toutes les catégories, terres labourables, prairies naturelles, vignes et terres AOC, mais moins qu'en 2005.

L'augmentation résulte de la conjonction d'une offre très peu abondante sur le territoire régional avec une demande potentielle importante. Elle demeure toujours principalement tirée par les montants pratiqués dans la Marne et l'Aube. En effet, dans la polyculture ou dans le vignoble, l'optimisme est plutôt bien présent dans la profession : une demande fortement orientée à la hausse sur certaines productions agricoles accompagnée de perspectives de marchés intéressantes, et de nouveaux débouchés en matière d'agro-ressources sont prometteurs d'une bonification du revenu agricole à l'hectare. S'y ajoute une capacité d'emprunt accrue par



MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA PÊCHE

des taux d'intérêt réels encore bas en 2006, conjugués à un allongement possible de la durée des prêts consentis par les organismes bancaires.

Terres et prairies : des prix variables selon la location géographique

Dans l'ensemble de la région, les terres labourables s'échangent autour de 6 330 euros l'hectare et les prairies à environ 2 950 euros. Elles affichent respectivement une augmentation régionale moyenne des prix de 3,1 % et 0,4 % par catégorie. Déflatée par l'indice de prix du PIB, l'évolution atteint seulement + 0,8 % en terme réels pour les terres, et aboutit à un recul de 2 % pour les prés.

Les terres labourables affichent un écart différentiel en valeur dominante de 6 700 euros entre la zone la moins chère (Plateau Langrois) et la plus chère (Champagne Crayeuse). Les zones de grandes cultures et les pôles d'urbanisation troyen et rémois génèrent une surcote des prix des terres labourables : ces dernières se négocient le plus souvent autour de 8 500 euros par hectare, avec un minimum de 6 000 euros et un maximum pouvant atteindre 11 000 euros. Ces prix sont orientés à la hausse par rapport à 2005 car ces terres représentent toujours une valeur sûre en terme de revenu moyen à l'hectare et/ou en cas de revente. A l'inverse, les confins de la région apparaissent à des niveaux très faibles (2 800 euros l'ha dans la région agricole « Ardenne » et autour de 2 000 euros dans le sud haut-marnais), cette catégorie de terres étant plutôt minoritaire. A un seuil intermédiaire, la Champagne Humide serait plutôt stable, avec une valeur dominante de 5 300 euros par hectare. Grâce à la forte influence des terres de la Champagne Crayeuse qui s'étendent du sud ardennais aux frontières septentrionales aubois, les moyennes de trois départements augmentent en valeur courante, tandis que la Haute-Marne affiche pour sa part une croissance nulle.

Les valeurs moyennes départementales des terres arables sont environ deux fois supérieures aux prix des prairies naturelles. En Haute-Marne, hormis dans le Barrois et sa vallée, les prix dominants des zones d'herbe dépassent ceux des terres labourables L'hectare de prairies

demeure stable en euros courants dans les Ardennes, mais poursuit sa progression en Haute-Marne, quoique de façon plus ralentie qu'en 2005 (+ 3 %). Les niveaux faibles des régions agricoles

Amance et Apance gagnent jusqu'à 25 % en valeur dominante mais demeureraient toujours parmi les zones les moins onéreuses. Dans l'Aube, les prairies, très minoritaires dans le paysage rural, ont

Terres labourables : ralentissement de la hausse

Terres labourables libres (€/ha)	Dominante 2005	Dominante 2006	Minima 2006	Maxima 2006	06/05 en %
ARDENNES					
Ardenne	3 250	2 800	2 000	5 000	- 14
Crêtes Préardennaises	3 900	3 900	2 600	5 400	0
Argonne	3 250	3 250	2 500	4 400	0
Champagne Crayeuse	8 300	8 500	6 000	11 000	2
Thiérache	3 300	3 300	2 500	4 500	0
Moyenne Ardennes	6 660	6 750			1
AUBE					
Vignoble du Barrois	3 600	3 700	2 400	5 500	3
Vallée Champagne Crayeuse	8 300	8 500	6 000	11 000	2
Plaine de Brienne	4 400	5 300	3 000	6 400	20
Plaine de Troyes	9 300	8 500	6 000	11 000	- 9
Vallée du Nogentais	7 300	6 700	4 800	7 000	- 8
Vallée Champagne Humide	5 300	5 300	3 000	6 400	0
Champagne Crayeuse	8 000	8 500	6 000	11 000	6
Champagne Humide	5 300	5 300	3 000	6 400	0
Pays d'Othe	5 000	4 100	3 000	5 400	- 18
Nogentais	7 300	6 700	4 800	7 000	- 8
Moyenne Aube	6 640	6 750			2
MARNE					
Vallée de la Marne	7 500	6 900	3 800	9 500	- 8
Vignoble	7 000	5 600	4 000	8 000	- 20
Pays Rémois	8 500	8 500	6 000	11 000	0
Argonne	4 000	3 700	3 000	4 800	- 8
Champagne Crayeuse	7 800	8 500	6 000	11 000	9
Champagne Humide	5 200	5 300	3 000	6 400	2
Perthois	5 000	5 300	3 000	6 400	6
Brie Champenoise	5 100	5 200	4 000	8 500	2
Tardenois	4 500	5 000	3 200	7 000	11
Moyenne Marne	7 040	7 400			5
HAUTE-MARNE					
Apance	1 600	1 800	1 200	2 300	13
Amance	1 500	1 800	1 200	2 300	20
Vallage	3 000	3 300	2 000	3 800	10
Bassigny	1 750	1 800	1 200	2 300	3
Plateau langrois-Montagne	2 000	1 800	1 200	2 300	- 10
Vingeanne	1 850	1 800	1 200	2 300	- 3
Barrois	2 800	2 800	1 400	3 000	0
Champagne Humide	3 400	3 300	2 000	3 800	- 3
Perthois	3 300	3 300	2 000	3 800	0
Barrois Vallée	2 600	2 800	1 400	3 000	8
Moyenne Haute-Marne	2 570	2 570			0
Moyenne Région	6 140	6 330			3

Source : Enquête valeur vénale des terres 2006

grimpé de 10 % en valeur dans la vallée de la Champagne Humide. En revanche, dans la Marne, le prix à l'hectare de ces parcelles a reculé en valeur dominante

de 10 % mais, moins ou pas du tout dans les régions d'élevage comme la Brie Champenoise ou le Tardenois.

Prairies : une valeur moyenne régionale stable

Prairies naturelles libres (€/ha)	Dominante 2005	Dominante 2006	Minima 2006	Maxima 2006	06/05 en %
ARDENNES					
Ardenne	3 000	2 800	2 000	5 000	- 7
Crêtes Préardennaises	3 500	3 500	2 800	5 000	0
Argonne	3 200	3 200	2 500	4 500	0
Champagne Crayeuse	3 500	3 500	2 800	5 000	0
Thiérache	3 400	3 600	2 600	4 500	6
Moyenne Ardenne	3 400	3 390			0
AUBE					
Vignoble du Barrois					
Vallée Champagne Crayeuse					
Plaine de Brienne					
Plaine de Troyes					
Vallée du Nogentais					
Vallée Champagne Humide	3 000	3 300	2 800	5 000	10
Champagne Crayeuse					
Champagne Humide					
Pays d'Othe					
Nogentais					
Moyenne Aube	3 000	3 300			10
MARNE					
Vallée de la Marne					
Vignoble					
Pays Rémois					
Argonne	3 550	3 000	2 400	4 200	- 15
Champagne Crayeuse					
Champagne Humide	3 650	3 300	2 800	5 000	- 10
Perthois	4 000	3 300	2 800	5 000	- 18
Brie Champenoise	5 000	4 700	3 000	6 100	- 6
Tardenois	4 650	4 650	3 000	5 500	0
Moyenne Marne	4 130	3 730			- 10
HAUTE-MARNE					
Apace	1 600	2 000	1 200	3 000	25
Amance	1 600	2 000	1 200	3 000	25
Vallage	3 100	3 400	2 000	4 000	10
Bassigny	2 000	2 000	1 200	3 000	0
Plateau langrois-Montagne	2 000	2 000	1 200	3 000	0
Vingeanne	1 800	2 000	1 200	3 000	11
Barrois	2 200	2 200	1 400	3 000	0
Champagne Humide	3 400	3 400	2 000	4 000	0
Perthois	3 400	3 400	2 000	4 000	0
Barrois Vallée	2 200	2 200	1 400	3 000	0
Moyenne Haute-Marne	2 100	2 170			3
Moyenne Région	2 940	2 940			0

Source : Enquête valeur vénale des terres 2006

Méthodologie

Source d'information :

Des tableaux récapitulatifs par petite région agricole (PRA) et par catégorie de sols (terres, prés, vignes et terres à vigne) issus des notifications aux SAFER des différentes transactions individuelles de l'année 2006 ont été transmis par la Société Centrale d'Aménagement Foncier Rural (SCAFR) et fournissent un résumé sur lequel s'appuie le service régional de l'information statistique et économique pour établir une première estimation des indicateurs. Des entretiens avec des experts de la SAFER ont complété le dispositif de validation des valeurs retenues.

Champ de l'enquête :

Seul est concerné le marché foncier à usage agricole, sans distinction entre parcelles et propriétés entières, achats réalisés par des agriculteurs ou par des non agriculteurs, avec toutefois des seuils de superficie : un ha minimum pour les achats de terres labourables, prairies artificielles et autres surfaces en herbe réalisés par des agriculteurs et 3 ha pour toutes les transactions faites par un non agriculteur, quel que soit le type de sol acheté.

Les prix mesurés concernent les fonds non bâtis. Pour la Champagne-Ardenne, les terres occupées ou louées sont déclarées hors champ. D'autre part, les prairies naturelles minoritaires dans certaines PRA ne font pas l'objet d'estimation.

Pour cette enquête 2006, les modifications introduites portent :

1) sur la fusion de PRA avec des regroupements intradépartementaux dans l'Aube et la Haute-Marne, interdépartementaux (par exemple : Champagne Crayeuse avec Vallée de la Champagne Crayeuse, Pays Rémois et Plaine de Troyes, Champagne humide avec Vallée de la Champagne Humide, Plaine de Brienne et Perthois) ou même interrégional (cas de la Brie Champenoise)

2) sur une estimation terres et prés conjointe pour l'Ardenne.

Dans le cas des vignes et terres AOC de la zone champenoise, au regard du faible nombre de transactions et d'hectares échangés, une valeur minimale et une valeur maximale sont communiquées communément pour toutes les PRA de la Marne ; seule la dominante fait l'objet d'une estimation à dire d'experts par petite région viticole.

Vignoble champenois : le marché continue à flamber

Avec 135 hectares de vignes ou terres AOC échangées sur un territoire d'environ 30 000 hectares en Champagne-Ardenne, le marché foncier viticole champenois confirme cette année encore son aspect étroit et très spéculatif. Y contribue la hausse des besoins d'approvisionnement en raisins des viticulteurs et des grosses maisons de champagne dont l'activité commerciale, en particulier à l'exportation, est en forte croissance. Ce besoin tend à raffermir la

demande en vignes tandis que la révision parcellaire de l'aire géographique de l'appellation contrôlée ne sera pas proclamée par les experts de l'INAO avant 2009.

En 2006, la vigne s'est acquise le plus souvent autour de 686 000 euros l'hectare dans la Marne, soit 7,3 % de plus que l'an dernier en valeur courante, près de 5 % supplémentaire en euros constants. Cette augmentation, certes plus faible qu'en 2005, est rendue supportable pour les acquéreurs compte tenu de la petite taille des parcelles mises en vente (en moyenne un peu

moins de 30 ares). Dans le vignoble du Barrois (département de l'Aube), le niveau d'acquisition est de l'ordre de 580 000 euros, en augmentation de 8 % en euros courants par rapport à 2005, soit 6 % hors inflation.

Pour 2006, des parcelles de terre appellation champagne, d'une superficie moyenne de 20 ares, se sont négociées, certes à des niveaux moindres que la vigne plantée, mais à des prix encore en augmentation : autour de 320 000 euros en valeur dominante dans le vignoble aubois, et autour de 385 000 euros dans la Marne viticole.

Vigne : poursuite de la croissance

€/ha	Vignes AOC					Terres à vignes				
	Dominante 2005	Dominante 2006	Minima 2006	Maxima 2006	06/05 en %	Dominante 2005	Dominante 2006	Minima 2006	Maxima 2006	06/05 en %
MARNE										
Côte d'Épernay	725 000	800 000	310 000	950 000	10	430 000	440 000	230 000	550 000	2
Côte des Blancs	800 000	850 000	310 000	950 000	6	380 000	400 000	230 000	550 000	5
Grande Vallée de la Marne	670 000	745 000	310 000	950 000	11	405 000	405 000	230 000	550 000	0
Région de Congy-Sézanne	585 000	590 000	310 000	950 000	1	430 000	390 000	230 000	550 000	-9
Grande Montagne	680 000	700 000	310 000	950 000	3	405 000	400 000	230 000	550 000	-1
Petite Montagne	600 000	600 000	310 000	950 000	0	400 000	400 000	230 000	550 000	0
Vallée de la Vesle	475 000	600 000	310 000	950 000	26	375 000	375 000	230 000	550 000	0
Nogent l'Abbesse	390 000	450 000	310 000	950 000	15	255 000	300 000	230 000	550 000	18
Vitry le François	550 000	550 000	310 000	950 000	0	355 000	355 000	230 000	550 000	0
Vallée de la Marne	600 000	660 000	310 000	950 000	10	330 000	350 000	230 000	550 000	6
Vallée Marne vers Épernay	650 000	660 000	310 000	950 000	2	385 000	350 000	230 000	550 000	-9
Vallée Marne vers Dormans	550 000	660 000	310 000	950 000	20	330 000	350 000	230 000	550 000	6
Vallée de l'Arde	465 000	500 000	310 000	950 000	8	350 000	350 000	230 000	550 000	0
Moyenne Marne	639 660	686 410			7	380 270	384 480			1
AUBE										
Vignoble du Barrois	535 000	580 000	415 000	630 000	8	300 000	320 000	250 000	380 000	7
Moyenne Aube	535 000	580 000			8	300 000	320 000			7

Source : Enquête valeur vénale des terres 2006

Agreste Champagne-Ardenne n° 6 - Juillet 2007



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 : D. Delabruyère
Composition : M. Lallement
Dépôt légal : à parution
ISSN : 1249-5891

Prix : 2,50 euros