



# Agreste Champagne-Ardenne

## La valeur vénale des terres agricoles en 2010

En 2010, la valeur des terres et prés libres à la vente augmente en moyenne de 4,8 % et celles des terres louées de 6,3 % par rapport à l'année précédente. Les prix les plus élevés s'observent en Champagne Crayeuse, dans le Pays Rémois, le Nogentais et la Plaine de Troyes. Ils progressent plus vite que la moyenne régionale.

Le nord et l'est des Ardennes ainsi que la Haute-Marne restent moins attractifs. Le prix des terres dans ces départements évolue de façon plus contrastée. Dans certaines zones, il augmente de façon très marquée alors que dans d'autres endroits, il évolue peu ou régresse. Certaines valeurs observées en Haute-Marne atteignent tout juste le quart des terres les plus chères.

Les vignes se vendent toujours à des prix très élevés, même si le rythme de progression ralentit depuis 2008. Le prix des vignes les moins cotées augmente plus vite que la moyenne régionale. La distinction entre crus influence de moins en moins le prix des terres.

En 2010 le prix de l'hectare des terres libres à la vente atteint en moyenne 5 670 euros à l'hectare en Champagne-Ardenne, et 5 240 euros pour les terres et les prés loués. En France il s'élève respectivement à 5 230 euros et 3 620 euros. Par rapport à 2009, il augmente de 2,0 % et 10,1 % dans la région, plus rapidement qu'au niveau national (1,9 % et 4,0 %).

Le prix des terres libres reste stable dans l'Aube. Il progresse dans les Ardennes (+ 4,1 %), avec une forte hausse de 25 % dans le nord du département. Il augmente également dans la Marne (+ 4,8 %), en dépit d'un recul en Brie Champenoise et dans la Vallée de la Marne. Sa croissance est plus modérée en Haute-Marne (+ 2,2 %), malgré une forte progression dans le sud du département.

Le prix des terres louées augmente de 3,2 % en Haute-Marne, de 7,3 % dans l'Aube et de 9,9 % dans les Ardennes. Il progresse de 5,6 % dans la Marne, où il atteint 7 400 euros. C'est la valeur départementale la plus élevée de France.

Un écart de 8 400 euros sépare les dominantes extrêmes des terres libres et de 6 800 euros pour les terres et prés loués. Les minima observés en Haute-Marne (ensemble Plateau Langrois-Amance-Apance) n'atteignent pas le quart des valeurs les plus élevées de l'Aube et de la Marne (Nogentais, plaine de Troyes, Champagne Crayeuse, Pays Rémois) dans les deux cas.

Dans cette zone, l'hectare de terre trouve preneur à des valeurs allant de 8 500 euros à 10 700 euros (terres libres) et 7 000 euros à 9 000 euros (terres louées). Les prix s'accroissent généralement de 7 % à 12 %, soit plus que la moyenne régionale. Toutefois, les maxima s'observent au nord des Ardennes et en Haute-Marne, au sud du département, dans le Bassigny et la Vingeanne (terres libres) ou dans le reste du département (terres louées). Ils peuvent s'élever jusqu'à 32 000 euros.

L'évolution de la valeur des terres les moins chères est plus contrastée. Dans les Ardennes, le prix des terres augmente légèrement au centre du département (terres libres : + 2,4 %, terres louées : + 0,9 %). Il progresse au sud pour les terres libres (Champagne Crayeuse : + 3,5 %) et surtout au nord (+ 25,1 %). C'est l'inverse pour les terres louées, qui augmentent nettement plus au sud (Champagne Crayeuse : + 16 %) qu'au nord (Ardennes : + 5,4 %). En Haute-Marne, les prix s'accroissent dans le sud du département. Ils progressent dans le Plateau Langrois (terres libres : + 1,8 %, terres louées : + 11,3 %) et surtout dans le Bassigny et la Vingeanne (terres libres : + 25,8 %, terres louées : + 5,2 %). Dans le Barrois et en Champagne Humide, le prix des terres libres baisse de 5,6 %. Celui des terres louées évolue peu.



MINISTÈRE  
DE L'AGRICULTURE,  
DE L'ALIMENTATION,  
DE LA PÊCHE,  
DE LA RURALITÉ  
ET DE L'AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE

**DRAAF Champagne-Ardenne**

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

## Terres libres : les prix marquent le pas dans l'Aube

Prairies naturelles libres (euros/ha)	Dominante 2009	Dominante 2010	Minima 2010	Maxima 2010	Evolution 2010/2009 en %*
Ardenne	3 420	4 280	1 500	31 730	+ 25,1
Crêtes Préardennaises, Argonne	3 690	3 780	2 010	23 450	+ 2,4
Champagne Crayeuse, Thiérache	7 510	7 770	2 400	15 000	+ 3,5
<b>ARDENNES</b>	<b>5 360</b>	<b>5 580</b>	-	-	<b>+ 4,1</b>
Vignoble du Barrois	4 880	4 920	2 500	8 000	+ 0,8
Champagne Crayeuse, Vallée du Nogentais, Nogentais	9 540	9 870	1 200	15 120	+ 3,5
Champagne Humide, Plaine de Brienne, Vallée de la Champagne Humide	5 300	5 000	1 020	8 000	- 5,7
Vallée de la Champagne Crayeuse, Plaine de Troyes, Pays d'Othe	8 780	8 460	3 940	13 000	- 3,6
<b>AUBE</b>	<b>7 780</b>	<b>7 790</b>	-	-	<b>+ 0,1</b>
Pays Rémois	9 650	10 660	4 000	17 890	+ 10,5
Champagne Crayeuse	8 440	9 120	2 240	20 000	+ 8,1
Vallée de la Marne	8 240	7 560	2 660	12 920	- 8,3
Tardenois	3 760	4 220	5 000	6 270	+ 12,2
Brie Champenoise	6 310	5 480	2 700	8 840	- 13,2
Champagne Humide, Argonne, Perthois	5 490	5 880	1 780	9 580	+ 7,1
<b>MARNE</b>	<b>7 640</b>	<b>8 010</b>	-	-	<b>+ 4,8</b>
Bassigny - Vingeanne	2 790	3 510	1 030	30 000	+ 25,8
Plateau Langrois Montagne, Apance, Amance	2 240	2 280	1 500	5 060	+ 1,8
Barrois Vallage, Champagne Humide, Perthois, Barrois Vallée	2 870	2 710	1 780	9 620	- 5,6
<b>HAUTE-MARNE</b>	<b>2 740</b>	<b>2 800</b>	-	-	<b>+ 2,2</b>
<b>CHAMPAGNE-ARDENNE</b>	<b>5 560</b>	<b>5 670</b>	-	-	<b>+ 2,0</b>
<b>FRANCE</b>	<b>5 130</b>	<b>5 230</b>	-	-	<b>+ 1,9</b>

Source : Nouvelles séries SSP - SCAFR

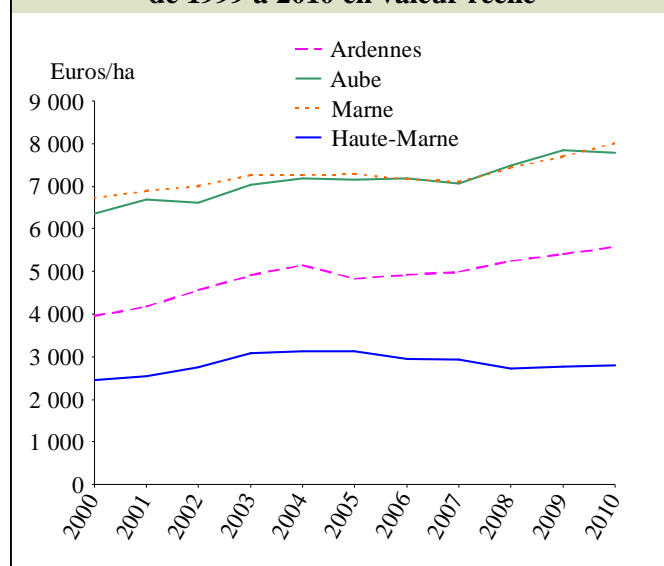
\* évolution en euros courants

### Le prix des terres libres stagne en Haute-Marne

De 2000 à 2010, le prix des terres libres se situe à un niveau comparable pour l'Aube et la Marne. En 2010, il atteint respectivement 7 800 euros et 8 000 euros par hectare. Il a augmenté régulièrement de 22,7 % et 19,1 % sur la période considérée. Dans le département des Ardennes, il a progressé plus rapidement (+ 41 %). Avec 5 600 euros par hectare en 2010, il se situe 44 % en dessous du département le plus élevé (70 % en 2000). En Haute-Marne, il stagne depuis 2005. Il atteint 2 800 euros par hectare en 2010, soit 14,1 % de plus qu'en 2000.

La situation est différente pour les terres louées. Les moyennes les plus élevées se trouvent dans la Marne et dans l'Aube. Avec respectivement 7 400 euros par hectare et 6 600 euros par hectare en 2010, elles dépassent de 29 % et 32 % leur valeur de 2000. Dans le département des Ardennes, avec 4 800 euros par hectare, la hausse est moins marquée (+ 23 %). La Haute-Marne ferme la marche. Le prix des terres louées dans ce département n'atteint que 2 600 euros par hectare. Il a progressé en valeur réelle de 18,5 % entre 2000 et 2010.

### Evolution du prix des terres et prés libres de 1999 à 2010 en valeur réelle



Source : Nouvelles séries SSP-SCAFR

Valeur en euros de 2010

## Terres louées : plus forte progression dans les Ardennes

Prairies naturelles libres (euros/ha)	Dominante 2009	Dominante 2010	Minima 2010	Maxima 2010	Evolution 2010/2009 en %*
Ardenne	3 330	3 510	1 580	12 500	+ 5,4
Crêtes Préardennaises, Argonne	3 270	3 300	1 380	7 090	+ 0,9
Champagne Crayeuse, Thiérache	5 750	6 670	2 000	15 000	+ 16,0
<b>ARDENNES</b>	<b>4 360</b>	<b>4 790</b>	-	-	<b>+ 9,9</b>
Vignoble du Barrois	3 700	3 850	2 520	6 000	+ 4,1
Champagne Crayeuse, Vallée du Nogentais, Nogentais	7 620	8 220	1 480	15 880	+ 7,9
Champagne Humide, Plaine de Brienne, Vallée de la Champagne Humide	4 630	4 880	2 490	10 000	+ 5,4
Vallée de la Champagne Crayeuse, Plaine de Troyes, Pays d'Othe	6 790	7 350	1 830	15 000	+ 8,2
<b>AUBE</b>	<b>6 170</b>	<b>6 620</b>	-	-	<b>+ 7,3</b>
Pays Rémois	8 260	8 870	5 040	14 000	+ 7,4
Champagne Crayeuse	7 820	8 390	4 570	26 670	+ 7,3
Vallée de la Marne	7 300	7 090	4 660	9 690	- 2,9
Tardeois	5 100	5 470	3 800	16 000	+ 7,3
Brie Champenoise	5 870	5 710	2 730	8 000	- 2,7
Champagne Humide, Argonne, Perthois	4 920	5 300	2 300	12 000	+ 7,7
<b>MARNE</b>	<b>7 010</b>	<b>7 400</b>	-	-	<b>+ 5,6</b>
Bassigny - Vingeanne	2 110	2 220	890	3 900	+ 5,2
Plateau Langrois Montagne, Apance, Amance	1 860	2 070	970	30 000	+ 11,3
Barrois Vallage, Champagne Humide, Perthois, Barrois Vallée	2 900	2 920	1 400	32 000	+ 0,7
<b>HAUTE-MARNE</b>	<b>2 500</b>	<b>2 580</b>	-	-	<b>+ 3,2</b>
<b>CHAMPAGNE-ARDENNE</b>	<b>4 760</b>	<b>5 240</b>	-	-	<b>+ 10,1</b>
<b>FRANCE</b>	<b>3 480</b>	<b>3 620</b>	-	-	<b>+ 4,0</b>

Source : Nouvelles séries SSP - SCAFR

\* évolution en euros conrants

## Méthodologie et définitions - Champs 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). Il ne s'agit pas du minimum et du maximum absolu, les valeurs extrêmes aberrantes ayant été exclues du champ de l'enquête.

Le service de statistique et de prospective du Ministère de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche, de la ruralité et de l'aménagement du territoire et la Société de conseil pour l'aménagement foncier rural 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. En ce qui concerne les terres et prés loués, il s'agit pour chaque département de fixer un seuil de surface de transaction en-

dessous duquel les prix à l'hectare ne sont plus représentatifs du marché agricole ou viticole, ceci afin d'éliminer les transactions de convenance. Les données présentées 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 des vignes sont désormais déterminés par appellations et types de vins, et non plus par petites régions viticoles. Trois zones ont été définies à partir des anciennes régions viticoles pour le vignoble champenois :

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

## Vigne : baisse dans la Côte des Blancs

(euros/ha)	Dominante		Minima 2010	Maxima 2010	Evolution 2010/2009 en %
	2009	2010			
Champagne zone 1*	1 106,0	1 083,7	724,3	1 500,0	- 2,0
Champagne zone 2*	884,8	903,9	559,8	1 350,0	+ 2,2
Champagne zone 3*	819,6	834,9	524,5	1 000,0	+ 1,9
Moyenne MARNE	905,9	918,0	-	-	+ 1,3
AUBE (Vignoble du Barrois)	718,2	748,8	433,6	1,176,5	+ 4,3
CHAMPAGNE- ARDENNE	865,7	881,7	-	-	+ 1,8

Source : Nouvelles séries SSP - SCAFR

\* voir méthodologie

En 2010, la situation de la filière Champagne connaît une nette amélioration. Les expéditions qui avaient connu en 2009 un net ralentissement reprennent. Les maisons de Champagne, préoccupées par la couverture de leurs besoins en raisin, cherchent à concrétiser les projets d'acquisition qu'elles avaient dû ajourner l'année précédente en raison de la situation économique.

En 2010, l'hectare de vigne se négocie à 918 000 euros en valeur dominante dans la Marne. C'est 1,3 % de plus que l'an-

née précédente. Même si la hausse du prix des vignes se ralentit depuis 2008, les prix ont augmenté en moyenne de 15 % dans la Marne en valeur réelle depuis 2007.

La valeur des vignes de la Côte des Blancs (environ 12 % de la surface totale du vignoble champenois) dépasse le million d'euros en 2010. C'est 250 000 euros de plus que dans les zones les moins prestigieuses (environ 15 % du vignoble). Certaines transactions se sont conclues à un million et demi par hectare, parfois plus.

Dans le vignoble aubois, la dominante s'élève à 749 000 euros, soit 4,3 % de plus qu'en 2009.

La détermination du prix réel des vignes est aussi rendue difficile par la pratique du démembrement qui se développe depuis plusieurs années et qui consiste à scinder la nue-propriété - la propriété dont on dispose - de l'usufruit - la propriété dont on se sert - et de garantir entre autres des avantages fiscaux. Or les montants des transactions relatifs à la nue-propriété ne sont pas bien connus et ce sont plutôt ceux de « pleine propriété » qui sont collectés.

### Pour en savoir plus :

- Espace rural, le prix des terres en 2010 : Agreste, Safer la statistique agricole, mai 2011
- Des données en ligne sur [www.agreste.agriculture.gouv.fr](http://www.agreste.agriculture.gouv.fr)

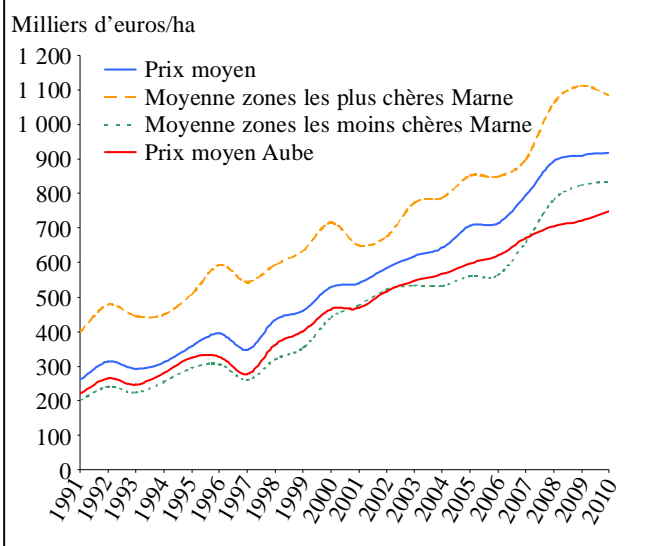
### Les écarts de prix entre terroirs se resserrent

De 1991 à 2010, le prix moyen des vignes a plus que triplé en valeur réelle dans le vignoble champenois. Il a été multiplié par 3,5 dans la Marne, soit un taux de progression annuel de 6,5 %. L'évolution est moins marquée dans la Côte des Blancs. La valeur des vignes en 2010 atteint 2,7 fois celle de 1991, avec une progression au rythme annuel de 5,1 %. Elle est plus marquée dans les zones les moins chères. Les prix sont ici multipliés par 4,2, soit une hausse annuelle de 7,4 %.

Dans l'Aube, les prix suivent une évolution semblable à celle de la Marne (multipliés par 3,4, soit une augmentation annuelle de 6,4 %).

L'écart entre valeurs extrêmes se resserre depuis 1991. Les prix dans la Côte des Blancs valaient alors le double de ceux pratiqués dans les zones les moins chères. Ils valent seulement 30 % de plus que les minima en 2002. Cet écart, après avoir augmenté jusqu'à atteindre 1,52 en 2005, revient à 30 % en 2010. Le prix des vignes dépend de moins en moins de la renommée des crus.

### Evolution du prix des vignes en Champagne-Ardenne de 1991 à 2010 en valeur réelle



Source : Nouvelles séries SSP-SCAFR  
Valeur en euros de 2010

Agreste Champagne-Ardenne n° 13 - Décembre 2011



MINISTÈRE  
DE L'AGRICULTURE,  
DE L'ALIMENTATION,  
DE LA PÊCHE,  
DE LA RURALITÉ  
ET DE L'AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE

Direction régionale de l'alimentation,  
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.draaf-champagne-ardenne@agriculture.gouv.fr](mailto:srise.draaf-champagne-ardenne@agriculture.gouv.fr)

Directeur de publication : Y. Lobjoit  
Rédacteur en chef : S. Skrabo  
Rédaction : M. Tison  
Composition : M. Lallement  
Dépôt légal : à parution  
ISSN : 1249-5891

Prix : 3,00 euros