AGENCE D'URBANISME RÉGION DE REIMS
Développement & Prospective

L'OBSERVATOIRE FONCIER

Le marché des terrains à bâtir, des terres agricoles et viticoles

NUMÉRO #3 - AVRIL 2014

L'OBSERVATOIRE

Le marché des terrains à bâtir, des terres agricoles et viticoles

Avant-Propos

La connaissance des dynamiques du marché du foncier constitue un élément majeur pour l'action des acteurs du développement des territoires. La situation toute particulière de Reims et de son aire urbaine présente des singularités qui en font un territoire unique :

- Ville dense à une heure de Paris,
- Agglomération intégrée au cœur d'un Pays riche de son vignoble, de ses plaines agricoles,
- Maillage urbain caractérisé par des bourgs centres compacts,
- Absence totale de « mitage » dû à l'étalement urbain incontrôlé.

Mais ce territoire présente également des dynamiques, marquées par des mobilités résidentielles de ses habitants, par des transactions foncières liées à l'évolution des structures d'exploitation. Cet observatoire du « marché des terrains à bâtir, des terres agricoles et viticoles » nous restitue des tendances et des particularités tant du point de vue du nombre et de la taille des surfaces concernées par les transactions, que l'estimation des prix moyens du marché, que des situations et positionnement géographique de ces transactions.

Certes et avant tout l'observatoire nous rappelle, si besoin était, que la crise frappe durement ce secteur d'activités. Les embellies des années 2005 à 2007 ne semblent plus être au rendez-vous. La situation d'aujourd'hui étant cependant en légère hausse par rapport aux mauvais chiffres des années 2009.

Seconde caractéristique, qui sonne comme une évidence, les prix du marché foncier sont plutôt à la hausse, alors que parallèlement la taille des parcelles à bâtir diminue. On notera également un attrait marqué pour les terrains à bâtir situés en secteur rural, signe manifeste des parcours résidentiels des ménages souhaitant acquérir une maison individuelle. Enfin, les transactions constatées concernent principalement des acquéreurs locaux, c'est à dire habitant soit les départements limitrophes de l'Aisne et des Ardennes ou de l'agglomération rémoise.

Cet observatoire va encore plus loin, car il détaille également les profils sociologiques des acquéreurs tant du point de vue des professions que de leur âge. Des caractéristiques territoriales sont également mises en évidence ; d'une part pour ce qui concerne les grandes intercommunalités péri-urbaines, d'autre part pour Reims Métropole.

Enfin, il est important de souligner que l'ensemble de ces observations résultent des fichiers Perval des Notaires, actualisés en 2012, et qui ne représentent pas l'actualité du marché à ce jour. Par ailleurs nous présentons des moyennes observées, ce procédé « lisse » d'une certaine manière les données extrêmes et peut parfois ne pas correspondre à des réalités observées.

Pierre Tridon,
Directeur de l'Agence d'urbanisme de la région de Reims

LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR SOUS OBSERVATION

L'ÉTUDE DES TERRAINS À BÂTIR SERT À MESURER LA VIGUEUR DE CE MARCHÉ ET SON RAPPORT À LA CRISE, MAIS AUSSI LES ASPIRATIONS DES MÉNAGES EN TERMES DE CONSTRUCTION NEUVE, QUELLE SURFACE, QUELLE LOCALISATION, QUEL PRIX ?

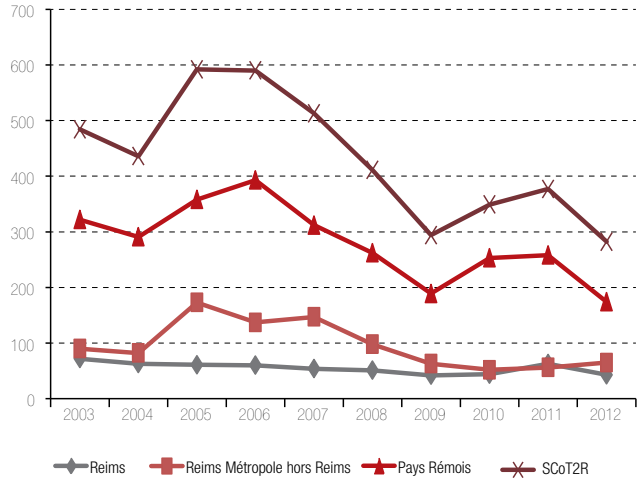
Les terrains destinés à recevoir de la maison individuelle situés essentiellement sur le Pays rémois

Les terrains à bâtir, témoins d'un foncier disponible, sont plus nombreux et se vendent mieux dans le secteur plus rural. Pour autant, la crise a durement frappé ce marché sur l'ensemble du territoire.

Les ventes générales de terrains, deux tiers Pays, un tiers Agglomération

Entre 2003 et 2012, il s'est vendu sur le territoire du SCOT2R, 4328 terrains, toutes vocations confondues. Deux tiers de ces transactions ont été effectuées sur le Pays rémois (hors Reims Métropole), le tiers restant sur l'agglomération.

Évolution des ventes de terrains de 2003 à 2012



Source : Perval – Base des Notaires – 2003-2012

Après les années 2005 et 2006, très fastes, où 600 terrains par an se vendaient sur le SCOT, la crise économique et financière s'est fait ressentir fortement sur ce marché en 2009, après quelques années de baisse consécutives. La relance de 2010 et 2011 aura été de courte durée, en 2012 une nouvelle crise du marché des terrains s'amorce, sans doute plus grave que la précédente, 2012 étant l'année, sur la période de 10 ans étudiée, qui enregistre le moins de transactions, seulement 282.

Le schéma diffère un peu pour les 15 autres communes de l'agglomération, avec une année de décalage, 2010 étant la « plus mauvaise année », 2011 l'année du rebond, et 2012 une année de croissance. Sur ce secteur la crise se fera-t-elle de nouveau sentir pour l'année 2013 ?

Une répartition qui diffère en fonction de l'usage du terrain

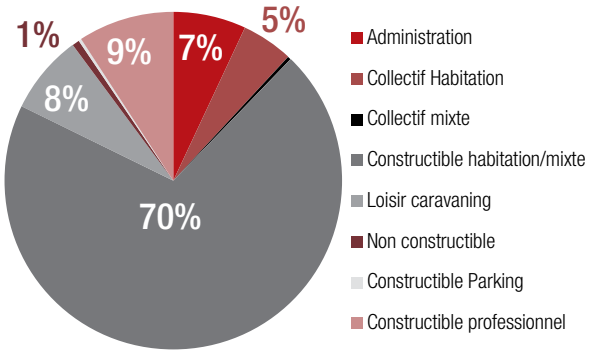
L'intérêt de cet observatoire foncier est bien d'étudier l'espace consommé par l'habitat, et notamment par les terrains à bâtir ayant vocation à recevoir de la maison individuelle.

Sur le SCoT, tous les terrains n'ayant pas vocation à recevoir de l'habitat représentent 25% des mutations. Sur les 75% restant, 5% sont des terrains qui pourront recevoir de l'habitat collectif, 70% de l'habitat individuel. L'étude porte donc sur 2442 mutations de terrains à bâtir ayant vocation à recevoir des maisons.

Mais au sein du SCOT, cette répartition diffère d'un territoire à l'autre. En effet, 79% des terrains vendus sur le Pays rémois accueilleront à terme des maisons. Pour la commune de Reims, ce n'est le cas que de 29% des terrains, les autres étant destinés pour 23% à recevoir du collectif, et pour les 48% restant ils se répartissent entre l'accueil de locaux administratifs, professionnels, de loisirs ou des parkings.

Ce qui porte la répartition des terrains étudiés en fonction des territoires à 71% pour le pays rémois et 29% pour l'agglomération.

Répartition des usages des terrains vendus sur le SCoT2R entre 2003 et 2012



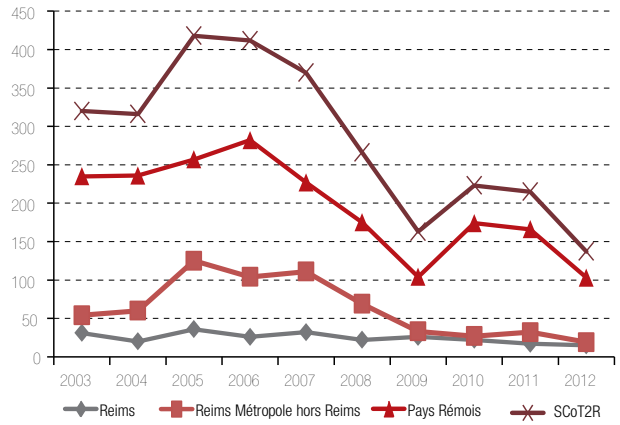
Source : Perval – Base des Notaires – 2003-2012

Un volume de mutations en baisse, plus significatif sur les terrains pour particuliers

Entre 2003 et 2012, 2840 terrains ayant vocation à recevoir des constructions de type habitat se sont vendus sur le territoire du SCoT, 881 sur la métropole, et 1959 sur le reste du Pays rémois.

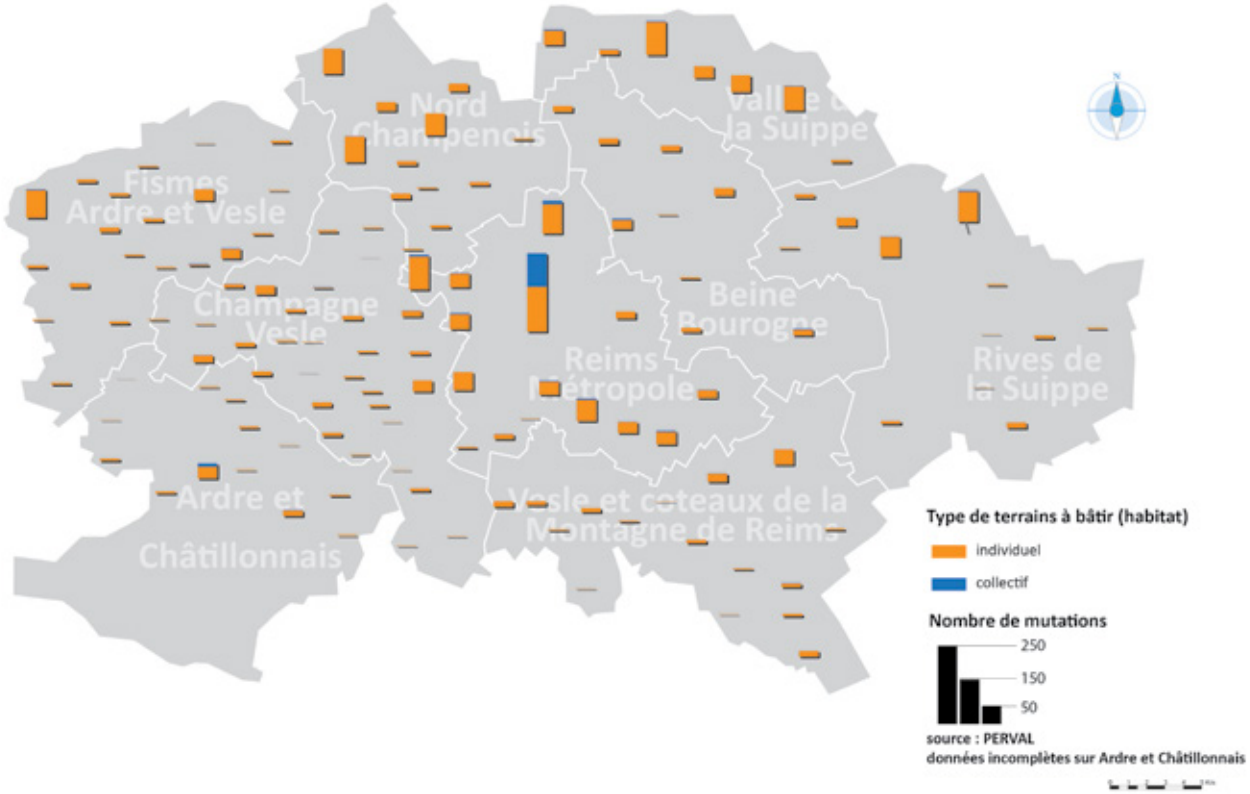
Le collectif est fortement représenté sur la Ville de Reims. Dans le reste du territoire du SCoT, les terrains vendus sont destinés à recevoir de la maison individuelle. On peut noter que le marché est très actif sur l'agglomération, mais aussi sur le Nord Champenois et la Vallée de la Suippe, et ponctuellement sur les communes de Fismes et Bétheniville. Il apparait au vu de cette carte que les ménages cherchent à faire construire dans le Nord du territoire, dans des secteurs en développement, bien équipés en commerces et services de proximité, et reliés soit aux départements voisins, soit à l'agglomération par des axes de communication structurants.

Evolution des ventes de terrains à bâtir à vocation d'habitat entre 2003 et 2012



Source : Perval – Base des Notaires – 2003-2012

Au vu de ce graphique, il est clair que la dynamique du marché des terrains évoqués dans un paragraphe précédent, est plus marquée une fois conservés les seuls terrains destinés à recevoir de l'habitat. L'impact de la crise amorcée en 2006, 2007 s'est fait clairement ressentir sur les ventes en volume en 2009, avec 326 transactions actées. Mais si on avait pu croire à une réelle reprise en 2010 puis 2011, la rechute de 2012 est brutale avec seulement 274 mutations sur l'ensemble du territoire.



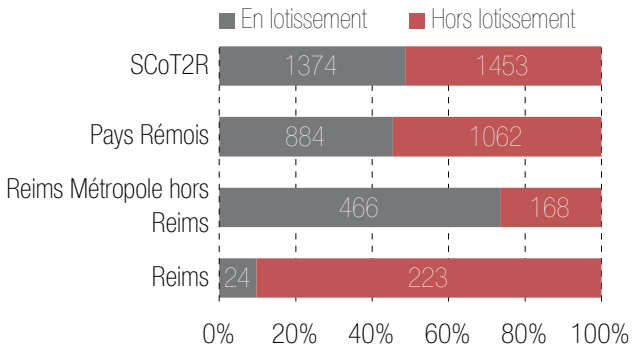
Des lotissements fleurissant sur les communes de l'agglomération hors Reims

48% des terrains vendus entre 2003 et 2012 sur le SCOT se situent en lotissements, et 52% hors lotissement.

Sur Reims, les projets de lotissements sont peu présents, 9% seulement des terrains vendus s'y situent. En effet, les lotissements souvent taxés de consommation foncière importante et d'étalement urbain n'ont qu'une résonnance limitée dans une ville où le foncier est rare et cher, et avec des frontières très nettement délimitées entre ville et campagne.

En revanche, beaucoup de terrains sont vendus en lotissement sur les autres communes du SCOT et notamment sur le reste de l'agglomération (74%).

Nombre de TAB* à vocation habitat vendus selon qu'ils sont en lotissement ou hors lotissement - 2003 à 2012



*Terrains à bâtir

Source : Perval – Base des Notaires – 2003-2012

Caractéristiques des terrains à bâtir : moins grands et plus chers

Comme pour le marché des maisons et celui des appartements auparavant, le marché des terrains n'a pas échappé à la crise des volumes couplée à une augmentation des prix. Caractéristique intéressante au demeurant, la baisse des surfaces, prise de conscience populaire ou volonté politique affirmée ?

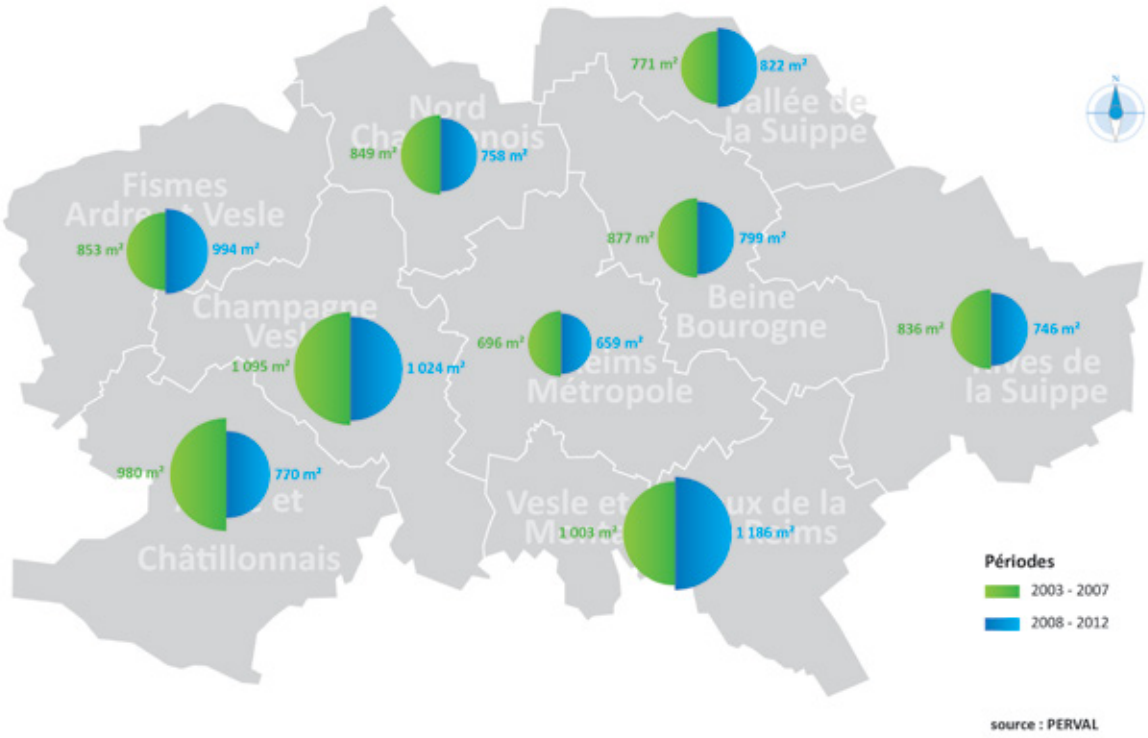
Des surfaces de terrains en constante diminution

Entre 2003 et 2007, un terrain vendu sur le SCoT mesurait en moyenne 832m², entre 2008 et 2012 il ne fait plus que 815m². Si cette baisse n'est pas impressionnante, elle est toutefois à souligner car elle peut démontrer un effort pour consommer moins d'espace. Le travail entrepris avec les élus dans ce sens, notamment depuis le SCoT approuvé en 2007 commence à porter ses fruits.

Logiquement sur le territoire de Reims Métropole cette surface baisse également, passant de 696 à 659m². Les terrains se font de plus en plus rares, dès qu'un terrain se libère, souvent situé en friche ou en dent creuse, il est acheté quel que soit sa surface, si petite soit-elle. De plus, les élus de l'agglomération font preuve d'une volonté constante en la matière, visant à réduire la taille des terrains. Pour preuve il est préconisé dans le Programme Local de l'habitat approuvé en 2012, qu'une maison ne devrait pas être implantée sur un terrain de plus de 400m².

Pourtant, malgré des volontés politiques fortes, les aspirations des ménages restent axées sur une maison avec un grand jardin. Voyant depuis 2007 se réduire progressivement leur pouvoir d'achat, et les prix au m² augmenter parfois fortement, les ménages ont sans doute aussi décidé ou été contraints d'investir dans des terrains de surfaces moindres.

Sur le Pays rémois, la surface moyenne passe de 891 à 859m². Cependant trois communautés de communes voient leur surface augmenter. Celle de Vesle Coteaux Montagne de Reims passe d'une surface moyenne déjà importante en 2007, 1003m², à encore plus grand 1186m². Ce secteur, situé dans le vignoble, attire peut être des ménages plus aisés, pouvant encore se permettre d'investir dans des grands terrains à bâtir. Parfois aussi, il peut s'agir d'une opération ponctuelle d'envergure, qui ferait grimper en flèche la moyenne.



Des prix à la hausse au fil du temps, mais en baisse à mesure de l'éloignement à la ville centre

En moyenne un terrain à bâtir sur le SCoT se vend 178 euros hors taxe par m² en 2012. Ce prix était de 148 euros en 2009 et 111 euros en 2006. Les prix des terrains n'ont eu de cesse d'augmenter ces dernières années, parfois de manière brutale. C'est le cas pour l'agglomération dont les prix ont pris 42% entre 2009 et 2012.

Certaines communautés de communes ont vu les prix des terrains très légèrement baisser entre 2009 et 2012, c'est le cas du Nord Champenois, de Rives de Suippe, Vesle Coteaux Montagne de Reims et Champagne Vesle, mais cela ne se joue qu'à quelques euros du mètre, et ne permet pas d'atteindre le niveau inférieur de 2006.

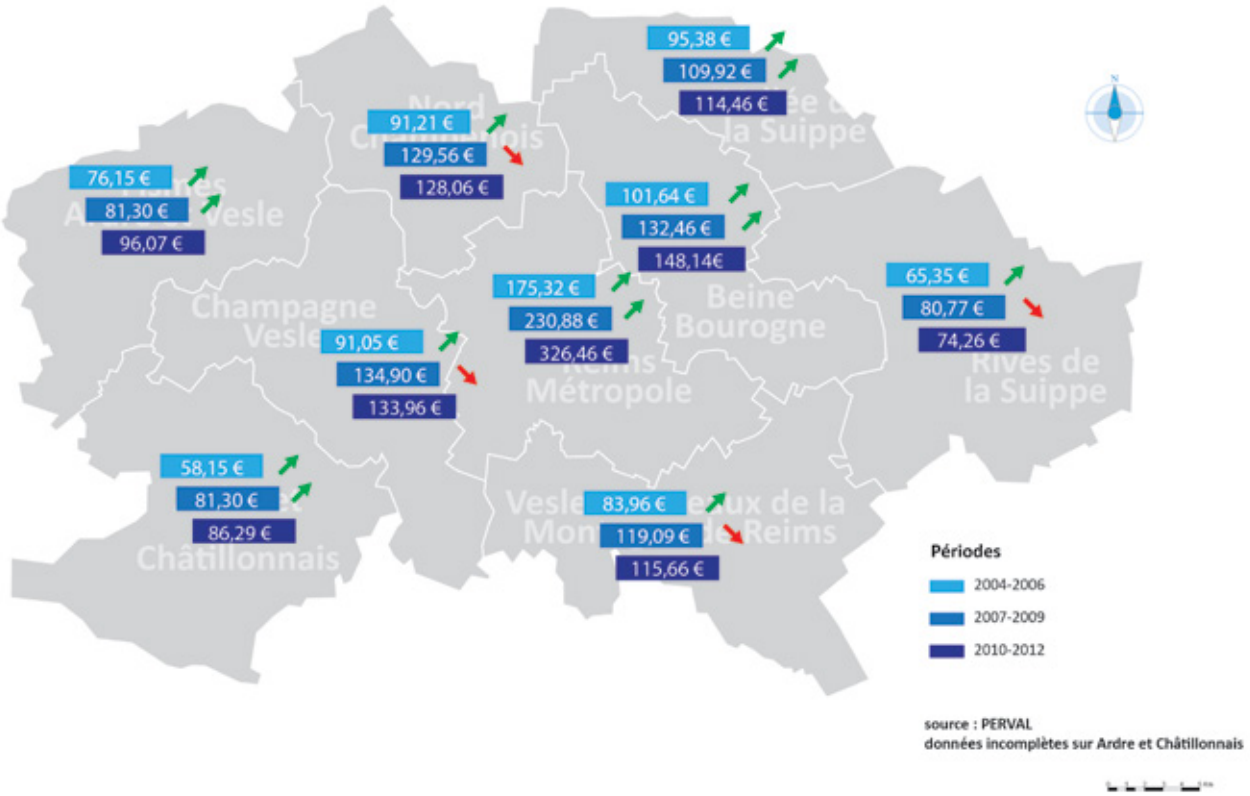
Evidemment, l'agglomération reste le secteur où les prix pratiqués sont les plus élevés, à cause d'un foncier rare et cher, en 2012 un terrain s'y vend 326 euros/m². Ensuite on distingue très nettement une première couronne autour de l'agglomération où les prix au mètre se situent entre 115 et 150 euros. Enfin, une seconde couronne, composée des extérieurs du territoire, à savoir Fismes, Ardre et Vesle, Ardre et Châtillonnais et Rives de Suippe, où les prix sont inférieurs à 100 euros du mètre.

Encore une fois pour les ménages qui voient ces dernières années leurs capacités d'investissement diminuer, le choix de l'éloignement en première voire deuxième couronne est une réalité.

Territoire	Surface moyenne d'un terrain	Prix moyen du m² en €	Prix moyen en € pour un terrain de taille moyenne
Ardre et Châtillonnais	770	86	66 220
Beine Bourgogne	799	148	118 250
Champagne Vesle	1024	134	137 220
Fismes Ardre et Vesle	994	96	95 420
Nord Champenois	758	128	97 020
Reims Métropole	659	326	214 830
Rives de la Suippe	746	74	55 200
Vallée de la Suippe	822	114	93 710
Vesle Côteaux Montagne de Reims	1186	115	136 390

Source : Perval – Base des Notaires – 2003-2012

Voici le montant à prévoir pour acquérir un terrain de taille moyenne au prix du marché dans chacun des secteurs du SCOT. Cela conforte le fait que la somme consacrée à l'achat du terrain sera la plus faible en seconde couronne, dans les Communauté de Communes de Rives de Suippe, Ardre et Châtillonnais, Vallée de la Suippe et Fismes Ardre et Vesle. On comprend alors mieux le mouvement de périurbanisation, toujours grandissant, notamment en lien avec l'implantation de maisons individuelles. Phénomène qui dépasse même les limites du SCoT pour alimenter les territoires du Sud de l'Aisne et des Ardennes.



Les terrains à bâtir : un marché local pour des acquéreurs de la classe moyenne

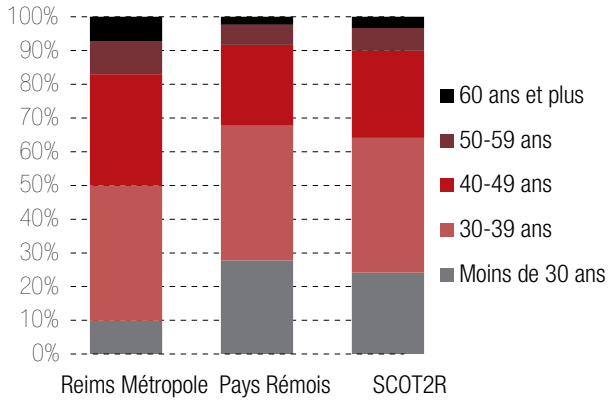
Qui achète un terrain pour faire construire une maison ? C'est la question à laquelle tente de répondre cette partie en analysant l'âge, la catégorie socio-professionnelle et l'origine géographique des acquéreurs.

Les plus jeunes investissent à la campagne, avec l'âge les acquéreurs se rapprochent de la ville

Sur l'ensemble du SCOT, la catégorie d'acheteurs la plus représentée est celle des 30-39 ans. Viennent juste après et concernant le Pays rémois les moins de 30 ans, et concernant l'agglomération les 40-49 ans. On voit bien que les ménages les plus jeunes investissent pour faire construire dans les première et deuxième couronne où les terrains sont moins chers car ils disposent de moyens restreints. En revanche, les ménages plus « installés » socialement et économiquement, effectuant souvent leur second achat immobilier, peuvent se permettre d'acheter dans les communes de Reims Métropole où sur des secteurs de prix relativement élevés, en fonction de leur positionnement géographique.

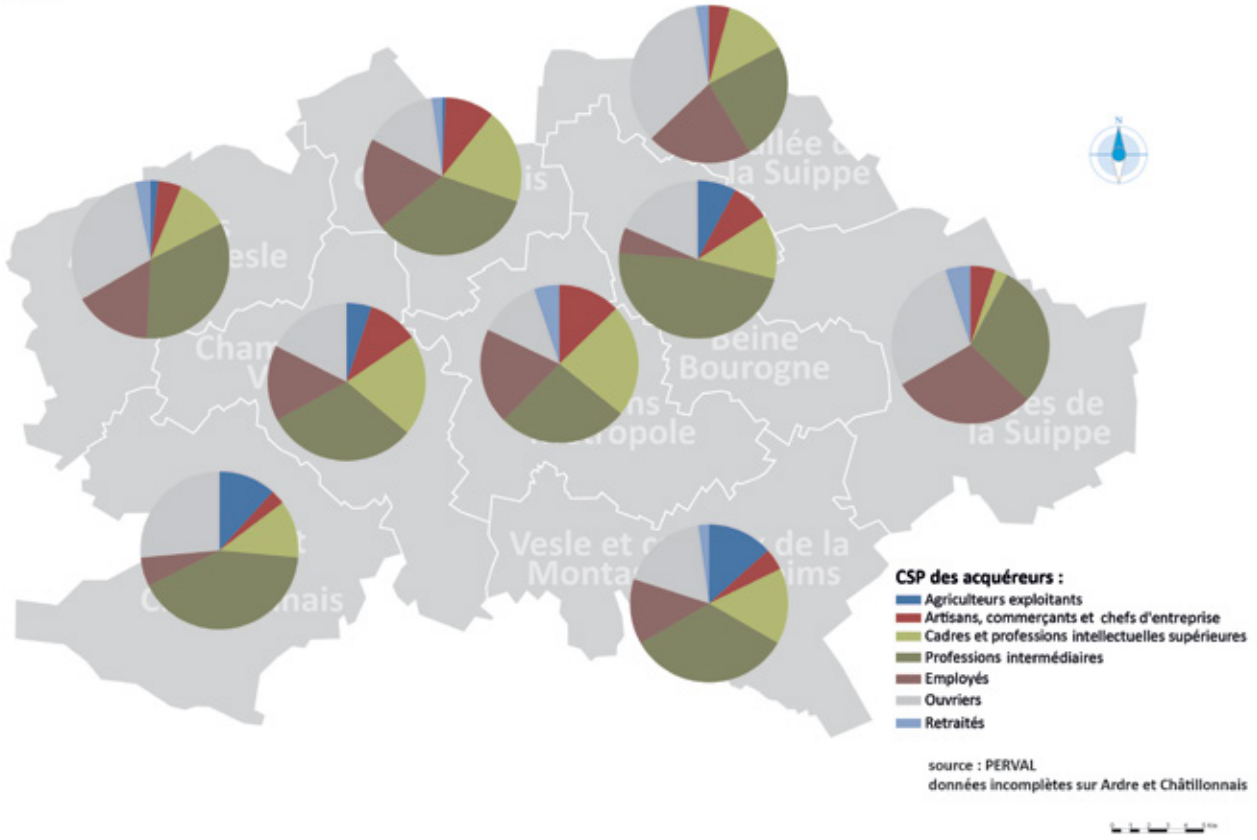
Il est à noter que 5% des acquéreurs d'un terrain situé sur l'agglomération ont plus de 60 ans contre moins d'1% pour le Pays rémois. Ceci peut s'expliquer par une volonté pour ces classes d'âge de se rapprocher de la ville, et des commerces et services, notamment de santé, qu'elle peut offrir.

Tranches d'âge des acquéreurs de TAB (maisons individuelles) entre 2008 et 2012



Source : Perval – Base des Notaires – 2003-2012

Pays rémois
CSP des acquéreurs de terrains à bâtir ayant vocation à recevoir une maison individuelle entre 2008 à 2012



L'acquéreur type exerce une profession intermédiaire

Le même modèle que pour l'âge peut être appliqué aux catégories socio professionnelles des ménages acquéreurs d'un terrain à bâtir. Sur l'ensemble du SCOT, la catégorie majoritaire d'acheteurs sont les professions intermédiaires. Ensuite dans le reste du Pays rémois ce sont les ouvriers et les employés qui acquièrent le plus de terrains car disposant de moyens financiers plus restreints. Enfin sur la métropole, en deuxième position, ce sont les cadres et professions intellectuelles supérieures qui sont les plus représentés. En corolaire au paragraphe précédent, les quelques retraités qui investissent le font sur le secteur de Reims et ses communes limitrophes.

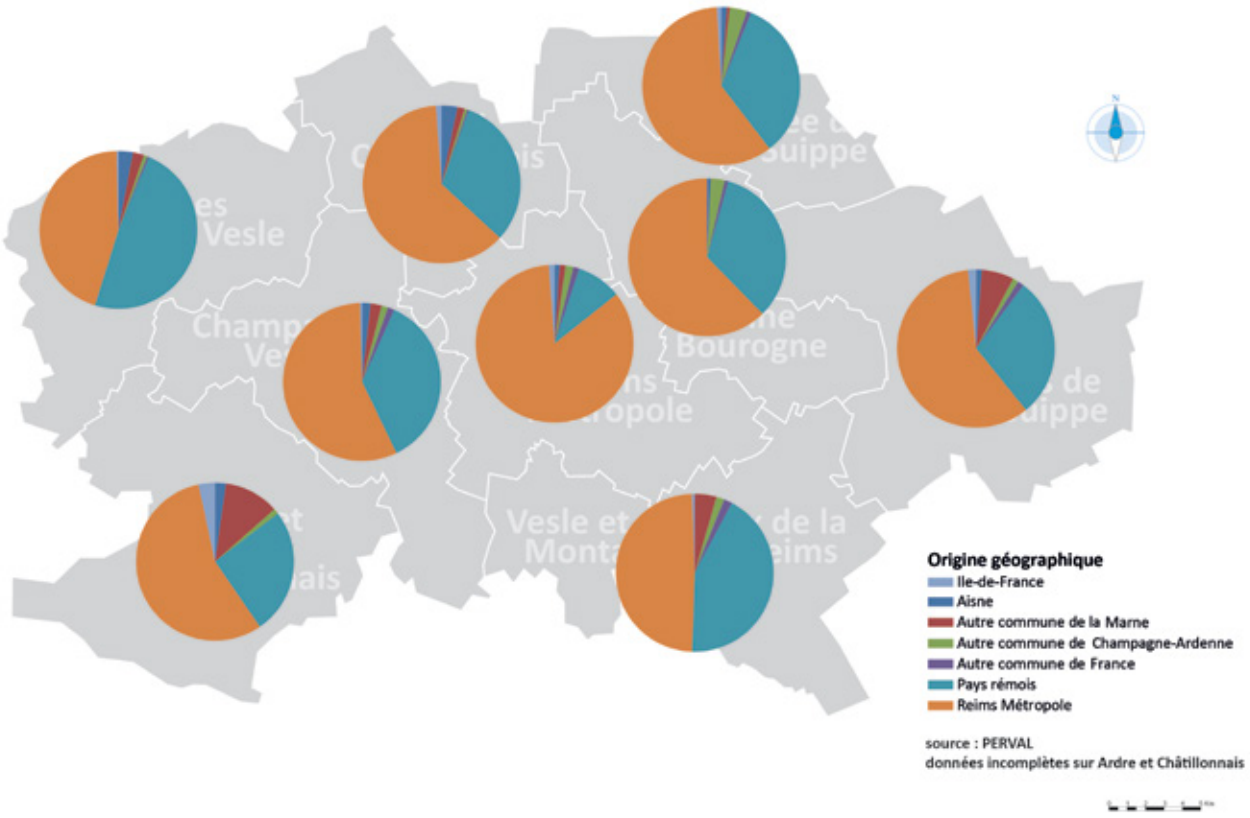
Des achats majoritairement effectués par des personnes vivant déjà au sein du territoire

La majorité des acquéreurs décidant d'investir dans un terrain à bâtir sur le SCOT proviennent majoritairement de Reims Métropole. Le plus souvent locataires auparavant, ils s'éloignent de la ville centre pour procéder à un premier achat, et ainsi profiter de prix plus abordables. Il n'y a que sur la Communauté de communes de Fismes Ardre et Vesle que les gens originaires du Pays rémois sont plus nombreux que ceux de l'agglomération. La seconde origine géographique la plus représentée est celle du Pays rémois, ce qui démontre une attractivité du territoire toute relative car c'est essentiellement un marché local.

Quelques particularités sont à relever, une partie des acquéreurs de Fismes Ardre et Vesle et du Nord Champenois viennent du département frontalier axonnais. Idem pour la Valllée de la Suippe et Beine Bourgogne où on trouve des ardennais d'origine. Concernant la Vallée de la Suippe, Vesle Coteaux Montagne de Reims, et Ardre et Châtillonnais, ce sont les autres communes marnaises qui alimentent en acheteurs ces secteurs.

Enfin, une part non négligeable de parisiens ont investi dans l'Ardre et Châtillonnais, territoire stratégiquement positionné à proximité de l'axe autoroutier A4 reliant Paris à Reims. Dans une moindre mesure certains franciliens d'origine sont venus s'installer au cœur de la métropole rémoise, attirés par le TGV ?

Pays rémois
Origine géographique des acquéreurs de terrains à bâtir ayant vocation à recevoir des maisons individuelles entre 2008 et 2012



A retenir :

- **Les terrains à bâtir se vendent plutôt en secteur rural**
- **Ces dernières années, la crise a impacté la dynamique de mutation des terrains à bâtir, quid de 2013 et 2014 ?**
- **La surface des Terrains à Bâtir (TAB) a tendance à diminuer, résultat d'une volonté politique forte et d'un pouvoir d'achat à la baisse pour les ménages**
- **Les terrains situés sur le SCoT trouvent preneurs quasi exclusivement localement**

Tous les constats effectués sur cette partie consacrée au marché des terrains à bâtir, notamment ceux ayant vocation à recevoir de l'habitat, amènent à la même conclusion : le phénomène de périurbanisation est en perpétuelle croissance, même si l'on note un ralentissement de cette croissance. Une part essentielle des transactions ont lieu sur le Pays rémois, par des personnes provenant de l'agglomération, et notamment vers les bourgs centres.

Les ménages impactés sévèrement par la crise économique, disposant de capacités financières en berne favorisent des investissements hors agglomération, dans des secteurs où le foncier pâtit moins de la flambée des prix, sans perdre de vue néanmoins la possibilité d'accéder facilement aux axes de transports, services, commerces et scolarité.

De plus, quand elles en ont les moyens, les choix de vie des populations vont dans le même sens, la maison avec jardin restant l'aspiration profonde de la plupart des ménages et sur des territoires qui fournissent une palette diversifiée de commerces et services de proximité.

- Le phénomène de périurbanisation ainsi que les évolutions sociétales conduisent à une consommation foncière pour le développement de l'habitat, c'est ce que démontre l'Insee Flash n°173 de Juillet 2013, L'occupation des sols et la consommation d'espaces au sein du SCoT de la région rémoise. http://bit.ly/1pPNux9 Pour autant l'objectif d'une consommation raisonnée affiché dans le SCoT porte ses fruits, l'étalement urbain focalisant dans des bourgs centres.

LE MARCHÉ DES TERRES AGRICOLES, FONCTION DES SECTEURS ET DE LEURS CULTURES

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Beine Bourgogne	6	8	14	15	13	6	6	4	4	3	79
Champagne Vesle	18	7	34	20	16	14	9	11	13	21	163
Châtillonnais	7	7	14	16	11	5	11	7	10	4	92
Fismes Ardre et Vesle	**29**	**16**	**24**	**20**	**19**	**15**	**19**	**22**	**21**	**26**	**211**
Nord Champenois	7	13	12	14	7	9	9	11	6	15	103
Reims Métropole	8	11	8	5	4	7	2	8	3	11	67
Rives Suippe	31	15	19	10	7	12	10	6	13	6	129
Vallée Suippe	6	6	6	5	4	5	5	4	3	11	55
Vesle Côteaux Montagne de Reims	7	19	14	14	11	12	12	17	14	11	131
Pays rémois	111	91	137	114	88	78	81	82	84	97	963
SCOT2R	119	102	145	119	92	85	83	90	87	108	1030

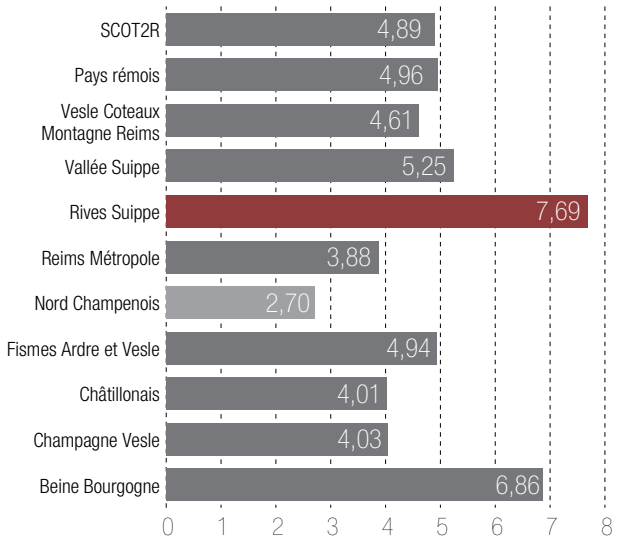
Source : Perval – Base des Notaires – 2003-2012

Le territoire du SCoT est un secteur très agricole, notamment les grandes plaines à l'est du territoire où sont cultivées betteraves et céréales diverses. Selon l'INSEE, au 1er janvier 2012, 64.7% de la surface du SCoT est couverte par des terres agricoles. Pour preuve les transactions de terres agricoles y sont nombreuses, 1030 sur la période.

Ce marché, dans une moindre mesure que pour les terrains à bâtir a accusé le coup de la crise en 2008 et 2009. Les agriculteurs, comme d'autres catégories professionnelles ont pris le parti de geler leurs investissements professionnels, dans l'attente d'un redémarrage de l'économie. Dès 2010, le marché est reparti à la hausse, et continue sa croissance jusque 2012, contrairement au marché des terrains à bâtir.

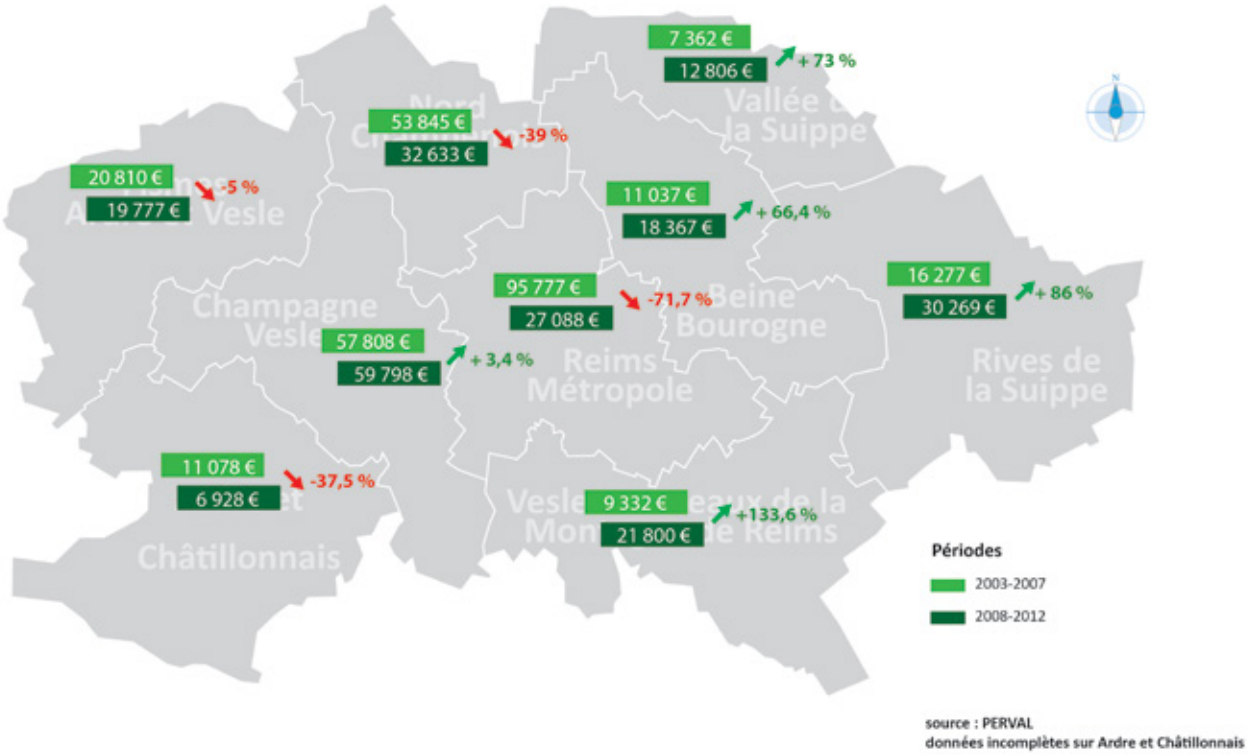
Les secteurs où les ventes de terres agricoles sont les plus nombreuses sont Fismes Ardre et Vesle, Champagne Vesle et Vesle Côteaux Montagne de Reims. En revanche les secteurs moins dynamiques sont Reims Métropole logiquement, mais aussi Beine Bourgogne et Vallée de la Suippe.

Surface moyenne par transaction en ha



Source : Perval – Base des Notaires – 2003-2012

Lorsque l'on regarde les surfaces de terres agricoles vendues par secteur, on se rend compte que les dynamiques de marché évoluent un peu. Ce sont les communautés de communes de Rives de Suippe et Beine Bourgogne où se vendent les terres de plus grandes

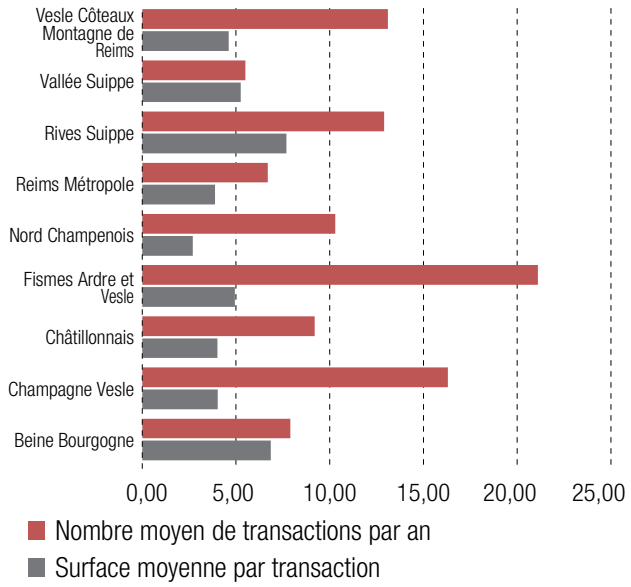


source : PERVAL
données incomplètes sur Ardre et Châtillonnais

surfaces, les parcelles y sont en général assez vastes car elles supportent des cultures de type betteraves ou céréales. En revanche sur le Nord Champenois, et l'ouest du SCoT, les transactions portent sur des terres de petites tailles, le parcellaire y étant plus morcelé.

Si ces deux données sont recoupées, on peut dire que le marché de la terre agricole est le plus dynamique sur le secteur de Fismes Ardre et Vesle et de Rives de Suippe.

Surfaces moyennes et transactions par an



Source : Perval – Base des Notaires – 2003-2012

* Les données relatives aux terres agricoles et viticoles issues de la base Perval sont à prendre avec précaution selon les professionnels, elles ne reflètent que partiellement le marché et ne correspondent qu'en partie aux tendances observées. Elles fournissent cependant un premier aperçu ne demandant qu'à être affiné par la profession.

Ces données de prix sont à regarder avec précaution car elles portent sur des terres agricoles en général. Les différents types de culture ne sont pas dissociés ce qui pourrait certainement expliquer des variations aussi importantes entre les secteurs.

En moyenne un hectare de terre agricole s'échange à hauteur de 26 500 euros sur le territoire hors agglomération. La communauté de Champagne Vesle semble le territoire le plus cher, alors que l'Ardre et Châtillonnais est celui où sont pratiqués les prix les moins élevés.

Entre les deux périodes étudiées, les prix ont augmenté fortement dans l'est du SCoT et diminué à l'ouest. Selon la SAFER, au sein du département marnais, et même dans l'ensemble de la Champagne-Ardenne, le Pays rémois est le territoire où les terres agricoles se vendent aux prix les plus élevés. La SAFER parle des terres et prés libres non bâtis (ce qui diffère des terres agricoles au sens de Perval), dont le prix moyen à l'hectare pour l'année 2012 serait de 11720 euros sur le Pays rémois.

A retenir :

- **Un marché impacté lui aussi par la crise**
- **Le SCoT, un territoire dynamique dans son ensemble sur les ventes de terres agricoles**
- **Des terres agricoles chères sur le Pays rémois au regard du département et de la région**

LE MARCHÉ DES TERRES VITICOLES, DES PRIX CONTINUELLEMENT À LA HAUSSE

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Beine Bourgogne	2	3	1	3	1	1	0	0	3	0	14
Champagne Vesle	22	23	26	14	27	16	16	23	10	19	196
Châtillonnais	2	5	6	6	14	3	6	3	2	3	50
Fismes Ardre et Vesle	2	3	11	4	6	2	1	4	6	7	46
Nord Champenois	5	8	12	11	5	4	4	9	8	5	71
Reims Métropole	5	0	2	0	1	1	2	0	0	1	12
Vesle Côteaux Montagne Reims	34	34	36	16	27	32	14	26	22	21	262
Pays rémois	67	76	92	54	80	58	41	65	51	55	639
SCOT2R	72	76	94	54	81	59	43	65	51	56	651

Source : Perval – Base des Notaires – 2003-2012

Sur la période étudiée (2003-2012), aucune transaction ne porte sur les communautés de communes de la Vallée de la Suippe et de Rives de Suippe qui ne comptent pas de vignes.

Les secteurs les plus dynamiques en volume de transactions sont logiquement les endroits les plus viticoles à savoir Vesle Côteaux Montagne de Reims (262 mutations) et Champagne Vesle (196 mutations).

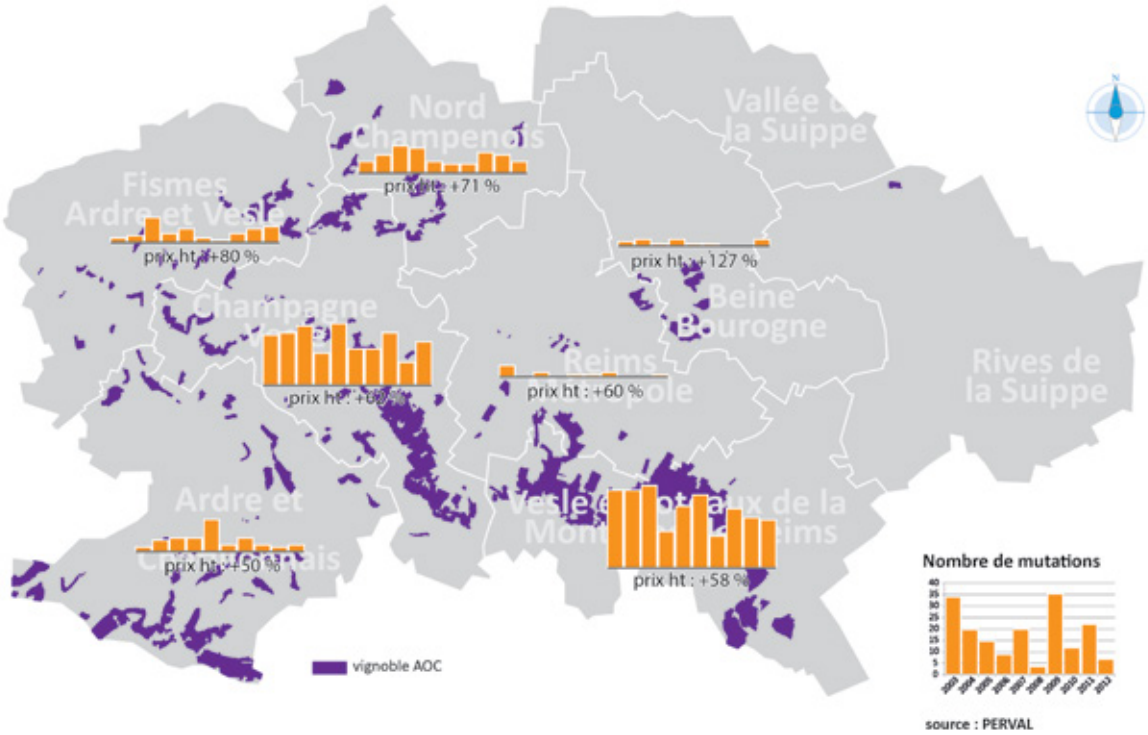
NB : Certaines communes de l'Ardre et Châtillonnais ne figurent pas dans le traitement des données Perval, ce secteur ferait sans doute preuve d'un autre dynamisme en matière de vignoble.

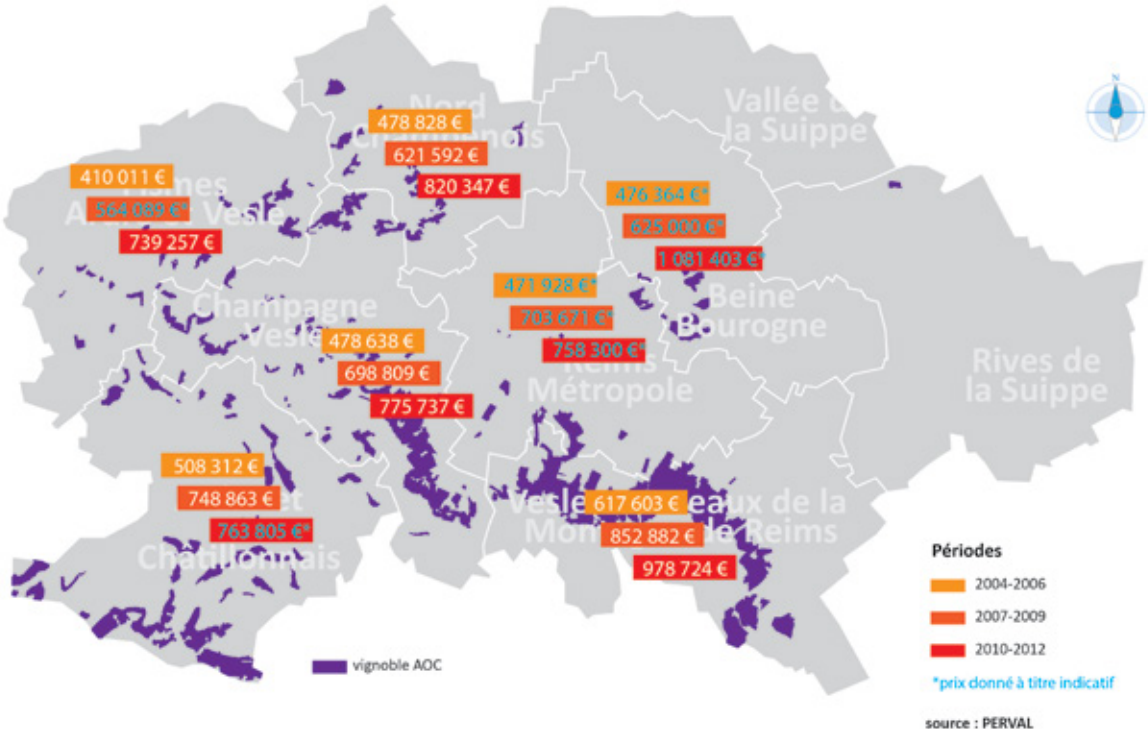
Sur le territoire la surface moyenne d'une transaction de vigne est de 0.3 hectare, surface relativement petite en rapport avec les prix pratiqués au sein de l'AOC.

Si les transactions sont plus nombreuses sur Vesle Côteaux Montagne de Reims, elles portent sur des surfaces plus petites 0.19 hectare contre 0.34 hectare pour Champagne Vesle.

Les prix des terres viticoles n'ont eu de cesse d'augmenter partout sur les 3 périodes étudiées. Ces prix atteignent la barre fatidique du million d'euros sur le secteur de Beine Bourgogne, suivis par Vesle Côteaux Montagne de Reims juste derrière.

Selon la SAFER toujours, les vignes situées dans l'AOC Champagne sont les plus chères de toutes les AOC viticoles françaises. En 2012 un hectare de vigne situé dans le vignoble champenois se vend en moyenne 1 088 700 euros. En deuxième position on trouve le vignoble alsacien où un hectare se vend en moyenne en 2012 139 900 euros.


Nord Champenois
Vallée de la Suippe
Fismes Ardre et Vesle
prix ht : +71 %
prix ht : +80 %
prix ht : +127 %
Champagne Vesle
Beine Bourgogne
Reims Métropole
Rives de la Suippe
prix ht : +60 %
Ardre et Châtillonnais
Vesle et coteaux de la Montagne de Reims
prix ht : +50 %
prix ht : +58 %
vignoble AOC
Nombre de mutations
source : PERVAL


Nord Champenois
Vallée de la Suippe
478 828 €
621 592 €
820 347 €
410 011 €
564 989 €*
739 257 €
476 364 €*
625 000 €*
1 081 403 €*
471 928 €*
703 671 €*
758 300 €*
Champagne Vesle
Beine Bourgogne
478 638 €
698 809 €
775 737 €
Reims Métropole
Rives de la Suippe
508 312 €
748 863 €
763 805 €*
Vesle et coteaux de la Montagne de Reims
617 603 €
852 882 €
978 724 €
Châtillonnais
vignoble AOC
Périodes
2004-2006
2007-2009
2010-2012
*prix donné à titre indicatif
source : PERVAL