



# Agreste Poitou-Charentes

Une publication de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt

Octobre 2011 - N° 25

VALEUR VÉNALE DES TERRES AGRICOLES EN 2010

## Prix des terres et prés en Poitou-Charentes : un nouveau mode de calcul

### Le barème de l'année 2010 remplace celui de l'année 2007

En 2011, pour la première fois, les prix des terres et prés établis en collaboration avec Terres d'Europe-Scafr sont publiés au Journal Officiel - arrêté ministériel du 18 juillet 2011 - dans le barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles.

### Un nouveau mode de calcul de prix des terres et prés en métropole

De 2007 à 2010, une rénovation méthodologique de l'estimation du prix des terres et prés agricoles a été menée à partir des notifications individuelles des transactions et des rétrocessions. De grande ampleur, cette opération statistique est conduite conjointement par Terres d'Europe-Scafr, le Service de la Statistique et de la Prospective (SSP) du Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire, avec l'appui méthodologique de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques. Ce travail se concrétise aujourd'hui par la diffusion commune de prix des terres et prés agricoles, à tous les échelons géographiques.

### Valeur vénale des terres et prés de plus de 70 ares libres à la vente en Poitou-Charentes - Nouvelle série

Moyennes triennales et prix moyens annuels (euros courants par ha)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Moyenne prix bas	Moyenne prix hauts
<b>Région Poitou-Charentes</b>	<b>3260</b>	<b>3420</b>	<b>3480</b>	<b>3570</b>	<b>3550</b>	<b>3620</b>		
<b>Charente</b>	<b>3 210</b>	<b>3 440</b>	<b>3 540</b>	<b>3 670</b>	<b>3 610</b>	<b>3 640</b>		
Montmorélien	3 400	3 700	3 990	4 020	3 750	<b>3 740</b>	<b>1 580</b>	<b>5 730</b>
Région Angoumois Ruffécois	3 380	3 660	3 800	4 000	3 860	<b>3 840</b>	<b>1 750</b>	<b>6 040</b>
Cognaçais	3 950	4 070	4 060	4 050	4 100	<b>4 240</b>	<b>2 110</b>	<b>5 670</b>
Confolentais - Brandes	2 410	2 620	2 640	2 870	2 960	<b>2 970</b>	<b>1 300</b>	<b>5 080</b>
<b>Charente-Maritime</b>	<b>3 540</b>	<b>3 720</b>	<b>3 840</b>	<b>3 940</b>	<b>3 920</b>	<b>3 910</b>		
Marais de Rochefort et Marennes - Marais poitevin desséché	2 150	2 830	3 180	3 510	2 830	<b>2 580</b>	<b>1 120</b>	<b>5 310</b>
Aunis	3 370	3 720	3 750	3 630	3 430	<b>3 520</b>	<b>1 920</b>	<b>5 790</b>
Saintonge agricole	4 100	4 190	4 340	4 450	4 590	<b>4 600</b>	<b>2 000</b>	<b>6 190</b>
Saintonge viticole	3 620	3 670	3 780	3 910	4 030	<b>4 050</b>	<b>1 700</b>	<b>6 200</b>
Double saintongeaise	2 860	3 180	2 820	2 590	2 230	<b>2 280</b>	<b>1 190</b>	<b>3 340</b>
<b>Deux-Sèvres</b>	<b>2 540</b>	<b>2 590</b>	<b>2 650</b>	<b>2 780</b>	<b>2 820</b>	<b>2 820</b>		
Plateau mellois - Entre plaine et Gâtine	2 870	3 020	3 100	3 220	3 300	<b>2 890</b>	<b>1 270</b>	<b>4 610</b>
Plateau de Thouars	2 530	2 630	2 440	2 430	2 450	<b>2 570</b>	<b>1 210</b>	<b>4 670</b>
Plaine de la Mothe-Lezay	3 020	3 140	3 170	3 590	3 340	<b>3 370</b>	<b>1 420</b>	<b>4 660</b>
Gâtine	2 440	2 390	2 410	2 460	2 490	<b>2 450</b>	<b>1 300</b>	<b>4 560</b>
Plaine de Niort Brioux	2 770	2 850	2 980	3 060	3 180	<b>3 260</b>	<b>1 600</b>	<b>4 620</b>
Bocage	2 110	2 140	2 270	2 500	2 580	<b>2 630</b>	<b>1 320</b>	<b>4 470</b>
Marais poitevin mouillé - Aunis	2 220	2 360	2 290	2 160	2 060	<b>2 290</b>	<b>1 160</b>	<b>3 690</b>
<b>Vienne</b>	<b>3 280</b>	<b>3 440</b>	<b>3 410</b>	<b>3 470</b>	<b>3 600</b>	<b>3 590</b>		
Plaine de Loudun - Châtelleraut	3 860	3 860	3 880	4 010	4 120	<b>4 070</b>	<b>1 650</b>	<b>6 330</b>
Terres rouges à châtaigniers	3 640	3 790	3 640	3 790	4 210	<b>4 470</b>	<b>1 490</b>	<b>7 610</b>
Région des brandes - Confins granitiques du Limousin	2 940	3 190	3 130	3 140	3 190	<b>3 120</b>	<b>1 270</b>	<b>5 030</b>
Saumurois - plaine de Thouars et Moncontour	3 370	3 430	3 530	3 530	3 760	<b>4 020</b>	<b>1 520</b>	<b>6 510</b>
Gâtine	3 140	3 200	3 520	3 500	3 780	<b>3 770</b>	<b>2 190</b>	<b>5 960</b>

Source : SSP - Terres d'Europe - Scafr

Moyenne des prix bas : moyenne triennale aux prix 2009 des 10 % de fonds de prix à l'hectare le plus bas

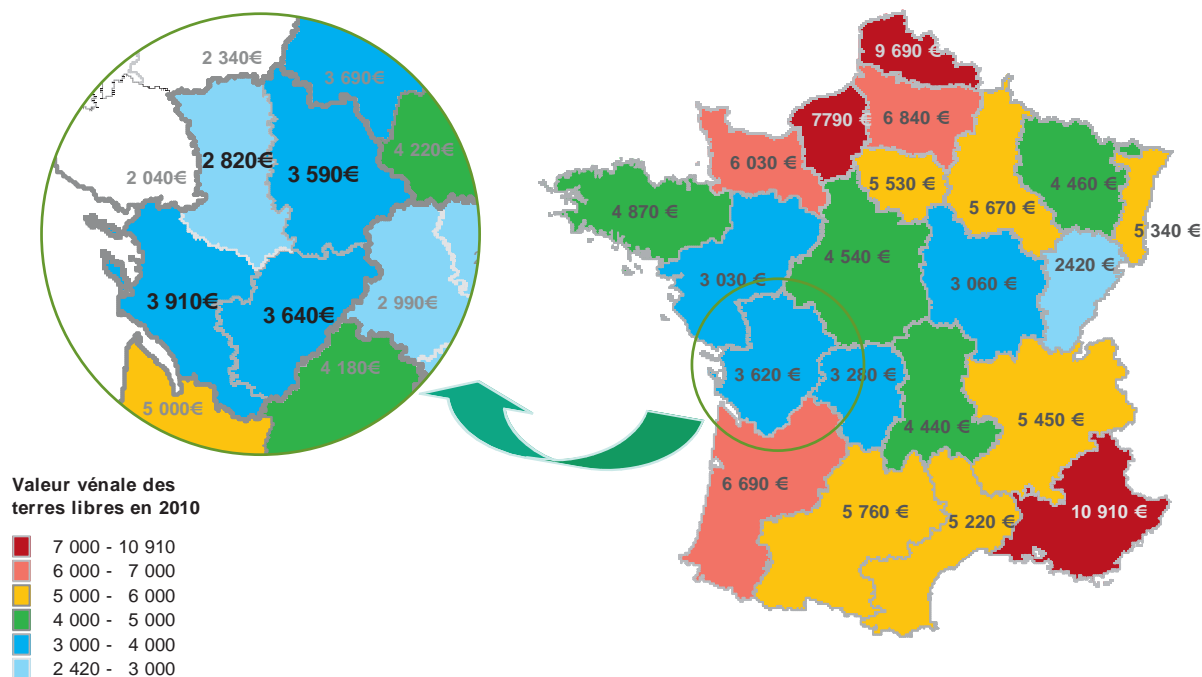
Moyenne des prix hauts : moyenne triennale aux prix 2009 des 10 % de fonds de prix à l'hectare le plus haut

à partir de données Safer- SSP - Terres d'Europe-Scafr - Insee - Odomatix 208, INRA UMR 1041 CESAER, Dijon ; d'après Route 500® IGN

Un changement de série important intervient en 2011 pour les terres et prés en métropole. Tous les prix indiqués sont calculés sur la base des valeurs des transactions. Ils reflètent l'état du marché.

Les moyennes des prix libres à la vente sont calculées pour les terres et prés non bâtis de plus de 70 ares, afin de réduire les effets des achats de terres agricoles pour des usages de loisir, qui se réalisent à des niveaux de prix en général plus élevés.

### Des terres agricoles moins chères en Poitou-Charentes



Source : IGN - BD-Carto - SSP - Terres d'Europe - Scafr

### Deux méthodes de calcul selon le niveau géographique

- Les prix régionaux annuels sont calculés sur les mêmes échantillons que les prix départementaux. Il s'agit des prix de 1997 multipliés par un indice qui mesure l'évolution du prix des terres agricoles à qualité équivalente des biens d'une année sur l'autre.

Ce changement de méthode explique les différences avec les niveaux de prix publiés par le passé.

Des séries plus longues, des prix des terres et prés de 1997 à 2010, niveaux national et régional, sont mises en ligne sur le site de la statistique agricole.

- Au niveau infra-régional, des prix moyens lissés sur trois ans.

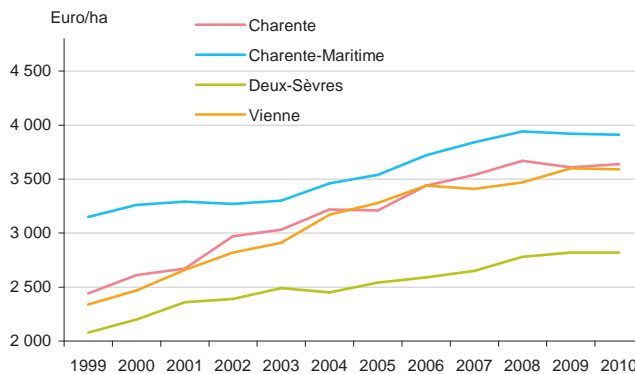
Les professionnels et particuliers ont besoin d'informations sur les prix constatés à des niveaux géographiques plus fins, tels que le département et la petite région agricole.

À ces niveaux géographiques, il n'y a pas assez de transactions chaque année pour estimer une évolution de prix à structure de marché constante. Le prix de référence est la moyenne des prix des transactions observés, avec un lissage sur trois ans.

Les moyennes triennales sont calculées au niveau des petites régions agricoles (PRA). Ces valeurs sont pondérées par les surfaces agricoles, libres d'une part, louées d'autre part, pour calculer des moyennes départementales.

Comme par le passé, la "moyenne des prix bas" et la "moyenne des prix hauts", à savoir, les moyennes triennales des prix du premier et du dixième décile de l'échantillon retenu, sont fournies.

### Un différentiel de prix moyens entre départements qui se maintient



Source : SSP - Terres d'Europe - Scafr

En 2010, les terres et prés libres à la vente en Poitou-Charentes se vendent en moyenne 3 620 euros l'hectare.

Au sein de la région, d'une petite région agricole à l'autre, les prix varient de 2 290 euros en Anunis à 4 600 en Saintonge agricole.

L'hectare de terres louées est moins onéreux, la décote s'étend de 5 % à 30 % par rapport aux terres libres.

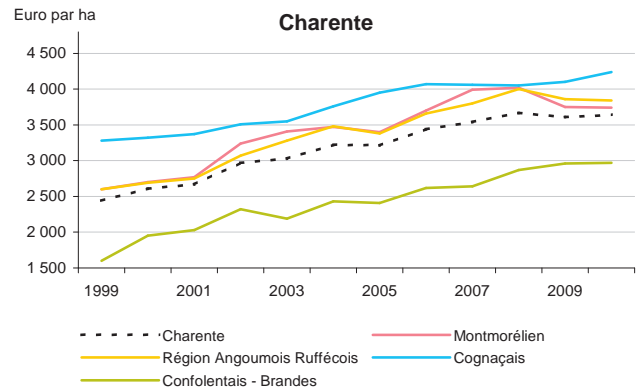
Le prix moyen des terres louées 2010 est de 3 080 euros.

## Des prix 2010 relativement stables

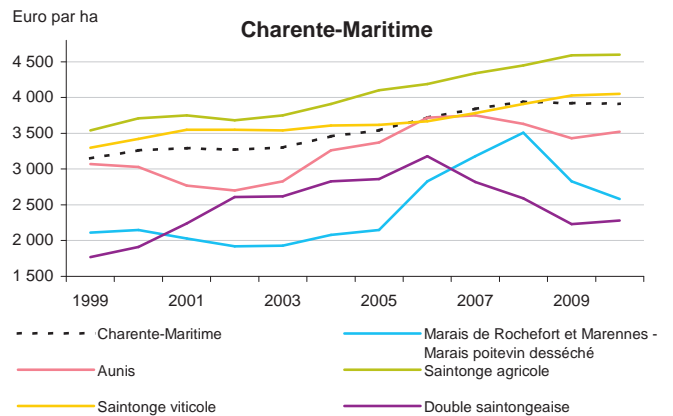
Evolution des prix moyens des terres et prés libres (en euros courants)	2010-2009	2010-2005	2010-1999
<b>Charente</b>	1 %	13 %	49 %
Montmorélien	0 %	10 %	44 %
Région Angoumois Ruffécois	-1 %	14 %	48 %
Cognaçais	3 %	7 %	29 %
Confolentais - Brandes	0 %	23 %	86 %
<b>Charente-Maritime</b>	0 %	10 %	24 %
Marais de Rochefort et Marennes - Marais poitevin desséché	-9 %	20 %	22 %
Aunis	3 %	4 %	15 %
Saintonge agricole	0 %	12 %	30 %
Saintonge viticole	0 %	12 %	23 %
Double saintongeaise	2 %	-20 %	29 %
<b>Deux-Sèvres</b>	0 %	11 %	36 %
Plateau mellois - Entre plaine et Gâtine	-12 %	1 %	17 %
Plateau de Thouars	5 %	2 %	16 %
Plaine de la Mothe-Lezay	1 %	12 %	125 %
Gâtine	-2 %	0 %	21 %
Plaine de Niort Brioux	3 %	18 %	44 %
Bocage	2 %	25 %	37 %
Marais poitevin mouillé - Aunis	11 %	3 %	16 %
<b>Vienne</b>	0 %	9 %	53 %
Plaine de Loudun - Châtelleraut	-1 %	5 %	26 %
Terres rouges à châtaigniers	6 %	23 %	84 %
Région des brandes - Confins granitiques du Limousin	-2 %	6 %	75 %
Saumurois - Plaine de Thouars et Moncontour	7 %	19 %	17 %
Gâtine	0 %	20 %	43 %

Source : SSP - Terres d'Europe - Scafr

## Les évolutions de prix selon les petites régions agricoles, dans les Charentes



Source : SSP - Terres d'Europe - Scafr



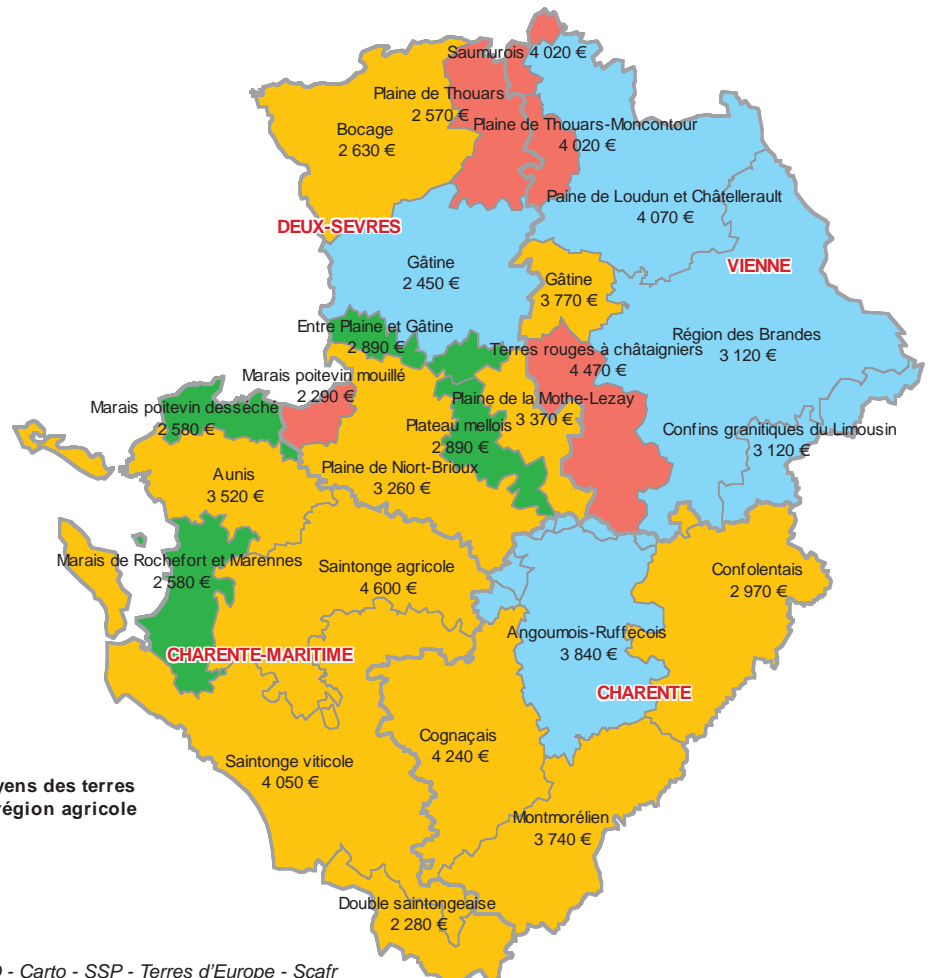
Source : SSP - Terres d'Europe - Scafr

## Quels sont les déterminants du prix des terres et prés ?

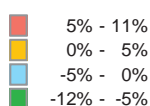
Le prix des terres et prés non bâtis à vocation agricole varie en fonction de leurs caractéristiques : la surface bien sûr, la situation géographique, le caractère libre ou loué du fonds, etc...

La qualité agronomique de la terre est probablement déterminante. Les différentes aides, notamment les droits à paiement unique ou les quotas laitiers, jouent certainement un rôle dans la détermination du prix d'un fonds.

Ces caractéristiques inobservables expliquent certainement une part importante de la variabilité du prix des terres, y compris au sein d'une même petite région agricole.



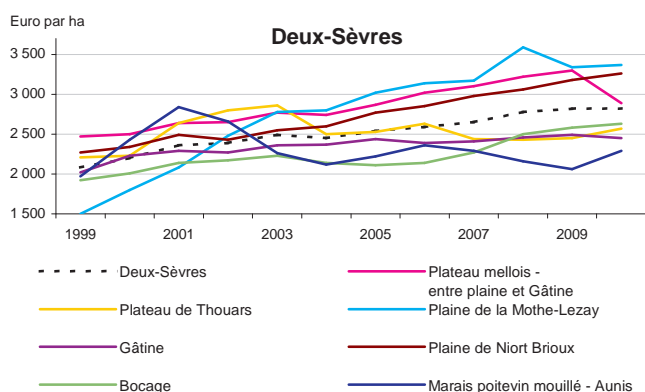
Evolution des prix moyens des terres entre 2009 et 2010 par région agricole



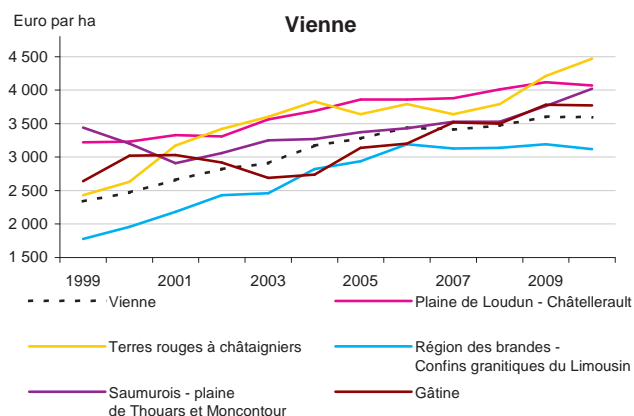
Source : IGN - BD - Carto - SSP - Terres d'Europe - Scafr

## Des prix moyens des terres et prés souvent stables en 2010

## Les évolutions de prix selon les petites régions agricoles, dans le Poitou



Source : SSP - Terres d'Europe - Scafr



Source : SSP - Terres d'Europe - Scafr

### Valeur vénale moyenne des terres et prés loués en Poitou-Charentes - Nouvelle série

Moyennes triennales et prix moyens annuels (euros courants par ha)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Moyenne prix bas	Moyenne prix hauts
<b>Région Poitou-Charentes</b>	<b>2 740</b>	<b>2 840</b>	<b>2 870</b>	<b>2 990</b>	<b>3 040</b>	<b>3 080</b>		
<b>Charente</b>	<b>2 830</b>	<b>2 970</b>	<b>3 150</b>	<b>3 220</b>	<b>3 280</b>	<b>3 300</b>		
Montmorélien	3 080	3 050	3 250	3 430	3 500	3 530	1 860	5 630
Région Angoumois Ruffécois	2 810	2 990	3 130	3 250	3 320	3 340	1 770	5 100
Cognaçais	3 500	3 680	3 800	3 880	3 970	4 080	2 250	5 940
Confolentais - Brandes	2 090	2 300	2 570	2 460	2 460	2 440	1 320	4 150
<b>Charente-Maritime</b>	<b>3 050</b>	<b>3 150</b>	<b>3 220</b>	<b>3 290</b>	<b>3 370</b>	<b>3 500</b>		
Marais de Rochefort et Marennes - Marais poitevin desséché	2 250	2 310	2 330	2 130	2 210	2 330	1 240	3 930
Aunis	2 920	3 040	3 160	3 290	3 340	3 460	1 810	5 310
Saintonge agricole	3 340	3 460	3 510	3 650	3 760	3 880	1 900	5 350
Saintonge viticole	3 230	3 320	3 410	3 510	3 560	3 720	2 070	5 550
Double saintongeaise	2 760	2 570	2 510	2 560	2 750	2 670	1 480	4 090
<b>Deux-Sèvres</b>	<b>2 080</b>	<b>2 170</b>	<b>2 250</b>	<b>2 330</b>	<b>2 430</b>	<b>2 440</b>		
Plateau mellois - Entre plaine et Gâtine	2 300	2 350	2 480	2 560	2 710	2 640	1 390	4 270
Plateau de Thouars	2 120	2 200	2 330	2 290	2 390	2 270	1 330	3 680
Plaine de la Mothe-Lezay	2 150	2 480	2 620	3 020	2 930	2 810	1 590	4 710
Gâtine	2 060	2 110	2 120	2 140	2 320	2 440	1 220	3 930
Plaine de Niort Brioux	2 250	2 430	2 550	2 670	2 800	2 800	1 660	4 160
Bocage	1 850	1 860	1 890	1 950	1 980	2 040	1 180	3 660
Marais poitevin mouillé - Aunis	2 000	2 050	2 450	2 520	2 580	2 360	1 420	3 890
<b>Vienne</b>	<b>2 720</b>	<b>2 900</b>	<b>2 960</b>	<b>3 020</b>	<b>3 060</b>	<b>3 090</b>		
Plaine de Loudun - Châtelleraut	3 240	3 490	3 590	3 710	3 650	3 580	1 880	5 290
Terres rouges à châtaigniers	2 810	3 010	3 270	3 520	3 820	3 810	1 840	5 530
Région des brandes - Confins granitiques du Limousin	2 400	2 550	2 510	2 500	2 510	2 600	1 370	4 340
Saumurois - plaine de Thouars et Moncontour	2 920	3 060	3 310	3 400	3 540	3 340	2 170	4 390
Gâtine	2 740	2 910	2 970	3 010	3 070	3 290	2 030	6 340

Source : SSP - Terres d'Europe - Scafr

Moyenne des prix bas : moyenne triennale aux prix 2009 des 10 % de fonds de prix à l'hectare le plus bas

Moyenne des prix hauts : moyenne triennale aux prix 2009 des 10 % de fonds de prix à l'hectare le plus haut

à partir de données Safer- SSP - Terres d'Europe-Scafr- Insee - Odomatrix 208, INRA UMR 1041 CESAER, Dijon ; d'après Route 500® IGN

### ~ Pour en savoir plus ~

- Agreste primeur n° 265 - Août 2011 - La valeur vénale des terres agricoles entre 1997 et 2010

A consulter sur : <http://www.agreste.agriculture.gouv.fr>

## Agreste : la statistique agricole

Préfecture de la Région Poitou-Charentes  
 Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt  
 Service Régional de l'Information Statistique et Economique  
 15, rue Arthur Ranc - BP 40537  
 86020 POITIERS CEDEX  
 Tél. 05.49.03.11.91 - Fax : 05.49.03.11.12  
 e-mail : [srise.draaf-poitou-charentes@agriculture.gouv.fr](mailto:srise.draaf-poitou-charentes@agriculture.gouv.fr)

Directeur de la publication : Alain MAURAND  
 Rédacteurs : Myriam CHEGUT - Jean DURET  
 Composition : SRISE Poitou-Charentes  
 Impression : SRISE Poitou-Charentes  
 ISSN : 1282-2205  
<http://draaf.poitou-charentes.agriculture.gouv.fr/statistique-agricole>  
<http://draaf.poitou-charentes.agriculture.gouv.fr>