

Dix-sept propriétaires en moyenne pour un exploitant

L'agriculture occupe les deux tiers du territoire de Poitou-Charentes contre seulement la moitié pour l'ensemble de la France. Cette emprise foncière constitue un élément essentiel parmi l'ensemble des facteurs qui contribuent à la production des 25 400 exploitations de la région. La petite propriété domine largement puisque quatre propriétaires ruraux sur cinq ont moins de 10 hectares de terres agricoles.

Les 439 800 propriétaires privés de Poitou-Charentes se partagent 1,9 million d'hectares de surface cadastrée comme terre agricole en 2010.

Si la moyenne s'affiche à 4,3 hectares, la superficie effectivement détenue est souvent très inférieure à ce chiffre.

L'exploitation des données de l'administration fiscale fait en effet apparaître un morcellement très marqué de la petite propriété privée rurale : un propriétaire de terres agricoles sur deux possède moins de 2 600 m² et deux propriétaires sur trois disposent de moins de 1 hectare.

En définitive, les deux tiers des propriétaires privés ne possèdent au total que 3,5 % des terres agricoles.

Un morcellement lié en partie à l'urbanisation

Les îles, le littoral, la périphérie des agglomérations et, dans une moindre mesure, les zones viticoles, sont les plus concernées par ce morcellement de la propriété qui constitue un facteur déterminant pour la maîtrise du foncier agricole.

Les très petites propriétés de moins d'un hectare illustrent particulièrement ce phénomène : cumulées, leurs superficies atteignent 66 500 hectares de terres agricoles de Poitou-Charentes, soit l'équivalent de 1 000 exploitations de taille moyenne.

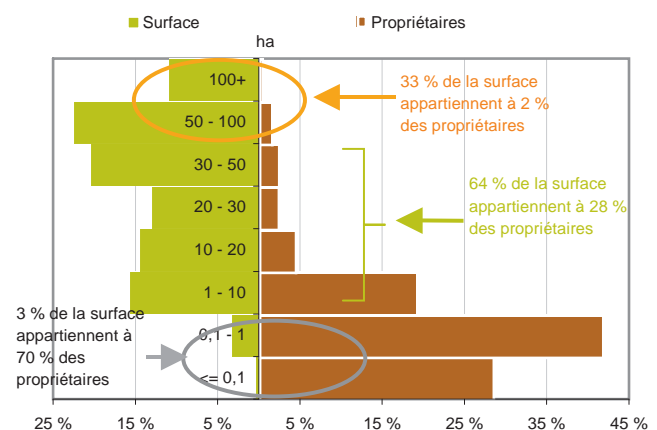
A l'opposé, les presque 8 000 propriétaires de plus de 50 hectares ne représentent que 2 % de l'ensemble mais détiennent un tiers de la superficie agricole totale de la région.

Les propriétaires de vigne dans les Charentes

32 300 propriétaires privés détiennent au moins une parcelle de vigne en Charente ou Charente-Maritime pour un total de 82 100 hectares. La moitié d'entre eux a une surface inférieure à 3 200 m². Les propriétaires ayant plus de 15 hectares de vignes chacun détiennent un tiers du vignoble alors qu'ils ne comptent que pour 4 % des propriétaires. La concentration est plus forte en Charente où ces mêmes propriétaires possèdent 40 % de la surface contre 28 % en Charente-Maritime.

Dans le document, la surface d'étude appelée surface agricole, comprend les parcelles classées en terres, prés, vergers, vignes, landes ou jardins dans le fichier du cadastre.

Répartition des propriétaires privés et de la surface par taille de propriété en Poitou-Charentes



Source : Direction des services fiscaux - Cadastre janvier 2010 - Traitement DRAAF - SRISE

La concentration de la propriété n'est pas homogène selon les départements et semble peu en relation avec les types de production agricole ou la taille des parcelles. Ainsi la concentration est de même niveau en Vienne et dans les deux départements charentais (5 % des propriétaires disposent de 58 à 61 % des terres agricoles), alors que la configuration représentée par les grandes parcelles à vocation céréalière du nord-est de la région se distingue très nettement de celle des petites parcelles viticoles, fréquentes dans les deux départements du sud.

Le statut du fermage

Dans les quatre départements de Poitou-Charentes, le seuil de superficie en dessous duquel les locations de terrains ne sont pas soumises aux dispositions du statut du fermage est de 1 hectare pour les terres labourables.

Par ailleurs, la propriété est sensiblement moins concentrée dans le département des Deux-Sèvres où la part relative des superficies agricoles détenue par les 5 % plus grands propriétaires est deux fois moindre.

La concentration des terres agricoles est moins marquée en Deux-Sèvres

	Les 5 % de propriétaires les plus importants détiennent		Les 25 % de propriétaires les plus importants détiennent	
	chacun plus de	collectivement	chacun plus de	collectivement
Charente	24 ha	58%	1,5 ha	95%
Charente-Maritime	22 ha	61%	1,3 ha	95%
Deux-Sèvres	29 ha	31%	2,9 ha	94%
Vienne	28 ha	58%	1,5 ha	86%
Poitou-Charentes	25 ha	60%	1,6 ha	95%

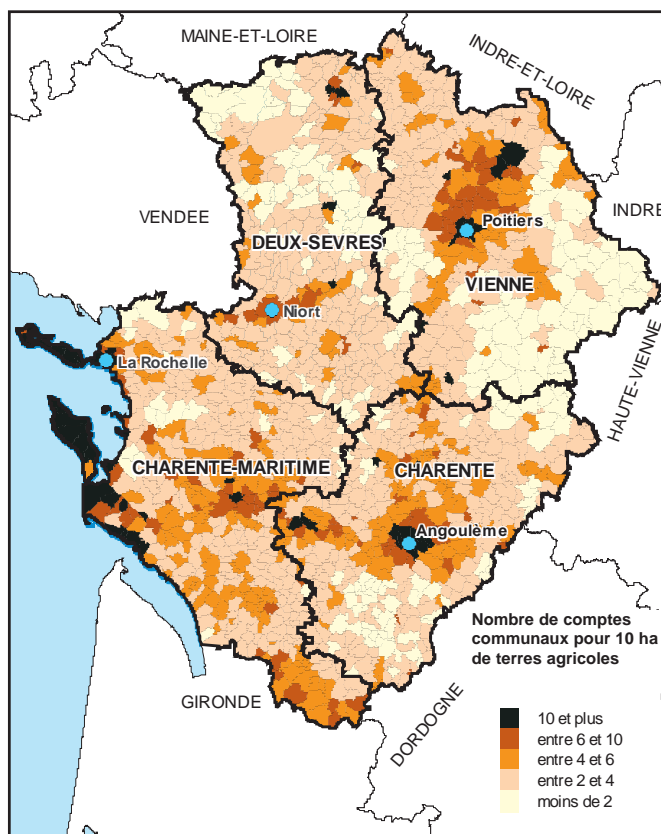
Source : Direction des services fiscaux - Cadastre janvier 2010 - Traitement DRAAF - SRISE

Les propriétaires résident à proximité de leurs parcelles

Dans la plupart des cas, les propriétaires entretiennent une grande proximité avec leurs parcelles. En effet, les deux tiers d'entre eux ont déclaré à l'administration fiscale une adresse de résidence dans la commune même où ils possèdent au moins une parcelle. A l'inverse, un tiers réside dans une autre commune et n'a donc pas accès aux informations diffusées par affichage en mairie.

En élargissant le cadre géographique, environ huit propriétaires sur dix résident dans le département où est située au moins une de leurs parcelles. C'est en Charente-Maritime qu'il y a le moins de propriétaires sur le département : seulement 78 % de résidents dans le département pour 90 % de la surface contre plus de 82 % de résidents pour les trois autres départements.

La propriété est plus morcelée sur le littoral et dans les zones urbanisées



Source : IGN BD Carto - Direction des services fiscaux - Cadastre janvier 2010 - Traitement DRAAF - SRISE

Aide à la lecture de la carte : Les comptes communaux correspondent au nombre de propriétaires sur une commune donnée (un propriétaire peut être titulaire de plusieurs comptes communaux s'il possède des parcelles sur plusieurs communes). Cet indicateur permet d'évaluer le partage de la surface entre les propriétaires. Les zones à forte urbanisation (pôle urbain, littoral) sont mises en évidence avec plus de 10 comptes communaux pour 10 hectares de terres agricoles. Au contraire, dans les zones à dominante agricole, le morcellement est beaucoup faible avec en moyenne moins de 2 comptes communaux pour 10 hectares.

Les pays

Echelon intermédiaire entre la commune et le département, le pays constitue le cadre adapté à une approche de la ruralité et des caractéristiques socio-économiques qui s'y réfèrent.

C'est le zonage qui est retenu pour le calcul des indicateurs présentés dans le tableau récapitulatif de la dernière page, en dépit des conséquences de la loi du 16 décembre 2010 sur la réforme des collectivités territoriales qui prévoit son abandon progressif, au fur et à mesure que les contrats prévus antérieurement dans ce périmètre d'intervention arriveront à échéance.

La composition communale de chaque pays est celle en vigueur au 1^{er} juin 2011.



Source : IGN BD Carto - Traitement DRAAF - SRISE

L'utilisation de l'espace rural à partir des données cadastrales, un essai de classification

Poitou-Charentes est une région à dominante agricole, les deux tiers de sa surface sont utilisés par l'agriculture. Dans la surface d'étude, 78 % de la surface sont classés en terre dans la nomenclature cadastrale.

Les deux départements charentais présentent une photographie du territoire assez proche : une zone centrale viticole, des parties périphériques à dominante prés et landes et des espaces classés en terres dans les interstices. Le Poitou est plus largement à dominante "terres". Il est ponctué de communes plus orientées maraîchage ou arboriculture dans les Deux-Sèvres.

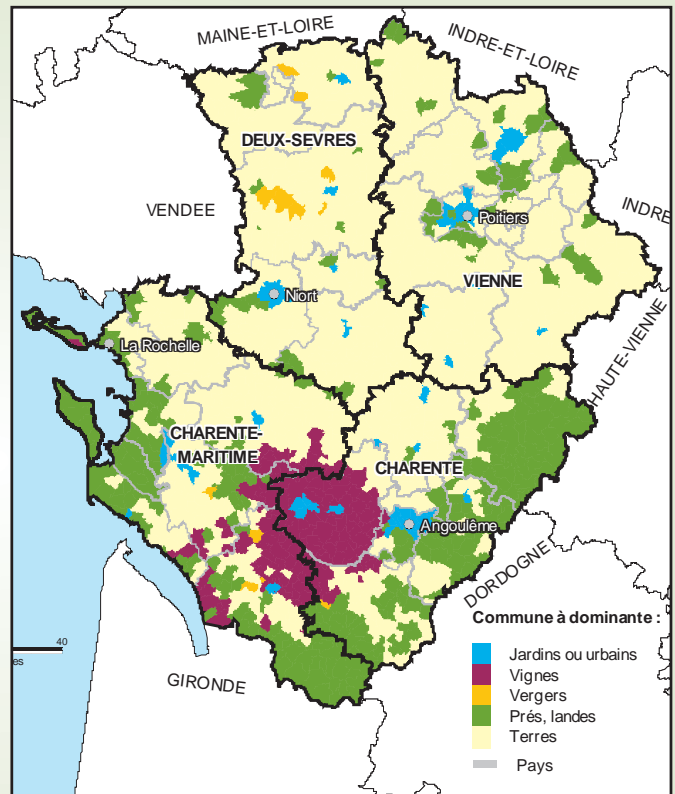
La caractérisation retenue par le cadastre entre terres, prés ou landes, vergers, vignes et jardins permet de classer les communes selon une typologie des parcelles qui les composent. On obtient ainsi cinq types différents. La cohérence de cette typologie est tributaire de la destination des parcelles, parfois obsolète, telle qu'elle est mentionnée dans le fichier fiscal.

La classe la plus importante comprend les communes ayant une forte proportion de parcelles classées en terres. On y retrouve les zones céréalières, de cultures ou d'élevage, avec une forte implantation de prairies temporaires.

Le second groupe de communes à forte spécificité "prés et landes" se situe sur le littoral et dans les zones d'élevage de l'est de la Charente et du sud de la Charente-Maritime. Ce sont des surfaces qui peuvent être recouvertes par la mer ou des terres généralement pauvres pâturées par des ovins. Les communes viticoles se regroupent autour de la zone Cognac ainsi que sur une zone restreinte en continuité immédiate du vignoble bordelais.

Un quatrième type regroupe les communes accueillant des surfaces en vergers. Elles sont situées en Deux-Sèvres et Charente.

Enfin les communes ayant une surface maraîchère plus importante sont situées en périphérie des pôles urbains ou le long des cours d'eau.



Source : IGN BD Carto - Direction des services fiscaux - Cadastre janvier 2010 - Traitement DRAAF - SRISE

La méthode utilisée est celle des nuées dynamiques. Il s'agit d'une procédure de classement par itérations successives appliquée ici aux communes en fonction de la destination des parcelles telle que spécifiée dans le cadastre (terres, prés ou landes, vergers, vignes, jardins).

Méthodologie et Champ de l'étude - La propriété privée rurale

L'étude porte sur les parcelles classées en terres, prés, vergers, vignes, landes ou jardins dans le fichier du cadastre du 1^{er} janvier 2010. La surface retenue dans l'étude que l'on appellera dans le document "terre agricole" correspond à 80 % du total régional (source IGN). Le champ se restreint à la propriété détenue sur le territoire de Poitou-Charentes.

Au sein du fichier des propriétaires, un identifiant "propriétaire unique" a été créé à partir du code de la commune de résidence, de la date de naissance et du nom de la personne de façon à cumuler les comptes communaux établis au même nom. Dans le cas de propriété en indivision, l'indivisaire destinataire de la taxe foncière a été retenu comme propriétaire.

Dans l'étude, seuls les propriétaires privés sont retenus. Les personnes physiques détiennent 70 % de la surface régionale contre 8 % pour les personnes morales. Ces dernières représentent seulement 4 % des propriétaires. A titre d'information, les propriétaires publics, hors champ de l'étude, ne représentent que 0,5 % de l'ensemble pour 2 % de la surface. On y trouve majoritairement les communes.

8 hectares de terre agricole sur 10 classés en terre

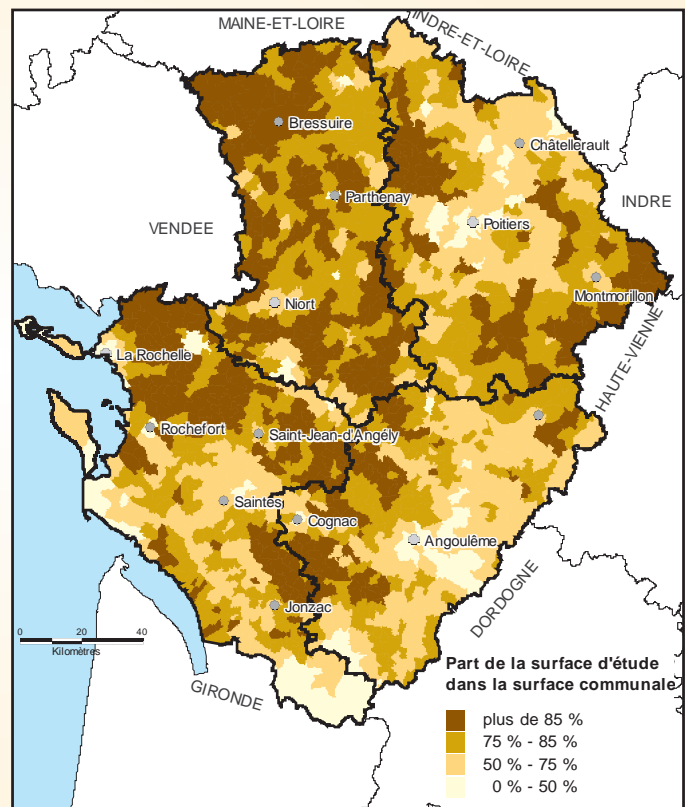
Parmi les 439 800 propriétaires privés, 278 600 propriétaires de Poitou-Charentes, soit 3 sur 5, possèdent une parcelle de terre pour un total de 1,5 million d'hectares.

Les parcelles de prés couvrent 256 600 hectares et sont partagées entre 120 200 propriétaires.

Les 88 700 hectares de vigne sont la propriété de 52 300 personnes. Les landes représentent 43 000 hectares et sont détenues par 63 700 personnes.

Les surfaces en vergers ne concernent que 4 900 propriétaires (1 %) de Poitou-Charentes pour 2 900 hectares. A contrario, 198 100 propriétaires se partagent 22 600 hectares de terres classées maraîchères, avec pour la moitié d'entre eux une superficie inférieure à 800 m².

Les parcelles en bois et en sols c'est-à-dire urbanisées ne font pas partie du champ d'étude. La carte ci-dessous illustre la part de la surface agricole dans la surface.



Source : IGN BD Carto - Direction des services fiscaux - Cadastre janvier 2010 - Traitement DRAAF - SRISE

Dix indicateurs sur la propriété rurale agricole dans les 26 pays de Poitou-Charentes

Pays	Nombre de propriétaires* (1)	Nombre de propriétaires pour 100 habitants (1)(2)	Exploitations agricoles (3)	Nombre moyen de propriétaires par exploitation (1)(3)	Part de la SAU dans la superficie totale de la zone (3)	SAU moyenne par propriétaire (en ha) (1)(3)	Nombre moyen de propriétaires pour 10 ha de SAU (1)(3)	Part de la SAU des exploitations (3)		
								en fermage - location auprès de tiers	en fermage - location auprès d'associés	en faire-valoir direct
C	20 559	52	1 312	15,7	59,5 %	4,2	2,4	50,8 %	11,8 %	37,1 %
H	5 596	27	173	32,3	55,2 %	1,8	5,5	53,3 %	15,3 %	31,3 %
A	13 155	34	737	17,8	49,1 %	3,2	3,1	58,1 %	14,6 %	27,2 %
R	22 826	26	1 645	13,9	71,9 %	3,3	3,0	38,8 %	29,2 %	31,6 %
E	18 799	45	948	19,8	72,1 %	3,8	2,7	56,2 %	16,4 %	27,2 %
N	15 178	42	1 449	10,5	61,6 %	4,8	2,1	44,7 %	21,5 %	33,3 %
T	15 660	24	856	18,3	81,8 %	4,9	2,0	64,8 %	13,1 %	21,9 %
E	30 198	42	2 290	13,2	54,5 %	3,2	3,1	41,8 %	20,4 %	37,6 %
C	7 599	45	103	73,8	15,3 %	0,2	58,1	75,2 %	2,4 %	22,0 %
H	18 084	48	198	91,3	23,6 %	0,5	21,5	47,7 %	24,2 %	26,7 %
A	8 851	13	310	28,6	55,9 %	2,8	3,5	60,9 %	11,9 %	25,8 %
R	24 040	26	1 302	18,5	69,1 %	3,0	3,4	50,9 %	19,0 %	29,9 %
E	24 136	42	1 686	14,3	75,6 %	4,7	2,1	49,2 %	15,4 %	35,4 %
S	11 928	21	1 212	9,8	78,8 %	5,3	1,9	67,8 %	16,7 %	15,2 %
D	28 290	35	2 270	12,5	75,7 %	5,2	1,9	68,1 %	15,9 %	15,8 %
E	18 600	39	1 098	16,9	73,2 %	4,8	2,1	60,2 %	20,0 %	19,7 %
V	8 568	25	384	22,3	71,8 %	3,4	3,0	72,8 %	12,1 %	15,0 %
X	13 621	32	798	17,1	76,1 %	4,6	2,2	72,9 %	10,4 %	14,0 %
U	5 384	41	200	26,9	73,6 %	4,3	2,3	56,0 %	18,3 %	25,5 %
R	13 953	49	800	17,4	76,7 %	4,9	2,0	67,1 %	13,6 %	19,2 %
S	15 912	32	602	26,4	70,9 %	3,0	3,4	63,3 %	14,3 %	21,7 %
E	12 569	49	752	16,7	70,0 %	4,7	2,1	64,5 %	17,1 %	17,8 %
N	18 398	51	1 074	17,1	72,4 %	6,8	1,5	55,9 %	17,2 %	25,1 %
N	14 908	28	803	18,6	69,3 %	4,7	2,1	64,6 %	18,3 %	17,0 %
E	4 873	61	208	23,4	57,5 %	4,1	2,4	70,2 %	8,4 %	21,3 %
	4 103	33	111	37,0	61,3 %	2,9	3,5	71,1 %	6,6 %	22,3 %
Hors pays	77 009	12	2 128	36,2	55,8 %	2,0	4,9	63,4 %	15,4 %	20,6 %
Charente	103 800	30	6 476	16,0	61,3 %	3,5	2,8	49,1 %	18,8 %	31,7 %
Charente-Maritime	141 200	23	7 367	19,2	62,5 %	3,0	3,3	51,9 %	16,4 %	31,3 %
Deux-Sèvres	93 800	26	6 439	14,6	74,6 %	4,8	2,1	67,6 %	15,9 %	16,0 %
Vienne	108 900	26	5 160	21,1	67,4 %	4,4	2,3	62,9 %	15,4 %	20,9 %
Poitou-Charentes	439 800	25	25 442	17,3	66,4 %	3,9	2,6	58,4 %	16,5 %	24,5 %

* propriétaires d'au moins une parcelle sur la zone considérée.

Sources : (1) DRFIP Poitou-Charentes, (2) recensement de la population 2009 (DR INSEE Poitou-Charentes), (3) recensement agricole 2010 (DRAAF Poitou-Charentes),

Aide à la lecture : est considérée comme propriétaire dans un pays, toute personne privée propriétaire d'au moins une parcelle dans le pays. Le fait que certains propriétaires le soient dans plusieurs pays différents de la région, génère des doubles comptes qui apparaissent dans les différents sous-totaux.

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

Directeur de la publication : Alain MAURAND
 Rédactrice : Eugénie CLEMENT
 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>