



Valeur vénale des terres agricoles en 2014

Le prix du maquis progresse au niveau régional et en Corse du Sud, alors que celui des terres labourables est en légère baisse dans les deux départements. Le prix des vignes demeure stable, du fait d'un marché restreint.

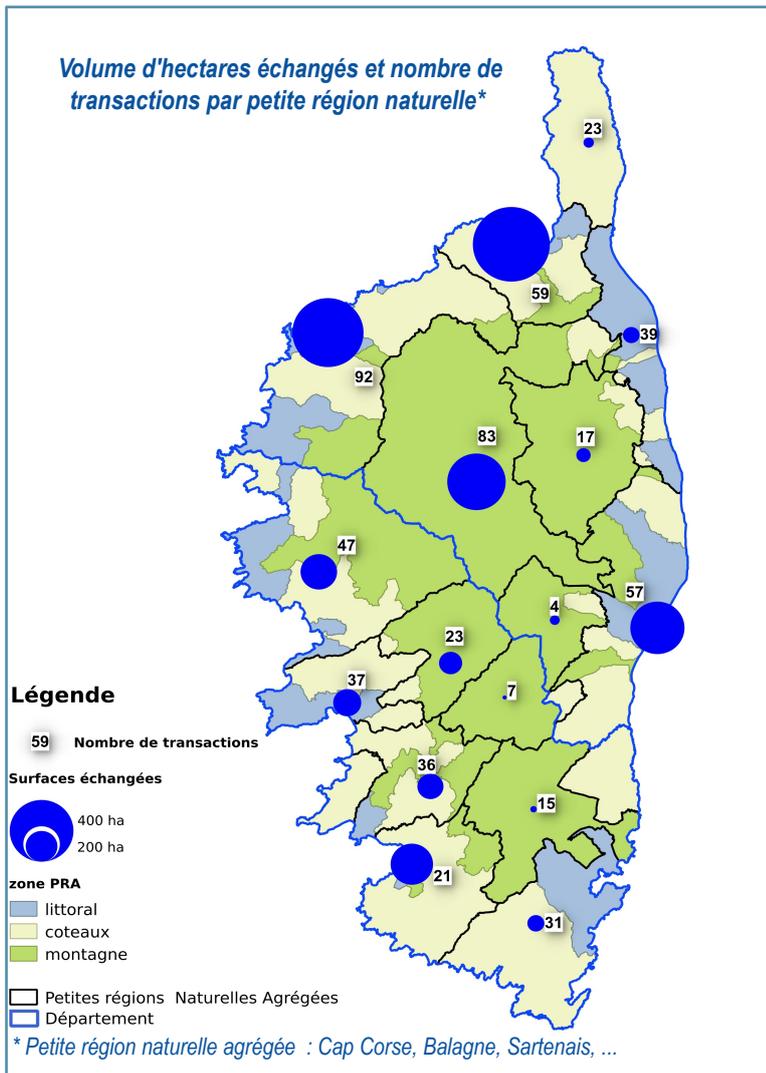
LES TENDANCES DU MARCHÉ FONCIER AGRICOLE

Compte tenu de l'étroitesse du marché foncier de l'espace rural et du faible nombre de transactions retenues, les résultats présentés sont basés sur une approche triennale (2012 - 2013 - 2014). L'étude 2014 porte sur 571 ventes, soit une hausse de 3% par rapport à l'année précédente. Les surfaces vendues sont stables (3 100 ha) alors que la valeur globale des échanges est en baisse de -8%.

La Haute Corse concentre 3/4 des transactions en terres labourables et 2/3 de celles en maquis. La grande majorité des ventes (70%) se situe en zone littorale ou de coteaux.

Certaines micro-régions totalisent un nombre d'hectares échangés particulièrement notable comme le Nebbio, la Balagne, l'intérieur de la Haute-Corse et la Plaine orientale ainsi que le Sartenais dans le Sud.

Volume d'hectares échangés et nombre de transactions par petite région naturelle*



PARMI LES NOTIFICATIONS SAFER :

66% CONCERNENT DES SURFACES DE MOINS D'UN DEMI HECTARE ET ONT ETE RETIREES DE L'ETUDE DE MEME QUE 20% DES TRANSACTIONS CONCERNANT DES SURFACES BOISEES

PARMI LES NOTIFICATIONS RESTANTES :

39% AFFICHENT UNE "DESTINATION AGRICOLE CERTAINE"
74% DES PARCELLES ECHANGEES ONT UNE SUPERFICIE INFÉRIEURE À 5 HA.

METHODOLOGIE

La valeur vénale des terres est une opération annuelle du service statistique (SRISE), réalisée à partir des notifications transmises par la SAFER. Il s'agit de terres libres à la vente.

1) Une évolution de la méthodologie permettant d'établir les prix à l'hectare a été actée en 2015 après concertation avec la Safer et le Service de la Statistique et de la Prospective (SSP).

Ainsi, les valeurs retenues sont les prix moyens pondérés par les surfaces des transactions et non plus la valeur dominante. Cela explique les écarts avec les valeurs publiées les années précédentes.

2) Sont exclues du champ de l'étude :

- les surfaces de moins de 0,5 ha,
- les vignes, les vergers, les bois et taillis, le bâti

Ne sont pas prises en compte les transactions dont :

- le prix à l'ha est aberrant pour un usage agricole,
- l'usage affiché n'est pas agricole : terrain à bâtir, espace de loisir ...,
- l'acquéreur est un établissement public ...

3) Les prix sont ventilés selon les petites régions agricoles (PRA) : Littoral, Coteaux, Montagne. Le principal critère est l'altitude moyenne de la commune.

Il peut exister un biais, lié à l'implantation des communes s'étendant de la montagne à la mer. En

effet, même si la majorité du territoire communal est en altitude, les parcelles agricoles peuvent se situer en littoral.

4) Pour chaque zone géographique, à partir des ventes des 3 dernières années, sont mentionnés :

- le prix minimal à l'ha et le prix maximal à l'ha observés sur une transaction,
- le prix moyen à l'ha, pondéré par la surface concernée.

5) Contrairement au maquis et aux terres labourables, les prix des vignes sont estimés à dire d'experts, en étroite collaboration avec les services de la SAFER. Ils tiennent compte des zones d'appellation et font l'objet d'une publication au J.O..

PRIX DES TERRES LABOURABLES

Prix €/ha Départements / Région	2014				2013	Variation 2014 / 2013
	Nombre ventes	Mini	Maxi	Moyenne pondérée	Moyenne pondérée	
HAUTE CORSE				6 420 €	6 490 €	-1%
Littoral	60	550 €	40 700 €	7 660 €	8 750 €	-12%
Coteaux	76	450 €	43 750 €	6 030 €	4 970 €	21%
Montagne	37	760 €	22 060 €	3 930 €	3 190 €	23%
CORSE DU SUD				6 880 €	7 080 €	-3%
Littoral	17	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Coteaux	41	370 €	37 800 €	8 300 €	7 100 €	17%
Montagne	12	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
CORSE	243			6 483 €	6 570 €	-1%



n.d. : non diffusible, compte tenu du faible nombre de transactions sur les 3 dernières années (< 20)

Le prix moyen des terres labourables atteint 6 500 €/ha et est en légère baisse dans la région, avec une petite différence selon les départements : -1% en Haute Corse et -3% en Corse du Sud.

En Haute Corse, seules les terres du littoral voient leur valeur vénale marquer une baisse, alors que celles de l'intérieur (montagnes et coteaux) sont globalement en forte augmentation.

En Corse du Sud, le prix des terres en coteaux est en hausse de 17%, proche de celle du département voisin. Le faible nombre de transactions en zones littorale et de montagne ne permet pas d'estimer un prix moyen à l'hectare pour la Corse du Sud.

PRIX DES SURFACES EN HERBE

Prix €/ha Départements / Région	2014				2013	Variation 2014/2013
	Nombre ventes	Mini	Maxi	Moyenne pondérée	Moyenne pondérée	
HAUTE CORSE				2 000 €	2 040 €	-2%
Littoral	21	310 €	19 000 €	3 740 €	4 010 €	-7%
Coteaux	95	400 €	16 760 €	2 670 €	2 950 €	-9%
Montagne	85	100 €	22 780 €	1 380 €	1 270 €	9%
CORSE DU SUD				2 500 €	2 130 €	17%
Littoral	18	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Coteaux	67	200 €	19 930 €	3 170 €	2 860 €	11%
Montagne	42	110 €	14 490 €	1 690 €	1 430 €	18%
CORSE	328			2 200 €	2 080 €	6%



Contrairement aux terres labourables, le prix moyen du maquis est en hausse au niveau régional (+6%), pour atteindre 2 200 €/ha en moyenne. L'augmentation des prix est surtout marquée en Corse du Sud (+17%), toutes zones confondues.

La Haute Corse connaît quant à elle, une baisse sensible de -2%, seule la zone de montagne affiche une évolution positive (+9%).

Pour la Corse du sud, le faible nombre de transactions ne permet pas de déterminer un prix moyen à l'hectare en zone littorale.

PRIX DES VIGNES

Prix €/ha Départements / Régions Appellation	2014			2013	Variation 2014 / 2013
	Mini	Maxi	Moyenne	Moyenne	
HAUTE CORSE					
AOC/AOP Calvi	18 000 €	22 000 €	20 000 €	20 000 €	0%
AOC/AOP Patrimoine / Cap Corse	25 000 €	30 000 €	28 000 €	28 000 €	0%
AOC/AOP Vins de Corse	13 000 €	17 000 €	15 000 €	15 000 €	0%
AOC/AOP Muscat du Cap Corse	22 000 €	26 000 €	25 000 €	25 000 €	0%
CORSE DU SUD					
AOC/AOP Ajaccio	16 000 €	20 000 €	19 000 €	19 000 €	0%
AOC/AOP Vins de Corse / Figari / Sartene / Porto-Vecchio	15 000 €	17 000 €	16 000 €	16 000 €	0%
CORSE					
Vins hors AOP	10 000 €	14 000 €	12 000 €	12 000 €	0%

Agreste : la statistique agricole



MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
DE L'AGROALIMENTAIRE
ET DE LA FORÊT

Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
Service Régional de l'Information Statistique et Economique
Forum du Fango- 8 Avenue Jean Zuccarelli - 20 200 BASTIA
Tél. : 04 95 51 86 10 - Mail : srise.draaf-corse@agriculture.gouv.fr
Publication en ligne : <http://agreste.agriculture.gouv.fr/en-region/corse>
ISSN : 1772-8169

Directeur régional : Yvan Lobjoit
Cheffe du SRISE : Cécile Delsol
Rédaction : R. Navari, E. Alfonsi - Composition : SRISE Corse
Impression : AIN - Ministère de l'Agriculture
Dépôt légal : à parution
AGRESTE 2015

Prix : 2 €