



Valeur vénale des terres agricoles en 2013

Le prix des vignes demeure stable, excepté une hausse dans les régions d'appellation Ajaccio et Patrimonio.
 Les prix des terres (+14%) et du maquis (+16%) progressent dans les deux départements.
 Au niveau régional, les surfaces vendues en terres et maquis augmentent de 19% en moyenne et ce de façon plus marquée en Corse du Sud.

LE PRIX D'UN HECTARE DE VIGNE

| Prix €/ha Départements / Régions Appellation | 2013 | | | 2012 Dominante | Variation 2013 / 2012 |
|--|----------|----------|-----------|-------------------|-----------------------------|
| | Mini | Maxi | Dominante | | |
| HAUTE CORSE | | | | | |
| AOC/AOP Calvi | 18 000 € | 22 000 € | 20 000 € | 20 000 € | 0% |
| AOC/AOP Patrimonio / Cap Corse | 25 000 € | 30 000 € | 28 000 € | 26 000 € | 8% |
| 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 € | 17 000 € | 12% |
| AOC/AOP Vins de Corse / Figari / Sartene / Porto-Vecchio | 15 000 € | 17 000 € | 16 000 € | 16 000 € | 0% |
| CORSE | | | | | |
| Vins hors AOP | 10 000 € | 13 000 € | 12 000 € | 10 000 € | 20% |

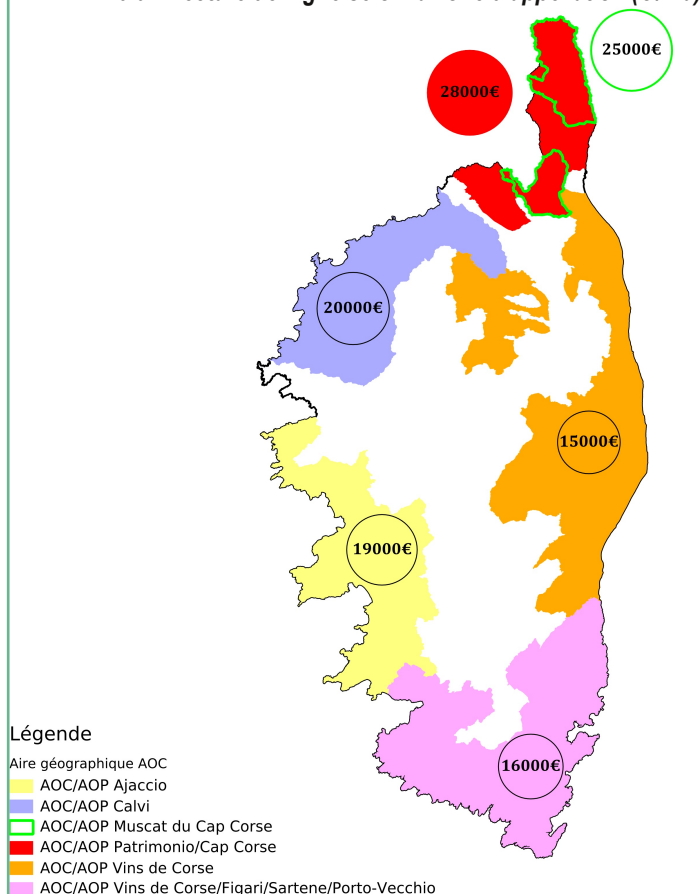
Deux appellations Ajaccio et Patrimonio affichent des prix à la hausse car ce sont des zones à forte valeur ajoutée. Le reste des appellations affiche une certaine stabilité par rapport à 2012.

Même si la part des surfaces en vignes dans la SAU de la région est relativement importante, le marché viticole reste limité, voire inexistant depuis plusieurs années. En effet, ces surfaces demeurent dans le patrimoine familial de l'exploitation ou entrent dans la constitution de structures de forme sociétaire.



La région Corse compte environ 6 170 ha de vignes. Les surfaces en production sont réparties en 2 750 ha en AOP, 3 050 ha en IGP et 370 ha sans indication géographique.
 Les surfaces restructurées, quant à elles sont de l'ordre de 220 ha en 2013 et de 600 ha sur les trois dernières années.

Prix d'un hectare de vigne selon la zone d'appellation (€/ha)



LE PRIX D'UN HECTARE DE TERRE

| Prix €/ha Départements / Région | 2013 | | | | 2012 Dominante | Variation 2013 / 2012 |
|------------------------------------|---------------|---------|----------|-----------|-------------------|--------------------------|
| | Nombre ventes | Mini | Maxi | Dominante | | |
| HAUTE CORSE | | | | | 3 760 € | 16% |
| Littoral | 62 | 550 € | 33 400 € | 5 700 € | 4 650 € | 23% |
| Coteaux | 65 | 1 000 € | 25 600 € | 3 700 € | 3 530 € | 5% |
| Montagne | 39 | 750 € | 15 300 € | 2 050 € | 1 900 € | 8% |
| CORSE DU SUD | | | | | 4 590 € | 5% |
| Littoral | 27 | 310 € | 39 000 € | 3 900 € | 4 280 € | -9% |
| Coteaux | 50 | 290 € | 38 900 € | 5 020 € | 4 300 € | 17% |
| Montagne | 19 | 475 € | 14 400 € | n.d. | n.d. | n.d. |
| CORSE | 262 | | | | 3 873 € | 14% |

n.d. : non diffusable

Les prix à l'hectare (dominante) sont en hausse dans les deux départements, avec une forte variabilité selon la localisation géographique des communes. Seules les terres du littoral en Corse du Sud voient leur valeur vénale marquer une baisse.

A noter que le faible nombre de transactions en zone de montagne ne permet pas d'estimer un prix à l'hectare dominant.

Pour le marché régional des terres labourables en 2013, on note une forte hausse du nombre de ventes (+55%) et un volume de surfaces échangées multiplié par trois par rapport à 2012.

LE PRIX D'UN HECTARE DE MAQUIS

Comme pour les terres, les prix à l'hectare (dominante) sont en hausse dans les deux départements et varient là aussi, selon la localisation géographique des communes.

A noter qu'en Corse du Sud, on observe d'une part une baisse de la valeur vénale en littoral et d'autre part, une forte augmentation en zone de coteaux.

Au niveau régional, on observe pour le maquis en 2013, une relative stabilité du nombre de ventes et des surfaces.

| Prix €/ha Départements / Région | Nombre ventes | 2013 | | | 2012 Dominante | Variation 2013/2012 |
|------------------------------------|---------------|-------|----------|-----------|-------------------|------------------------|
| | | Mini | Maxi | Dominante | | |
| HAUTE CORSE | | | | | 950 € | 12% |
| Littoral | 25 | 310 € | 15 000 € | 1 590 € | 1 280 € | 24% |
| Coteaux | 85 | 330 € | 12 600 € | 1 370 € | 1 160 € | 18% |
| Montagne | 71 | 100 € | 7 760 € | 820 € | 800 € | 2% |
| CORSE DU SUD | | | | | 1 250 € | 21% |
| Littoral | 19 | 490 € | 7 360 € | 1 500 € | 1 680 € | -11% |
| Coteaux | 59 | 200 € | 10 800 € | 1 890 € | 1 330 € | 42% |
| Montagne | 33 | 110 € | 6 850 € | 1 200 € | 1 050 € | 14% |
| CORSE | 292 | | | | 1 072 € | 16% |

LA SINGULARITE DU MARCHE FONCIER CORSE

Le marché foncier agricole corse présente la particularité d'offrir un volume d'échanges important, dominé par des transactions aux devenir non agricoles et aux surfaces faibles.

En 2013, la SAFER a transmis 1 578 transactions, équitablement réparties entre les deux départements et en légère baisse (-5%) par rapport à 2012.

Un grand nombre de ces transactions ne sont pas prises en compte dans l'étude car hors champ de l'enquête (Cf. méthodologie). Ainsi, 2/3 des notifications concernent des surfaces de moins d'un demi hectare.

Au final, 186 transactions sont retenues pour le marché agricole régional, soit une hausse de 7% par rapport à 2012.

Afin de tenir compte de l'étroitesse du marché et du faible volume des transactions, les résultats présentés sont basés sur une approche triennale (2011- 2012- 2013), soit 554 opérations. On observe qu'elles se répartissent équitablement entre les terres labourables et le maquis. On note aussi que 71% des échanges ont lieu en zones de littoral ou coteaux. Le marché agricole en zone de montagne est de moindre ampleur, surtout en Corse du Sud.

METHODOLOGIE

La valeur vénale des terres est une opération annuelle du service statistique (SRISE), réalisée à partir des notifications transmises par la SAFER.

1) Une évolution de la méthodologie permettant d'établir les prix à l'hectare a été actée en 2013. Cela peut expliquer les écarts entre les dominantes 2012 et 2013 citées dans les publications précédentes.

2) Sont exclues du champ de l'enquête :

- les surfaces de moins de 0,5 ha,
 - les vignes, les vergers, les bois et taillis, le bâti
- Ne sont pas pris 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 INSEE. 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 zones agricoles se trouvent, elles, en littoral.

4) Pour chaque zone géographique et à partir des ventes réalisées sur 3 ans, sont mentionnées :

- le prix minimal à l'ha et le prix maximal à l'ha observés sur une transaction,
- le prix à l'ha dominant : valeur autour de laquelle s'est effectué le plus grand nombre de ventes.

Agreste : la statistique agricole



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 Loboit
Cheffe du SRISE : Cécile Delsol
Rédaction : R. Navari, E. Alfonsi - Composition : SRISE Corse
Impression : DSP Communications
Dépôt légal : à parution
AGRESTE 2014

Prix : 2 €