



Agreste Haute-Corse

Août 2005

Enquête « valeur vénale des terres agricoles en 2004 »

Des prix orientés à la hausse

En 2004, le marché foncier a été particulièrement dynamique en Haute-Corse, avec une croissance des surfaces échangées et de la valeur des terrains. Le foncier à usage agricole a aussi bénéficié de ce contexte favorable. Les prix, après le repli de 2003, sont de nouveau orientés à la hausse.

Croissance du nombre de transactions tous usages confondus

Le nombre de transactions foncières notifiées à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER), a augmenté de 10% en 2004. Les surfaces mises à la vente en Haute-Corse, enregistrent une hausse de 30%, alors que le prix moyen se stabilise autour de 22 000 €/ha. Cette moyenne masque de très fortes disparités, amplifiées par l'éventuelle existence de

construction sur les terrains, ainsi que la finalité de l'acquisition.

Les achats avec un objectif **résidentiel** ou de **loisir** portent sur 10% des surfaces, mais représentent en valeur la moitié du marché foncier. Avec des superficies similaires, les achats en vue **d'aménagement**, en particulier routier, mobilisent 30% des financements. Le marché **forestier** est marginal. L'essentiel des surfaces échangées (75%), porte sur des terrains à usage **agricole**, soit 1 500 ha pour la Haute-Corse. Les prix des terres agricoles sont nettement plus bas que les valeurs rencontrées pour d'autres usages, la moyenne se situant à 10 000 €/ha.

Prix du foncier agricole à la hausse

Après une période de repli, les prix du foncier agricole sont globalement orientés à la hausse en 2004.

La progression du prix des terres labourables concerne essentiellement le littoral qui regroupe la moitié des ventes. L'augmentation est de 6%. Si l'évolution est moindre pour les zones de coteaux et de montagne, l'amplitude des prix s'élargit

Pour les prairies naturelles, la faiblesse du nombre de transactions ne permet pas de déterminer une tendance. Elle confirme l'atonie du

marché pour cette catégorie de surface.

Les valeurs des parcours sont en nette augmentation. Concernant l'ensemble des zones, cette croissance est particulièrement forte en montagne, où se situe l'essentiel des ventes.

Pour les vergers, la croissance des prix se concentre dans les coteaux. Elle est donc à prendre avec précaution dans la mesure où elle peut porter sur des vergers de nature différente. En effet la valeur d'une oliveraie n'est pas comparable à une plantation d'agrumes. Les données sur le littoral et la montagne semblent plutôt accréditer l'idée d'une relative stabilité des prix, quel que soit le type de verger.

Le nombre de transactions pour les vignes en appellation a chuté de moitié par rapport aux années précédentes. La crise viticole qui frappe durement certaines appellations du continent, induit un pessimisme ambiant chez les viticulteurs insulaires. Cette morosité se traduit par une réduction du nombre des ventes.

La seule baisse de prix concerne les vignes hors appellation. Cette évolution est néanmoins circonscrite aux zones de coteaux.

L'enquête sur la valeur vénale des terres est réalisée tous les ans par les services de statistique du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche. Elle estime la valeur des différentes natures de terres à vocation agricole de plus de 1 ha, libres à la vente. La source est essentiellement constituée des notifications transmises aux SAFER, qui font l'objet d'un retraitement pour tenir compte du champ de l'enquête. Les résultats de cette enquête annuelle sont publiés dans un arrêté au Journal Officiel.

VALEUR VENALE DES TERRES DE HAUTE-CORSE Nature des terres	Région (2)	Prix dominant (€/ha) (1)		Prix (€/ha) 2004		Evolution 2004/2003
		2003	2004	Minimum	Maximum	%
Terres labourables libres	Ensemble	4 620	4 840	///	///	5
	Littoral	5 000	5 300	2 100	8 500	6
	Coteaux	4 000	4 100	2 000	7 000	2
	Montagne	4 000	4 100	2 000	8 000	2
Prairies naturelles	Ensemble	1 760		///	///	
	Littoral	2 100	Nombre de transactions insuffisant			
	Coteaux	1 900				
	Montagne	1 350				
Vergers	Ensemble	6 690	7 140	///	///	7
	Littoral	9 500	9 500	4 000	15 000	0
	Coteaux	6 000	7 000	2 000	10 000	17
	Montagne	3 900	4 000	1 200	9 000	3
Vignes à vins AOC	Ensemble	14 000	14 000	///	///	0
	Littoral	Aucune transaction				
	Coteaux	14 000	14 000	9 500	25 000	0
	Montagne	Aucune transaction				
Vignes autres	Ensemble	8 370	7 740	///	///	- 8
	Littoral	9 000	9 000	7 000	14 000	0
	Coteaux	6 500	4 000	3 000	6 000	- 38
	Montagne	Aucune transaction				
Maquis, landes, parcours	Ensemble	740	860	///	///	16
	Littoral	1 000	1 100	500	2 000	10
	Coteaux	850	900	200	1 900	6
	Montagne	650	800	100	1 800	23

Note méthodologique:

(1) La dominante est la valeur autour de laquelle est effectuée le plus grand nombre de transactions.

(2) Les régions agricoles sont celles définies par l'INSEE et établies en fonction d'une même vocation agricole dominante. Dans le cas de la Corse, le principal critère retenu pour la classification est l'altitude moyenne de la commune. Le problème majeur tient dans l'implantation et la géographie des communes corses qui s'étendent de la montagne à la côte. Les communes ne pouvant être découpées dans le zonage des régions agricoles, certains cas sont litigieux. En effet, certaines communes sont classées en montagne puisque l'essentiel de leur territoire est en altitude. Mais les zones agricoles s'étendent sur le littoral de la commune. Ces cas peuvent être rencontrés pour les vergers ou la vigne, souvent présents en plaine orientale.