

L'enquête sur la valeur vénale des terres agricoles est menée chaque année par le Service statistique de la direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt, à partir de la liste des transactions du département notifiées par les notaires à la Safer. L'exploitation de ces informations et la prise en compte de l'avis d'utilisateurs institutionnels (notaires, experts) conduit à l'élaboration du barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles. Ce barème est publié par arrêté au journal officiel, conformément à la loi n°80.502 du 4 juillet 1980 d'orientation agricole.

La dominante est la valeur monétaire autour de laquelle est effectué le plus grand nombre de transactions pour une catégorie de terre donnée. Elle est exprimée en euros par hectare.

Les régions agricoles (« littoral », « coteaux », « montagne »), sont celles définies par l'Insee et utilisées depuis 1956. Pour la Corse, l'altitude moyenne de la commune était le principal critère retenu. Le problème majeur tient dans l'implantation et la géographie des communes corse qui s'étendent de la montagne à la côte. Les communes ne pouvant être découpées dans le zonage des régions agricoles, certains cas peuvent être litigieux : une commune classée en zone de montagne, puisque l'essentiel de son territoire est situé en altitude, peut avoir des zones agricoles sur sa partie littorale.

Adresses utiles

Direction régionale et départementale de l'agriculture et de la forêt

Immeuble " Le Solférino " 8, cours Napoléon
BP 309 20176 Ajaccio Cedex
Tél: 04 95 51 86 00
Service départemental d'économie agricole
"Information sur les fermages"
Tél: 04 95 51 86 63

SAFER de Corse-du-Sud

Rue Nicolas Peraldi
Résidence Pauline Bonaparte
20 090 Ajaccio
Tél: 04 95 20 45 21

Direction régionale et départementale de l'agriculture et de la forêt de Corse.

Service départemental de statistique agricole

BP 309 20176 Ajaccio Cedex
Tel : 04 95 51 86 33 - Fax : 04 95 51 12 88
e-mail : sdsa.ddaf2a@agriculture.gouv.fr

Directeur de la publication : Alain Denechaud
Rédacteur en chef : Emilia Etienne
Composition & photomontage : Patrice Crocis
Photos : SDSA 2A
Impression : Imprimerie Daroux
Dépôt légal : A parution
ISBN : 2-11-091238-3



Barème 2004 en €/ha	Prix dominant	Prix minimum	Prix maximum
Terres labourables 21 transactions, 66 ha échangés en 2003	3 280 €	960 €	11 610 €
Prairies 24 transactions, 93 ha échangés en 2003	1 950 €	770 €	12 440 €
Maquis et parcours 45 transactions, 355 ha échangés Commune de coteaux Commune de montagne en 2003	770 € 650 € 820 € 750 €	80 € 80 € 120 € 100 €	8 840 € 7 640 € 8 550 € 5 070 €
Vergers 2002-2004 21 transactions, 42 ha échangés en 2003	2 420 €	770 €	6 070 €
Bois & taillis 2004 13 transactions, 167 ha échangés en 2003	1 540 €	80 €	8 450 €
	1 510 €	100 €	5 330 €

Juin 2005

Le prix des terres agricoles en Corse-du-Sud

2004



En Corse-du-Sud, meilleure valorisation des surfaces agricoles à fort potentiel et baisse de l'ensemble des transactions agricoles en 2004.

Le prix des terres labourables augmente

Pour la première fois depuis 5 ans, le prix des terres labourables a augmenté d'environ 10% par rapport à 2003. La hausse est plus sensible en coteaux : le prix évolue de 2 200 €/ha à 2 540 €/ha, soit 15% de plus.



Davantage de surfaces échangées en coteaux

Les prix couramment pratiqués en prairies et parcours restent relativement stables par rapport à 2003 avec respectivement une hausse de 1 % et 3 %.

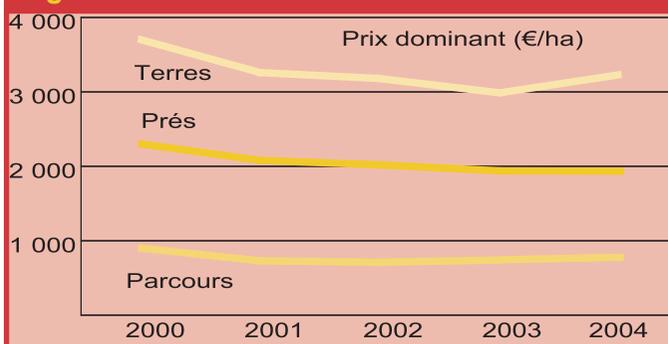
Marché foncier rural de la Corse-du-Sud 2004 :

Maintien de la part des transactions agricoles.

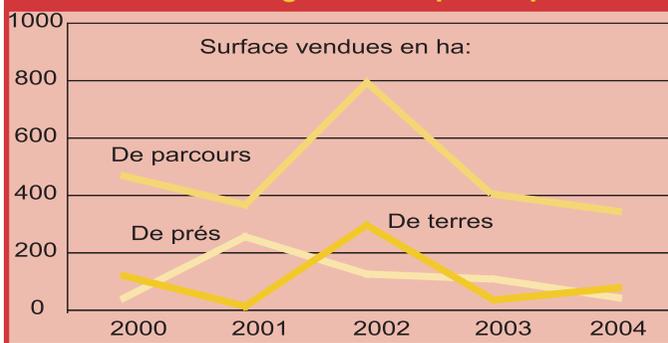
En 2004, 830 transactions de plus de 1 000 m² ont été enregistrées en Corse-du-Sud, soit, une diminution de 10% par rapport à 2003. La part des cessions agricoles est de 13%, comme l'an dernier, et représente 111 actes de ventes.

La surface totale échangée diminue de 1 930 ha en 2003 à 1 620 ha, soit -16%. La partie agricole qui représentait 55% des superficies vendues en 2002 passe en 2003 et 2004 à 42% et 44%.

Augmentation des terres labourables...



... et moins d'échanges en maquis et parcours.



Source :SDSA 2A

Diminution de la quantité des surfaces vendues en parcours

Après une année de transactions intensive en 2002 (près de 800 ha), les échanges de superficies en parcours baissent fortement en 2003 (environ 410 ha, soit moitié moins) et 2004 (360 ha, soit 15% de moins par rapport à l'année précédente).

Les autres catégories de terres, du fait des faibles volumes échangés, subissent de fortes variations d'une année sur l'autre (- 40% pour les terres et + 50% pour les prés, par rapport à 2003).

L'essentiel des transactions concerne les communes de coteaux et de montagne et représente environ 80 à 85% des échanges. Beaucoup de prés sont échangés en coteaux, signe de l'activité économique agricole dans ce type de zone. Un transfert de ces surfaces s'est effectué, depuis 2000, des petites exploitations familiales vers les plus professionnelles permettant ainsi de consolider l'équilibre économique de ces structures. Paradoxalement, ce sont surtout des surfaces à faible potentiel (maquis, parcours) qui sont vendues en littoral.

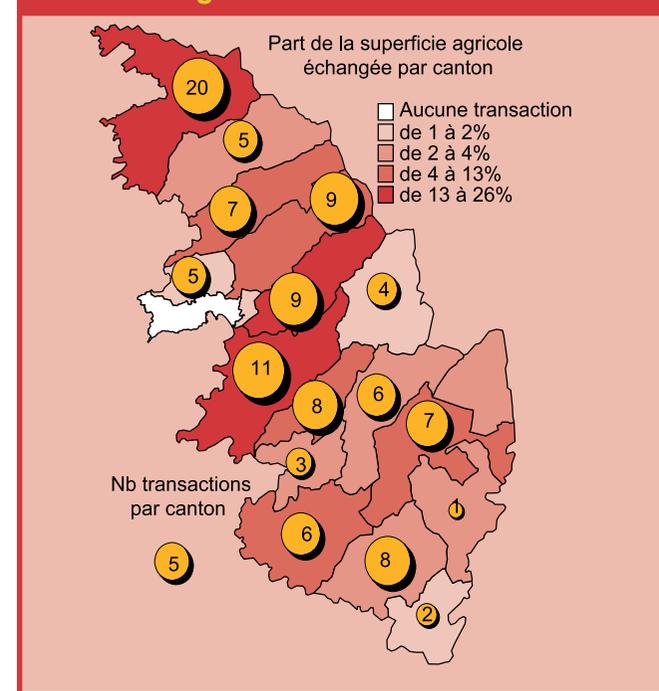
La moitié nord du département concentre une grande partie des échanges

L'essentiel des ventes s'est déroulé dans un territoire allant du Taravo à l'extrémité nord du département.

Les 2/3 de l'ensemble des terrains agricoles y ont été échangés et plus des 3/4 des surfaces, soit 525 ha pour 708 ha au total.

Les cantons des Deux-Sevi et de Santa-Maria-Sicché représentent à eux deux près de la moitié des surfaces vendues en 2004 et près d'une transaction sur 3.

Des échanges essentiellement dans le nord



Source : SDSA 2A

Et la location ...

Source : SEA 2A

Valeur locative des baux ruraux de 9 ans en 2004

En €/ha		Littoral	Coteaux	Htes vallées
Terres labourables	Mini	80,58 €	60,44 €	40,29 €
	Maxi	201,45 €	161,16 €	120,88 €
Prés fauchables	Mini	80,58 €	60,44 €	40,29 €
	Maxi	161,16 €	141,02 €	90,65 €
Prés non fauchables	Mini	60,44 €	30,22 €	20,16 €
	Maxi	120,88 €	80,58 €	60,44 €
Parcours	Mini	10,06 €	10,06 €	10,06 €
	Maxi	45,78 €	40,29 €	40,29 €

Conformément à la réforme de la politique agricole commune, le prix des baux ruraux est désormais indexé sur un indice départemental des fermages publié dans un arrêté de la préfecture entre le 1^{er} août et le 1^{er} octobre.