



## Valeur vénale des terres agricoles en 2011

Les surfaces échangées diminuent, mais les prix augmentent de 10 % en moyenne  
 Le prix des terres labourables et du maquis progresse dans les deux départements  
 Le prix des vignes quant à lui, après une forte hausse en 2010 affiche une stabilité

L'estimation du prix des terres agricoles est établie à partir de l'ensemble des notifications des projets de vente que les notaires sont tenus d'adresser à la Société d'Aménagement Foncier d'Établissement Rural (SAFER) de Corse. En 2011, le nombre de notifications est sensiblement identique à celui de l'année précédente (1 779 contre 1 832 en 2010). Par contre, les surfaces mises en vente sont en baisse de 15 % avec 2 648 ha contre 3 152 ha auparavant, respectivement 1 480 ha en Corse-du-Sud et 1 168 ha en Haute-Corse. Tous les prix à l'exception de ceux des vignes sont établis sur la base des valeurs de ces transactions et reflètent ainsi l'état du marché.

A partir du fichier initial de 2011, certaines transactions n'ont pas été retenues :

- celles concernant des surfaces inférieures au seuil de 0,5 ha (soit 1 284), afin de ne conserver que celles à usage agricole.
- les 296 opérations concernant des valeurs hors champ (vignes, vergers, bâtiments, bois et taillis) ou relatives à des valeurs aberrantes (prix exorbitants).

En cohérence avec les années précédentes et afin de pallier le faible nombre de transactions annuelles, on considère les prix sur les 3 années écoulées.

Le fichier d'étude, permettant d'établir le prix du maquis et des terres labourables de l'année 2011, comporte donc 199 ventes, qui représentent 627 ha en Haute-Corse et 646 ha en Corse-du-Sud auxquels sont ajoutés les dossiers 2009 et 2010, soit un fichier d'étude triennal de 624 dossiers pour 4 214 ha.

Un classement selon l'altitude moyenne de la commune permet d'établir un prix moyen par petite région Insee (littoral = moins de 100 m, coteaux = 100 à 450 m, montagne = 450 m et plus). Pour satisfaire à la demande des usagers, les valeurs ont été classées par département afin d'affiner la grille de lecture.

### VALEUR VENALE DES TERRES LABOURABLES

	2011			2010	Variation
	Mini	Maxi	Dominante	Dominante	
<b>HAUTE CORSE</b>					
Littoral corse	1 400 €	24 000 €	5 800 €	5 200 €	+ 12 %
Coteaux corses	1 000 €	21 500 €	4 900 €	4 450 €	+ 10 %
Montagne corse	500 €	14 500 €	3 550 €	3 500 €	+ 1 %
<b>CORSE DU SUD</b>					
Littoral corse	3 500 €	20 000 €	4 900 €	4 550 €	+ 8 %
Coteaux corses	2 000 €	19 000 €	4 800 €	4 600 €	+ 4 %
Montagne corse	1 900 €	10 500 €	3 300 €	3 000 €	+ 10 %

Les prix sont déclinés en €/ha

## VALEUR VENALE DU MAQUIS

	2011			2010	Variation
	Mini	Maxi	Dominante	Dominante	
<b>HAUTE CORSE</b>					
Littoral corse	600 €	6 000 €	1 650 €	1 500 €	+ 10 %
Coteaux corses	350 €	5 500 €	1 400 €	1 300 €	+ 8 %
Montagne corse	300 €	5 000 €	1 100 €	1 050 €	+ 5 %
<b>CORSE DU SUD</b>					
Littoral corse	600 €	5 300 €	1 750 €	1 600 €	+ 9 %
Coteaux corses	500 €	5 000 €	1 600 €	1 550 €	+ 3 %
Montagne corse	450 €	4 000 €	1 550 €	1 500 €	+ 3 %

Les prix sont déclinés en €/ha

Depuis quatre ans, l'élaboration de la valeur vénale des vignes s'effectue en collaboration étroite avec les services de la SAFER et tient compte des régions d'implantation. Contrairement au maquis et aux terres labourables, vu le faible nombre de transactions, les prix des vignes sont estimés à dire d'experts.

Les prix sont déclinés en €/ha

## VALEUR VENALE DES VIGNES AOC/AOP et hors AOP

	2011			2010	Variation
	Mini	Maxi	Dominante	Dominante	
<b>Vins en AOC/AOP</b>					
<b>HAUTE CORSE</b>					
Calvi	15 000 €	20 000 €	18 000 €	18 000 €	0 %
Patrimoine / Cap Corse	20 000 €	30 000 €	25 000 €	25 000 €	0 %
Vins de Corse	10 000 €	15 000 €	13 000 €	13 000 €	0 %
Muscato du Cap Corse	20 000 €	25 000 €	22 000 €	22 000 €	0 %
<b>CORSE DU SUD</b>					
Ajaccio	13 000 €	18 000 €	15 000 €	15 000 €	0 %
Vins Corse Figari / Sartène / Porto Vecchio	13 000 €	18 000 €	15 000 €	15 000 €	0 %
<b>Vins hors AOP</b>					
Région Corse			8 000 €	8 000 €	0 %

Les prix sont déclinés en €/ha

### Note méthodologique

La dominante est la valeur autour de laquelle est effectué le plus grand nombre de transactions.

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, par exemple, peuvent être rencontrés pour la vigne en plaine orientale. L'enquête sur la valeur vénale des terres est réalisée tous les ans par les services de statistique du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Pêche. Elle estime la valeur des différentes natures de terres à vocation agricole de plus de 0,5 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. L'étude des données porte sur les notifications des 3 dernières années. Les résultats de cette enquête annuelle sont publiés dans un arrêté au Journal Officiel.