



Valeur vénale des terres agricoles en 2017

Après 4 années de baisse en Corse, la valeur vénale des terres libres de plus de 50 ares se stabilise en 2017 autour de 4 630 €/ha. La valeur des surfaces en herbe progresse de 13% par rapport à 2016 pour atteindre 2 690 €/ha. Quant au marché des vignes, il reste très peu actif.

LE MARCHÉ FONCIER AGRICOLE

Un marché restreint et surtout inégalement réparti

En 2017, le marché foncier agricole régional porte sur 674 ventes en terres et landes contre 622 en 2016. Ces ventes représentent une superficie de 4 565 ha en hausse de 13% par rapport à l'année précédente.

Avec un total de 15,399 millions d'euros, la valeur des transactions progresse de 20%.

Le marché reste marqué par de fortes amplitudes selon les petites régions agricoles du fait de l'offre foncière répartie de façon inégale entre ces zones.

En outre la diversité du territoire occasionne des évolutions qui peuvent

demeurer fortes d'une année sur l'autre même en moyenne triennale.

Le nombre de transactions est en hausse dans les deux départements. **Le marché de la Haute-Corse reste le plus actif mais la Corse du Sud enregistre la plus forte progression en terme de ventes (+13%).**

Les surfaces échangées progressent respectivement de 9% en Haute-Corse et de 18% en Corse du Sud.

Globalement en 2017 au niveau régional, 69% des surfaces échangées se situent dans les communes en coteaux(42%) ou en littoral (27%).

Près de 59% des transactions concernent des surfaces en herbe.

Les ventes en terres régressent de 4 points par rapport à l'an passé. En 2017, plus de la moitié des terrains sont acquis par des agriculteurs en Haute-Corse contre 43% en Corse du Sud.

Dans l'ensemble, le marché foncier agricole poursuit sa progression. **En 5 ans, il enregistre des hausses marquées** du volume de transactions (+21%) et des surfaces échangées (+46%) soit 1 445 ha de plus. En valeur, le marché progresse de 22%.

PRIX DES SURFACES EN HERBE

Progression de la valeur des surfaces en herbe

Départements / Région	Nombre ventes	2017			2016	Evolution 2017/2016
		Mini	Maxi	Moyenne pondérée	Moyenne pondérée	
CORSE DU SUD				3 110 €	2 460 €	26 %
Littoral corse	25	410 €	25 120 €	4 440 €	4 760 €	-7 %
Coteaux corses	83	310 €	40 800 €	2 890 €	2 280 €	27 %
Montagne corse	51	560 €	21 730 €	2 890 €	1 900 €	52 %
HAUTE CORSE				2 400 €	2 340 €	3 %
Littoral corse	30	90 €	23 040 €	6 080 €	5 930 €	3 %
Coteaux corses	98	310 €	17 325 €	3 210 €	2 970 €	8 %
Montagne corse	109	190 €	13 490 €	1 380 €	1 410 €	-2 %
CORSE		396		2 690 €	2 390 €	13 %

Entre 2016 et 2017, le prix des surfaces en herbe pour la région (**2 690 €/ha**) est en hausse de 13% avec une variabilité départementale allant de +26% en Corse-du-Sud à +3% en Haute-Corse.

Sur 5 ans, le prix moyen pour la région a progressé de 30%.

En 2017, plus de 2/3 des transactions concernent des petites parcelles de moins de 5 ha et 18% des parcelles de plus de 10 ha.

Les prix maximum sont des prix de convenance concernant quelques ventes de petites superficies.

METHODOLOGIE

La valeur vénale des terres agricoles est une opération annuelle du service statistique (SRISE), réalisée à partir des notifications de projets de vente transmises par la SAFER. Il s'agit de terres libres à la vente c'est-à-dire non occupées par un locataire.

Compte tenu du faible nombre de transactions, l'étude prend habituellement en compte les ventes des 3 dernières années (étude triennale).

Les prix sont les prix moyens, pondérés par la surface de chaque transaction.

1) Une visualisation des parcelles par photos aériennes est réalisée pour vérifier la nature du couvert végétal indiquée sur les actes de vente. Cet élément déterminant pour la valeur vénale des terres agricoles, est souvent erroné du fait de l'obsolescence du cadastre.

2) Sont exclus du champ de l'étude :

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

Sont également écartées 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 la nature du sol (terres ou surfaces en herbe) par petites régions agricoles INSEE (PRA) : Littoral corse (< 100 m), Coteaux corses (100 à 450 m), Montagne corse (> 450 m). 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.

Ainsi, même si la majorité du territoire communal est en altitude, les surfaces échangées peuvent se situer en littoral.

4) Pour chaque zone géographique figurent :

- **le prix minimal à l'ha** : moyenne pondérée des prix les plus bas (premier décile)
- **le prix maximal à l'ha** : moyenne pondérée des prix les plus élevés (dernier décile),
- **le prix moyen à l'ha** pondéré par la surface concernée.

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

PRIX DES TERRES LABOURABLES

La valeur des terres se stabilise

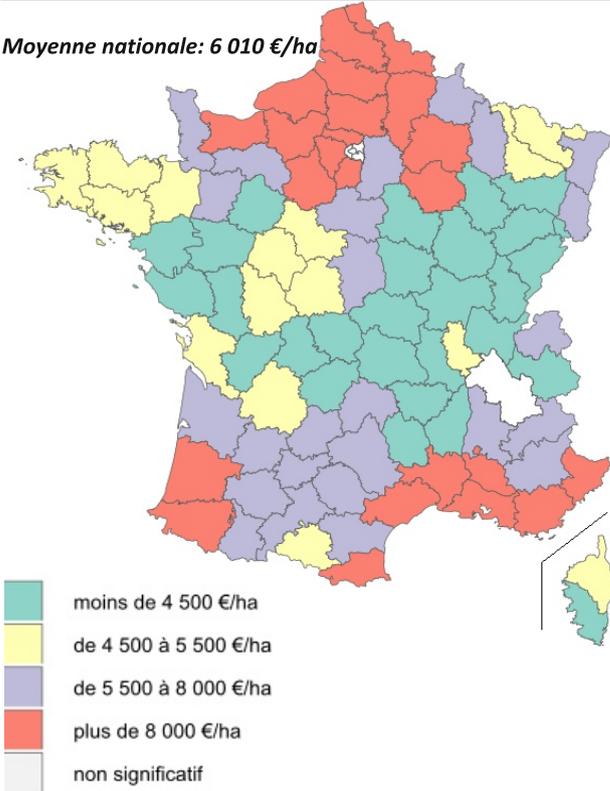
Pour la région, le prix moyen d'un hectare de terre libre de plus de 50 ares (4 630 €/ha) est stable en 2017 par rapport à 2016, avec toujours une variabilité départementale allant de +5% en Corse-du-Sud (4 480 €/ha) à -1% en Haute-Corse (4 650 €/ha).

Il se situe bien en deçà du prix moyen métropolitain qui s'établit à 6 010 €/ha (moyenne triennale). Il demeure parmi les moins chers de France. Ainsi, la Corse se positionne au 3ème rang des régions ayant la valeur vénale des terres la plus faible après la Bourgogne-Franche-Comté et les Pays de la Loire.

En 2017, plus de 70% des transactions concernent des petites parcelles de moins de 5 ha et 14% des parcelles de plus de 10 ha.

Prix moyen (€/ha) des terres libres non bâties par département

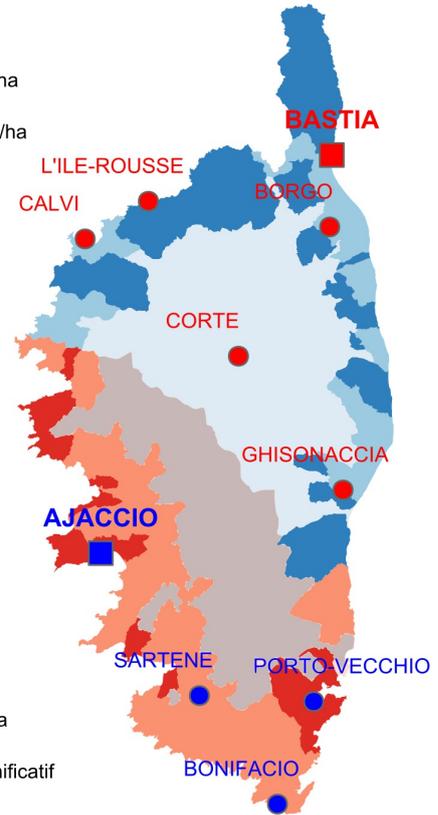
Moyenne nationale: 6 010 €/ha



Prix moyen (€/ha) des terres par département et petite région agricole

Prix moyen en 2B

Côteaux: 6 450 €/ha
Littoral: 4 100 €/ha
Montagne: 3 210 €/ha



Prix moyen en 2A

Côteaux: 3 750 €/ha
Littoral: 6 100 €/ha
Montagne: non significatif

Prix €/ha	2017				2016	Evolution 2017/2016	
	Départements / Région	Nombre ventes	Mini	Maxi	Moyenne pondérée		
CORSE DU SUD				4 480 €		4 280 €	5 %
Littoral corse	34	1 970 €	27 290 €	6 100 €	6 100 €	0 %	
Coteaux corses	53	555 €	43 700 €	3 750 €	3 460 €	8 %	
Montagne corse	14	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
HAUTE CORSE				4 650 €		4 710 €	-1 %
Littoral corse	90	930 €	27 760 €	4 100 €	4 300 €	-5 %	
Coteaux corses	52	710 €	30 630 €	6 450 €	6 000 €	8 %	
Montagne corse	35	690 €	25 110 €	3 210 €	3 730 €	-14 %	
CORSE	278			4 630 €	4 650 €	0 %	

n.d. : non diffusable, car moins de 20 transactions sur les 3 dernières années

Prix €/ha	2017			2016	Evolution 2017 / 2016
	Départements / Régions Appellation	Mini	Maxi	Prix moyen	
HAUTE CORSE					
AOC/AOP Calvi	17 000 €	20 000 €	18 000 €	25 000 €	-28 %
AOC/AOP Patrimoine/Cap Corse	35 000 €	42 000 €	40 000 €	40 000 €	0 %
AOC/AOP Vins de Corse	10 000 €	17 000 €	15 000 €	15 000 €	0 %
AOC/AOP Muscat du Cap Corse	20 000 €	40 000 €	30 000 €	35 000 €	-14 %
CORSE DU SUD					
AOC/AOP Ajaccio	20 000 €	30 000 €	25 000 €	20 000 €	25 %
AOC/AOP Vins de Corse /Figari /Sartene /Porto-Vecchio	20 000 €	30 000 €	25 000 €	25 000 €	0 %
CORSE					
Vins IGP et sans IG	10 000 €	15 000 €	14 000 €	14 000 €	0 %

PRIX DES VIGNES

Un marché des vignes atone

En 2017 comme en 2016, le marché des vignes n'affiche quasiment aucune vente.

Les rares transactions s'effectuent surtout dans un cadre familial sur de petites surfaces, ou encore pour régulariser certaines situations foncières vis à vis des communes.

Agreste : la statistique agricole

 Libérés • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt Service Régional de l'Information Statistique et Economique (Srise) Forum du Fango- 8 Avenue Jean Zuccarelli - 20 200 BASTIA Tél. : 04 95 51 86 10 - Mail : srise.draaf-corse@agriculture.gouv.fr	Directeur de publication : Jacques Parodi Rédactrice en chef : Cécile Delso Rédaction et composition : E. Alfonsi, X. Faure, C. Ritouet Impression : AIN - M.A.A. Dépôt légal : à parution ISSN : 1772-8169
	MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE L'ALIMENTATION	Publication en ligne: http://agreste.agriculture.gouv.fr/en-region/corse