



Valeur vénale des terres agricoles en 2012

Les surfaces échangées sont stables et réparties équitablement dans les deux départements.
Le prix des terres labourables (+8%) et du maquis (+4%) progresse dans les deux départements.
Le prix des vignes augmente dans toutes les zones viticoles.

Note méthodologique

L'enquête sur la valeur vénale des terres est réalisée tous les ans par les services de la statistique du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt. Elle permet d'estimer la valeur des différentes natures de terres à vocation agricole de plus de 0.5 ha, libres à la vente.

Pour la région, la source est constituée des notifications transmises par les notaires à la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural de la Corse (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, à l'exception des vignes dont les prix sont estimés à dire d'expert.

En 2012, le nombre de notifications enregistré par la SAFER est en baisse sensible par rapport à l'année précédente (1 663 contre 1 779 en 2011). Toutefois, les surfaces mises en vente sont stables avec 2 722 ha contre 2 710 ha auparavant, dont 1 380 ha en Corse-du-Sud et 1 342 ha en Haute-Corse.

Des transactions de l'année 2012, considérées hors champ de l'enquête, ont été supprimées :

- celles concernant des surfaces de moins de 0,5 ha (soit 67% des notifications),
- celles relatives aux vignes, vergers, bâtiments, bois et taillis,
- celles pour lesquelles le prix à l'hectare est anormalement élevé pour un usage agricole,
- celles non destinées à un usage agricole : terrain à bâtir, espace de loisir, protection de l'environnement ... ,
- celles acquises par des sociétés non agricoles, des établissements publics ...

A l'issue de ces traitements, seules 173 transactions ont été retenues au titre de l'année 2012. Elles représentent 843 ha pour l'ensemble de la région, dont 568 ha en Haute-Corse et 275 ha en Corse-du-Sud.

En cohérence avec les années précédentes et afin de pallier le faible nombre de transactions annuelles, les prix des 3 dernières années sont pris en compte. *In fine* l'étude triennale 2010-2012, permettant d'établir le prix des terres labourables et du maquis, comporte 560 ventes pour une surface de 3 385 ha.

Les prix sont ventilés par petites régions agricoles, dont les critères sont définis par l'INSEE d'après l'altitude moyenne de la commune (Littoral = moins de 100 m, Coteaux = 100 à 450 m, Montagne = 450 m et plus).

Le problème majeur tient dans l'implantation et la géographie des communes corses qui s'étendent de la montagne à la côte. Ainsi, 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.

Pour satisfaire à la demande des usagers, les valeurs ont également été classées par département afin d'affiner la grille de lecture.

Pour chaque zone géographique, trois valeurs sont mentionnées :

- le prix minimal de vente observé sur une transaction,
- le prix maximal de vente constaté sur une transaction,
- le prix dominant qui représente la valeur autour de laquelle s'est effectué le plus grand nombre de transactions.

VALEUR VENALE DES TERRES LABOURABLES

	2012			2011	Variation 2012/2011
	Mini	Maxi	Dominante	Dominante	
HAUTE CORSE			5 500 €	5 080 €	+ 8%
Littoral corse	1 600 €	28 000 €	6 300 €	5 800 €	+ 9%
Coteaux corses	1 200 €	25 000 €	5 400 €	4 900 €	+ 10%
Montagne corse	800 €	16 000 €	3 650 €	3 550 €	+ 3%
CORSE DU SUD			5 120 €	4 730 €	+ 8%
Littoral corse	2 700 €	30 000 €	5 500 €	4 900 €	+ 12%
Coteaux corses	2 300 €	25 000 €	5 100 €	4 800 €	+ 6%
Montagne corse	2 000 €	12 000 €	3 500 €	3 300 €	+ 6%
CORSE			5 448 €	5 032 €	+ 8%

Les prix sont déclinés en €/ha

VALEUR VENALE DU MAQUIS

	2012			2011	Variation 2012/2011
	Mini	Maxi	Dominante	Dominante	
HAUTE CORSE			1 290 €	1 240 €	+ 4%
Littoral corse	600 €	7 000 €	1 700 €	1 650 €	+ 3%
Coteaux corses	400 €	6 500 €	1 450 €	1 400 €	+ 4%
Montagne corse	350 €	5 000 €	1 150 €	1 100 €	+ 5%
CORSE DU SUD			1 670 €	1 600 €	+ 4%
Littoral corse	600 €	7 000 €	1 800 €	1 750 €	+ 3%
Coteaux corses	550 €	6 000 €	1 700 €	1 600 €	+ 6%
Montagne corse	500 €	5 000 €	1 600 €	1 550 €	+ 3%
CORSE			1 445 €	1 386 €	+ 4%

Les prix sont déclinés en €/ha

VALEUR VENALE DES VIGNES AOC/AOP et hors AOP

Depuis cinq 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, les prix des vignes sont estimés à dire d'experts. En effet, le marché viticole est anecdotique voire inexistant, malgré les 6 000 ha de vignes présents sur la région Corse.

	2012			2011	Variation 2012/2011
	Mini	Maxi	Dominante	Dominante	
HAUTE CORSE					
AOC/AOP Calvi	18 000 €	22 000 €	20 000 €	18 000 €	+ 11%
AOC/AOP Patrimonio / Cap Corse	24 000 €	28 000 €	26 000 €	25 000 €	+ 4%
AOC/AOP Vins de Corse	13 000 €	17 000 €	15 000 €	13 000 €	+ 15%
AOC/AOP Muscat du Cap Corse	22 000 €	26 000 €	25 000 €	22 000 €	+ 14%
CORSE DU SUD					
AOC/AOP Ajaccio	16 000 €	18 000 €	17 000 €	15 000 €	+ 13%
AOC/AOP Vins de Corse Figari / Sartène / Porto Vecchio	15 000 €	17 000 €	16 000 €	15 000 €	+ 7%
CORSE					
Vins hors AOP	10 000 €	12 000 €	10 000 €	8 000 €	+ 25%

Les prix sont déclinés en €/ha