

DRAAF DE CORSE

Direction régionale de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt de Corse

**NOTE SUR LE FONCIER AGRICOLE EN CORSE
MAI 2016**

I Occupation du sol

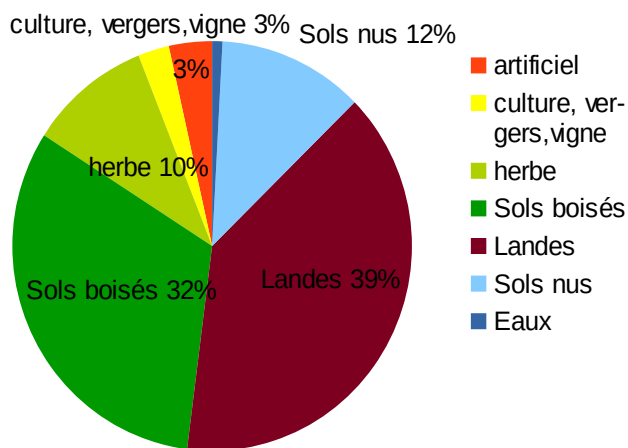
Avec 72 % de la surface régionale (871 675 ha) en bois, landes ou maquis, la Corse est avant tout une région avec des espaces naturels importants. La partie dédiée exclusivement à l'agriculture (108 000 ha en herbe, cultures) est limitée à 12 % du territoire mais il faut y rajouter une part des espaces naturels utilisés pour un élevage extensif très présent.

La surface déclarée à la PAC, du même ordre de grandeur, est légèrement plus faible car la déclaration n'est pas obligatoire.

Surface en ha

Utilisation	SAA 14	PAC 2014
Vignes et vergers	13 435	10 703
Prairie permanente et parcours	137 630	136 620
Terres cultivées	12 091	8 076

Occupation du sol en surface (MAAF-terruti-2014)



Ainsi, au final, la surfaces agricole utilisée des exploitations s'élève à 163 000 ha (DRAAF-SAA 2014) sans compter la surface d'estives collectives estimées à 136 000 ha. (SAA-2014).

Mais c'est aussi la région ayant le plus faible taux de surfaces artificialisées avec moins de 4 %, comparé à la moyenne française de 9 %. Elle se situe cependant à hauteur des autres départements français de montagne.

Depuis 2001, l'urbanisation s'est accélérée avec une progression annuelle des surfaces bâties passant de 1,14 % (période 94-2001) à 1,4 % sur la période 2001-2011; la Corse se classe ainsi en seconde position par rapport à ce critère d'évolution. Ceci est dû au département de Corse du Sud, premier département français selon le même critère avec un taux avoisinant 2 % d'augmentation par an et double de celui de Haute Corse. La grande différence d'urbanisation en Corse entre la montagne et le littoral rend les comparaisons avec les autres régions difficiles et nécessite une analyse spécifique de l'urbanisation en Corse. (voir carte en annexe 1)

II Les caractéristiques du foncier en corse :

La maîtrise du foncier agricole est une condition indispensable à la préservation des activités agricoles et au développement des exploitations.

En Corse, le développement de l'agriculture au cours de l'histoire, a été différent en montagne et en plaine . Cette dualité a abouti à une situation foncière particulière dans chaque zone :

- **Les zones de plaine** longtemps inexploitées à cause de la malaria ont été mises en valeur notamment dans les années 70 avec l' action de la SOMIVAC. Ce développement a touché la plaine orientale essentiellement mais aussi la Balagne ou la plaine de Figari. Des propriétés avec un foncier structuré se sont créées. Le revenu dégagé par la viticulture ou l' arboriculture a permis de maintenir globalement une exploitation de ces surfaces planes et irriguées. La part en propriété (60%)

y est plus forte que dans l' élevage (20%) et est stable entre les deux derniers recensements de l' agriculture.

Le danger pour l' agriculture est l' urbanisation galopante dans ces secteurs qui laisse miroiter aux propriétaires que leurs terres vont devenir constructibles. L' absence de plan local d' urbanisme dans de nombreuses communes du littoral aggrave cette situation. Ainsi, des propriétaires non exploitants, laissent en friches leur terrain en attendant une vente de leur parcelle en terrain constructible. D' autres parcelles fourragères sont louées sous forme précaires.

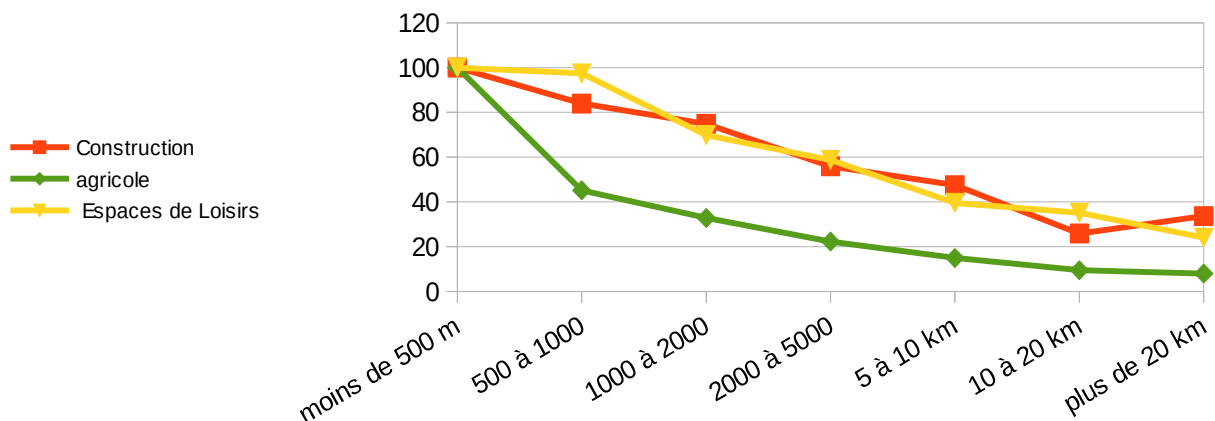
Cette spéculation immobilière confère aux biens agricoles (terrains et bâtiments) des valeurs sans rapport avec le revenu agricole qu'ils peuvent générer et compromettent les achats par agrandissement ou installation.

Le prix des terres : La valeur vénale du prix des terres agricoles (DRAAF-SRISE) s' établit en 2014 à 6500 euros pour des terres labourables et 2200 euros pour des surfaces enherbées. D' autres analyses (DRAAF-2015-Source DIA SAFER) montrent que le prix varie fortement selon la distance à la mer : si cela paraît compréhensible pour des terrains à bâtir, l' effet sur les terres agricoles est plus surprenant car on compare des terres ayant des qualités agronomiques similaires . Cette variation de prix est déconnectée de la rentabilité économique agricole mais la pression de l' urbanisation et du tourisme fait monter le prix, avec un changement toujours possible de la destination du terrain.

Pour les terres agricoles, l' effet est très marqué sur les premiers 500 mètres avec un prix qui augmente de 50 %. Aussi, si l' on compare les prix en excluant cette zone très proche de la mer, on a une évolution similaire du prix que ce soit pour les terres constructibles, les espaces de loisirs (terrains de moins de 1 ha achetés par les non agriculteurs) ou les terres agricoles : **un prix divisé par cinq en allant de la mer vers la montagne** . Pour les parcelles classées en landes, l' évolution est moins régulière selon la distance.

Les terres agricoles sont en grande majorité (84 % des ventes de ce type) achetées par des personnes résidant en Corse. Ce taux est plus faible (63%) pour les terres constructibles avec de plus une part de 30 % achetée par des sociétés immobilières ayant le siège en Corse et dont une partie sera utilisée pour le tourisme.

Indice d' evolution du prix des terres selon la distance à la mer



- **les zones de piemont et à fortiori de montagne** ont été exploitées jusqu' à l' entre-deux guerres par une population nombreuse. L' ensemble des travaux était effectué à la main et les récoltes évacuées par des chemins muletiers. La mécanisation de l' agriculture sur le continent a permis de produire à un moindre coût, provoquant en Corse un abandon des cultures. Les quelques éleveurs restants n' ont pas pu entretenir l' ensemble des territoires dont les paysages se sont refermés.

D' autre part, malgré la loi MIOT (voir encadré), l' absence de traitement des successions depuis plusieurs générations aboutit à un désordre foncier, caractérisé par une part importante de propriétaires ayant plus de 100 ans : ainsi 200 000 ha , soit plus de 50 % de la surface détenue par des particuliers, appartiennent à des personnes centenaires pour la plupart décédées .

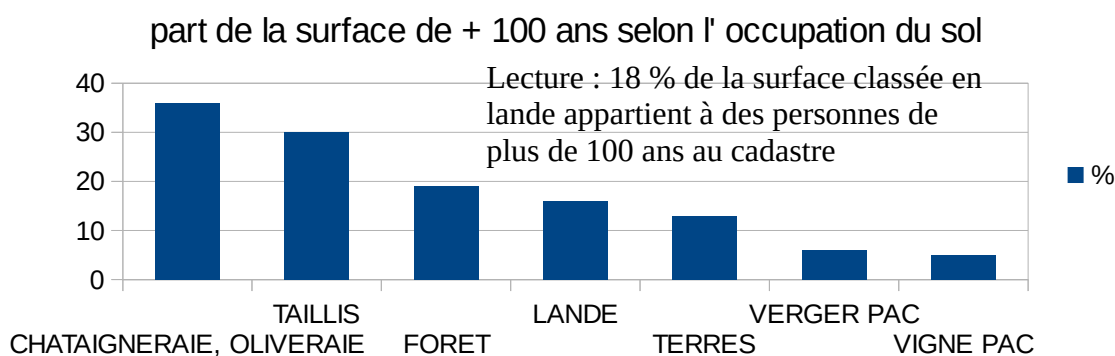
Comme le montre la carte en annexe 2, les secteurs les plus concernés sont la Castagniccia

élargie, la vallée du Taravo , l' Alta rocca et le secteur montagneux au dessus de Sagone.

Les taux sont globalement plus faibles pour les sections cadastrales proches de la mer ; ainsi, toute les terres de plaine orientale sont peu touchées par le phénomène. Pour une partie de la surface (30 %), le mal est encore plus profond car la parcelle est aussi un bien non délimité (BND) au cadastre : une parcelle avec plusieurs propriétaires, ayant chacun une surface connue mais sans la localiser.

Cette situation décourage les transactions sur les biens immobiliers de faible valeur, de faible surface et empêche la conclusion de baux agricoles.

Il en résulte une insécurité juridique forte pour les éleveurs de montagne qui empêche les investissements nécessaires à une exploitation plus intensive : clôture, démaquisage, piste d' accès.



L' arrêté MIOT

Depuis 1801, une réglementation spécifique à la Corse s'applique en matière de successions notamment pour les biens immobiliers situés en Corse. Elle a eu pour conséquence indirecte l'absence de liquidation des successions et le développement de l'indivision, dans une région très favorable à la conservation des biens familiaux.

La loi de 1998 modifiée a prévu l'application du dispositif de droit commun mais avec des dispositions transitoires jusqu'au 31 décembre 2017.

- pour les décès intervenus avant le 1/1/2013 (la plupart des indivisions), les biens immobiliers situés en Corse restent exonérés à 100% dans la succession

- pour les décès intervenus entre le 1/1/2013 et le 31/12/2017, ces mêmes biens immobiliers situés en Corse ne sont pris en compte qu'à hauteur de 50% de leur valeur.

- enfin, pour les décès postérieurs au 1/1/2018 le dispositif transitoire prend fin et les immeubles sont inclus pour leur valeur dans la succession, avec les abattements liés à la parenté.

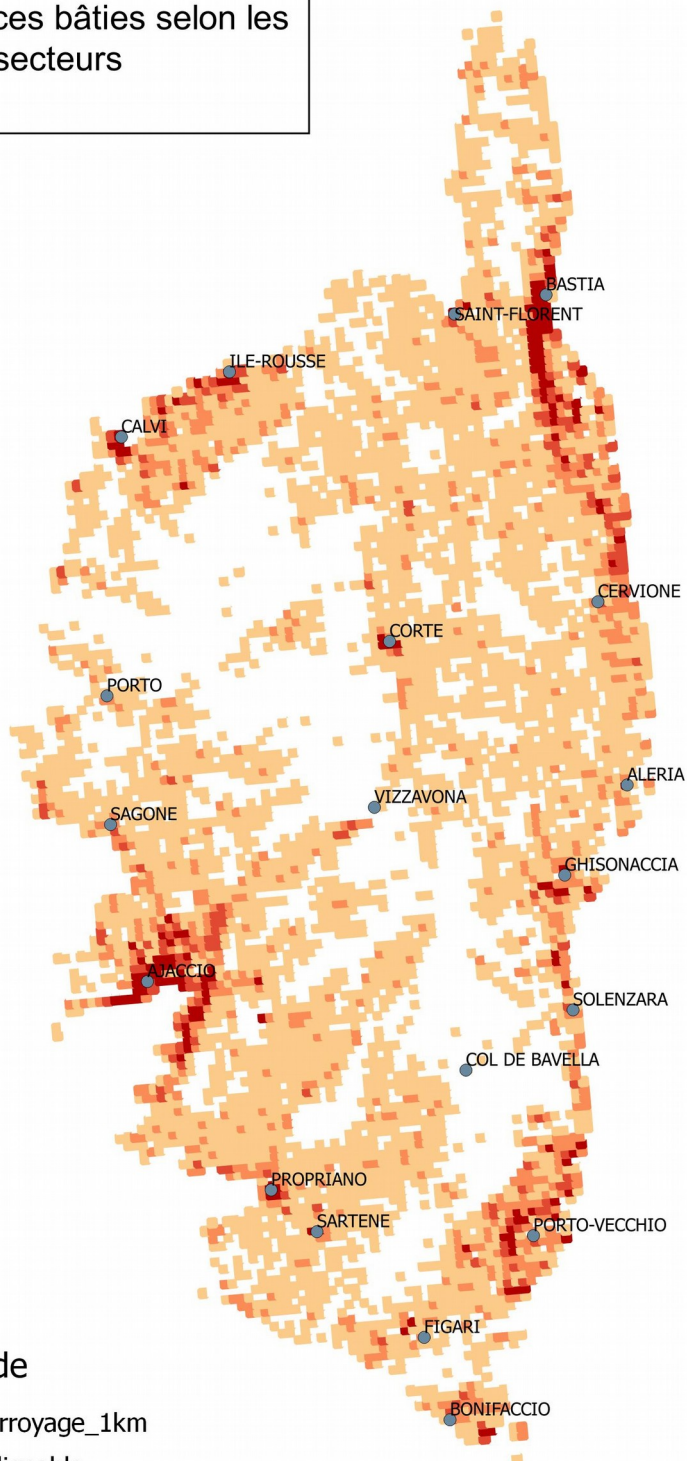
Les délais de dépôt des déclarations de succession sont de 6 mois si tous les biens sont titrés, de 24 mois dans le cas contraire.

La procédure des « biens sans maître » peut permettre à la commune d' intégrer les biens abandonnés dans son patrimoine afin de permettre une réhabilitation du bâti ou une nouvelle mise en valeur des terres agricoles.

Au global, le marché agricole en Corse avec 1900 ha annuel sur la période 2007-2012 est le plus petit en valeur des régions françaises, malgré des surfaces en friches en montagne et en plaine pour les raisons différentes évoquées ci dessus






ANNEXE 1 Un taux d'urbanisation variable de la mer vers la montagne dans le territoire communal

% de surfaces bâties selon les secteurs



Légende

corse_carroyage_1km

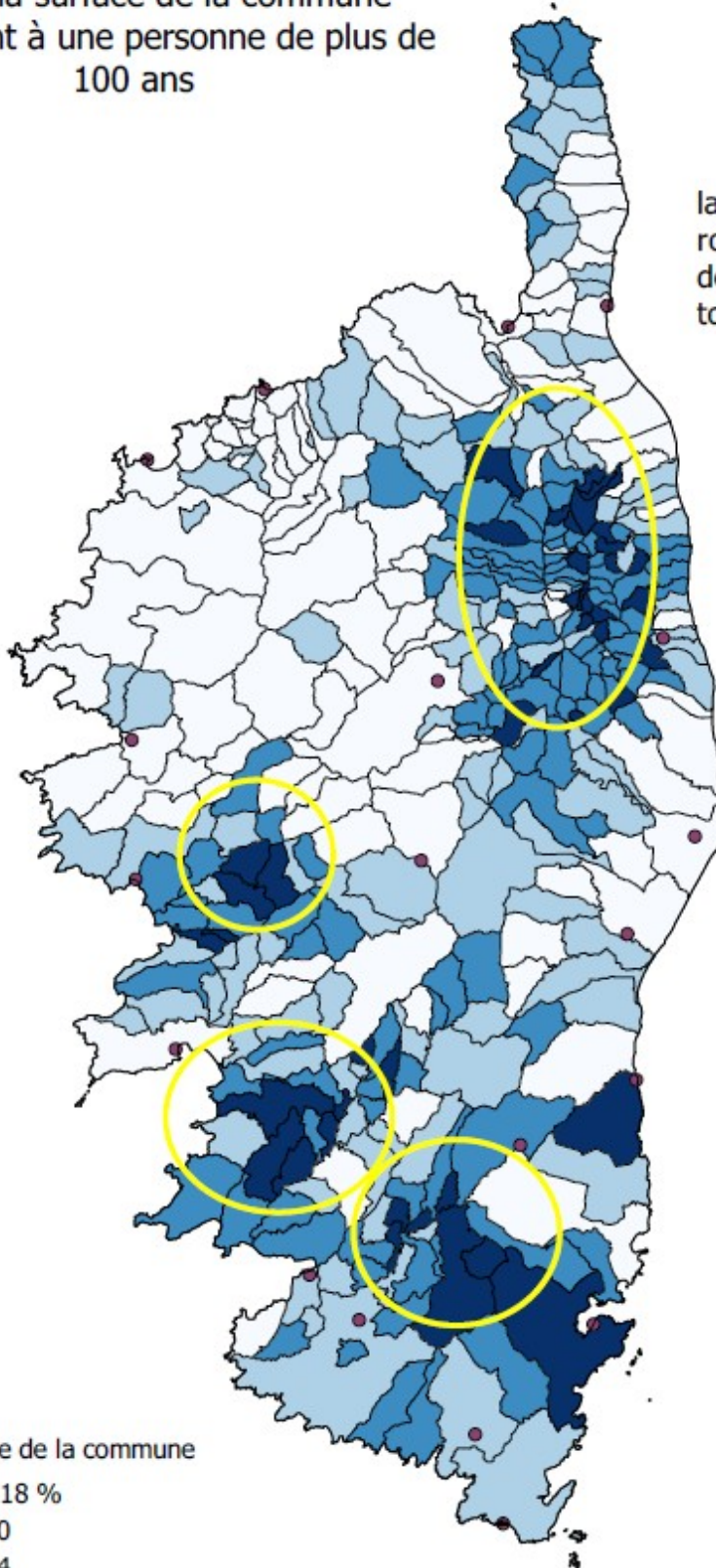
-  négligeable
-  0 à 2 %
-  2 à 8 %
-  8 à 15 %
-  > à 15 %

source fichiers
MAJIC 2011

ANNEXE 2 Une indivision importante dans certains territoires




part de la surface de la commune
appartenant à une personne de plus de
100 ans

la Castagniccia, l' Alta
rocca, le taravo , la région
de Sagone sont les plus
touchées



Légende

% de la surface de la commune

-  moins de 18 %
-  de 18 à 30
-  de 30 à 44
-  de 44 à 65 %

Source cadastre
réalisation DRAAF
010715