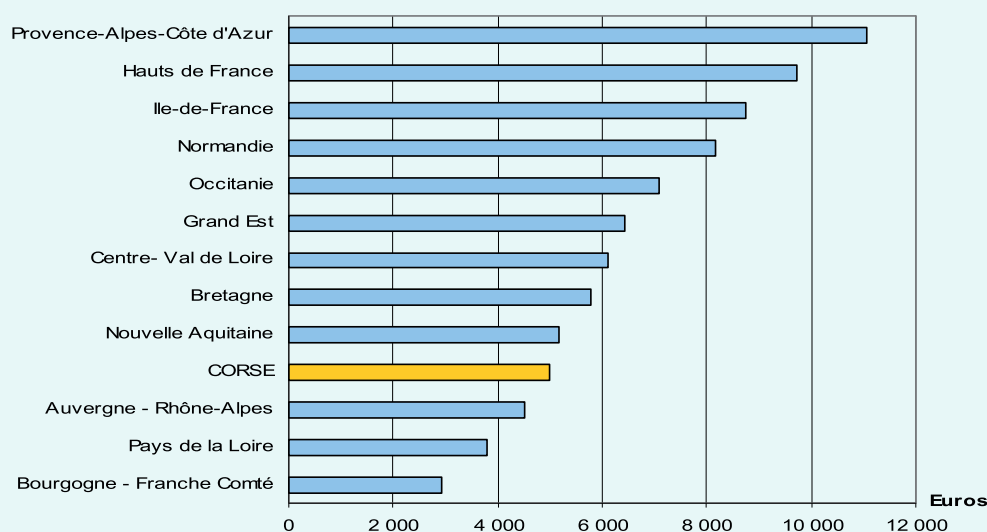




En 2018, l'hectare de terre labourable s'établit à 4 980 euros et celui des surfaces en herbe à 2 840 euros. Le prix des terres progresse de 8% en Corse pour 0,1% en moyenne nationale mais demeure parmi les moins chers de France. Le prix des vignes demeure stable du fait d'un marché restreint.

### 1 - PRIX DES TERRES LABOURABLES

PRIX MOYEN DES TERRES LABOURABLES LIBRES EN 2018 PAR RÉGION DE MÉTROPOLE



En 2018, le prix moyen des terres labourables libres s'élève à **4 980 €/ha pour la Corse** contre **5 990 €/ha en France métropolitaine**.

La région se situe ainsi au 4ème rang des régions ayant la valeur vénale des terres la plus faible après les régions Bourgogne – Franche Comté, Pays de la Loire et Auvergne – Rhône-Alpes.

PRIX MOYEN DES TERRES LABOURABLES LIBRES DE PLUS DE 50 ARES EN CORSE

| Département / Région agricole | 2018          |                |                |                    | 2017               | Evolution 2018/2017 |
|-------------------------------|---------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------------|
|                               | Nombre ventes | Minima (€ /ha) | Maxima (€ /ha) | Prix moyen (€ /ha) | Prix moyen (€ /ha) |                     |
| <b>CORSE DU SUD</b>           | <b>104</b>    |                |                | <b>5 080</b>       | <b>4 480</b>       | <b>13%</b>          |
| Littoral corse                | 36            | 1 875          | 27 290         | <b>6 150</b>       | <b>6 100</b>       | 1%                  |
| Coteaux corses                | 55            | 500            | 58 420         | <b>4 580</b>       | <b>3 750</b>       | 22%                 |
| Montagne corse                | 13            | n.s.           | n.s.           | <b>n.s.</b>        | <b>n.s.</b>        | n.s.                |
| <b>HAUTE-CORSE</b>            | <b>193</b>    |                |                | <b>4 960</b>       | <b>4 650</b>       | <b>7%</b>           |
| Littoral corse                | 97            | 1 190          | 28 770         | <b>4 425</b>       | <b>4 100</b>       | 8%                  |
| Coteaux corses                | 61            | 1 620          | 32 820         | <b>6 825</b>       | <b>6 450</b>       | 6%                  |
| Montagne corse                | 35            | 700            | 34 870         | <b>3 375</b>       | <b>3 210</b>       | 5%                  |
| <b>CORSE</b>                  | <b>297</b>    |                |                | <b>4 980</b>       | <b>4 630</b>       | <b>8%</b>           |

Ces prix restent des valeurs moyennes. Pour plus de précisions, il convient de se rapprocher des notaires ou de la Safer de Corse.

En Corse-du-Sud, le faible nombre de transactions en zone de montagne ne permet pas d'estimer un prix moyen à l'hectare.

n.s. : non significatif, compte-tenu du faible nombre de transactions (<20) sur les 3 dernières années

Après une relative stabilité en 2017, **le prix moyen des terres labourables libres de plus de 50 ares progresse en 2018 de +8% au niveau régional alors qu'il se stabilise au niveau national (+0,1%)**.

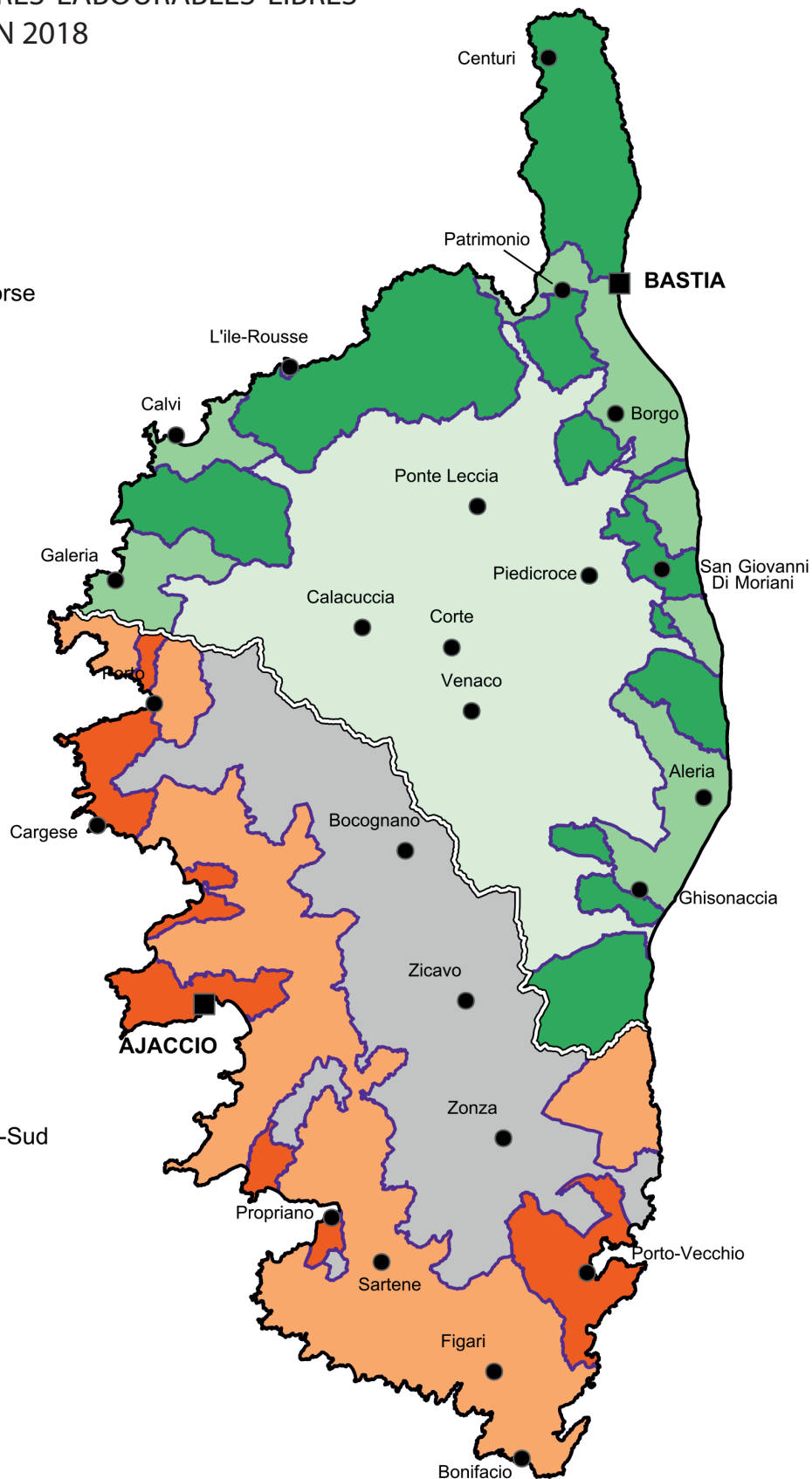
En Corse, la hausse est plus marquée dans le département de la Corse-du-Sud (+13%) qu'en Haute-Corse (+7%) où le marché est plus actif en termes de surfaces échangées (1 110 ha contre 660 ha en Corse-du-Sud). La hausse du prix moyen des terres concerne toutes les régions agricoles des deux départements et est particulièrement significative pour les Coteaux de Corse-du-Sud (+22%).

Les prix maximum mentionnés sont des prix de convenance, concernant quelques ventes de petites superficies. Un prix de convenance est un prix lié à la personne de l'acheteur qui du fait d'une convenance particulière s'accorde avec le vendeur sur un prix même s'il est bien au-dessus du marché.

## PRIX MOYEN DES TERRES LABOURABLES LIBRES DE PLUS DE 50 ARES EN 2018

### Prix moyen en Haute-Corse

- Coteaux : 6 825 €/ha
- Littoral : 4 425 €/ha
- Montagne : 3 375 €/ha



### Prix moyen en Corse-du-Sud

- Littoral : 6 150 €/ha
- Coteaux : 4 580 €/ha
- Montagne : non significatif

SOURCE : ©IGN – BD CARTO, AGRESTE, DRAAF CORSE



## 2 - PRIX DES SURFACES EN HERBE

Au niveau régional, 60% des transactions réalisées en 2018 portent sur des surfaces dites en herbe majoritairement constituées de landes et de maquis bas.

| Département / Région agricole | 2018          |                |                |                    | 2017               | Evolution 2018/2017 |
|-------------------------------|---------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------------|
|                               | Nombre ventes | Minima (€ /ha) | Maxima (€ /ha) | Prix moyen (€ /ha) | Prix moyen (€ /ha) |                     |
| <b>CORSE DU SUD</b>           | <b>192</b>    |                |                | <b>3 360</b>       | <b>3 110</b>       | <b>8%</b>           |
| Littoral corse                | 30            | 335            | 39 760         | <b>4 995</b>       | <b>4 440</b>       | 13%                 |
| Coteaux corses                | 104           | 240            | 36 190         | <b>2 680</b>       | <b>2 890</b>       | -7%                 |
| Montagne corse                | 58            | 535            | 21 190         | <b>3 440</b>       | <b>2 890</b>       | 19%                 |
| <b>HAUTE CORSE</b>            | <b>243</b>    |                |                | <b>2 490</b>       | <b>2 400</b>       | <b>4%</b>           |
| Littoral corse                | 24            | 755            | 20 285         | <b>5 765</b>       | <b>6 080</b>       | -5%                 |
| Coteaux corses                | 115           | 380            | 19 370         | <b>3 020</b>       | <b>3 210</b>       | -6%                 |
| Montagne corse                | 104           | 170            | 18 260         | <b>1 660</b>       | <b>1 380</b>       | 20%                 |
| <b>CORSE</b>                  | <b>435</b>    |                |                | <b>2 840</b>       | <b>2 690</b>       | <b>6%</b>           |

La hausse du prix moyen de ces surfaces se confirme (+6% par rapport à 2017) **pour atteindre 2 840 €/ha.**

Elle est essentiellement due à la forte progression des prix sur le Littoral de Corse-du-Sud et dans la Montagne corse. Cette hausse de prix est moins marquée en Haute-Corse qu'en Corse-du-Sud. Dans ce département, le nombre de transactions est moins important mais porte sur un plus grand nombre d'hectares (1 610 ha contre 1 430 ha en Haute-Corse).



## 3 - PRIX DES VIGNES

| Départements, région et appellation                   | 2018           |                |                    | 2017               | Evolution 2018/2017 |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------------|
|                                                       | Minima (€ /ha) | Maxima (€ /ha) | Prix moyen (€ /ha) | Prix moyen (€ /ha) |                     |
| <b>CORSE DU SUD</b>                                   |                |                |                    |                    |                     |
| AOC/AOP Ajaccio                                       | 20 000         | 30 000         | <b>25 000</b>      | <b>25 000</b>      | 0%                  |
| AOC/AOP Vins de Corse /Figari /Sartene /Porto-Vecchio | 20 000         | 30 000         | <b>25 000</b>      | <b>25 000</b>      | 0%                  |
| <b>HAUTE CORSE</b>                                    |                |                |                    |                    |                     |
| AOC/AOP Calvi                                         | 18 000         | 22 000         | <b>20 000</b>      | <b>18 000</b>      | 11%                 |
| AOC/AOP Patrimoine/Cap Corse                          | 35 000         | 50 000         | <b>40 000</b>      | <b>40 000</b>      | 0%                  |
| AOC/AOP Vins de Corse                                 | 10 000         | 17 000         | <b>15 000</b>      | <b>15 000</b>      | 0%                  |
| AOC/AOP Muscat du Cap Corse                           | 20 000         | 35 000         | <b>30 000</b>      | <b>30 000</b>      | 0%                  |
| <b>CORSE</b>                                          |                |                |                    |                    |                     |
| Vins IGP et sans IG                                   | 14 000         | 15 000         | <b>15 000</b>      | <b>14 000</b>      | 7%                  |

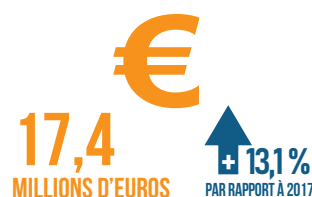
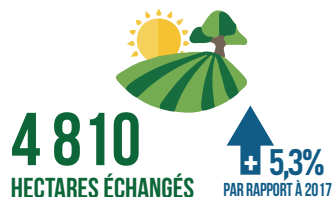
Comme les années précédentes, le marché des vignes n'affiche quasiment aucune vente.

En 2018, seuls 7 ha ont été échangés sur les 6 000 ha que compte le vignoble de la région. Ils sont essentiellement situés en Haute-Corse dans la zone d'appellation de Calvi. Ainsi, le prix moyen indiqué pour l'appellation AOP Calvi correspond au prix de rétrocession de la SAFER.

## 4 - LE MARCHÉ FONCIER AGRICOLE EN CORSE EN 2018

**QUEL CONTEXTE ?** UN MARCHÉ RÉGIONAL TOUJOURS RESTREINT ET MORCELÉ, MALGRÉ UNE PROGRESSION DES VENTES

### QUEL VOLUME ?



**SURFACES ÉCHANGÉES  
ET MONTANT GLOBAL  
DES TRANSACTIONS AU  
PLUS HAUT**

### QUELS PRIX MOYENS ?



TERRES ET PRÉS LIBRES NON BÂTIS

**4 980 € / HA**  
+8% PAR RAPPORT À 2017



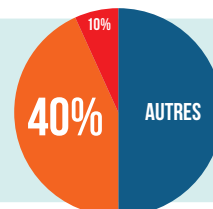
SURFACES EN HERBE

**2 840 € / HA**  
+6% PAR RAPPORT À 2017

### QUI ACHÈTE EN 2018 ?

**50%**

**DES ACQUÉREURS  
SONT AGRICULTEURS  
(DONT 10% EN FORME SOCIÉTAIRE)**



### QU'ACHÈTENT LES AGRICULTEURS ?



**57%**  
DES TERRES ET PRÉS  
LIBRES NON BÂTIS



**46%**  
DES SURFACES  
EN HERBE



**48%**  
DES SURFACES  
SITUÉES EN COTEAUX

**LES AGRICULTEURS  
ACQUIÈRENT  
56%  
DES SURFACES  
DU MARCHÉ  
EN 2018**

## METHODOLOGIE

La valeur vénale des terres agricoles est une opération annuelle du service statistique (SRISSE), 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.

Publication en ligne sur <http://agreste.agriculture.gouv.fr/en-region/corse>

Les tableaux des données de cette publication sont consultables en ligne sur <http://www.draaf.corse.agriculture.gouv.fr>