



Valeur vénale des terres agricoles en 2015

Au niveau régional, le prix moyen du maquis (2 550 €/ha) poursuit sa progression alors que celui des terres labourables (5 075 €/ha) est en forte baisse. Le prix des vignes augmente nettement en 2015.

LE MARCHE FONCIER AGRICOLE

Compte tenu du faible nombre de transactions, l'étude est menée sur trois années : 2013-2014-2015. Elle porte sur :

- 613 transactions, soit 4 % de plus que sur la période précédente,
- 3 500 ha de surfaces vendues, contre 3 100 ha auparavant (+12%),
- une valeur globale d'échanges de 4 millions d'euros, en hausse de +4%.

Le marché foncier de l'espace rural pour l'année 2015, a été marqué par les éléments suivants :

- seul 1/3 des transactions a une destination agricole certaine.
- la visualisation des parcelles par photos aériennes permet, pour la moitié des transactions, d'actualiser la nature du couvert végétal indiquée sur les actes de vente. Cet élément déterminant pour la valeur vénale des terres agricoles, est souvent obsolète du fait de manque de précision du cadastre.

Les ventes hors champ de l'enquête ont été retirées de l'étude :

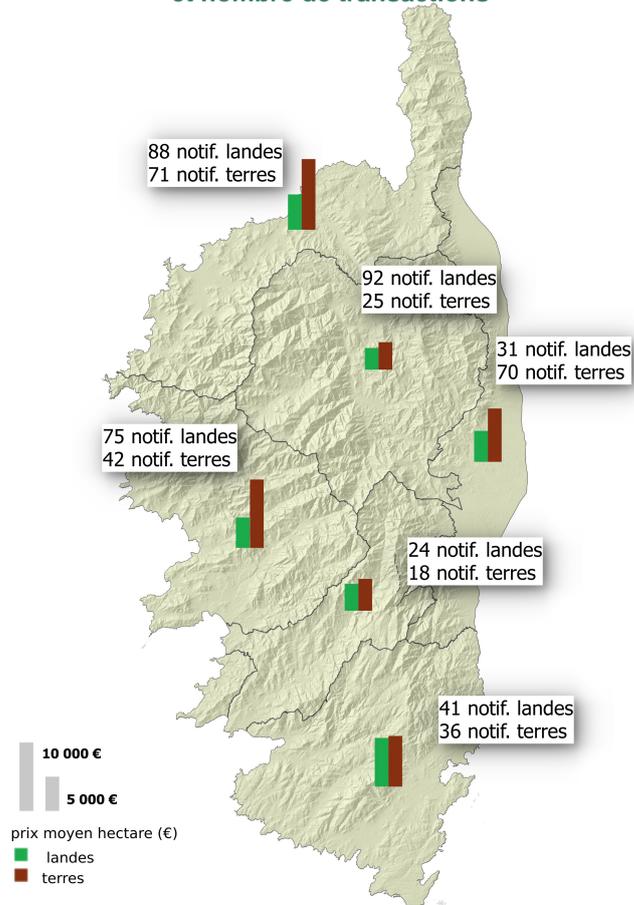
- 26 % sont à destination non agricole (bâti, terrains à bâtir, services publics...)
- 43 % ont une superficie inférieure à 0,5 ha,
- 6 % concernent des bois, vergers ou vignes.

Les prix publiés

restent des valeurs statistiques. **Le prix le plus représentatif est le prix moyen pondéré.**

Il est donné à titre indicatif. Pour plus de précision, il convient de se renseigner auprès des **notaires et de la Safer**. Les valeurs minimales et maximales observées dépendent de plusieurs critères, comme la taille de la parcelle, sa localisation, son accessibilité, ses caractéristiques (pentue, en terrasse, empierrée, boisée, irrigable, ...).

Prix moyen (€/ha) des terres et landes par région naturelle* et nombre de transactions



*Régions naturelles agrégées du fait de transactions peu nombreuses

METHODOLOGIE

La valeur vénale des terres est une opération annuelle du service statistique (SRISE), réalisée à partir des notifications transmises par la SAFER. Il s'agit de terres libres à la vente.

1) Une évolution de la méthodologie permettant d'établir les prix à l'hectare a été actée en 2015 après concertation avec la Safer et le Service de la Statistique et de la Prospective (SSP). Ainsi, **les valeurs retenues sont les prix moyens, pondérés par la surface de chaque transaction** et non plus la valeur dominante. Cela explique les écarts avec les valeurs publiées les années antérieures.

2) Sont exclus du champ de l'étude :

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

Ne sont pas prises en compte 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 par petites régions agricoles INSEE (PRA) : Littoral (< 100m), Coteaux (100 à 450 m), Montagne (> 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. En effet, même si la majorité du territoire communal est en altitude, les parcelles agricoles peuvent se situer en littoral.

4) Pour chaque zone géographique, à partir des ventes des 3 dernières années, figurent :
- **le prix minimal à l'ha et le prix maximal à l'ha** observés sur une transaction,
- **le prix moyen à l'ha**, pondéré par la surface concernée.

5) Contrairement au maquis et aux terres labourables, 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

Prix €/ha	2015				2014	Variation 2015/2014	
	Départements / Région	Nombre ventes	Mini	Maxi	Moy pondérée		Moy pond
CORSE DU SUD					5 170 €	6 880 €	-25%
Littoral	20	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
Coteaux	55	130 €	37 800 €	5 400 €	8 300 €	-35%	
Montagne	20	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
HAUTE CORSE					5 060 €	6 420 €	-21%
Littoral	60	550 €	40 700 €	5 550 €	7 660 €	-28%	
Coteaux	69	450 €	43 700 €	5 100 €	6 030 €	-15%	
Montagne	37	500 €	22 000 €	3 750 €	3 930 €	-5%	
CORSE	261			5 075 €	6 480 €	-22%	

n.d. : non diffusable, compte tenu du faible nombre de transactions sur les 3 dernières années (moins de 20)

Le prix moyen des terres labourables (5 075 €/ha) accuse une baisse d'environ -20% sur la région. Cette évolution est beaucoup plus marquée par rapport à la période précédente et s'observe sur les deux départements.

Les prix moyens pondérés restent les valeurs les plus représentatives du marché foncier agricole.

Les prix maximum sont des valeurs de convenance qui concernent peu de transactions et de petites surfaces.

Au niveau régional, le nombre de ventes progresse quant à lui de +7 %.

PRIX DES SURFACES EN HERBE



Prix €/ha	2015				2014	Variation 2015/2014	
	Départements / Région	Nombre ventes	Mini	Maxi	Moy pondérée		Moy pond
CORSE DU SUD					2 570 €	2 500 €	3%
Littoral	21	490 €	26 300 €	4 000 €	3 200 €	25%	
Coteaux	76	490 €	30 100 €	3 000 €	3 170 €	-5%	
Montagne	41	110 €	24 600 €	1 750 €	1 690 €	4%	
HAUTE CORSE					2 540 €	2 000 €	27%
Littoral	27	50 €	23 000 €	5 970 €	3 740 €	60%	
Coteaux	80	400 €	20 000 €	3 700 €	2 670 €	39%	
Montagne	106	50 €	34 500 €	1 400 €	1 380 €	1%	
CORSE	351			2 550 €	2 200 €	16%	

A l'inverse des terres labourables, le prix moyen du maquis (2 550 €/ha) est en forte hausse au niveau régional (+16 %), avec une différence marquée entre les deux départements. Le nombre de transactions augmente de +7 % par rapport à la période antérieure.

Les prix moyens pondérés restent les valeurs les plus représentatives du marché foncier agricole. Les prix maximum sont des valeurs de convenance qui concernent peu de transactions et de petites surfaces.

PRIX DES VIGNES

Prix €/ha	2015			2014 Prix moyen	Variation 2015 / 2014
	Départements / Régions Appellation	Mini	Maxi		
HAUTE CORSE					
AOC/AOP Calvi	20 000 €	30 000 €	25 000 €	20 000 €	25%
AOC/AOP Patrimonio/Cap Corse	35 000 €	55 000 €	40 000 €	28 000 €	43%
AOC/AOP Vins de Corse	12 000 €	18 000 €	15 000 €	15 000 €	0%
AOC/AOP Muscat du Cap Corse	30 000 €	40 000 €	35 000 €	25 000 €	40%
CORSE DU SUD					
AOC/AOP Ajaccio	15 000 €	25 000 €	20 000 €	19 000 €	5%
AOC/AOP Vins de Corse/Figari/Sartene/Porto-Vecchio	20 000 €	30 000 €	25 000 €	16 000 €	56%
CORSE					
Vins hors AOP	12 000 €	16 000 €	14 000 €	12 000 €	17%

Longtemps resté sur un marché très fermé, l'année 2015 se distingue par une augmentation des surfaces vendues notamment dans l'appellation Patrimonio / Coteaux du Cap Corse. Le prix moyen à l'hectare de ces régions viticoles est désormais plus en adéquation avec la réalité locale. La hausse du prix moyen concerne l'ensemble des régions viticoles.

En règle générale, l'intérêt des acquéreurs se porte sur les vignobles AOP dont la diversité de terroirs et la typicité des vins représentent une valeur sûre.

Agreste : la statistique agricole