



Valeur vénale des terres agricoles en 2016

Au niveau régional, le prix moyen des terres (4 650 €/ha) et celui des surfaces en herbe (2 390 €/ha) sont en baisse par rapport à 2015, respectivement de -8% et -6%. Le prix des vignes affiche une stabilité après la hausse de 2015.

LE MARCHÉ FONCIER AGRICOLE

Une région atypique

Globalement, le contexte insulaire rend le marché foncier atypique et restreint.

En raison d'une offre foncière répartie de façon inégale dans les petites régions agricoles, les prix connaissent de fortes amplitudes.

De plus, la diversité du territoire occasionne des évolutions qui peuvent demeurer fortes d'une année sur l'autre, même en moyenne triennale.

Depuis 2015, une classification de l'usage des sols, liée à l'application du Padduc, contribue à réguler le marché foncier en libérant la vente de certaines terres, mises en attente jusque là.

De fait, l'offre foncière plus importante contribue à figer ou à baisser les prix au niveau de la région, tant pour les terres que pour les surfaces en herbe.

Un marché qui progresse

L'année 2016 est marquée par une forte hausse des surfaces vendues (+16%) par rapport à 2015. Le nombre de transactions (+2%) et la valeur globale des échanges (+6%) augmentent quant à eux dans une moindre proportion.

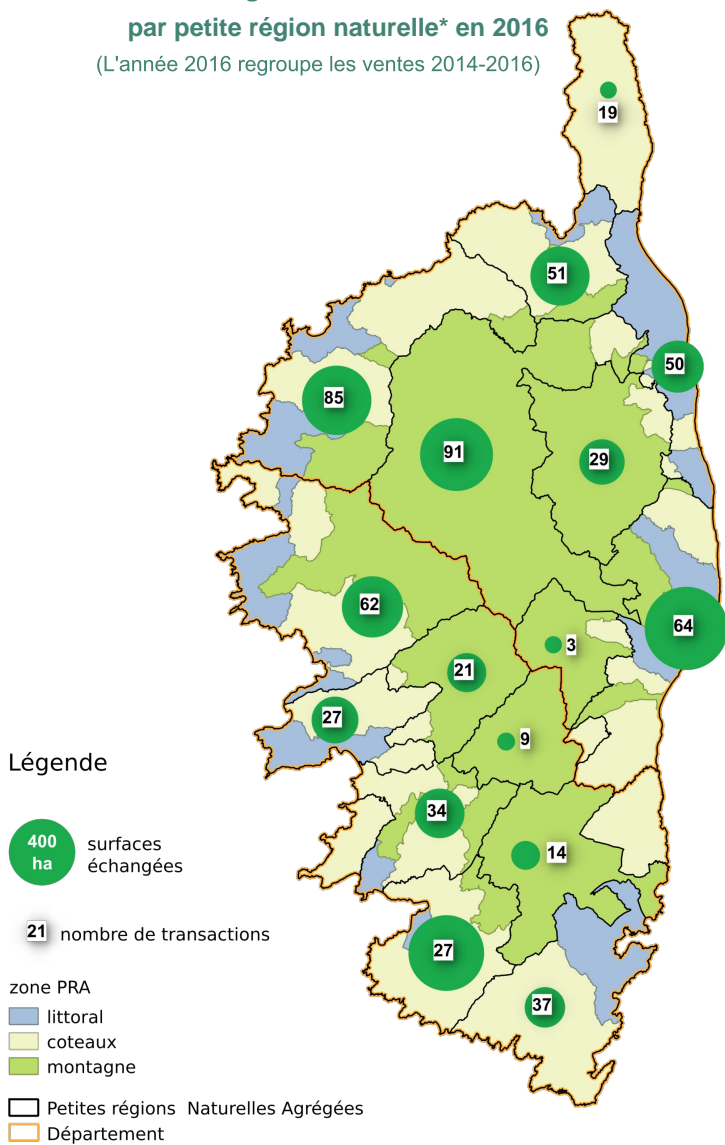
Au final, le marché foncier a porté sur 622 ventes et environ 4 000 ha (étude triennale).

Au niveau de la région, les deux tiers des transactions se sont effectuées dans les communes situées en coteaux (42%) et en littoral (24 %).

Sur cette même période, 63% des ventes l'ont été en Haute-Corse. Plus de la moitié des échanges au niveau régional a concerné des surfaces en herbe (55%).

Hectares échangés et nombre de transactions par petite région naturelle* en 2016

(L'année 2016 regroupe les ventes 2014-2016)



*Régions naturelles agrégées du fait de transactions peu nombreuses

Les prix publiés restent des valeurs statistiques.

Le prix le plus représentatif est le prix moyen pondéré (Cf. méthodologie), 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 DES TERRES LABOURABLES

Une tendance toujours à la baisse

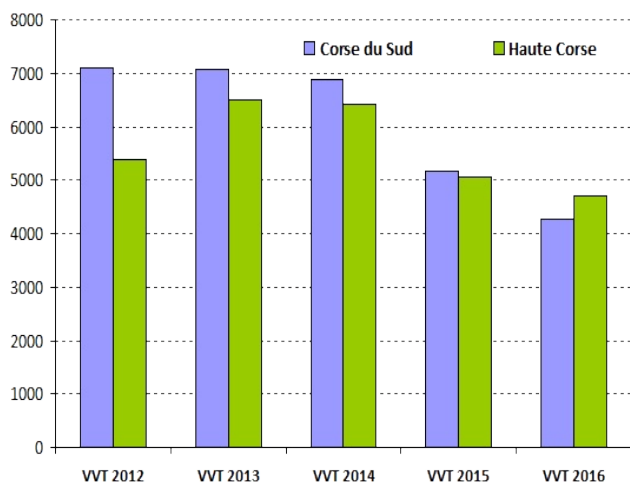
Pour la région, le prix moyen des terres en 2016 (**4 650 €/ha**) est en baisse de -8% par rapport à 2015, avec une variabilité départementale allant de -17% en Corse-du-Sud à -7% en Haute-Corse.

Il se situe bien en dessous de la moyenne nationale qui atteint 5 980 €/ha pour la même période. La Corse se positionne au **3e rang des régions ayant la valeur vénale des terres la plus basse** après la Bourgogne-Franche-Comté et les Pays de la Loire.

Départements / Région	Nombre ventes	2016			2015	Variation 2016/2015
		Mini	Maxi	Moyenne pondérée	Moyenne pondérée	
CORSE DU SUD				4 280 €	5 170 €	-17%
Littoral corse	29	2 100 €	18 500 €	6 100 €	4 900 €	24%
Coteaux corses	51	500 €	33 300 €	3 460 €	5 400 €	-36%
Montagne corse	18	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
HAUTE CORSE				4 710 €	5 060 €	-7%
Littoral corse	76	760 €	27 400 €	4 300 €	5 550 €	-23%
Coteaux corses	67	900 €	37 600 €	6 000 €	5 100 €	18%
Montagne corse	40	700 €	20 900 €	3 730 €	3 750 €	-1%
CORSE	281			4 650 €	5 075 €	-8%

n.d. : non diffusable, vu le nombre de transactions sur les 3 dernières années (moins de 20)

Prix moyen (€/ha) des terres par département de 2012 à 2016



Localement, la baisse du prix des terres agricoles est aussi le reflet de la baisse générale des valeurs sur le marché global depuis 2014.

Elle touche toutes les petites régions agricoles, excepté le littoral en Corse-du-Sud (+24%) et les coteaux de Haute-Corse (+18%), où les prix sont en forte augmentation et atteignent la moyenne nationale.

La situation sur le littoral est contrastée. En Corse-du-Sud, la rareté des transactions couplée à la pression foncière induisent en partie la hausse de 24%.

A l'inverse en Haute-Corse, la composante plus agricole et une plus grande offre foncière entraînent une baisse des prix importante (-23%).

Nota bene : chaque année reprend les échanges triennaux

Ex : VVT 2016 intègre les ventes de 2014, 2015 et 2016

VVT : Valeur vénale des terres

PRIX DES SURFACES EN HERBE

Départements / Région	Nombre ventes	2016			2015	Variation 2016/2015
		Mini	Maxi	Moyenne pondérée	Moyenne pondérée	
CORSE DU SUD				2 460 €	2 570 €	-4%
Littoral corse	20	300 €	27 200 €	4 760 €	4 000 €	19%
Coteaux corses	66	540 €	23 300 €	2 280 €	3 000 €	-24%
Montagne corse	47	480 €	13 580 €	1 900 €	1 750 €	9%
HAUTE CORSE				2 340 €	2 540 €	-8%
Littoral corse	24	100 €	22 900 €	5 930 €	5 970 €	-1%
Coteaux corses	79	310 €	15 300 €	2 970 €	3 700 €	-20%
Montagne corse	105	180 €	12 500 €	1 410 €	1 400 €	1%
CORSE	341			2 390 €	2 552 €	-6%

Baisse plus nuancée pour les surfaces en herbe

Pour la région, le prix des landes (**2 390 €/ha**) est en baisse de -6% avec une variabilité départementale allant de -4% en Corse-du-Sud à -8% en Haute-Corse.

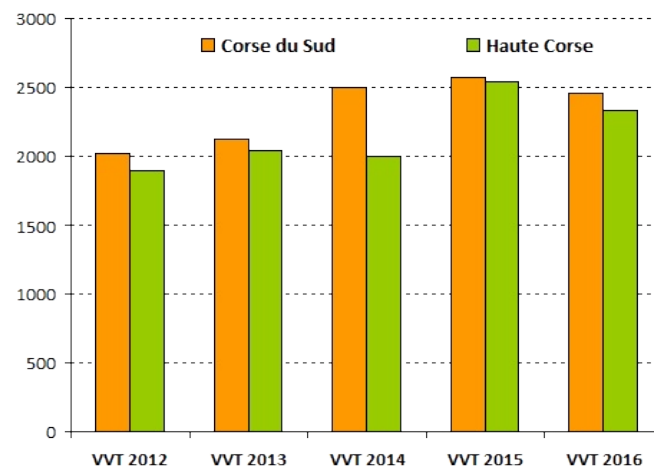
La baisse est fortement marquée en coteaux pour les deux départements (-24% en Corse-du-Sud et -20% en Haute-Corse). A contrario, en Corse-du-Sud, le littoral (+19%) et la montagne (+9%) voient le prix des surfaces en herbe augmenter de façon conséquente.

Nota bene : chaque année reprend les échanges triennaux.

Ex : VVT 2015 intègre les ventes de 2013, 2014 et 2015

VVT : Valeur vénale des terres

Prix moyen (€/ha) des surfaces en herbe par département - 2012 à 2016



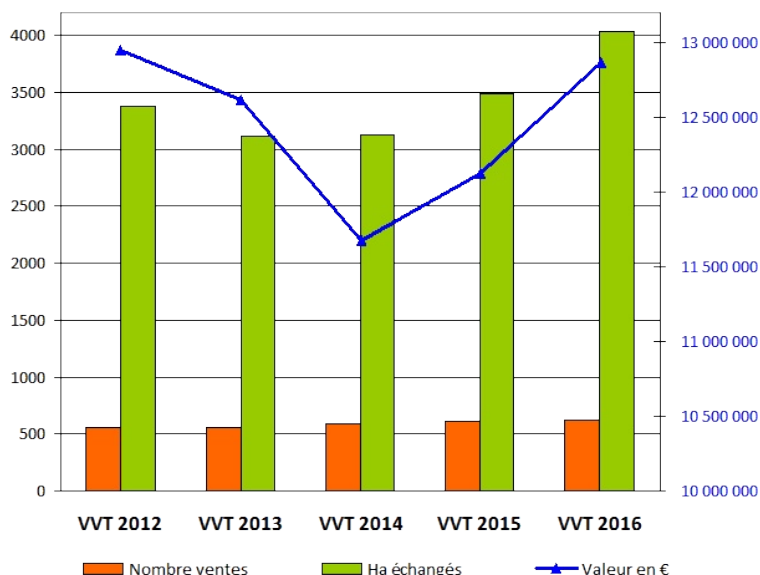
EN PROGRESSION DEPUIS 3 ANS ...

Sur les cinq dernières années, on observe au niveau régional, une relative stabilité du nombre de transactions autour de 600 ventes en moyenne. Néanmoins, les surfaces échangées progressent de 20% par rapport à 2012, pour franchir les 4 000 ha en 2016.

La valeur globale des échanges, après une baisse marquée en 2014, retrouve un niveau proche de celui de 2012 et approche les 13 millions d'euros en 2016.

Nota bene : chaque année reprend les échanges triennaux
 Ex : VVT 2012 intègre les ventes de 2010, 2011 et 2012
 VVT : Valeur vénale des terres

Evolution régionale des échanges sur 5 ans



LES ACHATS DES AGRICULTEURS ORIENTÉS VERS ...

... les terres,

En 2016, la moitié des transactions du marché foncier agricole régional a été effectuée par des agriculteurs. Leur intérêt s'est porté davantage sur les terres (60% des ventes) que sur les surfaces en herbe.

Les non agriculteurs, quant à eux, ont acquis principalement des surfaces en herbe (60% également). Ce constat est semblable dans les deux départements.

... de petites surfaces,

Près de 65% des terres et 55% des surfaces en herbe achetées par les agriculteurs en 2016 ont concerné des parcelles de moins de 5 ha.

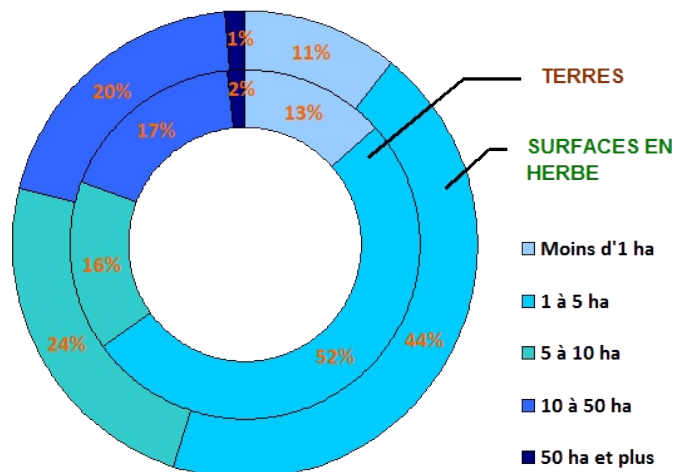
Environ 16 % des terres et 24% des surfaces en herbe acquises sont comprises entre 5 et 10 ha. La part des surfaces de plus de 10 ha avoisine les 20% pour les terres comme pour les surfaces en herbe.

Quant aux non agriculteurs, la majorité de leurs acquisitions a concerné des terres (81%) et des surfaces en herbe (75%) de moins de 5 ha.

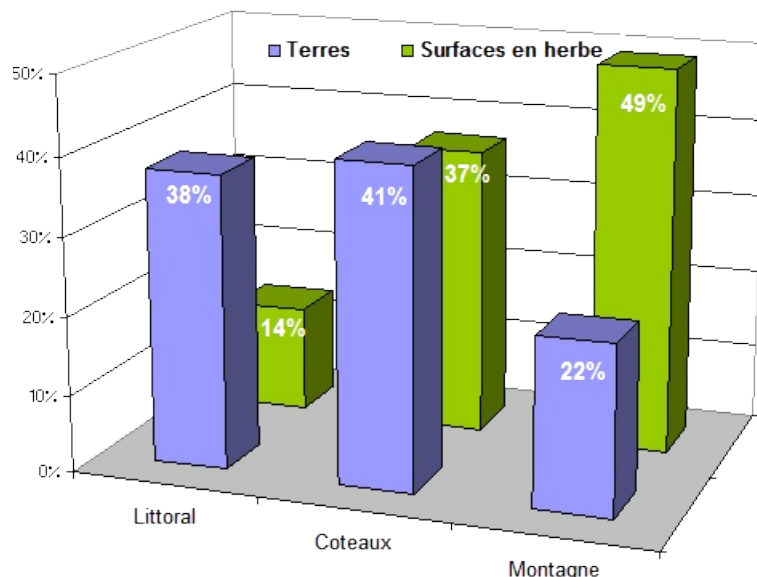
... les plaines

Près de 80% des terres agricoles achetées par les agriculteurs se situent à basse altitude (moins de 450 m). A contrario, la moitié des surfaces en herbe acquises sont localisées en zone de montagne.

Achat des agriculteurs par tranche de surfaces en 2016



Achat des agriculteurs selon la zone géographique en 2016



Prix €/ha Départements / Régions Appellation	2016			2015	Variation
	Mini	Maxi	Prix moyen	Prix moyen	2016 / 2015
HAUTE CORSE					
AOC/AOP Calvi	20 000 €	30 000 €	25 000 €	25 000 €	0%
AOC/AOP Patrimonio/Cap Corse	35 000 €	55 000 €	40 000 €	40 000 €	0%
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 €	35 000 €	0%
CORSE DU SUD					
AOC/AOP Ajaccio	15 000 €	25 000 €	20 000 €	20 000 €	0%
AOC/AOP Vins de Corse/Figari/Sartene/Porto-Vecchio	20 000 €	30 000 €	25 000 €	25 000 €	0%
CORSE					
Vins hors AOP	12 000 €	16 000 €	14 000 €	14 000 €	0%

Un marché des vignes atone

En 2016, le marché relatif aux vignes comporte peu de ventes, voire aucune dans certaines zones d'appellation.

Après une augmentation en 2015, surtout marquée dans la zone d'appellation de Patrimonio, le marché foncier viticole affiche une stabilité par rapport à l'année précédente.

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.



Crédit photo : SRISE

METHODOLOGIE

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

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.

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 (< 100m), 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.

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** : valeur moyenne pondérée des prix les plus bas (premier décile)
- **le prix maximal à l'ha** : valeur 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.

Agreste : la statistique agricole

