

01 ESSENTIEL | CORSE

VALEUR VÉNALE DES TERRES AGRICOLES 2021

Pas de reprise post-covid pour le foncier agricole

Après une année 2020 particulière, marquée par la crise sanitaire et une baisse des ventes, 2021 s'avère une année contrastée. Si le nombre de transactions en terre labourable est reparti à la hausse, le prix moyen à l'hectare est en recul. C'est la situation inverse pour les surfaces toujours en herbe (STH) : moins de ventes, à des prix moyens légèrement croissants. L'ensemble de ces ventes concerne surtout des terres labourables (52 %) et est majoritairement réalisé au profit d'agriculteurs (55 %).

Si le nombre de transactions de terres labourables (+12 %) et les surfaces afférentes (+8 %) repartent à la hausse en 2021 en Corse, les prix moyens à l'hectare évoluent peu. En baisse de 3 % à l'échelle de la région, ils se comportent différemment dans les deux départements : +3 % en Corse-du-Sud, grâce à une hausse conséquente des terrains littoraux ; -4 % en Haute-Corse, avec des baisses importantes en coteaux et montagne.

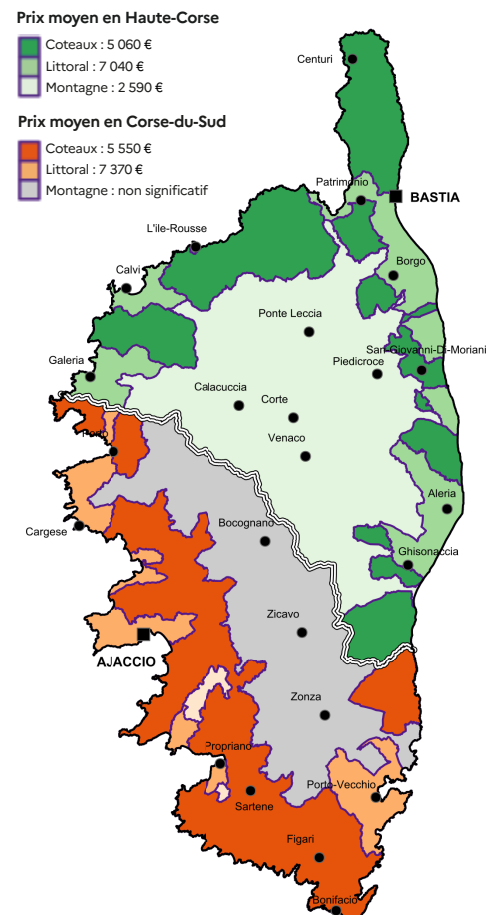
Les prix des terres labourables en recul dans la montagne et sur les coteaux

Figure 1 : Valeur vénale des terres labourables 2021

Département / Région agricole	2021				2020	Évolution 2021/2020
	Nombre ventes	Minima (€/ha)	Maxima (€/ha)	Prix moyen (€/ha)		
CORSE-DU-SUD	132			6 020	5 850	3 %
Littoral corse	43	1 353	31 138	7 370	6 680	10 %
Coteaux corses	70	909	29 305	5 550	5 610	-1 %
Montagne corse	19	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
HAUTE-CORSE	259			5 550	5 780	-4 %
Littoral corse	83	990	21 572	7 040	6 810	3 %
Coteaux corses	124	1 122	26 840	5 060	5 840	-13 %
Montagne corse	52	542	13 274	2 590	3 090	-16 %
CORSE	391			5 610	5 790	-3 %

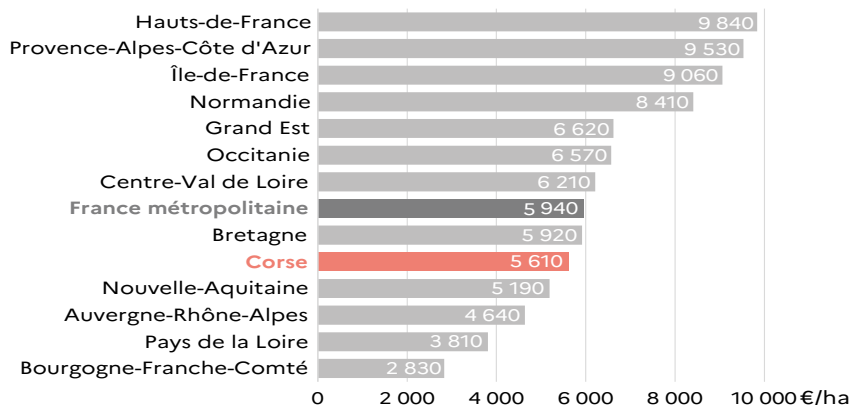
n.s. : non significatif en raison du faible nombre de transactions (moins de 20) sur les 3 dernières années
Source : Safer Corse - Srise Corse

Figure 2 : Prix moyen des terres labourables libres de plus de 50 ares en 2021



La Corse toujours proche de la moyenne nationale

Figure 3 : Prix moyen des terres labourables libres en 2021



Source : Safer - SSP - terres d'Europe - Scafr

Source : IGN - BD Carto, Agreste, Draaf Corse

Le nombre de transactions fléchit mais les prix se raffermissent

A l'inverse des terres labourables, le nombre de transactions de STH (landes, maquis bas) baisse fortement dans la région pour la 2e année consécutive (-14 %).

Avec moins de 400 ventes pour la première fois depuis 2017, la reprise post-covid n'a pas eu lieu. Le nombre d'hectares échangés chute lui de 22 %, cependant que le prix moyen à l'hectare progresse de 6 %.

C'est surtout en Corse-du-Sud et pour les coteaux (un quart des transactions régionales en 2021) que la valeur à l'hectare s'accroît.

Figure 4 : Valeur vénale des STH 2021

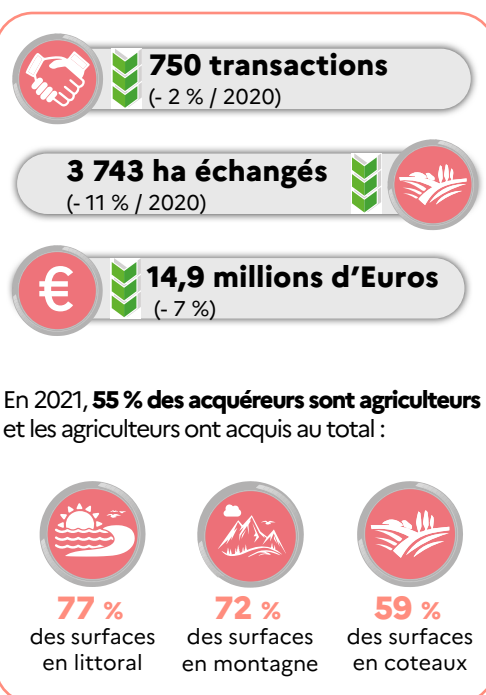
Département / Région agricole	2021				2020	Évolution 2021/2020
	Nombre ventes	Minima (€ /ha)	Maxima (€ /ha)	Prix moyen (€ /ha)	Prix moyen (€ /ha)	
CORSE-DU-SUD	187			3 170	2 720	17 %
Littoral corse	34	1 071	21 779	4 060	3 920	4 %
Coteaux corses	87	585	33 329	3 990	2 970	34 %
Montagne corse	66	542	15 686	2 160	2 130	1 %
HAUTE-CORSE	172			2 510	2 570	-2 %
Littoral corse	20	925	29 851	4 300	4 240	1 %
Coteaux corses	70	582	25 041	3 550	3 850	-8 %
Montagne corse	82	315	11 825	1 710	1 680	2 %
CORSE	359			2 780	2 630	6 %

Source : Safer Corse - Srise Corse

Figure 5 : Valeur vénale des vignes 2021

Départements, région et appellation	2021			2020	Évolution 2021/2020
	Minima (€ /ha)	Maxima (€ /ha)	Prix moyen (€ /ha)	Prix moyen (€ /ha)	
CORSE-DU-SUD					
AOC/AOP Ajaccio	20 000	32 000	30 000	30 000	0 %
AOC/AOP Vins de Corse /Figari /Sartene /Porto-Vecchio	20 000	32 000	30 000	30 000	0 %
HAUTE-CORSE					
AOC/AOP Calvi	15 000	30 000	25 000	30 000	-17 %
AOC/AOP Patrimoine/Cap Corse	40 000	50 000	45 000	45 000	0 %
AOC/AOP Vins de Corse	12 000	18 000	16 000	17 000	-6 %
AOC/AOP Muscat du Cap Corse	15 000	30 000	25 000	30 000	-17 %
CORSE					
Vins IGP et sans IG	10 000	16 000	15 000	15 000	0 %

Source : Safer Corse



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

Méthodologie

La valeur vénale des terres est une opération annuelle du service statistique (SRISE), réalisée à partir des notifications Safer. Il s'agit de terres libres à la vente. Au vu du faible nombre de ventes, l'étude est triennale et porte sur les ventes des 3 dernières années.

1) La nature du couvert végétal, souvent erronée dans les actes du fait de l'obsolescence du cadastre, est vérifiée par photos aériennes.

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 aussi écartées, les ventes non destinées à un usage agricole : prix à l'ha anormalement élevé,

terrain à bâtir, espace de loisir, et celles acquises par un établissement public...

3) Les prix sont ventilés par petites régions agricoles définies par l'INSEE d'après l'altitude moyenne de la commune :

- Littoral (< 100 m),
- Coteaux (100 à 450 m),
- Montagne (> 450 m).

Il peut exister un biais pour les communes s'étendant de la montagne à la mer. Ainsi, une commune est classée en montagne si la majorité de son territoire est en altitude, même si certaines zones agricoles sont situées sur le littoral de la commune.

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 hauts (dernier décile),
- le prix moyen à l'ha pondéré par la surface concernée.

5) Contrairement aux terres et aux surfaces en herbe, les prix des vignes sont estimés 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.

www.agreste.agriculture.gouv.fr