

01 10 ESSENTIEL | CORSE

JUILLET 2023 N°4

VALEUR VÉNALE DES TERRES AGRICOLES 2022

Un rebond pour le foncier agricole corse en 2022

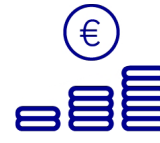
Après deux années difficiles, le marché du foncier agricole est mieux orienté en 2022. Si le nombre de transactions est resté stable, la valeur des surfaces échangées est en hausse, quel que soit leur type (landes, terres labourables) et pour la quasi-totalité des localisations (coteaux, littoral, montagne). Exception notable, la vigne, qui ne se cède toujours pas en Corse.



732 transactions
(- 2,4 % / 2021)



3 787 ha échangés
(+ 1,2 % / 2021)



17,8 millions d'euros
(+ 18,9 % / 2021)

En 2022, 56 % des acquéreurs sont agriculteurs et les agriculteurs ont acquis au total :



65 % des surfaces en littoral



59 % des surfaces en montagne



63 % des surfaces en terres labourables

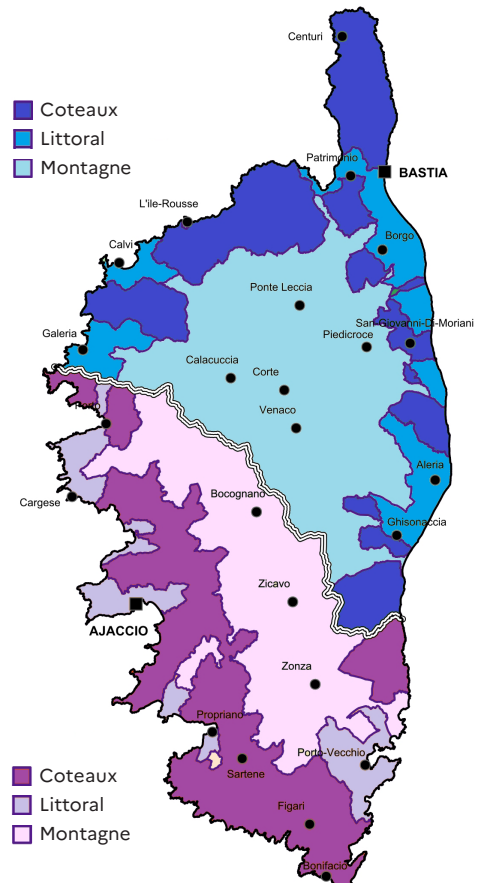
Forte hausse des prix moyens hors vigne

Valeur vénale des surfaces en herbe (landes/maquis bas) 2022

Département / Région agricole	2022		2021 Prix moyen (€/ha)	Evolution 2022 / 2021
	Nombre ventes	Prix moyen (€/ha)		
CORSE DU SUD	165	3 540	3 170	12 %
Littoral corse	30	4 150	4 060	2 %
Coteaux corses	88	4 470	3 990	12 %
Montagne corse	47	2 520	2 160	17 %
HAUTE-CORSE	178	2 680	2 510	7 %
Littoral corse	20	3 860	4 300	- 10 %
Coteaux corses	76	3 540	3 550	0 %
Montagne corse	82	2 070	1 710	21 %
CORSE	343	3 030	2 780	9 %

Petites régions agricoles

(voir Méthodologie)



Valeur vénale des terres labourables 2022

Département / Région agricole	2022		2021 Prix moyen (€/ha)	Evolution 2022 / 2021
	Nombre ventes	Prix moyen (€/ha)		
CORSE DU SUD	122	6 540	6 020	9 %
Littoral corse	37	7 650	7 370	4 %
Coteaux corses	66	6 100	5 550	10 %
Montagne corse	19	n.s.	n.s.	n.s.
HAUTE-CORSE	267	6 360	5 550	15 %
Littoral corse	91	8 010	7 040	14 %
Coteaux corses	121	5 650	5 060	12 %
Montagne corse	55	3 320	2 590	28 %
CORSE	389	6 380	5 610	14 %

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

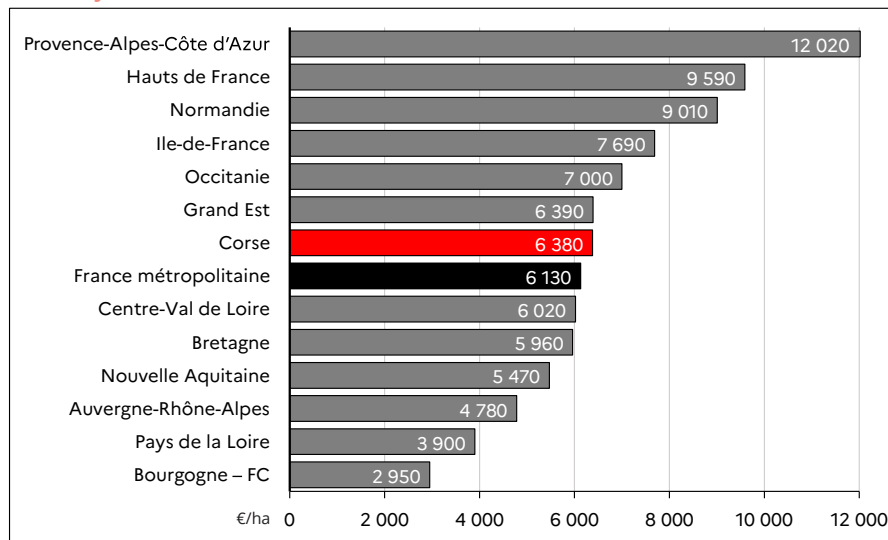
Sources : Safer Corse - Srise Corse

Sources : IGN - BD Carto - Agreste - Draaf Corse

Terres labourables : la Corse en position médiane

Le marché foncier agricole reste inégalement réparti et morcelé en Corse. Avec le peu de transactions et l'hétérogénéité des biens mis en vente, les prix peuvent fortement varier d'une année sur l'autre. C'est le cas en 2022 avec une forte augmentation des prix moyens des surfaces en herbe (Tableau 1) et surtout des terres labourables (Tableau 2). Le prix moyen 2022 de ces dernières place l'île en position médiane par rapport aux autres régions françaises, légèrement au-dessus de la moyenne métropolitaine (Graphique).

Prix moyen des terres labourables libres en 2022



Sources : Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr

Vignes : un marché toujours atone

Valeur vénale des vignes 2022

Département / Région agricole	2022			2021 Prix moyen (€/ha)	Evolution 2022/ 2021
	Minima (€/ha)	Maxima (€/ha)	Prix moyen (€/ha)		
CORSE DU SUD					
AOC/AOP Ajaccio	20 000	30 000	28 000	30 000	- 7 %
AOC/AOP Vins de Corse / Figari / Sartene / Porto-Vecchio	15 000	30 000	28 000	30 000	- 7 %
HAUTE-CORSE					
AOC/AOP Calvi	15 000	30 000	25 000	25 000	0 %
AOC/AOP Patrimonio/Cap Corse	30 000	40 000	35 000	45 000	- 22 %
AOC/AOP Vins de Corse	12 000	18 000	16 000	16 000	0 %
AOC/AOP Muscat du Cap Corse	20 000	30 000	25 000	25 000	0 %
CORSE					
Vins IGP et sans IG	-	-	18 000	15 000	20 %

Source : Safer Corse

En 2022, les rares transactions concernent majoritairement des vignes sans IGP ni AOP, et se concentrent essentiellement sur la Plaine Orientale.

Leur faible nombre nécessite d'établir à dire d'expert les prix de la vigne et de la terre à vignes.

Méthologie

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.

- La nature du couvert végétal, souvent erronée dans les actes du fait de l'obsolescence du cadastre, est vérifiée par photos aériennes.
- 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'hectare anormalement élevé, terrain à bâtir, espace de loisir ..., et celles acquises par un établissement public ...
- 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.
- 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.

Pour en savoir plus

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



Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt de Corse
Service Régional de l'Information Statistique et Économique
Forum du Fango - 8, avenue Jean Zuccarelli
20200 BASTIA
Mail : srise.draaf-corse@agriculture.gouv.fr

www.agreste.agriculture.gouv.fr

Directeur régional : Pierre Bessin
Directrice de la publication : Cécile Delsol
Rédacteur en chef : Philippe Pailler
Rédaction : Emmanuelle Alfonsi - Catherine Ritouet
Cartographie : Xavier Faure
Conception graphique : Anne-Marie Geoffroy
Dépot légal : A parution
ISSN : 1772-8169
© Agreste Corse 2023