

01 10 ESSENTIEL | CORSE

JUILLET 2024 N°5

VALEUR VÉNALE DES TERRES AGRICOLES 2023

Un marché plus restreint, des prix croissants

Globalement, le marché peine à retrouver son niveau d'avant covid. Le volume des échanges se réduit chaque année depuis quatre ans (de 812 à 700 transactions, soit - 14 % depuis 2019). Le recul est même plus marqué pour les surfaces échangées (3 337 hectares en 2023, - 30 % en quatre ans). Cependant, en raison de la fermeté des prix, le montant global des ventes de surfaces agricoles se situe dans la moyenne des dernières années, bien qu'en recul par rapport à l'embellie de 2022.



700 transactions
(- 4,4 % / 2022)

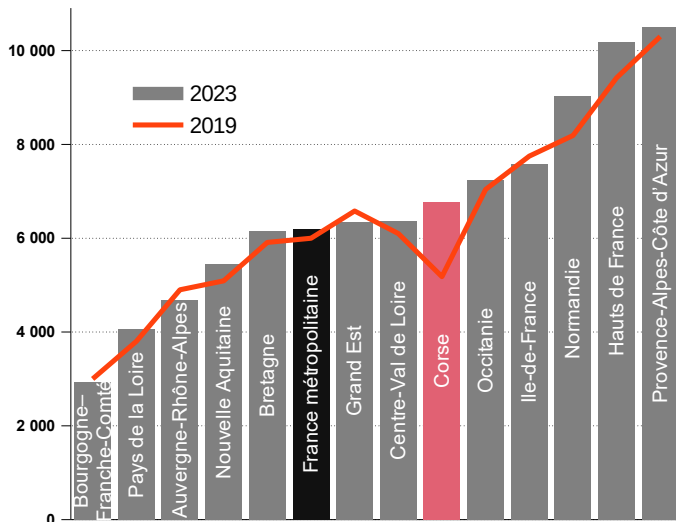


3 337 ha échangés
(- 11,9 % / 2022)



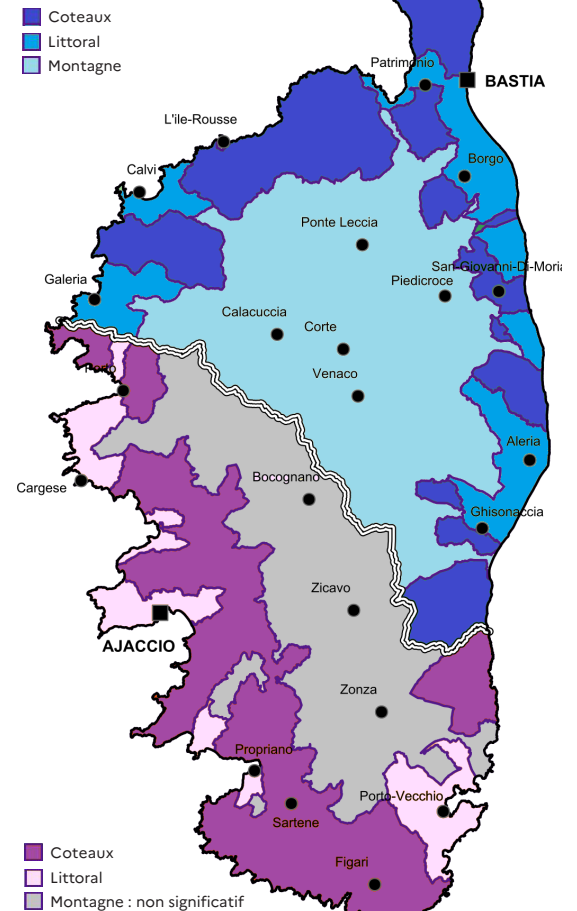
16,4 millions d'euros
(- 7,7 % / 2022)

Prix moyen des terres labourables libres en €/ha



Sources : Groupe Safer-SSP-INRAE

Petites régions agricoles
(voir Méthodologie)



Valeur vénale des terres labourables 2023 en Corse

Département / Région agricole	2023		2022	Evolution 2023/2022
	Nombre ventes	Prix moyen (€/ha)	Prix moyen (€/ha)	
CORSE DU SUD	112	6 840	6 540	5 %
Littoral corse	32	8 990	7 650	18 %
Coteaux corses	64	5 770	6 100	- 5 %
Montagne corse	16	n.s.	n.s.	n.s.
HAUTE-CORSE	237	6 770	6 360	6 %
Littoral corse	95	8 170	8 010	2 %
Coteaux corses	104	6 430	5 650	14 %
Montagne corse	38	3 750	3 320	13 %
CORSE	349	6 780	6 380	6 %

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

Sources : Safer Corse - Srise Corse

Source : IGN - BD Carto - Agreste - Draaf Corse

Le marché des terres agricoles reste cependant difficile à analyser en Corse, du fait d'un nombre restreint de transactions, portant pour la plupart sur des faibles superficies et avec un foncier fortement morcelé. S'ajoute l'hétérogénéité des biens mis en vente, si bien que les prix peuvent fortement varier d'une année sur l'autre. Néanmoins, exception faite pour l'année 2021, la plus fortement affectée par la crise sanitaire, le prix moyen des terres labourables insulaires est sur une tendance haussière depuis plusieurs années. Avec 5 180 €/ha en moyenne en 2019, il plaçait la Corse en queue de classement des régions françaises. Ayant augmenté de 1 600 euros en quatre ans, ce rattrapage permet à l'île de se situer pour la 2^e année consécutive au-dessus de la moyenne nationale, en position médiane (6^e sur 13).

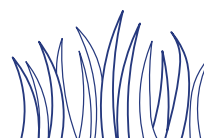
En 2023, 55 % des ventes sont réalisées par des agriculteurs et ceux-ci ont acquis au total :



60 % des surfaces en littoral



58 % des surfaces en terres labourables



53 % des surfaces en herbe

Valeur vénale des surfaces en herbe (landes/maquis bas) 2023 en Corse

Département / Région agricole	2023		2022	Évolution 2023/2022
	Nombre ventes	Prix moyen (€/ha)		
CORSE DU SUD	144	4 170	3 540	18 %
Littoral corse	23	4 280	4 150	3 %
Coteaux corses	83	4 850	4 470	9 %
Montagne corse	38	3 530	2 520	40 %
HAUTE-CORSE	207	2 850	2 680	6 %
Littoral corse	22	5 870	3 860	52 %
Coteaux corses	91	3 860	3 540	9 %
Montagne corse	94	1 860	2 070	- 10 %
CORSE	351	3 390	3 030	12 %

Sources : Safer Corse - Srise Corse

Valeur vénale des vignes Corse 2023

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

Sources : Safer Corse

Le prix moyen d'un hectare de surface en herbe progresse aussi pour la 2^e année consécutive, après plusieurs années de baisse. Comme l'an passé, cette hausse est plus marquée en Corse-du-Sud. Le nombre élevé de transactions en secteur de montagne en Haute-Corse, moins valorisé que les coteaux ou le littoral, explique en partie cet écart. Le marché des vignes est lui toujours atone et ne permet pas d'être caractérisé.

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.