



Association de Science Régionale de Langue Française

48^{ème} colloque ASRDLF 2011
6, 7 et 8 Juillet, Schoelcher - Martinique

Migrations et Territoires



<http://asrdlf2011.com/>

VALEURS FONCIERES ET SPECIFICITES GEOGRAPHIQUES DES TERRITOIRES INSULAIRES TOURISTIQUES : L'EXEMPLE DU LITTORAL CORSE

Tafari Caroline, Pieri Xavier et Maupertuis Marie-Antoinette

UMR CNRS LISA 6240 / Université de Corse, 22 Avenue Jean Nicoli 20250 CORTE

Correspondant : tafani@univ-corse.fr

Résumé

Cet article vise à caractériser les spécificités de l'organisation spatiale des territoires insulaires touristiques au moyen de la distribution statistique et géographique des valeurs du foncier agricole. Il est en effet postulé que le prix de la terre agricole est un bon indicateur des enjeux d'aménagement en cours. La problématique est explorée et discutée à partir du terrain Corse : le littoral insulaire, qui est soumis à une forte fréquentation touristique, est représentatif des disparités spatiales (littoral versus montagne, urbano-touristique versus rural) caractéristiques des îles. Une première typologie permet d'identifier les disparités littorales en appréhendant les caractéristiques communales liées aux usages résidentiels urbano-touristiques et agricoles, ainsi qu'aux aménités environnementales. Les indicateurs issus de cette première analyse servent alors de variables pour expliquer le prix du foncier agricole sur le littoral corse (modèle Logit). Les résultats permettent (1) de préciser la demande touristique et son impact sur le prix du foncier agricole, et (2) de géo-référencer les résultats afin de proposer un socle de réflexion pour l'élaboration d'un zonage stratégique dans le cadre du futur Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse.

Mots-clés

Foncier agricole, gouvernance, insularité, organisation spatiale, tourisme.

Introduction

Les territoires insulaires touristiques présentent une organisation spatiale originale, que l'on peut appréhender par le prisme de l'interaction entre insularité et îléite (Meistersheim, 2005). D'une part l'insularité, dans ses limites géophysiques, renvoie à la finitude de l'île, à un stock

de ressources limité, à la fragilité d'espèces endémiques soumises à une pression anthropique très localisée. D'autre part l'îléité renvoie à l'image de l'île, au lieu d'utopie qu'elle incarne. Cette image appelle un développement touristique spécifique, avant tout littoral et estival. L'insularité conjuguée à l'îléité expliquent que la littoralisation y soit plus intense qu'ailleurs, et que les concurrences foncières entre usages urbano-touristiques et usages traditionnels (agricole notamment) soient exacerbées alors que la terre est investie d'une forte valeur symbolique. De plus, l'île bénéficie également d'une image de « conservatoire de l'authenticité » (Castelain, 2006). La demande touristique de patrimoine n'en est que plus forte, le touriste pouvant se projeter facilement sur cet espace fini, bien identifiable. Ce tourisme patrimonial, souvent rural, est particulièrement diffus et difficile à appréhender dans ses réalités spatiales. Enfin, les zones côtières de nombreuses îles, méditerranéennes notamment, sont un lieu de villégiature privilégié pour les résidents secondaires, qui se trouvent plus nombreux que sur le continent. Ce type de tourisme n'est pas sans poser des problèmes spatiaux spécifiques. Comprendre les spécificités de l'organisation spatiale des territoires insulaires touristiques, et plus précisément les effets du tourisme sur l'espace géographique est donc une question essentielle pour le chercheur, mais aussi pour l'aménageur. La Corse, île méditerranéenne offrant aux 3 millions de touristes annuels (ATC, 2010) quelques 1000 km de côtes, est un terrain intéressant pour explorer cette problématique.

En Corse, la question foncière cristallise les débats sur l'aménagement du territoire depuis quelques années, mais encore plus vivement depuis le dernier projet de Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC, juillet 2008). Ce document suscita de telles controverses que le projet fut finalement retiré par l'exécutif régional juste avant les élections territoriales de mars 2010. Depuis septembre 2010, la nouvelle majorité électorale¹ s'est alors engagée dans un large processus de consultation auprès de la société civile, des acteurs clés du dossier et des différentes parties prenantes de la problématique foncière. Ces échanges doivent conduire à une meilleure prise en compte de l'avis et des attentes de la population insulaire, et incidemment, à une meilleure légitimation des décisions relatives au futur PADDUC. Les premières conclusions que l'on peut tirer de ces « Assises du foncier et du logement »² mettent en évidence l'existence d'un consensus largement partagé sur l'« état d'urgence »² de la situation foncière en Corse et la nécessaire implication de la puissance publique pour juguler la pression et permettre l'accès au foncier et au logement pour la population locale. En ce sens, pléthore d'outils sont discutés et mis en débat au sein des différents ateliers de travail.

Dans ce contexte, et dans l'objectif de contribuer à éclairer les décideurs publics en matière de gestion foncière, nous proposons de caractériser et cartographier les enjeux de développement sur le littoral insulaire corse à partir de l'analyse des distributions spatiale et statistique du prix du foncier agricole. La Corse est un véritable archipel continental (Martinetti, 2004) caractérisé par d'importantes disparités spatiales entre les zones urbaines, périurbaines, touristiques, rurales, ou encore mixtes (urbano-touristiques, rurales-touristiques, etc.) où le foncier agricole est soumis à une forte pression d'urbanisation (Tafari, 2010a). En chaque lieu, nous tenterons de décomposer le prix du foncier en un ensemble d'attributs caractéristiques des différents usages de l'espace. L'objectif de ce travail est double : (1) il doit conduire d'une part à mieux cerner la demande touristique en matière

¹ A gauche. Il convient de noter que les représentants des mouvements nationalistes (dits « modérés » et historiques) ont réalisé un score historique leur ayant permis d'accéder à 4 places de conseillers territoriaux sur les 51.

² Propos tenus par Maria Guidicelli, conseillère exécutive en charge du dossier d'Assises du foncier et du logement à la Collectivité Territoriale de Corse.

d'usage foncier, en particulier la demande pour les aménités paysagères ; (2) il doit nous amener à produire une cartographie des différentes valeurs du foncier littoral dans le but d'asseoir la réflexion sur la délimitation d'un « zonage stratégique » pour le futur PADDUC, ce dernier devant dicter les orientations de développement pour la Corse pour les vingt prochaines années.

Pour ce faire, une méthode d'analyse originale a été développée. Une typologie des communes littorales est tout d'abord élaborée sur la base d'indicateurs rendant compte de caractéristiques liées aux usages urbains, agricoles, touristiques. Les aménités littorales et paysagères sont ensuite appréhendées au moyen de requêtes SIG. Les variables ainsi créées sont ensuite insérées dans un modèle statistique de type LOGIT ordonné qui permet de mesurer l'impact d'un ensemble d'attributs du foncier, toutes choses étant égales par ailleurs. L'influence des spécificités géographiques du territoire insulaire sur la formation des valeurs foncières peut ainsi être mise en évidence.

1. Spécificités de l'organisation de l'espace littoral corse

1.1. Littoralisation et disparités spatiales

Le littoral corse est caractérisé par d'importantes disparités territoriales qui résultent notamment du « retournement » récent³ de l'espace sous l'effet du phénomène de littoralisation. Le développement du tourisme, et plus largement la modernisation de l'île, ont précipité l'avènement d'une économie résidentielle à l'origine de nouveaux usages des sols (résidentiels et de loisir notamment) qui sont directement en concurrence avec les usages antérieurs agro-sylvo-pastoraux. Les communes littorales concentrent plus de 75% de la population insulaire, et Ajaccio et Bastia, les deux pôles d'emplois de l'île, en concentrent 36%. Les infrastructures de transports sont localisées pour la plupart sur la frange littorale, comme l'illustrent la carte suivante. Hormis l'axe routier principal qui traverse l'île du nord-est au sud-ouest reliant Ajaccio, Corte et Bastia, les routes principales courent le long du littoral. Pour 300 000 habitants permanents, la Corse compte sept ports et quatre aéroports internationaux situés dans les plaines côtières. Les touristes qui déferlent en masse l'été⁴ semblent rester en majorité dans les zones littorales qui concentrent 80% des structures d'hébergement touristique⁵ marchand. Enfin, compte tenu de la topographie escarpée de la Corse⁶, les plaines côtières

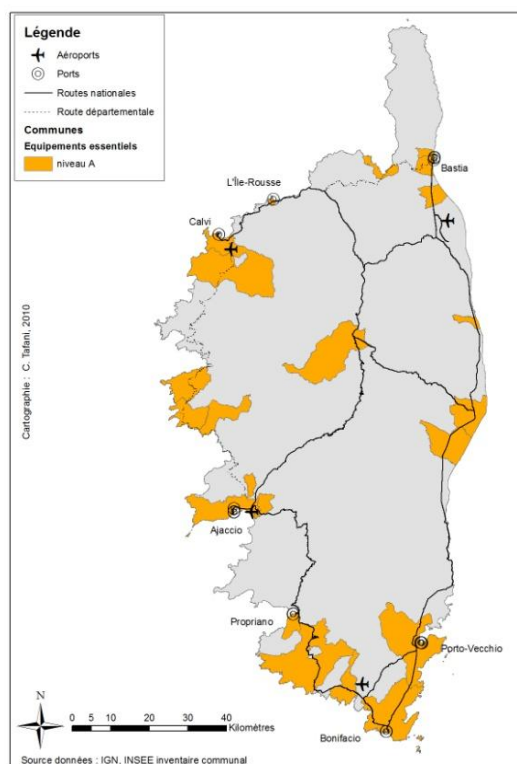


Figure 1 : Organisation de l'espace géographique insulaire

³ Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale.

⁴ Les deux mois d'été, juillet et août, concentrent 45% des flux touristiques (ATC, 2009).

⁵ D'après les données INSEE (2006) qui sont à nuancer quelque peu car les lits en tourisme vert n'apparaissent pas dans ces statistiques.

⁶ La Corse est une « montagne dans la mer » pour reprendre la célèbre expression du géographe allemand Ratzel.

alluviales offrent également les terres de « bonnes potentialités agronomiques » (Schéma d'Aménagement de la Corse⁷), c'est-à-dire les terres les plus fertiles pour le développement agropastoral. Ces quelques éléments mettent clairement en évidence que les plaines côtières concentrent les enjeux d'aménagement et sont par conséquent le terrain privilégié des concurrences foncières entre usage agricole et usages urbano-touristiques. On comprend alors aisément que l'aménagement de l'espace littoral puisse cristalliser les tensions, en particulier lorsque l'on sait que les opérations de promotions immobilières et touristiques ne profitent qu'à une poignée d'investisseurs, que le taux de pauvreté est le plus élevé de France⁸ et que le déficit de logement social est particulièrement criant⁹.

Cependant, force est de constater que l'espace littoral corse n'est ni uniforme, ni isotrope, et qu'il n'est pas soumis aux mêmes pressions partout. La population résidente est concentrée en certains lieux, séparés les uns des autres par des kilomètres de côtes préservées : le conservatoire du littoral possède et protège 23% du linéaire côtier, et les espaces remarquables définis au titre de la loi Littoral préservent de l'urbanisation la majorité du rivage non encore bâti (Tafari, 2010a). Cette organisation spatiale originale en îlots de peuplement fait même dire à certains auteurs que la Corse est un véritable archipel continental (Martinetti, 2004 ; cf. carte 1). Mais si les caractéristiques spatiales de la ville résidentielle et de son étalement sont relativement bien connues (limites et impacts sur le foncier agricole), ce n'est pas le cas du tourisme, activité à la fois localisée et diffuse.

1.2. La connaissance des usages de l'espace : un enjeu pour l'aménagement

Certes, en Corse tous les plans et projets d'aménagement portent, pour partie au moins, sur la question du développement touristique. Ils insistent sur la nécessité de « déconcentrer le littoral », de redistribuer les flux touristiques dans l'espace et le temps et de développer les complémentarités entre le tourisme et une agriculture de qualité, multifonctionnelle. Mais bien que l'aménagement du littoral soit au cœur des préoccupations des politiques territoriales (en Corse comme d'autres îles touristiques d'ailleurs), peu d'études cherchent à mieux cerner la diversité des usages (directs ou indirects) qui peuvent être faits de l'espace littoral et à préciser leur localisation. Or, selon nous, une connaissance plus fine des « modes d'habiter » et de consommer l'espace est un préalable à toute démarche de planification : mieux connaître les demandes foncières, notamment la demande touristique, et leurs effets spatiaux permettra d'affiner les outils et moyens développés pour juguler leurs effets néfastes. Dans la perspective d'un développement durable, ce travail vise aussi à alimenter un questionnement de plus long terme en anticipant l'étalement irréversible de l'urbanisation (résidentielle et touristique). Au-delà de la caractérisation de l'ensemble des usages, deux points précis sont particulièrement mal connus :

(1) les usages fonciers indirects comme la demande d'aménités littorales et paysagères. En France, des travaux récents de géographes d'un côté (Robert, 2007 et 2009) et d'économistes de l'autre (Travers, 2008 ; Pérès, 2009 ; Dachary-Bernard et al., 2011) s'intéressent à ces questions, sans pour autant faire le lien entre eux. Pourtant, les méthodes géomatiques d'analyse paysagère développées par les géographes offrent des perspectives de recherche intéressantes pour les économistes. Il nous semble en effet plus pertinent de tester l'influence de la vue sur mer plutôt que la simple distance à la mer à vol d'oiseau (Tafari *et al.*, à paraître) ou encore la seule localisation en front de mer, lesquelles ne rendent pas compte du paysage visible. Ce travail s'inscrit ainsi pleinement dans la réflexion actuelle

⁷ Cf. Tafari, 2010b pour plus de précisions à ce sujet.

⁸ 20% en 2007 contre 13% au niveau national, (INSEE, Atlas social, 2010).

⁹ 26 % du parc locatif total contre 42% à l'échelle nationale, (Assises du Foncier, INSEE, oct. 2010).

menée autour de l'écologisation des politiques publiques, qui porte sur l'intégration de préoccupations environnementales (patrimoniales et paysagères) fortes lors de l'élaboration des documents de planification¹⁰ ;

(2) les pratiques de l'espace des résidents secondaires. En effet, en fonction de leur durée d'occupation et des motivations des résidents, ces pratiques peuvent être très différentes. Aussi doit-on vraiment considérer l'ensemble des résidents secondaires comme des touristes à part (Urbain, 2002) ? Pour appréhender au mieux la diversité de leurs « modes d'habiter », il semble nécessaire de caractériser plusieurs types de résidents secondaires : le résident Corse qui rentre au « village » tous les week-ends, le corse de la diaspora qui passe ses vacances au village, le retraité qui profite de la douceur du climat six mois dans l'année, le résident secondaire-touriste, etc. En l'occurrence, les données nécessaires pour conduire ce genre d'études font défaut en Corse, et notre travail portera surtout sur le premier item et la géo-localisation des différents usages dans leur définition générique.

1.3. Usages et prix du foncier agricole

Afin de mettre en exergue les spécificités de l'organisation spatiale du littoral corse, il convient de mieux identifier les différentes valeurs de la terre¹¹ (Maupertuis et al., 2010), et de les géo-localiser à une échelle d'observation qui soit aussi fine que possible. Notre analyse portera plus spécifiquement sur la caractérisation des valeurs d'usages de l'espace. Nous postulons que le prix du foncier agricole est un bon indicateur des enjeux d'aménagement du littoral corse : la terre agricole sert souvent de réserve foncière à l'urbanisation, et ceci est d'autant plus vrai dans un contexte de protection environnementale stricte (Tafari, 2010a). Il en résulte que le prix du foncier sur le marché agricole n'a souvent rien d'agricole et intègre des anticipations de conversion d'usage (Géniaux et Napoléone, 2005). Ainsi, nous postulons qu'en chaque lieu, le prix de la terre reflète les différentes valeurs d'usages investies par les populations locales et/ou touristiques. Ce prix peut alors être décomposé en trois grandes catégories d'usages - l'usage résidentiel permanent, l'usage résidentiel touristique et l'usage pour la production agricole - qui seront autant de déterminants de la formation des valeurs d'échange du foncier agricole. Enfin, nous considérerons également les aménités littorales et paysagères, comme valeurs d'usage indirect : la vue sur mer, la distance à la mer ou encore la proximité d'espaces naturels préservés sont autant d'aménités que peuvent apprécier et rechercher les touristes et/ou résidents. Il convient d'en tenir compte lors de l'identification des déterminants du prix de la terre.

2. Modéliser l'organisation spatiale du littoral à partir du prix du foncier agricole

En ce sens, nous proposons une méthodologie originale qui permet de décomposer le prix du foncier agricole en un ensemble d'attributs, relatifs aux caractéristiques des transactions de foncier agricole (1), les différentes catégories d'usages citées précédemment (2) et les aménités environnementales (3).

¹⁰ La loi Grenelle II ou encore la nouvelle Loi de Modernisation Agricole de 2010 en sont deux exemples parmi d'autres.

¹¹ « La terre, en tant qu'actif naturel patrimonial revêt d'autres valeurs que les valeurs d'usage et d'échange précédemment évoquées. La valeur d'existence (accordée au non-usage), la valeur d'héritage (accordée au passé), la valeur de legs (accordée à un patrimoine que l'on veut transmettre), la valeur d'option (liée à la possibilité d'utiliser les ressources dans le futur) sont constitutives de la valeur globale de la terre ». (Maupertuis et al., 2010).

2.1. Les caractéristiques des transactions foncières agricoles

Le prix du foncier agricole¹², la variable à expliquer, est renseigné à partir de la base de données SAFER Corse (1998-2008), qui est la base de données principale à partir de laquelle nous avons travaillé. Elle comporte 5773 individus et 11 variables illustrant les caractéristiques des transactions foncières. Le niveau scalaire le plus fin auquel peuvent être traitées ces données SAFER-Corse s'avère être la section cadastrale.

Tableau 1 : Les variables extraites des données SAFER CORSE 1998-2008

ID_INSEE	Identifiant INSEE de la commune dans laquelle a eu lieu la transaction	Variable nominale
SECTION	Code de la section cadastrale dans laquelle a lieu la transaction	Variable nominale
DATE	Date de réception de la DIA	Variable polynomiale à 11 modalités : de 1998 à 2008
SURF	Surface du lot vendu en m ²	Variable continue ordonnée en 5 classes : moins de 2500m ² ; de 2500 à 5000m ² , de 5000m ² à 1ha, de 1 à 5ha, plus de 5ha
NAT	Nature cadastrale du lot	Variable polynomiale à 7 modalités : pas de nature cadastrale prédominante, prés et terres, viticulture et arboriculture, parcours et maquis, friches et landes improductives, forêt, sols et jardins
PRIX_MOY	Prix de vente moyen du m ² en euros constants (année de référence 2008)	Variable continue ordonnée en 4 classes : quartiles
DESTI	Destination du fonds (usage ultérieur)	Variable binaire : destination incertaine ou inconnue / destination agricole certaine
BATI	Présence de bâti sur le lot	Variable binaire : vrai / faux
PROF	Profession de l'acheteur	Variable polynomiale à 3 modalités : exploitant agricole / autre / inconnue
LOCA_ACH	Localité de résidence de l'acheteur	Variable binaire : Corse /autre
EXEMP	Présence d'un cas d'exemption à la préemption SAFER ¹³	Variable binaire : vrai / faux

2.2. Caractériser les usages de l'espace

Pour chaque catégorie d'usage, une typologie des communes littorales¹⁴ est élaborée à partir d'indicateurs d'état (constat) et de pression (dynamiques) renvoyant à des caractéristiques liées à l'usage concerné. La typologie est élaborée en deux temps : une Analyse en Composante Principale (ACP) permet de réduire l'information aux indicateurs les plus porteurs de sens, puis à partir des résultats de l'ACP une Classification Hiérarchique (CH) conduit à regrouper les communes par classes (cf. résultats détaillés en annexe 1).

¹² Est considéré ici comme foncier agricole, les biens échangés qui gardent une destination agricole certaine ou incertaine.

¹³ La SAFER peut exercer son droit de préemption sur toute intention d'achat de terrain agricole (avec révision du prix) dans l'objectif d'installer un jeune agriculteur ou de développer une exploitation existante, sauf lorsque le lot est soumis à une exemption. L'exemption peut donc constituer un contournement à l'intervention de la SAFER.

¹⁴ Au sens de la loi Littoral : 97 communes maritimes pour la Corse.

2.2.1. Usage résidentiel permanent

Pour illustrer l'usage résidentiel permanent, les indicateurs retenus rendent compte à la fois de (1) la dynamique démographique, (2) la dynamique d'urbanisation et l'évolution du bâti et (3) l'attractivité du centre urbain : proximité aux emplois, aux services, aux équipements.

Tableau 2 : Indicateurs renvoyant à l'usage résidentiel permanent

Démographie	1	Densité de population en 2006 (hab./km ²)	Communes	INSEE	2006
	2	accroissement de population 1962 - 2006	Communes	INSEE	1962-2006
Urbanisation	3	densité de logements par commune en 2006 (par km ²)	Communes	INSEE	2006
Attractivité	4	part de la population résidente mobile (%)	Communes	INSEE	2006
	5	distance à la commune la plus fréquentée (km)	Communes	INSEE	2006
	6	niveau d'équipement de la commune	Communes	INSEE	2006
	7	éloignement des équipements (km)	Communes	INSEE	2006
	8	éloignement des services (km)	Communes	INSEE	2006
	9	distance au port le plus proche (en km)	Communes	INSEE	2006
	10	distance à l'aéroport le plus proche (en km)	Communes	INSEE	2006

Source données : INSEE, RP 20 et recensements communaux

Les résultats des traitements statistiques conduisent à déterminer quatre groupes de communes (cf. annexe 1) :

- *Groupe 1 (3 communes)* : « les centres urbains », caractérisés par des densités de logement et de population très élevées, une population peu mobile qui trouve les emplois, les services et tous les équipements sur place ;
- *Groupe 2 (12 communes)* : « les pôles d'attractivité secondaires », caractérisés par un niveau d'équipement supérieur à la moyenne, une proximité aux services et équipements, une population peu mobile, mais une distance à la commune la plus fréquentée importante ;
- *Groupe 3 (44 communes)* : « les communes de la couronne périurbaine », caractérisées par une population très mobile, et par un fort taux d'accroissement démographique. Ces communes sont proches des services, des équipements et de la commune la plus fréquentée ;
- *Groupe 4 (38 communes)* : « les communes en désertification », éloignées des équipements et services, des infrastructures portuaires et aéroportuaires, peu équipées, à faible densité de population, et dont la population décroît.

Le patron spatial illustrant cette typologie se trouve figure 3, page 10.

2.2.2. Usage résidentiel touristique

L'objectif est ici de caractériser les communes en fonction de leur offre touristique et de la nature de cette offre (tourisme marchand¹⁵ / non marchand), de la part que représente l'emploi touristique dans la population active et de l'accessibilité aux infrastructures.

¹⁵ A l'échelle communale, nous ne disposons actuellement que des données sur les hôtels et campings. En Corse, le nombre de lits en tourisme vert n'est disponible qu'à l'échelle des « pays touristiques » (ATC), ce qui correspond aux bassins de vie INSEE.

Tourisme marchand	1	taux de fonction touristique marchande = nombre de lits touristiques en hôtels et campings pour 1000 habitants (°/°°)	communes	INSEE	2006
	2	densité touristique marchande = nombre de lits touristiques en hôtels et campings par km ² de superficie communale	communes	INSEE	2006
Tourisme en résidence secondaire	3	taux de fonction touristique non marchande = nombre de lits touristiques en résidence secondaire pour 1000 habitants (°/°°)	communes	INSEE	2006
	4	densité touristique non marchande = nombre de lits touristiques en résidence secondaire par km ² de superficie communale	communes	INSEE	2006
Emploi	5	emploi touristique (temps complets) divisé par la population active communale	Pays touristique / communes	INSEE	2006
Accessibilité	6	distance au port le plus proche	commune	INSEE	2006
	7	distance à l'aéroport le plus proche	commune	INSEE	2006

Source données : INSEE, RP 2006

Les résultats des traitements statistiques conduisent à déterminer quatre groupes de communes (cf. annexe 1) :

- *Groupe 1 (15 individus)* : « communes à capacité d'accueil touristique élevé ». Le nombre de lits touristique, marchands et non marchands, est largement supérieur à la moyenne des communes littorales ;
- *Groupe 2 (24 individus)* : « communes peu touristiques », caractérisées par une faible fonction touristique, une faible densité touristique et un faible niveau d'emploi touristique ;
- *Groupe 3 (9 individus)* : « communes orientées tourisme », caractérisées par un taux de fonction touristique très élevé. En d'autres termes, le nombre de lits touristiques (marchands et non marchands) offerts pour 1000 habitants est largement supérieur à la moyenne ;
- *Groupe 4 (20 individus)* : « tourisme de résidence secondaire ». Les communes appartenant à ce groupe se distinguent par leur niveau élevé d'emploi touristique, leur forte fonction d'accueil en résidence secondaire, alors que les taux de fonctions et densités touristiques marchandes sont faibles ;
- *Groupe 5 (24 individus)* : « communes pas touristiques », éloignées de toutes les infrastructures et à très faible densité touristique (nombre de lits offerts par km²).

Le patron spatial correspond à cette typologie se trouve figure 3.

2.2.3. Usage agricole du foncier

Pour la caractérisation des usages agricoles de l'espace, les indicateurs utilisés rendent compte de (1) la démographie agricole, (2) de la dynamique spatiale de l'agriculture, (2) de la diversification des activités sur les exploitations.

Tableau 3 : Caractéristiques liées à l'usage agricole du foncier

Démographie agricole	1	part des agriculteurs et assimilés dans la population active en 2006 (%)	communes	INSEE	2006
	2	variation relative du nombre d'exploitations agricoles	communes	RGA	1979-

		entre 1979 et 2000 (%)			2000
Structures foncières	3	part de la superficie communale couverte par la SAU en 2000 (%)	communes	RGA	2000
	4	SAU moyenne des exploitations en 2000	communes	RGA	2000
	5	part de la SAU en fermage en 2000 (%)	communes	RGA	2000
Diversification	6	part des exploitations ayant une activité de transformations des produits à la ferme ou d'accueil-hébergement (% en 2000)	communes	RGA	2000

Source données : AGRESTE-RGA 1979-2000 INSEE-RP2006

Les résultats des traitements statistiques conduisent à déterminer quatre groupes de communes (cf. annexe 1) :

- *Groupe 1 (33 communes)* : « communes à l'agriculture fragilisée », caractérisées par une population agricole inférieure à la moyenne, une taille d'exploitations agricoles inférieure à la moyenne, une part de superficies exploitées en fermage importantes et peu de transformation-diversification des activités agricoles ;
- *Groupe 2 (16 communes)* : « communes d'agriculture en déclin », caractérisées par une forte baisse du nombre d'exploitations, une SAU et une population agricole très faibles, des exploitations agricoles de très petite dimension ;
- *Groupe 3 (31 individus)* : « communes à l'agriculture diversifiée », caractérisées par un taux de diversification des exploitations élevé, une part des superficies exploitées en fermage supérieure à la moyenne, et une SAU communale inférieure à la moyenne littorale ;
- *Groupe 4 (17 individus)* : « agriculture communale en maintien », caractérisées par une population agricole importante, une SAU communale élevée, et une taille des exploitations supérieure à la moyenne.

Le patron spatial correspond se trouve figure 3.

2.2.4. Usages et bassins de vie

Les trois typologies élaborées vont nous permettre de construire autant de variables explicatives du prix de la terre agricole, qui rendent compte des demandes pour les usages résidentiel permanent, résidentiel touristique et agricole et de leur localisation géographique. Chacune de ces variables est polynomiale, ayant autant de modalités que de classes de communes identifiées. Il convient de remarquer que les trois typologies ne sont pas corrélées entre elles : par exemple, une commune de la couronne périurbaine n'est pas nécessairement une commune où l'agriculture est en déclin.

Tableau 4 : Variables caractérisant les usages fonciers

CL4_URB	Caractéristiques liées à l'usage résidentiel permanent	Variable polynomiale à 4 modalités
CL5_TOUR	Caractéristiques liées à l'usage résidentiel touristique	Variable polynomiale à 5 modalités
CL4_AGR	Caractéristiques liées à l'usage agricole	Variable polynomiale à 4 modalités

Enfin, l'appartenance au bassin de vie (définition de l'INSEE) est également considérée comme variable pertinente pour tester l'effet de l'attractivité des microrégions sur le prix de la terre. L'appartenance des communes littorales aux huit bassins de vie délimités par l'INSEE en Corse est utilisée pour construire cette variable :

Tableau 5 : Variable caractéristique de l'appartenance aux bassins de vie

BVU8	Bassin de vie où a eu lieu la transaction foncière	Variable polynomiale à 8 modalités
-------------	--	------------------------------------

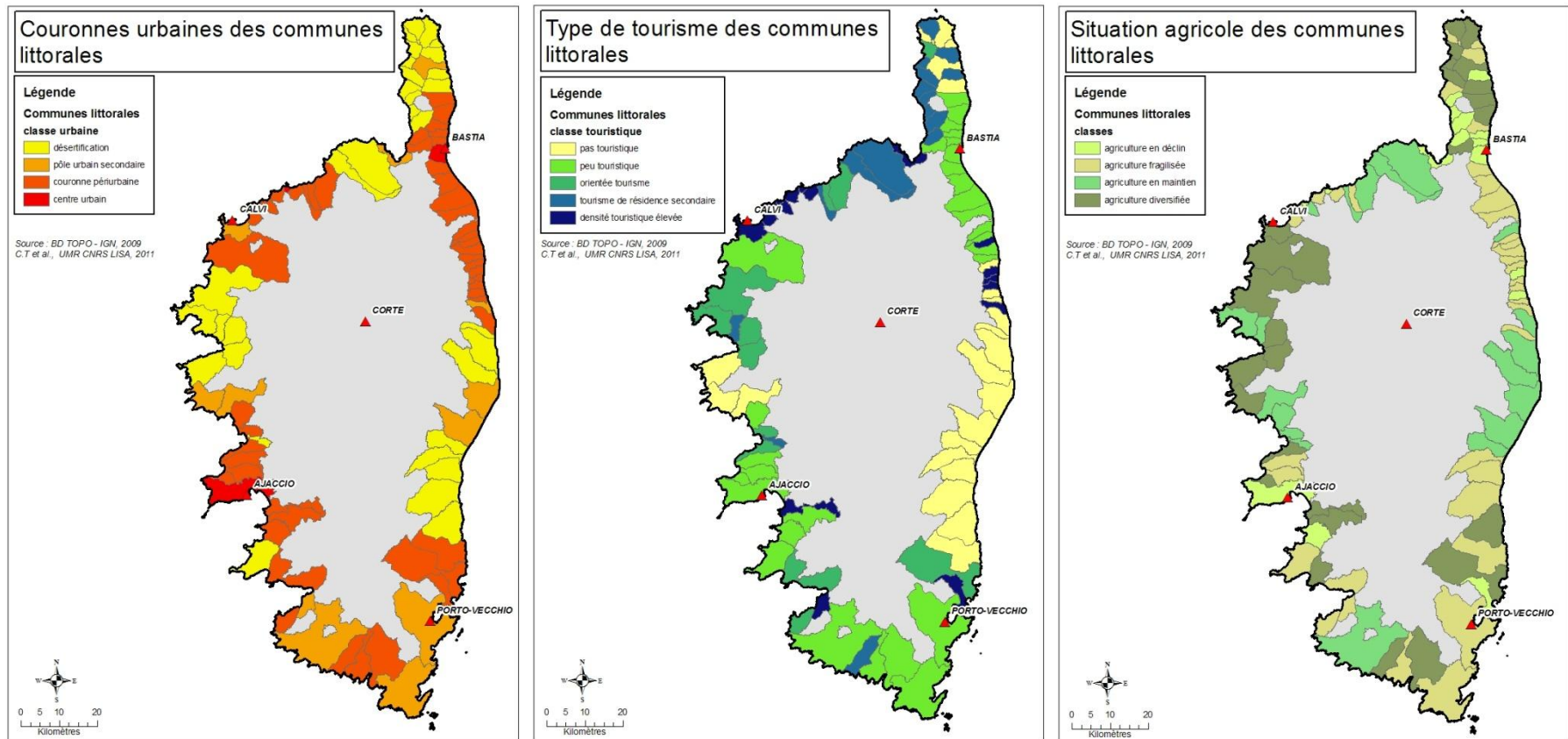


Figure 2 : typologie des communes en fonction des caractéristiques liées aux usages fonciers

2.3. Caractériser les aménités environnementales

La Corse est une destination touristique à la nature préservée, dont l'attractivité se fonde en premier lieu sur la présence de la mer, du soleil et d'une nature « vierge » (ATC, 2009). Compte tenu de cela, nous avons cherché à caractériser l'impact sur le prix du foncier agricole d'aménités environnementales (paysagères) et littorales : la vue sur mer. Des travaux antérieurs ont déjà montré l'effet de la littoralisation sur une augmentation du prix de la terre (Dachary-Bernard et al., 2011) et des immeubles (Travers et al., 2006). Cependant, à notre connaissance, l'effet de la vue sur mer (le paysage visible) sur le prix du foncier n'a jamais été testé. Enfin, nous avons également cherché à mesurer l'influence de la superficie de la section cadastrale couverte par les espaces naturels, afin de mettre en évidence un éventuel « effet zonage ». Des requêtes SIG ont permis de déterminer l'ensemble de ces aménités en chaque lieu. Ces requêtes ont été réalisées à l'échelle de la section cadastrale, échelle la plus fine que nous utiliserons dans ce travail.

Tableau 6 : Variables renseignant les aménités environnementales

VUE_MER	Visibilité de la section cadastrale évaluée à partir de points placés en mer. Caractérisation inspirée d'une méthode géomatique développée par S. Robert (2009).	Variable polynomiale à 3 classes
Part_ENP	Part de la section cadastrale couverte par les espaces naturels préservés	Variable polynomiale à 3 classes : <25% Surface ; 25-50% ; >50%

2.4. Décomposer le prix du foncier agricole : un modèle LOGIT ordonné

Considérant le foncier comme un bien hétérogène, son prix a été décomposé en divers attributs que l'on considère pertinents pour expliquer sa formation. Différents modèles peuvent être utilisés pour mesurer les effets de ces attributs sur le prix. La plus connue et la plus employée des méthodes est celle des prix hédoniques, qui vise à évaluer le consentement marginal à payer pour une variation d'une unité d'attribut. Compte tenu des objectifs poursuivis dans ce travail et des problèmes que posent les corrélations entre variables dans les modèles hédoniques, nous avons opté pour un modèle Logit ordonné. En effet, nous cherchons moins à quantifier des variations de prix du foncier qu'à identifier des phénomènes localisés à l'origine de la variation de ce prix, et géo-référencer leurs effets. En d'autres termes, notre démarche revêt une dimension heuristique et s'inscrit dans une démarche géo-prospective. Ce modèle permet de comparer l'influence des différents facteurs explicatifs du prix, toutes choses étant égales par ailleurs. C'est la fonction de répartition du prix qui est estimée : il s'agit d'évaluer la probabilité pour que le prix estimé appartienne à une gamme de prix déterminée étant données les différentes variables explicatives et leurs modalités. Cette probabilité prend la forme suivante :

$$\pi(x_j) = F(x_j, \beta) = P(Y \leq i \mid X = x_j) = \frac{\exp^{\alpha_i - \sum_{j=1}^n \beta_j x_j}}{1 + \exp^{\alpha_i - \sum_{j=1}^n \beta_j x_j}}$$

où $i \in [0, l]$, i est le nombre de modalités de Y ;
 $j \in [1, n - m]$, n est le nombre de modalités des variables explicatives et m le nombre d'attributs testés.
 La variable de prix Y prend $(l+1)$ valeurs :
 $Y=0$ si $y^* \leq \alpha_1$, $Y=1$ si $\alpha_1 \leq y^* \leq \alpha_2$, ..., $Y=l$ si $\alpha_l \leq y^*$.
 F est la fonction de répartition de Y .

L'interprétation des résultats d'un modèle Logit se fait d'une part à partir du signe du coefficient estimé β qui donne le sens de la relation entre la modalité de référence d'une variable explicative et la modalité j , et d'autre part à partir du rapport des cotes ou odds-ratio

e^β . Celui-ci permet de comparer les « chances proportionnelles » pour qu'une modalité multiplie par e^β les chances pour que le prix soit plus élevé. Mathématiquement, le odds-ratio s'exprime ainsi :

$$e^\beta = \frac{P(Y > i \mid x_j = 1) / P(Y \leq i \mid x_j = 1)}{P(Y > i \mid x_j = 0) / P(Y \leq i \mid x_j = 0)}$$

En définitive, la fonction de répartition du prix de la terre agricole est évaluée à partir de 17 variables explicatives, représentant les transactions foncières, la nature du bien échangé, les usages des sols, et les aménités littorales et environnementales.

3. Les déterminants du prix du foncier agricole sur le littoral Corse

3.1. Résultats usuels

Les résultats du modèle sont présentés de manière exhaustive dans le tableau en annexe 2. L'ensemble des variables testées sont significatives, bien que certaines modalités ne le soient pas. En ce qui concerne les variables « usuelles », les résultats du modèle Logit ordonné confortent ceux issus d'études antérieures¹⁶:

- il y a plus de chance pour que le prix de la terre soit supérieur pour une parcelle vendue plus récemment ;
- la présence de bâti sur la parcelle échangée a tendance à induire une hausse du prix ;
- il est près de 45 fois plus probable que le prix du foncier soit plus élevé pour un lot échangé de superficie inférieure à 2500m² par rapport à un lot de plus de 5 ha ;
- une destination incertaine du lot aura tendance à faire monter le prix. Ceci montre que la pression foncière s'exprime essentiellement sur ce segment de marché. On peut imputer cette pression à la spéculation des acheteurs qui anticiperaient la constructibilité des terrains (Géniaux et Napoleone, 2005). Il en résulte que ce segment de marché correspond à une véritable réserve foncière ;
- la nature cadastrale du lot, reflétant le type de mise en valeur agricole¹⁷, a également une influence sur les variations de prix du foncier. En particulier, le prix a tendance à augmenter pour des parcelles sans nature prédominante et pour les prés, c'est-à-dire pour des parcelles « nues » de prairies situées *a priori* en fond de vallée, plus accessibles et peut-être plus facilement terrassables ;
- enfin, il est 2 fois plus probable qu'un acquéreur qui ne réside pas en Corse paie son lot plus cher peut-être parce qu'ils sont moins bien informés que les locaux et/ou que leurs revenus sont supérieurs (Tafari *et al.*, à paraître).

Outre ces résultats somme toute classiques, il est intéressant de discuter de l'impact sur le prix du foncier agricole des variables originales insérées au modèle.

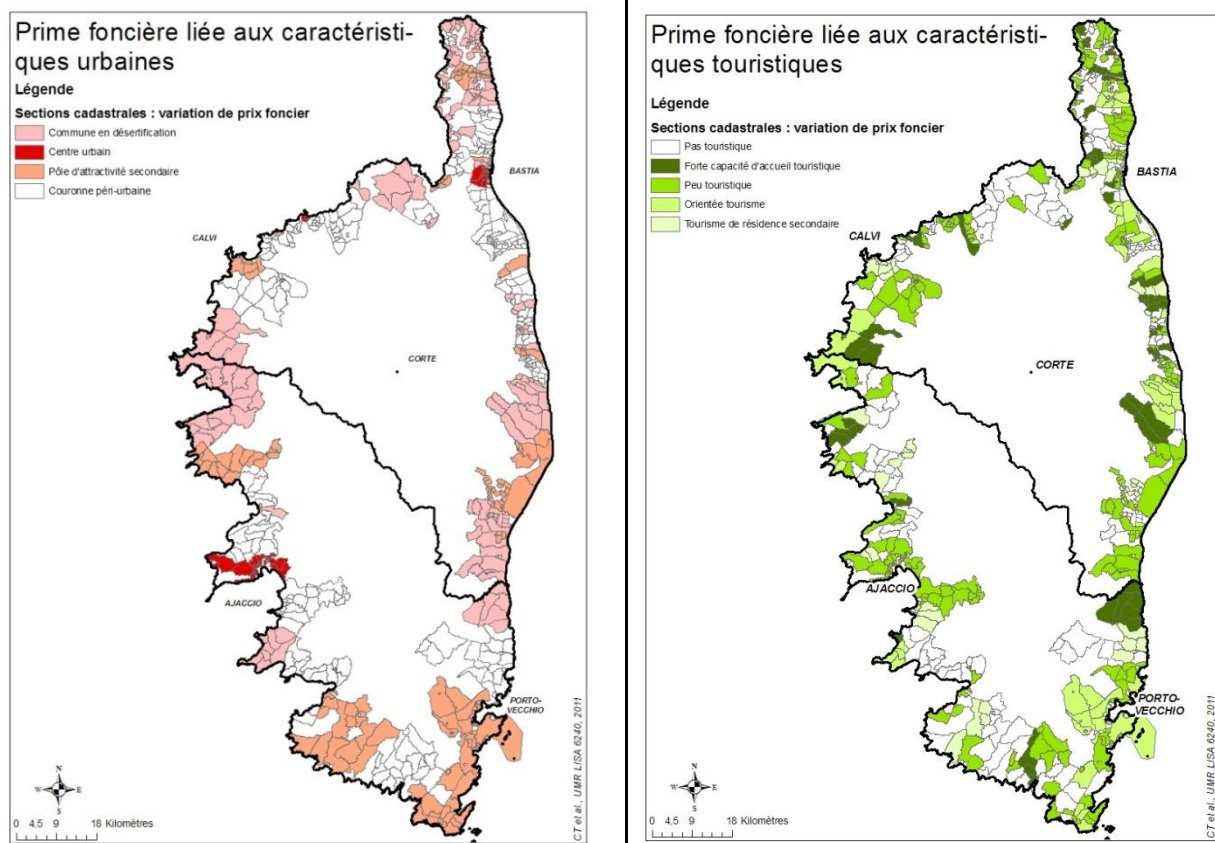
3.2. Effets et localisation des différents usages

Il n'est pas surprenant de voir qu'il est 2.7 fois plus probable que le prix du foncier agricole soit plus élevé lorsque la transaction se situe dans un centre urbain plutôt que dans une

¹⁶ Qui ont pu être menées à partir d'autres modèles.

¹⁷ Au sens large : il peut s'agir d'agriculture, de viticulture, d'arboriculture, ou de pastoralisme par exemple.

commune en désertification. Cette probabilité n'est plus que de 1.3 pour une parcelle située en pôle urbain secondaire, ce qui montre bien l'influence de l'urbanité¹⁸ de la commune sur l'augmentation du prix. Il convient de remarquer que la probabilité pour que le prix de la terre agricole soit plus élevé dans une commune à forte capacité d'accueil touristique que dans une commune pas touristique est de 2. Ce résultat met clairement en évidence l'existence d'une prime foncière liée à la présence de résidentiel touristique. Par contre, l'effet-prix d'un tourisme qualifié ici de « résidentiel secondaire » est négatif, ce qui paraît surprenant alors qu'au contraire, la localisation en commune « peu touristique » joue sur l'augmentation du prix du foncier. Notre connaissance du territoire étudié nous amène à discuter ce résultat contre-intuitif et à reconsidérer la typologie établie précédemment : nous observons qu'en réalité les communes appartenant à la classe « tourisme de résidence secondaire » sont en voie de désertification, ce qui nous conforte dans l'idée de définir différents types de résidents secondaires pour une appréciation plus fine des effets testés. Par ailleurs, il est intéressant de souligner que la distribution spatiale des résultats statistiques met en exergue des localisations propres à chacun de ces effets (cf. carte 1) mais aussi des lieux où ils se superposent l'un à l'autre, ce qui permet de situer les lieux de tensions entre usages.



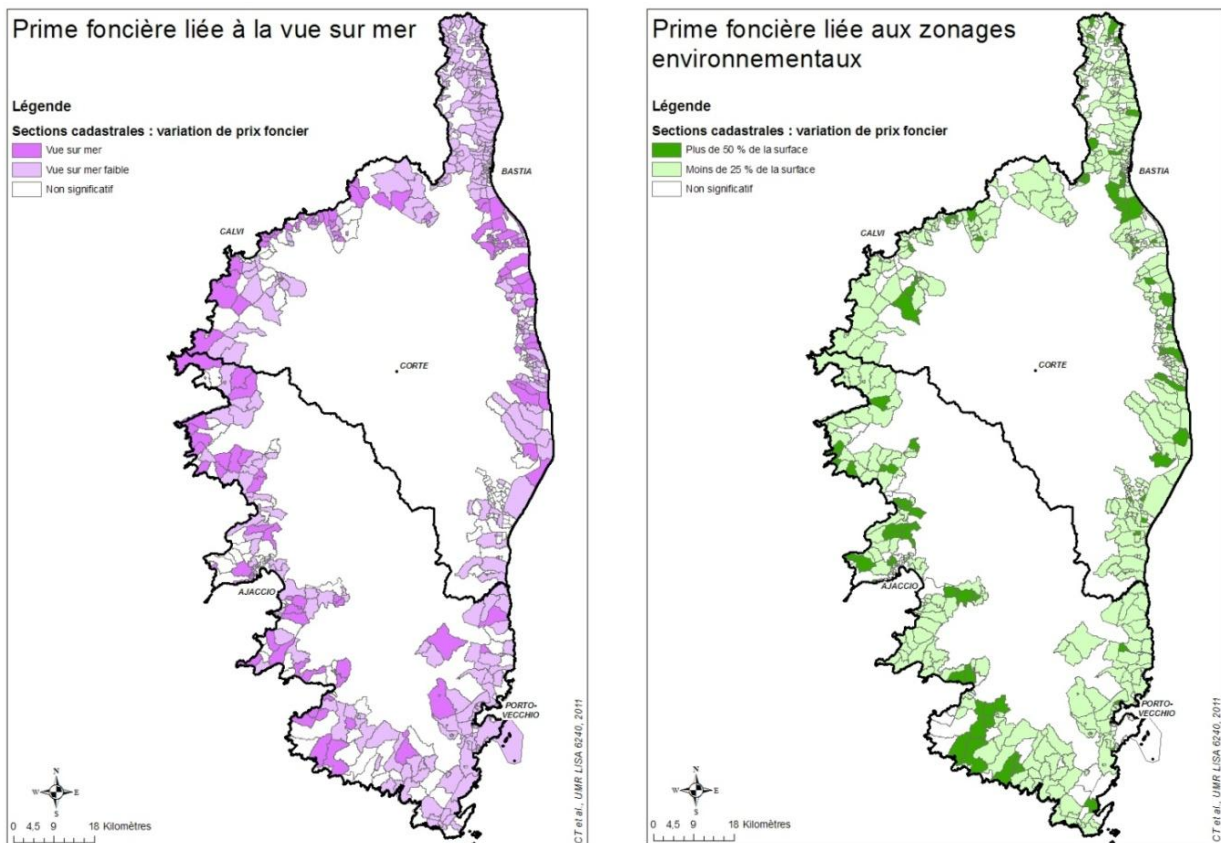
Carte 1 : Effets localisés des usages résidentiels urbains et touristiques sur le prix de la terre agricole

Il serait également intéressant de croiser ces résultats cartographiés avec une carte rendant compte de l'effet « bassin de vie » qui est significatif pour certaines modalités : il est probable que le prix du foncier agricole soit plus élevé dans l'Extrême-Sud, dans le Grand-Ajaccio et en Balagne qu'en Plaine Orientale, ce qui témoigne de la différence d'attractivité des bassins.

¹⁸ Accessibilité aux services et équipements, à l'emploi, et densité du tissu urbain.

3.3. Effets géo-localisés des aménités littorales et paysagères

Concernant la vue sur mer, il est 1.1 fois plus probable que le prix soit plus élevé quand la vue sur mer est meilleure. La carte suivante montre que la vue est mieux valorisée sur la côte ouest de l'île que sur la côte orientale, ce qui semble logique puisque la côte ouest est plus rocheuse et plus abrupte, offrant de nombreux points de vue panoramique. La géo-localisation des résultats statistiques laisse également penser qu'une prime foncière plus élevée serait consentie à la « vue sur golfe ». Ce résultat ouvre une perspective de recherche stimulante, soulignant l'intérêt qu'il y a à affiner la modélisation des perceptions paysagères à l'instar des travaux de S. Robert (2009). Enfin, il convient de mettre en exergue qu'il est 0,8 fois plus probable que le prix diminue lorsque la superficie d'espaces naturels préservés est moindre. En d'autres termes, plus il y a d'espaces naturels protégés dans la section cadastrale où a eu lieu la vente et plus le prix de la terre agricole augmente. Ce résultat statistique, qui met très clairement en évidence l'existence, toutes choses étant égales par ailleurs, d'un effet dû aux zonages de préservation environnementale confirme l'hypothèse qui avait été avancée à partir d'une analyse urbanistique et géographique (Tafari, 2010a) : sur le littoral Corse, l'importante préservation environnementale reporte la pression foncière sur les terres agricoles.



Carte 2 : localisation des effets-prix de la vue sur mer et des zonages environnementaux.

Enfin, on peut se demander si la recherche de ces aménités littorales et environnementales émane d'une demande urbaine, touristique, urbano-touristique, etc. Les statistiques descriptives (cf. tableau 7) laissent penser que les aménités littorales sont surtout valorisées par les touristes : la variation de prix à l'achat avec/sans aménité est plus importante dans les communes orientées tourisme ou de forte capacité touristique que dans les centres urbains.

Tableau 7 : Prix de la terre agricole en présence d'aménités environnementales et selon les usages des sols

→ Aménités littorales et paysagères ↓ Typologie des communes littorales	Vue sur mer		Superficie de section couverte par un espace naturel préservé		
	moins de 2 = 1er et 2° quartiles	plus de 7 = dernier quartile	moins de 25%	plus de 50%	
	PRIX_moyen (€/m ²)	PRIX_moyen (€/m ²)	PRIX_moyen (€/m ²)	PRIX_moyen (€/m ²)	
URBANITE	centre urbain	28,0	46,7	28,8	28,4
	pôle secondaire	23,7	12,3	20,3	11,9
	désertification	11,9	14,3	12,8	13,1
TOURISME	forte capacité d'accueil touristique	19,4	21,7	17,3	21,4
	peu touristique	27,1	16,7	23,2	18,6
	orientée tourisme	12,8	35,1	16,8	45,6
	tourisme de résidence secondaire	14,7	2,6	12,0	10,2
	pas touristique	12,4	7,3	10,2	9,9

Cependant, ces données sont à analyser à l'aune de la cartographie, car elles ne rendent pas compte des primes accordées aux aménités toutes choses étant égales par ailleurs. L'analyse croisée entre les deux séries de cartes de résultats (usages versus aménités) vient toutefois conforter cette hypothèse : il apparaît que la recherche des aménités littorales et paysagères relève plutôt d'une demande touristique que d'une demande urbaine.

Conclusion

La méthode d'analyse développée dans ce travail a permis d'identifier, en chaque lieu, les déterminants du prix de la terre agricole. En particulier, il a été montré que l'effet de l'orientation touristique d'une commune sur l'augmentation du prix du foncier est de même ampleur que celui de l'urbanité d'une commune. Les résultats soulignent toutefois qu'il convient de mieux cerner le phénomène touristique dans ses réalités spatiales. De même, l'impact des aménités littorales et environnementales sur l'augmentation du prix de la terre agricole a pu être mis en évidence et ouvre des perspectives de travail encourageantes : mieux appréhender les perceptions paysagères, comme la vue sur mer, est une piste à creuser. Enfin, la localisation de ces différents effets fournit une première série de résultats particulièrement intéressante pour comprendre et situer les enjeux de développement propres au littoral Corse et asseoir une réflexion sur la définition de zonages stratégiques dans le cadre de l'élaboration d'un plan d'aménagement. L'étape suivante consisterait alors à cartographier la superposition des primes foncières selon les attributs considérés pertinents, puis à proposer une modélisation graphique des zonages stratégiques. En conclusion, l'analyse mériterait d'être élargie à l'ensemble de la région Corse, et cette approche géostatistique nous semble également pertinente pour analyser et comparer les dynamiques foncières à l'échelle des régions françaises.

Bibliographie

Cavailhès J., Brossard T., Hilal M., Joly D., Tourneux P., Tritz C., Wavresky P., 2007, *Le prix des paysages périurbains*, Economie rurale, n°297-298 : p. 71-84.

Castelain J-P., 2006, « Approches de l'île », *Ethnologie française*, tome XXXVII (2) : pp. 401-406.

Dachary-Bernard J., Lyser S., Gaschet F., Pouyane G., Virol S., 2011, « L'impact de la littoralisation sur les valeurs foncières et immobilières : une lecture différenciée des marchés agricoles et résidentiels », in *Cahiers du GREThA* n° 2011-07 :29p.

Géniaux G. et Napoléone C., 2005, *Rente foncière et anticipations dans le périurbain*, *Economie et Prévisions*, vol.2005/2 : p.77-95.

Martinetti J., 2004, Liaisons extérieures et dynamiques territoriales, XVIIe –XXe siècle, in *Atlas ethno historique de la Corse*, G. Ravis-Giordani (dir.), Editions du Comité des travaux historiques et scientifiques : p.58-59 ;

Maupertuis M-A, Prunetti D., 2009, *Actifs naturels et développement touristique littoral : éléments pour une gestion patrimoniale des ressources foncières*, Actes du colloque « Vivre du Patrimoine », Université de Corse, 29-30 janvier 2009, à paraître, l'Harmattan 2011.

Maupertuis M.-A., Prunetti D. et Romani P.-M., 2010, La terre, sa valeur et le développement durable, in *La Corse et le développement durable*, M.-A. Maupertuis (dir.). Ajaccio, Albiana : pp. 161-168

Meistersheim A. (dir.), 2000, *L'île laboratoire*, éditions Piazzola, 459p.

Napoléone C., Guillaume O., Géniaux G., Jouve J., Paoli J-C., 2009, « L'apport de l'analyse textuelle dans la construction d'indicateurs numériques décrivant des processus spatiaux. Le cas de la mesure de la notoriété touristique dans l'analyse des marchés fonciers », Colloque International *Sociétés en transition et développement local en zones difficiles "DELZOD"*: Médinine, Tunisie, Institut des Régions Arides, GTZ, OSS et FAO, pp. 151.

Pères S., 2009, « La résistance des espaces viticoles à l'extension urbaine : le cas du vignoble de Bordeaux », in *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, vol.2009/1 : p.155-177.

Robert S., 2009, *La vue sur mer et l'urbanisation du littoral – Approche géographique et cartographique sur la Côte d'Azur et la Riviera du Ponant*, Thèse de doctorat de l'Université de Nice, 4 décembre 2009, 456p.

Tafari C., Pieri X. et Maupertuis M.-A., à paraître 2011, *Agriculture et tourisme sur le littoral corse : des durabilités incompatibles?*, Actes du colloque international « Aménagement durable des territoires méditerranéens », Aix-en-Provence, France, 17-18 novembre 2010, 20 p.

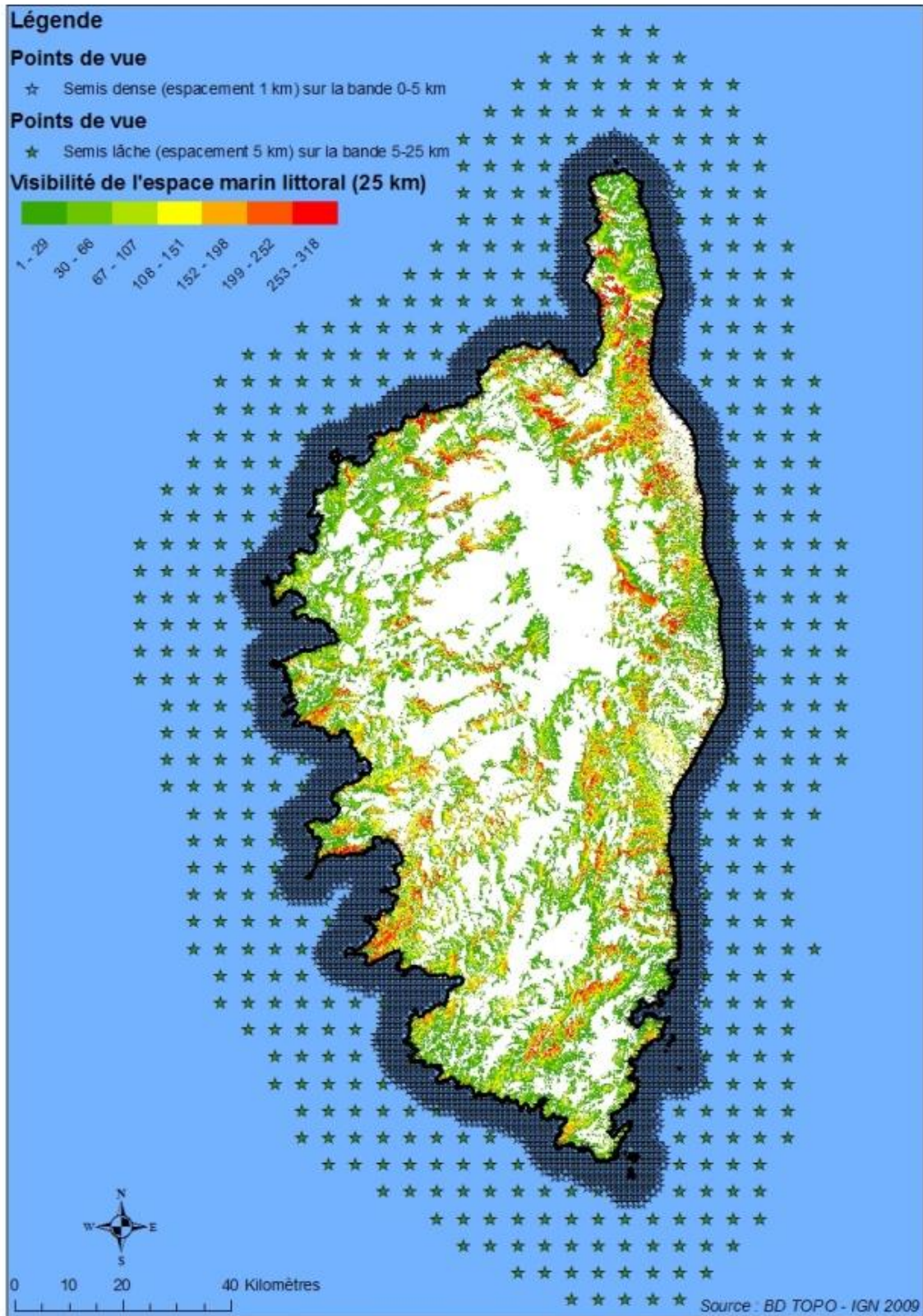
Tafari C., 2010a, « Littoral corse : entre nature et urbanisation, quelle place pour les terres agricoles ? », in *Méditerranée* n°115 : pp.79-91

Tafari C., 2010b, *Agriculture, Territoire et Développement durable. Analyse systémique d'une agriculture littorale sous pression touristique : l'exemple de la Balagne en Corse*, Thèse de doctorat de géographie de l'Université de Corse, 526p.

Travers M., Abdelhak N., Gildas A., Bonnieux F., 2008, « Evaluation des bénéfices environnementaux par la méthode des prix hédonistes : une application au cas du littoral », in *Economie et Prévisions*, n°185 : p.42-62.

ANNEXES

1. Vue sur mer



Carte 3 : Résultat des requêtes SIG de vue sur mer (méthodologie inspirée de S. Robert, 2009)

2. Résultats du modèle Logit ordonné

		Coeff. Estimé	Odds-Ratio	Significativité
[DATE=1998]		-1,441	0,2	***
[DATE=1999]		-1,363	0,3	***
[DATE=2000]		-0,814	0,4	***
[DATE=2001]		-0,973	0,4	***
[DATE=2002]		-0,561	0,6	***
[DATE=2003]		-0,537	0,6	***
[DATE=2004]		-0,638	0,5	***
[DATE=2005]		-0,346	0,7	***
[DATE=2006]		-0,236	0,8	**
[DATE=2007]		-0,097	0,9	n.s.
[DATE=2008]		0 ^a		
[NAT=0]	Pas de nature cadastrale prédominante	-1,015	0,4	***
[NAT=1]	Prés et Terres	-1,086	0,3	***
[NAT=2]	Viticulture et Arboriculture	-1,399	0,2	***
[NAT=3]	Parcours et Maquis	-2,040	0,1	***
[NAT=4]	Friches et landes non productives	-1,597	0,2	***
[NAT=5]	Forêt	-1,419	0,2	***
[NAT=6]	Jardins	0 ^a		
[BATI=0]	Pas de bâti	-1,695	0,2	***
[BATI=1]	Présence de bâti	0 ^a		
[DESTI=0]	Destination inconnue ou incertaine	0,608	1,8	***
[DESTI=2]	Destination agricole certaine	0 ^a		
[PROF=0]	Non renseigné	0,172	1,2	***
[PROF=1]	Exploitant agricole	-0,607	0,5	n.s.
[PROF=2]	Autre profession	0 ^a		
[LOCA_ACH=0]	Résident non corse	0,734	2,1	***
[LOCA_ACH=20]	Résident corse	0 ^a		
[SURF_ag2=1]	Moins de 2500 m ²	3,797	44,6	***
[SURF_ag2=2]	De 2500 à 5000 m ²	3,195	24,4	***
[SURF_ag2=3]	De 5000 à 10000 m ²	2,503	12,2	***
[SURF_ag2=4]	De 1ha à 5ha	1,365	3,9	***
[SURF_ag2=5]	Plus de 5 ha	0 ^a		
[EXEMP=0]	Pas d'exemptions	0,715	2,0	***
[EXEMP=1]	exemptions	0 ^a		
[CL4_URB=1]	centre urbain	0,988	2,7	***
[CL4_URB=2]	pôle secondaire	0,226	1,3	**
[CL4_URB=3]	couronne périurbaine	0,068	1,1	n.s.
[CL4_URB=4]	commune en désertification	0 ^a		
[CL4_AG=1]	Agriculture fragilisée	0,451	1,6	***
[CL4_AG=2]	Agriculture en déclin	0,532	1,7	***
[CL4_AG=3]	Agriculture diversifiée	0,059	1,1	n.s.
[CL4_AG=4]	Agriculture en maintien	0 ^a		
[CL5_TO_b=1]	forte capacité d'accueil touristique	0,695	2,0	***
[CL5_TO_b=2]	peu touristique	0,404	1,5	***
[CL5_TO_b=3]	orientée tourisme	0,437	1,5	***
[CL5_TO_b=4]	tourisme de résidence secondaire	-0,429	0,7	***
[CL5_TO_b=5]	pas touristique	0 ^a		
[BVU8=1]	Grand Ajaccio	0,446	1,6	***
[BVU8=2]	Grand Sud	0,488	1,6	***

[BVU8=3]	Sartène-Propriano	-0,239	0,8	n.s.
[BVU8=4]	Sevi-Sorru	-0,084	0,9	n.s.
[BVU8=5]	Grand Bastia	-0,020	1,0	n.s.
[BVU8=6]	Balagne	-0,283	0,8	**
[BVU8=7]	Plaine Orientale	0 ^a		
[Part_ENP_ag1=1]	moins de 25%	-0,172	0,8	**
[Part_ENP_ag1=2]	de 25% à 50%	0,150	1,2	n.s.
[Part_ENP_ag1=3]	plus de 50%	0 ^a		
[VUE_MER_ag0=1]	moins de 2 = 1er et 2° quartiles	-0,175	0,8	**
[VUE_MER_ag0=2]	de 2 à 7 = 3° quartile	0,043	1,0	n.s.
[VUE_MER_ag0=3]	plus de 7= dernier quartile	0 ^a		

* : significativité à 10% ; ** : significativité à 5% ; ***significativité à 1% ; en grisé : résultats non significatifs.

Informations d'ajustement de modèle

Modèle	-2log-vraisemblance	Chi-Square	ddl	Sig.
Seulement la constante	17393,222			
Final	13436,231	3956,992	46	,000