

Les ventes de logements neufs en recul en 2010

En Corse, 1 578 logements neufs ont été vendus en 2010. La vente de logements est en net repli par rapport à 2009. Ce recul concerne surtout les logements individuels dont les ventes ont baissé de moitié. Sur un an, le prix moyen au mètre carré des logements collectifs progresse fortement, celui des logements individuels diminue. Le marché corse se caractérise par de grandes disparités départementales, avec des prix moyens beaucoup plus élevés en Corse-du-Sud qu'en Haute-Corse.

En 2010, 1 578 logements ont été vendus en Corse, soit une diminution de 16 % par rapport à 2009. Ce net repli des ventes de logements fait suite à la forte baisse des permis de construire enregistrée en 2009. En 2010, le volume des ventes de logements neufs retrouve le niveau de 2006. Ce chiffre place la Corse en 13^e position parmi les régions françaises, ce qui, rapporté à sa population, représente un niveau d'activité 2,5 fois plus important que la moyenne nationale.

1 414 logements collectifs et 164 logements individuels

La Haute-Corse est toujours prépondérante avec les deux tiers des ventes réalisées dans l'île. La diminution des ventes a été moindre en Corse-du-Sud (-9 %) qu'en Haute-Corse (-19 %).

Les ventes de logements individuels baissent de moitié. En 2010, avec 164 logements vendus, elles représentent 10,3 % du marché insulaire, une proportion sensiblement équivalente à celle du niveau national. Les ventes de logements collectifs concernent 1 414 appartements, soit un recul de 9 % sur un an.

La surface moyenne des logements vendus est de 64 m². Elle décroît légèrement (65 m² en 2009) et reste plus élevée en Corse-du-Sud (72 m²) qu'en Haute-Corse (60 m²).

L'offre de logements neufs est inférieure au volume des ventes. En 2010, 1 443 logements ont été en effet mis en vente en Corse (25 % de moins qu'en 2009). L'écoulement des logements est assez rapide. Selon les résultats de l'enquête Sitadel relative à la construction neuve, les autorisations de construire des logements collectifs sont en forte augmentation en 2010, on peut donc penser que l'offre de logements collectifs neufs progressera en 2011.

De fortes disparités départementales

Tous logements confondus, le prix moyen au m² atteint 3 189 €, en hausse de 2,7 % sur un an. Le marché corse est caractérisé par de fortes disparités départementales. La Corse-du-Sud affiche en moyenne, des prix très nettement supérieurs à ceux de la Haute-Corse (respectivement 3 902 € au m² et 2 719 € au

Caractéristiques micro-régionales du marché des logements neufs en 2010

Bassins de vie	Logements vendus			Surface moyenne	Logements disponibles	Prix au m ²	Chiffre d'affaires en millions d'€
	Individuels	Collectifs	Total				
Grand-Ajaccio	1	258	259	75 m ²	192	3 894 €	75
Sevi Sorru	0	0	0				
Taravo Valinco Sartenais	7	18	25	74 m ²	41	ns	ns
Grand-Sud	76	199	275	69 m ²	206	3 907 €	74
Corse-du-Sud	84	475	559	72 m²	439	3 902 €	156
Grand-Bastia	35	649	684	60 m ²	397	2 499 €	102
Plaine Orientale	3	14	17	63 m ²	36	ns	ns
Centre	0	45	45	66 m ²	4	2 463 €	7
Balagne	42	231	273	58 m ²	91	3 375 €	54
Haute-Corse	80	939	1 019	60 m²	528	2 719 €	165
Total Corse	164	1 414	1 578	64 m²	967	3 189 €	322

ns : non significatif

Source : Dreal de Corse - Enquête sur la commercialisation des logements neufs.

m²). Les prix sont élevés dans l'ensemble de la Corse-du-Sud, ainsi qu'en Balagne, en raison de la situation résidentielle des programmes commercialisés.

Dans la région, le prix des seuls logements collectifs augmente fortement (3 196 € au m², soit + 6%) plaçant la Corse en 9^e position parmi les régions françaises. En revanche, le prix des logements individuels groupés, 3 142 € au m², baisse de 9 %.

Le chiffre d'affaires de la vente de logements sur l'ensemble de l'île s'est réduit de 15 %, passant de 380 millions d'euros en 2009 à 320 millions d'euros en 2010.

En fin d'année, le stock de logements disponibles est de 967 logements. Le délai moyen d'écoulement des logements, de 7 mois, a tendance à se réduire par rapport à fin 2009.

Le Grand-Bastia regroupe 43 % des ventes réalisées sur l'île

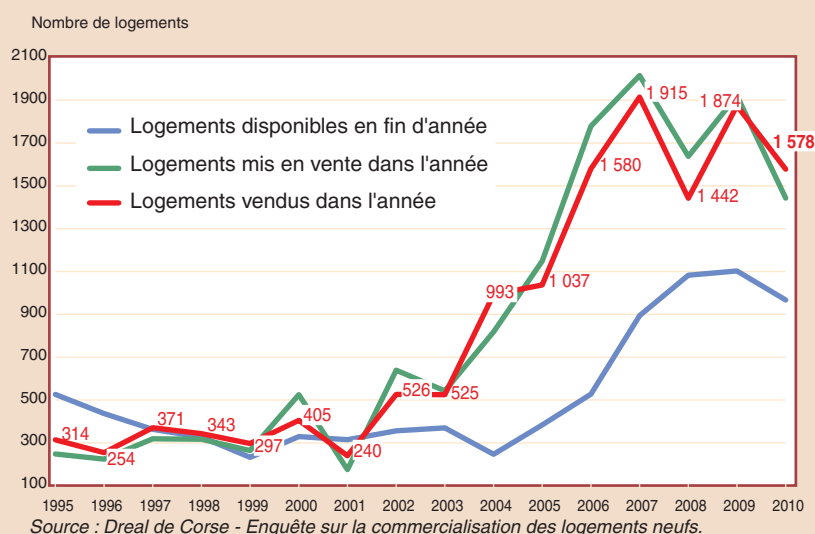
En 2010, les opérations de promotion immobilière visées par l'enquête ont concerné 47 communes, dont 85 % sont des communes littorales.

Les bassins de vie du Grand-Bastia, de la Balagne, du Grand-Ajaccio et du Grand-Sud assurent la quasi-totalité du marché des logements neufs (94,5 %) ; dans les autres bassins de vie, les fluctuations sont étroitement liées au calendrier de mise en vente des opérations. Le Grand-Bastia, avec 684 ventes, regroupe à lui seul 43 % de l'activité réalisée en Corse, ces ventes sont réparties sur les communes du littoral (136 ventes pour la seule ville de Bastia). Avec 189 logements vendus, la commune de Porto-Vecchio est celle qui comptabilise le plus de ventes. On dénombre 145 ventes dans la commune d'Ajaccio.

Les forts écarts qui caractérisent le marché corse constituent une tendance lourde opposant les deux principaux bassins de vie : les promoteurs du Grand-Ajaccio vendent des appartements dont le prix moyen au mètre carré est 56 % plus cher que ceux du Grand-Bastia et dont la surface y est plus grande de 25 %. Ainsi, dans le Grand-Ajaccio, l'acquéreur d'un logement collectif neuf débourse, en moyenne, 290 000 € alors que dans le Grand-Bastia, ce prix moyen est de 149 000 €.

Gilles PORRE
Dreal de Corse

Evolution du marché depuis 1995



Enquête sur la commercialisation des logements neufs

Les éléments chiffrés sont issus de l'Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) réalisée, chaque trimestre, dans toutes les régions, auprès des promoteurs occasionnels ou professionnels, sur les programmes immobiliers d'au moins cinq logements destinés à la vente aux particuliers.

Cette enquête est exhaustive et obligatoire. Elle a pour base le fichier des permis de construire. La collecte des informations est assurée par des enquêteurs. Les réponses sont couvertes par le secret statistique.

Les tendances du marché des logements neufs au niveau national

Au cours de l'année 2010, 115 000 logements se sont vendus en France métropolitaine (101 300 appartements et 13 700 maisons individuelles), soit une augmentation de 8,5 % par rapport à l'année précédente.

Les stocks ont diminué régulièrement et ne représentaient plus que 6 mois de vente à la fin de l'année 2010.

Le prix moyen au mètre carré des appartements est de 3 566 euros, en hausse de 5,8 % sur un an (Corse 3 196 euros, soit + 6 %).

Définitions

Logement ordinaire : logement ni communautaire (cité U, foyer pour personnes âgées...) ni d'hébergement (hôtel, motel...).

Type de logement : permet de différencier l'individuel du collectif. On distingue :

- l'**individuel pur** : maison seule;
- l'**individuel groupé** : comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou un seul logement couplé avec un local non d'habitation ;
- les **logements collectifs** : logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

Logement autorisé : logement avec cuisine pour lequel une demande de permis de construire a reçu un avis favorable.