

# Bilan annuel maussade pour la construction, principalement en Haute-Corse

En 2023, le nombre de logements autorisés à la construction en Corse recule de 14 %. Les deux départements affichent cependant des chiffres diamétralement opposés, avec une chute de 39 % en Haute-Corse et une hausse de 33 % en Corse-du-Sud. Les mises en chantier de logements sont en baisse de 14 % par rapport à l'an dernier. Les mises en vente de logements neufs sont inférieures d'un quart à ce qu'elles étaient en 2022 et les ventes effectives sont deux fois moins nombreuses.

### Un repli net des autorisations de construire

En 2023, le nombre de logements autorisés à la construction diminue de 14 % et s'établit à 4 000 logements sur un an ► **figure 1**. La baisse est cependant moins prononcée qu'en moyenne nationale (-24 %). Les autorisations de logements sont majoritairement enregistrées en Corse-du-Sud qui compte 500 logements autorisés supplémentaires par rapport à 2022. À l'inverse, en Haute-Corse, le repli annuel est net avec 1 200 permis délivrés en moins ► **figure 2**. Les logements collectifs représentent 65 % des autorisations.

Par ailleurs, la surface totale autorisée pour la construction de locaux professionnels (locaux non résidentiels) passe de 182 000 m<sup>2</sup> en 2022 à 134 000 m<sup>2</sup> en 2023, soit une diminution de 26 %, une baisse beaucoup plus sévère qu'au niveau national (-6 %) ► **figure 3**. En 2023, trois secteurs d'activité consomment les deux tiers de la surface autorisée, il s'agit de la construction d'entrepôts (29 %), les commerces, et les locaux dédiés aux services publics ou d'intérêt collectif (17 % chacun). Les bureaux et les exploitations agricoles ou forestières pèsent quant à eux pour 12 % et 10 % des surfaces autorisées ► **figure 4**.

### Des mises en chantier également en recul

En 2023, le nombre de logements commencés s'établit à 2 500, soit 14 % de moins par rapport à 2022 ► **figure 5**. Le recul est nettement moins marqué en Corse-du-Sud (-3 %) qu'en Haute-Corse (-19 %). Dans ce dernier département, la tendance est plus proche de l'évolution nationale des mises en chantier (-24 %). Sur l'île, le nombre de logements commencés « collectifs et en résidence » recule de 4 % alors que ce fléchissement atteint 20 % en moyenne métropolitaine. Cette différence est à imputer à la Corse-du-Sud. Ce département se distingue par une augmentation des mises en chantier (+23 %) non seulement des logements « collectifs et en résidence », mais également des logements « individuels groupés » qui progressent de 30 %.

### Des mises en vente de logements neufs et des ventes effectives au plus bas

En 2023, avec 765 logements neufs commercialisés, la diminution des mises en vente de logements neufs se poursuit. Le repli atteint 25 % sur un an. La forte baisse de ce marché, amorcée l'an passé (-18 %), s'accroît. Le même phénomène

est observé au niveau national où le recul excède 30 %.

En outre, la baisse des ventes effectives de maisons et d'appartements est encore plus sévère, avec moitié moins de logements vendus entre 2022 et 2023. Ainsi, dans l'île, le stock de logements neufs disponibles en fin d'année augmente in fine de 10 % en un an ► **figure 6**.

### Le prix du m<sup>2</sup> des appartements neufs en hausse

En 2023, concernant les opérations de vente de cinq logements et plus, 564 appartements neufs ont été vendus en Corse. Les appartements constituent, comme au niveau national, 95 % des mises en vente dans le neuf. Le prix moyen du m<sup>2</sup> en collectif augmente de 12 % en un an. Il s'établit à 4 340 euros, soit un prix qui se rapproche de la moyenne nationale à 4 790 euros (+3 % en un an).

Les maisons neuves vendues en Corse représentent un marché restreint avec une trentaine de ventes sur l'année. Le faible nombre de transactions et l'hétérogénéité de l'offre limitent toute comparaison annuelle ou spatiale des prix. ●

Martine Agostini, Jean Walgenwitz (Dreal)

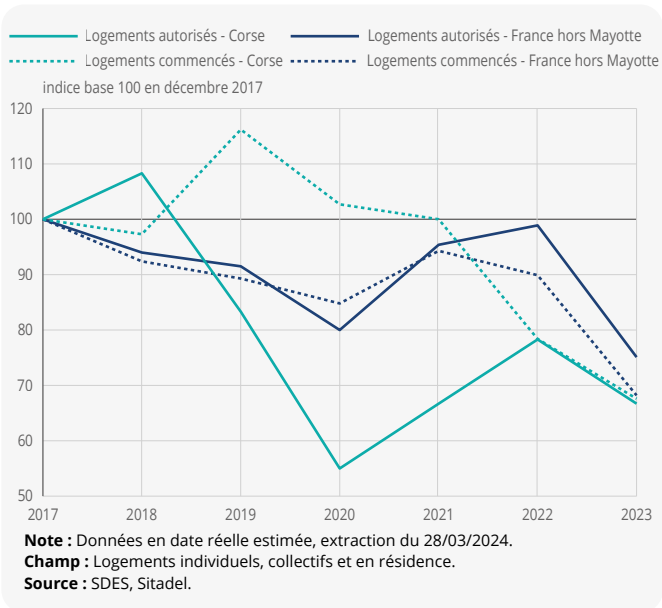
#### ► Avertissement

Les évolutions sont calculées sur les données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

Les données sont estimées au 28/03/2024. Les estimations régionales et départementales sont calées sur les estimations nationales. Concernant la Corse, elles portent sur des volumes de permis et de mises en chantier relativement faibles. Diffusées en cumul annuel, elles restent cependant davantage sujettes à révision chaque mois. Les estimations présentées dans cette publication sont susceptibles de donner lieu à des révisions significatives.

Les données diffusées sur la commercialisation des logements neufs incluent les logements neufs rénovés et réhabilités, c'est-à-dire issus de la construction sur existant. Cela permet une meilleure représentativité du marché du logement neuf. En 2022, au niveau national, ces logements représentent 9 % des logements neufs commercialisés auprès des particuliers.

## ► 1. Évolution de la construction de logements

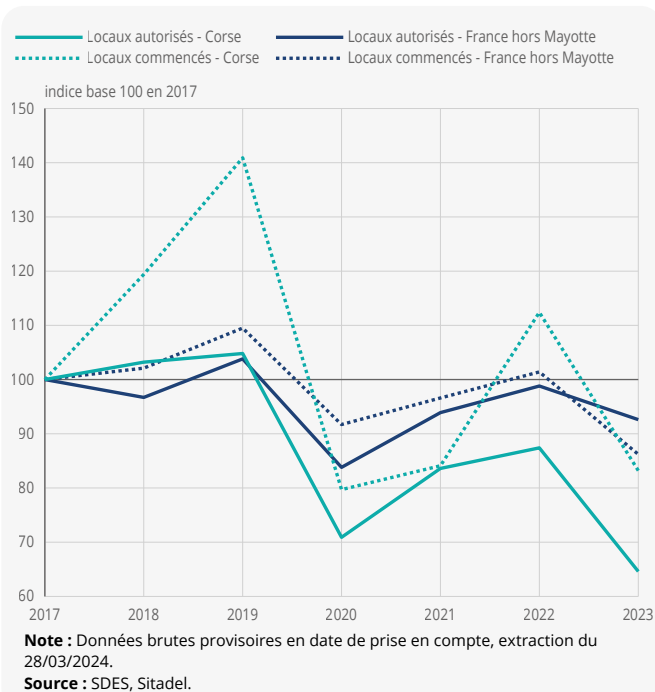


## ► 2. Construction autorisée de logements par département

Zonage	Logements en 2023 (en nombre)	Évolution 2022-2023 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2017-2022 <sup>1</sup> (en %)
Corse-du-Sud	2 200	32,6	-14,1
Haute-Corse	1 800	-39,1	4,1
<b>Corse</b>	<b>4 000</b>	<b>-13,7</b>	<b>-4,9</b>
France hors Mayotte	371 200	-24,1	-0,2

<sup>1</sup> Évolution qui aurait été observée pour la construction autorisée de logements, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.  
**Notes :** Données en date réelle estimée, extraction du 28/03/2024. Les évolutions sont calculées sur les données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.  
**Source :** SDES, Sitadel.

## ► 3. Évolution de la construction de locaux non résidentiels



## ► 4. Construction autorisée de locaux non résidentiels selon le type

Type de locaux	Corse			France entière	
	Surfaces autorisées en 2023 (en milliers de m <sup>2</sup> )	Évolution 2022-2023 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2017-2022 <sup>1</sup> (en %)	Évolution 2022-2023 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2017-2022 <sup>1</sup> (en %)
Artisanat	7	286,9	-32,2	-1,9	1,8
Bureaux	16	-48,6	13,4	-18,4	1,0
Commerce	23	-9,6	-1,1	-7,6	-4,1
Entrepôt	39	-0,5	-6,8	-6,6	6,7
Exploitation agricole ou forestière	14	-51,7	-12,7	-6,7	-5,9
Hébergement hôtelier	9	-38,3	1,4	-8,6	-2,6
Industrie	3	-23,3	28,5	1,4	3,7
Service public ou d'intérêt collectif	22	-36,3	9,7	-0,3	-1,4
<b>Ensemble</b>	<b>134</b>	<b>-26,0</b>	<b>-2,7</b>	<b>-6,3</b>	<b>-0,2</b>

<sup>1</sup> Évolution qui aurait été observée pour la construction autorisée de locaux non résidentiels, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

**Note :** Données brutes provisoires en date de prise en compte, extraction du 28/03/2024.

**Source :** SDES, Sitadel.

## ► 5. Logements commencés par département

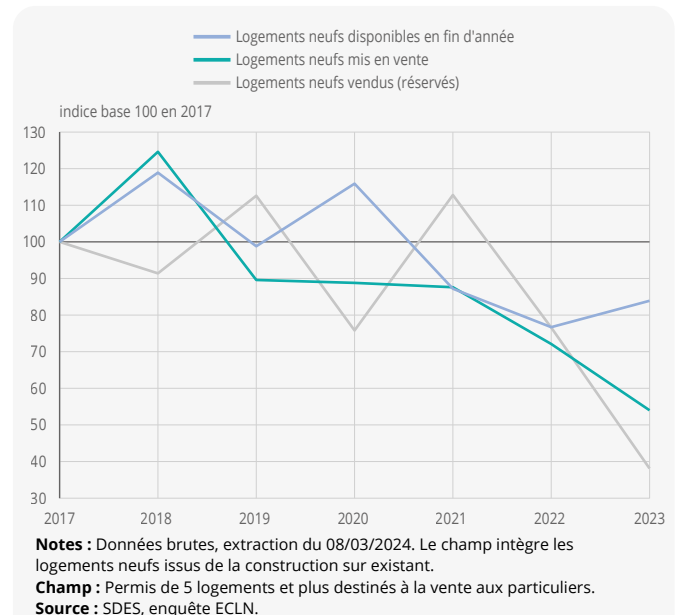
Zonage	Logements en 2023 (en nombre)	Évolution 2022-2023 (en %)	Évolution annuelle moyenne 2017-2022 <sup>1</sup> (en %)
Corse-du-Sud	1 000	-3,3	-13,1
Haute-Corse	1 500	-19,5	2,3
<b>Corse</b>	<b>2 500</b>	<b>-13,6</b>	<b>-5,1</b>
France hors Mayotte	296 400	-24,2	-2,1

<sup>1</sup> Évolution qui aurait été observée pour les logements commencés, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

**Notes :** Données en date réelle estimée, extraction du 28/03/2024. Les évolutions sont calculées sur les données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

**Source :** SDES, Sitadel.

## ► 6. Évolution de la commercialisation de logements neufs - Corse



### ► Pour en savoir plus

- Observatoire du logement, Dreal Corse.