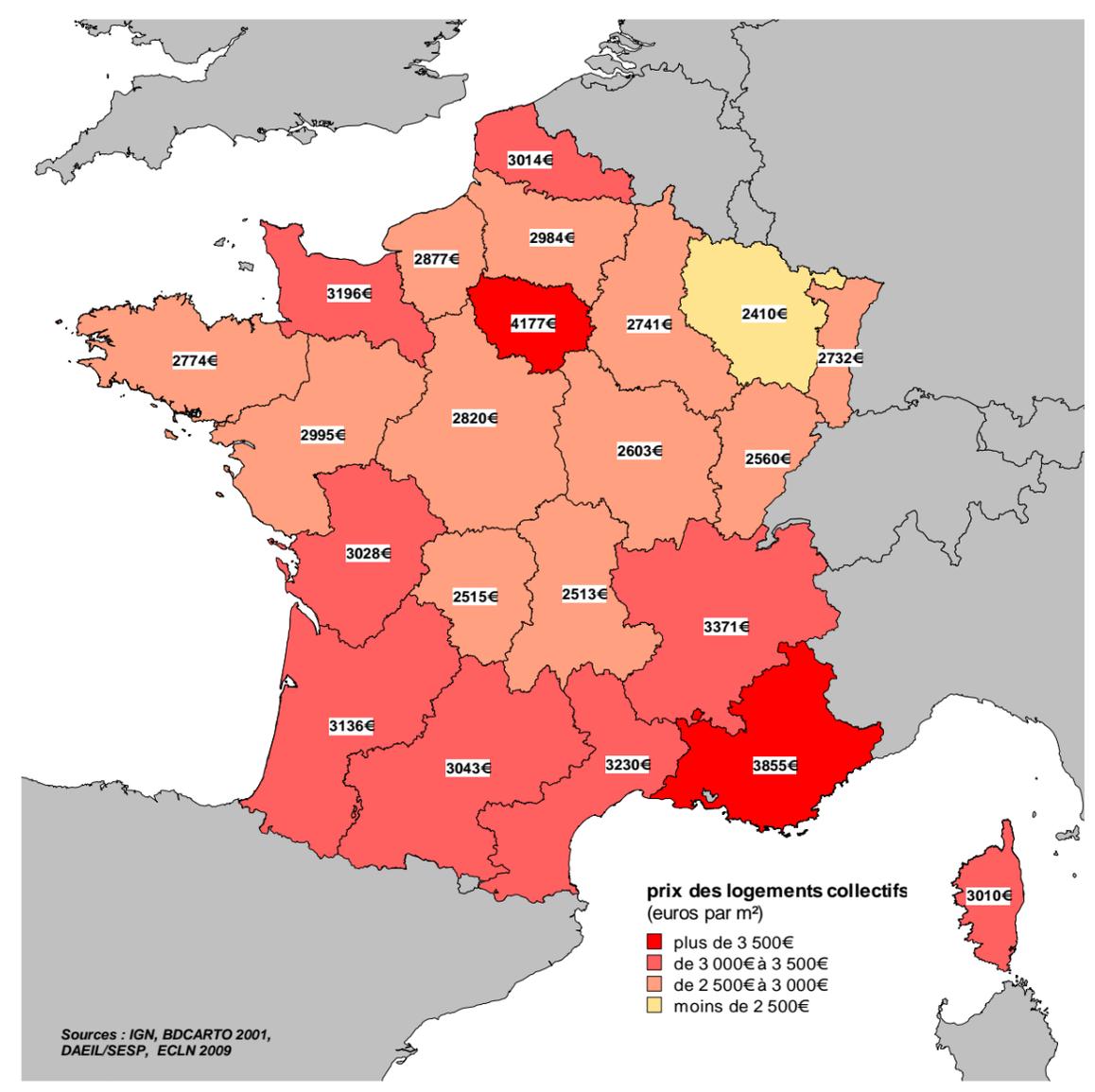


Le prix des logements collectifs neufs en France métropolitaine



Dans l'échelle des prix des logements collectifs, la Corse occupe une position centrale, 12 régions sont moins chères, 8 sont plus chères et une, le Nord-Pas-de-Calais, sensiblement équivalente. Toutefois, le prix moyen au mètre carré observé en Corse reste inférieur à la moyenne nationale (3 369€), tirée vers le haut par l'Île de France et la région Provence Alpes Côte d'Azur.

ECLN :

Les éléments chiffrés qui ont permis l'édition de cette note 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.

Réalisation : service information connaissance et prospective, pôle des observatoires et statistiques, avril 2009.

Source : enquête sur la commercialisation des logements neufs

Pour en savoir plus – tél : 04 95 51 79 46 –

gilles.porre@developpement-durable.gouv.fr

chiffres & analyses



VENTES DE LOGEMENTS NEUFS EN 2009 :

Un niveau d'activité proche du niveau record de 2007
1 874 logements vendus (+30% en un an)

Concentration des opérations sur le littoral,
autour de BASTIA, BALAGNE, SUD et AJACCIO.

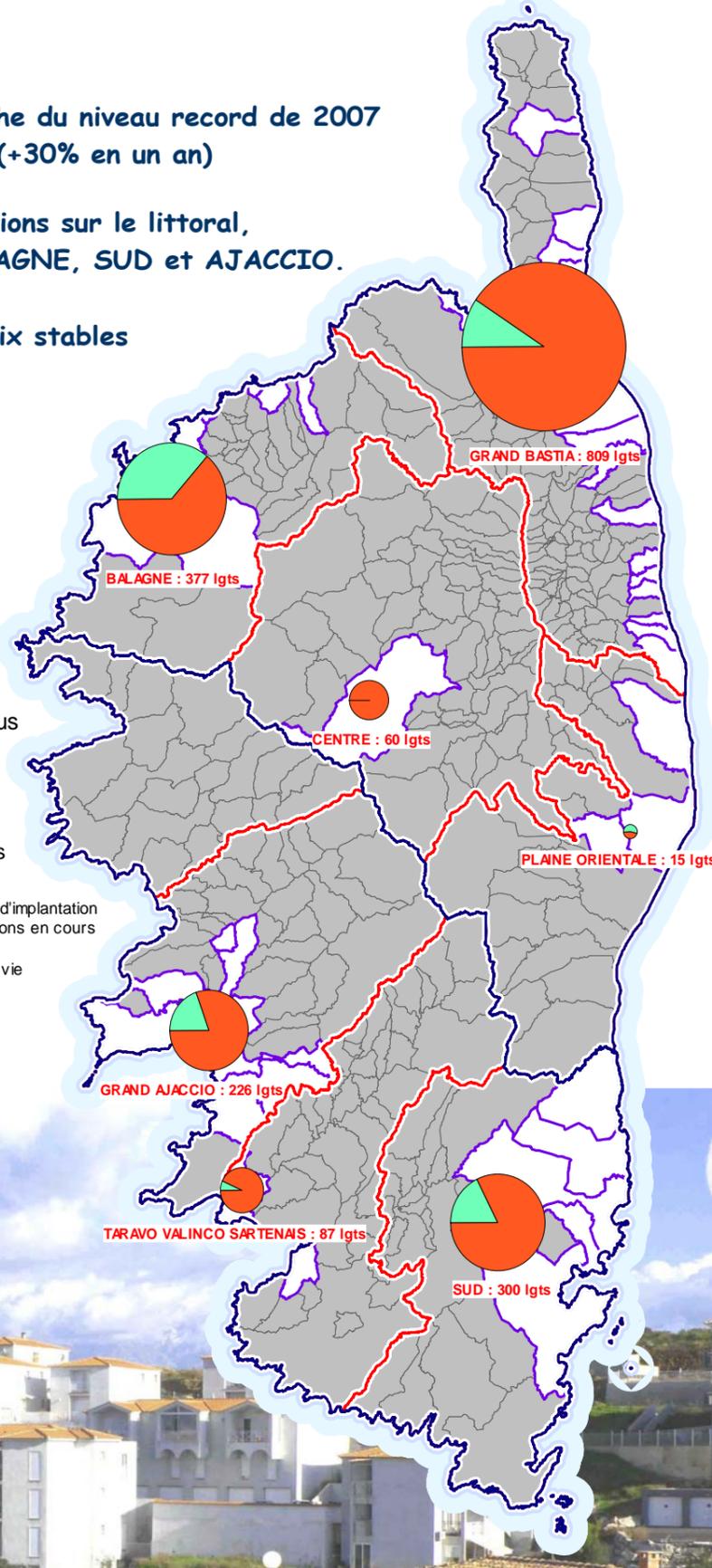
Logements collectifs : prix stables

logements vendus

- collectifs
- individuels

communes d'implantation des opérations en cours

bassins de vie



Les ventes de logements neufs en 2009 :

1 874 logements ont été vendus (+30%)

1 551 logements collectifs et 323 logements individuels groupés :

Après le résultat record de 2007 (1915 logements vendus), l'année 2008 avait connu un recul de 25% que l'on a pu qualifier de technique. En 2009, le volume des ventes retrouve le niveau de 2007. Ce chiffre place la Corse en 12^{ème} position parmi les régions françaises, ce qui, rapporté à sa population, représente un niveau d'activité nettement plus important que dans le reste du pays.

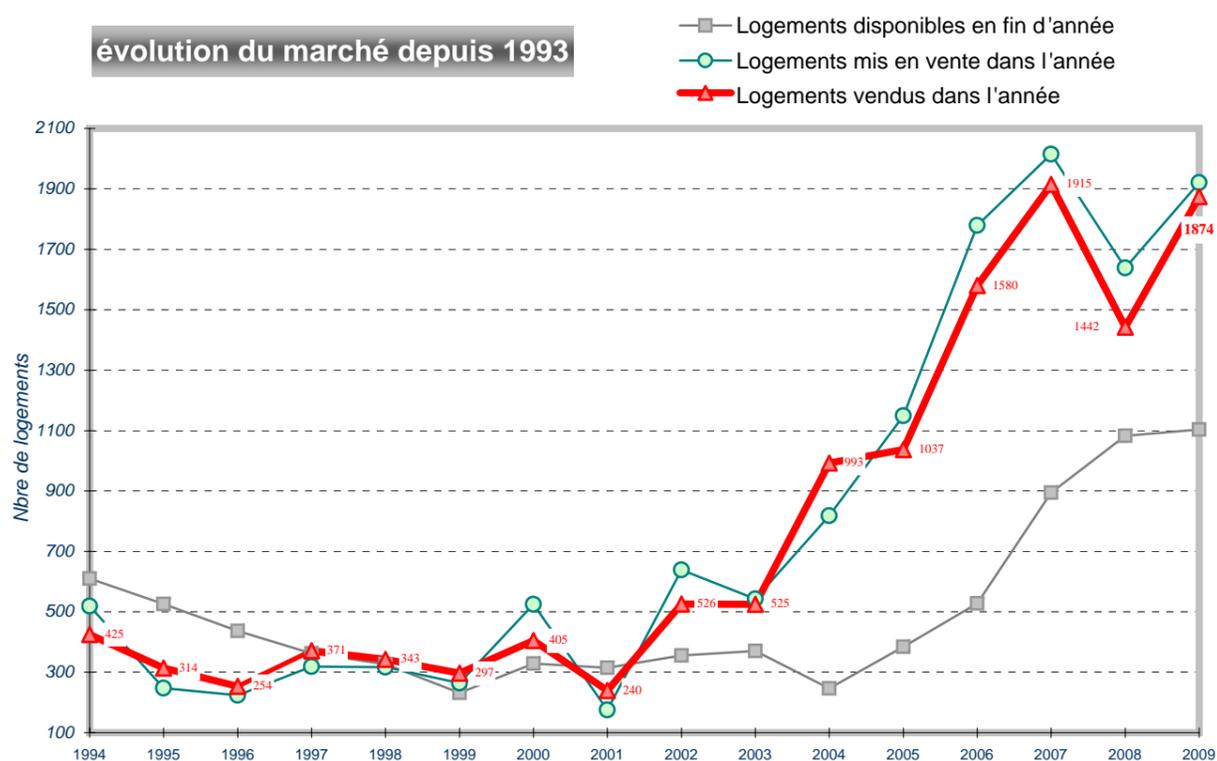
La Haute-Corse est toujours prépondérante avec les deux tiers des ventes réalisées dans l'île. La progression des ventes a été moindre en Corse-du-Sud (+21,4%) qu'en Haute-Corse (+35,6%). Le bassin de vie du GRAND-BASTIA se situe, de loin, en première position (+78,6% en un an).

Les ventes de logements individuels groupés font plus que doubler. Avec 323 logements vendus, elles représentent, en Corse, 17% du marché. Les logements individuels groupés représentent 12% des ventes au niveau national.

La surface moyenne des logements vendus est de 65 m². Elle progresse de 8,3% (60 m² en 2008) et reste plus élevée en Corse-du-Sud (68 m²) qu'en Haute Corse (64 m²).

1 921 logements ont été mis en vente en 2009 (+17%) : l'offre de logements neufs est sensiblement égale au volume des ventes. L'écoulement des logements est un peu plus rapide qu'en 2008. Selon les résultats de l'enquête SITADEL, relative à la construction neuve, les autorisations de construire des logements collectifs sont en repli en 2009, on peut donc penser que l'offre de logements collectifs ne progressera pas en 2010.

Le prix moyen au m² (3 105 €) tous logements confondus est en hausse de 5,9% : le marché corse est caractérisé par de fortes disparités, la Corse-du-Sud affichant, en moyenne, des prix (3 780 € au m²) très nettement supérieurs à ceux de la Haute-Corse (2 750 € au 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. Le prix des seuls logements collectifs reste stable (3 010 € au m² + 0,6%). La hausse des prix est donc imputable, pour l'essentiel, aux logements individuels groupés. Leur prix moyen atteint 3 440 € au m², en hausse de 33%. De luxueux programmes à destination touristique sont situés dans le Sud de l'île, comparer leurs prix à ceux pratiqués dans le Grand BASTIA n'aurait pas grande signification. Le chiffre d'affaire sur l'ensemble de l'île s'est accru de 50% en un an, passant de 252 à 380 millions d'euros. C'est le résultat le plus important qui ait été enregistré.



Caractéristiques micro-régionales du marché des logements neufs en 2009 :

Les opérations de promotion immobilière visées par l'enquête ont concerné, en 2009, 47 communes, dont 41 communes littorales. En 2008 il n'y avait que 40 communes concernées.

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 (91%) ; dans les autres bassins de vie, les fluctuations sont étroitement liées au calendrier de mise en vente des opérations. Le GRAND-BASTIA avec 809 ventes regroupe, à lui seul, 43% de l'activité réalisée en Corse, ces ventes sont réparties sur les communes du littoral (235 ventes pour la seule ville de BASTIA). Avec 272 logements vendus, la commune de Porto-Vecchio est celle où l'on en a comptabilisé le plus. On a dénombré seulement 94 ventes dans la commune d'AJACCIO.

Les forts écarts qui caractérisent le marché corse ont tendance à se creuser, 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 est plus grande de 18%.

bassins de vie	logements vendus			surface moyenne	logts disp.	prix au m ²	chiffre d'affaire en millions d'€
	individuels groupés	collectifs	total				
Grand Ajaccio	44	182	226	77 m ²	201	3 809 €	67
Sevi Sorru	0	0	0				
Tar. Val. Sartenais	6	81	87	60 m ²	47	3 698 €	19
Grand Sud	53	247	300	64 m ²	271	3 773 €	72
Corse-du-Sud	103	510	613	68 m²	519	3 779 €	158
Grand Bastia	76	733	809	65 m ²	400	2 445 €	128
Plaine Orientale	8	7	15	69 m ²	0	N.S.	N.S.
Centre	0	60	60	49 m ²	19	2 433 €	7
Balagne	136	241	377	64 m ²	165	3 509 €	84
Haute-Corse	220	1 041	1 261	64 m ²	584	2 754 €	221
TOTAL CORSE	323	1 551	1 874	65 m²	1103	3 105 €	380

Évolution comparée du prix au m² des logements collectifs :

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution, depuis 1990, des prix moyens des logements collectifs, observés en Corse et dans l'ensemble de la France métropolitaine. Ceux-ci ont été évalués en euros de 2009 par mètre carré, de façon à gommer les variations dues à l'inflation. Après le léger tassement observé en 2008, les prix des logements collectifs sont restés stables en 2009.

Les prix en Corse se situent toujours en dessous de la moyenne nationale. En 2009 le prix moyen au m² des logements collectifs en Corse était inférieur de 11% à celui de la France Métropolitaine.

