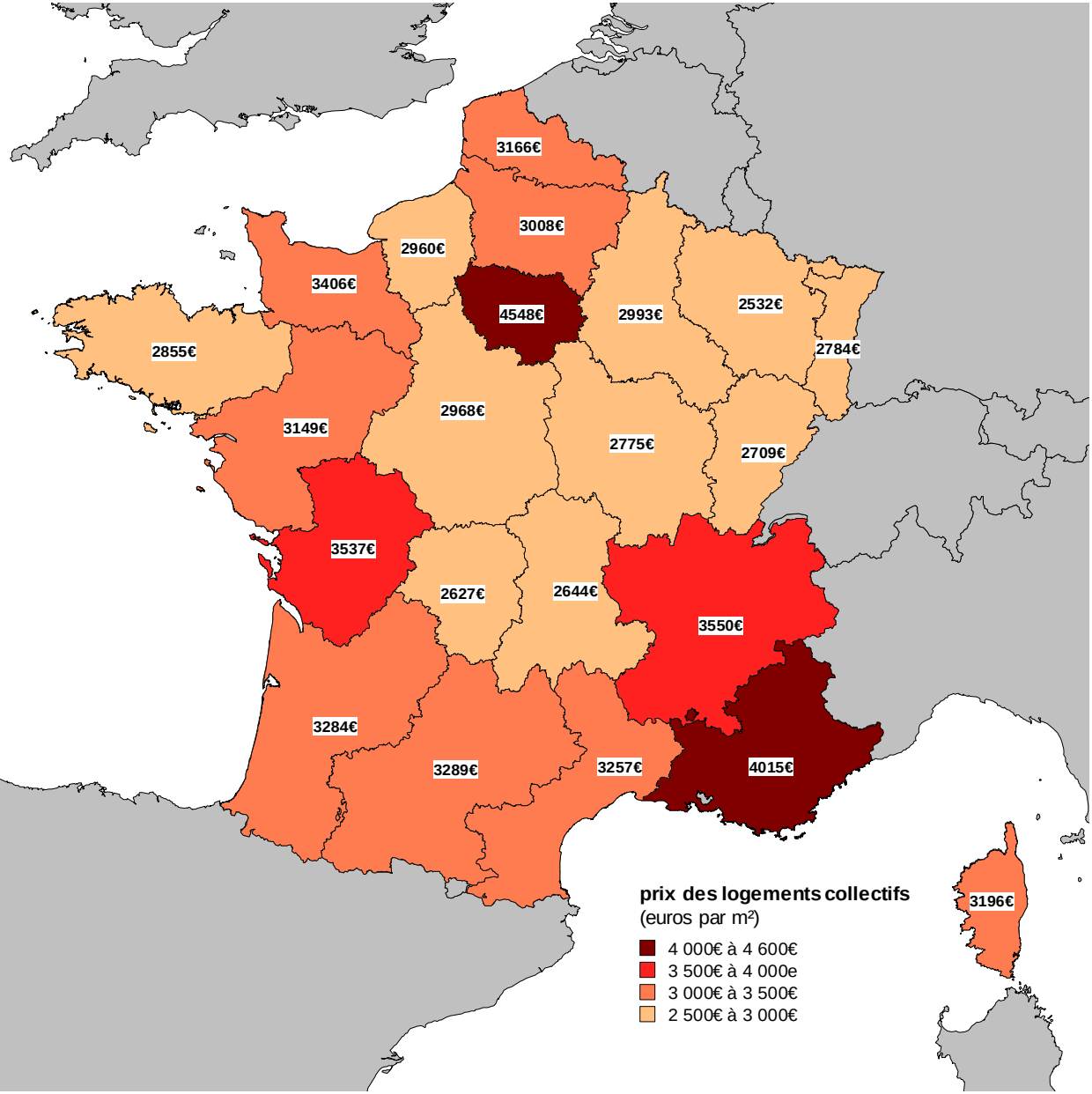


Le prix des logements collectifs neufs en France métropolitaine



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 (3 566€), tirée vers le haut par l'Île de France et la région Provence Alpes Côte d'Azur.

Les tendances du marché des logements neufs au niveau national :
115 000 logements se sont vendus (101 300 appartements et 13 700 maisons individuelles) au cours de l'année 2010 en France métropolitaine, soit une augmentation de 8,6% 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 en hausse de 6%.

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 est assurée par des enquêteurs. Les réponses sont couvertes par le secret statistique.

Réalisation : service information connaissance et prospective, pôle des observatoires et statistiques, juin 2011.
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

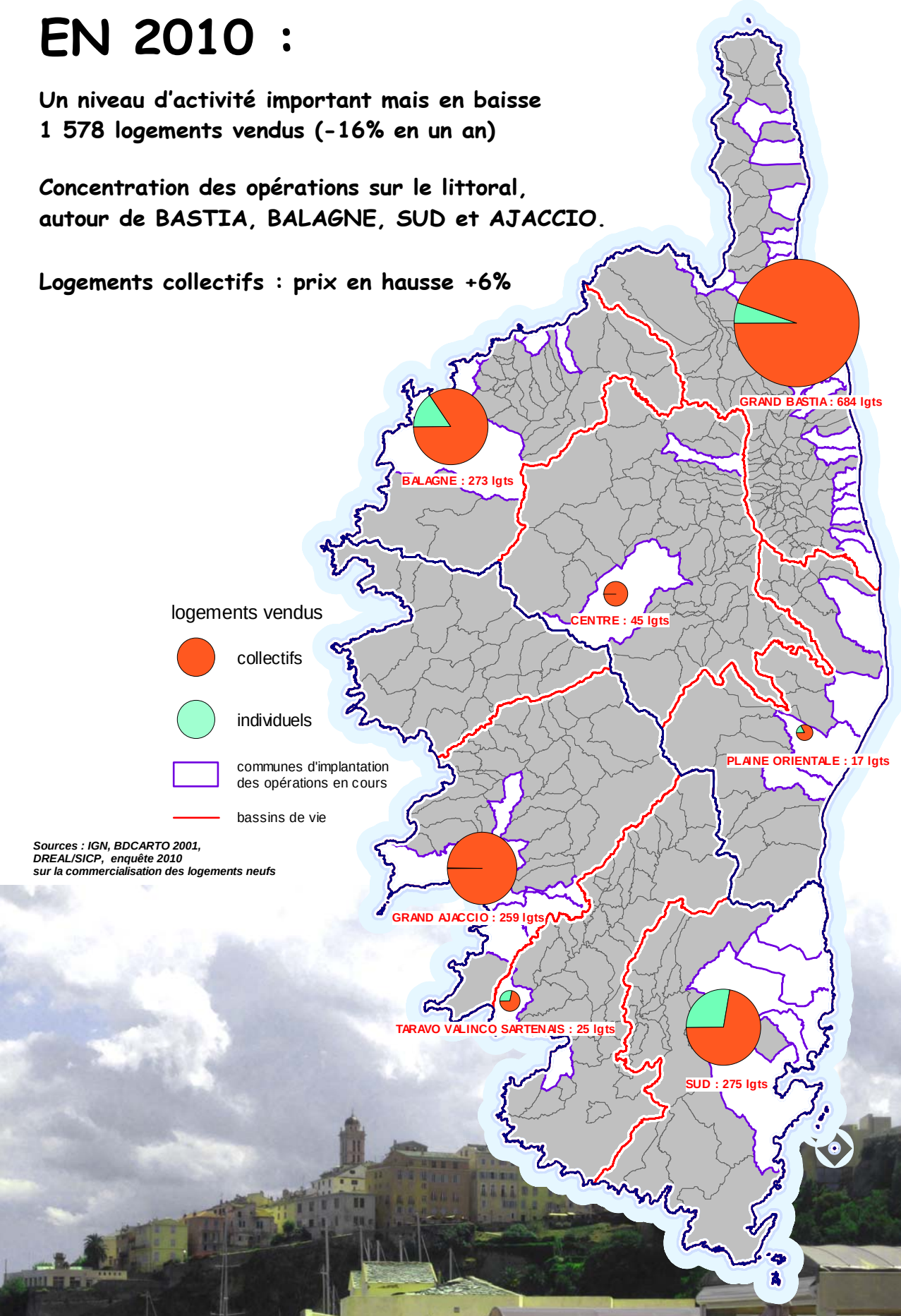


VENTES DE LOGEMENTS NEUFS
EN 2010 :

Un niveau d'activité important mais en baisse
1 578 logements vendus (-16% en un an)

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

Logements collectifs : prix en hausse +6%



Les ventes de logements neufs en 2010 :

1 578 logements ont été vendus (-16%)

1 414 logements collectifs et 164 logements individuels groupés :

Le résultat de l'année 2010 est en net repli par rapport à l'année précédente, il fait suite à la forte hausse des permis de construire enregistrée en 2009. Le volume des ventes retrouve, en 2010, le niveau de 2006. Ce chiffre place la Corse en 13^{ème} 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.

La Haute-Corse est toujours prépondérante avec les deux tiers des ventes réalisées dans l'île. La diminution du nombre des ventes a été moindre en Corse-du-Sud (-8,8%) qu'en Haute-Corse (-19,2%).

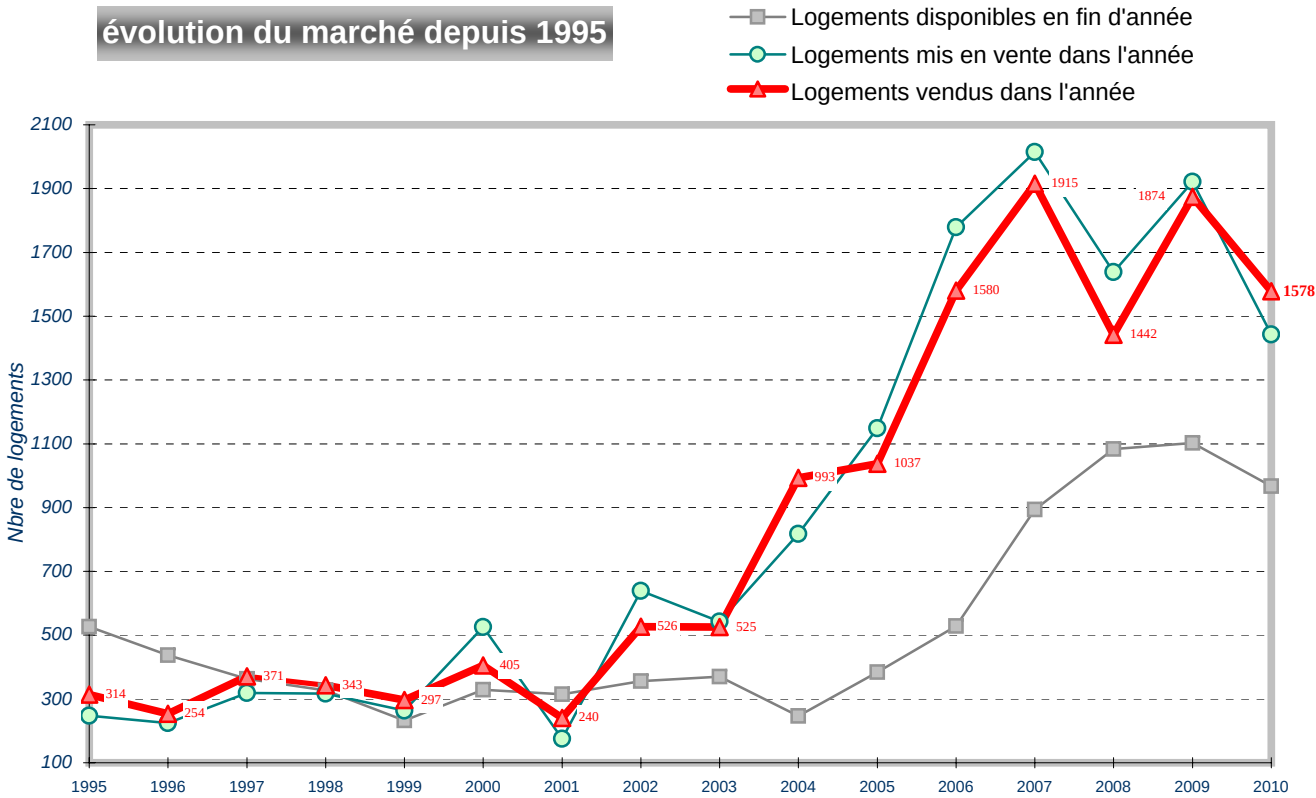
Les ventes de logements individuels groupés se réduisent de moitié. Avec 164 logements vendus, elles représentent, en Corse, 11,6% du marché, une proportion sensiblement équivalente à celle que l'on observe au niveau national.

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).

1 443 logements ont été mis en vente en 2010 (-25%) : l'offre de logements neufs est inférieure au volume des ventes. 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.

Le prix moyen au m² (3 189 €) tous logements confondus est en hausse de 2,7% : le marché corse est caractérisé par de fortes disparités, la Corse-du-Sud affichant, en moyenne, des prix (3 902 € au m²) très nettement supérieurs à ceux de la Haute-Corse (2 719 € 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 (3 196 € au m²) augmente plus fortement (+6%) plaçant la Corse en 9^{ème} position parmi les régions françaises. Le prix des logements individuels groupés, 3142 € au m², baisse de 9%. Cela est peu significatif, de très luxueux programmes à destination touristique sont situés dans le Sud de l'île, on ne peut comparer leurs prix à ceux pratiqués dans le Grand BASTIA. Le chiffre d'affaire du marché des logements neufs sur l'ensemble de l'île s'est réduit de 18% en un an, passant de 380 à 320 millions d'euros.

Le stock de logements disponibles en fin d'année, 967 logements, représente 7 mois de ventes, il reste étroitement corrélé au marché.



Caractéristiques micro-régionales du marché des logements neufs en 2010 :

Les opérations de promotion immobilière visées par l'enquête ont concerné, en 2010, 47 communes, dont la plupart sont des communes littorales (85%).

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 ville de BASTIA). Avec 189 logements vendus, la commune de Porto-Vecchio est celle où l'on en a comptabilisé le plus. On a dénombré 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 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 €.

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	1	258	259	75 m ²	192	3 894 €	75
Sevi Sorru	0	0	0				
Tar. Val. Sartenais	7	18	25	74 m ²	41	3 924 €	7
Grand Sud	76	199	275	69 m ²	206	3 907 €	74
Corse-du-Sud	84	475	559	72 m ²	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	N.S.	N.S.
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 m ²	528	2 719 €	165
TOTAL CORSE	164	1 414	1 578	64 m ²	967	3 189 €	322

Évolution comparée du prix au m² des logements collectifs :

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution, depuis 1990, du prix moyen des logements collectifs observé en Corse et dans l'ensemble de la France métropolitaine. Celui-ci a été évalué en euros de 2010 par mètre carré, de façon à gommer les variations dues à l'inflation. Après le léger tassement observé en 2008, le prix moyen des logements collectifs a atteint, en 2010, son niveau le plus élevé.

Le prix moyen en Corse se situe toujours au dessous de la moyenne nationale. En 2010 il était inférieur de 12% à celui de la France Métropolitaine.

Le graphique ci-dessous montre que les fluctuations du prix moyen observées en Corse suivent assez précisément celles de l'ensemble de la France métropolitaine. Cette tendance observée depuis plusieurs années, renforce la validité de cet indicateur qui recouvre un marché pourtant très disparate.

