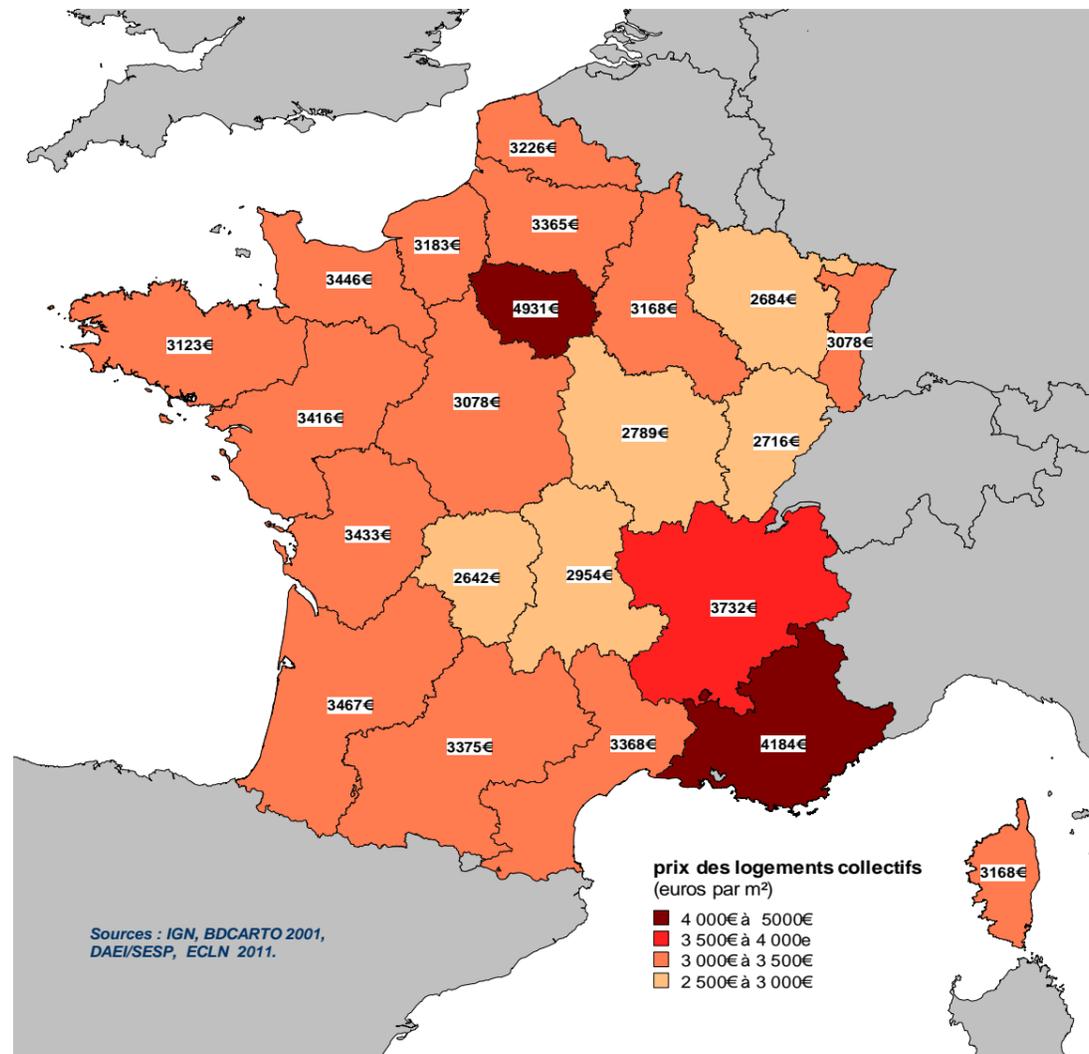


Le prix des logements collectifs neufs en France métropolitaine



Dans l'échelle des prix des logements collectifs, la Corse se situe dans la première moitié, 9 régions sont moins chères, 12 sont plus chères. Le prix moyen au mètre carré observé en Corse (3 168€) reste inférieur de 16% à la moyenne nationale (3 780€), 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 :

105 000 logements se sont vendus (95 000 appartements et 10 000 maisons individuelles) au cours de l'année 2011 en France métropolitaine, soit un tassement de 9% par rapport à l'année précédente. Les stocks ont progressé fortement (+21%) ils représentaient 8 mois de vente à la fin de l'année 2011. 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 2012.

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

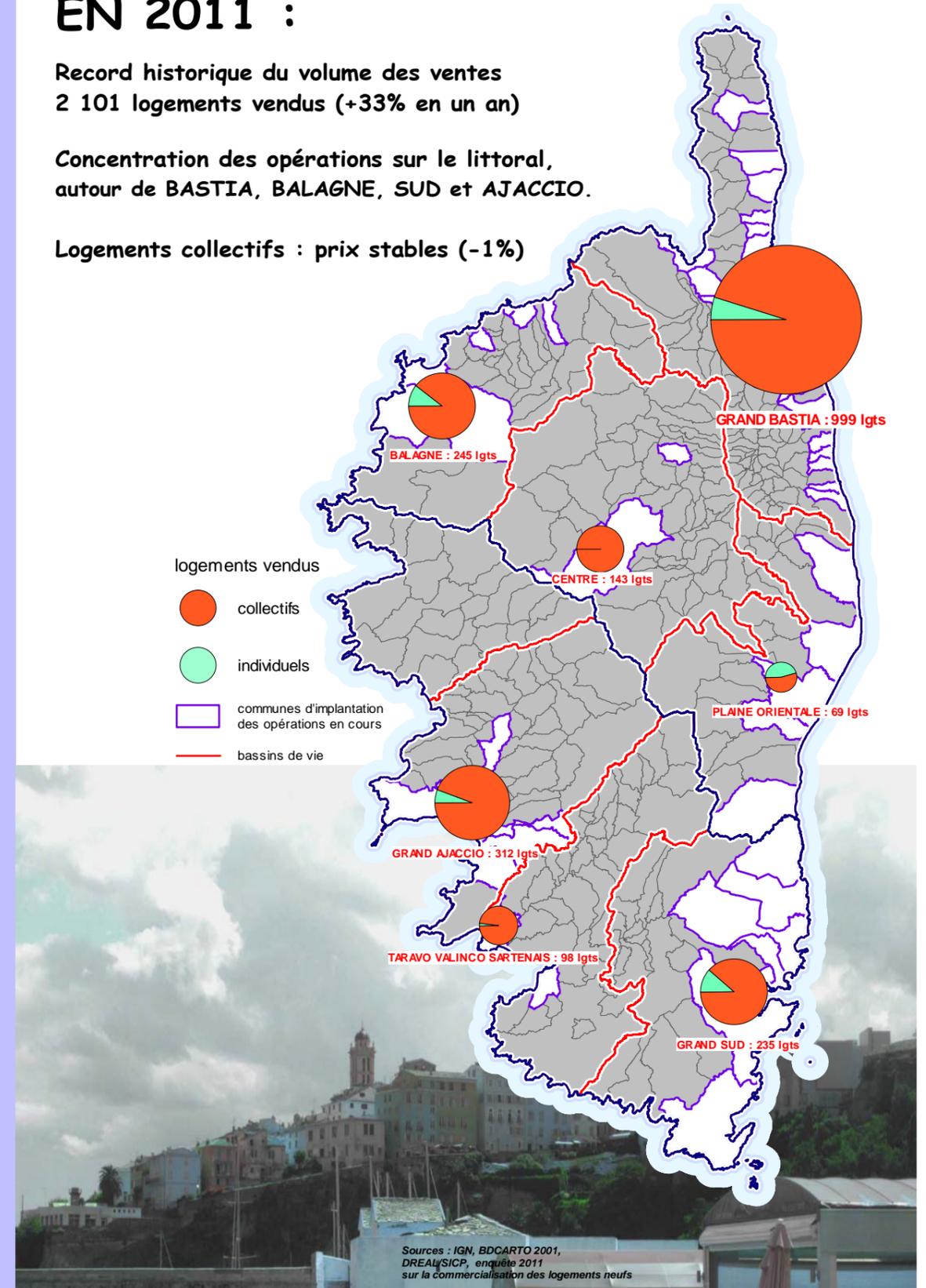


VENTES DE LOGEMENTS NEUFS EN 2011 :

Record historique du volume des ventes
2 101 logements vendus (+33% en un an)

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

Logements collectifs : prix stables (-1%)



Les ventes de logements neufs en 2011 :

2 101 logements ont été vendus (+33%)

1 948 logements collectifs et 153 logements individuels groupés :

Le résultat de l'année 2011 est en nette progression par rapport à l'année précédente, il fait suite au fort niveau des permis de construire enregistrés en 2010. Le volume des ventes a atteint en 2011 son plus haut niveau historique. Ce chiffre place la Corse en 12^{ème} position parmi les régions françaises, ce qui, rapporté à sa population, représente un niveau d'activité 3 fois plus important que la moyenne nationale.

La Haute-Corse est toujours prépondérante avec 69% des ventes réalisées dans l'île. La progression du nombre des ventes a été moindre en Corse-du-Sud (+15%) qu'en Haute-Corse (+43%).

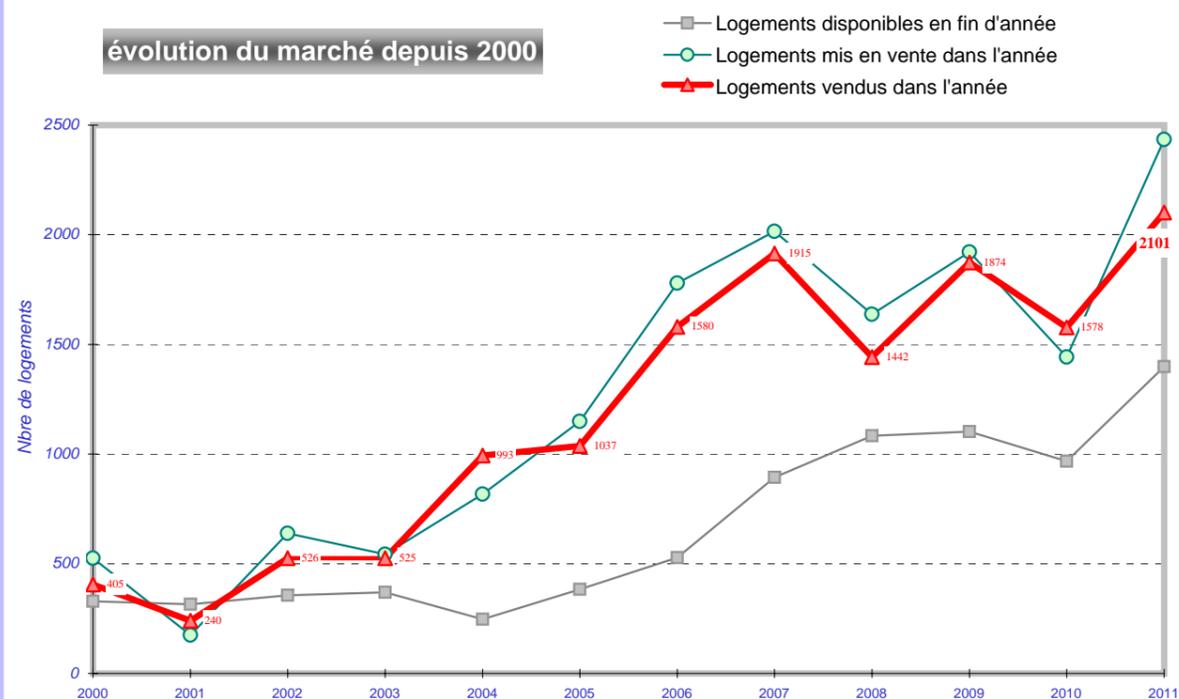
Les ventes de logements individuels groupés stagnent. Avec 153 logements vendus, elles représentent, en Corse, 7% du marché, une proportion inférieure à celle que l'on observe au niveau national (10%).

La surface moyenne des logements vendus est de 60 m². Elle décroît fortement (64 m² en 2010) et reste plus élevée en Corse-du-Sud (62 m²) qu'en Haute-Corse (58 m²).

2 434 logements ont été mis en vente en 2011 (+69%) : l'offre de logements neufs a été supérieure au volume des ventes. L'écoulement des logements est resté cependant assez rapide. Selon les résultats de l'enquête SITADEL relative à la construction neuve, les autorisations de construire des logements collectifs sont en baisse en 2011, l'offre sera plus réduite en 2012.

Le prix moyen au m² (3 203 €) tous logements confondus, est stable (+0,4%) : le marché corse est caractérisé par de fortes disparités, en Corse-du-Sud le prix (3 994 € au m²) est très nettement supérieur à celui de la Haute-Corse (2 829 € 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) baisse légèrement (-1%) plaçant la Corse en 13^{ème} position parmi les régions françaises. Le prix des logements individuels groupés (3 203 € au m²) est resté stable. 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 la Corse a progressé de 25% en un an, passant de 322 à 402 millions d'euros.

Le stock de logements disponibles en fin d'année, 1399 logements, représente 8 mois de ventes, soit un peu plus qu'à la fin de l'année 2010.



Caractéristiques micro-régionales du marché des logements neufs en 2011 :

Les opérations de promotion immobilière visées par l'enquête ont concerné, en 2011, 49 communes, dont la grande majorité sont des communes littorales (90%).

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 (85%) ; dans les autres bassins de vie, les fluctuations sont étroitement liées au calendrier de mise en vente des opérations. Le GRAND-BASTIA, avec 999 ventes, regroupe, à lui seul, 48% de l'activité réalisée en Corse, ces ventes sont réparties sur les communes du littoral (277 ventes pour la ville de BASTIA et 144 pour la commune de BORGIO). Avec 169 logements vendus, la commune de Porto-Vecchio arrive en tête pour la Corse-du-Sud. On a dénombré 155 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 41% plus cher que ceux du GRAND-BASTIA. Le prix moyen au mètre carré dans le Grand-Sud est en forte progression (+11%) il atteint 4 337€ au m².

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	18	294	312	62 m ²	236	3 874 €	75
Sevi Sorru	0	0	0				
Tar. Val. Sartenais	2	96	98	62 m ²	69	3 543 €	22
Grand Sud	27	208	235	63 m ²	178	4 337 €	64
Corse-du-Sud	47	598	645	62 m ²	483	3 994 €	161
Grand Bastia	49	950	999	60 m ²	637	2 750 €	166
Plaine Orientale	31	38	69	64 m ²	45	N.S.	N.S.
Centre	0	143	143	53 m ²	73	2 670 €	20
Balagne	26	219	245	53 m ²	161	3 507 €	45
Haute-Corse	106	1 350	1 456	58 m ²	916	2 829 €	241
TOTAL CORSE	153	1 948	2 101	60 m²	1399	3 203 €	402

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. En Corse, le prix moyen des logements collectifs a atteint, en 2010, son niveau le plus élevé, alors que le chiffre national a continué sa progression.

Le prix moyen en Corse se situe toujours au dessous de la moyenne nationale. En 2011 il était inférieur de 16% à celui de la France Métropolitaine.

