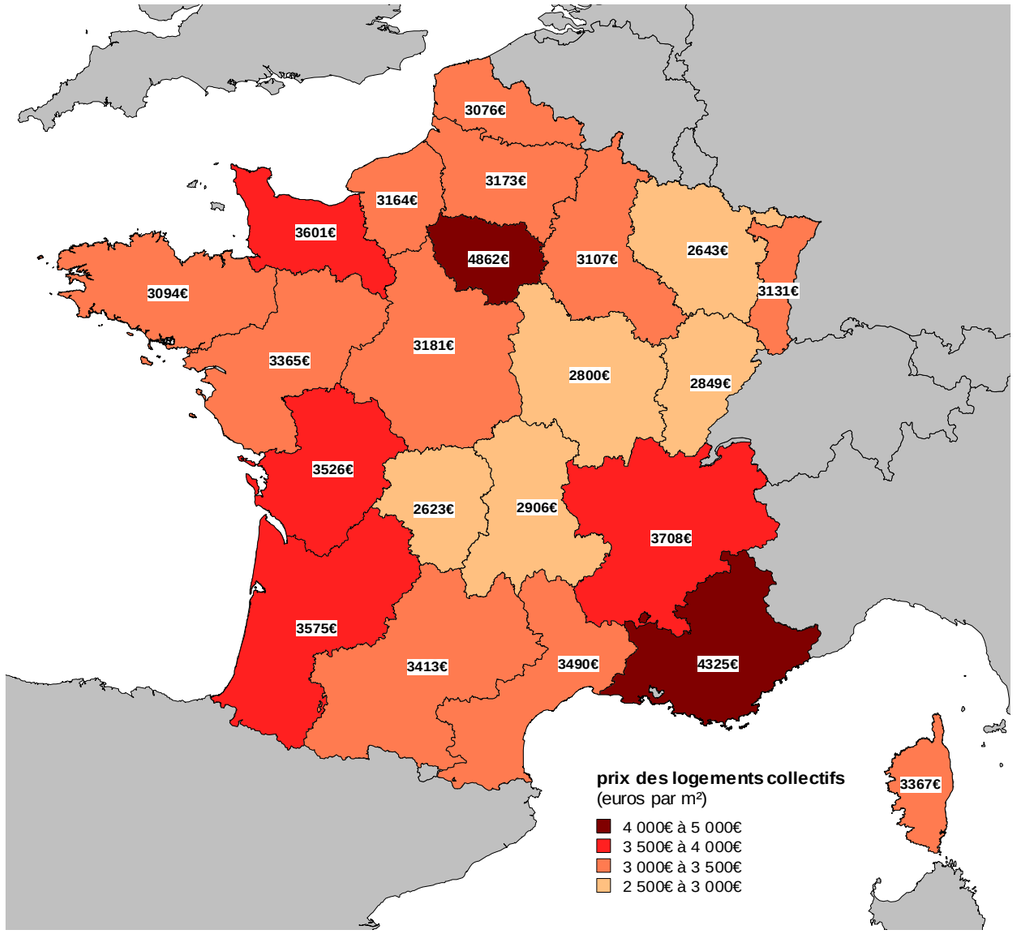
service information
connaissance
prospective
pôle des
observatoires
et statistiques

Le prix des logements collectifs neufs en France métropolitaine



Dans l'échelle des prix des logements collectifs, la Corse est passée en 2012 dans la moitié supérieure, 8 régions sont plus chères, 13 sont moins chères. Le prix moyen au mètre carré observé en Corse (3 367€) reste inférieur de 13% à la moyenne nationale (3 861€), 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 :
86 000 logements se sont vendus (78 000 appartements et 8 000 maisons individuelles) au cours de l'année 2012 en France métropolitaine, soit un tassement de 18% par rapport à l'année 2011 qui était elle-même en baisse de 9% par rapport à 2010.

En France métropolitaine, les stocks ont progressé fortement (+23 %) ils représentaient 10 mois de vente à la fin de l'année 2012. Le prix moyen au mètre carré des appartements est en hausse de 2% .

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, avril 2013.*

Source : *enquête sur la commercialisation des logements neufs*

Pour en savoir plus – tél : 04 95 51 79 46 –
gilles.porre@developpement-durable.gouv.fr

**direction
régionale
de l'Environnement
de l'Aménagement
et du Logement
de Corse
19, cours Napoléon
Bâtiment D
5ème étage
20180
Ajaccio cedex 1**

service information
connaissance
prospective
pôle des
observatoires
et statistiques

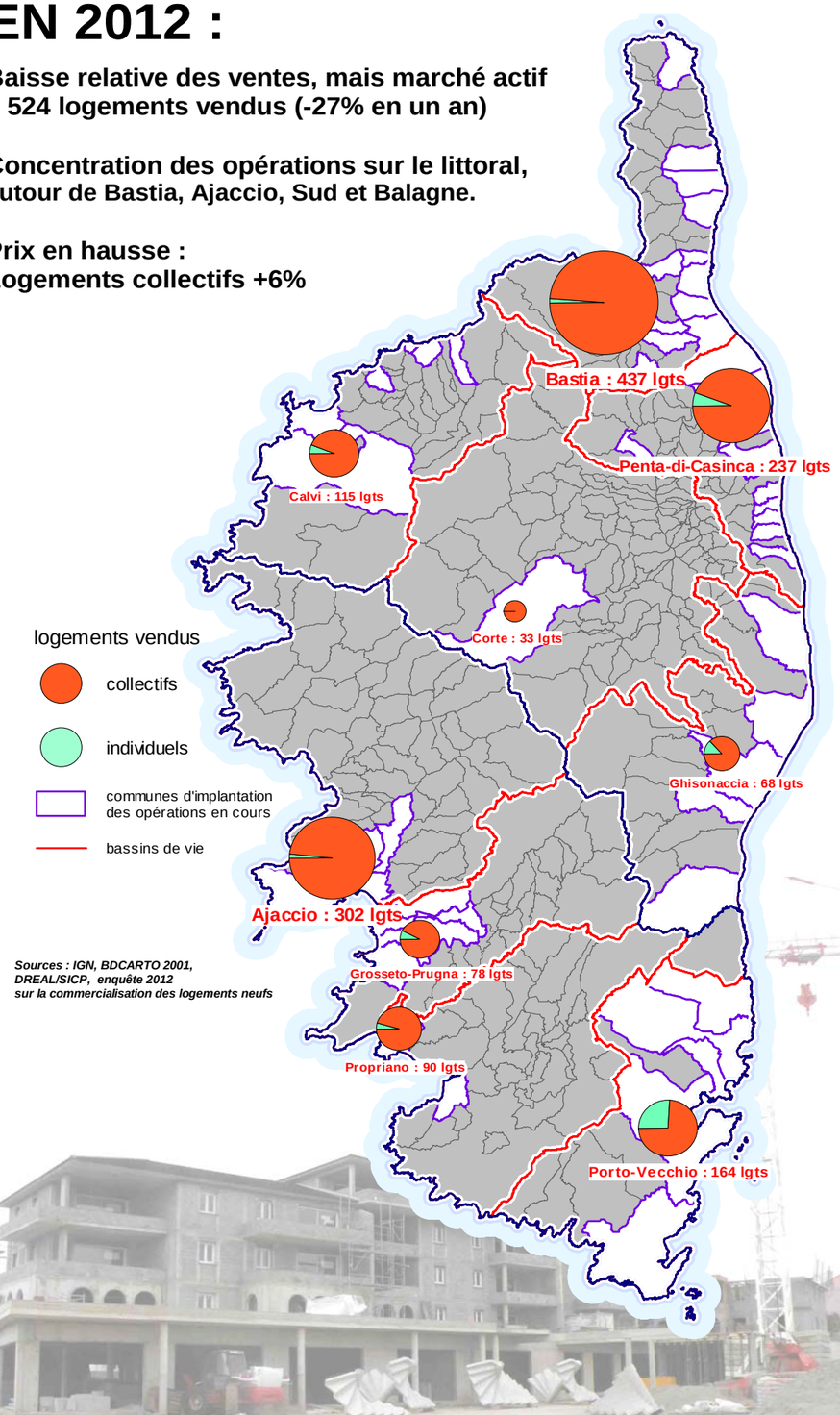
chiffres & analyses

VENTES DE LOGEMENTS NEUFS EN 2012 :

Baisse relative des ventes, mais marché actif
1 524 logements vendus (-27% en un an)

Concentration des opérations sur le littoral,
autour de Bastia, Ajaccio, Sud et Balagne.

Prix en hausse :
Logements collectifs +6%



Sources : IGN, BDCARTO 2001,
DREAL/SICP, enquête 2012
sur la commercialisation des logements neufs

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
CORSE

Les ventes de logements neufs en 2012 :

1 524 logements ont été vendus (-27%)

1 431 logements collectifs et 93 logements individuels groupés :

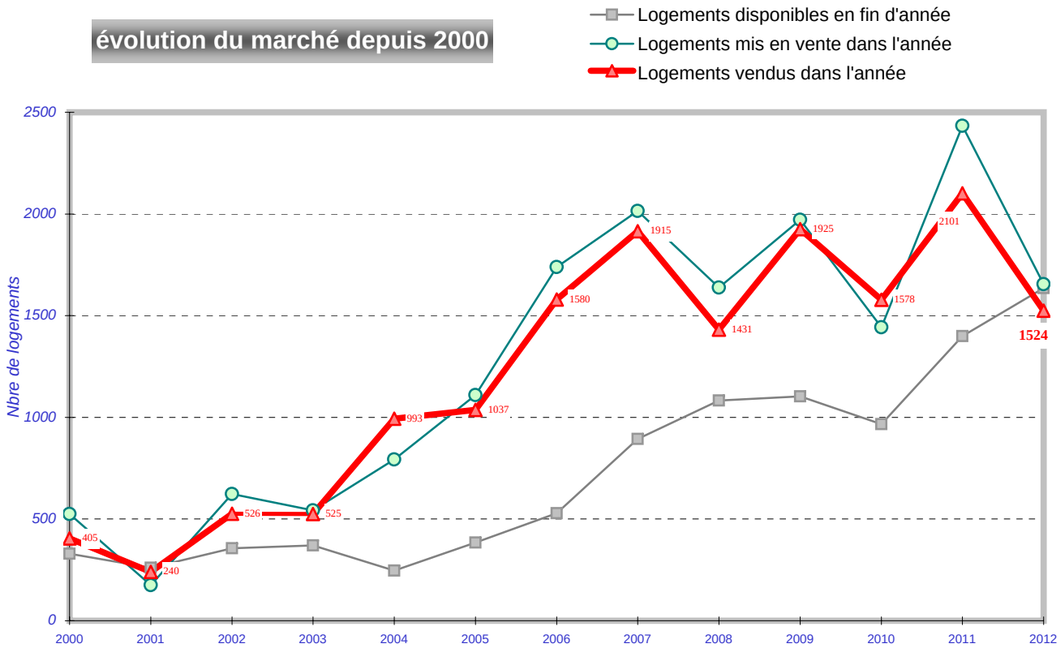
Le résultat de l'année 2012 est en baisse sensible par rapport celui de l'année précédente, il fait suite au record absolu des ventes enregistré en 2011. Il s'agit, sans doute, d'une baisse technique. Le volume des ventes place la Corse en 12ème position parmi les régions françaises, ce qui, rapporté à sa population, représente un niveau d'activité considérable : 3,6 fois plus important que la moyenne nationale.
La baisse du nombre des ventes a été très limitée en Corse-du-Sud (-2%) et massive en Haute-Corse (-49%) il ne faut pas oublier qu'un phénomène inverse avait été observé en 2011 avec une hausse considérable des ventes en Haute-Corse et bien moindre en corse-du-Sud. La Haute-Corse est toujours prépondérante avec 58% des ventes réalisées dans l'île.
Les ventes de logements individuels groupés se raréfient. Avec 93 logements vendus, elles représentent, en Corse, 6% du marché, une proportion inférieure à celle que l'on observe au niveau national (10%).
La surface moyenne des logements vendus est de 63 m², sensiblement plus que la moyenne nationale (59m²). Elle s'est accrue (60 m² en 2011) et reste toujours plus élevée en Corse-du-Sud (65 m²) qu'en Haute-Corse (61 m²).

1 655 logements ont été mis en vente en 2012 (-32%) : l'offre de logements neufs s'est adaptée au volume des ventes. Selon les résultats de l'enquête Sit@del relative à la construction neuve, les autorisations de construire des logements collectifs ont été très nombreuses en 2012, l'offre de logements devrait se maintenir en 2013, si les circonstances économiques le permettent.

Le prix moyen au m² (3 469 €) tous logements confondus, s'est accru (+8,3%) : le marché corse est caractérisé par de fortes disparités, en Corse-du-Sud le prix moyen (4 195 € au m²) est très nettement supérieurs à celui de la Haute-Corse (2 919 € 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 moyen des seuls logements collectifs (3 367 € au m²) est en hausse de 6,27% plaçant la Corse en 8ème position parmi les régions françaises. Celui des logements individuels groupés (4 527 € au m²) est le plus élevé de France métropolitaine. Ceci est peu significatif, de très luxueux programmes à destination touristique sont situés dans le Sud, on ne peut comparer leurs prix à ceux pratiqués dans le reste de l'île. Le chiffre d'affaire du marché des logements neufs sur l'ensemble de la Corse a chuté de 18% en un an, passant de 402 à 331 millions d'euros.

Le stock de logements disponibles en fin d'année, 1 636 logements, représente plus d'une année de ventes, il a progressé, en un an, de 17%.

évolution du marché depuis 2000



Caractéristiques micro-régionales du marché des logements neufs en 2012 :

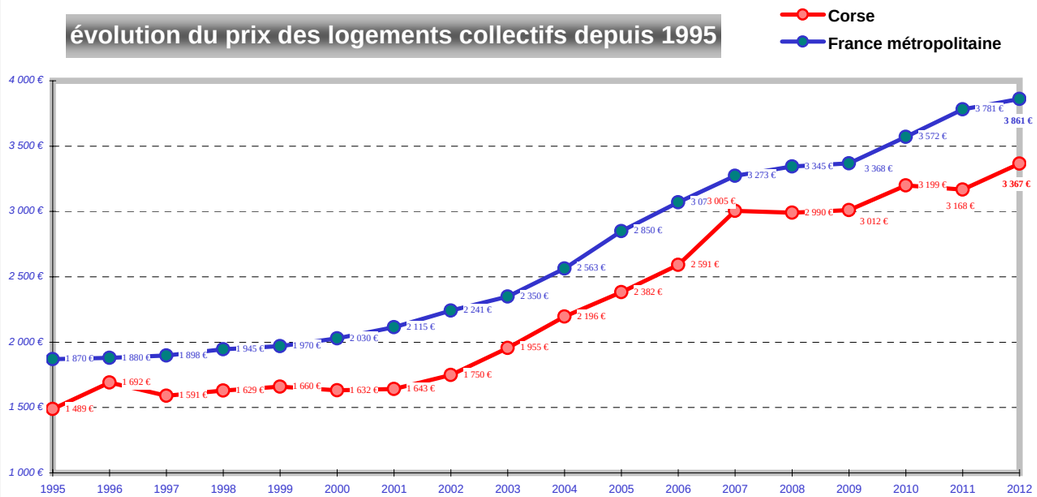
Le zonage adopté pour cette présentation est celui des 9 bassins de vie définis par l'INSEE en 2012. Il diffère sensiblement de celui de nos publications antérieures. Ces nouveaux bassins de vie portent le nom de la commune principale qui les compose. La Casinca a été détachée de Bastia pour former le bassin de vie de Penta-di-Casinca, la rive sud du golfe d'Ajaccio forme désormais le bassin de vie de Grosseto-Prugna, l'ancien bassin de vie de Sevi-Sorru a été rattaché à celui d'Ajaccio (voir carte de la première page).

Les opérations de promotion immobilière de plus de 5 logements ont concerné, en 2012, 53 communes, 38 en Haute-Corse et 15 en Corse-du-Sud. L'essentiel des ventes (90%) est réalisé dans les communes littorales. Seules 8 communes n'ayant pas de façade maritime ont des opérations immobilières en cours : Corte et 7 autres communes situées dans la périphérie des deux agglomérations principales.

Les bassins de vie de Bastia, Penta di Casinca et Ajaccio assurent 64% du marché des logements neufs ; dans les autres bassins de vie, les fluctuations du marché sont étroitement liées au calendrier de mise en vente des opérations. On dénombre 245 ventes pour la ville d'Ajaccio, 244 pour celle de Bastia et 154 pour Porto-Vecchio. Les forts écarts qui caractérisent le marché corse constituent une tendance lourde : dans le bassin de vie d'Ajaccio, le prix moyen au mètre carré des logements est 22% plus cher que dans celui de Bastia. En Corse-du-Sud, le prix moyen est supérieur de 44% à celui de la Haute-Corse.

bassins de vie	logements vendus			*surface moyenne*	logts disp.	*prix au m²*	chiffre d'affaire en millions d'€
	individuels groupés	collectifs	total				
Ajaccio	5	297	302	58 m²	248	3 644 €	64
Grosseto-Prugna	6	72	78	77 m²	100	5 212 €	31
Porto-Vecchio	42	122	164	67 m²	262	4 895 €	53
Propriano	4	86	90	73 m²	36	3 578 €	24
Bastia	6	431	437	61 m²	495	2 994 €	80
Calvi	7	108	115	64 m²	189	3 891 €	29
Corte	0	33	33	48 m²	2	2 800 €	4
Ghisonaccia	9	59	68	64 m²	74	2 193 €	10
Penta-di-Casinca	14	223	237	60 m²	230	2 510 €	36
Corse-du-Sud	57	577	634	65 m²	646	4 195 €	173
Haute-Corse	36	854	890	61 m²	990	2 919 €	158
Total Corse	**93**	**1 431**	**1 524**	**63 m²**	**1636**	**3 469 €**	**331**

Évolution comparée du prix au m² des logements collectifs :

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution, depuis 1995, 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 2012, son niveau le plus élevé et s'est accru de 6,3% en un an (+2,1% pour la France métropolitaine).
Il se situe 13% au dessous de la moyenne nationale, mais l'écart tend à se resserrer.

évolution du prix des logements collectifs depuis 1995