

La commercialisation des logements neufs en 2014

En région Corse, la commercialisation des logements neufs collectifs recule de plus de 14% et le niveau de l'encours continue à monter dépassant pour la première fois le niveau des mises en vente et des réservations. Le prix moyen au mètre carré est en léger retrait.

La commercialisation des logements collectifs

Caractéristiques principales du marché corse

Le nombre de logements mis en vente est de 1 209, il est en diminution par rapport aux chiffres de 2013 avec -14.9% (-7.1% pour 2012/2013). Cette baisse est imputable au mauvais résultat de la Corse du Sud avec -25.8% (+12.2% pour 2012/2013) et dans une moindre mesure de la Haute Corse -5.9% (-18.6% pour 2012/2013).

Le nombre de logements réservés diminue de 14.1% (-2.9% pour 2012/2013), pour la Corse, de 5.1% pour la Corse du sud (-6.5%) et surtout de 20% pour la Haute Corse (-0.5% pour 2012/2013). Le montant total de leur prix d'achat diminue de 18% (-0.2% pour 2012/2013) pour la Corse, de 22.6% pour la

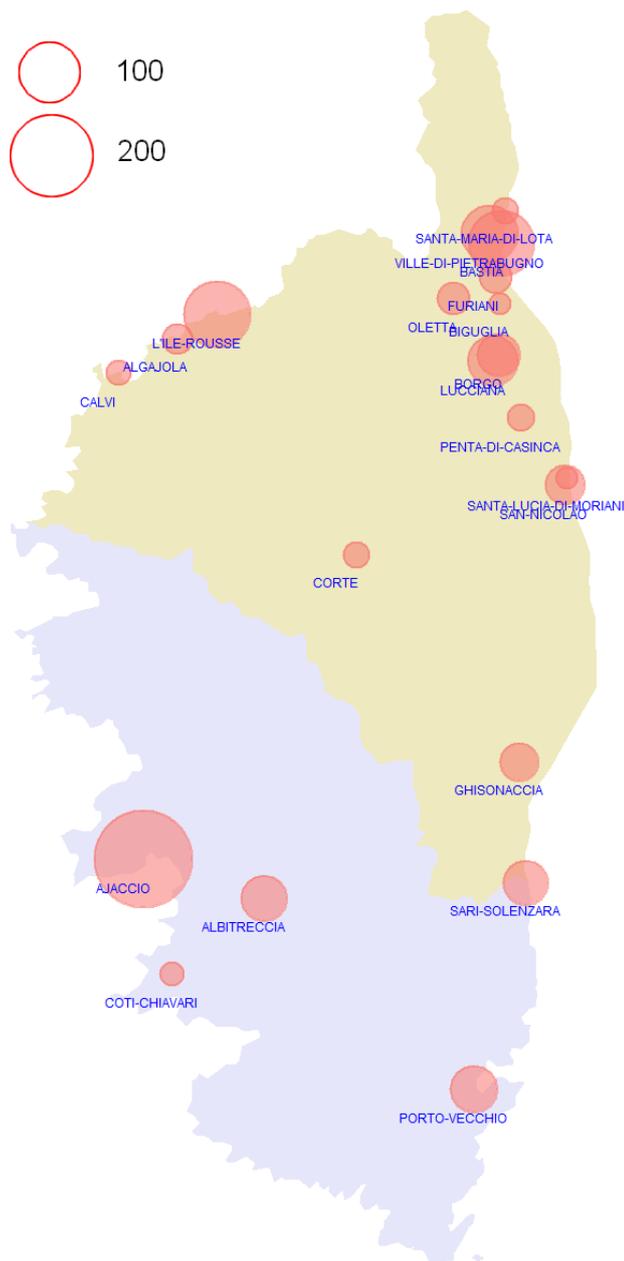
Corse du Sud et de 13.0% pour la Haute Corse. L'encours en fin d'année 2014 est de 1 347 logements supérieur comme pour l'année 2012 à une année de vente de logements, mais il a baissé par rapport à son record historique de 2012 (1 435 logements). Il est constitué à plus de 57% par des appartements encore à l'état de projet.

Le prix moyen au m² des logements est de 3 439 euros par m², il a diminué légèrement de 1.7% (+3.6% en 2013) et place la Corse en 9^{ème} position parmi les régions métropolitaines. Il est plus élevé en Corse du Sud (3 886 euros par m²) qu'en Haute Corse (3 096 euros par m²).

Territoire	Mis en vente	Réservés	Prix total (M€)	surface moyenne (m2)	Prix € au m2
Corse	1 209	1 198	241,1	59	3 439
Corse du Sud	478	520	118,1	58	3 886
Haute Corse	731	678	123,0	59	3 096
CA du Pays Ajaccien	282	300	58,1	54	3 562
CA de Bastia	261	213	39,7	59	3 145



Logements collectifs mis en vente par commune



A l'échelle de la Corse, seules 21 communes ont vu en 2014 des mises en vente contre 35 en 2013 et 34 en 2012 dont :

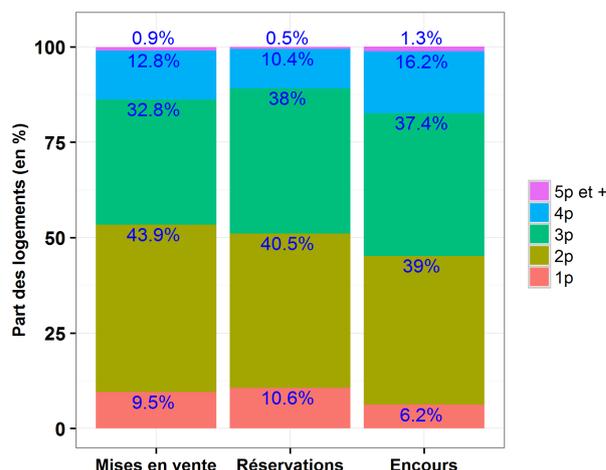
- 5 communes pour la Corse du Sud (12 en 2013, 10 en 2012)
- 16 communes pour la Haute-Corse (23 en 2013, 24 en 2012)

Typologie de la commercialisation des logements collectifs :

Le graphique suivant représente la part des logements mis sur le marché, réservés ou en stock (soit construit ou en cours de construction, soit à l'état de projet) répartis en fonction du nombre de pièces. Il représente ainsi la plus ou moins bonne adaptation de la commercialisation des nouveaux logements vis à vis de la demande des clients ainsi qu'à l'état du stock existant pour la région Corse.

N.B : L'analyse régionale retenue peut masquer de très fortes variations à une échelle plus fine comme celle des territoires de vie.

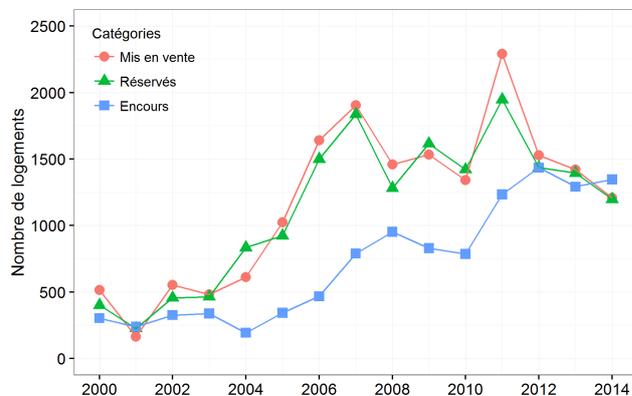
Commercialisation des appartements par taille (nombre de pièces)



Evolution 2000-2014 de la commercialisation des logements collectifs en Corse :

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution, depuis l'année 2000, de la mise sur le marché, des réservations et des vendus pour les logements collectifs. Le niveau des mises sur le marché est en baisse depuis l'année record 2011 et retrouve un volume proche de celui des années 2005-2006. Le niveau des logements réservés en baisse depuis 2011 est comparable à celui de 2008. Celui des encours dépasse pour la première fois celui des mises sur le marché avec 1347 logements.

Commercialisation des appartements par les promoteurs depuis 2000

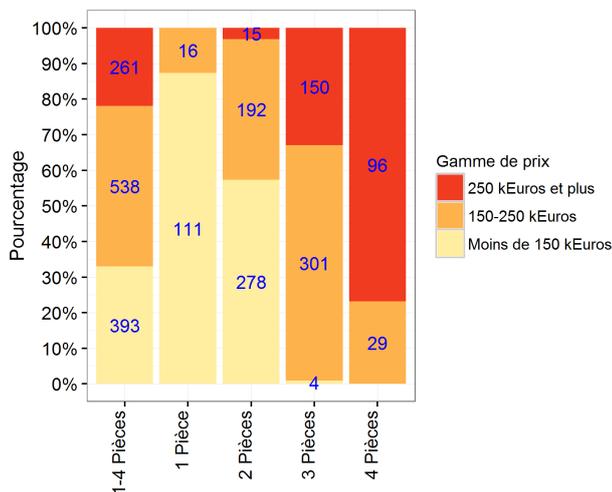


Les prix de vente des appartements par type en 2014 (réservations) :

En traitant les données détaillées des ventes en se limitant aux appartements de 1 à 4 pièces, il est possible d'établir la dispersion des prix. La moyenne régionale à 3.439 euros du m² masquant de fortes disparités.

Les biens les plus "abordables" (à moins de 150 000 euros) représentent 33% des ventes et sont majoritairement des 2 pièces (70%), pour un peu moins de 30% de "1 pièces" et quelques très rares 3 pièces. Le groupe des appartements entre 150 000 et 250 000 euros (44% des ventes) est constitué majoritairement de 3 pièces (56%), à 36% de 2 pièces le reliquat se partageant entre les "4 pièces" et les "une pièce" dans la proportion 2/3, 1/3. Les biens au-delà des 250 000 euros sont constitués en majorité de 3 pièces (58%) et 4 pièces (37%) mais sont minoritaires (22% des ventes).

Dispersion des prix

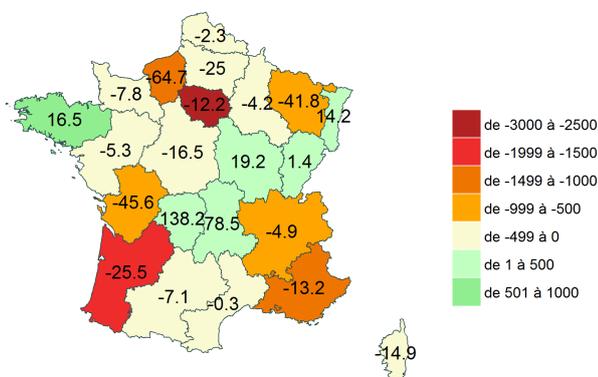


NB : les chiffres à l'intérieur des barres représentent le nombre de logement réservés par nombre de pièces et classe de prix

Comparaisons inter-régionales (France métropolitaine)

Nombre de logements collectifs mis en vente :

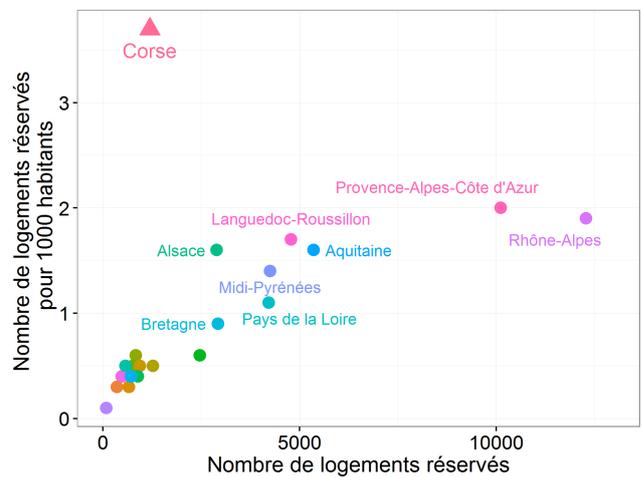
Evolution du nombre de mises en vente 2013/2014



Sur 22 régions, seules 6 voient leur nombre de logements mis en vente augmenter. Avec -14.9% (pour 212 logements en moins), la Corse se situe à la 7^{ème} place des régions touchées, mais loin derrière la Haute-Normandie, Poitou-Charentes et la Lorraine.

Réservations de logements collectifs pour 1000 habitants :

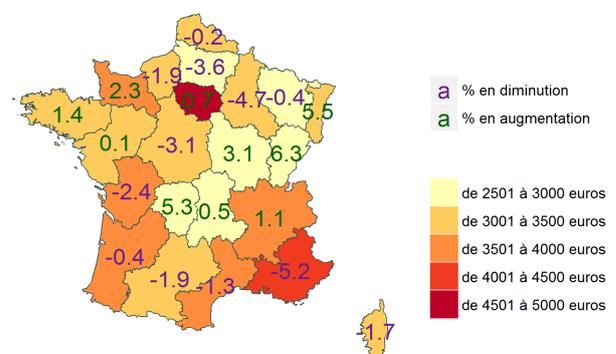
La Corse apparaît comme une région très particulière, si le nombre de logements collectif réservés la classe, malgré sa faible taille, au 12^{ème} rang des régions métropolitaines, le taux des réservations pour 1000 habitants est de loin le plus important de France. Il est de deux fois supérieur à des régions comme l'Île-de-France, Rhône-Alpes, et le Languedoc-Roussillon et 4 fois supérieur à celui de la Bretagne par exemple.



(Graphique hors Île-de-France, taux égal à 1.8 pour 21 166 logements réservés)

Prix des logements collectifs neufs :

Nombre de logements réservés

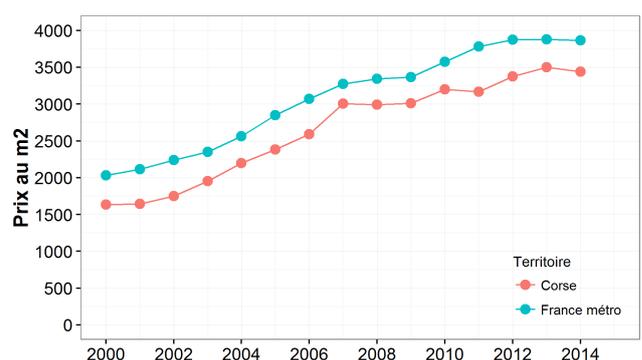


En 2014, le prix moyen au m² a diminué légèrement de 1.7% après avoir augmenté de 3.6% en 2013. Cette baisse est aussi observable dans les régions du sud de la France hors Aquitaine.

Evolution 2000-2014 du prix des logements collectifs :

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution annuelle (valeurs au 31/12), depuis 2000, du prix moyen des logements collectifs au m² observé en Corse et dans l'ensemble de la France métropolitaine. Pour la Corse, il a atteint, en 2013, son niveau le plus élevé et est en légère baisse en 2014.

Comparaison Corse-France métropolitaine



Les logements individuels

Le marché des logements individuels groupés corse est caractérisé :

- par son faible volume : 73 logements mis en vente soit 6% du marché et 57 logements réservés en 2014 ;
- son fort niveau d'encours équivalent à plus de 3 années de vente pour la Corse ;

- le montant moyen d'achat proche des 400.000 euros très supérieur à celui des autres régions métropolitaines y compris l'Île-de-France mais variable selon les années. La présence de projets immobiliers de standing dans certaines micro-régions en bord de mer fausse la comparaison régionale.

Méthodologie

Producteur de la donnée :

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE) - Commissariat général au Développement durable / Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS)

Retrouvez l'ensemble des publications du SOeS sur le site :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>

Source :

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2. Ces informations sont complétées par des projets immobiliers connus au travers de la presse, d'internet ou d'autres éléments publicitaires. Les promoteurs immobiliers sont interrogés sur les caractéristiques et la commercialisation éventuelle de leur projet. Les données ont été extraites de la base ECLN au mois de juin 2015.

Champ :

L'enquête est exhaustive sur son champ : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les réservations en globalité (à des bailleurs sociaux ou autres), les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) mais aussi des logements de fonction.

Définitions :

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

Réservations : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes.

Encours de logement proposés à la vente : logements proposés à la vente non encore réservés.

Prix : prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont en milliers d'euros pour une maison et en euros/m² pour un appartement. Tous les prix sont ici des prix moyens.

Données annualisées : pour les séries de flux comme les mises en vente et les réservations à la vente, le niveau est égal à la somme des quatre derniers trimestres. Pour l'encours, le niveau correspond à la valeur du dernier trimestre étudié. Pour les prix de vente des logements collectifs, le niveau correspond au rapport entre le prix des réservations à la vente des quatre derniers trimestres et la surface de ces logements ; pour les logements individuels, le niveau est le prix moyen de vente des réservations à la vente des quatre derniers trimestres.

Diffusion

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs est obligatoire et bénéficie du label d'intérêt général et obligatoire. Toutes les parutions sont soumises au respect du secret statistique.

Directeur de publication : Brigitte DUBEUF (Directrice Régionale par intérim)

Rédaction et réalisation : Georges WINTERSTEIN, Davia MURATI

Conception : Murielle LETHROSNE, DREAL Centre

Une production du Service Information, Connaissance et Prospective.



Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
19, Cours Napoléon, CS 10006 20704 AJACCIO Cedex 9
Tél : 04 95 51 79 70
Fax : 04 95 51 79 89