

Le prix des terrains à bâtir en 2014 en région Corse

En région Corse, en 2014, le prix du mètre carré de terrain a augmenté de 5,7% par rapport à l'année précédente et s'établit en moyenne à 70 euros. Pour la construction des maisons, le prix au mètre carré reste le plus important de France avec 1 536 euros (+8,4% par rapport à 2013).

Le prix des terrains à bâtir

Par territoire

Territoire	Part des terrains	Prix moyen au m ²	Surface moyenne en m ²	Prix du terrain	Part du coût du projet	Coût du projet
Corse-du-Sud	43,5%	78	1 585	123 200	39,1%	315 200
Haute-Corse	56,5%	61	1 157	70 700	28,7%	246 500
Corse	100%	70	1 343	93 500	33,8%	276 400
France		79	969	76 600	33,5%	228 400
Unité urbaine						
Hors unité urbaine	58,4%	68	1 454	99 500	34,5%	288 500
2 000 à 4 999 hts	16,5%	71	1 225	86 800	31,3%	276 900
5 000 à 9 999 hts	4,7%	63	1 337	84 200	35,1%	239 500
10 000 à 19 999 hts	16,5%	73	1 141	83 200	34,8%	238 800
50 000 à 99 999 hts	4,0%	82	1 056	86 600	29,4%	295 200

En 2014, le mètre carré de terrain s'est vendu en moyenne à 70 euros soit une hausse de 5,7% depuis 2013 et 12,9% depuis 2010. La région Corse se situe au 9ème rang parmi les 22 régions métropolitaines. Le prix moyen au mètre carré des terrains achetés masque des disparités liées à la situation et à la taille de ceux-ci : 25% des terrains sont payés moins de 50 euros du m² (Q1), 50% à moins de 71 (Médiane) et 75% à moins de 96 (Q3).

La superficie moyenne des terrains achetés dans l'année est de 1 343 m² surface en baisse de 8,3% par rapport à 2013 (-14% avec 2010) mais avec des terrains beaucoup plus grands en Corse du Sud qu'en Haute Corse. En Haute Corse, le prix moyen des terrains est inférieur à la moyenne nationale de 7,7 % ; la surface moyenne des terrains étant par ailleurs plus élevée, le prix moyen des terrain au m² est donc beaucoup plus faible que la moyenne nationale (- 13 %) En Corse du Sud, le prix moyen des terrains est très proche de la moyenne nationale (78 € au m² contre 79 € au m²) en

raison du fait que le prix moyen des terrains très élevé (+ 60,8 % par rapport à la moyenne nationale) va de pair avec des surfaces particulièrement importantes (+ 64 % par rapport à la moyenne nationale).

La part du montant de l'achat du terrain dans le cout total du projet suit la même tendance. Si le taux pour la Corse est proche de celui France entière, il y a de fortes disparités départementales, dues à la taille des terrains et au prix moyen au mètre carré.

Le montant moyen d'un projet est de 27,9% plus important en Corse du Sud qu'en Haute-Corse. Les montants moyens sont respectivement supérieurs de 38 et 7,9% au montant moyen de la France.

Pour les unités urbaines de 5 000 habitants et plus, plus la taille de l'unité est importante, plus la surface du terrain acheté diminue et son cout augmente.

(Plus d'information sur le zonage des unités urbaines sur le site www.insee.fr)

Pour les propriétaires :

	Part des terrains	Prix moyen au m2	Surface moyenne en m2	Prix du terrain	Part du coût du projet	Coût du projet
Age de l'acquéreur						
Moins de 30 ans	15,2%	55	1 328	72 500	32,4%	223 700
30 à 39 ans	33,9%	66	1 380	91 800	35,4%	259 100
40 à 49 ans	26,4%	70	1 281	89 800	34,3%	261 600
50 à 59 ans	14,0%	80	1 254	99 800	30,2%	329 800
60 ans ou plus	10,6%	86	1 520	130 300	34,8%	374 000
Catégorie socio-professionnelle						
Agriculteurs exploitants	<1%	NA	NA	NA	NA	NA
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	12,1%	77	1 509	116 700	41,8%	279 200
Cadres et professions intellectuelles supérieures	22,0%	74	1 593	118 000	32,7%	360 600
Professions intermédiaires	12,1%	60	1 344	80 800	33,2%	243 400
Employés	38,8%	61	1 201	73 600	31,5%	233 800
Ouvriers	5,0%	69	1 322	90 900	38,3%	237 600
Retraités	6,8%	90	1 218	109 900	35,3%	311 200
Autres personnes sans activité professionnelle	<3%	NA	NA	NA	NA	NA
Résidence principale						
Oui	93,8%	69	1 333	92 500	34%	273 300
Non	6,2%	73	1 494	109 500	34%	322 300
Viabilisation du terrain						
Oui	43,8%	74	1 095	81 100	32%	257 400
Non	56,2%	67	1 537	103 200	35%	291 200

La classe d'âge des moins de 30 ans achète en moyenne les terrains les moins chers mais privilégie quand même une surface proche de la moyenne régionale. Du fait que la part de primo-accédant est particulièrement forte dans cette tranche d'âge, le coût total du projet (maison+terrain) est aussi le moins important. Comme attendu, plus le propriétaire est âgé mais actif, plus la superficie du terrain acheté et le coût du projet total est élevé (+13,2% par rapport à la moyenne régionale). Selon la catégorie socio-professionnelle de l'acheteur, le prix moyen du terrain varie de 60 à 90 euros du mètre

carré, les prix les plus élevés concernent les retraités les artisans, commerçants, chefs d'entreprise et les cadres et professions intellectuelles supérieures. Cette dernière catégorie achète aussi en moyenne les terrains les plus grands et chers.

Les projets concernent très majoritairement la construction de résidences principales.

L'achat des terrains non viabilisés porte sur des parcelles de plus grande taille (+40,4 %) avec un coût de projet plus important (+13,3%). Leur prix au mètre carré est normalement plus faible (-10,4%).

Le prix des maisons neuves

Par territoire :

Territoire	Part des maisons	Prix moyen au m2	Surface moyenne en m2	Prix moyen des maisons
Corse-du-Sud	48%	1 598	127	202 900
Haute-Corse	52%	1 475	123	181 400
Corse	100%	1 536	125	191 700
France		1 306	122	159 400
Par type d'aire urbaine				
Hors unité urbaine	61,0%	1 545	125	193 100
2 000 à 4 999 habitants	14,4%	1 578	124	195 700
5 000 à 9 999 habitants	5,0%	1 340	120	160 800
10 000 à 19 999 habitants	14,8%	1 449	122	176 800
50 000 à 99 999 habitants	4,8%	1 705	141	240 300

Si la valeur moyenne des surfaces de plancher, pour les maisons construites ici (125 m²), place la Corse dans la moyenne des régions, leur prix moyen au M² (1 536€/M²) est le plus important de France. Leur prix moyen (191 700€) place aussi la Corse en seconde position des régions les plus chères derrière l'Alsace et devant la Franche-Comté et la Lorraine. Comme pour les terrains, les surfaces et montants moyens des maisons en Corse du Sud sont plus im-

portants qu'en Haute-Corse.

Depuis 2010, pour la Corse, la surface moyenne de plancher a évolué en dent de scie mais globalement à la baisse, passant de 128 M² à 125 M².

Le prix moyen au mètre carré a fortement augmenté entre 2013 et 2014 passant de 1 417 à 1 536 euros. Le prix moyen d'achat d'une maison a progressé dans le même temps de 175 082 à 191 715 euros.

Par type de finition, mode de chauffage et maîtrise d'œuvre :

	Part des maisons	Prix moyen au m ²	Surface moyenne en m ²	Prix moyen des maisons
Chauffage				
Gaz	<0,5%	NA	NA	NA
Électricité seule	27,1%	1 452	127	184 400
Électricité et bois d'appoint	19,7%	1 546	126	194 800
Énergies renouvelables seules ou combinées entre elles	29,6%	1 591	126	200 500
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	15,3%	1 484	121	179 600
Autres modes de chauffage	<9%	NA	NA	NA
Maître d'œuvre				
Architecte	5,8%	1 856	145	269 100
Constructeur de maisons individuelles	17,2%	1 487	123	182 900
Entrepreneurs ou artisans	28,2%	1 451	121	175 500
Particuliers	47,3%	1 316	129	169 800
Autres cas	1,6%	1 279	116	148 300
Finition				
Totalement terminé	46,9%	1 560	125	195 000
Prêt à décorer	40,8%	1 606	124	199 100
Clos et couvert	12,3%	1 229	126	154 800

En 2014, les dispositifs utilisant les énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur) s'imposent comme le mode de chauffage le plus répandu dans la construction de maisons individuelles : ils sont présents seuls ou combinés entre eux dans 26,6% des projets en 2014 (- 5,8 points par rapport à 2013). Ce taux est de 14 points inférieur à la moyenne nationale (40%). En ajoutant les cas où elles sont associées à un autre mode de chauffage, les énergies renouvelables sont présentes dans 44,9% des projets (+ 8 points par rapport à 2013 et -11 points par rapport à la moyenne nationale).

27,1% des ménages qui ont construit en 2014 ont opté pour le chauffage "tout électrique", proportion en baisse par rapport à 2013 (- 1,1 points) mais restant très supérieure au taux national (14%). La proportion de maisons chauffées au gaz reste stable mais anecdotique en Corse.

Près de la moitié (47,3%) des constructions de maisons

sont supervisées par les particuliers eux-même pour un peu plus d'un quart (26%) au niveau national . Le recours à un architecte (obligatoire pour les constructions excédant 170 m²) est réalisé dans 5,8% des cas. L'intervention d'un constructeur de maisons individuelle ne se fait que dans 17,2% des cas, alors qu'au niveau national, ce taux est de 57%, De même pour les entrepreneurs et artisans où les taux pour la Corse et France entière sont 28,2% contre 9%. Le prix moyen par mètre carré des maisons est de 1 343 euros en 2014 ; il varie selon le maître d'œuvre entre 1 316 euros dans le cas où le particulier coordonne lui-même les travaux à 1 856 euros lorsqu'il s'agit d'un architecte. La surface moyenne des maisons est plus importante (129 m²) quand le particulier réalise les travaux que dans le cas d'un constructeur de maisons individuelles. Elle s'élève à 149 m² en cas de recours à un architecte (obligatoire pour les constructions excédant 170 m²).

Méthodologie

Producteur de la donnée :

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (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> et en particulier :

- les résultats annuels (France entière) dans la collection "Chiffres et statistiques".
- les séries régionales dans l'outil [Beyond 20/20](#)

Source :

Champ de l'enquête (EPTB)

Le champ de l'enquête couvre l'ensemble des terrains ayant fait l'objet d'une autorisation de construire une maison individuelle. L'unité statistique est le terrain. Les unités interrogées sont les particuliers qui ont reçu l'autorisation de construire une maison individuelle sur ce type de terrain. Seuls les permis déposés dans l'année en vue de la construction d'une maison individuelle pure sont pris en compte.

Définitions :

Surface moyenne des terrains en m² : rapport de la somme de toutes les surfaces des terrains vendus sur le nombre total de terrains vendus.

Surface des maisons en m² : elle est exprimée en surface de plancher. Il s'agit de la somme des surfaces des planchers de chaque niveau après déduction des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation, des toitures terrasses, des balcons, des loggias, des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée et des garages. La surface de plancher a remplacé la Shon (surface hors oeuvre nette habitation) à partir des résultats de l'enquête 2012 et l'ensemble des résultats des années précédentes a été rétropolé dans ce concept.

Prix : les prix des terrains et maisons sont en euros TTC ; pour les terrains, ils sont hors frais de notaire et frais d'agence.

Prix moyen des terrains en euros : rapport du coût total (en euros) de l'ensemble des terrains vendus sur le nombre total de terrains vendus.

Prix moyen en euros par m² : rapport entre la somme des coûts des terrains ou maisons et la somme des surfaces des terrains ou maisons.

Unité urbaine : une unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Avertissement :

L'enquête EPTB est soumise au respect du secret statistique, tous les échantillons de taille insuffisante ne peuvent être publiés, ils sont notés NA pour non affichable dans cette plaquette.

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