

La commercialisation des logements neufs en 2015

En région Corse, la commercialisation des logements neufs collectifs, après trois ans de baisse progresse de près de 11% pour les réservations et de 8,6% pour les mises en vente. Le niveau de l'encours augmente légèrement et reste à un niveau important équivalent à une année de réservations. Le prix moyen au mètre carré augmente de 4,7%.

La commercialisation des logements collectifs

Caractéristiques principales du marché corse

Le nombre de logements mis en vente est de 1 302, il est en augmentation de 8,6% par rapport aux chiffres de 2014 (-15,6% pour 2013/2014) après trois années de baisse. Cette hausse est imputable au très bon résultat de la Corse du Sud avec +54,0% (-26% pour 2013/2014) malgré les chiffres de la Haute Corse -21,5% (-7,2% pour 2013/2014).

Le nombre de logements réservés progresse de près de 11% (-14,1% pour 2013/2014), pour la Corse, de 29% pour la Corse du sud (-5.1%), de -3% pour la Haute Corse (-20,0% pour 2013/2014). Le montant total de leur prix d'achat progresse aussi de 11% (-18% pour 2013/2014) pour la Corse, de 29.6% pour la

Corse du Sud et diminue de 6,7% pour la Haute-Corse.

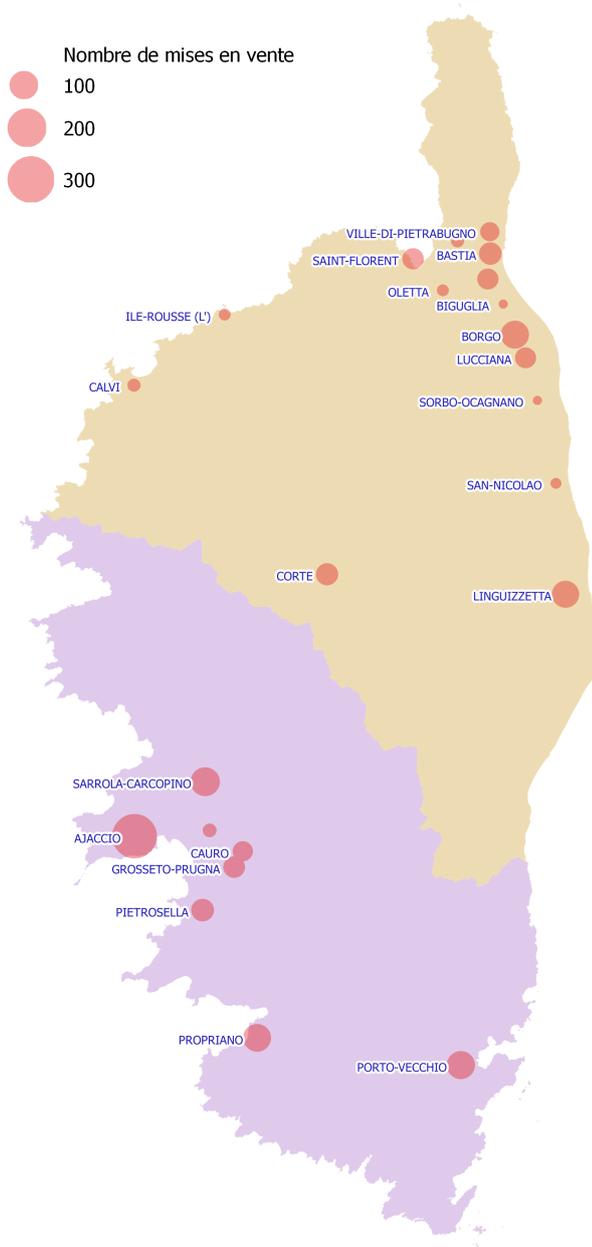
L'encours en fin d'année 2015 est de 1 382 logements supérieur comme l'an dernier à une année de vente de logements. En progression depuis 2013, il se rapproche de son record historique de 2012 (1 435 logements). Il est constitué à 41% par des appartements encore à l'état de projet (57% en 2014).

Le prix moyen au m² des logements est de 3 599 euros, il a augmenté de 4,7% (-1,7% en 2014) et place la Corse en 5^{ème} position parmi les régions métropolitaines. Il est plus élevé en Corse du Sud (4 024 euros par m²) qu'en Haute Corse (3 152 euros par m²).

Territoire	Mis en vente	Réservés	Prix total (M€)	surface moyenne (m2)	Prix € au m2
Corse	1 302	1 328	267,8	56	3 599
Corse du Sud	736	672	153,0	57	4 024
Haute Corse	566	656	114,7	55	3 152
CA du Pays Ajaccien	374	311	65,7	55	3 839
CA de Bastia	145	182	35,0	60	3 222



Logements collectifs mis en vente par commune



A l'échelle de la Corse, 23 communes ont vu en 2015 des mises en vente contre 21 en 2014 et 35 en 2013 dont :

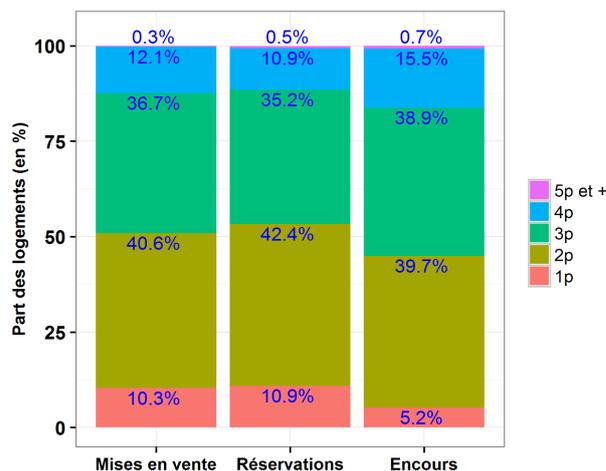
- 8 communes pour la Corse du Sud (5 en 2014, 12 en 2013)
- 15 communes pour la Haute-Corse (16 en 2014, 23 en 2013)

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)

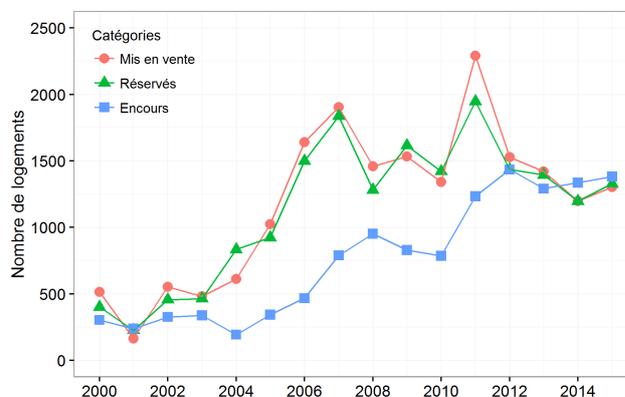


Evolution 2000-2015 de la commercialisation des logements collectifs en Corse :

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution, depuis l'année 2000, de la mise sur le marché, des réservations et des invendus pour les logements collectifs. Le niveau des mises sur le marché, en baisse entre l'année record 2011 et 2014, remonte et se rapproche de la valeur de l'année 2010.

Le niveau des logements réservés suit la même tendance. Celui des encours poursuit sa progression et dépasse pour la seconde fois celui des mises sur le marché avec 1382 logements.

Commercialisation des appartements par les promoteurs depuis 2000



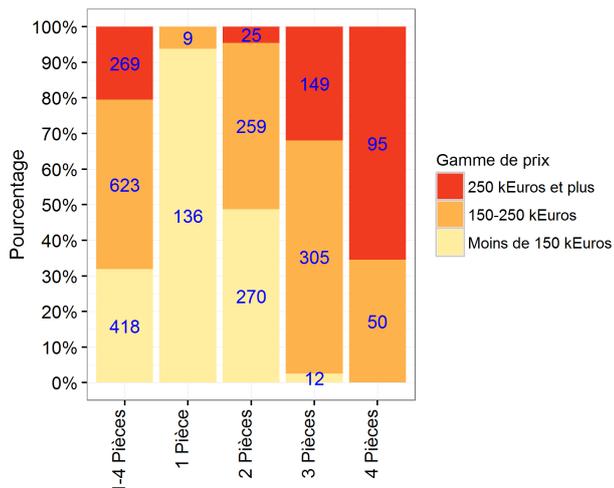
Les prix de vente des appartements par type en 2015 (réservations) :

En traitant les données détaillées des ventes et en se limitant aux appartements de 1 à 4 pièces, il est possible d'établir la dispersion des prix. La moyenne régionale est 3 599 euros du m² masquant de fortes disparités.

Les biens les plus "abordables" (à moins de 150 000 euros) représentent 32% des ventes et sont majoritairement des 2 pièces (65%), pour un peu moins de 33% de "1 pièces" et quelques très rares 3 pièces. Le groupe des appartements entre 150 000 et 250 000 euros (48% des ventes) est constitué majoritairement de 3 pièces (49%), puis de 2 pièces (42%) le reliquat se partageant entre les "4 pièces" et quelques "une pièce". Les biens au-delà des 250 000 euros sont constitués en

majorité de 3 pièces (55%) et 4 pièces (35%) mais sont minoritaires (20% des ventes).

Dispersion des prix



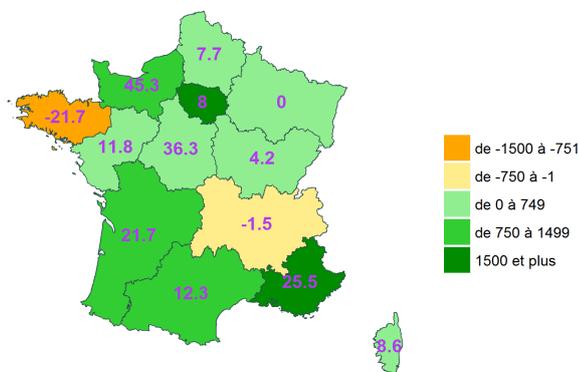
NB : les chiffres à l'intérieur des barres représentent le nombre de logement réservés par nombre de pièces et classe de prix

Comparaisons inter-régionales (France métropolitaine)

Nombre de logements collectifs mis en vente :

Evolution du nombre de mises en vente 2014/2015

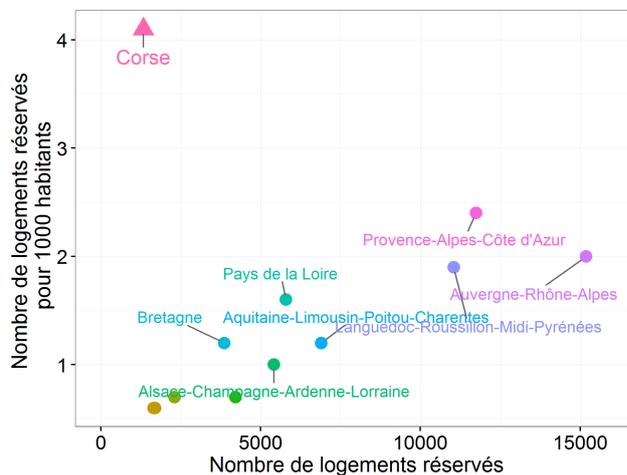
Variation 2014-2015 du nombre de mises en vente d'appartements collectifs par région métropolitaine et % d'évolution sur 1 an



Sur 13 régions métropolitaines, dix voient leur nombre de logements mis en vente augmenter. Avec +8,6% (130 logements en plus), la Corse se situe à la 7^{ème} place des régions en terme de progression, mais loin derrière la Normandie, Poitou-Charentes et la Lorraine et à la 13^{ème} place en terme de marché.

Réservations de logements collectifs pour 1000 habitants :

La Corse apparait comme une région très particulière, si le nombre de logements collectifs réservés la classe, vu sa faible taille, au 13^{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-Auvergne, et Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées et 3,4 fois supérieur à celui de la Bretagne par exemple.

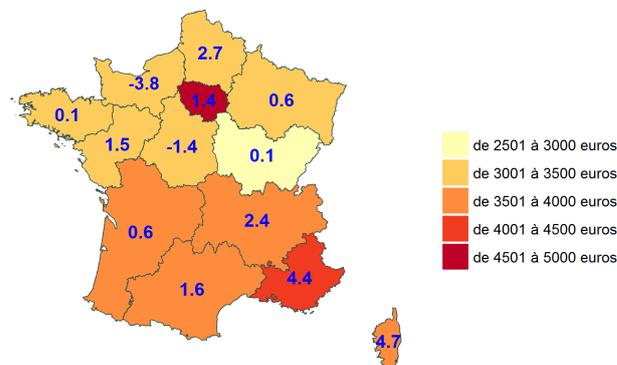


(Graphique hors Île-de-France = taux égal à 2,0 pour 24000 logements réservés ; Population = population municipale 2013 (INSEE))

Prix des logements collectifs neufs :

Nombre de logements réservés

Prix moyen au m² des appartements collectifs par région métropolitaine et % d'évolution sur 1 an

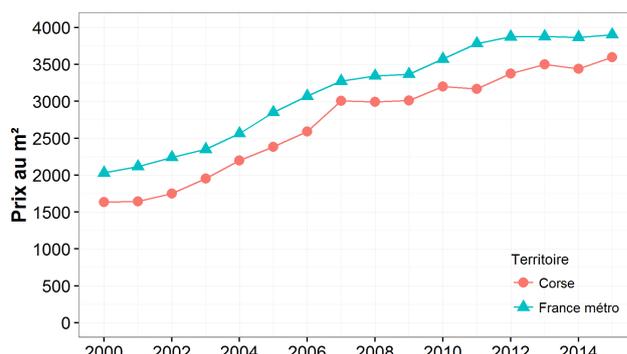


En 2015, le prix moyen au m² a augmenté de 4,7% après avoir diminué de 1,7% en 2014. Cette hausse est aussi observable dans les 3 grandes régions du sud-est de la France.

Evolution 2000-2015 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, après une légère baisse en 2014, il a atteint son niveau le plus élevé.

Comparaison Corse-France métropolitaine



Les logements individuels

Le marché des logements individuels groupés corse est caractérisé :

- par son faible volume : 131 logements mis en vente soit 9% du marché et 100 logements réservés en 2015 ;
- son fort niveau d'encours équivalent à 1,6 années de vente pour la Corse ;

- le montant moyen d'achat proche des 320.000 euros très supérieur à celui des autres régions métropolitaines, hors l'Ile-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 premier trimestre 2016.

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 : Daniel FAUVRE (Directeur Régional)

Rédaction et réalisation : Georges WINTERSTEIN

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