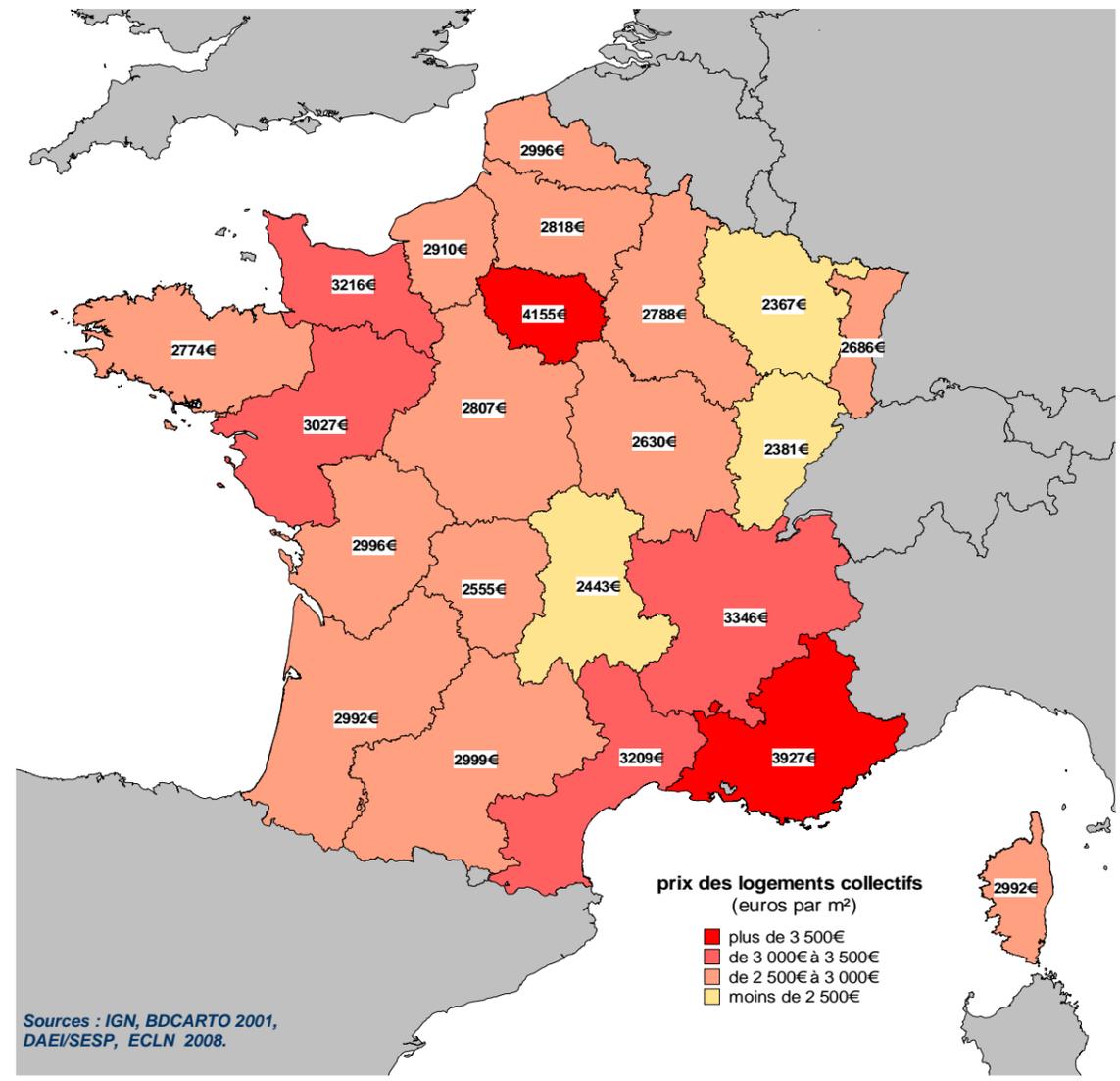


Le prix des logements collectifs neufs en France métropolitaine



Dans l'échelle des prix des logements collectifs, la Corse occupe une position centrale, 11 régions sont moins chères, 9 sont plus chères et une, l'Aquitaine, sensiblement équivalente. Toutefois, le prix moyen au mètre carré observé en Corse reste inférieur à la moyenne nationale (3 352€), tirée vers le haut par l'Île de France et la région Provence Alpes Côte d'Azur.

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 des informations est assurée par des enquêteurs. Les réponses sont couvertes par le secret statistique.

chiffres & analyses

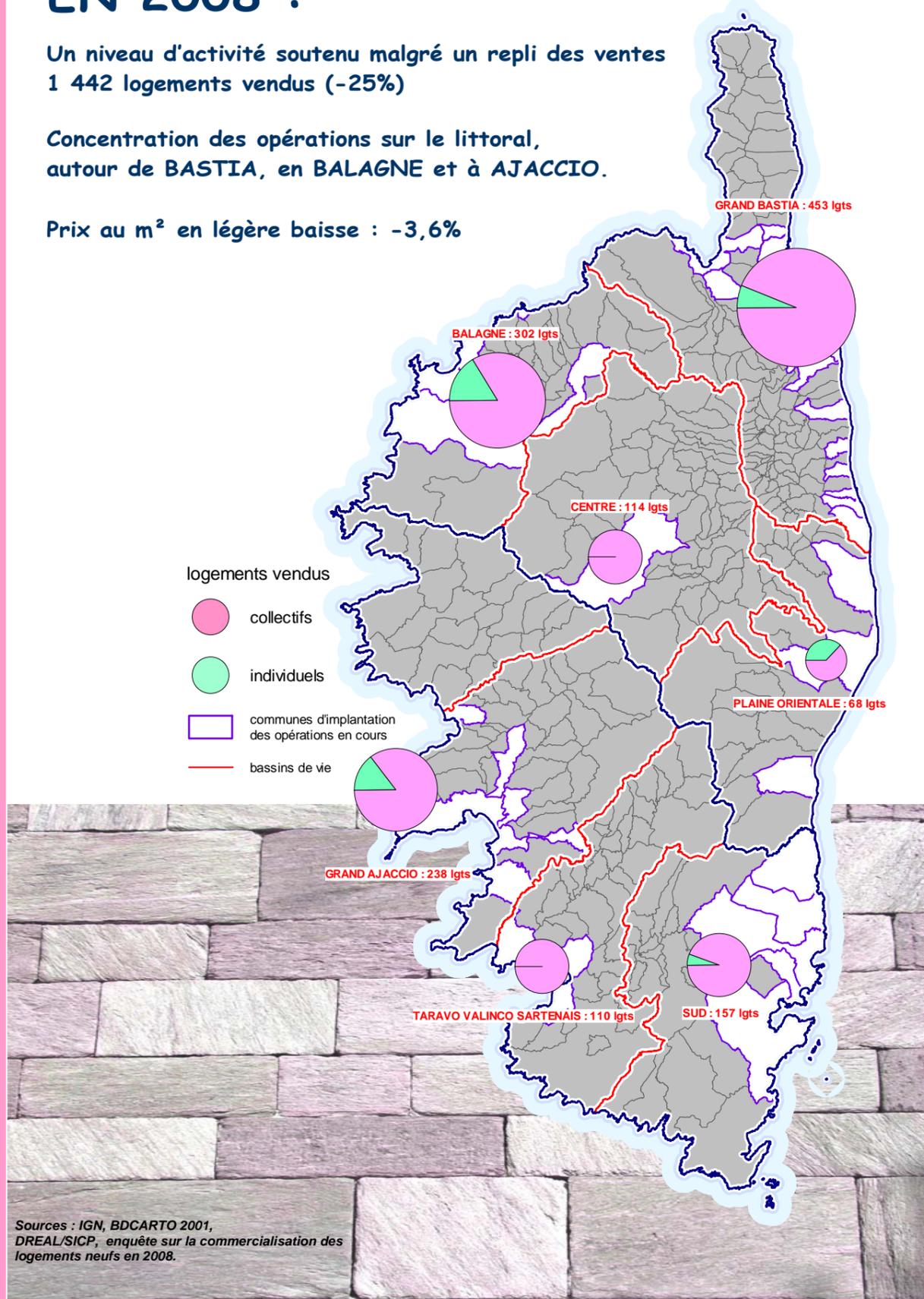


VENTES DE LOGEMENTS NEUFS EN 2008 :

Un niveau d'activité soutenu malgré un repli des ventes 1 442 logements vendus (-25%)

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

Prix au m² en légère baisse : -3,6%



Les ventes de logements neufs en 2008 :

1442 logements ont été vendus (-25%)

1296 logements collectifs et 146 logements individuels groupés :

Après la forte progression enregistrée en 2007 (+21%), le volume global des ventes de logements neufs de l'année 2008 est en recul de 25%, ce recul est toutefois moins ample qu'au niveau national (-38%). Pour ce qui est des logements collectifs, le volume des ventes place la Corse en 11^{ème} position parmi les régions françaises, ce qui, rapporté à sa population, représente un niveau d'activité nettement plus important que dans le reste du pays.

La Haute-Corse est toujours prépondérante avec près des deux tiers des ventes réalisées dans l'île. La baisse a été moindre en Corse-du-Sud (-19%) qu'en Haute-Corse (-28%). Le bassin de vie du GRAND-BASTIA se situe toujours en première position, mais en net repli (-33%).

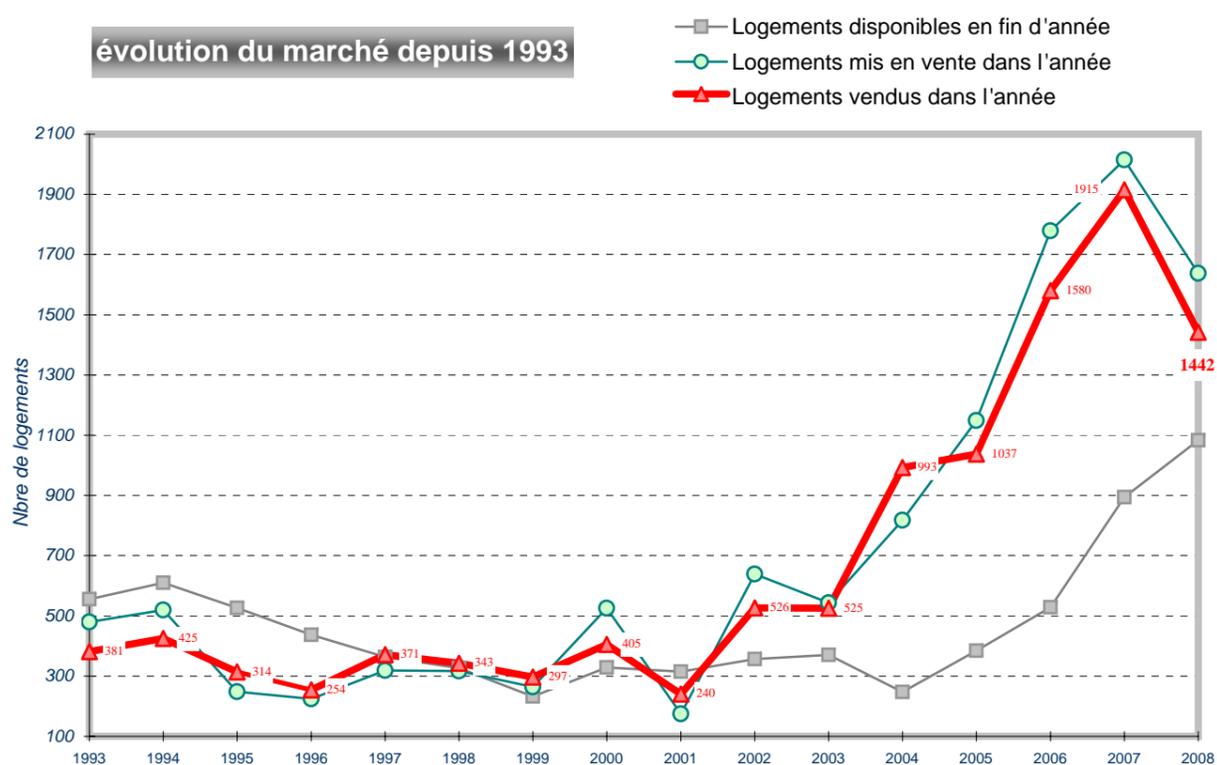
Les ventes de logements individuels groupés progressent fortement (+70%). Cependant, avec 146 logements vendus, elles ne représentent, en Corse, que 10% du marché. Les observations les concernant n'ont donc pas de signification statistique.

La surface moyenne des logements vendus est de 60 m². Elle progresse de 3,5% (58 m² en 2007) et reste plus élevée en Corse-du-Sud (67 m²) qu'en Haute Corse (55 m²).

1 638 logements ont été mis en vente en 2008 (-19%) : l'offre de logements neufs est légèrement supérieure au volume des ventes. L'écoulement des logements est donc sensiblement moins rapide qu'en 2007. Selon les résultats de l'enquête SITADEL, relative à la construction neuve, les autorisations de construire des logements collectifs se sont situées à un niveau élevé en 2008, on peut donc penser que l'offre de logements collectifs neufs se maintiendra en 2009.

Le prix moyen au m² (2 934 €) tous logements confondus est en baisse de 3,6%, celui des seuls logements collectifs est de 2 992 € au m² (-0,5%). Le chiffre d'affaire sur l'ensemble de l'île a baissé de 25%, passant de 335 à 252 millions d'euros. Le marché corse est caractérisé par de fortes disparités, la Corse-du-Sud affichant, en moyenne, des prix (3 400 € au m²) très nettement supérieurs à ceux de la Haute-Corse (2 628 € au m²). Les prix sont élevés à AJACCIO, en raison de la situation résidentielle des programmes commercialisés.

Le stock de logements disponibles en fin d'année s'est accru et représente 9 mois de ventes.



Caractéristiques micro-régionales du marché des logements neufs en 2008 :

Les bassins de vie, du GRAND-BASTIA, de la BALAGNE et du GRAND-AJACCIO concentrent plus des deux tiers du marché des logements neufs (69%); dans les autres bassins de vie, les fluctuations sont étroitement liées au calendrier de mise en vente des opérations. Dans le GRAND-BASTIA, les ventes sont réparties sur le littoral, la ville de BASTIA n'en ayant qu'une part modeste. Au contraire, le territoire communal d'AJACCIO concentre l'essentiel du marché du bassin de vie correspondant, avec toutefois des opérations notables sur la rive sud du golfe.

Le marché corse est toujours très contrasté. On peut mesurer, une fois encore, les caractéristiques opposant les deux principaux bassins de vie : les promoteurs du GRAND-AJACCIO vendent des appartements dont le prix au mètre carré est 47% plus cher que ceux du GRAND-BASTIA et dont la surface est plus grande de 14%. Ainsi, dans le GRAND-AJACCIO, l'acquéreur d'un logement collectif neuf débourse, en moyenne, 259 000 €, alors que, dans le GRAND-BASTIA, ce prix moyen est de 153 000 €. La taille des logements vendus dans les deux principaux bassins de vie a augmenté, si bien qu'en dépit du tassement des prix au m², les prix moyens des logements vendus sont plus importants qu'en 2007.

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	35	203	238	72 m ²	230	3 582 €	62
Sevi Sorru	0	0	0				
Tar. Val. Sartenais	0	110	110	62 m ²	49	N.S.	N.S.
Grand Sud	9	148	157	64 m ²	178	3 278 €	33
Corse-du-Sud	44	461	505	67 m²	457	3 400 €	116
Grand Bastia	28	425	453	63 m ²	417	2 430 €	69
Plaine Orientale	25	43	68	50 m ²	15	N.S.	N.S.
Centre	0	114	114	30 m ²	16	N.S.	N.S.
Balagne	49	253	302	55 m ²	178	3 067 €	51
Haute-Corse	102	835	937	55 m²	626	2 628 €	137
TOTAL CORSE	146	1 296	1 442	60 m²	1083	2 934 €	252

Évolution comparée du prix au m² des logements collectifs :

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution, depuis 1990, des prix moyens des logements collectifs, observés en Corse et dans l'ensemble de la France métropolitaine. Ceux-ci ont été évalués en euros de 2008 par mètre carré, de façon à gommer les variations dues à l'inflation. Il faut remonter à l'année 1997 pour trouver une baisse sensible du prix moyen des logements collectifs.

Les prix en Corse se situent toujours en dessous de la moyenne nationale. En 2008 le prix moyen au m² des logements collectifs en Corse était inférieur de 11% à celui de la France Métropolitaine.

