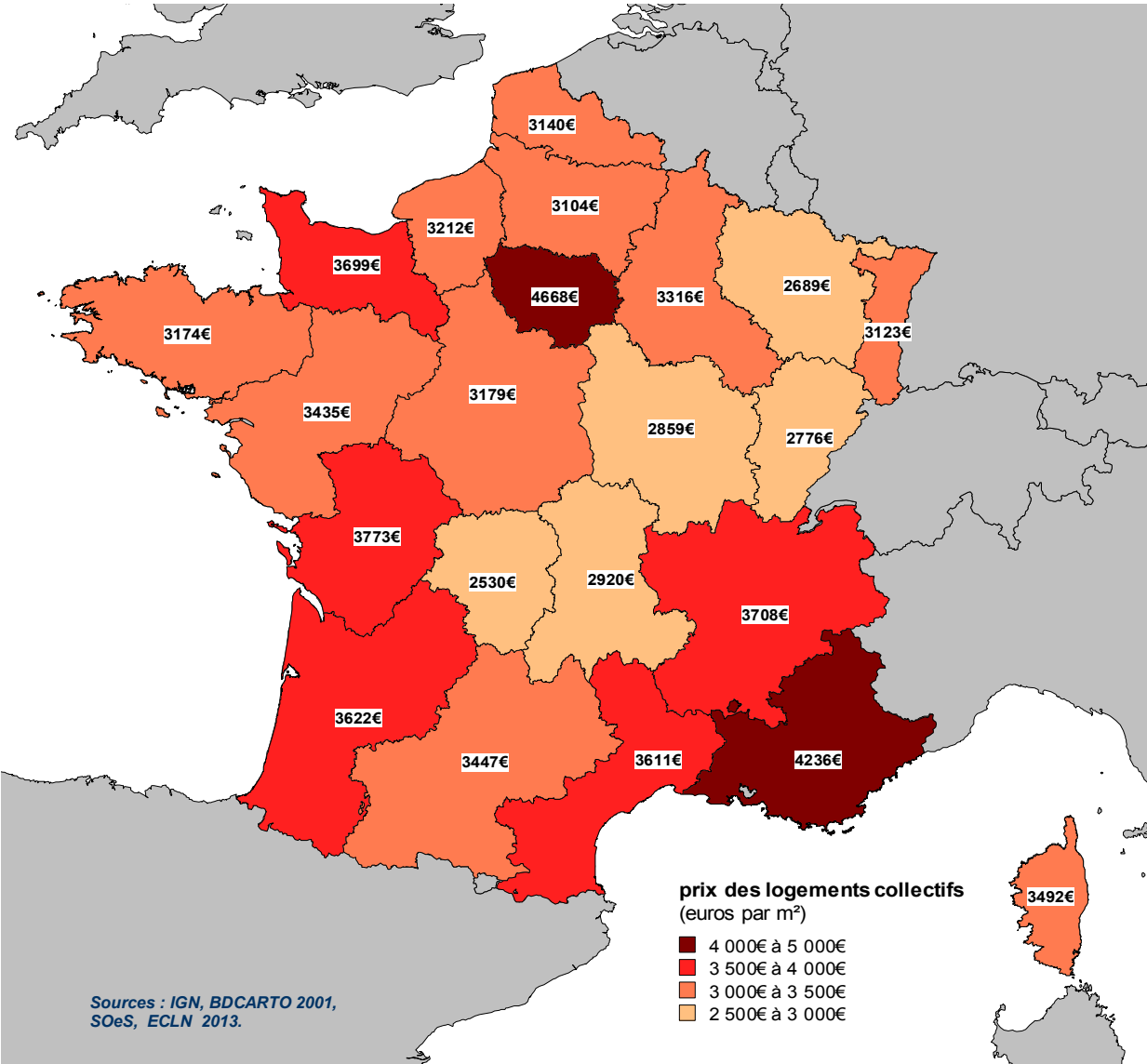


Le prix des logements collectifs neufs en France métropolitaine



Dans l'échelle des prix des logements collectifs, la Corse se situe, en 2013, dans la moitié supérieure, 7 régions sont plus chères, 14 sont moins chères. Le prix moyen au mètre carré observé en Corse (3 492€) reste très inférieur à la moyenne nationale (3 869€), tirée vers le haut par l'Île de France et la région Provence Alpes Côte d'Azur, il est également inférieur de 2,5% à celui de la « Province » (régions françaises hors Ile de France).

Les tendances du marché des logements neufs au niveau national :
87 700 logements se sont vendus (79 000 appartements et 8 700 maisons individuelles) au cours de l'année 2013 en France métropolitaine, soit un léger tassement de 1,3% par rapport à l'année 2012 qui était elle-même en baisse de 18% par rapport à 2011.

En France métropolitaine, les stocks ont progressé fortement depuis 2011. Ils représentaient en fin 2013, un peu plus d'un an de vente. Le prix moyen au mètre carré des appartements est resté stable par rapport à 2012 .

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 2014.

Source : SOeS, enquête sur la commercialisation des logements neufs

Pour en savoir plus – tél : 04 95 51 79 46 –

gilles.porre@developpement-durable.gouv.fr

chiffres &
analyses



VENTES DE LOGEMENTS NEUFS
EN 2013 :

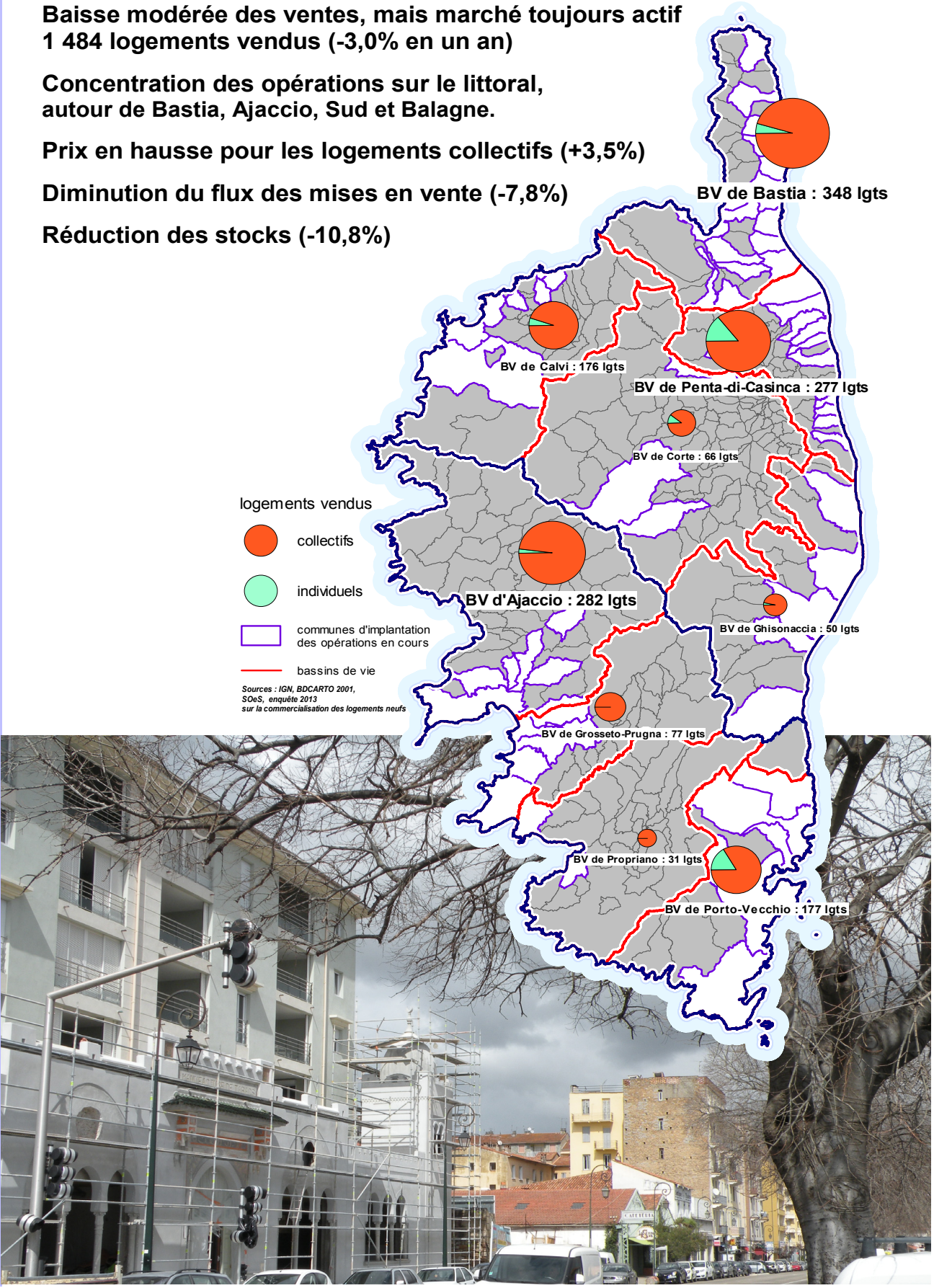
Baisse modérée des ventes, mais marché toujours actif
1 484 logements vendus (-3,0% en un an)

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

Prix en hausse pour les logements collectifs (+3,5%)

Diminution du flux des mises en vente (-7,8%)

Réduction des stocks (-10,8%)



Les ventes de logements neufs en 2013 :

1 484 logements ont été vendus (-3,0%)

1 376 logements collectifs et 108 logements individuels groupés :

Le résultat de l'année 2013 est en très légère baisse par rapport celui de l'année précédente. Le volume des ventes place la Corse en 12^{ème} position parmi les régions françaises, ce qui, rapporté à sa population, représente encore un niveau d'activité considérable : 3,5 fois plus important que la moyenne nationale.

La baisse du nombre des ventes a été très sensible en Corse-du-Sud (-11,5%) alors qu'une hausse a été observée en Haute-Corse (+3,0%). Il ne faut pas oublier qu'un phénomène inverse avait été observé en 2012 avec un effondrement des ventes en Haute-Corse. Ce dernier département est toujours prépondérant avec 62% des ventes réalisées dans l'île.

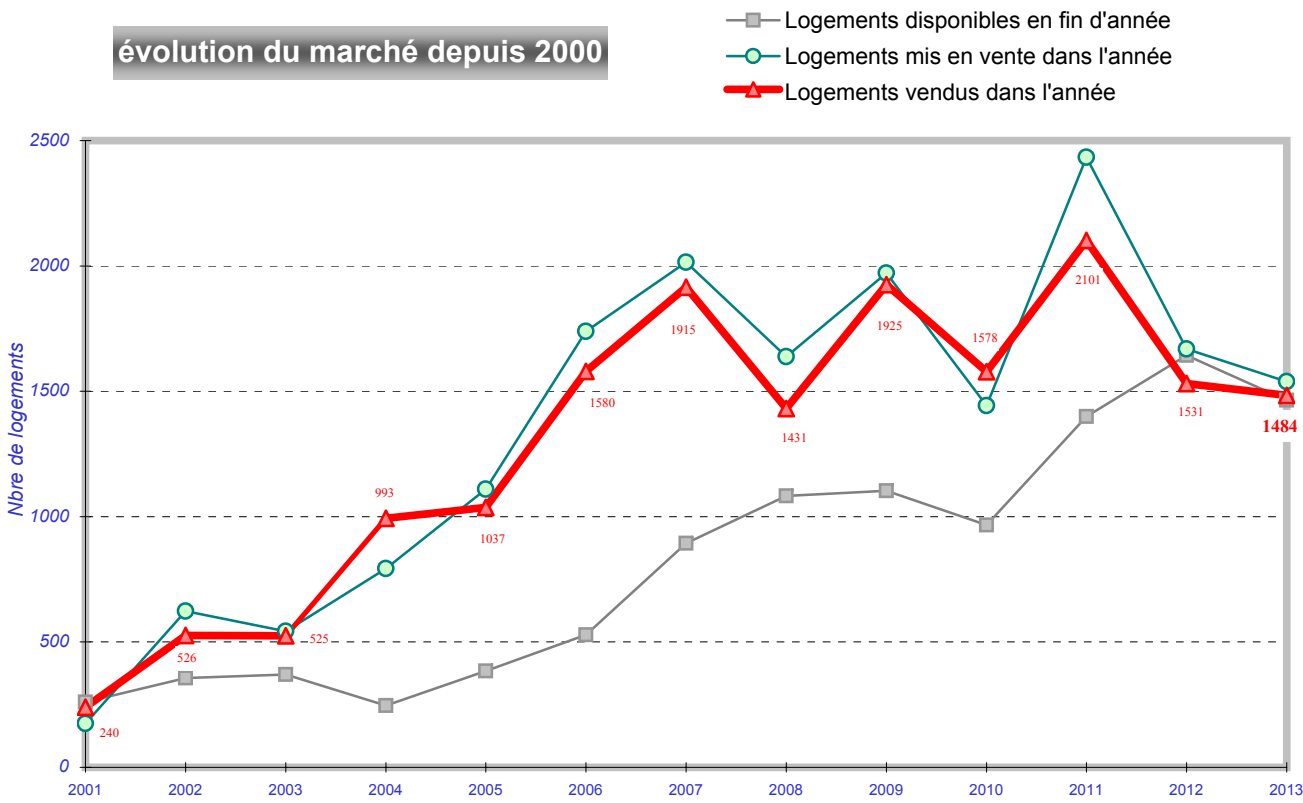
Les ventes de logements individuels groupés progressent fortement. Avec 108 logements vendus, elles représentent, en Corse, 7,3% du marché, une proportion inférieure à celle que l'on observe au niveau national (9,9%).

La surface moyenne de l'ensemble des logements vendus est de 62 m², la moyenne nationale est de 58m². Elle reste toujours plus élevée en Corse-du-Sud (69 m²) qu'en Haute-Corse (58 m²).

1 539 logements ont été mis en vente en 2013 (-7,8%) : l'offre de logements neufs s'est adaptée à une conjoncture défavorable. Selon les résultats de l'enquête Sit@del relative à la construction neuve, les autorisations de construire des logements collectifs ont très fortement baissé en 2013, l'offre de logements devrait donc se réduire encore en 2014.

Le prix moyen au m² (3 484 €) tous logements confondus, est resté stable (+0,3%) : le marché corse est caractérisé par de fortes disparités, en Corse-du-Sud le prix moyen (4 163 € au m²) est très nettement supérieur à celui de la Haute-Corse (2 984 € 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 (3 492 € au m²) est en hausse de 3,5% plaçant la Corse en 7^{ème} position parmi les régions françaises. Celui des logements individuels groupés (3 421 € au m²) est parmi les plus élevés de France métropolitaine, seules 3 régions se situent au-dessus de la Corse. 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 3% en un an, il est de 322 500 000€, au niveau national la baisse est de 2%.

Le stock de logements disponibles en fin d'année, 1 465 logements, représente exactement une année de ventes, il a régressé, en un an, de 11%. Cela confirme que l'attitude prudente des promoteurs a anticipé le rétrécissement du marché. En France métropolitaine, les stocks ont progressé de 5%.



Caractéristiques micro-régionales du marché des logements neufs en 2013 :

Le zonage adopté pour cette présentation est celui des 9 bassins de vie définis par l'INSEE en 2012.

Les opérations de promotion immobilière de plus de 5 logements ont concerné, en 2013, 63 communes, 44 en Haute-Corse et 19 en Corse-du-Sud. L'essentiel des ventes (86%) est réalisé dans les communes littorales. Seules 16 communes n'ayant pas de façade maritime ont des opérations immobilières en cours. C'est relativement peu, toutefois, les communes n'ayant pas de façade maritime où sont implantés des programmes immobiliers sont, en 2013, deux fois plus nombreuses qu'en 2012.

Les bassins de vie de Bastia, Penta-di-Casinca et Ajaccio assurent 61% 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. Les prix moyens les plus élevés ont été relevés dans les bassins de vie de Grosseto-Prugna (4 825€ au m²) et Porto-Vecchio (4370€ au m²) ce sont également ces deux bassins de vie qui ont connu un important fléchissement des prix, respectivement -6% et -11%. A l'opposé, les bassins de vie où réside la population active ont vu les prix de l'immobilier augmenter : Ajaccio +7%, Bastia +4% et Penta-di-Casinca +6%.

bassins de vie	logements vendus			surface moyenne	logts disp.	prix au m²	chiffre d'affaire en millions d'€
	individuels groupés	collectifs	total				
Ajaccio	6	276	282	69 m²	230	3 898 €	76
Grosseto-Prugna	0	77	77	73 m²	132	4 825 €	27
Porto-Vecchio	29	148	177	68 m²	179	4 370 €	53
Propriano	0	31	31	68 m²	34	3 676 €	8
Bastia	16	332	348	58 m²	322	3 127 €	63
Calvi	9	167	176	55 m²	138	3 629 €	35
Corte	7	59	66	60 m²	28	2 651 €	10
Ghisonaccia	2	48	50	71 m²	68	2 257 €	8
Penta-di-Casinca	39	238	277	58 m²	334	2 655 €	42
Corse-du-Sud	35	532	567	69 m²	575	4 164 €	163
Haute-Corse	73	844	917	58 m²	890	2 984 €	159
Total Corse	108	1 376	1 484	62 m²	1465	3 484 €	322

Évolution comparée du prix au m² des logements collectifs :

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution, depuis 1996, 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 2013, son niveau le plus élevé. Il s'est accru de 3,5% en un an (-0,1% pour la France métropolitaine). Le prix des logements collectifs, en Corse, est inférieur de 9,7% à la moyenne nationale, mais l'écart a tendance à se resserrer.

