

Les mutations foncières et immobilières en Corse - 2010-2020

Les données de la base des « demandes de valeurs foncières » (DVF) donnent un aperçu complet du marché immobilier et foncier sur l'île, de son évolution et de ses principales caractéristiques. L'étude du nombre de mutations montre le dynamisme du marché corse et l'analyse géographique permet d'identifier les zones de forte activité des marchés immobilier et foncier, en l'occurrence, l'agglomération d'Ajaccio et le Sud-Corse, ou encore l'agglomération de Bastia aussi très active, notamment sur le marché des locaux professionnels.

Entre 2011 et 2020, le coût moyen des terrains, tous types confondus, est passé de 24,36 € à 30,57 € le m². Mais, les disparités sont grandes selon la taille du terrain et sa situation géographique. Sur le territoire corse, 26 communes (sur 360) comptent pour 60 % de la valeur des terrains mutés. Elles se situent principalement dans le Sud-Corse, dans les zones d'influence du pays ajaccien et sur l'agglomération de Bastia. Le prix, en euros, du m² des terrains de moins de 1 000 m², dans les communes corses littorales, est inférieur aux prix pratiqués sur l'ensemble des côtes françaises, entre 1 000 et 2 500 m², il est supérieur à celui des départements de l'arc Atlantique, mais demeure toujours plus bas que sur le littoral méditerranéen. Au-delà de 2 500 m², le prix au m² rejoint celui de ceux du littoral méditerranéen.

Les terrains agricoles ou sylvicoles corses sont mutés en moyenne à moins de 10 € le m². Dans certaines communes, cependant, le coût moyen dépasse les 100 €, ce qui laisse présager d'une modification d'usage rapide. De même, si les terrains sans usage sont mutés pour plus de la moitié à moins de 10 €, il peut atteindre plus de 50 €/m² voire très au-dessus. Entre 2010 et 2020, l'intercommunalité du Sud-Corse représente l'essentiel des terrains mutés entre 300 et 500 € le m².

Le prix moyen du m² des appartements sur l'île est de 2 642 € (sur la période 2010-2020) et le prix médian en est très proche (2 656,25 €). Ce prix est en nette hausse sur 10 ans, +640 €/m², soit +27 %, pour approcher 3 000 €/m² en 2020. Bastia et Ajaccio représentent la moitié du marché des appartements en Corse. Le prix du m² était de 2 420 € en 2011 et est en 2020 de 3 215 € avec une augmentation qui s'est accélérée depuis 2017. Les deux départements corses se situent, en 2020, parmi les plus chers de France métropolitaine, en termes de coût du logement collectif, à un niveau très proche du littoral Loire-Atlantique, du Var, des Pyrénées Atlantiques et de la Haute-Garonne.

Le prix moyen d'une maison en Corse, entre 2010-2020, est de 265 150 €. Mais il peut dépasser 600 000 € dans certaines communes. A l'opposé dans plus de 10 % des communes insulaires les maisons valent en moyenne moins de 50 000 € voire moins de 10 000 €, même si l'on peut s'interroger sur la qualité des biens mutés à ces prix. Le prix moyen de ces maisons a évolué de 233 550 à 388 200 € en 10 ans, soit +66 %, marquant une forte hausse qui semble s'accélérer depuis 2016. Les communes à proximité du littoral, avec un prix moyen deux fois plus élevé que celui constaté sur les communes non-littorales de l'île, tirent vers le haut le coût régional moyen des maisons. Cette différence entre communes littorales et non-littorales est aussi observée sur l'ensemble des régions françaises, le littoral étant souvent sujet à la spéculation foncière et immobilière.

Sources

La Base de données DVF (« Demandes de valeurs foncières ») est produite par la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) du ministère de l'Économie et des Finances. Elle décrit les mutations à titre onéreux. Une mutation à titre onéreux peut prendre plusieurs formes : vente de nue propriété, vente en l'état futur d'achèvement, expropriation, échange, adjudication, etc. Une mutation est datée, les conditions de taxation de la mutation étant celle de la date de mutation

Seules les transactions à titre onéreux sont étudiées. Les données DVF permettent de connaître les transactions immobilières intervenues sur le territoire métropolitain et les DOM-TOM, à l'exception de l'Alsace, de la Moselle et de Mayotte. Les données contenues sont issues des actes notariés correspondant aux mutations et des informations cadastrales. Les mutations foncières et immobilières sont en effet taxées, et par conséquent déclarées auprès de la DGFIP. Le descriptif du bien est issu des informations cadastrales, mises à jour avec les déclarations des propriétaires lors de la construction ou de la modification des biens.

L'analyse poussée du prix des terrains en fonction de leur usage a nécessité l'utilisation des données dites DV3F. Les données d'occupation et d'usage du sol à grande échelle de l'IGN ont aussi été utilisées pour ces analyses.

En Corse, région à la fois montagnaise et insulaire, de très nombreuses communes sont soumises aux règles de la loi littoral et/ou de la loi montagne, rendant ainsi le foncier constructible relativement rare. Or, le besoin en logement apparaît très prégnant sur une île qui cumule différents facteurs accentuant la pression foncière dans des zones déjà tendues.

En effet, avec un taux de croissance démographique annuel de 1,1 % (moyenne de 2013 à 2018), soit deux fois plus élevé que la moyenne nationale (0,4 % par an), l'augmentation de la population est un facteur de hausse de la demande de logement. Or, le parc social déjà sous-représenté sur l'île (10 % contre un taux national de 17 %), a du mal à se développer, impacté par la difficulté d'acquisition de terrains constructibles. S'ajoute la forte attractivité touristique de la Corse qui se traduit, dans le secteur privé, à la fois par une forte proportion de résidences secondaires (39,1 % contre 9,9 % en moyenne nationale en 2018), et par une location saisonnière importante qui tend à réduire la part des locations longues durées.

Parallèlement de ce besoin grandissant, le nombre de biens mutés en Corse apparaît à la hausse sur la période 2010-2020. Néanmoins, les prix restent très variables géographiquement, avec des terrains ou biens immobiliers de faibles valeurs dans certaines zones rurales de montagnes et d'autres biens très onéreux dans les zones les plus valorisées économiquement (Ajaccio et Bastia) ou d'un point de vue touristique, en particulier sur certaines zones du littoral (Balagne, Sud-Corse).

➤ **En Corse, les ventes et VEFA représentent 95 % des mutations, soit une part des VEFA double de la moyenne nationale**

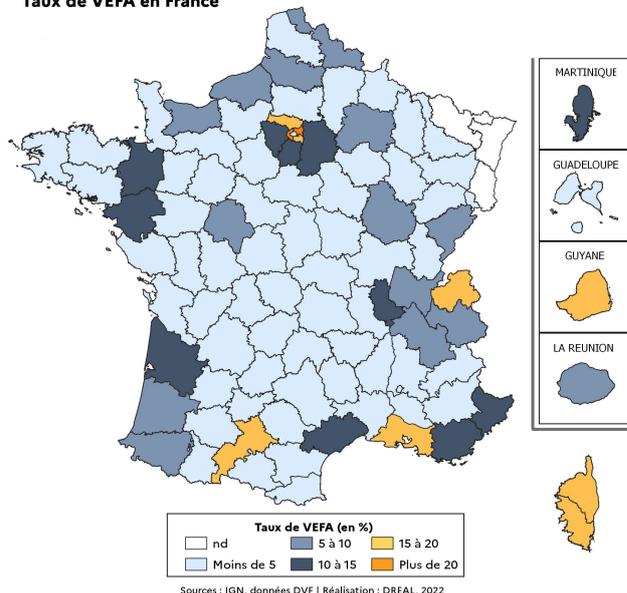
Près de 137 400 mutations à titre onéreux ont été réalisées en Corse entre 2010 et 2020. Les ventes et VEFA (Ventes en l'État Futur d'Achèvement), c'est-à-dire ventes de logements ou locaux sur plans, avant construction), représentent 95 % de ces transactions, les adjudications, les échanges, les expropriations et les terrains à bâtir constituant les 5 % restants.

Un peu plus de 8 mutations sur 10 sont, en Corse, des ventes, soit une part inférieure aux chiffres nationaux qui en comptabilisent en moyenne 9 sur 10. Cette différence est imputable à la surreprésentation des VEFA sur l'île (16,4 % contre 7,2 % au niveau national).

Comparativement aux autres départements français, le taux de VEFA corse est parmi les plus élevés et n'est dépassé que dans 8 départements.

La Corse connaît également une sur-représentation du nombre des appartements dans les mutations (25,8 % contre 17,2 % au niveau national), et inversement une sous-représentation des maisons (12,2 % contre 19,5 %).

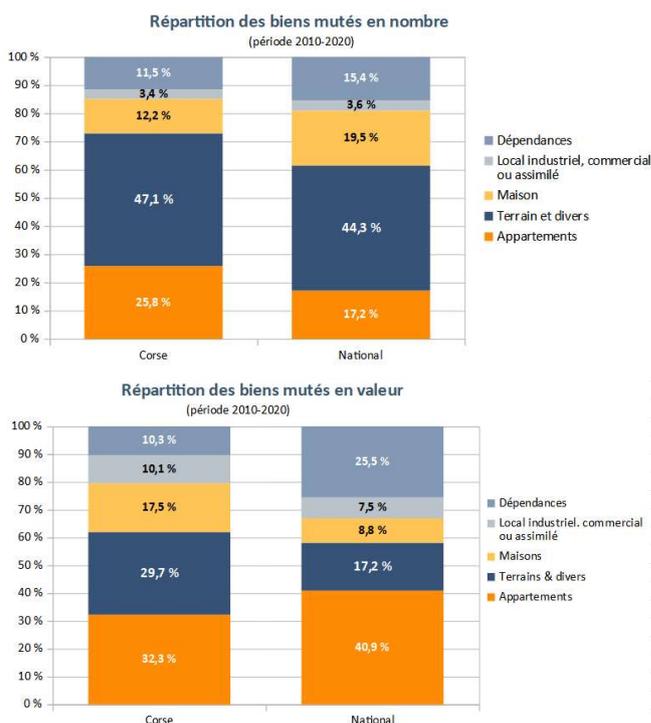
Taux de VEFA en France



Source : DVF 2015-2021

➤ **La moitié des mutations à titre onéreux en nombre correspond à des terrains**

En valeur, ce sont les terrains (29,7 % contre 17,2 %) et maisons (17,5 % contre 8,8 % en moyenne nationale) qui sont fortement surreprésentés, au détriment des appartements (32,3 % contre 40,9 %) mais surtout des dépendances (10,3 % contre 25,5%).



L'analyse par département montre que cinq départements ont des données de mutations dont la répartition par type de biens mutés est analogue à la répartition en Corse sur la période mi 2015-2021 : les Hautes-Alpes, la Savoie, les Hautes-Pyrénées, le Jura et les Alpes de Haute-Provence.

Parmi ces départements la Dordogne et l'Eure-et-Loir ont aussi une valeur totale mutée proche de celle de l'île sur la même période (8,3 Mrd € pour la Corse). Le département dont la répartition des biens mutés est la plus éloignée de la Corse est Paris : mutations composées de 60,6 % d'appartements, de 27,9 % de dépendances, de 8,8 % de locaux industriels ou commerciaux, de 2,4 % de terrains et de 0,3 % de maisons.

➤ **Les intercommunalités du Pays ajaccien et du Sud-Corse regroupent 40 % des transactions en valeur**

Sur la période 2010-2020, en valeur, deux intercommunalités (Pays ajaccien et Sud-Corse) représentent près de 40 % des mutations totales, et avec la communauté de communes de la Pieve de l'Ornano et la communauté d'agglomération de Bastia (CAB) plus de 55 %. Si l'on y ajoute la CC de Marana Golo (sud agglomération Bastia), ce total dépasse 60 %.



Concernant spécifiquement les appartements, les communautés d'agglomérations de Bastia (CAB) et

d'Ajaccio (CAPA) représentent près de la moitié de l'ensemble des ventes en valeur, et ce total atteint près de 54 % avec la CC de Marana-Golo.

Trois intercommunalités – CAB, CAPA et Sud-Corse – constituent 64 % des ventes de locaux industriels ou commerciaux. La seule CAPA représente près d'un tiers de ces ventes.

En ce qui concerne les maisons, la CC Sud-Corse concentre à elle seule 1/4 du marché, et avec les deux intercommunalités – CC Pieve de l'Ornano et CAPA – la moitié des ventes des maisons.

Sur le marché des terrains, deux intercommunalités, CAPA et Sud-Corse comptent pour plus d'1/3 du volume des transactions en valeur, avec la CAB et la CC Pieve de l'Ornano cette part s'élève à plus de la moitié.

Enfin, les ventes de dépendances en valeur se concentrent essentiellement sur quatre intercommunalités qui représentent plus de 60 % des transactions (CAPA, CAB, Sud-Corse et Calvi-Balagne).

➤ **Un prix des terrains en augmentation de 20 % en 11 ans**

Un très grand nombre de transactions concernent des terrains de prix inférieur à 10 € le m² (29 %), et les transactions pour des terrains au-dessus de 100 € le m² constituent 19 % des transactions pendant que celles pour des terrains au-dessus de 200 € le m² représentent seulement 5,3 % des transactions.

Avertissement

L'analyse brute des prix des terrains sur une zone géographique large, et les comparaisons, est complexe, car le prix d'un terrain (au m²) est une variable très étendue, qui peut atteindre des valeurs très élevées (par exemple petits terrains pour des agrandissements de propriétés avec des projets de construction) ou au contraire très faibles pour des terrains sans usage économique (zones naturelles étendues, etc.), avec des valeurs intermédiaires, pour les terrains agricoles notamment, en fonction de leur rendement. La base DVF contient par ailleurs de nombreuses mutations pour des terrains dont la valeur foncière est de 0 €. Pour l'ensemble de la Corse (mutations simples : une mutation par ligne DVF¹) sur la période 2010-2020, le prix du m² de terrain est de 24,90 € en moyenne. La médiane de ce prix au m² est 27,10 €.

Globalement, le prix au m² des terrains en Corse apparaît en nette augmentation sur 11 ans, passant de 24,36 € par m² en 2010 à 30,57 € par m² en 2020.

¹ Non prise en compte de certaines mutations correspondant à de très grandes surfaces.

Zoom sur 3 communes corses

A Ghisonnacia, commune agricole, littorale et en partie rurale, un grand nombre de terrains - à peu près 50 % des mutations – est muté à faible prix (en dessous de 20 € le m²) et la quasi-totalité des autres terrains mutés l'est à moins de 100 € le m², même s'il existe des terrains vendus entre 150 et 500 € le m², mais moins de 15 en 10 ans.

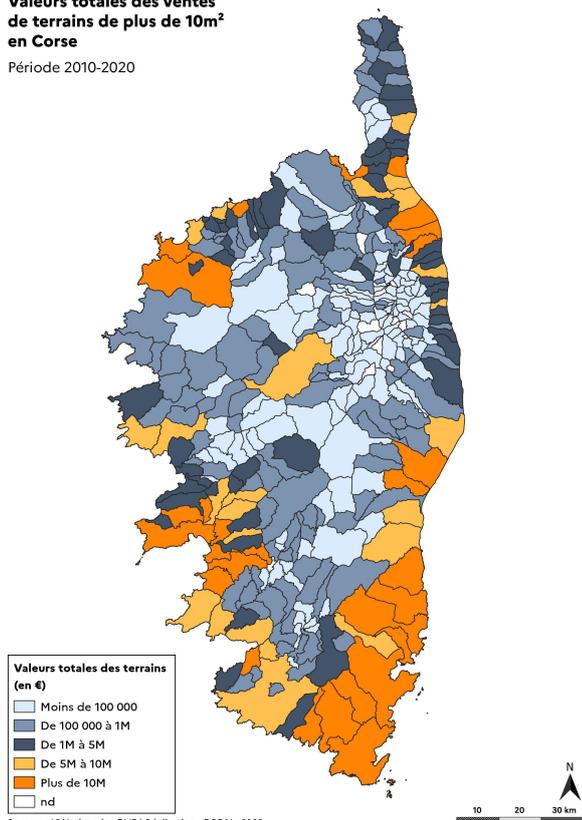
A Porto-Vecchio, commune touristique en fort développement depuis de nombreuses années, s'il existe des terrains mutés à moins de 20 € le m², ces terrains représentent seulement 15 % des mutations. Les terrains vendus entre 20 et 120 € le m² représentent 56 % des mutations et ceux au-delà de 120 € le m² un peu moins de 30 % des mutations.

A Zonza, commune rurale et touristique (zone littorale et influence de Porto-Vecchio) à peine 11 % des mutations de terrains s'opèrent en dessous de 20 € le m², près de 55 % sont réalisées entre 20 et 120 € le m², dont 25 % entre 80 et 120 €, et 33 % à plus de 100 €.

Répartition par commune du prix des terrains vendus en Corse, 2010-2020, de plus de 10 m.

Valeurs totales des ventes de terrains de plus de 10m² en Corse

Période 2010-2020



Les prix sont extrêmement variables selon la zone et les caractéristiques de la commune. Parmi les communes où plus de 100 terrains de plus de 10 m² ont été vendus sur la période, 26 concentrent 60 % des mutations de terrains en Corse en valeur.

- En Corse, 55 % des mutations pour des terrains concernent des communes littorales, contre 10 % pour l'ensemble des départements littoraux français

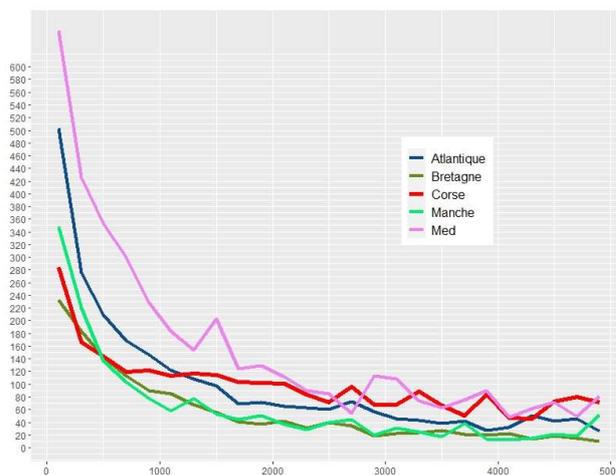
Dans les communes littorales, pour la Corse et l'ensemble de la France, le nombre de terrains mutés décroît avec la surface des terrains, comme pour l'ensemble des communes.

En Corse, 55 % des mutations pour des terrains concernent des communes littorales², contre 10 % pour l'ensemble des départements littoraux inclus dans la base DVF. De même, 63 % des surfaces mutées correspondent à des communes littorales contre 19 % pour les départements littoraux décrits par la base.

- Au-delà de 2 500 m², le prix au m² des terrains corses rejoint celui des terrains du littoral méditerranéen

Pour toutes les communes littorales, et par grande zone littorale, le prix du m² de terrain décroît quand la surface mutée augmente, et les prix des petits terrains (jusqu'à 100/200 m²) prennent des valeurs moyennes élevées : autour de 600 €/m² sur le littoral méditerranéen, 500 sur le littoral Atlantique, 350 sur celui de la Manche et plus de 220 en Bretagne, contre près de 300 en Corse.

Prix moyen m², terrain 50 à 5 000 m², communes littorales / 5 zones littorales.



Le prix des terrains des communes corses littorales – en euro/m² – est comparable au prix pratiqué en Bretagne et sur le littoral de la Manche, pour les petits terrains de surface inférieure à 1 000 m², mais pour ces surfaces le prix du m² reste inférieur aux prix sur la façade Atlantique et surtout à ceux du littoral méditerranéen. Les terrains de 1 000 à 2 500 m²

² L'analyse géographique et historique montre qu'en Corse de très nombreuses communes littorales n'ont connu de développement sur le littoral que récemment, le centre historique communal pouvant être éloigné du littoral.

corses ont un prix au m² supérieur à celui des 3 littoraux bretons, Atlantique et de la Manche, mais toujours inférieur à ceux des terrains du littoral Méditerranéen. Au-delà de 2 500 m², le prix au m² des terrains corses rejoint celui des terrains du littoral méditerranéen, et devient bien supérieur aux prix pratiqués hors littoral méditerranéen.

➤ **Les terrains agricoles et sylvicoles majoritairement mutés à des prix en dessous de 10 € par m²**

Douze types d'usages du sol³ peuvent être identifiés dans les parcelles mutées en Corse sur la période considérée. Les 4 usages du sol : agriculture, sylviculture, résidentiel-secteurs économiques secondaire tertiaire et sans usage représentent ensemble 98,2 % de la surface des terrains mutés. Les autres usages ne représentent pas des valeurs significatives.

Si l'on mesure ces mutations en valeur, alors que la part des surfaces agricole est de 13 %, elle ne représente que 3,5 % de la valeur mutée. La proportion des surfaces sylvicoles mutées qui est de 42 % ne représente que 15,9 % de la valeur mutée. Inversement, les 23 % de la surface mutée dans zones résidentielles, d'activités économiques des secteurs 2 et 3 représente nettement plus de la moitié de la valeur mutée : 59,24 %. Bien entendu ces données sont à relier au prix moyen des terrains mutés par usage du sol.

En surface, les sols à usage sylvicole composés de feuillus, les zones agricoles herbacées (prairies pastorales, terres arables pour la culture, etc.), les zones herbacées des zones résidentielles ou économiques (secteurs 2 et 3, économie hors agriculture et mines), et les terrains sans usage de type maquis ou petits arbres agricoles ou herbacés constituent 78,5 % des terrains mutés. Si l'on y ajoute les terrains agricoles plantés de feuillus, de maquis ou de petits arbres ou de ligneux (vignes essentiellement), les zones sylvicoles plantées de conifères ou mixtes, et pour les zones résidentielles ou économiques (secteurs 2 et 3) les terrains dans des zones bâties, les terrains recouverts de matériaux et perméables (pistes aménagées, mais ni routes ni parkings), et les zones de forêt de feuillus, ce total atteint 95,4 %.

En valeur, les terrains en zones résidentielles, ou correspondant aux secteurs économiques 2 et 3 – toutes occupations du sol – constituent 59 % de la

valeur des terrains mutés, et avec les terrains agricoles herbacés (3 %), les terrains sans usages herbacés (9 %) et maquis ou petits arbres agricoles (8 %) et les terrains sylvicoles plantés de feuillus ou mixtes, 96 % de la valeur des terrains mutés. Les terrains herbacés en zones résidentielle ou économique hors secteur primaire constituent près d'un tiers de cette valeur.

Les terrains agricoles et sylvicoles sont très majoritairement mutés à des prix en dessous de 10 € par m². Pour ces terrains, le prix moyen au m² n'atteint pas en moyenne 1 € au m². Ces mutations par contre ne représentent qu'une faible part de la valeur totale mutée. Inversement, les terrains en zone résidentielle ou dans les zones de secteurs économiques 2 ou 3 sont majoritairement échangés à plus de 10 €/m². Les terrains sans usage sont dans une situation intermédiaire.

Les terrains d'usage agricole ont un prix moyen de 7,75 €/m² et sont pour la plupart – à 95,7 % – mutés à moins de 60 € au m².

➤ **Le Sud-Corse représente 80 % des m² mutés entre 400 et 500 €/m² entre 2010 et 2020**

Dans cinq communes le prix moyen du m² de terrain agricole dépasse 100 € : Lecci, Bastia, Saint-Florent, Ajaccio et Vero. Dans deux communes le m² affecté à la sylviculture a été muté en moyenne à plus de 100 €/m² : l'île Rousse et Brando.

Douze communes corses ont connu entre 2010 et 2020 des mutations de terrains agricoles et sylvicoles à plus de 100 €/m² sur plus de 10 000 m² (=1ha). (Total 421 000 m² mutés à plus de 100 €/m²). Ces 12 communes représentent 67 % des terrains mutés à plus de 100 €/m² (par ordre décroissant de surface : Porto-Vecchio, Zonza, Lecci, Ajaccio, Borgo, Bonifacio, Grossetto-Prugna, Pietrosella, Bastellicaccia, Eccica-Suarella, Pianotolli-Caldarello et Vescovato).

Répartition par tranches du prix au m² des terrains agricoles, sylvicoles et sans usage, par Intercommunalité sur la période 2010-2020 en Corse.

Lecture : L'EPCI Sud-Corse représente 78,54 % des m² mutés entre 400 et 500 €/m²

Tranche de prix au m ² , euros	100-200	200-300	300-400	400-500
CA_de_Bastia	4,01 %	2,61 %	0,00 %	2,59 %
CA_du_Pays_Ajaccien	10,57 %	18,36 %	4,21 %	0,22 %
CC_de_Calvi_Balagne	4,28 %	1,66 %	8,32 %	0,37 %
CC_de_l_Alta_Rocca	15,24 %	12,99 %	13,18 %	0,00 %
CC_de_l_Ile-Rousse_-_Balagne	4,53 %	1,78 %	0,00 %	0,97 %
CC_du_Sud_Corse	19,15 %	26,04 %	51,62 %	78,54 %
Pieve_de_l_Ornano_et_du_Taravo	13,72 %	27,18 %	17,28 %	6,13 %
Sartenais_Valinco_Taravo	4,02 %	6,31 %	0,29 %	0,00 %
Ensemble	75,52 %	96,93 %	94,90 %	88,82 %

Les terrains sans usage sont mutés pour 92,5 % à 100 €/m² ou moins et 5,5 % de ces terrains sont

³ Voir le document : OCS GE Version 1.1. Descriptif de contenu, décembre 2014, révision juin 2016 IGN. Le document contient une description complète des nomenclatures. Le fichier d'usage du sol considéré est celui de 2016.

mutés de 100 à 200 €/m². Quinze communes corses ont connu entre 2010 et 2020 des mutations de terrains sans usage à plus de 100 €/m² et sur plus de 10 000 m² (=1ha). Ces 15 communes (Pietrosella, Zonza, Porto-Vecchio, Grossetto-Prugna, Ajaccio, Lecci, Propriano, Albitreccia, Bastia, Afa, Bastelicaccia, Bonifacio, Cargese et Lumio) constituent 70 % des terrains sans usage mutés à plus de 100 €/m².

Huit intercommunalités représentent plus de 3/4 des terrains mutés au-delà de 100 €/m², la seule intercommunalité « Sud-Corse » concentre plus des 3/4 des terrains mutés entre 400 et 500 €/m².

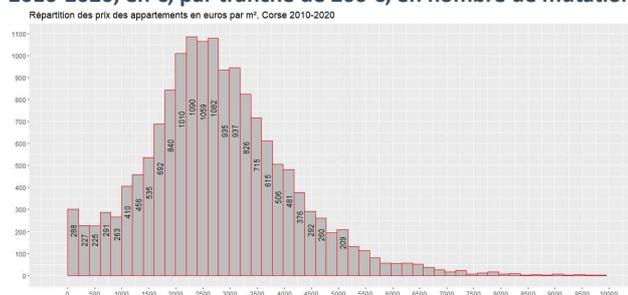
➤ **Les terrains d'usage résidentiel, une surface qui diminue avec le prix du m²**

Les terrains d'usage résidentiel, secteurs (économiques) secondaire et tertiaire correspondent à un usage résidentiel, ou à ceux des secteurs économiques 2 ou 3 (industrie, locaux commerciaux, etc.). Ils sont proches de locaux ou de logements : pelouses, terrains, petites zones boisées en zone urbanisée, etc. Comme pour les terrains sans usage, à usage agricole ou sylvicole, la surface mutée de ces terrains diminue avec le prix au m², mais plus lentement que pour ces 3 autres types d'usage. La moitié de ces terrains est mutée à moins de 50 € le m². Leur prix moyen (tous terrains) est de 75,30 €/m² contre 26,3 €/m² pour les terrains sans usage et 7,75 pour les terrains agricoles ou 10,97 €/m² pour les terrains sylvicoles.

➤ **Le prix des appartements en Corse autour de 2 500 €/m² mais avec des différences importantes selon les communes**

Sur la période 2010-2020 le prix moyen d'un m² d'appartement muté est 2 641,54 € (prix médian : 2 656,25 €/m².) L'essentiel des transactions est réalisé autour de 2 500 €/m².

Répartition du prix au m² des appartements vendus en Corse, 2010-2020, en €, par tranche de 200 €, en nombre de mutations.



Les quinze communes corses où le m² d'appartement est le plus onéreux (communes où plus de 50 appartements ont été mutés entre 2010 et 2020) sont Pietrosella, Lecci, Albitreccia, Grossetto-Prugna, Zonza, Algajola, Lumio Porto-Vecchio, Casaglione, Calcatoggio, St-Florent, Conca, Calvi, Bonifacio et Ile-

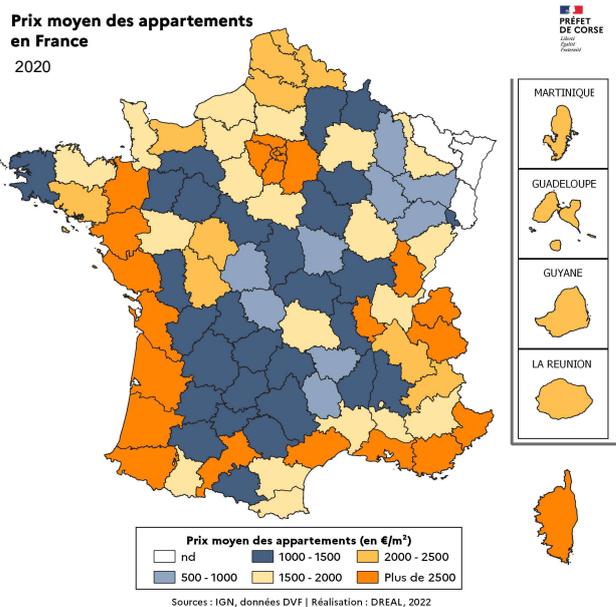
Rousse. Ces communes ont un prix au m² entre 4 400 et 3 000 €/m². Les deux communes où le m² d'appartement est le moins cher sont Sartène (1 473 €/m²) et Cervione (1 462 €/m²).

Ajaccio et Bastia représentent ensemble la moitié du marché corse des appartements.

Ajaccio : 2 816 €/m² en moyenne (35 % des mutations d'appartements en Corse, prix moyen 187 736 €)

Bastia : 2 188 €/m² (14,5 % des mutations d'appartements, prix moyen 151 631 €)

En 2020, en Corse, le prix moyen d'un appartement est 2 869 €/m². Au niveau national, quatorze départements connaissent des valeurs plus élevées dont six en région parisienne, deux départements sur la Côte d'Azur, deux départements savoyards, et ceux des agglomérations nantaise, lyonnaise, et bordelaise et les Charentes-Maritimes (la Rochelle). Quatre départements affichent des prix moyens d'appartements très proches de la moyenne Corse : Loire-atlantique, Var, Pyrénées Atlantiques et Haute-Garonne.



Le prix du m² des appartements pour les communes littorales corses se situe dans les mêmes valeurs que dans les communes du littoral français dans son ensemble, avec des valeurs de 1 500 à 4 500 € pour les communes où ce marché est le plus actif (plus de 100 mutations pour des appartements, 2015-2021). Lecci et Pietrosella sont les deux communes où le m² d'appartement est le plus élevé, autour de 4 950 €, avec 50 et 60 mutations. Dans 20 communes métropolitaines (sur 931 communes littorales), ce prix moyen du m² dépasse 5 000 €, pour atteindre 8 000 € dans deux communes : Saint-Tropez et Saint-Jean-Cap-Ferrat.

➤ **Des appartements corses plus mutés et plus grands que dans les autres départements, en particulier sur le littoral**

Surface moyenne appartements mutés, mi 2015-2021, en Corse et pour les autres départements, en m²

	Communes littorales	Autres communes
Continent & outre-mer	55,67	61,53
Corse	63,80	63,81

Si pour les communes non littorales, les surfaces des appartements mutés sont proches en Corse et pour les autres départements inclus dans DVF – avec néanmoins 2 m² de plus pour les appartements corses soit +3,7 % – pour les communes littorales cet écart devient plus net avec 8 m² de plus pour les appartements corses mutés, soit +14,6 %.

L'analyse de l'ensemble des appartements nationaux mutés par surface (tranches de 20 m², jusqu'à 250 m²) souligne le même phénomène.

➤ **La proportion d'appartements mutés de plus de 80 m² dans les mutations est plus importante en Corse**

A noter, pour la tranche 20 à 40 m², une proportion moitié moindre d'appartements mutés en Corse, sur le littoral et dans l'intérieur, autour de 10 % du total contre autour de 20 % pour l'ensemble de la base DVF (communes littorales ou toutes communes). Inversement la proportion d'appartements de plus de 80 m² dans les mutations est plus importante en Corse, 23 % des mutations en Corse correspondent à la tranche 80-100m², contre 14,5 % pour l'ensemble de la base DVF (ou toutes communes littorales). Idem pour les tranches au-delà de 100 m².

Les appartements de taille intermédiaire (40 à 80 m²) représentent des proportions analogues des mutations, pour l'ensemble de la base DVF et en Corse, pour les communes littorales et les autres, et au total plus de 50 % des mutations.

➤ **Un grand nombre de maisons mutées à très faible prix dans l'intérieur et des mutations à prix plutôt élevé sur le littoral**

Le prix moyen d'une maison en Corse sur la période 2010-2020 s'élève à 265 150 €. La valeur médiane du prix d'une maison est 210 000 €. Les 10 communes où les maisons sont les plus chères – communes ayant connu plus de 10 transactions en entre 2010 et 2020 – sont Corbara, Lecci, Belvédère-Campomoro, Lumio,

Albitreccia, Porto-Vecchio, Monticello, Serra-di-Ferro, Calvi et Zonza.

Dans 45 communes corses, la valeur d'une maison mutée se situe entre 10 000 et 50 000 € et dans 7 communes, la valeur moyenne d'une maison mutée est inférieure à 10 000 €. Dans la plupart de ces communes, le nombre de maisons mutées n'atteint pas 10 unités sur la période 2010-2020. Un grand nombre de ces biens correspondent à des maisons abandonnées et en très mauvais état.

L'évolution du prix moyen annuel des maisons 2010-2020 en Corse est caractérisée par une hausse du prix des maisons en Corse irrégulière, lente jusqu'en 2016, plus rapide ensuite. En 2010 le prix moyen d'une maison était de 233 550 €, 256 200 € en 2015 et il atteint les 388 200 € en 2020.

Pour l'ensemble des communes françaises (dans la base DVF), le prix moyen d'une maison est de 240 500 € (mi 2015-2021) et le prix médian de 180 000 €. L'analyse montre aussi que les prix les plus fréquents se situent entre 140 000 et 160 000 €, et pour les communes littorales entre 140 000 et 180 000 €.

Pour les communes non littorales, le prix des maisons a tendance à être légèrement inférieur en Corse comparativement aux autres départements, proche en médiane, inférieur en moyenne (- 12 %). Pour les communes littorales, le prix en Corse est supérieur, en moyenne (+30 %) et en médiane (+40 %), soit une différence très nette.

Prix médian des maisons, Corse/hors corse & communes littorales/communes non littorales – €.

Prix médian	Communes littorales	Communes de l'Intérieur
DVF hors Corse	215 000	175 000
Corse	280 000	176 000

Prix moyen des maisons, Corse/hors Corse & communes littorales/communes non littorales – €.

Prix moyen	Communes littorales	Communes Intérieures
DVF hors Corse	288 208	233 609
Corse	404 492	208 953

Le marché des maisons en Corse se caractérise par un très grand nombre de maisons mutées à très faible prix (moins de 100 k€) ce nombre de mutations décroissant globalement avec l'augmentation du prix. Cette situation reflète la situation dégradée de l'immobilier dans l'intérieur corse (les « villages ») où souvent le bâti est peu entretenu, et donc souvent de faible valeur. Pour les communes littorales, la situation en Corse – où la développement du littoral est récent – est plus proche de celle des autres

4 Les appartements de plus de représentent moins de 1 % des mutations d'appartements en nombre – par ailleurs, de nombreuses mutations correspondant à de grandes surface bâties sont des mutations complexes, difficiles à analyser et dont l'insertion dans les analyses peut rendre la lecture complexe.

régions, avec un petit nombre de mutations de faible valeur, un pic de mutations entre de 100 k€ à 300 k€, contre un pic de mutations entre 100 k€ et 200 k€ pour les autres régions.

Pour résumer, la Corse est caractérisée par un grand nombre de maisons mutées à très faible prix dans l'intérieur – probablement le reflet de mutations de biens anciens dégradés – et des mutations à prix plutôt élevé sur le littoral, pour un bâti récent.

➤ Des maisons mutées sur le littoral corse plus grandes que sur le littoral des autres régions françaises

La surface bâtie des maisons mutées en Corse — 122,4 m² — est proche de la moyenne nationale,

124 m², mais la surface moyenne de terrain associée est supérieure : 1 221 m², contre 953 m² pour l'ensemble de la base DVF.

En Corse, les maisons mutées dans les communes littorales sont plus grandes que celles mutées dans les communes de l'intérieur : 127,5 m² contre 105 m² – ainsi que les terrains associés : 1 282 m² contre 1 023 m². Dans les autres zones littorales (France métropolitaine) c'est l'inverse : les maisons mutées dans les communes littorales sont plus petites et ont des terrains moins grands que les maisons mutées dans les autres communes.

Définitions

Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) : La vente en l'état futur d'achèvement (Véfa) est un contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier à construire ou en cours de construction. Le vendeur s'engage à lui livrer le bien dès que les travaux de construction sont achevés.

Bien immobilier : un bien immobilier peut prendre de nombreuses formes, un appartement, une maison, un terrain, un local industriel ou commercial, une dépendance ou une combinaison d'un ou plusieurs de ces éléments, par exemple un immeuble contenant des logements des commerces et un terrain. Bien entendu les biens immobiliers évoluent avec le temps, par leur usage et leur nature : un local professionnel peut devenir un ou des logements, un terrain peut être construit ou découpé en différentes parcelles cadastrales pour des usages variés.

Mutation : C'est un transfert de propriété d'un bien immobilier à titre onéreux. L'acte de mutation est basé sur la déclaration du vendeur et de l'acquéreur notamment sur la nature du bien au moment de la mutation.

Prix moyen : Le prix moyen correspond pour les maisons à la moyenne du prix des transactions, pour les terrains et les appartements le prix moyen du m² est la moyenne du prix au m², soit la valeur totale mutée divisée par les m² mutés.

Prix médian : la moitié des biens vendus se situent en deçà du prix médian et l'autre moitié au delà, la valeur médiane est peu sensible aux valeurs extrêmes contrairement à la moyenne.

DVF ne donne que la valeur de mutation, aucun prix au m². Les prix indiqués sont calculés dans l'analyse pour les appartements au m² alors que pour les maison, il s'agit du prix total du bien vendu (maison + terrain).

Les sites suivant décrivent les données DVF.

<https://www.groupe-dvf.fr/>

<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres/>

Janvier 2023

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Corse
Centre administratif Paglia Orba – Lieu dit la croix d'Alexandre – Route d'Alata 20 090 AJACCIO
www.corse.developpement-durable.gouv.fr

Directeur de publication : Patricia BRUCHET (Directrice régionale par intérim)

Rédacteurs : Joseph DORNBUSCH et Martine AGOSTINI

Service Connaissance Information et Logement – Division Observatoires, Etudes et Statistiques



Direction régionale de l'Environnement de
l'Aménagement et du Logement
de Corse