



**PRÉFET
DE CORSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DREAL
DE CORSE

JANVIER 2023

LES MUTATIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES EN CORSE

Les demandes de valeurs foncières (DVF)

En Corse, à la fois montagneuse et insulaire, de très nombreuses communes sont soumises aux règles de la loi littoral et/ou de la loi montagne. Cette caractéristique, ainsi que la topologie complexe insulaire, rend de ce fait le foncier susceptible d'être urbanisé relativement rare.

Or, 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.

S'ajoute la forte attractivité touristique de la Corse qui se traduit, à la fois par une importante proportion de résidences secondaires (39,1 % contre 9,9 % en moyenne France métropolitaine en 2018) - qui s'est amplifiée ces dernières années (+1,3 points en 10 ans), - et qui a pour conséquence une difficulté d'accès à la location longue durée, en concurrence avec la location de courte durée et le développement des résidences secondaires.

Enfin, la faiblesse relative du parc social (10 % contre un taux national de 17 %) accentue la pression foncière dans des zones déjà tendues.

Tous ces facteurs contribuent à la hausse des prix du foncier et des logements, engendrant une pression immobilière et foncière ¹particulièrement fortes.

Dans le foncier, cette pression se caractérise par une augmentation significative du prix des terrains au m². 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, la taille du terrain et sa situation géographique impactant très fortement le prix. Ainsi, le prix, en euros, du m² des terrains dont la surface est inférieure à 1 000 m², dans les communes corses littorales, est comparable aux prix pratiqués en Bretagne et sur le littoral de la Manche, et reste inférieur aux prix sur la façade Atlantique et à ceux du littoral méditerranéen. Entre 1 000 et 2 500 m², les terrains corses ont un prix au m² supérieur à celui des trois 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 insulaires rejoint celui de ceux du littoral méditerranéen, et devient bien supérieur aux prix pratiqués hors littoral méditerranéen.

La pression immobilière, quant à elle, se traduit par un prix moyen des appartements élevé et en hausse. Le prix du m² était de 2 420 € en 2011 et est en 2020 de 3 215 € (donnée provisoire pour 2020) avec une augmentation qui s'est depuis 2017. Le prix moyen sur la période est de 2 869 €/m² plaçant la Corse (total Corse-du-Sud et Haute-Corse) parmi les 15 départements les plus chers de France métropolitaine, en termes de coût du logement collectif, à un niveau très proche des départements littoraux de la Loire-Atlantique, du Var, des Pyrénées Atlantiques et de la Haute-Garonne.

Le prix annuel moyen d'une maison en Corse en 2010 était de 233 550 €, il est en 2020 de 388 200 €, marquant une forte hausse qui semble s'accroître 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 (près de 405 000 € pour contre 209 000 € pour les non-littorales), 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.

L'ensemble de ces données traduit une disparité et une spécificité de la situation foncière en Corse qui se caractérise par un grand nombre de maisons mutées à très faible prix dans l'intérieur, reflet a priori de mutations de biens anciens dégradés, et des mutations à prix plutôt élevé sur le littoral, avec un bâti plus récent.

1 Le prix au mètre carré d'un terrain nu ou d'un bâti détermine la valeur foncière sur une zone géographique donnée. Plus une zone sera attractive commercialement, plus ces prix ont tendance à être élevés, on parle alors de pression immobilière. Il peut y avoir anticipation de la demande avec une augmentation des achats pour des raisons d'investissement locatif ou de plus-value capitalisable à terme, il s'agit dans ce cas de spéculation immobilière.

TABLE DES MATIÈRES

-1 Données synthétiques sur la base DVF 2010-2020 pour la Corse	6
1.1 Types de mutations sur la période 2010-2020.....	6
1.2 Evolution temporelle du nombre de mutations.....	6
1.3 Types de biens mutés.....	7
1.4 Achats/Ventes et VEFA.....	7
-2 Géographie des mutations 2010-2020	9
2.1 Répartition des mutations – tous biens – par intercommunalité, en valeur.....	9
2.2 Répartition des mutations par type de bien et par intercommunalités, par EPCI, en valeur.....	9
-3 Évolutions sur 10 ans des prix des terrains, des appartements et des maisons en Corse	11
3.1 Prix des terrains.....	11
3.2 Prix des terrains et usage/occupation du sol.....	16
3.3 Prix appartements en Corse.....	21
3.4 Maisons mutées en Corse 2010-2020.....	24
Conclusion	28
Infos complémentaires sur les données DVF	29

OBJECTIFS DE L'ETUDE

L'objectif de cette étude est de produire une analyse géographique et statistique de la dynamique des marchés immobiliers et fonciers de Corse.

Une première étude relative aux demandes de valeurs foncières (DVF) pour la Corse avait été réalisée par le CEREMA direction Méditerranée sous l'égide de la DREAL et de l'Agence d'urbanisme de la Corse (Collectivité de Corse) en 2017². Cette étude était ainsi une première analyse, à un temps donné, de la situation en matière de transactions foncières et immobilières en Corse. Les données DVF couvrent désormais une période de 10 ans, ce qui permet de réaliser des analyses temporelles sur la période de 2010 à 2020.

Dans la première partie de cette étude seront décrites les grandes lignes des mutations foncières et immobilières en Corse de 2010 à 2020 : type et nombre de mutations, type de biens mutés, géographie des mutations, ainsi que les variations de certains indicateurs importants sur 10 ans : prix au m² (terrains, appartements, etc). Ensuite les analyses portant sur les mutations correspondant à 3 types de biens (les maisons, les appartements et les terrains) seront approfondies.

Un focus sur les prix des terrains en fonction de leur usage actuel sera également opéré, étant donné que le prix d'un bien est fonction de son usage envisagé, qu'il soit prévu de le conserver à l'identique (terrain agricole conservé pour un usage agricole par l'acquéreur) ou de le modifier (par exemple achat d'un terrain pour une construction), même si naturellement l'usage futur d'un terrain n'est pas connu au moment de la mutation.

² Etude des marchés immobiliers en Corse Exploitation des données DV3F Avril 2017, CEREMA Méditerranée / PORTRAIT DE TERRITOIRE LES MARCHÉS IMMOBILIERS EN CORSE ENTRE 2010 ET 2014 CEREMA Méditerranée (2017)

SOURCE et DEFINITIONS

Exploitation de la base de données « Demandes de valeurs foncières » - DVF

Dans cette étude qui concerne la Corse, les mutations, c'est-à-dire les transactions foncières et immobilières, sont étudiées à partir de la base de données DVF (« Demandes de valeurs foncières »), produite par la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) du ministère de l'Économie et des Finances.

Seules les transactions à titre onéreux sont par conséquent 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 données d'enregistrement des actes proviennent du service de la publicité foncière via la saisie par les notaires des données. 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.

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. 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. Pour constituer les données DVF, des données littérales du cadastre complètent l'information du descriptif des biens. Les données cadastrales sont issues en partie d'informations déclaratives issues de la fiscalité foncière et immobilière.

La base DVF décrit les mutations à titre onéreux. Une mutation à titre onéreux peut exister sous 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.

L'analyse poussée du prix des terrains en fonction de leur usage a nécessité l'utilisation des données dites DV3F : le Ministère du Logement a missionné le CEREMA - Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement - pour travailler à une structuration des données DVF en y associant des données foncières pour créer cette base DV3F. Les données d'occupation et d'usage du sol à grande échelle de l'IGN ont aussi été utilisées pour ces analyses.

- I Données synthétiques sur la base DVF 2010-2020 pour la Corse

Les données de la base de données DVF concernent les mutations à titre onéreux en Corse de 2010 à 2020. Les données de comparaison départementales couvrent, pour leur part, la période 2015-2021. Sur cette période, les ventes immobilières et foncières en Corse ont représenté 0,46 % (en valeur) des ventes inscrites dans DVF

1.1 Types de mutations sur la période 2010-2020

- **En Corse, les ventes et VEFA représentent 97% des mutations à titre onéreux en valeur**

La base comporte 137 405 lignes pour 2010-2020, avec la répartition suivante des types de mutations :

Tableau 1 : mutations en nombre et valeur, Corse, 2010-2020

	Nombre	% de l'ensemble mutations
Adjudications	421	0,31 %
Échanges	4 222	3,07 %
Expropriations	1 322	0,96 %
Ventes	110 133	80,15 %
VEFA	20 360	14,82 %
Vente terrains à bâtir	947	0,69 %

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% des mutations à titre onéreux en nombre. En valeur, ces deux types de mutation représentent plus de 97% des mutations.

Sur la période juillet-2015 à décembre 2021, on obtient la répartition des mutations par type ci-après pour la Corse et pour l'ensemble des mutations enregistrées dans DVF (y.c. DOM)

Tableau 1bis : mutation par type, répartition, mi-2015, fin 2021

Nature mutation	Base DVF	Corse
Adjudication	0,35 %	0,17 %
Echange	1,27 %	1,77 %
Expropriation	0,15 %	0,50 %
Vente	90,68 %	80,71 %
Vente en l'état futur d'achèvement	7,23 %	16,41 %
Vente terrain à bâtir	0,33 %	0,42 %

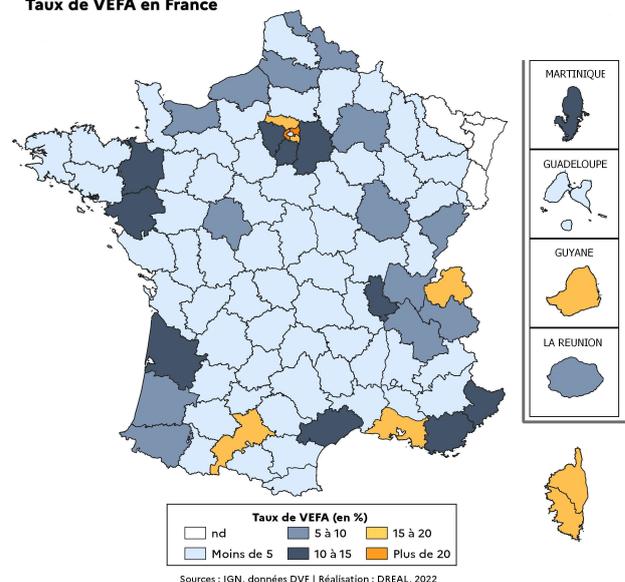
- **Un taux de VEFA 2,3 fois plus élevé sur l'île qu'en moyenne nationale**

Avec un taux de 16,41 %, la Corse se distingue en matière de mutations par un niveau 2,3 fois plus élevé qu'au niveau moyen national (7,23 %). A

l'échelle départementale ce taux est de 17,5 % en Corse du Sud et 15,3 % en Haute-corse.

L'analyse départementale montre que les ventes et les VEFA représentent l'énorme majorité des mutations à titre onéreux puisque le taux départemental de ventes et VEFA se situe entre 99,4 % (92, Hauts de Seine) et 93,8 % (73, Savoie).

Taux de VEFA en France



Source : DVF 2015-2021

La comparaison départementale montre que le taux de VEFA (mi-2015, fin 2021) dépasse le taux corse dans 8 départements, 4 étant en Île de France (Seine-Saint-Denis 27,1 % ; Hauts-de-Seine 20,7 % ; Val-de-Marne 18,9 % et Val-d'Oise 17,1 et Guyane 18,9 %; Haute-Savoie 18,8 % et Haute-Garonne 18,1%)

Le taux de VEFA dépasse 10 % dans 12 autres départements : sur la côte Méditerranéenne quatre départements sur sept, ainsi qu'en Île de France trois départements situés sur la côte Atlantique, plus dans le Rhône et la Martinique. Ce taux est inférieur à 1 % dans 31 départements et le nombre de VEFA inférieur à 100 unités sur la période considérée (mi 2015-2020) pour 7 départements, soit moins de 20/an en moyenne.

1.2 Evolution temporelle du nombre de mutations

En moyenne sur la période mi 2015-fin 2021 les mutations en Corse représentent 0,44 % des mutations enregistrées dans DVF, en nombre, et 0,12 % en valeur.

Tableau 2 : nombre annuel de mutation, Corse, 2010-2018.

Année	Nombre
2010	14356
2011	12478
2012	12446
2013	11729
2014	11487
2015	11275
2016	13219
2017	16167
2018	15780

1.3 Types de biens mutés

- **En Corse, la moitié des mutations à titre onéreux en nombre correspondent à des terrains, mais en valeur, les appartements représentent la part majoritaire**

Pour la Corse, les mutations se répartissent comme suit. :

Tableau 3 : Type de biens mutés en Corse, en nombre et en valeur.

	Nombre	Valeur
Appartements	25,83 %	32,29 %
Dépendances	11,46 %	10,30 %
Local industriel, commercial ou assimilé	3,42 %	10,14 %
Maison	12,23 %	17,53 %
Terrain et divers	47,07 %	29,74 %

En Corse, près de la moitié des mutations à titre onéreux correspondent à des terrains, 1/4 à des appartements, la même proportion -1/8 - à des maisons ou à des dépendances, et 3,4% à des locaux professionnels (en nombre).

En valeur du total des mutations, les appartements représentent près du 1/3 du total, les terrains 30%, les maisons 17,5%, les dépendances 10% et les locaux professionnels plus de 10%.

Il est à souligner également que 99% des expropriations correspondent à des terrains.

DVF hors Corse

A noter en Corse, la sur-représentation des appartements dans les mutations, et inversement la sous-représentation des maisons. En valeur, les

terrains et maisons sont sur-représentés dans les mutations en Corse, et les appartements mais surtout les dépendances sous-représentés.

Pour l'ensemble des mutations hors Corse, les mutations se répartissent comme suit : (mi 2015-2021)

Tableau 3bis : Type de biens mutés hors Corse, en nombre et en valeur.

	Nombre	Valeur
Appartements	17,15 %	40,94 %
Dépendances	15,43 %	25,51 %
Local industriel, commercial ou assimilé	3,64 %	7,54 %
Maisons	19,53 %	8,79 %
Terrains & divers	44,26 %	17,22 %

L'analyse par département montre que les 5 départements dont les mutations sont réparties par type de biens mutés analogues à la répartition en Corse (95 300 mutations) sur la période mi 2015-2021 sont : les Hautes-Alpes (75 000 mutations), la Savoie, (257 300), les Hautes-Pyrénées (89 900), le Jura (132 800) et les Alpes de Haute-Provence (62 400). 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.

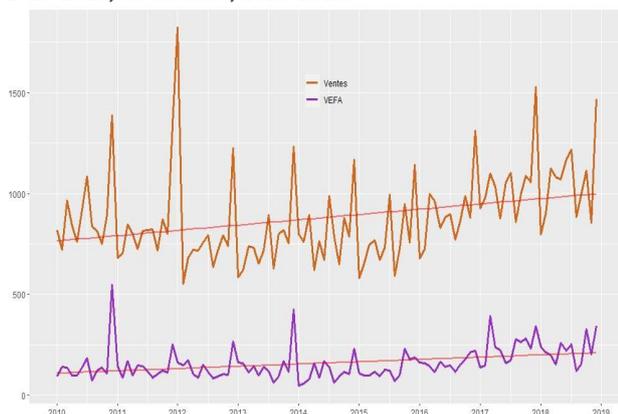
1.4 Achats/Ventes et VEFA

Le graphique suivant décrit l'évolution du nombre mensuel de ventes et de VEFA pour la Corse, sur la période 2010-2018. Au-delà de l'irrégularité de ces mutations en nombre mensuel, sur la période considérée, une augmentation nette du nombre de vente et de VEFA mensuel est à noter. Il est également à considérer le fait que pour des raisons fiscales les mutations ventes et VEFA sont généralement plus nombreuses en fin d'année³.

Début 2010, autour de 750 ventes étaient réalisées mensuellement en Corse - début 2019 ce nombre de mutations atteignait 1 000 par mois.

³ Ceci afin de bénéficier des conditions fiscales de l'année en cours, ces conditions étant souvent modifiées d'une année à l'autre entre le 31 décembre et le 1er janvier. Par ailleurs, pour les particuliers les déclarations fiscales se font sur l'année civile et pour les entreprises les exercices comptable et fiscal se confondent le plus souvent et débutent le 1er janvier pour se terminer au 31 décembre de l'année considérée. La mutation avant le 31 décembre permet ainsi d'intégrer une mutation à l'exercice comptable et fiscal en cours pour une personne morale et pour un particulier de l'intégrer à sa comptabilité en cours.

Graphique 1 : nombre mensuel de ventes et de VEFA en Corse, 2010-2018, en nombre, 2010-2018.



L'analyse par régression linéaire confirme ces analyses graphiques en montrant :

1. pour les ventes : une évolution de 764 ventes à 998 ventes en 9 ans, soit 26 ventes supplémentaires par an en moyenne.
2. pour les VEFA : une évolution de 91 ventes à 191 ventes en 9 ans, soit 11 VEFA supplémentaires par an en moyenne.

Répartition des VEFA par type de biens mutés, Corse

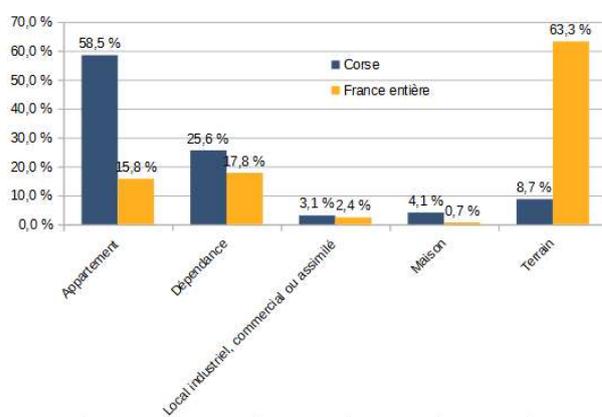
- **Les appartements représentent plus de la moitié des VEFA en Corse.**

Pour la période mi 2015-fin 2021, la répartition des biens mutés des VEFA, en Corse, pour l'ensemble de la base DVF est très différente de celle observée au niveau national.

La proportion de terrains dans les VEFA empêche toute comparaison des VEFA en Corse et pour l'ensemble de la base DVF et pose la question de la validité de la qualité de la variable « type bien muté » pour les VEFA.

Part des VEFA par type en %

(période mi-2015 / fin 2021)



2.1 Répartition des mutations -tous biens- par intercommunalité, en valeur.

En valeur, deux intercommunalités (Pays ajaccien et Sud Corse) représentent près de 40 % des mutations, et avec les 2 intercommunalités de la Pieve de l'Ornano et CA de Bastia plus de 55%. Si l'on y ajoute la CC de Marana Golo (sud agglomération Bastia), ce total dépasse 60%.

2.2 Répartition des mutations par type de bien et par intercommunalités, par EPCI, en valeur.

Les CA de Bastia et d'Ajaccio représentent près de la moitié de l'ensemble des ventes d'appartements 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 représente 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 (en valeur).

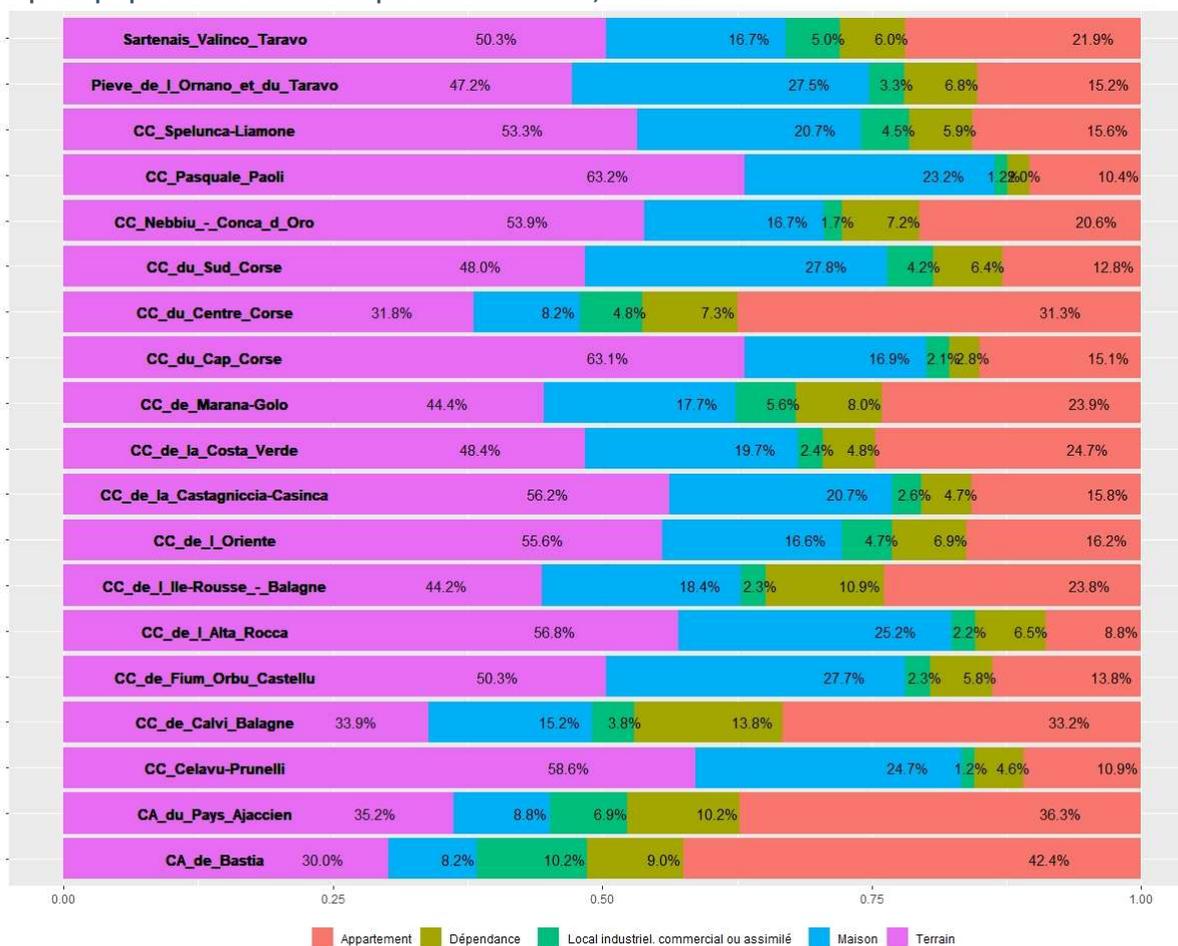
Deux intercommunalités, CAPA et Sud-Corse comptent pour plus d'1/3 du marché des terrains, et avec la CAB et la CC Pieve de l'Ornano plus de la moitié.

Quatre intercommunalités représentent plus de 60% des ventes de dépendances en valeur : CAPA, CAB, Sud-Corse et Calvi-Balagne.

Tableau 6 : Répartition par type de bien des mutations 2010-2020 en Corse, par Epci, en valeur

	Appartement	Dépendance	Local industriel ou commercial	Maison	Terrain
CA_de_Bastia	15,24 %	9,73 %	18,11 %	3,90 %	5,86 %
CA_du_Pays_Ajaccien	33,17 %	28,12 %	31,34 %	10,60 %	17,45 %
CC_Celavu-Prunelli	0,87 %	1,10 %	0,48 %	2,60 %	2,53 %
CC_de_Calvi_Balagne	7,68 %	9,58 %	4,39 %	4,63 %	4,24 %
CC_de_Fium'Orbu_Castellu	0,86 %	1,08 %	0,72 %	2,28 %	1,70 %
CC_de_l'Alta_Rocca	2,22 %	4,95 %	2,77 %	8,38 %	7,75 %
CC_de_l'Ile-Rousse_-_Balagne	3,93 %	5,44 %	1,85 %	4,02 %	3,96 %
CC_de_l'Oriente	0,71 %	0,90 %	1,00 %	0,95 %	1,31 %
CC_de_la_Castagniccia-Casinca	1,26 %	1,13 %	1,04 %	2,19 %	2,44 %
CC_de_la_Costa_Verde	2,30 %	1,33 %	1,09 %	2,42 %	2,44 %
CC_de_Marana-Golo	5,56 %	5,60 %	6,41 %	5,44 %	5,59 %
CC_du_Cap_Corse	1,72 %	0,96 %	1,20 %	2,55 %	3,91 %
CC_du_Centre_Corse	1,59 %	1,12 %	1,21 %	0,55 %	0,88 %
CC_du_Sud_Corse	8,90 %	13,40 %	14,46 %	25,58 %	18,12 %
CC_Nebbiu_-_Conca_d'Oro	2,42 %	2,55 %	0,96 %	2,59 %	3,43 %
CC_Pasquale_Paoli	0,24 %	0,14 %	0,13 %	0,71 %	0,80 %
CC_Spelunca-Liamone	1,70 %	1,94 %	2,42 %	2,99 %	3,15 %
Pieve_de_l'Ornano_et_du_Taravo	5,73 %	7,70 %	6,05 %	13,69 %	9,63 %
Sartenais_Valinco_Taravo	3,89 %	3,21 %	4,38 %	3,93 %	4,84 %
	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Graphique 2 : proportion des biens mutés par intercommunalité, en valeur.



-3 Évolutions sur 10 ans des prix des terrains, des appartements et des maisons en Corse

Les données DVF disponibles en 2021 correspondent à 10 ans de données, correspondant à la période 2010-2020, permettant des analyses d'évolution sur cette période.

3.1 Prix des terrains

Préambule : terrains toute base DVF

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 €.

Comme l'indique le tableau ci-dessous, 10 % des mutations de terrains sont effectuées en dessous de 21 cents par m² et 20 % à moins de 40. Le prix médian des terrains au m² (en nombre de mutations) est proche de 6 €.

Tableau 7 : prix des terrains, source : base DVF – 2015-2021 – en quantiles

Quantile	Limite quantile (€)	Limite quantile – communes littorales
10%	0,21	0,45
20%	0,40	1,22
30%	0,73	7,67
40%	1,60	30,60
50%	6,08	66,17
60%	20,25	101,55
70%	50	143,73
80%	100	207,50
90%	200	347,83
100%	2 698 590	780 000

Pour les communes littorales, les prix apparaissent bien plus élevés que pour l'ensemble des communes, puisque : le quantile des 10 % correspond à 45 cents, celui des 20% à 1,22 cents et la médiane atteint 66,20 €, soit plus de 10 fois le prix médian du m² toutes communes.

La valeur maximale atteinte par le m² dans la base DVF (2 698 590) est sujette à caution.

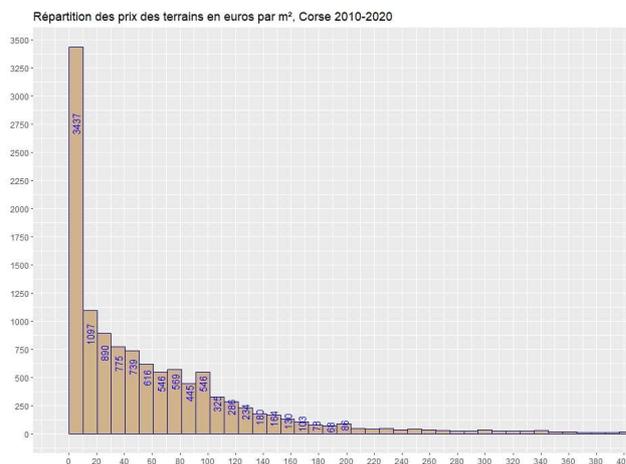
Pour l'ensemble de la Corse (mutations simples : une mutation par ligne DVF⁴) pour la période 2010-

⁴ Non prise en compte de certaines mutations correspondant à de très grandes surfaces.

2020, le prix du m² de terrain est de 24,90 € en moyenne. La médiane de ce prix au m² est 27,10 €.

Répartition des prix au m², terrains de prix au m² inférieur à 500 € :

Graphique 3 : répartition du prix des terrains vendus en Corse, 2010-2020, en €, par tranche de 10 €.



Faits remarquables, 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.

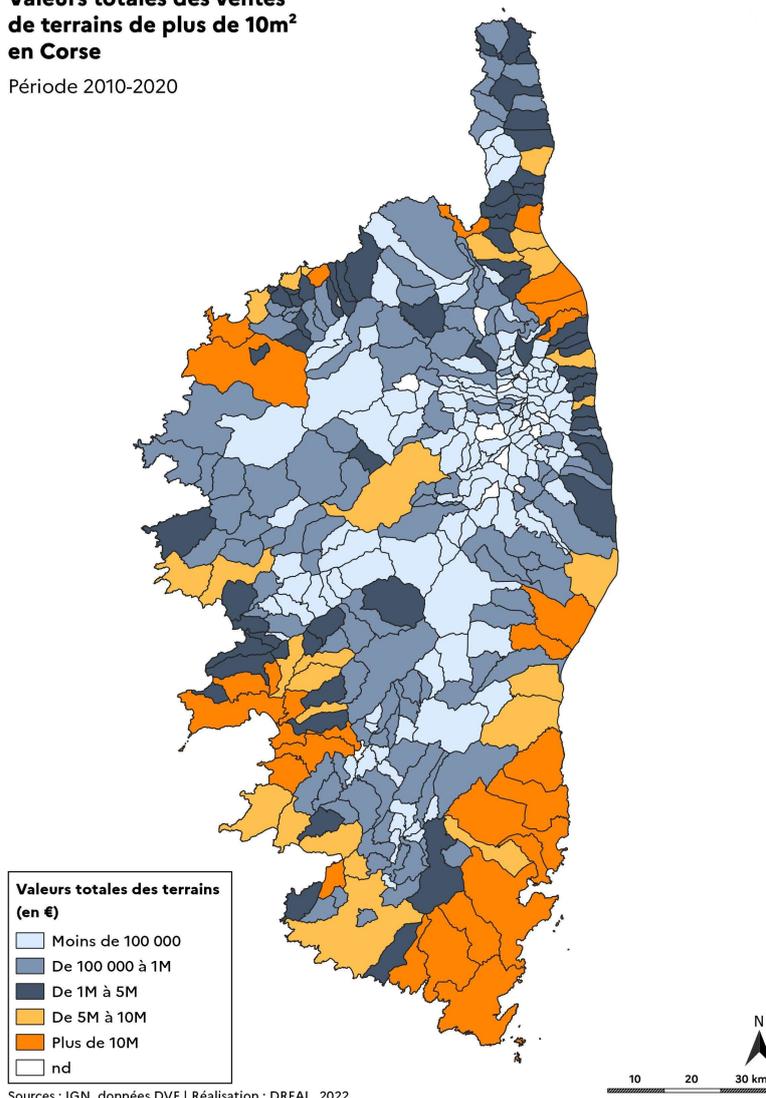
Pour ce qui est des terrains de plus de 10m² et de moins de 500 € par m² (élimination anomalies ou mutations hors norme base DVF), une croissance moyenne de leur -prix de 0,56 € par m² et par an est à noter, au-delà d'une variation mensuelle très irrégulière, soit près 6 € en 10 ans, ce qui représente 1/4 du prix moyen du m² approximativement.

Le prix au m² des terrains en Corse apparaît en nette augmentation sur 11 ans, près de 25 € par m² -24,36 € par m² en 2010 selon la droite d'interpolation- à plus de 30 € par m² -30,57 € par m² selon la droite d'interpolation- avec une croissance moyenne de 0,56 € par m² et par an, soit plus de 6 € en 11 ans par m².

Dans les 26 communes où plus de 100 terrains de plus de 10m² ont été vendus sur la période, la valeur de ces mutations représente 60% des mutations de terrains en Corse. En valeur les terrains mutés à Porto-Vecchio représentent 12% de ces ventes de terrains et à Zonza 6%. 15 communes représentent ensemble 50 % des ventes de terrains en valeur : Porto-Vecchio, Zonza, Ajaccio, Lecci, Grossetto-Prugna, Pietrosella, Albitreccia, Bonifacio, Bastelliccia, Borgo, Lucciana, Alata, Bastia, Propriano et Pianottoli-Caldareello

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

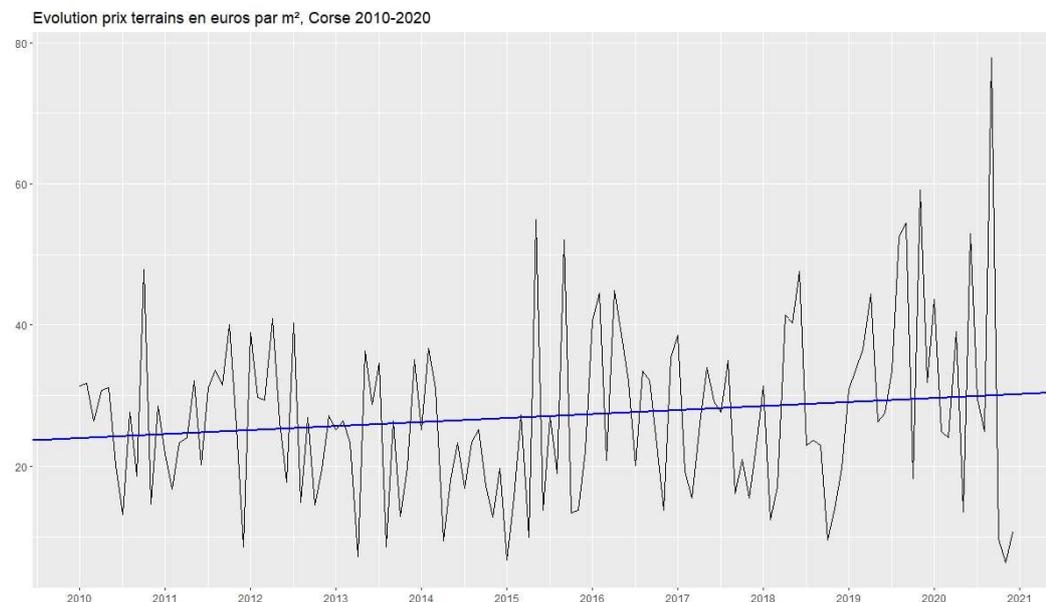
Période 2010-2020



Sources : IGN, données DVF | Réalisation : DREAL, 2022

Graphique 4 : évolution du prix des terrains vendus en Corse, 2010-2020, en €

En bleu droite d'interpolation linéaire

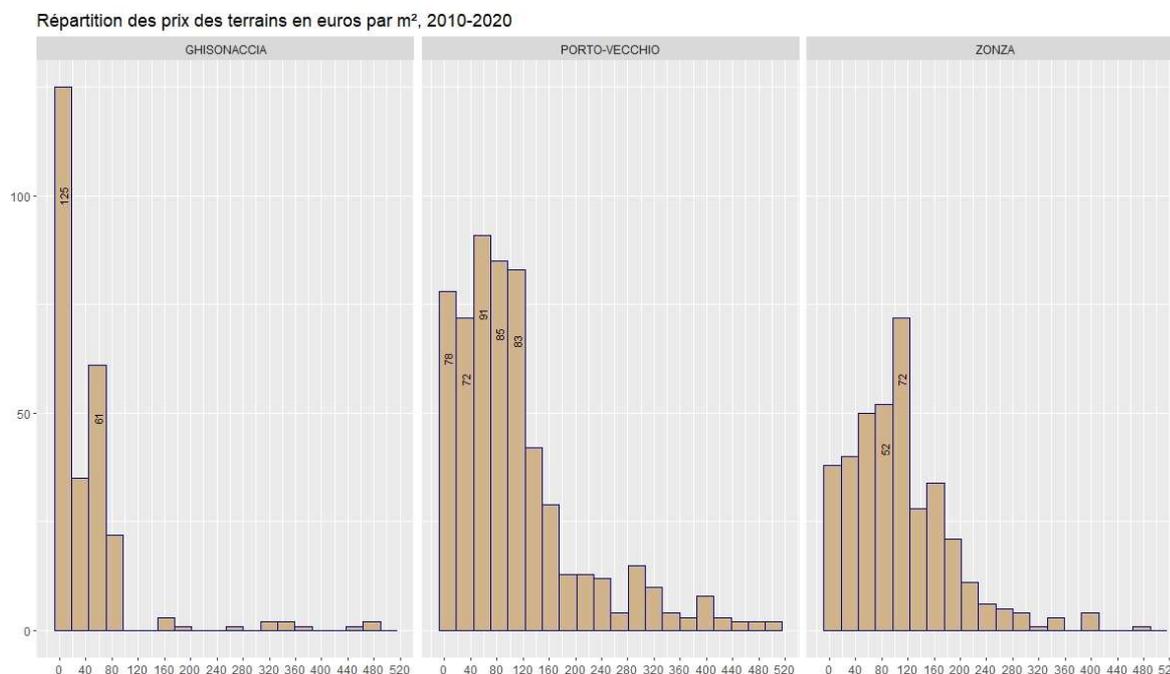


Zoom sur 3

communes : Ghisonnacia, Zonza, Porto-Vecchio

Le graphique 5 indique pour 3 communes la répartition du prix des terrains sur la période 2010-2020, en nombre de terrains mutés.

Graphique 5 : prix des terrains au m² mutés, en nombre, période 2010-2020, Corse. 3 communes



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 Ghisonnacia, commune agricole, littorale et en partie rurale, un grand nombre de terrains- 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 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 €.

Comparaison avec les prix des terrains dans les autres départements (mutations pour des terrains, dont mutations plusieurs terrains regroupés) - Corse

Valeur moyenne prix m² en Corse : 9,94 € (moyenne sur surface mutée, toute base DVF : 5,87)

Départements les plus proches :

L'Hérault (34) et l'Aude (11) : 9,4 €/m² et les Pyrénées-Orientales (66) 9,34 € / m²

6 départements ont une valeur du m² muté à +/- 20 % du prix corse : l'Ain (01), le Gard (30), le Loire-Atlantique (44), le Pas-de-Calais (62), les Pyrénées-Atlantiques (64) et les Pyrénées-Orientales (66).

Départements de prix maximal du m² et de prix minimal

Max : 4 577€/m², Paris, 228 transactions 1 384 m² de surface mutée en moyenne

Min : 0,55 €/m², 23, Creuse - pour des mutations de surface moyenne 23 500m².

Moyenne surface : 11 521 m² (toute base DVF : 13 664m²)

Valeur médiane prix m² : 39 € - médiane sur nombre transaction⁵, (moyenne DVF : 6,11) 0,22 € - médiane sur m² échangés⁶ - (Moyenne DVF : 0,50)

⁵ La moitié des transactions portant sur des terrains réalisées en dessous de cette valeur.

⁶ La moitié des m² mutés dans des mutations portant sur des terrains sont échangés en dessous de cette valeur.

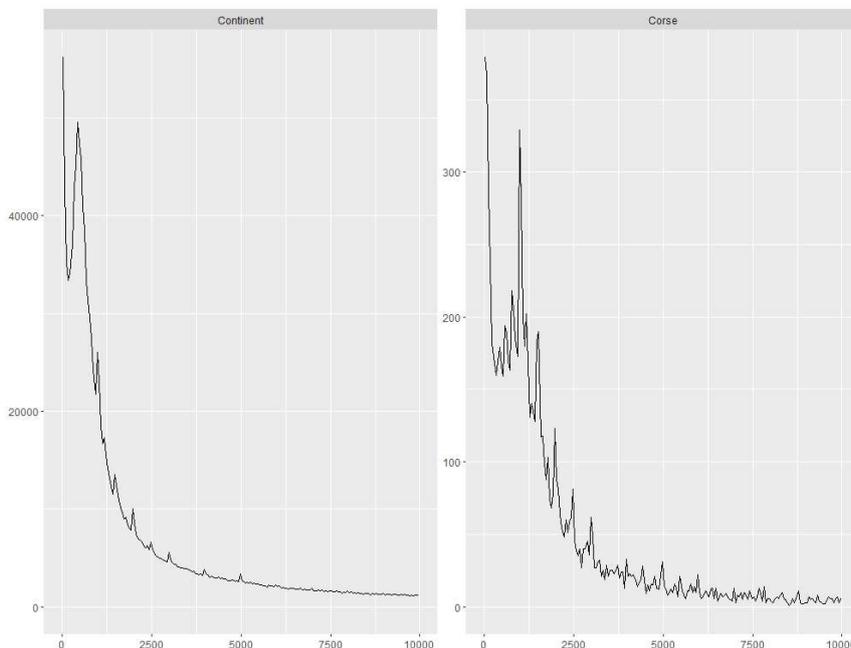
Comparaison des surfaces mutées

Toutes communes

Pour la Corse et pour l'ensemble des communes de la France-inscrites dans DVF, le nombre de terrains mutés décroît avec la surface des terrains. En première approche, un très grand nombre de petit terrains apparaissent dans les mutations, en Corse, les terrains de moins de 100m² représentent ainsi 6 % des mutations de terrains et 5 % pour l'ensemble de la base DVF hors Corse.

Si, globalement, le nombre de mutations décroît avec la surface des terrains, les courbes représentées sur le graphique 6 montrent -outre un maxima pour de très petits terrains - un maxima local autour de 400/500m² pour la France hors Corse (le calcul donne 435m²) et 1000m² pour la Corse

(le calcul indique 974m²) ce qui peut correspondre à des achats pour des constructions. A noter aussi des petits maxima de ventes correspondant aux surfaces « chiffres ronds » (1 000m², 2 000m²,etc.)



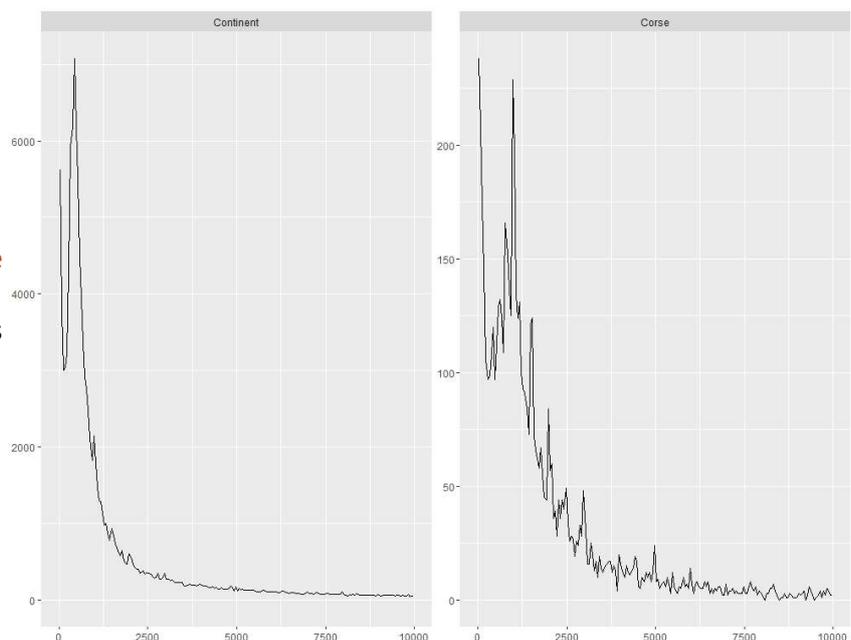
Graphique 6 : surfaces terrains mutés / France hors Corse et Corse, surface en m², en nombre (y, échelles différentes). DVF mi 2015-2021.

Communes littorales

Pour 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.

De la même façon que pour l'ensemble des communes, si globalement le nombre de mutations décroît avec la surface des terrains, les courbes représentées sur le graphique nnn montrent un maxima local autour de 400m² pour la France hors Corse et 1 000m² pour la Corse, ce qui peut correspondre également à des achats pour des constructions. A noter aussi des petits locaux maxima de ventes correspondant aux « chiffres ronds » (1 000m², 2 000m²,etc.).

Graphique 7 : surfaces terrains mutés / Communes littorales / France hors Corse et Corse surface en m² (x), en nombre (y, échelles différentes Corse/hors Corse). DVF mi 2015-2021.



Proportion de terrains mutés dans les communes littorales/Corse – hors Corse

En Corse, 55 % des mutations pour des terrains concernent des communes littorales⁷, contre 10 % pour l'ensemble des départements littoraux inclus dans la base DVF, et **63 % des surfaces mutées correspondent à des communes littorales** contre 19 % pour les départements littoraux décrits par la base.

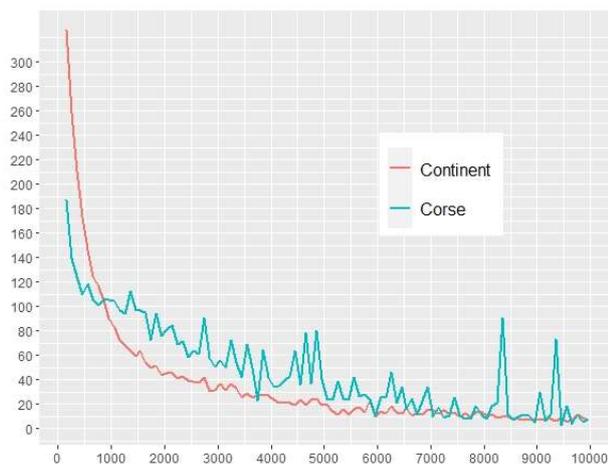
Sur la même base de comparaison (Corse/départements littoraux décrits par la base DVF) et pour les terrains de moins de 10 000m², souvent destinés à des constructions à plus ou moins long terme, en surface, pour la base DVF hors Corse les transactions sont réalisées à plus ou moins 25 % dans les communes littorales pour les petits terrains (jusqu'à 600m²). Ce taux décroît ensuite avec la taille des terrains, en restant au-dessous de 10 % pour les terrains de 600 à 10 000m². Pour la Corse, ce taux (mutation pour des terrains dans les communes littorales, en surface) est bien plus élevé : il est supérieur à 50 % pour les terrains de 0 à 5 000m², et atteint souvent 60 à 70 % sur certaines surfaces (autour de 1 000m² par exemple). Pour les terrains au dessus de 5 000m², ce taux est souvent au-dessus de 50 %.

Ainsi, pour résumer, les mutations pour des terrains en dessous de 10 000 m² sont très nettement déplacées vers les communes littorales en Corse, par comparaison avec les autres départements littoraux décrits par la base DVF.

Prix des terrains

Comparaison prix des terrains en Corse et toute base DVF hors Corse (départements littoraux)

Graphique 8 : prix moyen terrain 100 à 10 000 m², Corse et base DVF hors Corse, départements littoraux



⁷ 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.

Le prix des terrains (100 à 10 000 m²) par m² est plus faible en Corse que dans les autres départements littoraux pour les petits terrains, jusqu'à 850m², puis est plus élevé, jusqu'à 7 000m², au-delà, une similitude de la valeur du prix du m² apparaît.

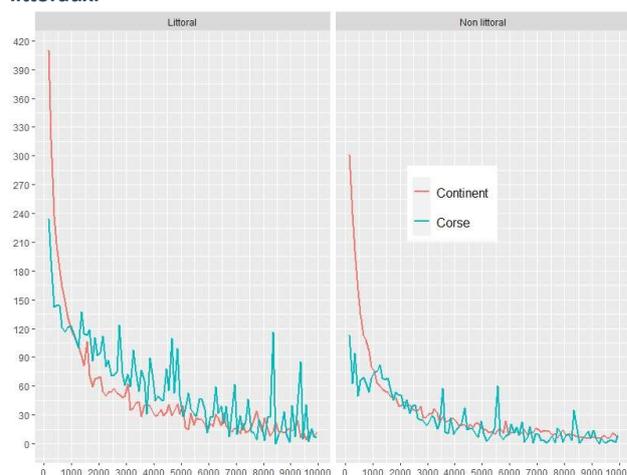
Communes littorales et non littorales

Sur les communes non littorales, et pour les terrains de moins de 1 000m², le prix au m² est moins élevé en Corse que sur le continent : sur ce dernier le prix moyen du m² atteint 300 € pour les terrains de 100 à 200m², puis décroît rapidement et régulièrement, alors que le prix du m² des terrains Corse en dessous de 1 000m² ne dépasse pas 120 €/m². Au-delà de 1000m², les prix de ces terrains (communes non littorales/Corse et autres dép littoraux) sont similaires.

Sur les communes littorales, de la même façon le prix du m² est plus élevé sur les départements littoraux hors Corse qu'en Corse, pour les terrains jusqu'à 1 000m², la situation étant inverse entre 1 000 et 5 000m². Ensuite, au-delà de 5 000m², le prix du m² est proche (communes littorales). En dessous de 1 000m², le prix du m² atteint 400 €/m² sur le continent pour ces communes littorales, pour les petits terrains entre 100 et 200m², contre légèrement plus de 100 € en Corse.

Prix des terrains dans les communes littorales Corses : comparaison avec autres communes littorales

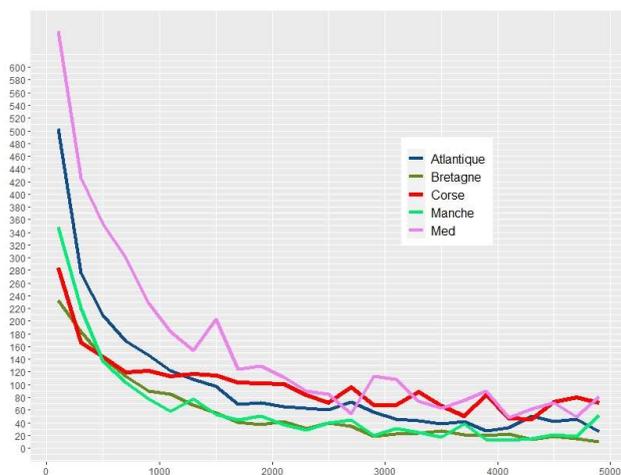
Graphique 9 : prix moyen m², terrain 100 à 10000m², communes littorales (g) et non littorales (d)/ départements littoraux.



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 100/200m²) 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.

Graphique 10 : prix moyen m², terrain 50 à 5000m², communes littorales / 5 zones littorales.



Le prix des terrains des communes corses littorales - en euro/m²- est comparable à ce prix en Bretagne et sur le littoral de la Manche, pour les petits terrains de surface inférieure à 1 000m², 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 500m² 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 500m², le prix au m² des terrains corses rejoint celui des terrains du littoral méditerranéen**, et devient bien supérieur aux prix pratiqués hors littoral méditerranéen.

Tableau 8 : Surface mutées et prix moyen du m² par usage du sol, Corse, 2010-2020.

L'IGN a défini 17 types d'usage du sol⁸. 12 ont été identifiés en Corse dans les parcelles mutées sur la période d'étude. Sans usage : zones qui sont à l'état naturel et ne font pas l'objet d'un usage économique.(cf document IGN cité note 2).

	Surface mutée en m ²	Valeur totale - €	Prix moyen €/m ²	% Surface totale mutée	% valeur totale mutée
Agriculture⁹	4 477 887	34 709 912	7,75	13,13%	3,48 %
Sylviculture	14 438 281	158 384 591	10,97	42,34%	15,88 %
Extraction	88 460	691 422	7,82	0,26%	0,07 %
Résidentiel, secteurs secondaire et tertiaire (code '235')	7 843 364	590 780 306	75,32	23,00%	59,24 %
Infrastructures routes	324 709	18 717 385	57,64	0,95%	1,88 %
Infrastructures ferroviaires	1 090	13 108	12,02	0,00%	0,00 %
Infrastructures aérien	24	751	31,80	0,00%	0,00 %
Infrastructures maritimes	61	21 935	357,14	0,00%	0,00 %
Réseaux utilité publique	38 163	294 967	7,73	0,11%	0,03 %
Zones en transition	166 128	16 977 865	102,20	0,49%	1,70 %
Zones abandonnées	2 052	98 949	48,22	0,01%	0,01 %
Sans usage	6 718 205	176 495 742	26,27	19,70%	17,70 %
Total	34 098 423 m², 34 km² 3 400 ha				

3.2 Prix des terrains et usage/occupation du sol

L'OCS GE -occupation du sol à grande échelle- de l'IGN- définit l'occupation et l'usage du sol sur le territoire français, ce qui permet par recoupement avec les données DVF/DV3F d'identifier l'usage/l'occupation du sol des terrains mutés⁸.

La méthodologie retenue pour le croisement des données DV3F/OCS GE a consisté à identifier par parcelle mutée définie par DV3F les usages du sol tels que définis par l'OCS/GE, les données OCS/GE étant celles de 2016. Il existe donc un biais de jonction des données, toutes les mutations n'étant pas réalisées en 2016.

Sur les 41 901 050 m², soit 4 100 ha- mutés en tant que terrains sur la période 2010-2020, le croisement identifie un usage du sol pour 34 098 422 m², soit 81,4 %.

Concernant l'usage du sol et mutations à titre onéreux de terrains en Corse – 2010-2020, le tableau ci-dessous décrit pour les surfaces mutées et par type d'usage du sol, la surface mutée, la valeur, mutée, le prix moyen en euro/m², ainsi que les pourcentages associés.

Comme l'indique le tableau 8, douze types d'usages du sol peuvent être identifiés dans les parcelles mutées en Corse sur la période considérée.

Les 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, l'agriculture qui représente 13 % des surfaces ne représente que 3,5 % de la valeur mutée, la sylviculture qui représente 42 % des surfaces mutées ne représente que 15,9 % de la valeur mutée. Inversement,

⁸ 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.

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.

Analyse prix des terrains au m² par usage du sol.

Dans la suite de l'analyse sont retenues les mutations liées aux usages du sol : agriculture, sylviculture, résidentiel-/activités économiques secteurs 2 et 3, et sans usage. Ces terrains correspondent à 98 % des surfaces mutées et 96 % de la valeur mutée.

Terrains de petite valeur, 0 à 10 €/m²

Un premier examen rapide montre que de très nombreux terrains sont mutés à des valeurs du m² faibles, notamment ceux d'usage agricole et sylvicole.

Les terrains agricoles et sylvicoles sont très majoritairement mutés à des prix en dessous de 10 €/m². Pour ces terrains, le prix moyen au m² n'atteint pas en moyenne 1 €/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.

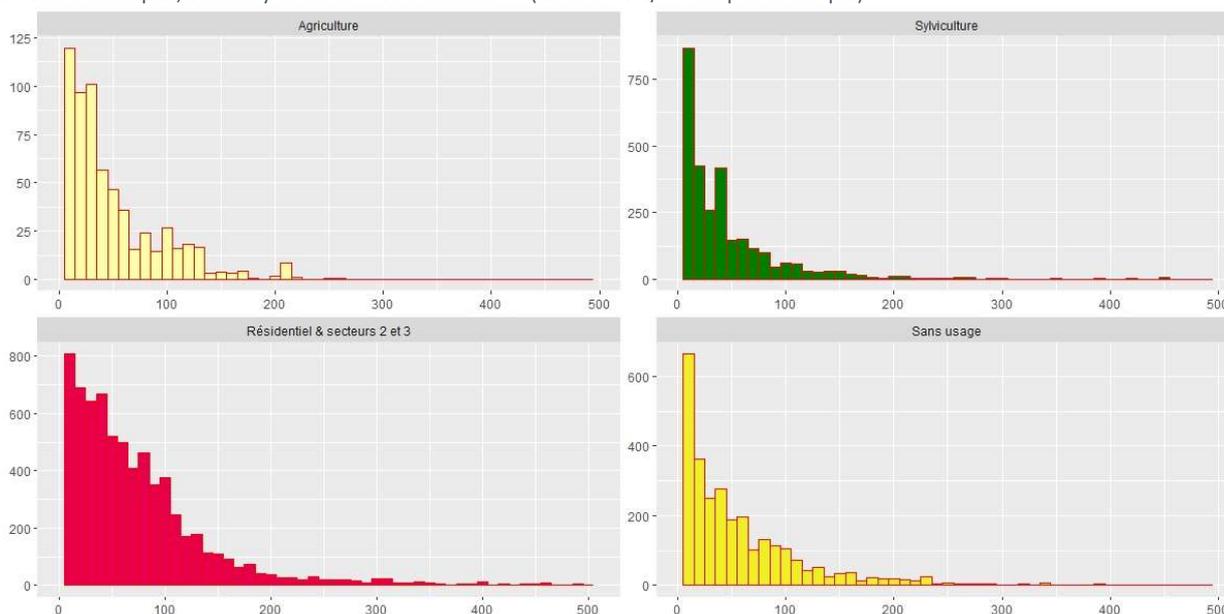
Surfaces échangées par prix au m²

Les graphiques ci-dessous indiquent la répartition des prix au m² pour les mutations pour des terrains entre 5 et 500 €/m², par type d'usage (4 usages listés ci-dessus - agriculture, sylviculture, résidentiel-/activités économiques secteurs 2 et 3, et sans usage- au total 98 % des surfaces échangées). Les terrains de valeur inférieure à 5 €/m² sont éludés pour rendre la lecture des graphiques plus aisée.

Tableau 9 : pour terrains < 10 €/m², surface et valeur échangée, prix moyen.

	% surface échangées tous terrains même usage à moins de 10 € le m ²	% valeur échangées tous terrains même usage à moins de 10 € le m ²	Prix moyen m ² (€) terrains m ² < 10 €
Agriculture	88,00 %	10,80 %	0,96
Sylviculture	83,00 %	7,00 %	0,92
Résidentiel + secteurs 2 et 3	17,00 %	0.7 %	3,4
Sans usage	62,00 %	2,50 %	1,18

Graphique 13 : répartition des prix des terrains mutés, par prix au m² en € – tranches de 10 € de 5 à 500 € échelles x identiques, échelles y variables. Y en milliers de m².(terrains < 5 €/m² non pris en compte)



Pour les 4 types d'usage de terrains considérés le nombre de m² mutés décroît avec le prix au m²,

irrégulièrement et de façon variée.

Les terrains d'usage agricole -prix moyen 7,75 €/m²- sont pour la plupart -à 95,7 %- mutés à moins de 60 € au m². Néanmoins, certains de ces terrains sont échangés autour de 100 € au m², et certains autour de 200 €/m². Les terrains d'usage sylvicole sont - prix moyen 10,97 €/m²- pour la plupart -à 96 %- mutés à moins de 70 € au m². Néanmoins, certains de ces terrains sont mutés autour de 100 € au m², et certains jusqu'à 200 €/m² voire plus.

Dans 5 communes le prix moyen du m² de terrain agricole dépasse 100 € : Lecci, Bastia, Saint-Florent, Ajaccio et Vero. Dans 2 communes le m² affecté à la sylviculture a été muté en moyenne à plus de 100 €/m² : l'île Rousse et Brando.

Terrains agricoles et sylvicoles à plus de 100 €/m²

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 000m² (=1ha). (Total 421 000m² mutés à plus de 100 €/m²) – Ces 12 communes représentent 67 % des terrains mutés à plus de 100 €/m².

Tableau 10 : pour les 12 communes où plus d'1 ha (sylvicole/agricole) à 100 euro/m² a été mutée sur la période considérée, surface mutée à plus de 100 €/m².

Commune	Surface agricole ou sylvicole mutée à plus de 100 €/m ² en m ²
PORTO-VECCHIO	73 596
ZONZA	59 197
LECCI	28 449
AJACCIO	21 333
BORGO	15 454
BONIFACIO	14 884
GROSSETO-PRUGNA	13 967
PIETROSELLA	12 766
BASTELICACCIA	11 214
ECCICA-SUARELLA	11 211
PIANOTTOLI-CALDARELLO	10 846
VESCOVATO	10 145

Les terrains sans usage sont mutés pour 92,5 % à 100 €/m² ou moins. 5,5 % de ces terrains sont 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 000m² (=1ha). (Total muté à plus de 100 €/m² : 480 343m²). Ces 15 communes représentent 70% des terrains sans usage mutés à plus de 100 €/m².

Tableau 11 : pour les 15 communes où plus d'1 ha (sans usage) à 100 €/m² a été mutée sur la période considérée, surface mutée à plus de 100 €/m².

Commune	Surface terrains sans usage mutée > 100 €/m ² en m ²
PIETROSELLA	51 302
ZONZA	50 929
PORTO-VECCHIO	35 425
GROSSETO-PRUGNA	34 818
AJACCIO	32 723
LECCI	20 890
PROPRIANO	20 732
ALBITRECCIA	17 900
BASTIA	15 724
AFA	13 608
BASTELICACCIA	12 103
BONIFACIO	11 606
CARGESE	10 532
LUMIO	10 316

Par intercommunalité

Le tableau suivant indique pour les usages du sol : agriculture, sylviculture et sans usage la répartition des m² mutés, pour les intercommunalités fortement concernées, par tranche de prix de 100 €/m², de 100 à 500 €/m².

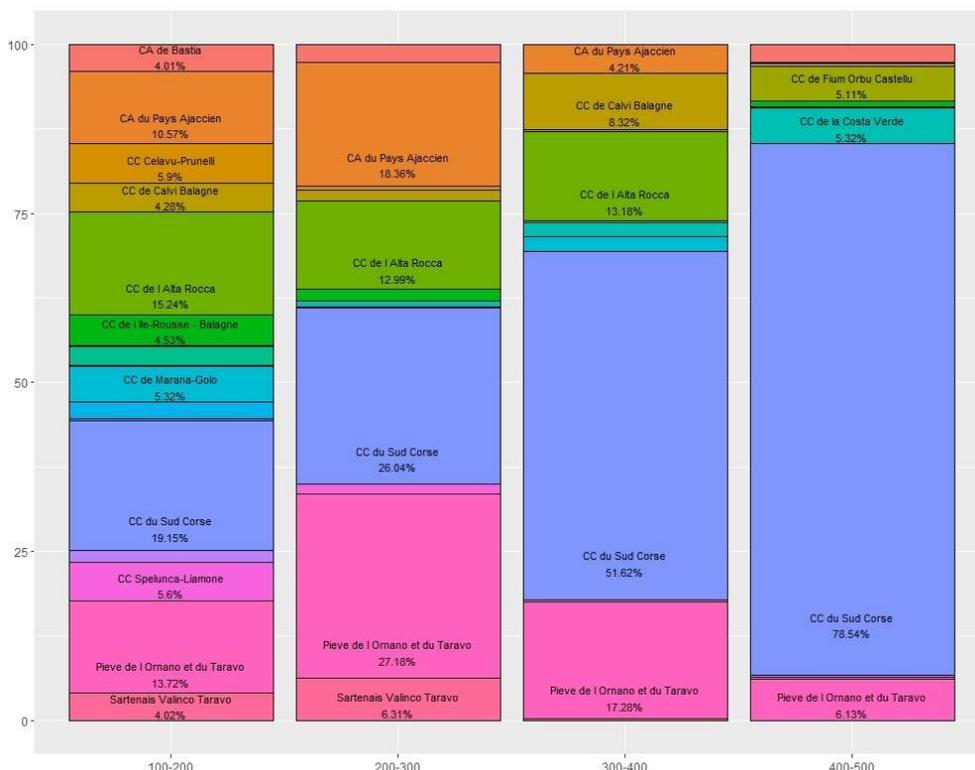
Tableau 12 - lecture : L'EPCI sud-corse représente 78,54 % des m² mutés entre 400 et 500 €/m² sur la période 2010-2020 en Corse (terrains agricoles, sylvicoles et sans usage).

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 %

Ces 8 intercommunalités représentent plus de 3/4 des terrains mutés au-delà de 100 €/m², la seule intercommunalité Sud Corse représentant plus du 1/4 des terrains mutés entre 200 et 300 €, plus de la moitié des terrains mutés entre 300 et 400 € et plus des 3/4 des terrains mutés entre 400 et 500 €/m².

Le graphique ci-dessous décrit cette concentration des mutations de terrains à plus de 100 €/m², avec notamment l'importance de la CC de Corse du sud dans les terrains mutés entre 100 et 500 €/m², par EPCI.

Graphique 14 : répartition des mutations de terrains de 100 à 500 €/m², par EPCI et tranche de 100 €. Les EPCI en dessous de 3 % ne sont pas légendés pour des raisons de lisibilité.



Terrains d'usage : résidentiel, secteurs(économiques) secondaire et tertiaire

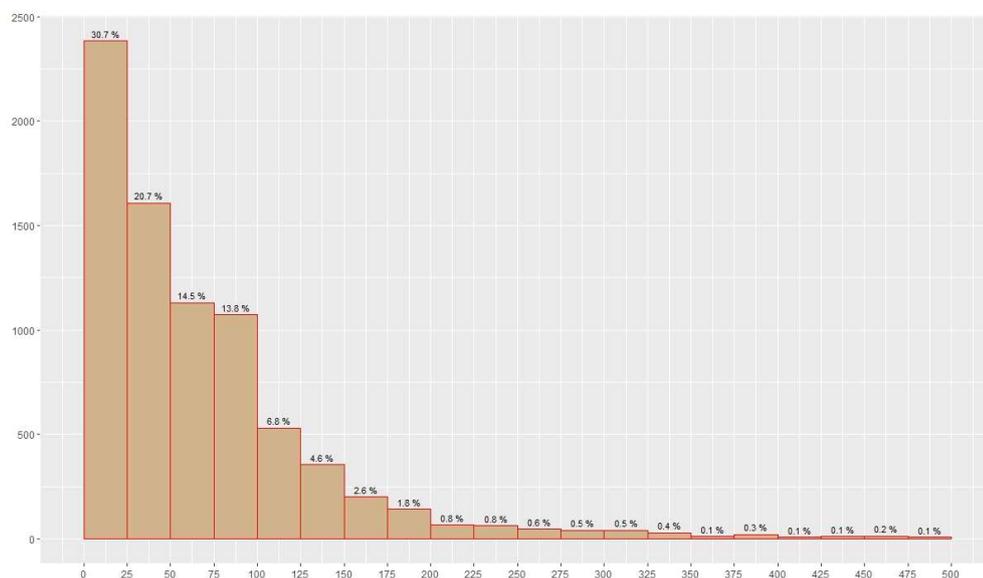
Ces terrains correspondent à un usage résidentiel, ou à ceux des secteurs économiques 2 ou 3 (industrie, locaux commerciaux, etc.). Ils sont proches de locaux ou de logements : pelouses, terrains, petites zones boisées en zone urbanisée, etc.

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. En outre, seuls 17 % de ces terrains sont mutés à moins de 10 €/m² et leur prix moyen (terrains à moins de 10 €/m²) dépasse 3 €/m² contre autour d'un euro/m² pour les 3 autres types de terrains. Leur prix moyen (tous terrains) est 75,3 € contre 26,3 € pour les terrains sans usage, 7,75 € pour les terrains agricoles ou 10,97 € pour les terrains sylvicoles.

Graphique 15 : surface de terrains mutées, usage 235, par tranches de 25 €, jusqu'à 500 €/m².

Nb : moins de 1 % de ces terrains -en surface- sont mutés à plus de 500 €/m². Échelle y en milliers de m².



Près d'un tiers de ces terrains (en surface) sont mutés à moins de 25 €/m², et la moitié à moins de 50 €/m². Plus d'un quart le sont entre 50 et 100 €/m². Sur les 20 % mutés à plus de 100 €/m², plus de la moitié l'est entre 100 et 150 €.

3.3 Prix appartements en Corse

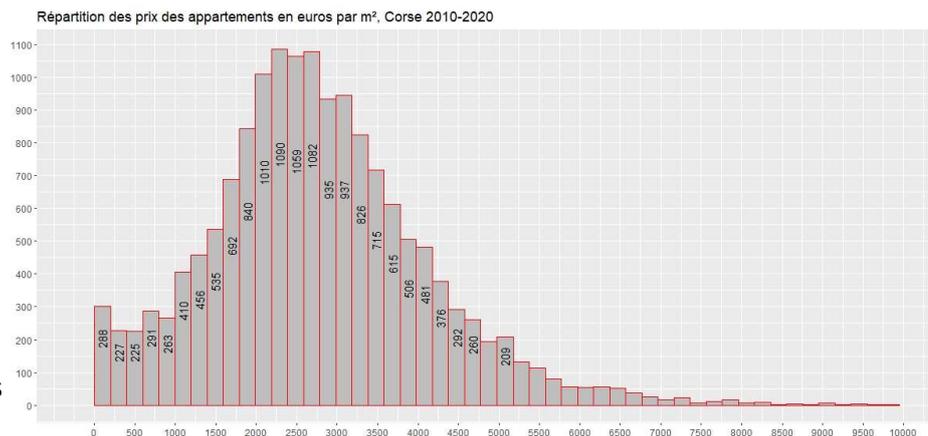
Sur la période 2010-2020 le prix moyen d'un m² d'appartement muté est 2 641,54 € (prix médian : 2 656,25 €/m².)

L'essentiel des transactions est réalisé autour de 2 500 €/m². 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)

Tableau 13 : prix moyen du m² d'appartement en Corse, pour les 15 communes où cette valeur est la plus élevée, 2010-2020

Commune	Prix moyen m ² appartement - €
Pietrosella	4 399
Lecci	4 382
Albitreccia	4 242
Grosseto-Prugna	4 145
Zonza	3 841
Algajola	3 835
Lumio	3 649
Porto-Vecchio	3 590
Casaglione	3 549
Calcatoggio	3 471
Saint-Florent	3 456
Conca	3 401
Calvi	3 317
Bonifacio	3 257
Ile-Rousse	3104

Graphique 16 : répartition du prix au m² des appartements vendus en Corse, 2010-2020, en €, par tranche de 200 €, en nombre de mutations.

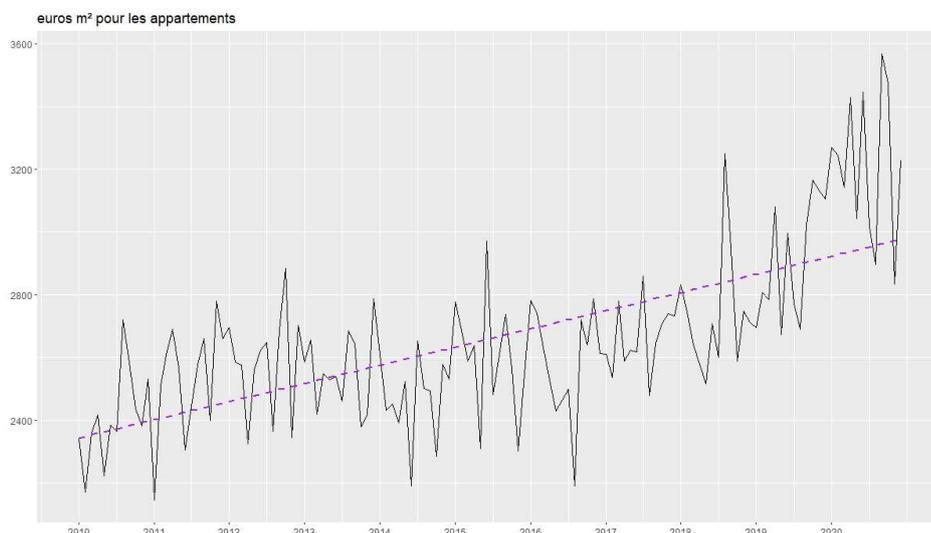


Les deux communes où le m² d'appartement est le moins cher sont Sartène (1 473 €/m²) et Cervione (1 462 €/m²).

Evolution globale du prix des appartements

Le graphique ci-dessous indique une faible augmentation des prix au m² des appartements en Corse entre 2010 et 2017 puis une augmentation assez rapide depuis 2017, avec une grande irrégularité mensuelle sur toute la période.

Graphique 17 : évolution du prix au m² des appartements vendus en Corse, 2010-2020, en €. (avec droite de régression linéaire)



La droite de régression linéaire associée confirme cette augmentation, avec un prix en dessous de 2 350 € au m² en 2010 et près de 3 000 en 2021, avec une hausse annuelle moyenne de 58 € par m², soit +638 € par m² sur la période considérée.

Tableau 14 : prix moyen annuel du m² des appartements en Corse, par année, 2010-2020 en €.

2010	2 420
2011	2 536
2012	2 611
2013	2 556
2014	2 475
2015	2 608
2016	2 575
2017	2 668
2018	2 722
2019	2 886
2020	3 215 (provisoire)

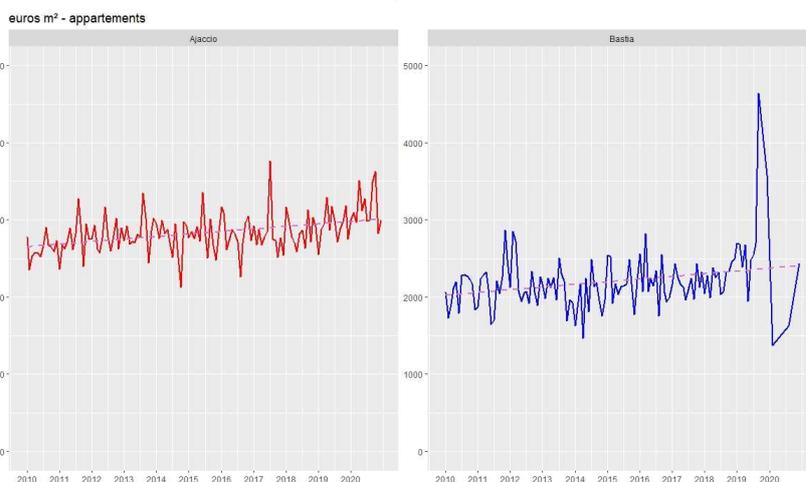
Ajaccio : 2 816 €/m² en moyenne (35 % des mutations d'appartements en Corse, prix moyen 187 736 €)

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

Bastia et Ajaccio : évolution du prix du m²

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

Les deux graphiques (n°18) montrent pour la commune d'Ajaccio, une légère augmentation du prix du m² des appartements de 2010 à 2017, puis une augmentation plus rapide depuis cette année 2017, comme pour l'ensemble de la Corse, et identiquement irrégulière. Pour Bastia, outre une irrégularité mensuelle plus forte, on note une augmentation analogue du prix du m² des appartements sur 10 ans.



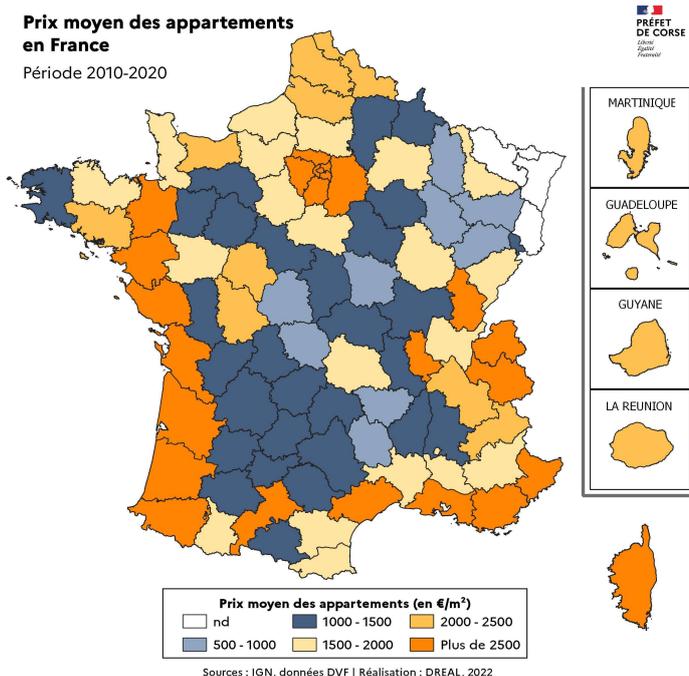
Graphique 18 : évolution du prix au m² des appartements vendus à Ajaccio et Bastia 2010-2020, en €.
(avec droites de régression linéaire)

Comparaison prix m² appartements en Corse et autres zonages

Prix moyen m² appartements ensemble France (base DVF)

Le prix moyen du m² d'un appartement muté s'échelonne de 654 € (Creuse) à 9 360 € (Paris) sur la période mi 2015-fin 2021. Dans 84 départements ce prix est situé entre 1 000 et 4 000 €. Au-dessus de 4 000 €, quatre départements sont identifiés : Paris (75), Hauts-de-Seine (92), Val-de-Marne (94), Yvelines (78).

En Corse ce prix moyen est 2 869 €. 14 départements connaissent des valeurs plus élevées : Paris (75), Hauts-de-Seine (92), Val-de-Marne (94), Yvelines (78), Seine-Saint-Denis (93), Val-d'Oise (95), Alpes-Maritimes (06) et Var (83), Haute-Savoie (74), Savoie (73), Gironde (33), Rhône (69) et Loire-Atlantique (44), Charente-Maritime (17)- soit 6 en région parisienne, les 2 départements correspondants à la



Côte d'Azur, les 2 départements savoyards, ceux des agglomérations nantaise, lyonnaise et bordelaise et

les Charentes-Maritimes (la Rochelle). Quatre départements connaissent des prix moyens d'appartements très proches de la moyenne Corse : Loire-atlantique (44), Var (83), Pyrénées Atlantiques (64) et Haute-Garonne (31).

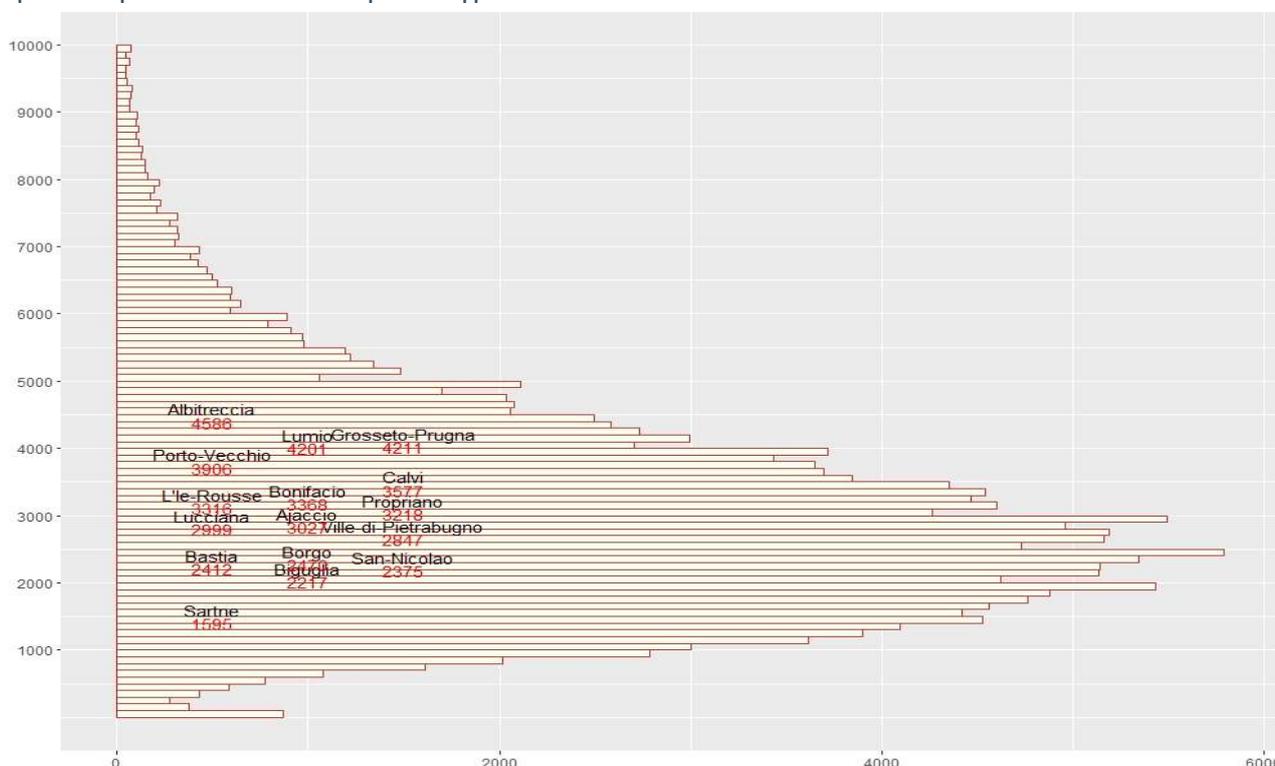
Tableau 15 : prix moyen du m² des appartements, 4 départements proches valeurs en Corse.

Département	Prix moyen m ² appartements
Loire-Atlantique (44)	2 916,28
Var (83)	2 875,64
Corse	2 869,30
Pyrénées-Atlantiques (64)	2 849,96
Haute-Garonne (31)	2 844,85

Communes littorales

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.

Graphique 19 : pour l'ensemble des communes littorales, histogramme du prix du m² des appartements et valeurs pour les principales communes Corses (100 ou plus mutations pour des appartements 2015-2021). nb : les transactions pour des appartements à Ajaccio et Bastia représentent plus de 50 % des mutations pour des appartements en Corse. En €.



Surface appartements mutés : comparaisons

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

Tableau 16 : 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 légèrement plus de 2m² de plus pour les appartements corses (+3,7%), pour les communes littorales cet écart devient plu net avec 8m² de plus pour les appartements corses mutés, soit +14,6 %

L'analyse des appartements mutés par surface (tranches de 20m², jusqu'à 250m²) souligne le même phénomène puisque si pour l'ensemble d la base DVF la répartition des appartements est analogue sur le littoral et pour les communes littorales.

9 Les appartements de plus de 250m² 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.

A noter, pour la tranche 20 à 40m², 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 80m² dans les mutations est plus importante en Corse 23 % des mutations en Corse pour la tranche

80-100m², contre 14,5 % pour l'ensemble de la base DVF (ou toutes communes littorales). Idem tranches au-delà de 100m².

Les appartements de taille intermédiaire (40 à 80m²) 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.

Tableau 17: répartition des appartements mutés, par surface mi 2015-2021 – appartements de 250m² ou moins.

Surface (m ²)	Toute base DVF	Communes littorales	Corse, Ensemble des communes	Corse, communes littorales	Commentaire
0 à 20	0,45 %	0,15 %	0,12 %	0,06 %	
20 - 40	19,06 %	20,37 %	10,57 %	10,01 %	Corse ---
40 - 60	30,11 %	32,71 %	31,24 %	31,17 %	/
60 - 80	24,22 %	23,56 %	21,33 %	21,59 %	/
80 - 100	14,89 %	14,32 %	22,62 %	23,29 %	Corse +++
100-120	4,62 %	3,98 %	7,35 %	7,42 %	Corse +++
120-140	2,73 %	2,19 %	3,46 %	3,43 %	Corse +
140-160	1,32 %	0,97 %	1,29 %	1,18 %	
160-180	1,06 %	0,76 %	1,07 %	0,96 %	
180-200	0,57 %	0,38 %	0,40 %	0,38 %	
200-220	0,47 %	0,30 %	0,29 %	0,27 %	
220-240	0,27 %	0,16 %	0,12 %	0,13 %	
240-250	0,24 %	0,13 %	0,13 %	0,09 %	
	<i>88 % 20 à 100m²</i>	<i>91 % 20 à 100m²</i>	<i>86 % 20 à 100m²</i>	<i>86 % 20 à 100m²</i>	

3.4 Maisons mutées en Corse 2010-2020

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 10 ans) sont :

Tableau 18 : prix moyen des maisons en Corse, pour les 10 communes où cette valeur est la plus élevée, 2010-2020.

	Prix moyen-€
Corbara	684 690
Lecci	611 786
Belvedere-Campomoro	538 373
Lumio	512 828
Albitreccia	494 670
Porto-Vecchio	483 360
Monticello	442 126
Serra-di-Ferro	440 544
Calvi	413 504
Zonza	402 740

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

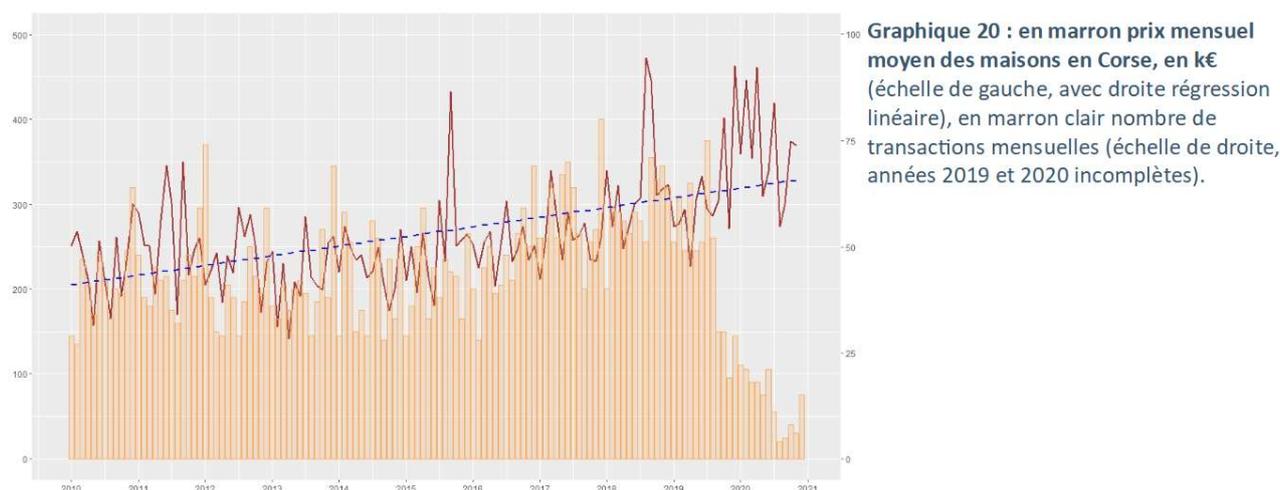
nombre de ces biens correspondent à des maisons abandonnées et en très mauvais état.

Evolution du prix des maisons sur 10 ans

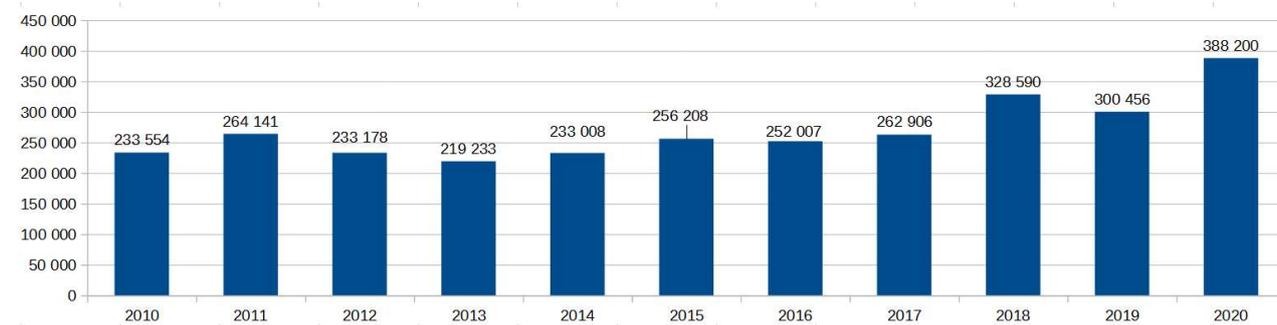
Le graphique de l'évolution du prix moyen annuel des maisons 2010-2020 en Corse indique : une hausse du prix des maisons en Corse, de 2010 à 2020, irrégulière, lente jusqu'en 2016, plus rapide ensuite. Entre 2010 et 2019, on compte 554 maisons mutées par an en Corse en moyenne.

Comparaison prix des maisons Corse/DVF hors Corse

Pour l'ensemble de la base DVF, le prix moyen d'une maison est 240 500 € (mi 2015-2021) et le prix médian 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 €.



2010-2020



Comparaison des prix moyen et médian Corse-hors Corse :

Tableau 19 : 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

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, ce prix en Corse est supérieur, en moyenne (+30 %) et en médiane (+40%), soit une différence très nette.

Tableau 20 : 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

Comme l'indique les histogrammes du graphique 22, pour les communes non littorales, la Corse est

caractérisée 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 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.

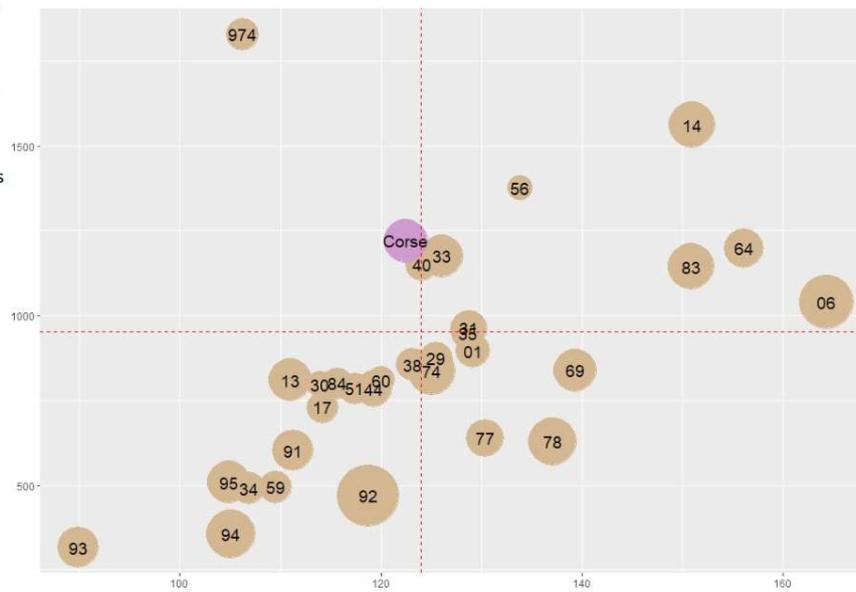
Pour résumer, la Corse est caractérisée par un grand nombre de maisons mutées à très faible prix dans l'intérieur -probablement le reflet de mutations de biens anciens dégradés- et des mutations à prix plutôt élevé sur le littoral, pour un bâti récent.

Surface bâtie, surface de terrain et prix

Comme l'indique le graphique 23, la surface bâtie des maisons mutées en Corse -122,4m²- est proche

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

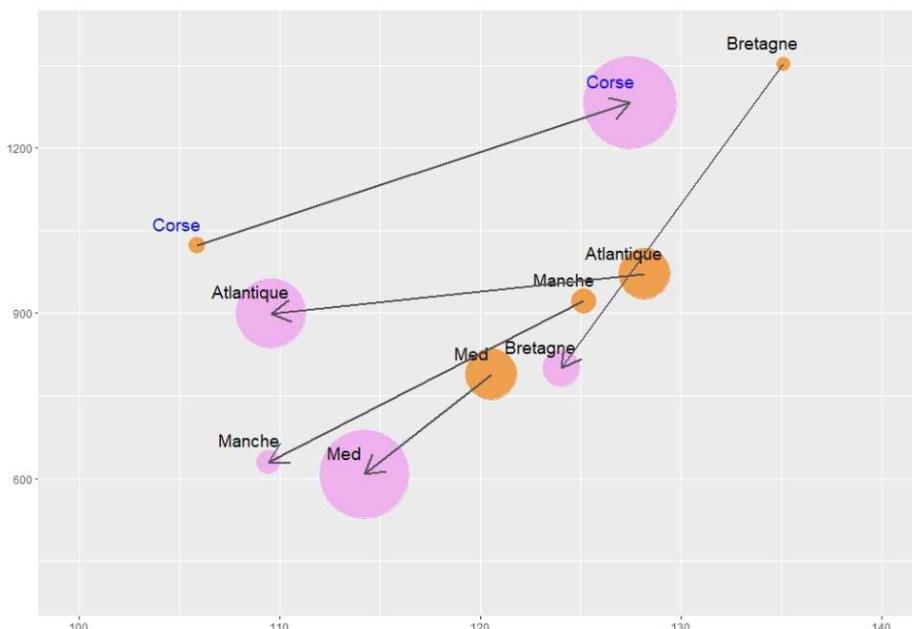
Graphique 23 : Par département et pour la Corse, surface moyenne bâtie (x), surface de terrain (y) et prix moyen (taille cercle) pour les maisons mutées – en m² – mi 2015-2021 – sont représentés les départements avec plus de 10 000 transactions et pour lesquels le prix moyen des maisons est supérieur à 200 000 €, pour faciliter la lecture. En tirets : valeurs moyenne ensemble base DVF - surface bâtie : 124m² – terrains : 953m².



Mutations dans les communes littorales et non littorales

En Corse (graphique 24) 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.



Graphique 24 : Par zone littorale (départements littoraux) et pour la Corse, pour les maisons mutées : surface moyenne mutée (x), surface terrains mutés (y) et prix (taille cercle).

En orangé mutations communes non littorales, en mauve mutations communes littorales.

Conclusion

Les données DVF pour la Corse donnent un aperçu complet du marché immobilier et foncier sur l'île, aussi bien pour son évolution que pour ses principales caractéristiques. L'analyse des données montre que ce marché se développe, en nombre de mutations. L'analyse géographique permet d'identifier les **zones les plus actives** du point de vue de l'activité des marchés immobilier et foncier, **l'agglomération d'Ajaccio et le Sud-Corse** étant les zones les plus actives, l'agglomération de Bastia (CAB et CC Marana Golo) étant aussi très active, notamment pour le marché des locaux professionnels.

Sur la période étudiée (2010-2020) **le prix des terrains** a augmenté en moyenne de 24,4 € à 30,6 € par m², ce qui correspond à une croissance moyenne de 0,56 € par m² et par an, soit **plus de 6 € en 10 ans par m², soit +25 % en 10 ans**. Si un grand nombre de terrains est muté à des valeurs très faibles, en dessous de 10 €/m², le prix de certains terrains mutés atteint 50 à 100 €/m² voire plus. Ces mutations de terrains ne sont pas réparties uniformément sur le territoire corse puisque 26 communes comptent pour 60 % de la valeur des terrains mutés, ces **communes** se situant notamment **dans le Sud Corse**, par exemple à Porto-Vecchio ou Zonza, **à Ajaccio et dans ses alentours**, notamment sur la rive sud du Golfe d'Ajaccio, et dans **l'agglomération de Bastia**.

L'analyse par croisement des données DV3F avec les données d'usage/occupation du sol montre que si la majorité des terrains agricoles ou sylvicoles est mutée en moyenne à moins de 10 € le m², et même à moins d'un euro le m² pour certains terrains de très faible valeur, des terrains agricoles ou sylvicoles corses sont mutés à 50, 100 voire 200 € le m². De même, **dans certaines communes corses le m² de terrain agricole ou sylvicole est muté en moyenne à plus de 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 €, et pour ces terrains en moyenne à peine au-dessus d'un euro par m², ces terrains peuvent être mutés à 50, 100 € par m² voire plus. Sur la période étudiée, **le sud-Corse représente une part importante des terrains agricoles, sylvicoles ou sans usage mutés entre 100 et 300 €, et l'essentiel des terrains mutés entre 300 et 500 € le m²**.

Sur la période 2010-2020 **le prix moyen d'un m² d'appartement muté est de 2 642 €** et le prix médian analogue : 2 656,25 € au m². Ce prix au m² dépasse 4 000 € par m² dans 4 communes. Il est en nette hausse sur 10 ans, +640 €/m², soit +27 % approximativement, pour approcher 3 000 €/m² en 2020. **Bastia et Ajaccio représentent la moitié du marché des appartements corses**.

Le prix moyen d'une maison en Corse sur la période 2010-2020 est 265 150 €. Mais il dépasse 600 000 € dans 2 communes - Lecci, Corbara - et 500 000 € dans 2 autres. A l'opposé dans plus de 10 % des communes corses les maisons valent en moyenne moins de 50 000 € et même moins de 10 000 € dans 7 communes, 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 233 554 à 388 200 € en 10 ans, soit +66 % en 10 ans.

Ainsi l'on constate que le prix de tous les biens mutés en Corse se situe à la hausse, assez rapide 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 ou d'un point de vue touristique, en particulier sur certaines zones du littoral (Balagne, Sud-Corse).



DREAL
DE CORSE

Infos complémentaires sur les données DVF

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/>

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement 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 - Martine AGOSTINI

PRÉFET DE CORSE

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Corse

JANVIER 2023