



Commercialisation des logements neufs en Corse Conjoncture 1er trimestre 2023

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée, chaque trimestre, à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2, par le service statistique des ministères en charge de l'environnement, du logement, des transports et de l'énergie (note de présentation en fin de publication).

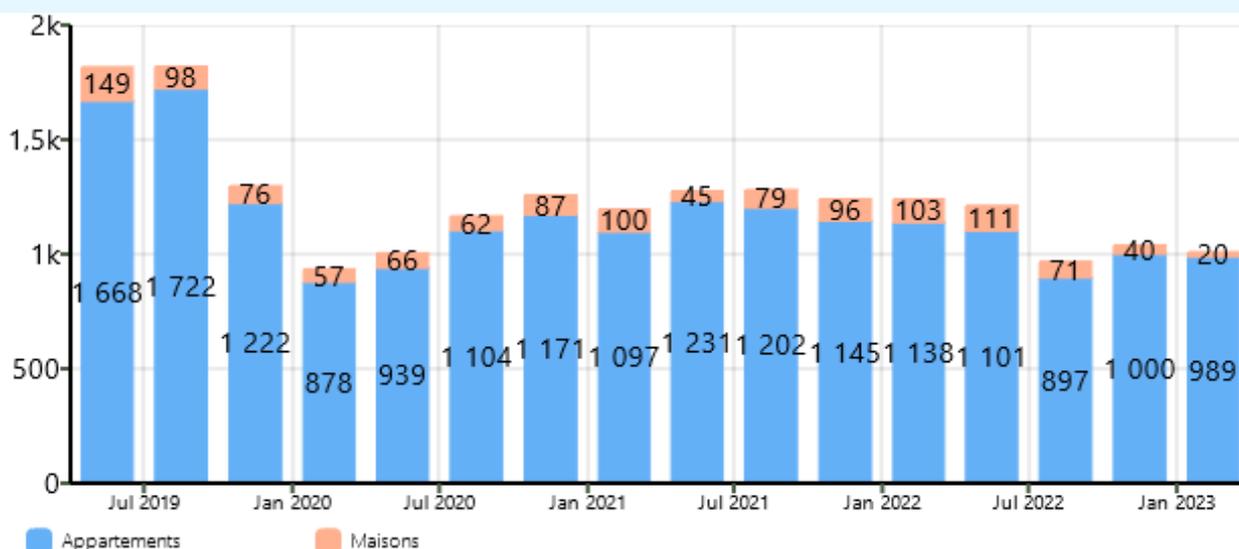
En Corse, le nombre d'appartements neufs nouvellement commercialisés est repassé – à l'instar du 3^e trimestre 2022 – sous la barre des 1 000 logements au 1^{er} trimestre 2023 et enregistre ainsi une baisse de 13 % en un an. Concernant les maisons, le chiffre est au plus bas avec seulement 20 maisons proposées à la vente sur la même période, soit cinq fois moins qu'au 1^{er} trimestre 2022.

Le nombre de réservations trimestrielles de logements sur une année glissante poursuit son recul constaté depuis le 1^{er} trimestre 2022.

Le délai d'écoulement trimestriel moyen des appartements s'allonge encore pour atteindre 5 trimestres alors qu'il était de 3,8 trimestres au 1^{er} trimestre 2022.

Le stock d'appartements disponibles en fin de trimestre est passé de 1 142 logements à 1 053 entre le 1^{er} trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2023 (soit une évolution de -7,8 % traduisant une demande supérieure à l'offre). La baisse de l'encours des logements proposés à la vente touche les maisons de manière encore plus prononcée, le stock ayant été réduit de moitié en un an.

Le prix de vente trimestriel moyen des appartements neufs sur les 12 derniers mois est passé de 3 831 à 4 325 €/m² (soit une progression de 12,9 %). La Corse reste cependant au-dessous de la moyenne des prix moyens nationaux (4 428 €/m²) et notamment en dessous de la moyenne des prix observés dans la région PACA (5 180 €/m²).



ECLN - Total des mises en vente trimestrielles de logements sur une année glissante (recalé au dernier trimestre)

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



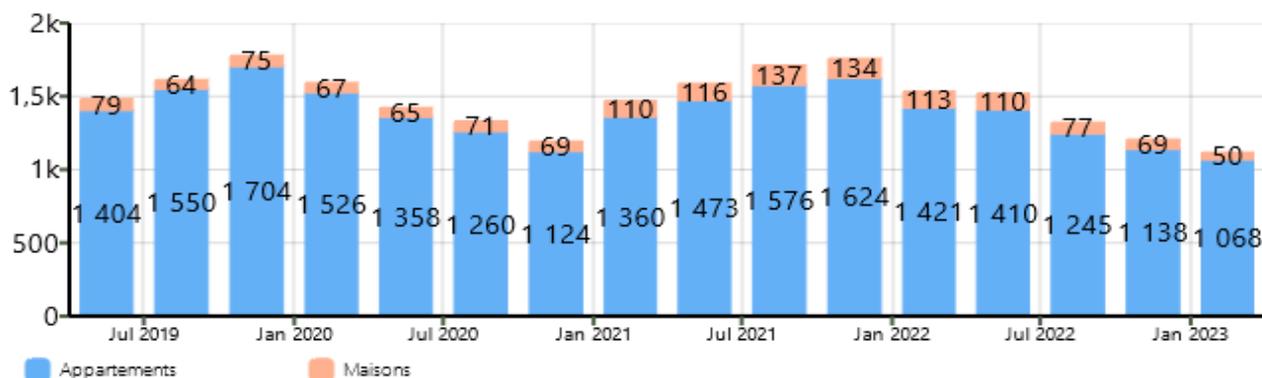
Le 1^{er} trimestre 2023 reste dans la lignée des deux trimestres précédents avec un nombre de mises en vente trimestrielles de logements neufs toujours très bas, avec seulement 1 009 logements nouvellement commercialisés ce trimestre.

Nombre d'appartements mis en vente sur les 12 derniers mois : 989

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois d'appartements mis en vente : -13,09%

Nombre de maisons mises en vente sur les 12 derniers mois : 20

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois de maisons mises en vente : -80,58%



ECLN - Total des réservations trimestrielles de logements sur une année glissante

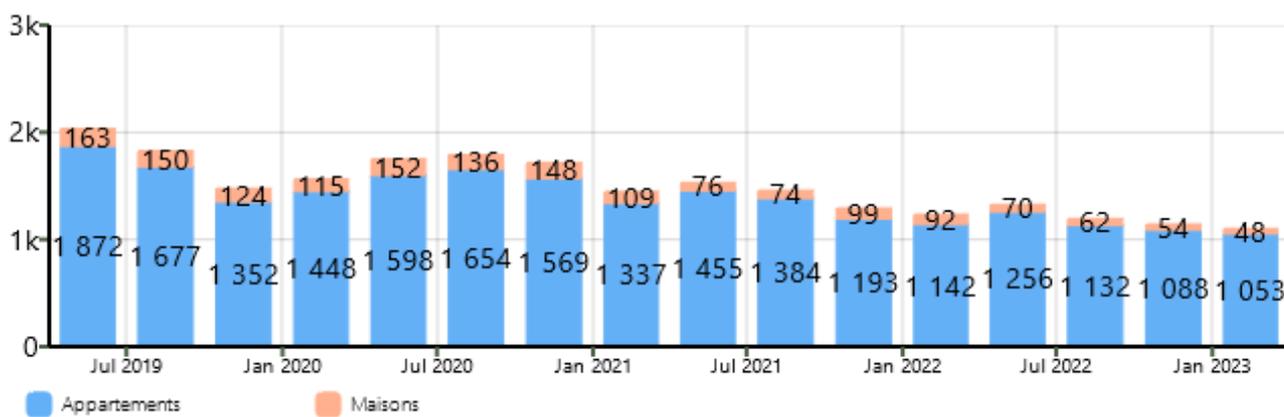
Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



Au 1er trimestre 2023, le nombre total de réservations trimestrielles de logements sur une année glissante est au plus bas, dans la continuité de la baisse qui s'est amorcée depuis le 1er trimestre 2022. En un an, le repli s'établit, tous types de logements confondus, à plus de 27 %.

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois d'appartements réservés à la vente : -24,84%

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois de maisons réservées à la vente : -55,75%



ECLN - Encours de logements proposés à la vente en fin de trimestre

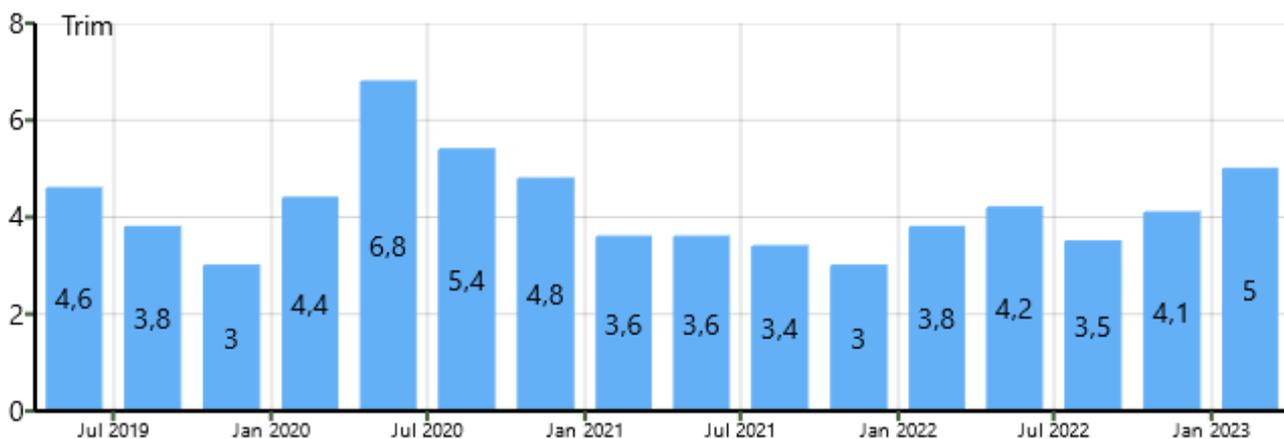
Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



La baisse du stock de logements proposés à la vente, observée depuis le 3e trimestre 2022, se poursuit. Avec seulement 1 101 logements proposés à la vente, les chiffres du 1er trimestre 2023 sont à un palier très bas. En un an, le stock de logements a été réduit de 10,8 %.

Evolution entre les 2 dernières années de l'encours trimestriel d'appartements proposés à la vente l'année précédente : -7,79%

Evolution entre les 2 dernières années de l'encours trimestriel des maisons proposées à la vente l'année précédente : -47,83%



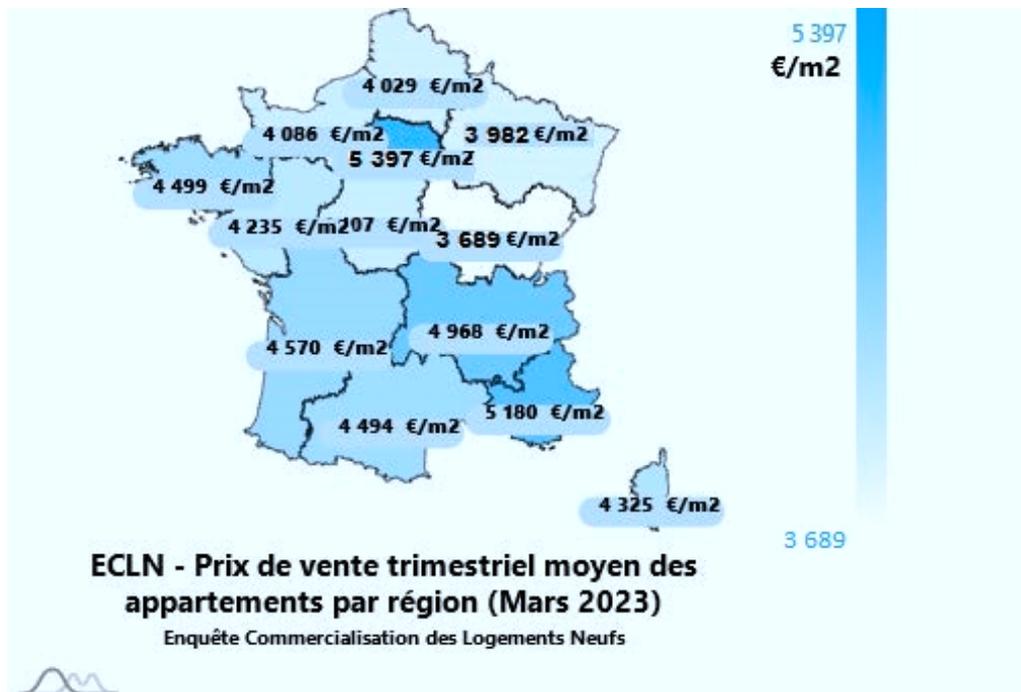
ECLN - Délai d'écoulement trimestriel moyen des appartements

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



Le délai d'écoulement trimestriel moyen des appartements neufs remonte fortement pour atteindre 5 trimestres. C'est un trimestre de plus qu'un an auparavant, le 1er trimestre 2022 affichant alors un délai de 3,8 trimestres.

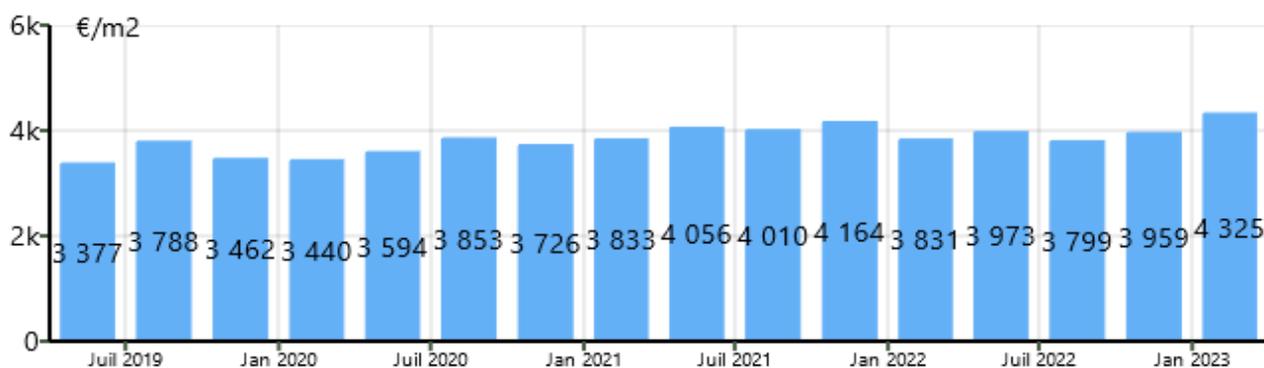
Délai d'écoulement moyen des appartements au dernier trimestre : 5,00Trim



ECLN - Prix de vente trimestriel moyen des appartements par région (Mars 2023)

Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Avec un prix moyen trimestriel des appartements mis en vente de 4 325 €/m², la CORSE se situe au-dessous de la moyenne nationale qui s'établit à 4 428 €/m². La région ILE-DE-FRANCE détient le prix moyen maximum avec 5 397 €/m² et la région BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE atteint le prix moyen minimum avec 3 689 €/m².

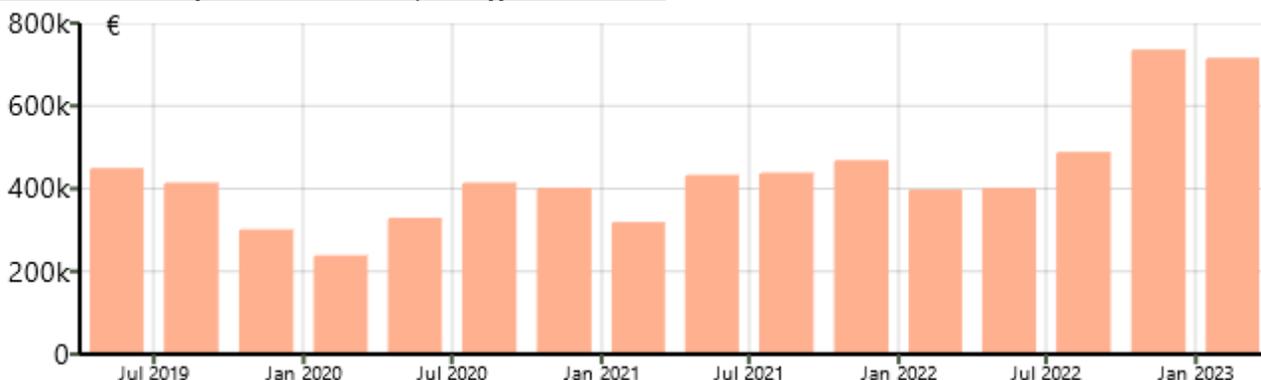


ECLN - Prix de vente trimestriel moyen des appartements

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Avec une valeur de 4 325 €/m², le prix trimestriel moyen des appartements est en hausse de près de 13% en un an et se rapproche de la moyenne nationale.

Evolution sur 12 mois du prix de vente trimestriel moyen des appartements : 12,89%

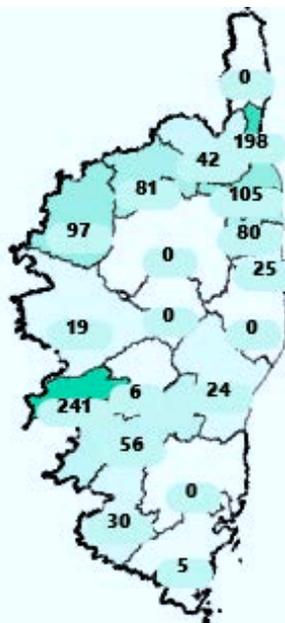


ECLN - Prix de vente trimestriel moyen des maisons

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Le prix de vente moyen des maisons a augmenté très fortement. Pour le 2e trimestre consécutif, il dépasse les 700 000 €. Mais le très faible nombre de transactions concernant les opérations de vente de maisons d'au moins 5 logements doit relativiser le prix de vente moyen affiché - la taille et la situation géographique des maisons ayant une grande influence sur le prix.

Evolution sur 12 mois du prix de vente trimestriel moyen des maisons : 80,49%

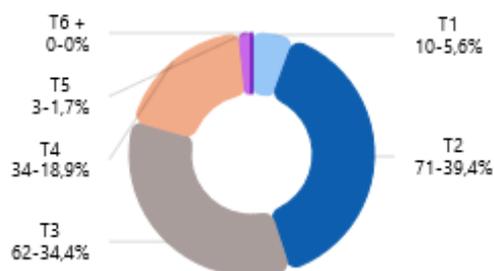


ECLN - Total trimestriel des mises en vente de logements par EPCI sur une année glissante (non recalé au dernier trimestre) (Mars 2023)

Enquête Commercialisation des Logements Neufs

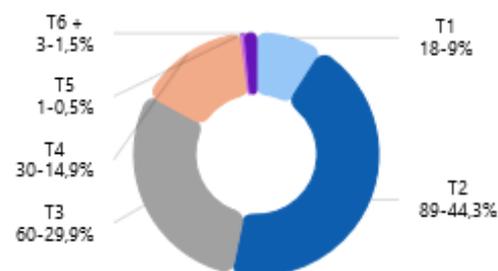
Avec 241 logements mis en vente, la CA du Pays Ajaccien est l'EPCI de Corse qui a comptabilisé le plus grand nombre de mises en vente de logements sur une année glissante au dernier trimestre.

Répartition trimestrielle des logements mis en vente par type de logement



Durant le 1er trimestre 2023, ce sont les logements de type T2 qui ont été majoritairement mis en vente (71 logements représentant 39,4 % du total des mises en vente).

Répartition trimestrielle des logements réservés à la vente par type de logement



Durant le 1er trimestre 2023, les logements de type T2 ont également été majoritairement réservés à la vente (89 logements représentant 44,3 % du total des réservations).

SOURCE:

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre à partir des informations sur les permis de construire issues de la base `sit@del2`. Ces informations sont complétées par des projets immobiliers connus au travers de la presse, d'internet ou d'autres éléments publicitaires. Les promoteurs immobiliers sont interrogés sur les caractéristiques et la commercialisation éventuelle de leur projet.

CHAMP:

L'enquête est exhaustive sur son champ : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les réservations en globalité (à des bailleurs sociaux ou autres), les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) mais aussi des logements de fonction.

REDRESSEMENT:

Les programmes immobiliers en non réponse sont redressés en fonction de leurs caractéristiques, de leur localisation et de leur ancienneté. La méthode du plus proche voisin est le plus souvent utilisée afin d'imputer les valeurs manquantes. Compte tenu des délais de remontée de l'information dans `Sit@del2`, certains programmes immobiliers sont enquêtés pour la première fois postérieurement au démarrage de leur commercialisation et seraient susceptibles de générer des révisions significatives des mises en vente, en particulier entre la première et la deuxième estimation. Les mises en vente sont donc corrigées sur la base des défauts de collecte observés les trimestres précédents, lors de la première estimation.

DEFINITIONS:

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

Réservations : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes.

Encours de logement proposés à la vente (stock) : logements proposés à la vente non encore réservés.

Données annualisées : pour les séries de flux comme les mises en vente et les réservations à la vente, le niveau est égal à la somme des quatre derniers trimestres. Pour l'encours, le niveau correspond à la valeur du dernier trimestre étudié.

Pour les prix de vente des logements collectifs, le niveau correspond au rapport entre le prix des réservations à la vente des quatre derniers trimestres et la surface de ces logements ; pour les logements individuels, le niveau est le prix moyen de vente des réservations à la vente des quatre derniers trimestres.

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs est obligatoire et bénéficie du label d'intérêt général et obligatoire.

Toutes les parutions sont soumises au respect du secret statistique.