



Commercialisation des logements neufs en Corse Conjoncture 3e 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).

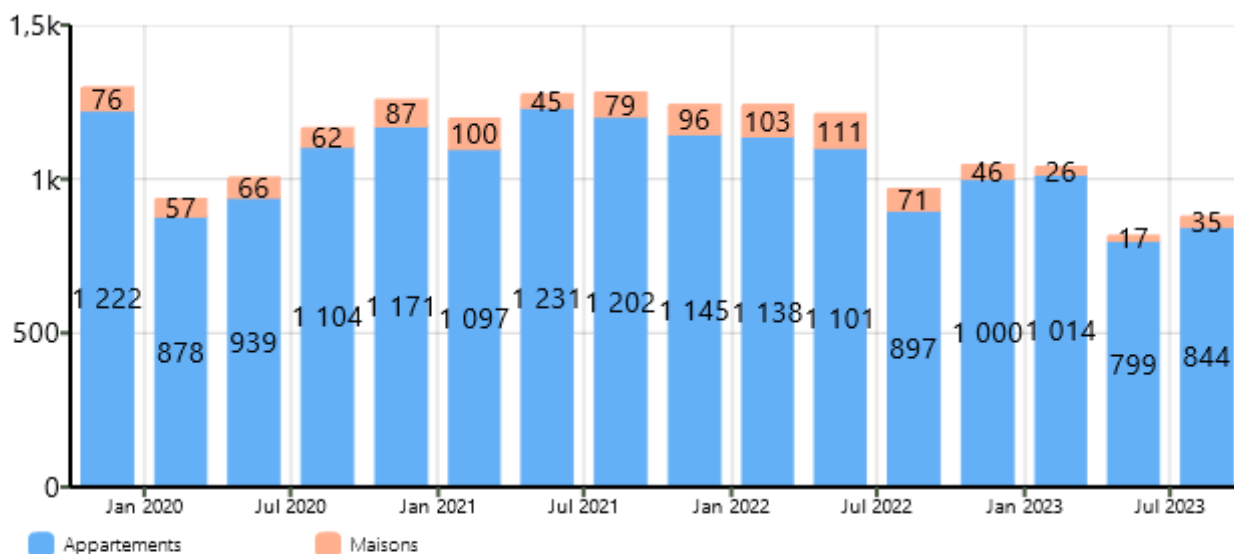
Au 3e trimestre 2023, malgré un léger mieux par rapport au trimestre précédent, les mises en ventes restent en recul de -5,9 % par rapport au 3e trimestre 2022.

Sur une année glissante, le nombre total de réservations trimestrielles de logements continue son repli pour ne représenter qu'un peu plus de la moitié du nombre de réservations enregistrées au 3e trimestre 2022.

Le stock d'appartements proposés à la vente en fin de trimestre est passé de 1 132 à 1 236, sur les 12 dernier mois, marquant une hausse de 9,2 %.

Le délai d'écoulement trimestriel moyen des appartements augmente très fortement pour atteindre une durée supérieure à deux années. Le délai de 3,5 trimestres un an auparavant est désormais de 9,2 trimestres.

En 12 mois, le prix de vente trimestriel moyen des appartements neufs passe de 3 799 €/m² à 4 279 €/m² (soit une hausse de 12,6 %). Concernant les appartements neufs, la Corse se situe au dessous de la moyenne des prix nationaux (4 467 €/m²) et notamment de la moyenne des prix observés en régions Nouvelle Aquitaine (4 763 €/m²) et PACA (5 261 €/m²).



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

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



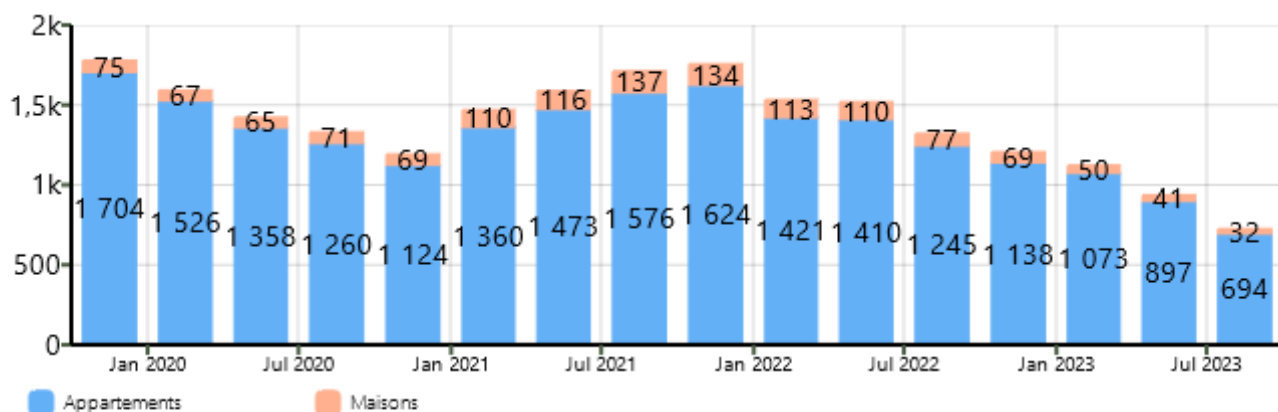
Les mises en vente trimestrielles de logements neufs, malgré un léger mieux par rapport au trimestre précédent (+7,7%), restent en deçà des 900 logements mis en vente. Comparativement au 3e trimestre 2022, déjà en dessous des 1000 mises en vente, le 3e trimestre 2023 a baissé de 9,2%. Le nombre de mises en vente trimestrielles est deux fois moindre par rapport aux chiffres observés durant les années 2012 ou 2017 durant lesquelles plus de 2000 logements ont été mis en vente certains trimestres.

Nombre d'appartements mis en vente sur les 12 derniers mois : 844

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois d'appartements mis en vente : -5,91%

Nombre de maisons mises en vente sur les 12 derniers mois : 35

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois de maisons mises en vente : -50,70%



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

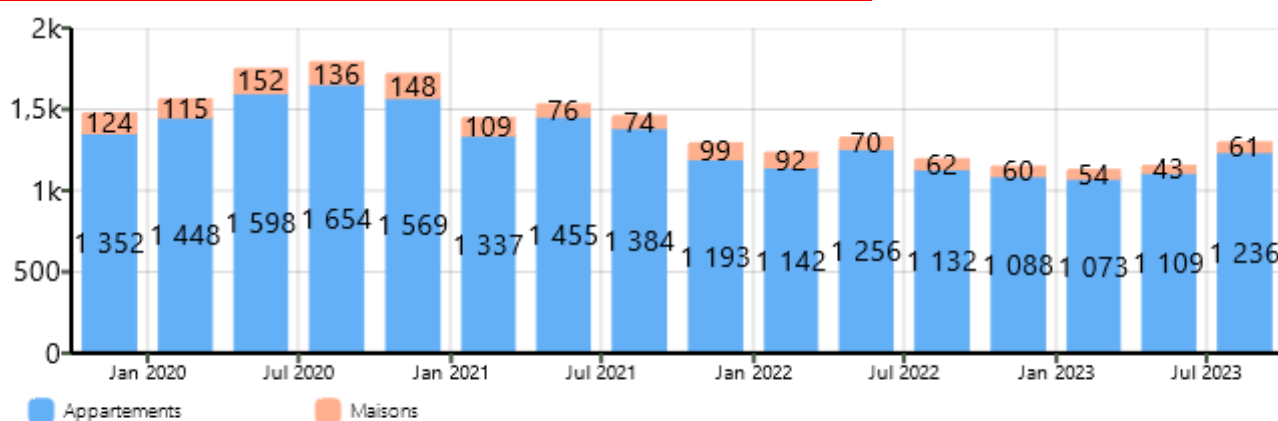
Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



Au 3e trimestre 2023, le nombre total de réservations trimestrielles de logements sur une année glissante poursuit sa baisse amorcée depuis le 1er trimestre 2022. Par rapport au 3e trimestre 2022, les réservations ont été divisées par deux.

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois d'appartements réservés à la vente : -44,26%

Evolution entre les 2 dernières années du nombre cumulé sur 12 mois de maisons réservées à la vente : -58,44%



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

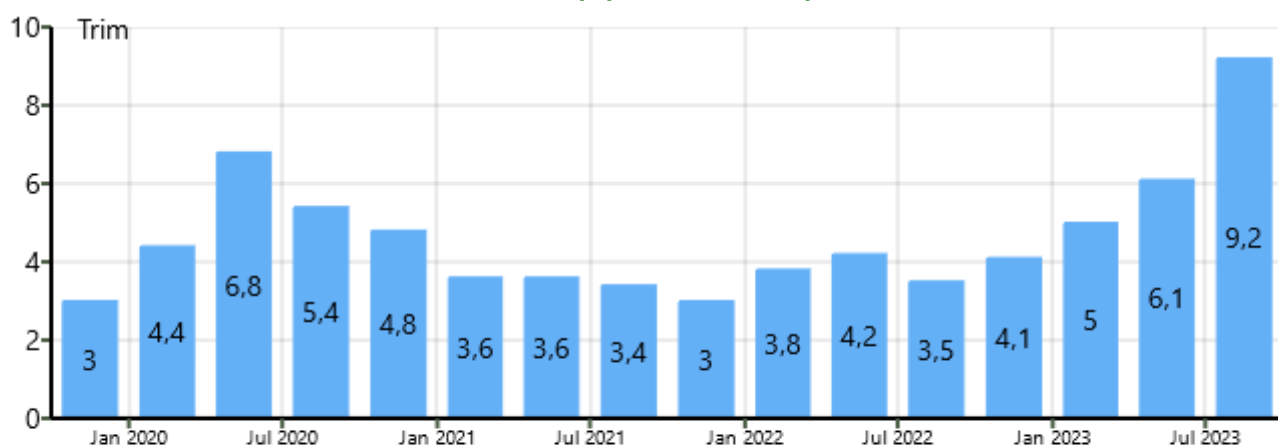
Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



Le stock de logements proposés à la vente, après une baisse observée depuis le 3e trimestre 2020, remonte pour le 2e trimestre consécutif avec un peu moins de 1300 logements proposés à la vente. En un an, le stock des appartements a augmenté de près de 10%.

Evolution entre les 2 dernières années de l'encours trimestriel d'appartements proposés à la vente l'année précédente : 9,19%

Evolution entre les 2 dernières années de l'encours trimestriel des maisons proposées à la vente l'année précédente : -1,61%



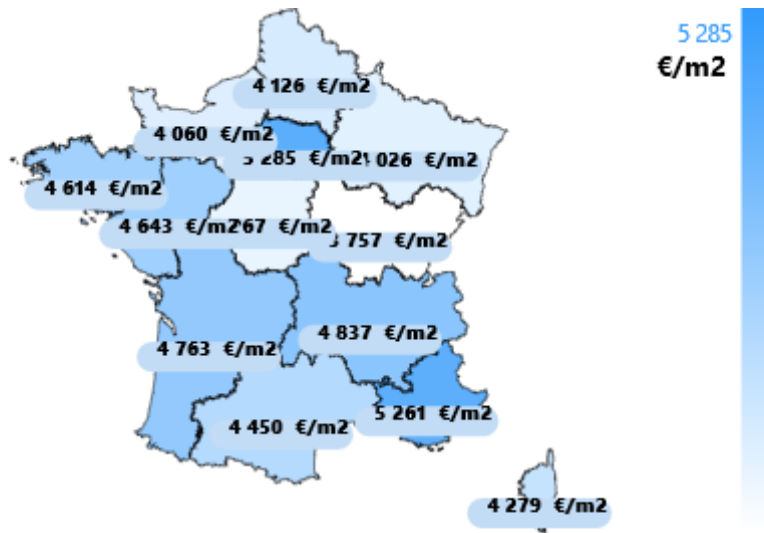
ECLN - Délai d'écoulement trimestriel moyen des appartements

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs



Le délai d'écoulement trimestriel moyen des appartements neufs s'est allongé de manière extrêmement forte au 3e trimestre 2023 pour dépasser une durée supérieure à 2 ans.

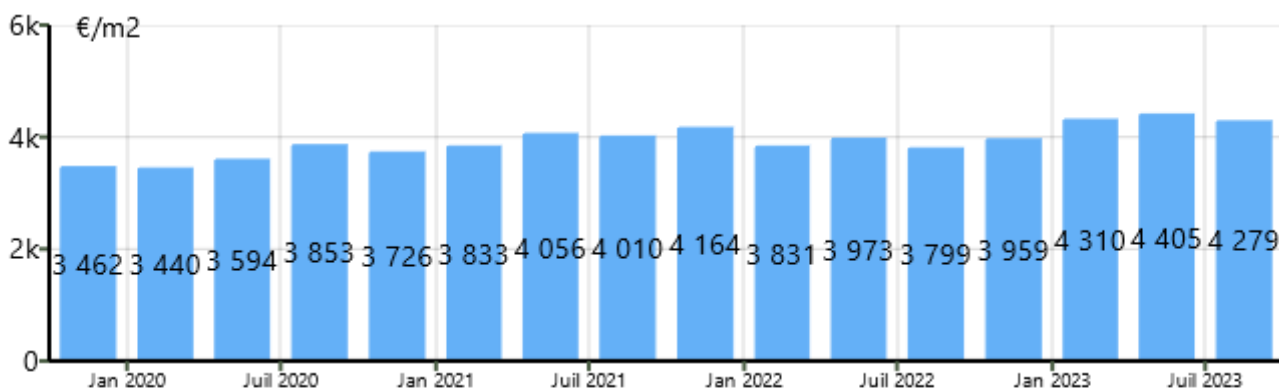
Délai d'écoulement moyen des appartements au dernier trimestre : 9,20Trim



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

Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Avec un prix moyen trimestriel des appartements neufs mis en vente de 4 279 €/m², la CORSE se situe au-dessous de la moyenne nationale qui est de 4 467 €/m². La région ILE-DE-FRANCE détient le prix moyen maximum avec 5 285 €/m² et la région BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE atteint le prix moyen minimum avec 3 757 €/m².

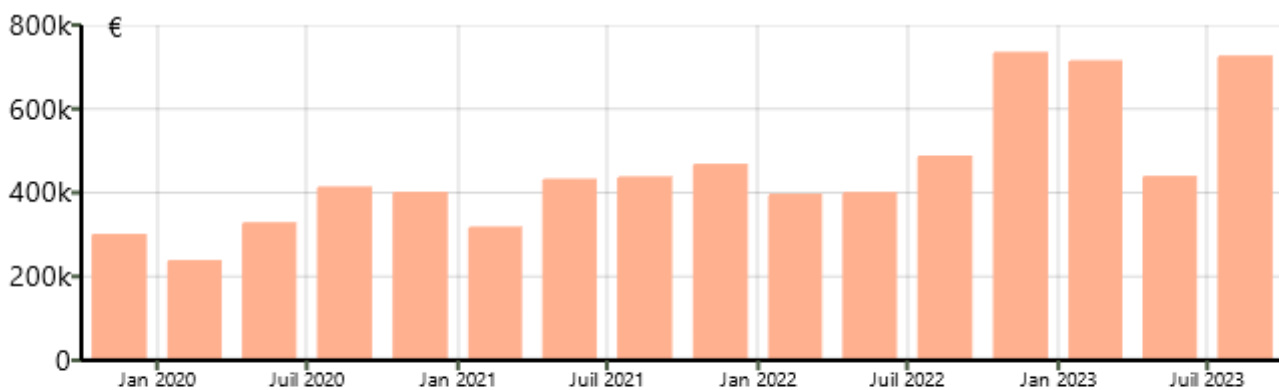


ECLN - Prix de vente trimestriel moyen des appartements

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Avec une valeur de 4 279 €/m², le prix trimestriel moyen des appartements reste élevé mais légèrement en recul par rapport à sa valeur au trimestre précédent (-2,9%) qui constituait le maximum observé sur les 16 derniers trimestres.

Evolution sur 12 mois du prix de vente trimestriel moyen des appartements : 12,63%

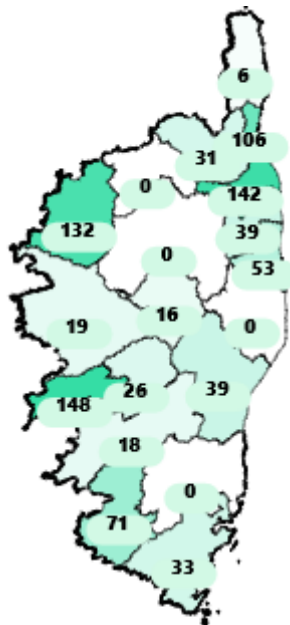


ECLN - Prix de vente trimestriel moyen des maisons

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Le prix de vente moyen des maisons a atteint la valeur de 724 627 €, un niveau comparable au 4^e trimestre 2022 et 1^{er} trimestre 2023. Le faible nombre de transactions sur les maisons de moins de 5 logements (35) doit cependant relativiser le prix de vente moyen affiché.

Evolution sur 12 mois du prix de vente trimestriel moyen des maisons : 49,06%



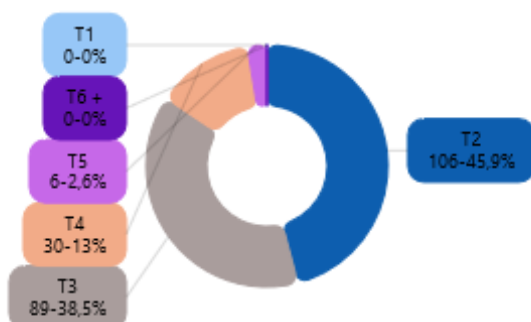
ECLN - Total trimestriel des mises en vente de logements par EPCI sur une année glissante (non recalé au dernier trimestre) (Septembre 2023)

Enquête Commercialisation des Logements Neufs



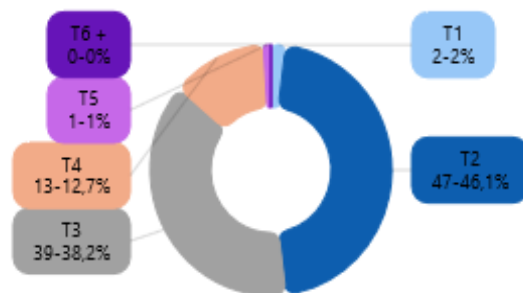
Avec 148 logements mis en vente, la CA du Pays Ajaccien est l'EPCI de Corse qui a comptabilisé le plus grand nombre de mises en vente de logements sur une année glissante au dernier trimestre.

Répartition trimestrielle des logements mis en vente par type de logement



Durant le 3e trimestre 2023, les logements de type T2 constituent la majorité des mises en vente (106 logements soit 45,9 % du total des mises en vente)

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



Durant le 3e trimestre 2023, les logements de type T2 ont été majoritairement réservés à la vente (47 logements soit 46,1 % 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.