

La construction neuve en Corse en 2014

Un baisse importante du nombre de logements autorisés

3794 logements autorisés soit 21,9 % de moins qu'en 2013.

Le volume de logements autorisés au cours de l'année écoulée confirme la baisse d'activité observée dans le secteur de la construction depuis fin 2012. En effet, alors que la Corse avait maintenu une nette croissance dans un contexte national morose (plus de 6000 logements autorisés par an au début des années 2010), les résultats de l'année 2014 s'inscrivent dans la même tendance baissière qui a pu être observée dans la quasi totalité des régions. Sur l'ensemble du territoire national, le volume de logements autorisés a diminué de 12,5% entre 2013 et 2014. Il convient toutefois de remarquer que, rapporté à la population, le nombre de logements autorisés en Corse est beaucoup plus important que dans les autres régions françaises. Cette évolution globale fortement négative du nombre de logements autorisés évolue de façon contrastée selon le type de construction et la zone géographique.

1535 logements collectifs autorisés (-32,7 %%)

Le nombre logements collectifs autorisés a considérablement diminué : si ces derniers étaient majoritaires depuis 8 ans, ils représentent, en 2014, 49 % des logements ordinaires, la proportion pour la France métropolitaine étant de 50,8 % (les logements autorisés distinguent les logements ordinaires des logements en résidence). Cette tendance résulte des conditions du marché. Jusqu'à présent, les investisseurs lançaient des opérations dont la commercialisation était rapide, du fait de la forte demande. Aujourd'hui, au regard des effets de la crise économique, les promoteurs se montrent plus prudents, leur attitude affecte essentiellement les logements collectifs.

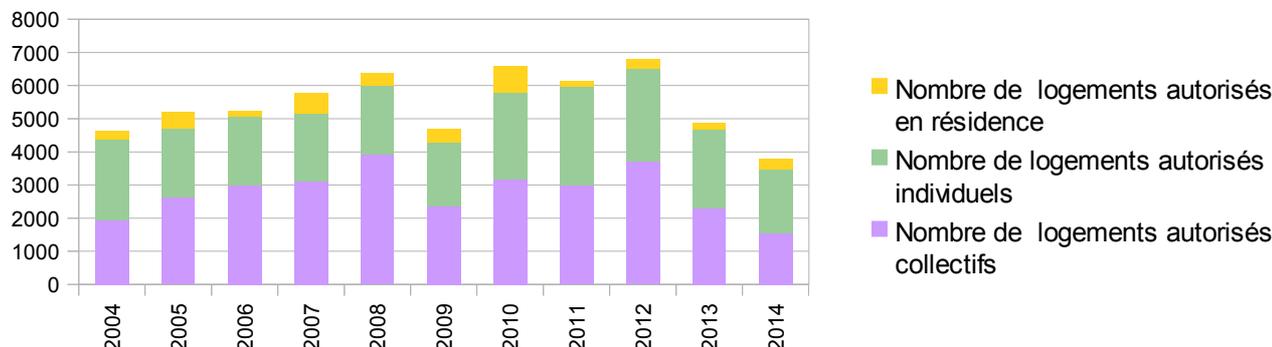
1946 logements individuels autorisés (-18,1%)

Bien qu'ils constituent la majeure partie de la construction neuve depuis 2013, les logements individuels autorisés sont en repli. Toutefois la baisse enregistrée est moins brutale que pour les logements collectifs. Les autorisations concernant les logements individuels constituent un phénomène diffus. Elles résultent de parcours résidentiels élaborés de longue date et ne sont pas soumises à des fluctuations aussi brutales que celles qui affectent les logements collectifs. Les logements individuels groupés représentent plus de 20,9 % du total de logements individuels, soit une proportion assez élevée depuis trois ans.

313 logements en résidence autorisés (+55,7%)

Les logements en résidence se répartissent de la façon suivante en 2014 : 100 logements à usage touristiques, 125 résidences hôtelières à vocation sociale ; 58 projets mixtes et 30 résidences sociales. La construction de ces résidences s'effectuant au coup par coup, il n'est pas possible d'identifier des tendances significatives.

Evolution de la construction neuve de logements de 2004 à 2014 (date de prise en compte)



Une baisse générale de la construction, mais des situations très diverses :

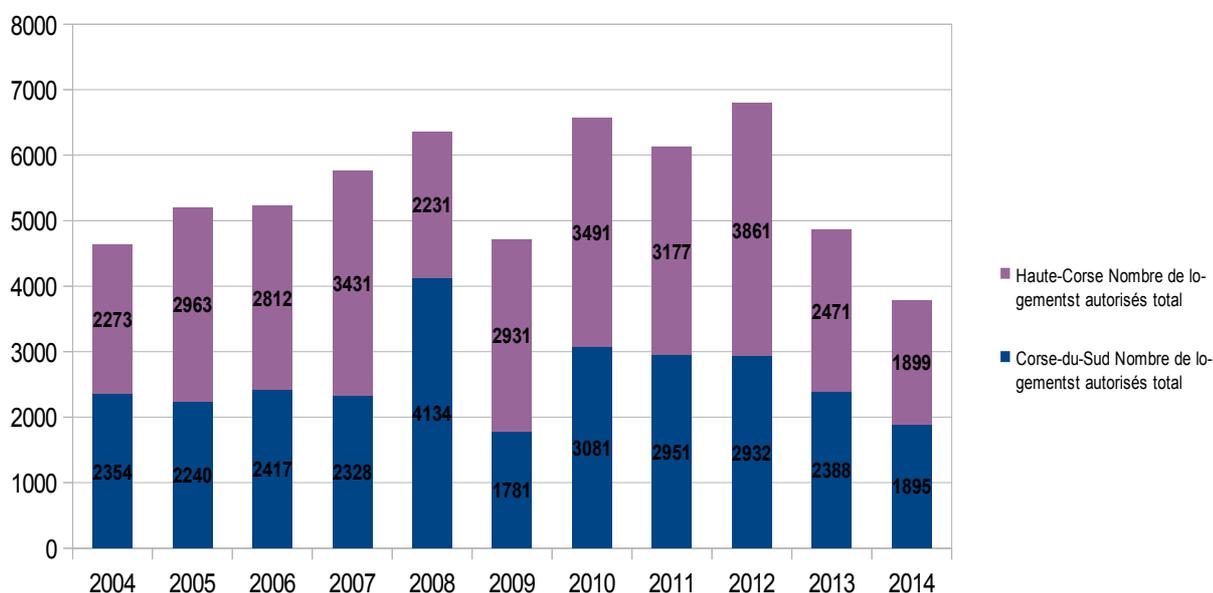
En Corse-du-Sud : 1895 logements autorisés soit 20,6% de moins qu'en 2013.

Les logements individuels groupés chutent de 3,5%, quant aux logements individuels purs leur chiffre diminue de près de 21 % alors qu'ils présentaient une certaine stabilité depuis plus de 8 ans. Les logements en résidences progressent très fortement (+47,6%) mais demeurent à un niveau modeste, et leur évolution est très aléatoire.

En Haute-Corse : 1899 logements autorisés soit 23,1 % de moins qu'en 2013

Tout comme l'année précédente, c'est le département de la Haute-Corse qui connaît la plus forte baisse concernant les autorisations de constructions de logements. Ce phénomène est dû à une réduction importante du nombre de logements collectifs (-30%) et des logements individuels (-21%). Les autorisations relatives aux logements individuels groupés voient leur nombre se réduire de façon importante, -31,9 % en 2014. En revanche, le nombre d'autorisations concernant les logements en résidence progresse de façon considérable : +77,8 % en 2014. Il faut cependant rester prudent à l'égard de ces chiffres, car ils ne représentent qu'une faible proportion du nombre total de logement autorisés variant fortement d'une année sur l'autre.

La construction neuve par département (date de prise en compte)



Dans les différents bassins de vie :

En 2014, c'est le bassin de vie d'Ajaccio qui arrive largement en tête avec 21,2 % du total des constructions. Il est suivi par celui de Bastia (13,8%) et Porto-Vecchio (13,7%).

Les logements collectifs : Contrairement à l'année précédente, c'est le bassin de vie d'Ajaccio qui concentre la majeure partie des logements collectifs avec 389 logements autorisés soit un peu plus de 25 % des autorisations recensées dans la région en 2014. Viennent ensuite les bassins de Bastia (15,9 %), puis Calvi (15,4%) et enfin Penta-di-Casinca (11,2 %). Les autres bassins de vie se situent à des niveaux nettement inférieurs voire symboliques.

Les logements individuels groupés : En 2014, 19,9 % des logements individuels groupés se trouvent dans le bassin de vie de Bastia. Viennent ensuite Porto-Vecchio (18,3%) et Penta-di-Casinca (17,7%), puis Ajaccio (12,3%) et enfin Propriano (9,7%).

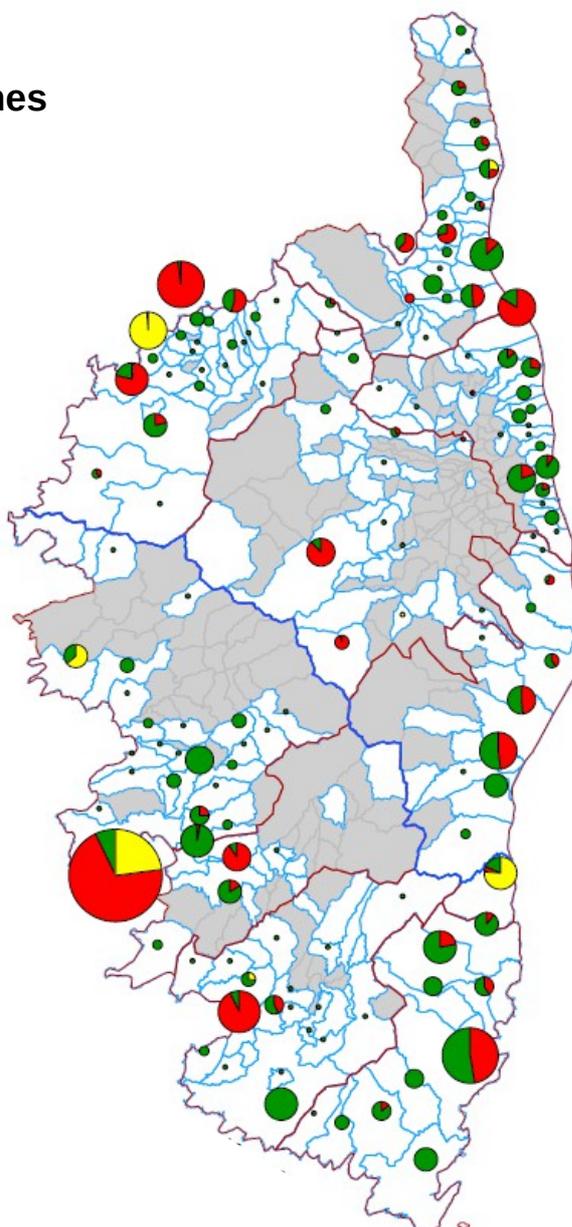
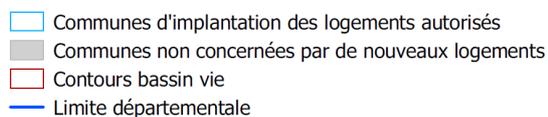
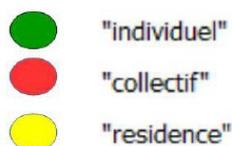
Les logements individuels purs (maisons individuelles) : Cette année encore, le bassin de vie de Porto-Vecchio arrive en tête avec 19,8 % des logements individuels purs autorisés. Celui de Penta-di-Casinca regroupe 15,4 % des autorisations relatives à ce type de logements, ensuite on retrouve les bassins de vie d'Ajaccio (14 %) et Ghisonaccia (11,9%).

LOGEMENTS AUTORISES EN 2014 PAR BASSINS DE VIE DE L'INSEE

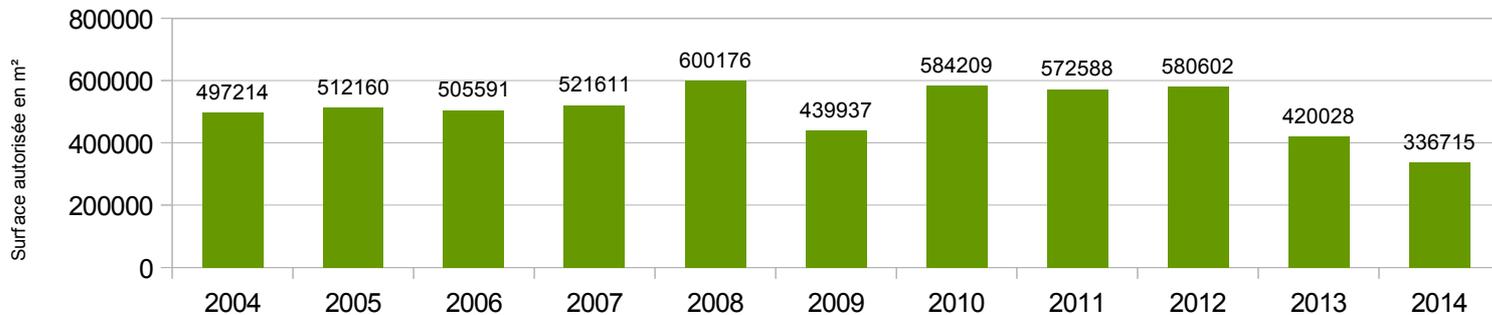
| Bassins de vie | Logements Ordinaires | | | | | Logements en Résidence | | Tous logements confondus | |
|---------------------|----------------------|---------------|------------|---------------|-------------|------------------------|------------------|--------------------------|---------------|
| | Individuels | Evolution | Collectifs | Evolution | Total | Evolution | Nombre logements | Evolution | |
| Ajaccio | 260 | -17,2% | 389 | 30,5% | 649 | 6,0% | 155 | 804 | 30,7% |
| Bastia | 277 | -15,0% | 244 | -36,3% | 521 | -26,5% | 6 | 527 | -25,7% |
| Calvi | 171 | -35,7% | 236 | 21,0% | 407 | -11,7% | 88 | 495 | -1,8% |
| Corte | 57 | -13,6% | 70 | -10,3% | 127 | -11,8% | 2 | 129 | -10,4% |
| Ghisonaccia | 182 | -27,2% | 95 | 82,7% | 277 | -8,3% | 58 | 335 | 7,0% |
| Grosseto-Prugna | 148 | 78,3% | 69 | -70,6% | 217 | -31,8% | 0 | 217 | -31,8% |
| Penta-di-Casinca | 318 | -14,1% | 171 | -62,2% | 489 | -40,5% | 0 | 489 | -40,5% |
| Porto-Vecchio | 374 | -33,8% | 147 | -72,5% | 521 | -52,6% | 0 | 521 | -53,0% |
| Propriano | 159 | 16,1% | 114 | 115,1% | 273 | 43,7% | 4 | 277 | -14,8% |
| Corse-du-Sud | 955 | -14,7% | 723 | -35,5% | 1678 | -25,1% | 217 | 1895 | -20,6% |
| Haute-Corse | 991 | -21,2% | 812 | -30,0% | 1803 | -25,4% | 96 | 1899 | -23,1% |

Les évolutions sont mesurées en pourcentages par rapport à l'année 2013

Logements autorisés en 2014 par communes

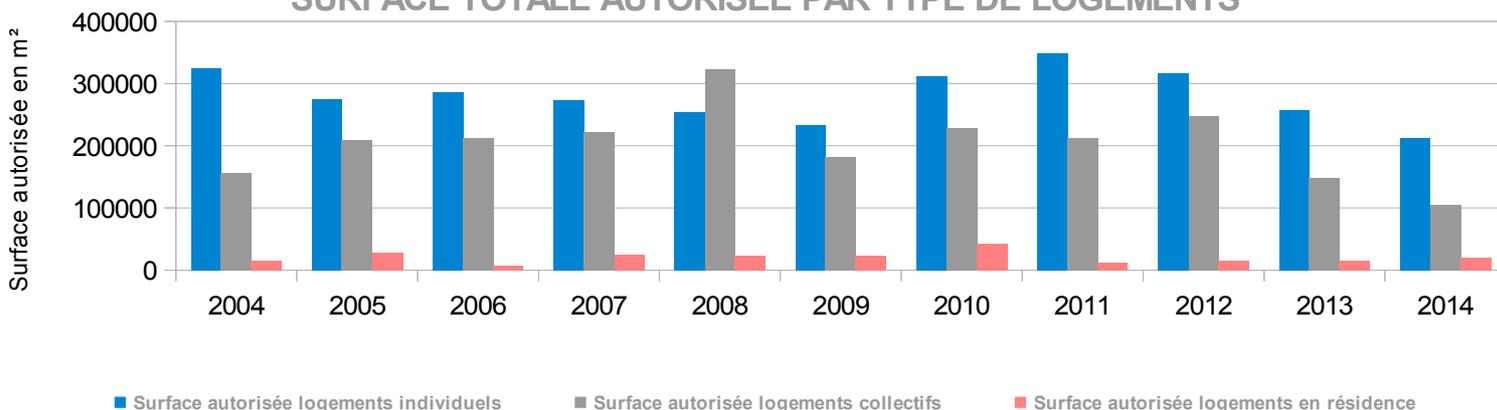


SURFACE TOTALE DES LOGEMENTS AUTORISÉS



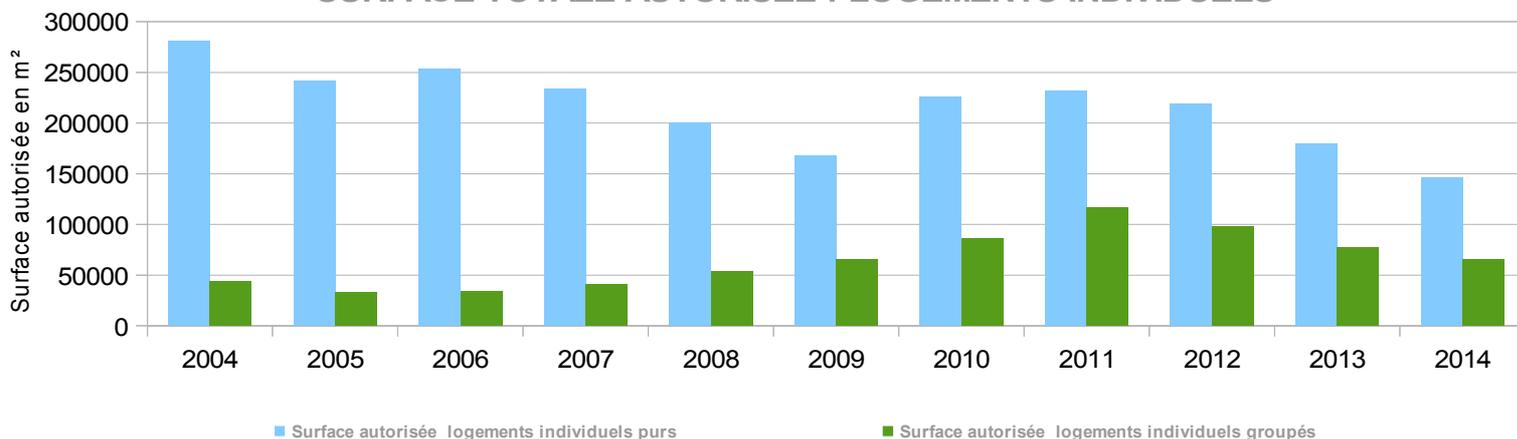
336 715 m² autorisés en 2014, soit 19,8 % de moins que l'année précédente, tout type de logements confondus.

SURFACE TOTALE AUTORISEE PAR TYPE DE LOGEMENTS



Les logements individuels représentent 211 933 m² (-17 %) , et les logements collectifs 105 027 m² (-29%). Seuls les logements en résidence voient leur surface autorisée augmenter : 19 755 m² en 2014 contre 14 907 m² en 2013, soit une évolution de 32,5 %.

SURFACE TOTALE AUTORISEE : LOGEMENTS INDIVIDUELS



S'agissant des logements individuels, en dépit de la baisse générale enregistrée depuis fin 2011, les surfaces autorisées concernent majoritairement les logements individuels purs qui représentent 69 % de la surface totale autorisée pour ce type de logements avec 146 479 m² en 2014.

