



Corse : La construction neuve en 2013

Un baisse importante du nombre de logements autorisés

4658 logements autorisés soit 28 % de moins qu'en 2012.

Le volume de logements autorisés au cours de l'année 2013 marque une rupture avec la dynamique de la construction neuve observée depuis 2005. En effet, contrairement aux résultats de l'année 2012 où la Corse avait maintenu une nette croissance dans un contexte national morose, ceux de 2013 s'inscrivent dans la tendance baissière observée dans la quasi totalité des régions. Sur l'ensemble du territoire national, le volume de logements autorisés a diminué de 13 % entre 2012 et 2013. 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

2281 logements collectifs autorisés (-38%)

Le nombre logements collectifs autorisés a considérablement diminué : si ces derniers étaient majoritaires depuis 8 ans, ils représentent, en 2013, 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. De plus, avec la hausse du prix des terrains, les maisons individuelles étaient devenues difficilement accessibles. Aujourd'hui, au regard des effets de la crise économique, les promoteurs se montrent plus prudents, leur attitude affecte essentiellement les logements collectifs.

2377 logements individuels autorisés (-16%)

Les logements individuels autorisés sont en repli, mais la baisse enregistrée est moins brutale que pour les logements collectifs, ceux-ci sont devenus majoritaires en 2013. 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 42 % du total de logements individuels, soit une proportion assez élevée depuis trois ans.

201 logements en résidence autorisés (-27%)

Les logements en résidence se répartissent de la façon suivante en 2013 : 176 logements à usage touristiques, et 25 autres. La construction de ces résidences s'effectuant au coup par coup, cela ne permet pas d'identifier des tendances significatives.

Evolution de la construction neuve de 2003 à 2013 :

■ lgts collectifs ■ lgts individuel ■ lgts en résidence



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

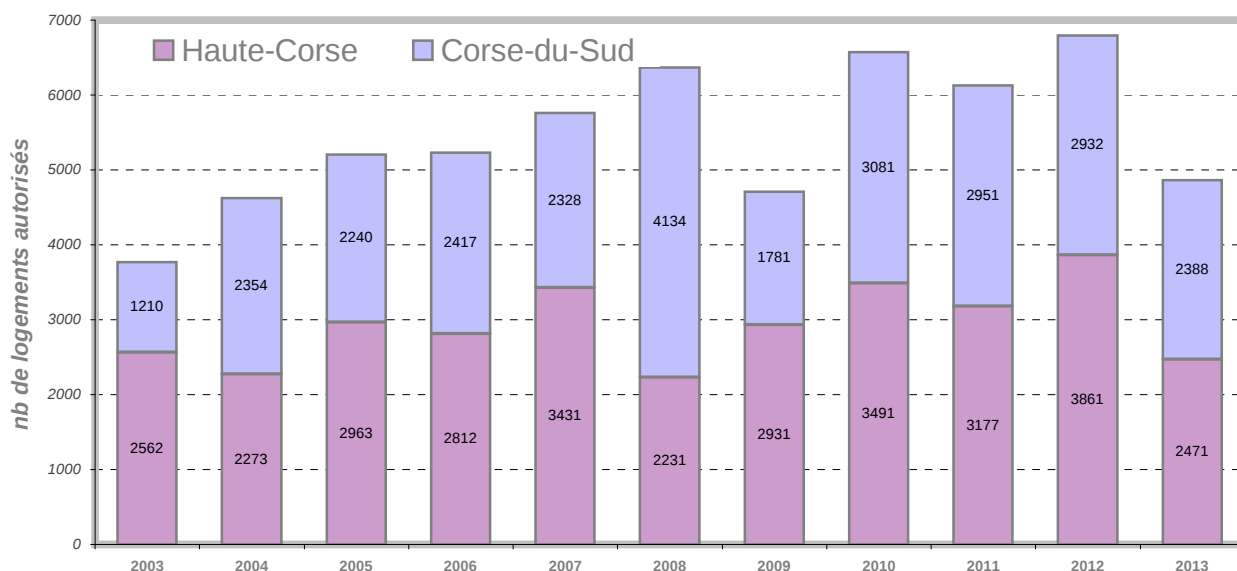
En Corse-du-Sud : 2388 logements autorisés soit 19 % de moins qu'en 2012.

En 2013, le nombre de logements autorisés affiche un net recul par rapport au niveau élevé d'autorisations enregistré ces dernières années. Les logements individuels groupés chutent de 18 %, quant aux logements individuels purs leur chiffre diminue de près de 20 % alors qu'ils présentaient une certaine stabilité depuis plus de 8 ans. Les logements en résidences progressent très fortement (+36%) mais demeurent à un niveau modeste, et leur évolution est très aléatoire.

En Haute-Corse : 2471 logements autorisés soit 36 % de moins qu'en 2012

Après une année de très forte croissance, qui avait porté les autorisations de construire à un niveau record, c'est en Haute-Corse que le volume de construction connaît le déclin le plus important. Ce phénomène est dû à une réduction importante du nombre de logements collectifs (-49%) et des logements individuels (-12%). Les autorisations relatives aux logements individuels purs voient leur nombre se réduire de façon importante, -15 % en 2013. Les logements en résidence chutent aussi de façon considérable : -68 % en 2013. Il faut cependant rester prudent à l'égard de ces chiffres, car d'une année sur l'autre la variation du nombre de logements en résidence est incertaine.

La construction neuve par département de 2003 à 2013 :



Dans les différents bassins de vie :

En 2013, c'est le bassin de vie de Porto-Vecchio qui arrive largement en tête avec 23 % du total des constructions. Il est suivi par Penta-di-Casinca (17%), Bastia (15%) et Ajaccio (13%).

Les logements collectifs : 24 % des logements collectifs autorisés sont situés dans le bassin de vie de Porto-Vecchio. Viennent ensuite Penta-di-Casinca (16%) et Bastia (14%), puis Ajaccio (13%) et enfin Calvi (11%). Les autres bassins de vie se situent à des niveaux nettement inférieurs voire symboliques.

Les logements individuels groupés : En 2013, 28 % des logements individuels groupés se situent dans le bassin de vie de Porto-Vecchio, 19 % dans ceux de Penta-di-Casinca et Bastia, et 12 % dans celui de Calvi.

Les logements individuels purs (maisons individuelles) : Le bassin de vie de Porto-Vecchio arrive une fois de plus en tête avec 21 % des logements individuels purs. Celui d'Ajaccio regroupe 18 % de ce type de logements, Penta-di-Casinca 13 %, et Ghisonaccia 11 %.



Logements autorisés en 2013 par bassin de vie de l'INSEE

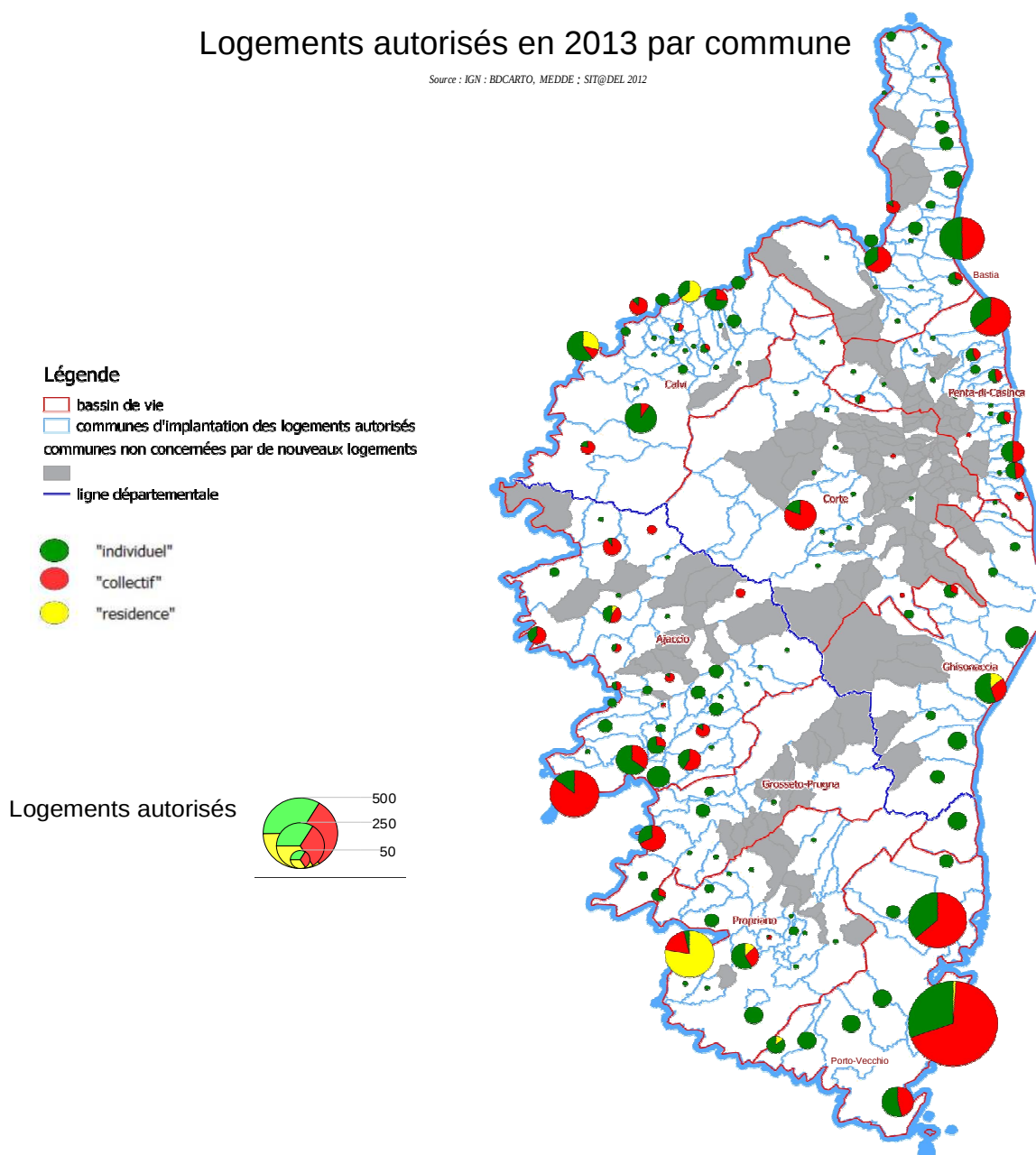
Les évolutions sont mesurées en pourcentage par rapport à l'année 2012

bassins de vie	logements ordinaires						logements en résidence	Tous logements	
	individuels	évol.	collectifs	évol.	total	évol.		évol.	
Ajaccio	314	-42%	298	-45%	612	-40%	3	615	-41%
Grosseto-Prugna	83	-66%	235	-3%	318	-15%	0	318	-17%
Porto-Vecchio	565	54%	535	45%	1 100	14%	9	1 109	8%
Propriano	137	-24%	53	-71%	190	-43%	135	325	-7%
Bastia	326	-40%	383	-29%	709	-20%	0	709	-20%
Calvi	266	-34%	195	-52%	461	-30%	43	504	-32%
Corte	66	144%	78	189%	144	37%	0	144	35%
Ghisonaccia	250	61%	52	-66%	302	-20%	11	313	-17%
Penta-di-Casinca	370	-70%	452	-64%	822	-55%	0	822	-57%
Corse-du-Sud	1 120	-19%	1 121	-22%	2 241	-21%	147	2 388	-19%
Haute-Corse	1 257	-12%	1 160	-49%	2 417	-35%	54	2 471	-36%
TOTAL CORSE	2 377	-16%	2 281	-38%	4 658	-29%	201	4 859	-28%

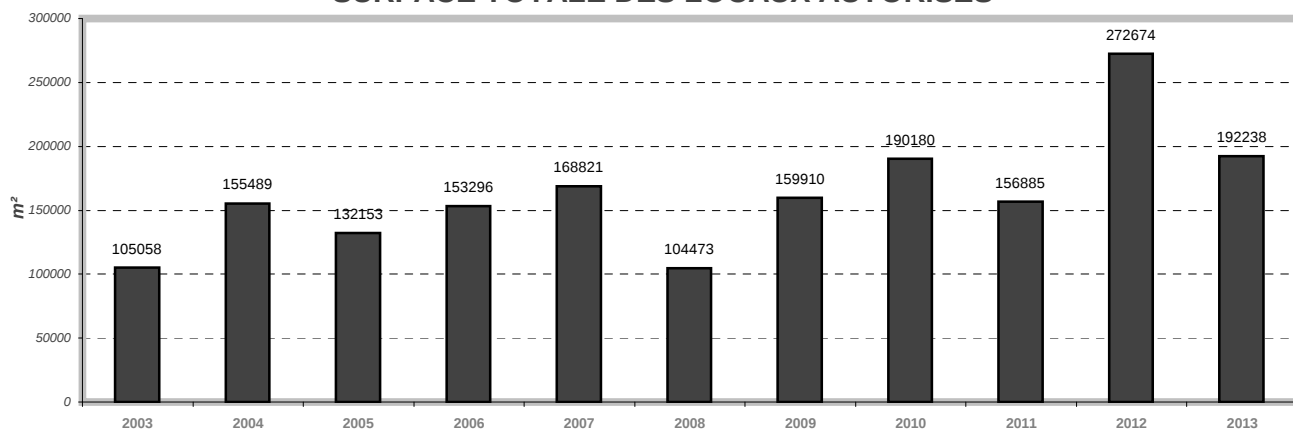
source : enquête SITADEL

Logements autorisés en 2013 par commune

Source : IGN : BDCARTO, MEDDE : SIT@DEL 2012

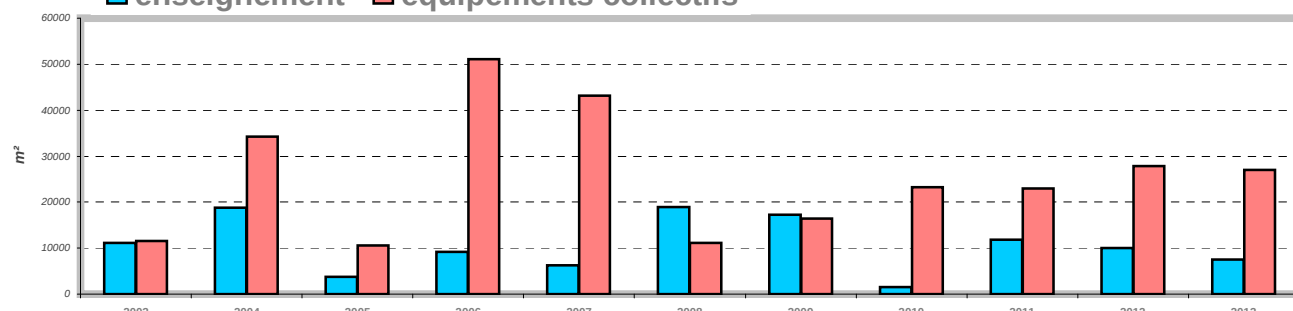


SURFACE TOTALE DES LOCAUX AUTORISÉS



192 000 m² de locaux autorisés, -29% (tous usages confondus). Cette réduction de la surface de locaux autorisés s'explique en raison d'un effondrement des autorisations concernant les commerces et l'hôtellerie.

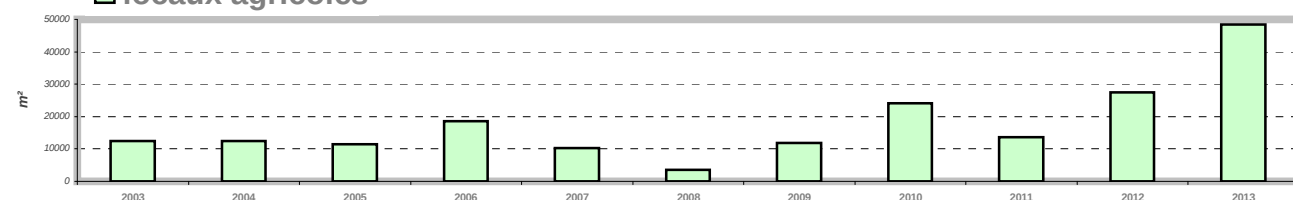
■ enseignement ■ équipements collectifs



7 500 m² de locaux destinés à l'enseignement, 24% de moins qu'en 2012

26 900 m² de locaux destinés à d'autres équipements collectifs, 2,9% de moins qu'en 2012

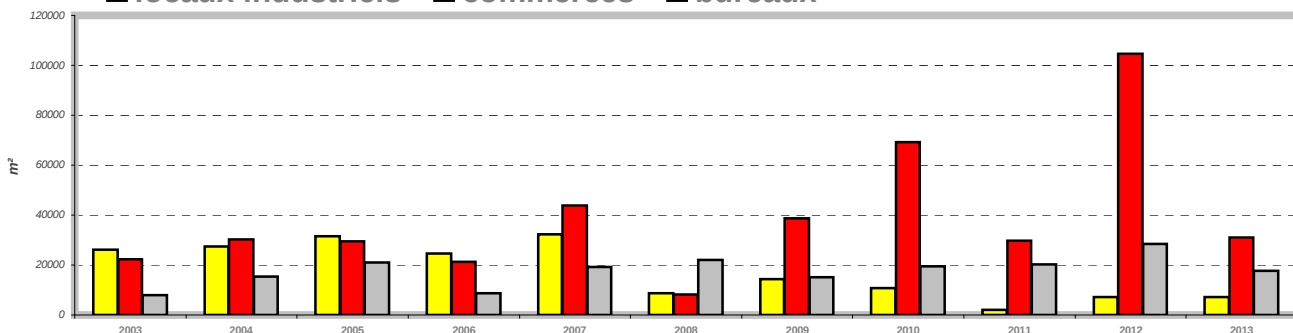
■ locaux agricoles



48 000 m² de locaux destinés à l'agriculture (+75%)

La surface des autorisations concernant les locaux atteignent un niveau record.

■ locaux industriels ■ commerces ■ bureaux

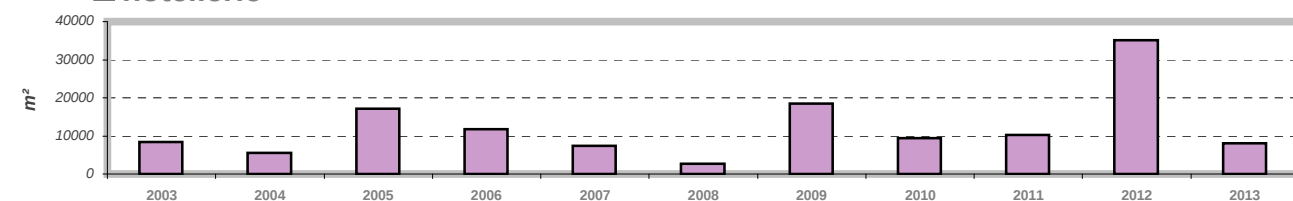


7 000 m² de locaux industriels et de stockage

31 000 m² de locaux commerciaux (-70%)

18 000 m² de bureaux (-38%)

■ hôtellerie



8 000 m² de locaux destinés à l'hôtellerie (-79%)