

Construction

Construction neuve en 2015 : une forte reprise des autorisations liée à la Corse-du-Sud

Après trois années de baisse successives, le nombre de logements autorisés à la construction atteint un niveau comparable à celui antérieur à la crise de 2008. En effet, contrairement à l'année précédente, les logements collectifs et en résidence semblent à leur apogée et le nombre de logements individuels reste stable. Toutefois, de fortes différences apparaissent entre les deux départements. La Corse-du-Sud s'inscrit dans cette dynamique favorable, notamment du fait de l'existence d'importants programmes de construction de logements collectifs situés en majorité sur la commune d'Ajaccio. En revanche, en Haute-Corse, le nombre de logements autorisés continue de diminuer. Les ventes de logements neufs suivent la tendance positive nationale mais le niveau du stock de logements invendus en fin d'année reste important. Parallèlement, les prix des appartements augmentent tandis que ceux des maisons repartent à la baisse.

Georges Winterstein, Davia Murati, Dreal Corse

En 2015, en Corse, avec 7 400 autorisations de construire estimées, l'activité du secteur de la construction prend le contre-pied de la tendance baissière de ces dernières années. Avec 3 700 logements de plus sur un an, le nombre d'autorisations a été multiplié par deux par rapport à 2014.

En France métropolitaine, après trois ans de baisse (- 11 % en 2014, - 13 % en 2013 et - 6 % en 2012), le nombre d'autorisations augmente également : + 3,8 % sur un an (+ 0,7 % pour les logements individuels et + 5,7 % pour les logements collectifs).

Forte augmentation des logements collectifs et en résidence...

En Corse, la hausse est imputable aux logements collectifs et en résidence avec 3 700 autorisations de plus par rapport à 2014, après - 5 % en 2014 et - 37,5 % en 2013. Parallèlement, le nombre de logements individuels reste stable sur un an, avec seulement 100 autorisations supplémentaires. Il avait toutefois chuté en 2014 (- 29 %) (*figure 1*).

... liée à un rebond en Corse-du-Sud

L'orientation favorable de la construction neuve en Corse est tirée par une amélioration conjoncturelle de la situation en Corse-du-Sud. Le département concentre les trois quarts de la croissance annuelle régionale des logements autorisés. Leur nombre triple en 2015, après - 14 % en 2014 (*figure 2*).

C'est la commune d'Ajaccio qui centralise la majorité de ces autorisations. En effet, le

PLU de la commune a bénéficié en juillet dernier d'un sursis à exécution qui lui a permis de délivrer six autorisations de construire concernant d'importants projets immobiliers. Ces dernières représentent à elles seules un peu plus de 2 400 logements, soit 43 % des autorisations recensées sur l'ensemble du territoire départemental.

Ainsi, en dépit de très bons chiffres à l'échelle régionale, il faut rester nuancé à l'égard de l'amélioration constatée dans le secteur de la construction en 2015.

En effet, le recul perdure en Haute-Corse, le nombre de logements autorisés est en baisse de 3,8 % après - 18 % en 2014.

Reprise des ventes dans le logement neuf

En 2015, la commercialisation de logements neufs repart à la hausse. Le nombre de mises en vente augmente de 7 % (après - 16 % en 2014 et - 9 % en 2013), les réservations de 13 % (après - 16 % en 2014 et - 2 % en 2013). Le stock de logements disponibles en fin d'année atteint 1 490 logements, en recul de 3 %. Il demeure néanmoins très élevé (*figure 3*).

En France métropolitaine, les mises en vente progressent également de 7 % (après 3 années de baisse). Les ventes augmentent de 18 % (après - 2,6 % en 2014 et + 0,5 % en 2013), dopées par des taux de crédit immobilier en baisse et la montée en puissance de dispositifs incitatifs comme l'aide à l'investissement locatif créé par la Loi Pinel. Enfin, le stock d'invendus recule de 6 % après 4 années de hausse.

Hausse des ventes d'appartements conjuguée à une légère augmentation des prix

Les ventes d'appartements collectifs, qui représentent 93 % du marché de la construction neuve cette année, augmentent de près de 10 %. Rapporté à la population, le marché corse confirme sa première place nationale avec plus de 4 logements réservés pour 1 000 habitants contre 2 pour les autres régions méditerranéennes. Le prix moyen au m² atteint 3 580 €, soit + 4 % sur un an après un recul en 2014 (*figure 4*).

Au niveau national, les ventes enregistrent une forte hausse de 18,6 %. Le prix moyen au m² s'accroît légèrement pour atteindre 3 890 € (-0,3 % l'année précédente).

Hausse des ventes des maisons conjuguée à une baisse des prix

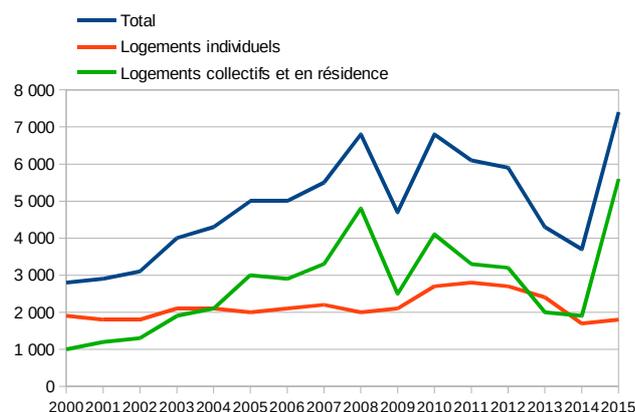
Le faible volume du marché des maisons neuves et la forte hétérogénéité des opérations liée à leur lieu d'implantation plus ou moins touristique et à la nature des prestations offertes rend les comparaisons pluriannuelles difficiles en Corse.

En 2015, les ventes de maisons neuves retrouvent leur niveau des années 2012 et 2013 avec 100 maisons réservées (57 en 2014). Le prix moyen par lot diminue pour atteindre 318 300 € en moyenne (391 k€ en 2014, 306 k€ en 2013). Ce niveau de prix est de 28 % supérieur à la moyenne nationale. ■

Pour en savoir plus

- [Statistiques développement durable sur la construction neuve de logements](#)
- [Statistiques développement durable sur la commercialisation des logements neufs](#)

1 Évolution du nombre de logements autorisés selon le type en Corse



Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle.
Source : SoeS, [Sit@del2](#).

2 Logements autorisés par département

	Logements en 2015 (nombre)	Évolution 2015/2014	Évolution annuelle moyenne 2014/2009 (1)
Corse-du-Sud	5 650	205,1	-0,3
Haute-Corse	1 750	-3,8	-8,5
Corse	7 400	101,8	-4,9
France métropolitaine	372 200	3,8	-0,2

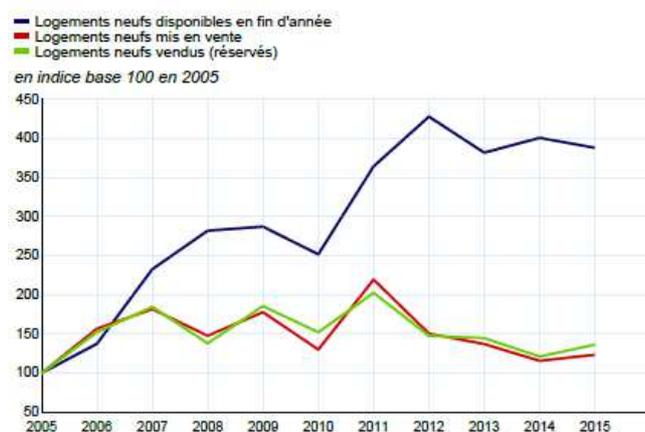
(1) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle estimée. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies.

Champ : France métropolitaine.

Source : SoeS, [Sit@del2](#)

3 Évolution de la commercialisation des logements neufs en région Corse



Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle.
Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers : France métropolitaine
Source : SoeS, enquête ECLN

4 Vente des maisons et des appartements neufs

en %

	Corse			France métropolitaine		
	En 2015 (nombre ou prix en euros)	Évolution 2015/2014	Évolution annuelle moyenne 2014/2009 (2)	En 2015 (nombre ou prix en euros)	Évolution 2015/2014	Évolution annuelle moyenne 2014/2009 (2)
Maisons neuves						
Nombre de ventes (1)	100	75,4	-28,7	8 237	11,0	-10,3
Prix moyen par maison	318 330	-18,7	5,8	249 315	-1,5	0,8
Appartements neufs						
Nombre de ventes (1)	1 314	9,7	-5,8	94 301	18,6	-3,1
Prix moyen au m ²	3 581	4,1	2,7	3 892	0,6	2,8

(1) : réservations avec dépôt d'arrhes.

(2) : Taux d'évolution annuel qu'auraient connu le nombre de ventes ou le prix moyen si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers : France métropolitaine

Source : SoeS, enquête ECLN