

Construction

La construction neuve et les ventes de logements neufs en 2016 : le retour à la normale

En 2016, le nombre estimé de logements autorisés à la construction retrouve un niveau comparable à celui des années 2013-2014, après une année 2015 marquée par des autorisations de construire en forte progression notamment du fait de l'existence d'importants programmes de construction de logements collectifs situés en majorité sur la commune d'Ajaccio. Au niveau des départements, les différences sont importantes. En Haute-Corse, le nombre de logements autorisés estimé progresse mais sur des volumes encore relativement faibles. Il chute en Corse-du-Sud après le pic exceptionnel d'Ajaccio en 2015. Les ventes de logements neufs sont orientées favorablement avec une progression de 29 % des ventes. Parallèlement, les prix des maisons comme ceux des appartements reculent.

Stéphane Vachet, Dreal de Corse

En 2016 en Corse, avec 4 300 autorisations de construire, l'activité du secteur de la construction retrouve les niveaux des années 2013-2014. Ainsi, le nombre élevé de permis de logements collectifs autorisés fin 2015 sur Ajaccio relevait bien d'une conjoncture particulière suite au moratoire relatif au PLU et ne reflétait pas une réelle reprise économique de forte ampleur du secteur. Ce phénomène étant digéré, l'île retrouve la tendance à la baisse apparue dès 2010.

En France métropolitaine, le nombre des autorisations de construire progresse de 15 % par rapport à 2015.

La parité s'instaure en 2016 entre les logements collectifs et les logements individuels

En Corse, l'année 2016 a vu les autorisations de construire se partager à parts égales entre l'individuel et le collectif. Le nombre de logements individuels progresse par rapport à l'année précédente avec 400 autorisations supplémentaires, alors qu'un retour à la normale s'opère sur les logements collectifs, en recul de 61 % (figure 1).

Une situation contrastée sur les deux départements

Au niveau départemental, les évolutions diffèrent de façon importante. En Haute-Corse, après deux années 2014 et 2015 en repli, le nombre de logements autorisés progresse de 16 % pour atteindre 2 000 logements en 2016 (figure 2). Toutefois, les volumes concernés restent faibles, de l'ordre de ceux enregistrés au début des années 2000. En revanche, le recul est très marqué en Corse-du-Sud.

L'orientation défavorable de la construction neuve en Corse est donc tirée par l'effacement progressif des forts volumes répertoriés en Corse-du-Sud fin 2015, notamment sur Ajaccio. Le PLU de la commune avait en effet bénéficié d'un sursis à exécution permettant d'autoriser d'importants projets immobiliers. Ces derniers représentaient à eux seuls un peu plus de 2 400 logements, soit 43 % des autorisations recensées sur l'ensemble du territoire départemental.

Poursuite de la reprise des ventes dans le logement neuf

En 2016, la commercialisation des logements neufs continue de progresser. Le nombre de mises en vente augmente de 39 % et les réservations de 29 %.

On assiste au même phénomène en France métropolitaine où les ventes croissent de 20 % en 2016. Ces hausses importantes sont portées par des taux de crédit immobilier en baisse et par la montée en puissance des dispositifs incitatifs comme l'aide à l'investissement locatif créé par la Loi Pinel.

Dans la région, le stock de logements disponibles en fin d'année atteint 1 605 logements, en hausse annuelle de 4 %. Il demeure très élevé correspondant quasiment à un an de vente (figure 3).

En France métropolitaine, l'encours de logements disponibles à la vente diminue de 6 % par rapport à l'année précédente.

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

En Corse, les ventes d'appartements collectifs neufs, qui représentent 95 % du marché de la construction neuve cette année, augmentent de 33 %. Le prix moyen au mètre carré diminue légèrement, de 2,7 %, et s'établit à 3 502 euros/m² (figure 4).

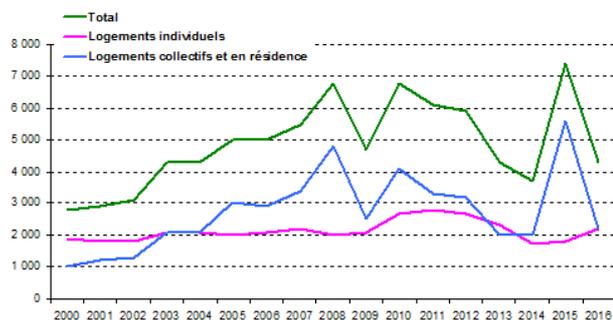
Au niveau national, le prix moyen au mètre carré des appartements s'accroît légèrement pour atteindre 3 993 euros (+ 2,3 % par rapport à l'année précédente).

Hausse des ventes des maisons conjuguée à une baisse des prix

Dans la région, le marché des maisons ne représente en moyenne que 10 % du marché des logements neufs (et seulement 5 % en 2016). Le faible volume de ce marché particulier ainsi que la forte hétérogénéité des opérations liée à leur lieu d'implantation plus ou moins touristique et à la nature des prestations offertes rends les comparaisons pluri-annuelles peu pertinentes.

On peut néanmoins noter qu'en 2016, les ventes de maisons neuves restent au niveau des années précédentes avec 89 maisons réservées (100 en 2015). Le prix moyen par lot diminue pour atteindre 268 668 euros en moyenne (318 000 euros en 2015). Ce niveau de prix, plus élevé que celui de la moyenne France métropolitaine, rappelle que le marché corse est plutôt positionné sur des opérations de standing (figure 4).

1 Evolution du nombre de logements autorisés selon le type en région Corse



Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle estimée.

Source : SoeS, [Sit@del2](#), estimations au 30 mars 2017.

2 Logements autorisés par département

	Logements en 2016 (nombre)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (1)
Corse-du-Sud	2 400	-58,3	12,6
Haute-Corse	2 000	15,7	-14,10
Corse	4 300	-41,4	1,8
France métropolitaine	437 800	14,8	-3,4

(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](#), estimations au 30 mars 2017.

2 Evolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Corse

■ Logements neufs disponibles en fin d'année
■ Logements neufs mis en vente
■ Logements neufs vendus (réservés)

en indice base 100 en 2005



Note : Données brutes

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

	Corse			France métropolitaine		
	En 2016 (nombre ou prix en euros)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (2)	En 2016 (nombre ou prix en euros)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (2)
Maisons neuves						
Nombre de ventes (1)	89	-11,0	-8,6	10 212	22,4	-8,1
Prix moyen par maison	268 668	-15,6	5,2	256 995	3,4	0,8
Appartements neufs						
Nombre de ventes (1)	1 762	32,7	-1,3	114 846	20,4	-1,4
Prix moyen au m ²	3 502	-2,7	2,4	3 993	2,3	1,8

(1) : réservations avec dépôt d'arrhes.

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

nd : données non disponibles.

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

Source : SOeS, enquête ECLN.

Pour en savoir plus

- [Notes de conjoncture trimestrielles. Insee Conjoncture Corse](#)
- [Statistiques développement durable sur la construction neuve de logements](#)
- [Statistiques développement durable sur la commercialisation des logements neufs](#)