

Construction

La construction neuve en 2017 : une situation qui tend à s'améliorer

En Corse, le secteur de la construction se porte globalement mieux fin 2017 qu'il ne l'était fin 2016. Pour autant, les deux indicateurs principaux en matière de volume, que sont les logements autorisés (permis de construire) et les mises en chantier effectives, se sont inversés en un an. Contrairement à 2016, les autorisations progressent fortement, affichant un niveau quasi record avec 6 300 logements autorisés, ce qui laisse présager une reprise des mises en chantiers courant 2018. Cette année, plus de la moitié des autorisations concernent des logements collectifs. Les mises en chantiers reculent en 2017. La commercialisation des logements neufs se dégrade avec une baisse des ventes de 8 %. Parallèlement, les prix des maisons comme ceux des appartements sont en hausse.

Stéphane Vachet, Dreal de Corse

En 2017 en Corse, avec 6 300 autorisations de construire, l'activité du secteur de la construction renoue avec une tendance à la hausse bien au-dessus de la moyenne sur cinq ans. Le nombre de logements autorisés progresse de 47 % sur un an après une année 2016 certes en fort repli (-41 %). Ainsi, le niveau des autorisations de construire est quasi record, se rapprochant de celui des années 2010 et 2015.

En France métropolitaine, le nombre des autorisations de construire progresse de 7 % par rapport à 2016.

Le collectif prend le pas sur l'individuel

En Corse, au niveau des autorisations de construire les deux grands secteurs que sont traditionnellement les logements collectifs (appartements) et les logements individuels (maisons) affichent une évolution positive mais le secteur du logement collectif prend le pas sur la maison individuelle avec 57 % des autorisations. Le nombre de logements individuels progresse par rapport à l'année précédente avec 600 autorisations supplémentaires, permettant ainsi au secteur de la construction neuve de pouvoir appréhender 2018 avec plus de sérénité (figure 1).

Une situation identique dans les deux départements

Au niveau départemental, les évolutions sont semblables en ce qui concerne les autorisations. La Haute-Corse affiche une troisième année consécutive de hausse retrouvant des volumes plus confortables. Le nombre de logements autorisés y progresse de 30 % pour atteindre 2 600 logements en 2017 (figure 2). La progression est également très marquée en Corse-du-Sud avec 3 700 logements

autorisés, soit 1 400 logements de plus qu'en 2016.

Cette croissance des autorisations de construire, faisant état de 2 000 logements supplémentaires en région, laisse à penser autant de mises en chantier pour 2018.

Davantage de permis de construire mais moins de mises en chantier

En 2017, alors que les autorisations progressent, le nombre de logement commencés diminue de 19 % sur un an (figure 3). Ce recul fait suite à une année 2016 où les mises en chantier effectives atteignaient un niveau très élevé portées par l'important volume de permis de construire obtenus sur Ajaccio fin 2015.

Sur le plan départemental, la situation diffère nettement : le recul régional est porté par le repli massif observé en Corse-du-Sud (-37 % sur un an) alors que, dans le même temps, la Haute-Corse connaît un phénomène inverse avec une progression de 39 %.

Diminution des ventes dans le logement neuf

En 2017, la commercialisation des logements neufs est moins bien orientée que l'année précédente. Le nombre de mises en vente diminue de 36 % et les réservations de 8 %. Dans la région, le stock de logements disponibles en fin d'année atteint 1 349 logements, en recul annuel de 24 %. Il demeure toutefois assez élevé correspondant quasiment à trois trimestres de vente (figure 4).

Cette tendance ne se retrouve pas au niveau national où les réservations progressent légèrement en 2017 (+2 %). Ces hausses 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. En France métropolitaine, l'encours de logements disponibles à la vente reste stable à 0,39% par rapport à l'année précédente.

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

En Corse, les ventes d'appartements collectifs neufs, qui représentent 95 % du marché de la promotion cette année, reculent de 8 %. Le prix moyen au mètre carré progresse légèrement, de 2,2 %, et s'établit à 3 554 euros/m² (figure 5).

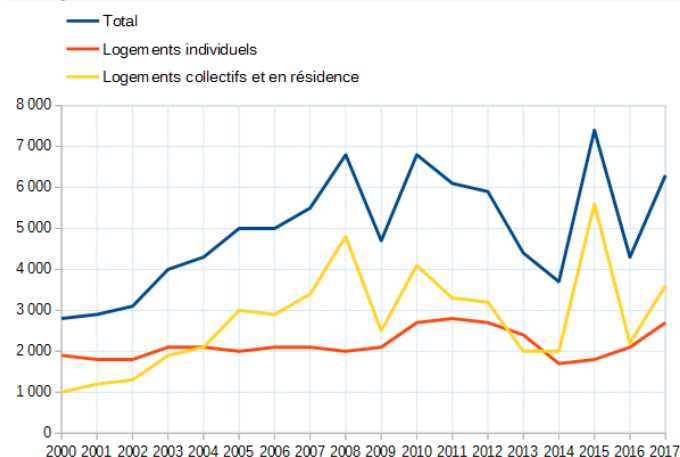
Au niveau national, le prix moyen au mètre carré des appartements reste stable à 3 974 euros (+0,5 % par rapport à l'année précédente).

Statu-quo pour les ventes de maisons conjugué à une forte hausse des prix

Dans la région, le marché des maisons individuelles achetées via un promoteur ne représente que 5 % du marché des logements neufs en 2017. 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 rend les comparaisons pluri-annuelles peu pertinentes.

On peut néanmoins noter qu'en 2017, les ventes de maisons neuves restent au niveau des années précédentes avec 90 maisons réservées (92 en 2016). Le prix moyen par lot augmente fortement pour atteindre 341 160 euros en moyenne (269 218 euros en 2016). Ce niveau de prix, plus élevé que celui de la moyenne France métropolitaine, rappelle que ce marché est plutôt positionné en Corse sur des opérations de standing (figure 5). ■

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



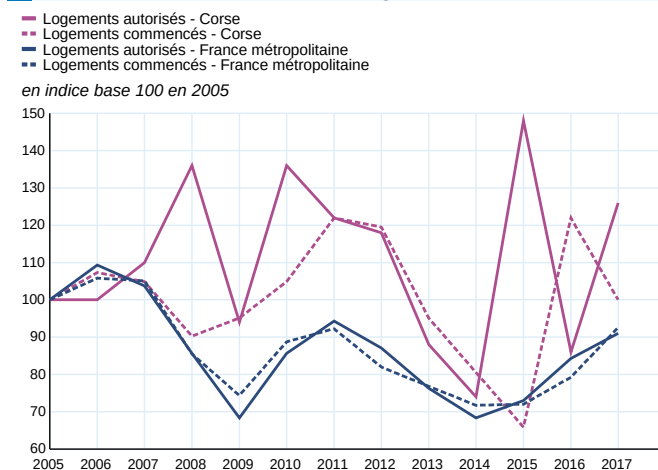
Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle.
Source : SDES, Sit@del2, estimations au 28 mars 2018

2 Logements autorisés par département

	Logements en 2017 (nombre)	Évolution 2017/2016 (%)	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 (%) (1)
Corse-du-Sud	3 700	61,4	-4,6
Haute-Corse	2 600	29,4	-9,0
Corse	6 300	46,6	-6,8
France métropolitaine	482 600	8,0	-2,2

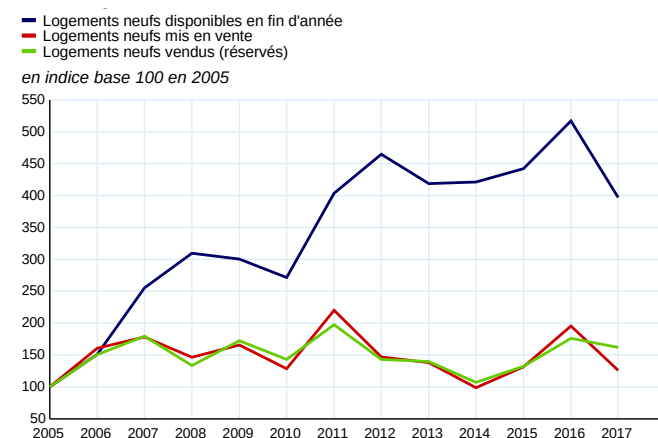
(1) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.
Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies.
Champ : France métropolitaine
Source : SDES, Sit@del2, estimations au 28 mars 2018

3 Évolution de la construction de logements



Note : données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle.
Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.
Source : SDES, Sit@del2, estimations au 28 mars 2018

4 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Corse



Note : données brutes.
Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.
Source : SDES, enquête ECLN

5 Vente des maisons et des appartements neufs

	Corse			France métropolitaine		
	En 2017 (nombre ou prix en euros)	Évolution 2017/2016 (%)	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 (%) (2)	En 2017 (nombre ou prix en euros)	Évolution 2017/2016 (%)	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 (%) (2)
Maisons neuves						
Nombre de ventes (1)	90	-2,2	-7,9	10 639	-3,1	1,9
Prix moyen par maison	341 160	-26,4	-3,5	260 898	2,1	0,8
Appartements neufs						
Nombre de ventes (1)	1 589	-8,3	-1,9	119 178	2,6	5,5
Prix moyen au m ²	3 554	2,2	1,9	3 974	0,5	1,1

(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 : SDES, 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