Construction

Des autorisations en hausse mais des mises en chantier en recul

En 2018, les autorisations de construire sont, pour la seconde année consécutive, en croissance dans la région alors qu'elles se replient nettement au niveau national. Cette dynamique est plus favorable en Haute-Corse ainsi que pour les logements individuels dont l'évolution est plus régulière que celle des logements collectifs. Malgré la hausse des autorisations, le nombre de mises en chantier est en diminution. La commercialisation des logements neufs se dégrade à nouveau cette année. Les ventes effectives diminuent de 10,5 % et les mises en ventes reculent deux fois plus vite. Ainsi, le stock de logements neufs disponibles en fin d'année atteint son plus faible niveau depuis 2010, avec 1 100 unités. Les logements collectifs, qui représentent 95 % des ventes, voient leur prix moyen au m² augmenter à un rythme plus faible qu'au niveau national. La construction de locaux est orientée à la baisse après une année 2017 en forte hausse.

Joseph Dornbusch, Dreal de Corse

Avec 6 100 autorisations de construire accordées en 2018, l'activité de la construction de logements est bien orientée en Corse. Le nombre de logements autorisés progresse ainsi de 3,7 % sur un an, après le rebond de 2017, et dépasse en niveau la tendance de long terme (5 600 en moyenne sur ces dix dernières années) *(figure 1)*.

Cette seconde année de hausse fait suite à des évolutions contrastées : Entre 2010 et 2014 le nombre de logements autorisés diminue régulièrement. Il connaît ensuite un pic en 2015 suivi d'une correction de même ampleur en 2016. Ainsi, la tendance moyenne 2012-2017 reste légèrement négative (- 0,2 %).

En France, le nombre d'autorisations de construire se replie nettement de 6,9 % entre 2017 et 2018.

Bonne tenue de la Haute-Corse et du secteur individuel

La situation est très contrastée dans les deux départements. En Haute-Corse, le nombre de logements autorisés augmente de 31,2 %, pour atteindre 3 200 autorisations, soit une troisième année consécutive de hausse. En revanche, en Corse-du-Sud, avec 2 800 logements neufs autorisés, le nombre d'autorisations diminue de 16,3 % sur un an après une très forte hausse en 2017 (+ 48 %) *(figure 2)*.

Dans la région en 2018, les autorisations de construction de logements collectifs (appartements y. c. résidences) et de logements individuels (maisons) sont quasiment au même niveau (respectivement 3 100 et 3 000).

Les logements individuels continuent de progresser avec une hausse de 16,3 % cette année. À l'inverse, les logement collectifs enregistrent un recul de 6,2 %, recul qui fait suite à des évolutions contrastées les années précédentes. Le segment de la construction collective est en effet beaucoup plus volatile d'une année à l'autre.

Diminution du nombre de logements mis en chantier

Malgré l'augmentation du nombre d'autorisations de logements en 2017 et 2018, le nombre de logements commencés en 2018 baisse de 1,5 % sur un an. Il reste toutefois dans la moyenne de la dernière décennie avec 4 200 mises en chantier. En France, le nombre de logements commencés diminue de 4,0 % sur la même période (figure 3).

La Corse-du-Sud reste le département où les mises en chantier sont les plus nombreuses (2 200) malgré une tendance à la baisse (- 2,9 %). En revanche, elles stagnent en Haute-Corse avec 2 000 logements commencés cette année.

Nouvelle dégradation des ventes de logements neufs

Comme 2017, 2018 est marquée par un recul des réservations de logements neufs : - 10,5 % soit 1 500 ventes effectives. Les mises en vente sont aussi en net repli (- 23,9 %) et atteignent un niveau de 1 100 unités, à peine supérieur aux creux de 2005 et 2014 *(figure 4)*.

Ainsi, le stock de logements neufs disponibles en fin d'année atteint un point bas : 1 100 logements, soit le niveau le plus faible depuis 2010, en diminution de 25,2 % sur un an. Il correspond à 74,6 % des ventes annuelles.

Au niveau national, les ventes effectives reculent de 1,9 %, les mises en ventes de 3,9 % et le stock reste quasi stable (- 0,7 %).

Un marché dominé par les ventes de logements collectifs

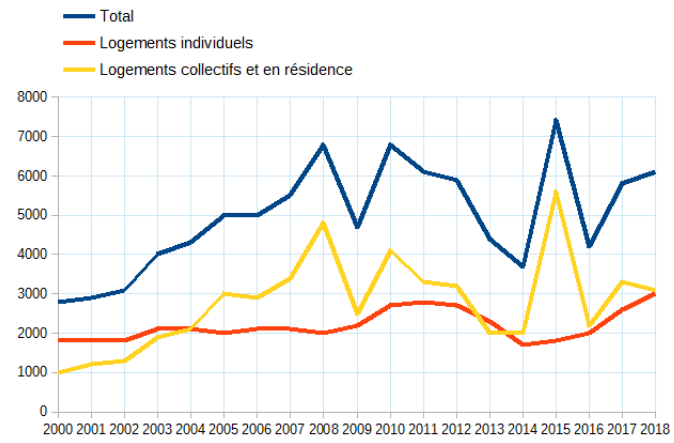
En Corse, le marché du neuf est dominé par les ventes d'appartements collectifs qui représentent 95 % des transactions effectives *(figure 5)*. Leur prix moyen au m² augmente légèrement (+ 1,3 %) passant de 3 559 à 3 606 euros en un an. Au niveau national, il croît plus rapidement (+ 3,0 %) pour atteindre 4 084 euros.

Sur l'île, le marché des maisons individuelles neuves achetées via un promoteur reste marqué par un faible nombre de transactions et une hétérogénéité de l'offre. Toutefois, on peut noter que le prix moyen par maison continue d'augmenter avec 357 200 euros en 2018 (+ 1,9 %).

La surface de locaux autorisée à la construction orientée à la baisse

En 2018, la surface de locaux autorisée à la construction atteint 195 000 m², soit une baisse de 2,4 % par rapport à l'année précédente. Comme pour les logements, ces autorisations de locaux varient fortement ces dernières années. Ainsi l'année 2017, était marquée par un rebond des surfaces autorisées (+ 48,5 %), contrairement à la tendance de 2016. ■

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



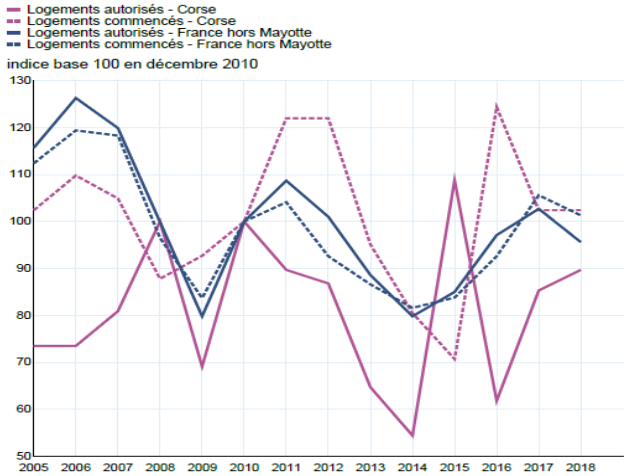
Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle.
Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 mars 2019.

2 Logements autorisés par département

	Logements en 2018 (nombre)	Évolution 2018/2017 (%)	Évolution annuelle moyenne 2017/2012 (%) (1)
Corse-du-Sud	2 800	-16,3	4,9
Haute-Corse	3 200	31,2	-5,4
Corse	**6 100**	**3,7**	**-0,2**
France hors Mayotte	455 600	-6,9	0,3

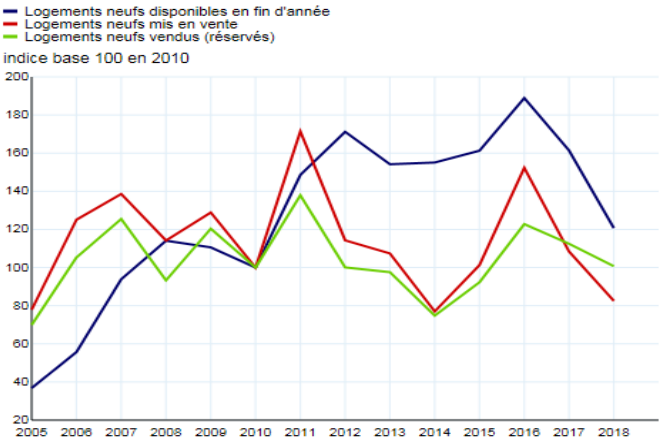
(1) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.
Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.
Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 mars 2019.

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 27 mars 2019.

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



Note : données 2018 redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente.
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 2018 (nombre ou prix en euros)	Évolution 2018/2017 (%)	Évolution annuelle moyenne 2017/2012 (%) (2)	En 2018 (nombre ou prix en euros)	Évolution 2018/2017 (%)	Évolution moyenne annuelle 2017/2012 (%) (2)
Maisons neuves						
Nombre de ventes (1)	72	-13,3	-1,4	9 430	-10,1	4,7
Prix moyen par maison	357 182	1,9	-3,7	264 334	0,6	1,0
Appartements neufs						
Nombre de ventes (1)	1 422	-10,3	2,6	118 534	-1,2	9,6
Prix moyen au m²	3 606	1,3	1,2	4 084	3,0	0,6

(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