

# Construction

## Une année 2019 très contrastée

En 2019, les autorisations de construire des logements diminuent beaucoup plus fortement en Corse (- 22,4 %) qu'en France entière (- 2,4 %). Cette baisse est consécutive à deux années de hausse dans la région et touche davantage la Haute-Corse que la Corse-du-Sud. Les mises en chantier sont toutefois très bien orientées (+ 19,2 %).

Les mises en vente de logements neufs atteignent un point historiquement bas passant sous la barre des 1 000 unités. En revanche, les ventes effectives progressent. Ainsi, le stock de logements neufs disponibles en fin d'année est au plus bas depuis le début de la décennie. Sur le marché du logement neuf, les ventes de logements collectifs dominent (96 % des ventes) et leur prix au m<sup>2</sup> diminue (- 2,8 %). Dans la construction de locaux professionnels, tous les indicateurs sont au vert.

Joseph Dornbusch (Dreal de Corse)

En 2019, la construction de 5 000 nouveaux logements est autorisée en Corse contre 6 400 en 2018. La forte baisse (- 22,4 %) s'inscrit dans une période quinquennale d'évolutions contrastées : après le pic de 2015, le nombre d'autorisations de construire se replie sévèrement en 2016, puis enregistre une hausse de même ampleur en 2017. En 2018, l'évolution reste bien orientée mais ralentit nettement (+ 6,7 %) égalant l'évolution annuelle moyenne sur cinq ans.

En France, la baisse du nombre d'autorisations de construire se poursuit (- 2,4 % en 2019 après - 6,5 % en 2018).

### Autorisations de construire : logements individuels et logements collectifs s'équilibrent

En Corse, les segments du logement collectif (appartements, y.c. résidences) et individuel (maisons) s'équilibrent avec, pour chacun, 2 500 autorisations de construire délivrées en 2019. Les deux segments sont en baisse, mais le nombre des autorisations accordées pour construire des logements individuels décroît moins fortement (- 24,2 % contre - 28,6 %). Sur la décennie, l'évolution du nombre de permis de logements collectifs est beaucoup plus volatile que celle des logements individuels (*figure 1*).

### Baisse au sein des deux départements

Au niveau infra-régional, la baisse est plus forte en Haute-Corse qu'en Corse-du-Sud.

Au nord de l'île, le nombre de logements autorisés se replie de 31,6 % après trois années de hausse consécutives. Le nombre d'autorisations (2 300) y reste cependant supérieur à la moyenne de ces cinq

dernières années (2 260). Au sud de l'île, 2 700 constructions de logements neufs sont autorisés, soit 12,2 % de moins qu'en 2018 (*figure 2*).

### Augmentation des mises en chantier

Suite à l'augmentation du nombre d'autorisations de construire en 2017 et 2018, le nombre de logements commencés croît nettement en 2019 (+ 19,2 %) avec 5 100 mises en chantier.

L'évolution est assez parallèle entre les deux départements : le nombre de mises en chantier progresse de 18,0 % en Corse-du-Sud et de 20,5 % en Haute-Corse. Ces deux départements comptent respectivement 2 700 et 2 400 logements commencés en 2019. Au niveau national, le nombre de logements commencés baisse de 0,9 % en un an (*figure 3*).

### Net recul des mises en vente mais progression des ventes effectives.

L'année 2019 est marquée par un net recul des mises en vente de logements neufs (- 40,5 %). Leur nombre atteint un niveau historiquement bas, à peine plus de 1 000 unités, ce seuil ayant toujours été dépassé depuis 2005. En revanche, les réservations de logements neufs se réorientent favorablement : + 13,9 % soit 1 700 ventes effectives. Ainsi, le stock de logements neufs disponibles en fin d'année diminue de 25,8 % en un an. Il affiche, avec 1 300 unités, le plus faible volume depuis une dizaine d'années (*figure 4*).

Au niveau national, les ventes effectives de logements neufs stagnent à 129 500 en

2019. Dans le même temps, l'offre s'est réduite de 13,3 % avec 110 200 logements mis en vente en 2019. Le stock de logements neufs disponibles en fin d'année diminue de 9,4 % et s'établit à 102 100 logements.

### Un marché du logement neuf dominé par les ventes de logements collectifs dont le prix au m<sup>2</sup> diminue

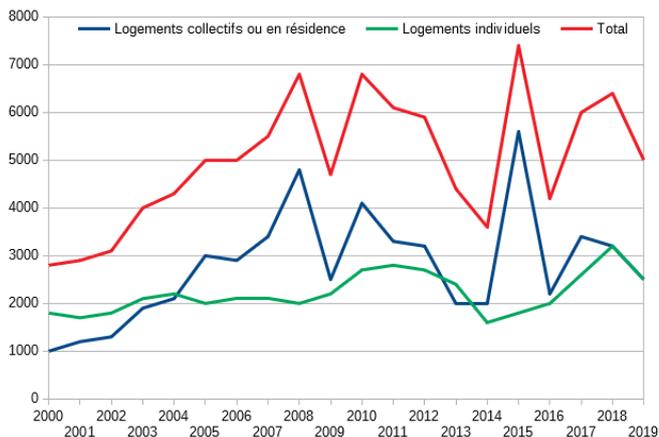
Sur le marché du neuf, les appartements représentent près de 93 % des mises en vente, 96 % des ventes et plus de 91 % du stock disponible à la vente en fin d'année 2019. Le prix moyen au m<sup>2</sup> a diminué de 2,8 % passant de 3 600 à 3 500 euros (*figure 5*) en région. À l'inverse, au niveau national, le prix moyen au m<sup>2</sup> pour un appartement a augmenté de 4,1 % en un an.

Les maisons neuves représentent 4 % des ventes de logements neufs en 2019 en Corse. Le faible nombre de transactions (moins de 100 par an) et l'hétérogénéité de l'offre empêchent toute comparaison annuelle ou spatiale des prix. Le prix moyen par maison neuve s'élève en Corse à 408 000 euros.

### Locaux : indicateurs au vert

De 2018 à 2019, les autorisations de locaux -c'est à dire de construction pour usage professionnel- sont passées en surface de plancher de 192 930 m<sup>2</sup> à 205 710 m<sup>2</sup> soit + 6,6 %. En même temps, les surfaces de plancher des locaux commencés ont vu leur volume augmenter de 102 700 m<sup>2</sup> à 121 400 m<sup>2</sup> soit + 18,3 %.

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



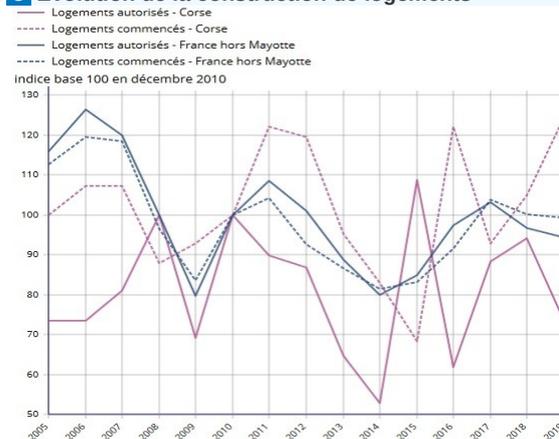
Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle.  
Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 février 2020.

**2 Construction autorisée de logements par département**

	Logements en 2019 (nombre)	Évolution 2019/2018 (%)	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 (%) (1)
Corse-du-Sud	2 700	-12,2	5,7
Haute-Corse	2 300	-31,6	7,8
<b>Corse</b>	<b>5 000</b>	<b>-22,4</b>	<b>6,8</b>
France hors Mayotte	449 400	-2,4	1,5

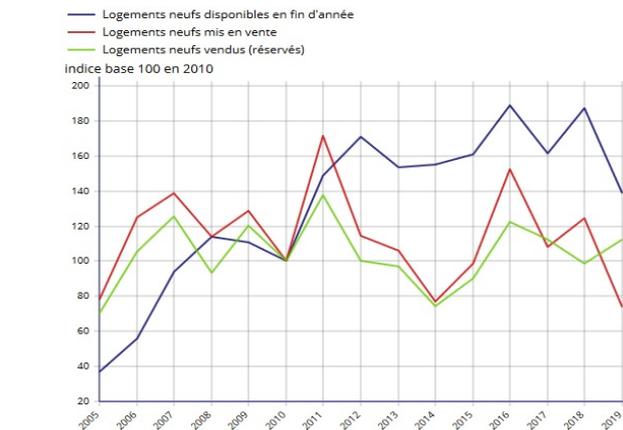
(1) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.  
Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données 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 février 2020.

**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 février 2019.

**4 Évolution de la commercialisation de logements neufs en Corse**



Note : données 2019 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 2019 (nombre ou prix en euros)	Évolution 2019/2018 (%)	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 (%) (2)	En 2019 (nombre ou prix en euros)	Évolution 2019/2018 (%)	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 (%) (2)
<b>Maisons neuves</b>						
Nombre de ventes (1)	72	0,0	-7,4	8 607	-8,9	2,3
Prix moyen par maison	407 969	14,2	3,1	278 795	4,8	1,7
<b>Appartements neufs</b>						
Nombre de ventes (1)	1 598	14,6	0,9	120 940	0,7	9,4
Prix moyen au m²	3 514	-2,8	0,9	4 250	4,1	1,2

(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.  
Champ : permis pour 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