

Une année 2020 marquée par un net ralentissement de la construction en Corse

En 2020, la crise sanitaire a des effets délétères sur l'immobilier et la construction. Les autorisations de construction de logements neufs en Corse ont nettement diminué par rapport à 2019 (- 35 %), plus qu'en France hors Mayotte (- 14 %). Ainsi, après une première baisse en 2019, les autorisations de construction de logements ont au final diminué de moitié depuis 2018. Les mises en chantier sont aussi en forte baisse (- 26 %). Les ventes de logements neufs chutent de 39 % tout en restant au-dessus des 1 000 réservations. Sur ce marché, les ventes de logements collectifs restent très majoritaires puisqu'elles représentent 94 % des ventes et leur prix moyen au m² augmente de 5 % sur un an.

En France, les mesures d'endiguement de l'épidémie de la Covid-19 ont impacté les activités immobilières dans toutes ses composantes : fermetures des agences immobilières, arrêts ponctuels des chantiers, ralentissement des procédures administratives.

Les autorisations de construction de logements neufs ont chuté de 35 % en 2020 après une baisse de 25 % en 2019. Pour l'ensemble de la France hors Mayotte, cette diminution a été aussi très nette en 2020 mais moins forte (- 14 %) ► **figure 1**.

Au niveau infra-régional, la baisse atteint 39 % en Corse-du-Sud et 30 % en Haute-Corse. Ainsi, le nombre d'autorisations revient à des niveaux du début des années 2000 avec 3 200 logements au niveau régional.

Plus d'autorisations de logements individuels que collectifs

Les autorisations de constructions ont été nettement plus nombreuses pour des logements individuels (1 800) que pour des logements collectifs (1 400). Depuis 2010, seules deux autres années ont connu une telle situation, mais avec un différentiel plus restreint. Ainsi, la baisse des autorisations concerne davantage les logements collectifs (- 40 %) que les logements individuels (- 22 %). Sur la décennie, l'évolution du nombre de permis pour des logements collectifs est d'ailleurs plus volatile que celle des logements individuels, car elle dépend de la délivrance de permis certaines années pour de grands programmes immobiliers.

Par ailleurs, la surface autorisée de locaux professionnels diminue de 42 % pour s'établir à 124 370 m², pendant que leurs

mises en chantier diminuent de moitié et représentent 53 000 m².

Coup de frein pour les mises en chantier

En 2020, seulement 3 500 chantiers débutent soit un quart de moins qu'en 2019 ► **figure 2**. Les mises en chantier baissent de 22 % en Corse-du-Sud et de 29 % en Haute-Corse. En France, la perte est trois fois moins importante qu'en région (- 8 %) ► **figure 3**.

Recul des mises en vente et des ventes effectives

Pour la seconde année consécutive, le nombre de logements neufs mis en vente diminue nettement (- 28 %) et s'inscrit en dessous de 1 000. Dans le même temps, le nombre de ventes réalisées s'effondre de 38 % mais reste au-dessus de ce seuil. Ainsi, le stock de logements neufs diminue légèrement de 5 %, pour atteindre 1 260 unités, ce qui est un minimum sur la dernière décennie ► **figure 4**.

Sur l'ensemble de la France métropolitaine, au cours de l'année 2020, avec 82 300 mises en vente, l'offre s'est repliée de 27 % soit 31 150 logements en moins. Dans le même temps, 99 500 logements neufs ont été réservés, soit 31 500 de moins qu'en 2019 (- 24 %).

Cette contraction d'environ un quart du marché des logements neufs est principalement due à la crise sanitaire. En particulier, le premier confinement a eu un impact très fort sur les mises en vente et les réservations du deuxième trimestre 2020. Ce déficit n'a pas été rattrapé au cours des trimestres suivants.

Un marché du logement neuf toujours dominé par les ventes de logements collectifs

Sur le marché insulaire du neuf, les appartements représentent 92 % des mises en vente, 94 % des ventes et plus de 90 % du stock disponible à la vente en fin d'année 2020.

Le prix moyen du m² en collectif a augmenté de 5 % pour s'établir à 3 660 euros en Corse ► **figure 5**. Au niveau national, le prix moyen du m² pour un appartement est de 4 320 euros et croît moins rapidement (+ 2 %).

Les maisons neuves ont représenté 6 % des ventes de logements neufs en 2020 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. Sur ce petit échantillon le prix moyen s'établit à 373 400 euros. ●

Auteur :
Joseph Dornbusch (Dreal de Corse)

► 1. Construction autorisée de logements par département (en %)

	Logements en 2020 (nombre)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Corse-du-Sud	1 500	-38,7	5,9
Haute-Corse	1 700	-30,5	6,4
Corse	3 200	-34,6	6,1
France hors Mayotte	386 800	-13,9	3,3

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 30 avril 2021.

► 2. Logements commencés par département (en %)

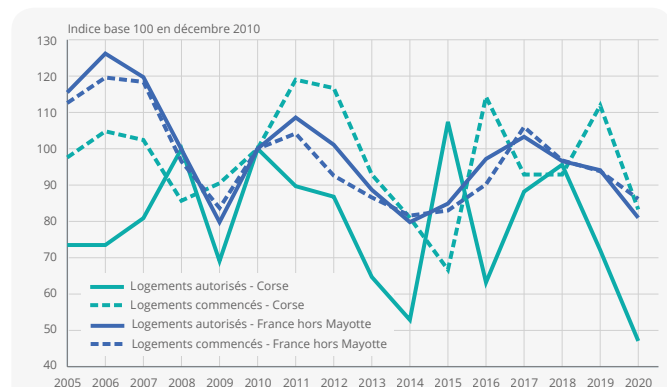
	Logements en 2020 (nombre)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹
Corse-du-Sud	1 900	-22,4	7,5
Haute-Corse	1 600	-29,1	6,4
Corse	3 500	-25,6	6,9
France hors Mayotte	356 100	-8,1	2,8

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 30 avril 2021.

► 3. Évolution de la construction de logements

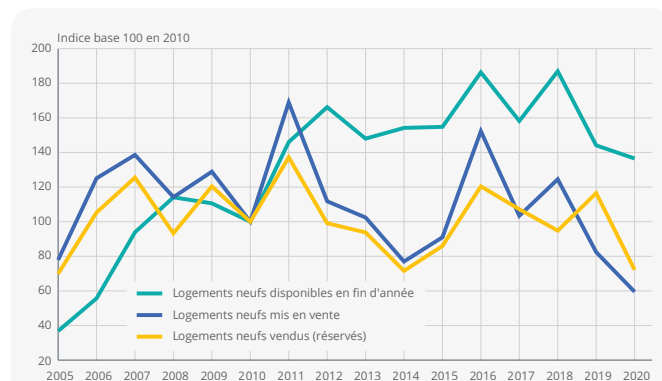


Note : données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle.

Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2021.

► 4. Évolution de la commercialisation de logements neufs – Corse



Note : données 2020 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. Ventes des maisons et des appartements neufs (en %)

	Corse			France métropolitaine		
	En 2020 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ²	En 2020 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2020/2019	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ²
Maisons neuves						
Nombre de ventes ¹	62	-13,9	6,7	6 852	-22,0	4,0
Prix moyen par maison	373 354	-8,5	-0,4	290 896	4,5	2,0
Appartements neufs						
Nombre de ventes ¹	1 009	-39,1	10,4	92 663	-24,2	10,1
Prix moyen au m ²	3 662	4,7	0,4	4 322	1,7	2,1

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
- Tous les chiffres du logement / SDES / Le service des données et études statistiques
- Statistiques développement durable sur la construction neuve de logements : Construction de logements : résultats à fin décembre 2020 (France entière)
- Statistiques développement durable sur la commercialisation des logements neufs Commercialisation des logements neufs - Résultats au quatrième trimestre 2020