

Une reprise de la construction en 2021 mais sans retrouver les niveaux d'avant crise

En 2021, les autorisations de construction de logements augmentent de 27 % en un an mais sans renouer avec leur niveau d'avant crise (- 19 %). De même, les mises en chantiers se réorientent à la hausse mais restent inférieures d'un quart à celles de 2019. En outre, les autorisations de construire des locaux professionnels augmentent de 9 % en un an. Si les mises en vente de logements neufs restent en recul en 2021, les ventes effectives sont en nette hausse (+ 34 %). Ainsi, le stock de logements à vendre est le plus faible depuis 2010 avec 1 050 unités fin 2021.

Nette reprise des autorisations de construire

Après une année 2020 marquée par une très nette chute du nombre d'autorisations de construire délivrées pour des logements (- 36 % par rapport à 2019), l'année 2021 est marquée par une reprise des permis (+ 27 % en un an, données cumulées sur 12 mois) ► [figure 1](#). On note néanmoins une forte disparité géographique entre une poursuite de la baisse en Corse du sud (- 8 %) et un très fort rebond en Haute-Corse (+ 58 %) ► [figure 2](#).

En cumul annuel, les autorisations de construire restent néanmoins très en deçà des niveaux d'avant crise sur l'île (- 19 % par rapport à 2019), alors qu'elles les dépassent de 4 % en France (hors Mayotte).

Les autorisations de construire délivrées pour des logements individuels ont été supérieures de 4 % à celles concernant des logements collectifs alors que tendanciellement, depuis 2010 elles sont moins nombreuses que ces dernières (- 15 %). En 2021, 70 % des autorisations pour des logements individuels correspondent à un permis pour un seul logement (en complément un permis unique peut correspondre à plusieurs maisons individuelles) ► [définitions](#).

En 2021, la surface totale autorisée pour la construction de locaux professionnels a augmenté 9 % et passe de 132 406 m² à 144 752 m² ► [figure 3](#). Elle reste toutefois en baisse de 32 % par rapport à 2019 contre 11 % au niveau national.

Un quart de cette surface est destiné à la construction d'entrepôts et un cinquième pour l'exploitation agricole ou forestière.

La surface moyenne de locaux autorisée par permis est de 400 m².

Les mises en chantier se redressent doucement

Cumulés sur l'année 2021, 3 600 chantiers ont débuté pour des logements, soit + 2 % par rapport à l'année 2020 ► [figure 4](#). La situation est à nouveau contrastée entre la Corse-du-Sud (+ 5 %) et la Haute-Corse (- 0,6 %). Sur l'île, les mises en chantier restent globalement inférieures de 24 % à celles de l'année 2019 alors qu'elles dépassent leur niveau d'avant crise au niveau France (hors Mayotte) avec + 2 %.

Logements neufs : baisse des mises en vente mais relance des ventes effectives

En 2021, après deux années de nette diminution, les nouvelles offres de vente de logements neufs continuent de baisser de 10 % avec 935 unités. En revanche, après une année 2020 marquée par un faible niveau de logements vendus (1 106 unités), les ventes repartent nettement à la hausse avec 1 481 transactions, soit une augmentation de 34 % qui ne permet pourtant pas de retrouver le niveau d'avant crise.

En conséquence, le nombre de logements disponibles passe de 1 507 à 1 050 unités fin 2021, le plus faible stock depuis 2010 ► [figure 5](#).

Pour l'ensemble de la France métropolitaine, les mises en vente de logements neufs ont augmenté nettement, de 86 300 à 101 300, soit + 17 % en un an. Simultanément, les ventes ont augmenté

de 15 % avec 116 700 réservations en 2021. Le niveau des mises en vente et des ventes de logements neufs se réoriente à la hausse mais sans retrouver son niveau d'avant-crise.

Ainsi, le stock de logement baisse aussi au niveau national (- 6 %) mais moins fortement qu'en Corse (- 30 %).

Un marché du logement neuf corse toujours dominé par les appartements

En 2021, 1 359 appartements neufs et 122 maisons neuves ont été vendus en Corse. En 2021, les appartements constituent 93 % des mises en vente, et 93 % du stock de logements à vendre en fin d'année ► [figure 6](#).

Le prix moyen du m² en collectif a augmenté de 7 % en un an pour s'établir à 3 894 euros, soit un prix un peu moins élevé que le prix du m² en neuf pour la France métropolitaine à 4 420 euros (+ 2,5 % en un an).

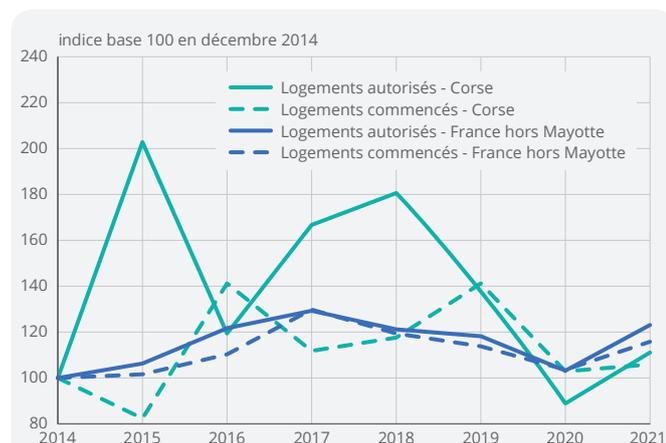
Les maisons neuves vendues en Corse représentent un marché très restreint. Le faible nombre de transactions et l'hétérogénéité de l'offre limitent toute comparaison annuelle ou spatiale des prix. En 2021, le prix moyen d'une maison neuve atteignait 384 843 euros sur l'île.

En France métropolitaine, le prix moyen d'une maison neuve s'établit à 329 942 euros soit + 2,3 % en un an.

Auteur :

Joseph Dornbusch (Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Corse)

► 1. 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.

► 4. Logements commencés par département

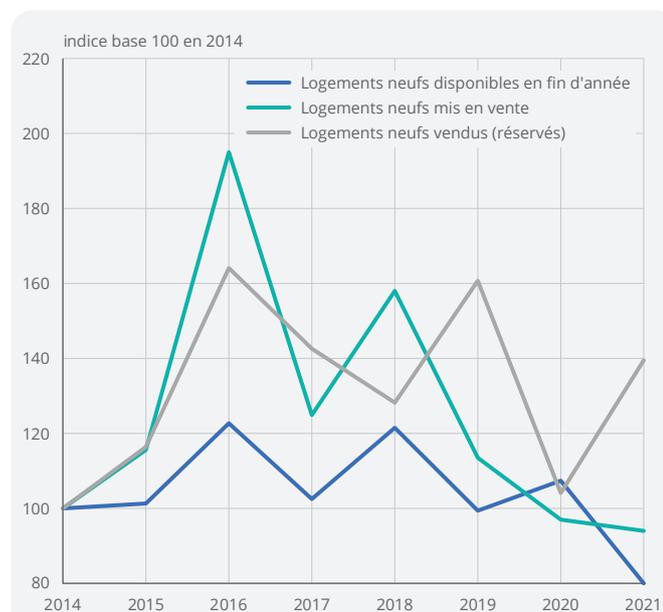
Zonage	Logements en 2021 (nombre)	Évolution 2021/2019 (%)	Évolution 2021/2020 (%)	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹ (%)
Corse-du-Sud	1 900	- 26,6	5,0	8,5
Haute-Corse	1 700	- 21,8	- 0,6	6,2
Corse	3 600	- 24,4	2,2	7,4
France hors Mayotte	390 100	1,8	11,7	2,6

¹ : évolution qui aurait été observée pour les logements commencés, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

Notes : 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.

► 5. Évolution de la commercialisation de logements neufs



Note : données 2021 redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente.

Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.
Source : SDES, enquête ECLN.

► 2. Construction autorisée de logements par département

	Logements en 2021 (nombre)	Évolution 2021/2019 (%)	Évolution 2021/2020 (%)	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹ (%)
Corse-du-Sud	1 400	- 43,7	- 7,7	6,0
Haute-Corse	2 700	5,9	58,1	7,0
Corse	4 000	- 18,8	26,9	6,5
France hors Mayotte	470 000	4,1	19,2	3,4

¹ : évolution qui aurait été observée pour la construction autorisée de logements, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

Notes : 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.

► 3. Construction autorisée de locaux non résidentiels selon le type

	Corse				France entière			
	Surfaces autorisées en 2021 (milliers de m ²)	Évolution 2021/2019 (%)	Évolution 2021/2020 (%)	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹ (%)	Évolution 2021/2019 (%)	Évolution 2021/2020 (%)	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ¹ (%)	
Artisanat	12	369,2	1 899,8	- 12,9	8,1	16,8	5,5	
Bureaux	16	- 6,0	23,6	- 1,2	- 20,7	2,4	9,7	
Commerce	20	- 49,3	151,9	- 2,9	- 14,6	6,3	0,1	
Entrepôt	34	- 2,7	0,6	- 0,6	- 5,5	35,5	14,3	
Exploitation agricole ou forestière	26	- 47,2	- 9,7	- 7,1	- 16,4	- 3,0	0,2	
Hébergement hôtelier	12	- 49,9	- 36,9	10,4	- 28,2	- 18,7	10,9	
Industrie	5	- 80,7	97,3	14,9	2,9	22,9	5,2	
Service public ou d'intérêt collectif	20	4,2	- 25,2	- 23,0	- 12,2	7,5	1,8	
Ensemble	145	- 31,8	9,3	- 5,0	- 11,3	10,5	5,0	

¹ : évolution qui aurait été observée pour la construction autorisée de locaux non résidentiels, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 30 avril 2022.

► 6. Ventes des maisons et des appartements neufs

	Corse				France métropolitaine			
	En 2021 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2021/2019 (%)	Évolution 2021/2020 (%)	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ² (%)	En 2021 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2021/2019 (%)	Évolution 2021/2020 (%)	Évolution annuelle moyenne 2019/2014 ² (%)
Maisons neuves								
Nombre de ventes ¹	122	69,4	93,7	6,7	7 583	- 13,7	8,0	4,0
Prix moyen par maison	384 843	- 5,7	7,4	- 0,4	329 942	18,6	12,9	2,0
Appartements neufs								
Nombre de ventes ¹	1 359	- 16,9	30,3	10,1	109 131	- 10,8	15,5	10,1
Prix moyen au m ²	3 894	12,2	7,4	0,3	4 420	4,0	2,5	2,1

¹ : réservations avec dépôt d'arrhes.

² : évolution qui aurait été observée pour les ventes des maisons et des appartements neufs, pour chaque année de la période considérée, en supposant une évolution identique chaque année.

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

Source : SDES, enquête ECLN.

► Pour en savoir plus

- La DREAL de Corse publie des analyses et met à disposition des données en matière de construction neuve, de commercialisation de logements neufs, relatives au parc locatif social, de foncier, de rénovation énergétique sur le site de l'observatoire du logement de la Corse.
- Profil environnemental de la Corse 2016.