

Un bilan annuel mitigé pour le secteur de la construction

En 2022, le nombre de logements autorisés à la construction augmente de 19 % en un an mais demeure toutefois inférieur de 4 % à son niveau d'avant crise. Les mises en chantiers de logements baissent de 22 % par rapport à 2021. Les mises en vente de logements neufs sont également en recul de 38 %, à l'instar des ventes effectives en retrait d'un tiers. Le stock de logements à vendre est au plus bas depuis 2010 avec 910 unités fin 2022.

La reprise des autorisations de construire se confirme

En 2022, la reprise du nombre de logements autorisés à la construction se poursuit avec 19 % d'autorisations supplémentaires délivrées en un an, après la hausse de 21 % en 2021. Les 4 800 logements autorisés en 2022 sont portés pour les deux tiers par la Haute-Corse ► **figure 1**. Les autorisations restent néanmoins en deçà des niveaux d'avant crise sur l'île (-4 % par rapport à 2019), alors qu'elles les dépassent en France hors Mayotte (+7 % en moyenne) ► **figure 2**. Le nombre de logements collectifs autorisés représente 56 % de l'ensemble des autorisations et 60 % au niveau national. Parmi les logements individuels autorisés (purs ou groupés quand un permis unique bénéficie à plusieurs maisons individuelles), les permis pour une seule habitation concernent six autorisations sur dix.

D'autre part, la surface totale autorisée pour la construction de locaux professionnels (locaux non résidentiels) augmente de 4 % en un an et passe de 174 000 m² en 2021 à 182 000 m² en 2022 ► **figure 3**. Elle reste toutefois en retrait de 17 % par rapport à 2019 contre un repli de 5 % au niveau national ► **figure 4**. Quatre secteurs d'activités consomment les trois quarts de la surface autorisée, il s'agit de la construction d'entrepôts (21 %), suivie par les locaux dédiés aux services publics ou d'intérêt collectif (19 %), les bureaux (18 %) et les exploitations agricoles ou forestières (16 %).

► Avertissement sur la commercialisation de logements neufs

Les données diffusées sur la commercialisation des logements neufs incluent désormais les logements neufs rénovés et réhabilités, c'est-à-dire issus de la construction sur existant. Cela permet une meilleure représentativité du marché du logement neuf. En 2022, au niveau national, ces logements représentent 9 % des logements neufs commercialisés auprès des particuliers.

Les mises en chantier demeurent en recul

Cumulés sur l'année 2022, le nombre de logements commencés s'établit à 2 800, soit 22 % de moins par rapport à l'année 2021 ► **figure 5**. Néanmoins, une forte disparité géographique se dessine avec une chute marquée en Corse du Sud (-41 %) et une légère baisse en Haute-Corse (-3 %). Sur l'île, les mises en chantier restent toutefois inférieures de 35 % à celles de l'année 2019 alors qu'elles sont de 4 % en deçà de leur niveau d'avant crise au niveau national.

Une baisse record des mises en vente des logements neufs et des ventes effectives

En 2022, la diminution des mises en vente de logements neufs amorcée en 2019 se poursuit. Sur un an, elle atteint une baisse record de 38 %, soit 766 logements neufs offerts à la vente sur l'île. Suivant le même mouvement, les ventes effectives se rétractent à nouveau d'un tiers en un an, après avoir retrouvé en 2021 leur niveau de 2019. Le nombre de logements neufs disponibles en fin d'année passe ainsi de 1 290 à 910 unités en 2022. Malgré la baisse des ventes, ce stock, qui diminue de moitié en deux ans, est le plus faible depuis 2010 ► **figure 6**. En particulier, il recule de 29 % en Corse entre 2021 et 2022. Pour l'ensemble de la France métropolitaine, le marché en 2022 se replie aussi, malgré une amorce de reprise en 2021. Le repli est

cependant moins sévère que sur l'île puisque les mises en vente de logements neufs subissent une baisse de 6 %. Parallèlement, les ventes diminuent de 15 %, soit un repli moitié moins important qu'en Corse, et le stock de logements neufs disponibles au niveau national augmente en un an de 10 %.

Un prix des appartements neufs corses en légère baisse

En 2022, concernant les opérations de vente de 5 logements et plus, 1 100 appartements neufs et 70 maisons neuves ont été vendus en Corse. Les appartements constituent, comme au niveau national, 93 % des mises en vente dans le neuf. Le prix moyen du m² en collectif se rétracte de 3 % en un an pour s'établir à 3 900 euros, soit un prix inférieur à la moyenne nationale qui s'élève à 4 650 euros (+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. Le prix moyen d'une maison neuve et de son terrain est, depuis 2010, systématiquement supérieur au prix moyen métropolitain. À prendre avec les précautions apportées ci-dessus, en 2022, il dépasse les 420 000 euros sur l'île, soit +7 % en un an, tandis qu'en France métropolitaine, le prix moyen d'une maison neuve s'établit à 344 000 euros, en hausse de 4 % sur cette même période. ●

Martine Agostini (Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Corse)

► Pour en savoir plus

- Observatoire du logement, Dreal Corse.

► 1. Construction autorisée de logements par département

Zonage	Logements en 2022 (nombre)	Évolution 2021 – 2022 (%)	Évolution 1999 – 2002 (%)	Évolution annuelle moyenne 2016 – 2021 ¹ (%)
Corse-du-Sud	1 700	20,5	-29,8	-8,7
Haute-Corse	3 000	18,3	21,2	5,1
Corse	4 800	19,1	-4,2	-1,3
France hors Mayotte	483 300	3,1	7,1	0,2

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 les 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. Logements commencés par département

Zonage	Logements en 2022 (nombre)	Évolution 2021 – 2022 (%)	Évolution 1999 – 2002 (%)	Évolution annuelle moyenne 2016 – 2021 ¹ (%)
Corse-du-Sud	1 100	-40,7	-53,3	-10,5
Haute-Corse	1 700	-2,8	-12,9	2,2
Corse	2 800	-22,0	-34,7	-5,4
France hors Mayotte	371 600	-5,0	-4,2	1,1

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 les 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

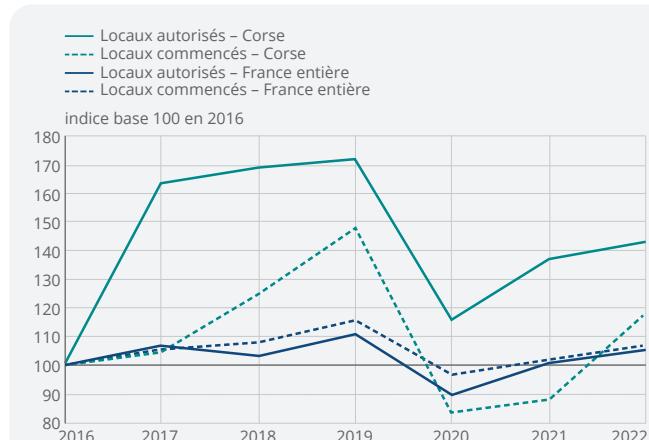
Type de locaux	Surfaces autorisées en 2022 (milliers de m ²)	Corse			France entière		
		Évolution 2021 – 2022	Évolution 1999 – 2002	Évolution annuelle moyenne 2016 – 2021 ¹	Évolution 2021 – 2022	Évolution 1999 – 2002	Évolution annuelle moyenne 2016 – 2021 ¹
Artisanat	2,0	-84,4	-23,3	31,8	-9,1	-3,8	7,0
Bureaux	32,0	94,3	85,3	5,8	14,5	-8,8	0,6
Commerce	25,0	-6,6	-32,5	12,8	28,6	8,9	-7,9
Entrepôt	39,0	-6,0	11,0	14,5	10,1	3,4	6,6
Exploitation agricole ou forestière	30,0	-16,2	-35,2	-0,7	-13,5	-23,9	-3,5
Hébergement hôtelier	14,0	10,1	-55,1	-1,2	11,8	-5,8	0,0
Industrie	5,0	-4,4	-83,0	-8,3	13,3	16,4	3,2
Service public ou d'intérêt collectif	35,0	48,3	59,3	5,9	2,9	-5,9	-0,1
Ensemble	182,0	4,5	-16,6	6,5	5,3	-4,8	0,1

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.

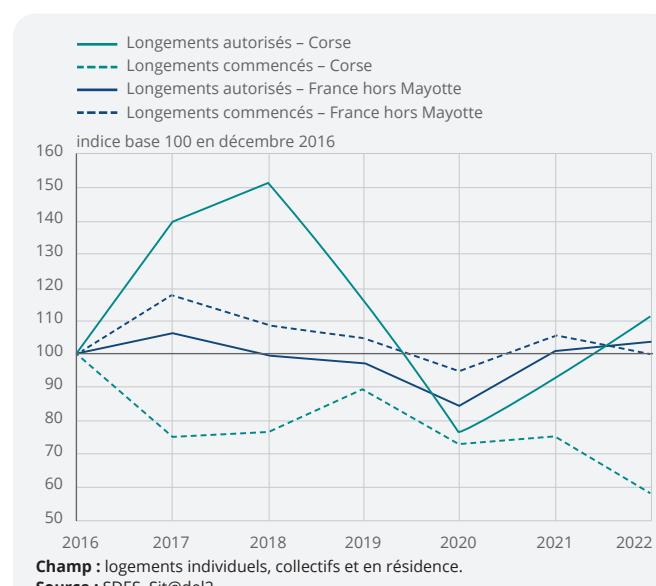
Note : données brutes provisoires en date de prise en compte.

Source : SDES, Sit@del2.

► 4. Évolution de la construction de locaux non résidentiels



► 2. Évolution de la construction de logements



Avertissement

Les données chiffrées sont parfois arrondies (selon les règles mathématiques). Le résultat arrondi d'une combinaison de données chiffrées (qui fait intervenir leurs valeurs réelles) peut se trouver légèrement différent de celui que donnerait la combinaison de leurs valeurs arrondies.

► 6. Évolution de la commercialisation de logements neufs - Corse

