

2024 : encore une année morose pour la construction

En 2024, le nombre de logements autorisés à la construction en Corse recule de 14 %. La Haute-Corse résiste avec une hausse de 9 %, tandis que la Corse-du-Sud présente une chute de 36 %. En revanche, les surfaces autorisées dédiées aux locaux professionnels bondissent de 37 % sur l'île. Les mises en chantier diminuent, même si celles des logements collectifs et résidentiels progressent de 18 % en Haute-Corse. Enfin, les mises en vente de logements neufs stagnent à un niveau historiquement bas, tandis que leurs ventes effectives diminuent de 8 %.

Un net recul des autorisations de logements en Corse-du-Sud

En 2024, le nombre de logements autorisés à la construction diminue de 14 % et s'établit à 3 800 logements sur un an ► **figure 1**. La baisse régionale est plus marquée qu'en moyenne nationale (-12 %). Les volumes annuels de permis se rapprochent désormais des niveaux d'il y a deux décennies après deux périodes fastes en 2016/2017 et 2019. Ainsi, les évolutions deviennent erratiques. Les autorisations de construire plongent de 36 % en Corse-du-Sud avec 800 logements de moins ► **figure 2**. En revanche, la Haute-Corse concentre les deux tiers des autorisations régionales avec 200 logements supplémentaires par rapport à 2023 (+9 %), à contre-courant de son évolution annuelle moyenne 2018-2023. Les logements collectifs représentent 69 % des autorisations de construire, soit 4 points de plus qu'en 2023.

Augmentation de 37 % des surfaces dédiées aux locaux professionnels

La surface totale autorisée pour la construction de locaux professionnels atteint 184 000 m² en 2024. Elle bondit de 37 % par rapport à 2023 pour se situer au même niveau qu'en 2022. Cette hausse contraste avec la stabilité nationale ► **figure 3**. Les entrepôts (25 %), les services publics ou d'intérêt collectif (20 %) et les bureaux (16 %) sont les principaux destinataires de ce marché. Les commerces et les exploitations agricoles ou forestières pèsent quant à eux pour 14 % et 12 % des surfaces autorisées ► **figure 4**. Parmi ces autorisations de locaux, les surfaces dédiées à l'hébergement hôtelier et aux bureaux croissent de 80 % au détriment de celles destinées à l'artisanat.

Des mises en chantier de logements collectifs en progression en Haute-Corse

En Corse, le nombre de logements commencés s'établit à 2 600 en 2024, soit une diminution de 5 % sur un an ► **figure 5**. En Haute-Corse, ce volume est stable, même si les mises en chantier de logements collectifs et en résidences progressent nettement (+18 %). En Corse-du-Sud, le repli est de 7 %, une évolution proche de la baisse nationale (-5 %). Comme dans l'Hexagone, le nombre de logements individuels purs ou groupés commencés chute de 17 % sur l'île.

Des mises en vente et ventes effectives de logements neufs toujours en retrait

Les mises en vente de logements neufs reculent de 2 % en 2024, avec 810 logements neufs nouvellement commercialisés. Cette baisse reste contenue par rapport au niveau national qui affiche un repli sévère (-41 %). Cette décroissance s'accompagne d'une diminution des ventes effectives de maisons et d'appartements neufs de 8 %, un rythme similaire à la moyenne métropolitaine. En conséquence, le stock de logements neufs disponibles augmente de 10 % en fin d'année sur l'île ► **figure 6**.

Léger recul du prix du mètre carré des appartements

Concernant les opérations de vente de cinq logements et plus, 530 appartements neufs ont été vendus en Corse en 2024. Le prix moyen du mètre carré des appartements neufs baisse de 2 % sur un an. Il s'établit à 4 275 euros/m² et

se rapproche de la moyenne nationale à 4 751 euros/m². Comme au niveau national, les appartements constituent 93 % des logements neufs mis en vente. Sur l'île, les maisons neuves représentent un marché restreint avec une quarantaine de ventes en 2024. Le faible nombre de transactions et l'hétérogénéité de l'offre limitent toute comparaison annuelle ou spatiale des prix. ●

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

► Avertissement

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.

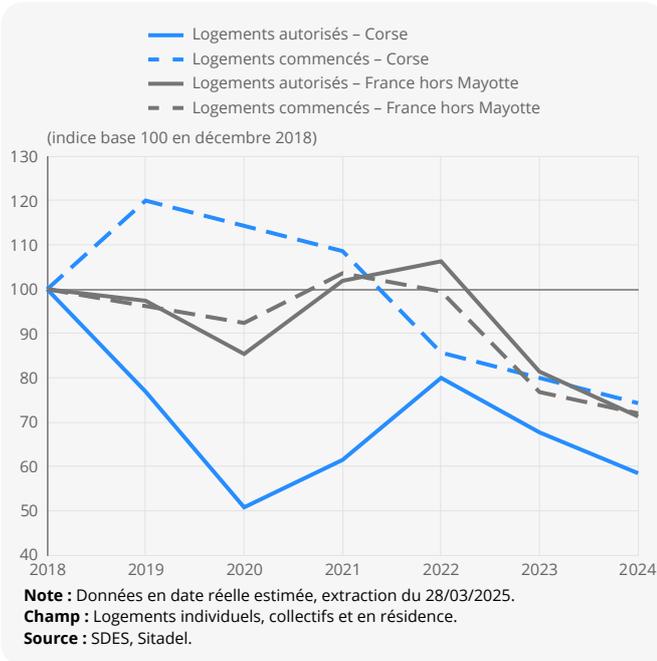
Les données sont estimées en mars 2025. Les estimations régionales et départementales sont calées sur les estimations nationales. Concernant la Corse, elles portent sur des volumes de permis et de mises en chantier relativement faibles. Diffusées en cumul annuel, elles restent cependant davantage sujettes à révision chaque mois. Les estimations présentées dans cette publication sont susceptibles de donner lieu à des révisions significatives.

Les données diffusées sur la commercialisation des logements neufs incluent 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.

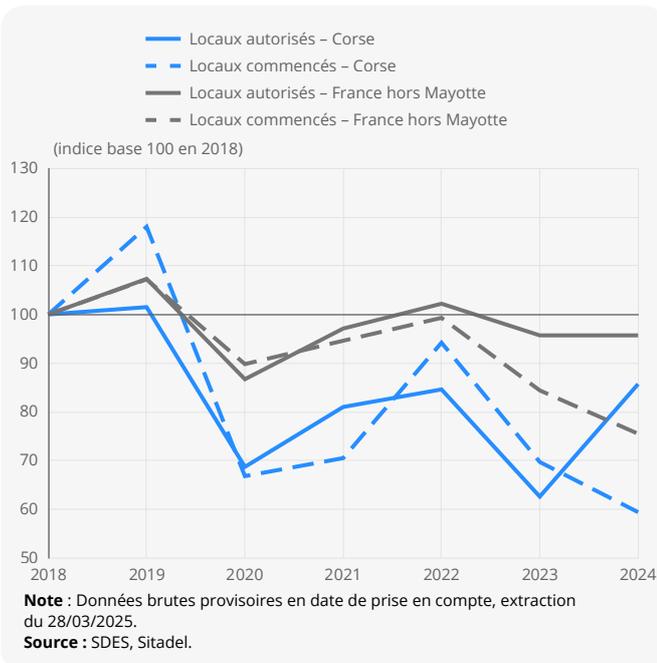
► Pour en savoir plus

- Observatoire du logement, Dreal Corse.

► 1. Évolution de la construction de logements



► 3. Évolution de la construction de locaux non résidentiels



► 5. Logements commencés par département

Zonage	Logements en 2024 (nombre)	Évolution 2023-2024 (%)	Évolution annuelle moyenne 2018-2023 ¹ (%)
Corse-du-Sud	1 000	-7,0	-10,0
Haute-Corse	1 600	-3,8	-0,3
Corse	2 600	-5,1	-4,9
France hors Mayotte	288 500	-6,2	-5,1

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 en date réelle estimée, extraction du 28/03/2025. 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, Sitadel.

► 2. Construction autorisée de logements par département

Zonage	Logements en 2024 (nombre)	Évolution 2023-2024 (%)	Évolution annuelle moyenne 2018-2023 ¹ (%)
Corse-du-Sud	1 400	-36,2	-7,1
Haute-Corse	2 400	8,5	-8,3
Corse	3 800	-14,0	-7,7
France hors Mayotte	331 600	-12,4	-4,0

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 en date réelle estimée, extraction du 28/03/2025. 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, Sitadel.

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

Type de locaux	Surfaces autorisées en 2024 (milliers de m ²)	Corse		France entière	
		Évolution 2023-2024	Évolution annuelle moyenne 2018-2023 ¹	Évolution 2023-2024	Évolution annuelle moyenne 2018-2023 ¹
Artisanat	4	-48,4	6,6	-9,7	-0,7
Bureaux	30	80,3	-3,7	-8,9	-4,8
Commerce	25	9,0	-9,4	-3,7	0,4
Entrepôt	45	16,3	4,2	-3,9	5,2
Exploitation agricole ou forestière	21	48,9	-27,7	8,0	-6,1
Hébergement hôtelier	16	82,0	-17,9	1,7	-2,8
Industrie	6	67,1	-5,3	3,6	3,3
Service public ou d'intérêt collectif	37	67,0	2,3	5,4	-1,5
Ensemble	184	36,8	-8,9	0,0	-0,9

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, extraction du 28/03/2025.

Source : SDES, Sitadel.

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

