

PORTRAIT DE TERRITOIRE

LES MARCHÉS IMMOBILIERS EN CORSE ENTRE 2010 ET 2014

Demande de valeurs foncières (DVF)

Depuis juillet 2011, à travers le service « Demande de valeurs foncières », la Direction générale des finances publiques accorde aux ayants droit, l'accès aux données de transactions immobilières à titre onéreux. A ce titre, la DREAL Corse a obtenu les données DVF pour la période 2010-2014 sur le territoire régional.

Le Cerema a développé une méthode afin d'exploiter ces données, de les mettre en forme, de les enrichir par d'autres sources de données (fichiers fonciers issus du cadastre) et de les géolocaliser. La base améliorée obtenue dite « DV3F » a permis la réalisation des analyses de marché présentées.

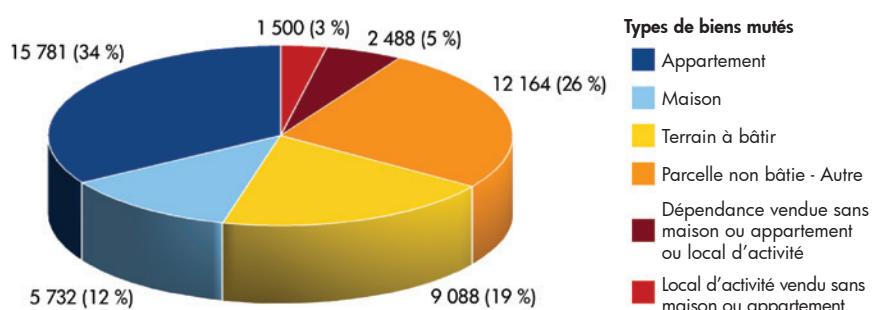
La satisfaction des besoins en logements et en équipements, couplée à un usage du foncier adapté aux besoins, nécessite la mise en place de politiques foncières et d'aménagement appropriées pour chaque territoire. Dans ce contexte, la connaissance des marchés immobiliers constitue un outil d'aide à la décision, permettant aux acteurs publics d'adapter leurs actions en fonction des dynamiques observées.

La publication suivante dresse un portrait du marché du logement et du foncier à bâtir en Corse à partir des transactions immobilières ayant eu lieu sur la période 2010-2014, selon les sources « Demandes de valeurs foncières » (DVF) et « Fichiers fonciers »¹ de la Direction générale des finances publiques.

1. DYNAMISME DES MARCHÉS

Entre 2010 et 2014, près de **33 000 transactions** ont été réalisées sur le territoire Corse pour un montant total de **5,7 milliards d'euros**, soit 1,15 milliards d'euros par an sur la période. Elles concernent 25 500 biens immobiliers bâties² dont 62 % d'appartements et 22 % de maisons³ (pour un montant moyen annuel de 934 millions d'euros) et 21 300 biens non bâties (pour un montant moyen annuel de 210 millions d'euros) dont au moins 43 % de terrains à bâtir. Cela correspond à 3 150 appartements, 1 150 maisons et 4 250 terrains dont 1 800 terrains à bâtir mutés en moyenne par année sur la période. L'immobilier bâti incluant les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) représente 69 % des transactions et 82 % des montants échangés.

NOMBRE DE TRANSACTIONS ENTRE 2010 ET 2014



1. Données DVF et Fichiers fonciers au 1^{er} semestre 2016, retravaillées par le Cerema.
2. Le nombre de biens immobiliers = nombre de maisons mutées avec ou sans dépendances + nombre d'appartements avec ou sans dépendances + locaux d'activité avec ou sans dépendance + dépendances vendues sans maison, appartement ou local d'activité. Certains de ces biens peuvent être des biens en VEFA.
3. Les 16 % restants correspondent à des dépendances vendues sans maison, appartement ou local d'activité ou à des locaux d'activité vendus sans maison ou appartement.

Les ventes classiques (hors ventes aux enchères, expropriations, échanges de biens, ventes de valeur nulle ou à l'euro symbolique, transactions pluricommunales, ventes en volumes) représentent 97 % des transactions et constituent la source de données sur laquelle se fonde l'analyse des prix. Les ventes classiques avec bâti représentent la moitié des transactions, les ventes de terrains nus, près du tiers. Les VEFA, quant-à elles, représentent au moins 16 % des transactions.

TYPOLOGIE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

Type de transaction	Nombre de mutations	Nombre de locaux	Montant annuel (M €)
Vente avec bâti	16 741	23 102	681
VEFA	5 354	5 097	218
Vente sans bâti	9 723	0	201
Echange de biens	550	1 519	32
Pluricommunal*	89	64	2
Adjudication**	74	147	4
Expropriation	36	13	0
Autre***	175	202	8
TOTAL	32 567	29 942	1 146

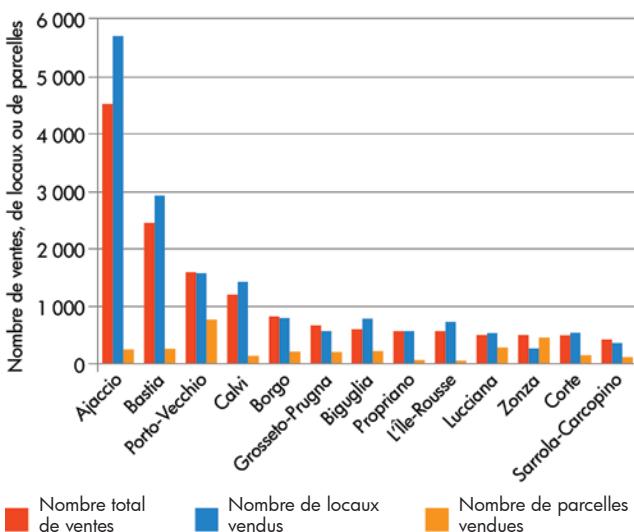
* Le type de transaction « pluricommunal » concerne les transactions comportant des biens sur plusieurs communes (par exemple, vente du patrimoine immobilier d'un bailleur à un autre bailleur).

** Adjudication : vente aux enchères réalisée par la justice.

*** Type de bien non précisé dans la base - Transactions de biens à l'euro symbolique, nulles ou dites en volume.

Les communes comptant le plus de ventes⁴ sont de loin Ajaccio, Bastia, puis Porto-Vecchio et Calvi qui concentrent près d'un tiers des ventes régionales et 39 % des ménages corses. En ajoutant les communes concernées par plus de 400 ventes (Borgo, Grosseto-Prugna, Biguglia, Propriano, l'Île-Rousse, Lucciana, Zonza, Corte et Sarrola-Carcopino), on atteint 47 % des ventes totales sur 13 communes concentrant 52% des ménages. Ces communes appartiennent toutes aux aires urbaines de la Corse⁵ à l'exception de la commune de Zonza.

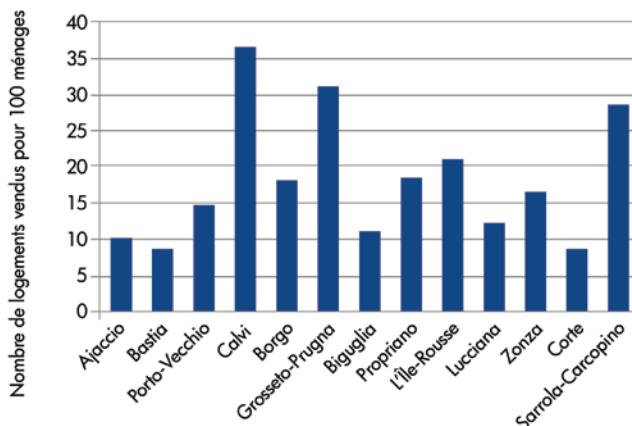
VOLUME DES VENTES DE BIENS IMMOBILIERS BÂTIS ET NON BÂTIS DANS LES COMMUNES PRÉSENTANT PLUS DE 400 VENTES



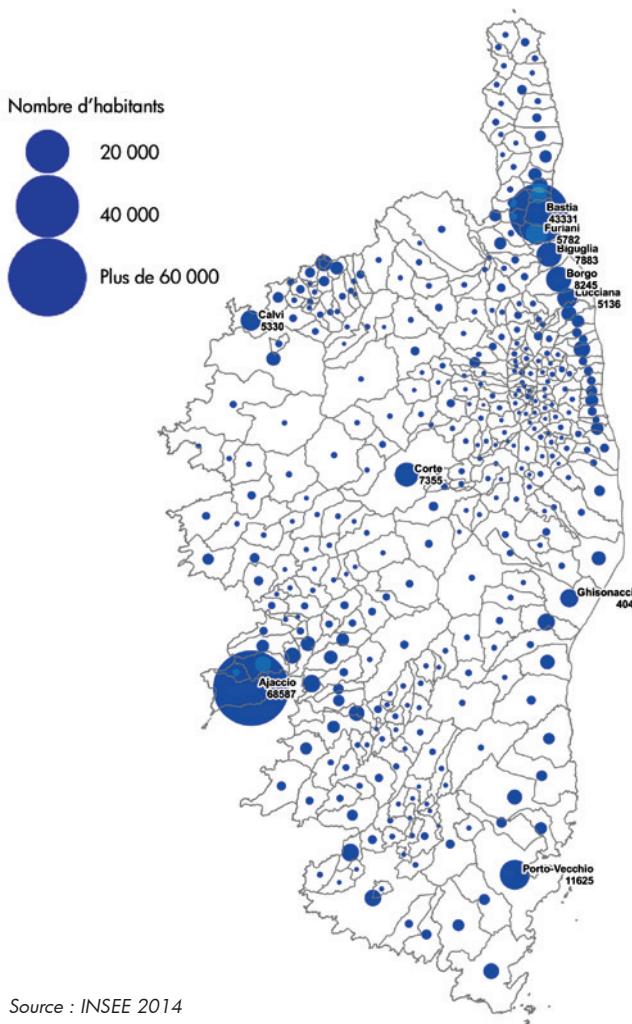
Sur l'ensemble de ces 13 communes, 12 logements ont été vendus pour 100 ménages résidents. On constate toutefois un fort dynamisme de vente de logements pour les communes de Calvi, Grosseto-Prugna et Sarrola-Carcopino relativement à leur population (respectivement, 37, 31 et 29 ventes pour 100 ménages).

VOLUME DES VENTES DE LOGEMENTS RAPPORTÉ À LA POPULATION

Nombre de ventes de logements pour 100 ménages



RÉPARTITION DE LA POPULATION EN 2014



Source : INSEE 2014

4. Ventes de biens immobiliers bâtis ou non bâtis.

5. Aires urbaines de la Corse : Ajaccio, Bastia, Porto-Vecchio, Calvi, Propriano, l'Île-Rousse, Corte (Zonage INSEE 2010).

La part des appartements vendus en VEFA représente au moins 24 % des ventes, la part totale des appartements neufs vendus (appartements de moins de un an et VEFA) atteint 32 %.

Une part non négligeable des appartements ayant muté a fait l'objet de transactions par lots (ventes d'au moins deux appartements, échanges de patrimoine d'un bailleur, ventes d'immeubles, etc.). En effet, sur les 3 150 appartements ayant muté annuellement, 26 % le sont par lots. Si l'on considère uniquement les ventes classiques, ce sont 18 % des appartements qui sont vendus en lots sur les 2 750 appartements vendus.

2. LE MARCHÉ DU LOGEMENT

L'analyse du marché du logement vise à évaluer la capacité des ménages à accéder à la propriété. C'est pourquoi, ne sont considérées ici que les données de ventes immobilières concernant un seul appartement, une seule maison ou un terrain à bâtir acquis par un particulier, ce qui exclut les ventes en lots.

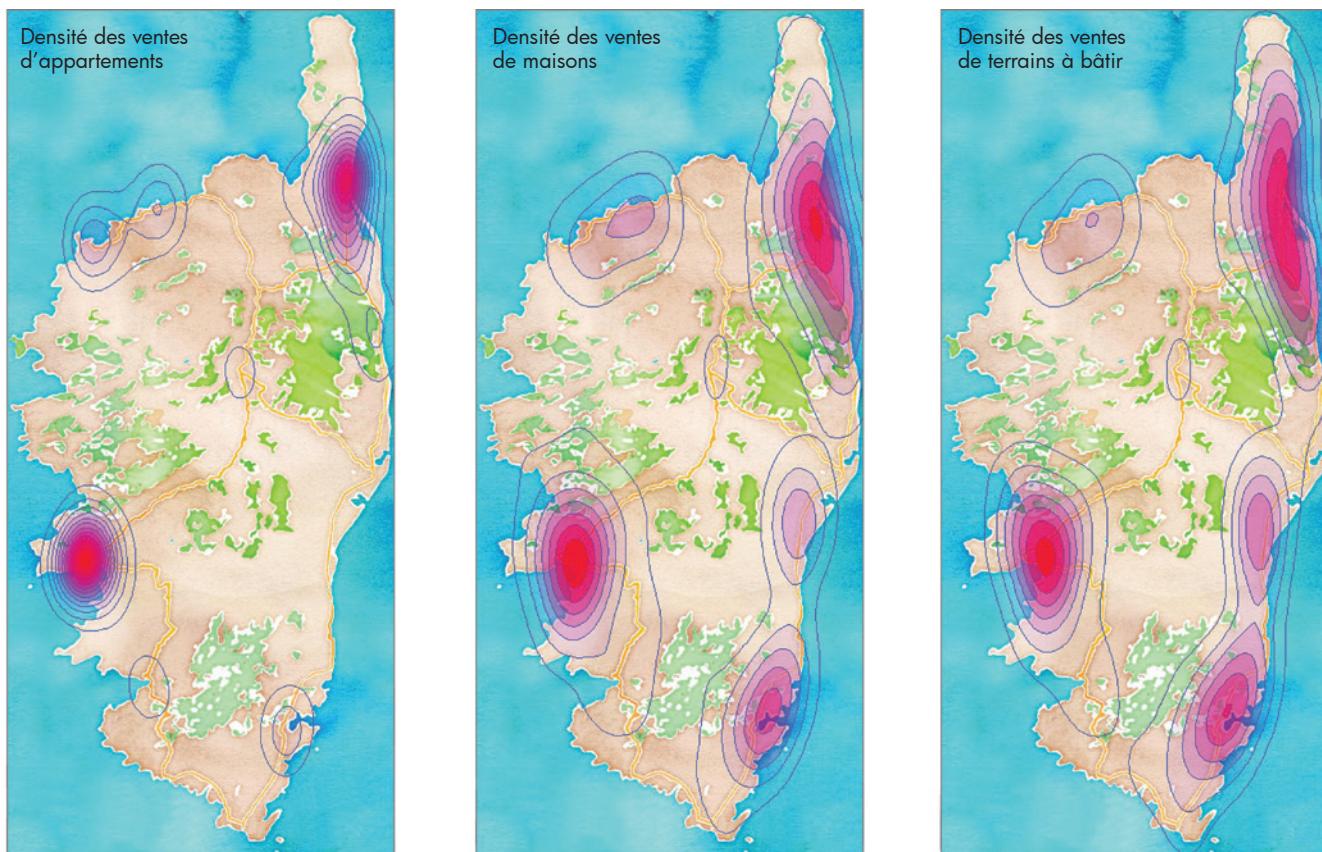
Le marché du logement ainsi défini représente 82 % des appartements vendus, 88 % des maisons vendues et 73 % des terrains à bâtir vendus.

De façon générale, le marché du logement est concentré dans les principales aires urbaines. Le marché des appartements est fortement concentré dans les deux agglomérations de Bastia et d'Ajaccio. Celui des maisons s'étend davantage sur le territoire des aires urbaines avec une concentration relativement importante à noter autour de Porto-Vecchio. Le marché des terrains à bâtir quant à lui s'étend encore au delà de celui des maisons.

MARCHÉ DU LOGEMENT
NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SEULS⁶ ET DE TERRAINS À BÂTIR ACHETÉS PAR DES PERSONNES PHYSIQUES

Type de biens vendus	Nombre de logements vendus seuls et, pour les TAB, à des personnes physiques	Part des biens vendus seuls et, pour les TAB, à des personnes physiques	Montant total (M €)	Valeur médiane (€)	Nombre total de biens vendus
Appartement	11 292	82 %	1 860	140 000	13 692
Maison	4 515	88 %	1 367	220 000	5 128
Terrain à bâtir (TAB)	3 933	73 %	389	70 000	5 393

DENSITÉ DES VENTES DE BIENS IMMOBILIERS⁷



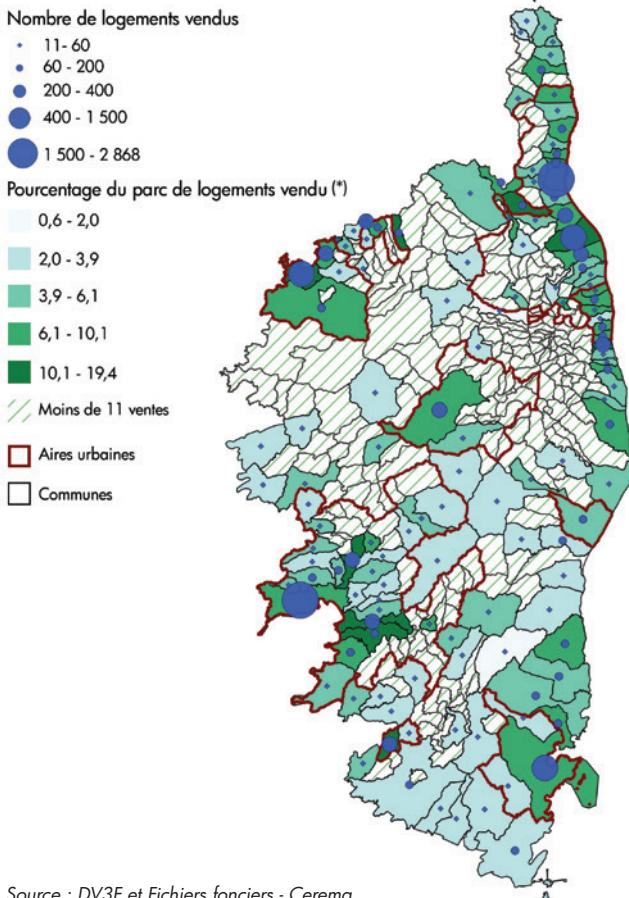
Map tiles by Stamen Design, under CC BY 3.0. Data by OpenStreetMap, under CC BY SA - Source : DV3F - Cerema

6. Avec ou sans dépendance(s).

7. Maisons et appartements vendus seuls, terrains à bâtir vendus seuls et à des particuliers.

Sur 1 000 logements existants en 2015, 13 logements en moyenne ont été vendus par an entre 2010 et 2014. Cela correspond à 6 % du parc de logements vendu en cinq ans⁸. Globalement, les communes comptant le plus grand nombre total de ventes, présentent également des parts importantes de leur parc immobilier vendues (comprises entre 5 % pour Zonza et 19 % pour Sarrola-Carcopino). A noter, parmi les 13 communes comptabilisant le plus de ventes, des taux de rotation plus faibles pour Zonza (5 %) et Porto-Vecchio (6 %) pouvant s'expliquer par l'importance du marché des terrains à bâtir ainsi que pour Corte (6 %). Par ailleurs, certaines communes qui ne se démarquent pas par le volume total de ventes, ont eu un taux de rotation supérieur à 10 % : cas des communes de Belgodère, Oletta, Albitreccia, San-Nicolao, Algajola.

VOLUME DES VENTES ET PART DU PARC DE LOGEMENTS VENDUS⁹



(*) Pourcentage du parc de logements vendu par rapport au parc de logement moyen sur la période 2010-2014.

8. Nombre total de ventes entre 2010 et 2014 rapporté au parc de logements en 2015 (source : fichiers fonciers).

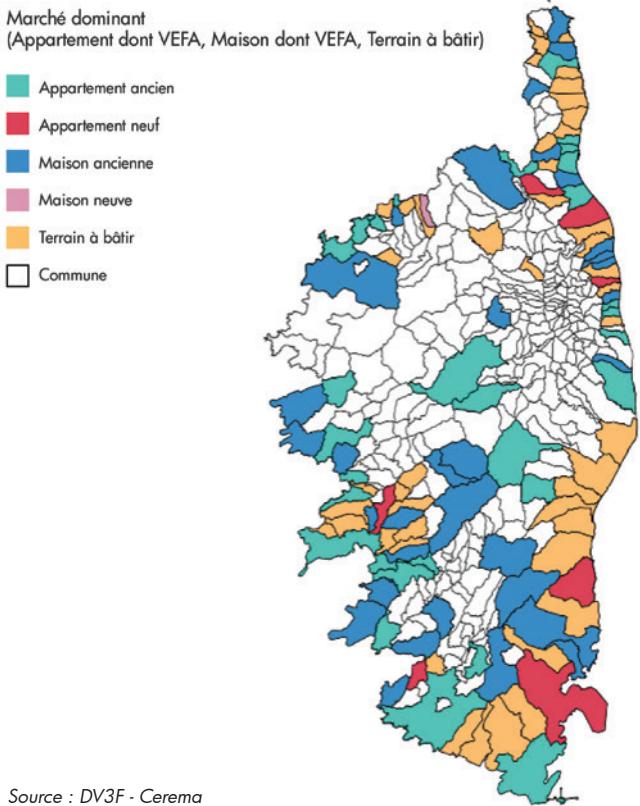
9. Maisons et appartements vendus seuls.

LE MARCHÉ DOMINANT

Le marché dominant correspond au type de bien le plus fréquemment vendu sur la période considérée. Il est déterminé en considérant le nombre de maisons ou d'appartements vendus seuls (avec ou sans dépendances) et de terrains à bâtir achetés par des personnes physiques.

La carte ci-dessous rend compte du marché dominant par commune. Lorsque le nombre de ventes est inférieur à 11, les communes figurent en blanc.

LE MARCHÉ DOMINANT PAR COMMUNE¹⁰



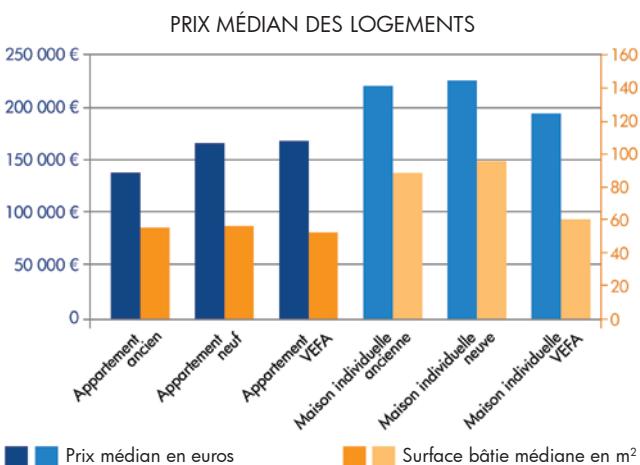
Sur les communes d'Ajaccio et de Bastia, le marché de l'appartement ancien domine nettement avec respectivement 83 % et 70 % des biens vendus. Il est également important à Corte, l'Ile-Rousse et Calvi où il atteint entre 50 et 60 % des biens vendus. Le marché de l'appartement neuf domine nettement quant à lui à Propriano (60 %) et Sarrola-Carcopino (77 %).

Le marché des terrains à bâtir est relativement important sur la côte est et sud et atteint 48 % des ventes à Ghisonaccia, 60 % à Prunelli-di-Fiymorbo et 80 % à Ventiseri. Le marché est davantage réparti dans les communes de Porto-Vecchio, Lucciana et Grosseto-Prugna où tous les marchés sont bien représentés à l'exception de la maison neuve. Pour les communes de Borgo et Biguglia, le marché est réparti entre les appartements neufs et anciens et les maisons anciennes. Enfin, il est à noter pour Zonza, une prédominance de la maison ancienne (42 %) et du terrain à bâti (36 %).

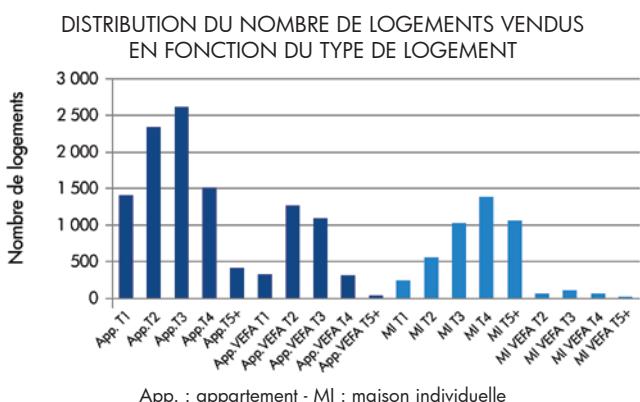
10. Maisons et appartements vendus seuls, terrains à bâti vendus à des personnes physiques.

LA VALEUR DES BIENS

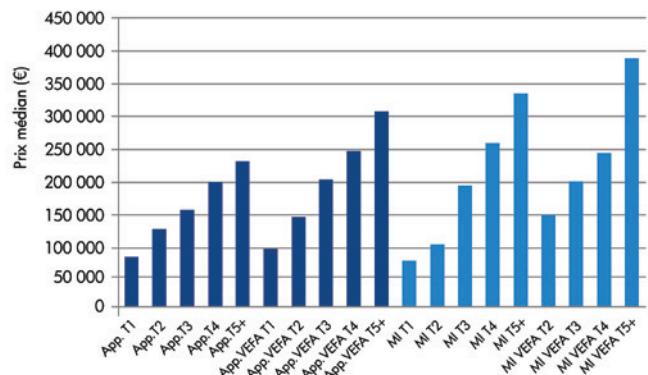
Sur la période 2010-2014, le prix médian des appartements s'élève à 140 000 € soit 2 615 €/m². Les appartements neufs (de moins de un an) sont plus chers (166 000 €, soit 3 100 €/m²) que les anciens (138 000 €, soit 2 600 €/m²) pour des superficies médianes équivalentes (environ 55 m²). Concernant les maisons, les prix dans le neuf (hors VEFA) et dans l'ancien avoisinent 220 000 € (valeur médiane) pour une superficie de bâtie médiane d'environ 90 m². En revanche, les superficies médianes de terrains sont nettement plus importantes dans les ventes de maisons anciennes (780 m²) que dans les ventes de maisons neuves (230 m²). Le prix médian des maisons en VEFA est moins élevé mais correspond à des surfaces bâties moins importantes, de 60 m² en valeur médiane et des superficies de terrain certainement moindres (non saisies dans la base).



Les graphiques ci-après présentent la distribution des logements et le prix médian en fonction du nombre de pièces principales. Dans le marché de l'appartement, globalement dominant, ce sont les T2 et les T3 qui sont le plus vendus pour des prix médians respectifs de 122 000 € (2 970 €/m²) et 161 000 € (2 490 €/m²). Le marché des VEFA concerne essentiellement ces deux types d'appartements pour des prix médians plus élevés de 146 000 € (3 380 €/m²) et 205 000 € (3 150 €/m²) respectivement. Pour les maisons, c'est le marché des T4 qui domine avec un prix médian de 262 000 €.



PRIX MÉDIAN DES LOGEMENTS EN FONCTION DU TYPE DE LOGEMENT

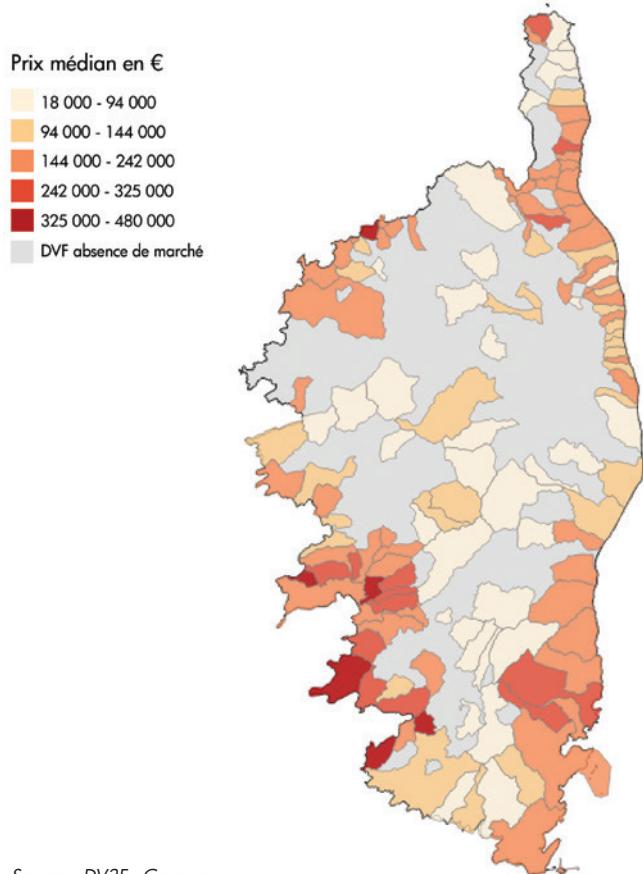


App. : appartement - MI : maison individuelle

NB : Pour les maisons, la superficie des terrains n'a pas été prise en compte dans l'analyse. On observe malgré tout, une croissance des prix médians en fonction du nombre de pièces.

La carte ci-dessous présente le prix médian des logements par commune. Globalement, les appartements sont plus chers dans les aires urbaines d'Ajaccio (prix médian de 173 000 €), Porto-Vecchio (190 000 €), Propriano (170 000 €) et l'Île-Rousse (160 000 €).

CARTE DU PRIX MÉDIAN DES LOGEMENTS PAR COMMUNE¹¹



11. Maisons et appartements vendus seuls.

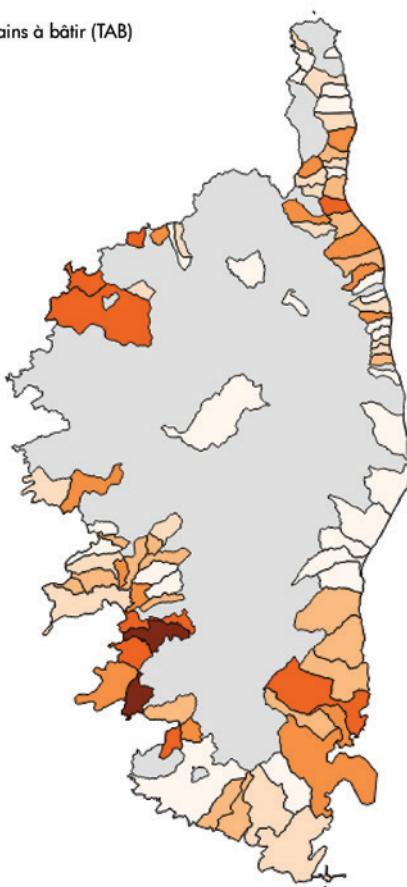
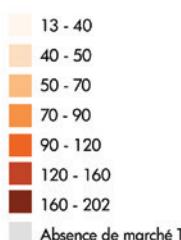
LES TERRAINS À BÂTIR

Sur la période 2010-2014, au moins 3 900 terrains à bâtir ont été acquis par des particuliers avec une superficie médiane de 1270 m² et pour un prix médian de 50 €/m².

La carte ci-dessous présente le prix médian des terrains à bâtir par m² et par commune. Les prix au m² sont les plus élevés à Serra-di-Ferro (200 €/m² pour 14 ventes) et Albitreccia (165 €/m² pour 31 ventes). Viennent ensuite les communes de Calvi, Pietrosella, Propriano, Zonza, Calenzana, Furiani, Corbara et Grosseto-Prugna où les prix sont compris entre 120 €/m² (Calvi) et 95 €/m² (Grosseto-Prugna). A Porto-Vecchio où le nombre de terrains à bâtir acquis par des particuliers est le plus important (au moins 243 biens), le prix s'élève à 89 €/m².

PRIX MÉDIANS DES TERRAINS À BÂTIR PAR COMMUNE¹²

Prix médian en €/m² de terrains à bâtir (TAB)



Source : DV3F - Cerema

12. Maisons et appartements vendus seuls, terrains à bâtir vendus à des personnes physiques.

PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES

TERRAINS À BÂTIR

L'identification des terrains à bâtir a fait l'objet d'une méthodologie spécifique développée dans le cadre de cette étude, la donnée n'étant pas immédiatement accessible. Le volume des ventes de terrains à bâtir constitue donc une estimation basse. En effet, dans certains cas, aucune donnée ne permet de qualifier les terrains nus vendus comme des terrains à bâtir.

PRIX MÉDIANS

Dans les analyses, il a été choisi d'utiliser le prix médian des ventes (la moitié des biens vendus se situe en deçà du prix médian et l'autre moitié des biens se sont vendus plus chers que le prix médian) car la valeur médiane est moins sensible aux valeurs extrêmes, contrairement à la valeur moyenne.

CHOIX D'ANALYSE

Compte-tenu de la période relativement courte considérée, des volumes de ventes et des prix annuels constatés, il n'a pas été jugé pertinent de réaliser des analyses d'évolution du marché entre 2010 et 2014.

ANCIENNETÉ DES LOCAUX

Appartement/maison ancien(ne) : local ayant plus de 1 an au moment de la transaction (par opposition aux locaux neufs).

GLOSSAIRE

Bien immobilier : bien qui, par sa nature, ne peut être déplacé. Il peut être bâti (maison, appartement, etc.) ou non (terrain).

Transaction immobilière ou mutation : transfert de propriété d'un bien immobilier à titre onéreux.

VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement. Il s'agit de la vente de biens immobiliers bâties sur plan (appartements ou maisons).

Local : bien bâti présentant une unité cohérente pour un même occupant. Au sens de la base DV3F, un bâtiment peut comporter plusieurs locaux. C'est par exemple le cas d'un immeuble comportant plusieurs appartements. Une maison ayant pour unique fonction l'habitat d'un ménage correspond à un local mais elle peut en compter deux si elle comporte une partie dédiée à un usage professionnel.

POUR EN SAVOIR PLUS SUR DV3F

Site Internet GéOInformations - Espace interministériel de l'information géographique
<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/dv3f-r1034.html>

Lettre de l'information géographique SIGNA@TURE du Cerema n°64 (octobre 2017)
<https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/newsletters/signature>

Pour toute question relative à DV3F
dv3f@cerema.fr

CONTACTS

Cerema Méditerranée

• Pôle d'activités des Milles
• Avenue Albert Einstein - CS 70499
• 13593 Aix-en-Provence cedex 3
• Tél. 04 42 24 76 76

Rédaction et réalisation

Aude Peyron - aude.peyron@cerema.fr
Bertrand Leroux - bertrand.leroux@cerema.fr
Christine Alpin - christine.alpin@cerema.fr
Antoine Herman - antoine.herman@cerema.fr