

MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION NEUVE EN CORSE 3^e trimestre 2016

Au 3^e trimestre 2016, la reprise amorcée en début d'année semble se confirmer. En termes de promotion immobilière, 519 logements neufs ont été réservés auprès de promoteurs, soit 12,8 % de plus qu'au trimestre précédent. Dans le même temps, le nombre de logements mis en vente a progressé de façon marquée (+63 %). Ainsi le stock de logements proposés à la vente à la fin du 3^e trimestre 2016 s'établit à 1 740 appartements et maisons neufs (+1,3 %).

Par ailleurs, les permis de construire accordés conservent un rythme soutenu (+108,6 % en cumul sur un an) portés par le dynamisme de la construction de logements collectifs. Les mises en chantiers augmentent de 25 % en cumul sur 12 mois glissants.

Enfin, le renforcement des crédits à l'habitat vient conforter ces signaux positifs d'une activité qui se redresse progressivement. Néanmoins, la hausse d'activité ne semble pas avoir d'effet sur l'emploi salarié marchand qui continue de reculer (-2,3 % par rapport au 3^e trimestre 2016).

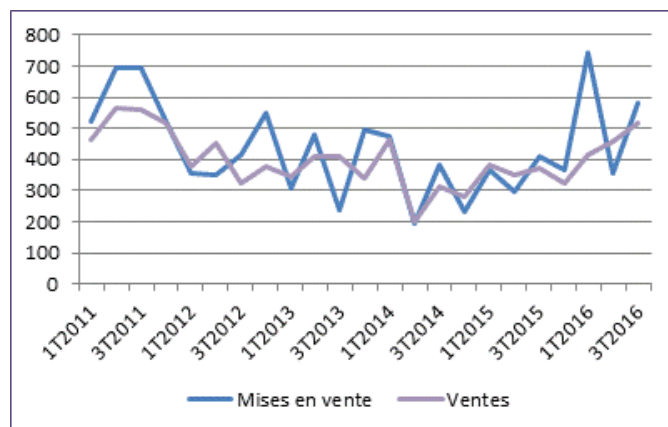
Promotion immobilière : une activité dynamique

Avec 1 740 logements proposés à la vente auprès des particuliers au 3^e trimestre 2016, le stock d'inventus s'accroît de nouveau, augmentant de 1,3 % par rapport au 2^e trimestre 2016. Cette progression s'explique par la hausse marquée du nombre de logements neufs mis en vente sur le trimestre (+63,8 %).

Le niveau des réservations auprès des promoteurs est également supérieur à celui du trimestre précédent. Cependant, son évolution n'est pas suffisante pour faire diminuer l'encours de logements proposés à la vente, qui atteint le second effectif le plus élevé. En termes de ratio, les ventes réalisées sur le trimestre représentent 30 % de l'offre globale.

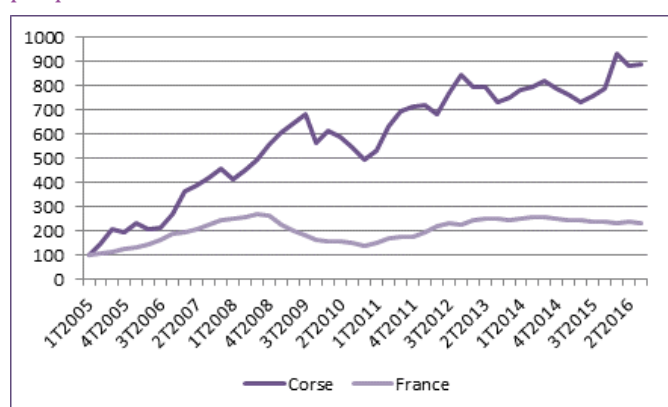
De même, le niveau d'inventus est également supérieur à celui du 3^e trimestre 2015. Sur un an, il s'accroît de 17,3 %. La Corse, à l'instar des régions Hauts-de-France et Pays de la Loire ne suit pas la tendance nationale puisque bien qu'enregistrant à la fois une hausse des réservations (+18,6 %) et une hausse des mises en ventes (+18,7 %), la France voit son stock de logements neufs à vendre se résorber progressivement (-2,5 % par rapport au 3T2015).

Graphique 1 : Commercialisation de logement neufs aux particuliers



Source : SOeS, ECLN—Traitement CorsiStat

Graphique 2 : Évolution du stock d'inventus de fin de trimestre



Source : SOeS, ECLN—Traitement CorsiStat

Dans le même temps, au plan régional, l'offre commerciale en biens immobiliers collectifs qui représente 93 % du stock augmente de 18,8 % tandis que le nombre de maisons à vendre est inchangé.

Sur un an, le nombre de ventes réalisées croît de 38,8 % prolongeant ainsi la tendance haussière amorcée début 2015. En cumul sur 12 mois glissants, ce sont 336 logements supplémentaires qui ont été réservés par rapport à la même période un an auparavant dont 307 collectifs attestant une certaine reprise de l'activité de promotion immobilière malgré un encours de logements élevé.

Commercialisation de logements collectifs

Au cours du 3^e trimestre 2016, les réservations d'appartements s'élèvent à 498 unités. Elles progressent de 38,3 % par rapport au 3^e trimestre 2015.

Dans le même temps, le nombre de logements collectifs mis en vente a augmenté de façon marquée (+46,3 %) et s'établit à 575 unités.

Le marché est plus fluide. En effet, le délai d'écoulement d'un appartement continue de diminuer. Il faut en moyenne entre 10 et 11 mois à compter de la mise en vente pour trouver acquéreur, soit deux mois de moins qu'au 3^e trimestre 2015.

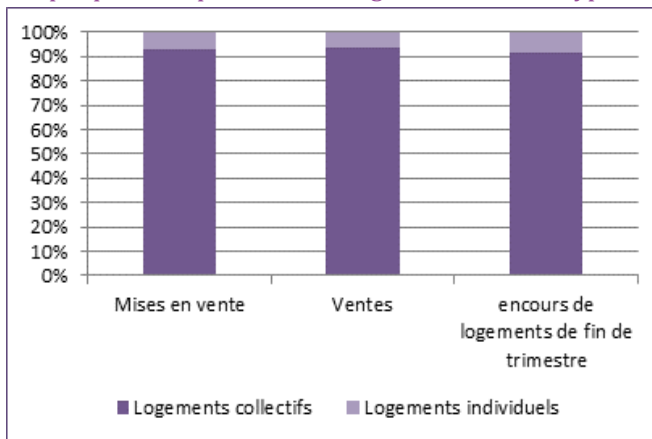
Enfin, avec un prix moyen de 3 577 euros par m², les appartements se vendent en moyenne plus chers qu'au trimestre précédent (+2,9 %)¹. Cependant, sur un an, le prix de vente moyen se contracte de 4,7 % tandis qu'il progresse au niveau métropolitain.

Construction de logements neufs : une reprise confirmée portée par les logements collectifs

En intégrant à l'activité de promotion immobilière la construction individuelle et le logement social, en cumul sur 12 mois, le nombre de permis de construire s'élève à 7 300 unités et progresse de 108,6 % par rapport aux quatre mêmes trimestres de l'année précédente.

Cette hausse de logements autorisés est portée par la programmation de nouveaux logements collectifs qui constituent 78 % des autorisations de construire et dont le nombre (5 600 unités) a triplé en un an.

Graphique 3 : Répartition des logements selon le type



Source : SOeS, ECLN—Traitement CorsiStat

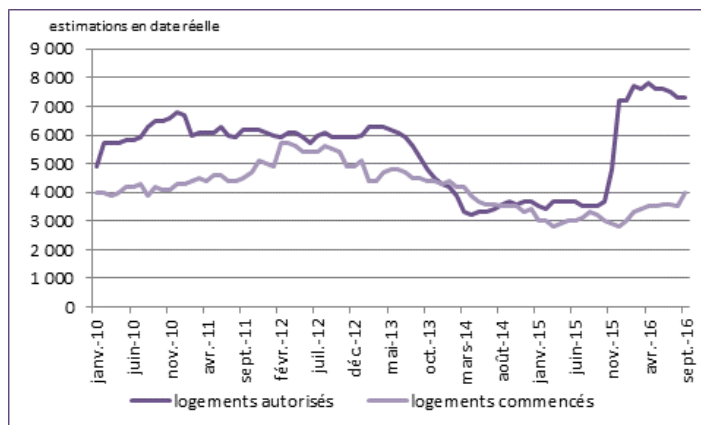
Commercialisation de logements individuels

A la fin du 3^e trimestre 2016, le nombre de réservations de logements individuels effectuées sur 12 mois glissants (d'octobre 2015 à septembre 2016) s'élève à 105 unités, soit une augmentation de 38,2 % par rapport à l'année précédente.

Parallèlement, 142 maisons ont été mises en vente, soit 3,3 fois plus qu'au cours de la période allant d'octobre 2014 à septembre 2015. En moyenne, il faut entre 12 et 13 mois pour trouver un acheteur.

Enfin, le prix de vente moyen d'une maison réservée au cours de 3^e trimestre 2016 est de 265 133 euros².

Graphique 4 : Évolution de la construction de logements neufs en cumul sur 12 mois



Source : SOeS, Sit@del2, estimation à fin septembre 2016—Traitement CorsiStat

¹Voir : lien vers publication sur prix du logement

²Ce prix est donné à titre indicatif mais ne permet pas de mesurer de façon objective la valeur de bien sur le marché car les informations sur le type de maison (nombre de pièces), la superficie sont indisponibles.

Cette amélioration poursuit la tendance observée depuis le début de l'année 2016 et laisse présager une bonne tenue de l'activité immobilière pour les mois à venir. Toutefois, il convient de noter que cette embellie provient essentiellement de gros programmes de logements collectifs enregistrés en fin d'année 2015 dans la région ajaccienne (5 800 logements autorisés en Corse-du-Sud entre octobre 2015 et septembre 2016).

La progression marquée des autorisations de construire ne s'accompagne pas nécessairement d'une augmentation similaire de logements commencés. En effet, il peut y

avoir un décalage parfois important entre le dépôt du permis et la mise en chantier.

Au mois de septembre 2016, en cumul sur 12 mois, le nombre de mises en chantier s'établit à 4 000 logements, soit une augmentation de 25 % par rapport à la période octobre 2014-septembre 2015. Cette évolution est uniquement imputable à la construction de nouveaux appartements (+47 %) qui représentent plus de la moitié du stock (2 500 unités), la construction de logements individuels étant stable.

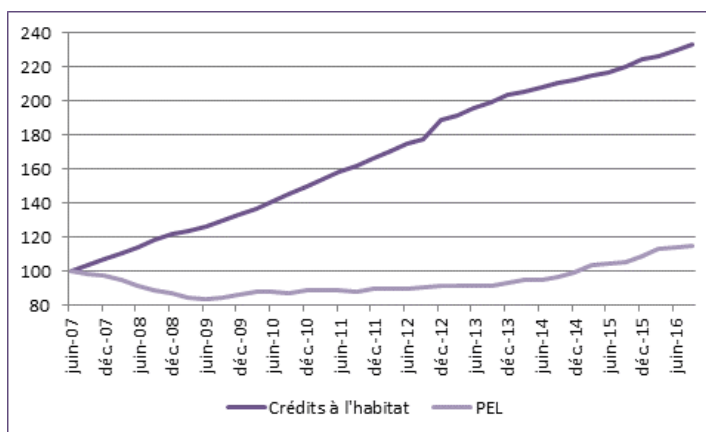
Crédit à l'habitat et épargne logement : hausse de la demande dans une période favorable à l'emprunt

Autre indicateur de reprise, l'essor des crédits à l'habitat accordés aux particuliers par les agences bancaires corses. Leur montant constitue 87 % de l'encours global des crédits en faveur des particuliers.

A la fin du 3^e trimestre 2016, il atteint 2 887 millions d'euros et enregistre ainsi une progression annuelle de 5,8 % soit 2 points de plus qu'au niveau national où le rythme est déjà soutenu. Cette nette hausse intervient dans une période favorable à l'emprunt avec des taux bas qui permettent également aux anciens souscripteurs de renégocier leur contrat. A l'échelle nationale, la part des renégociations dans les crédits nouveaux est de 51,6 % à la fin du 3^e trimestre 2016.

Dans le même temps, dans un contexte de décollecte sur les livrets d'épargne à vue, les plans d'épargne logement (PEL) sont les seuls produits d'épargne réglementés à bénéficier encore d'un engouement des particuliers. Ils constituent un placement sans risque qui offre un taux de

Graphique 5 : Évolution des encours de fin de trimestre des crédits à l'habitat et des PEL³



Source : Banque de France—Traitement CorsiStat

rémunération encore avantageux. Malgré un léger ralentissement, l'encours de fin de trimestre des PEL progresse ainsi de 8,5 % sur un an (contre 9,3 % à la fin du 2^e trimestre 2016).

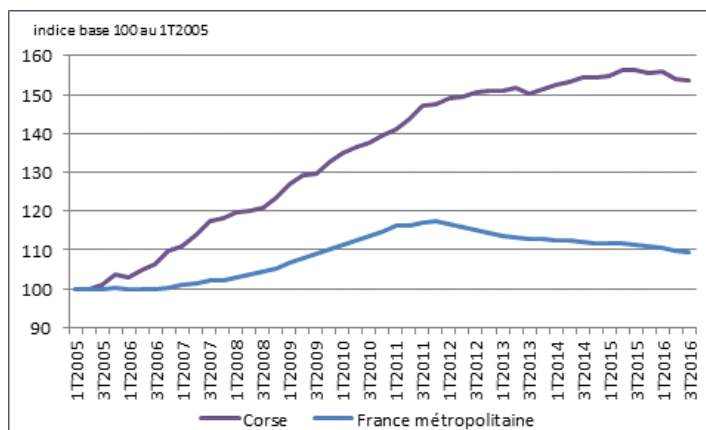
L'emploi salarié dans la construction : repli de l'emploi malgré une meilleure conjoncture

Les différents indicateurs de l'activité immobilière sont positifs mais cette activité ne semble pas encore avoir d'effets positifs sur l'emploi salarié.

Au 3^e trimestre 2016, les effectifs de fin de période dans la construction se contractent de 2,3 % sur un an alors que le reste des activités marchandes enregistrent une embellie. A l'échelle nationale, la tendance est la même avec une diminution de l'emploi salarié de 0,5 % dans la construction.

Il semblerait que malgré la hausse des carnets de commande, les entreprises fragilisées par la crise depuis 2012 n'ont pas encore suffisamment rebondi pour se permettre d'embaucher du personnel de façon pérenne.

Graphique 6 : Évolution trimestrielle de l'emploi salarié marchand dans la construction



Source : Insee, estimations d'emploi—Traitement CorsiStat

³Plan d'épargne logement

- MÉTHODOLOGIE -

Commercialisation de logements neufs

Les statistiques sont issues de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) réalisée chaque trimestre par le service de l'observation et des statistiques du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer. Il s'agit d'une enquête exhaustive auprès des promoteurs ayant déposé un permis de construire pour des logements collectifs ou en résidence de cinq unités ou plus destinés à la vente aux particuliers. Elle permet un descriptif des nouvelles mises en vente chaque trimestre, du nombre de réservations effectuées, du prix moyen des logements vendus ainsi que du nombre de logements disponible à la vente en fin de trimestre.

Construction de logements neufs (logements autorisés / logements commencés)

Les statistiques sont issues de la base de données Sit@del2. Cette source renferme les informations issues des formulaires de permis de construire transmis aux services instructeurs (État, collectivités territoriales). Elles permettent

de suivre la vie des demandes déposées et notamment, les autorisations et les mises en chantier par type de logement (individuel pur, groupé, collectif, en résidence).

La conjoncture est suivie à travers des estimations en date réelle visant à refléter au mieux les mouvements effectifs en tenant compte des délais de traitement et d'obtention des données.

Estimations d'emploi de l'Insee

Ces données sont élaborées par l'Insee à partir de différentes sources (URSSAF, Pole emploi, DADS,...). Elles visent à estimer le niveau et l'évolution de l'emploi dans différents secteurs d'activité.