



A LETTERA

N°01

GHJUGNU 2024

Observation du foncier, du logement et de l'urbanisme



**LES MARCHÉS
FONCIERS &
IMMOBILIERS
EN CORSE**

www.aue.corsica

COLLETTIVITÀ di **CORSICA**
COLLECTIVITÉ DE **CORSE**

Agenza d'Urbanisimu
è d'Energia di a Corsica
Agence d'Urbanisme
et d'Énergie de la Corse



A LETTERA

N°01

GHJUGNU 2024

Édito..... 3

Présentation et méthodologie de la Lettre..... 3

LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

Présentation générale des données..... 4

Analyse générale par type de biens..... 5

Les marchés du logement en Corse 6

Le marché des appartements..... **10**

Le marché des maisons..... **11**

Les documents d'urbanisme en Corse au 31/12/2023..... 12

Méthodologie de l'Enquête Présentielle Estivale..... 14

Cette publication a été réalisée dans le cadre des travaux menés par l'AUE

Tristan Casabianca - chargé d'études

Thomas Laniesse - chargé d'études

Julien Luciani - chargé d'études

Benjamin Gilormini - directeur délégué à l'Aménagement du Territoire



Édito

Depuis une quinzaine d'années, avec un accroissement sans précédent de sa population et une croissance des tensions urbanistiques, la Corse connaît une métamorphose touchant particulièrement ses paysages littoraux et les entrées des agglomérations, bouleversant profondément le quotidien des résidents et impactant la qualité de vie des Corses.

La première lettre « Observation du foncier, du logement et de l'urbanisme » entend documenter ces constats de façon objective. Sa périodicité, annuelle, a pour ambition de constituer un point de repère, et d'offrir un cadre de discussion dépassionné à tous les acteurs aussi bien politiques qu'issus de la société civile. Ici, le choix de la thématique principale, les marchés fonciers et immobiliers, a procédé d'une évidence au regard de la difficulté d'accès des Corses au logement et à la propriété, ainsi que de la lutte engagée contre les phénomènes spéculatifs.

En une dizaine de pages, les équipes de l'AUE produisent un diagnostic précis et territorialisé, montrant la surchauffe du marché de l'immobilier depuis 2010, particulièrement sur le littoral. Ce travail d'analyse est élaboré grâce au croisement de références fiscales officielles et à l'élaboration d'une méthodologie originale. Il prend également en compte la lente mais réelle montée en gamme des documents d'urbanisme (68 communes disposent à ce jour d'un Plan Local d'Urbanisme).

Enfin, un aménagement durable passe par l'acquisition et la valorisation de données sur la mobilité, notamment en période estivale. Là encore, une approche particulièrement innovante permet de disposer d'une connaissance fine de nos déplacements sur l'île.

A chacun désormais de prendre connaissance et de s'approprier ces éléments, de les commenter et d'alimenter les débats ; enfin et surtout, d'éclairer nos décisions pour une Corse prospère tant au niveau économique que social, respectueuse de son environnement et son patrimoine, garante des équilibres entre ses territoires !

Vi pregu una bona lettura, ricca di sicuru, incu stu primucartulore.

Julien PAOLINI

Président de l'Agence d'Urbanisme et d'Énergie de la Corse

Présentation et méthodologie de la Lettre

La Lettre « Observation du foncier, du logement et de l'urbanisme » a pour objectif premier d'offrir des données fiables et pertinentes concernant l'aménagement territorial et l'urbanisme en Corse. Sur une base régulière, elle a pour vocation de quantifier et de cartographier les évolutions et les tendances en exploitant une grande variété de sources.

Le dossier de cette première lettre est consacré aux marchés fonciers et immobiliers. En s'appuyant sur une méthodologie innovante, les analyses présentées ici permettent de comprendre, en la quantifiant, la dynamique haussière entre 2010 et 2022. Les nombreuses cartes produites illustrent la diversité des enjeux, avec un marché largement concentré sur les communes littorales.

La pression engendrée par l'augmentation en volume et en prix des transactions foncières et immobilières rend plus délicate l'élaboration des documents d'urbanisme. L'état d'avancement de la planification à l'échelon communal fin 2023 montre toutefois la lente augmentation depuis 2015 du nombre de communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme.

La lettre se conclut par la présentation d'un article académique sur une des conséquences des choix d'aménagement publics : la mobilité. L'AUE, en coopération avec l'Université Gustave Eiffel, a interrogé, en utilisant une méthodologie statistique nouvelle et validée par les pairs, durant un été, plus de 6 000 visiteurs et résidents pour connaître et comprendre leurs déplacements.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES DONNÉES

LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

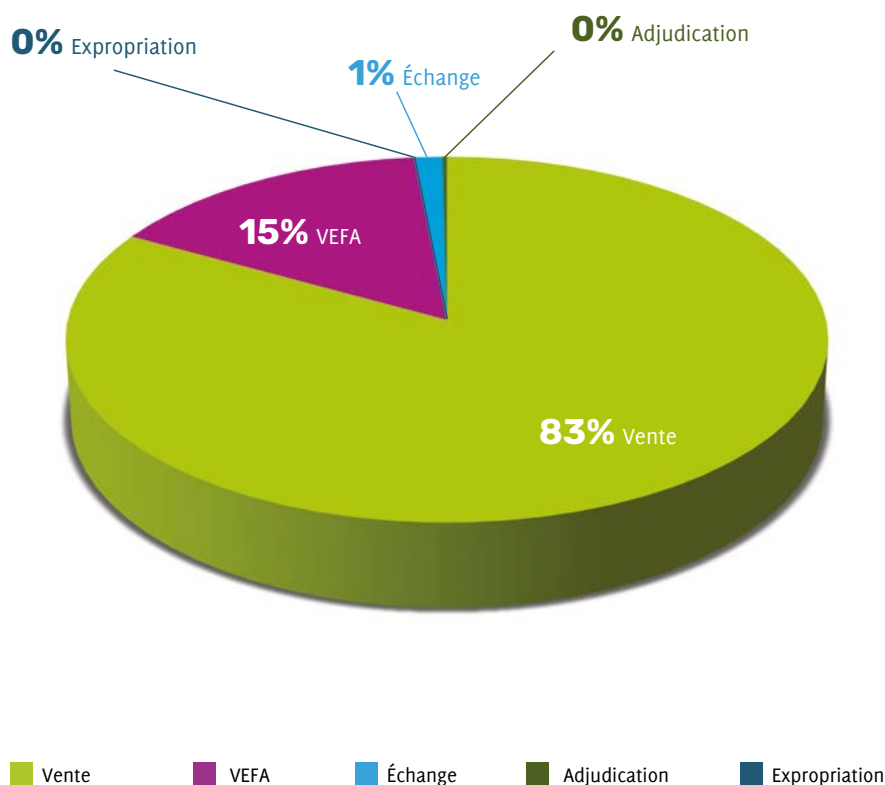
Établir un état des marchés fonciers et immobiliers passe en premier lieu par une recherche des sources les plus précises et pertinentes afin d'en retranscrire toutes les nuances. La base DV3F fournie par le CEREMA est établie à partir des demandes de valeurs foncières (DVF) fournies par la Direction Générale des Finances Publiques. Elle permet de géolocaliser les mutations et de garantir la vision exhaustive des différents marchés dans la durée.

Entre 2010 et 2022, **98 317 mutations** ont été enregistrées pour tous les types de biens (logements, bâtiments industriels et commerciaux, terrains, etc.), soit **7 563** en moyenne par année.

Si l'on observe la répartition par catégorie de type de mutation, toutes les années présentent la même configuration. **Les ventes sont très largement majoritaires** (81 673 mutations, soit 83,07 %), suivies par les **Ventes en l'État Futur d'Achèvement** (15 140 mutations, 15,40 %). Les mutations moins conventionnelles telles que les **échanges** (1 256 mutations, 1,28 %), **adjudications** (196 mutations, 0,20 %) sont minoritaires. La rareté des **expropriations** (52 mutations, soit 0,05 %) apparaît comme la confirmation d'une faiblesse de l'intervention publique en matière d'aménagement.

DÉCOMPOSITION PAR TYPE DE MUTATION (2010-2022)

DV3F livraison 02/2024 - base brute



ANALYSE GÉNÉRALE PAR TYPE DE BIEN

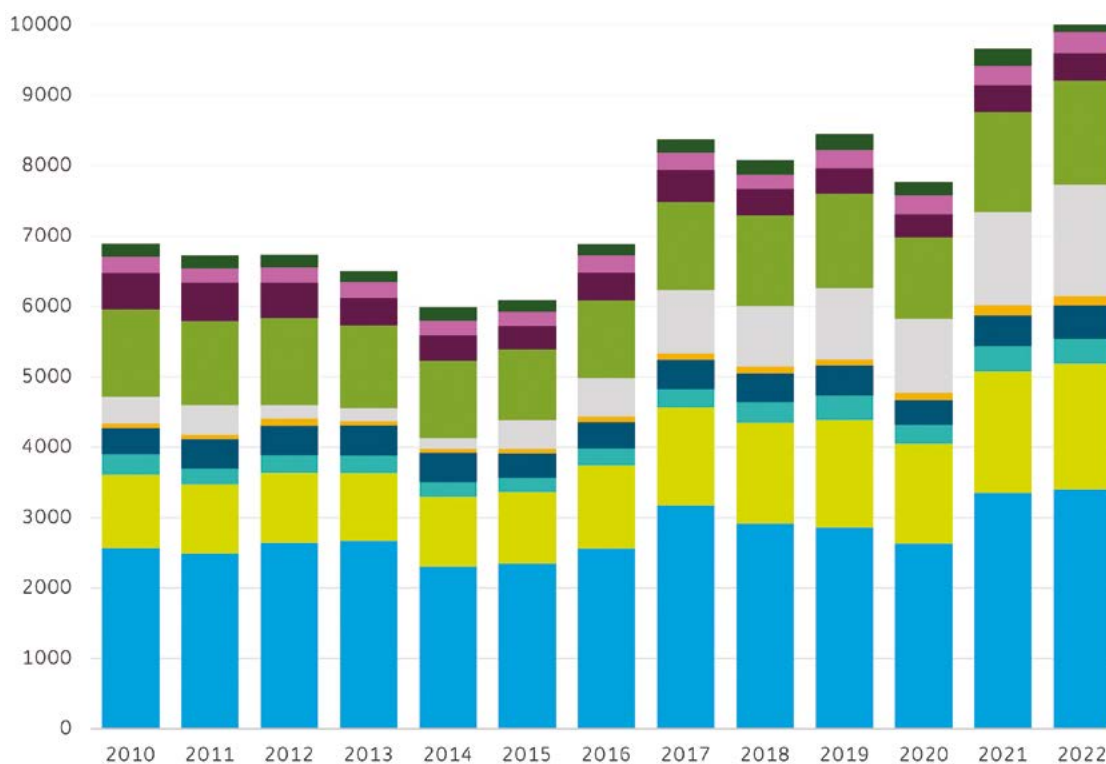
LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

Les fluctuations annuelles observées tiennent principalement aux variations du nombre de mutations des logements. Le nombre de mutations portant sur les autres biens est en effet à peu près constant. Les données de l'année 2021 semblent indiquer un rattrapage par rapport à la baisse de l'année 2020, baisse très certainement imputable à un ralentissement des mutations lié à la succession de confinements durant la pandémie de Covid. **L'année 2022 poursuit néanmoins cette hausse de 2021 et franchit pour la première fois les 10 000 mutations enregistrées** (10 148, en hausse de 5 % par rapport à 2021).

Le détail par type de bien suggère une sous-représentation de la catégorie «terrains à bâtir». Un nombre certainement significatif des terrains à bâtir est renseigné dans d'autres catégories (agricole, friche, sol nu, etc.). Leur identification comme terrains à bâtir nécessite un croisement avec d'autres informations relatives à la nature de l'acheteur, au zonage correspondant dans un éventuel document d'urbanisme, à l'évolution future du terrain (en l'occurrence sa transformation en terrain bâti ou non, etc.).

NOMBRE DE MUTATIONS PAR AN ET PAR TYPE DE BIEN (2010-2022)

DV3F livraison 02/2024 - base brute



■ Appartement ■ Activité ■ Bati mixte ■ Terrains naturels ■ Terrains artificialisés
■ Maison ■ Dépendance ■ Indéterminé ■ Terrains à bâtir ■ Terrains nombre indéterminé

LES MARCHÉS DU LOGEMENT EN CORSE

LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

CLIQUEZ ICI

ou scanner le QR CODE



OPEN DATA CORSICA

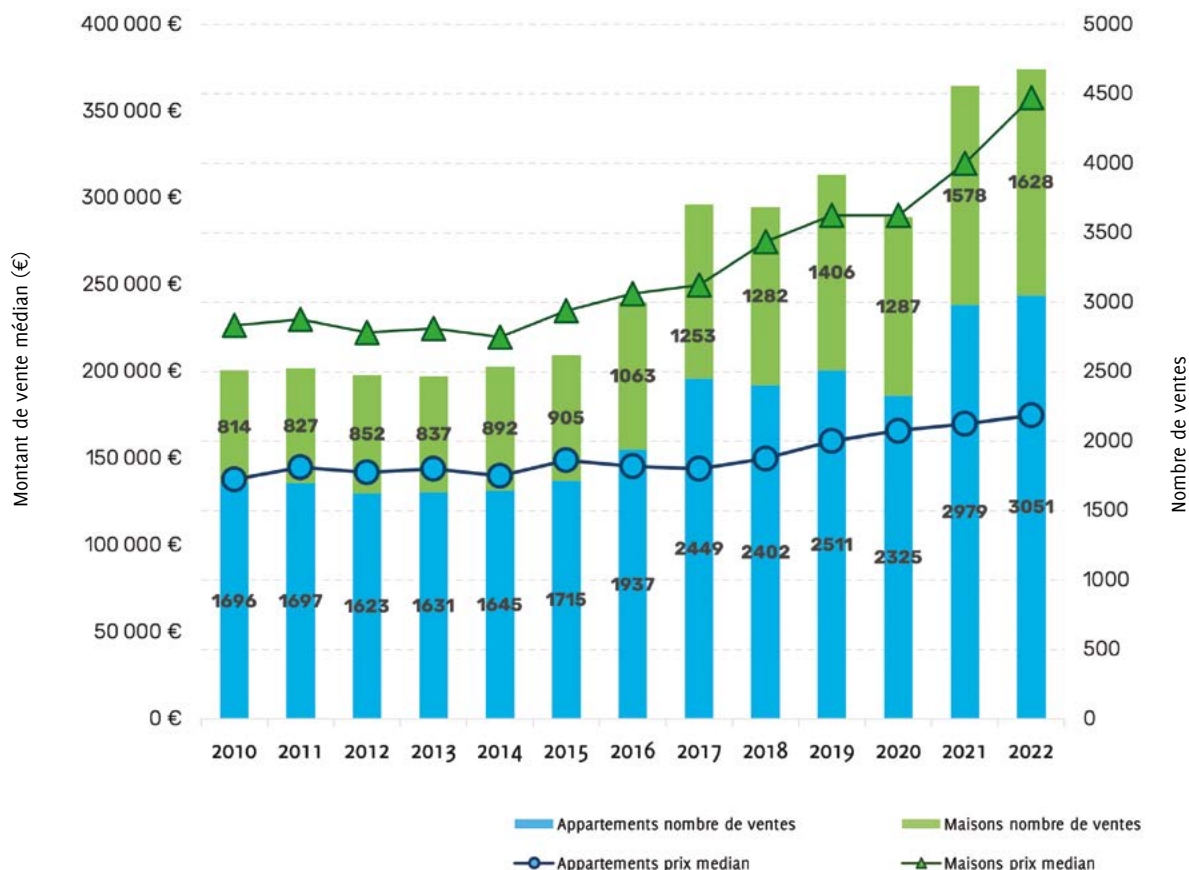
Les données DVF représentent une réalité hétérogène qui ne permet pas de tirer des conclusions suffisamment pertinentes concernant le marché du logement, si ce n'est en nombre de mutations. À l'intérieur de la base de données, des mutations sont susceptibles de ne pas refléter le marché principal du logement (par exemple des mutations à 0 ou 1 euro, ou des mutations sur des biens atypiques tels que des manoirs ou des hôtels particuliers). Les données présentées ci-dessous sont toutes issues d'une base épurée et les prix sont nets de frais de notaire. De plus, un seuil minimal de 11 mutations est appliqué à l'échelle communale.

L'étude sur une période de 13 années, entre 2010 et 2022, montre une augmentation du volume des ventes, tant pour les appartements (de 1 696 à 3 051 ventes, + 80 %) que pour les maisons (de 814 à 1 628 ventes, + 97 %), particulièrement après 2015. Il se vend autant de maisons en 2022 qu'il se vendait d'appartements en 2010. Les hausses des volumes de vente pour les appartements et maisons suivent des pentes plutôt comparables. Cependant, les évolutions des prix médians diffèrent.

Pour les appartements, la hausse entre 2010 et 2022 est modérée, passant de 145 932 euros à 188 125 euros, soit 2% par an en moyenne (29 % sur la période pour une inflation de 20 %). Les transactions de maisons connaissent une augmentation des prix médians de 59 %, passant de 242 144 euros à 384 397 euros, soit une croissance moyenne annuelle de 8 %.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS (2010-2022)

DV3F livraison 02/24 - base épurée





Les 10 communes

les plus dynamiques en volumes de ventes, entre 2019-2022 sont :

- Aiacciu,
- Bastia,
- Portivechju,
- Calvi,
- U Borgu,
- Grussetu è Prugna,
- Lucciana,
- L'Isula,
- Prubià,
- Biguglia.

Elles comptent pour **52 %** des ventes de logement. Le marché est dominé par Aiacciu qui avec 3 572 transactions assure 21 % des ventes suivie par Bastia avec 10 % (1 624 ventes).



Le classement des dix communes connaissant le plus de ventes montre une forte stabilité. Quand on compare la période 2016-2018 à la période 2019-2022, l'ordre des six communes les plus actives reste inchangé. Cependant cet ordre n'est pas en adéquation avec les communes les plus peuplées. Ainsi, **Corti** n'apparaît pas dans le classement : elle est à la treizième place entre 2019-2022 bien qu'étant environ deux fois plus peuplée que **Grussetu è Prugna**, à la sixième place.

Les prix médians des logements et les prix médians au mètre carré montrent un marché du logement bien plus affecté par des circonstances locales. **Belvidè è Campumoru** fait son entrée dans les deux classements en 2019-2022 : à la troisième place pour les prix médians (620 732 euros) et à la première place pour les prix médians au mètre carré (6 376 euros). Cela est dû à un effet de seuil : entre 2019-2022, la commune a connu 14 mutations contre 5 mutations entre 2016 et 2018, franchissant de peu le seuil de significativité placé à 11 mutations.

A Curbaghja demeure toujours aussi recherchée, à la première place en ce qui concerne les prix médians des logements (656 000 euros) avec un prix au mètre carré médian en baisse mais toujours particulièrement élevé (5 823 euros entre 2019-2022, contre 6 543 euros entre 2016-2018).

Cuttuli-Curticchjatu connaît une baisse sensible de son prix médian des transactions, perdant dix-neuf places alors que son activité a augmenté (de 36 à 60 mutations). **Portivechju** ne fait plus partie des communes les plus chères de Corse malgré une hausse des prix de 15 % (4 898 euros au mètre carré entre 2019-2022, contre 4 248 euros entre 2016-2018).

LES MARCHÉS DU LOGEMENT EN CORSE

LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

CLASSEMENT DES COMMUNES PAR VOLUME DE MUTATION ET PRIX MÉDIANS DES LOGEMENTS

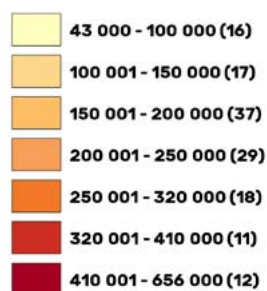
	Volume des mutations de logement		Prix médians des logements (avec frais)		Prix médians/m2 des logements (avec frais)	
	2016-2018	2019-2022	2016-2018	2019-2022	2016-2018	2019-2022
1	Ajaccio	Ajaccio (=)	Corbara	Corbara (=)	Corbara	Belvédère-Campomoro (non significatif)
2	Bastia	Bastia (=)	Coti-Chiavari	Coti-Chiavari (=)	Lecci	Coti-Chiavari (+ 2)
3	Porto-Vecchio	Porto-Vecchio (=)	Pietrosella	Belvédère-Campomoro (non significatif)	Pietrosella	Pietrosella (=)
4	Calvi	Calvi (=)	Eccica-Suarella	Zonza (+ 6)	Coti-Chiavari	Corbara (- 3)
5	Borgo	Borgo (=)	Alata	Viggianello (+ 9)	Albitreccia	Albitreccia (=)
6	Grosseto-Prugna	Grosseto-Prugna (=)	Afa	Pietrosella (- 3)	Lumio (- 6)	Lecci (- 4)
7	Biguglia	Lucciana (+ 2)	Lecci (- 5)	Afa (- 1)	Grosseto-Prugna	Zonza (+ 2)
8	L'Île-Rousse	L'Île-Rousse (- 1)	Peri (- 9)	Alata (- 3)	Cargèse (- 3)	Bonifacio (+ 5)
9	Lucciana	Propriano (+ 1)	Cuttoli-Corticchiato (- 19)	Eccica-Suarella (- 5)	Zonza	Grosseto-Prugna (- 2)
10	Propriano	Biguglia (- 3)	Zonza	Bastelicaccia (+ 4)	Porto-Vecchio (- 4)	Algajola (+ 1)

PRIX ET NOMBRE DE VENTES DE LOGEMENTS PAR COMMUNE (2019-2022)

DV3F livraison 02/24 - base épurée

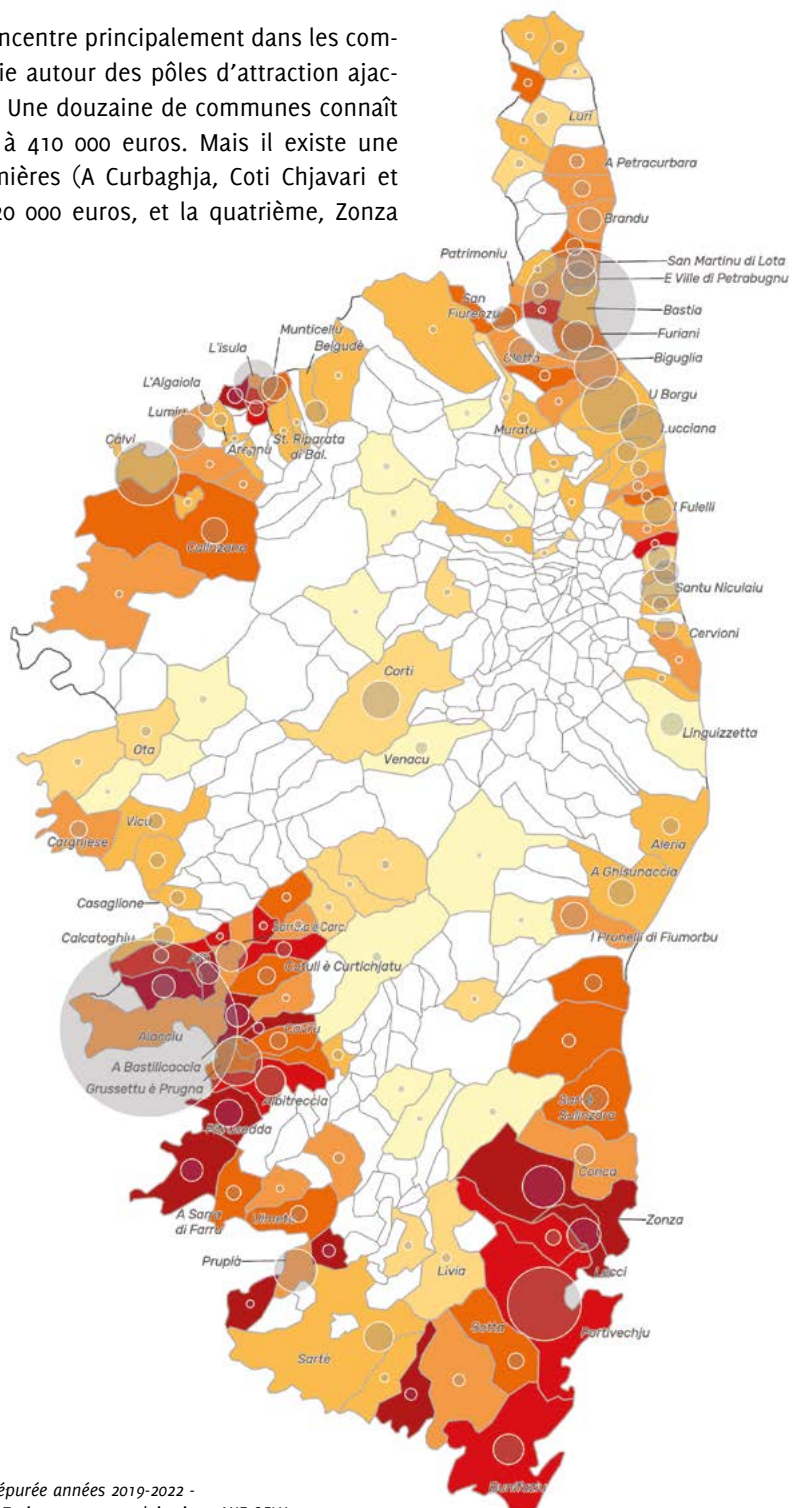
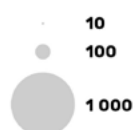
L'activité des marchés du logement se concentre principalement dans les communes ayant une façade littorale, répartie autour des pôles d'attraction ajacien, bastiais, porto-vecchiaïes et balanin. Une douzaine de communes connaît des prix médians avec frais supérieurs à 410 000 euros. Mais il existe une rupture significative entre les trois premières (A Curbaghja, Coti Chjavari et Belvidè à Campumoru), avec plus de 620 000 euros, et la quatrième, Zonza (469 000 euros).

Prix de vente médian (€)
d'un logement par commune



 Communes inférieures à 11 ventes

Nombre de ventes



Sources : dv3f - CEREMA (livraison 02/2024) ; dv3f base épurée années 2019-2022 - prix de vente médian avec frais ; IGN - BD Topo (2018) ; Traitements et exploitations AUE-OFU



Le marché des APPARTEMENTS

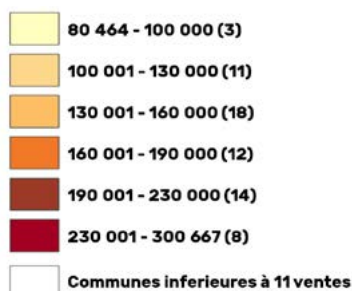
LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

PRIX ET NOMBRE DE VENTES D'APPARTEMENTS PAR COMMUNE (2019-2022)

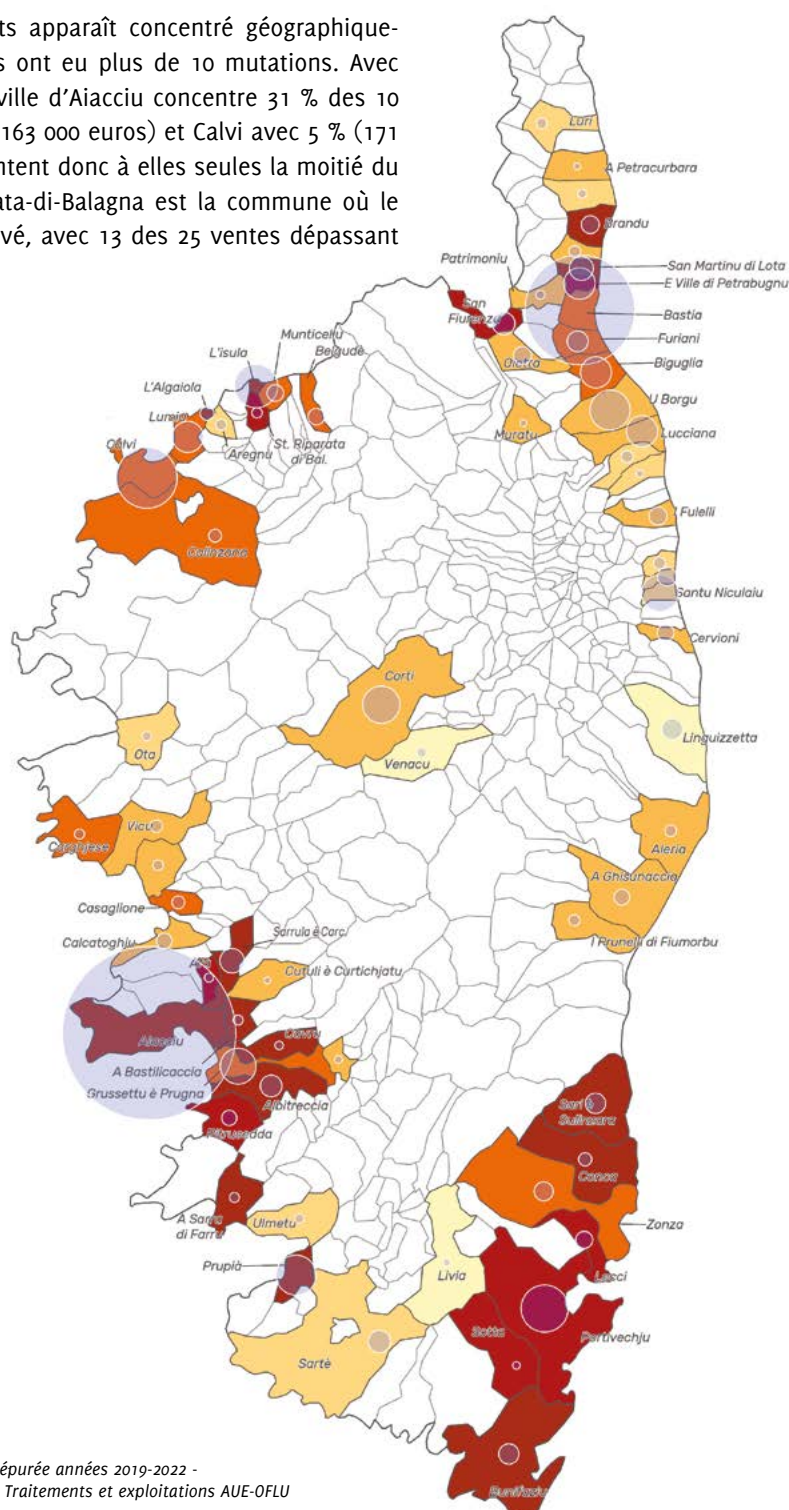
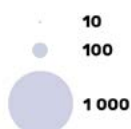
DV3F livraison 02/24 - base épurée

En volume, le marché des appartements apparaît concentré géographiquement. Entre 2019 et 2022, 66 communes ont eu plus de 10 mutations. Avec 218 000 euros en prix médian, la seule ville d'Aiacciu concentre 31 % des 10 866 ventes, suivie par Bastia avec 14 % (163 000 euros) et Calvi avec 5 % (171 000 euros). Ces trois communes représentent donc à elles seules la moitié du marché des appartements. Santa-Reparata-di-Balagna est la commune où le montant des transactions est le plus élevé, avec 13 des 25 ventes dépassant 300 000 euros.

Prix de vente médian (€)
d'un appartement par commune



Nombre de ventes



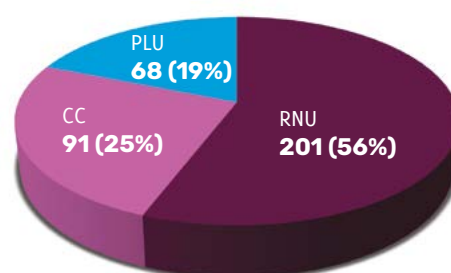
Sources : dv3f - CEREMA (livraison 02/2024) ; dv3f base épurée années 2019-2022 - prix de vente médian avec frais ; IGN - BD Topo (2018) ; Traitements et exploitations AUE-OFU

LES DOCUMENTS D'URBANISME EN CORSE AU 31/12/2023

Au 31 décembre 2023, **68 communes (18,89 %) disposaient d'un Plan Local d'Urbanisme**, **91 d'une carte communale (25,28 %)** et **201 étaient au Règlement National d'Urbanisme (55,83 %)**. Depuis la fin 2019, 15 communes supplémentaires sont régies par un PLU. Ces 68 communes regroupent 68 % de la population. La tendance actuelle suggère que les communes sans document d'urbanisme seront bientôt minoritaires, même si ceci n'implique pas que tous les documents d'urbanisme aujourd'hui en vigueur soient compatibles avec le PADDUC.

101 communes sont au RNU sans être entrées en phase d'élaboration d'une carte communale ou d'un PLU. Toutefois, elles regroupent moins de 14 000 habitants, soit 3,94 % de la population.

ÉTAT D'AVANCEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME EN CORSE AU 31 DÉCEMBRE 2023



■ RNU ■ CC ■ PLU

État d'avancement détaillé	Nombre de documents opposables	Population
CC approuvée - aucune procédure en cours - Compétence commune	52	12 075
CC approuvée - élaboration PLU - Compétence commune	14	12 958
CC approuvée - révision CC - Compétence commune	25	5 121
PLU approuvé - aucune procédure en cours - Compétence commune	27	103 295
PLU approuvé - révision de PLU - Compétence commune	41	136 121
RNU - aucune procédure en cours	101	13 882
RNU - élaboration CC - Compétence commune	51	7 454
RNU - élaboration PLU - Compétence commune	49	61 653
Total général	360	352 559

Source : BD SuDocUH/AUE au 31/12/2023

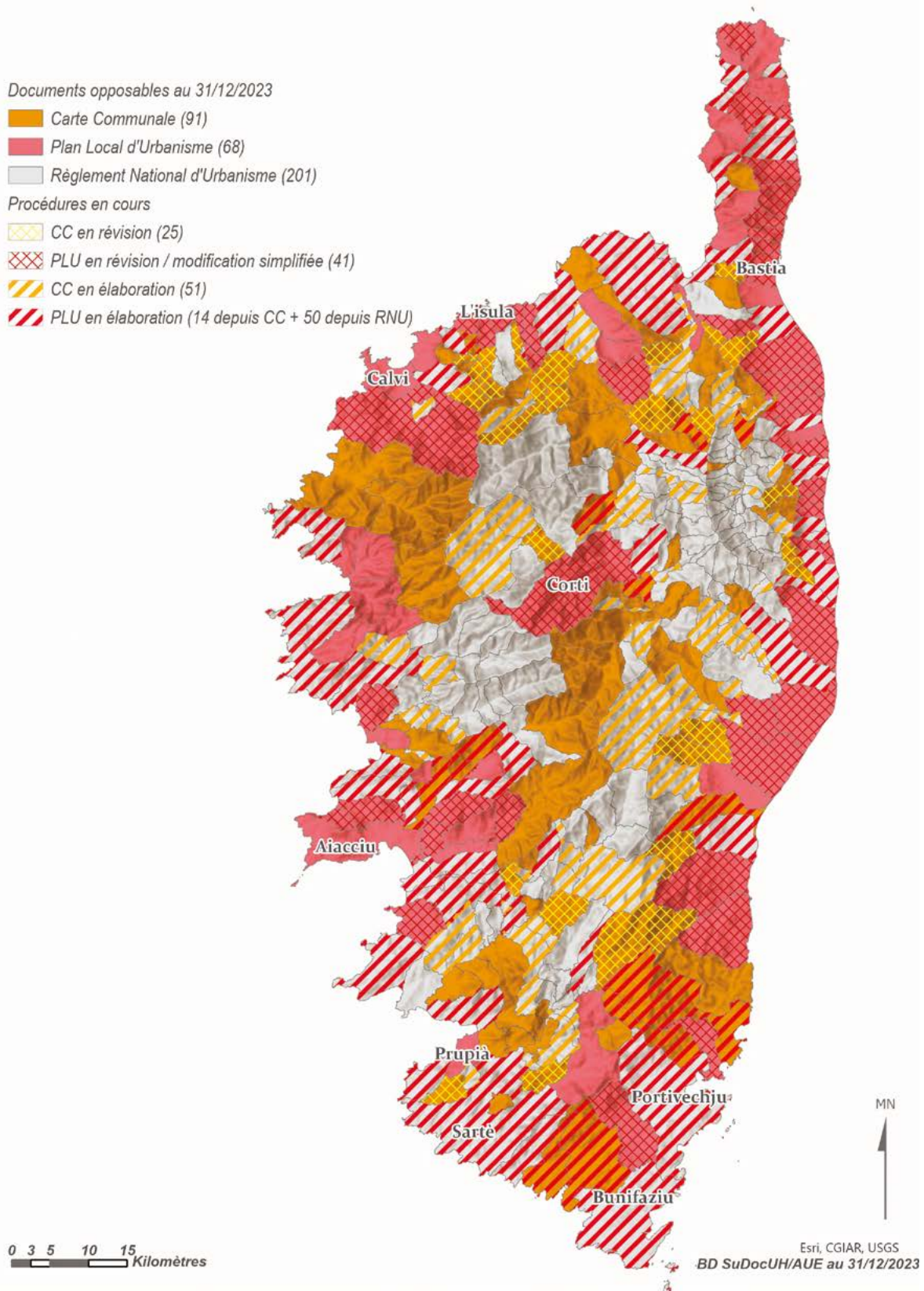
ÉTAT D'AVANCEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME AU 31 DÉCEMBRE 2023

Documents opposables au 31/12/2023

- Carte Communale (91)
- Plan Local d'Urbanisme (68)
- Règlement National d'Urbanisme (201)

Procédures en cours

- CC en révision (25)
- PLU en révision / modification simplifiée (41)
- CC en élaboration (51)
- PLU en élaboration (14 depuis CC + 50 depuis RNU)



MÉTHODOLOGIE DE L'ENQUÊTE PRÉSENTIELLE ESTIVALE

La Corse connaît une forte variation de population entre l'hiver et l'été. Cette variation s'accompagne de changements de comportements, y compris en ce qui concerne les déplacements. À la suite d'une enquête sur la mobilité des résidents, hors saison touristique, réalisée en 2016-2017, utilisant une méthodologie nationale standardisée, il est apparu que la mobilité des non-résidents restait largement méconnue, ce qui constituait un obstacle pour les politiques d'aménagement.

Une méthodologie spécifique a été élaborée pour connaître les déplacements des non-résidents avec l'université Gustave Eiffel sous la direction de Jimmy Armoogum. Elle constitue une première.

Pendant l'été 2018, **6 143 personnes ont été interrogées en face à face sur 34 lieux d'enquêtes** pour connaître leurs déplacements de la veille. Cet échantillon permet d'estimer sans biais, après pondération et redressement, la mobilité des touristes et des résidents.

Les données recueillies montrent une domination sans partage de l'automobile et des pratiques relativement constantes sur toute la période d'enquête.

Un article détaillant la méthodologie, « Mesure des déplacements des personnes non-résidentes d'un territoire : Application à la Corse », a été publié en 2024 dans la revue académique *Recherche Transports Sécurité*.

Un site de datavisualisation a été mis en place. Il permet d'avoir accès au détail de toutes les mesures des enquêtes déplacements :

CLIQUEZ ICI
ou scanner le QR CODE



Mesure des déplacements des personnes non-résidentes d'un territoire : Application à la Corse

Methodology for a Travel Survey on non-resident of an area: Application to Corsica

Jimmy Armoogum, Philippe Istria, Fabrice Caïni, Tristan Casabianca, Thomas Lanieste, Cédric Garcia

© Univ Gustave Eiffel 2024

Résumé Pour compléter le dispositif d'observation de la mobilité en Corse, nous avons mis en place une méthodologie afin de mesurer les déplacements des non-résidents pendant la période estivale. La difficulté principale est l'absence de base de sondage pour tirer de façon aléatoire un échantillon. Notre méthodologie repose sur la combinaison de deux protocoles de collecte qui consiste à réaliser un échantillonnage lieux-moments suivi de l'utilisation de la méthode de partage des poids. Nous avons appliqué cette méthodologie à l'enquête présenteielle Estivale (EPE) Corse pendant l'été 2018. À l'aide de celle-ci, nous montrons que nous sommes très proches de l'estimation des comptages entrées-sorties produite par l'Observatoire Régional des Transports de la Corse (ORTC). C'est la première fois que ce protocole est utilisé pour la mesure des déplacements des personnes non-résidentes.

Mots clés Échantillonnage lieux-moments, méthode de partage des poids, tirage aléatoire, enquête déplacement, non-résident.

Abstract To complete the mobility observation system in Corsica, we have implemented a methodology to estimate the trips of non-residents during the summer period. The main difficulty is the lack of a survey frame to randomly draw a sample. Our methodology is based on the combination of two collection protocols which consists in carrying out a time-location sampling followed by the use of the weight sharing method. We applied this methodology to the Corsica face-to-face survey during the summer period of 2018. We show that we are very close to the estimate of entry/exit counts produced by the Observatory Corsica Regional Transport Authority. This is the first time that this protocol has been used to observe the travel behaviour of non-residents.

GLOSSAIRE

PLU - Plan Local d'Urbanisme

CC - Carte Communale

RNU - Règlement National d'Urbanisme

DVF - Demandes des Valeurs Foncières

DV3F - Base de donnée DVF enrichie avec les fichiers fonciers et géolocalisés

PADDUC - Plan d'Aménagement et du Développement Durable de la Corse

SOURCE DE DONNÉES

- La base DV3F fournie par le CEREMA à partir des demandes de valeurs foncières (DVF) mises à disposition par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) ; les données utilisées portent sur la période 2010-2022.
- La base SuDocUH fournie par le Ministère de la Cohésion des territoires, portant sur la planification communale au 31 décembre 2023 (complétée par AUE-OFLU).
- Jimmy Armoogum, Philippe Istria, Fabrice Caïni, Tristan Casabianca, Thomas Laniesse, et al. « Mesure des déplacements des personnes non-résidentes d'un territoire : Application à la Corse. » RTS. Recherche, transports, sécurité, 2024, <https://hal.science/RTS/hal-04470905v1>



www.aue.corsica

CULLETTIVITÀ DI **CORSICA**
COLLECTIVITÉ DE **CORSE**

Agenza d'Urbanisimu
è d'Energia di a Corsica
Agence d'Urbanisme
et d'Énergie de la Corse