



A LETTERA

N°02

LUGLIU 2026

Observatoire des Marchés Fonciers et Immobiliers



**LES MARCHÉS
FONCIERS &
IMMOBILIERS
EN CORSE**

www.aue.corsica





A LETTERA

N°02

LUGLIU 2026

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

Les meublés de tourisme 12

Etat des documents d'urbanisme en Corse..... 17

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

Tristan Casabianca - Chargé d'études

Paul-Edouard Dervieu de Rocca Serra - Cartographe

Julien Luciani - Chargé d'études

Thomas Laniesse - Chef de pôle Centre de connaissances, observation et prospective urbanisme énergie

PRÉSENTATION ET MÉTHODOLOGIE DE LA LETTRE

Le deuxième numéro de la Lettre “Observation du foncier, du logement et de l’urbanisme” présente les dernières données disponibles concernant les marchés de l’immobilier, des meublés de tourisme et des documents d’urbanisme en Corse.

Les études qui s’y trouvent développées naissent de la volonté d’appréhender, au plus près des territoires, la diversité des enjeux dans un paysage économique en constante évolution. Les analyses quantitatives et les cartographies permettent de saisir les tendances structurelles du marché depuis 2010 mais également de s’affranchir des représentations habituelles. Ainsi, une cartographie croisée des marchés de l’immobilier et des meublés de tourisme à l’échelle infra-communale est proposée au lecteur.

Après la première publication de juin 2024, ce numéro a pour ambition d’instaurer, à échéance régulière et dans un format resserré et accessible, un cadre de discussion serein et étayé. Tous les acteurs des territoires peuvent également s’emparer des données utilisées dans la Lettre dans une logique d’accès libre. De cette façon, la Lettre “Observation du foncier, du logement et de l’urbanisme” participe à la mobilisation des outils de diagnostic territorialisés, appelés à jouer un rôle toujours plus important dans l’aménagement durable de la Corse.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES DONNÉES

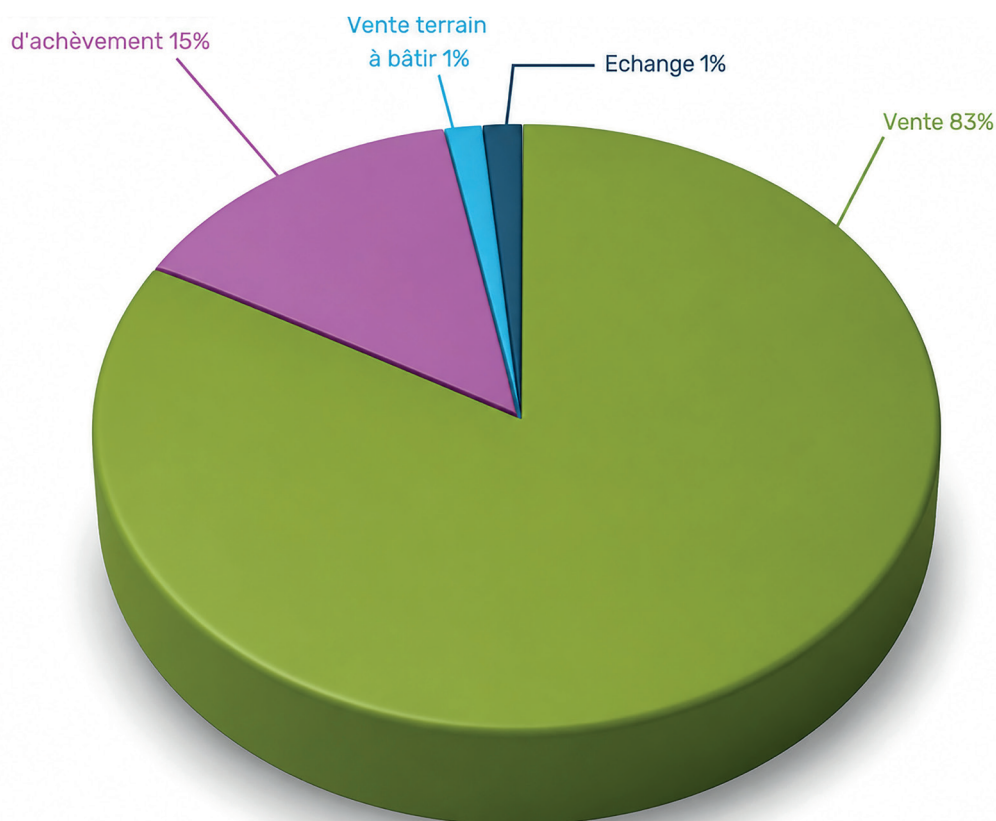
LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

Sur la période **2010-2023**, il y a eu en moyenne **7 583 mutations foncières et immobilières par an en Corse**. Ces données sont établies à partir des demandes de valeurs foncières (DVF) fournies par la Direction générale des Finances publiques. Elles permettent, grâce à la base DV3F incrémentée par le CEREMA, de géolocaliser les transactions tout en garantissant une vision exhaustive des marchés dans la durée.

Toutes les années présentent la même répartition des types de mutations : **les ventes demeurent très largement majoritaires (83 %)**, suivies par les ventes en l'état futur d'achèvement (15 %). La part des autres types de mutation reste très faible. En 14 ans, 42 expropriations ont été effectuées, confirmant la faiblesse de l'intervention publique en matière d'aménagement.

DÉCOMPOSITION PAR TYPE DE MUTATION (2010-2023)

DV3F livraison 2025 - base brute



ANALYSE GÉNÉRALE PAR TYPE DE BIEN

LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

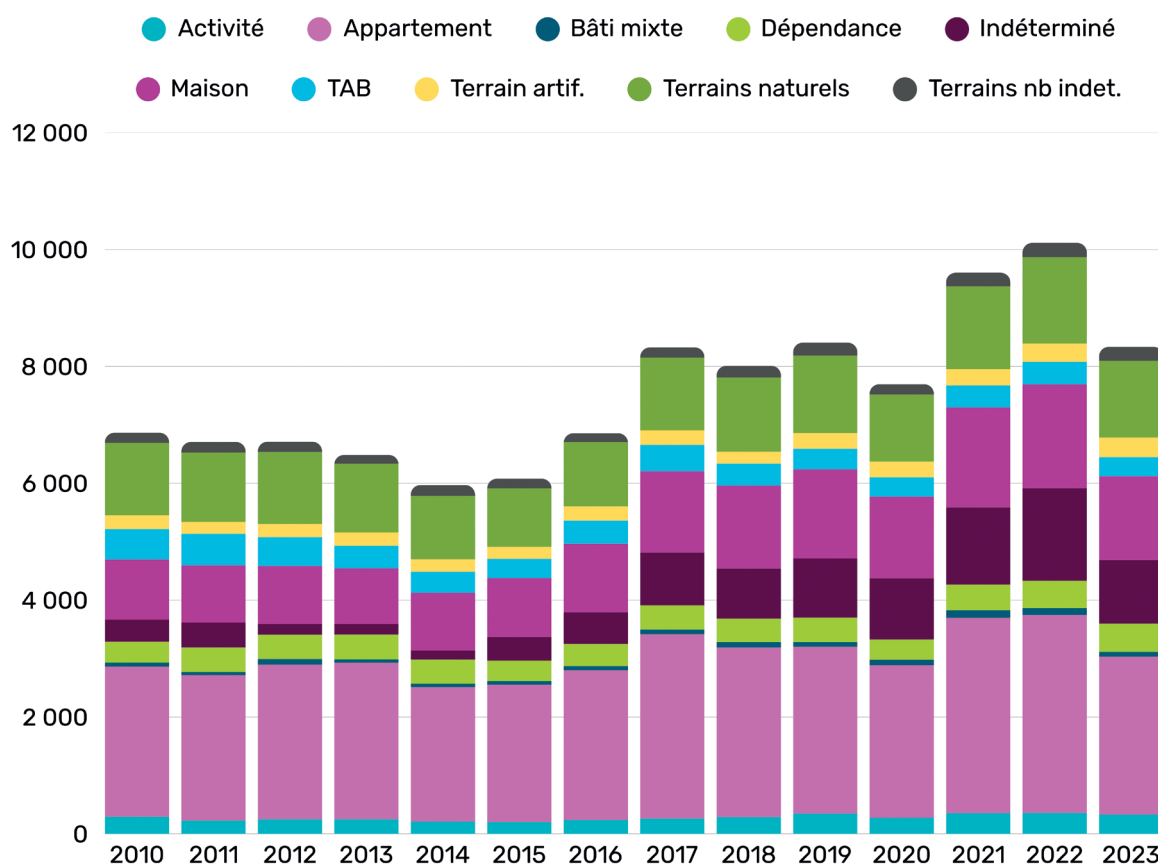
L'année 2022 avait été marquée par un pic, le cap symbolique des 10 000 mutations ayant été franchi pour la première fois en Corse. L'année 2023 constitue un reflux notable avec ses 8 342 mutations, soit une baisse de 17,6%. La diminution du nombre de transactions des appartements et des maisons en est en grande partie responsable, puisque ceux-ci constituent environ la moitié des mutations. L'activité n'avait pas été si faible depuis 2018, si l'on exclut l'année 2020 liée au Covid. Ce ralentissement touche tous les grands secteurs, et constitue une cassure par rapport à la tendance globalement haussière de l'activité observée depuis 2015.

Le détail par type de bien de cette base brute nécessite des précautions quant à son interprétation. En effet, les biens "indéterminés" représentent 13% du total en 2023 (vs.15, 6% en 2022), ce qui affecte la signification des analyses par catégorie. L'indication "terrains à bâtir" (TAB) ne couvre probablement pas l'ensemble de cette catégorie, dont la définition apparaît plus complexe à appréhender dans sa totalité.



NOMBRE DE MUTATIONS PAR AN ET PAR TYPE DE BIEN (2010-2023)

DV3F livraison 2025 - base brute



LES MARCHÉS DU LOGEMENT EN CORSE

LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

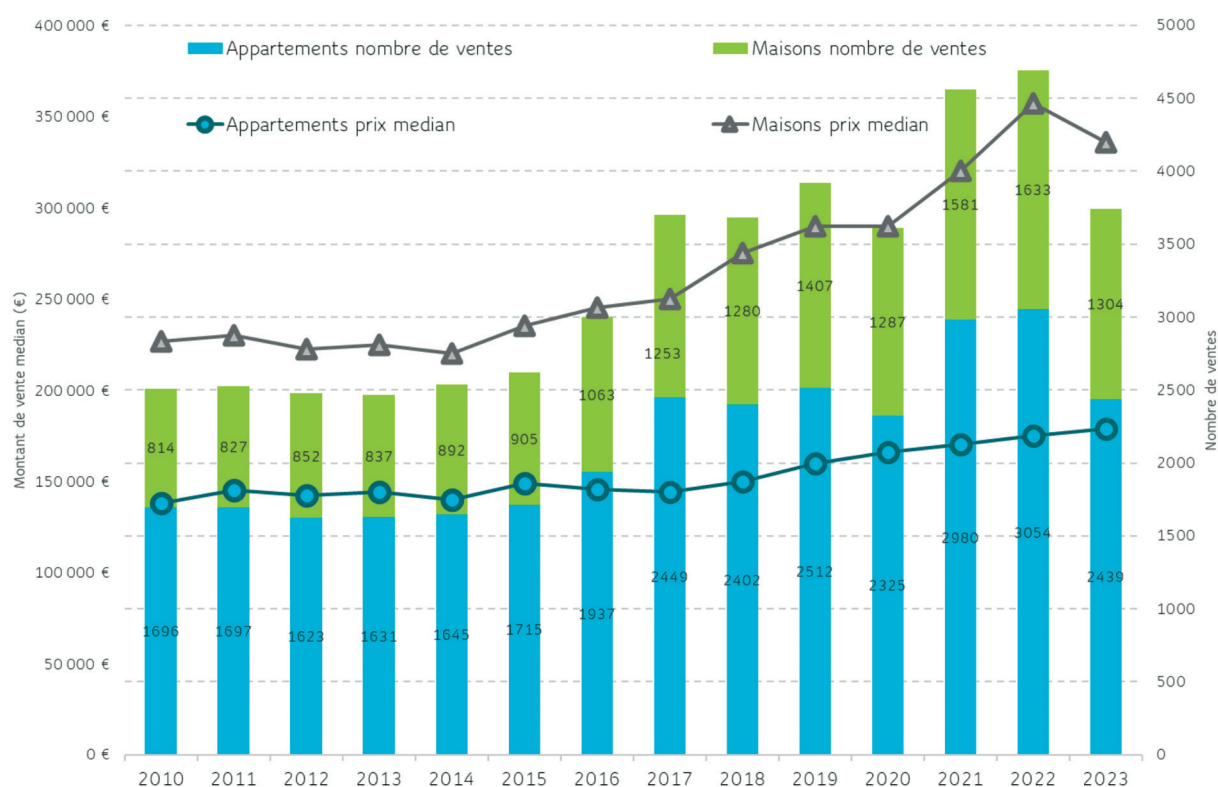
Sur la période 2010-2023, l'augmentation du montant des transactions pour les appartements (+31,3%) et les maisons (+48,8%) reste supérieure à l'inflation (+25,9%). Le marché des appartements en Corse, prédominant, avec des prix en lente augmentation, se distingue aisément du marché des maisons, minoritaire mais plus cher, moins régulier, et ayant un taux de croissance annuelle moyen supérieur d'un point à celui des appartements. En 2023, le nombre de ventes d'appartements et de maisons recule fortement (-20,1% par rapport à 2022) pour atteindre

son plus bas niveau depuis 2018 (hors Covid). Toutefois, les prix médians des transactions connaissent des destins différents. Les maisons affrontent une baisse de 6,2% (à 360 125 euros), tandis que leur prix au mètre carré reste quasi stable (+0,35%), ce qui réduit la surface achetable. Les appartements poursuivent leur lente et régulière progression (+1,8%, à 191 565 euros). On peut donc supposer que beaucoup de détenteurs d'appartements ont préféré retarder la vente de leur bien. Avec une inflation de 4,9% en 2023, la valeur réelle des transactions recule.



ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS (2010-2023)

DV3F livraison 2025 - base épurée



Les 10 communes

ayant le volume de transactions le plus élevé sont :

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



Le classement des 10 communes corses avec le volume de transactions de logements le plus élevé montre une stabilité importante depuis 2016. Grâce à la comparaison entre les périodes 2016-2019 et 2020-2023, on constate que le Covid n'a pas bouleversé les grands équilibres communaux. Le fait de figurer parmi les communes corses connaissant le plus de transactions n'est pas strictement lié au nombre d'habitants ou de logements. Par exemple, Corti n'apparaît pas dans le classement. Grussetu è Prugna, avec deux fois moins d'habitants que Corti, bénéficie du dynamisme de sa façade littorale et de son imprégnation dans le bassin de vie ajacien. De plus, c'est la seule commune avec un volume de mutations important à apparaître aussi dans le classement des communes les plus chères (en sixième position pour les prix médians au mètre carré en 2020-2023).

Les prix médians des logements, en total et rapportés au mètre carré, montrent un classement beaucoup plus dynamique quand on compare la période 2016-2019 à la période 2020-2023. A Curbaghja et Coti-Chiavari se distinguent en haut des deux catégories. Bastelicaccia et Viggianello connaissent une augmentation significative du prix des transactions, qui ne les fait toutefois pas intégrer les communes ayant les prix médians au mètre carré les plus élevés. Cette hausse est liée à l'augmentation significative du nombre de résidences principales (Bastelicaccia) et de résidences secondaires (Viggianello), comme le montrent les données fournies par l'INSEE pour les années 2016 et 2022.

Sur la période 2020-2023, les 10 communes ayant les prix au mètre carré les plus élevés ont toutes des façades littorales. Des villes touristiques comme Bunifaziu et Carghese intègrent le classement, tandis que Lumio et Purtivechju n'en font plus partie. Zonza connaît une progression importante dans les deux catégories.

Enfin, le découpage par période peut introduire des fluctuations dans le classement. Le cas le plus marquant est celui de Belvidè è Campumoru. Cette commune a les prix au mètre carré les plus élevés pour la période 2019-2022. Toutefois, elle ne figure qu'en douzième position pour la période 2020-2023, l'évolution de son faible volume de transactions (14 ventes en 2020-2023) impactant fortement les montants médians.

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

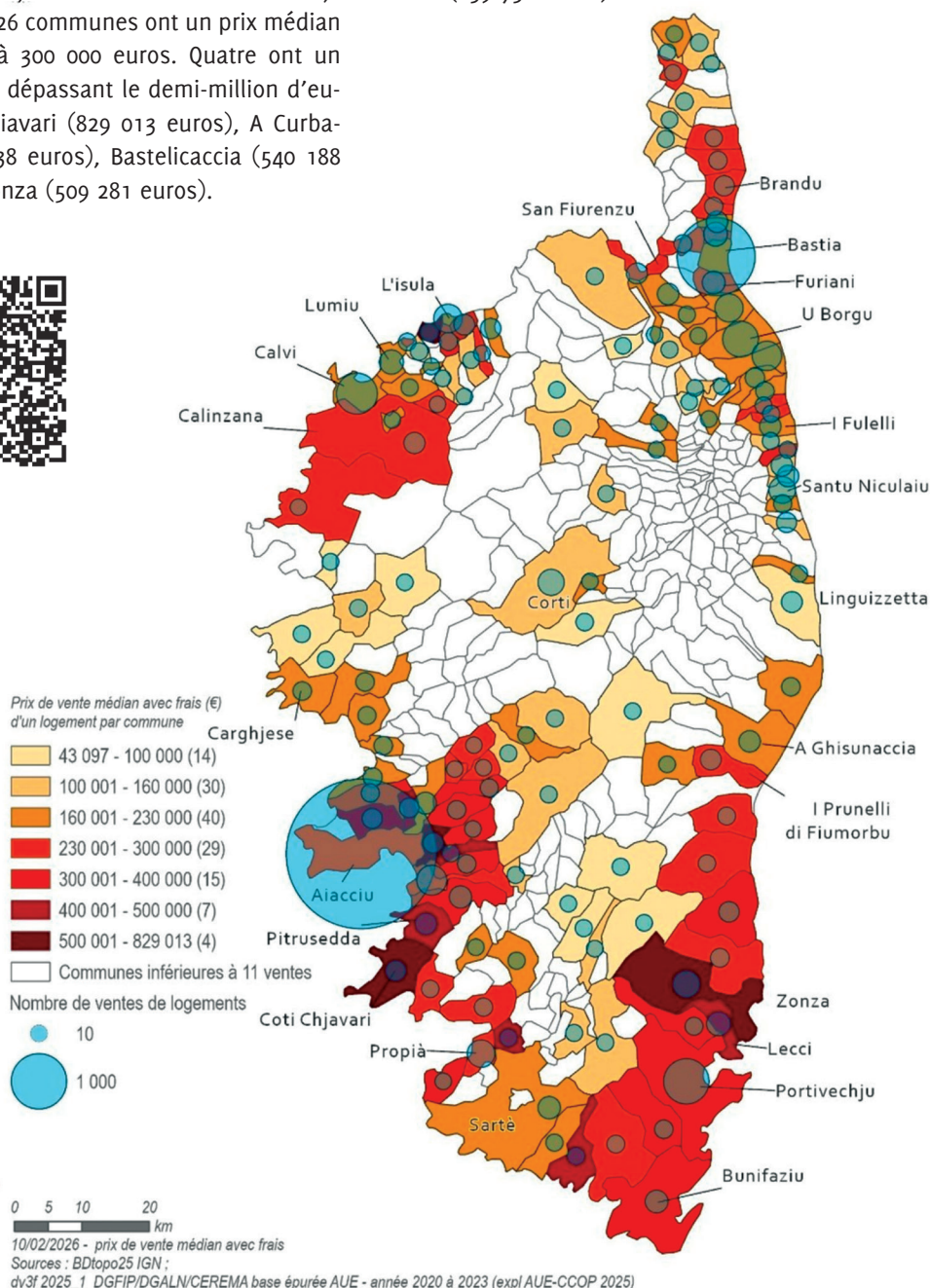
	Volume des mutations de logements		Prix médians des logements (avec frais)		Prix médians/m² des logements (avec frais)	
	2016-2019	2020-2023	2016-2019	2020-2023	2016-2019	2020-2023
1	Ajaccio	Ajaccio (=)	Corbara	Coti-Chiavari (+ 1)	Corbara	Coti-Chiavari (+ 4)
2	Bastia	Bastia (=)	Coti-Chiavari	Corbara (- 1)	Pietrosella	Corbara (- 1)
3	Porto-Vecchio	Porto-Vecchio (=)	Lecci	Bastelicaccia (+ 12)	Lecci	Pietrosella (- 1)
4	Calvi	Calvi (=)	Pietrosella	Zonza (+ 6)	Albitreccia	Albitreccia (=)
5	Borgo	Borgo (=)	Alata	Viggianello (+ 9)	Coti-Chiavari	Zonza (+ 4)
6	Grosseto-Prugna	Grosseto-Prugna (=)	Afa	Alata (- 1)	Lumio	Grosseto-Prugna (+ 1)
7	Biguglia	Lucciana (+ 1)	Eccica-Suarella	Afa (- 1)	Grosseto-Prugna	Lecci (- 4)
8	Lucciana	L'Île-Rousse (+ 1)	Tavaco	Pietrosella (- 4)	Algajola	Algajola (=)
9	L'Île-Rousse	Biguglia (- 2)	Zonza	Eccica-Suarella (- 2)	Zonza	Bonifacio (+ 5)
10	Propriano	Propriano (=)	Peri	Pianottoli-Caldarello (- 1)	Porto-Vecchio	Cargèse (+ 1)

PRIX ET NOMBRE DE VENTES DE LOGEMENTS PAR COMMUNE (2020-2023)

DV3F livraison 2025 - base épurée

Il existe une vraie différence de dynamique entre les communes avec une façade littorale et celles de l'intérieur. Rares sont les communes littorales à ne pas avoir eu une dizaine de ventes de logements entre 2020 et 2023. Les transactions sont essentiellement concentrées en quatre grands pôles : ajaccien, bastiais, extrême-sud et balanin. 44 des 139 communes avec plus de 10 ventes affichent un prix médian inférieur à 160 000 euros, essentiellement à l'intérieur, dont Corti (139 750 euros).

A l'opposé, 26 communes ont un prix médian supérieure à 300 000 euros. Quatre ont un prix médian dépassant le demi-million d'euros : Coti-Chiavari (829 013 euros), A Curbaghja (689 338 euros), Bastelicaccia (540 188 euros) et Zonza (509 281 euros).





Le marché des APPARTEMENTS

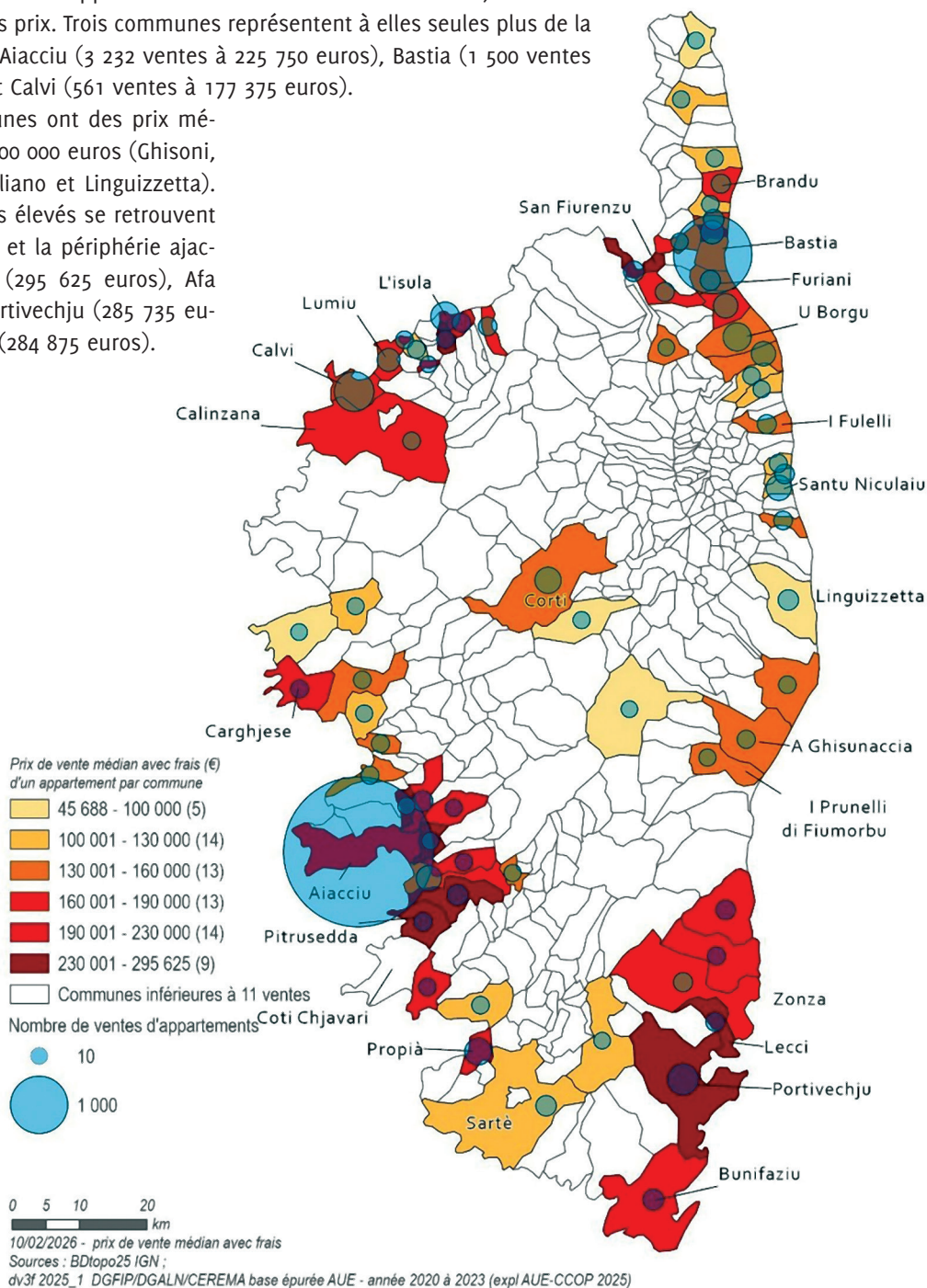
LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

PRIX ET NOMBRE DE VENTES D'APPARTEMENTS PAR COMMUNE (2020-2023)

DV3F livraison 2025 - base épurée

En Corse, le marché des appartements est essentiellement urbain, avec une faible amplitude des prix. Trois communes représentent à elles seules plus de la moitié du volume : Ajaccio (3 232 ventes à 225 750 euros), Bastia (1 500 ventes à 169 850 euros), et Calvi (561 ventes à 177 375 euros).

Seules cinq communes ont des prix médians inférieurs à 100 000 euros (Ghisoni, Piana, Venacu, Rogliano et Linguizzetta). Les niveaux les plus élevés se retrouvent dans l'extrême-sud et la périphérie ajacienne, avec Lecci (295 625 euros), Afa (286 488 euros), Portivechju (285 735 euros), et Pitrusedda (284 875 euros).





Le marché des MAISONS

LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

PRIX ET NOMBRE DE VENTES DES MAISONS PAR COMMUNE (2020-2023)

DV3F livraison 2025- base épurée

Le marché des maisons dessine une carte différente de celle des appartements. Les transactions sont plus équitablement réparties sur le territoire, mais le volume est cependant plus faible que celui des appartements (5 805 ventes vs. 10 797). Les prix sont tirés vers le haut dans les zones touristiques. L'amplitude des prix est très marquée.

Dans un volume très faible, l'Isola est la seule commune à franchir la barre du million d'euros (11 ventes avec un prix médian de 1 300 750 euros), suivie par Corti-Chiavari et Albitreccia (toutes deux à 860 000 euros). A l'inverse, 15 communes se situent sous les 200 000 euros, principalement dans l'intérieur de l'île.



Prix de vente médian avec frais (€)
d'une maison par commune

- 86 000 - 200 000 (15)
- 200 001 - 300 000 (25)
- 300 001 - 400 000 (22)
- 400 001 - 500 000 (18)
- 500 001 - 600 000 (8)
- 600 001 - 700 000 (9)
- 700 001 - 1 300 000 (5)
- Communes inférieures à 11 ventes

Nombre de ventes de maisons

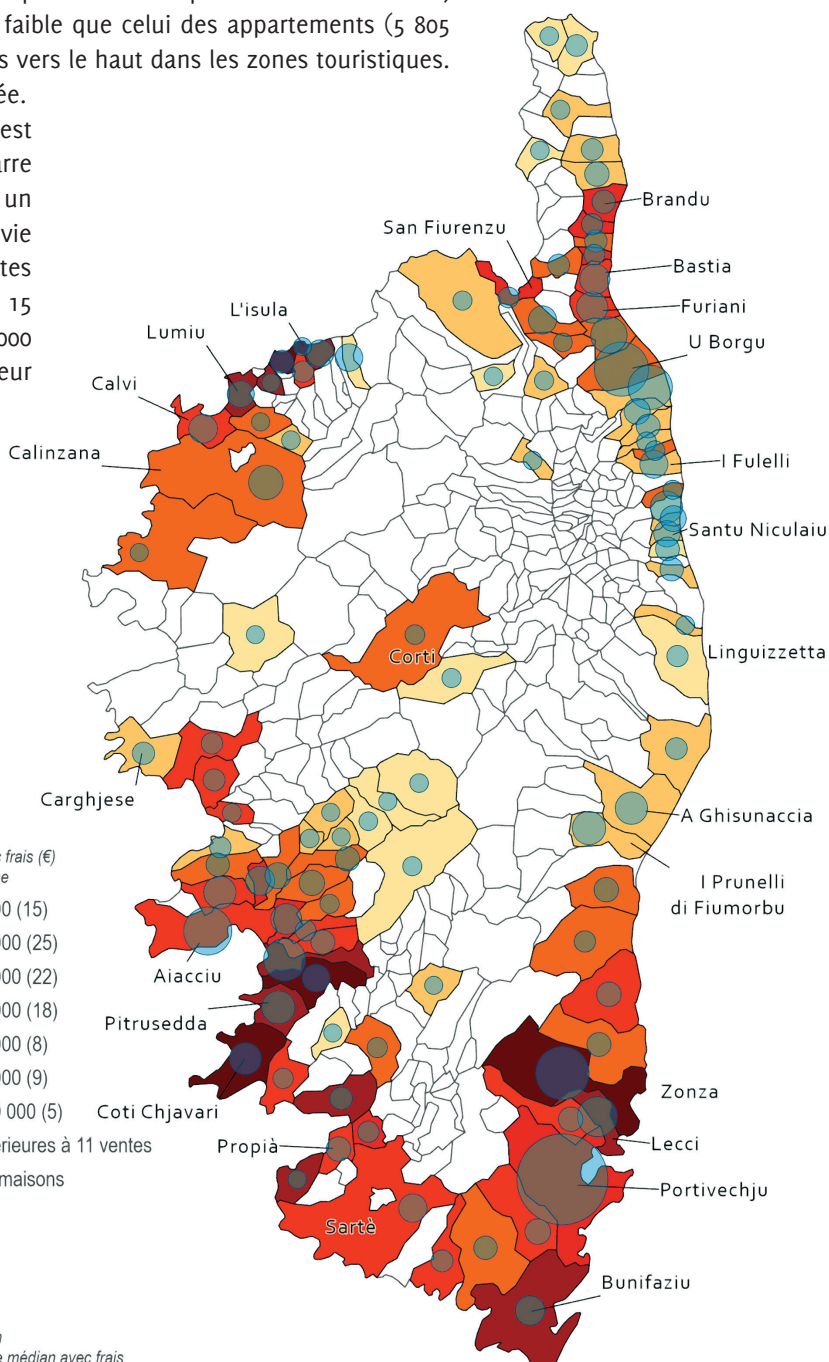
- 10
- 100

0 5 10 20
km

10/02/2026 - prix de vente médian avec frais

Sources : BDtopo25 IGN ;

dv3f 2025_1 DGFIP/DGALN/CEREMA base épurée AUE - année 2020 à 2023 (expl AUE-CCOP 2025)





Le marché des MEUBLÉS DE TOURISME

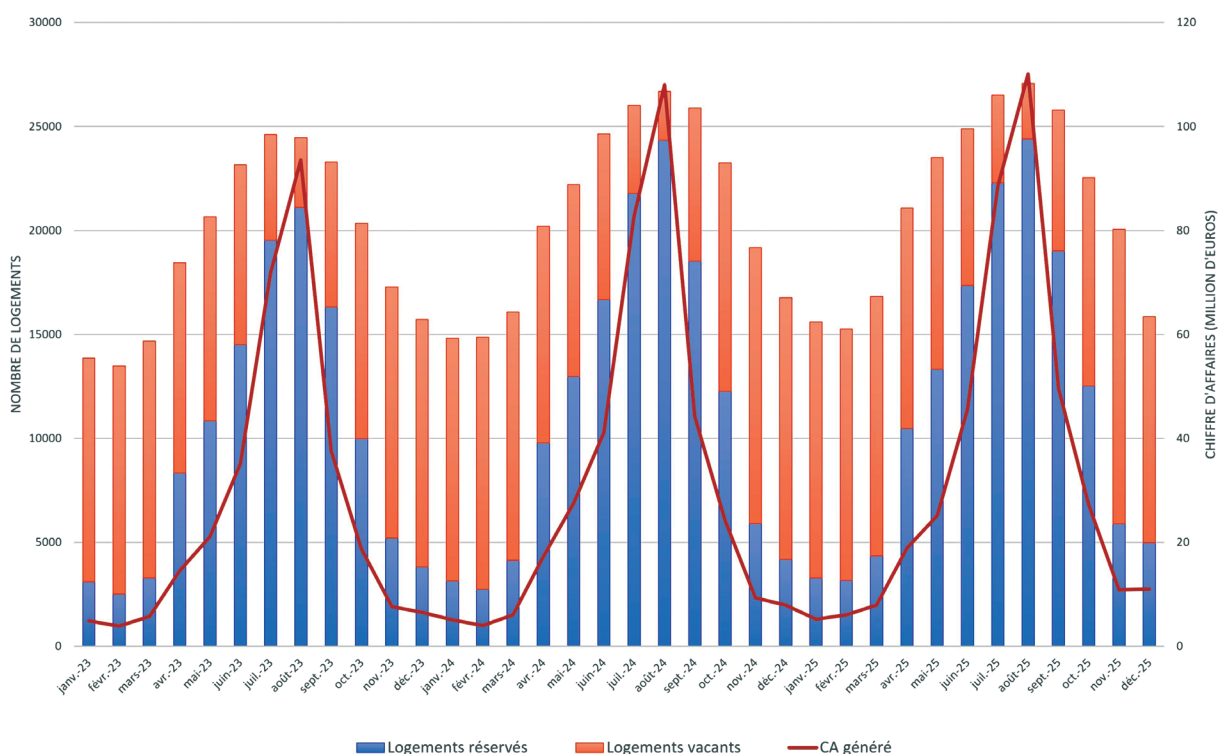
LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

En quelques années, les meublés de tourisme se sont imposés comme un pilier de l'économie touristique corse. En 2025, le chiffre d'affaires généré par les plateformes de location courte durée atteint 406 millions d'euros (hors frais de service), en progression de plus de 26 % par rapport à 2023 et d'environ 40 % depuis 2022. Cette croissance repose principalement sur deux leviers : l'augmentation du parc de logements réservables (passé en cumul annuel de 19 170 en 2023 à 21 249 en 2025) et la hausse progres-

sive du taux d'occupation (+15 % entre 2023 et 2025). Les prix, eux, restent stables malgré l'inflation : le prix moyen réservé en août 2025 s'établit à 239€ la nuitée (contre 240€ en 2024), tandis que le prix médian progresse légèrement (160€ contre 155€). L'écart important mais stable entre prix moyen et médian traduit une polarisation marquée du marché : une offre premium tire les prix vers le haut, tandis qu'une majorité de biens se réserve à des tarifs plus accessibles.

ÉVOLUTION MENSUELLE DU MARCHÉ DES MEUBLÉS DE TOURISME EN CORSE (2023-2025)

Source : Likibu déc. 2025



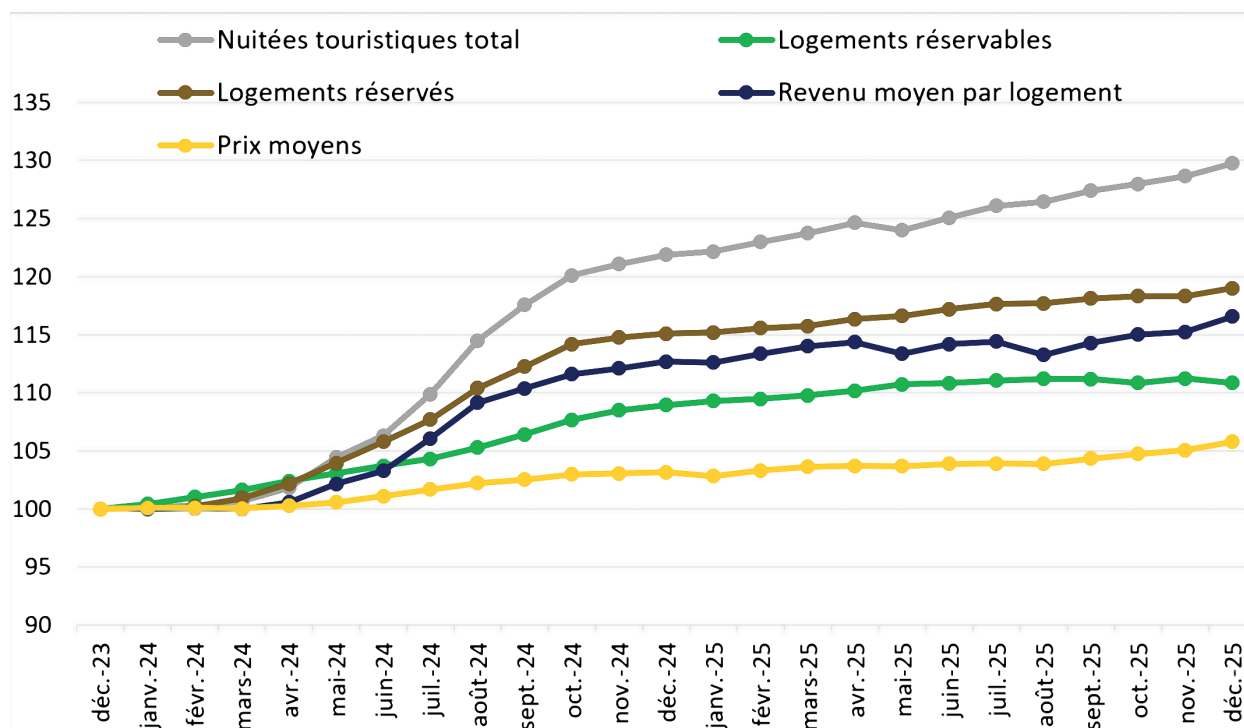


Le marché des MEUBLÉS DE TOURISME

LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

TENDANCE STRUCTURELLE DES MEUBLÉS DE TOURISME EN CORSE (2023-2025)

Moyenne mobile annuelle (base 100) - Source : Likibu déc. 2025



La saisonnalité reste très forte – août concentre encore 27% du chiffre d'affaires annuel –, mais des signes d'étalement apparaissent: meilleure occupation des ailes de saison et progression plus modérée des nuitées en juillet-août par rapport aux mois intermédiaires. Après l'expansion rapide post-Covid, le marché entre en

2025 dans une phase de consolidation. Le revenu mensuel moyen par logement disponible n'augmente que de 3,4% (contre +12,7% entre 2023 et 2024), atteignant 1 408€. Depuis 2023, les nuitées touristiques totales en Corse ont progressé plus vite que celles captées par les meublés de tourisme (+30% vs. 23%), signe d'un marché qui mûrit et se stabilise.



Le marché des MEUBLÉS DE TOURISME

LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

MEUBLÉS DE TOURISME EN CORSE - PART DU PARC ET REVENUS PAR EPCI (2025)

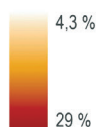
Source : Likibu déc. 2025 - INSEE 2022

Les meublés de tourisme sont présents dans les 19 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de Corse, mais ils exercent une influence très diverse sur le paysage économique local. En 2025, environ un logement sur 23 (4,3 %) de la Communauté d'Agglomération de Bastia a été proposé au moins un jour sur une plateforme de réservation. A l'opposé, le phénomène est incontournable dans la Communauté de Communes Sud Corse (29,4 %, soit un peu plus d'un logement sur 3). Avec 106 millions d'euros de revenus générés, la CC Sud Corse représente à elle seule 28,5 % du montant régional.

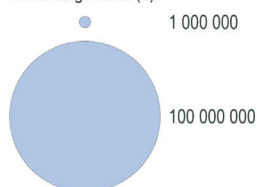
Si les communautés de communes de l'Alta Rocca et de Calvi Balagne ont à peu près le même pourcentage de biens proposés (environ 22,6 %), les montants générés diffèrent significativement, avec 48,8 millions d'euros pour la CC de l'Alta Rocca et 33,5 millions d'euros pour la CC de Calvi Balagne. Ce différentiel s'explique par un écart important des durées de séjour et des prix journaliers supérieurs en moyenne de 80 euros pour la CC de l'Alta Rocca. Les trois intercommunalités n'offrant pas de façade littorale se tiennent à l'écart de ces grandes masses.



Part du parc de logements
proposé en meublés de tourisme

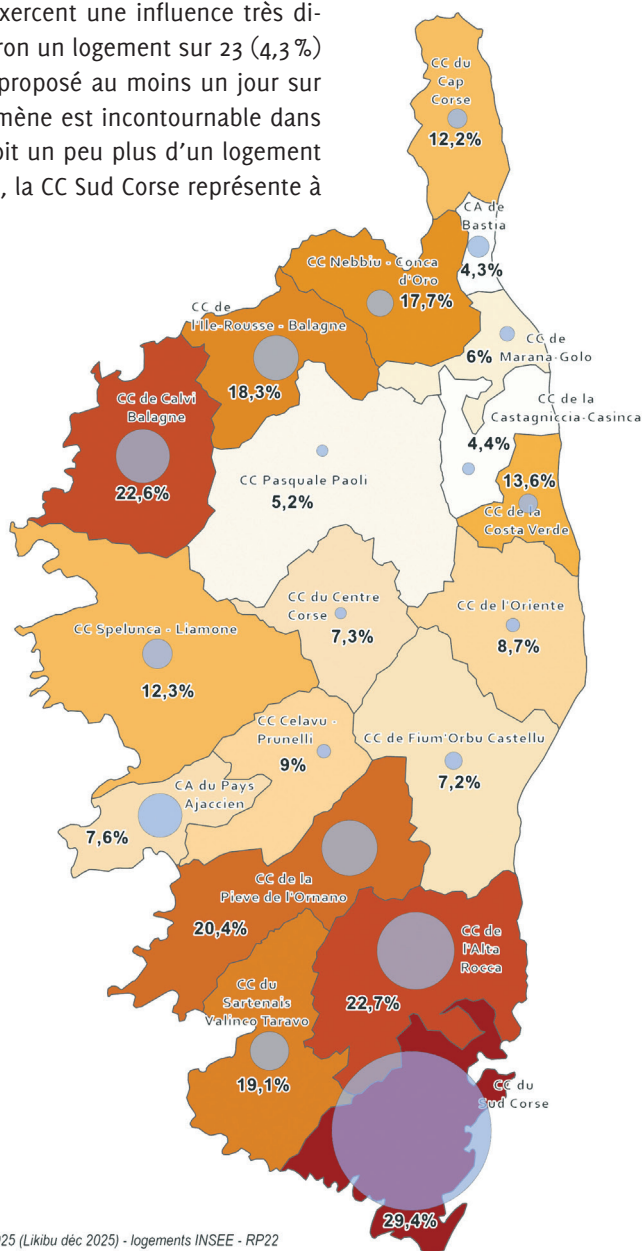


Revenus générés (€)



10/02/2026

Sources : données meublés de tourisme 2025 (Likibu déc 2025) - logements INSEE - RP22 (expl. AUE-CCOP 2026)



Si la Communauté de Communes du Celavu Prunelli, avec 9 % de son parc proposé, a un taux plus important que celui de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (7,6 %), cela reste dans un montant généré peu important (3,9 millions d'euros vs. 25 millions d'euros pour la CAPA).



Le marché des MEUBLÉS DE TOURISME

LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

MEUBLÉS DE TOURISME 2025 : PART DU PARC ET REVENU PAR COMMUNE

Source : Likibu déc. 2025 - INSEE 2022

A l'échelle communale, on perçoit mieux la concentration des meublés de tourisme sur la façade littorale, particulièrement à l'extrême sud, en Balagne et au sud du pays ajaccien. Beaucoup de territoires restent peu concernés : 143 des 360 communes de l'île ont proposé moins de 10 biens sur les plateformes durant l'année 2025. A l'opposé, les meublés de tourisme ont généré 58,5 millions d'euros à Portivechju, et 32,8 millions d'euros à Zonza.

Malgré son nombre d'habitants bien supérieur, Ajacciu n'arrive qu'en troisième position (18,7 millions d'euros). Avec ses 2 000 habitants, Lecci est en quatrième position (18,3 millions d'euros générés, 44 % du parc de logements proposé). Bastia, (675 biens proposés au moins une fois dans l'année pour 5,6 millions d'euros générés) et sa rive sud semblent encore peu affectées.



Part du parc de logements
proposés en meublés de
tourisme

2,9 %

44 %

Communes inférieures à
11 biens proposés

Revenus générés (€)

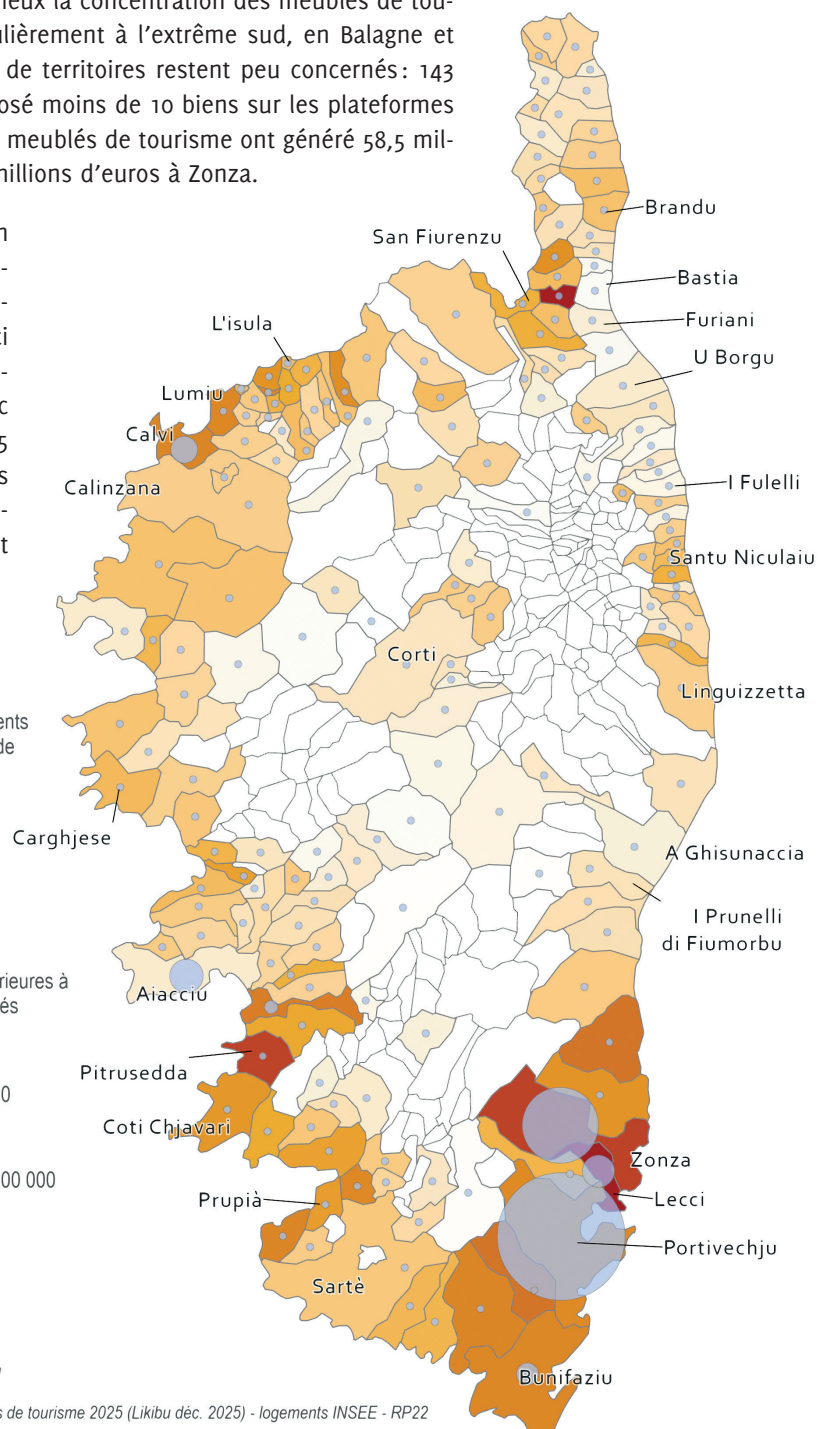
10 000

100 000 000

0 5 10 20
km

10/02/2026

Sources : données meublés de tourisme 2025 (Likibu déc. 2025) - logements INSEE - RP22
(expl. AUE-CCOP 2026)





Le marché des MEUBLÉS DE TOURISME

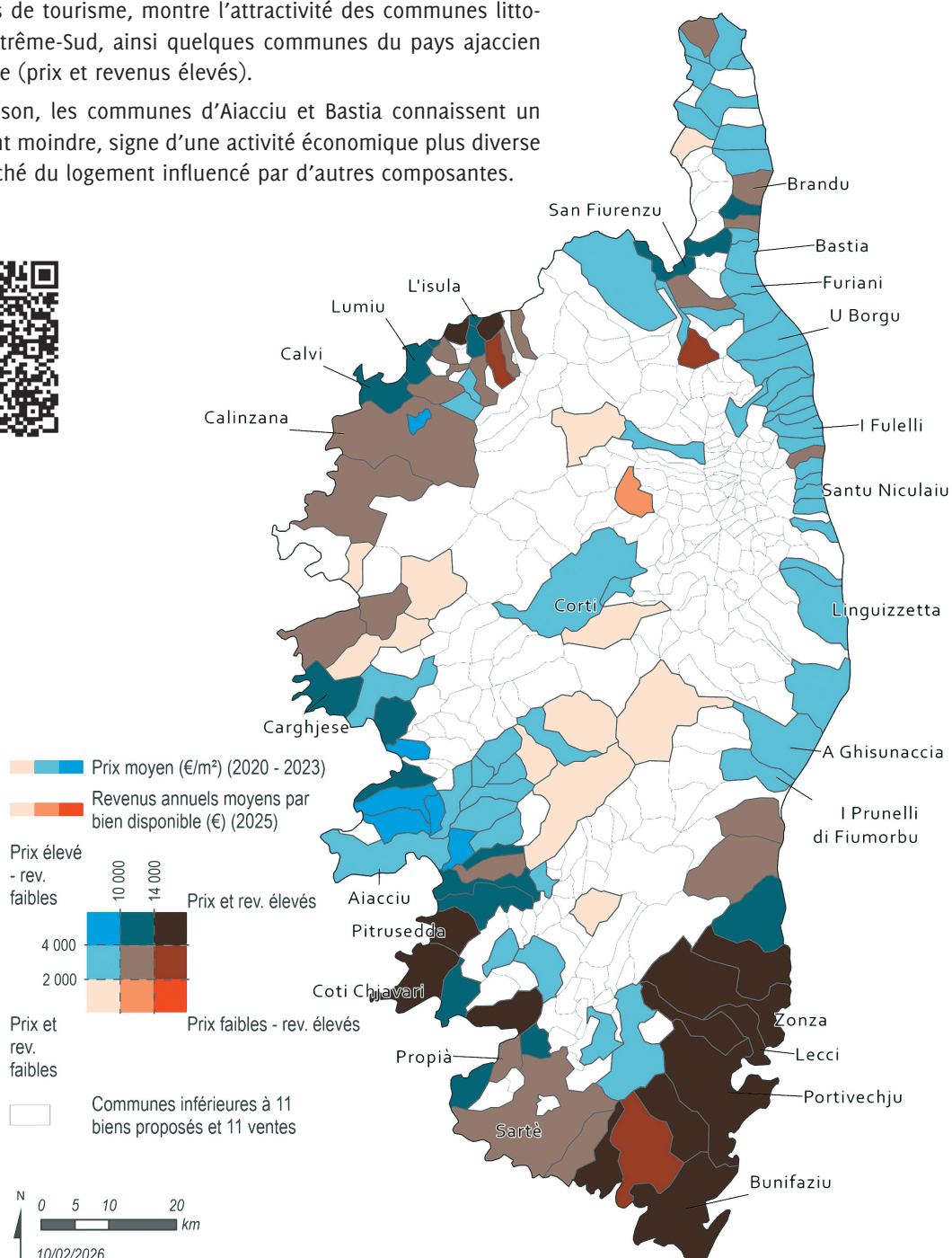
LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

PRIX DE L'IMMOBILIER ET REVENUS MOYENS DES MEUBLÉS DE TOURISME

Par commune (2020-2025) - Source : Likibu déc. 2025

Le croisement des prix moyens au mètre carré et des revenus moyens des meublés de tourisme, montre l'attractivité des communes littorales de l'Extrême-Sud, ainsi quelques communes du pays ajaccien et de Balagne (prix et revenus élevés).

En comparaison, les communes d'Aiacciu et Bastia connaissent un échauffement moindre, signe d'une activité économique plus diverse et d'un marché du logement influencé par d'autres composantes.





Le marché des MEUBLÉS DE TOURISME

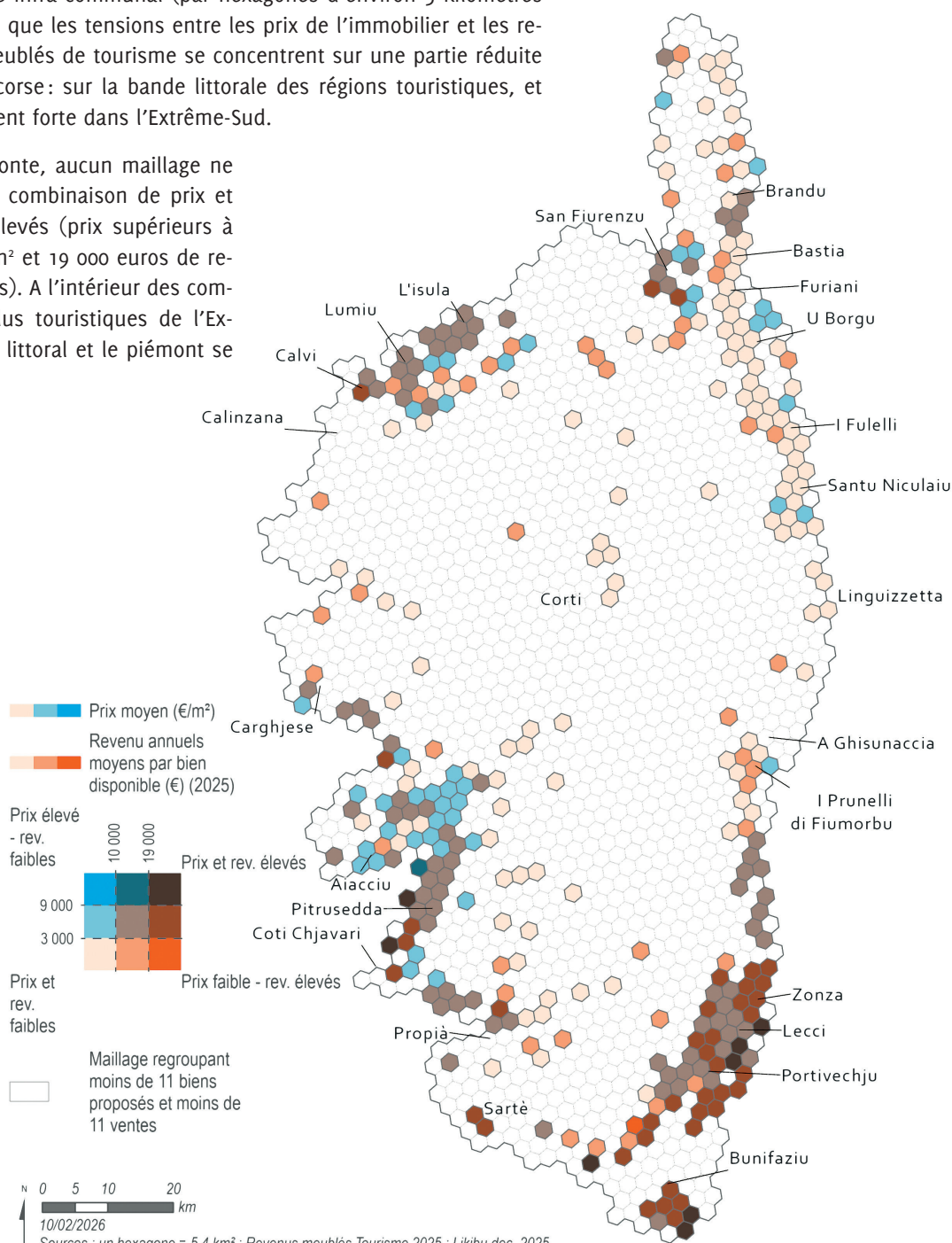
LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

PRIX DE L'IMMOBILIER ET REVENUS MOYENS DES MEUBLÉS DE TOURISME

Échelle infra-communale (2020-2025) - Source : Likibu déc. 2025

Un découpage infra-communal (par hexagones d'environ 5 kilomètres carré) montre que les tensions entre les prix de l'immobilier et les revenus des meublés de tourisme se concentrent sur une partie réduite du territoire corse : sur la bande littorale des régions touristiques, et particulièrement forte dans l'Extrême-Sud.

Dans le Cismonte, aucun maillage ne présente une combinaison de prix et de revenus élevés (prix supérieurs à 9 000 euros/m² et 19 000 euros de revenus annuels). A l'intérieur des communes les plus touristiques de l'Extrême-Sud, le littoral et le piémont se différencient.



LES DOCUMENTS D'URBANISME EN CORSE AU 31/12/2024

ÉTAT D'AVANCEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME AU 31 DÉCEMBRE 2024

Source: Etalab 2024

Au 31 décembre 2024, 74 communes corse disposaient d'un Plan Local d'Urbanisme (+6 sur un an), 88 communes d'une carte communale (-3 sur un an), et 198 étaient au Règlement National d'Urbanisme (-3 sur un an). Depuis la fin 2019, 21 communes supplémentaires sont régies par un PLU. 55 % des communes corse sont donc sans document d'urbanisme. Toutefois, elles regroupent une faible part de la population corse: 24 258 habitants (6,9 %) vs. 247 644 habitants (70,2 %) pour les communes régies par un PLU.

Documents opposables

CC (88)

PLU (74)

RNU (198)

Procédures en cours

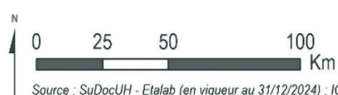
CC en révision (23)

RNU vers CC en élaboration (54)

PLU en révision (39)

CC vers PLU en cours (12)

RNU vers PLU en élaboration (50)



Source : SuDocUH - Etalab (en vigueur au 31/12/2024) ; IGN - BD Topo 2018 ; AUE - CCOP 03/2026

GLOSSAIRE

PLU - Plan Local d'Urbanisme

CC - Carte communale

RNU - Règlement National d'Urbanisme

DVF - Demandes de Valeurs Foncières

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

PADDUC - Plan d'Aménagement et de 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 2020-2025.
- La base Likibu, du nom du prestataire fournisseur de données, recense les offres de meublés de tourisme en Corse. Ce recensement repose sur une méthode de "scrapping" des principales plateformes utilisées pour cette activité (Airbnb, VRBO...). Un retraitement calibré spécifiquement pour les besoins de l'AUE renforce la fiabilité et la robustesse de la donnée, et permet des analyses affinées sur des échelles temporelles et géographiques variées.
- Le pôle Centre de connaissance, observation et prospective en énergie et urbanisme est chargé de collecter et mettre à disposition les données selon les besoins des équipes de l'AUE. Pour cela, il acquiert des données et les affine au travers d'échanges techniques avec ses partenaires. L'expertise du pôle est également valorisée à travers des publications grand public sur ses principales thématiques de travail.



www.aue.corsica