

**DELIBERATION N° 19/263 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
PRENANT ACTE DU RAPPORT D'INFORMATION SUR LES MARCHES
FONCIERS ET IMMOBILIERS DE CORSE**

SEANCE DU 26 JUILLET 2019

L'an deux mille dix neuf, le vingt six juillet, l'Assemblée de Corse, convoquée le 11 juillet 2019, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Guy TALAMONI, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Vannina ANGELINI-BURESI, Guy ARMANET, Véronique ARRIGHI, François BENEDETTI, François BERNARDI, Valérie BOZZI, Pascal CARLOTTI, Jean-François CASALTA, Mattea CASALTA, François-Xavier CECCOLI, Marcel CESARI, Catherine COGNETTI-TURCHINI, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Jean-Louis DELPOUX, Frédérique DENSARI, Santa DUVAL, Muriel FAGNI, Isabelle FELICIAGGI, Pierre-José FILIPPETTI, Laura FURIOLI, Pierre GHIONGA, Fabienne GIOVANNINI, Michel GIRASCHI, Francis GIUDICI, Julie GUISEPPI, Xavier LACOMBE, Paul LEONETTI, Jean-Jacques LUCCHINI, Pierre-Jean LUCIANI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Paul MINICONI, Jean-Martin MONDOLONI, Paola MOSCA, François ORLANDI, Jean-Charles ORSUCCI, Marie-Hélène PADOVANI, Julien PAOLINI, Paulu Santu PARIGI, Chantal PEDINIELLI, Marie-Anne PIERI, Antoine POLI, Laura Maria POLI, Pierre POLI, Juliette PONZEVERA, Louis POZZO DI BORGO, Rosa PROSPERI, Joseph PUCCI, Catherine RIERA, Anne-Laure SANTUCCI, Marie SIMEONI, Pascale SIMONI, Jeanne STROMBONI, Julia TIBERI, Anne TOMASI, Petr'Antone TOMASI, Hyacinthe VANNI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme Danielle ANTONINI à Mme Véronique ARRIGHI
Mme Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS à M. Louis POZZO DI BORGO
Mme Stéphanie GRIMALDI à M. François-Xavier CECCOLI
Mme Nadine NIVAGGIONI à Mme Fabienne GIOVANNINI
M. Camille de ROCCA SERRA à M. Jean-Louis DELPOUX

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV^{ème} partie, et notamment les articles L. 4422-1 et suivants,
- VU** la délibération n° 17/224 AC de l'Assemblée de Corse du 27 juillet 2017 autorisant le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer la charte de l'observation des marchés fonciers et immobiliers de Corse

SUR rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,

SUR rapport de la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,

CONSIDERANT la nécessité d'améliorer l'accès aux données foncières, notamment celles relatives aux terrains à bâtir, afin de lutter plus efficacement contre la spéculation foncière et immobilière,

APRES EN AVOIR DELIBERE

À l'unanimité,

ARTICLE PREMIER :

PREND ACTE du présent rapport.

ARTICLE 2 :

DEMANDE à l'Agence d'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse de poursuivre le travail d'analyse des marchés fonciers et immobiliers afin de mieux cerner les mécanismes de construction des prix et leurs impacts.

ARTICLE 3 :

DEMANDE au Président de l'AUE de solliciter une collaboration plus étroite des services de l'Etat et notamment de la Direction Régionale des Finances Publiques afin d'améliorer l'accès, le traitement et la compréhension des données fiscales.

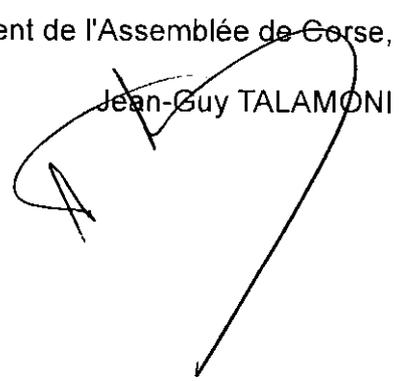
ARTICLE 4 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité de Corse.

Aiacciu, le 26 juillet 2019

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Jean-Guy TALAMONI

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the printed name 'Jean-Guy TALAMONI'. The signature is fluid and somewhat abstract, with a long, sweeping stroke that extends downwards and to the right.

COLLECTIVITE DE CORSE

**RAPPORT
N° 2019/E3/241**

ASSEMBLEE DE CORSE

3 EME SESSION EXTRA-ORDINAIRE DE 2019

25 ET 26 JUILLET 2019

**RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

**RAPPORT D'INFORMATION SUR LES MARCHES
FONCIERS ET IMMOBILIERS DE CORSE**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Rapport sur les marchés fonciers et immobiliers en Corse

Le présent rapport a vocation à éclairer le débat public sur la question des marchés fonciers et immobiliers en Corse afin de mieux appréhender l'ampleur des phénomènes spéculatifs et à terme de proposer des réponses adaptées.

Le rapport « lutter contre la pression foncière et immobilière » de juin 2016 à la suite des travaux entre le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) et l'AUE, a mis en évidence :

- la nécessité d'accroître de manière significative l'offre de logements (production de près de 70 000 logements supplémentaires entre 2009 et 2030) compte tenu principalement de la croissance démographique,
- la difficulté d'atteindre cet objectif du fait de la rareté du foncier, des surcoûts et de la faiblesse de la maîtrise publique des opérations d'aménagement,
- la pertinence, dans les communes tendues, de mettre en place des quotas de résidences secondaires au-delà desquels seraient mis en œuvre des outils fiscaux ou d'urbanisme,
- le manque d'outils partagés d'observation facilitant l'appropriation par tous les acteurs.

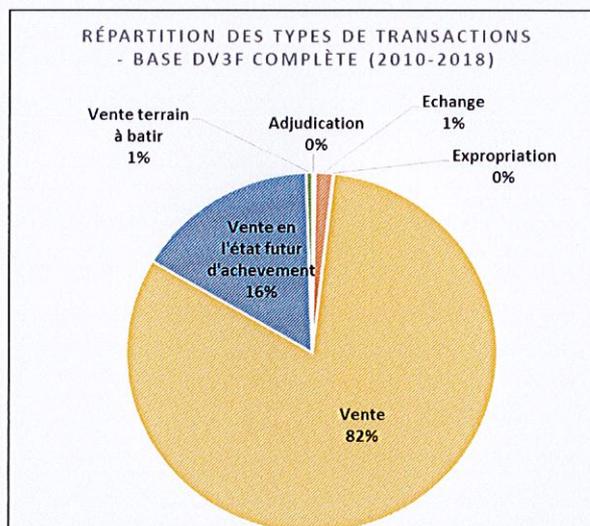
Le PADDUC a arrêté la structuration d'une « compétence régionale de suivi et de coordination » en capacité de produire et de diffuser des connaissances, à partir du recueil et de la mise en forme de données éparses, dans tous les domaines intéressant le PADDUC. Parmi ceux-ci, les questions relatives **aux marchés fonciers et immobiliers constituent un enjeu de première importance** en matière de développement urbain, d'aménagement du territoire et de lutte contre la spéculation. En conséquence l'OMFI, a été créé, par délibération n° 17/224 AC de l'Assemblée de Corse, le 27 juillet 2017. Il associe les acteurs compétents sur les questions foncières de la Collectivité de Corse, de l'Etat, des collectivités locales, du GIRTEC, de la SAFER et du Conservatoire du Littoral. L'AUE en assume l'animation, le secrétariat, et la production des rapports d'analyses.

1 LES SOURCES DE DONNÉES

L'analyse qui est menée dans ce rapport a nécessité de croiser plusieurs bases de données afin d'être le plus fidèle possible à la réalité. Ont été ici utilisées les données de l'INSEE, de Corsica Statistica, de l'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB) réalisée par le Ministère de la Cohésion des Territoires, et la base DV3F fournie par le CEREMA à partir des demandes de valeurs foncières (DVF) mises à disposition par la DGFIP.

Le graphique ci-contre illustre à partir de cette dernière base la répartition des transactions pour tous types de biens et d'usages sur la période 2010-2017 en Corse.

On constate en premier lieu une faible occurrence des mutations portant sur les terrains à bâtir. Le traitement des données DVF fournies par la DGFIP ne permet pas une évaluation suffisamment détaillée de ce segment du marché. Pour cette raison il est nécessaire de travailler de façon plus étroite avec les services fiscaux en Corse - notamment dans le cadre du dispositif d'observation des marchés fonciers et immobiliers (OMFI) - afin d'une part de comprendre les raisons de cette sous-évaluation apparente, et d'autre part d'améliorer la qualité de cette donnée qui est essentielle pour une bonne compréhension de ces marchés en Corse.



2 LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS EN CORSE

Les marchés fonciers et immobiliers en Corse comportent des caractéristiques qui pour certaines sont communes à la France et la Corse, pour d'autres plus spécifiques, et qu'il nous semble nécessaire de rappeler dans un premier temps.

2.1 Un marché au fonctionnement atypique

La valeur d'un terrain résulte essentiellement des conditions de la demande et non de l'offre, c'est-à-dire de la compétition que se livrent les acheteurs potentiels.

Les mutations à titre onéreux (hors donations, successions, etc.) entre personnes physiques ou morales portent sur quatre catégories de biens : les terrains à bâtir, les maisons, les appartements et les locaux industriels et commerciaux. Il est intéressant de comparer le montant du PIB insulaire à celui des marchés fonciers et immobiliers.

Même si la totalité de ces mutations n'entre pas dans le calcul du PIB¹, elles représentent un montant significatif en termes de circulation d'argent, supérieur à un milliard d'euros par an.

¹ Pour mémoire, le PIB est égal à la somme des valeurs ajoutées, de la TVA perçue, des droits et taxes sur les importations diminuée des subventions sur les produits. Dans le champ de l'immobilier, c'est essentiellement la construction neuve qui contribue au PIB, notamment à travers la valeur ajoutée des entreprises du BTP.

Année	Nombre de mutations	Mutations en M€	PIB Corse en M€	Rapport entre marché foncier et immobilier et PIB
2010	6 916	1 166	7 924	14,7 %
2014	5 995	1 040	8 592	12,1 %
2017	8 097	1 651	9 230	17,9 %

Si l'on observe l'évolution dans le temps de ces montants, il ressort clairement de ce tableau une hausse significative des mutations à titre onéreux.

Ce qui est d'autant plus frappant est que cette augmentation a été plus rapide que celle du PIB en Corse, et cela malgré la baisse observée entre 2010 et 2014 du volume des transactions liée à la crise économique de 2008-2009 ayant frappé la Corse avec retard.

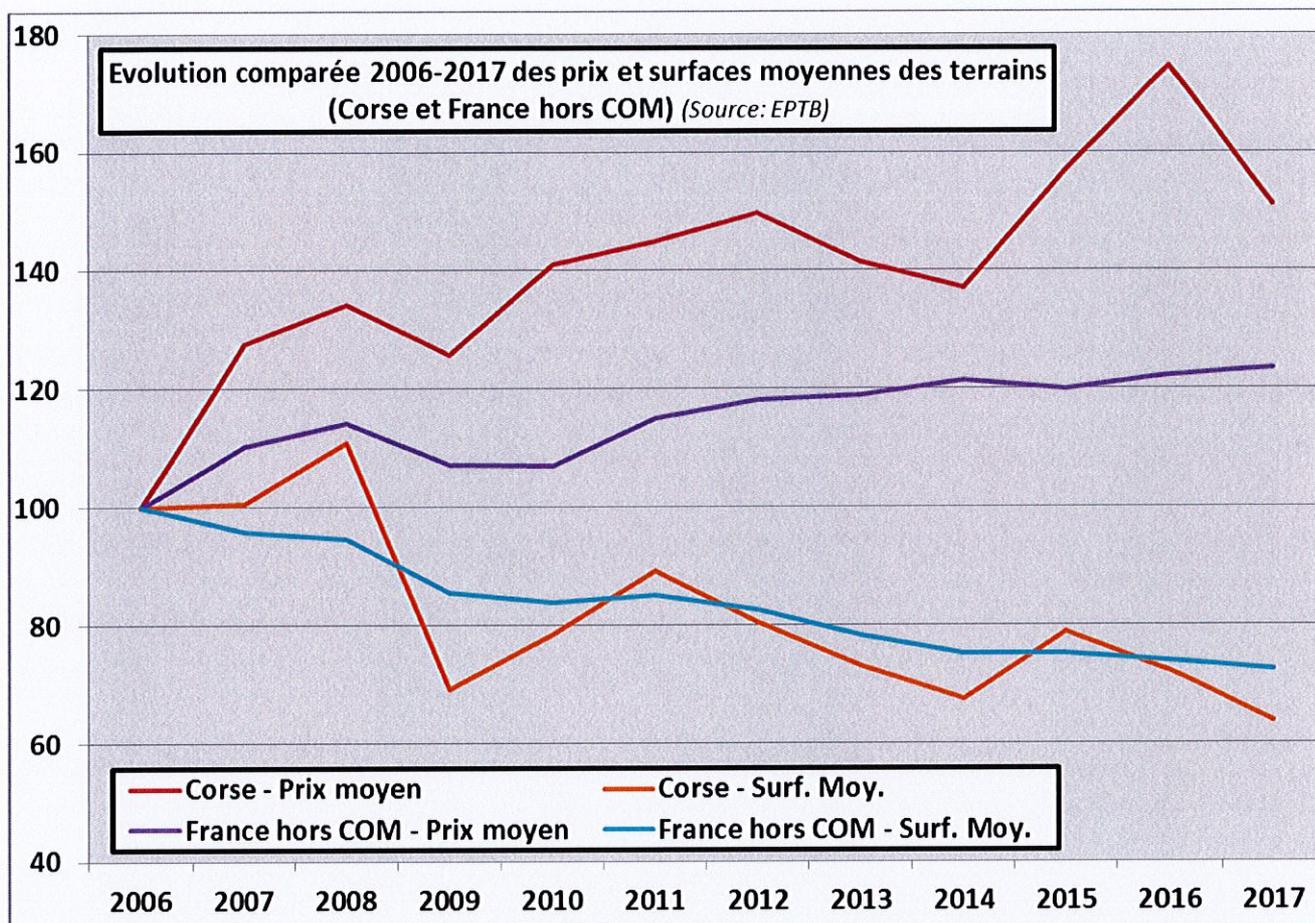
Alors que les mutations à titres onéreux (en M d'euros) augmentent de près de 42 % entre 2010 et 2017, le PIB lui se limite à une progression de 17 %. L'activité d'intermédiation immobilière et des secteurs associés augmente donc nettement plus vite que l'activité économique générale de l'île.

2.2 Une hausse forte et continue des prix des terrains

On assiste à une divergence progressive entre l'évolution de la taille moyenne du terrain et celle de son prix, que ce soit sur le continent ou en Corse. Pour autant, la profondeur de cette divergence est beaucoup plus marquée en Corse.

Entre 2006 et 2017 pour la **France**, la surface moyenne des terrains **a diminué de d'environ - 28 %** pendant que le **prix moyen augmentait de + 23 %**. **En Corse**, sur la même période, ces chiffres sont respectivement de **- 36 %** et de **+ 51 %** (cf. graphique 1 ci-après).

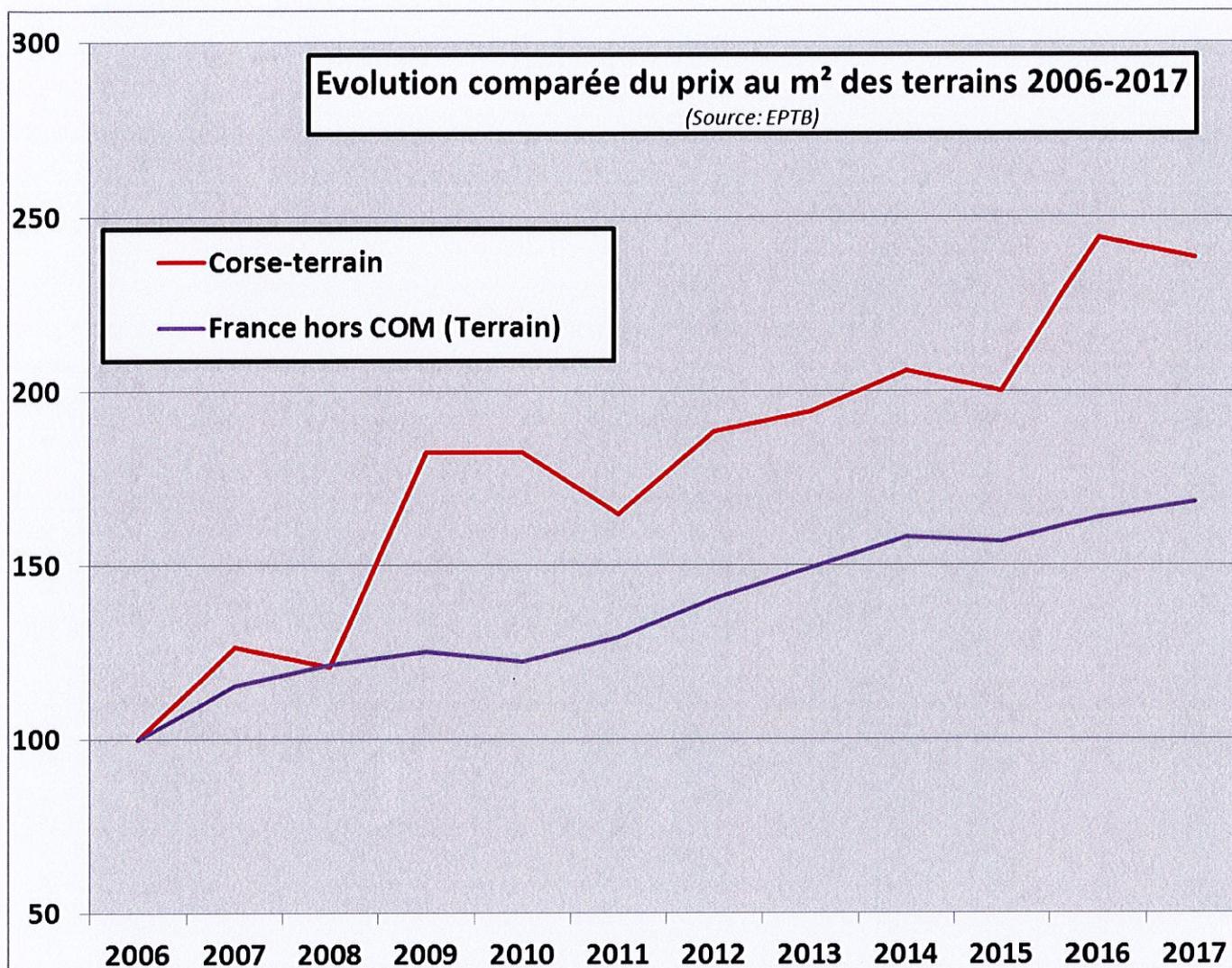
Graphique 1 - Evolution comparée (en indice) 2006-2017 du prix et de la surface moyenne des terrains (France hors COM et Corse) (Source : EPTB)



Cette évolution différenciée entre taille et prix moyen s'explique essentiellement par la hausse du prix au m². Mais comme l'illustre le graphique 2, si pour la **France**, le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir a **augmenté en moyenne de 68 %** entre 2006 et 2017, passant de **46 €/m² à 82 €/m²**, durant la même période en Corse, **les prix sont passés de 34 €/m² à 81 €/m², soit une augmentation de + 138 %**.

Si entre 2006 et 2017, le prix du m² bâti (pour une maison) a augmenté de **+ 36 % en Corse** (passant de 1 252 €/m² à 1 699 €/m²) et de **+ 35 % en moyenne pour la France** (passant de 1 027 €/m² à 1 385 €/m²), au final, dans le cas des maisons individuelles, on constate que le **coût du foncier a augmenté en moyenne deux fois plus vite que le coût du logement sur le continent (68 % contre 34 %) et quatre fois plus vite sur l'île (138 % contre 36 %)**. C'est ce qu'illustre le graphique 2 ci-dessous.

Graphique 2 - Evolution comparée entre 2006 et 2017 du prix au m² des terrains (en indice) (Source : EPTB)



Au vu de ces différents éléments, le constat que l'on peut faire est que **le prix du terrain en Corse augmente rapidement et constitue une part croissante du coût de production du logement.** Sans entrer à ce stade dans le détail des mécanismes à l'œuvre, et sans écarter aucune piste d'intervention, il serait plus efficace d'agir sur le prix du foncier que sur celui du logement.

Considérant qu'en Corse la demande en foncier bâti ou à bâtir est bien plus forte que l'offre, c'est bien sur cette première composante qu'il est nécessaire d'agir. **La volonté politique de la Collectivité de Corse, associée à des barrières réglementaires et législatives appropriées, doit permettre d'éviter que le foncier soit libéré de manière inconsidérée et illimitée.**

3 LE MARCHÉ IMMOBILIER EN CORSE

3.1 Précisions méthodologiques

Dans la suite du rapport, les résultats chiffrés présentés sont tirés pour l'essentiel du traitement de la base DVF (Demandes de valeurs foncières) produite par la DGFIP.

La base utilisée couvre les années 2010 à 2017 et comporte environ 54 000 mutations, tous types de biens (maisons, appartements, locaux commerciaux et industriels, terrains non-bâtis).

Malgré le constat fait précédemment et compte tenu de la faiblesse de l'échantillon relatif aux terrains à bâtir, l'analyse qui suit porte uniquement sur les maisons et les appartements. Il est cependant indispensable pour la Collectivité de Corse d'avoir accès à toutes les données existantes sur la question, considérant l'importance du sujet dans tous les pans du développement de la Corse

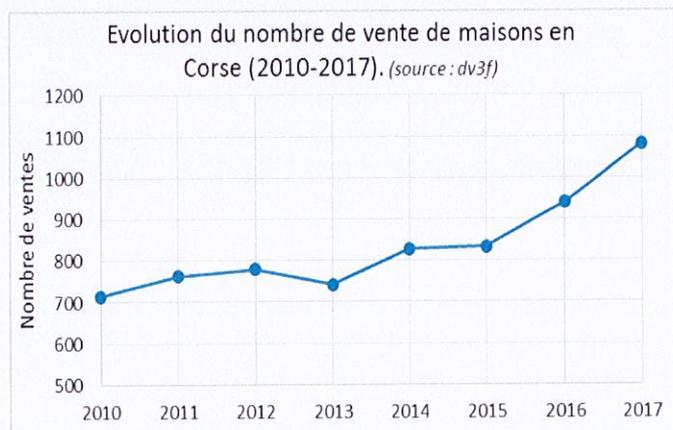
Par ailleurs, pour des raisons méthodologiques les restrictions suivantes ont été apportées à la base brute :

- Prise en compte des ventes seules : sont éliminées les transactions à titre gracieux (donations) ou à l'euro symbolique ;
- Prise en compte des ventes entre particuliers uniquement ;
- Elimination des valeurs aberrantes : ventes inférieures à 20 000 € ou à 400 €/m².

Au final, les analyses qui suivent portent pour la période 2010-2017 sur un peu moins de 21 000 ventes de maisons et d'appartements représentant un total sur 8 ans d'environ 6,6 milliards d'euros.

3.2 Une dynamique inégalement répartie entre territoires

Un premier traitement de ces données permet d'illustrer la répartition territoriale des ventes **en valeur** pour les appartements et les maisons. Ces valeurs font en première analyse apparaître des dynamiques particulièrement marquées sur certains territoires ou communes, dynamiques illustrées dans les cartes suivantes. Dans le cas de la vente de **maisons**, le marché total pris en compte représente un montant cumulé pour la période 2010-2017 de près de **2,8 milliards d'euros**. 48 communes assurent 80 % des ventes. Elles sont en premier lieu situées dans la région ajaccienne, l'Extrême Sud, le littoral de la Balagna et la région bastiaise.



Montant cumulé des transactions de maisons (2010-2017)

Part de la commune dans le total des transactions

0,0% - 0,3%

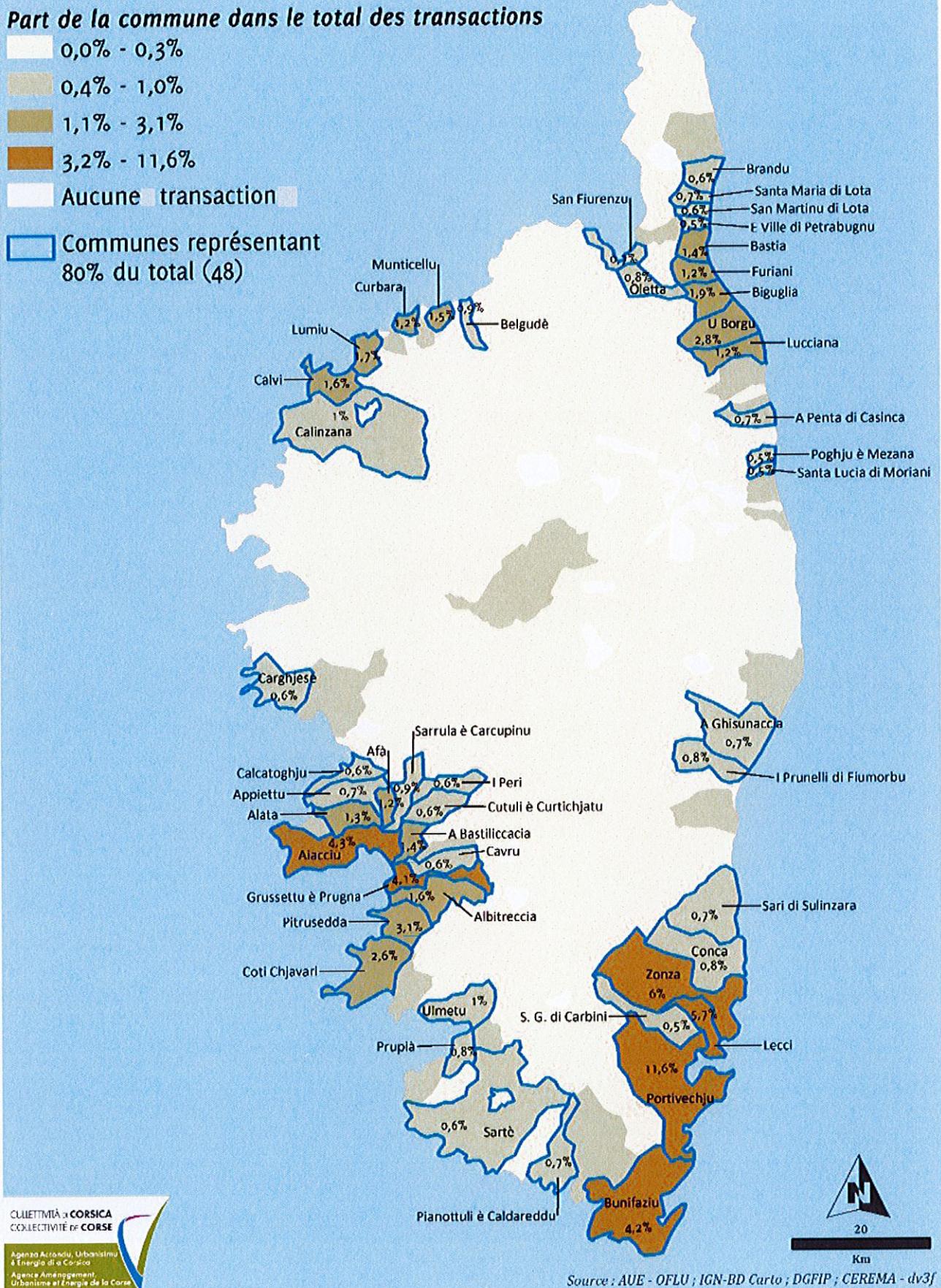
0,4% - 1,0%

1,1% - 3,1%

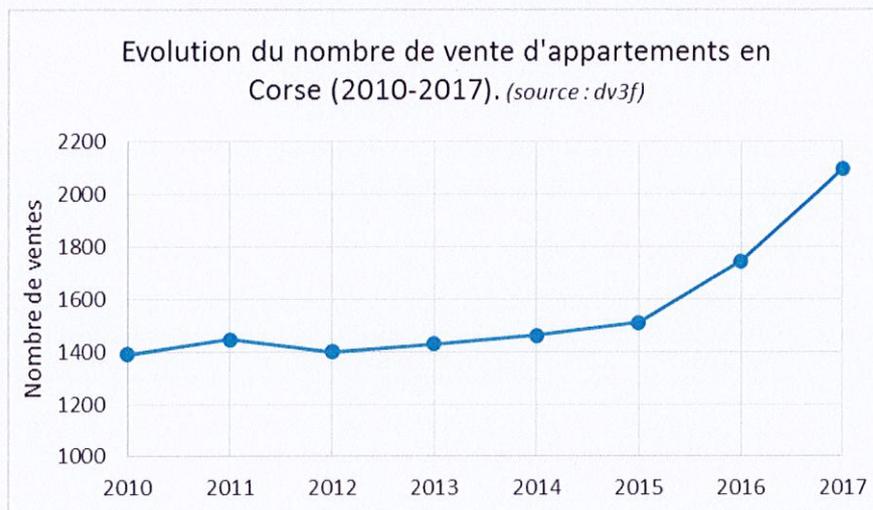
3,2% - 11,6%

Aucune transaction

Communes représentant 80% du total (48)

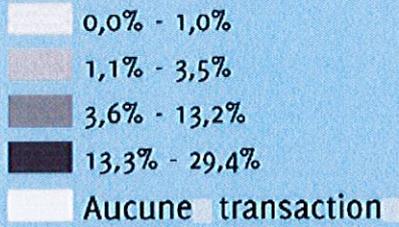


Pour les **appartements**, le marché considéré sur la même période (2010-2017) représente un montant total de plus de **3,8 milliards d'euros**. Il est logiquement plus resserré que celui des maisons. 17 communes concentrent 80 % des transactions. A elle seule Aiacciu en représente plus de 29 %. Viennent ensuite Bastia, Portivechju et Calvi (un quart du marché à elles trois). Le reste se répartit principalement entre les périphéries d'Aiacciu et de Bastia, une partie du littoral Balanin et Corti.

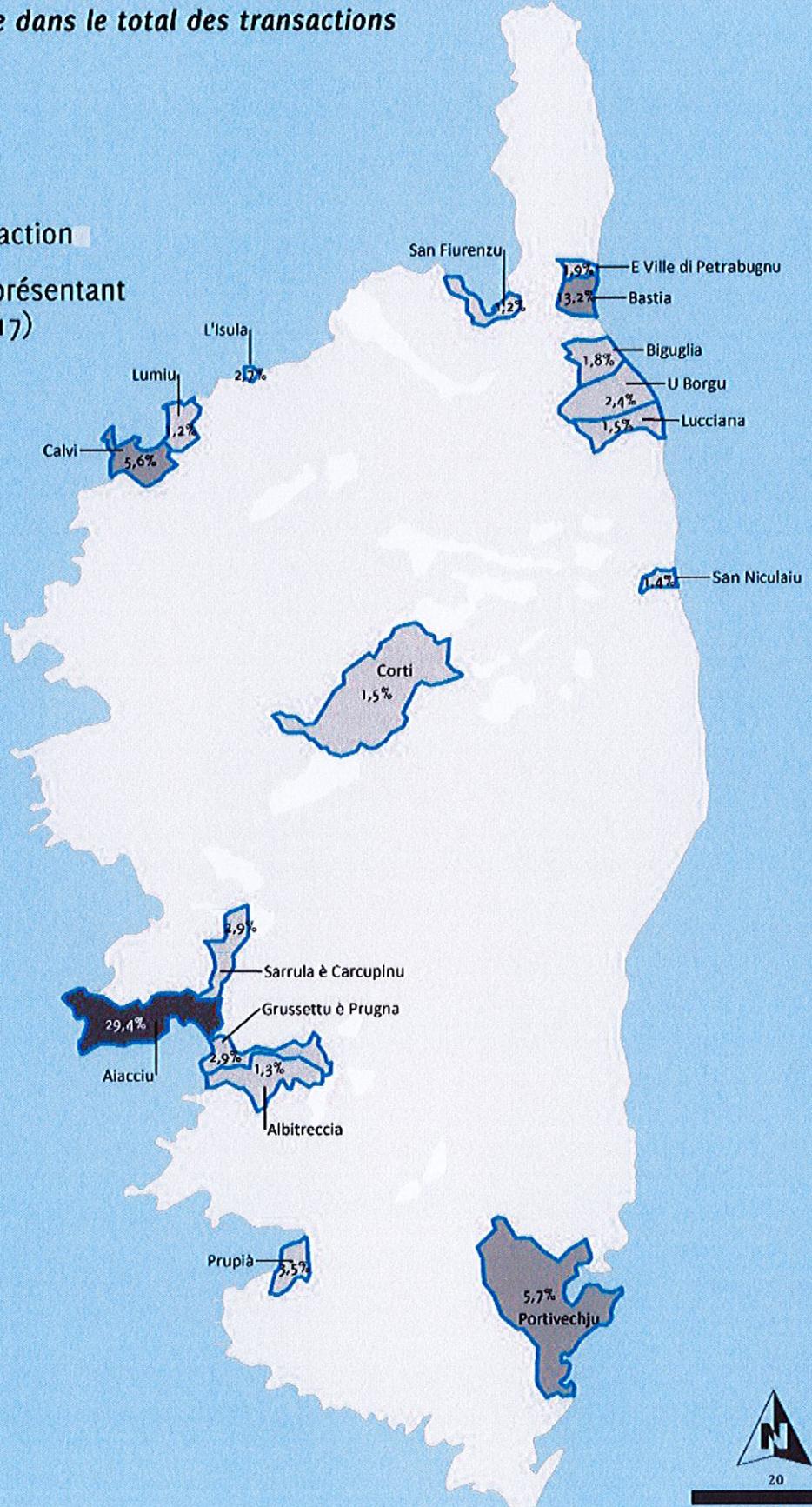


Montant cumulé des transactions d'appartements (2010-2017)

Part de la commune dans le total des transactions



Communes représentant 80% du total (17)



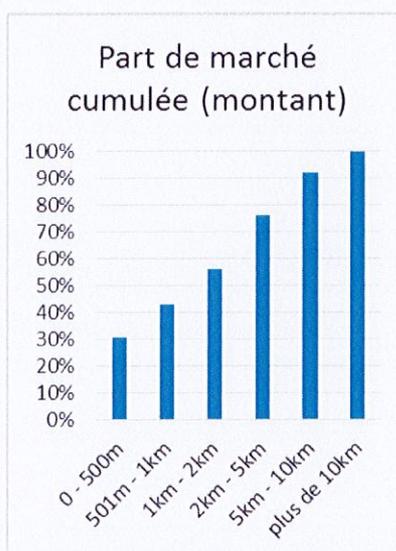
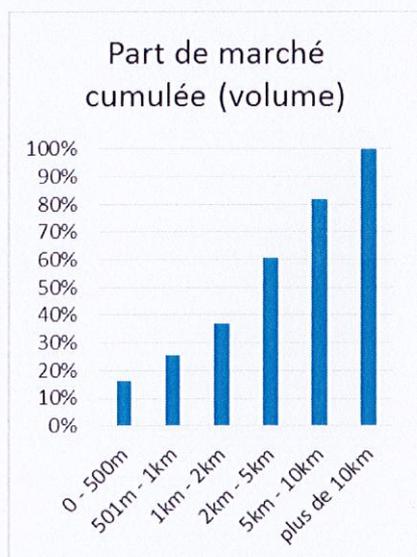
Il convient de tirer un premier enseignement des deux dernières cartographies en ce qui concerne la concentration des transactions sur une partie seulement du territoire. La pression foncière en Corse est un fait qui n'est pas contesté.

D'un point de vue simplement quantitatif et objectif on doit relever que près de 10 % des communes en Corse concentrent la majeure partie de cette pression.

Malgré cette distinction flagrante entre plusieurs parties du territoire, on constate que dans la plupart des cas les règles applicables, et particulièrement le corpus législatif, ne fait que très peu de différences

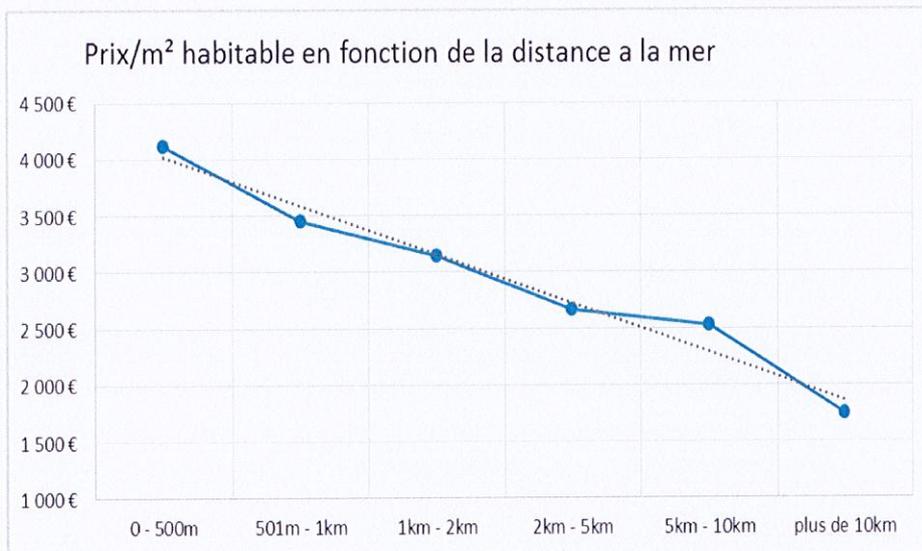
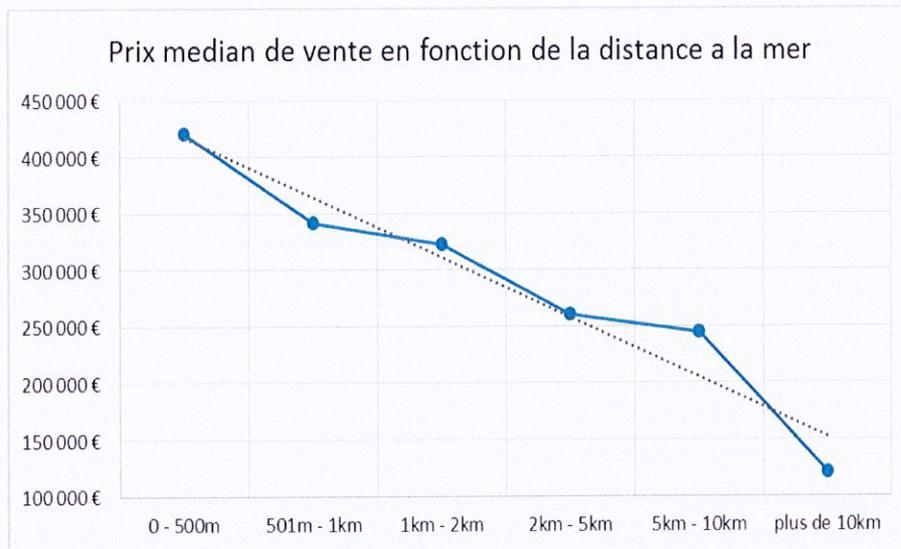
3.3 Prix des maisons : une différenciation marquée entre littoral et intérieur

Lorsque l'on analyse les ventes de maisons sur l'ensemble de la Corse, on observe une concentration en volume et en valeur sur une zone proche du littoral. En montant cumulé, la zone comprise entre 0 et 5 km de la mer concentre à elle seule 60 % des ventes en nombre et près de 80 % en valeur. C'est ce que montrent les deux diagrammes ci-dessous.



Par ailleurs, si l'on s'intéresse à la variation des prix en fonction de la distance à la mer, on observe une étonnante corrélation entre baisse des prix et éloignement à la mer. Les prix (qu'ils soient calculés en valeur ou ramenés au m² bâti) diminuent avec une grande régularité avec la distance à la mer. C'est ce que montrent les deux graphes ci-dessous.

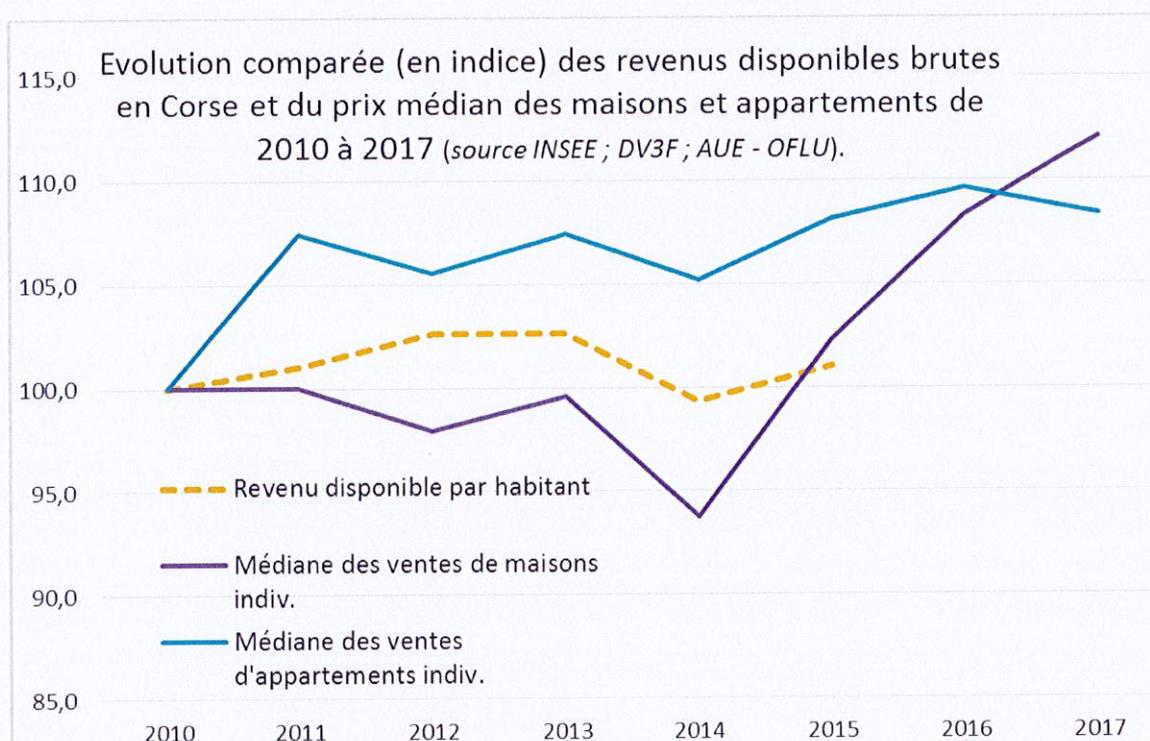
On en revient donc encore une fois à la démonstration de situations clairement différentes, cette fois ci entre le littoral et l'intérieur. Si l'idée selon laquelle les prix de l'immobilier sont plus élevés sur le littoral qu'à l'intérieur des terres est déjà bien établie, ce travail permet de poser précisément et objectivement la situation.



L'analyse menée ici démontre, s'il en était besoin, l'attractivité manifeste du littoral insulaire et son rôle de premier plan à la fois dans le dynamisme et la valeur du marché.

4 ACCESSIBILITÉ ET REVENUS

D'un point de vue général, le revenu disponible brut par habitant est relativement stable entre 2008 et 2015 (dernière année disponible). Pour des raisons de concordance avec la base de données DVF, le graphique ci-dessous représente les données entre 2010 et 2017. Il montre sur cette période une faible corrélation entre le revenu disponible brut et les prix de vente médians des logements individuels. Les prix des maisons sont sujets à une plus grande variabilité. Après avoir atteint un plus bas en 2014, les prix connaissent un fort rattrapage au cours des trois dernières années. Le marché des appartements individuels a connu une forte augmentation entre 2010 et 2011 (environ 7 %). Depuis il est resté relativement stable.



Cette dernière partie vise à exposer une des nombreuses pistes de réflexion que le présent rapport peut permettre d'initier : l'accessibilité du logement pour les jeunes ménages insulaires en fonction de leurs revenus.

L'analyse qui est ici présentée a été conduite pour chacun des 9 territoires de projet : Pays Ajaccien, Taravu-Valincu-Sartenais, Sud Corse, Ouest Corsica, Pays Bastais, Balagne, Centre Corse, Castagniccia-Mare e Monti, Côte Orientale.

Pour ce qui concerne **la méthodologie de cette analyse** :

S'agissant d'un premier travail sur ce sujet, il a été décidé de se concentrer sur le marché des maisons individuelles. Celui des appartements sera étudié par la suite.

Le bien immobilier considéré est une maison de 4 pièces dont le prix médian a été calculé par commune pour la période 2015-2017. Période choisie car elle correspond aux spécificités du marché actuel, marqué par un rebond important au cours des

3 dernières années disponibles. Un prix médian global est calculé pour l'ensemble des communes. Les communes pour lesquelles le nombre de transaction est inférieur à 11 apparaissent groupées, afin de leur attribuer une valeur la médiane est calculée sur l'ensemble.

Le revenu pris en compte est le revenu médian 2015, dernière donnée disponible via l'INSEE. Il a été calculé pour un ménage de 3 personnes (2 adultes appartenant à la tranche 30-39 ans et un enfant de moins de 14 ans), représentant 1,8 unité de consommation.

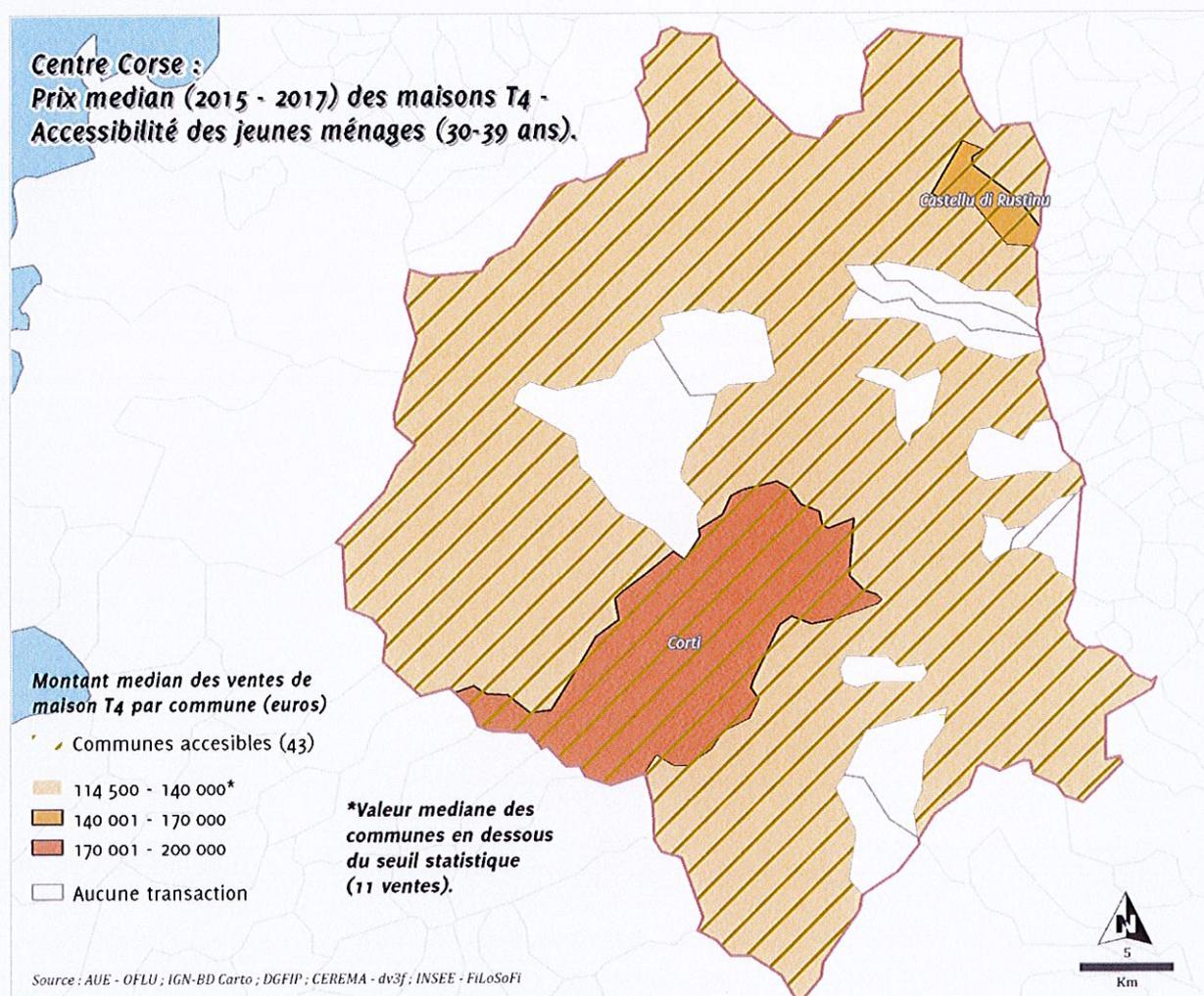
La capacité d'emprunt du ménage est calculée à partir de ce revenu médian en supposant un prêt bancaire sur 25 ans avec un taux d'endettement du ménage plafonné à 30% du revenu. La capacité de financement totale est calculée en y ajoutant un apport personnel de 8 %. C'est cette valeur qui est comparée au prix d'une maison T4. Pour chaque territoire, les communes pour lesquelles le prix de vente médian est inférieur ou égal à la capacité financière du ménage « médian » du territoire considéré sont qualifiées de « communes accessibles ».

Remarque : La méthode peut entraîner un biais sur certaines communes littorales pour lesquelles le nombre de ventes est faible mais à des prix élevés. Intégrées dans le zonage « reste du territoire », elles peuvent de ce fait apparaître faussement accessibles.

L'hypothèse sous-jacente à la méthode retenue est que l'on suppose que ce sont les ménages résidents du territoire qui cherchent à acheter sur le même territoire. Cette méthode permet néanmoins une première approche des possibilités d'accès à la propriété selon les différentes régions de l'île.

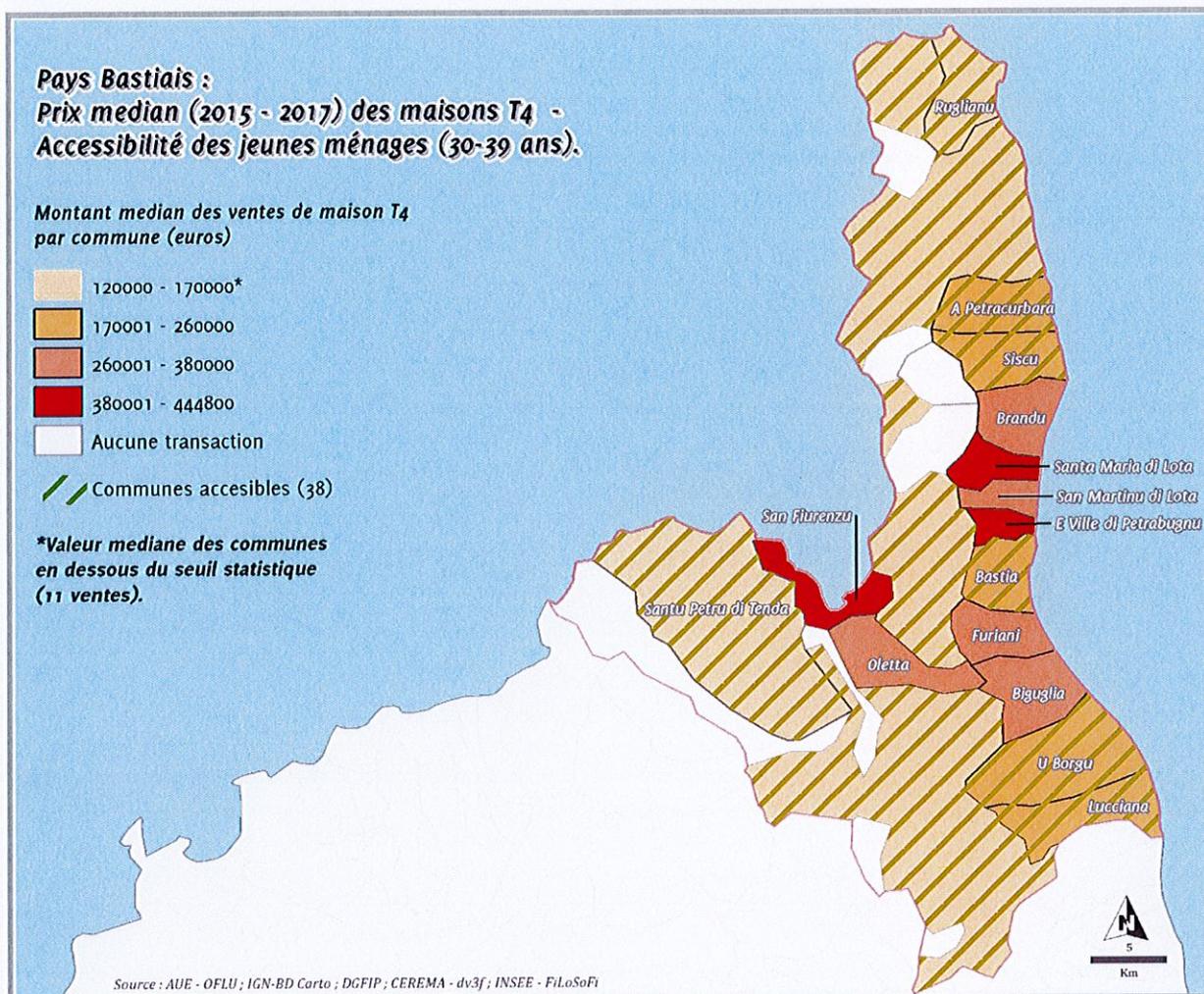
Les cartes suivantes illustrent l'accessibilité à la propriété bâtie par commune pour chacun des 9 territoires puis pour la Corse entière. **Les communes accessibles y apparaissent hachurées.**

4.1 Centre Corse



Prix médian d'une maison T4 : 127 950 €
Revenu médian du ménage (1,8 UC) : 31 639 €
Capacité d'emprunt sur 25 ans : 237 290 €
Apport personnel (8 %) : 18 980 €
Capacité de financement arrondie : 256 500 €
Aucune commune non accessible
100 % des communes accessibles

4.2 Pays Bastiais

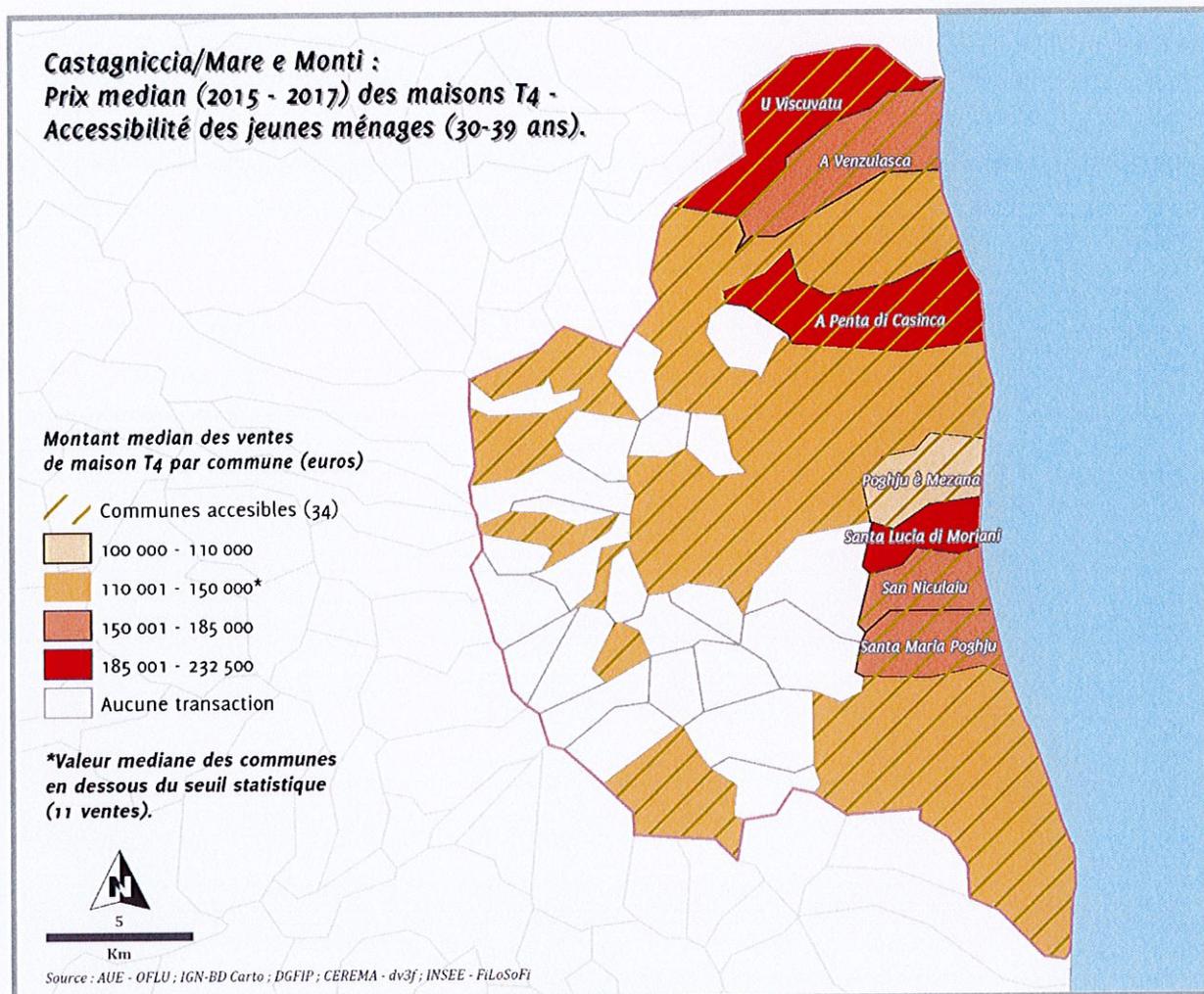


Prix médian d'une maison T4 : 243 300 €
 Revenu médian du ménage (1,8 UC) : 32 222 €
 Capacité d'emprunt sur 25 ans : 241 665 €
 Apport personnel (8 %) : 19 300 €
 Capacité de financement : 261 000 €

8 communes non-accessibles (17 %) : Biguglia, Brandu, Furiani, Oletta, San Martinu di Lota, Santa Maria di Lota, San Fiorenzu, E Ville di Petrabugnu.

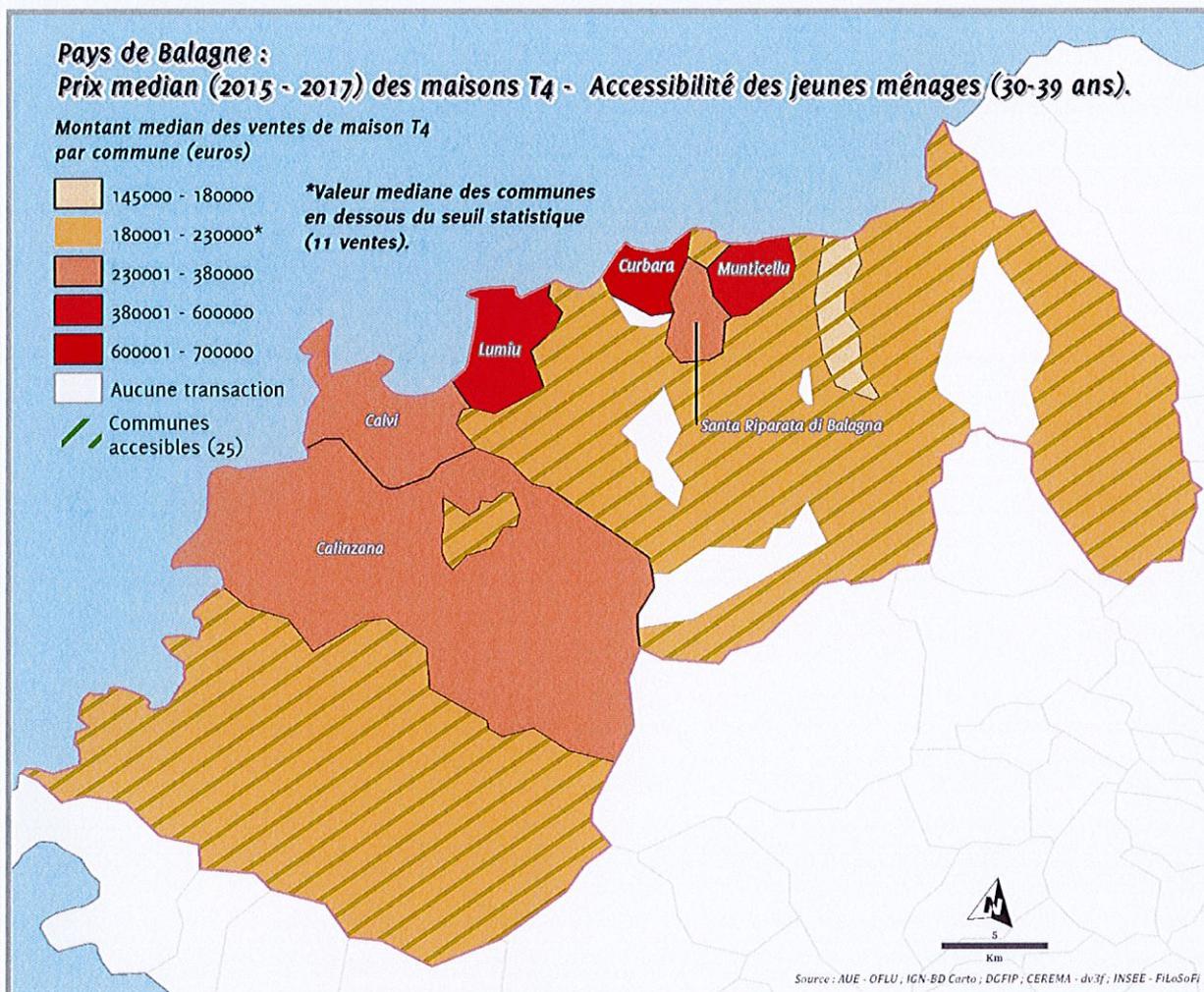
38 communes accessibles (83%)

4.3 Castagniccia - Mare e Monti



Prix médian d'une maison T4 : 160 000 €
 Revenu médian du ménage (1,8 UC) : 28 433 €
 Capacité d'emprunt sur 25 ans : 213 250 €
 Apport personnel (8 %) : 17 100 €
 Capacité de financement arrondie : 230 500 €
1 commune non accessible (3 %) : Santa Lucia di Muriani
34 communes accessibles (97 %)

4.4 Pays de Balagne



Prix médian d'une maison T4 : 300 000 €

Revenu médian du ménage (1,8 UC) : 29 541 €

Capacité d'emprunt sur 25 ans : 221 560 €

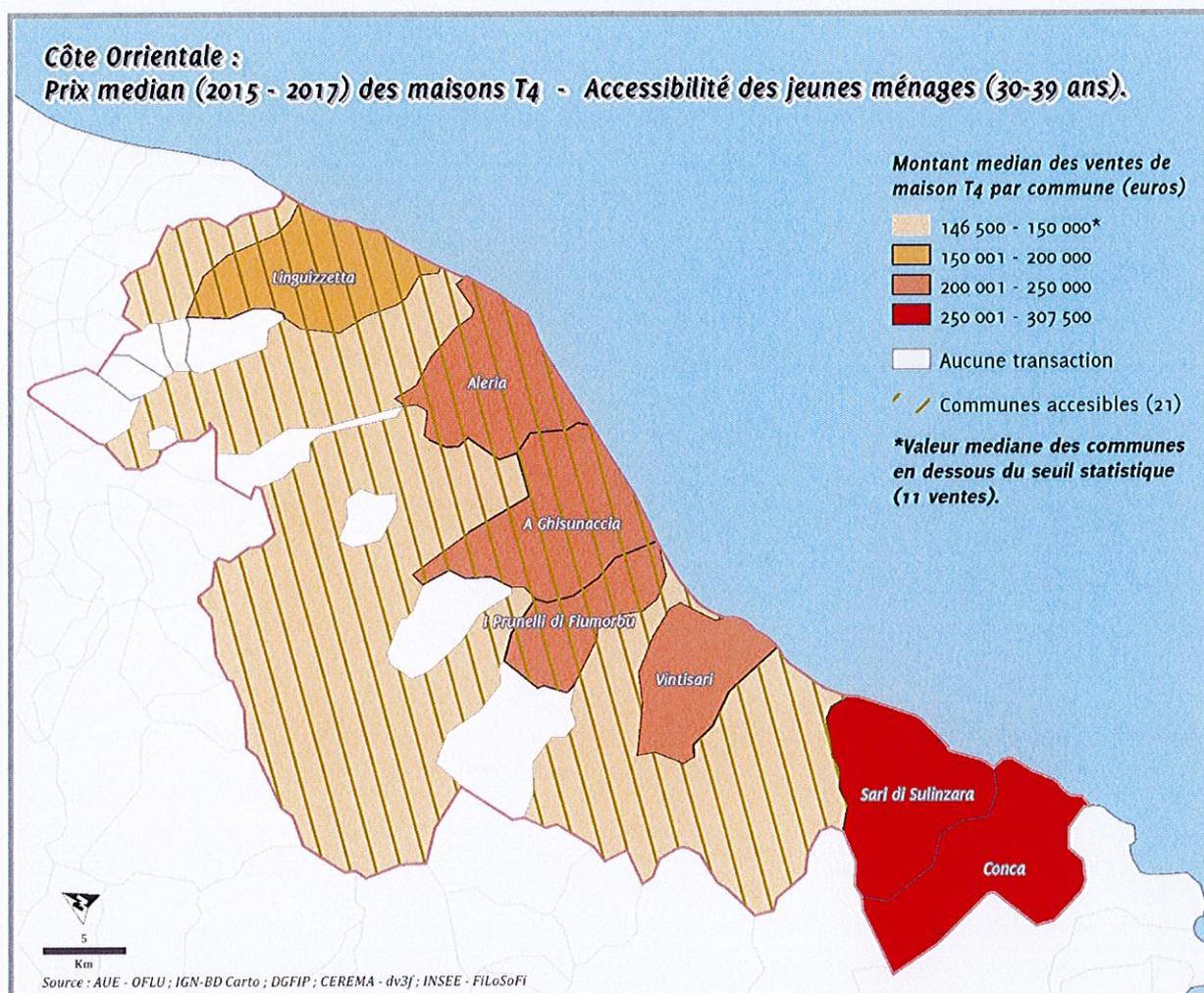
Apport personnel (8 %) : 17 725 €

Capacité de financement arrondie : 239 500 €

6 communes non accessibles (19 %) : Calinzana, Calvi, A Curbaghja, Munticellu, Santa Riparata di Balagna

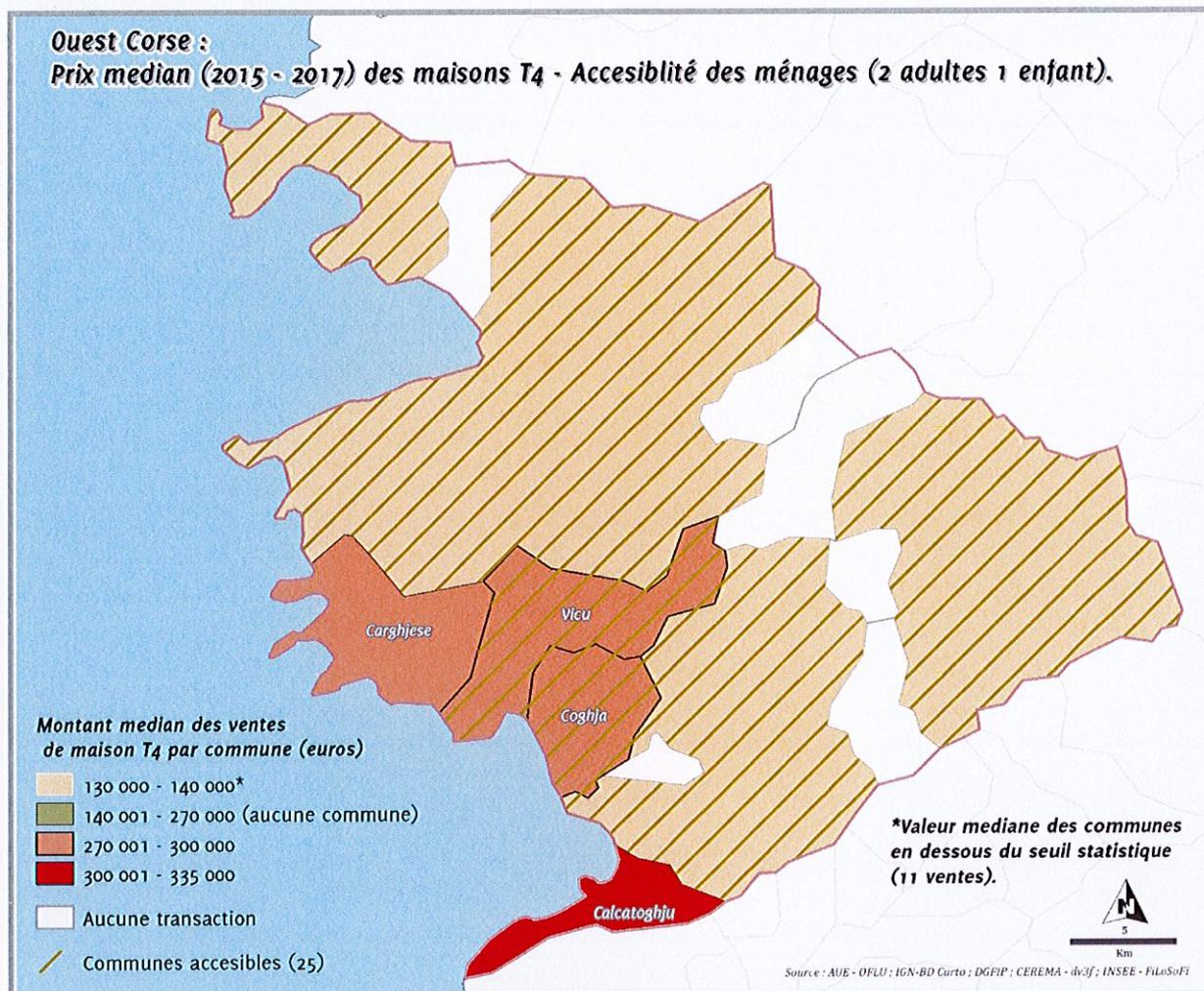
25 communes accessibles (81 %)

4.5 Côte Orientale



Prix médian d'une maison T4 : 216 000 €
Revenu médian du ménage (1,8 UC) : 27 956 €
Capacité d'emprunt sur 25 ans : 209 670 €
Apport personnel (8 %) : 16 775 €
Capacité de financement arrondie : 226 500 €
2 communes non accessibles (9 %) : Sari di Sulinzara, Conca
21 communes accessibles (91 %)

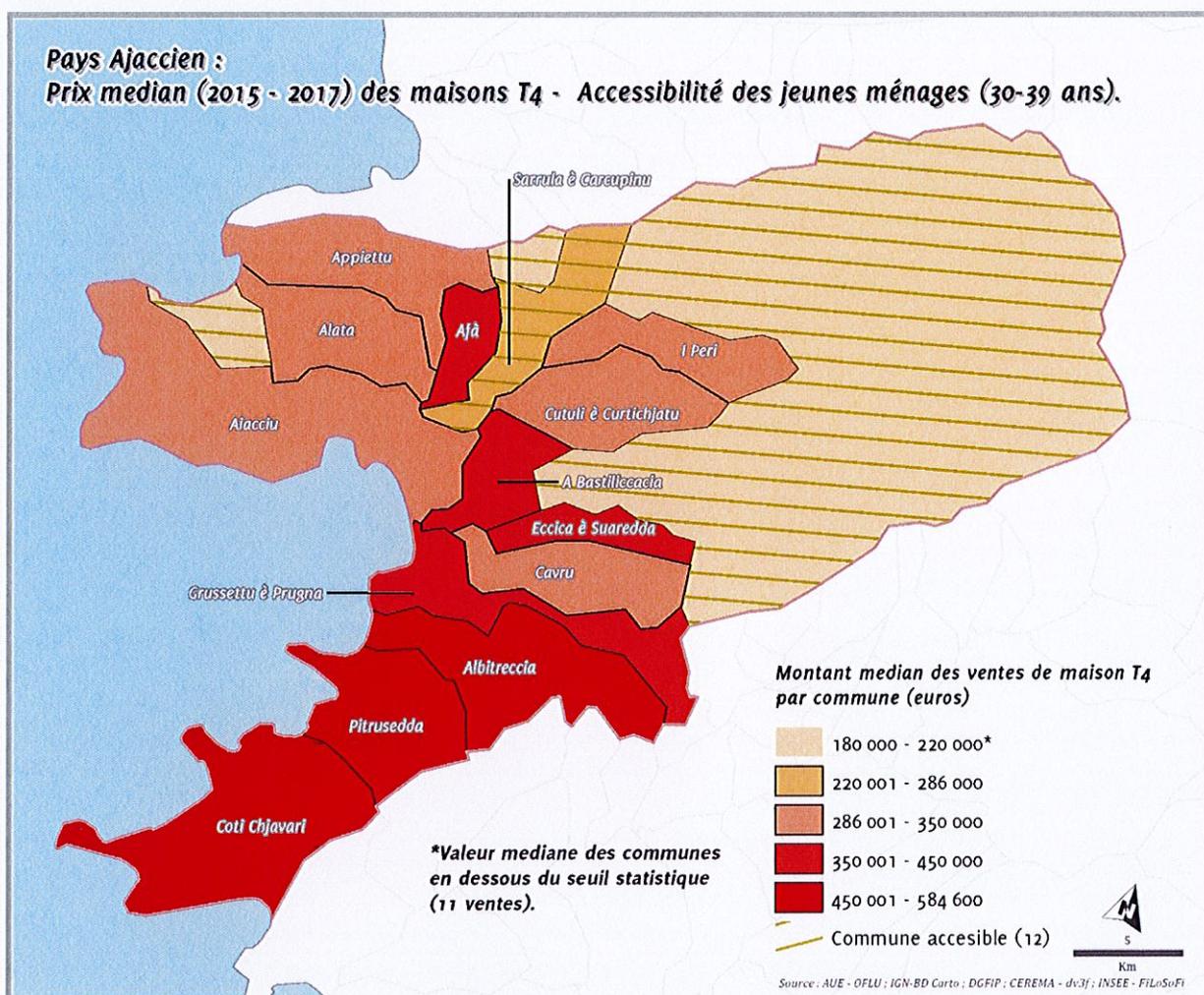
4.6 Ouest Corse



Remarque : la faiblesse de la population de ce territoire fait que, pour des raisons de secret statistique, on ne dispose pas de la distribution des revenus par tranche d'âge. Pour cette raison, c'est le revenu médian (toutes tranches d'âges confondues) qui est ici utilisé.

Prix médian d'une maison T4 : 210 000 €
 Revenu médian du ménage (1,8 UC) : 35 546 €
 Capacité d'emprunt sur 25 ans : 266 595 €
 Apport personnel (8 %) : 21 327 €
 Capacité de financement arrondie : 288 000 €
 2 communes non accessibles (7 %) : Carghjese et Calcatoghju
 25 communes accessibles (93 %)

4.7 Pays Ajaccien



Prix médian d'une maison T4 : 350 500 €

Revenu médian du ménage (1,8 UC) : 35 290 €

Capacité d'emprunt sur 25 ans : 264 675 €

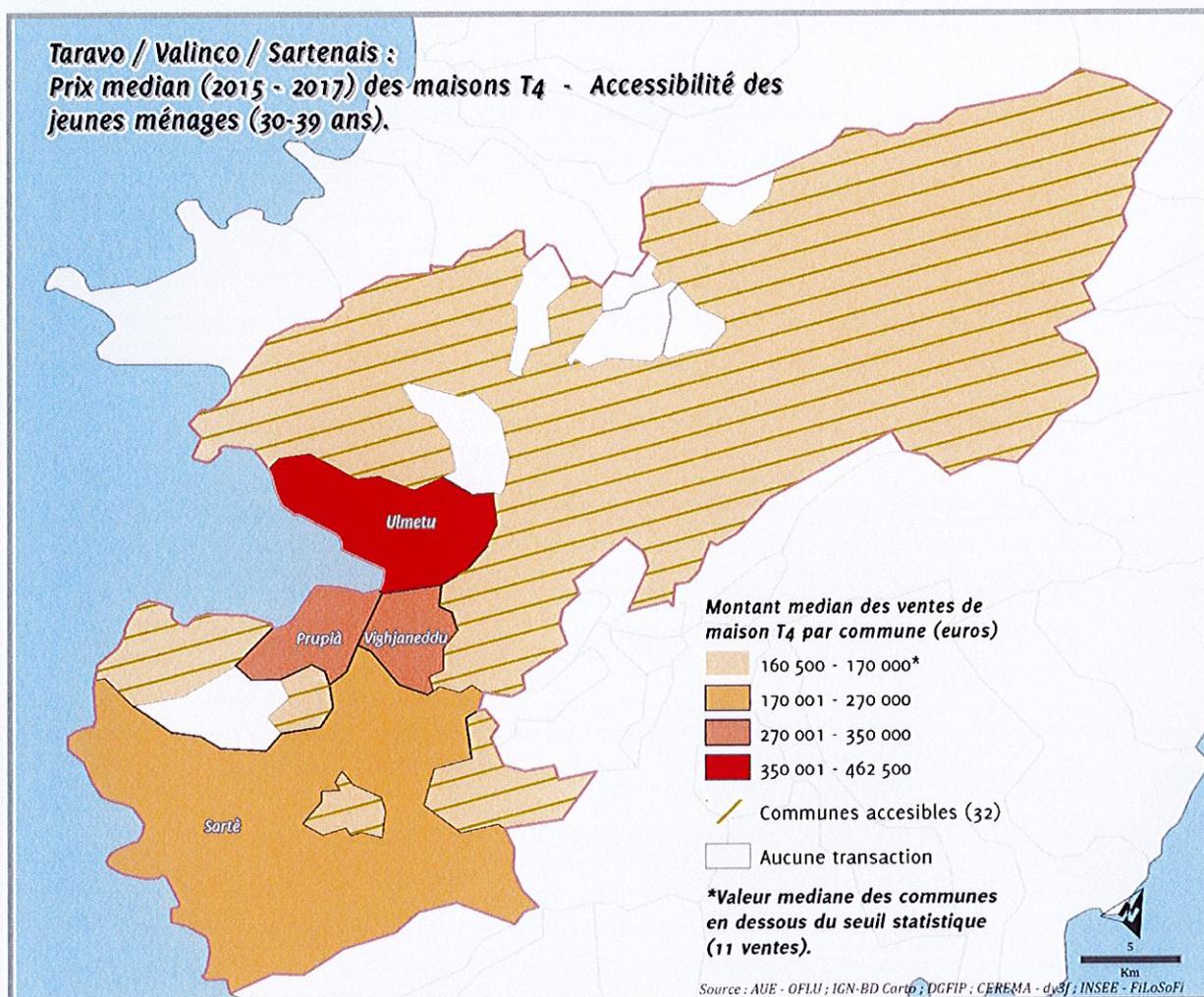
Apport personnel (8 %) : 21 174 €

Capacité de financement arrondie : 286 000 €

13 communes non accessibles (52 %) : Afà, Aiacciu, Albitreccia, A Bastilicaccia, Cavru, Coti Chiavari, Cutuli è Curtichjatu, Eccica è Suaredda, I Peri, Pietrusedda.

12 communes accessibles (48 %)

4.8 Taravu - Valincu - Sartenais



Prix médian d'une maison T4 : 215 750 €

Revenu médian du ménage (1,8 UC) : 30 484 €

Capacité d'emprunt sur 25 ans : 228 630 €

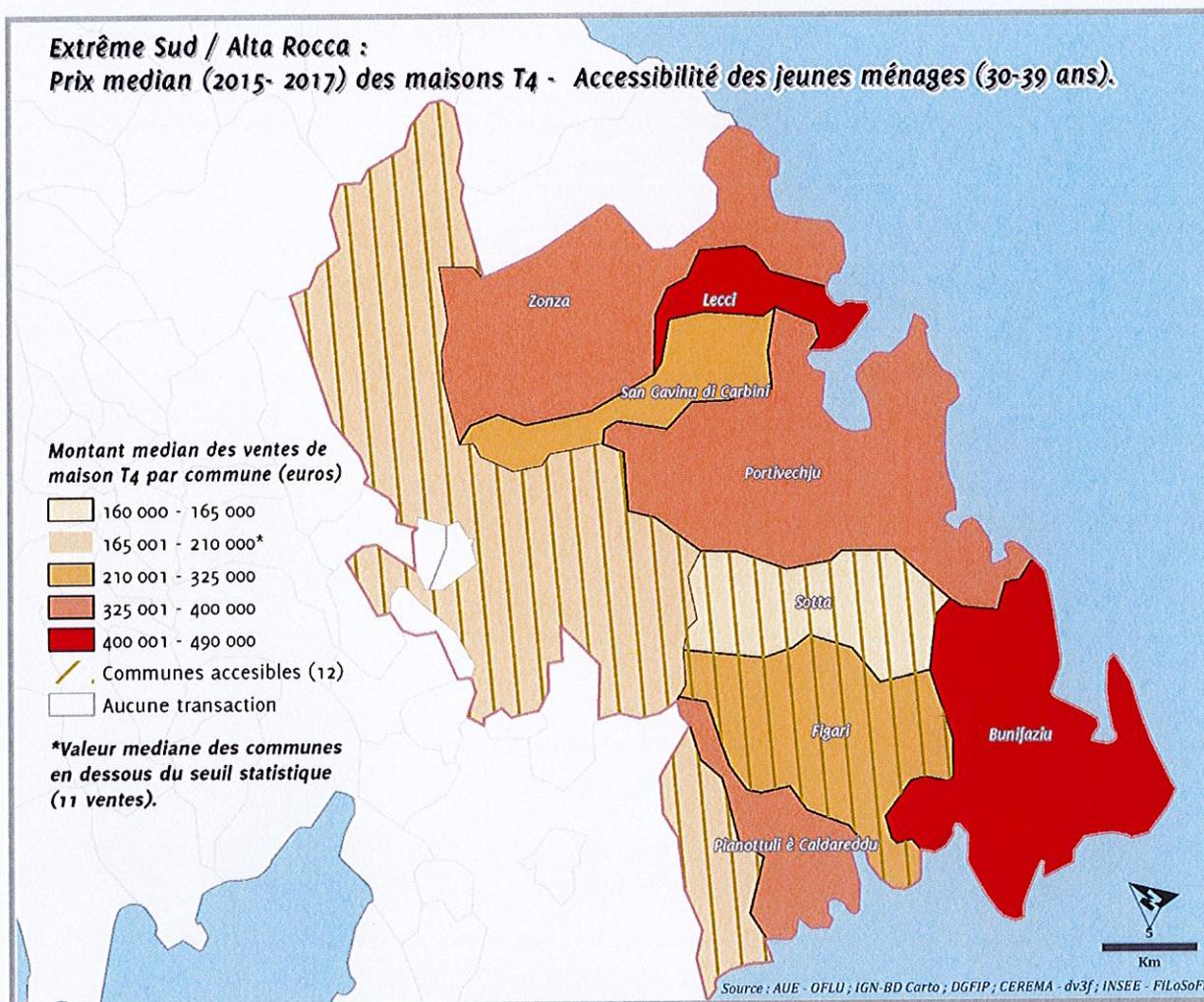
Apport personnel (8 %) : 18 290 €

Capacité de financement arrondie : 247 000 €

4 communes non accessibles (11 %) : Ulmetu, Prupia, Sartè, Vighjaneddu

32 communes accessibles (89 %)

4.9 Extrême Sud - Alta Rocca



Prix médian d'une maison T4 : 340 090 €

Revenu médian du ménage (1,8 UC) : 28 617 €

Capacité d'emprunt sur 25 ans : 214 628 €

Apport personnel (8 %) : 17 170 €

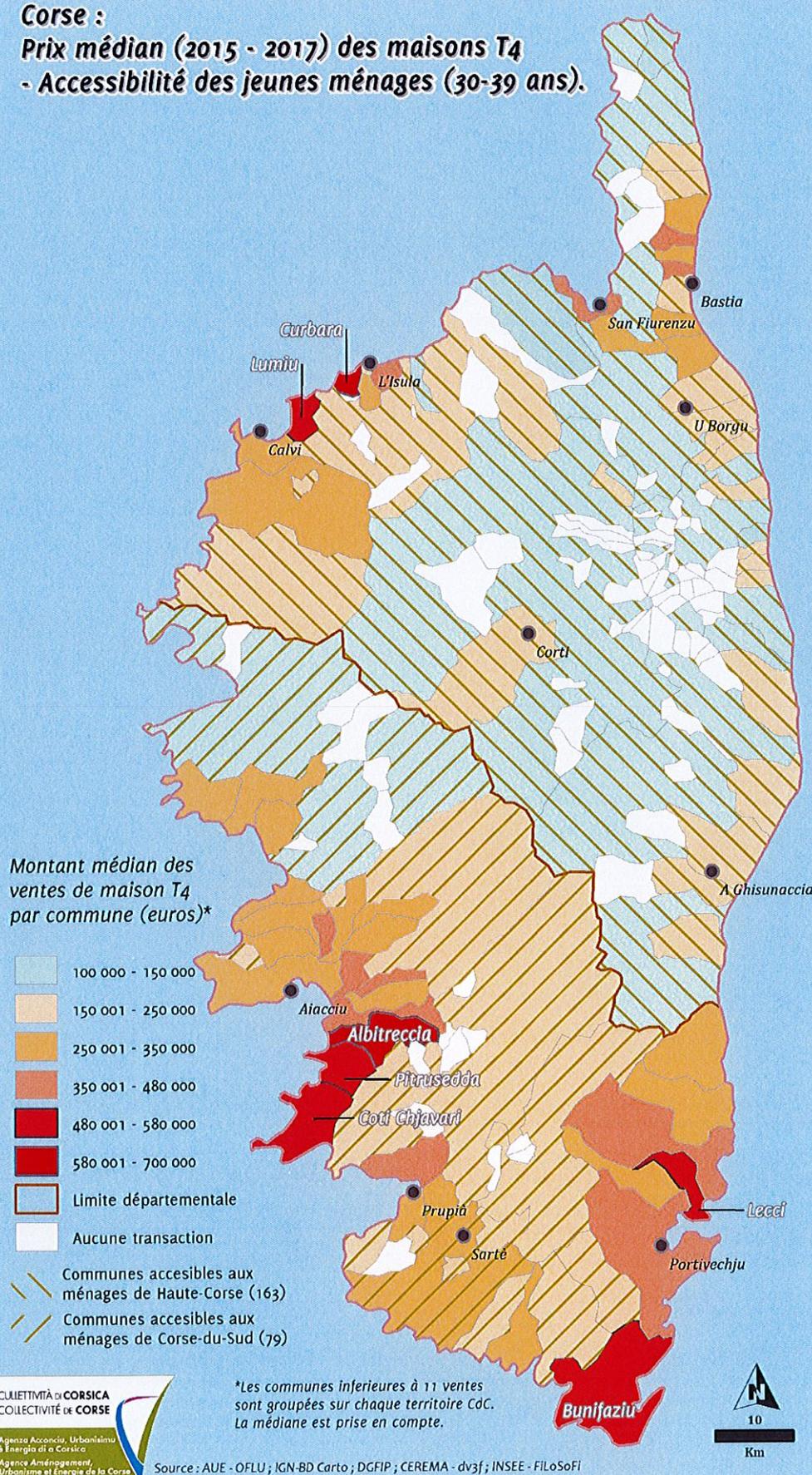
Capacité de financement arrondie : 232 000 €

6 communes non accessibles (16 %) : Bunifaziu, Lecci, Pianottuli è Caldareddu, Portivechju, San Gavinu di Carbini, Zonza

32 communes accessibles (84 %)

4.10 Corse entière

Corse :
Prix médian (2015 - 2017) des maisons T4
- Accessibilité des jeunes ménages (30-39 ans).



Prix médian d'une maison T4 en Corse : 260 000 €

Prix médian d'une maison T4 en Haute-Corse : 215 000 €

Revenu médian du ménage (1,8 UC) de Haute-Corse : 30 902 €

Capacité de financement arrondie (ménage Haute-Corse) : 250 500 €

Prix médian d'une maison T4 en Corse-du-Sud : 320 000 €

Revenu médian du ménage (1,8 UC) de Corse-du-Sud : 32 745 €

Capacité de financement arrondie (ménage Corse-du-Sud) : 265 000 €

4.11 Conclusion

L'approche décrite ci-dessus confirme que la proximité du littoral rend l'accessibilité à la propriété bâtie pour les jeunes ménages plus difficile. Les communes que nous avons qualifiées de « non accessibles » sont toutes situées sur le littoral ou à proximité immédiate. D'autre part, à l'exception de l'Ouest Corse pour lequel l'absence de données détaillées en matière de revenus rend les conclusions moins robustes, ce sont les territoires les plus urbanisés ou les plus touristiques qui présentent les taux de communes « non-accessibles » les plus élevés : Pays Ajaccien, Pays de Balagne, Extrême Sud-Alta Rocca, Pays Bastiais.

On doit également constater une différence importante entre le prix médian le plus petit et le plus grand. Alors que dans le Centre Corse le prix médian d'une maison T4 est de l'ordre de 127 950 euros, il s'élève dans le Pays Ajaccien à près de 350 500 euros. Le revenu médian des ménages est pourtant, lui, relativement constant en Corse. Un élément de plus à l'appui de la nécessité d'une approche différenciée de la problématique selon les territoires.

Bibliographie indicative :

Délibération n° 14/042 AC de l'Assemblée de Corse portant sur la protection du patrimoine foncier - séance du 24 avril 2014

Délibération n° 18/350 AC de l'Assemblée de Corse portant adoption d'une motion relative à la distinction entre différents types de résidences secondaires au regard du mode d'acquisition de la propriété

Délibération n° 17/224 AC de l'Assemblée de Corse autorisant le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer la charte de l'observation des marchés fonciers et immobiliers de Corse

Question orale n° 2016/O1/009 déposée par M. Petr'antone Tomasi concernant le statut fiscal de la Corse

Rapport de la Commission des Finances, de la Planification, des Affaires Européennes et de la Coopération relative à un projet de réforme fiscale territoriale en faveur de la Corse

Accusé de réception

Objet	RAPPORT D'INFORMATION SUR LES MARCHES FONCIERS ET IMMOBILIERS DE CORSE
Identifiant acte	02A-200076958-20190726-044568-AU
Identifiant interne	044568
Date de réception par la préfecture	5 août 2019
Nombre d'annexes	0
Date de l'acte	26 juillet 2019
Code nature de l'acte	6
Classification	9.3

[Fermer](#)