

Les premières baisses des taux actées dès l'été dernier n'ont pas atténué la crise du logement

neuf. PAULE SANTONI

ENZO CAILLAUD-COZ

eccillaud@corsematin.com

Le ralentissement s'est mué en crise, et aucune perspective favorable ne se dessine, pour l'heure, à l'horizon. L'année écoulée a confirmé l'érosion de l'activité du secteur de la construction immobilière, avec près de 250 000 mises en chantier de logements enregistrées à l'échelle nationale. Une véritable chute libre, estimée à près de 35 % sur deux ans, qui ramène le marché national à des seuils jamais atteints en soixante-dix ans.

La crise du bâtiment s'enlise tout autant en Corse, où le nombre de logements commencés s'effondre également. Seuls près de 2 400 logements ont été mis en chantier sur l'île entre novembre 2023 et novembre 2024, enregistrant un repli de 20 % sur deux ans - et même de 40 % sur cinq ans -, selon les données de l'Insee.

L'inquiétude et l'incertitude prédominent dans toutes les branches de la construction. Au sujet de l'activité du gros œuvre, « la situation reste compliquée pour la plupart des acteurs avec des carnets de commandes courts et des signatures de devis qui tardent », note ce mois-ci l'antenne corse de la Banque de France, dans sa récente note de conjoncture régionale.

Cette synthèse établit que « le mois de décembre 2024 n'a pas généré de nouveaux chantiers porteurs ». Quant au second œuvre, « l'activité enregistrée est elle aussi inférieure à 2023 » tandis que les « trésoreries restent tendues ».

Envolée du prix des matières premières

La contagion a inévitablement gagné le marché immobilier insulaire. En 2023, le nombre de mise en vente des biens neufs a diminué de près de 25 % sur un an. Les ventes effectives ont même diminué de façon « encore plus sévère », notait l'Insee l'an passé, soulignant qu'il y a eu « moitié moins de logements vendus entre 2022 et 2023 ».

L'effritement du secteur du bâtiment porte un coup à l'économie corse dont il est l'un des piliers, représentant près de 14 % de l'emploi salarié, bien au-delà de la moyenne nationale, établie à 8 %. À l'origine, cette crise des chantiers trouve ses racines dans un contexte économique et financier sensible. Menée en vue d'endiguer l'inflation, la politique monétaire restrictive de la BCE a abouti, par ricochet, à une hausse du taux moyen des crédits immobiliers.

Bien qu'elles contribuent pourtant à desserrer les conditions d'octroi de crédit pour les acquéreurs, les



L'érosion du secteur du bâtiment aggrave la crise du logement

La construction immobilière ne parvient toujours pas à enrayer son lent déclin. La chute des mises en chantiers participe à la mise sous tension du marché des biens neufs, de moins en moins accessibles aux primo-accédants.

premières baisses des taux actées dès l'été dernier n'ont pas atténué la crise du logement neuf. « On a eu moins de recours à l'emprunt bancaire en 2024. Donc forcément, les projets immobiliers se sont totalement arrêtés », observe M^e Marianne Nappi, à la tête de la chambre des notaires de Haute-Corse. « La hausse des taux a réussi son effet : réduire l'inflation. Mais cette hausse des taux a été un peu trop brutale, et a paralysé le marché », observe-t-elle.

Aux yeux des acteurs de la construction insulaire, un second facteur contribuerait à l'état d'apathie de la filière : l'envolée du prix des matériaux et de l'énergie. Le redémarrage rapide de l'économie mondiale fin 2020, puis l'invasion de l'Ukraine par la Russie ont provoqué une hausse du coût des matières premières, pénalisant la filière du BTP. Si les prix tendent désormais à se stabiliser, les difficultés d'approvisionnement demeurent.

« Nous avons en Corse la double peine : la hausse du prix des matières premières, et la hausse du coût des transports. Cette situation impacte fortement nos marges et nos prix de vente », témoigne Jean-Baptiste Michon, à la tête de la Capeb Corse-du-Sud, le syndicat des artisans du bâtiment. « Tandis que nos prix de vente se réajustent, nos clients, dont le pouvoir d'achat est péna-

Bien plus onéreux mais de moins en moins mis en chantier, les logements neufs sont pourtant lorgnés par les primo-accédants, étant souvent plus fonctionnels et mieux isolés

lisé par l'inflation, limitent leurs travaux », déplore-t-il. L'artisan dresse un constat amer : « Cette montée du coût des matières premières nous empêche de retrouver un fonctionnement normal, comme celui que l'on avait connu avant 2019. »

Une autre ombre vient obscurcir ce tableau déjà morne : les permis de construire sont toujours plus difficiles à obtenir. En Corse, le nombre de permis accordés « a dégringolé de 11 % » en 2024, pointe Corrine Bernardini, à la tête de la fédération du BTP de Corse-du-Sud.

Selon plusieurs professionnels du secteur interrogés, cette chute s'expliquerait par des exigences normatives toujours plus poussées. « Il y a un enchevêtrement de normes à respecter, entre la Loi littoral, la Loi montagne, la Loi ELAN. C'est très compliqué pour les

maires, qui doivent aussi se conformer au Padduc, dont la procédure de révision débute à peine », fait remarquer un agent immobilier ajaccien.

Hausse mécanique du prix des biens neufs

Marché tendu des matières premières, nombre de permis de construire en baisse... Cette conjonction de facteurs aboutit à une raréfaction de l'offre de biens neufs. Or, la demande reste croissante, soutenue par un solde migratoire positif estimé à + 1,2 %, le plus élevé de toutes les régions françaises. Conduisant à une hausse mécanique des prix, ce déséquilibre structurel maintient sous tension le marché de l'immobilier résidentiel neuf. Selon Le Figaro Immobilier, le prix médian du m² neuf en Corse s'établit à 4 393 € en janvier 2025, en hausse de 8 % sur un an, et de 19 % sur ces cinq dernières années.

Bien plus onéreux mais de moins en moins mis en chantier, les logements neufs sont pourtant particulièrement lorgnés par les primo-accédants, étant souvent plus fonctionnels et mieux isolés. Ces logements sont par ailleurs exonérés de la taxe foncière pendant deux ans et sujets à de plus faibles frais de notaire.

La crise du bâtiment aggrave ainsi celle du loge-

Selon Le Figaro Immobilier, le prix médian du m² neuf en Corse s'établit à 4 393 € en janvier 2025, en hausse de 8 % sur 1 an, et de + 19 % sur 5 ans.

ment, freinant un peu plus l'insertion sociale et professionnelle des jeunes adultes. Cette sinistre tendance s'en retrouve même renforcée en Corse, dont le parc immobilier est caractérisé par un faible taux de logements vacants (3,2 % contre 8,2 % en France) et une proportion importante de résidences secondaires (37,4 %, loin de la moyenne nationale établie à 9,9 %). « Les primo-accédants ont complètement disparu. Aujourd'hui, ceux qui franchissent la porte de l'agence sont des actifs déjà propriétaires, âgés en moyenne de 35 à 50 ans », observe Luc-Vincent Rocchetti, de l'agence STG Immobilier, à Ajaccio. Si « la baisse des taux profite aux primo-accédants » car davantage enclins à contracter un prêt, « il faut aussi de l'offre dans le marché. Or, le marché de l'immobilier neuf reste très tendu », soupire l'agent. La sortie de crise passera-t-elle par une politique de l'offre ou par un soutien à la demande ? Les recommandations affluent de toutes parts, à l'heure où l'ombre de l'incertitude, cruel poison pour l'économie, plane toujours sur la scène politique nationale.

