



**Perval**

Les références immobilières du notariat

**C**onjoncture  
**I**mmobilière  
**D**épartementale

Département  
de Corse-du-Sud

**1er avril 2009 au 31 mars 2010**

# Département de Corse-du-Sud - 1er avril 2009 au 31 mars 2010

APPARTEMENTS ANCIENS		Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus	Ensemble	
<b>Corse-du-Sud</b>	ventes	14,5%	22,5%	27,0%	31,5%	4,5%		206
	prix / m <sup>2</sup> moyen	3 166 €	3 281 €	2 555 €	2 223 €	2 390 €	3,5%	2 538 €
	prix / m <sup>2</sup> médian	3 333 €	3 043 €	2 529 €	2 247 €	2 671 €		2 588 €
	prix moyen	88 863 €	146 252 €	164 980 €	197 769 €	241 934 €		162 435 €
	surface habitable	28 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>		64 m <sup>2</sup>
<b>AJACCIO</b>	ventes	12,7%	21,4%	23,0%	36,5%	6,3%		129
	prix / m <sup>2</sup> moyen	3 299 €	3 155 €	2 589 €	2 416 €	2 487 €	0,8%	2 607 €
	prix / m <sup>2</sup> médian	3 246 €	3 043 €	2 571 €	2 309 €	2 690 €		2 632 €
	prix moyen	88 658 €	146 310 €	181 777 €	215 316 €	260 875 €		179 492 €
	surface habitable	27 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>		69 m <sup>2</sup>
<b>AUTRES COMMUNES</b>	ventes	17,6%	24,3%	33,8%	23,0%	1,4%		77
	prix / m <sup>2</sup> moyen	3 017 €	3 489 €	2 507 €	1 698 €		6,1%	2 397 €
	prix / m <sup>2</sup> médian	3 563 €	3 037 €	2 089 €	1 505 €			2 206 €
	prix moyen	89 115 €	146 166 €	145 497 €	150 288 €			133 860 €
	surface habitable	30 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>			56 m <sup>2</sup>

## Département de Corse-du-Sud - 1er avril 2009 au 31 mars 2010

<b>APPARTEMENTS NEUFS</b>		Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus	Ensemble
<b>Corse-du-Sud</b>	ventes	5,0%	51,3%	27,5%	15,0%	1,3%	160
	prix / m <sup>2</sup> moyen	3 488 €	3 768 €	3 622 €	3 812 €		-0,2% 3 733 €
	prix / m <sup>2</sup> médian	3 463 €	3 707 €	3 435 €	3 535 €		3 536 €
	prix moyen	104 195 €	168 389 €	249 702 €	373 909 €		221 857 €
	surface habitable	30 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>		59 m <sup>2</sup>
<b>AJACCIO</b>	ventes	1,9%	62,5%	19,2%	15,4%	1,0%	104
	prix / m <sup>2</sup> moyen		3 903 €	4 284 €	4 019 €		5,7% 4 031 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		3 713 €	4 132 €	3 721 €		3 713 €
	prix moyen		170 810 €	280 612 €	404 404 €		229 990 €
	surface habitable		44 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>		57 m <sup>2</sup>
<b>AUTRES COMMUNES</b>	ventes	10,7%	30,4%	42,9%	14,3%	1,8%	56
	prix / m <sup>2</sup> moyen	3 616 €	3 299 €	3 119 €	3 365 €		-9,5% 3 239 €
	prix / m <sup>2</sup> médian	3 661 €	3 237 €	3 240 €	3 444 €		3 296 €
	prix moyen	106 667 €	159 131 €	223 945 €	312 920 €		206 755 €
	surface habitable	30 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>		64 m <sup>2</sup>
<b>PROPRIANO</b>	ventes	13,0%	37,0%	41,3%	6,5%	2,2%	46
	prix / m <sup>2</sup> moyen	3 616 €	3 299 €	3 160 €			-9,6% 3 282 €
	prix / m <sup>2</sup> médian	3 661 €	3 237 €	3 446 €			3 390 €
	prix moyen	106 667 €	159 131 €	222 517 €			195 610 €
	surface habitable	30 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>			60 m <sup>2</sup>

## Département de Corse-du-Sud - 1er avril 2009 au 31 mars 2010

MAISONS ANCIENNES		1 à 3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus	Ensemble	
<b>Corse-du-Sud</b>	ventes	34,2%	24,6%	16,7%	24,6%		148
	prix moyen	236 849 €	294 296 €	436 049 €	514 954 €	-16,3%	330 284 €
	prix médian	223 993 €	257 500 €	330 000 €	445 360 €		260 000 €
	surface habitable	54 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>		88 m <sup>2</sup>
	surface de terrain	1 684 m <sup>2</sup>	1 480 m <sup>2</sup>	1 754 m <sup>2</sup>	1 741 m <sup>2</sup>		1 657 m <sup>2</sup>
<b>AUTRES COMMUNES</b>	ventes	35,5%	25,5%	14,5%	24,5%		141
	prix moyen	236 849 €	294 296 €	459 491 €	515 508 €	-17,3%	327 087 €
	prix médian	223 993 €	257 500 €	377 500 €	430 000 €		256 220 €
	surface habitable	54 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>		87 m <sup>2</sup>
	surface de terrain	1 684 m <sup>2</sup>	1 480 m <sup>2</sup>	1 957 m <sup>2</sup>	1 767 m <sup>2</sup>		1 678 m <sup>2</sup>
<b>PORTO-VECCHIO</b>	ventes	51,7%	34,5%	-	13,8%		32
	prix moyen	257 172 €	335 118 €			-37,5%	350 680 €
	prix médian	223 993 €	275 000 €				271 250 €
	surface habitable	41 m <sup>2</sup>					41 m <sup>2</sup>
	surface de terrain	777 m <sup>2</sup>	1 304 m <sup>2</sup>				1 242 m <sup>2</sup>

## Département de Corse-du-Sud - 1er avril 2009 au 31 mars 2010

MAISONS NEUVES		1 à 3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus	Ensemble	
<b>Corse-du-Sud</b>	ventes	11,4%	28,6%	34,3%	25,7%	36	
	prix moyen		302 920 €	369 271 €	653 180 €	13,5%	415 603 €
	prix médian		280 000 €	357 500 €	512 500 €		357 500 €
	surface habitable		108 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>		113 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 210 m <sup>2</sup>	1 781 m <sup>2</sup>	1 656 m <sup>2</sup>		1 560 m <sup>2</sup>
<b>AUTRES COMMUNES</b>	ventes	8,8%	29,4%	35,3%	26,5%	35	
	prix moyen		302 920 €	369 271 €	653 180 €	15,7%	422 906 €
	prix médian		280 000 €	357 500 €	512 500 €		365 000 €
	surface habitable		108 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>		118 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 210 m <sup>2</sup>	1 781 m <sup>2</sup>	1 656 m <sup>2</sup>		1 601 m <sup>2</sup>

## Département de Corse-du-Sud - 1er avril 2009 au 31 mars 2010

TERRAINS À BÂTIR		moins de 600 m <sup>2</sup>	de 600 à 900 m <sup>2</sup>	de 900 à 1500 m <sup>2</sup>	de 1500 à 2500 m <sup>2</sup>	de 2500 à 5000 m <sup>2</sup>	Ensemble
<b>Corse-du-Sud</b>	ventes	2,5%	5,7%	27,0%	37,1%	27,7%	159
	prix / m <sup>2</sup> moyen		53 €	65 €	62 €	59 €	61 €
	prix moyen		40 889 €	78 112 €	117 901 €	202 703 €	26,3% 123 521 €
	prix médian		50 000 €	81 500 €	100 000 €	130 800 €	100 000 €
	surface de terrain		771 m <sup>2</sup>	1193 m <sup>2</sup>	1891 m <sup>2</sup>	3412 m <sup>2</sup>	2021 m <sup>2</sup>
<b>AUTRES COMMUNES</b>	ventes	2,5%	5,7%	27,2%	37,3%	27,2%	158
	prix / m <sup>2</sup> moyen		53 €	65 €	62 €	61 €	62 €
	prix moyen		40 889 €	78 112 €	117 901 €	205 161 €	26,2% 123 689 €
	prix médian		50 000 €	81 500 €	100 000 €	131 600 €	100 000 €
	surface de terrain		771 m <sup>2</sup>	1193 m <sup>2</sup>	1891 m <sup>2</sup>	3380 m <sup>2</sup>	2003 m <sup>2</sup>
<b>PORTO-VECCHIO</b>	ventes	2,2%	8,7%	26,1%	30,4%	32,6%	46
	prix / m <sup>2</sup> moyen			83 €	62 €	80 €	75 €
	prix moyen			98 258 €	116 849 €	293 621 €	47,1% 161 398 €
	prix médian			103 500 €	94 000 €	263 200 €	109 500 €
	surface de terrain			1188 m <sup>2</sup>	1889 m <sup>2</sup>	3671 m <sup>2</sup>	2155 m <sup>2</sup>
<b>ZONZA</b>	ventes	-	-	21,7%	43,5%	34,8%	23
	prix / m <sup>2</sup> moyen			91 €	89 €	65 €	78 €
	prix moyen			111 700 €	175 533 €	178 300 €	36,8% 162 619 €
	prix médian			109 000 €	166 350 €	125 000 €	125 000 €
	surface de terrain			1223 m <sup>2</sup>	1981 m <sup>2</sup>	2727 m <sup>2</sup>	2076 m <sup>2</sup>

## Département de Corse-du-Sud - 1er avril 2009 au 31 mars 2010

TERRAINS À BÂTIR		Hors lotissement	En lotissement	Ensemble	
<b>Corse-du-Sud</b>	ventes	68,6%	31,4%	159	
	prix / m <sup>2</sup> moyen	47 €	90 €	61 €	
	prix moyen	95 298 €	185 049 €	26,3%	123 521 €
	prix médian	91 000 €	124 800 €	100 000 €	
	surface de terrain	2008 m <sup>2</sup>	2048 m <sup>2</sup>	2021 m <sup>2</sup>	
<b>AUTRES COMMUNES</b>	ventes	68,4%	31,6%	158	
	prix / m <sup>2</sup> moyen	48 €	90 €	62 €	
	prix moyen	95 282 €	185 049 €	26,2%	123 689 €
	prix médian	90 500 €	124 800 €	100 000 €	
	surface de terrain	1983 m <sup>2</sup>	2048 m <sup>2</sup>	2003 m <sup>2</sup>	

## **Annexe : critères de sélection et mode de calcul**

### **Analyse des prix**

On ne retient que les biens :

- libres de toute occupation,
- acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré,
- destinés à un usage strict d'habitation,
- Vendu sans part sociale.

Afin d'éviter les transactions atypiques, on rejette :

- les biens non standard tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés, châteaux, ...
- les biens de grande superficie
- les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier

On ne conserve que les terrains viabilisés ou viabilisables acquis par des particuliers dont la surface est comprise entre 50 et 5000 m<sup>2</sup>.

Pour les maisons et les appartements, un bien est réputé ancien si la mutation n'est pas soumise, même partiellement, à la TVA (rénovations); il est réputé neuf si la mutation est soumise dans sa totalité ou en partie à la TVA ou est vendu en état futur d'achèvement (ventes sur plans).

### **Seuils de diffusion**

Pour un type de bien donné, un niveau géographique (secteur notarial, ville, quartier) n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est supérieur au seuil suivant :

- \* Maisons anciennes : 20 mutations
- \* Maisons neuves : 20 mutations
- \* Appartements anciens : 20 mutations
- \* Appartements neufs : 20 mutations
- \* Terrains à bâtir : 20 mutations

En outre pour les statistiques par nombre de pièces ou surface de terrain il est exigé un minimum de 5 ventes.

### **Modes de calcul**

De manière générale, les prix s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujetti à la TVA.

Le prix moyen du m<sup>2</sup> est le rapport de la somme des prix de vente à la somme des surfaces en m<sup>2</sup> des biens correspondants.

La moyenne est le rapport de la somme des prix de vente au nombre de transactions. Pour procéder au calcul de la moyenne, on tient compte de toutes les transactions ; chaque transaction intervient avec le même poids. Les valeurs marginales faibles ou fortes « attirent » donc ce paramètre risquant de donner une fausse idée de la tendance centrale de la majorité des données.

La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble des prix observés en deux groupes de même effectif : 50% au-dessus et 50% en dessous. A la différence de la moyenne arithmétique, la médiane n'est pas influencée par les valeurs extrêmes.

Lorsque le marché immobilier est homogène, la médiane coïncide avec la moyenne. Lorsque le marché est hétérogène, la médiane est différente de la moyenne. Plus l'hétérogénéité du marché sera importante, plus la différence est grande entre la moyenne et la médiane.