

Le parc locatif social public de la Corse au 1^{er} janvier 2014

Contexte général

Le parc locatif social de la Corse est composé de 13 136 logements au 1^{er} janvier 2014.

Toutefois, seuls 12 900 d'entre eux sont proposés à la location. En 2013, les logements du parc locatif social représentaient 9,84 % des résidences principales (*) pour la région Corse.

Le nombre de logements mis en service a diminué de près de 70 % par rapport à 2013. En effet 120 nouveaux logements, qui représentent 0,9 % du parc, ont été mis en location contre 386 en 2013.

En comparaison avec les autres régions de France métropolitaine, la Corse se distingue par une situation très tendue, du fait de la quasi inexistence de logements vacants et de la faible mobilité des occupants.

Le loyer moyen en 2014 s'élève à 5,5€/m², et est équivalent à l'ensemble des régions hors Île-de-France (6,6€/m²) et Limousin (4,77€/m²). Comme l'année précédente, il connaît une légère hausse (+1,6 % par rapport à l'année 2013).

Parmi ces 13 136 logements locatifs sociaux au 01/01/2014 on dénombre 120 mises en service en 2013 : 84 en Corse-du-Sud et 36 en Haute-Corse.

Le parc locatif social se répartit de la façon suivante :

- 12 757 logements sont loués avec un contrat de location
- 146 sont proposés à la location mais vacants
- 122 sont vides dans l'attente de travaux ou démolition
- 16 sont pris en charge par une association
- 95 sont occupés, par une association ou autre, avec ou sans contrepartie financière
- 5 sont considérés comme « sans objet », c'est à dire qu'on considère qu'ils sont sortis du patrimoine des bailleurs

La répartition des logements locatifs sociaux entre les deux départements demeure déséquilibrée. En effet, on dénombre 5412 logements en Corse du Sud et 7724 logements en Haute-Corse. Les bassins de vie d'Ajaccio et de Bastia concentrent d'ailleurs un peu plus de 74 % du parc.

Bassin de vie	Collectifs	Individuels	Total	Répartition en %	Nombre de logements mis en location au 1 ^{er} janvier 2014
Ajaccio	3966	295	4261	32,4	84
Bastia	5426	79	5505	41,9	0
Calvi	428	319	747	5,7	36
Corte	270	45	315	2,4	0
Ghisonaccia	387	121	508	3,9	0
Grosseto-Prugna	31	1	32	0,2	0
Penta-di-Casinca	593	167	760	5,8	0
Porto-Vecchio	512	153	665	5,1	0
Propriano	297	46	343	2,6	0
Corse-du-Sud	4917	495	5412	41,2	84
Haute-Corse	6993	731	7724	58,8	36
Corse	11910	1226	13136	100	120

Bien que le nombre de logements mis en service soit moins important que l'année précédente, le parc de la Corse continue de croître : +0,88 % au 01/01/2014. Cela s'explique notamment grâce à l'absence de démolition, mais aussi du fait que seuls cinq logements ont quitté le patrimoine des bailleurs après avoir été vendus.

En Corse, les logements collectifs constituent la majeure partie du parc locatif social : 11 910 logements soit 90,7 %. En France métropolitaine, la part des logements collectifs est de 84 %.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans 83,5 % des logements du parc locatif social corse (France métropolitaine:56,9%). En matière de consommation d'énergie, 79,9 % ont une note comprise entre A et D (France métropolitaine : 74,2%).

*Le taux de résidences principales est calculé à partir des fichiers FILOCOM, dont la mise à jour est effectuée tous les deux ans.

Cette publication a été élaborée à partir des données du Répertoire du Parc Locatif Social au 1^{er} janvier 2014, réalisé par le Service de l'Observation et des Statistiques du Commissariat Général au Développement Durable. Les éléments statistiques ont été recueillis exhaustivement auprès des bailleurs sociaux. Pour en savoir plus : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/logement-social.html> et http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Themes/Logement-Construction/Logement_social/Parc_social/20120106%20EPLS%20%C3%A0%20RPLS%20internet.pdf

Un parc majoritairement construit entre les années 1960 et 1990

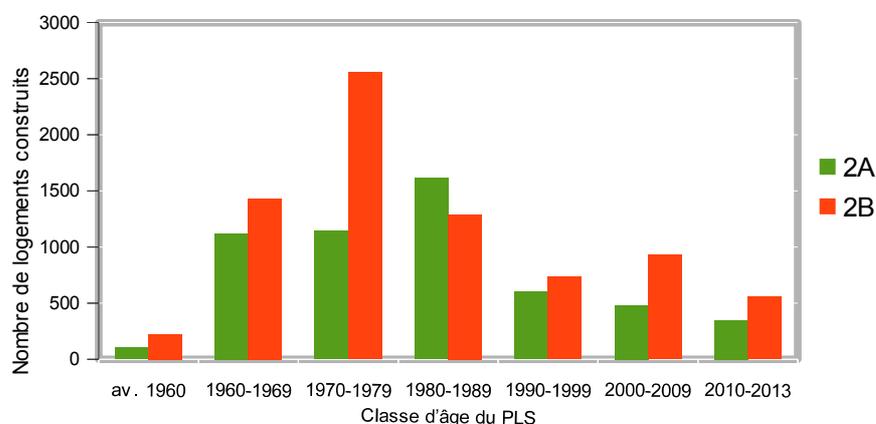
La Haute-Corse a vu son parc se développer durant les années 1970, ce qui explique qu'en moyenne, les logements recensés y soit légèrement plus ancien qu'en Corse-du-Sud dont le parc s'est constitué plus progressivement.

Au 1^{er} janvier 2014, l'âge moyen des logements locatifs sociaux en Corse était de 32 ans. Il est légèrement plus élevé en Haute-Corse (32,5 ans) qu'en Corse-du-Sud (31 ans).

Parmi les bassins de vie, Grosseto-Prugna, Penta-di-Casinca, Ghisonnaccia et Calvi sont ceux dont le parc locatif social est le plus récent. Le parc du bassin de vie de Bastia est le plus ancien de la région, avec âge moyen de 33 ans.

Les logements sociaux construits avant 1960 sont très peu nombreux en Corse, et ne représentent que 2,5 % du parc. Ce dernier s'est majoritairement construit entre 1960 et 1990 (69%). Ensuite, le rythme de construction des logements sociaux a connu un recul important, avant de s'accélérer de nouveau au début de la décennie 2010, pour atteindre un niveau semblable à celui des années 1960-1990.

Le parc locatif social par classe d'âge



Des logements plutôt spacieux

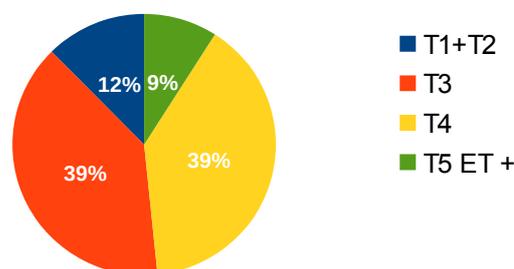
Au 1^{er} janvier 2014, la surface habitable moyenne des logements sociaux de la Corse était de 70,3 m².

La structure du parc explique en grande partie ce phénomène. En effet, 79 % des logements possèdent 3 ou 4 pièces alors qu'à l'échelle nationale, les T3 et T4 ne représentent que 66 % du parc locatif social.

A l'inverse, la Corse est la région de France métropolitaine où la part de petits logements est la plus faible : 12,4 % en Corse contre 24,5 % en sur l'ensemble du territoire national. Ce manque de petits logements constitue un obstacle à l'installation de jeunes ménages.

Avec 9 % de logements de cinq pièces et plus, la Corse se situe quasiment dans la moyenne nationale.

Logements par type (%)



Des loyers proches de la moyenne nationale

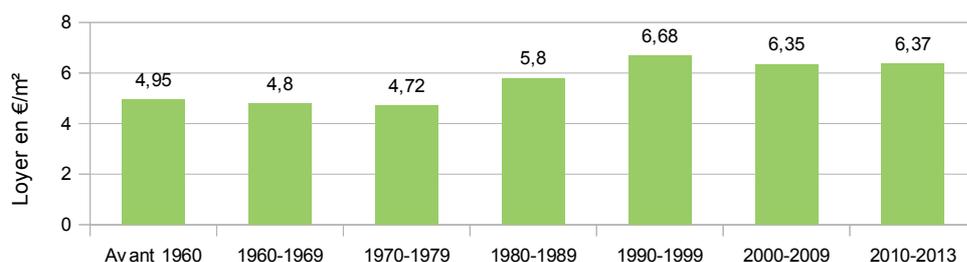
Le loyer mensuel moyen au m² de surface habitable est de 5,5€, soit légèrement inférieur à la moyenne nationale qui est de 5,6€/m² de surface habitable, mais en hausse de 1,8 % par rapport à 2013.

Le loyer moyen calculé sur l'ensemble des régions françaises, hors Ile-de-France, est légèrement inférieur à celui observé en Corse et s'élève à 5,29€/m². On constate qu'en France métropolitaine, 16 régions ont un loyer inférieur au loyer moyen en Corse ; et 6 ont un loyer plus élevé. Il s'agit principalement de régions fortement urbanisée : Ile-de-France, Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Midi Pyrénées, Rhône-Alpes, Aquitaine et Alsace.

Sur le graphique ci-contre ont été représentés les loyers moyens au m² de surface habitable, en Corse, en fonction de la période de construction des logements. Il apparaît clairement que les logements construits jusqu'aux années 1980 affichent des loyers inférieurs à 5€/m².

On observe ensuite une progression, la moyenne des logements construits après cette période dépasse les 6€/m². Cet écart tient aux normes des nouveaux logements, ainsi qu'au type de conventionnement.

Loyers au m² de surface habitable selon l'année de construction du logement



Des occupants peu mobiles

Le taux de mobilité au cours de l'année 2013, a très légèrement augmenté, il est passé de 5,7 % à 5,9 % sur l'ensemble de l'île. Cela correspond à l'augmentation du nombre d'emménagement dans l'ensemble du parc : 758 au 1^{er} janvier 2014 contre 701 au 1^{er} janvier 2013 (les logements mis en location et les premiers emménagements ne sont pas comptabilisés).

Un tel taux de mobilité caractérise une situation très tendue. Il signifie, dans les conditions actuelles, qu'à son entrée dans un logement social un locataire va y demeurer en moyenne 17 ans.

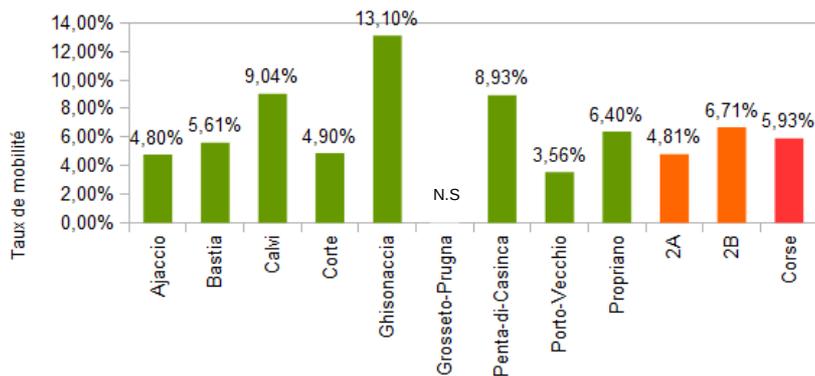
La mobilité la plus faible est celle observée dans les T4 (5,3%) mais, même dans les petits logements : 7,6 % pour les T2 et 9 % pour les T1.

On constate que le taux de mobilité est plus élevé dans le bassin de vie de Bastia (5,6%) que dans celui d'Ajaccio (4,8%). Cela confirme que la tension sur le marché du logement locatif est beaucoup plus prégnante au sein de ce dernier bassin de vie.

En revanche, les bassins de vie de Calvi et de Ghisonaccia affichent respectivement des taux de mobilité important, à savoir 9 % et 13,1 %. La mobilité y est plus importante pour des raisons spécifiques comme par exemple la présence de militaires, ou encore une tension moindre sur le marché locatif.

La mobilité en Corse est plus faible que dans les autres régions de France métropolitaine, dont la moyenne est de 9,7 %. Par ailleurs, force est de constater que le taux de mobilité en Ile-de-France (6,4%) est proche de celui observé en Corse.

Taux de mobilité par bassin de vie et par département



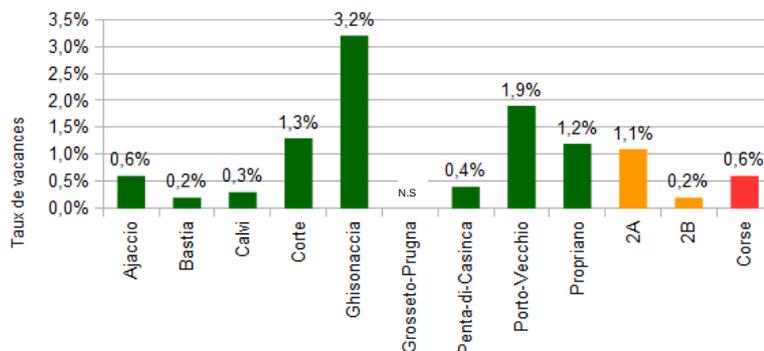
Une vacance qui demeure plutôt faible sur l'ensemble du territoire régional

Le taux de vacance dans le parc social corse au 1^{er} janvier 2014 (1,1%) est le plus faible des régions françaises (3,1 % en France métropolitaine). Tout comme le taux de mobilité, il traduit une situation très tendue, notamment au sein des deux principaux bassins de vie (Ajaccio : 1,1 % et Bastia : 0,5%).

La vacance peut s'analyser en distinguant la vacance de moins de trois mois, dite de courte durée, qui correspond au délai de relocation d'un logement ; et la vacance structurelle qui elle est plus longue. Cette dernière correspond à des logements pour lesquels, le bailleur trouve plus difficilement un locataire.

En Corse, la vacance de longue durée est quasi-inexistante (0,6%). La plupart du temps, les logements sont reloués sans délais une fois le bail arrivé à son terme.

Taux de vacance de plus de 3 mois



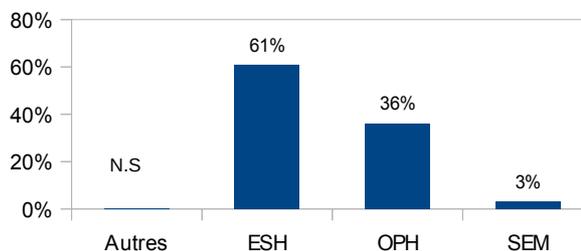
Plus de 60 % du parc détenu par des ESH

Le parc locatif social se répartit entre quatre grandes catégories de bailleurs : des Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH), deux Offices Publics de l'Habitat Départemental (OPH), des Sociétés Anonymes d'Economie Mixte de Construction (SAEM) et des Sociétés Civiles Immobilières sous égide SACI.

Les ESH sont les principaux bailleurs et possèdent 60,8 % du parc locatif social public corse, tandis que les OPH possèdent 36,1 % des logements.

Nombre de logements selon le type d'organisme bailleur	Corse-du-Sud	Haute-Corse	Corse
Autres	10	12	22
ESH	3443	4539	7982
OPH	1816	2921	4737
SEM	143	252	395

Répartition par type d'organisme bailleur



D'importants contingents de réservation de logements sociaux

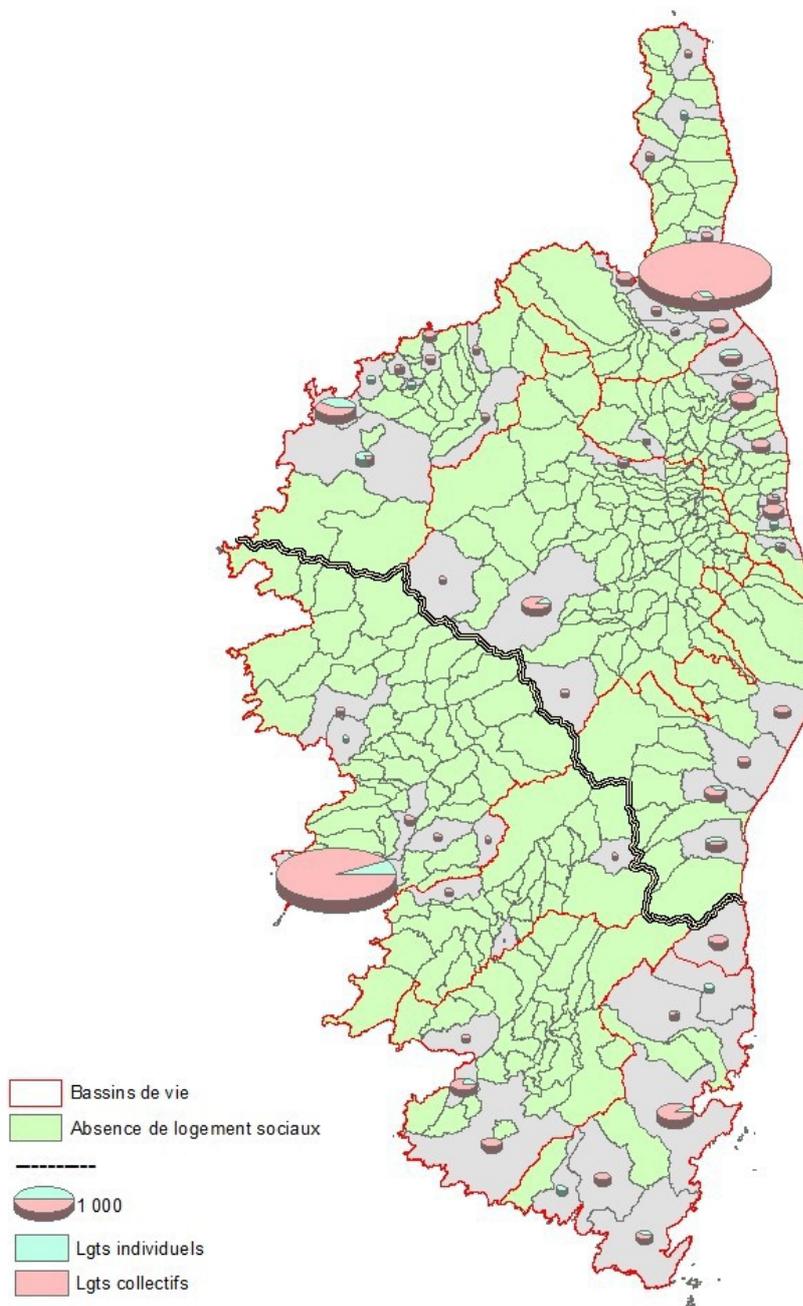
Un peu plus de la moitié du parc locatif social de la Corse est réservé pour divers attributaires (50,5 % du parc), proportion nettement supérieure à celle observée au niveau national (environ 37%).

Les réservations effectuées par l'État, qu'elles soient conventionnelles ou prioritaires, représentent 21,7 % du parc contre près de 12 % au niveau national.

Les collectivités disposent elles aussi d'un important contingent : 16,7 % du parc.

Nombre de logements selon le type de réservation	Corse-du-Sud	Haute-Corse	Corse
Autres réservataires	267	925	1192
Collectivités territoriales, EP et EPCI	964	1226	2190
Employeurs et org.	149	253	402
État fonctionnaires et agents publics	245	180	425
État, ménages prioritaires	881	945	1826
Non réservé ou réservé en flux	2715	3787	6502
Réservation conventionnelle de l'État	191	408	599
TOTAL CORSE	5412	7724	13136

Cartographie du Parc Locatif Social de la Corse au 1^{er} janvier 2014



Source : SoeS RPLS au 1^{er} janvier 2014

IGN