

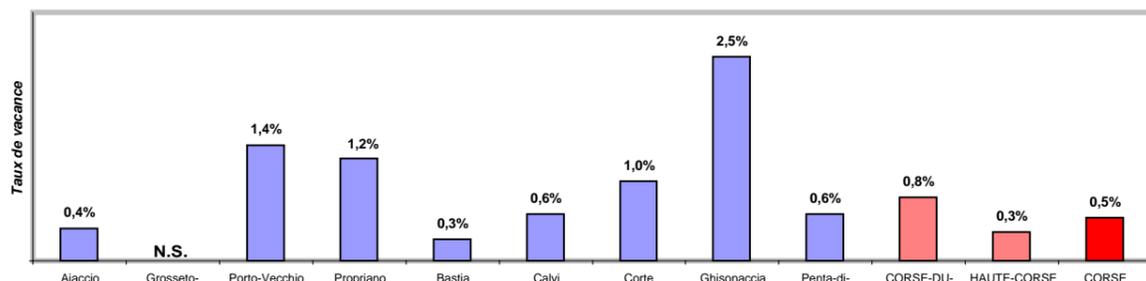
Très peu de logements vacants

Le taux de vacance dans le parc social corse au 1^{er} janvier 2013 (1,2%) est le plus faible de l'ensemble des régions (3,2% en France métropolitaine). Comme le taux de mobilité, il traduit une situation très tendue, surtout dans les deux principaux bassins de vie.

La vacance peut s'analyser en distinguant la vacance de moins de trois mois ou de courte durée, qui correspond au délai de relocation d'un logement, et la vacance structurelle 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 quasiment inexistante (0,5%). Les logements sont reloués sans délais après la fin d'un bail. Dans 58% des cas le logement est emménagé sans aucune vacance et dans 83% des cas la période de vacance est inférieure à 3 mois.

La situation n'a donc pas changé par rapport aux enquêtes précédentes.

Taux de vacance (de plus de 3 mois) par bassin de vie et par département



11 bailleurs sociaux opèrent en Corse

-Le parc locatif social de la Corse se répartit entre 11 bailleurs.

-Parmi ceux-ci, 3 sont domiciliés en Corse, l'Office Public d'HLM de la Corse-du-Sud, l'Office Public d'HLM de la Haute-Corse ainsi que la SAEM Bastia Aménagement.

-Le principal bailleur est la SA HLM Rhône Logis (ERILIA) qui regroupe 42% du parc. Les deux offices publics regroupent 35% du parc et la SA HLM Logirem 18%.

nombre de logements par organisme	Corse-du-Sud	Haute-Corse	Total	%
ADOMA	25	0	25	0,19%
OPH de la Corse-du-Sud	1732	0	1732	13,30%
OPH de la Haute-Corse	0	2921	2921	22,43%
SA HLM Française des hab. éco.	0	64	64	0,49%
SA HLM Logirem	956	1335	2291	17,59%
SA HLM Rhône Logis (ERILIA)	2492	2967	5459	41,92%
SA HLM Sud Habitat	0	137	137	1,05%
SAEM Bastia Aménagement	0	70	70	0,54%
SCI Foncière DI 01/2004	0	12	12	0,09%
SCI Foncière DI 01/2009	10	0	10	0,08%
Société Nationale Immobilière	118	182	300	2,30%
Total Corse	5333	7688	13021	100,00%

D'importants contingents de réservation de logements sociaux

La moitié du parc locatif social de la Corse est réservée pour divers attributaires, proportion nettement supérieure à celle observée au niveau national (37%). Les réservations faites par l'État, qu'elles soient conventionnelles, ou prioritaires représentent 22% du parc (12% au niveau national). Les collectivités disposent aussi d'un important contingent (16%).

nombre de logements par type de réservation	Corse-du-Sud	Haute-Corse	Total	%
État fonctionnaires et agents publics	241	178	419	3,22%
État, ménages prioritaires (1)	863	883	1746	13,41%
Employeurs et org. (2)	186	133	319	2,45%
Collectivités territoriales, EP et EPCI	925	1198	2123	16,30%
Réservation conventionnelle de l'État	258	406	664	5,10%
Autres réservataires	267	923	1190	9,14%
Non réservé ou réservé en flux (3)	2593	3967	6560	50,38%
Total Corse	5333	7688	13021	100,00%

(1) Il s'agit des ménages prioritaires dans le cadre du droit au logement opposable (article L.441-1).

(2) logements réservés aux salariés du secteur privé, grâce à la participation des employeurs à l'effort de construction (Action Logement)

(3) tout logement réservé est identifié au moyen d'une convention. Les bailleurs peuvent réserver d'autres logements parmi le flux de ceux proposés à la location.

Cette publication de la DREAL de Corse a été élaborée à partir des données du Répertoire du Parc Locatif Social au 1^{er} janvier 2013 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 - tél : 04 95 51 79 46 - mél : gilles.porre@developpement-durable.gouv.fr -

chiffres & analyses



LE PARC LOCATIF SOCIAL DE LA CORSE Au premier janvier 2013

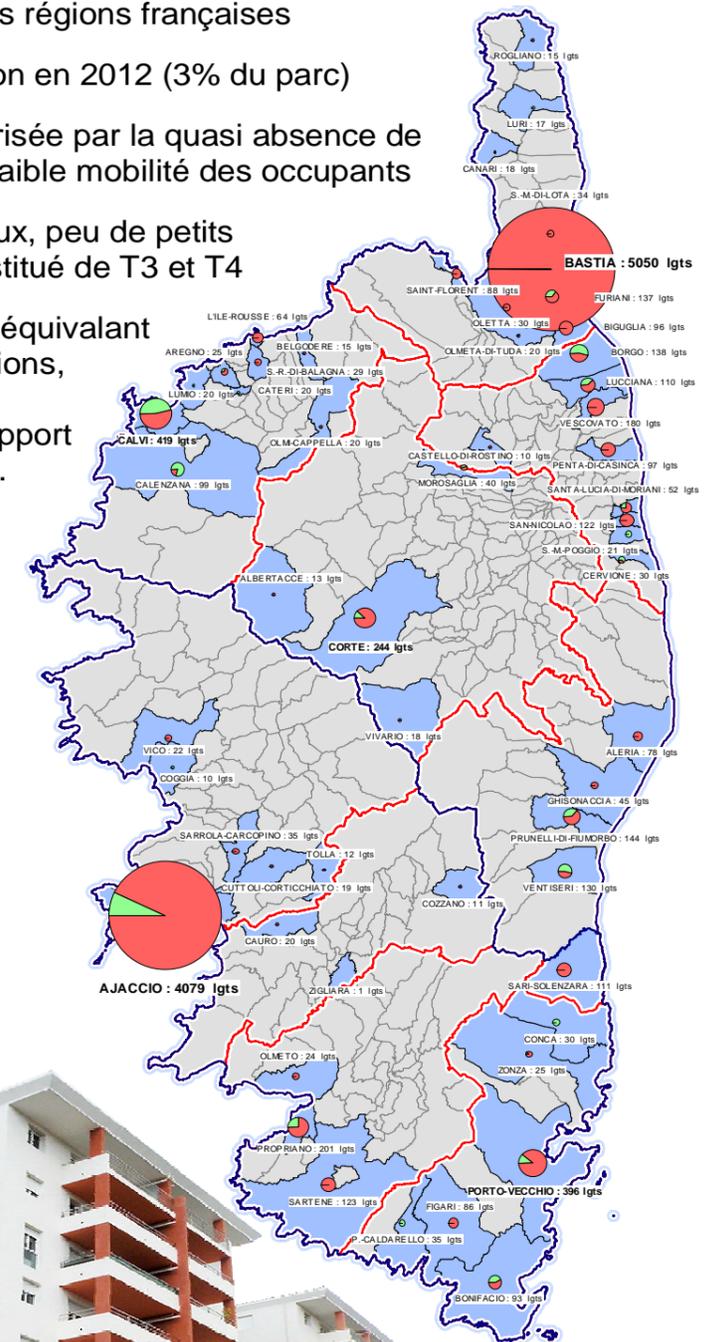
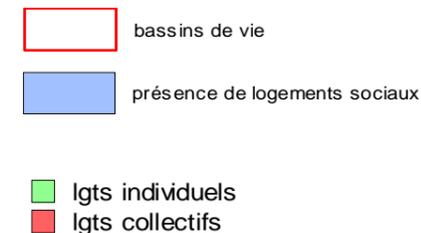
-13 021 logements soit seulement 10% des résidences principales, la proportion la plus basse des régions françaises

-386 logements mis en location en 2012 (3% du parc)

-une situation tendue caractérisée par la quasi absence de logements vacants et la très faible mobilité des occupants

-des logements assez spacieux, peu de petits logements, 79% du parc constitué de T3 et T4

-un loyer moyen (5,4€ au m²) équivalant à celui de l'ensemble des régions, hors Île de France, mais en hausse de 3% par rapport à celui de l'année précédente.



Source : IGN, BDCARTO 2001, SOEs : RPLS au 1^{er} janvier 2013.



Realisation : service information connaissance prospective, mars 2014

13 021 logements locatifs sociaux au 01/01/2013 :

dont 386 logements mis en location en 2012, 204 en Corse-du-Sud et 182 en Haute-Corse

Le parc locatif social de la Corse se répartit de la façon suivante :

- 12 700 logements sont loués avec un contrat de location.
- 156 sont proposés à la location mais vacants.
- 83 sont vides dans l'attente de travaux ou de démolition.
- 82 sont occupés (association ou autre) avec ou sans contrepartie financière.

La répartition des logements locatifs sociaux reste déséquilibrée avec 5 333 logements en Corse-du-Sud (8,8% des résidences principales) et 7 688 logements en Haute-Corse (10,8% des résidences principales). Les deux principaux bassins de vie concentrent 74 % du parc. En France métropolitaine les logements sociaux représentent 17% des résidences principales.

La mise en location des 386 nouveaux logements en 2012, alors qu'aucun logement n'a été démolit et que seulement 6 logements ont été vendus, a accru le parc de 3% en un an.

Le parc locatif social est composé principalement de logements collectifs : 11 790 logements collectifs, soit 90% du parc Corse (84% en France métropolitaine).

Les zones urbaines sensibles regroupent 39% du parc locatif social de la Corse, cette proportion est la plus élevée de France, la moyenne des régions françaises étant de 23%.

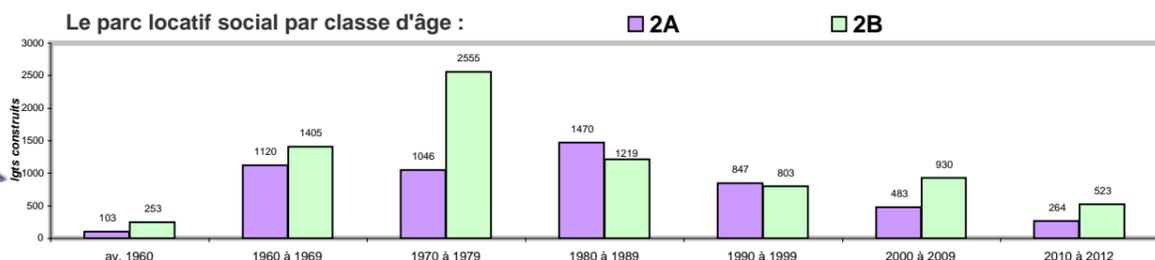
bassins de vie	logements locatifs sociaux			répartition en %	lgts mis en location en 2012
	individuels	collectifs	total		
Ajaccio	295	3 882	4 177	32,1%	132
Grosseto-Prugna	1	31	32	0,2%	11
Porto-Vecchio	153	512	665	5,1%	61
Propriano	51	297	348	2,7%	0
Bastia	79	5 426	5 505	42,3%	150
Calvi	319	392	711	5,5%	0
Corte	45	270	315	2,4%	0
Ghisonaccia	121	387	508	3,9%	0
Penta-di-Casinca	167	593	760	5,8%	32
CORSE-DU-SUD	500	4 833	5 333	41,0%	204
HAUTE-CORSE	731	6 957	7 688	59,0%	182
CORSE	1 231	11 790	13 021	100,0%	386

Un parc majoritairement construit durant la période 1960-1990

Au 1^{er} janvier 2013, l'âge moyen des logements sociaux en Corse est de 30 ans. Il est légèrement plus élevé en Haute Corse (31 ans) qu'en Corse du Sud (29 ans).

Parmi les bassins de vie, ceux de Ghisonaccia, Penta-di-Casinca et Grosseto-Prugna ont un parc social plus récent. Celui du bassin de vie de Bastia est le plus ancien avec un âge moyen de 33 ans.

Le diagnostic de performance énergétique a été réalisé dans 65% des logements (France métropolitaine 57%). En matière de consommation d'énergie, 75% des logements ayant fait l'objet de ce diagnostic ont une note comprise entre A et D (France métropolitaine 71%).



Les logements sociaux construits avant 1960 (3%) sont très peu nombreux en Corse. Ce sont les trois décennies allant de 1960 à 1989 qui ont vu la construction de la plus grande partie du parc (68%). Après 1989, le rythme des constructions a été nettement moindre. Au cours de la décennie 2010, la construction de logements sociaux a pratiquement retrouvé le niveau des années 1960-1989.

La Haute-Corse a connu un très fort développement de son parc dans les années 1970. Cela explique le fait que les logements y soient, en moyenne, légèrement plus anciens qu'en Corse-du-Sud.

Des logements plutôt spacieux

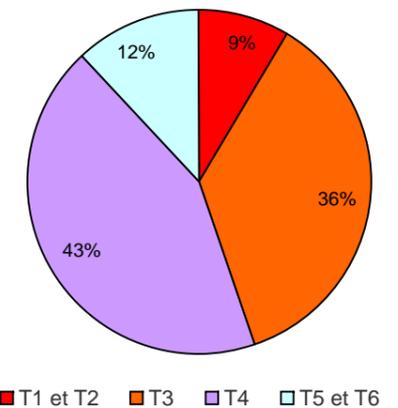
Au 1^{er} janvier 2013, la surface habitable moyenne des logements sociaux de la Corse est de 70,4 m². C'est la surface la plus importante des régions de France métropolitaine, la moyenne nationale étant de 66,6m².

Cela s'explique par la structure du parc, 79% des logements sociaux de Corse possèdent 3 ou 4 pièces, le taux national est de 66%.

Inversement, le parc corse a la plus faible proportion de petits logements (T1 et T2) par rapport aux autres régions de la France métropolitaine : 9% du parc en Corse, 24% sur le territoire national. Le manque de petits logements est un obstacle à l'installation des jeunes ménages.

Pour les logements de 5 pièces et plus, la Corse se situe quasiment dans la moyenne nationale.

logements par type en %

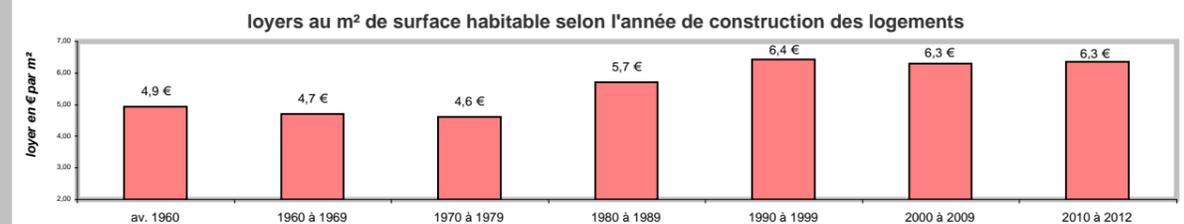


Des loyers assez proches de la moyenne nationale

Le loyer mensuel moyen au m² de surface habitable est de 5,4€, en hausse de 3,0% par rapport à l'année précédente. La moyenne nationale est de 5,7€, en hausse de 1,8%. Le loyer moyen calculé sur l'ensemble des régions françaises, hors Île de France, est, comme en Corse, de 5,4€ au m². En France métropolitaine, 15 régions ont un loyer moyen moins élevé que la Corse, et seulement 6 régions ont un loyer plus élevé, ce sont essentiellement les grandes régions les plus urbanisées (Île de France, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Midi-Pyrénées, Rhône-Alpes, Aquitaine et Alsace).

Sur le graphique ci-dessous ont été représentés les loyers moyens au m² de surface habitable, en Corse, selon la période de construction. Les logements construits jusqu'aux années 1980 affichent des loyers moyens situés au dessous de 5€ au m². Il y a ensuite une progression, la moyenne des loyers des logements construits après 1990 dépasse les 6€ au m². Cet écart tient aux normes des nouveaux logements, ainsi qu'au type de conventionnement.

On note une différence sensible des loyers des logements situés dans les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) dont la moyenne est de 4,7€ au m² avec les autres logements (5,8€). Cette observation doit être nuancée par le fait que les ZUS comportent beaucoup moins de logements récents, lesquels ont les loyers les plus élevés.



Des occupants peu mobiles

Le taux de mobilité au cours de l'année 2012 est resté sensiblement le même que celui des années précédentes, soit 5,7% sur l'ensemble de l'île. Cela correspond à 701 emménagements dans l'ensemble du parc (les logements mis en location et emménagés pour la première fois 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 17 ans en moyenne. La mobilité la plus faible est celle observée dans les T4 (4,5%) mais, même dans les petits logements, il y a assez peu de mobilité (7,9% pour les T2 et 4,9% pour les T1).

Dans les deux principaux bassins de vie, le taux de mobilité est proche de 5%. Dans les bassins de vie de Calvi et Ghisonaccia, la mobilité est plus importante pour des raisons spécifiques, présence de militaires ou moindre tension sur le marché du logement locatif.

La mobilité en Corse est la plus faible de l'ensemble des régions de France métropolitaine. On observe un taux comparable en Île de France. Le taux observé en France métropolitaine est de 10,0%.

