

Le parc locatif social au 1er janvier 2015

Au 1^{er} janvier 2015, le parc des logements sociaux progresse de 1,6% suite à la mise en service de 201 nouveaux logements. Le montant moyen au mètre carré des loyers augmente de 0,7% soit 0,5 point de moins que pour la moyenne des régions. Le taux de vacance totale augmente très légèrement, celui pour la vacance de longue durée reste stable. Le taux de mobilité est inchangé avec 6,5%. Ces trois taux qui sont parmi les plus faibles des régions françaises, caractérisent de fortes tensions sur ce marché locatif.

Le parc de logements

Le parc locatif des bailleurs sociaux de Corse représente 13 329 logements au 1^{er} janvier 2015. Dans le reste de l'étude, nous ne nous intéresserons qu'au parc locatif social de la Corse (cf *Méthodologie*). Ce dernier est composé de 13 201 logements en augmentation de 2,3% depuis l'année passée. 201 logements ont été mis en service au cours de l'année 2014 soit une augmentation de 1,6% du parc (120 en 2014 et 386 en 2013) : 85 en Corse du Sud et 116 en Haute-Corse. Ces nouveaux logements ont bénéficié des financements suivants : PLUS : 119, PLA d'intégration : 70, PLS : 12 (cf *Méthodologie*).

Territoire	Collectifs	Individuels	Total	Répartition	Mis en service en 2014
Bassin de vie d'Ajaccio	3 992	295	4 287	32,5%	42
Bassin de vie de Bastia	5 420	79	5 499	41,7%	0
Bassin de vie de Calvi	316	319	635	4,8%	0
Bassin de vie de Corte	270	45	315	2,4%	0
Bassin de vie de Ghisonaccia	387	121	508	3,8%	0
Bassin de vie de Grosseto-Prugna	31	1	32	0,2%	0
Bassin de vie de Penta-di-Casinca	709	167	876	6,6%	116
Bassin de vie de Porto-Vecchio	555	152	707	5,4%	43
Bassin de vie de Propriano	297	45	342	2,6%	0
Corse du Sud	4 986	493	5 479	41,5%	85
Haute-Corse	6 991	731	7 722	58,5%	116
Corse	11 977	1 224	13 201	100,0%	201

Le parc locatif social se répartit de la façon suivante :

- 12 737 logements sont loués avec un contrat de location
- 191 sont proposés à la location mais vacants
- 145 sont vides dans l'attente de travaux ou démolition
- 20 sont pris en charge par une association
- 108 sont occupés, par une association ou autre, avec ou sans contrepartie financière

Les bassins de vie d'Ajaccio et de Bastia concentrent un peu plus de 74% des logements.

La croissance annuelle du parc social de la Corse est de 2,3% du fait que seuls 8 logements ont quitté le patrimoine des bailleurs, le plus souvent après avoir été vendus à leur occupant, et de l'absence de démolition.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans 77% des logements du parc locatif social corse (France métropolitaine : 72%). En matière de consommation d'énergie, 78,7% ont une note comprise entre A et D (France métropolitaine : 75,0%).

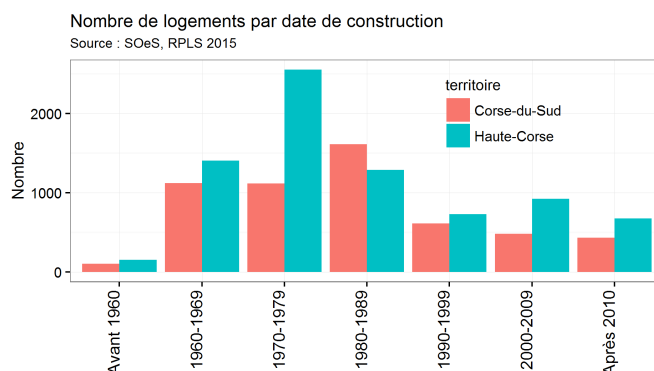
Un parc majoritairement construit entre les années 1960 et 1990

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 2015, l'âge moyen des logements locatifs sociaux en Corse était de 32 ans. Il est légèrement plus élevé en Haute-Corse (presque 33 ans) qu'en Corse-du-Sud (31 ans). Parmi les bassins de vie, Grosseto-Prugna, Penta-di-Casinca, Ghisonaccia 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 31,7 ans.

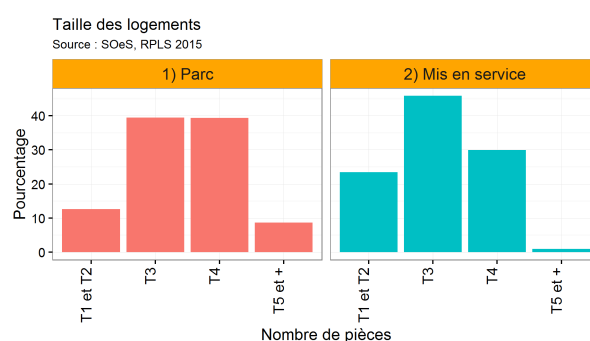
Les logements sociaux construits avant 1960 sont très peu nombreux en Corse, et ne représentent que 1,9% du parc. Ce dernier s'est majoritairement construit entre 1960 et 1989 (71%). Ensuite, le rythme de construction des logements sociaux a connu un recul

important, avant de s'accélérer de nouveau au début de la décennie 2010, pour atteindre un niveau semblable proche de celui des années 1980.



Des logements plutôt spacieux

La surface habitable moyenne des logements sociaux de la Corse est 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 67% 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 : 12,6% 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 ou de personnes seules. Avec 8,7% de logements de cinq pièces et plus, la Corse se situe quasiment dans la moyenne nationale (hors DOM).



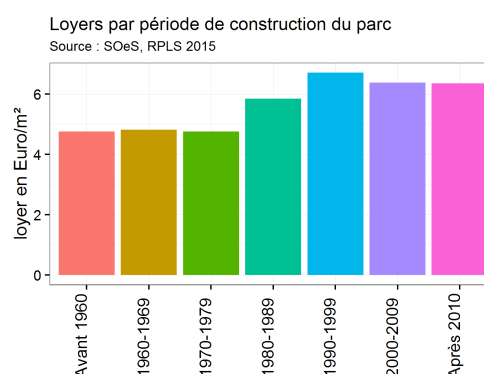
Des loyers proches de la moyenne nationale

Le loyer mensuel moyen au m² de surface habitable est de 5,54 €, soit légèrement inférieur à la moyenne nationale qui est de 5,6 €/m² de surface habitable, mais en hausse de 0,7% par rapport à 2014. Un quart des loyers observés sont inférieurs à 4,80 €/m² et un quart sont supérieurs à 6,30 €/m². (4,8% et 6,3% au niveau national).

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. Les logements construits jusqu'aux années 1980 affichent des loyers moyens inférieurs à 5€/m² puis on observe ensuite une progression, ceux construits après 1990 dépasse les 6 €/m².

Cet écart tient aux normes des nouveaux logements,

ainsi qu'au type de conventionnement.

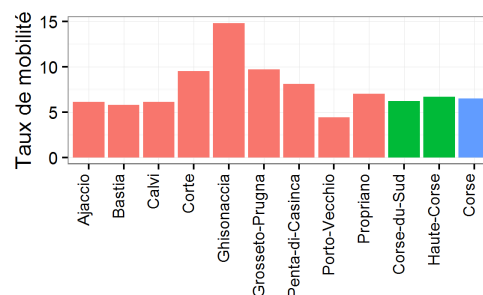


Des occupants peu mobiles

Le taux de mobilité au cours de l'année 2014, a très légèrement augmenté, il est passé de 5,9% à 6,5% sur l'ensemble de l'île. Cela correspond à l'augmentation du nombre d'emménagement dans l'ensemble du parc : 826 au cours de l'année 2014 contre 758 l'année d'avant (les logements mis en location et les premiers emménagements ne sont pas comptabilisés). Sa valeur, plus faible que dans les autres régions de France métropolitaine dont la moyenne est de 9,6% est proche de celle observée en Ile-de-France (6,2%), caractérise une situation très tendue sur ce marché. Dans les conditions actuelles, un locataire, à son entrée dans un logement social, va y demeurer en moyenne 15,5 ans.

La mobilité par taille de logement varie de 5,2% pour les T4 à 9,7% pour les T1.

Les valeurs observées dans les bassins de vie d'Ajaccio (6,1%) et de Bastia (5,8%) sont proches. En revanche, les bassins de vie de Ghisonaccia, Grosseto-Prugna et de Corte affichent des taux importants respectivement 14,8, 9,7 et 9,5%.



La mobilité y est plus importante à cause d'une tension moindre sur le marché locatif ou d'autres motifs plus spécifiques.

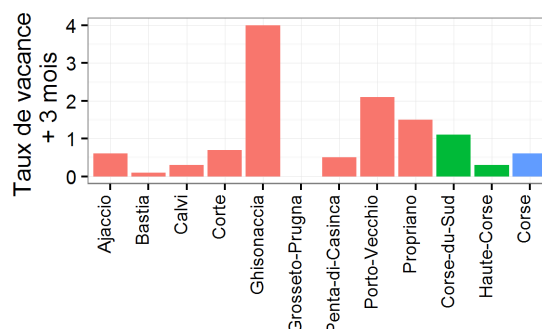
Une vacance qui demeure plutôt faible sur l'ensemble du territoire régional

Le taux de vacance totale dans le parc social corse (1,5%) est le plus faible avec celui de la région Nord-Pas-de-Calais des régions françaises (3,1% en France métropolitaine). Il a progressé de 0,4 point depuis l'année précédente. 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%).

inexistante avec 0,6%.

La vacance peut s'analyser en distinguant celle de moins de trois mois, dite de courte durée qui correspond au délai moyen de relocation d'un logement, de la vacance structurelle lourde. Cette dernière traduit la moins bonne adéquation d'une partie des logements proposés avec les attentes des demandeurs.

En Corse, la vacance de longue durée est quasi-



Plus de 60% du parc détenu par des Entreprises Sociales pour l'Habitat (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 Société Civiles Immobilières sous égide SACI. Les ESH sont les principaux bailleurs et possèdent 61,3% du parc locatif social public corse, tandis que les OPH possèdent 36,5% des logements (France métropolitaine respectivement 43,5 et 49,0%).

Organisme	Parc			Nouveaux logements		
	Corse du Sud	Haute-Corse	Corse	Part	Nombre	Part
ESH	3 441	4 651	8 092	61,3%	116	57,7%
OPH	1 901	2 919	4 820	36,5%	85	42,3%
SEM	127	140	267	2,0%	0	0%
Autres	10	12	22	0,2%	0	0%

D'importants contingents de réservation de logements sociaux

Un peu plus de la moitié du parc locatif social de la Corse est réservé par divers attributaires (50,5% du parc), proportion nettement supérieure à celle observée au niveau national (environs 37%). Les réservations effectuées par l'Etat, qu'elles soient conventionnelles ou prioritaires, représentent 28,2% du parc contre près de 14% au niveau national. Les collectivités disposent elles aussi d'un important contingent équivalent à 18,2% du parc.

type de réservation	Corse du Sud	Haute-Corse	Corse
État, ménages prioritaires	1 098	979	2 077
État fonctionnaires et agents publics	248	780	1 028
Réservation conventionnelle de l'État	358	264	622
Collectivités territoriales, EP et EPCI	1 016	1 384	2 400
Employeurs et org.	161	340	501
Autres réservataires	57	194	251
Non réservé ou réservé en flux	2 541	3 781	6 322

Cartographie par bassin de vie



Méthodologie

Producteur de la donnée :

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE) - Commissariat général au Développement durable / Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS)

Retrouvez l'ensemble des publications du SOeS sur le site : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>

Champ :

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année. Mis en place au 1er janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

Définitions :

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur contraint son activité (OPH, ESH) auquel s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM...). Sont ainsi exclus les logements non conventionnés appartenant à une SEM dont les caractéristiques sont proches du secteur libre.

Logement conventionné : logement ayant fait l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur du logement. Cette convention donne droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi.

Nouvelles mises en service : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2014 et le 1er janvier 2015.

Taux de vacance : logements vacants parmi les logements proposés à la location hors logements vides pour raison technique/logements proposés à la location.

Taux de mobilité : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus/logements proposés à la location depuis un an ou plus.

Surface habitable : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Loyer moyen : somme des loyers/somme des surfaces habitables des logements loués au 1er janvier 2015.

DPE : le diagnostic de performance énergétique est un document informatif qui donne un aperçu de la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et de son taux d'émission de gaz à effet de serre.

Financements :

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration PLUS : prêt locatif à usage social. Les logements financés en prêt locatif aidé ordinaire (PLA) appartiennent aussi à cette catégorie PLS : prêt locatif social PLI : prêt locatif Intermédiaire www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr

Directeur de publication : Brigitte DUBEUF (Directrice régionale par intérim)

Rédaction et réalisation : Georges WINTERSTEIN, Davia MURATI

Conception : Murielle LETHROSNE, DREAL Centre

Une production du Service Information, Connaissance et Prospective.



Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

19, Cours Napoléon, CS 10006 20704 AJACCIO Cedex 9

Tél : 04 95 51 79 70

Fax : 04 95 51 79 89