

Etude

Le coût de l'offre nouvelle de logement social en Corse



Champ de l'étude et sources de données

Les données analysées portent sur la période 2010 à 2024 et sur les logements sociaux ordinaires conventionnés par l'Etat. Toutefois, les données sur les logements adaptés en résidence sont aussi analysées en fin d'étude. Elles sont issues des services de l'État en charge des questions de logement (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) / Directions départementales des territoires DDT 2A et 2B pour la Corse). La DREAL pilote la programmation des crédits du fonds national des aides à la pierre (FNAP) en lien avec le Ministère chargé du logement et les DDT. Ces dernières, après instruction de la demande du porteur de projet de logements locatifs sociaux, délivrent l'agrément de l'État pour l'opération projetée qui est accompagné d'une subvention directe du FNAP pour les seuls logements PLAI et PLUS. La subvention est versée au bailleur social par les DDT au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. Une convention dite « aide personnalisée au logement (APL) » est aussi conclue entre l'État et le bailleur. Elle encadre les conditions dans lesquels les logements ouvrent droit à l'APL, une fois les logements en service. Les bailleurs sociaux intervenant en Corse ont aussi fourni des données.

Deux sources de données ont été croisées (appariées), les infocentres du financement du logement social (SIAP/SISAL) et l'application budgétaire et comptable de l'Etat CHORUS.

Le SIAP (système d'information des aides à la pierre, remplaçant SISAL - système d'information pour le suivi des aides au logement - depuis 2023) est une plateforme ministérielle qui est le lieu unique de dépôt et d'instruction des demandes de financement et de conventionnement APL. Elle permet aux porteurs de projets de logements sociaux de se connecter pour déposer de manière dématérialisée leurs demandes de financement et de convention APL et réaliser l'ensemble des démarches en lien avec la production de logements sociaux. Les DDT instruisent les dossiers dans le SIAP jusqu'à la délivrance de la décision d'agrément et de subvention.

CHORUS est un outil de l'État qui permet de réaliser les engagements et les paiements. L'application est partagée par l'ensemble des acteurs financiers de la comptabilité publique des ministères et de leurs services déconcentrés (gestionnaires, comptables, ordonnateurs, contrôleurs financiers).

Toutes les opérations ayant reçues un agrément sont prises en compte dans cette étude y compris celles qui ont pu être abandonnées par la suite.

SOMMAIRE

10,3 % de logement social en Corse, taux le plus bas de France	3
Un surcoût de 10 % par rapport à la moyenne de province	3
Corse-du-Sud et Haute-Corse classés 4ème et 6ème départements plus chers de province pour le coût au m² du logement social	5
Les départements insulaires cumulent des coûts de construction et de foncier élevés	5
Un prix du m² en hausse de 37% entre 2010 et 2024 en Corse	5
Une hausse de la construction après 2021, moins marquée en Corse qu'en moyenne de Province	6
Un coût total équivalent quel que soit le mode de production (MOD ou VEFA)	6
En VEFA, un foncier plus cher qu'en MOD	8
95% de logements sociaux en collectif sur l'île	8
Des logements à l'unité plus chers et d'une superficie plus petite en Corse	9
Une part de logements T2 et T3 de plus en plus importante	9
Les logements financés en PLAI plus nombreux et plus chers en Corse	10
Le coût du m² dans les EPCI insulaires supérieur à la moyenne de Province	11
La CAB, intercommunalité la plus chère de l'île au m²	11
Des logements et hébergements adaptés aux coûts très divers	12
Un coût des logements étudiants dans la norme provinciale	12
Glossaire et définitions	13

Le coût de l'offre nouvelle de logement social en Corse

La Corse, région la plus chère de province

La Corse est à la fois la région où le taux de pauvreté est le plus marqué (18,1% contre 15,4% au niveau national) et celle qui compte le plus faible taux de logements sociaux (10,2% contre 17,5%). Le besoin en logement à loyer abordable apparaît donc particulièrement prégnant.

Or, l'île se distingue également par des coûts de construction et d'acquisition de logements sociaux significativement plus élevés que dans le reste de la France métropolitaine hors Île-de-France, avec un mètre carré à 2 441 € TTC, soit 10 % de plus que la moyenne France de province qui s'établit à 2 217 € TTC.

La Corse se classe comme la région la plus chère pour le logement social, à quasi égalité avec la Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA). Les deux départements insulaires sont parmi les six départements où ce coût est le plus élevé.

Cette situation s'accompagne de surfaces moyennes plus réduites (63 m² en Corse contre 64,6 m² en moyenne province), ce qui accentue encore le coût unitaire par logement (153 628 € en Corse contre 143 193 € en province).

Le surcoût du logement social en Corse est à la fois structurel et conjoncturel. Les coûts de construction et du foncier, respectivement 10% et 8% supérieurs à la moyenne de Province, pèsent fortement sur le budget.

Les petits logements (T1, T2) et les logements financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) sont particulièrement onéreux en Corse.

L'écart de coût entre les deux modes de production, vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et maîtrise d'ouvrage directe (MOD), est très faible sur l'île.

Avec 2 544 €/m², la Communauté d'Agglomération de Bastia affiche, à la fois, le coût le plus élevé au mètre carré et la surface moyenne de logement la plus petite. Le minima intercommunal sur l'île est de 2 274€ sur la Communauté de communes de Marana-Golo, un minima qui reste supérieur à la moyenne de France de province.

De nombreux facteurs, qu'ils soient structurels (coût de la construction et du foncier, typologies de logements, localisation, topographie) ou conjoncturels (inflation post-2020, normes environnementales, pression touristique) influent sur le coût du logement.

Pour le logement social, on constate que les coûts varient également selon les zones (A,B,C ; QPV, etc.), leurs modes de financement (différents prêts aidés), le type de public auquel est destiné le logement (logement ordinaire, étudiant, spécifique, adapté) et les modes de production (achat sur plan à un promoteur ou en mode direct de production).

Les difficultés pour construire en quantité suffisante des logements sociaux ne sont pas uniquement financières. Les projets se heurtent, aussi parfois, à des dynamiques d'opposition, à une forme de stigmatisation (acceptabilité sociale) et à des réticences à appliquer la loi SRU pour les communes concernées. Ces éléments peuvent causer des retards qui ont également un coût indirect.

10,3 % de logement social en Corse, taux le plus bas de France

La Corse cumule deux records en France métropolitaine : le plus fort taux de croissance démographique (+1 % en moyenne par an, contre +0,4 % dans l'Hexagone en 2025) et le taux de pauvreté le plus élevé (18,1 % contre 15,4 % en 2023). Parallèlement, l'île affiche le ratio de logements sociaux le plus faible par rapport aux résidences principales (10,3 % contre 17,3 % en métropole en 2025), ce qui engendre une tension extrême entre les demandes et les attributions : 8,9 demandes pour 1 attribution, contre une moyenne métropolitaine de 6,7. Dans ce contexte, la production de logements à loyers accessibles, enjeu national majeur, revêt une urgence particulière en Corse.

Le coût est un des paramètres essentiels à laquelle se heurte la production de logements. Il s'agit, dans un premier temps, d'objectiver et mesurer le prix des différentes composantes du logement social en comparant la Corse aux autres régions de province*, et dans un deuxième temps, d'identifier les spécificités insulaires qui alourdissent ce coût.

Un surcoût de 10 % par rapport à la moyenne de province

Sur la période 2010-2024 étudiée, la Corse a enregistré 110 projets de logements sociaux ordinaires neufs (hors réhabilitation et acquisition) pour un total de 4 511 logements.

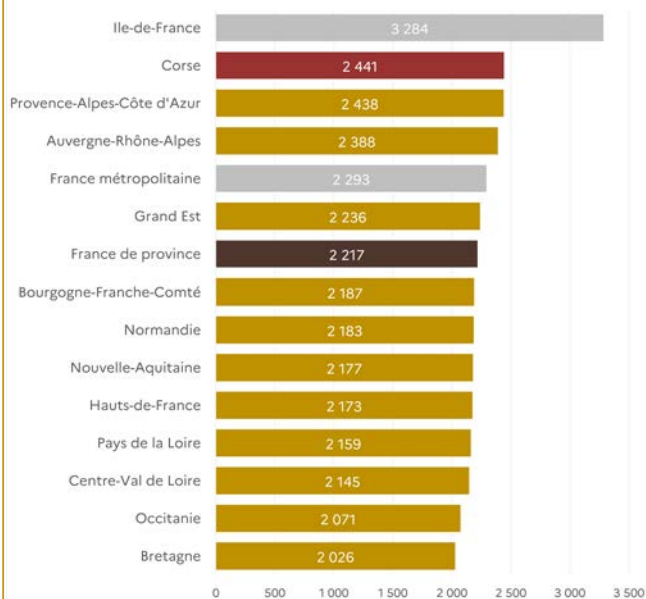
Le coût du mètre carré en Corse s'établit à 2 441 €/m² TTC contre 2 217 €/m² en moyenne des régions de province.

Le prix du logement est ainsi **10 % plus élevé** qu'en moyenne métropolitaine (hors Ile-de-France). Cet écart atteint plus de 20% avec la Bretagne, région où les coûts sont les plus bas (**Figure 1**).

La Corse se distingue comme la région de province où le mètre carré de logement social est le plus onéreux, devançant la Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) et l'Auvergne-Rhône-Alpes (AuRA).

Figure 1

Coût moyen du m² d'un logement social niveau régional (cumul des logements entre 2010-2024)



Source : SIAP

* Etude hors Ile-de-France retirée de l'analyse compte tenu de la situation particulière de la capitale et du surcoût très supérieur aux autres régions

Figure 2
Coût moyen du m² d'un logement social niveau départemental
(cumul des logements entre 2010-2024)

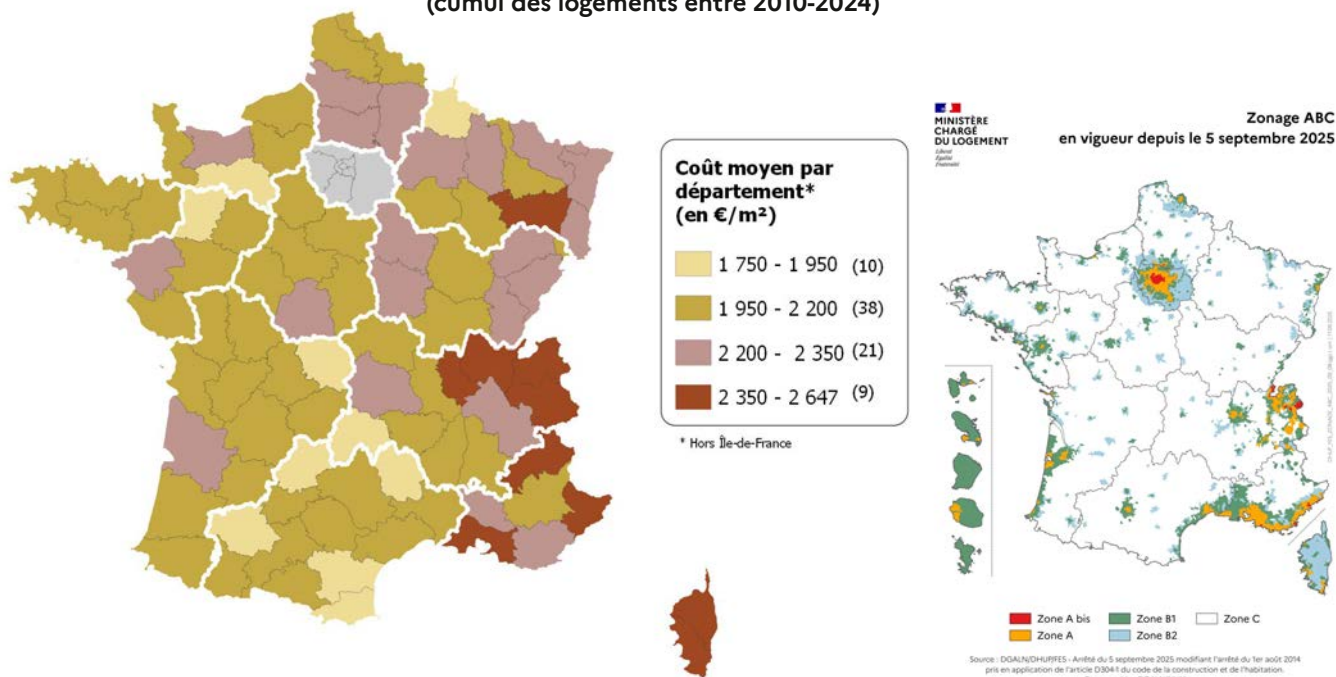


Figure 2.1
Coût moyen de la construction

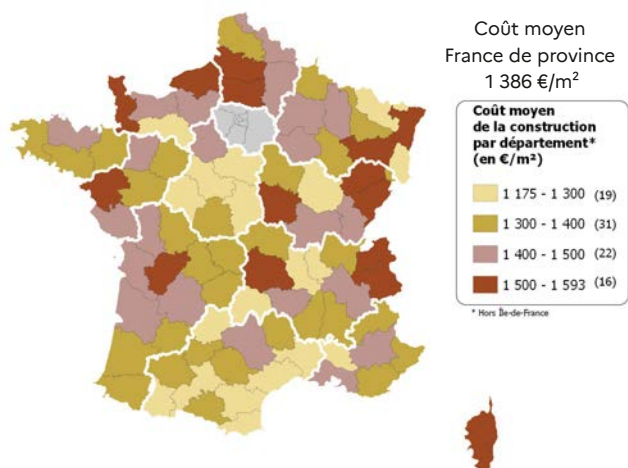


Figure 2.2
Coût moyen du foncier par m² de logement social

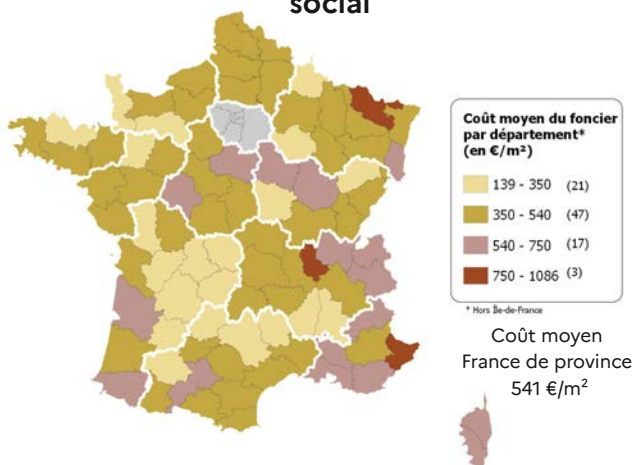
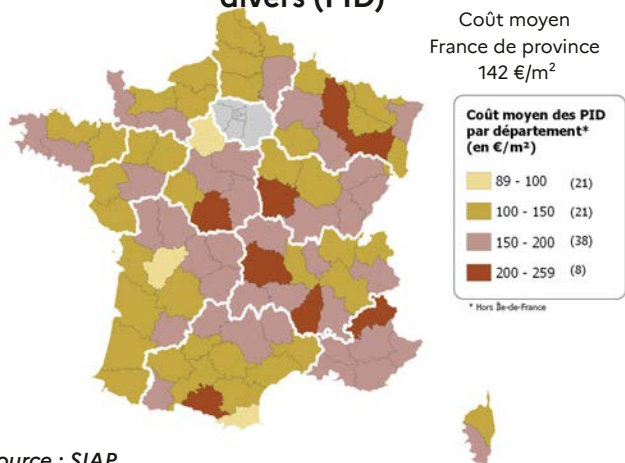
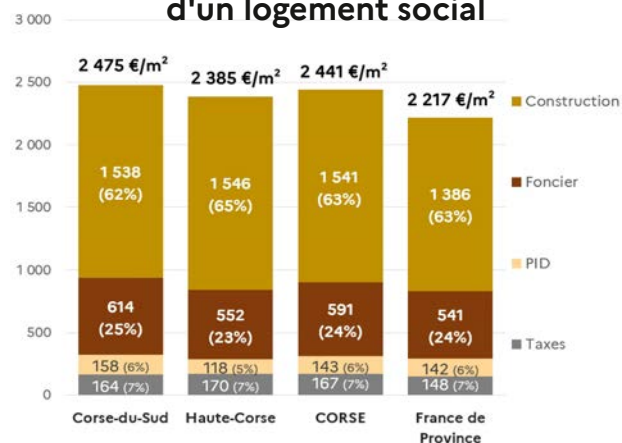


Figure 2.3
Coût moyen des prestations intellectuelles et divers (PID)



Source : SIAP

Figure 3
Répartition des composantes du coût d'un logement social



PID : Prestations intellectuelles et divers

Corse-du-Sud et Haute-Corse classés 4ème et 6ème départements les plus chers de province pour le coût au m² du logement social

La Corse-du-Sud, avec un coût moyen de 2 475 €/m², se situe au 4e rang des départements où les logements sociaux sont les plus chers, devancée seulement par les Alpes-Maritimes, le Rhône et la Haute-Savoie.

La Haute-Corse, avec un prix de revient à peine moins élevé, de 2 385 €/m², occupe, quant à elle, la 6ème position, juste devant les Bouches-du-Rhône (Figure 2 page 4).

Les départements les plus chers se répartissent ainsi en deux groupes possédant des caractéristiques pouvant expliquer le besoin important en logements ainsi que leur cherté : ceux caractérisés par la présence d'une grande métropole (Lyon, Marseille ou Nice) avec une importante densité urbaine - ce qui n'est pas le cas des départements corses -, et ceux caractérisés par une croissance démographique notable (comme en Haute-Savoie et dans les deux départements insulaires).

Ces départements ont en commun d'avoir des communes en zone "tendue", classée A dans le zonage ABC (à l'exception des Vosges).

Les départements insulaires cumulent des coûts de construction et de foncier élevés

Les composantes du prix de revient d'un logement incluent le coût des travaux de construction du bâtiment, celui du foncier et celui des prestations intellectuelles, auxquels s'ajoutent diverses autres charges et taxes.

La répartition de ces différentes composantes dans le prix de revient est assez similaire, en Corse et en moyenne des régions hors Ile-de-France (Figure 3 page 4). Le coût de la construction et celui du foncier constituent, à eux deux, plus de 87% du prix total du mètre carré de logement, soit en moyenne 63 % du coût pour le premier et 24 % pour le second.

Pour ces deux composantes, les départements corses se classent très au-dessus de la moyenne des départements de province (parmi les 6 plus chers pour la construction et les 18 plus onéreux pour le foncier). Ils sont les seuls, avec la Savoie, la Haute-Savoie et les Bouches-du-Rhône, à cumuler un prix très élevé pour ces deux éléments constitutifs du coût total d'un logement (Figure 2.1 et 2.2 page 4).

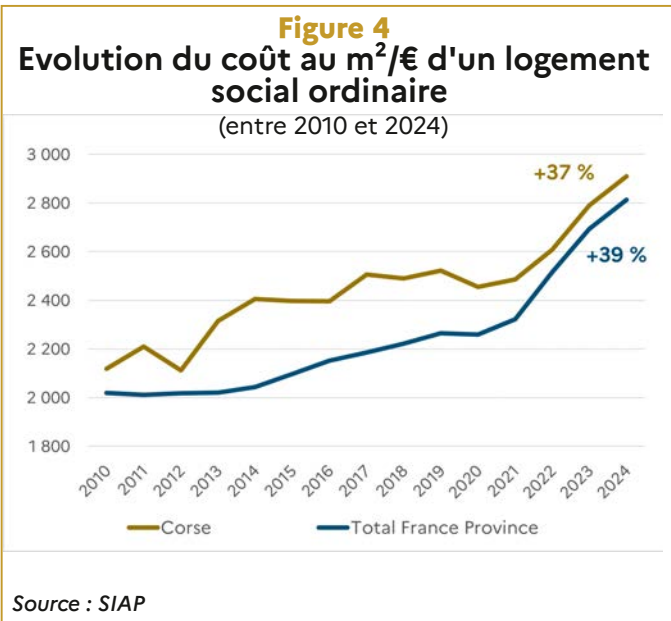
Bien que les coûts soient beaucoup plus modestes concernant la composante "prestations intellectuelles et divers", il est à noter, que la Corse-du-Sud est aussi au-dessus du prix moyen pratiqué en Province (Figure 2.3 page 4).

Un prix du m² en hausse de 37% entre 2010 et 2024 en Corse

De 2010 à 2024, en Corse comme sur le continent, le coût du m² de logement social a augmenté très fortement. La hausse globale du mètre carré s'élève à 37 % pour l'île soit une progression proche de la moyenne de province (39 %) (Figure 4).

Depuis 2022, la hausse est très prononcée, dans un contexte difficile marqué à la fois par les tensions sur les marchés des matières premières et le retour de l'inflation.

Le secteur de la construction a cumulé, plusieurs facteurs de pression : l'envolée des



prix des matériaux, une pénurie persistante de main-d'œuvre qualifiée (particulièrement aiguë en Corse, où les entreprises éprouvent des difficultés chroniques de recrutement), ainsi que les surcoûts liés aux nouvelles exigences réglementaires. Ces normes, entrées en vigueur en 2022 pour réduire la consommation énergétique des bâtiments, ont mécaniquement alourdi les coûts.

Au final, le coût des travaux — qui inclut la logistique, la main-d'œuvre et les matériaux — apparaît comme le principal moteur de la hausse des prix des logements. Cette composante, première du prix total, explique ainsi l'essentiel de l'augmentation observée.

Une hausse de la construction entre 2021 et 2024, moins marquée en Corse qu'en moyenne de Province

Jusqu'en 2021, le coût de la composante construction en Corse se situait systématiquement au-dessus de la moyenne provinciale, avec un écart moyen de +17 % entre 2010 et 2021. À l'inverse, le foncier y était légèrement moins cher que la moyenne, avec un différentiel de -4 %.

Entre 2021 et 2024, la Corse a connu une hausse marquée des coûts : +16 % pour la construction et +35 % pour le foncier. Cependant, ces évolutions doivent être prises avec prudence, compte tenu du faible nombre d'opérations annuelles agréées sur l'île (**Encadré 1** page 7).

Au niveau des régions de province, l'analyse

des composantes révèle une augmentation brutale du coût de la construction à partir de 2022 (+50 %) et une hausse, certes moins prononcée mais significative, du foncier (+29 %) (**Figure 5**).

Sur cette période de quatre ans, l'écart entre le coût total en Corse et la moyenne métropolitaine (hors Île-de-France) s'est légèrement réduit. Malgré cela, l'île reste parmi les trois régions les plus chères, devancée uniquement par les régions AuRA et PACA.

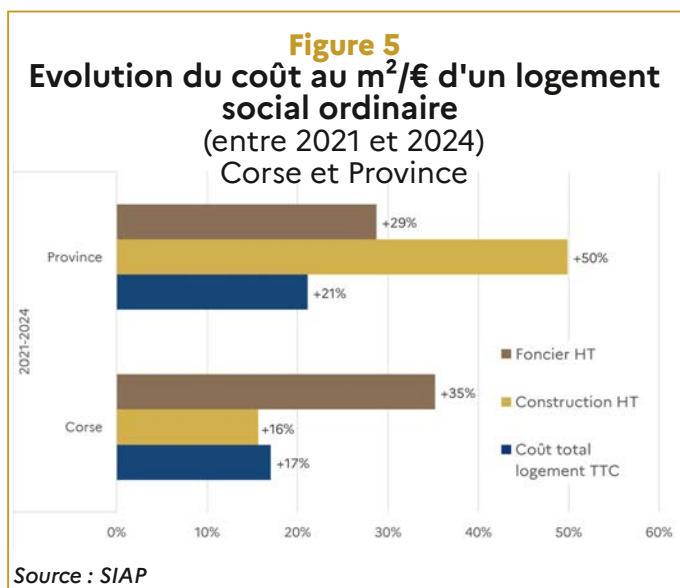
Un coût total équivalent quel que soit le mode de production (MOD ou VEFA)

L'analyse par mode de production peut donner une indication sur les éléments susceptibles d'impacter le prix des logements sociaux. La comparaison entre vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et la production en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) est, cependant, difficile à faire.

La base SIAP, interface pour le dépôt des demandes d'agrément de logements sociaux et pour leur instruction, demande une saisie détaillée par type de composantes des coûts. Elle fournit une décomposition précise des coûts en MOD et une estimation des coûts prévisionnels en VEFA (marges des promoteurs comprises).

La VEFA permet de réaliser des opérations mixtes, associant logement privé et social. Le prix en VEFA, négocié entre promoteur et bailleur, intègre les avantages dont peut bénéficier le logement social ainsi qu'une péréquation globale masquant le coût réel de la partie sociale de l'opération.

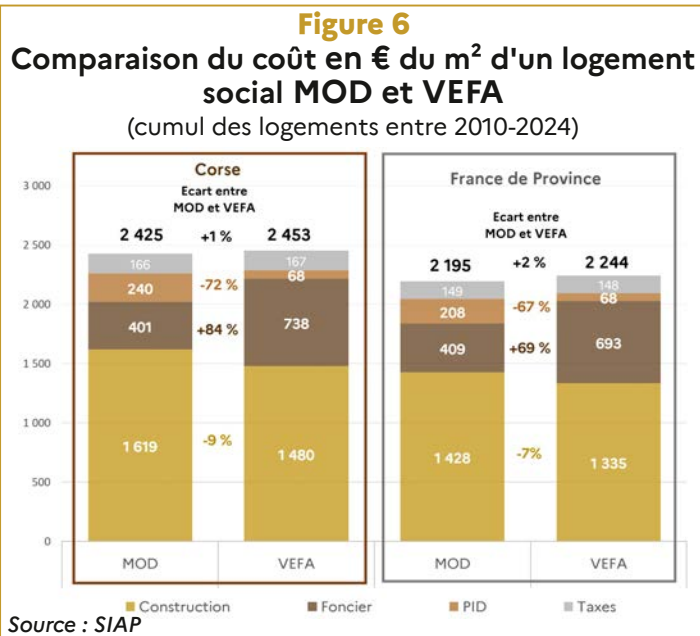
Selon une étude publiée par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) en 2023 - basée sur une enquête auprès des bailleurs sociaux -, le promoteur pourrait réduire le coût du logement social en augmentant le prix de vente des logements privés. La marge reposerait, d'une part, sur les économies d'échelle des achats des promoteurs et, d'autre part, sur une qualité de la conception architecturale et des matériaux évaluée plus positivement dans les opérations en MOD que pour celles réalisées en VEFA.



La VEFA favoriserait la mixité sociale à l'échelle des programmes et apporterait, également, une souplesse dans l'emploi des charges de personnel. Elle permettrait également aux bailleurs de gagner en délais (en absence de dérapage) et de réduire les coûts internes notamment sur les contraintes du dossier de financement

Sur les 110 projets insulaires, 50 ont été produits en MOD pour 1 933 logements et 60 en VEFA correspondant à 2 578 logements.

Le comparatif des différentes composantes du coût entre VEFA, même estimé, et le coût réel en MOD reste intéressant (**Figure 6**).



Encadré 1

Evolution des composantes du coût du logement social en Corse

Il apparaît difficile de mesurer la hausse de chaque composante en Corse, entre 2010 et 2024, et ainsi de déterminer de façon précise, le poids exact de chacune dans l'augmentation globale constatée. L'analyse des seules productions en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) est encore plus délicate, car sur les 110 projets agréés, elles ne sont qu'une cinquantaine.

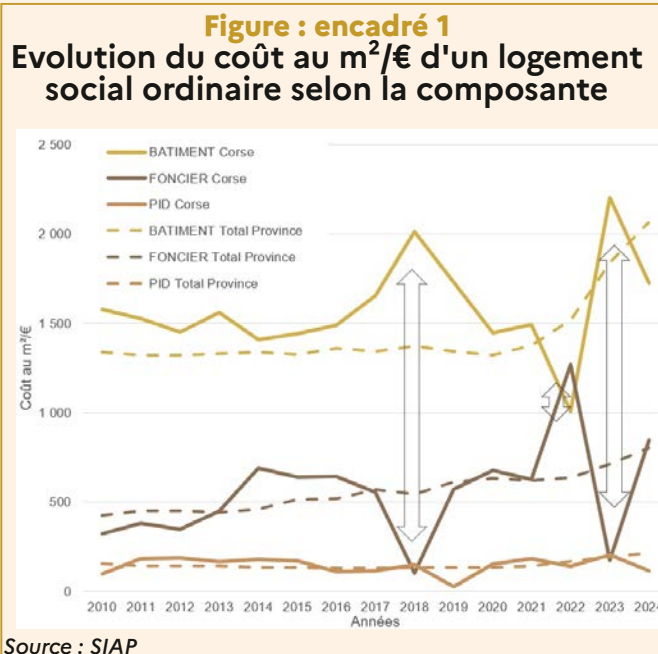
Le faible nombre d'opérations insulaires agréées chaque année entraîne une forte variabilité du nombre de projets d'une année à l'autre, et ainsi, des écarts importants en volume de logements (par exemple, seulement 60 logements en 2023, contre 647 en 2016). Ces opérations peuvent être de tailles très différentes et/ou situées dans des zones plus ou moins tendues (demande forte ou faible), engendrant des coûts sujets à variation, notamment concernant le prix des terrains.

Ces fluctuations rendent difficile une analyse stable du marché immobilier local.

S'ajoute le fait que certains programmes immobiliers s'étalent sur plusieurs années et comportent plusieurs tranches de livraison, chacune faisant l'objet d'un agrément distinct. Bien que la répartition globale des coûts (foncier, construction, etc.) soit conforme aux normes sur l'ensemble du programme, les promoteurs ou bailleurs peuvent répartir arbitrairement ces coûts entre les tranches. Ils peuvent concentrer la totalité (ou presque) du coût du foncier sur une seule tranche, puis déclarer la majeure partie des coûts de construction sur les autres tranches. Ainsi, certaines années, le foncier ou la construction apparaissent surreprésentés ou sous-représentés dans les coûts annuels déclarés (**Figure ci-contre**).

En 2022, le coût d'acquisition du foncier a dépassé celui de la construction, en raison de la déclaration groupée du foncier pour trois grands programmes multi-tranches. En 2018 et 2023, à l'inverse, la valeur du foncier semble anormalement faible, car celle-ci a été (ou sera) reportée sur d'autres tranches (passées ou futures) du même programme.

Cependant, si cette pratique fausse l'analyse des coûts annuels, pour autant, elle ne remet pas en cause l'équilibre global du programme sur sa durée totale.



Sur la composante construction du bâtiment, la part dans le prix total de revient varie entre la production en MOD et la VEFA. En Corse, elle passe de 67% en MOD à 60% en VEFA, soit une proportion équivalente à ce qui est, en moyenne, pratiqué dans les autres régions de province.

Le coût de la partie "construction" en VEFA est 9 % moins cher qu'en MOD en Corse, à l'instar

de la moyenne de France de Province où le rapport est assez similaire (-7 %). Quel que soit le mode de production, la composante construction reste plus onéreuse en Corse qu'en moyenne de Province (+13,4 % en MOD et +11,9 % en VEFA).

En VEFA, un foncier plus cher qu'en MOD

La différence la plus notable concerne la composante foncière, au coût beaucoup plus élevé en VEFA (+ 84% en Corse et +69 % en Province). L'écart pour les prestations intellectuelles et divers (PID) est, a contrario, beaucoup plus bas en achat direct qu'en maîtrise d'ouvrage (-72 % sur l'île contre -67 % en moyenne de Province).

Mais, toujours selon l'étude publiée par l'ANCOLS, "La différence entre les coûts fonciers en MOD et en VEFA pourrait s'expliquer par une comptabilisation différente de certains coûts par les promoteurs et les bailleurs.[...] Les frais de géomètre par exemple sont intégrés dans le coût du foncier par le promoteur, tandis que le bailleur les intègre dans les prestations intellectuelles".

Au final, le coût total d'un logement produit en mode VEFA est assez proche de celui en MOD (entre 1 à 2 % d'écart) en Corse comme en moyenne des régions de Province.

95% de logements sociaux en collectif sur l'île

Sur l'ensemble des logements neufs ayant reçu un agrément, quel que soit le mode de production, entre 2010 et 2024, la Corse se distingue par un nombre moyen de logements par opération très élevé, soit plus de 40 logements sociaux, alors qu'il est en deçà de la vingtaine dans les autres régions (Figure 7 page 9).

Sur l'île, 95 % des logements sociaux ordinaires sont, en effet, en collectif. C'est plus qu'en PACA (90%) et en AuRA (84 %), les deux régions où le prix du foncier est le plus élevé. Cette part est très supérieure à la moyenne des régions de province qui compte 71% d'appartements.

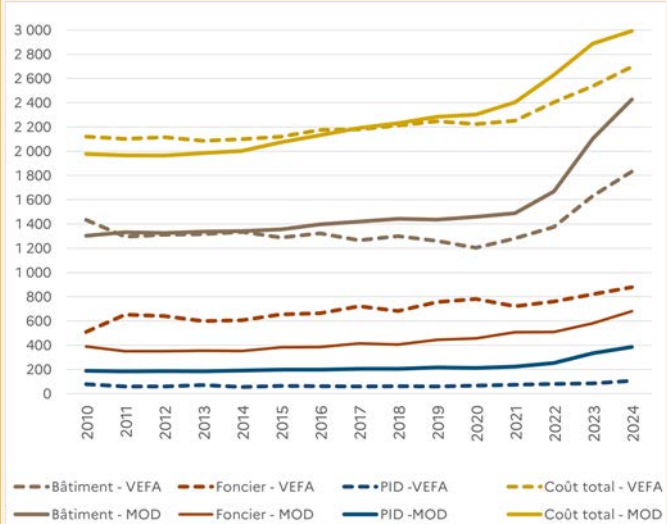
Encadré 2

Evolution des composantes dans l'ensemble des régions de Province

Concernant l'augmentation des prix, entre 2010 et 2024, la marge du promoteur étant comprise dans le prix de vente global négocié avec le bailleur, il est difficile de savoir sur quelles composantes ce coût se reporte et en quelle proportion en VEFA. Cependant, il est à noter que sur la période étudiée, au niveau de l'ensemble des régions hors Ile-de-France, le coût du m² en VEFA a beaucoup moins augmenté qu'en MOD (respectivement +27 % et +51 %). La composante construction (+28 % en VEFA et +87 % en MOD) explique l'essentiel de cette hausse (Figure ci-dessous).

Ce constat est à mettre en parallèle avec la baisse historique des ventes de logements dans le privé (-30%), entre 2022-2025, due notamment aux taux de prêts élevés et à l'inflation. Les promoteurs, ayant plus de difficulté à écouler leur stock, ont pu réviser à la baisse leurs marges sur les composantes du prix des logements sociaux.

Figure : encadré 2
Evolution du coût des composantes en Province de 2010 à 2024 selon le type de production (MOD et VEFA)
(en €/m²)



Source : SIAP

Figure 7
Nature des projets
comparaison Corse / Province

Nature du logement	Répartition des projets	Répartition des logements	Coût m ²	Taille du logement en m ²
Collectif	88%	95%	2 438	62,7
Individuel	10%	3%	2 505	69,4
Mixte	2%	2%	2 488	66,6
Total Corse	100%	100%	2 441	62,9
Collectif	63%	71%	2 290	61,2
Individuel	30%	17%	2 072	76,3
Mixte	7%	13%	2 154	67,3
Total Province	100%	100%	2 217	64,5

Source : SIAP

Contrairement aux autres régions de Province, où le m² en individuel (foncier pour les maisons individuelles en périphérie plus bas, normes acoustiques / incendies allégées, pas d'ascenseur...) ou mixte est moins cher qu'en collectif, l'île présente une situation inverse, le m² des appartements y étant moins onéreux que celui des maisons.

Les logements en collectif, en zone très tendue, apparaissent plus nombreux, afin d'optimiser les surfaces constructibles, face à la rareté du foncier et à son coût très élevé.

Des logements à l'unité plus chers et d'une superficie plus petite en Corse

Les logements collectifs sont, certes, sur l'île légèrement plus grands (+1,5 m²) mais la part

plus importante des maisons individuelles (17%) et leur caractère plus spacieux (+7 m²) dans les autres régions, aboutit à une taille moyenne par logement, toutes natures confondues, supérieure.

Le coût unitaire d'un logement social en construction neuve est en Corse de 153 628 € TTC, pour une surface moyenne de 62,9 m².

Dans la seule région où le prix du logement est plus élevé que sur l'île, l'Auvergne Rhône-Alpes, il s'établit à 154 569 € TTC (1 % d'écart). Mais la surface du logement y est un peu plus grande (64,7 m²). Dans toutes les autres régions, le coût unitaire est moindre, en dessous de 150 000 € et la surface y est également supérieure (64,5 m² en moyenne). La région PACA fait exception, avec des logements plus petits qu'en Corse (Figure 8).

Une part de logements T2 et T3 de plus en plus importante

Outre, la surface proprement dite, la typologie des logements constitue un facteur clé dans la détermination de leur prix. Les petites typologies sont plus chères, car les coûts fixes (cuisine équipée, salle de bain, etc.) - qui représentent une part importante du budget - sont répartis sur une surface réduite, ce qui alourdit mécaniquement le prix unitaire.

La base SIAP ne donne pas la typologie des logements par opération, mais le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) permet de connaître celle des nouveaux logements mis en location dans le parc social insulaire (Figure 9 page 10).

La part des T2 et T3 nouvellement entrés dans le parc, a particulièrement progressé depuis début 2000, en cohérence avec la demande sociale concentrée sur ces typologies.

En Corse, la production de petits logements (T1 et T2) est encouragée par des bonus de l'Etat - et par la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA) -, pour les logements ordinaires en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et en prêt locatif à usage social (PLUS).

Figure 8
Comparatif régional de la taille des opérations
et des logements sociaux, ainsi que des coûts
unitaires et au m²
(cumul 2010 à 2024)

Région	Nb de logements sociaux par opération	Moyenne m ² par logement	Coût au m ²	Coût moyen d'un logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur	19	61,2	2 438	149 581
Corse	41	62,9	2 441	153 628
Pays de la Loire	11	63,6	2 159	138 133
Occitanie	17	64,1	2 071	133 089
Nouvelle-Aquitaine	16	64,1	2 177	140 731
Total Province	14	64,5	2 217	143 851
Auvergne-Rhône-Alpes	11	64,7	2 388	155 225
Bretagne	8	64,8	2 026	132 811
Bourgogne-Franche-Comté	12	65,0	2 187	142 811
Grand Est	14	65,6	2 236	147 103
Normandie	11	66,2	2 183	145 680
Centre-Val de Loire	11	66,8	2 145	143 580
Hauts-de-France	18	66,9	2 173	145 567

Source : SIAP

Sur la période 2000-2004, les T1 et T2 représentent 45% des mises en service. Leur proportion a considérablement augmenté sur la période 2015-2024, atteignant 70 % des nouveaux logements.

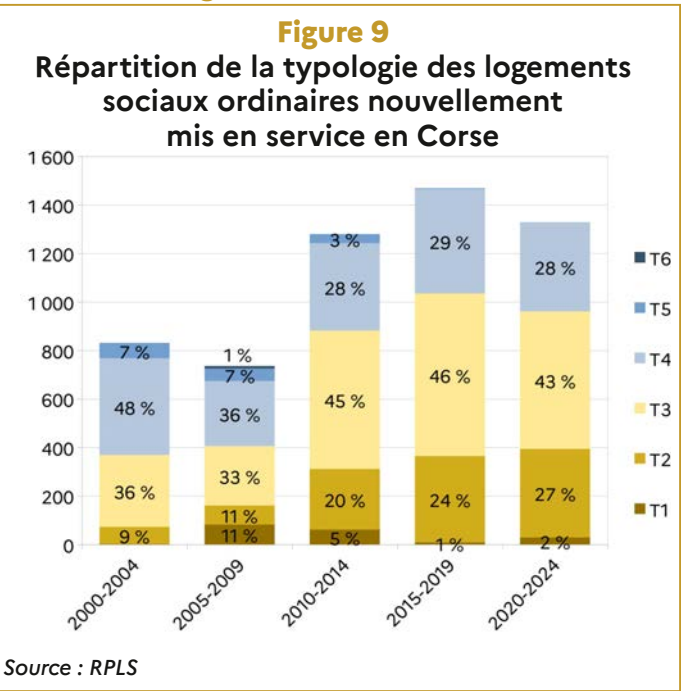
Les T2, en particulier, sont trois fois plus présents parmi les nouveaux logements proposés à la location. Avec les T1, ils représentaient 9% des mises en services entre 2000-2004, leur part est, sur la dernière décennie, de près de 30%.

Cette évolution vers des typologies plus petites contribue ainsi à l’augmentation du coût global au mètre carré, en raison de la répartition des coûts fixes sur des surfaces réduites.

Les logements financés en PLAI plus nombreux et plus chers en Corse

Le type de financement semble jouer un rôle dans le prix du logement social.

En Corse, 4 511 logements sociaux neufs ordinaires ont bénéficié d'aide au financement. La répartition par dispositif montre une prédominance du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), qui couvre 60,7 % des projets, suivi du Prêt Locatif Aidé d’Intégration (PLAI, 34,7 %) et du Prêt Locatif Social (PLS, 4,5 %) (Figure 9).



Une particularité corse réside dans la surreprésentation des logements PLAI, destinés aux ménages les plus modestes : leur part y est plus élevée qu’ailleurs en France (hors Île-de-France). Leur coût moyen (2 542 €/m²) dépasse celui des PLUS et des PLS, et se situe 12,8 % au-dessus de la moyenne provinciale (2 253 €/m²).

Les logements PLUS insulaires, bien que moins chers que les PLAI au mètre carré (2 403 €/m² en Corse contre 2 166 €/m² en moyenne de Province), affichent un écart de +11 % par rapport aux autres régions (Figure 10).

Malgré des surfaces légèrement supérieures pour les PLUS, les prix unitaires finaux des PLAI et PLUS restent proches en raison de ces différences de coûts au m².

Enfin, le PLS, peu mobilisé en Corse (4,5 % des logements), se distingue par des superficies bien inférieures (50,8 m² en moyenne, contre 60 à 70 m² pour les PLAI/PLUS) et un coût au mètre carré plus bas que les autres dispositifs. Cette typologie, plus petite et moins onéreuse, contraste aussi avec les PLS des autres régions, généralement, plus spacieux. En Corse, entre 2010 et 2024, ces logements sont pour les 2/3 des T1 ou des T2.

Figure 10
Coût et surface des logements sociaux ordinaires selon le type de financement en Corse et en Province

Type aide	Coûts moyens	Corse	Total Province
PLAI	Moyenne m² par logement	61,6	62,6
	Coût au m² (en €)	2 542	2 253
	Coût moyen d'un logement (en €)	156 625	141 098
	Part des PLAI (en %)	34,7	27,4
PLUS	Moyenne m² par logement	64,2	66,0
	Coût au m² (en €)	2 403	2 166
	Coût moyen d'un logement (en €)	154 270	142 960
	Part des PLUS	60,7	58,1
PLS	Moyenne m² par logement	50,8	62,5
	Coût au m² (en €)	2 312	2 429
	Coût moyen d'un logement (en €)	117 507	151 782
	Part des PLS	4,5	14,5
Tous logements aidés	Moyenne m² par logement	62,9	64,5
	Coût au m² (en €)	2 441	2 217
	Coût moyen d'un logement (en €)	153 628	143 851

Source : SIAP

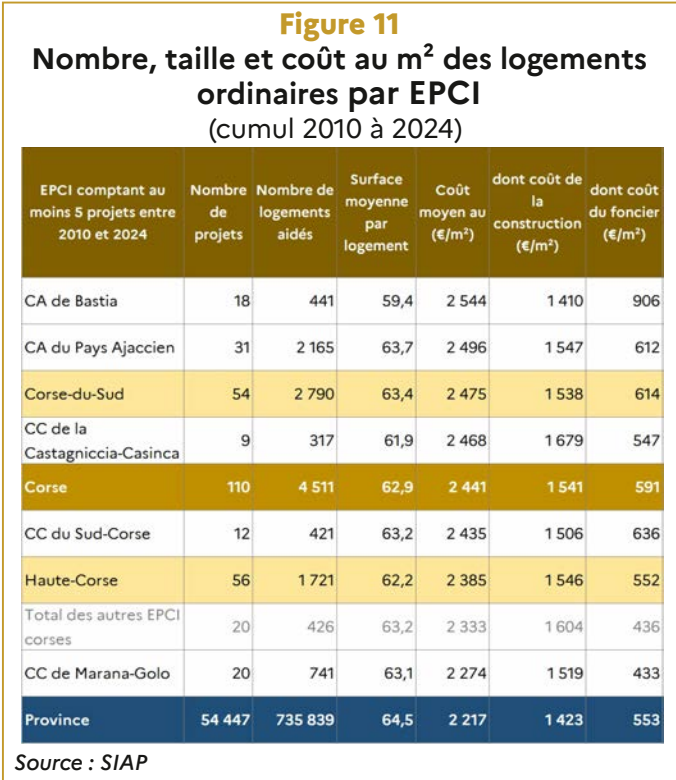
Le coût du m² dans les EPCI insulaires supérieur à la moyenne de Province

Six des 19 intercommunalités corses se distinguent par un dynamisme particulier en matière de logement social, chacune dénombrant au moins cinq projets agréés entre 2010 et 2024. Une caractéristique commune à ces territoires : leur coût moyen au mètre carré dépasse systématiquement la moyenne provinciale (2 217 €/m²), reflétant des tensions spécifiques sur le marché du foncier ou des contraintes de construction (Figure 11).

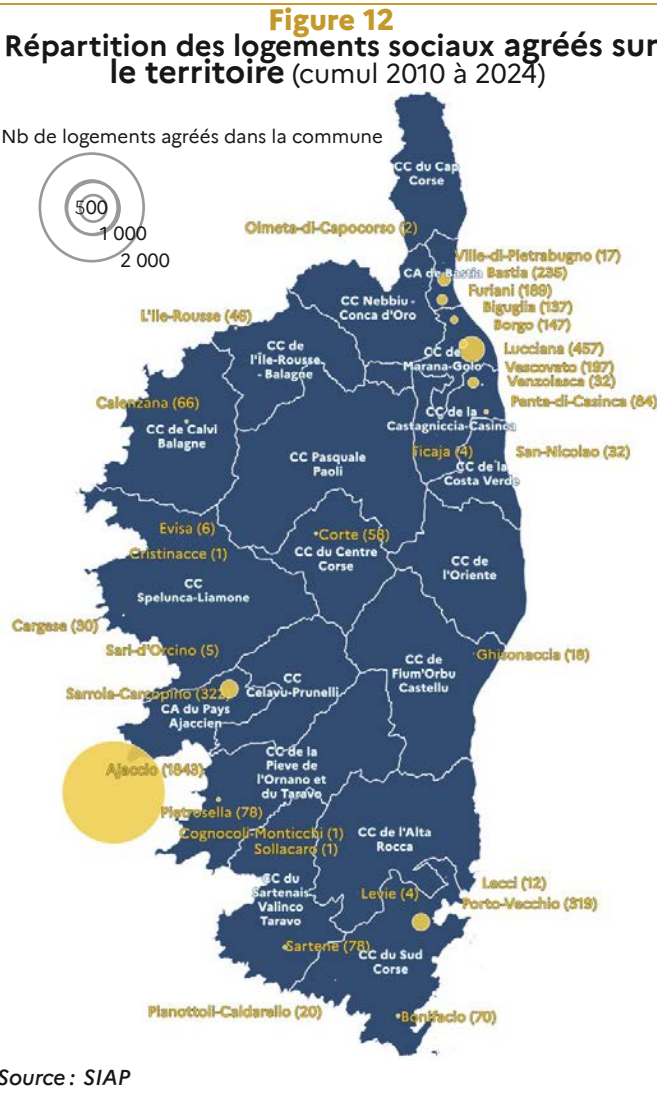
Parmi elles, les deux seules communautés d'agglomérations de l'île - celle de Bastia (CAB) et celle du Pays Ajaccien (CAPA) - affichent les prix les plus élevés. Cette cherté s'explique en partie par un peuplement plus dense, de 836 hab./km² pour Bastia et 312 hab./km² pour Ajaccio qui contraste fortement avec la moyenne insulaire (37 hab./km²), générant une pression accrue sur l'espace donc sur le coût du foncier.

La CAB, intercommunalité la plus chère de l'île au m²

La CAB*, qui présente la plus petite superficie des intercommunalités de l'île (68,1 km²), affiche le prix du m² de logement social le plus cher



*Les prix plus élevés au m² sur la CAB s'explique en partie par un certain nombre d'opérations réalisées dans le centre ancien de Bastia impliquant des démolitions/reconstructions ainsi que de fortes contraintes de chantier.



(2 544 €/m²) et la surface de logement la plus réduite (59,4 m²). Si le coût de la construction y est le moins élevé de la région (1 410€/m² la moyenne étant à 1 540 €/m²), celui du foncier est de loin le plus onéreux (906 €/m² la moyenne corse se situant à 591 €/m²).

La CAPA regroupe quasiment un logement social insulaire sur deux programmé entre 2010 et 2024 (Figure 12). Avec un prix moyen global de 2 496 €/m², l'EPCI se classe juste derrière la CAB. Il affiche, cependant, un prix du foncier (612 €/m²) très inférieur. Dans la Communauté de Communes Sud-Corse, le coût des terrains (636 €/m²) y est également plus élevé.

À l'inverse, la Communauté de Communes de Marana-Golo affiche le coût global au m² le plus bas de l'île, grâce à un foncier un peu plus abordable (le seul à descendre sous la moyenne provinciale). Cette singularité en fait une exception dans un contexte insulaire marqué par des tensions foncières généralisées.

Les logements pour des publics spécifiques

Des logements et hébergements adaptés aux coûts très divers

Les logements adaptés sont dédiés aux personnes à faibles ressources, dans une situation d'isolement, d'exclusion et dont la situation sociale et psychologique ne permet pas un accès à un logement ordinaire. Leur financement repose en partie sur les prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), mais aussi, pour certains établissements, sur le prêt locatif social (PLS), notamment pour les places en EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). Ces dernières sont d'ailleurs comptabilisées comme des logements sociaux au titre de la loi SRU (article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Les logements adaptés sont, la plupart du temps, composés de parties privatives et de parties communes. Leur superficie est réduite et les coûts au m² plus élevés que dans un logement destiné à un ménage ordinaire.

En Corse, les logements en pension de famille et en résidence sociale constituent 86% des logements adaptés financés entre 2010 et 2024. Ils sont d'un coût assez proche de ce qui est pratiqué dans les autres régions de Province (plus ou moins 5 %) (**Figure 13**).

En moyenne de Province, ils sont 50% plus coûteux que les logements sociaux ordinaires. Sur l'île, cet écart est plus réduit (35 %) car un certain nombre de projets sont

de simples extensions de places dans des pensions de famille, moins onéreuses que des constructions neuves.

Les places d'hébergement ne représentent que 5% des logements structures aidés sur l'île. Elles apparaissent beaucoup plus chères au m² en Corse (25% de plus que sur le continent) pour une surface deux fois plus petite (12,9 m² contre 24,2 m²). Il s'agit majoritairement de places en centre d'hébergement d'urgence (CHU), ce type de places n'étant plus financé par des prêts aidés depuis juin 2019.

Les 9 % restant regroupent plusieurs types de logements accueillant des personnes fragiles (handicapées, dépendantes, exclues...) dans la catégorie "Autres logements-foyer". En Corse, ce sont essentiellement des places en EHPAD.

Un coût des logements étudiants dans la norme provinciale

Un seul projet, pour la Corse, est référencé, dans le SIAP sur la période étudiée. Le coût et la superficie sont relativement équivalents à ceux constatés dans les autres régions de Province. Bien que cette opération n'ait pas abouti, elle affiche les mêmes tendances que la moyenne nationale hors Île-de-France, soit des logements trois fois plus petits que les logements ordinaires et un coût au m² supérieur de près de 18 %.

Figure 13
Taille et coût au m² des logements spécifiques
(cumul 2010 à 2024)

Types de logements spécifiques	Nombre de logements	Coût au m² TTC		Surface du logement (m²)	
		Corse	Province	Corse	Province
Logements adaptés :					
Hébergement (1)	34	5 917	4 728	12,9	24,2
Pensions de famille (Maisons relais)	55	3 329	3 505	34,9	26,2
Résidences sociales	496	3 263	3 117	22,6	24,0
Autres logements foyers (2)	54	5 647	5 020	23,0	25,7
Logements étudiants					
Résidence universitaire	106	2 870	2 812	19,0	21,5

(1) Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU), Lits Halte Soins Santé (LHSS)...

(2) EHPAD, Foyer d'accueil médicalisé, Foyer Adultes handicapés...

Source : SIAP

Glossaire et définitions

Logement locatif social : un logement acquiert la qualification de logement social par la convention qui lie le bailleur social et l'État. Cette convention a pour principal objet d'ouvrir le droit au futur locataire de bénéficier de l'allocation personnalisée au logement (APL). Le texte de la convention est fixé par décret. Cette convention, outre le bénéfice de l'APL, fixe les obligations du bailleur en échange des avantages dont il bénéficie pour la construction (ou la réhabilitation) des logements : subventions directes et indirectes. Le respect du plafonnement du loyer et du plafonnement des ressources des bénéficiaires sont les deux principales obligations du bailleur social.

* Les différents modes de production de logements :

VEFA : La vente en l'état futur d'achèvement, abrégé en "VEFA" est, en droit civil français, un contrat utilisé dans la vente d'immobilier à construire. Le contrat VEFA est communément appelé « vente sur plan » étant donné que lors de sa signature, en général, la construction n'a pas encore démarré. L'achat de logements sociaux en VEFA consiste souvent en l'achat d'une partie d'un projet commercialisé entièrement en VEFA par un promoteur immobilier, comportant également des logements non destinés au parc social voire des commerces ou des locaux professionnels.

MOD : Maîtrise d'ouvrage directe : La maîtrise d'ouvrage directe désigne une forme de gestion de projet où le commanditaire (le bailleur dans le cas d'opérations de logements sociaux) exerce lui-même le rôle de financement, de définition et d'ingénierie du projet, "directe" parce que ce même commanditaire contrôle toutes les phases du projet, depuis la conception jusqu'à la réception des travaux, en pleine responsabilité, en payant directement les sous-traitants.

* Les principaux produits de financement de l'offre nouvelle de logements sociaux et leurs caractéristiques :

PLAI : Le prêt locatif aidé d'intégration est destiné aux ménages fragiles cumulant des difficultés économiques et des difficultés sociales. Ils font l'objet d'une subvention de l'Etat en logement ordinaire et en logement foyer.

PLUS : Le prêt locatif à usage social est adapté à l'objectif de mixité sociale. Depuis 2019, en Corse, il bénéficie uniquement de la subvention qui bonifie les logements de petites typologies dans certaines conditions.

PLS : Le prêt locatif social finance des logements locatifs destinés aux classes moyennes et situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu ainsi que les logements étudiants et les logements en EHPAD. S'il ne fait pas l'objet de subvention directe de l'Etat, il bénéficie comme les PLAI et les PLUS d'aides indirectes de l'Etat (aides fiscales et prêts à taux bonifiés de la Banque des Territoires/Caisse des dépôts).

Bibliographie

***(1) Coût de production des logements sociaux : Analyse comparative des modes constructifs Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD) / Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)** - Mai 2023 - Direction des statistiques et des études financières (ANCOLS)

*** Le prix de revient des logements sociaux face aux tensions inflationnistes** - Eclairages n°33 - décembre 2024 - Banque des Territoires

*** Coûts de construction des logements sociaux : un prix de revient en hausse modérée** - Eclairages n°25 - octobre 2021 - Banque des Territoires

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Corse

Centre administratif Paglia Orba
Lieu-dit Croix d'Alexandre - Route d'Alata
20000 Ajaccio
Tel : 04 20 61 96 00 - Fax : 04 95 51 79 89

Date de publication : Juillet 2026

Directeur de publication : Jean-François BOYER
Rédaction : Martine AGOSTINI et Joseph DORNBUSCH
Une production du Service Connaissance Information Logement (SCIL) /
Unité Statistiques, Etudes et Observatoires (USEO)