

D A T A A N N U E L

Logement

Janvier 2025

Le parc locatif social en Corse au 1^{er} janvier 2024

Au 1^{er} janvier 2024, la Corse compte 16 027 logements sociaux. Le parc social représente 10,3 % des résidences principales, taux le plus bas des régions métropolitaines dont la moyenne s'établit à 17,4 %. Au cours de l'année 2023, le parc a progressé de 1,2 %, un rythme un peu inférieur à celui de l'année précédente (1,5 %), mais supérieur au taux national (0,8 %). Dans le même temps, 245 logements ont été mis en service, principalement en Corse-du-Sud (128 logements contre 117 en Haute-Corse).

Le parc est plutôt récent (34,1 ans) comparativement à la moyenne nationale (41,2 ans) ce qui induit un niveau moyen plus élevé de qualité de l'isolation thermique des logements. Le parc corse affiche, effectivement, le meilleur taux de logements peu énergivores (35,3 % en DPE A et B) comparativement aux autres régions métropolitaines.

Début 2024, la vacance de plus de 3 mois « dite structurelle » est de 0,5 %, contre 1,2 % au niveau national. La part des logements ayant changé de locataires en 2023 s'établit à 6 % et reste inférieure au taux moyen de France métropolitaine (7,5 %).

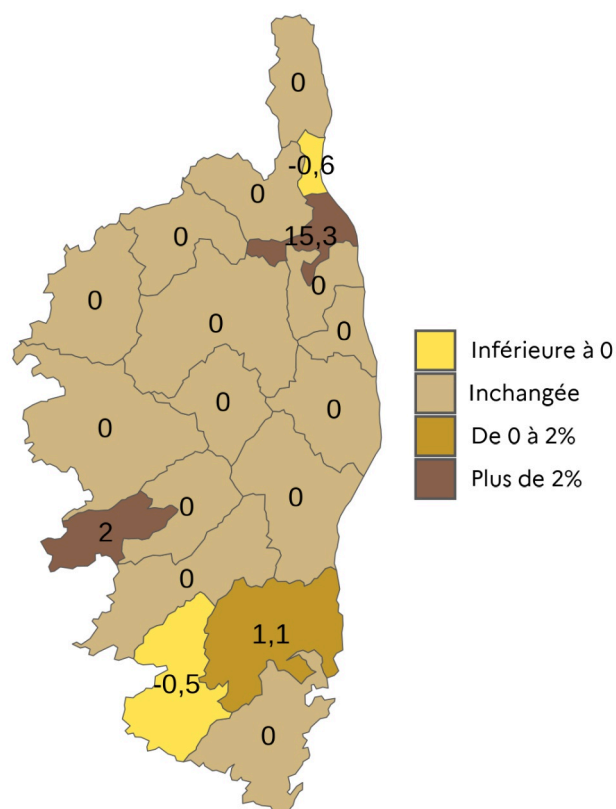
Le loyer moyen s'élève à 6,2 €/m² situant la Corse à la 5^e place des « régions métropolitaines » les plus chères.

L'évolution du parc social

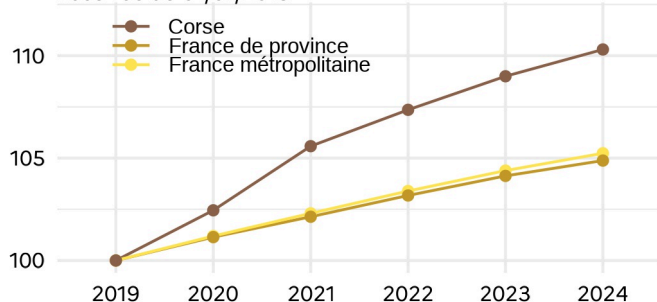
Un taux qui reste le plus bas de France métropolitaine mais une progression un peu plus soutenue qu'au niveau national

Le parc social représente 10,3 % des résidences principales contre 17,4 % au niveau national. L'offre locative sociale dans la région Corse s'élève à 16 027 logements au 1^{er} janvier 2024. Sur un an, elle augmente de 1,2 % (contre 0,8 % nationalement). En six ans, les logements sociaux progressent de 10,9 %, davantage que l'ensemble des résidences principales (8,5 % entre 2015 et 2021). La C.C. de Marana-Golo affiche la plus forte croissance (+15 %, soit 117 logements supplémentaires). Les légères baisses à la C.A. de Bastia et à la C.C. du Sarténais-Valinco-Taravo s'expliquent par des ventes (principalement aux locataires) sans production récente de logements

Evolution du nombre de logements sociaux
par EPCI
Entre 2023 et 2024



Evolution du nombre de logements sociaux
Base 100 au 01/01/2019



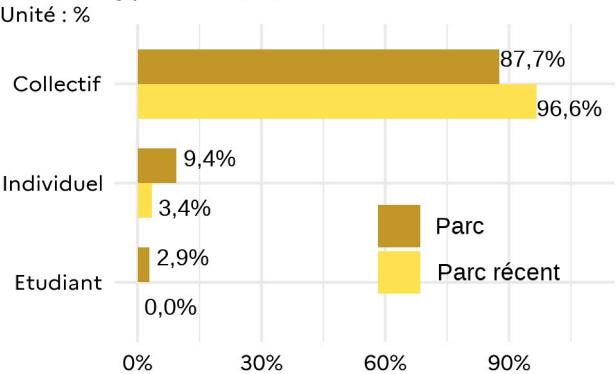
				Part des logements (en %)			
Territoire	Nombre au 01/01/2024	Évolution 2023/2024	Densité pour 100 résidences principales	en QPV	individuels	collectifs	étudiants
France métropolitaine	5 183 320	0,8	17,4	30,9	15,2	82,1	2,6
France de province	3 790 065	0,7	15,5	30,0	19,8	78,0	2,2
Corse	16 027	1,2	10,3	31,8	9,4	87,7	2,9
Corse-du-Sud	6 858	1,6	9,5	31,4	7,3	92,7	0,0
Haute-Corse	9 169	0,9	10,9	32,1	10,9	84,1	5,0
CA de Bastia	5 526	-0,6	20,2	53,2	2,8	96,1	1,2
CA du Pays Ajaccien	5 328	2,0	13,8	34,7	5,1	94,9	0,0
CC Celavu-Prunelli	16	0,0	0,4	0,0	0,0	100,0	0,0
CC Nebbiu - Conca d'Oro	137	0,0	3,8	0,0	4,4	95,6	0,0
CC Pasquale Paoli	63	0,0	2,2	0,0	63,5	36,5	0,0
CC Spelunca-Liamone	79	0	2,0	0,0	20,3	79,7	0,0
CC de Calvi Balagne	607	0,0	10,8	0,0	51,2	48,8	0,0
CC de Fium'Orbu Castellu	293	0	4,9	0,0	67,9	32,1	0,0
CC de Marana-Golo	881	15,3	8,2	0,0	18,2	81,8	0,0
CC de l'Alta Rocca	89	1,1	2,2	0,0	33,7	66,3	0,0
CC de l'Île-Rousse - Balagne	174	0,0	3,3	0,0	0,0	100,0	0,0
CC de l'Oriente	78	0,0	2,7	0,0	0,0	100,0	0,0
CC de la Castagniccia-Casinca	476	0,0	8,0	0,0	8,8	91,2	0,0
CC de la Costa Verde	225	0,0	4,4	0,0	18,7	81,3	0,0
CC de la Pieve de l'Ornano et du Taravo	32	0,0	0,5	0,0	3,1	96,9	0,0
CC du Cap Corse	50	0,0	1,5	0,0	34,0	66,0	0,0
CC du Centre Corse	659	0,0	12,6	0,0	4,6	35,2	60,2
CC du Sartenaïs Valinco Taravo	378	-0,5	6,6	0,0	8,7	91,3	0,0
CC du Sud Corse	936	0,0	9,9	32,8	16,2	83,8	0,0

Caractéristiques du parc

Une part de logements individuels moindre qu'au niveau national

Près des 2/3 du parc locatif social (63,4 %) en Corse appartient aux entreprises sociales de l'habitat (ESH). Sur les 16 027 logements actifs au 1er janvier 2024 de la région, 14 604 sont loués et 196 sont vacants, et 1 227 logements se trouvant hors du marché de la location, ces derniers représentent 7,7 % du parc total de la région. Les 463 logements étudiants correspondent à 2,9 % du parc social en Corse contre 2,2 % en France de province. Dans la région, les logements collectifs constituent la majorité du parc social (87,7 %). La part des logements individuels (9,4 %) est moindre qu'au niveau national (15,2 %). Dans le parc récent, c'est-à-dire mis en service depuis le 1er janvier 2019, les 1 ou 2 pièces représentent 31,6 % des logements contre 17,7 % dans le parc total.

Répartition des logements sociaux selon le type au 01/01/2024

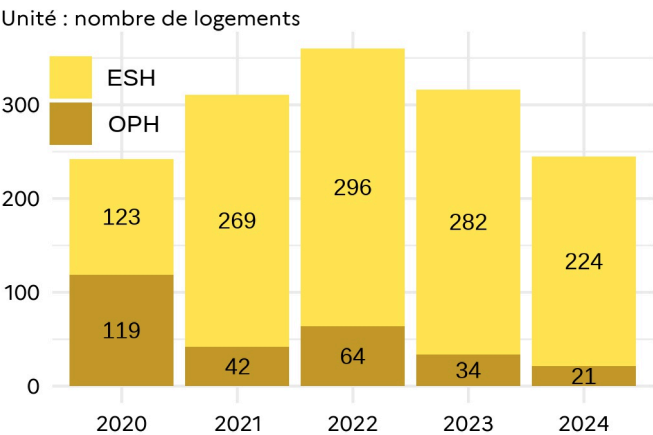


Les mises en service et les sorties

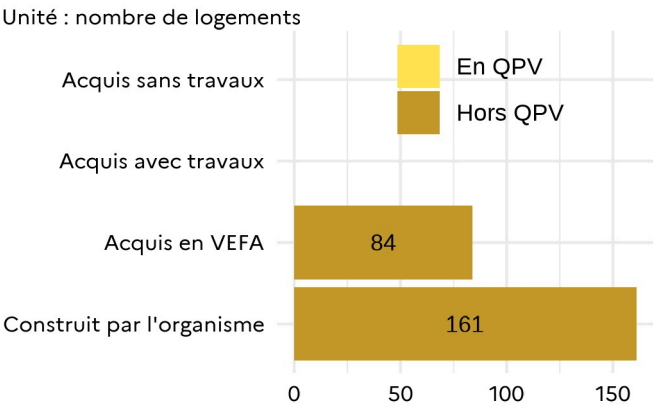
En 2023, 245 logements sociaux ont été mis en service

Entre le 2 janvier 2023 et le 1er janvier 2024, 245 logements sociaux ont été mis en service dans la région Corse. Il s'agit du deuxième plus faible volume constaté sur les cinq dernières années. Parmi ces mises en service, tous sont des logements neufs, c'est-à-dire construits par l'organisme (65,7 %) ou acquis en vente en l'état futur d'achèvement (34,3 %). En 2023, aucun bailleur n'a mis en service de logement acquis dans le parc privé.

Répartition des logements mis en service selon le type de bailleur



Logements mis en service en 2023 dans et hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)



Territoire	au 01/01/2023	au 01/01/2022	Mises en service	Ventes *	Démolitions	Autres **	Rattrapages et omissions ***	Transferts entre bailleurs ****
France métropolitaine	5 183 320	5 141 673	67 190	11 111	15 530	3 982	5 080	5 735
France métropolitaine hors Île de France	3 790 065	3 773 013	50 640	9 885	13 836	2 880	3 013	3 328
Corse	16 027	15 837	245	61	0	3	9	0
Corse-du-Sud	6 858	6 752	128	30	0	1	9	0
Haute-Corse	9 169	9 085	117	31	0	2	0	0

NB : * Ventes à l'occupant et autres ventes, ** Logements fusionnés, scindés ou sortis pour autre motif, *** Écarts observés entre les déclarations des bailleurs sociaux entre 2022 et 2023, tant vis-à-vis des sorties que des entrées dans le parc social, **** Les logements transférés d'un bailleur à un autre restent actifs dans le répertoire.

Les mouvements du parc en 2023

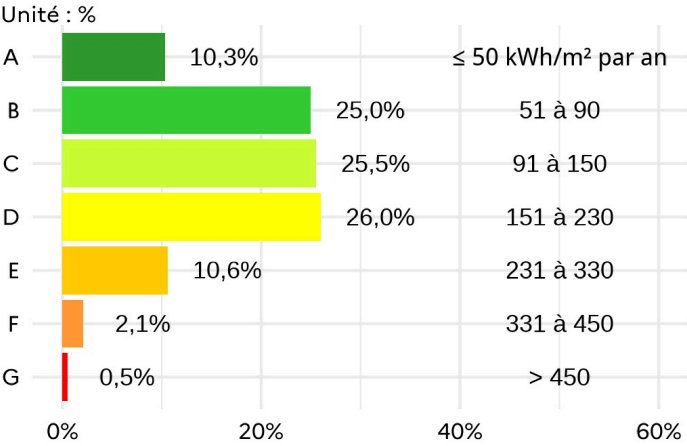
Dans la région Corse, le nombre de logements sociaux, au 1er janvier de l'année, est de 16 027 en 2024 contre 15 837 en 2023. Ainsi si, au cours de l'année 2023, 245 logements sociaux ont été mis en service dans la région, dans le même temps, 61 logements ont été vendus, et 3 logements ont changé d'usage ou ont été restructurés.

L'ancienneté et l'état énergétique du parc

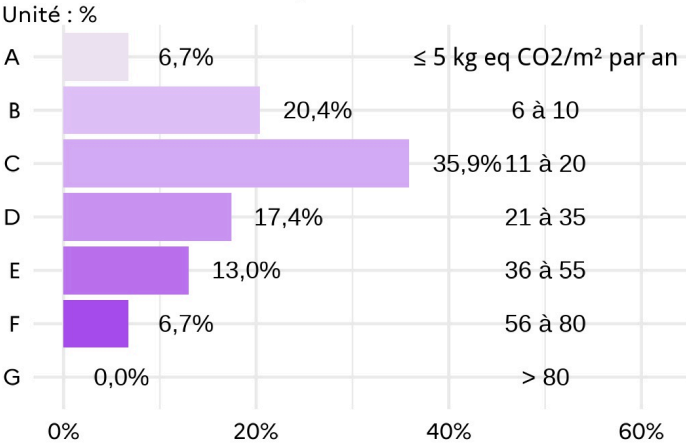
Un parc social insulaire plus récent qu'au niveau national

Au 1er janvier 2024, l'ancienneté moyenne du parc de logements sociaux corse est de 34,1 ans, contre 41,2 ans en France métropolitaine. L'ancienneté des constructions influe sur le diagnostic de performance énergétique des logements (DPE). A la fin de l'année 2023, 89,4 % des logements du parc locatif social de la région ont fait l'objet d'un DPE (réalisé selon les règles en vigueur avant le 1er juillet 2021). Les logements classés en A et B, considérés comme peu énergivores, représentent 35,3 % du parc social disposant d'un DPE renseigné, contre 19,2 % en France métropolitaine. Les logements classés en F et G, qualifiés de « passoires thermiques » et considérés comme très énergivores, en représentent 2,6 % (3,1 % au niveau national).

Répartition des logements selon leur classe de consommation d'énergie au 1er janvier 2024



Répartition des logements selon leur classe d'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre au 1er janvier 2024



Territoire	Logements âgés de					
	moins de 5 ans	5 à 9 ans	10 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	plus de 60 ans
France métropolitaine	5,9 %	7,4 %	11,4 %	19,9 %	35,5 %	19,8 %
France métropolitaine hors Île de France	6,0 %	7,8 %	12,5 %	20,3 %	35,9 %	17,6 %
Corse	8,9 %	8,2 %	12,6 %	26,0 %	38,2 %	6,1 %
Corse-du-Sud	10,7 %	11,8 %	11,6 %	28,3 %	30,2 %	7,3 %
Haute-Corse	7,5 %	5,5 %	13,4 %	24,3 %	44,1 %	5,2 %

Tension sur le marché (mobilité et vacance)

En Corse, 196 logements sont vacants et 70 le sont depuis plus de trois mois.

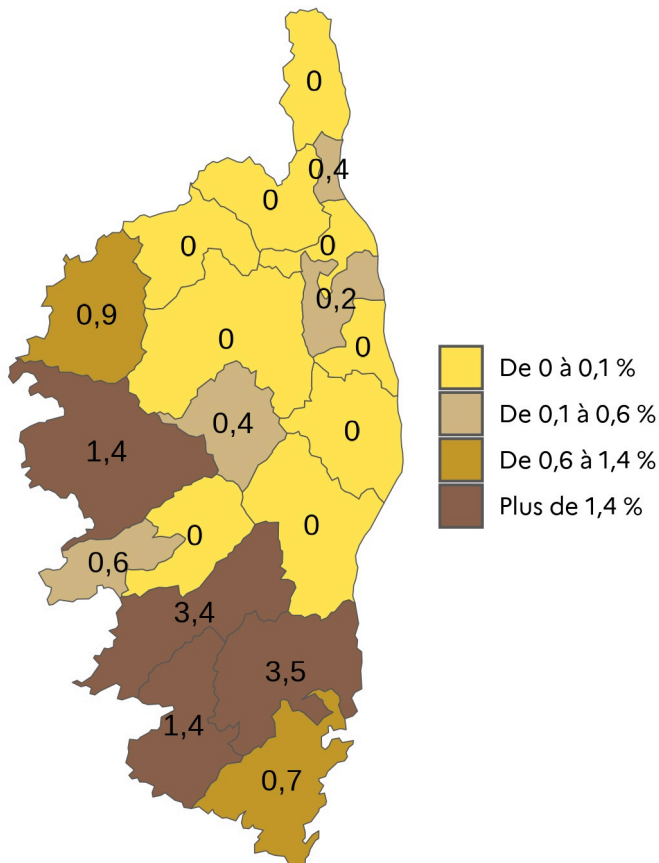
Au 1er janvier 2024, parmi les 14 800 logements loués ou proposés à la location dans la région Corse, 1,3 % sont vacants, contre 2,3 % en France métropolitaine. La vacance de plus de trois mois, dite « vacance structurelle » est de 0,5 %, contre 1,2 % au niveau national. Elle a diminué de 0,4 point entre 2020 et 2024.

En 2023, 6 % de logements ont changé de locataires, contre 7,5 % en France métropolitaine. La mobilité est restée stable entre 2020 et 2024.

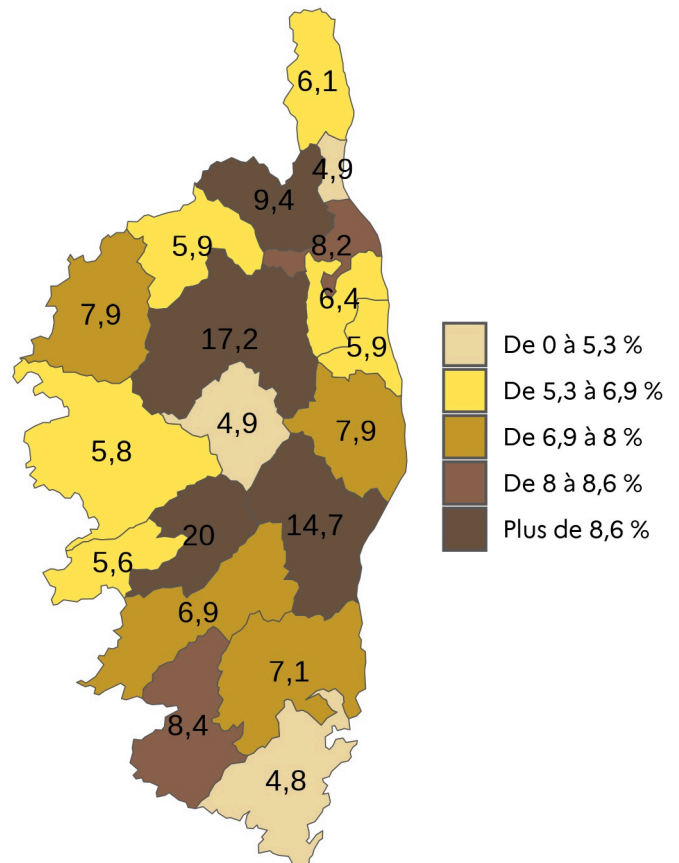
Territoire	Logements actifs * au 01/01/2024	Taux de vacance totale au 01/01/2024	Taux de vacance structurelle au 01/01/2024	Taux de mobilité en 2023
France métropolitaine	4 802 095	2,3 %	1,2 %	7,5 %
France métropolitaine hors île de France	3 519 499	2,4 %	1,3 %	8,2 %
Corse	14 800	1,3 %	0,5 %	6,0 %
Corse-du-Sud	6 600	1,6 %	0,7 %	5,7 %
Haute-Corse	8 200	1,1 %	0,3 %	6,1 %

NB : * Logements loués ou proposés à la location.

Taux de vacance structurelle par EPCI



Taux de mobilité par EPCI

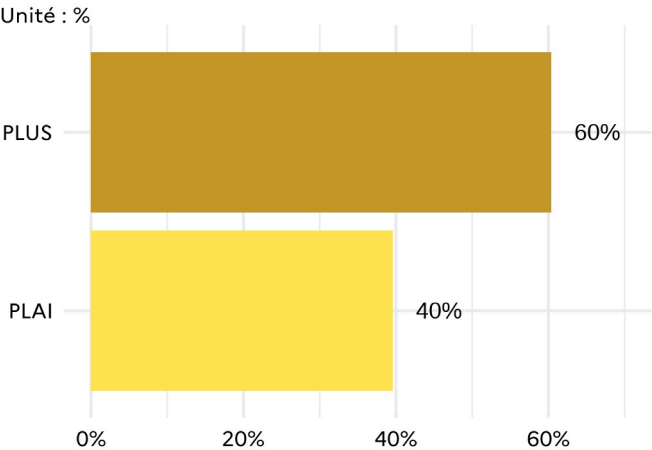


Les loyers et les financements

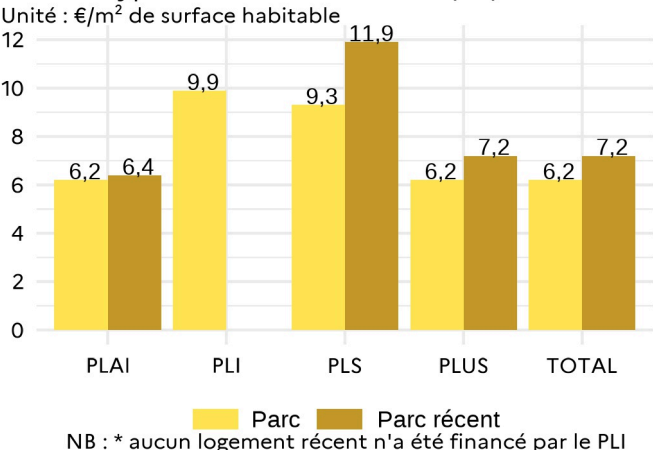
39,6 % des mises en service à destination des plus précaires

Le PLUS (Prêt locatif à usage social) finance 60,4 % des logements mis en service en 2023 en Corse. Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) qui finance des logements à destination des publics les plus en difficultés a concerné 39,6 % des mises en service en 2023 dans la région contre 25,3 % en France métropolitaine. Le loyer moyen s'élève à 6,2 €/m² en 2024, ce qui en fait la 5e région la plus chère de métropole où le loyer moyen s'affiche à 6,5 €/m². Dans le parc récent (mis en service depuis 5 ans ou moins), le loyer moyen s'établit à 7,2 €/m² contre 7,7 €/m² en France métropolitaine. Le loyer moyen est par ailleurs conditionné par le mode de financement initial. Il s'affiche à 6,2 €/m² pour les logements financés par un PLAI et 9,3 €/m² pour ceux financés par un PLS (prêt locatif social).

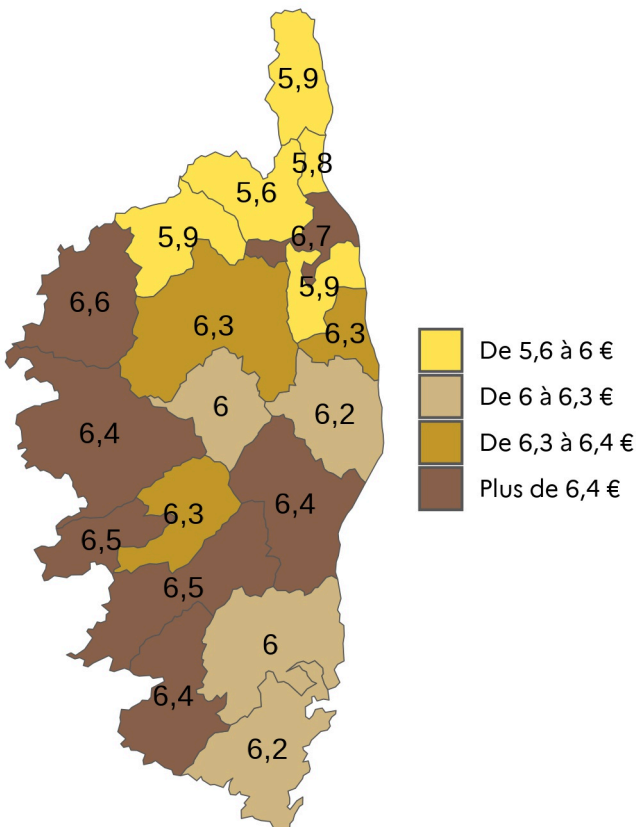
Répartition des mises en service intervenues en 2023 selon le financement initial



Loyer moyen des logements sociaux selon le type de financement au 01/01/2024



Loyer moyen par EPCI en €/m² de surface habitable



Biguglia, A Marella (Erilia)
(© Commune de Biguglia)



Cargèse, Route du Pero (3F sud)
(© DDT 2A)

Méthodologie et définitions

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 1^{er} janvier d'une année (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement). Mis en place au 1^{er} janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

Les bailleurs tenus à cette transmission sont : les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), les sociétés d'économie mixte visées à l'article L.481-1 du CCH, l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais et la société anonyme Sainte-Barbe, l'association foncière logement mentionnée à l'article L.313-34 du CCH et les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues pour au moins 99 % par cette association, les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L.365-2 du CCH.

Les informations transmises concernent les logements locatifs sur lesquels ces bailleurs sociaux sont titulaires d'un droit réel immobilier (pleine propriété ou bénéficiaire d'un bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou usufruitiers. Le répertoire ne couvre pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, ni les résidences sociales.

Chaque information transmise est relative à un logement locatif. L'envoi dématérialisé du bailleur fait l'objet d'une analyse dont le but est de déterminer si la déclaration est cohérente avec les déclarations précédentes ou avec les informations connues sur son parc. Les résultats de cette analyse sont communiqués au bailleur. Pour toute déclaration incomplète, incohérente ou ne respectant pas les formats techniques définis dans l'arrêté, un nouvel envoi est demandé.

Un identifiant est attribué à chaque logement par le ministère en charge de la gestion du répertoire lors de la première déclaration du logement. L'identifiant est signifié au bailleur en retour. L'identifiant appartient au logement, indépendamment du propriétaire. Celui-ci doit l'intégrer dans son système d'information et sa transmission est obligatoire lors des déclarations suivantes. En cas de transfert du logement à un autre bailleur social, il est inchangé et doit être transmis au nouveau propriétaire.

La transmission des informations pour la mise à jour du répertoire des logements locatifs est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2011 pour les organismes propriétaires d'au moins 1 000 logements au 1^{er} janvier 2010 et à compter du 1^{er} janvier 2012 pour les autres organismes. Le répertoire est mis à jour chaque année. Les organismes transmettent les informations sous forme dématérialisée (envoi de fichier(s)) avant le 1^{er} mars. Les propriétaires de moins de 100 logements peuvent saisir les informations dans un formulaire disponible sur Internet. A la fin du traitement du répertoire, une restitution personnalisée de la situation de son patrimoine est envoyée à chaque organisme.

Définitions :

Parc locatif social : le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, des bailleurs des catégories suivantes : OPH, ESH ou associations agréées. Le parc social comprend également les logements conventionnés des SEM agréées. Sont ainsi exclus les logements non conventionnés appartenant à une SEM de France métropolitaine 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. Dans les DROM, le conventionnement à l'APL n'existe pas.

Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a modifié la géographie prioritaire de la ville. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville se sont substitués aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) en janvier 2015. Ainsi, l'appartenance à un QPV a remplacé l'appartenance à une ZUS dans le répertoire au 1^{er} janvier 2016.

Nouvelles mises en service : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier N-1 et le 1^{er} janvier N. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

Parc locatif social récent : ensemble des logements sociaux mis en service depuis 5 ans et moins.

Taux de vacance : nombre de logements vacants parmi les logements proposés à la location, hors logements vides pour raison technique, rapporté au nombre de logements proposés à la location.

Taux de vacance structurelle : taux de logements vacants depuis plus de 3 mois.

Taux de mobilité : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1^{er} janvier de l'année N et a pris effet dans le courant de l'année N-1.

Logements vides : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

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. Cette notion remplace celle de surface corrigée utilisée jusqu'en 2011.

Loyer moyen (€/m²) : somme des loyers divisée par la somme des surfaces habitables des logements loués au 1^{er} janvier de l'année N.

DPE : le diagnostic de performance énergétique donne un aperçu de la performance d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre associées. Le DPE doit être réalisé dans tous les logements d'habitation, excepté ceux destinés à être occupés moins de quatre mois par an. Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le professionnel utilise deux étiquettes : une étiquette « énergie » indiquant la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kWh/m²/an) à G (consommation importante, supérieure à 450 kWh/m²/an), et une étiquette « effet de serre » indiquant l'impact annuel de cette consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre sur une échelle allant de A (émission faible, inférieure à 6 kg d'équivalent carbone/m²/an) à G (émission importante, supérieure à 80 kg d'équivalent carbone/m²/an). Dans cette publication, un DPE est considéré comme réalisé si le bailleur renseigne une date de réalisation de ce DPE. Toutefois certains bailleurs peuvent renseigner cette date sans remonter le résultat de ce diagnostic. Dans ce cas, nous n'avons pas d'étiquette pour ce DPE.

Sorties de patrimoine : les logements peuvent sortir du patrimoine d'un bailleur sociaux pour plusieurs raisons : ventes à l'occupant, autres ventes, démolitions, transfert à un autre bailleur, changement d'usage du logement. Lors d'une fusion ou scission de logement, le bailleur reste propriétaire du patrimoine correspondant.

Ventes : ventes à l'occupant ou autres ventes.

Rattrapages, erreurs et omissions : écarts observés entre les déclarations des bailleurs sociaux entre l'année N-1 et N, tant vis-à-vis des sorties que des entrées dans le parc social. Ce peut être des rattrapages de collecte (logements non déclarés à tort dans les collectes précédentes mais réintégrés l'année N), des erreurs ou des omissions non repérées dans les déclarations des bailleurs sociaux.

Modifications de structure : changements d'usage du logement, logements disparus lors d'une fusion ou scission de logements.

Sortie de champ : bâtiments hors champ, déclarés à tort lors d'une collecte précédente (logements-foyers, commerces, parkings...).

Financements : Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), Prêt locatif à usage social (PLUS), Prêt locatif social (PLS), Prêt locatif intermédiaire (PLI). Les regroupements selon les catégories de financement ci-dessus sont réalisés à partir du financement initial du logement. Pour retrouver la table de correspondance entre le financement initial et son équivalent en PLAI, PLUS, PLS ou PLI, vous pouvez consulter la page 23 de la circulaire du 12 avril 2010 définissant les modalités d'élaboration et de suivi des CUS.

La loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain) impose à certaines communes un taux minimum de logements sociaux (20 % ou 25 %). Pour atteindre cet objectif avec un bon équilibre de la production, la part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30 % des logements sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30 %. Si la part des logements sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 20 % des logements sociaux à réaliser.

Organismes bailleurs : Office public de l'habitat (OPH), Entreprise sociale pour l'habitat (ESH), Société d'économie mixte (SEM).

VEFA : vente en l'état futur d'achèvement : La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. (Article 1601-3 du Code Civil)

Attention : Certaines répartitions illustrées dans les graphiques ou tableaux peuvent s'écarter légèrement d'un total de 100 %, en raison des arrondis appliqués aux chiffres affichés.

Ce document a été élaboré à partir des informations mises à disposition par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires via la démarche de production mutualisée des DREAL :

Propre RPLS (https://rdes_dreal.gitlab.io/propres_rpls/index.html).

Retrouver cette plaquette sous une forme interactive à l'adresse :

https://dreal.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/parc_social/2023/

Voir la publication nationale sur le site du CGDD / SDES :

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/les-logements-sociaux-0?rubrique=52>

Directeur de publication : Jean-François BOYER

Réalisation : DOES / Observatoire du logement et SDES

Une production du service connaissance information logement (SCIL),

réalisée sur des logiciels libres et gratuits : Scribus, R

