

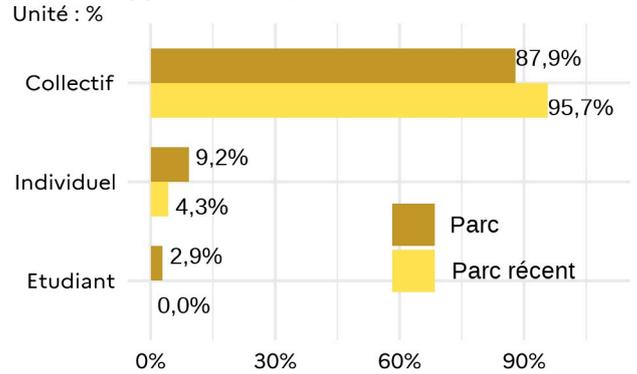
Territoire	Nombre au 01/01/2023	Évolution 2022/2023	Densité pour 100 résidences principales	Part des logements (en %)			
				en QPV	individuels	collectifs	étudiants
France métropolitaine	5 143 684	1,0	17,5	28,8	15,3	82,1	2,6
France de province	3 763 791	0,9	15,6	27,9	19,8	78,0	2,2
Corse	15 837	1,5	10,3	31,3	9,2	87,9	2,9
Corse-du-Sud	6 752	2,1	9,5	17,5	7,6	92,4	0,0
Haute-Corse	9 085	1,1	11,0	41,6	10,4	84,5	5,1
CA de Bastia	5 559	0,8	20,6	68,0	2,4	96,4	1,2
CA du Pays Ajaccien	5 221	1,7	13,7	16,9	5,3	94,7	0,0
CC Celavu-Prunelli	16	33,3	0,4	0,0	0,0	100,0	0,0
CC Nebbiu - Conca d'Oro	137	0,0	3,9	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	61,2	2,0	0,0	20,3	79,7	0,0
CC de Calvi Balagne	607	0,0	10,9	0,0	53,2	46,8	0,0
CC de Fium'Orbu Castellu	293	0,3	5,0	0,0	47,4	52,6	0,0
CC de Marana-Golo	764	7,2	7,3	0,0	20,9	79,1	0,0
CC de l'Alta Rocca	88	-1,1	2,2	0,0	34,1	65,9	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	2,8	0,0	0,0	100,0	0,0
CC de la Castagniccia-Casinca	476	0,4	8,2	0,0	8,8	91,2	0,0
CC de la Costa Verde	225	0,0	4,4	0,0	23,6	76,4	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	13,3	0,0	4,6	35,2	60,2
CC du Sartonais Valinco Taravo	380	0,0	6,8	0,0	9,2	90,8	0,0
CC du Sud Corse	936	2,2	10,1	31,9	16,2	83,8	0,0

Caractéristiques du parc

Une part de logements individuels moindre qu'au niveau national

Près des 2/3 (63,1 %) des logements du parc locatif social en Corse appartiennent aux entreprises sociales de l'habitat (ESH). Sur les 15 837 logements actifs au 1er janvier 2023 de l'île, 14 409 sont loués avec un contrat de location (soit (91 %), 291 sont vacants (1,8 %) et 1137 logements (7,2 %) se trouvent hors du marché de la location. Les 463 logements étudiants représentent 2,9 % du parc social en Corse contre 2,2 % en France de province. Dans l'île, les logements collectifs constituent l'essentiel du parc social (87,9 %). La part des logements individuels (9,2 %) est moindre qu'au niveau national (15,3 %). Dans le parc récent, c'est-à-dire mis en service depuis le 1er janvier 2018, les 2 ou 3 pièces représentent 73,7 % des logements contre 52,5 % dans le parc total.

Répartition des logements sociaux selon le type au 01/01/2023



Les mises en service et les sorties

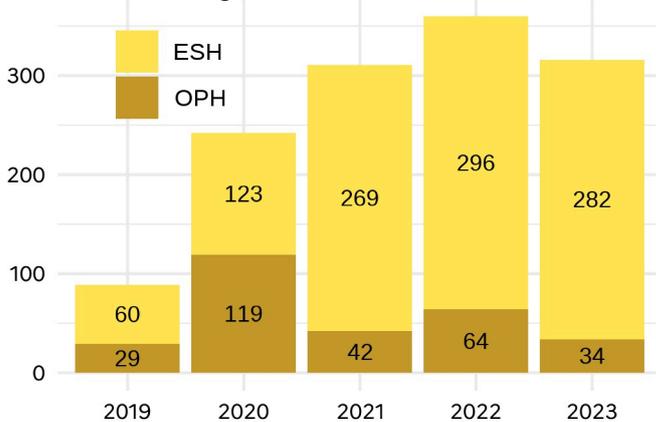
En 2022, 316 logements sociaux ont été mis en service

Entre le 2 janvier 2022 et le 1er janvier 2023, 316 logements sociaux ont été mis en service en Corse. Il s'agit du deuxième plus important volume constaté sur les cinq dernières années.

Parmi ces mises en services, 98,7 % sont des logements neufs, c'est-à-dire construits par l'organisme (57,0 %) ou acquis en vente en l'état futur d'achèvement/VEFA (41,8 %). Les logements mis en service peuvent être également des logements existants acquis dans le parc privé, ils représentent 1,3 % des mises en service en 2022 et ont tous fait l'objet de travaux de réhabilitation.

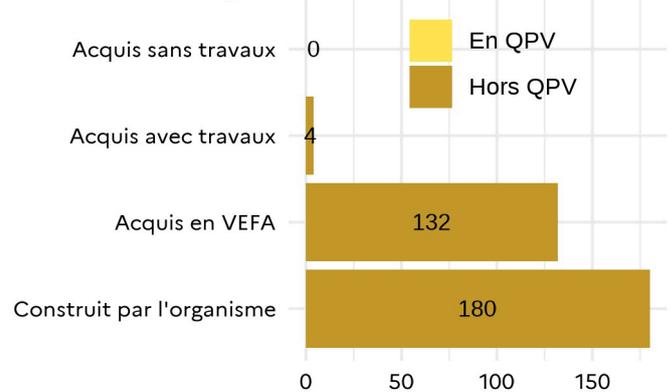
Répartition des logements mis en service selon le type de bailleur

Unité : nombre de logements



Logements mis en service en 2022 dans et hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

Unité : nombre de logements



Territoire	au 01/01/2023	au 01/01/2022	Mises en service	Ventes *	Démolitions	Autres **	Rattrapages et omissions ***	Transferts entre bailleurs ****
France métropolitaine	5 143 684	5 092 505	65 587	12 221	11 243	4 679	13 735	10 210
France métropolitaine hors île de France	3 763 791	3 728 480	49 231	10 785	9 596	4 002	10 463	3 624
Corse	15837	15 599	316	80	0	2	4	0
Corse-du-Sud	6 752	6 613	218	78	0	1	0	0
Haute-Corse	9 085	8 986	98	2	0	1	4	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 2022

En Corse, le nombre de logements sociaux est de 15 837 au 1^{er} janvier 2023 contre 15 599 au 1^{er} janvier 2022.

Au cours de l'année 2022, 316 logements sociaux ont été mis en service dans l'île. Dans le même temps, 80 logements ont été vendus, et 2 logements ont changé d'usage ou ont été restructurés.

L'ancienneté et l'état énergétique du parc

Un parc social plus récent qu'au niveau national

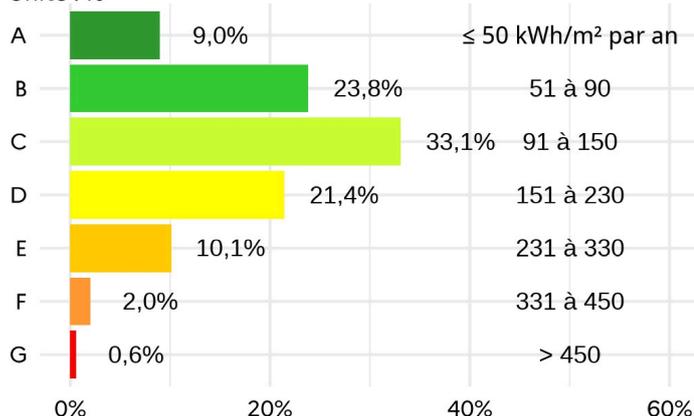
Au 1^{er} janvier 2023, l'ancienneté moyenne du parc de logements sociaux de la Corse est de 33,6 ans, contre 40,9 ans en France métropolitaine.

L'ancienneté des constructions influe sur le diagnostic de performance énergétique des logements (DPE). A la fin de l'année 2022, 84,7 % des logements du parc locatif social de l'île ont fait l'objet d'un DPE (réalisé selon les règles en vigueur avant le 1^{er} juillet 2021).

Les logements classés en DPE A et B, considérés comme peu énergivores, représentent 32,8 % du parc social disposant d'un DPE renseigné, contre 17,9 % en France métropolitaine. Les logements classés en F et G, qualifiés de « passoires thermiques » et considérés comme très énergivores, en représentent 2,5 % (3,4 % au niveau national).

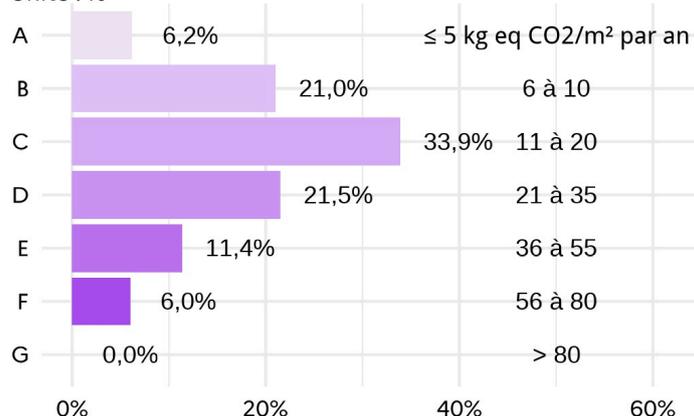
Répartition des logements selon leur classe de consommation d'énergie au 1^{er} janvier 2023

Unité : %



Répartition des logements selon leur classe d'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre au 1^{er} janvier 2023

Unité : %



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	6,0 %	7,3 %	10,8 %	21,0 %	36,1 %	18,7 %
France métropolitaine hors Île de France	6,2 %	7,8 %	11,8 %	21,3 %	36,3 %	16,6 %
Corse	7,8 %	8,4 %	12,5 %	27,9 %	39,9 %	3,5 %
Corse-du-Sud	9,4 %	12,1 %	11,3 %	30,4 %	33,0 %	3,8 %
Haute-Corse	6,7 %	5,6 %	13,5 %	26,1 %	45,0 %	3,2 %

Tension sur le marché (mobilité et vacance)

En Corse, 291 logements sont vacants et 125 le sont depuis plus de trois mois.

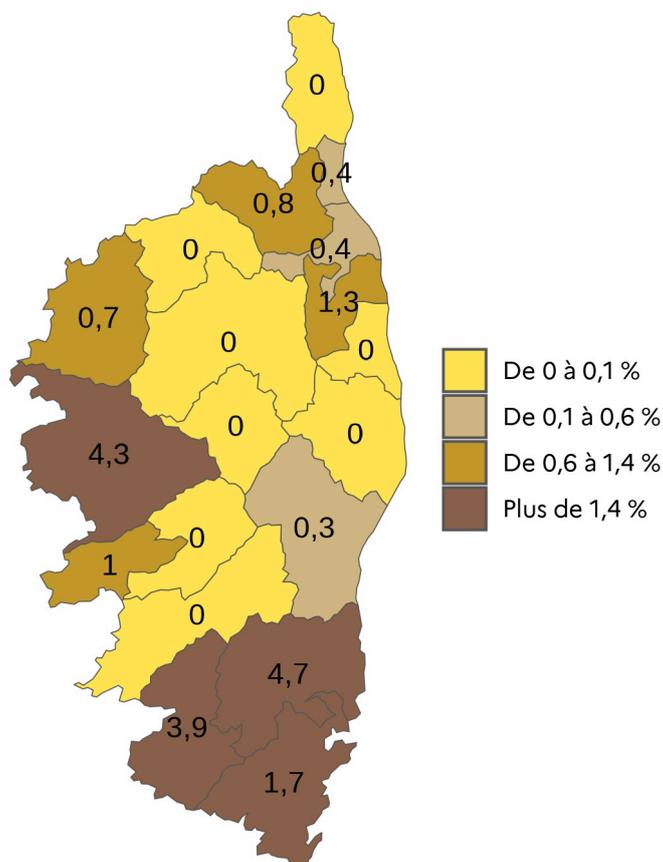
Au 1er janvier 2023, parmi les 14 700 logements loués ou proposés à la location en Corse, 2,0 % sont vacants, contre 2,4 % en France métropolitaine. La vacance de plus de trois mois, dite « vacance structurelle » est de 0,9 %, un chiffre inférieur également au taux national (1,3 %). Ce taux a diminué de 0,2 point entre 2019 et 2023.

En 2022, 6,8 % des logements ont changé de locataire, contre 8,1 % en France métropolitaine. Un taux de mobilité qui reste parmi les plus bas de France métropolitaine.

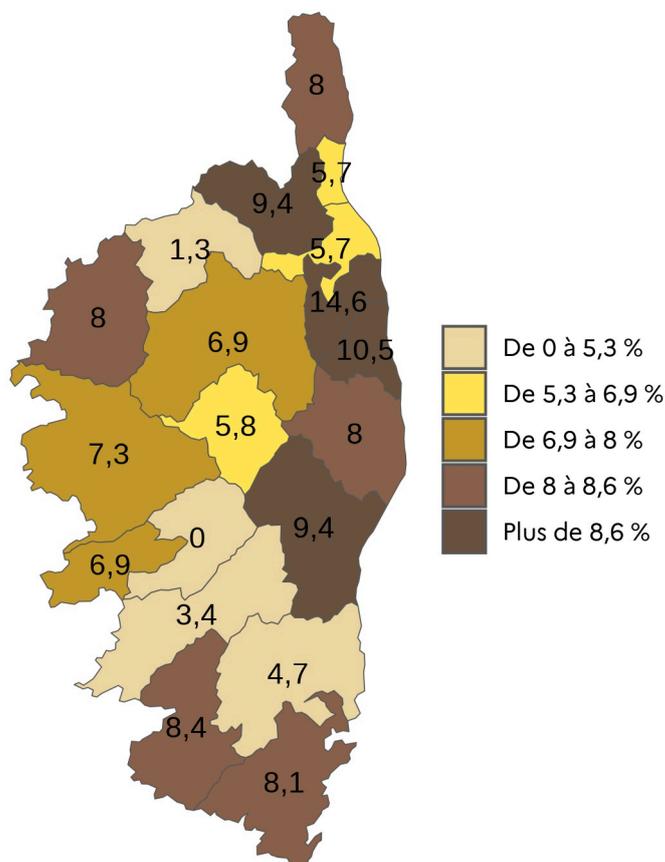
Territoire	Logements actifs * au 01/01/2023	Taux de vacance totale au 01/01/2023	Taux de vacance structurelle au 01/01/2023	Taux de mobilité en 2022
France métropolitaine	4 773 874	2,4 %	1,3 %	8,1 %
France métropolitaine hors Île de France	3 500 099	2,6 %	1,4 %	8,8 %
Corse	14 700	2,0 %	0,9 %	6,8 %
Corse-du-Sud	6 530	2,9 %	1,3 %	7,1 %
Haute-Corse	8 170	1,2 %	0,5 %	6,7 %

NB : * Logements loués ou proposés à la location.

Taux de vacance structurelle par EPCI



Taux de mobilité par EPCI



Loyers et financements

Plus du quart des mises en service à destination des plus précaires

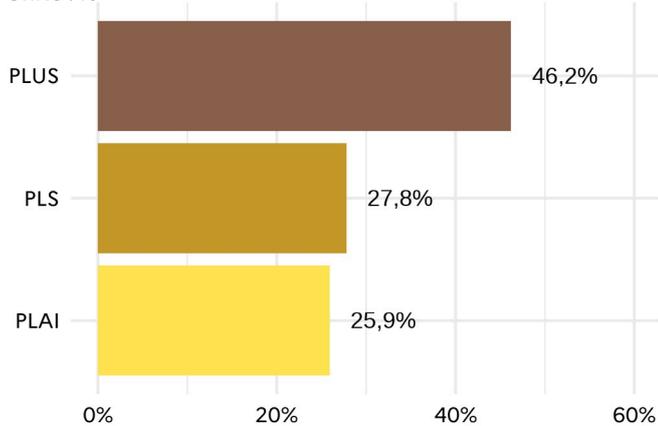
Le PLUS (Prêt locatif à usage social) finance 46,2 % des logements mis en service en 2022 dans l'île. Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) finance des logements à destination des publics les plus en difficultés. Il a concerné 25,9 % des mises en service en 2022 contre 26,7 % en France métropolitaine. Le loyer moyen s'élève à 6,1 €/m² en 2023, ce qui en fait de la Corse la 3e région la plus chère de métropole (hors Île-de-France) où le loyer moyen s'affiche à 5,9 €/m².

Dans le parc récent (mis en service depuis 5 ans ou moins), le loyer moyen s'établit à 7,0 €/m² contre 6,8 €/m² en France métropolitaine (hors Île-de-France).

Le loyer moyen est par ailleurs conditionné par le mode de financement initial. Il s'affiche à 6,1 €/m² pour les logements financés par un PLAI et 8,9 €/m² pour ceux financés par un PLS.

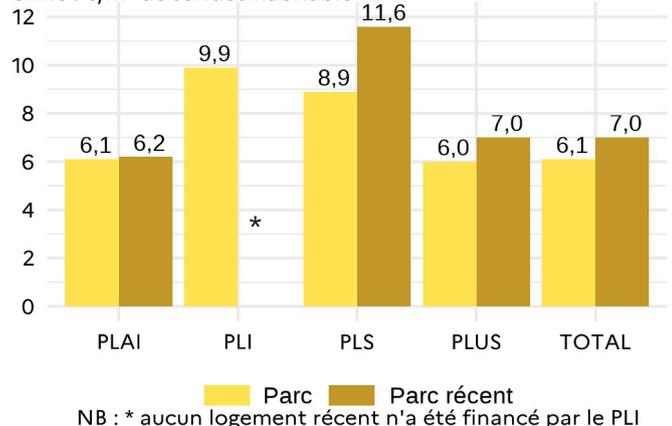
Répartition des mises en service intervenues en 2022 selon le financement initial

Unité : %



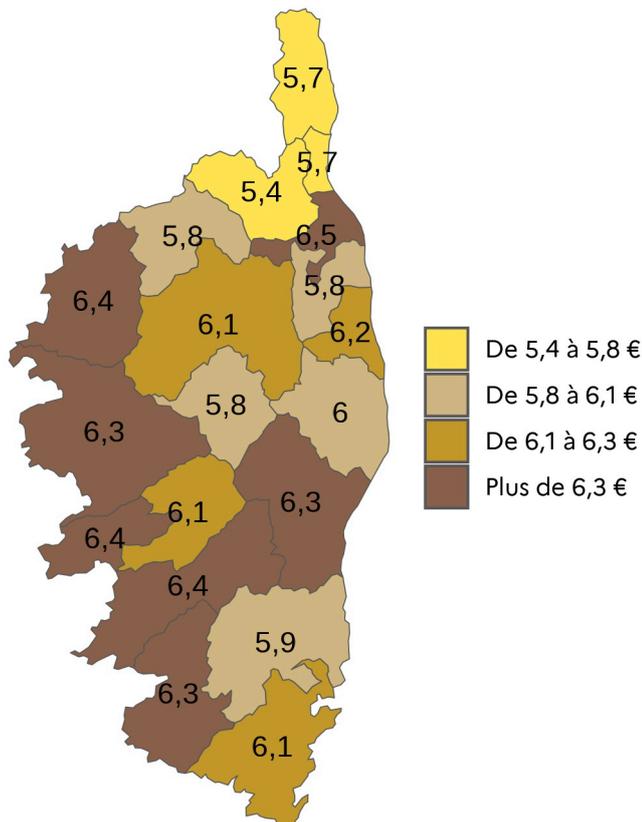
Loyer moyen des logements sociaux selon le type de financement au 01/01/2023

Unité : €/m² de surface habitable



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/propre.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

