

D A T A A N N U E L

Logement social



Janvier 2026

Le parc locatif social en Corse au 1^{er} janvier 2025

Au 1^{er} janvier 2025, la Corse compte 16 183 logements sociaux. Le parc social représente 10,2 % des résidences principales, taux le plus bas des régions métropolitaines dont la moyenne s'établit à 17,3 %. Au cours de l'année 2024, avec la mise en service de 108 nouveaux logements (52 logements en Corse-du-Sud et 56 en Haute-Corse), le parc a progressé de 1,0 %, un rythme un peu inférieur à celui de l'année précédente (1,2 %), mais supérieur au taux national (0,5 %).

Le parc est plutôt récent (34,9 ans) comparativement à la moyenne nationale (41,8 ans), ce qui induit un niveau moyen plus élevé de qualité de l'isolation thermique des logements. Le parc corse affiche un taux de logements peu énergivores (47,8 % en DPE A et B).

Début 2025, la vacance de plus de 3 mois « dite structurelle » est de 0,3 %, contre 1,0 % au niveau national. La part des logements ayant changé de locataires en 2024 s'établit à 5,3 % et reste inférieure au taux moyen de France métropolitaine (7,1 %).

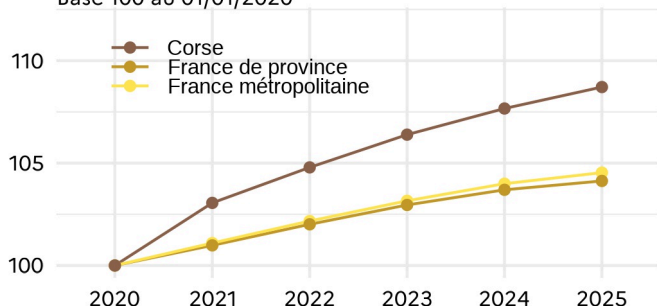
L'évolution du parc social

Un taux de logement social toujours bas, mais une progression un peu plus soutenue qu'au niveau national

Le parc social représente 10,2 % des résidences principales, contre 17,3 % au niveau national. L'offre locative sociale en Corse s'élève à 16 183 logements au 1^{er} janvier 2025. Entre 2011 et 2025, le parc augmente de 32,5 %. Sur un an, il progresse de 1,0 % (contre 0,5 % nationalement).

La Communauté de Communes de la Castagniccia-Casinca enregistre la plus forte croissance (+5,0 %, soit 24 logements supplémentaires). La légère baisse observée dans la C.C. du Sartenaïs-Valinco-Taravo s'explique par des ventes (principalement aux locataires) sans production récente de logements sociaux. Dans la grande majorité de l'île, le parc n'évolue pas.

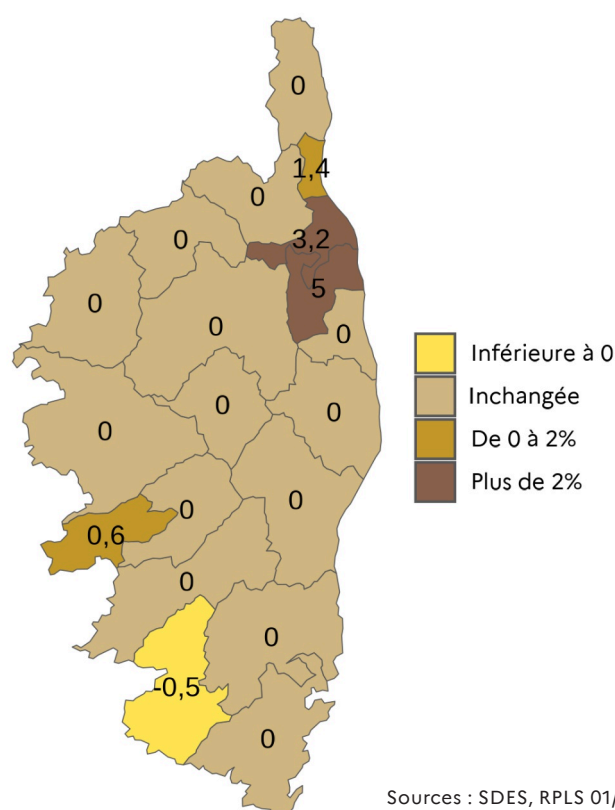
Evolution du nombre de logements sociaux
Base 100 au 01/01/2020



Sources : SDES, RPLS 01/01/25 ; Insee, RP 2022

Evolution du nombre de logements sociaux
par EPCI

Entre 2024 et 2025



Sources : SDES, RPLS 01/01/25 ; Insee, RP 2022

Evolution et part des différentes catégories de logements sociaux en 2025

Territoire	Nombre au 01/01/2025	Évolution 2025/2024	Densité pour 100 résidences principales	Part des logements (en %)			
				en QPV	individuels	collectifs	étudiants
France métropolitaine	5 210 208	0,5	17,3	30,4	15,2	82,2	2,6
France de province	3 805 855	0,4	15,4	29,6	19,7	78,1	2,2
Corse	16 183	1,0	10,2	38,1	9,1	87,6	3,4
Corse-du-Sud	6 887	0,4	9,3	36,2	7,2	92,8	0,0
Haute-Corse	9 296	1,4	10,9	39,4	10,5	83,6	5,9
CA de Bastia	5 601	1,4	20,4	65,4	2,7	94,6	2,6
CA du Pays Ajaccien	5 359	0,6	13,6	41,0	4,9	95,1	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	2,1	0,0	63,5	36,5	0,0
CC Spelunca-Liamone	79	0,0	2,0	0,0	20,3	79,7	0,0
CC de Calvi Balagne	607	0,0	10,7	0,0	51,2	48,8	0,0
CC de Fium'Orbu Castellu	293	0,0	4,9	0,0	67,9	32,1	0,0
CC de Marana-Golo	909	3,2	8,2	0,0	15,0	85,0	0,0
CC de l'Alta Rocca	89	0,0	2,1	0,0	33,7	66,3	0,0
CC de l'Ile-Rousse - Balagne	174	0,0	3,2	0,0	0,0	100,0	0,0
CC de l'Orient	78	0,0	2,7	0,0	0,0	100,0	0,0
CC de la Castagniccia-Casinca	500	5,0	8,1	0,0	8,4	91,6	0,0
CC de la Costa Verde	225	0,0	4,3	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	12,0	0,0	4,6	35,2	60,2
CC du Sartenais Valinco Taravo	376	-0,5	6,3	0,0	8,2	91,8	0,0
CC du Sud Corse	936	0,0	9,5	32,4	16,2	83,8	0,0

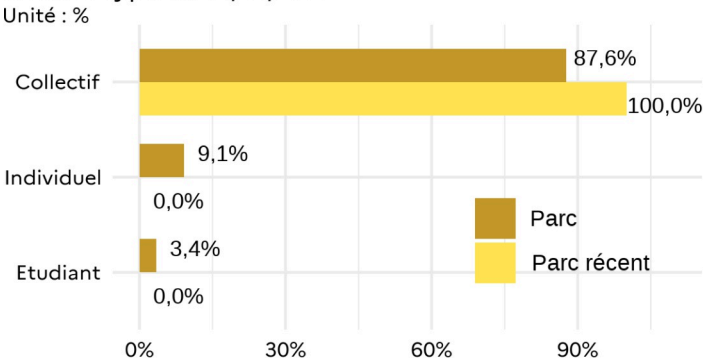
Sources : SDES, RPLS au 1er janvier 2025 ; INSEE, recensement de la population 2022

Caractéristiques du parc

La majorité du parc social corse détenue par les bailleurs sociaux

Près des 2/3 du parc locatif social en Corse (63,8%) appartiennent aux entreprises sociales de l'habitat (ESH). Sur les 16 183 logements actifs au 1er janvier 2025, 14 772 sont loués et 140 sont vacants. Les 1 271 logements restants, situés hors du marché locatif, représentent 7,9% du parc total régional. Les 545 logements étudiants constituent 3,4% du parc social sur l'île, contre 2,2% en France de province. Dans la région, 87,6% des logements sociaux sont en collectif. La proportion de logements individuels (9,1%) est plus faible qu'au niveau national (15,2%). Dans le parc récent, c'est-à-dire mis en service depuis le 1er janvier 2020, les logements d'une ou deux pièces représentent 29,6% des unités, contre 18,2% dans l'ensemble du parc.

Répartition des logements sociaux selon le type au 01/01/2025



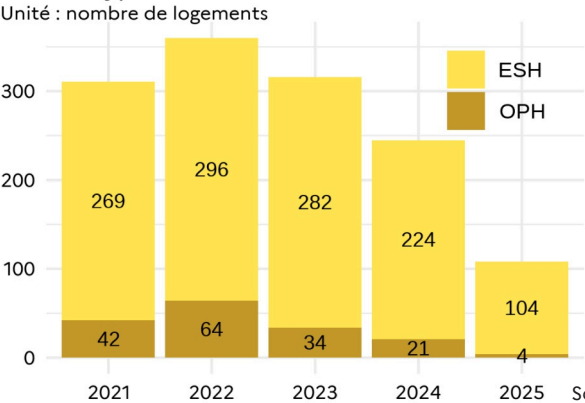
Sources : SDES, RPLS 01/01/2025 ; Insee, RP 2022

Les mises en service et les sorties

En 2024, 108 logements sociaux ont été mis en service

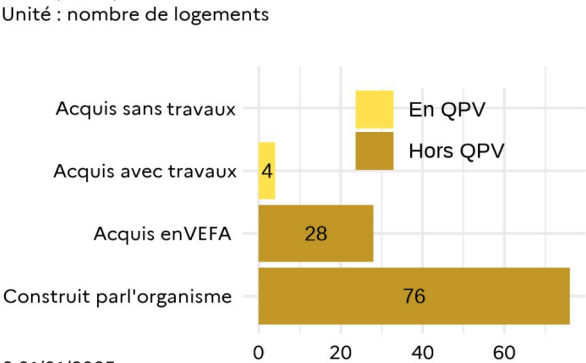
Entre janvier 2024 et janvier 2025, 108 logements sociaux ont été mis en service en Corse. Il s'agit du plus faible volume constaté sur ces cinq dernières années. Dans le même temps, 36 logements ont été vendus. Parmi les 108 mises en service, 96,3 % sont des logements neufs, c'est-à-dire construits par l'organisme (70,4 %) ou acquis en vente en l'état futur d'achèvement (25,9 %). Les logements mis en service peuvent être également des logements existants acquis en dehors du parc social. Les acquisitions dans le parc privé représentent 3,7 % des mises en service en 2025 ; toutes ont été réalisées avec des travaux de réhabilitation.

Répartition des logements mis en service selon le type de bailleur



Source : SDES, RPLS 01/01/2025

Logements mis en service en 2024 dans et hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)



Les mouvements (mises en service et sorties) opérés en Corse en 2025

Territoire	au 01/01/2025	au 01/01/2024	Mises en service	Ventes *	Démolitions	Autres **	Rattrapages et omissions ***	Transferts entre bailleurs
France	5 210 208	5 183 320	67 980	10 593	17 409	6 810	6 280	13 210
France métropolitaine hors Île de France	3 805 855	3 790 065	52 355	9 459	14 269	6 078	6 759	5 863
Corse	16 183	16 027	108	36	0	0	84	0
Corse-du-Sud	6 887	6 858	52	24	0	0	1	0
Haute-Corse	9 296	9 169	56	12	0	0	83	0

Source : SDES, RPLS 01/01/2025

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 2024 et 2025, 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.

Dans la région Corse, le nombre de logements sociaux est de 16 183 au 1er janvier 2025 contre 16 027 au 1er janvier 2024. Au cours de l'année 2024, 108 logements sociaux ont été mis en service dans la région. Dans le même temps, 36 logements ont été vendus. Les rattrapages et omissions, concernant la déclaration 2024, sont au nombre de 84.

L'ancienneté et l'état énergétique du parc

Un parc social plus récent qu'au niveau national

Au 1er janvier 2025, l'ancienneté moyenne du parc de logements sociaux corse est de 34,9 ans, contre 41,8 ans en France métropolitaine. L'ancienneté des constructions influe sur le diagnostic de performance énergétique des logements (DPE).

Répartition des logements sociaux selon leur ancienneté au 1er janvier 2025

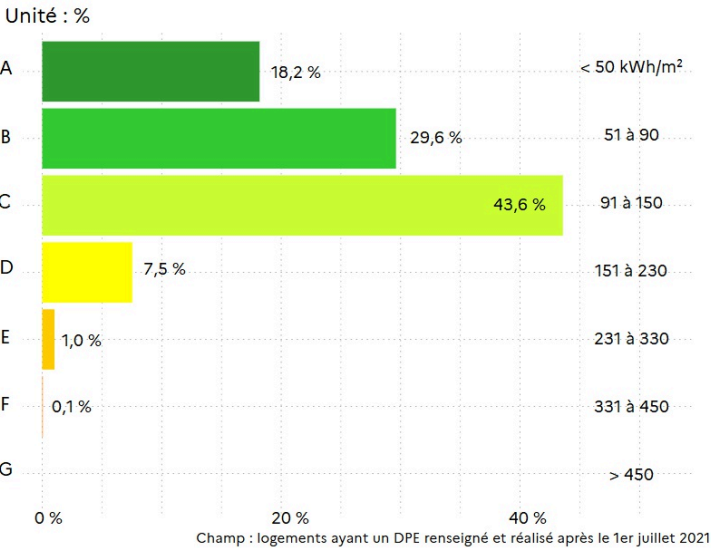
Territoire	Logements âgés de					
	moins de 5 ans	5 à 9 ans	10 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	plus de 60 ans
France métropolitaine	5,8 %	7,1 %	12,0%	19,3 %	34,5 %	21,4 %
France métropolitaine hors Île de France	5,9 %	7,4 %	13,1 %	19,6 %	34,7 %	19,2 %
Corse	7,8 %	8,9 %	11,3 %	26,3 %	37,4 %	8,2 %
Corse-du-Sud	10,6 %	12,3 %	8,7 %	29,8 %	31,3 %	7,3 %
Haute-Corse	5,7 %	6,4 %	13,3 %	23,8 %	41,9 %	8,8 %

Source : SDES, RPLS 01/01/2025

À la fin de l'année 2024, 82,6 % des logements du parc locatif social de la région ont fait l'objet d'un DPE. Parmi eux, 68,8 % ont été évalués selon les règles applicables depuis le 1er juillet 2021, les autres diagnostics restant fondés sur l'ancienne méthode.

Les logements classés A et B, considérés comme peu énergivores, représentent 47,8 %⁽¹⁾ du parc social disposant d'un DPE renseigné (réalisé selon les règles postérieures au 1er juillet 2021), contre 11,9 % en France métropolitaine. Les logements classés F et G, qualifiés de « passoirs thermiques » et considérés comme très énergivores, sont quasiment absents (2,9 % au niveau national).

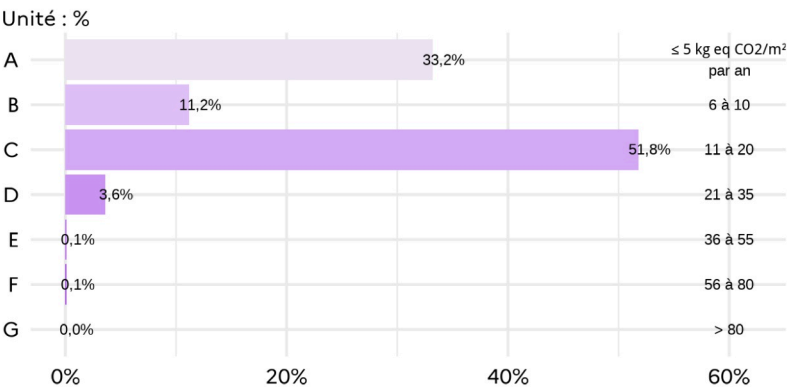
Répartition des logements selon leur classe de consommation au 1er janvier 2025



Source : SDES, RPLS 01/01/2025

(1) Depuis le millésime 2025 de RPLS, les commentaires portent sur les DPE nouvelle génération, c'est à dire réalisés après le 1er juillet 2021. Dans de nombreuses régions, dont la Corse, ce changement a eu pour conséquence d'augmenter la part des DPE les moins énergivores.

Répartition des logements selon leur classe d'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre au 1er janvier 2025



Source : SDES, RPLS 01/01/2025

Tension sur le marché (mobilité et vacance)

Dans la région, 140 logements sont vacants et 42 le sont depuis plus de trois mois.

Au 1er janvier 2025, parmi les 14 912 logements loués ou proposés à la location dans la région Corse, 0,9% sont vacants, contre 2,1% en France métropolitaine. La vacance de plus de trois mois, dite «vacance structurelle», est de 0,3%, contre 1,0% au niveau national. Elle a diminué de 1 point entre 2022 et 2025. En 2024, 5,3% des logements ont changé de locataires, contre 7,1% en France métropolitaine. La mobilité a baissé de 1,3 point entre 2022 et 2025.

Vacance et mobilité dans le parc locatif social

Territoire	Logements actifs * au 01/01/2025	Taux de vacance totale au 01/01/2025	Taux de vacance structurelle au 01/01/2025	Taux de mobilité en 2024
France métropolitaine	4 834 338	2,1 %	1,0 %	7,1 %
France métropolitaine hors Île de France	3 541 709	2,3 %	1,1 %	7,9 %
Corse	14 912	0,9 %	0,3 %	5,3 %
Corse-du-Sud	6 622	1,0 %	0,5 %	4,0 %
Haute-Corse	8 290	0,9 %	0,1 %	6,3 %

Source : SDES, RPLS 01/01/2025

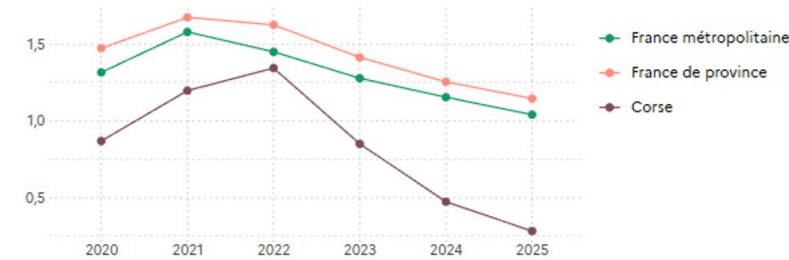
NB : * Logements loués ou proposés à la location.

Évolution de la vacance structurelle et de la mobilité

Source : SDES, RPLS 01/01/2025

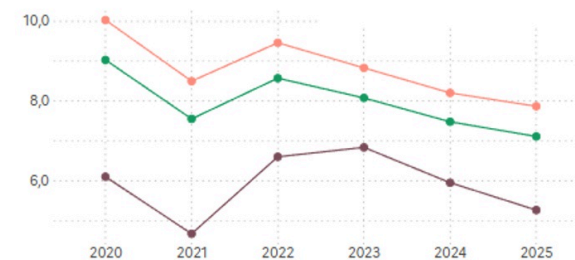
Taux de vacance structurelle

Unité : %

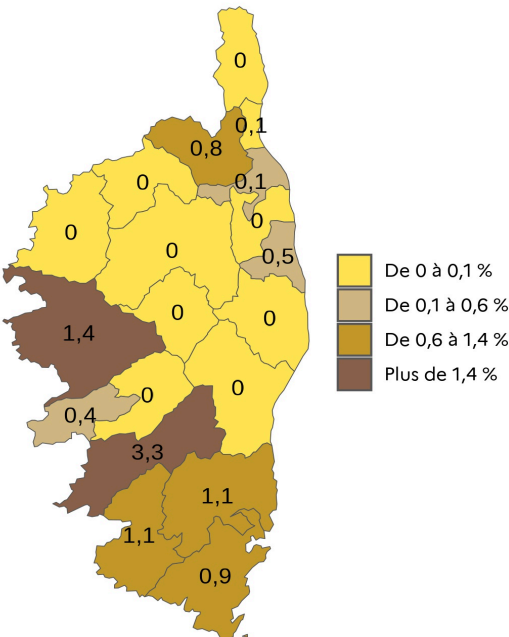


Taux de mobilité

Unité : %

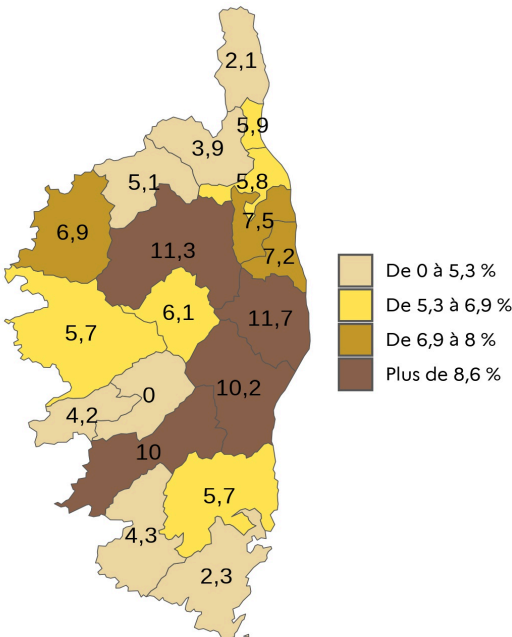


Taux de vacance structurelle par EPCI au 01/01/2025



Source : SDES, RPLS 01/01/2025

Taux de mobilité par EPCI en 2024



Source : SDES, RPLS 01/01/2025

Loyers et financements

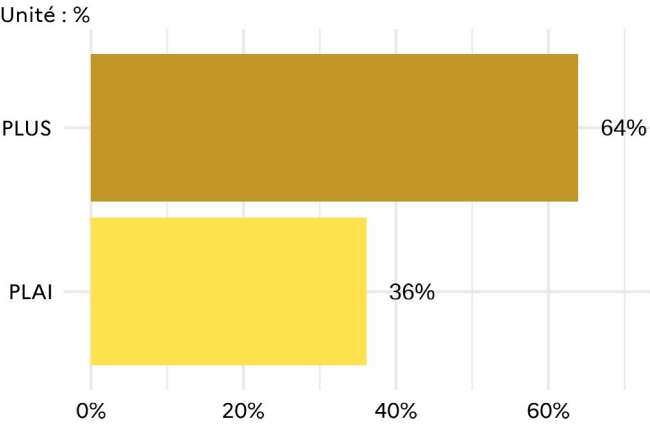
Plus du tiers des mises en service à destination des plus précaires

Le PLUS (Prêt locatif à usage social) finance 63,9% des logements mis en service en 2024 en Corse. Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), destiné aux publics les plus en difficulté, a concerné 36,1% des mises en service dans la région, contre 26,8% en France métropolitaine.

Le loyer moyen s'élève à 6,4€/m² en 2025, ce qui fait de la Corse la 5e région la plus chère de métropole, où le loyer moyen s'affiche à 6,8€/m².

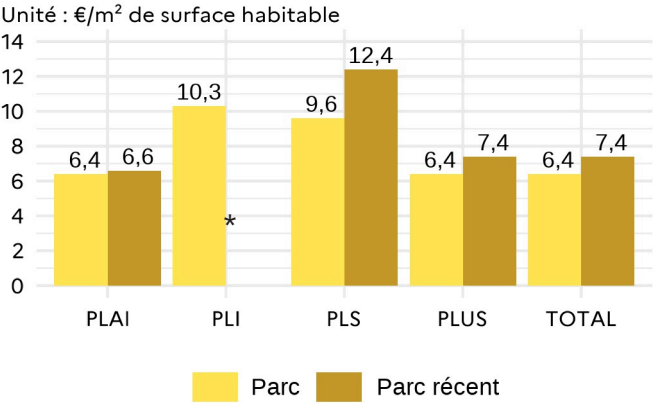
Dans le parc récent (mis en service depuis 5 ans ou moins), le loyer moyen atteint 7,4€/m², contre 7,9€/m² en France métropolitaine. Le loyer moyen dépend également du mode de financement initial: il s'établit à 6,4€/m² pour les logements financés par un PLAI et à 9,6€/m² pour ceux financés par un PLS.

Répartition des mises en service intervenues en 2024 selon le financement initial



Source : SDES, RPLS 01/01/2025

Loyer moyen des logements sociaux selon le type de financement au 01/01/2025

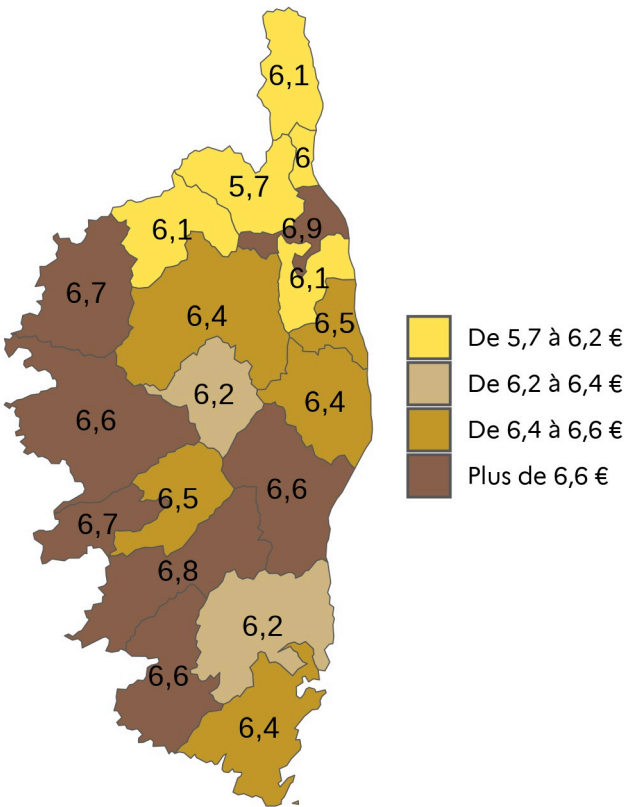


NB : * aucun logement récent n'a été financé par le PLI

Source : SDES, RPLS 01/01/2025

Loyer moyen par EPCI

en €/m² de surface habitable



Source : SDES, RPLS 01/01/2025



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/2025/

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

