

## Parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2017

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le parc des logements sociaux progresse de 4,2% suite à la mise en service de 580 nouveaux logements. Le montant moyen au mètre carré des loyers augmente de 0,4% comme pour la moyenne des régions. Le taux de vacance totale a progressé de 0.4 point, celui pour la vacance de longue durée est stable. Le taux de mobilité a diminué de 5,8% à 5,7% sur l'île. Ces trois taux qui sont parmi les plus faibles des régions françaises, caractérisent de fortes tensions sur ce marché locatif.**

### Le parc de logement

Le parc locatif des bailleurs sociaux de Corse représente 14 227 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Dans le reste de l'étude, nous ne nous intéresserons qu'au parc locatif "social" de la Corse (cf Méthodologie). Ce parc est composé de 14 115 logements en augmentation de 4,2% depuis l'année précédente. 580 logements ont été mis en service au cours de l'année 2016 (342 en 2015 et 201 en 2014) dont 406 en Corse du Sud et 174 en Haute-Corse. Ces nouveaux logements ont bénéficié des financements suivants : PLUS : 423, PLA d'intégration : 154, PLS : 3 (cf Méthodologie).

| Territoire                        | Collectif | Individuel | Total  | Répartition | Mis en service |
|-----------------------------------|-----------|------------|--------|-------------|----------------|
| Bassin de vie d'Ajaccio           | 4 437     | 295        | 4 732  | 33,5%       | 229            |
| Bassin de vie de Bastia           | 5 527     | 79         | 5 606  | 39,7%       | 126            |
| Bassin de vie de Calvi            | 316       | 319        | 635    | 4,5%        | 0              |
| Bassin de vie de Corte            | 270       | 45         | 315    | 2,2%        | 0              |
| Bassin de vie de Ghisonaccia      | 386       | 139        | 525    | 3,7%        | 0              |
| Bassin de vie de Grosseto-Prugna  | 31        | 1          | 32     | 0,2%        | 0              |
| Bassin de vie de Penta-di-Casinca | 816       | 199        | 1 015  | 7,2%        | 48             |
| Bassin de vie de Porto-Vecchio    | 720       | 184        | 904    | 6,4%        | 165            |
| Bassin de vie de Propriano        | 309       | 42         | 351    | 2,5%        | 12             |
| Corse du Sud                      | 5 608     | 522        | 6 130  | 43,4%       | 406            |
| Haute-Corse                       | 7 204     | 781        | 7 985  | 56,6%       | 174            |
| Corse                             | 12 812    | 1 303      | 14 115 | 100,0%      | 580            |

Les bassins de vie d'Ajaccio et de Bastia concentrent un peu plus de 73% des logements.

L'occupation du parc locatif social est la suivante :

- Proposés à la location et occupés : 13 405
- Vides : 332
- Proposés à la location et vacants : 248
- Occupés avec ou sans contrepartie financière : 88
- Pris en charge par une association : 42

10 logements sont sortis du parc locatif des bailleurs tous vendus à des personnes physiques (occupants du logement ou non).

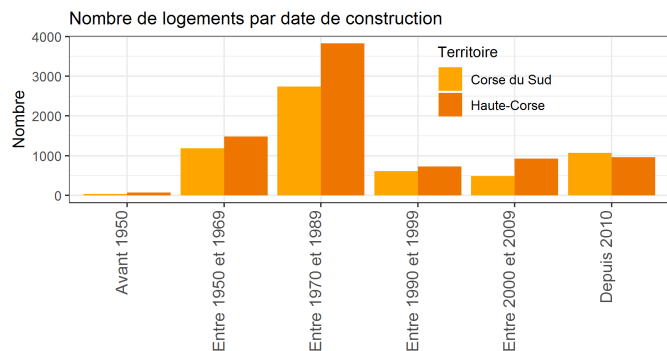
Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans 82% des logements du parc locatif social corse (France métropolitaine : 83%). Concernant la consommation d'énergie, 82% des logements ont une note comprise entre A et D (France métropolitaine : 77%). Concernant l'impact de ces consommations sur l'effet de serre, 81% des logements ont une note comprise entre A et D (France métropolitaine : 57%).

## Un parc majoritairement construit entre les années 1960 et 1990

Les logements sociaux construits avant 1970 sont assez peu nombreux en Corse, par rapport aux autres régions, et ne représentent que 19,7% du parc. Ce dernier s'est construit pour près de moitié entre 1970 et 1989. Ensuite, le rythme de construction des logements sociaux a connu un recul important, avant de s'accélérer de nouveau au début de la décennie 2010, pour atteindre un niveau proche des années 1980.

La Haute-Corse a vu son parc se développer durant les années 1970, ce qui explique qu'en moyenne, les logements recensés y soit légèrement plus ancien qu'en Corse-du-Sud dont le parc s'est constitué plus progressivement.

Parmi les bassins de vie, Penta-di-Casinca et Calvi sont ceux dont le parc locatif social est le plus récent. Le parc du bassin de vie de Bastia est le plus ancien de la région.



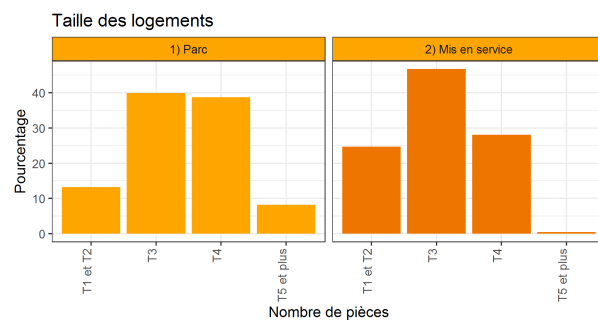
Source : SDES, RPLS 2017

## Des logements plutôt spacieux

La surface habitable moyenne des logements sociaux occupés de Corse est de 70,2 m<sup>2</sup>.

La structure du parc explique en grande partie ce phénomène. En effet, 79% des logements sont des T3 ou T4 alors qu'à l'échelle nationale, ces catégories ne représentent que 67% du parc locatif social.

A l'inverse, la Corse est la région de France métropolitaine où la part de petits logements est la plus faible : 13% contre 25% sur l'ensemble du territoire national. Cela constitue un obstacle à l'installation de jeunes ménages ou de personnes seules. La Corse compte 8% de logements de cinq pièces et plus, comme au niveau national (hors DOM).

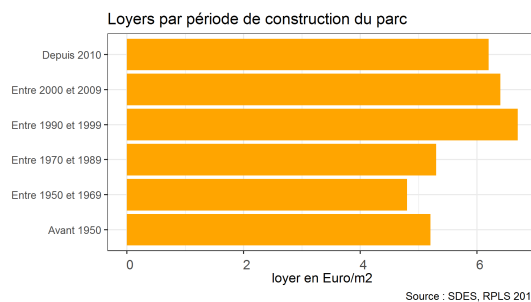


Source : SDES, RPLS 2017

## Des loyers proches de la moyenne nationale

Le loyer mensuel moyen au m<sup>2</sup> de surface habitable est de 5,59 euros, soit légèrement inférieur à la moyenne nationale qui est de 5,72 euros/m<sup>2</sup>, mais en hausse de 0,4%.

Sur le graphique ci-contre ont été représentés les loyers moyens au m<sup>2</sup> de surface habitable, en Corse, en fonction de la période de construction des logements. Les logements construits jusqu'aux années 1980 affichent des loyers moyens inférieurs à 5 euros/m<sup>2</sup> puis on observe ensuite une progression, ceux construits après 1990 dépassent les 6 euros/m<sup>2</sup>. Cet écart tient aux normes des nouveaux logements, ainsi qu'au type de conventionnement.



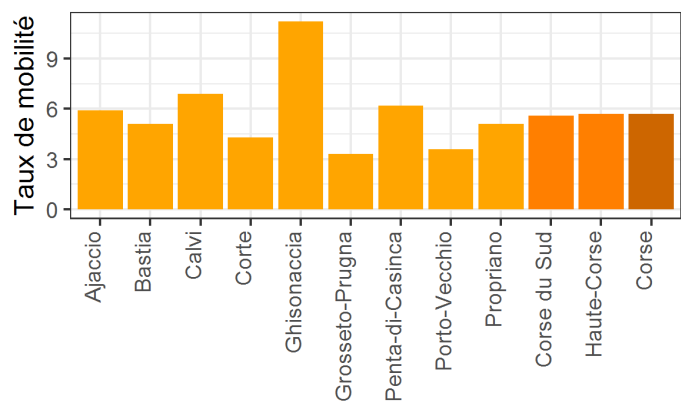
Source : SDES, RPLS 2017

## Des occupants peu mobiles

Le taux de mobilité au cours de l'année 2016 a diminué de 5,8% à 5,7% sur l'île.

Sa valeur, plus faible que dans les autres régions de France métropolitaine dont la moyenne est de 9,7% est proche de celle observée en Ile-de-France (6,8%), caractérise une situation très tendue sur ce marché. Dans les conditions actuelles, un locataire, à son entrée dans un logement social, va y demeurer en moyenne 17,5 ans.

Le nombre d'emménagements est passé de 1 054 en 2015 à 1 201 en 2016.



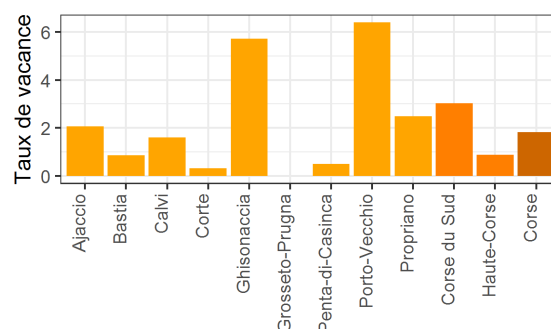
Les valeurs observées dans les bassins de vie d'Ajaccio (5,9%) et de Bastia (5,1%) sont proches. En revanche, les bassins de vie de Ghisonaccia (11,2%) et de Corte (6,9%) affichent les taux les plus élevés. La mobilité y est plus importante à cause d'une tension moindre sur le marché locatif ou d'autres motifs plus spécifiques.

La mobilité par taille de logement varie de 4,3% pour les T4 à 7,2% pour les T1 et T2.

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

Le taux de vacance totale dans le parc social corse (1,82%) est le plus faible avec celui de la région Île-de-France des régions françaises (3,01% en France métropolitaine). Il a progressé de 0.4 point depuis l'année précédente. Il traduit une situation très tendue, notamment au sein des bassins de vie de Corte (0,33%) et Penta-di-Casinca (0,5%).

La vacance peut s'analyser en distinguant celle de moins de trois mois, (courte durée) qui correspond au délai moyen de relocation d'un logement, de la vacance structurelle lourde. Cette dernière traduit la moins bonne adéquation d'une partie des logements proposés avec les attentes des demandeurs. La vacance de longue durée est quasi-inexistante avec 0,52%.



## Plus de 60% du parc détenu par les Entreprises Sociales pour l'Habitat

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le parc locatif social se répartissait entre quatre grandes catégories de bailleurs : des Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH), deux Offices Publics de l'Habitat Départemental (OPH), des Sociétés Anonymes d'Economie Mixte de Construction (SAEM) et des Sociétés Civiles Immobilières sous égide SACI. Les ESH sont les principaux bailleurs avec 60,8% du parc locatif social public corse, suivis des OPH : 37% des logements (France métropolitaine, respectivement 43,9% et 48%).

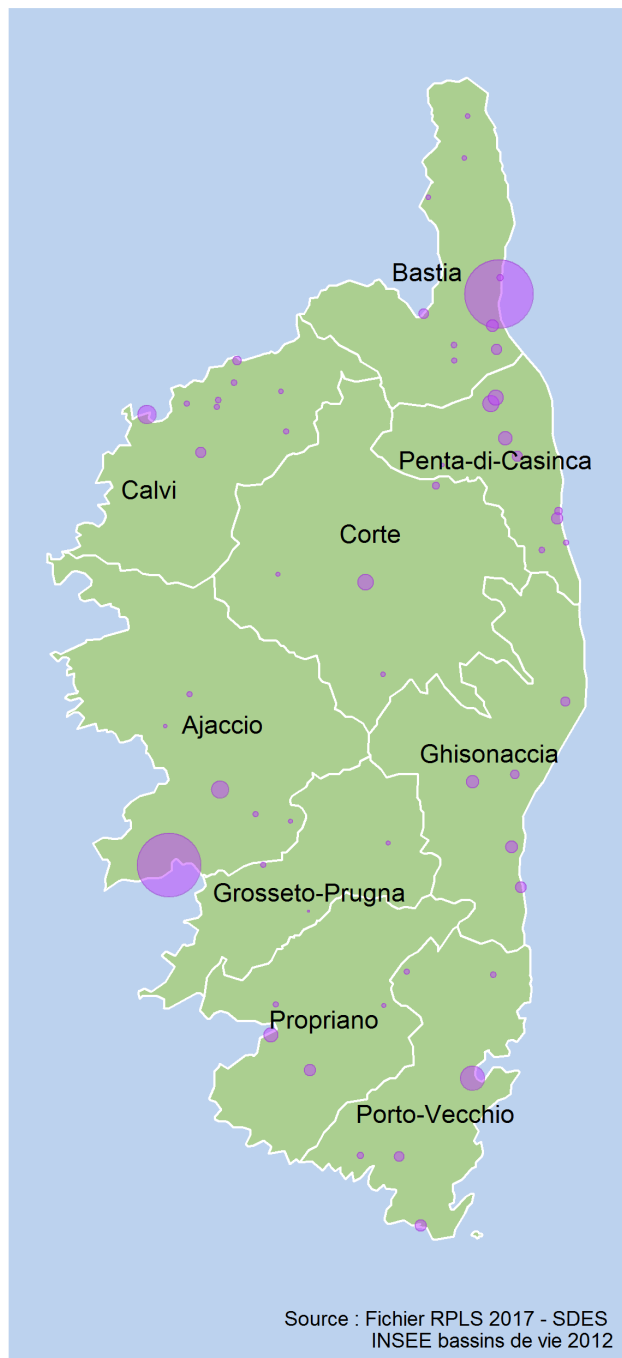
| Organisme | Corse du Sud | Haute-Corse | Corse | Part  | Mis en service | Part2 |
|-----------|--------------|-------------|-------|-------|----------------|-------|
| ESH       | 3 757        | 4 830       | 8 587 | 60,8% | 273            | 47,1% |
| OPH       | 2 220        | 3 003       | 5 223 | 37,0% | 307            | 52,9% |
| SEM       | 143          | 140         | 283   | 2,0%  | 0              | 0,0%  |
| Autres    | 10           | 12          | 22    | 0,2%  | 0              | 0,0%  |

## D'importants contingents de réservation de logements sociaux

Près des deux tiers du parc locatif social de la Corse est réservé par divers attributaires (63,9% du parc). Les réservations effectuées par l'Etat, qu'elles soient conventionnelles ou prioritaires, représentent 28,3% du parc. Les collectivités disposent elles aussi d'un contingent équivalent à 18,1% du parc.

| type de réservation                                         | Corse du Sud | Haute-Corse | Corse | Part  |
|-------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-------|-------|
| Etat - ménages prioritaires                                 | 1 247        | 1 027       | 2 274 | 16,2% |
| Etat - fonctionnaires et agents publics                     | 315          | 787         | 1 102 | 7,8%  |
| Réservations conventionnelles de l'Etat                     | 347          | 252         | 599   | 4,3%  |
| Collectivités territoriales, EP et EPCI                     | 1 209        | 1 330       | 2 539 | 18,1% |
| Employeurs et organismes collecteurs du 1 pourcent logement | 157          | 319         | 476   | 3,4%  |
| Autres réservataires                                        | 54           | 1 934       | 1 988 | 14,1% |
| Non réservé                                                 | 2 789        | 2 289       | 5 078 | 36,1% |

# Logements sociaux par bassin de vie



Source : Fichier RPLS 2017 - SDES  
INSEE bassins de vie 2012

## Méthodologie

### Producteur de la donnée :

Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (MTES)  
- Commissariat général au Développement durable / Service de la donnée et des études statistiques (SDES) Retrouvez l'ensemble des publications du SOeS sur le site : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>

### Champ :

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

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

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

**Nouvelles mises en service :** ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier de l'année N-1 et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

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

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

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

**Loyer moyen :** somme des loyers/somme des surfaces habitables des logements loués au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

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

**Financements :** PLAI : prêt locatif aidé d'intégration ; PLUS : prêt locatif à usage social. Les logements financés en prêt locatif aidé ordinaire (PLA) appartiennent aussi à cette catégorie ; PLS : prêt locatif social ; PLI : prêt locatif Intermédiaire.



Directeur de publication : Daniel FAUVRE, Directeur régional  
Rédaction : François BASTELICA, Observatoire du logement  
Conception : Murielle LETHROSNE, DREAL Centre et ODDC  
*Une production du Service Information, Connaissance et Prospective.*



Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
19, Cours Napoléon, 20704 AJACCIO Cedex 9  
Tél : 04 95 51 79 70  
Fax : 04 95 51 79 89