



Le parc locatif social en Corse au 1^{er} janvier 2021

Ce document est une synthèse de l'état du parc social au 1^{er} janvier 2021 en Corse, il décrit les entrées/sorties (construction, destruction, achat/vente) de logements opérées au cours de l'année 2020.

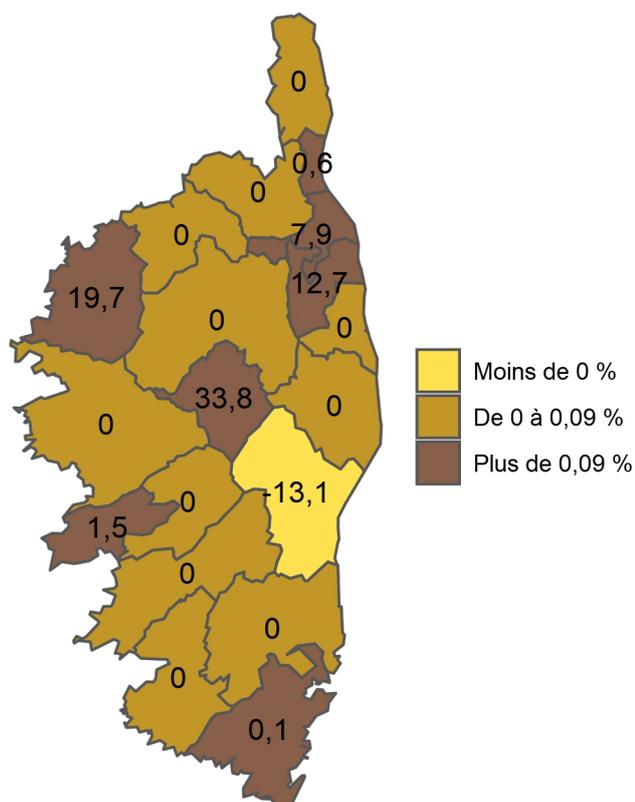
L'évolution du parc

L'offre locative sociale en Corse s'élève à 15 341 logements au 1^{er} janvier 2021. Sur un an, elle augmente de 3,1 %, soit une progression plus importante qu'au niveau national (1,1 %).

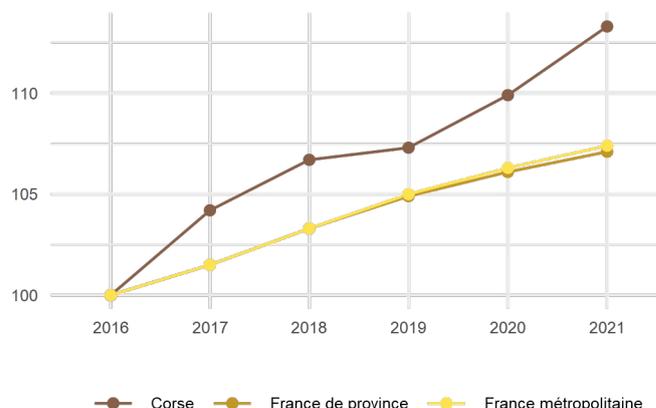
Le nombre de logements sociaux a progressé de 13,3 % en 5 ans, davantage que l'ensemble des résidences principales sur la période 2013-2018 (7,9 %).

Ainsi, le parc social représente, au 1^{er} janvier 2021, 10,2 % des résidences principales contre 17,4 % au niveau national.

Evolution du nombre de logements sociaux par EPCI
Entre 2020 et 2021



Evolution du nombre de logements sociaux
Base 100 au 01/01/2016



Programme LLS de Cargèse, Route du Pero
(Source : DDTm 2A)

Territoire	Nombre au 1er janv.	Évolution 2021/2020	Densité pour 100 résidences principales	Part des logements (en %)			
				en QPV	individuels	collectifs	étudiants
France métropolitaine	5 038 864	1,1	17,4	29,5	15,5	82,3	2,2
France métropolitaine hors Île-de-France	3 690 920	1,0	15,5	28,7	20,1	78,0	1,9
Corse	15 341	3,1	10,2	31,5	9,5	86,6	3,9
Corse-du-Sud	6 327	1,2	9,1	18,7	8,2	91,8	0,0
Haute-Corse	9 014	4,4	11,2	40,5	10,5	83,0	6,6
CA de Bastia	5 516	0,6	20,9	66,2	2,4	96,4	1,2
CA du Pays Ajaccien	4 759	1,5	12,9	18,5	6,0	94,0	0,0
CC Celavu-Prunelli	12	0,0	0,3	0,0	0,0	100,0	0,0
CC de Calvi Balagne	607	19,7	11,2	0,0	53,2	46,8	0,0
CC de Fium'orbu Castellu	292	-13,1	5,1	0,0	47,6	52,4	0,0
CC de l'Alta Rocca	179	0,0	4,5	0,0	16,8	83,2	0,0
CC de l'Île-Rousse - Balagne	174	0,0	3,4	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	372	12,7	6,6	0,0	11,3	88,7	0,0
CC de la Costa Verde	225	0,0	4,5	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 de Marana-Golo	713	7,9	7,1	0,0	22,4	77,6	0,0
CC du Cap Corse	50	0,0	1,5	0,0	34,0	66,0	0,0
CC du Centre Corse	787	33,8	16,2	0,0	3,8	29,5	66,7
CC du Sartenais Valinco Taravo	380	0,0	7,0	0,0	9,2	90,8	0,0
CC du Sud Corse	916	0,1	9,9	32,6	16,6	83,4	0,0
CC Nebbiu - Conca d'Oro	137	0,0	4,0	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	49	0,0	1,3	0,0	32,7	67,3	0,0

Caractéristiques du parc

Une part de logements individuels moindre qu'au niveau national

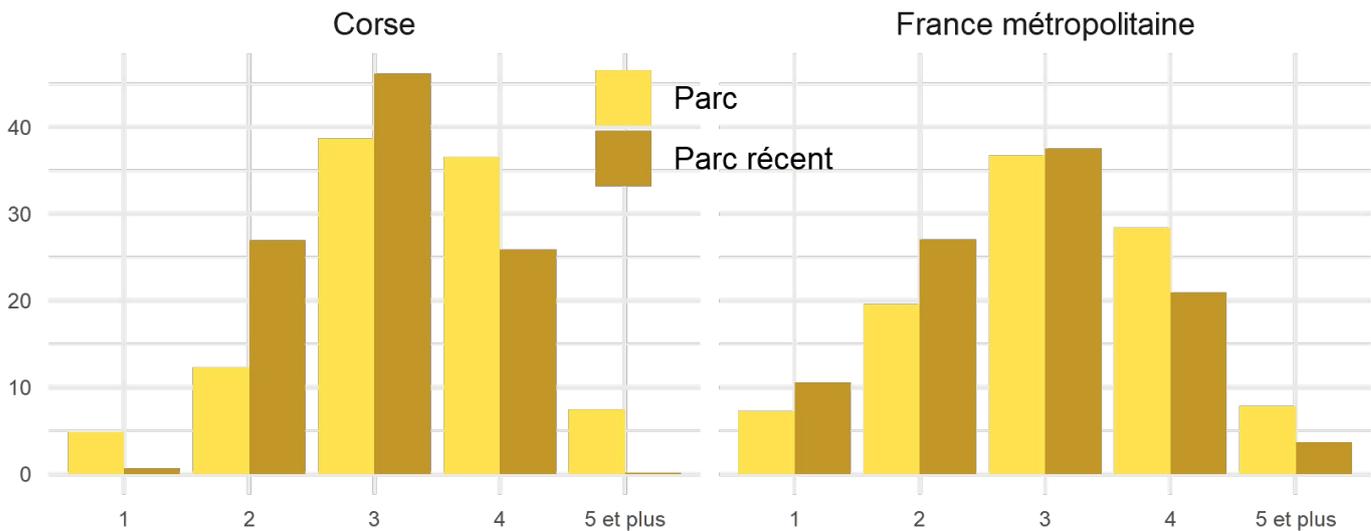
En Corse, les logements collectifs constituent la majorité du parc social (86,6 %). La part des logements individuels (9,5 %) est moindre qu'au niveau national (15,5 %).

Dans le parc récent, c'est-à-dire mis en service depuis le 1er janvier 2016, les 1 ou 2 pièces représentent 27,7 % des logements contre 17,2 % dans le parc total.

Seulement 0,2 % des logements du parc récent ont 5 pièces ou plus (7,5 % dans le parc total).

Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces au 01/01/2021

Unité : %



Les mises en service et les sorties

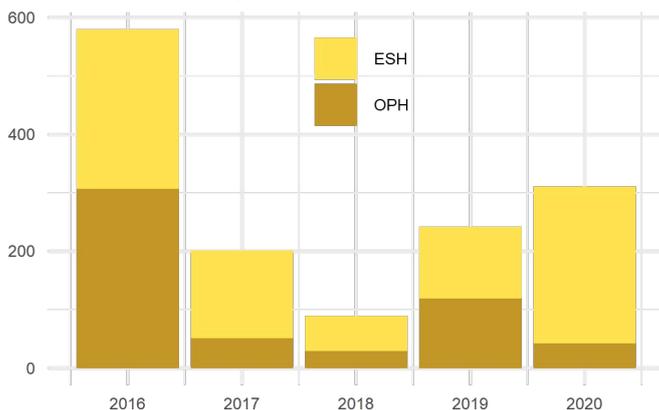
En 2020, 311 logements sociaux ont été mis en service

Entre le 2 janvier 2020 et le 1er janvier 2021, 311 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, toutes concernent des logements neufs, c'est-à-dire construits par l'organisme (98,1 %) ou acquis en vente en l'état futur d'achèvement (1,9 %). En 2020, aucun bailleur n'a mis en service de logement acquis dans le parc privé.

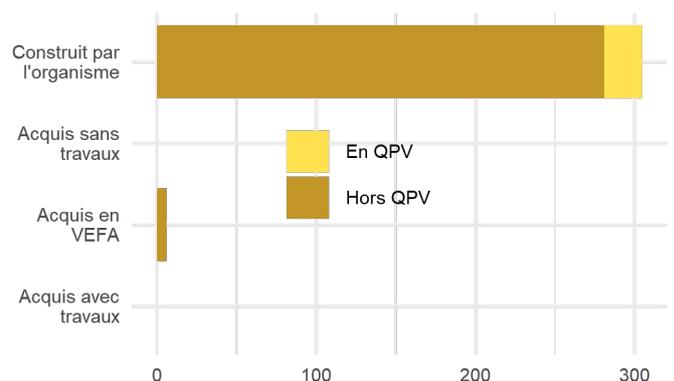
Répartition des logements mis en service selon le type de bailleur

Unité : nombre de logements



Logements mis en service en 2020 dans et hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

Unité : nombre de logements



Territoire	Logements sociaux		Entrées	Sorties			Rattrapages et omissions ***	Transferts entre bailleurs ****
	au 01/01/2021	au 01/01/2020	Mises en service	Ventes *	Démolitions	Autres **		
France métropolitaine	5 038 864	4 984 246	63 378	11 242	7 529	4 935	14 946	12 070
France métropolitaine hors Île-de-France	3 690 920	3 654 981	46 086	9 610	6 510	3 736	9 709	8 282
Corse	15 341	14 886	311	47	0	0	191	15
Corse-du-Sud	6 327	6 254	72	0	0	0	1	15
Haute-Corse	9 014	8 632	239	47	0	0	190	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 2020 et 2021, 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 2020

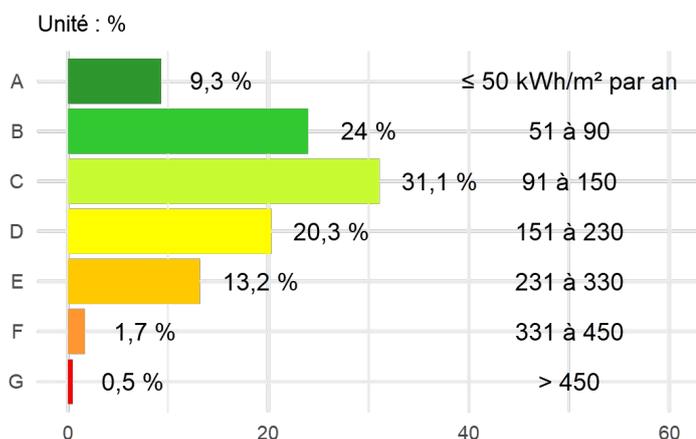
En Corse, le nombre de logements sociaux est de 15 341 au 1^{er} janvier 2021 contre 14 886 au 1^{er} janvier 2020. Au cours de l'année 2020, 311 logements sociaux ont été mis en service dans la région. Dans le même temps, 47 logements ont été vendus avec sortie du parc social. Sans incidence sur le nombre de logements du parc social, 15 logements ont fait l'objet d'un transfert entre bailleurs.

L'ancienneté et l'état énergétique du parc

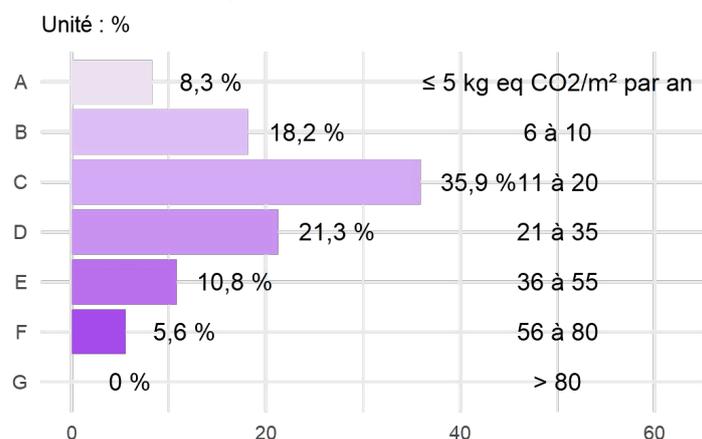
Un parc social plus récent qu'au niveau national

Au 1^{er} janvier 2021, l'ancienneté moyenne du parc de logements sociaux de Corse est de 33,1 ans, contre 40,0 ans en France métropolitaine. L'ancienneté des constructions influe sur le diagnostic de performance énergétique des logements (DPE). En 2021, 84,1 % des logements du parc locatif social de la région ont fait l'objet d'un DPE. Les logements classés en A et B, considérés comme peu énergivores, représentent 33,3 % du parc social disposant d'un DPE renseigné, contre 15,0 % en France métropolitaine. Les logements classés en F et G, qualifiés de « passoires thermiques » et considérés comme très énergivores, en représentent 2,2 % (4,0 % au niveau national).

Répartition des logements selon leur classe de consommation d'énergie au 1er janvier 2021



Répartition des logements selon leur classe d'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre au 1er janvier 2021



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	6,4 %	7,6 %	9,5 %	22,4 %	37,8 %	16,3 %
France métropolitaine hors Île-de-France	6,8 %	8,1 %	10,4 %	22,6 %	37,9 %	14,3 %
Corse	8,2 %	9,3 %	9,8 %	31,1 %	38,9 %	2,8 %
Corse-du-Sud	9,5 %	11,5 %	8,3 %	34,7 %	33,8 %	2,2 %
Haute-Corse	7,2 %	7,7 %	10,9 %	28,6 %	42,5 %	3,1 %



Biguglia, A Marella (Erilla) (Source : commune de Biguglia)

Tension sur le marché (mobilité et vacance)

Dans la région, 364 logements sont vacants dont 169 depuis plus de trois mois.

Au 1^{er} janvier 2021, parmi les 14 112 logements mis sur le marché en Corse, 2,6 % sont vacants, contre 2,9 % en France métropolitaine.

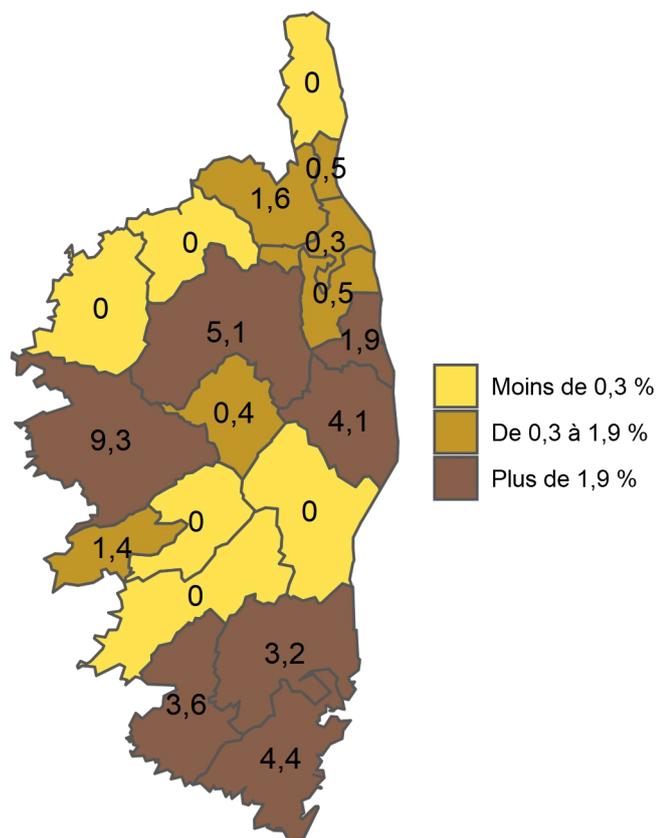
La vacance de plus de trois mois, dite « vacance structurelle » est de 1,2 %, contre 1,6 % au niveau national.

En Corse, en 2020, 4,7 % de logements ont changé de locataire, contre 7,6 % en France métropolitaine.

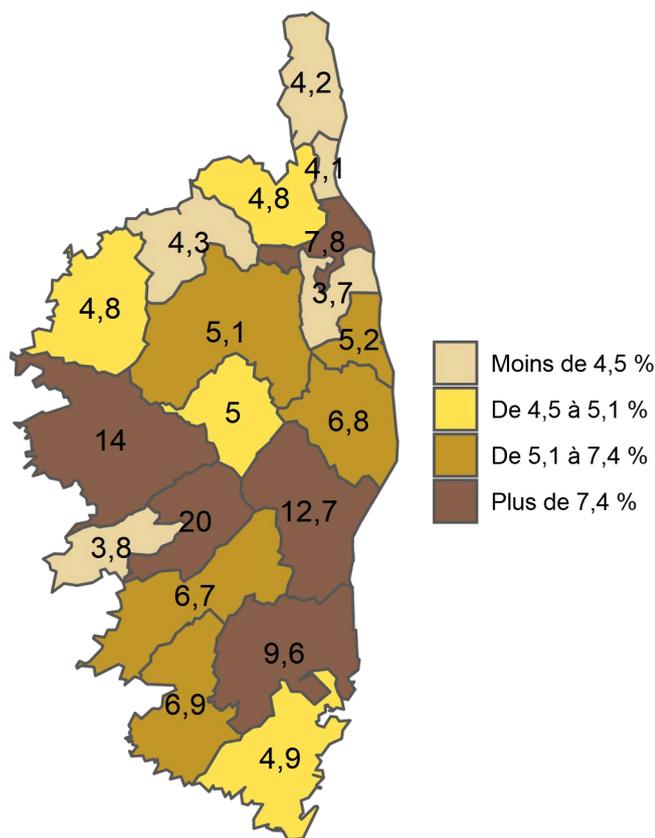
Territoire	Logements actifs * au 1er janv.	Taux de vacance totale au 1er janv.	Taux de vacance structurelle au 1er janv.	Taux de mobilité en 2020
France métropolitaine	4 703 295	2,9 %	1,6 %	7,6 %
France métropolitaine hors Île-de-France	3 447 731	3,0 %	1,7 %	8,5 %
Corse	14 112	2,6 %	1,2 %	4,7 %
Corse-du-Sud	6 089	3,0 %	2,0 %	4,4 %
Haute-Corse	8 023	2,2 %	0,6 %	4,9 %

NB : * Logements loués ou proposés à la location.

Taux de vacance structurelle par EPCI



Taux de mobilité par EPCI



Loyers et financements

36,0 % des mises en service à destination des plus précaires

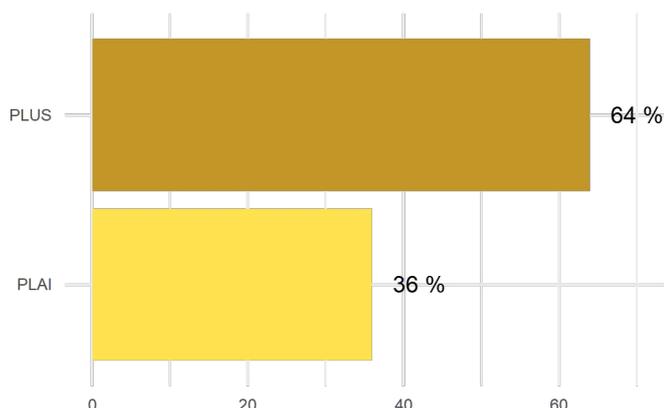
Le PLUS (Prêt locatif à usage social) finance 64,0 % des logements mis en service en 2020 dans l'île. Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) finance des logements à destination des publics les plus en difficultés. Il a concerné 36,0 % des mises en service en 2020 dans la région contre 23,2 % en France métropolitaine.

Le loyer moyen du parc s'élève à 5,8 €/m² en 2021, ce qui situe la région au 4e rang des régions les plus chères de métropole. En revanche dans le parc récent (mis en service depuis 5 ans ou moins), le loyer moyen s'établit à 6,3 €/m² contre 7,0 €/m² en France métropolitaine.

Le loyer moyen est par ailleurs conditionné par le mode de financement initial. Les logements financés par un PLAI s'affichent à 6,0 €/m², 8,0 €/m² pour les PLS (Prêt locatif social), 5,7 €/m² pour les PLUS (Prêt locatif à usage social) et 9,5 €/m² pour les autres financements.

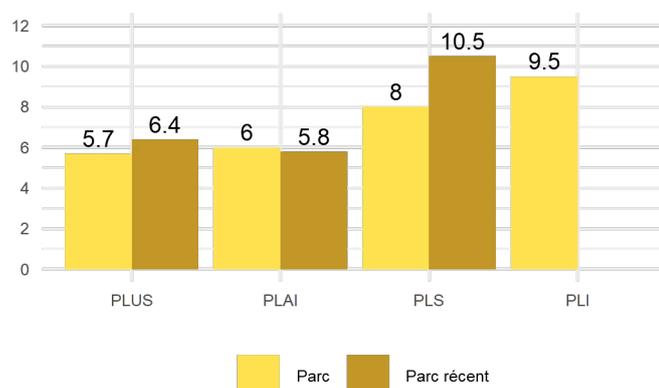
Répartition des mises en service intervenues en 2020 selon le financement initial

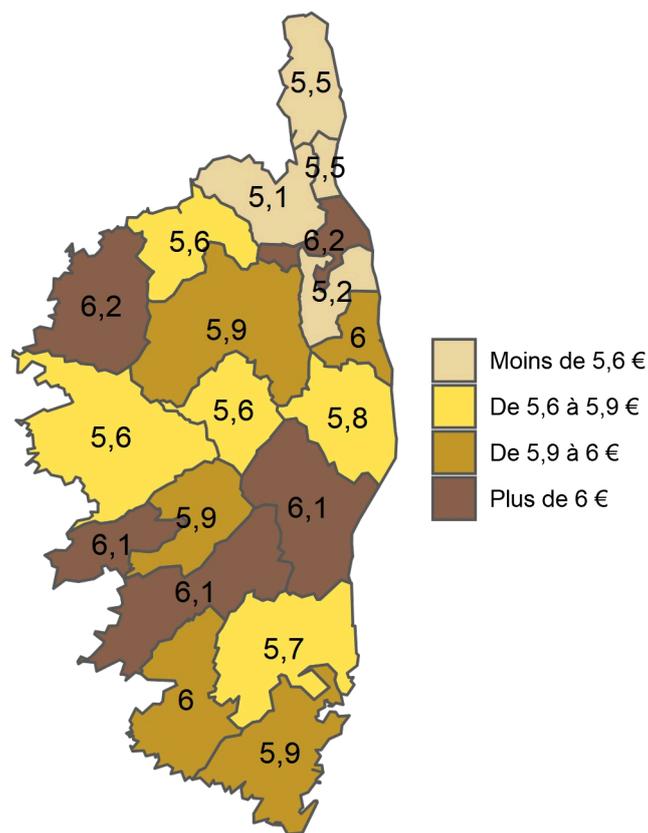
Unité : %



Loyer moyen des logements sociaux selon le type de financement au 01/01/2021

Unité : €/m² de surface habitable





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 1er 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 1er 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 1er janvier 2011 pour les organismes propriétaires d'au moins 1 000 logements au 1er janvier 2010 et à compter du 1er 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 1er 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 1er janvier 2016.

Nouvelles mises en service : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier N-1 et le 1er 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 1er 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 1er 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 : 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.

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

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 le Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales via la démarche de production mutualisée des DREAL : Propre RPLS (https://gitlab.com/rdes_dreal/propres_rpls).

Voir la publication nationale sur le site du CGDD / SDES : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/>

Date de publication : février 2022

Directeur de publication : Jacques LEGAIGNOUX (Directeur Régional)

Rédaction : Observatoire du logement et SDES, mise en pages : G.Winterstein

Une production du service connaissance information logement (SCIL),

réalisée sur des logiciels libres et gratuits : Scribus, R

