

LE PARC LOCATIF SOCIAL EN CORSE

AU 1^{ER} JANVIER 2021

Au 1er janvier 2021, le parc locatif social corse regroupe 15 453 logements, soit 10,3 % des résidences principales insulaires (17,5 % en France métropolitaine).

Il est majoritairement constitué de logements collectifs (90 %) et présente des taux de vacance et de mobilité très bas.

Le prix moyen au m² d'un loyer dans le parc locatif social s'élève à 5,83 euros, soit 16 centimes de moins que celui observé à l'échelle métropolitaine. Il augmente de 1,3 % par rapport à celui observé au 1er janvier 2020.



UNION EUROPÉENNE

#ADEC

CORSICA STATISTICA

SOMMAIRE

- 1 Caractéristiques du parc locatif social insulaire
- 2 Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- 3 Dépense moyenne de loyer dans les logements sociaux
- 4 Note méthodologique

1. CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF SOCIAL INSULAIRE

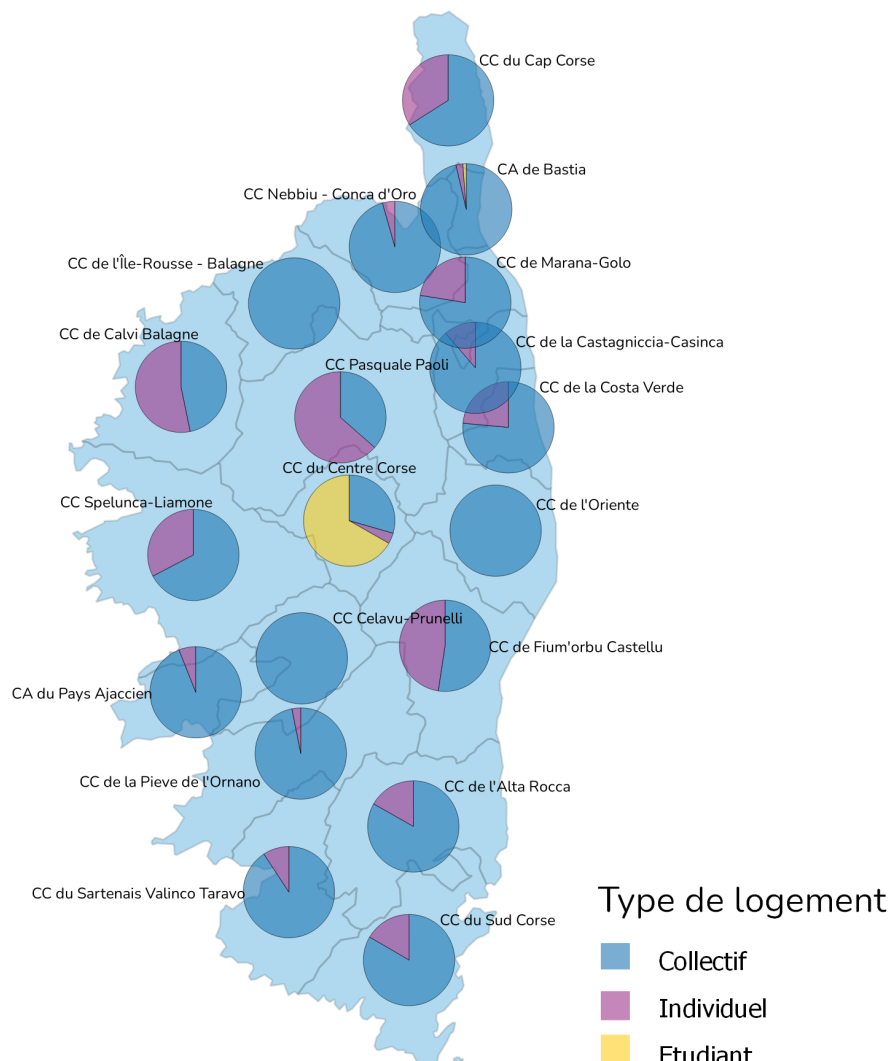
Au 1er janvier 2021, **le parc locatif social compte 15 341 logements.** Au cours de l'année 2020, **311 logements ont été mis en service** dont 72 en Corse-du-Sud et 239 en Haute-Corse. Ces nouvelles mises en location ont été quasi-intégralement construites par l'organisme bailleur (98 %). Par ailleurs, **62 logements ont été vendus.**

De ce fait, **le parc locatif social enregistre entre le 1er janvier 2020 et le 1er janvier 2021, une progression de 3,1 %.** Il s'agit de la progression la plus marquée de France métropolitaine (+1,1 %). La région la plus dynamique après la Corse est l'Occitanie (+2,1 %).

Au 1er janvier 2021, la répartition des logements sociaux reste globalement déséquilibrée avec 6 327 logements en Corse-du-Sud et 9 126 en Haute-Corse (respectivement 9,2 % et 11,3 % des résidences principales). De plus, cet écart s'accroît du fait d'un nombre plus élevé de nouvelles mises en service dans le département de Haute-Corse.

Le parc est constitué à plus de 90 % de logements collectifs et réparti principalement sur les deux plus grosses agglomérations de Corse (29 % de logements sur la commune d'Ajaccio et 34 % situés sur celle de Bastia). En termes de densité, à Bastia, les logements occupés et conventionnés des bailleurs sociaux représentent 26 % du parc des résidences principales de la commune. C'est l'une des plus élevée de la région. À l'échelle des intercommunalités, seules les communautés de communes de Calvi-Balagne et Pasquale Paoli présentent un nombre de logements sociaux individuels supérieur à celui des appartements en location (voir Carte 1).

Carte 1 : Implantation du parc locatif social au 01/01/2021 par EPCI et type de logement



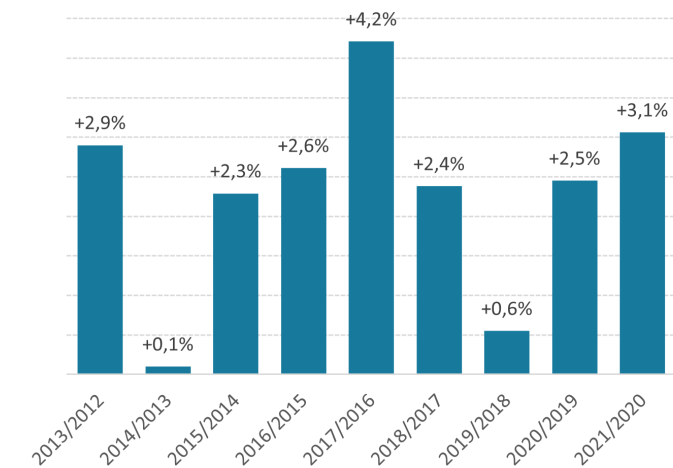
Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2020 – Traitement CorsiStat

Au 1er janvier 2021, **l'âge moyen des logements sociaux du parc locatif est toujours de 33 ans** en Corse. Les plus anciennes constructions sont situées dans la communauté de communes du Nebbiu-Conca d'Oro et la Communauté d'Agglomération de Bastia avec des moyennes d'âge respectives de 42 et 40 ans. À contrario, dans les communautés de Celavu-Prunelli et Marana-Golo, les bâtiments sont plus récents (respectivement 13,5 et 13 ans). L'âge moyen du parc demeure légèrement plus élevé en Haute-Corse (34 ans) qu'en Corse-du-

Sud (32 ans). Peu de logements sociaux ont été construits avant 1960. La plupart ont vu le jour entre les années 60 et 90 avec un (voir Graphique 2). Le taux de logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville diminue légèrement (-0,6 pt). Il s'établit à 31,3 %. Il reste cependant supérieur au taux national établi à 29,0 %.

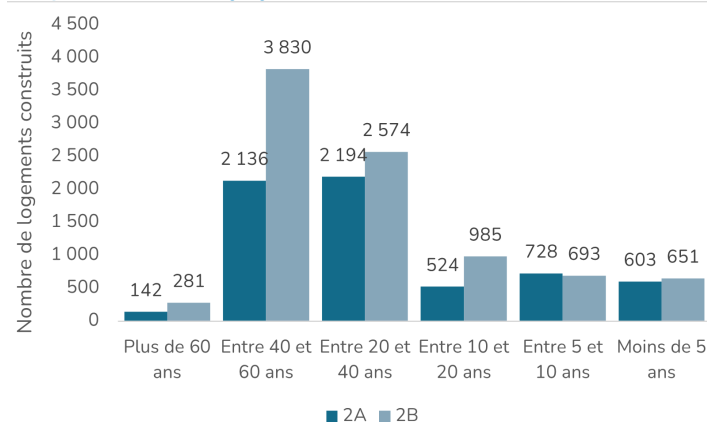
1. CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF SOCIAL INSULAIRE

Graphique 1 : Variation annuelle du parc locatif social au 01/01 (%)



Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2021 – Traitement CorsiStat

Graphique 2 : Évolution du parc locatif social au 01/01 par classe d'âges et par département (%)



Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2021 – Traitement CorsiStat

Dans l'ensemble de la France métropolitaine, les logements sociaux sont majoritairement composés de 3 pièces (37 %) et dans une moindre mesure de 4 pièces (28 %). En Corse, ces parts sont plus élevées. Ainsi, **75 % du parc (-1 point sur un an) est composé quasiment à parts égales de T3 ou de T4** (3 pièces ou 4 pièces). Le ratio de logement de type T4 est le plus élevé de France (37 % contre 28 % à l'échelle nationale). Inversement, le parc a la plus petite part de petits logements (T1 et T2) par rapport aux autres régions, bien qu'en hausse : 17 % du parc contre 16 % l'année précédente, 27 % sur le territoire national.

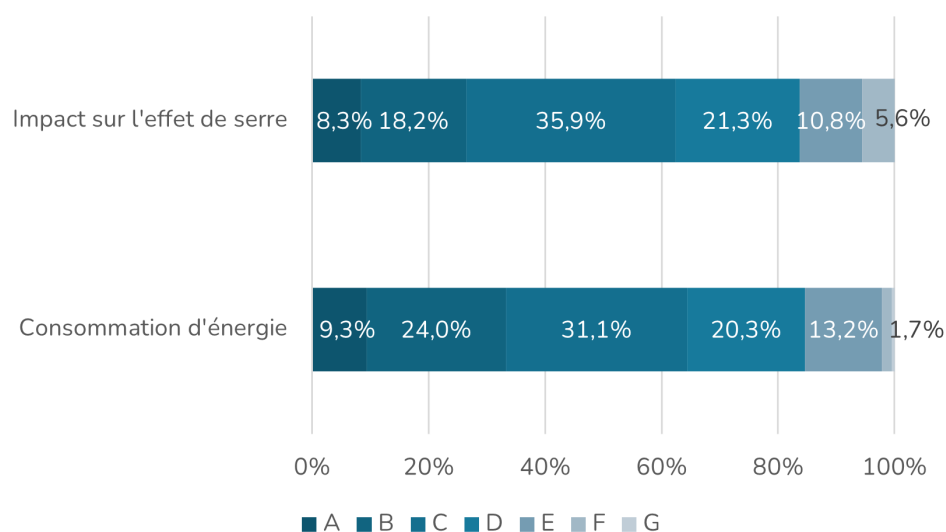
Par ailleurs, parmi les logements proposés à la location au 1er janvier 2021, **2,58 % sont vacants dont 2,01 % depuis plus de trois mois**. À titre de comparaison, en 2018, les résultats du recensement de la population mettent en évidence qu'en Corse, 3,1 % de l'ensemble du parc de logements étaient inoccupés contre

8,9 % à l'échelle nationale.

Le taux de vacance du parc des bailleurs sociaux augmente (+0,6 point) mais demeure inférieur à celui de France métropolitaine (2,92 %) et reste relativement bas, ce qui traduit une demande assez élevée.

Le taux de mobilité est en baisse au 1er janvier 2021 et s'élève à 4,7 % (6,1 % au 1er janvier 2020). Au niveau national, ce taux est plus élevé puisque 7,5 % des logements ont fait l'objet d'un emménagement en 2020. Cette part diminue également. Les contraintes sanitaires notamment au deuxième trimestre 2020 ayant été peu propices aux mobilités résidentielles.

Graphique 3 : Diagnostic de performance énergétique au 01/01/2021



Champ : logements du parc social ayant un DPE réalisé
Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2021 – Traitement CorsiStat

Au 1er janvier 2021, **89 % des logements du parc ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique** contre 60 % l'année précédente. Cela représente près de 13 690 unités.

Les trois quarts des logements du parc de 5 ans ou moins ayant fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique ont une étiquette de « consommation d'énergie » de type A ou B. Ce pourcentage diminue avec l'ancienneté du logement. Ainsi, pour les constructions de plus de 60 ans, cette part représente 9 %. Les logements plus anciens sont donc davantage énergivores.

Globalement, le parc est assez ancien avec un apport conséquent de constructions datant des années 70 et 80, d'où une prépondérance de logements étiquetés C (voir Graphique 3) avec des parts respectives de 31 %.

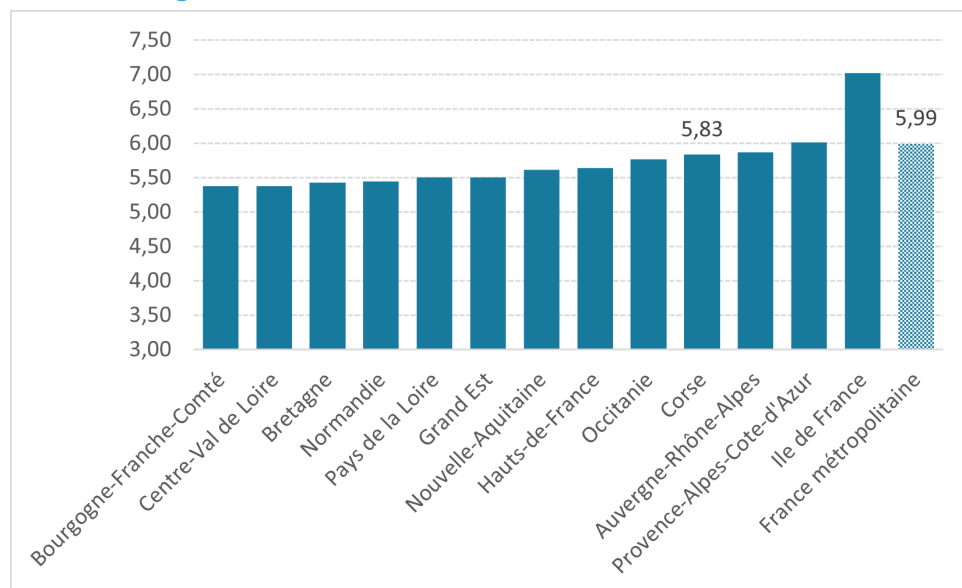
À l'échelle nationale, c'est la classe D qui est la

plus représentée (36 %) tandis que la classe C concerne la même proportion qu'en région.

Par ailleurs, en Corse, il y a plus de logements classés A et B, soit plus de 33 % contre 15 % au niveau national. Ces différences s'expliquent en partie par le fait que le parc national est plus ancien encore. Notamment, la part de logements construits depuis plus de 60 ans est de 2,8 % dans le parc locatif insulaire et de 15,8 % pour la France entière.

3. DÉPENSES MOYENNE DE LOYER DANS LES LOGEMENTS SOCIAUX

Graphique 4 : Loyer moyen en euros au m² selon la région



Source : SDeS, RPLS au 1er janvier 2020 – Traitement CorsiStat

Au 1er janvier 2021, 14 112 logements du parc social corse sont loués pour un loyer moyen de 5,83 euros au m² de surface habitable. Cela représente 16 centimes de moins que celui observé à l'échelle nationale toujours tiré à la hausse par l'Île-de-France (7,02 €/m²). Toutefois, sans cette dernière région, le prix moyen régional est supérieur de 19 centimes d'euro à celui de la France métropolitaine.

Sur un an, il augmente de 7 centimes d'euro et apparaît toujours parmi les loyers les plus élevés puisque seules les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur (6,01 €/m²), Auvergne Rhône-Alpes (5,87 €/m²) et l'Île-de-France (7,02 €/m²) présentent un loyer supérieur (voir Graphique 4).

Du fait de sa structure, le parc se caractérise par des logements assez spacieux puisque 76 % d'entre eux sont des T3 ou des T4.

Sachant que pour un T3 neuf (respectivement un T4) financé à l'aide de prêts conventionnés, la surface minimale imposée est de 60 m² (73 m²), le loyer moyen associé pour une telle superficie dans le parc locatif social corse est de 349,89 euros (425,59 euros).

Définitions

Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) : Il recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux.

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 DOM, les conventionnements à l'APL n'existent plus.

Loyer moyen : rapport entre la somme des loyers et la somme des surfaces habitables des logements loués au 1er janvier 2021.

Champ de l'étude

Le parc locatif social regroupe l'ensemble des logements, conventionnés ou non pour lesquels le statut du bailleur contraint son activité (organismes publics pour l'habitat, entreprise sociale pour l'habitat, associations agréées) auquel s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (société d'économie mixte (SEM) par exemple).

Le champ de la publication couvre donc le RPLS duquel ont été exclus les logements non conventionnés appartenant à une SEM de France métropolitaine.

Agence de Développement Économique de la Corse

Corsica Statistica

Antenne de Bastia
Maison du parc technologique
ZA d'Erbajolo
20600 Bastia

Téléphone : 04 95 50 91 38

internet : http://www.adec.corsica/Corsica-Statistica_r30.html

Mel : lena.serdjanian@adec.corsica

