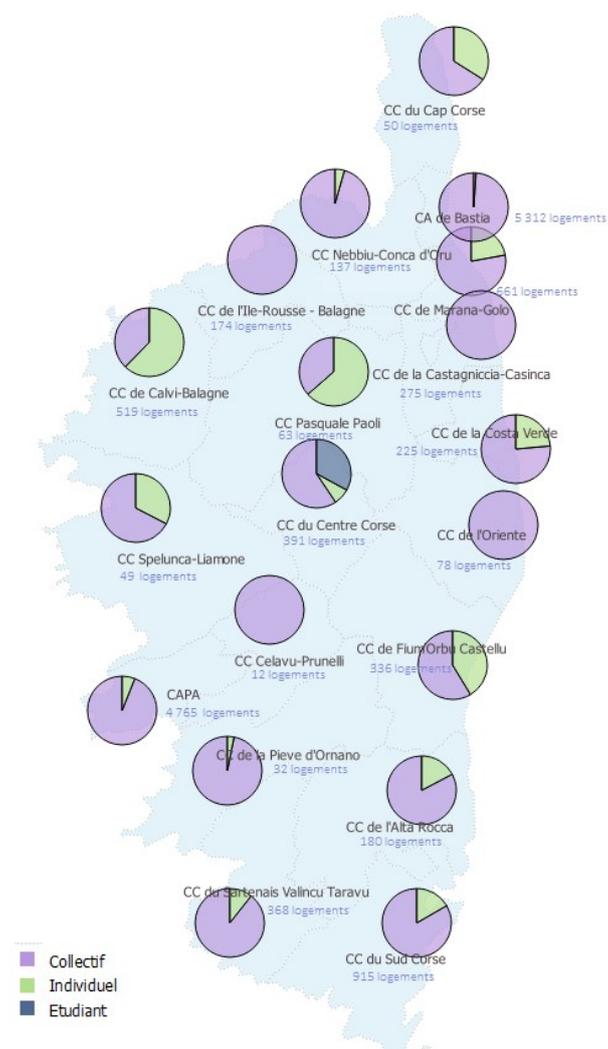


Le parc locatif social en Corse au 1^{er} janvier 2019 *L'alloghju sociale in Corsica à u 1^u di ghjennaghju di u 2019*

Au 1^{er} janvier 2019, le parc locatif social corse regroupe 14 530 logements, soit 10 % des résidences principales insulaires (17,3 % en France métropolitaine). Il est majoritairement constitué de logements collectifs (91 %) 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 5,63 euros soit 10 centimes de moins que celui observé à l'échelle métropolitaine. Il est relativement stable par rapport à celui du 1^{er} janvier 2018.

Carte 1 : Implantation du parc locatif social au 1^{er} janvier 2019 par EPCI et type de logement



Source : SDES, RPL au 1^{er} janvier 2019 – Traitement CorsiStat

Au 1^{er} janvier 2019, le parc locatif social compte **14 530 logements en progression de 0,5 %** sur un an, après +2,4 % en 2018 et +4,2 % en 2017. La région la plus dynamique reste l'Occitanie (+3,3 %), suivie de Normandie (+2,4 %) et Nouvelle Aquitaine (+2,3 %).

En 2018, 89 logements ont été mis en service dont 53 en Corse-du-Sud et 36 en Haute-Corse. 95,5 % d'entre eux étaient neufs.

Caractéristiques du parc locatif social insulaire

La répartition des logements locatifs reste déséquilibrée avec 6 321 logements en Corse-du-Sud et 8 209 en Haute-Corse (respectivement 9,4 % et 10,4 % des résidences principales). Toutefois, cet écart s'est réduit du fait d'un nombre plus élevé de nouvelles mises en service dans le département de Corse-du-Sud. Le parc est constitué à **91 % de logements collectifs** et réparti principalement sur les deux plus grosses agglomérations de Corse (30 % de logements sur la commune d'Ajaccio et 35 % situés sur celle de Bastia). A l'échelle des intercommunalités, seules les communautés de communes de Calvi-Balagne et Pasquale Paoli présentent un nombre de logement sociaux individuels supérieur à celui des appartements en location (*voir Carte 1*).

Au 1^{er} janvier 2019, **l'âge moyen** des logements sociaux du parc locatif est de **33 ans** en Corse. Les plus anciennes constructions sont situées dans les communautés de communes de Castagniccia-Casinca, du Nebbiu-Conca d'Oru et sur la Communauté d'Agglomération de Bastia avec des moyennes d'âge qui avoisinent ou dépassent 40 ans (respectivement 41,3 ; 39,3 et 39 ans). A contrario, dans les communautés de Celavu-Prunelli et Marana-Golo, les bâtiments sont plus récents (10,5 ans). L'âge moyen du parc est légèrement plus élevé en Haute-Corse (34,2 ans) qu'en Corse-du-Sud (30,5 ans). Peu de logements sociaux ont été construits avant 1960. La plupart ont vu le jour entre 1960 et 1990 avec un pic dans les années 1970 pour la Haute-Corse (*voir Graphique 2*).

Le taux de logements situés dans un **quartier prioritaire de la politique de la ville** se maintient. Il s'établit à **32,1 %**. Il reste cependant supérieur au taux national qui diminue de 0,6 point (30,1 %).

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 (29 %). En Corse, ces parts sont plus élevées. **78 % du parc** 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 (38 % contre 29 % à l'échelle nationale). Inversement, le parc a la plus petite part de petits logements (T1 et T2) par rapport aux autres régions : 14 % du parc, 26 % sur le territoire national.

Par ailleurs, la proportion de **logements vacants** est de **2,3 %**. Ce taux augmente (+0,9 point) et devient supérieur à celui de deux régions métropolitaines : l'Île-de-France (2,13 %) et Hauts-de-France (1,92 %). Le taux de vacance de plus de trois mois augmente pour la deuxième année consécutive et s'établit à 1,1 % (0,6 au 1^{er} janvier 2018).

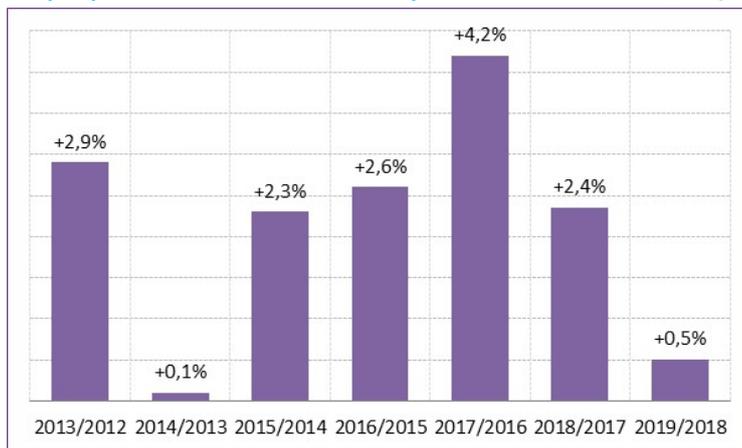
En 2018, **5,2 %** des logements ont fait l'objet d'un **emménagement** en Corse contre 9,2 % au niveau métropolitain. Le taux de mobilité en Corse est ainsi en baisse (-1,7 point).

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Au 1^{er} janvier 2019, **85 % des logements** du parc ont déjà fait l'objet d'un **diagnostic de performance énergétique** contre 80 % l'année précédente, soit près de 12 373 unités.

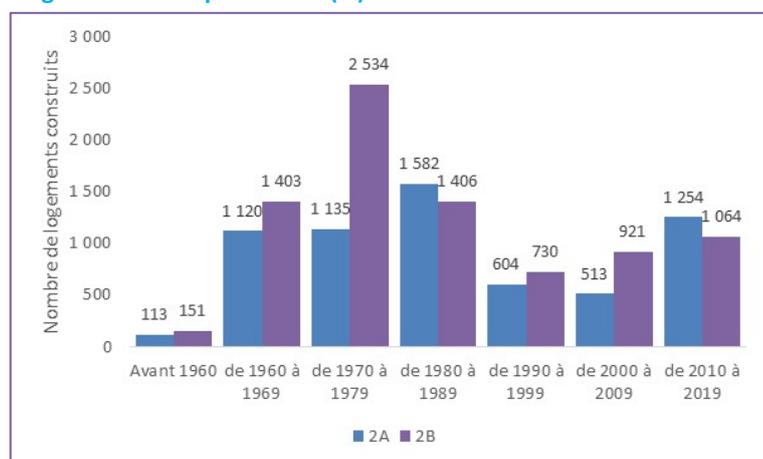
Lorsque le DPE a été réalisé, 27 % des logements se situent en classe C en termes de consommation d'énergie (*voir Graphique 3*) alors qu'à l'échelle nationale, c'est la classe D qui est la plus représentée (37 %). Par ailleurs, en Corse, il y a plus de logements classés A et B, soit plus de 30 % contre 12 % au niveau national. Ces différences s'expliquent en partie par le fait que le parc national est plus ancien. Notamment, la part de logements construits depuis plus de 60 ans est de 1,7 % dans le parc locatif insulaire et de 12,5 % pour la France entière.

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



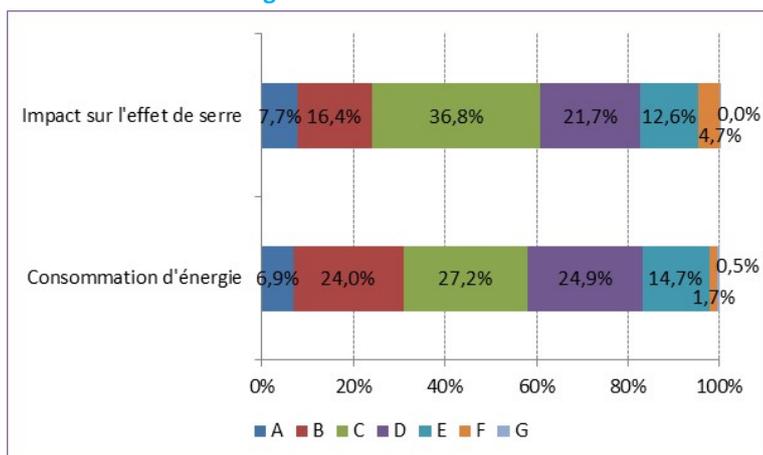
Sources : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2012 à 2019 – Traitement CorsiStat

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



Sources : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2019 – Traitement CorsiStat

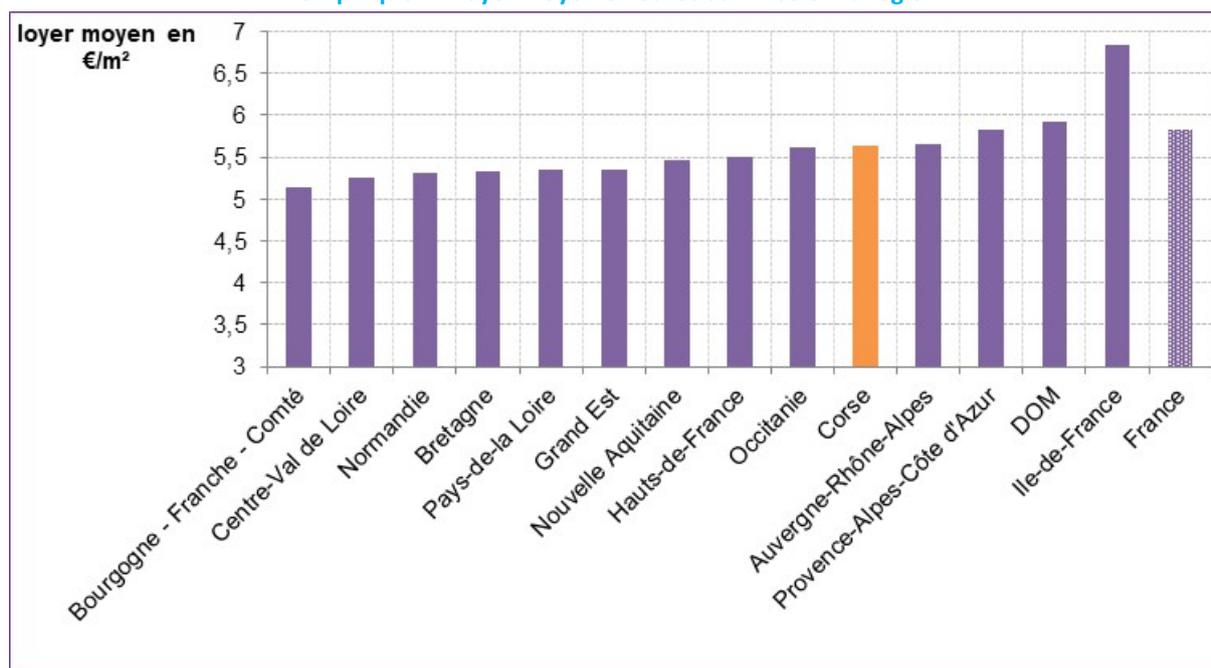
Graphique 3 : Diagnostic de performance énergétique au 1^{er} janvier 2019, classe de consommation d'énergie et de l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre



Champ : logements du parc social ayant un DPE réalisé

Sources : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2019 – Traitement CorsiStat

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



Source : SOEs, RPL au 1^{er} janvier 2019 – Traitement CorsiStat

Au 1^{er} janvier 2019, 13 932 logements du parc locatif social corse sont loués pour un **loyer moyen de 5,63 euros au m²** de surface habitable. Cela représente 10 centimes de moins que celui observé à l'échelle nationale toujours tiré à la hausse par l'Île-de-France (6,84 €/m²). Toutefois, sans cette dernière région, le prix moyen régional est supérieur de 15 centimes d'euro à celui de la France entière.

Sur un an, il est relativement stable (**+2centimes d'euro**) et apparaît toujours parmi les loyers les plus élevés puisque seules les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur (5,83 €/m²), Auvergne Rhône-Alpes (5,65 €/m²) et l'Île-de-France (6,84 €/m²) présentent un loyer supérieur (*voir Graphique 4*).

De par sa structure, le parc se caractérise par des logements assez spacieux puisque 77 % 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 337,80 euros (410,99 euros).

Note méthodologique

Source : SDES, (novembre 2019) *Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2019*

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 1^{er} janvier 2019.

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 public 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.