



LE PARC LOCATIF SOCIAL EN CORSE

AU 1^{ER} JANVIER 2020

Au 1er janvier 2020, le parc locatif social corse regroupe 14 886 logements, soit 10 % des résidences principales insulaires (17 % 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 5,76 euros, soit 15 centimes de moins que celui observé à l'échelle métropolitaine. Il augmente de 2,3 % par rapport à celui observé au 1er janvier 2019.

#CORSISTAT

observation économique territoriale

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



CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF SOCIAL INSULAIRE

Au 1er janvier 2020, le parc locatif social compte **14 886 logements en progression de 2,5 %** sur un an, après un ralentissement en 2019 (+0,5 % après +2,4 % en 2018 et +4,2 % en 2017). Il s'agit de la progression la plus marquée de France métropolitaine. Les régions les plus dynamiques après la Corse sont la Nouvelle Aquitaine et Provence-Alpes-Côte d'Azur (+2,1 %).

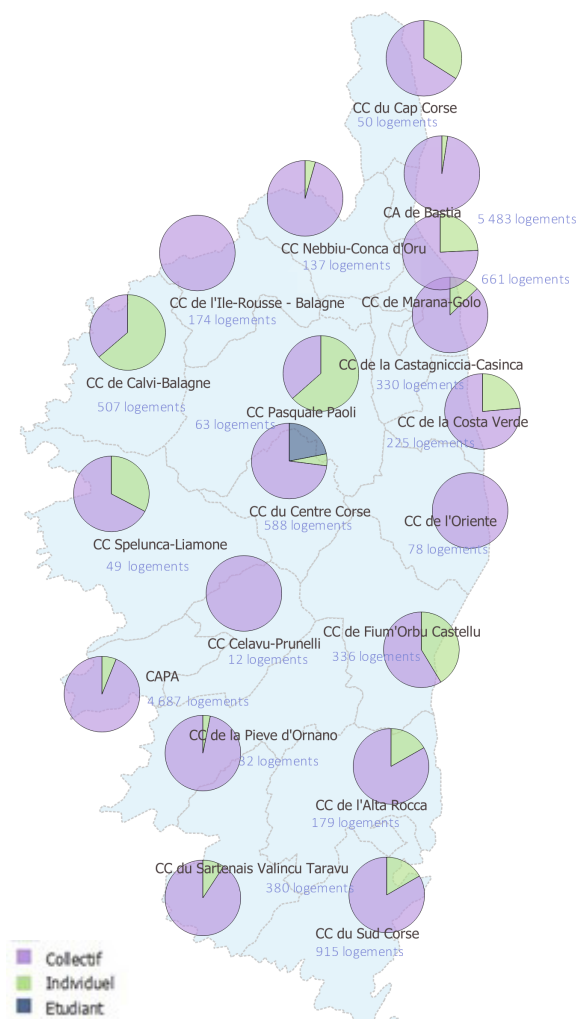
En 2019, 242 logements neufs ont été mis en service dont 56 en Corse-du-Sud et 186 en Haute-Corse.

La répartition des logements locatifs reste déséquilibrée avec 6 254 logements en Corse-du-Sud et 8 632 en Haute-Corse (respectivement 9,1 % et 10,8 % des résidences principales). De plus, cet écart s'est accru du fait d'un nombre plus élevé de nouvelles mises en service dans le département de Haute-Corse.

Le parc est constitué à **90 % de logements collectifs** et réparti principalement sur les deux plus grosses agglomérations de Corse (29 % de logements sur la commune d'Ajaccio et 35 % situés sur celle de Bastia). 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*).

Au 1er janvier 2020, **l'âge moyen** des logements sociaux du parc locatif est de **33 ans** en Corse. Les plus anciennes constructions sont situées dans la communauté de communes du Nebbiu-Conca

Carte 1 : Implantation du parc locatif social au 1er janvier 2020 par EPCI et type de logement



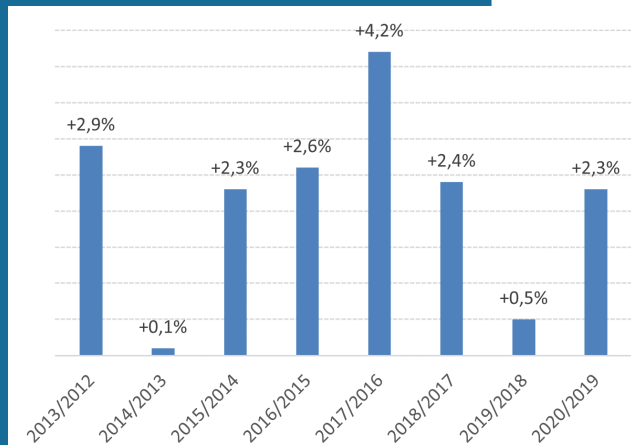
Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2020 – Traitement CorsiStat

d'Oru et la Communauté d'Agglomération de Bastia avec des moyennes d'âge stables qui avoisinent 40 ans (respectivement 40 et 39 ans). L'EPCI de Castagniccia-Casinca qui enregistrait la moyenne la plus élevée au 1er janvier 2019 voit cette valeur diminuer significativement du fait de nombreuses entrées dans le parc locatif construites en 2019 (15 % du stock). Cet âge moyen passe de fait de plus de 40 ans à

35 ans. A contrario, dans les communautés de Celavu-Prunelli et Marana-Golo, les bâtiments sont plus récents (11,5 ans). L'âge moyen du parc demeure légèrement plus élevé en Haute-Corse (34 ans) qu'en Corse-du-Sud (31 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*).

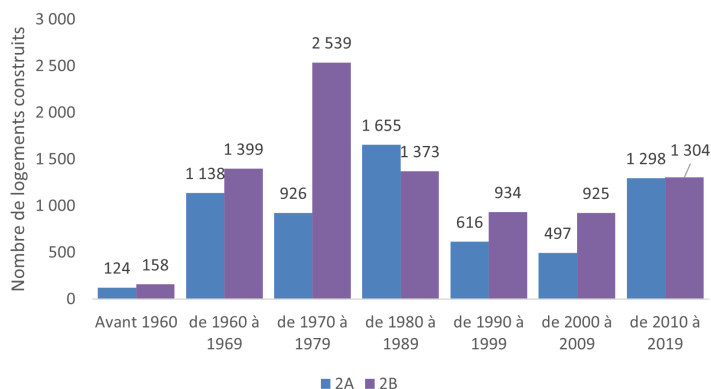
CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF SOCIAL INSULAIRE

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



Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2012 à 2020 – Traitement CorsiStat

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



Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2012 à 2020 – 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 (29 %). En Corse, ces parts sont plus élevées. **76 % du parc** (-2 points 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 29 % 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 : 16 % du parc contre 14% l'année précédente, 26 % sur le territoire national.

Par ailleurs, la proportion de **logements vacants** est de **2,0 %**. Ce taux diminue (-0,3 point) et redevient le plus bas de France métropolitaine.

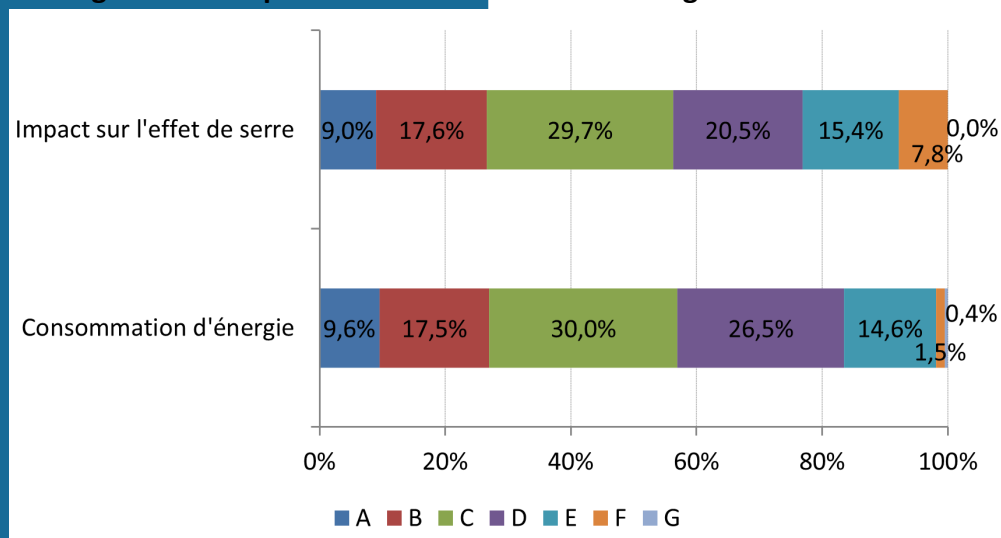
Après deux années de hausse

consécutives, le taux de vacance de plus de trois mois diminue très légèrement à l'image de la tendance nationale et s'établit à 0,9 %, soit 0,2 point de moins que l'an passé.

En 2019, **6,1 %** des logements ont fait l'objet d'un **emménagement** en Corse contre 9,3 % au niveau métropolitain. Le taux de mobilité en Corse est ainsi en hausse (+0,9 point).

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Graphique 3 : Diagnostic de performance énergétique au 1er janvier 2020, 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
Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2012 à 2020 – Traitement CorsiStat

Au 1er janvier 2020, **60 % des logements** du parc ont fait l'objet d'un **diagnostic de performance énergétique**, soit près de 8 900 unités. C'est la part la plus basse de métropole.

89 % des logements du parc de **moins de 5 ans** 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

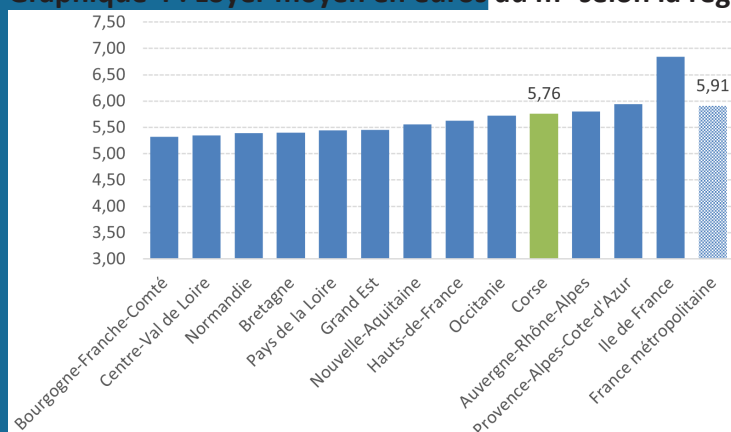
de logements étiquetés C et D (voir *Graphique 3*) avec des parts respectives de 30 % et 26,5 %.

À l'échelle nationale, c'est la classe D qui est la plus représentée (37 %) 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 27 % contre 14 % 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 1,9 % dans le parc locatif insulaire et de 14,5 % pour la France entière.

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 2020, 13 923 logements du parc locatif social corse sont loués pour un **loyer moyen de 5,76 euros au m²** de surface habitable. Cela représente 15 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 17 centimes d'euro à celui de la France métropolitaine.

Sur un an, il **augmente de 13 centimes** d'euro et apparaît toujours parmi les loyers les plus élevés puisque seules les régions

Provence-Alpes-Côte d'Azur (5,94 €/m²), Auvergne Rhône-Alpes (5,80 €/m²) et l'Île-de-France (6,84 €/m²) présentent un loyer supérieur (voir *Graphique 4*).

Du fait de 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 345,60 euros (420,48 euros).

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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 2020.

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.