

## ■ Quels besoins? Quelles demandes?

Intervenants:

*Antonin BRETEL - INSEE*

*Jacques NICOLAU - DREAL*

*Thomas LANIESSSE - AUE*

*Sandrine BORDIN – Action Logement*

*Lucienne GERONIMI - ADIL*



## ■ Quels besoins? Quelles demandes?

### Contexte



# DÉMOGRAPHIE DE LA CORSE

Population de la Corse

**351 276**

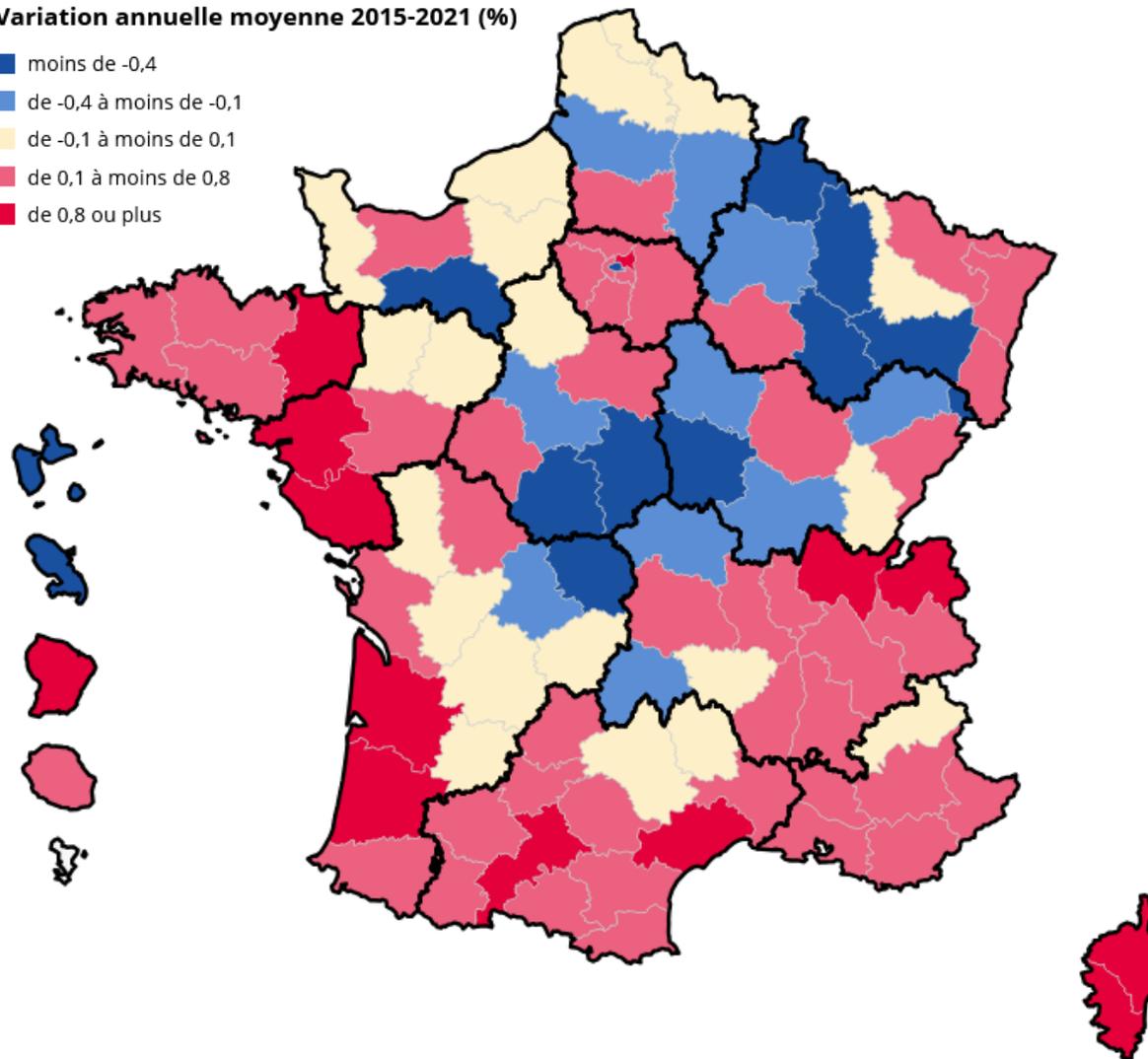
au 1<sup>er</sup> janvier 2022

**+ 1 %**

de croissance annuelle moyenne  
entre 2016 et 2022

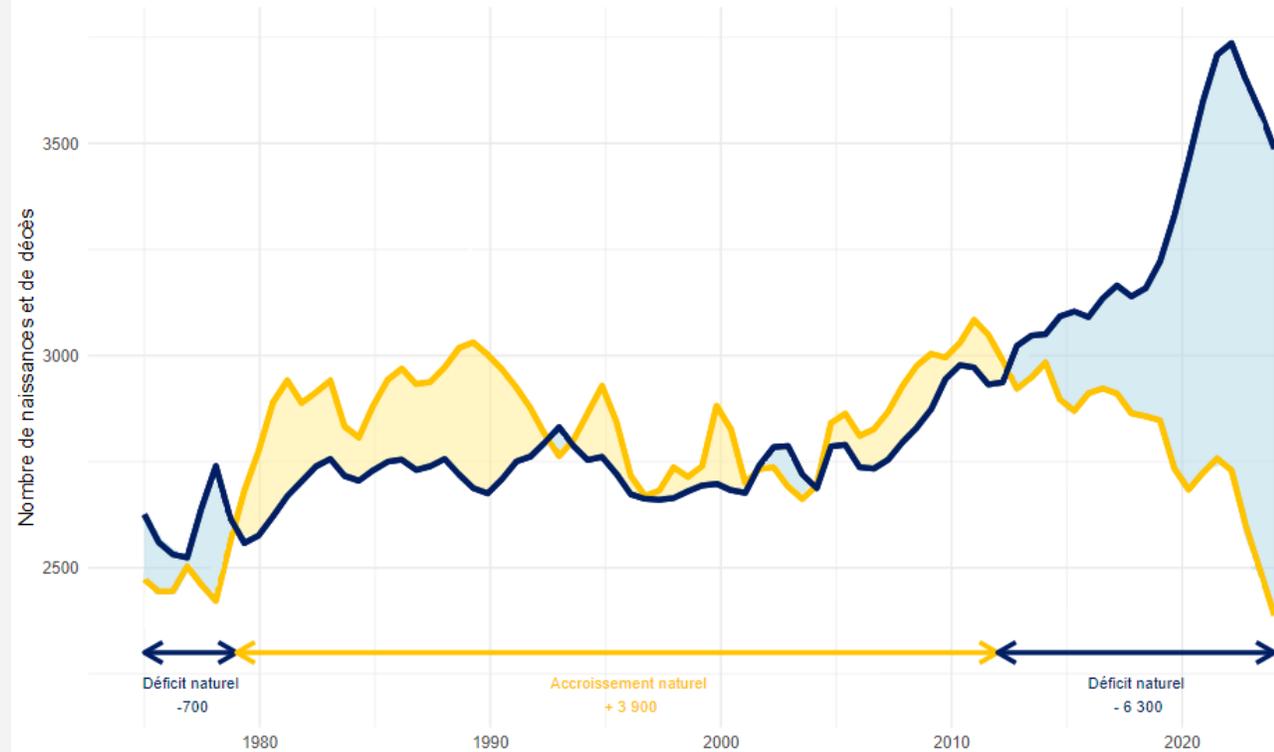
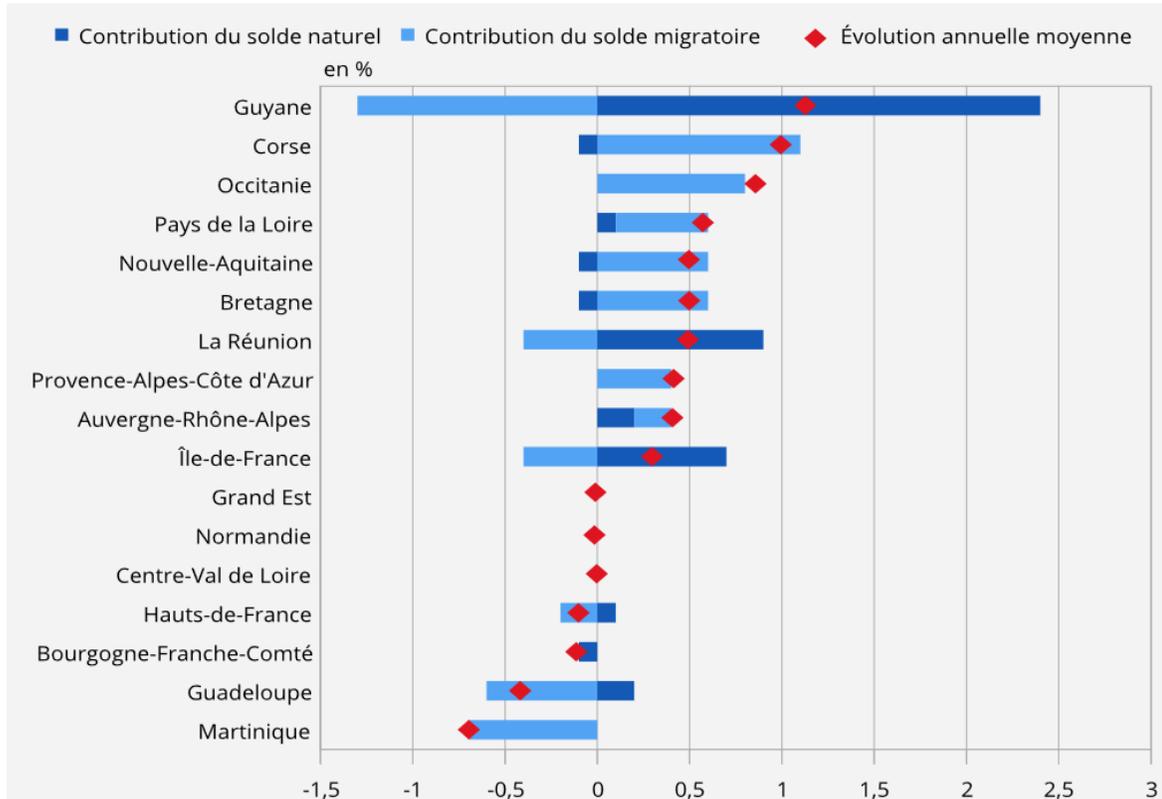
Variation annuelle moyenne 2015-2021 (%)

- moins de -0,4
- de -0,4 à moins de -0,1
- de -0,1 à moins de 0,1
- de 0,1 à moins de 0,8
- de 0,8 ou plus



Source : Insee, Recensement de la population 2016-2022

# UNE CROISSANCE PORTÉE PAR LES MIGRATIONS...

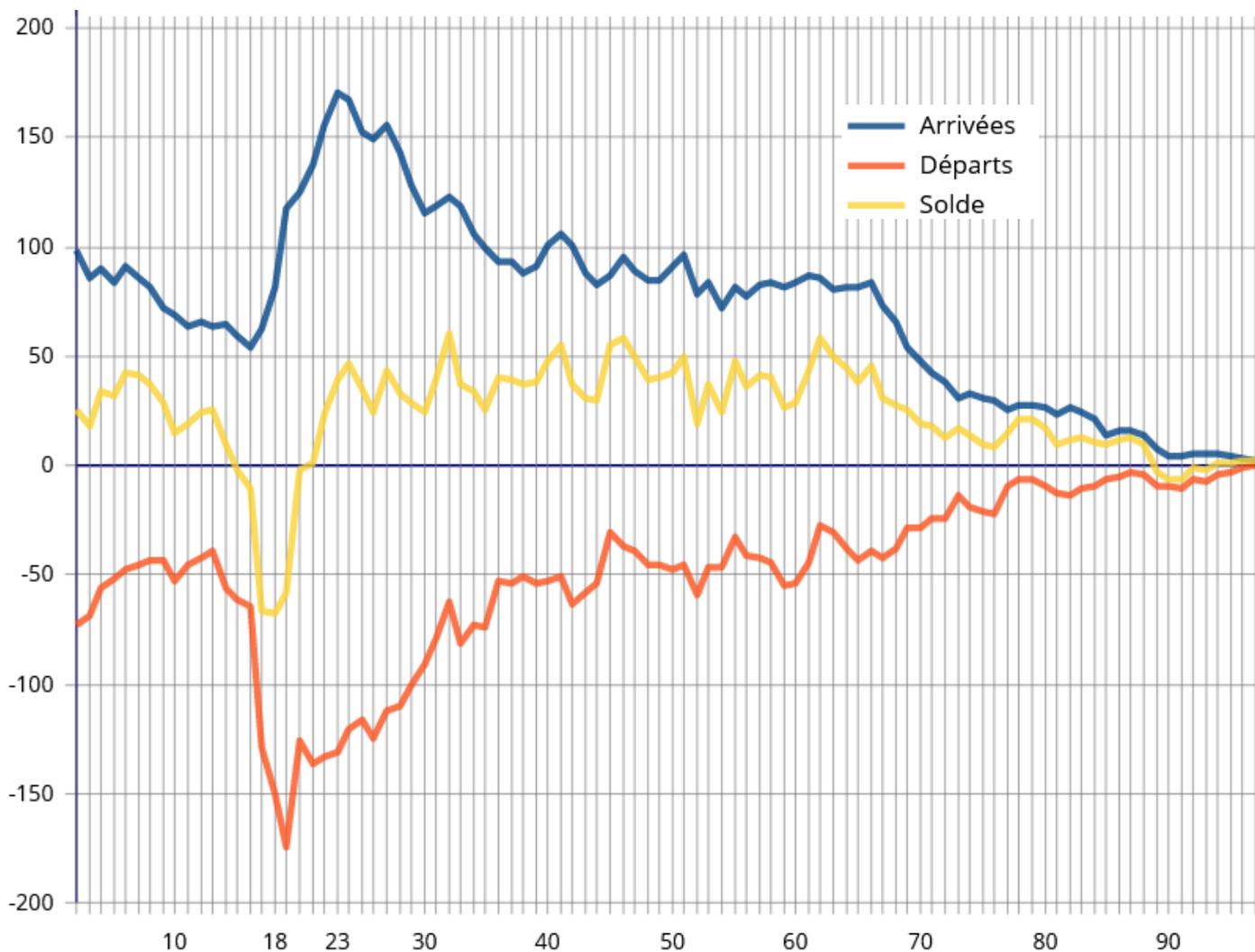


**+1,1 %  
solde migratoire**

**-0,1 %  
solde naturel**

Source : Insee, Recensement de la population 2016-2022, État civil

## ...PRINCIPALEMENTS D'ACTIFS

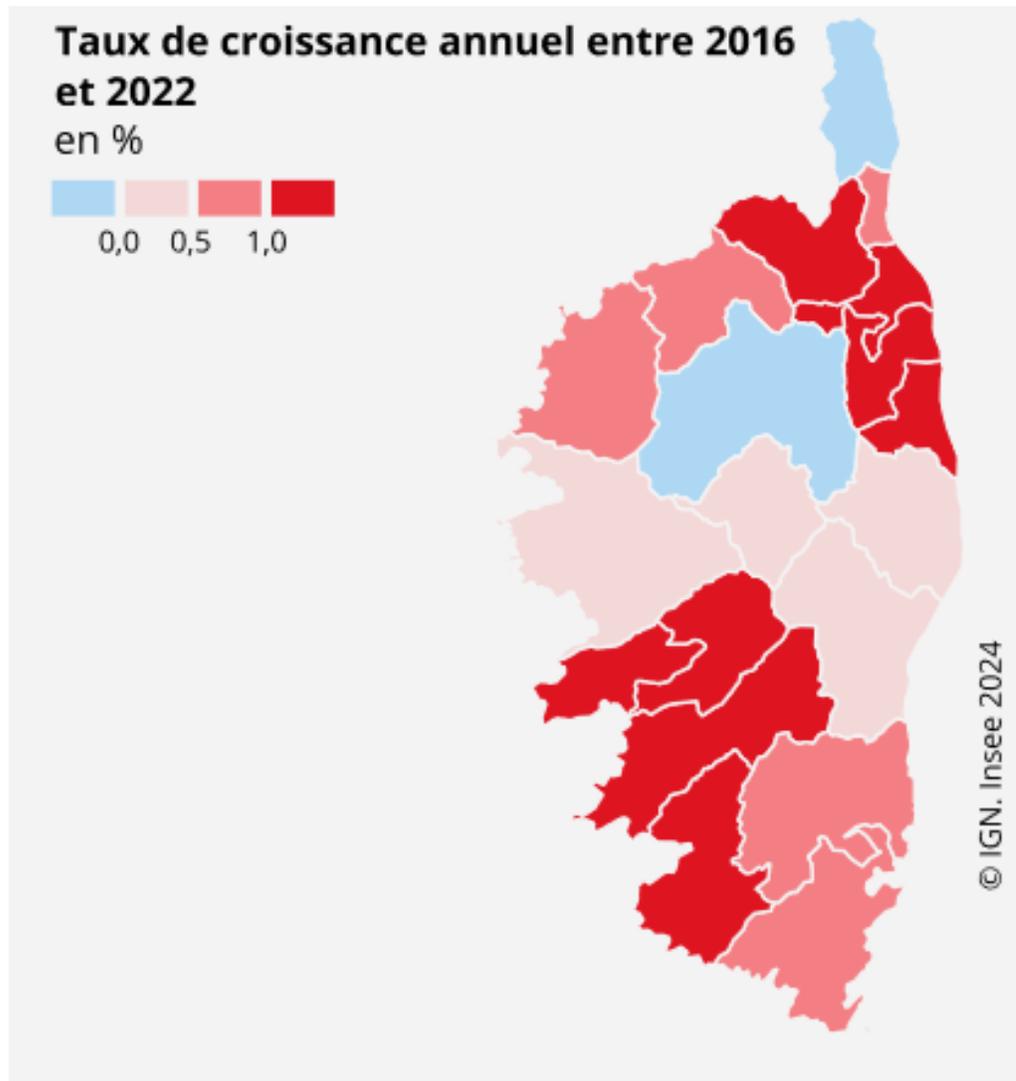


En 2021,  
**7 500** arrivées et  
**4 300** départs

Soit **3 200** habitants  
en plus sur un an.

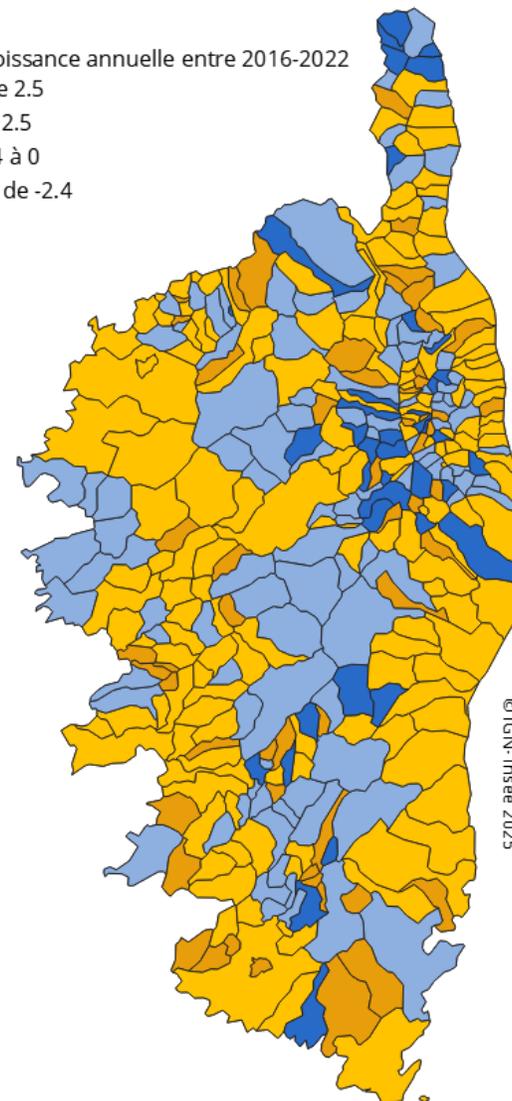
Source : Insee, Recensement de la population 2021

# DE FORTES DISPARITÉS TERRITORIALES



Taux de croissance annuelle entre 2016-2022

- Plus de 2.5
- de 0 à 2.5
- de -2.4 à 0
- moins de -2.4



**+ 10 % à - 10 %**

**140 communes perdent des habitants**

Source : Insee, Recensement de la population 2016-2022

## LES LOGEMENTS EN QUELQUES CHIFFRES

# 261 700

logements



**132 400**  
Maisons



**126 700**  
Appartements

# 156 000

résidences principales

# 97 500

résidences secondaires

# 8 200

logements vacants

## Résidences principales



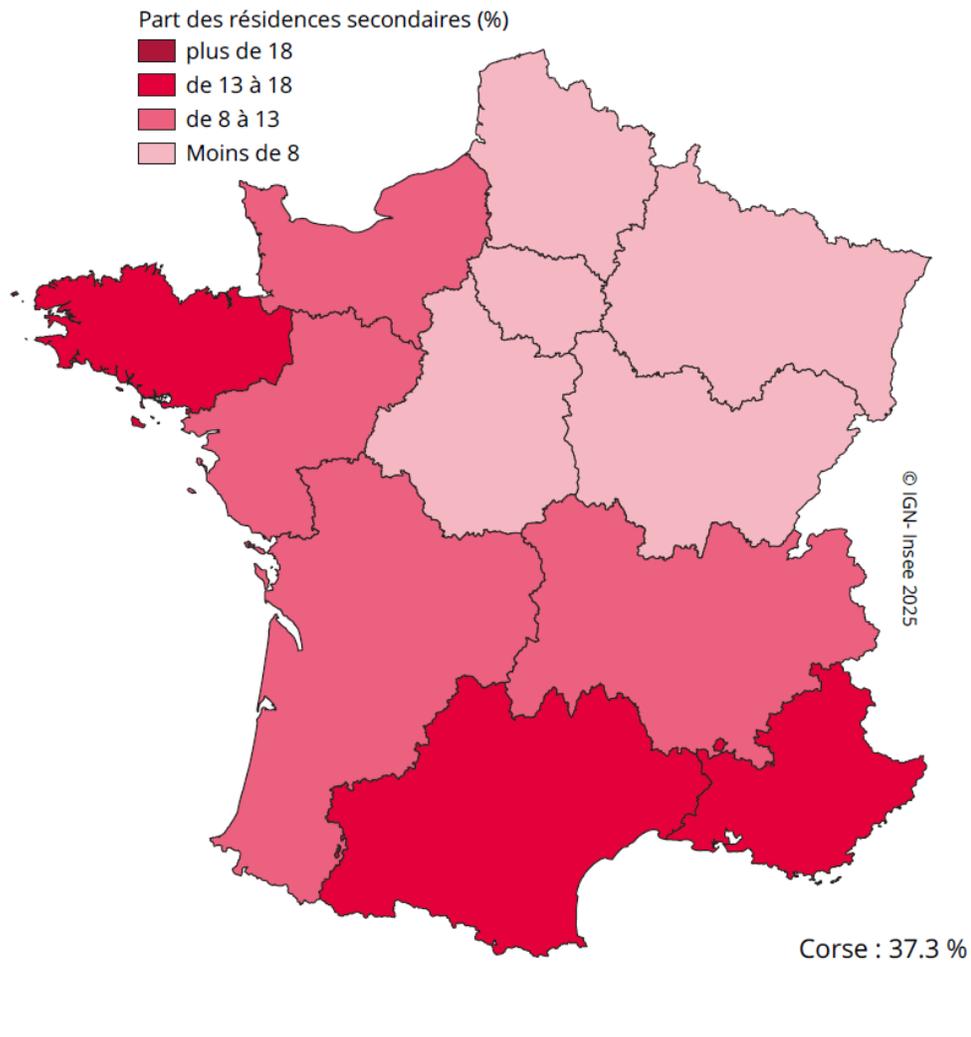
**72 200**  
Maisons



**82 800**  
Appartements

Source : Insee, Recensement de la population 2021

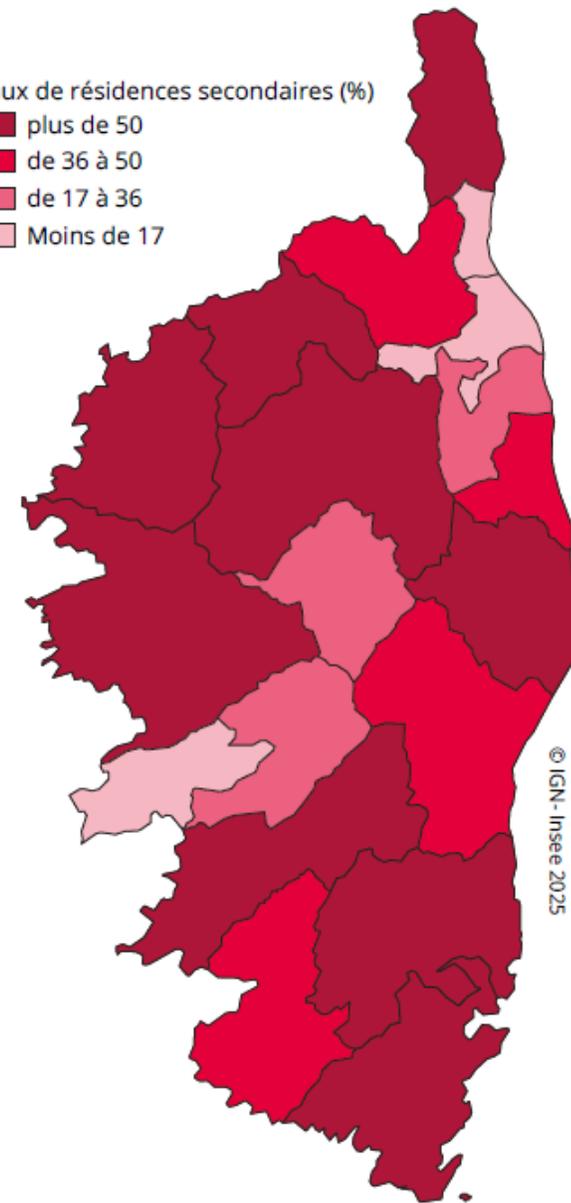
# LES RESIDENCES SECONDAIRES UNE SPÉCIFICITÉ CORSE ?



**37 %**  
de résidences  
secondaires

Taux de résidences secondaires (%)

- plus de 50
- de 36 à 50
- de 17 à 36
- Moins de 17



Source : Insee, Recensement de la population 2021

## FORTE CROISSANCE DES LOGEMENTS

Depuis 2010

**44 600**

logements en plus  
soit **1,7 %** par an



**24 000**

résidences principales

**21 000**

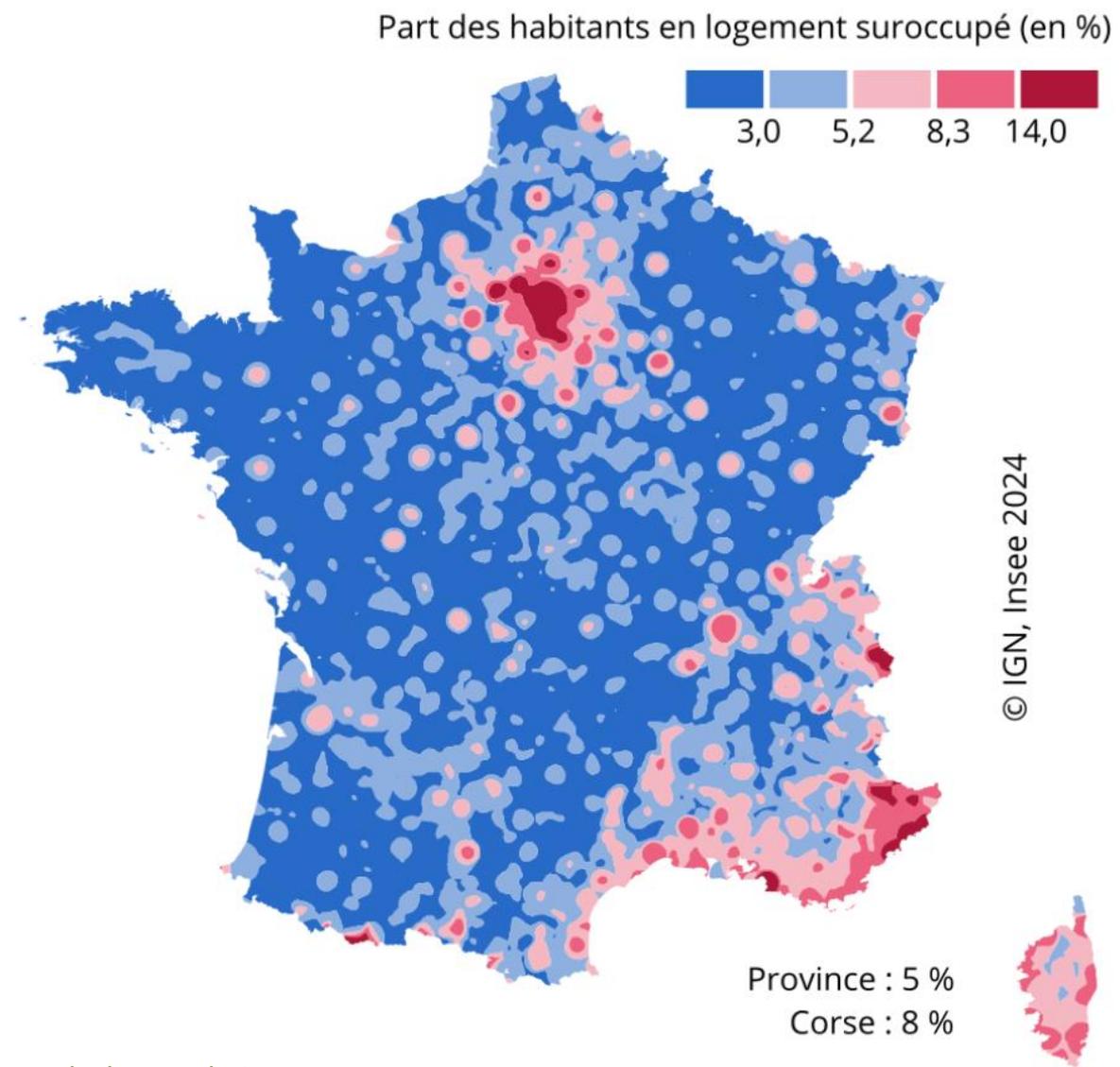
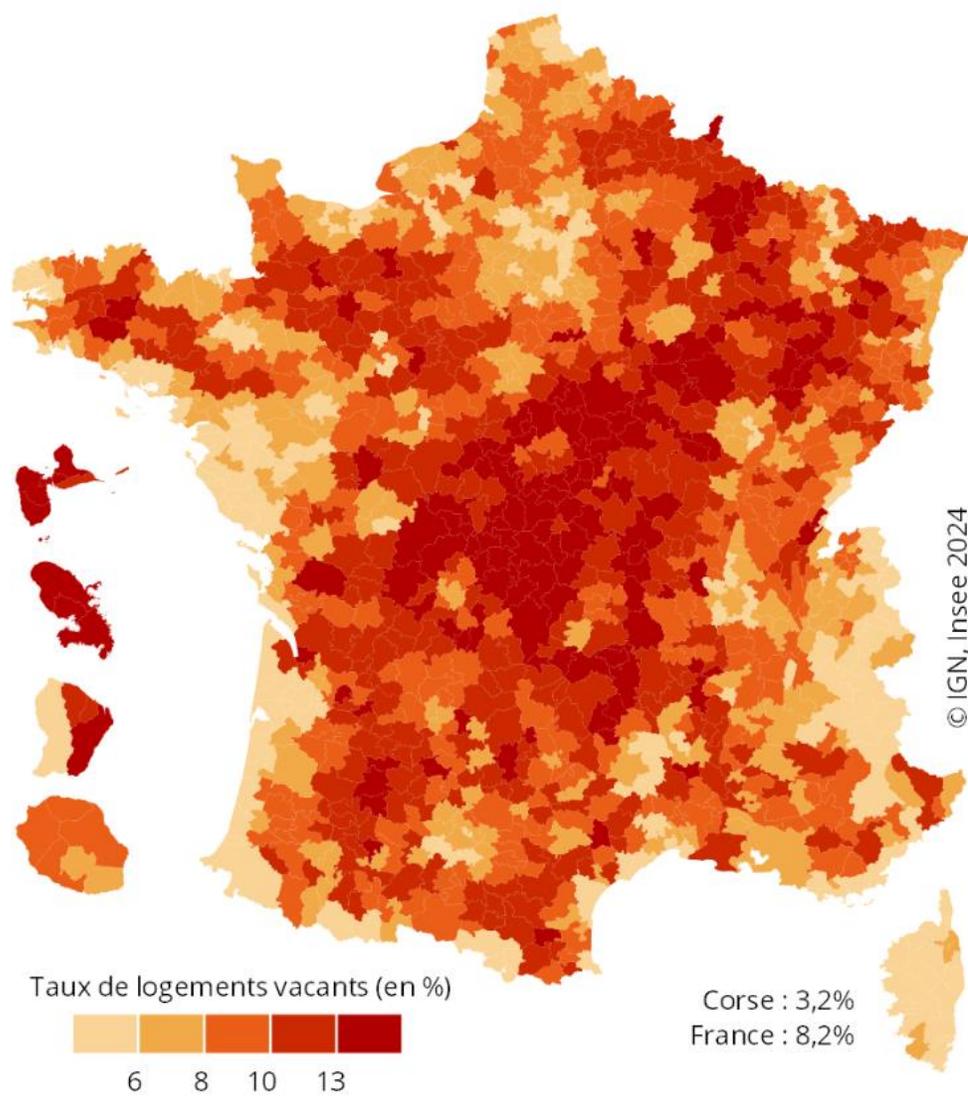
résidences secondaires

**- 400**

logements vacants

*Source : Insee, Recensement de la population 2021*

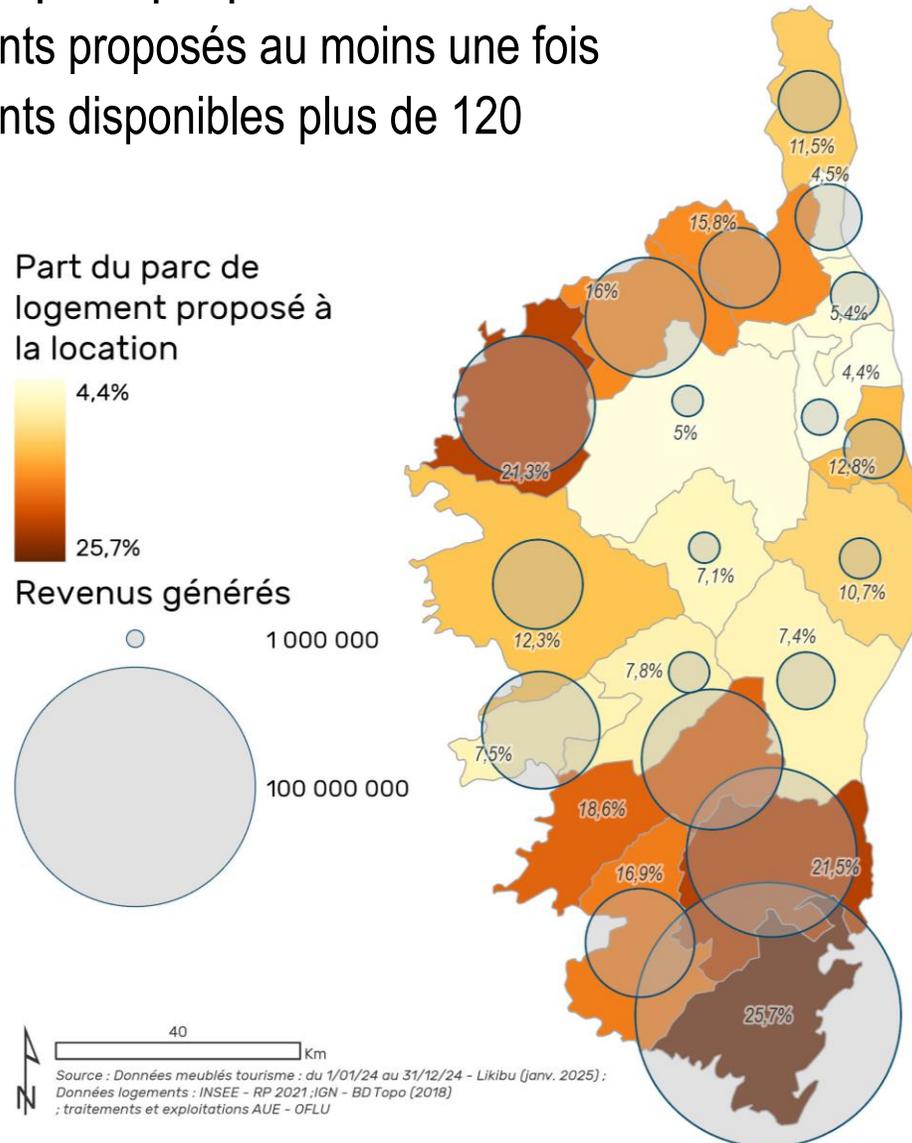
# TENSIONS SUR LE LOGEMENT



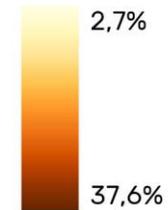
Source : Insee, Recensement de la population 2021

# LES MEUBLÉS DE TOURISME – ANNÉE 2024

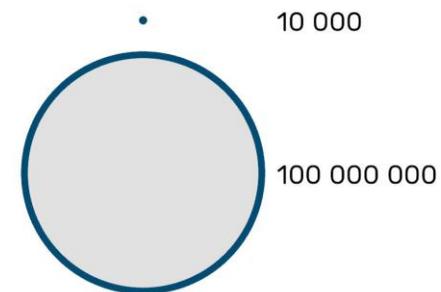
- Corse : **12,2%** du parc proposé
  - 32 000 logements proposés au moins une fois
  - 22 000 logements disponibles plus de 120 jours : **8,5%**



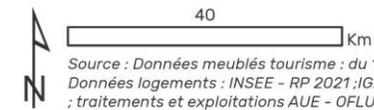
Part du parc proposé en location



Revenus générés

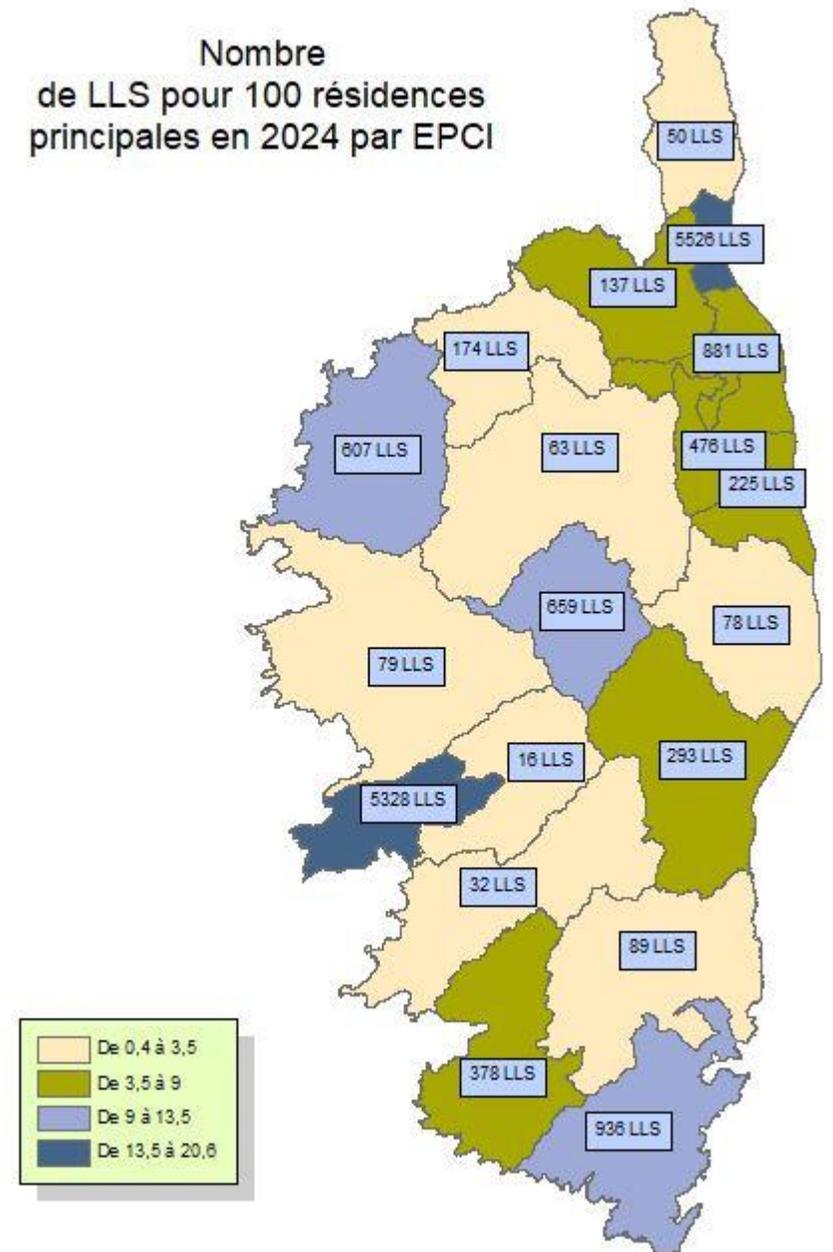


Communes inférieures à 11 biens proposés



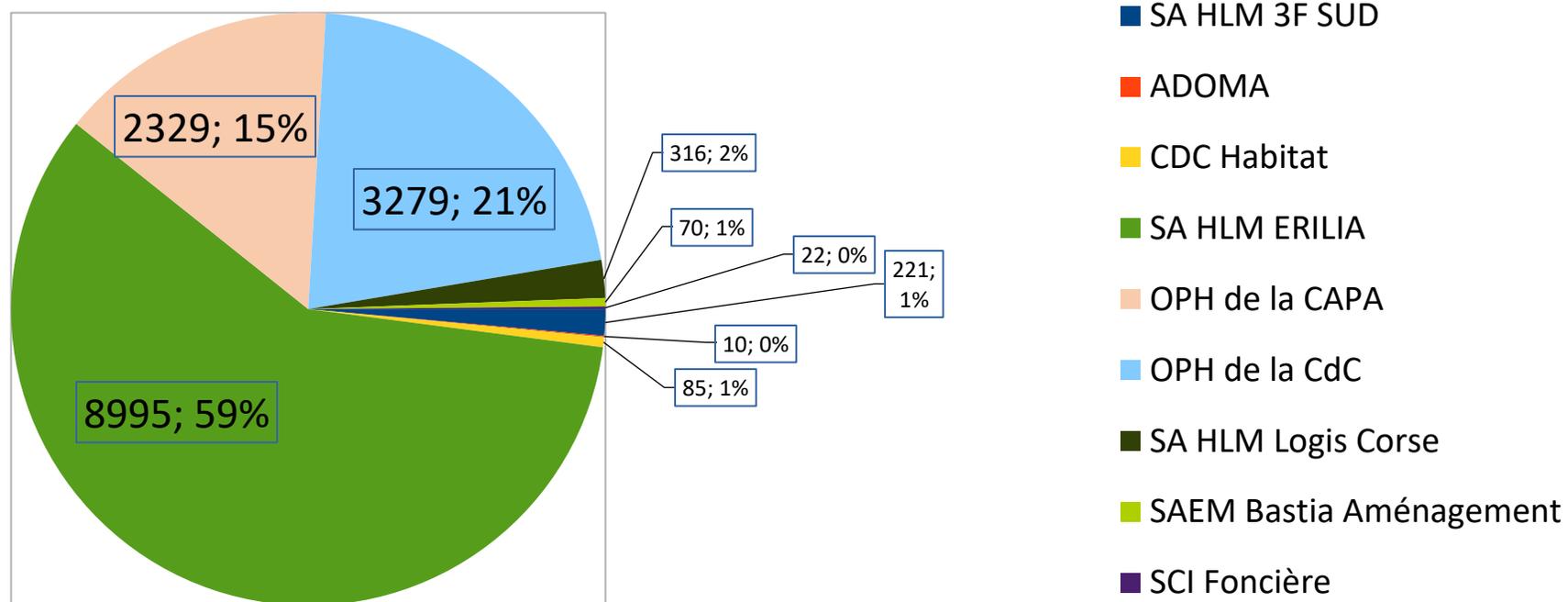
# ÉTAT DU PARC LOCATIF SOCIAL (AU 1ER JANVIER 2024)

- **16 027** logements sociaux en Corse au 1er janvier 2024
- Le parc social représente 10,3 % des résidences principales (contre 17,4 % au niveau national)
- Majoritairement en Haute-Corse (9 169 LLS contre 6 858 LLS Corse-du-Sud)



# ÉTAT DU PARC LOCATIF SOCIAL (AU 1ER JANVIER 2024)

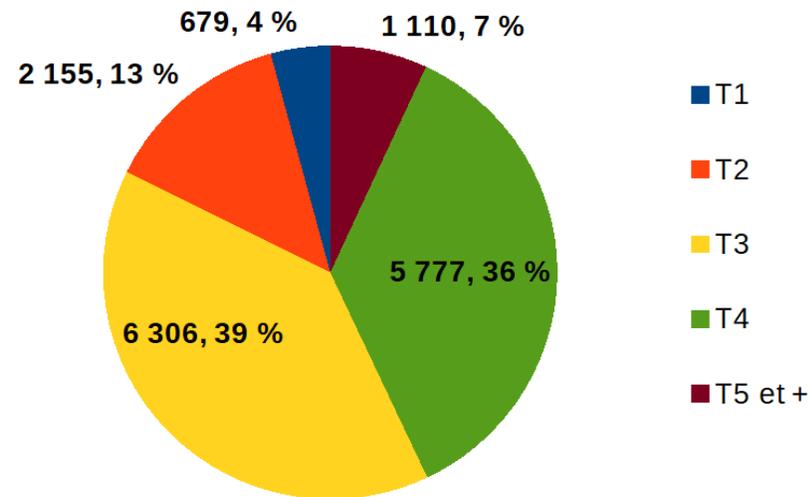
*Répartition du parc par bailleurs (en nb logements et %)*



# CARACTÉRISTIQUES DU PARC

- Parc relativement récent (**34,1 ans** en moyenne contre 41,2 ans au niveau national)

- **39% de T3, 17 % de T1-T2**



**87,7 %** de logements collectifs

9,4 % de logements individuels

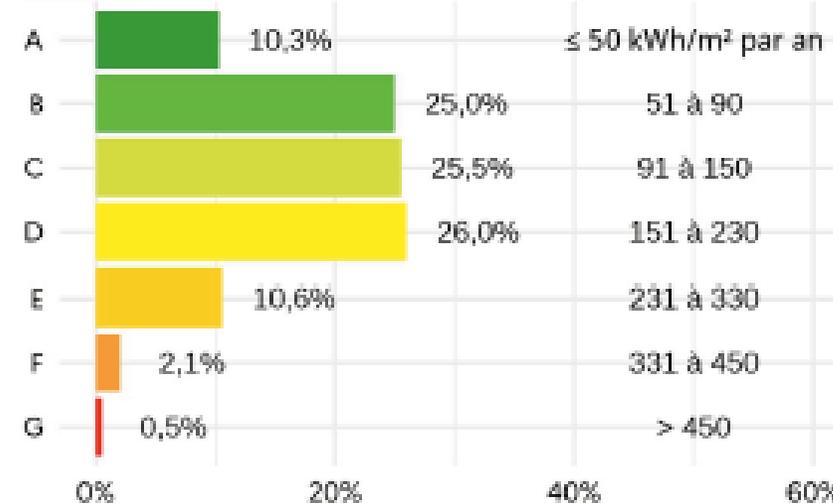
2,9 % de logements étudiants

- Bonne performance énergétique :

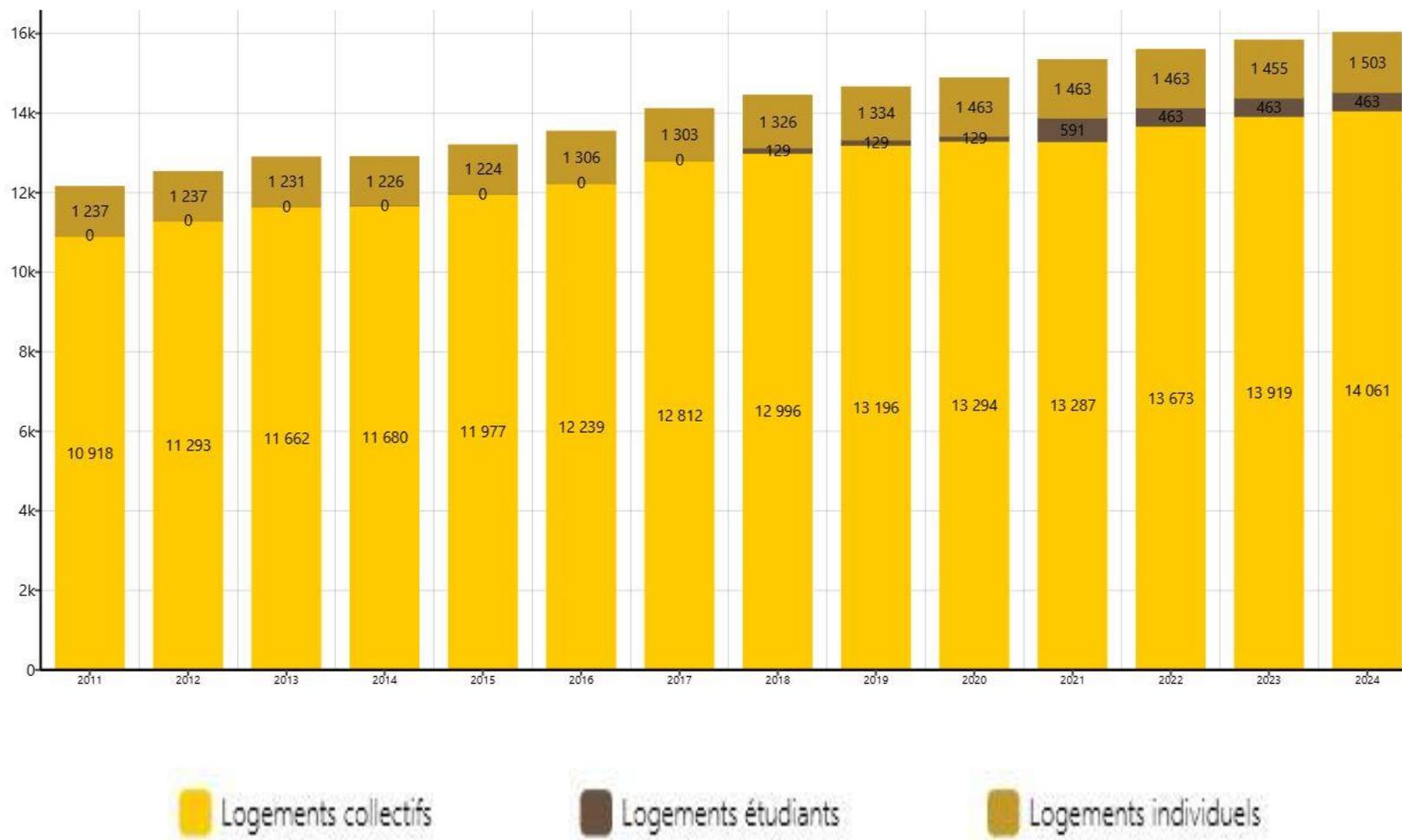
**35,4 % des logements classés DPE A ou B**

Répartition des logements selon leur classe de consommation d'énergie au 1er janvier 2024

Unité : %



# ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX



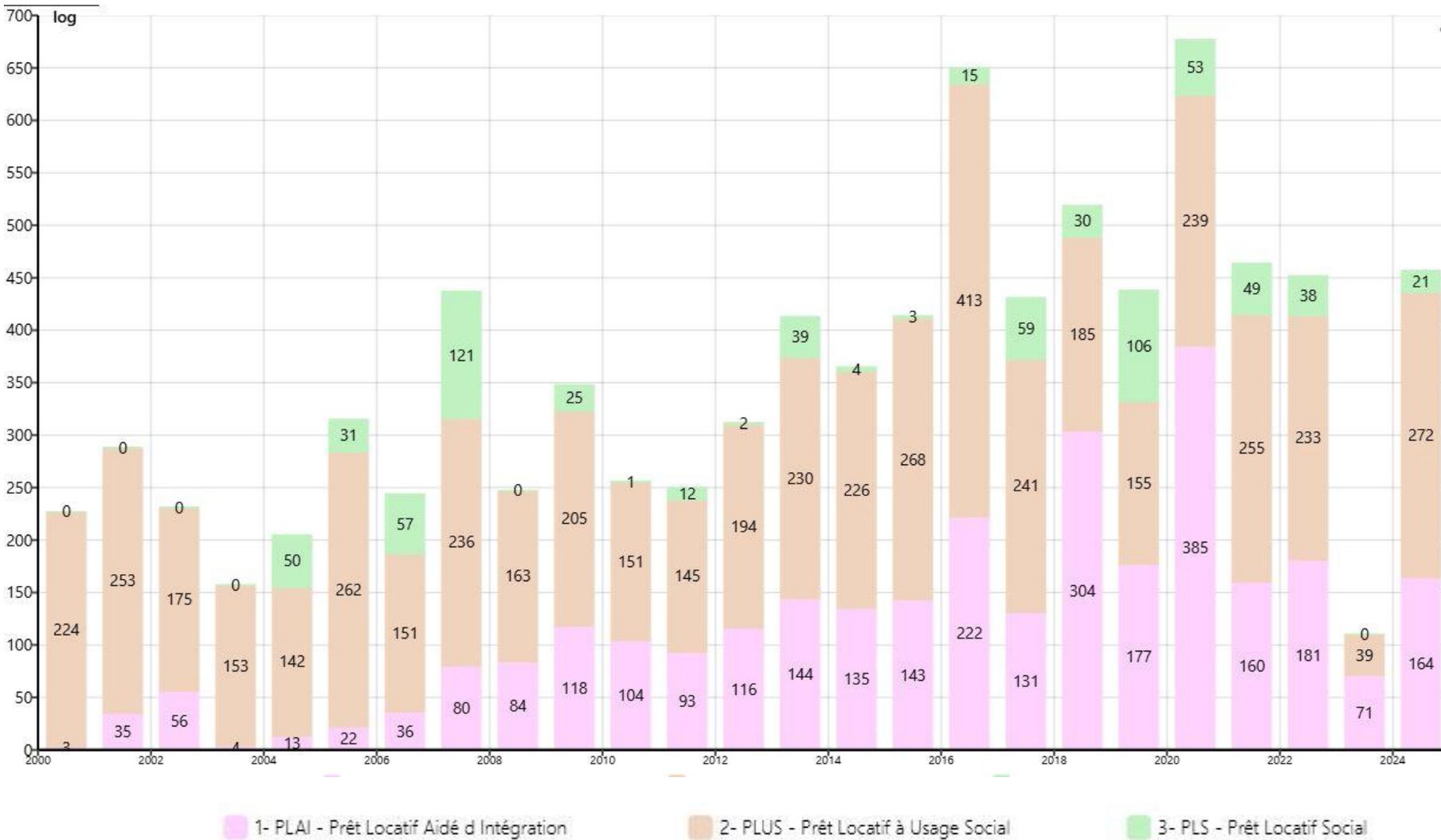
- Etude CEREMA/DREAL de 2018 : entre 2016 et 2030, besoin de 8100 logements sociaux (dont 2000 logements issus de la réhabilitation du parc privé)

→ **580 logements/an**

- De 2015 à 2021, les logements sociaux progressent de 16,2 %, davantage que l'ensemble des résidences principales (8,5 % même période)

→ **336 logements/an**

# FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CADRE DU FNAP



- Entre 2000 à 2024, en moyenne **356** logements sociaux financés chaque année (119 PLAI, 209 PLUS, 28 PLS)

Des difficultés liées :

- à la rareté du foncier
- aux surcoûts de construction
- à l'acceptabilité sociale
- à la prise en compte des contraintes environnementales

# FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CADRE DU FNAP

## Montants Moyens de Subvention

MMS notifiés 2023

France : 12637 €

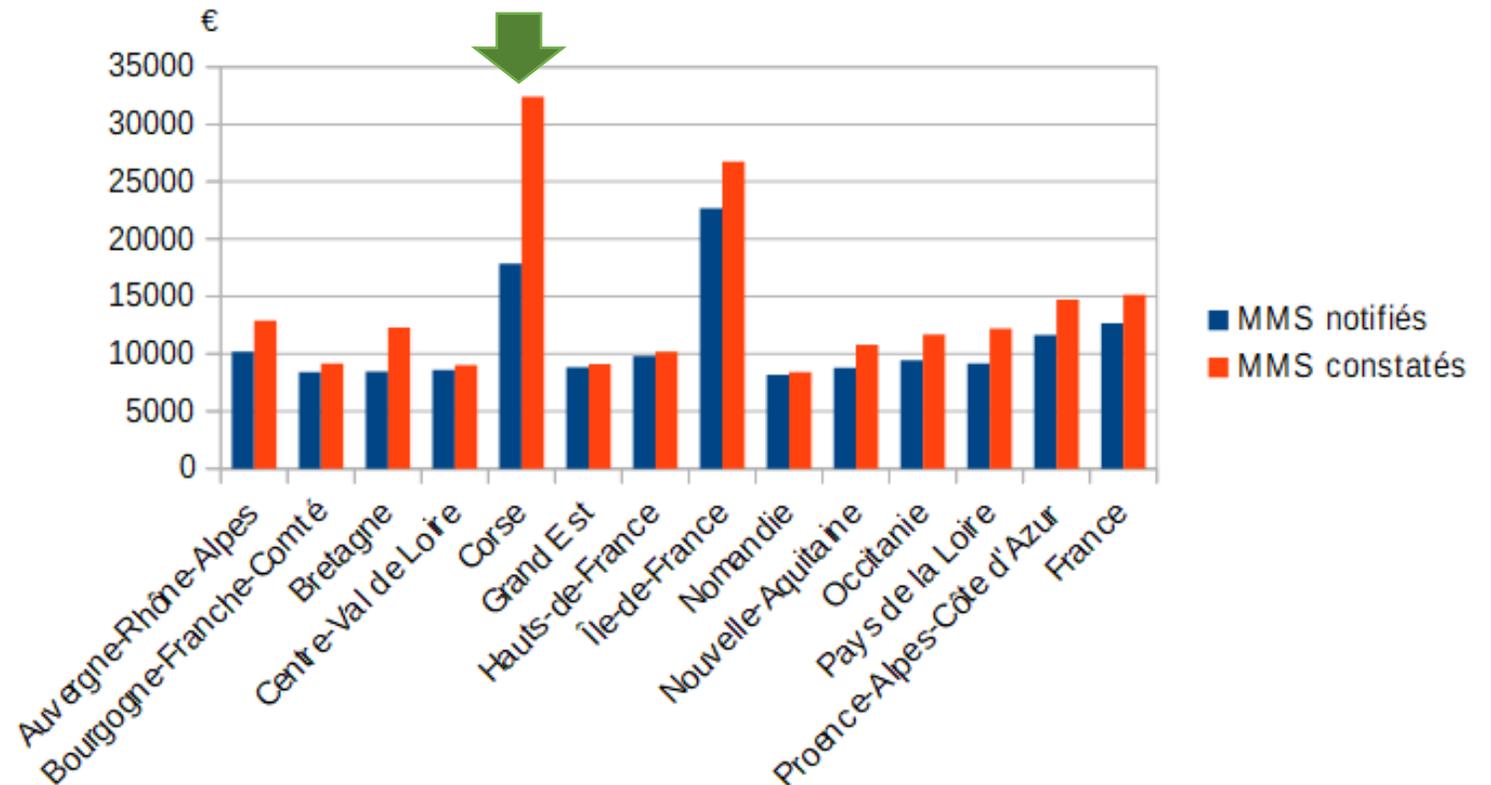
Corse : 17860 €

MMS constatés 2023

France : 15140 € (+20%)

Corse : 32430 € (+82%)

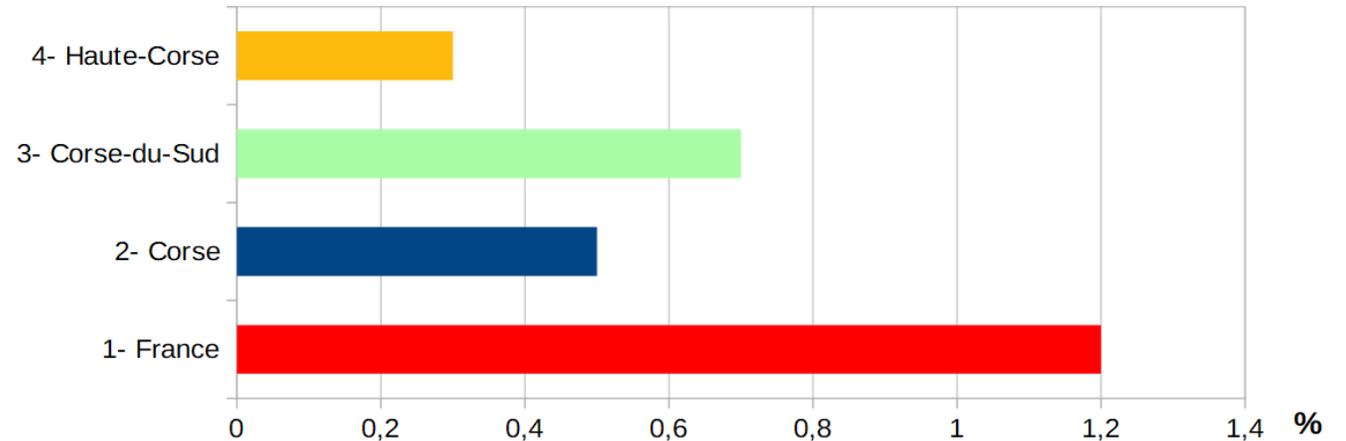
Comparaison par région des MMS notifiés et constatés en 2023



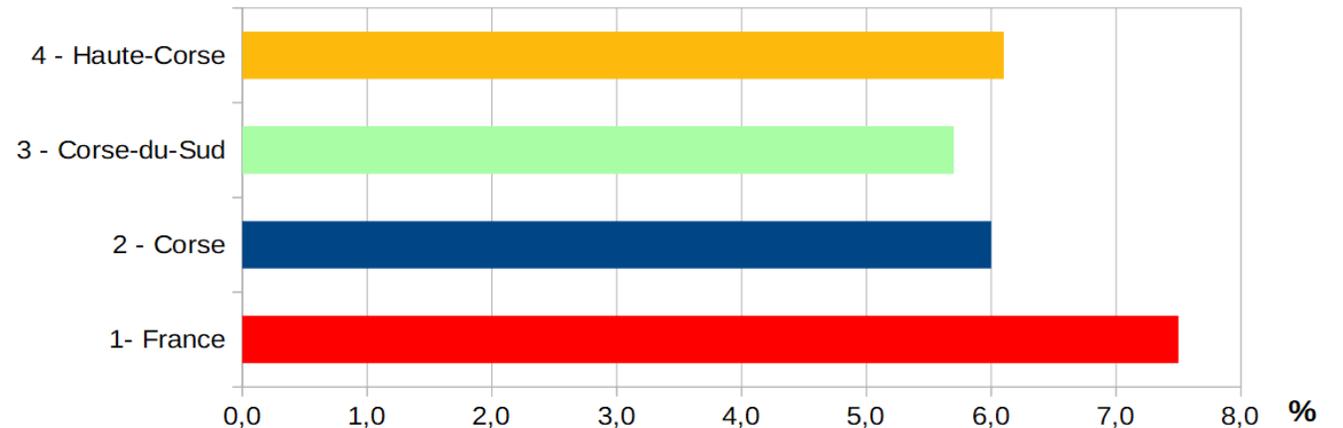
## Tension sur le Marché

- **196** logements vacants (1,3 % contre 2,3 % au niveau national).
- Taux de vacance structurelle (plus de 3 mois) : **0,5 %** contre 1,2 % au niveau national.
- Mobilité locative : **6 %** de logements ont changé de locataire en 2023 (contre 7,5 % au niveau national).

*Taux de vacance structurelle*



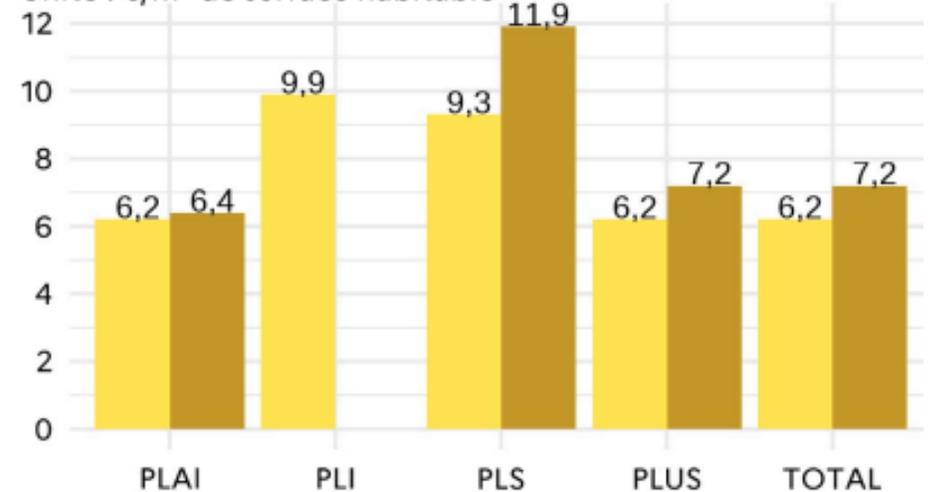
*Taux de mobilité*



## LOYERS ET FINANCEMENTS

- Loyer moyen : **6,2 €/m<sup>2</sup>** (5e région la plus chère de France)
- Loyer moyen dans le parc récent : **7,2 €/m<sup>2</sup>**
- Financement : **60,4 %** via le PLUS (prêt locatif à usage social), 39,6 % via le PLAI (pour les publics en difficulté)

Loyer moyen des logements sociaux selon le type de financement au 01/01/2024  
Unité : €/m<sup>2</sup> de surface habitable



■ Parc ■ Parc récent

NB : \* aucun logement récent n'a été financé par le PLI

# LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

- **35,2 %** des ménages constitués de personnes seules (France 40,8%)
- **26,5%** de familles monoparentales (France 23,0%)
- **12,7%** de personnes de 75 ans et plus
- **35%** des logements en sous-occupation\* et **10%** en sous-occupation accentuée\*\*

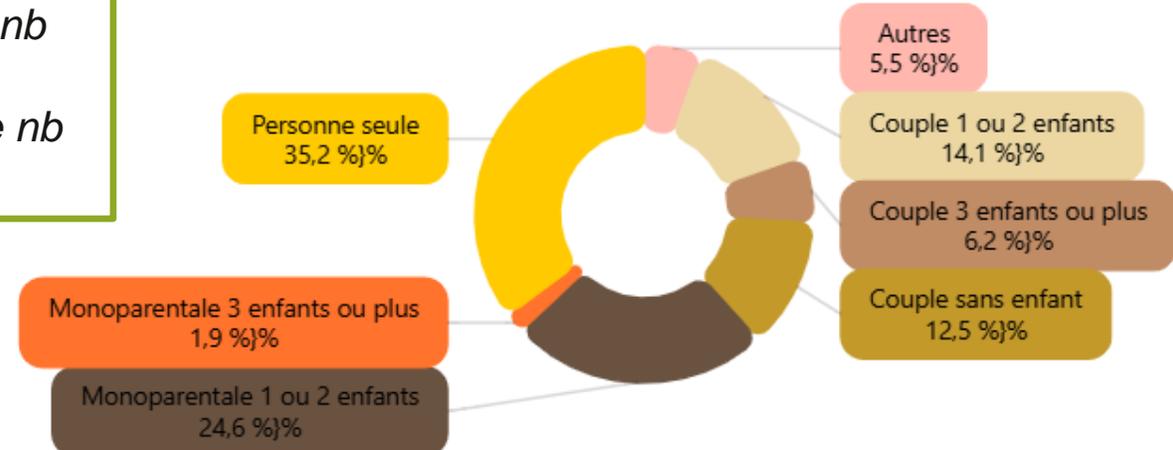
\*nb de logements dont la différence entre le nb de pièces et le nb d'occupant est > ou = à 1 p/ au nb logements occupés.

\*\*nb de logements dont la différence entre le nb de pièces et le nb d'occupant est > ou = à 2 p/ au nb logements occupés.

## Locataires du parc par tranche d'âge



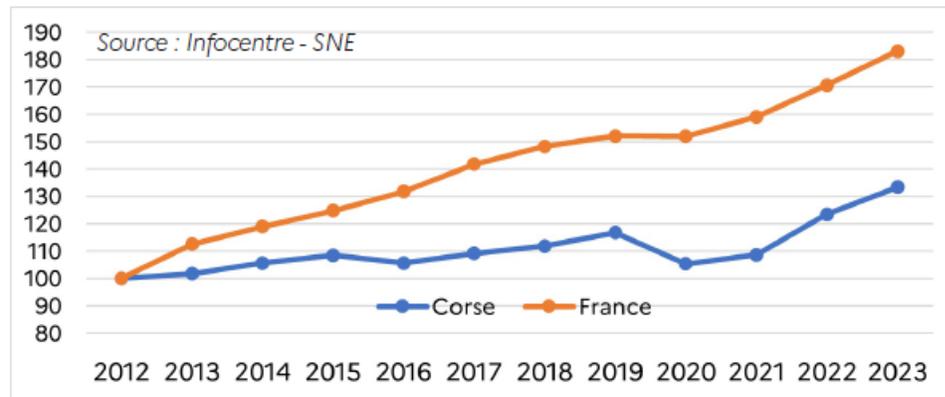
## Locataires du parc par type de ménage



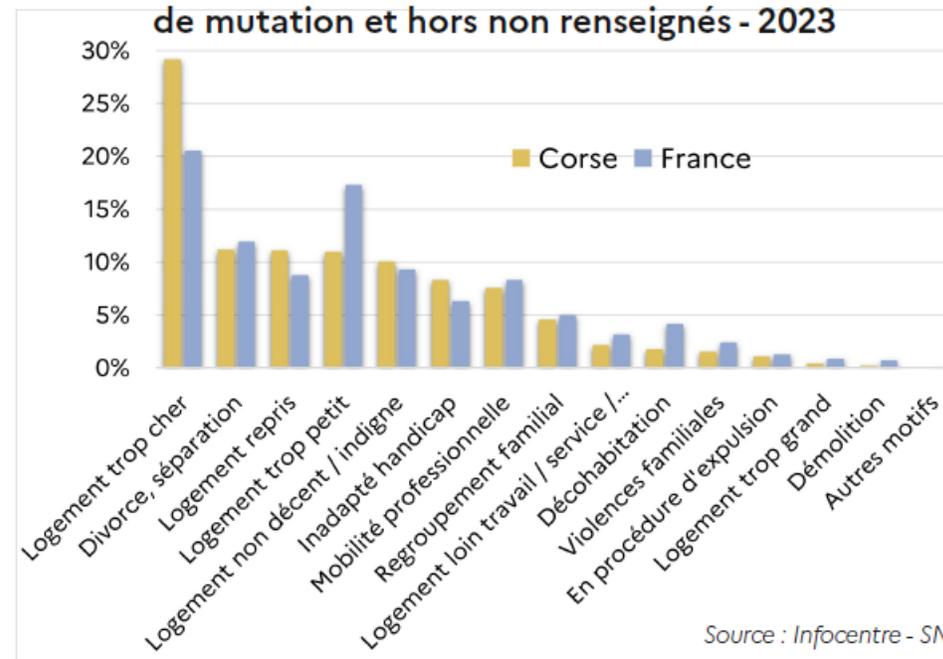
# DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX

- **7 675** demandes actives en Corse au 31 décembre 2023 (+33 % depuis 2012 contre +83 % National)
- **50 %** des demandes concernent des personnes seules, mais elles ne représentent que 33 % des attributions
- Forte demande de logements T1 et T2 (50 % des souhaits), mais ils ne représentent que 17 % du parc
- **46 %** des demandeurs viennent du parc privé
- **19 %** des demandes proviennent de personnes en situation de logement précaire (hébergement temporaire, hôtel, sans-abri, etc.)
- **25,4%** des demandes ont pour motif la cherté du loyer (France 20,5%)

Evolution des demandes 2012-2023 (2012 base 100)

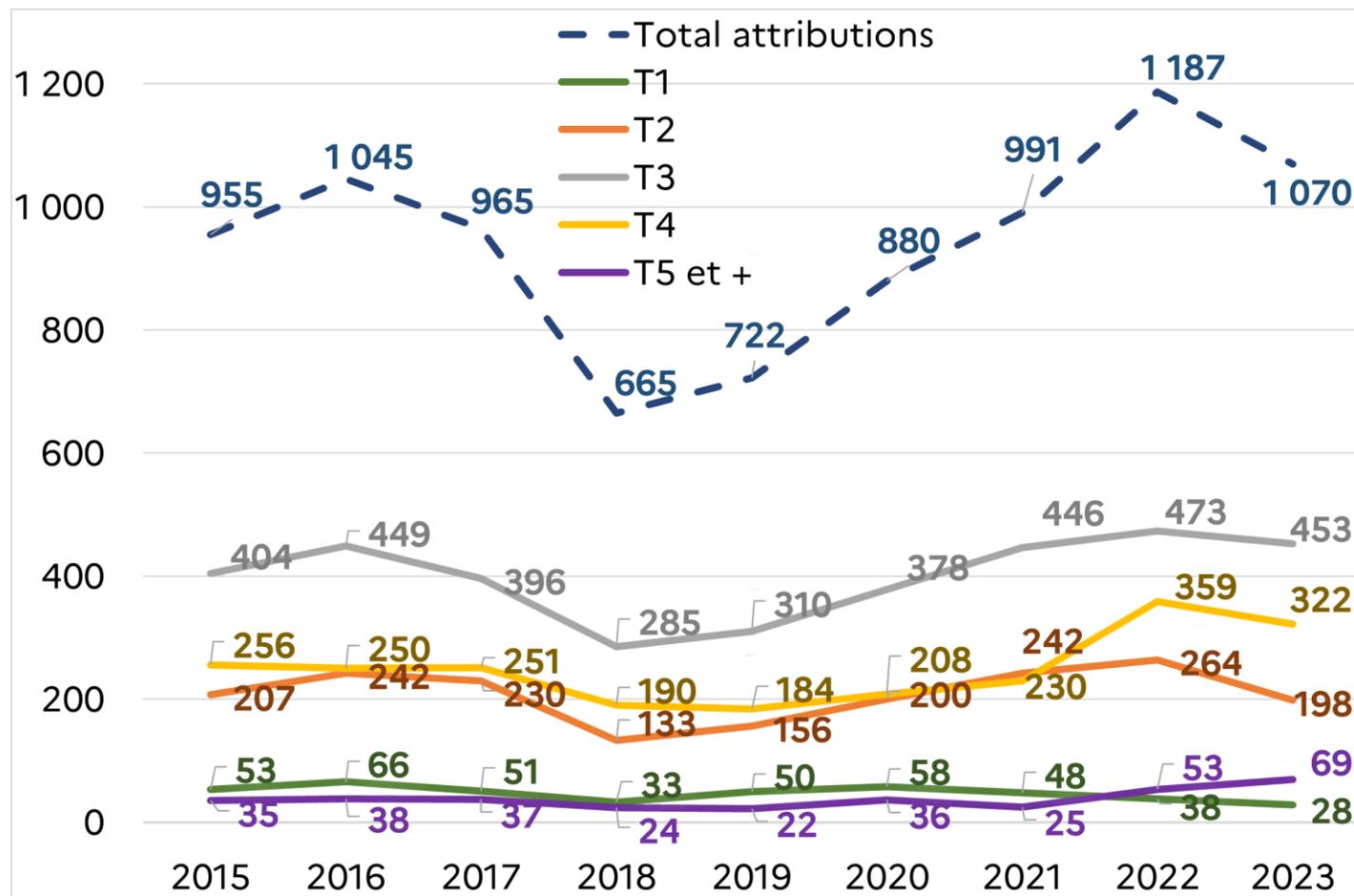


Motifs de demande de logement social hors demande de mutation et hors non renseignés - 2023



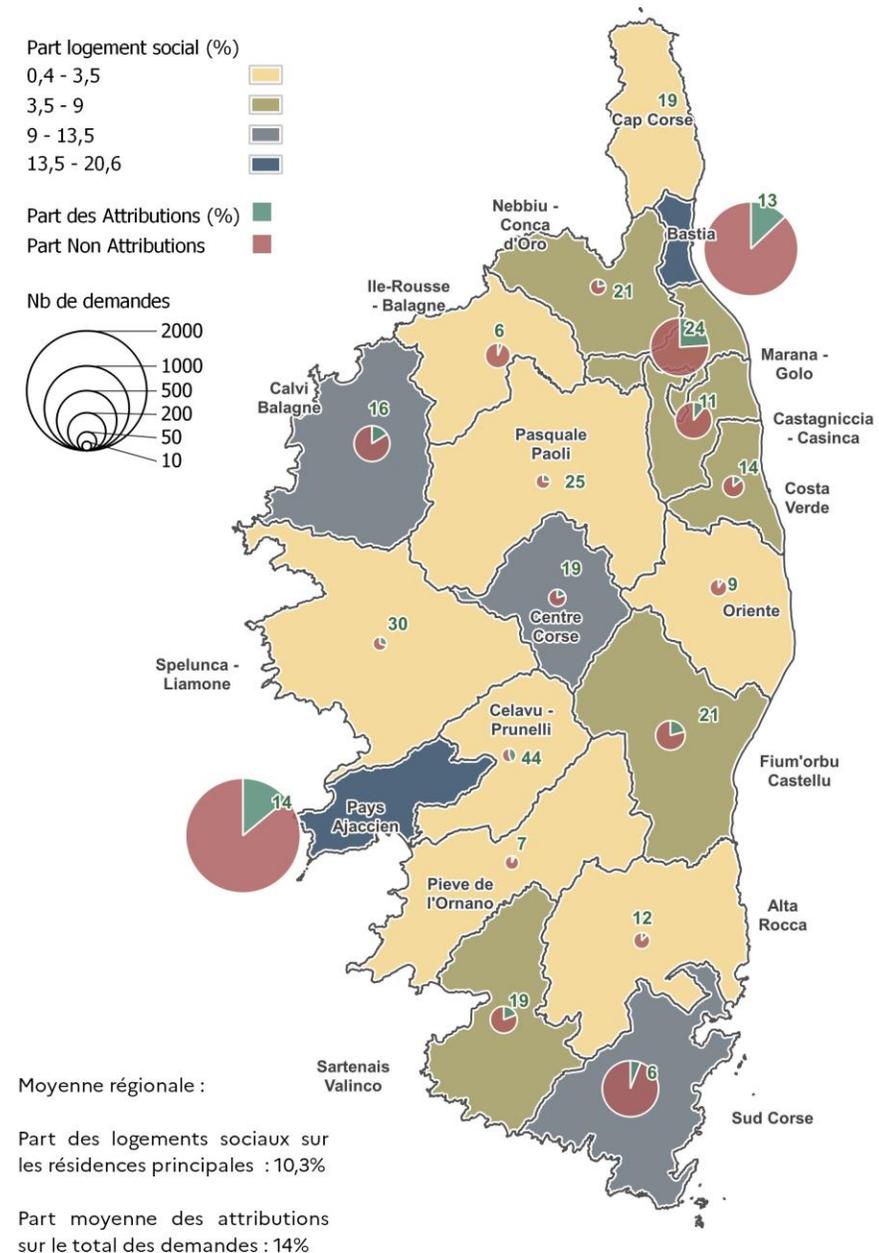
# ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

- **1070** attributions en 2023 (-10 % par rapport à 2022, +11,5 % depuis 2015)
- **60 %** des attributions sont concentrées à Ajaccio et Bastia
- Délais d'attribution moyens : **16,8 mois** (21,2 mois en Corse-du-Sud contre 13,3 mois en Haute-Corse)
- **71 %** des attributions vont aux ménages dont les revenus par unité de consommation sont inférieurs à 1 500 €



# ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

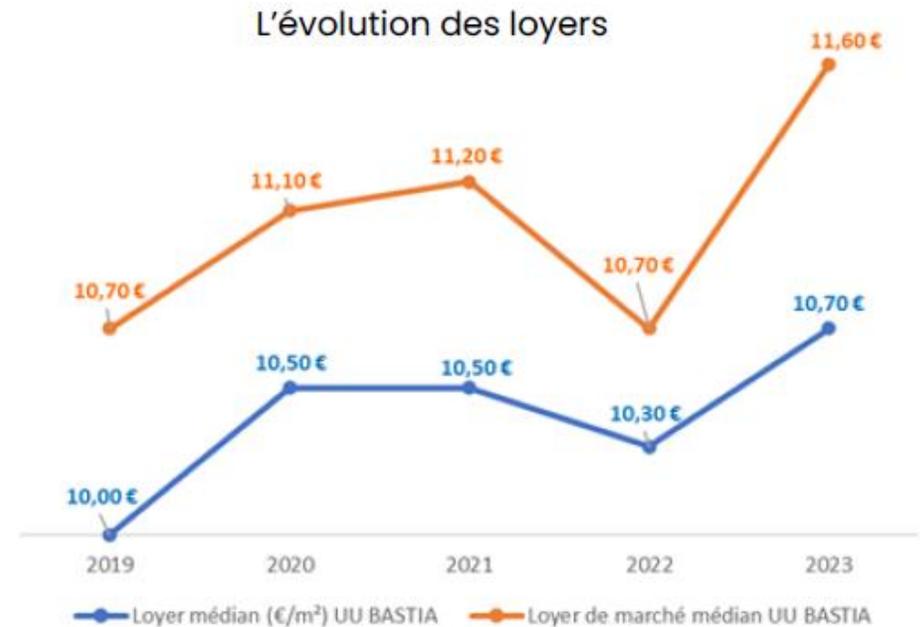
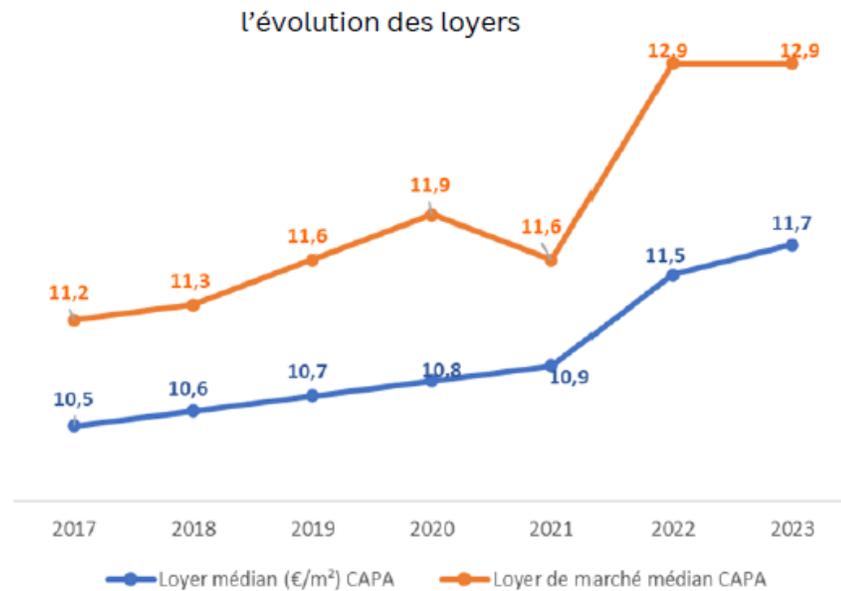
- Tension plus forte en Corse-du-Sud, avec un rapport demandes/attributions plus élevé qu'en Haute-Corse
- **60 %** des attributions sont concentrées à Ajaccio et Bastia



# LE CONTEXTE

## Capacités d'accès des ménages au parc locatif – ADIL Corse

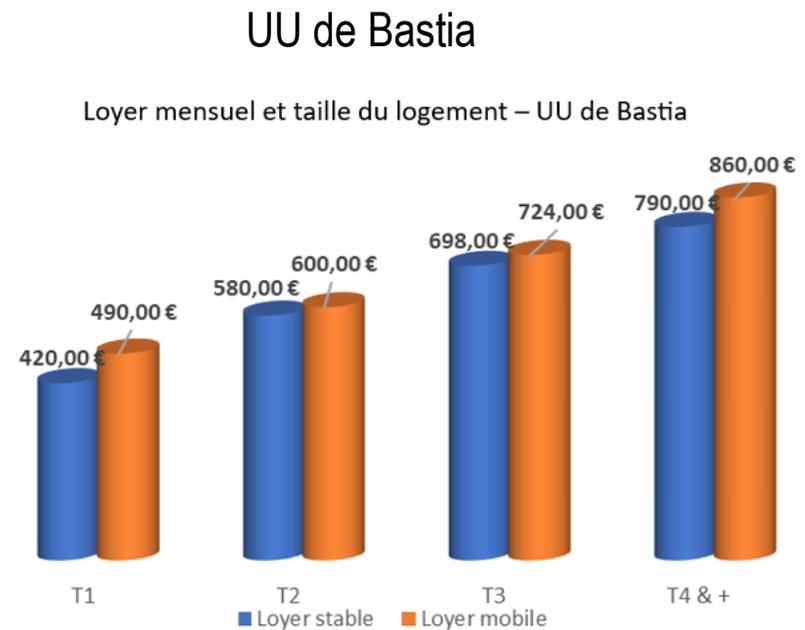
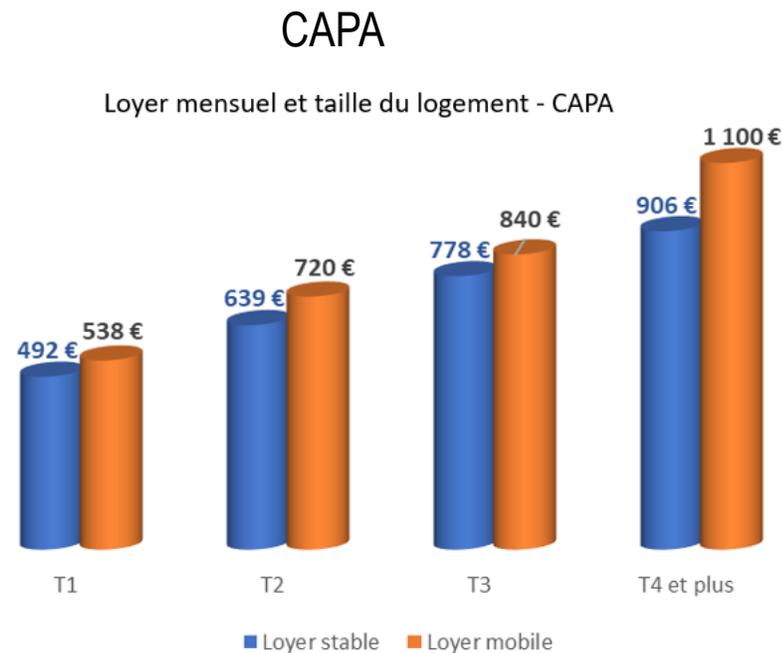
- Evolution des loyers sur la CAPA – Evolution des loyers sur l'UU de Bastia



# LE CONTEXTE

## Capacités d'accès des ménages au parc locatif – ADIL Corse

- Le loyer de marché varie selon la taille, la situation géographique, l'âge du bâti.



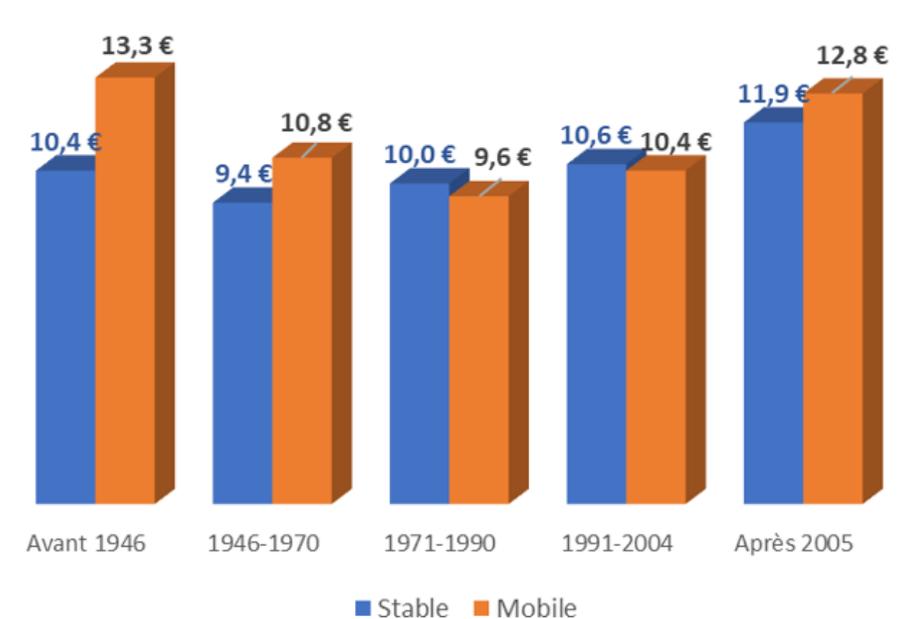
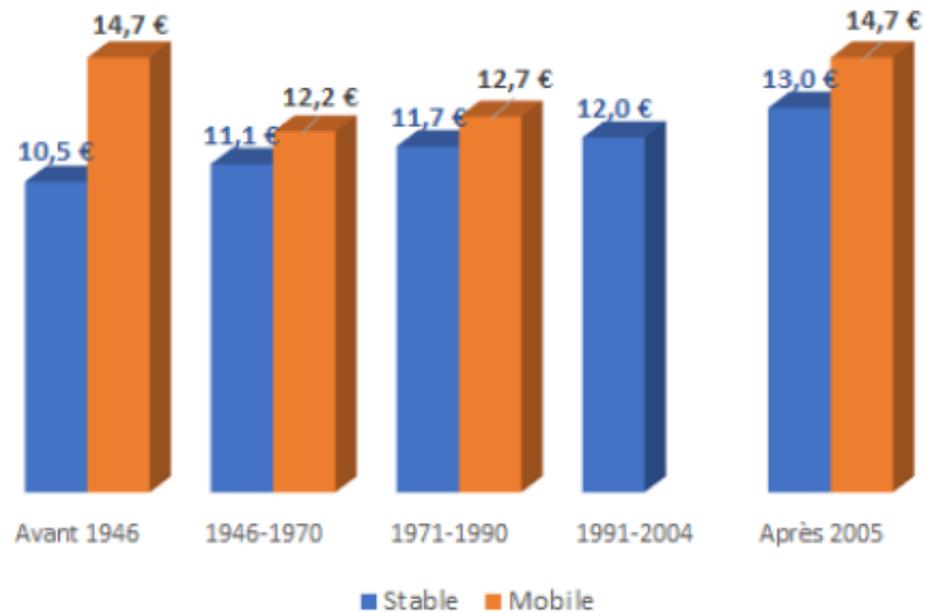
# LE CONTEXTE

## Capacités d'accès des ménages au parc locatif – ADIL Corse

CAPA

UU BASTIA

● Loyer de marché et époque de construction

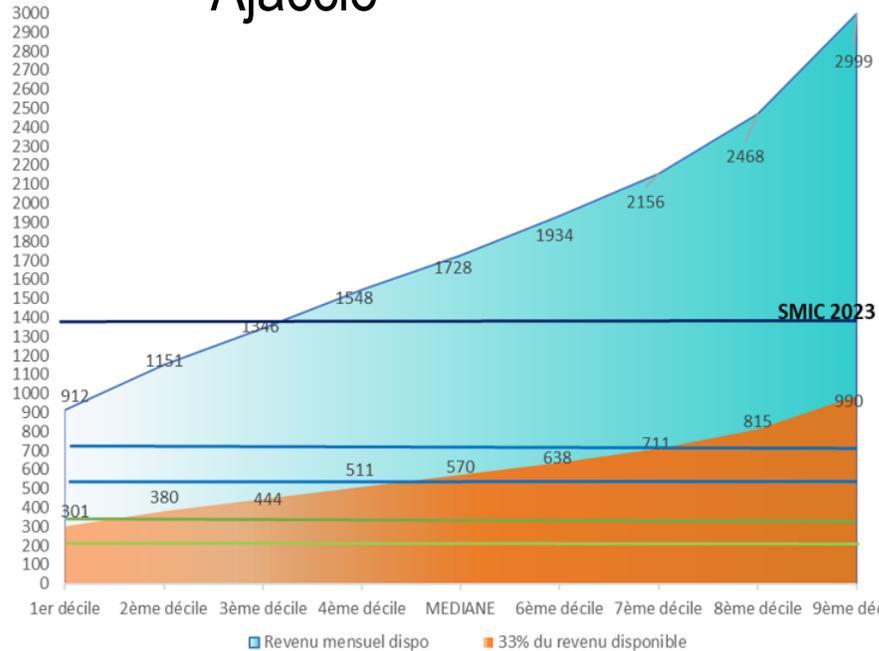


# LE CONTEXTE

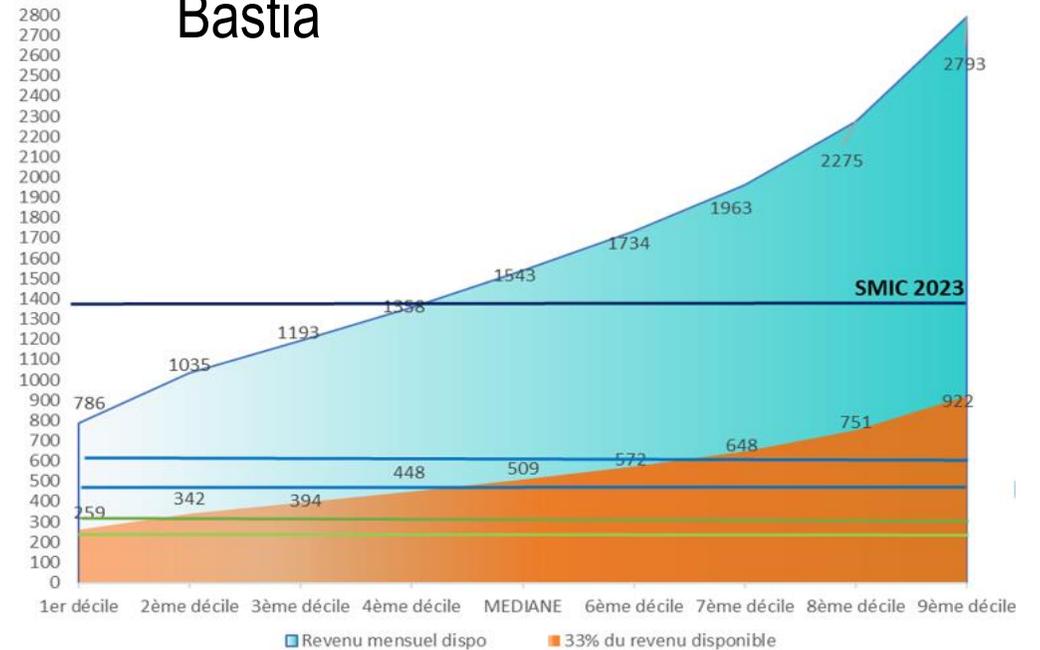
## Capacités d'accès des ménages au parc locatif – ADIL Corse

### Capacité financière d'accès au logement dans le parc locatif pour une personne seule

#### Ajaccio



#### Bastia



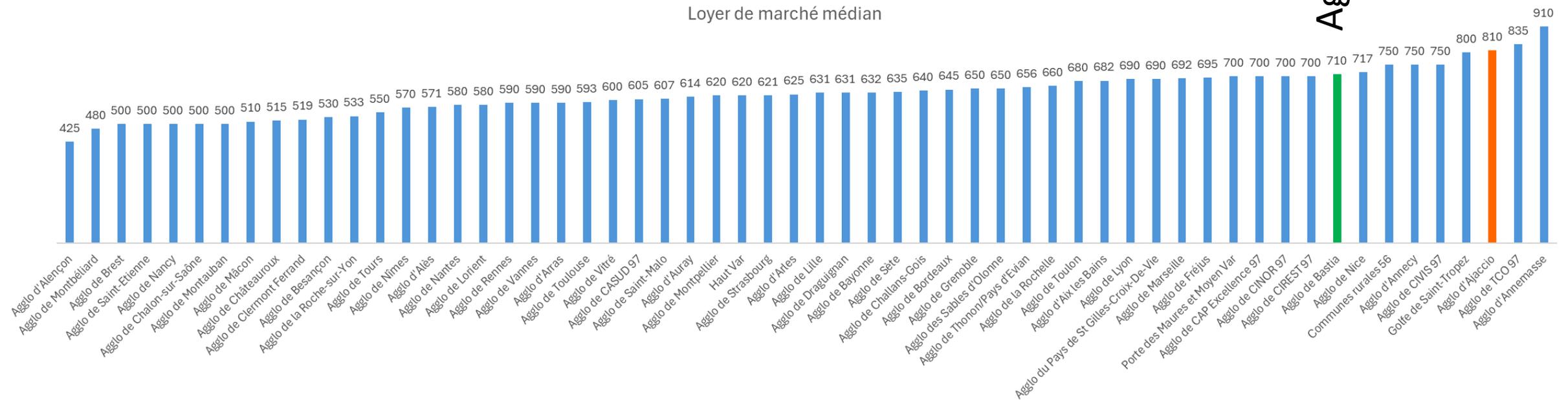
#### Bastia

Loyer parc privé T1 490 €  
 T2 600 €  
 Loyer parc social T1 242 €  
 T2 301 €

# LE CONTEXTE

## Capacités d'accès des ménages au parc locatif – ADIL Corse

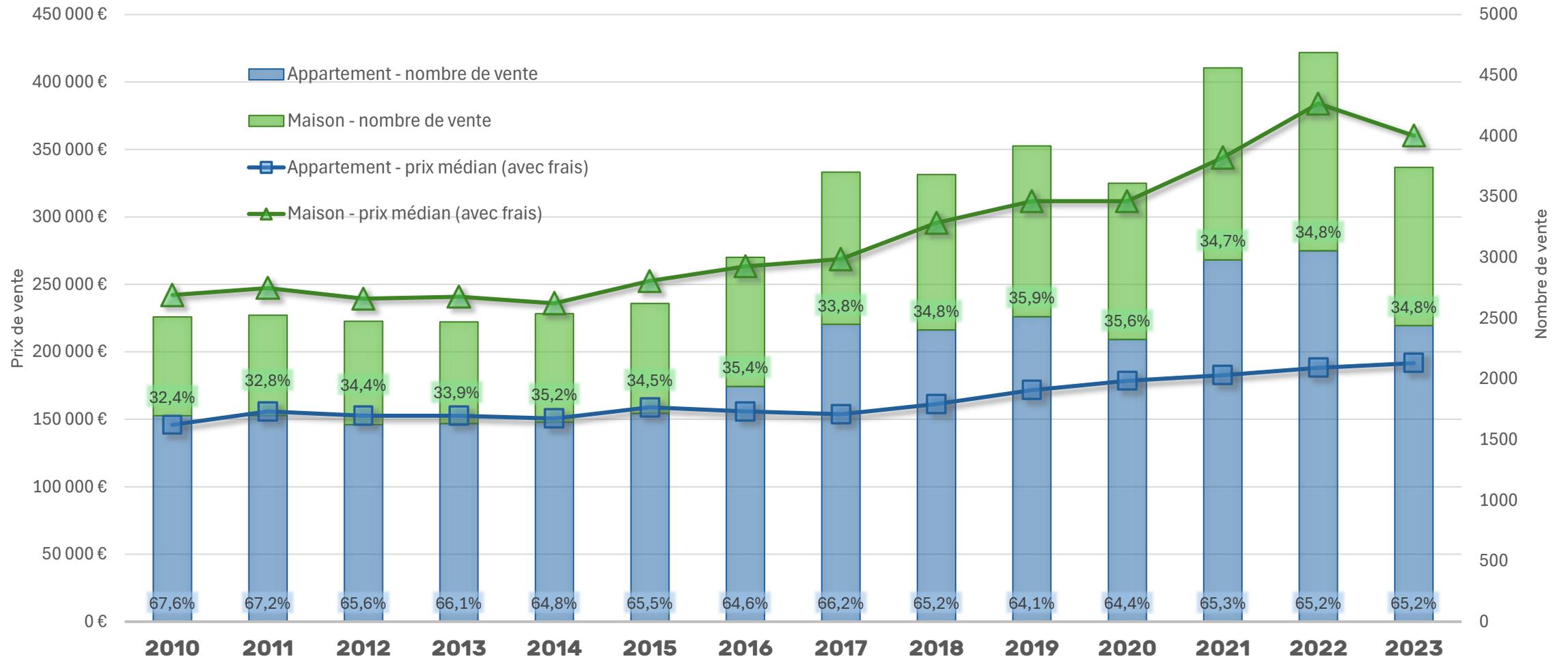
- Loyer de marché mensuel médian de l'ensemble des OLL



# LE MARCHÉ DU LOGEMENT DEPUIS 2010

## EVOLUTION DU MARCHÉ DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS EN CORSE ENTRE 2010 ET 2023

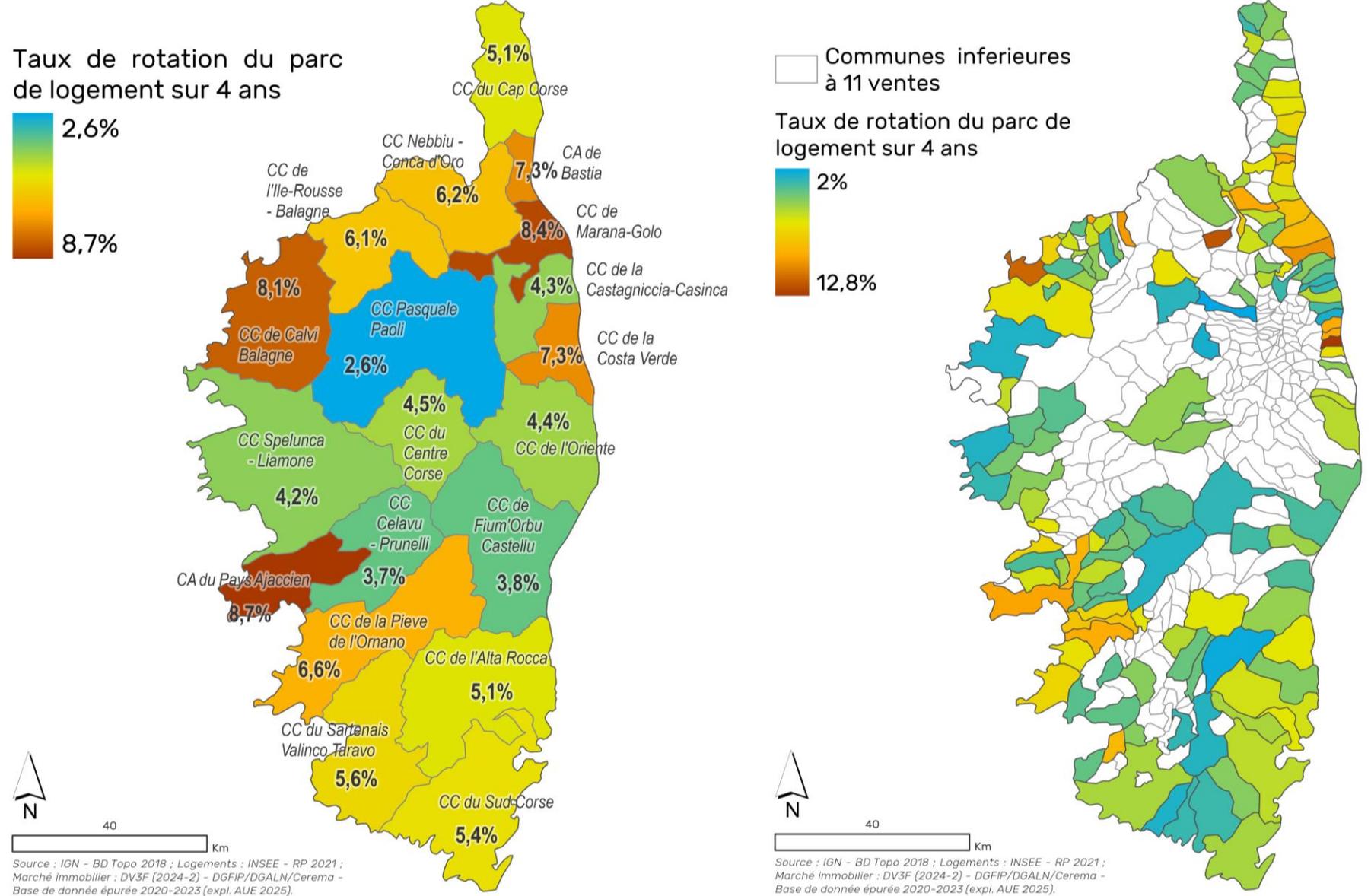
(SOURCE : DV3F 2024-2 ; BASE ÉPURÉE - EXPL. AUE)



# DYNAMISME DU MARCHÉ IMMOBILIER (PARC EXISTANT)

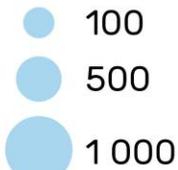
## Quelques références

- CA du Pays Basque : 9,7%
- La Rochelle : 11,1%
- Nice : 14%
- Aubusson (Creuse) : 6,9%

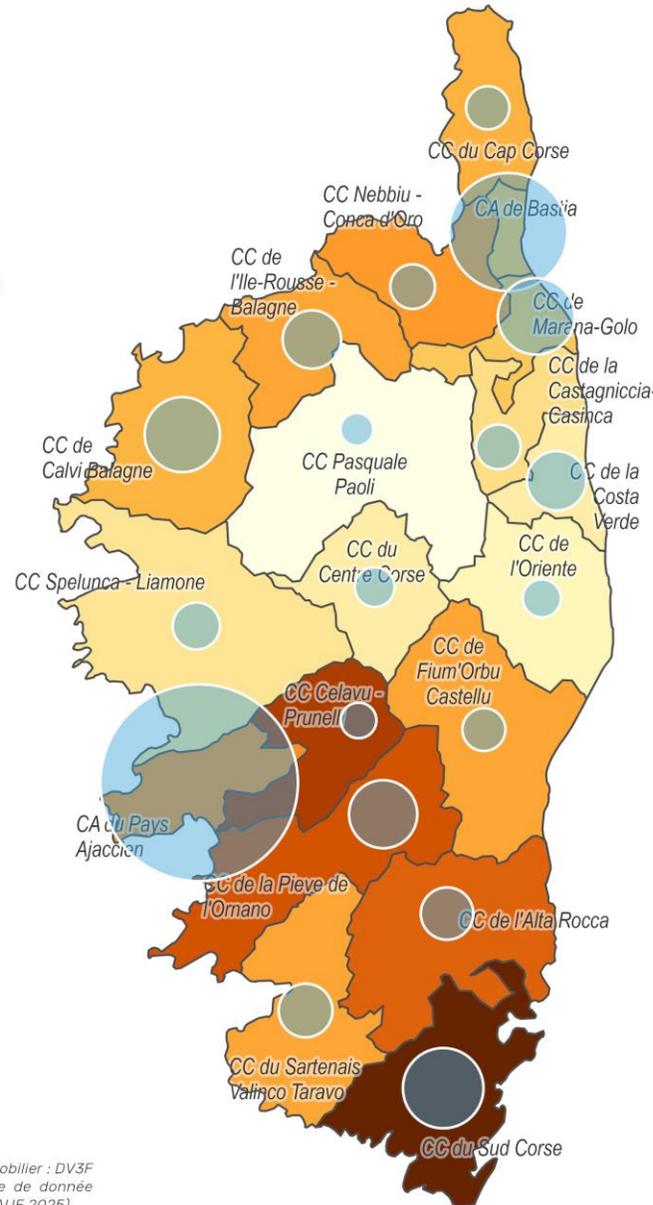
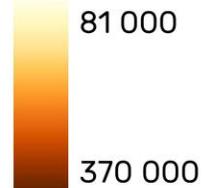


# LE MARCHÉ DU LOGEMENT ENTRE 2020 ET 2023

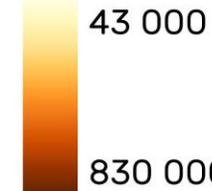
Nombre de ventes



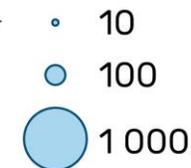
Prix médian (avec frais)



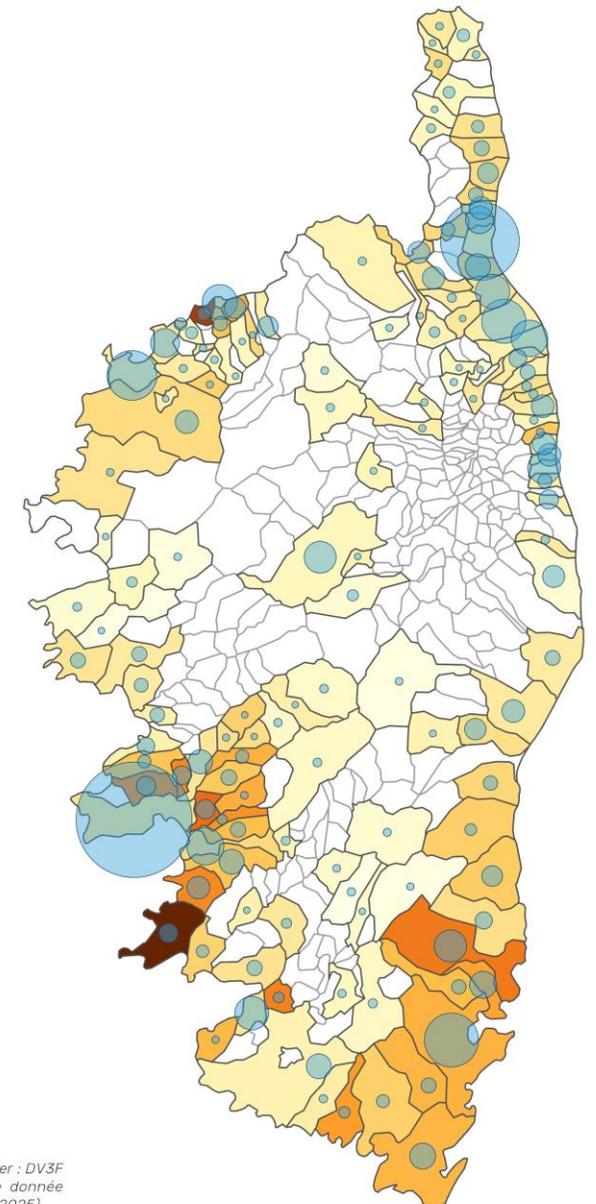
Prix médian (avec frais)



Nombre de ventes



Communes inférieures à 11 ventes



Source : IGN - BD Topo 2018 ; Marché immobilier : DV3F (2024-2) - DGFIP/DGALN/Cerema - Base de donnée épurée 2020-2023, tous logements (expl. AUE 2025).



Source : IGN - BD Topo 2018 ; Marché immobilier : DV3F (2024-2) - DGFIP/DGALN/Cerema - Base de donnée épurée 2020-2023, tous logements (expl. AUE 2025).

- Corse :
  - Nombre de ventes : **16 602**
  - Prix médian (avec frais) : **215 000 €**

# ACCESSIBILITÉ AUX LOGEMENTS

- Ménage mis en situation d'achat :
  - Non propriétaire (locataire de son logement principal)
  - Agé de 30 à 39 ans
  - Deux adultes et un enfant
- Moins de 70 m<sup>2</sup> habitable en zones d'emploi et/ou fortement touristiques

☐ Zones d'emploi (INSEE)

Surface accessible\* (m<sup>2</sup> habitable) - financement par zone d'emploi

■ 31 m<sup>2</sup> - 50 m<sup>2</sup>

■ 51 m<sup>2</sup> - 70 m<sup>2</sup>

■ 71 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>

■ 101 m<sup>2</sup> - 130 m<sup>2</sup>

■ 131 m<sup>2</sup> - 241 m<sup>2</sup>

☐ Communes inférieures à 11 ventes

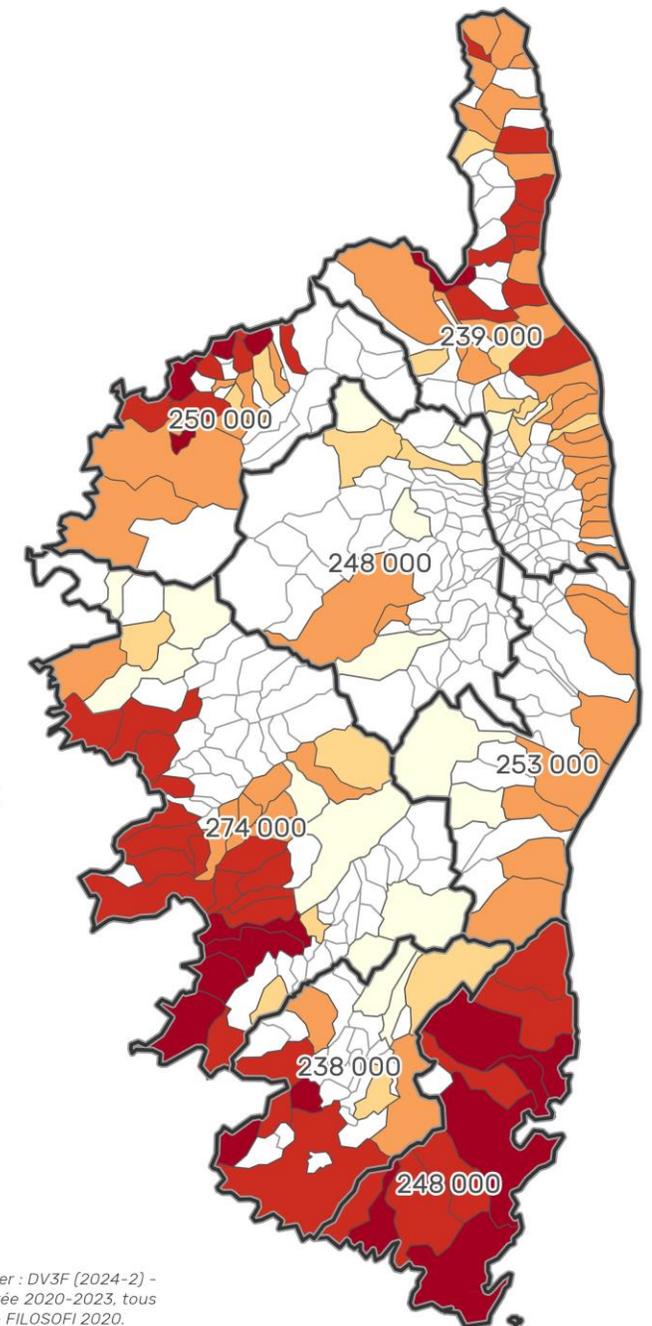
250 000 Capacité de financement de la zone emploi



40

Km

Source : IGN - BD Topo 2018 ; Marché immobilier : DV3F (2024-2) - DGFP/DGALN/Cerema - Base de donnée épurée 2020-2023, tous logements (expl. AUE 2025) ; Revenus : INSEE - FILOSOFI 2020.



# LE CONTEXTE

## LES BESOINS DE RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS

### Les objectifs de rénovation énergétique pour la Corse - SRCAE & PPE:

#### Gisement prioritaire : Parc avant 1990

##### 42 000 Maisons individuelles

- 32 000 propriétaires-occupants
- 10 000 en propriétaires-bailleurs

##### 57 000 Logements collectifs

- 22 000 propriétaires-occupants
- 36 000 en propriétaire-bailleurs

##### 8 600 Logements sociaux

#### Objectifs PPE –résidentiel: +18% gain énergie

BBC réno	2019-2023	2024-2028	Total 2019-2028
Maisons individuelles (MI)	2 400	7 300	<b>9 700</b> soit 23% des MI construits avant 90
Logements collectifs (LC)	1 950	6 650	<b>8 600</b> Soit 13% des LC construits avant 90 <b>Et 100% des LS</b> construits avant 90

## ■ Quels besoins? Quelles demandes?

### Projections

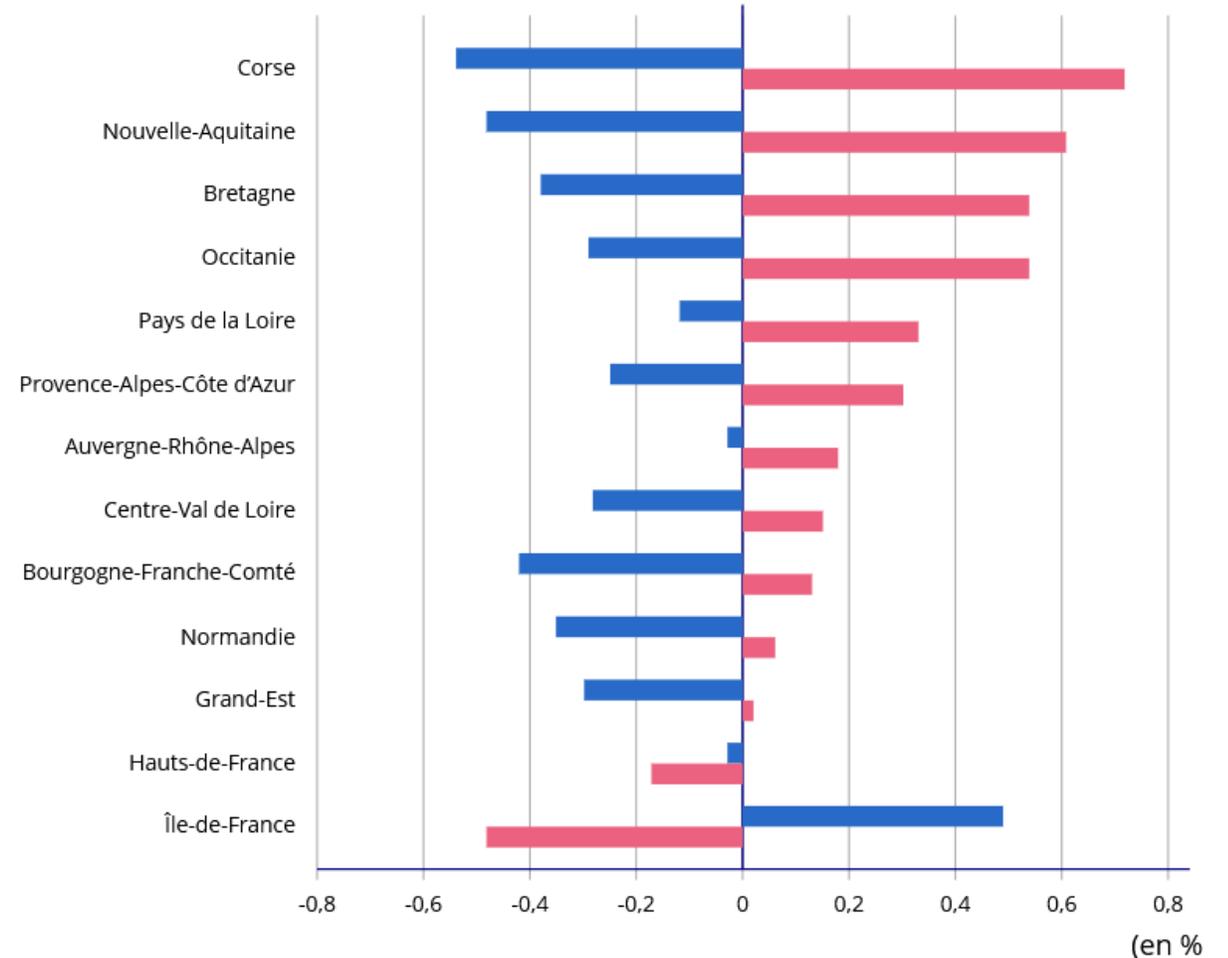


# ET LA POPULATION DE DEMAIN ?

**371 000**  
habitants en 2070

Une croissance  
annuelle moyenne de  
**0,18 %**

■ Contribution du solde naturel  
■ Contribution du solde migratoire

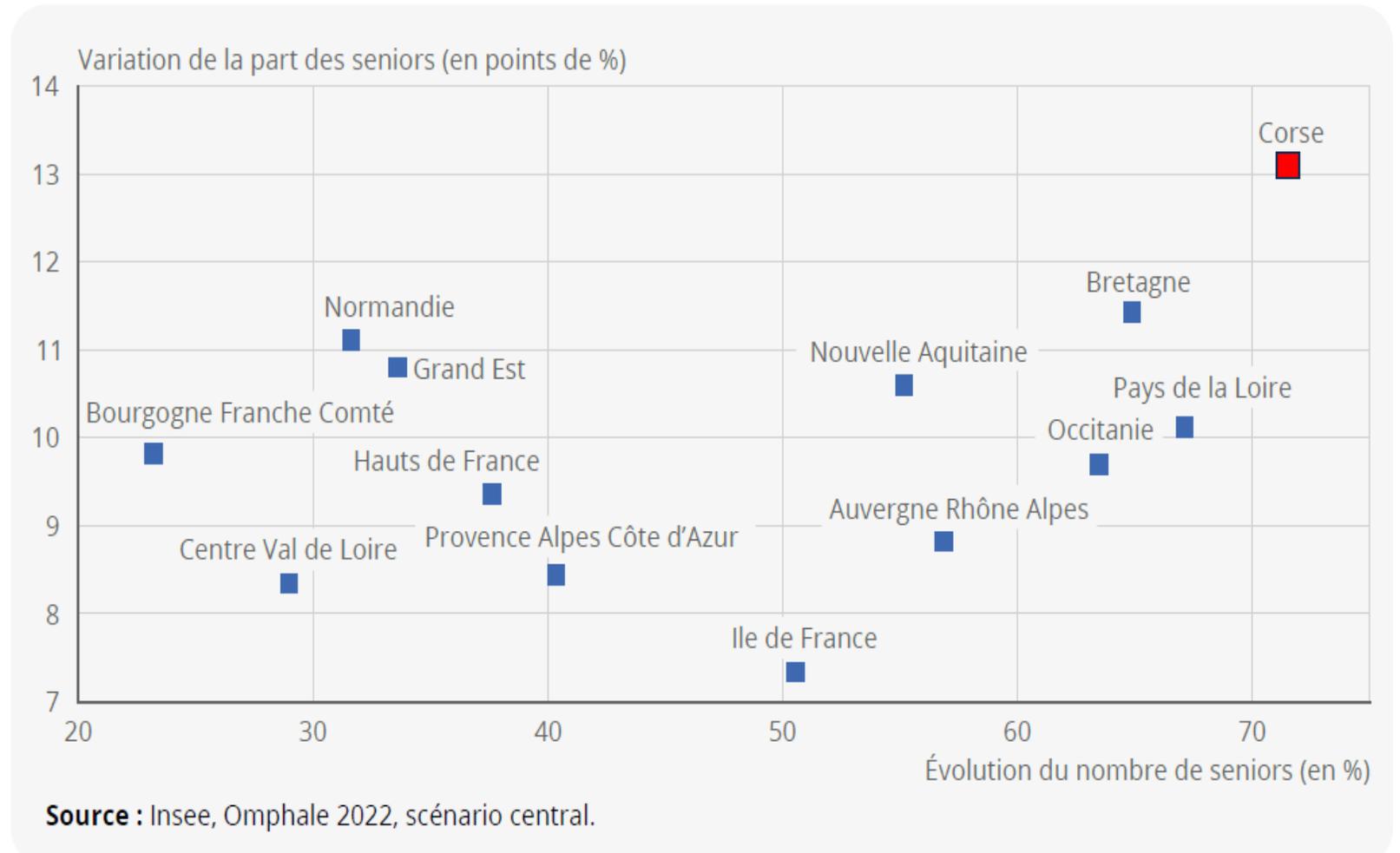


Source : Insee, Omphale 2022, scénario central

# UN VIEILLISSEMENT MARQUÉ...

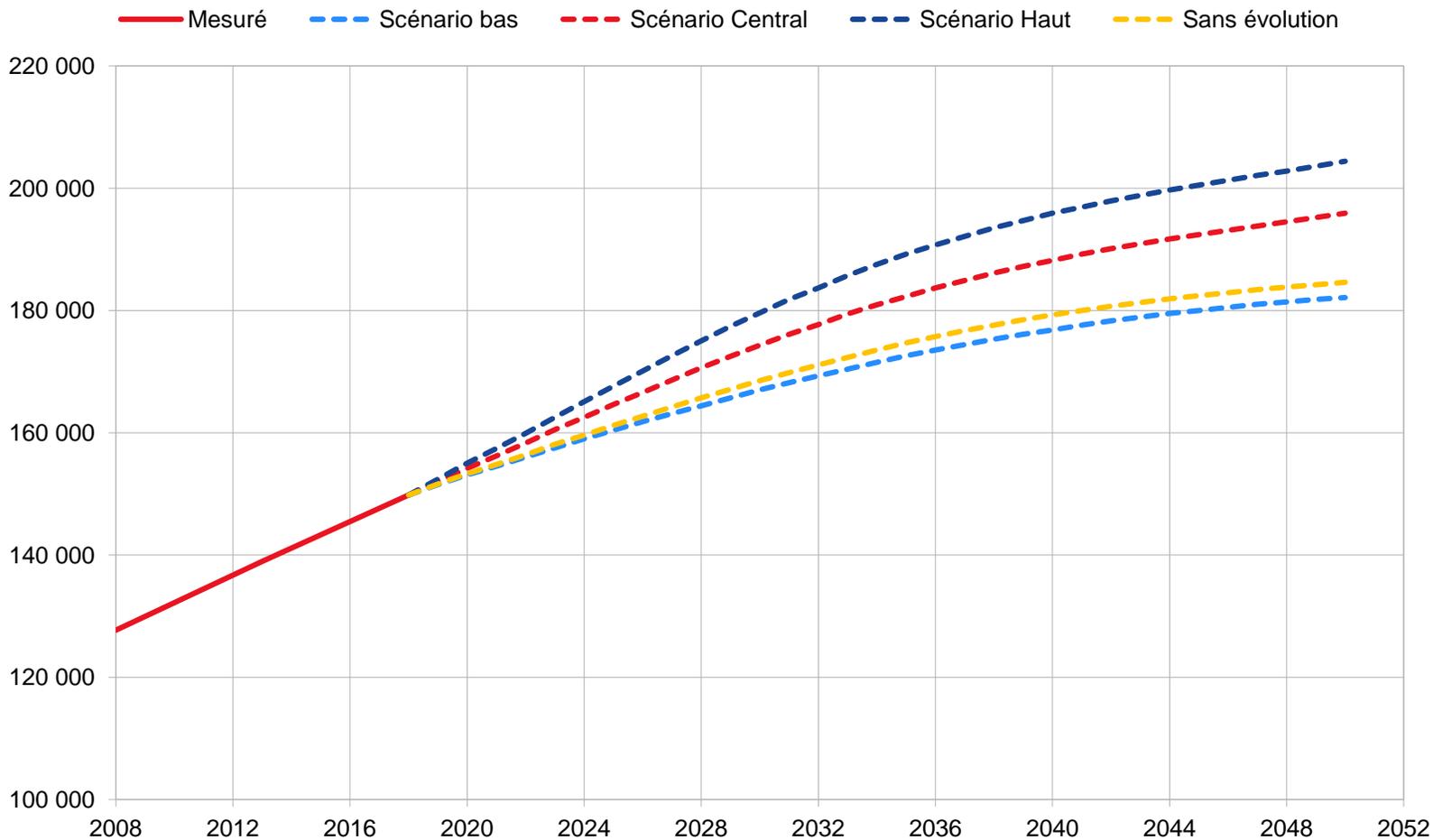
Les plus de 65 ans  
2018 : **78 500**  
2070 : **134 600**

En 2070 **moins d'un**  
**habitant sur deux** en  
âge de travailler



Source : Insee, Omphale 2022, scénario central

# ET AU NIVEAU DES MÉNAGES ?

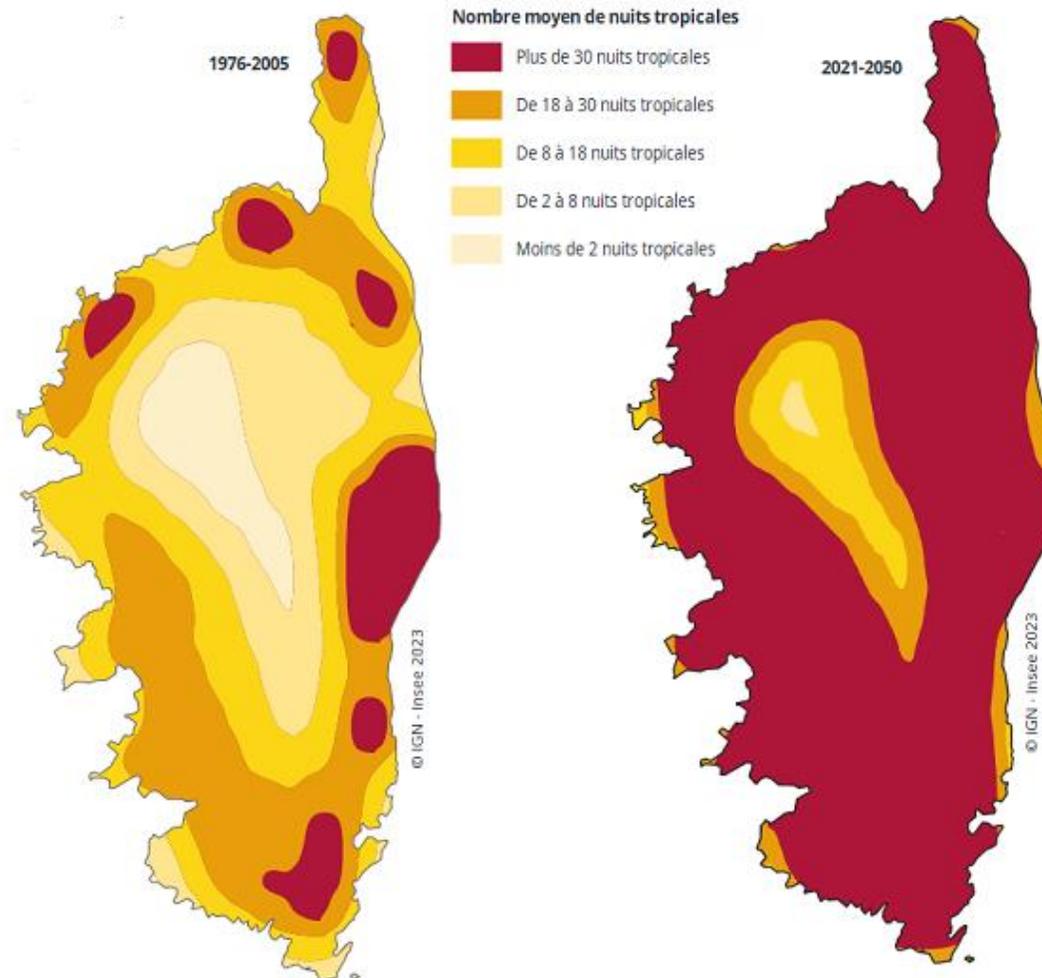


**196 000**  
ménages en 2050

soit une hausse de  
**1 400**  
ménages par an

# D'AUTRES ENJEUX POUR DEMAIN ?

Figure 1 - Nombre moyen de nuits tropicales chaque été pour les périodes 1976-2005 et 2021-2050



Source : Météo-France, Drias 2020