

■ 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

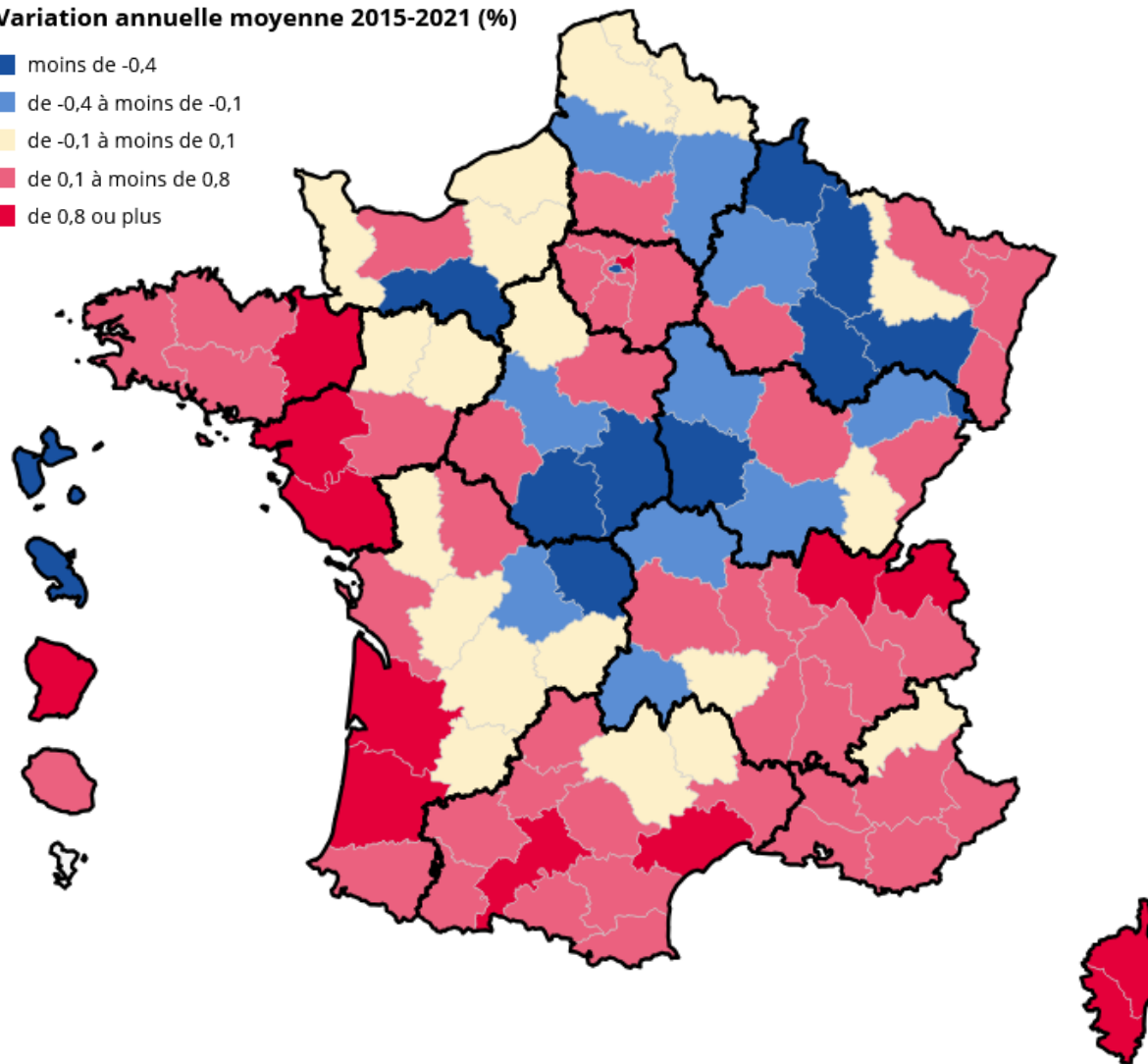
au 1^{er} janvier 2022

+ 1 %

de croissance annuelle moyenne
entre 2016 et 2022

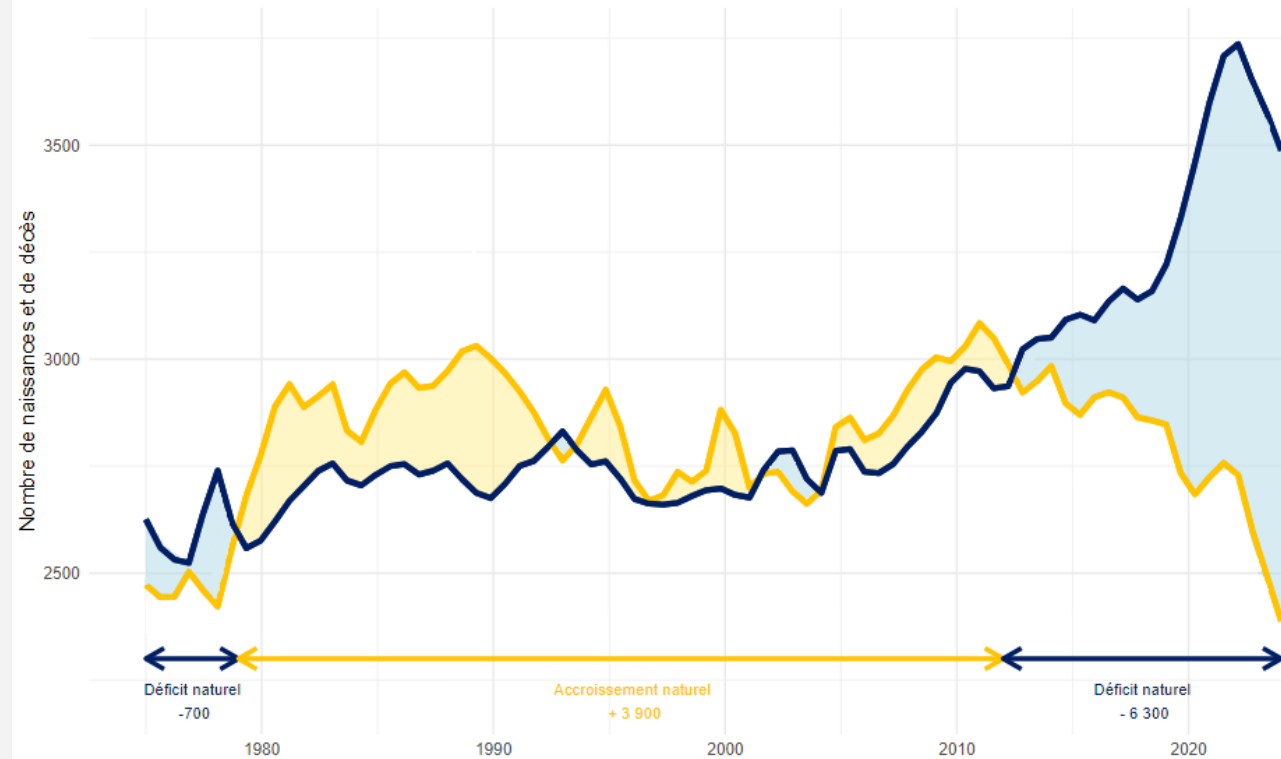
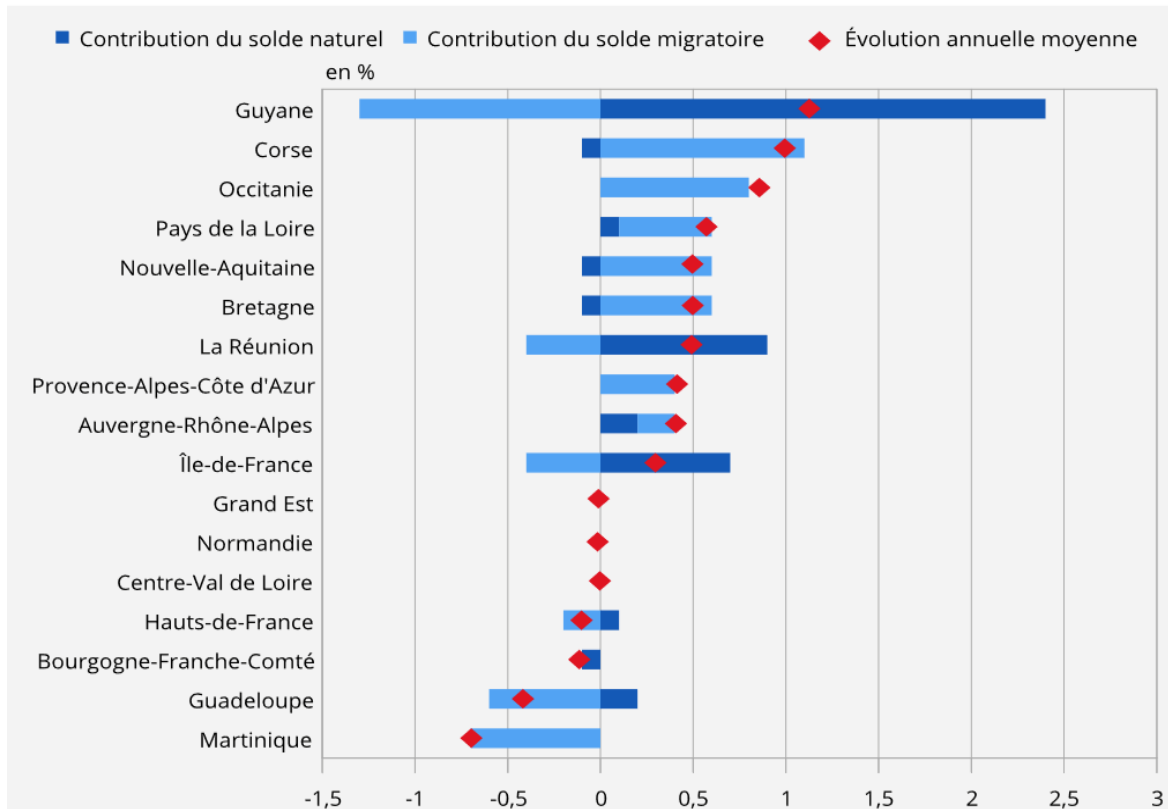
Variation annuelle moyenne 2015-2021 (%)

- 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...

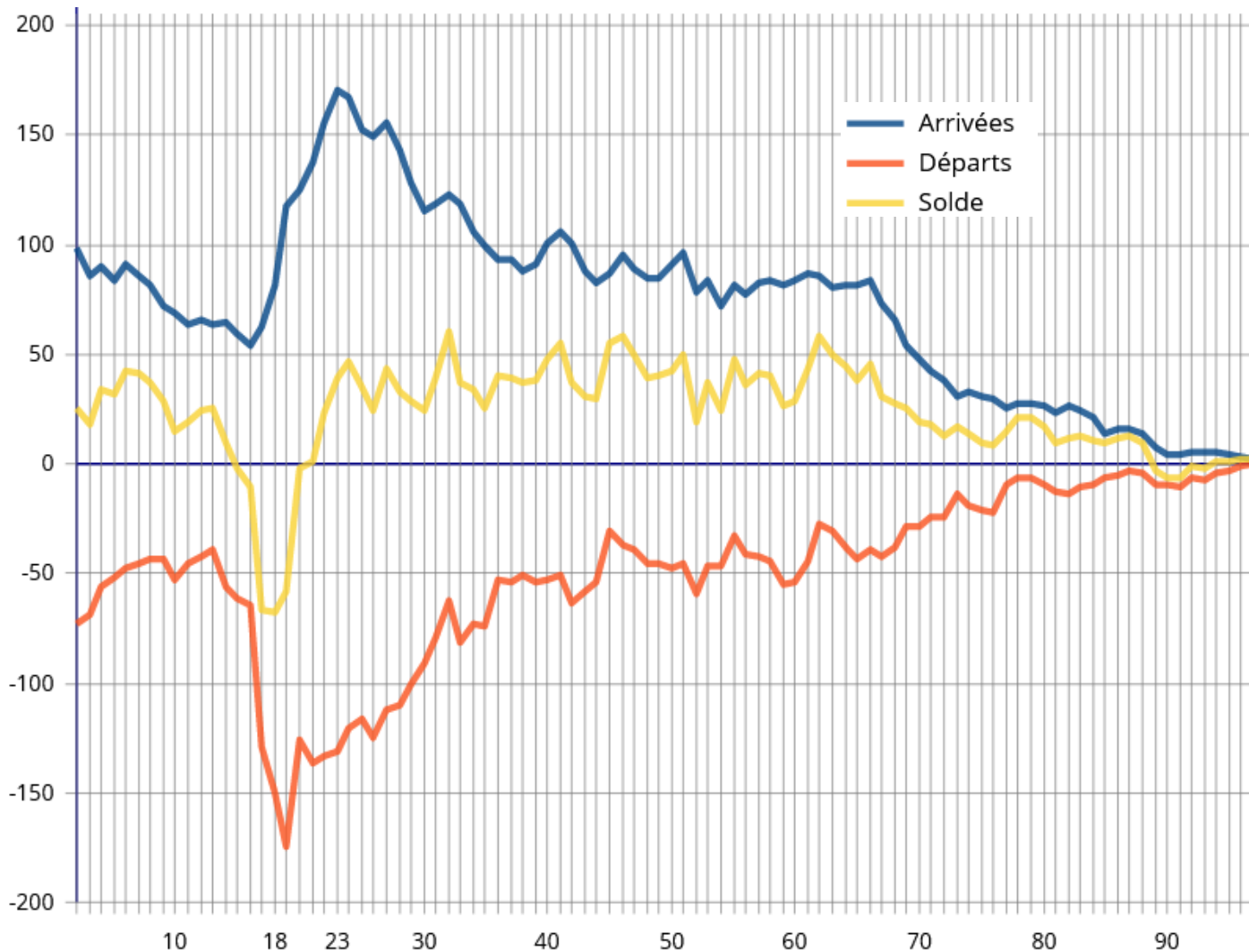


**+1,1 %
solde migratoire**

**-0,1 %
solde naturel**

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

...PRINCIPALEMENTS D'ACTIFS

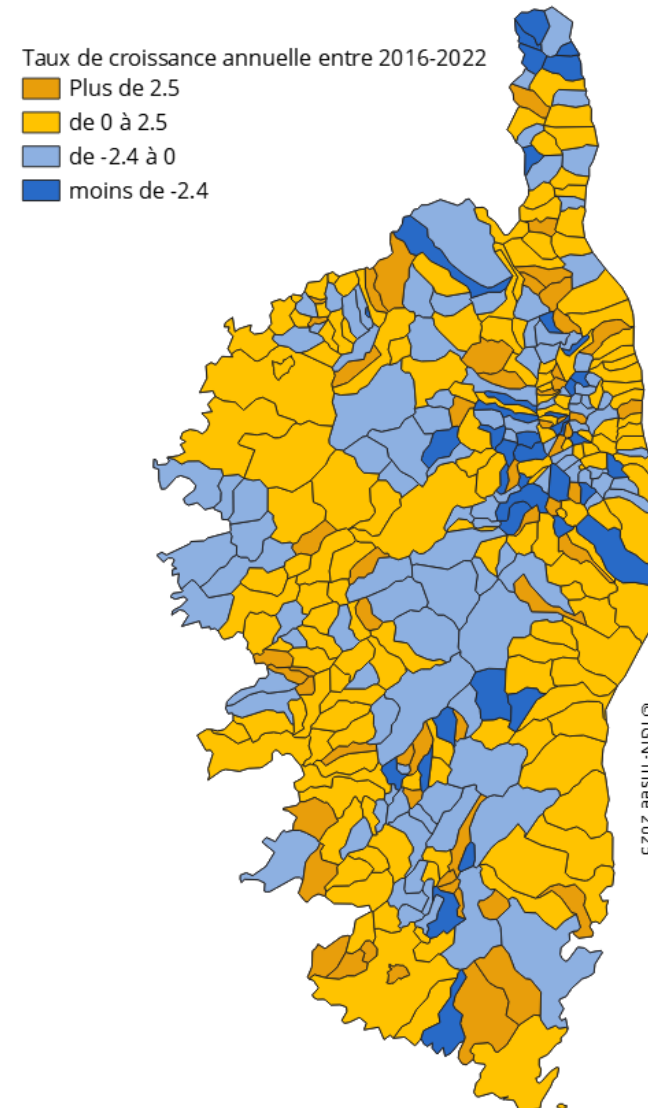
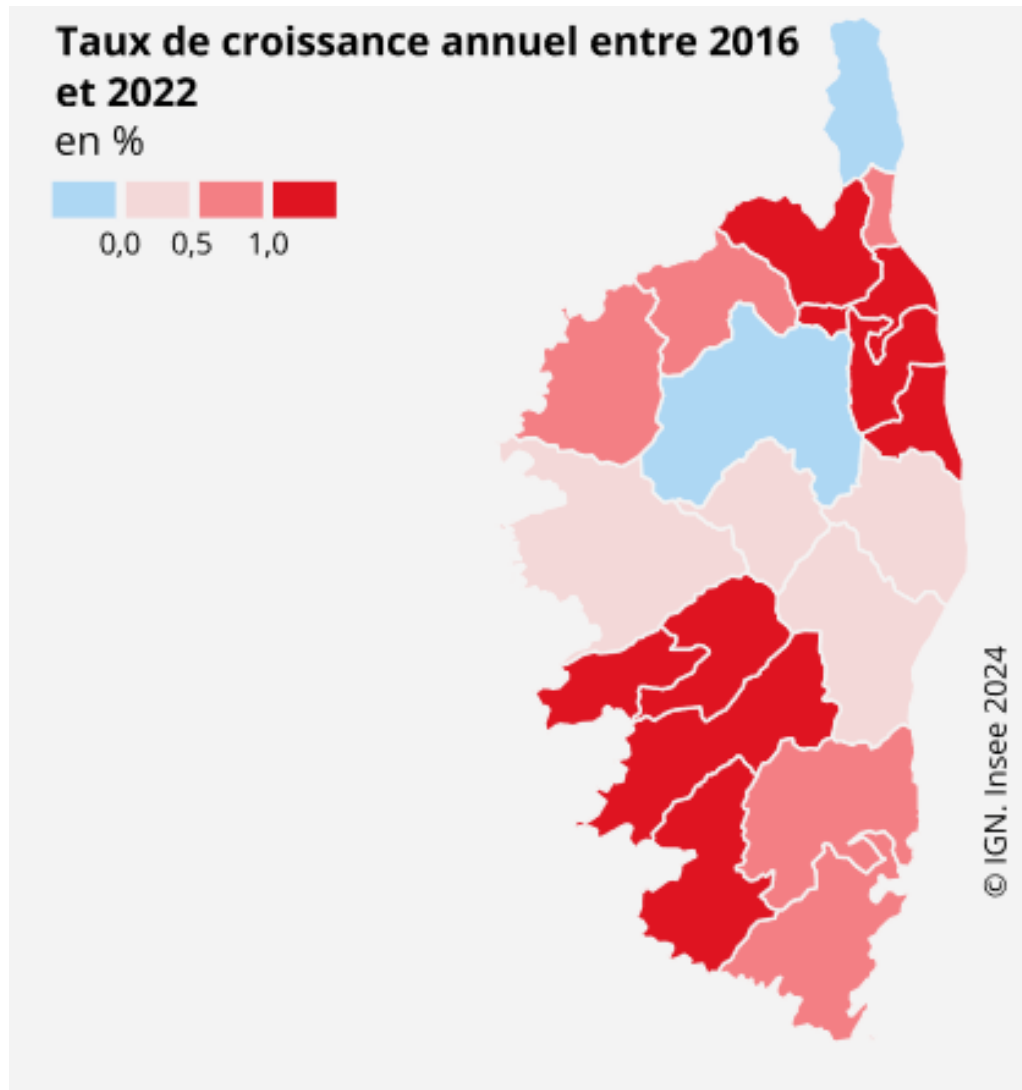


En 2021,
7 500 arrivées et
4 300 départs

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

Source : Insee, Recensement de la population 2021

DE FORTES DISPARITÉS TERRITORIALES



+ 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



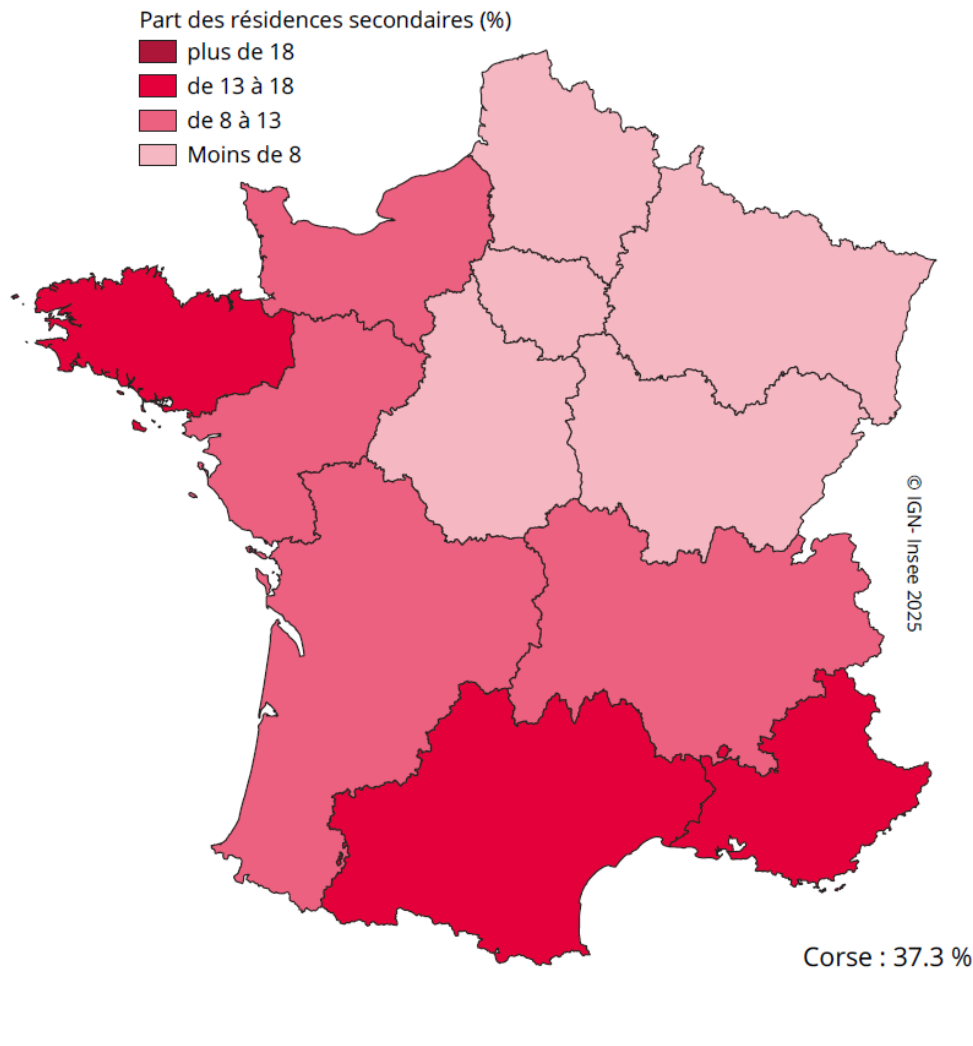
72 200
Maisons



82 800
Appartements

Source : Insee, Recensement de la population 2021

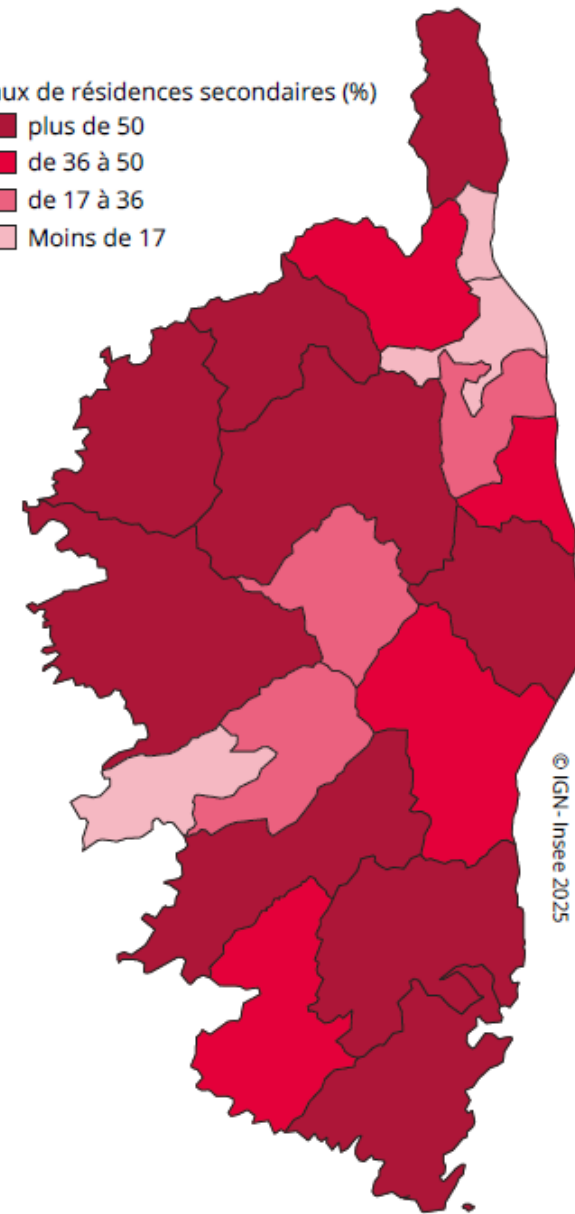
LES RESIDENCES SECONDAIRES UNE SPÉCIFICITÉ CORSE ?



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

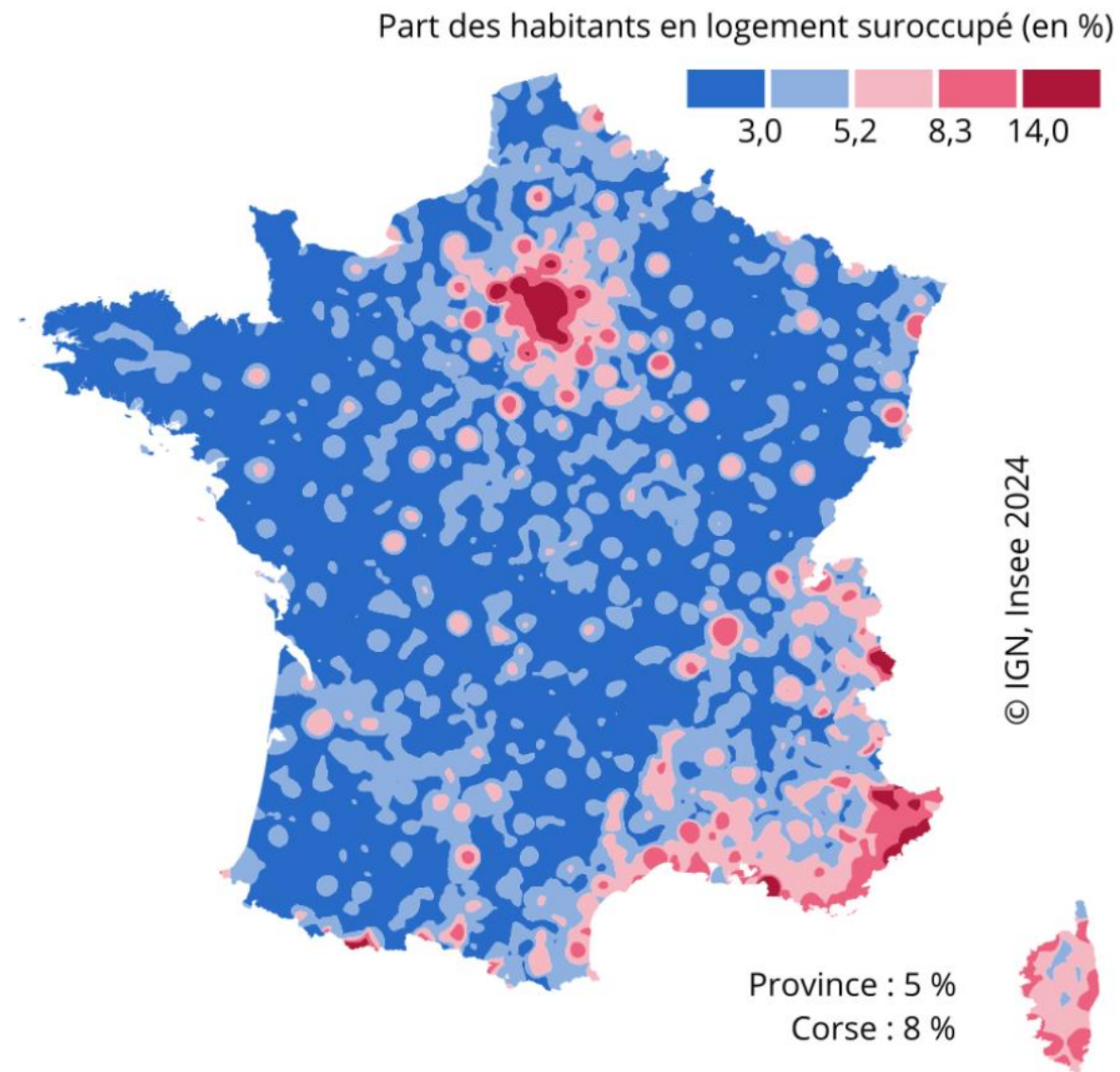
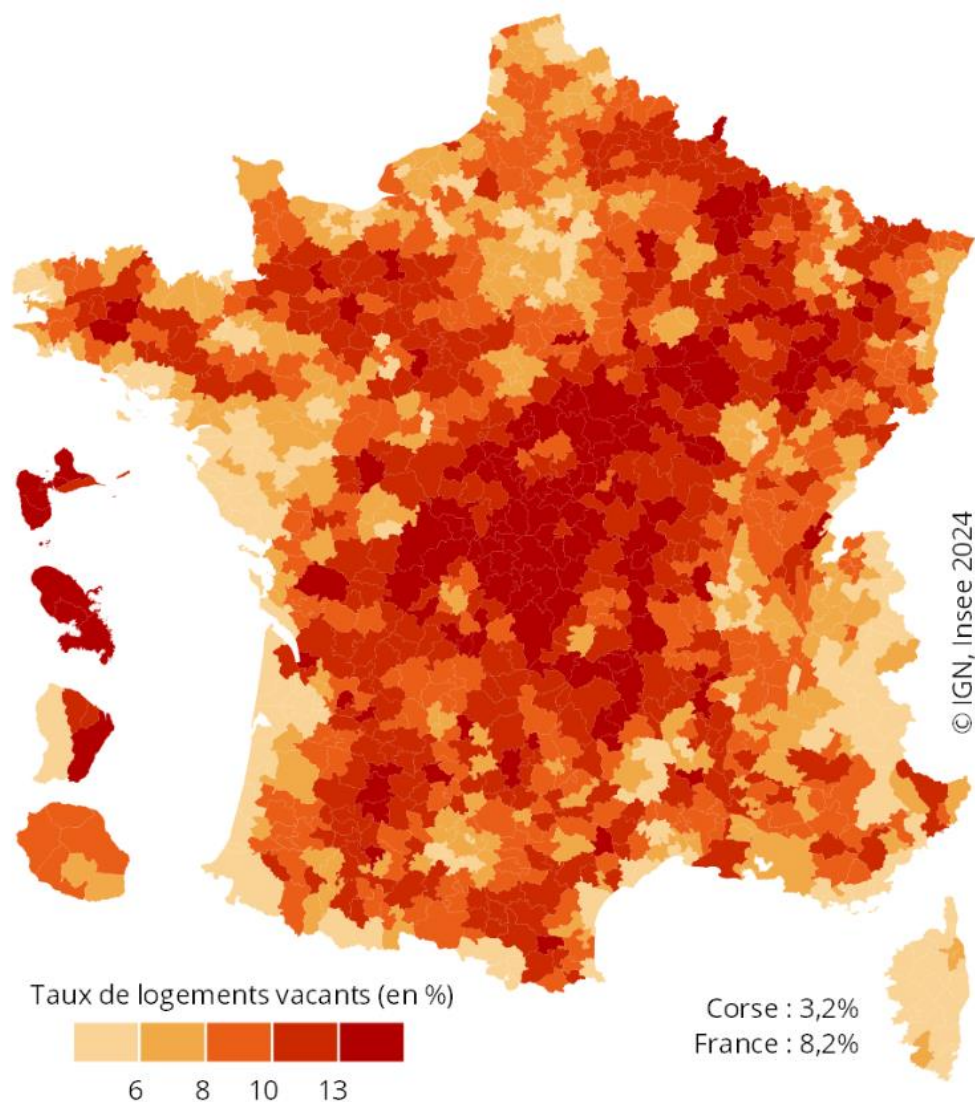
résidences secondaires

- 400

logements vacants

Source : Insee, Recensement de la population 2021

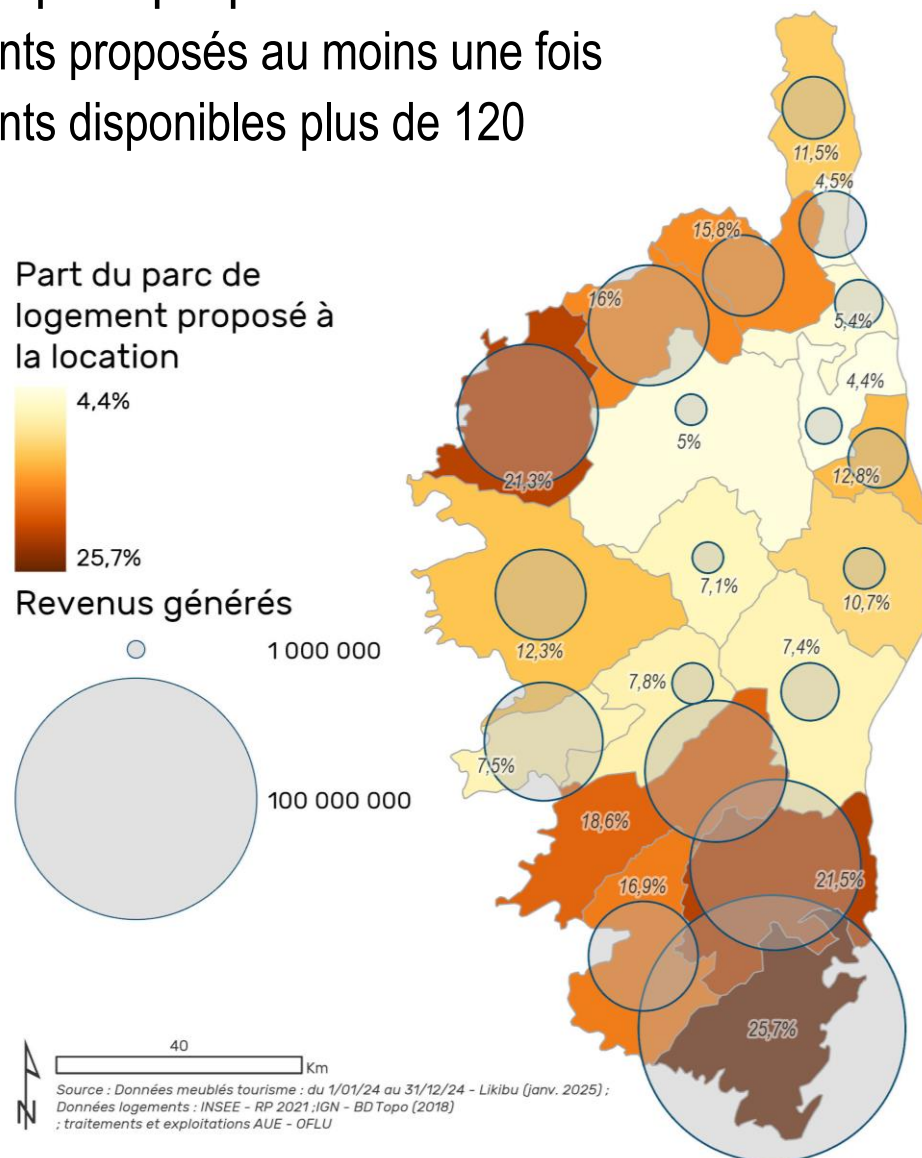
TENSIONS SUR LE LOGEMENT



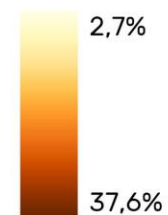
Source : Insee, Recensement de la population 2021

LES MEUBLÉS DE TOURISME – ANNÉE 2024

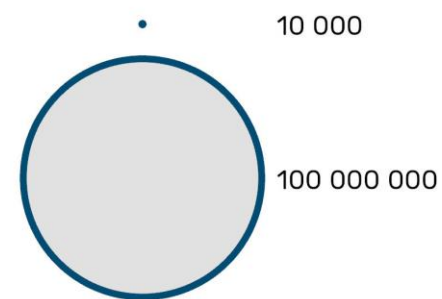
- Corse : **12,2%** du parc proposé
 - 32 000 logements proposés au moins une fois
 - 22 000 logements disponibles plus de 120 jours : **8,5%**



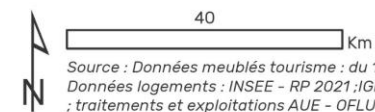
Part du parc proposé en location



Revenus générés

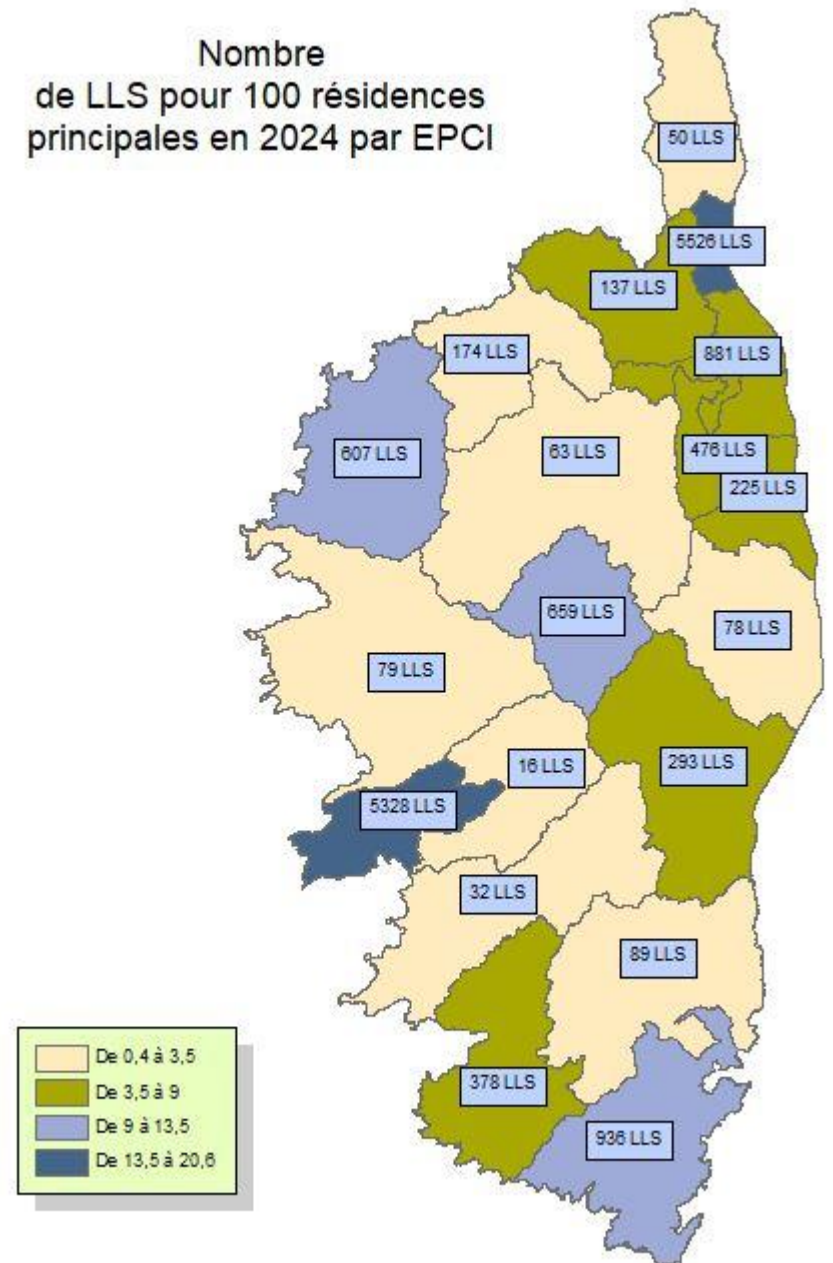


Communes inférieures à 11 biens proposés



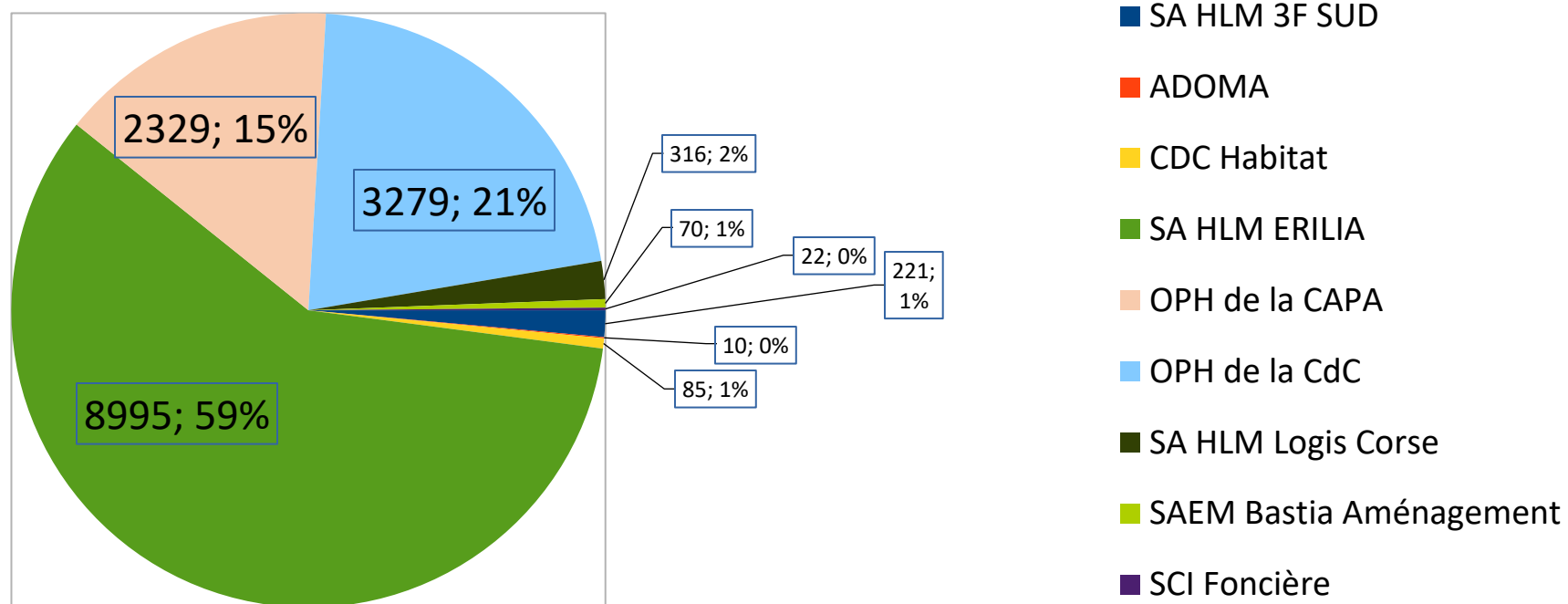
ÉTAT DU PARC LOCATIF SOCIAL (AU 1ER JANVIER 2024)

- **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)

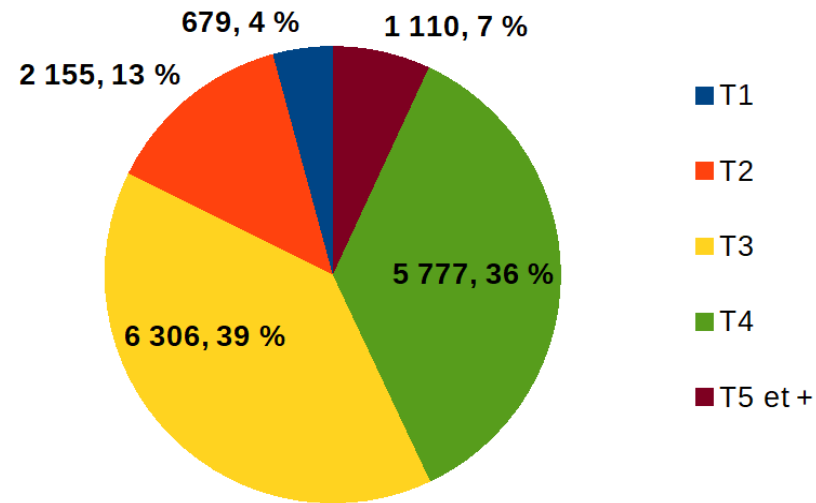
Répartition du parc par bailleurs (en nb logements et %)



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

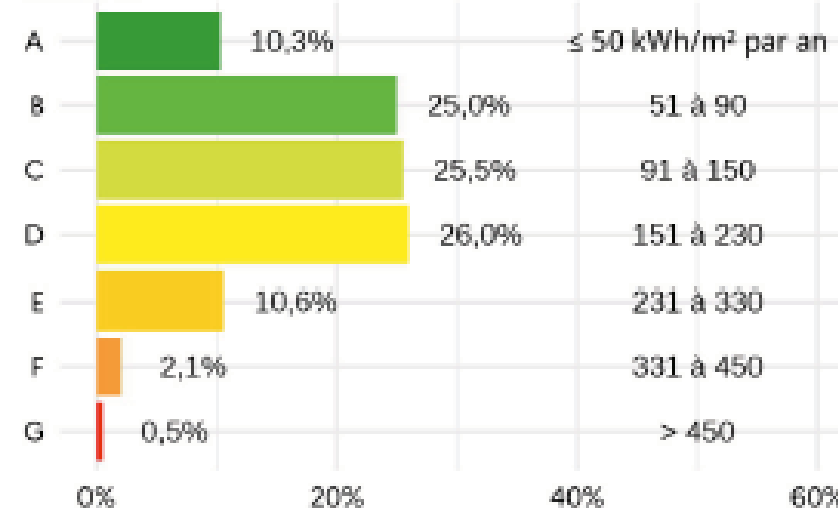
2,9 % de logements étudiants

- Bonne performance énergétique :

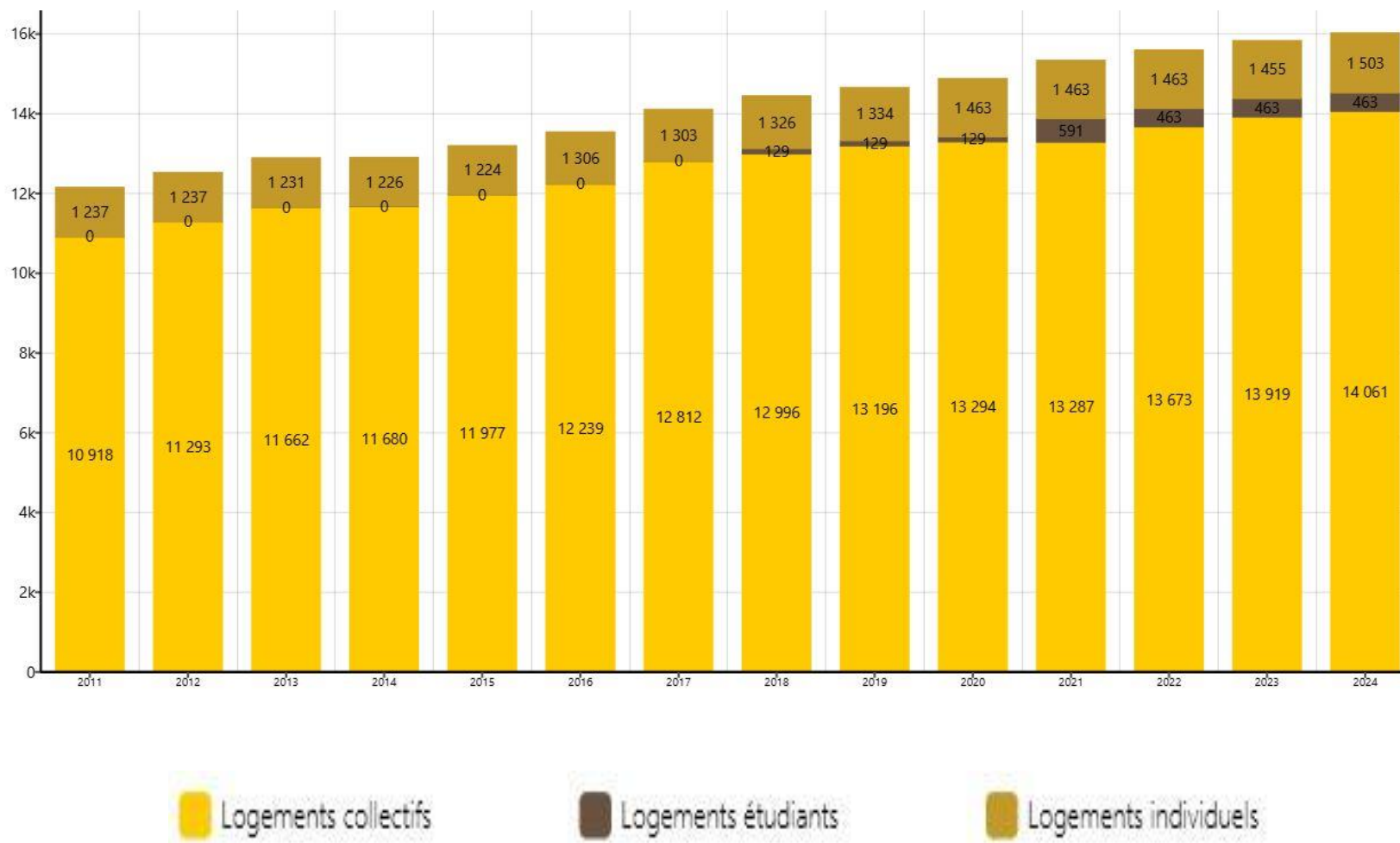
35,4 % des logements classés DPE A ou B

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

Unité : %



ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX



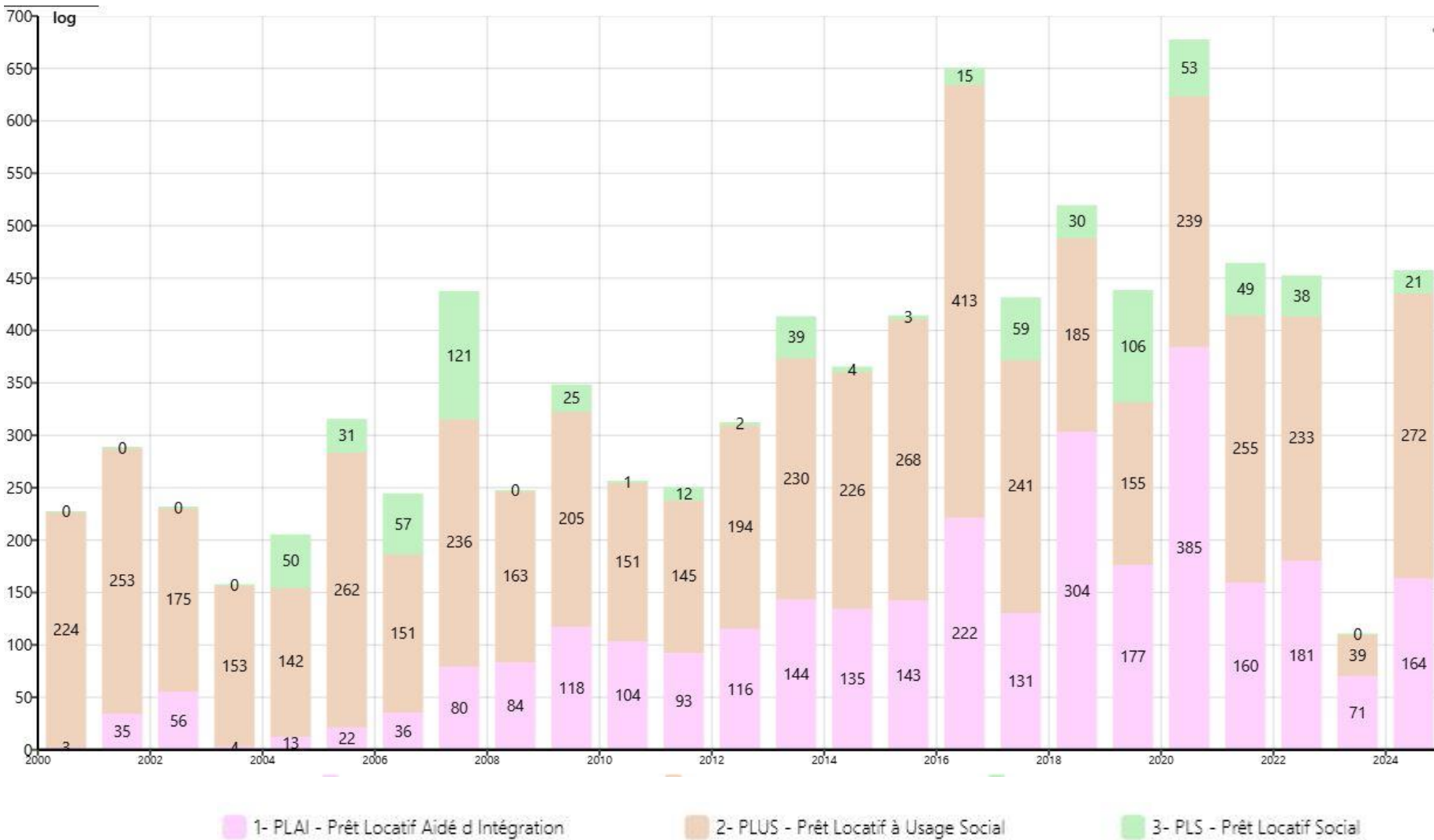
- Etude CEREMA/DREAL de 2018 : entre 2016 et 2030, besoin de 8100 logements sociaux (dont 2000 logements issus de la réhabilitation du parc privé)

→ **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 €

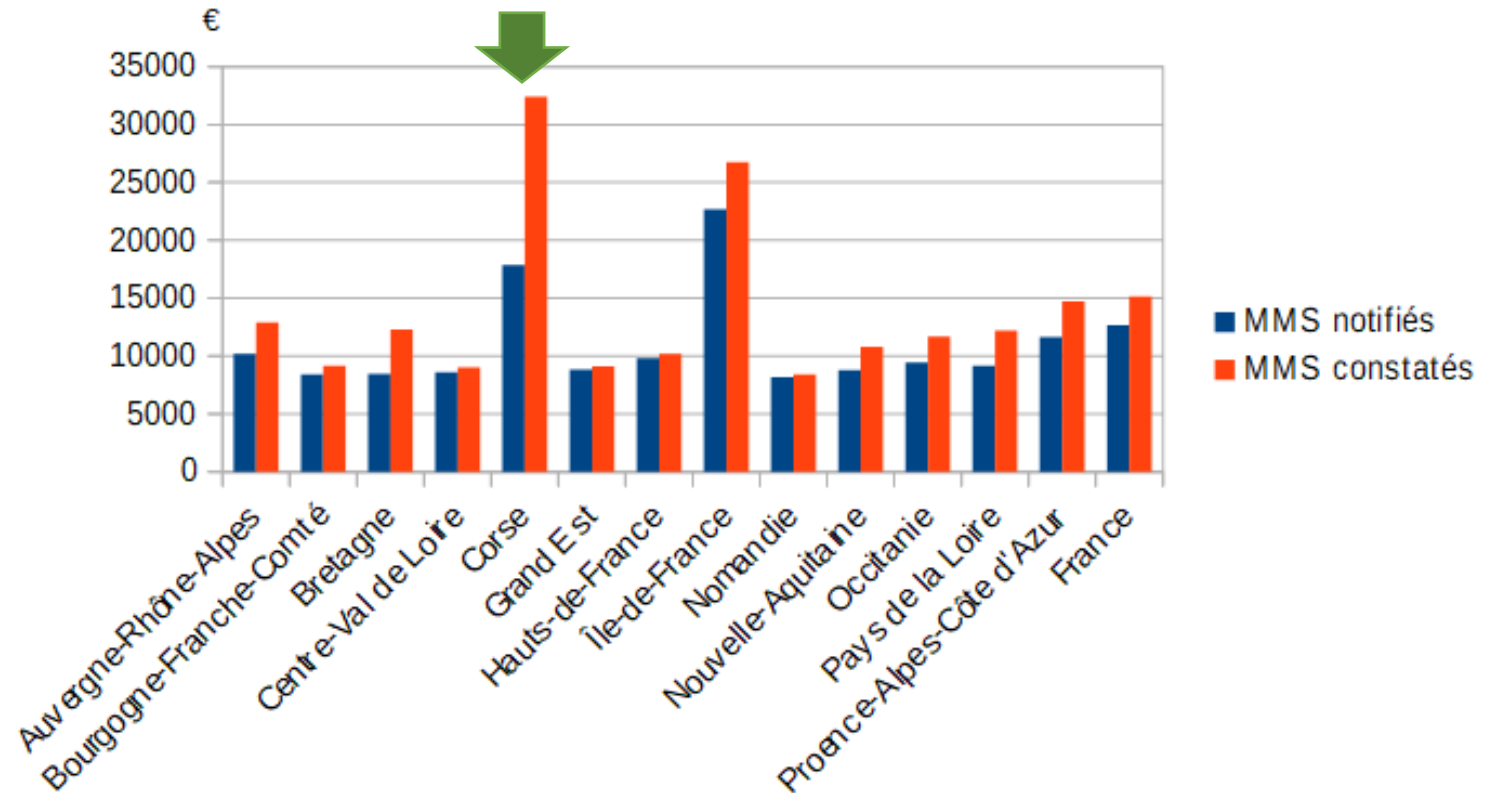
Corse : 17860 €

MMS constatés 2023

France : 15140 € (+20%)

Corse : 32430 € (+82%)

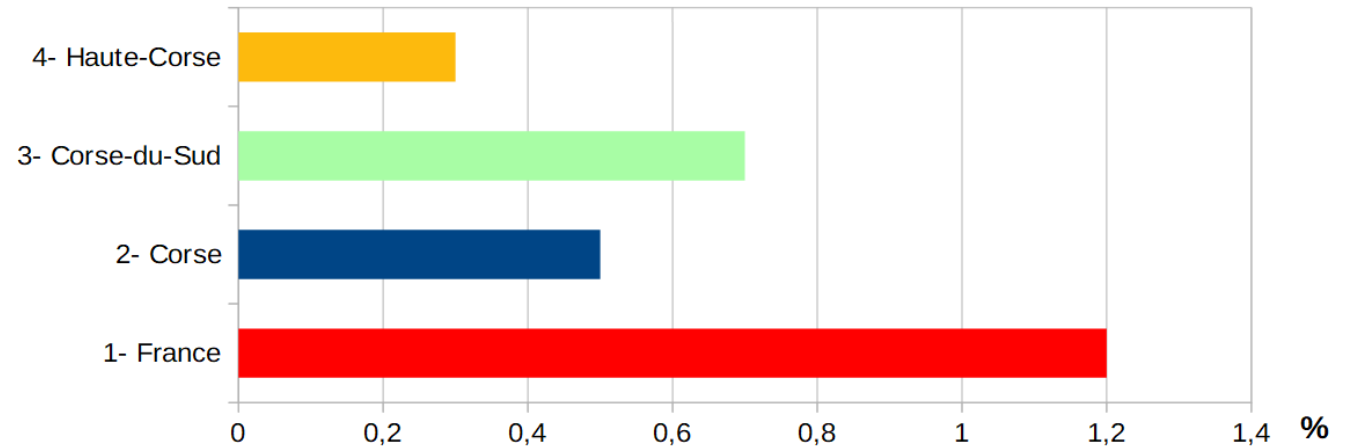
Comparaison par région des MMS notifiés et constatés en 2023



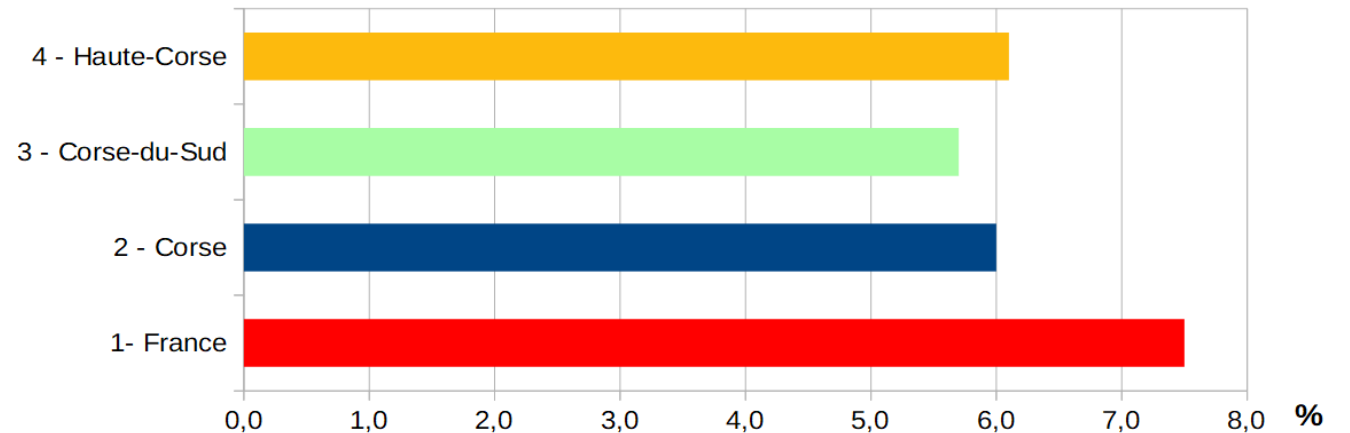
Tension sur le Marché

- **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



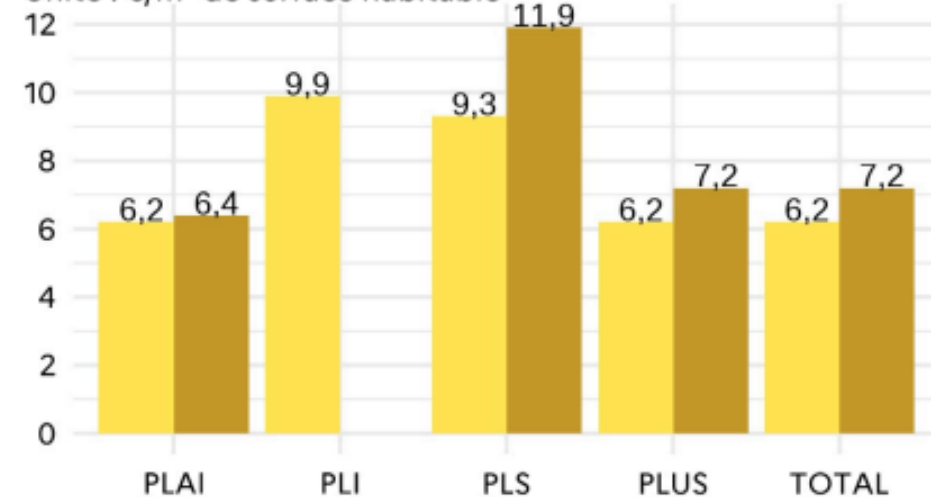
Taux de mobilité



LOYERS ET FINANCEMENTS

- Loyer moyen : **6,2 €/m²** (5e région la plus chère de France)
- Loyer moyen dans le parc récent : **7,2 €/m²**
- 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 : €/m² de surface habitable



■ Parc ■ Parc récent

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

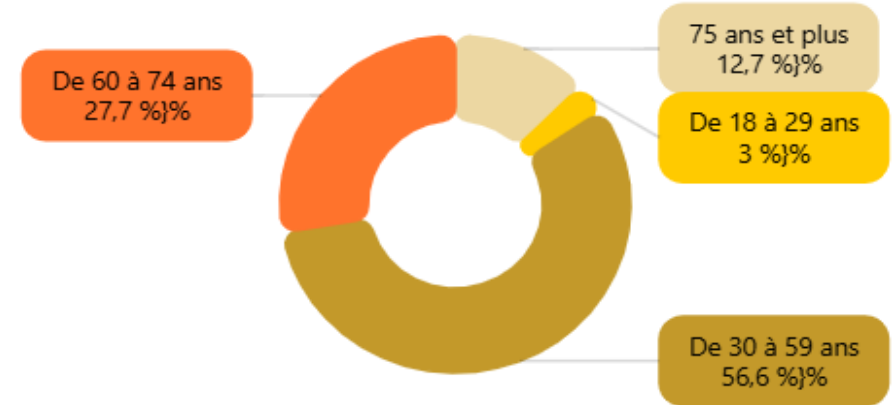
LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

- **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**

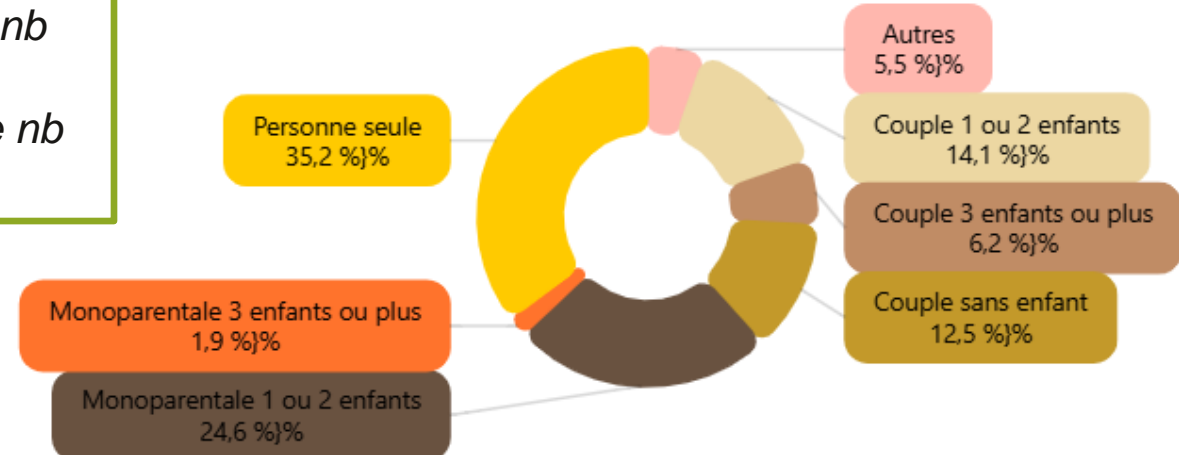
*nb de logements dont la différence entre le nb de pièces et le nb d'occupant est > ou = à 1 p/ au nb logements occupés.

**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



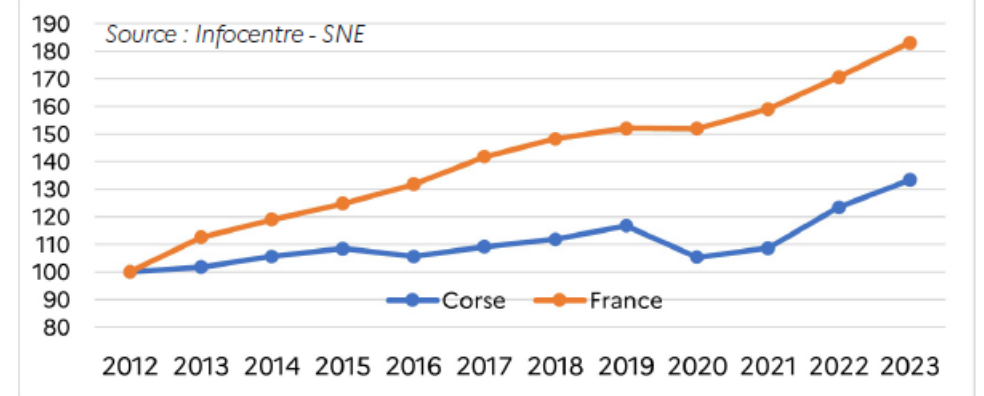
Locataires du parc par type de ménage



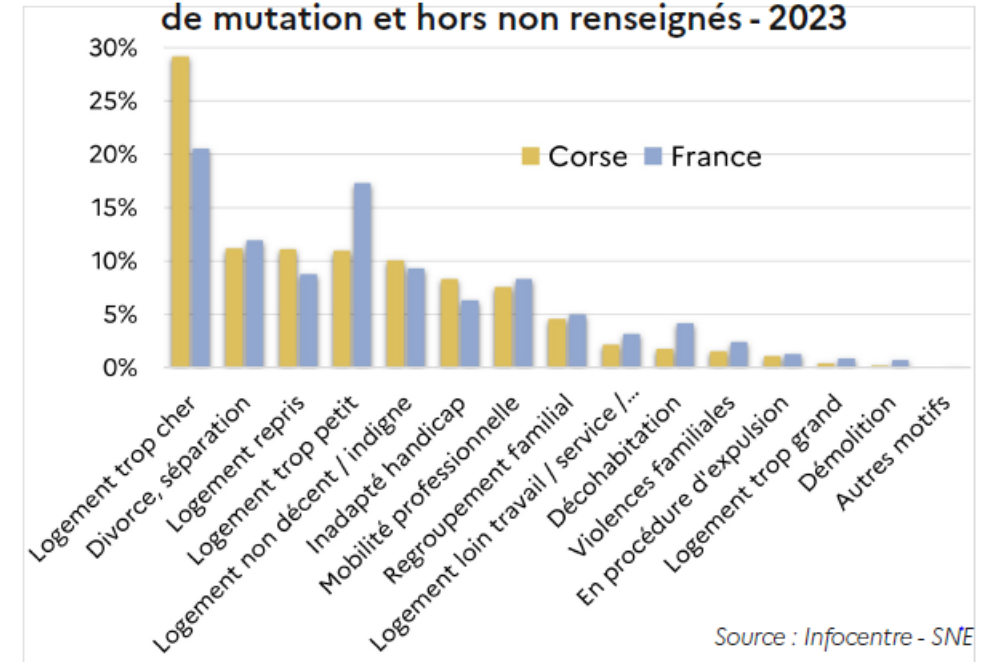
DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX

- **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)

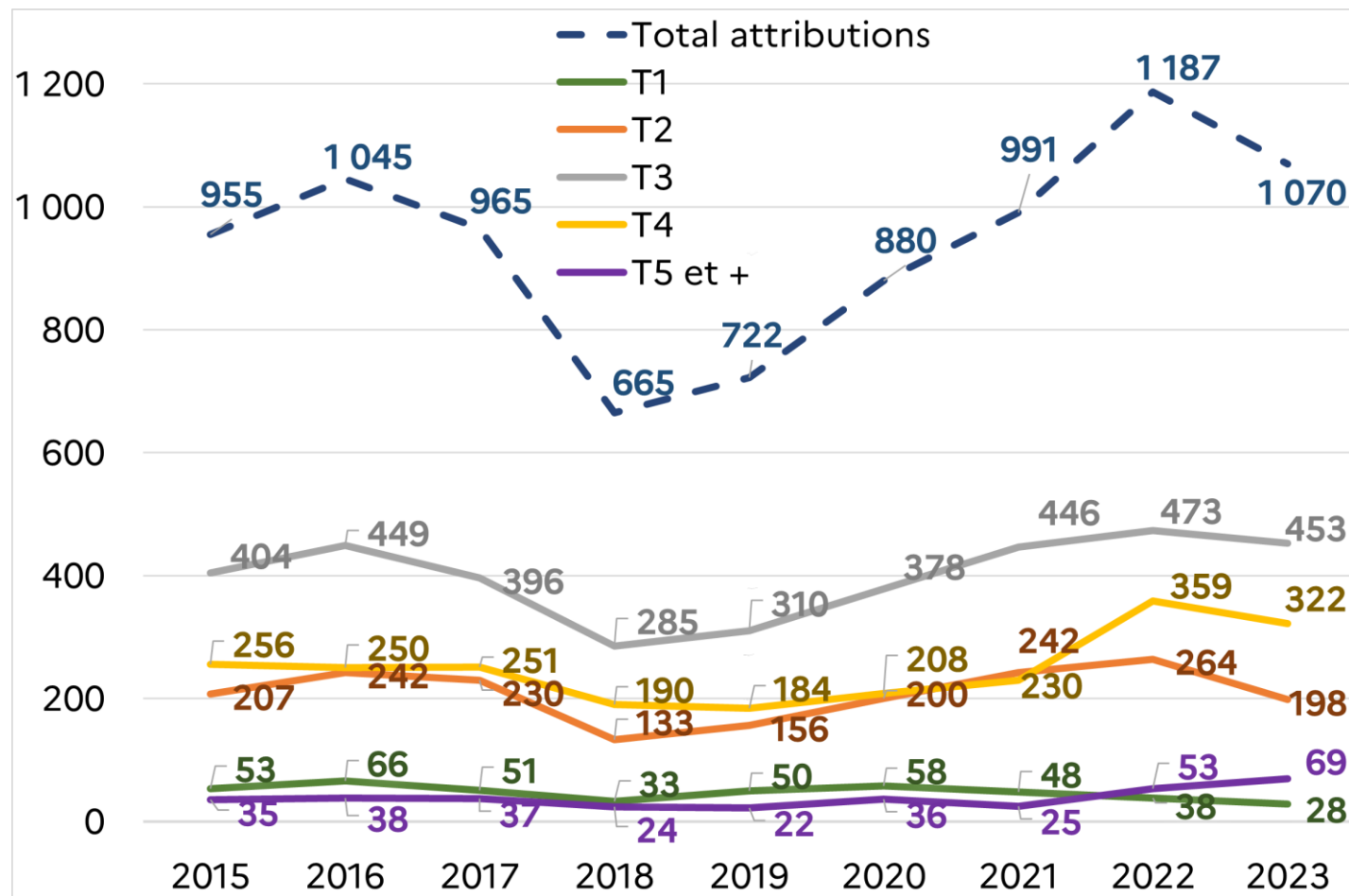


Motifs de demande de logement social hors demande de mutation et hors non renseignés - 2023



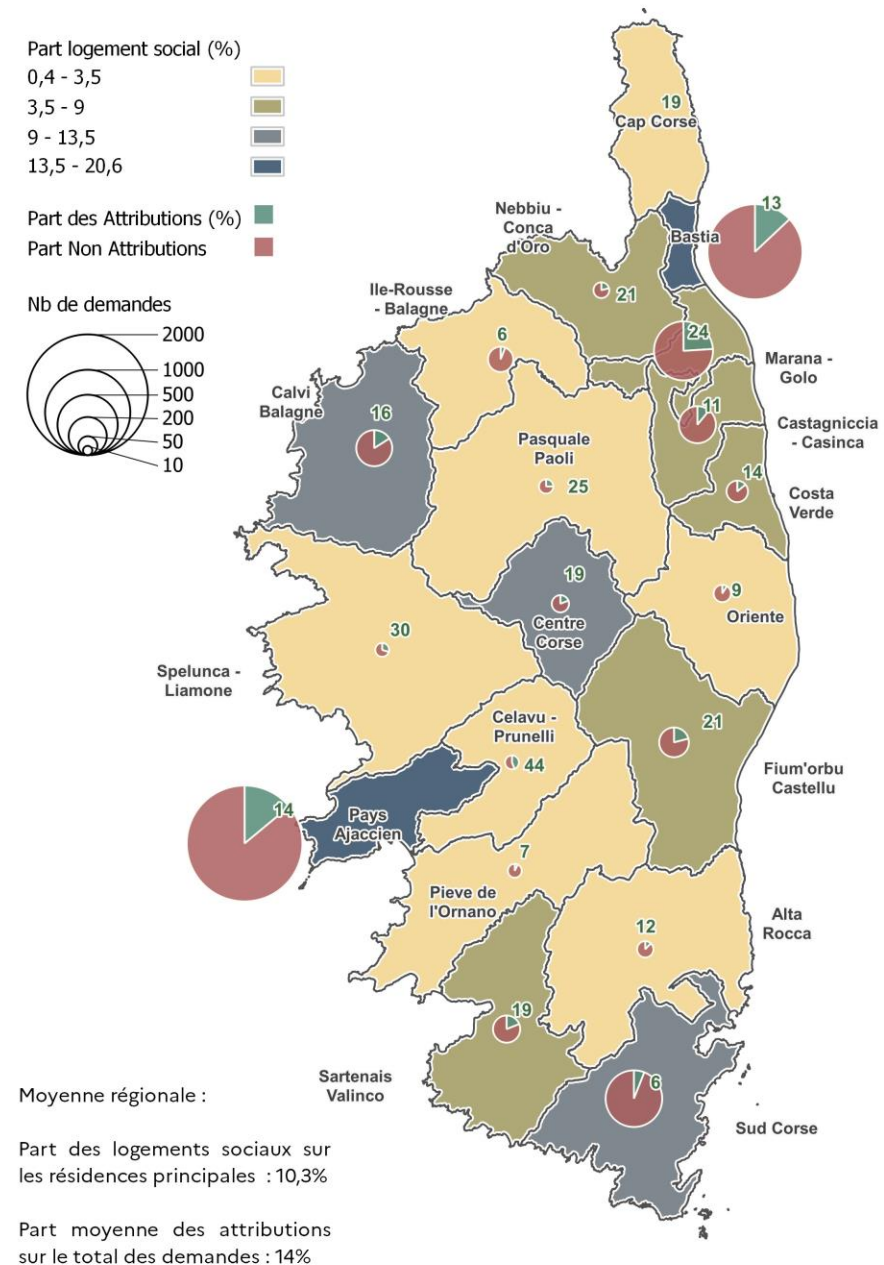
ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

- **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

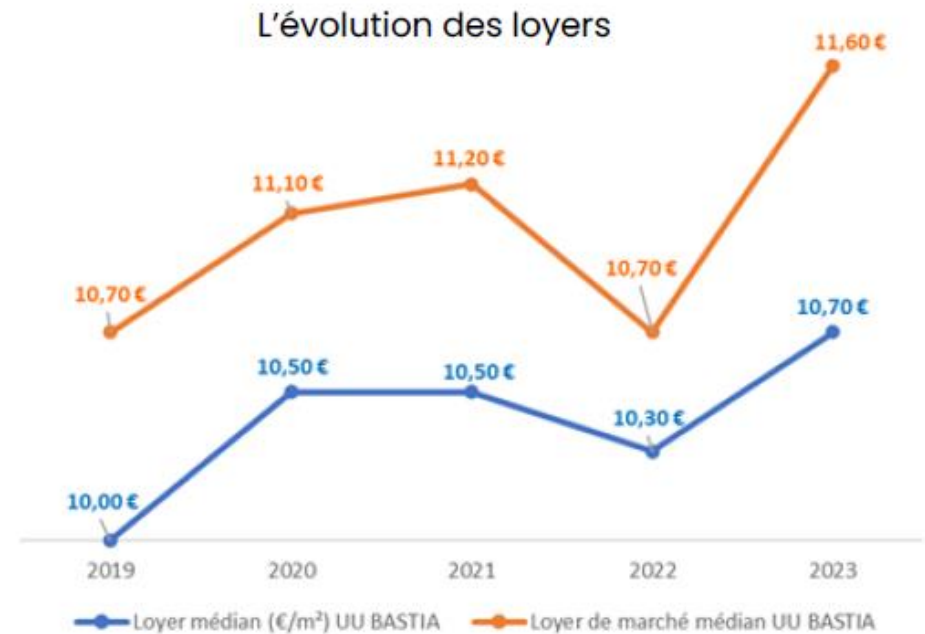
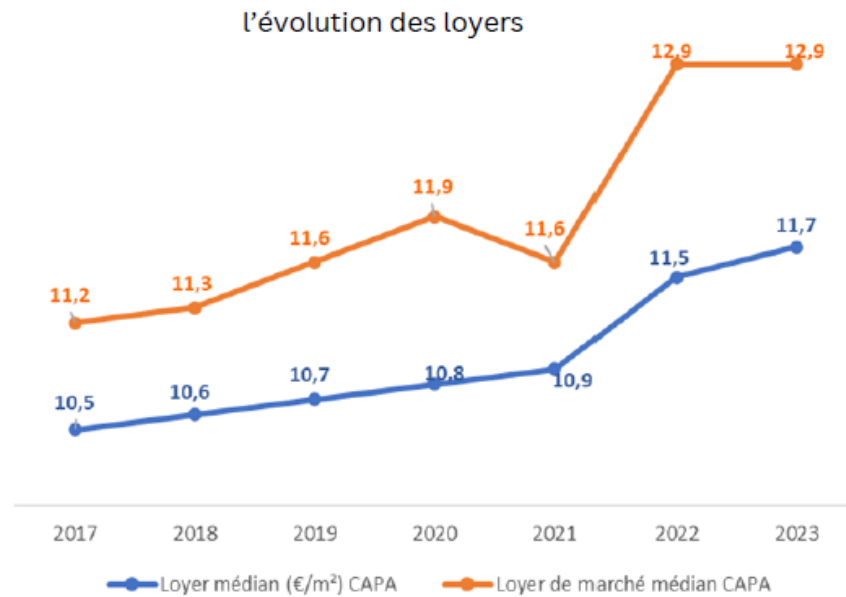
- Tension plus forte en Corse-du-Sud, avec un rapport demandes/attributions plus élevé qu'en Haute-Corse
- **60 %** des attributions sont concentrées à Ajaccio et Bastia



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



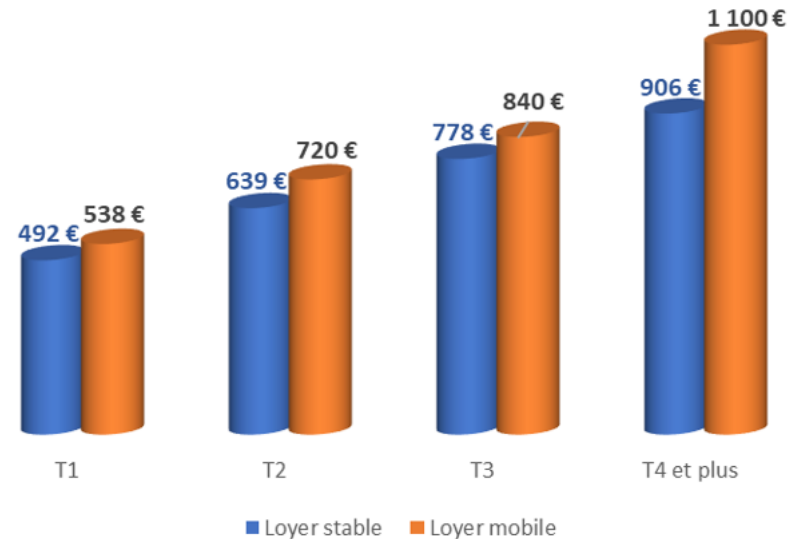
LE CONTEXTE

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.

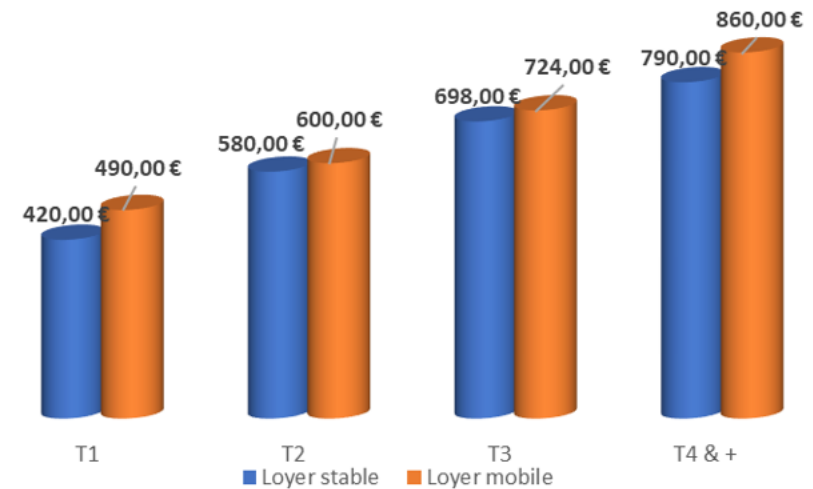
CAPA

Loyer mensuel et taille du logement - CAPA



UU de Bastia

Loyer mensuel et taille du logement – UU de Bastia



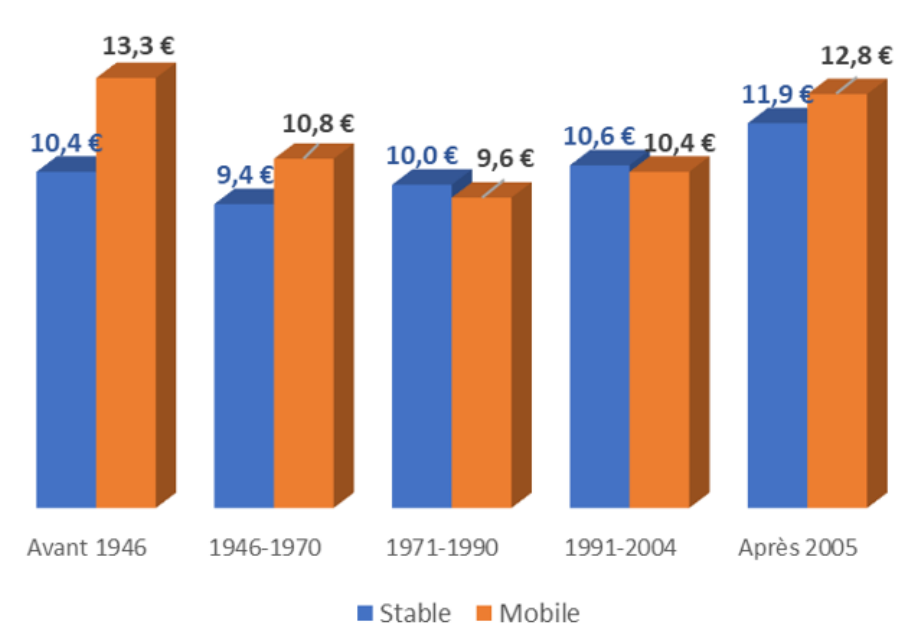
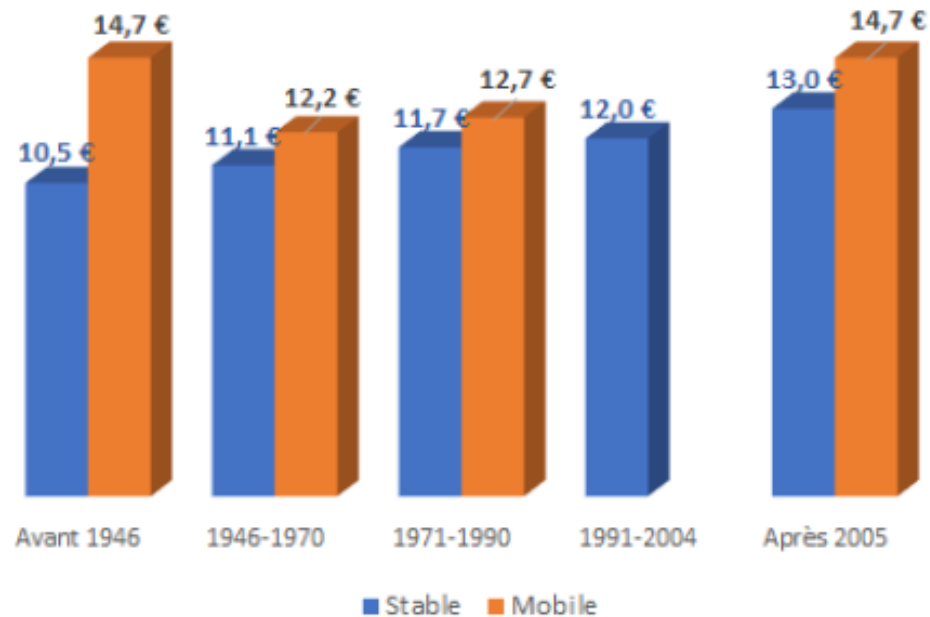
LE CONTEXTE

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

CAPA

UU BASTIA

● Loyer de marché et époque de construction

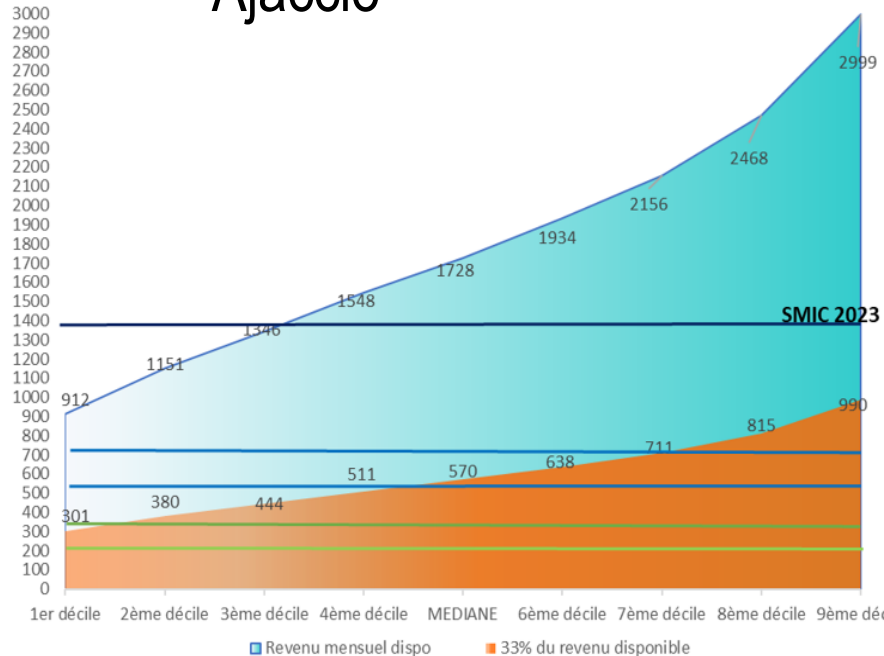


LE CONTEXTE

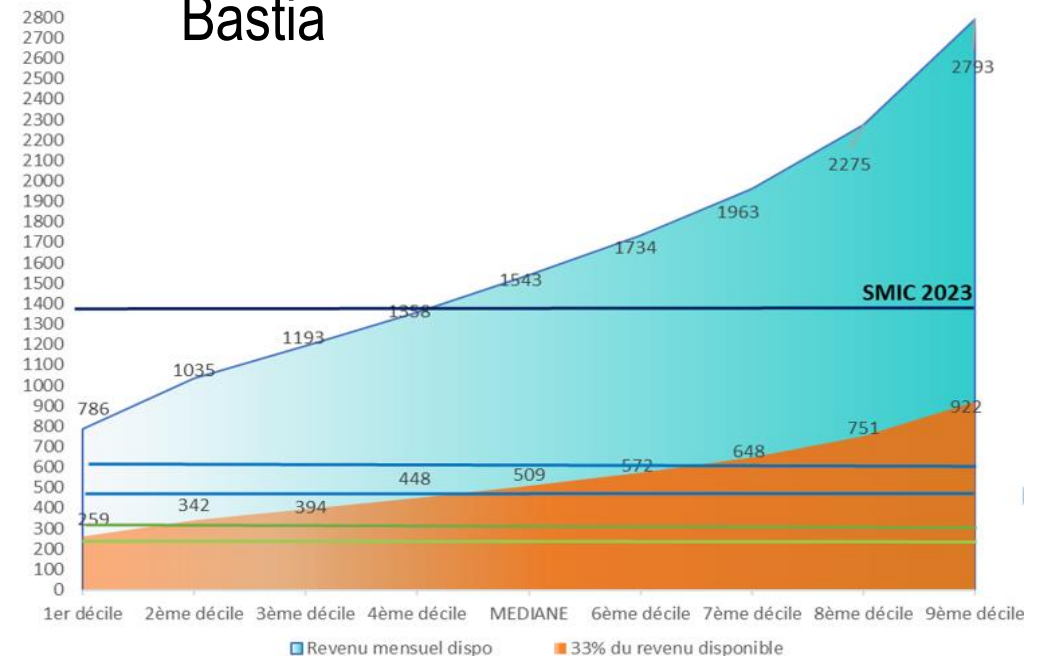
Capacités d'accès des ménages au parc locatif – ADIL Corse

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

Ajaccio



Bastia



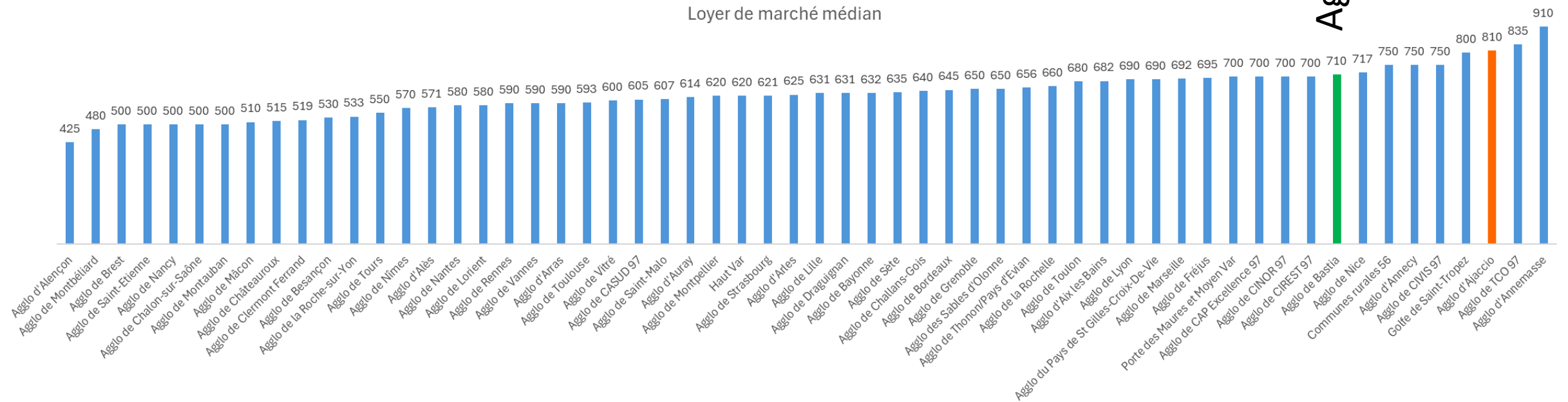
Bastia

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

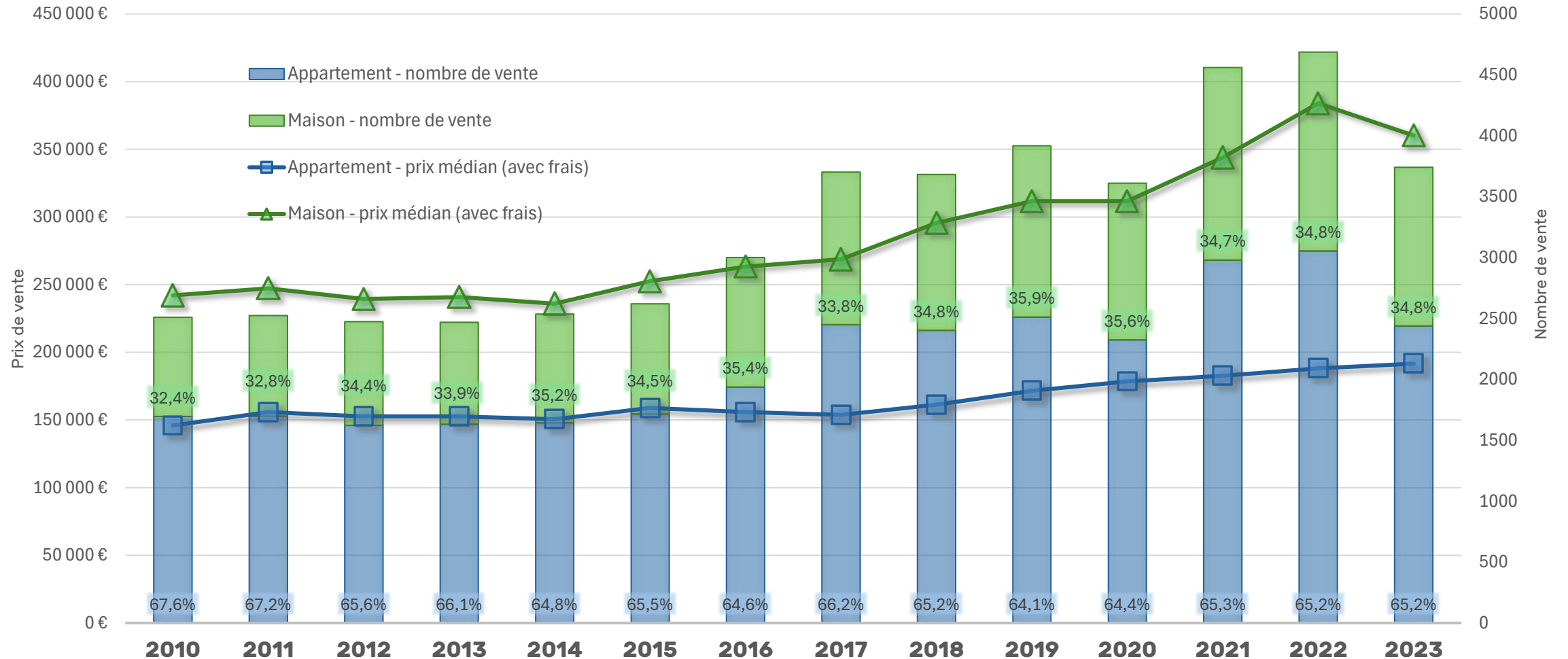
- Loyer de marché mensuel médian de l'ensemble des OLL



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)

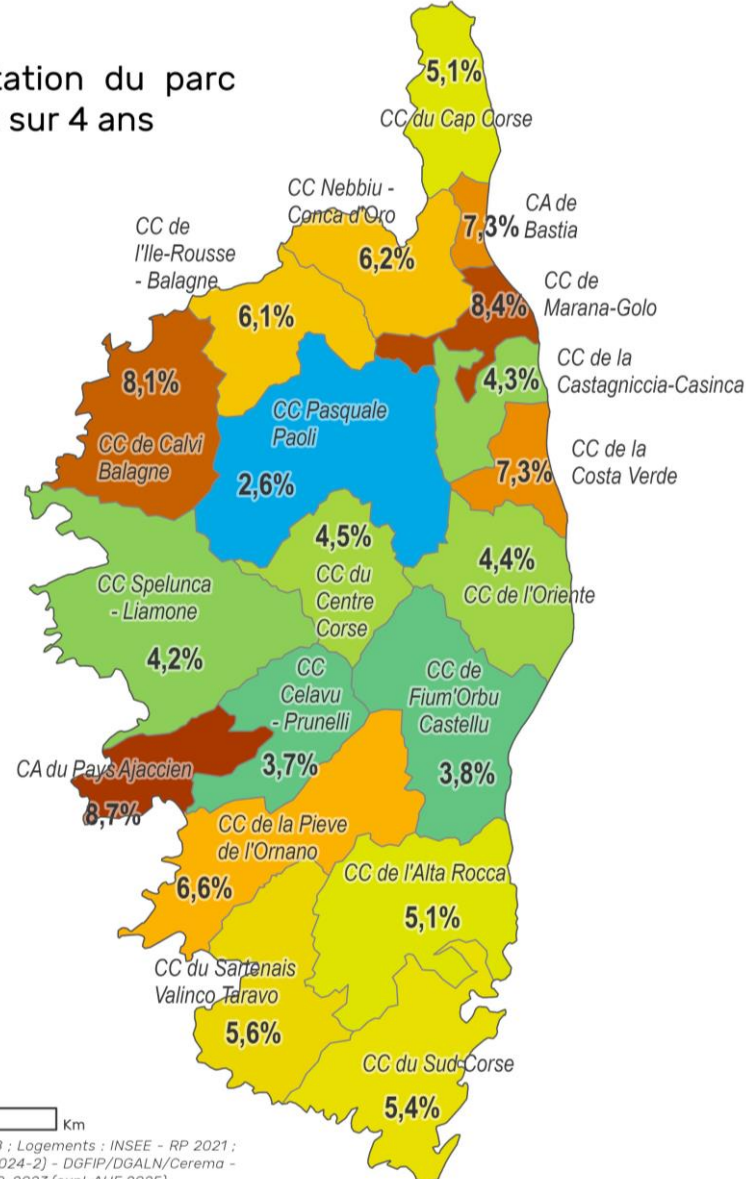
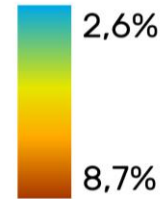


DYNAMISME DU MARCHÉ IMMOBILIER (PARC EXISTANT)

Quelques références

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

Taux de rotation du parc de logement sur 4 ans



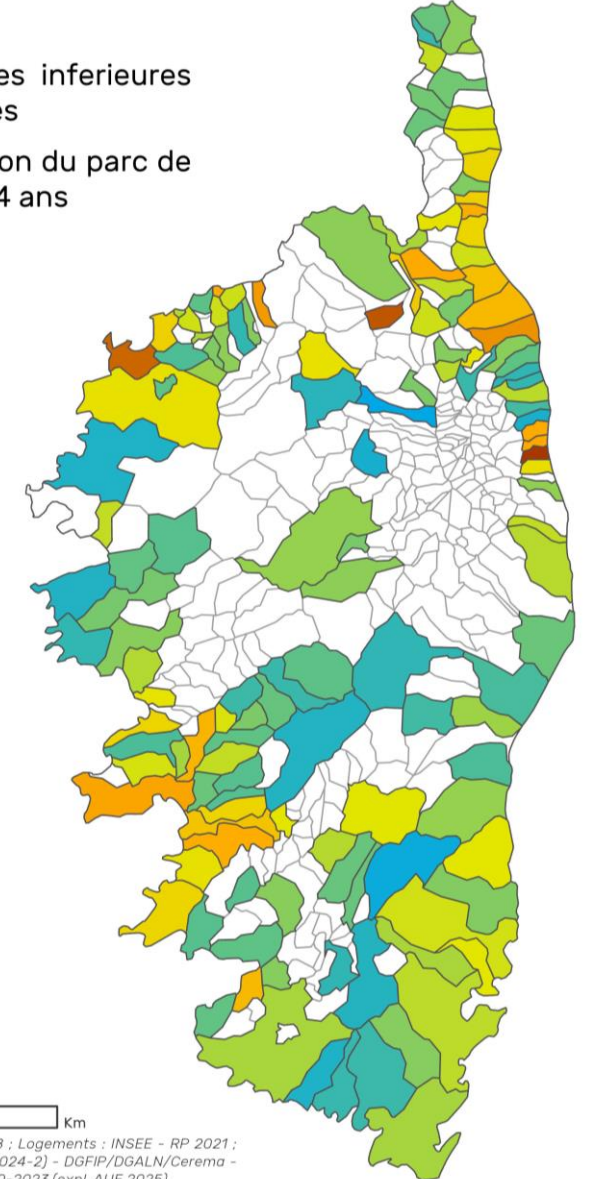
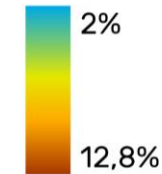
40

Km

Source : IGN - BD Topo 2018 ; Logements : INSEE - RP 2021 ;
Marché immobilier : DV3F (2024-2) - DGFIP/DGALN/Cerema -
Base de donnée épurée 2020-2023 (expl. AUE 2025).

Communes inférieures à 11 ventes

Taux de rotation du parc de logement sur 4 ans



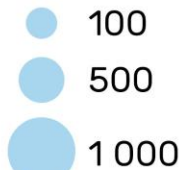
40

Km

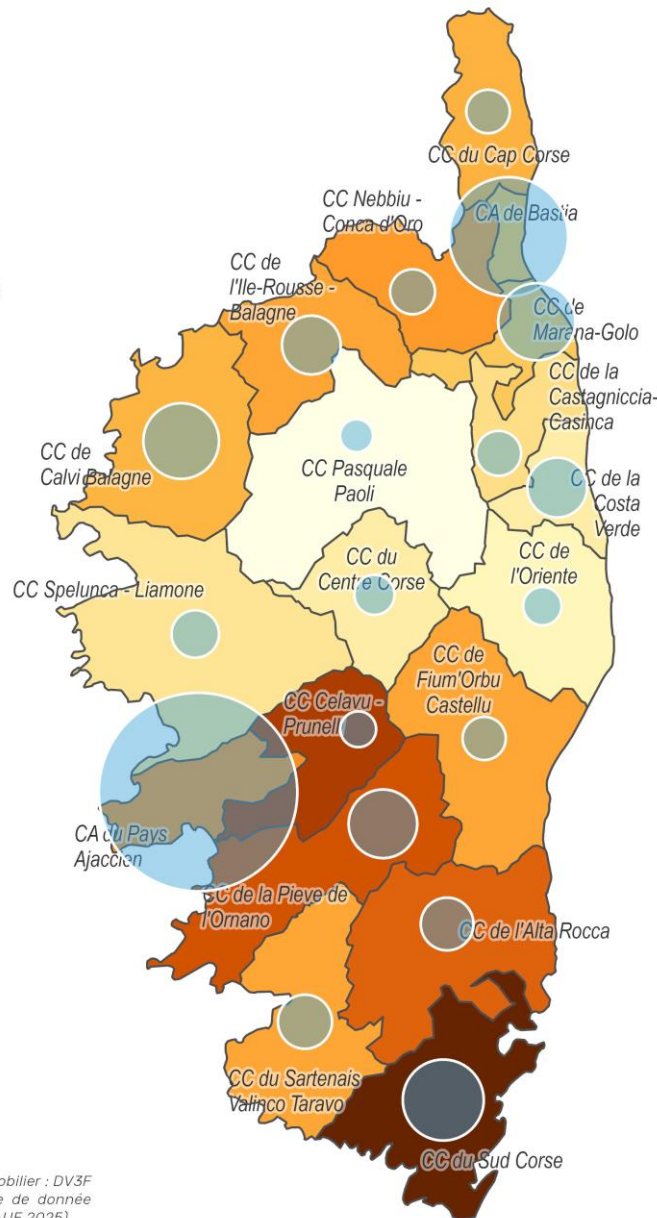
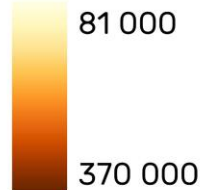
Source : IGN - BD Topo 2018 ; Logements : INSEE - RP 2021 ;
Marché immobilier : DV3F (2024-2) - DGFIP/DGALN/Cerema -
Base de donnée épurée 2020-2023 (expl. AUE 2025).

LE MARCHÉ DU LOGEMENT ENTRE 2020 ET 2023

Nombre de ventes



Prix médian (avec frais)

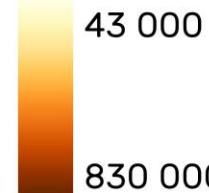


40

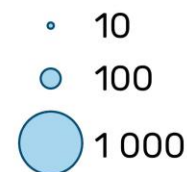
Km

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

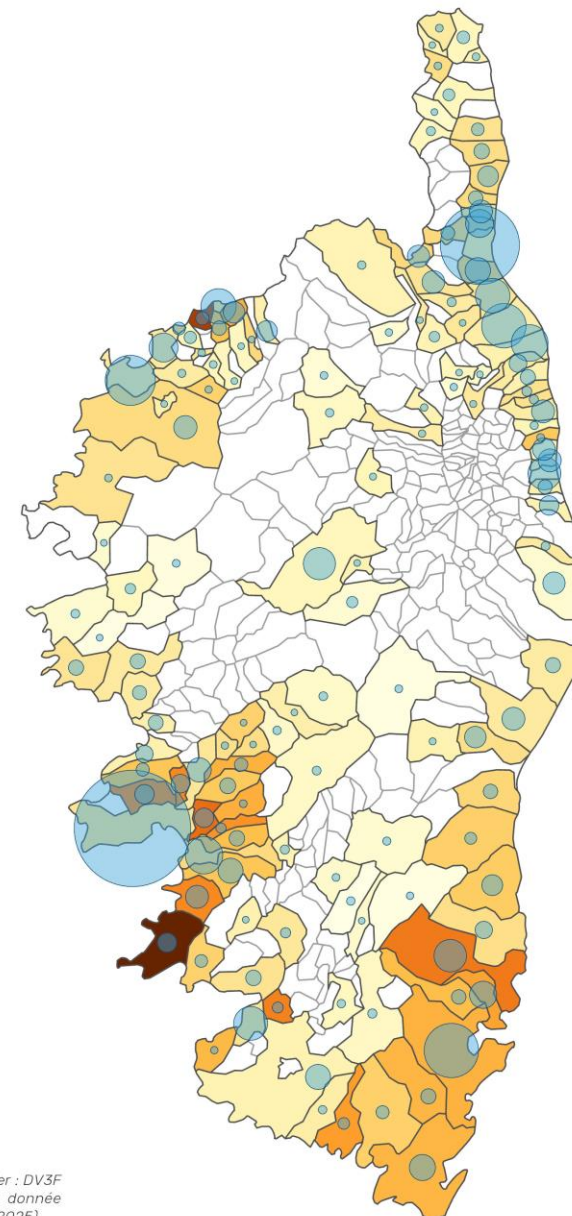
Prix médian (avec frais)



Nombre de ventes



Communes inférieures à 11 ventes



40

Km

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 m² habitable en zones d'emploi et/ou fortement touristiques

☐ Zones d'emploi (INSEE)

Surface accessible* (m² habitable) - financement par zone d'emploi

■ 31 m² - 50 m²

■ 51 m² - 70 m²

■ 71 m² - 100 m²

■ 101 m² - 130 m²

■ 131 m² - 241 m²

☐ Communes inférieures à 11 ventes

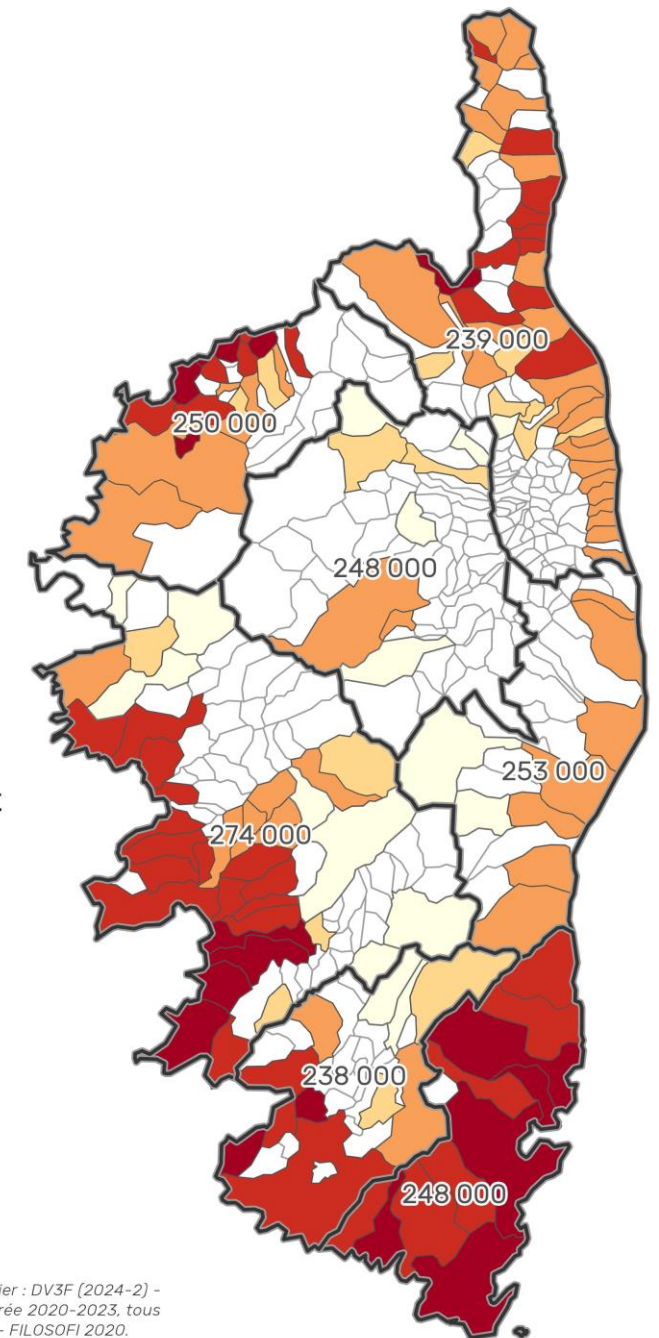
250 000 Capacité de financement de la zone emploi



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	9 700 soit 23% des MI construits avant 90
Logements collectifs (LC)	1 950	6 650	8 600 Soit 13% des LC construits avant 90 Et 100% des LS construits avant 90

■ Quels besoins? Quelles demandes?

Projections

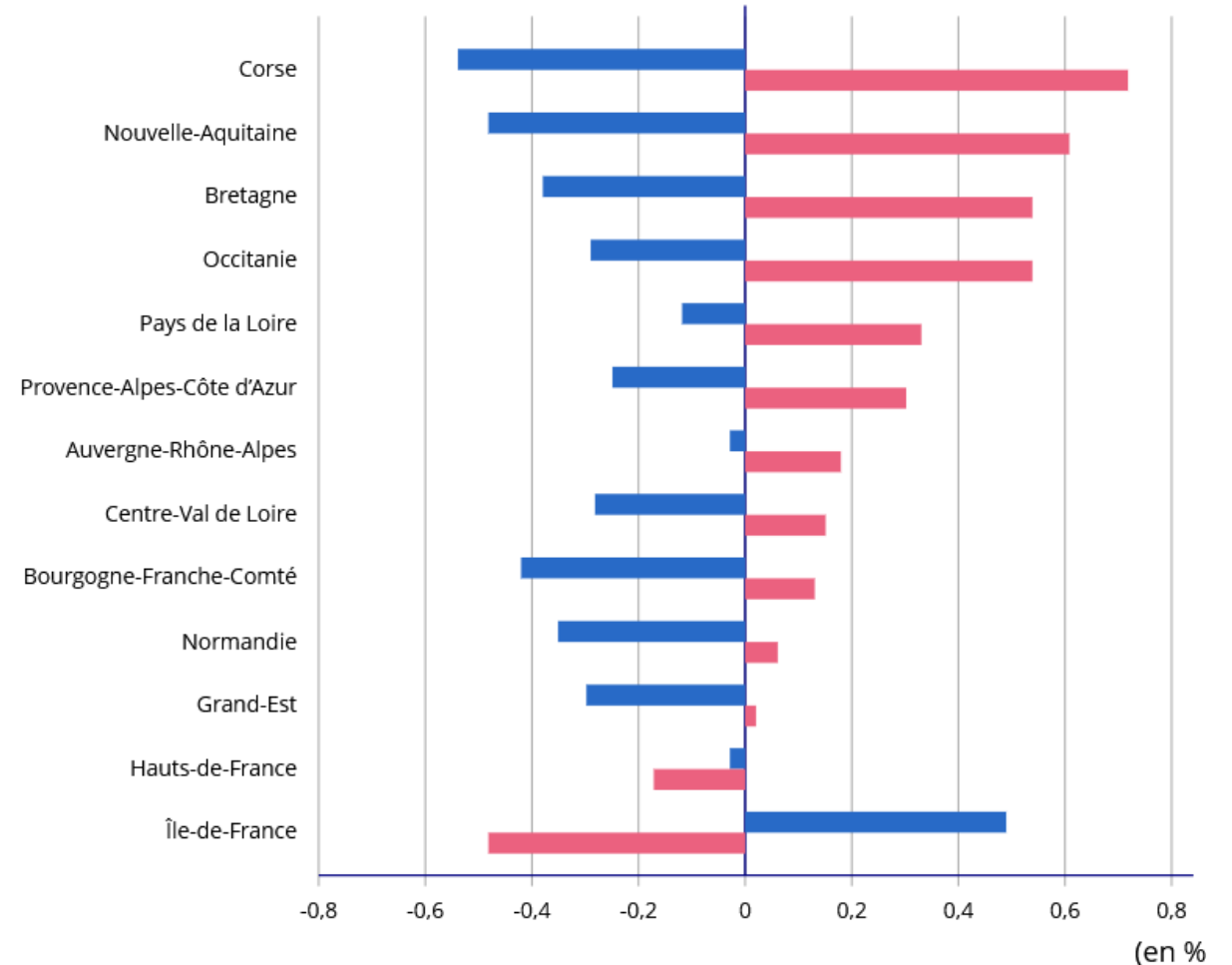


ET LA POPULATION DE DEMAIN ?

371 000
habitants en 2070

Une croissance
annuelle moyenne de
0,18 %

■ Contribution du solde naturel
■ Contribution du solde migratoire

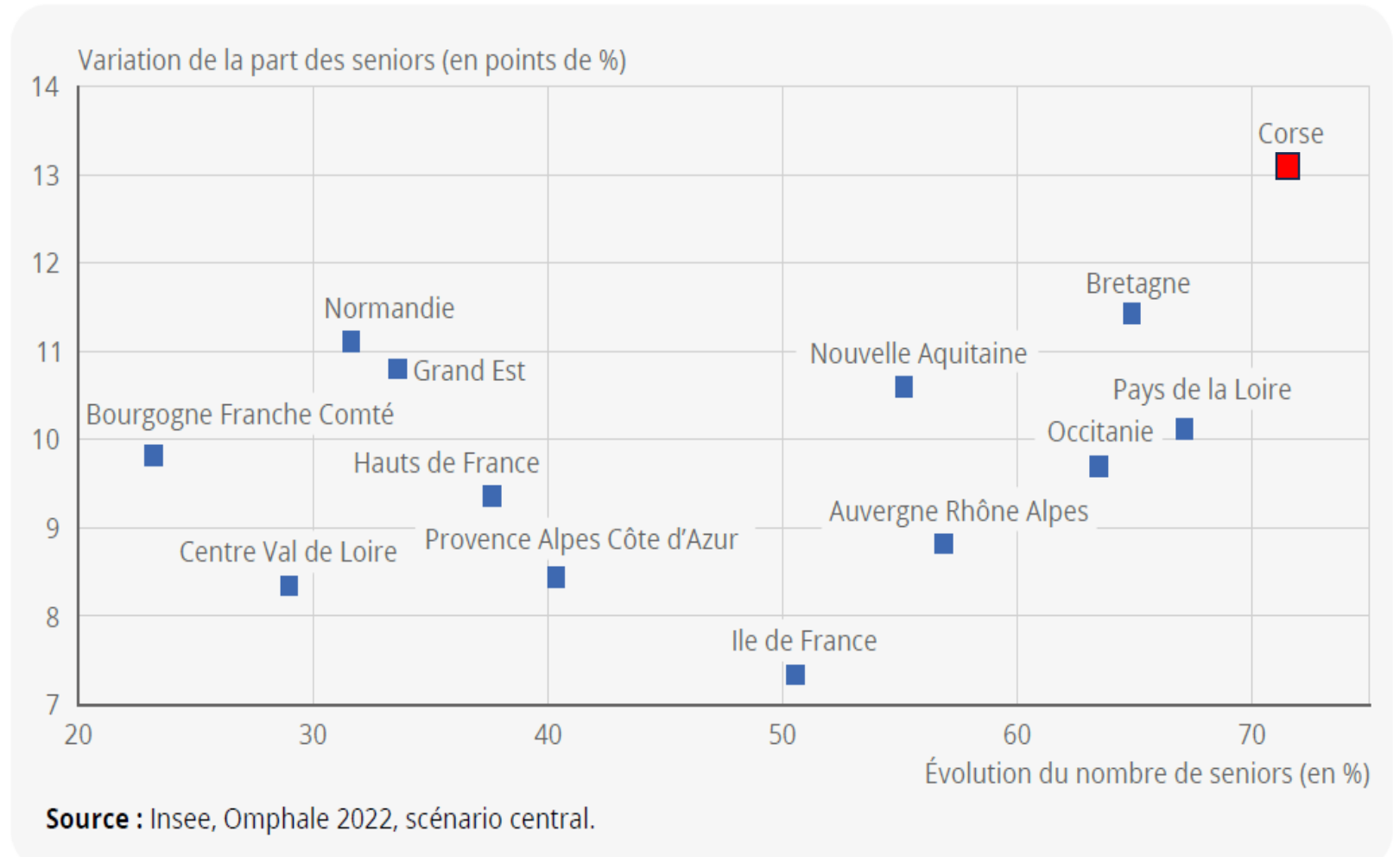


Source : Insee, Omphale 2022, scénario central

UN VIEILLISSEMENT MARQUÉ...

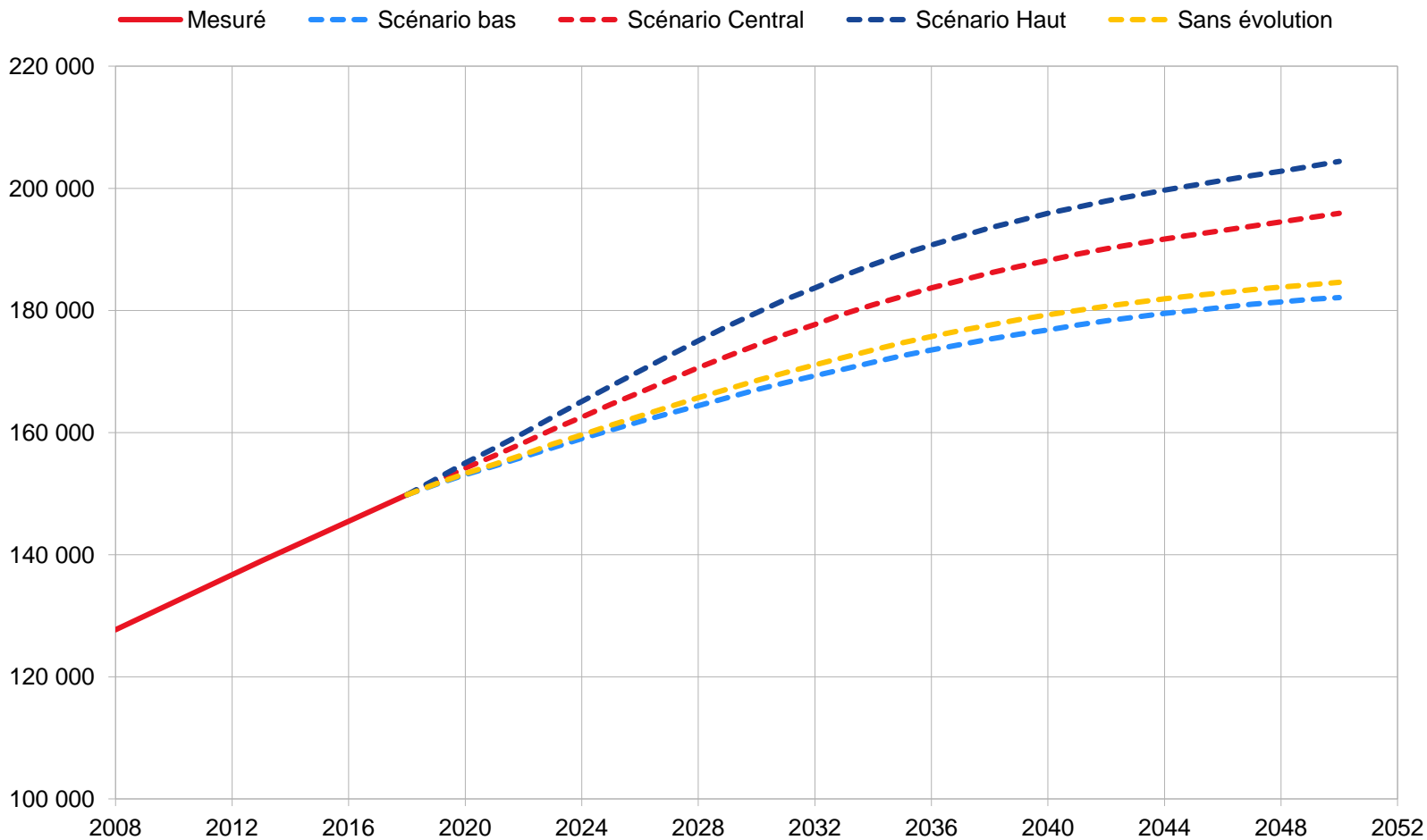
Les plus de 65 ans
2018 : **78 500**
2070 : **134 600**

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



Source : Insee, Omphale 2022, scénario central

ET AU NIVEAU DES MÉNAGES ?

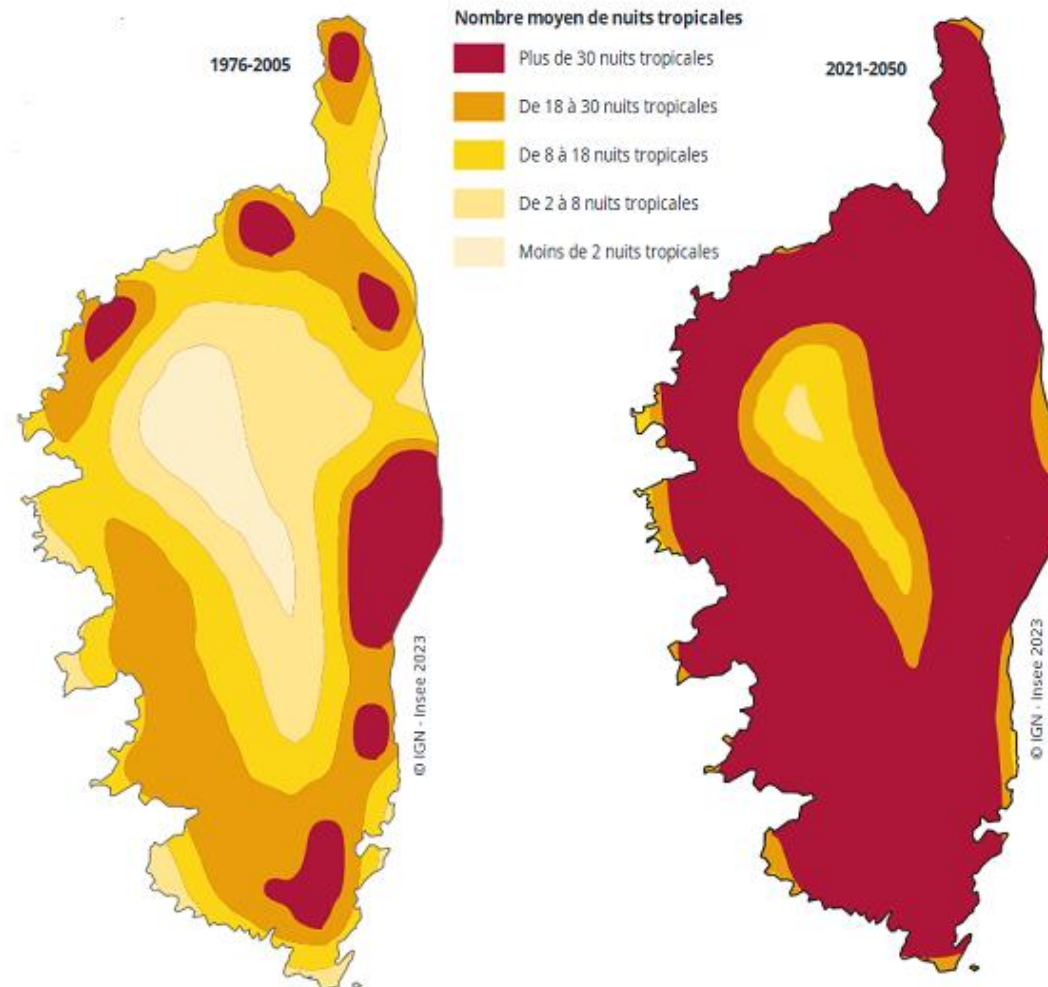


196 000
ménages en 2050

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