



AGENZA D'ACCONCIU DUREVULE  
D'URBANISIMU È D'ENERGIA DI A CORSICA

AGENCE D'AMÉNAGEMENT DURABLE D'URBANISME & D'ÉNERGIE DE LA CORSE



# LES MARCHÉS DU LOGEMENT EN CORSE

**LA MAILLE HABITAT**



## CONTRIBUTEURS DE L'ÉTUDE

---

*Solène COLIN,  
SDES*

*Philippe ISTRIA,  
Observation Foncier, Logement, Urbanisme*



# INTRODUCTION

En juillet 2019, le Commissariat Général au Développement Durable (CGDD) a publié une étude portant sur les marchés locaux du logement en France<sup>1</sup>. Son objet était de proposer une analyse des dynamiques propres au secteur de l'habitat et du logement en les replaçant dans une logique territoriale, autrement dit d'en proposer une grille de lecture à une échelle territoriale mais qui ne soit pas déterminée par des considérations qui seraient liées au déploiement de politiques d'aide au logement. **L'objectif à travers la construction de ces mailles était de constituer un outil d'analyse et d'observation à une échelle pertinente des enjeux territoriaux liés à l'habitat<sup>2</sup>.**

Dans cette étude, la Corse a été considérée comme une seule région, le modèle proposant un découpage en cinq mailles regroupées en deux classes : la première, constituée de la ville d'Aiacciu et de sa périphérie, dans la catégorie « Mailles à difficultés prononcées d'accès au logement », la deuxième, regroupant le reste du territoire, dans la catégorie « Mailles plus tendues des espaces touristiques ».

Cette répartition en seulement deux classes est apparue un peu trop sommaire pour porter une analyse pertinente des marchés du logement en Corse. L'application web, créée par le Service de la donnée et des études statistiques (SDES) du CGDD, notamment pour créer et visualiser des cartes, est par ailleurs bien adaptée à des territoires moins étendus que celle de la France entière ainsi qu'à un nombre de communes moins élevé. Pour ces raisons, le SDES s'est associé à l'Agence d'Urbanisme et d'Énergie de la Corse, plus particulièrement à son Département Observation Foncier, Logement, Urbanisme, pour décliner la méthode de la maille habitat au territoire insulaire.

La suite du document rappelle en quelques mots les principes de la méthode de simulation utilisée (le lecteur intéressé pourra se reporter au site indiqué à la note 2 pour une description complète), les indicateurs retenus ainsi que les résultats obtenus.

---

<sup>1</sup> Cette étude est téléchargeable sur le site du Ministère de la transition écologique à l'adresse suivante : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/une-nouvelle-grille-de-lecture-des-territoires-pour-le-logement-la-maille-habitat?rubrique=336&dossier=1057>

<sup>2</sup> La méthodologie et les données utilisées pour l'étude sont accessibles sur le site suivant : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/une-nouvelle-grille-de-lecture-des-territoires-pour-le-logement-la-maille-habitat?rubrique=336&dossier=1057>



# MÉTHODOLOGIE

## Construction

La constitution du maillage est réalisée en trois phases principales :

- La sélection des indicateurs
- Le regroupement des communes en un ensemble contigu
- Le lissage des limites des mailles

## Les indicateurs retenus

Alors que l'étude nationale avait retenu 9 indicateurs, la construction de la maille habitat pour la Corse a été construite sur 10 indicateurs. La part de logements en situation de sur-occupation n'a pas été reprise, cet indicateur n'apparaissant pas discriminant de manière significative ; à l'inverse, le taux de propriétaires occupants et la part de locations touristiques de courte durée ont été introduits pour la Corse.

Les données utilisées sont proposées à l'échelle communale. Ce choix a été fait de manière à assurer une cohérence et une comparabilité des indicateurs entre eux, tous n'étant pas en effet disponibles à un niveau infra-communal. Les indicateurs re-

tenus doivent permettre de distinguer les marchés locaux de l'habitat entre eux en apportant une information aussi pertinente que possible tout en étant décorrélés les uns des autres.

- 1) Indic.transac** : nombre de transactions dans l'ancien rapporté au nombre de logements (*Source : DV3F 2010-2017*)
- 2) Indic.menag** : nombre de personnes par ménage (*Source : INSEE, RP*)
- 3) Indic.rs** : taux de résidences secondaires (*Source : INSEE, RP*)
- 4) Indic.lv** : taux de logements vacants (*Source : INSEE, RP*)
- 5) Indic.jeun** : jeunesse du parc (nombre de logements construits après 1975 rapporté au nombre de logements construits avant 1949), (*Source : FILOCOM*)
- 6) Indic.social** : taux de logements sociaux (*Source : FILOCOM*)
- 7) Indic.prop** : le taux de logements occupés par leur propriétaire (*Source : FILOCOM*)
- 8) Indic.durec** : durée d'occupation médiane des logements (*Source : FILOCOM*)
- 9) Indic.prix** : prix du mètre carré dans l'ancien rapporté au revenu fiscal médian communal (*Source : DV3F, FILOCOM*)
- 10) Indic.airbnb** : taux de locations touristiques de courte durée rapporté au parc de logements communal (*Source : INSEE-RP, AirDNA<sup>3</sup>*)

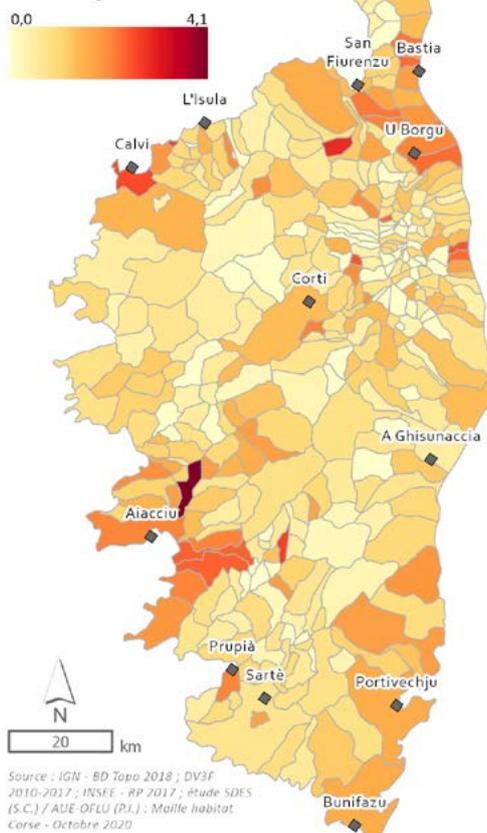
<sup>3</sup> Le nombre de locations touristiques de courte durée par commune a été obtenu par consultation du site airdna.co. Les données disponibles au moment de l'étude étaient relatives au mois d'août 2020.

## 1 Le taux de transactions

Le nombre de transactions dans l'ancien rapporté au parc de logements permet d'approcher le dynamisme et la fluidité du marché du logement. Il est en général plus élevé dans les communes où la durée d'occupation est plus faible. C'est notamment le cas des communes urbaines.

### Taux de transactions durant la période 2010 - 2017

Nombre de transactions dans l'ancien rapporté au nombre de logements

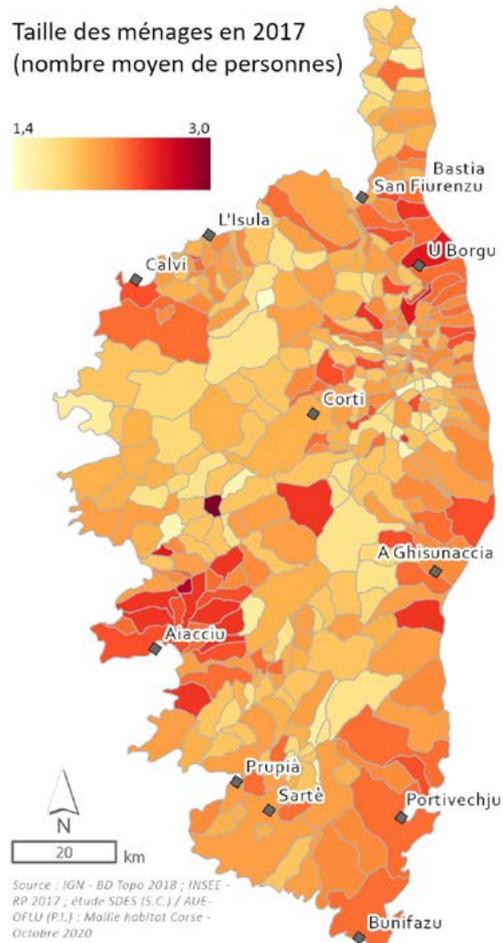


Source : IGN - BD Topo 2018 ; DV3F 2010-2017 ; INSEE - RP 2017 ; étude SDES (S.C.) / AUE-OFU (P.L.) ; Maille habitat Corse - Octobre 2020

## 2 La taille des ménages

Elle est très fortement déterminée par l'âge des populations et leur position dans le cycle de vie. Cet indicateur permet de comprendre les besoins en logements des territoires. On observe sur la carte ci-jointe que les tailles les plus importantes se retrouvent principalement à la périphérie proche d'Aiacciu et de Bastia. Ce sont classiquement les espaces où les familles avec enfants sont les plus nombreuses. A l'inverse, la part importante de ménages âgés dans les communes de l'intérieur explique en grande partie la forte proportion de ménages de petite taille.

### Taille des ménages en 2017 (nombre moyen de personnes)



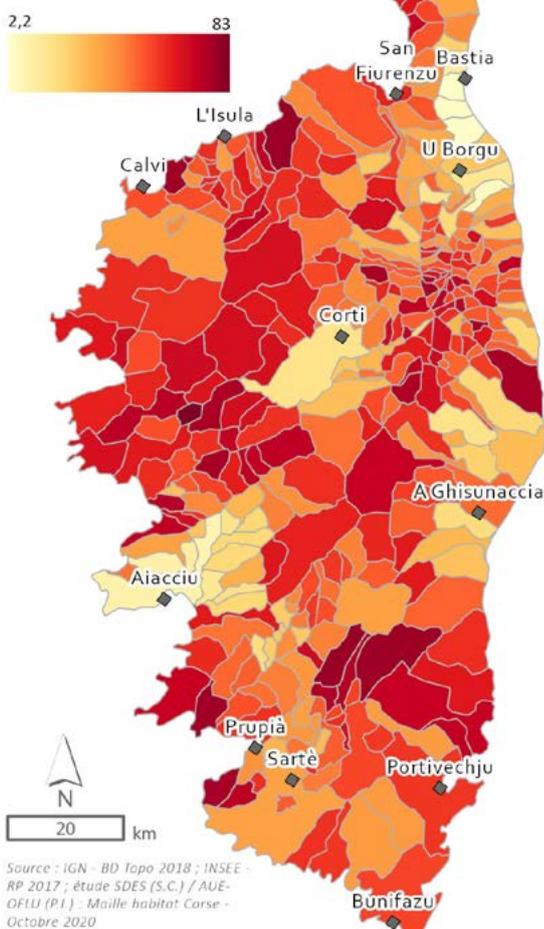
Source : IGN - BD Topo 2018 ; INSEE - RP 2017 ; étude SDES (S.C.) / AUE-OFU (P.L.) ; Maille habitat Corse - Octobre 2020



## 3 La part de résidences secondaires

La carte ci-dessous fait apparaître d'importantes disparités territoriales. Les espaces les plus urbanisés présentent une faible part de résidences secondaires. Les taux les plus importants se retrouvent dans les communes littorales à vocation touristique ainsi que dans un nombre important de communes de l'intérieur de l'île, lié notamment à la présence de résidences dites « patrimoniales ».

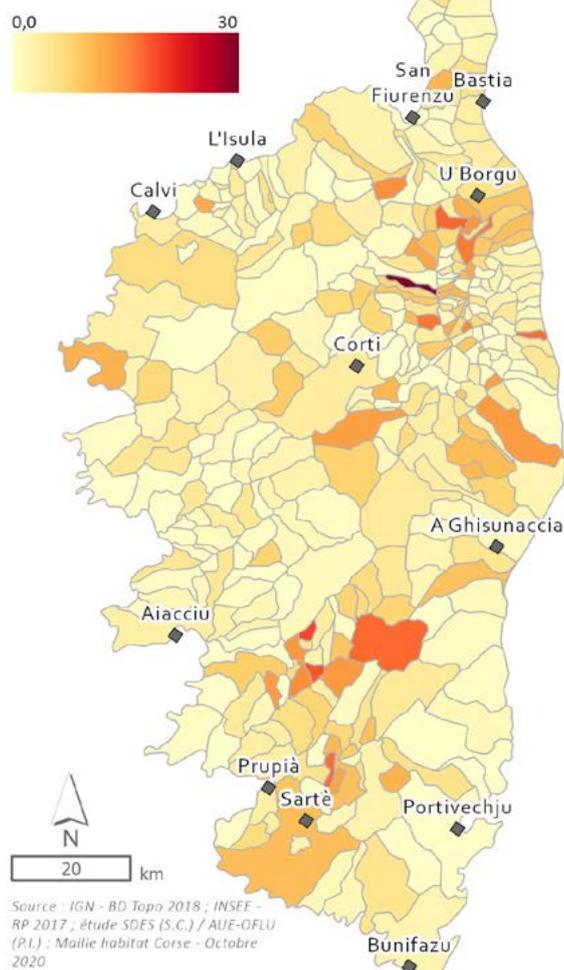
Part de résidences secondaires en 2017



## 4 Le taux de logements vacants

La vacance du parc identifie les espaces où l'offre de logements apparaît excédentaire. Les taux les plus élevés se retrouvent dans une part notable des communes de l'intérieur de l'île ainsi que dans quelques communes littorales connaissant une faible dynamique démographique.

Taux de logements vacants en 2017



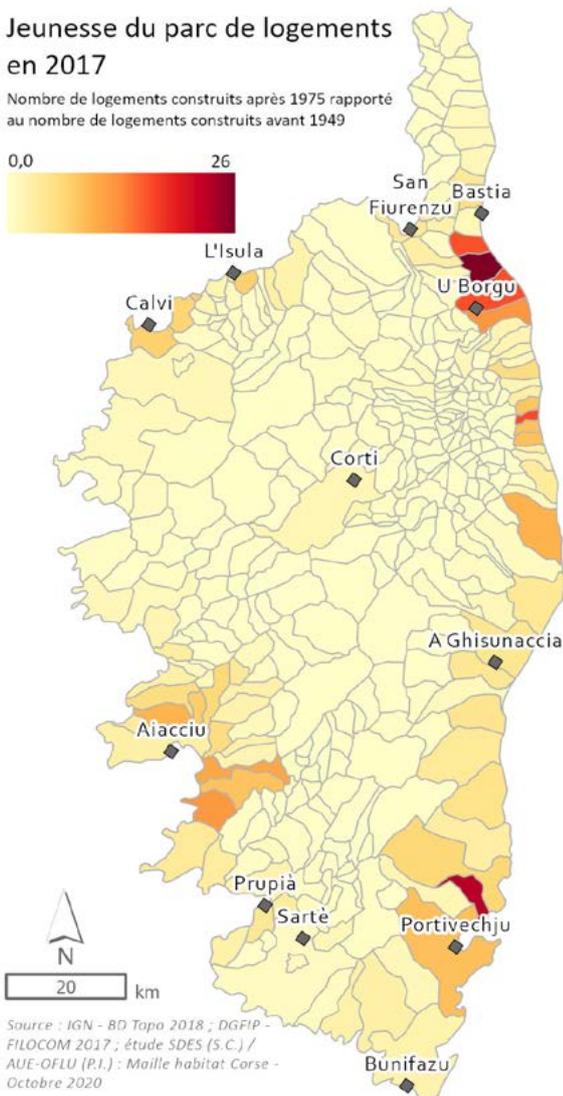
# 5

## La jeunesse du parc

Cet indicateur reflète indirectement les espaces les plus attractifs. Il s'agit principalement des périphéries des centres urbains ainsi que les communes appartenant aux zones les plus touristiques (Extrême-Sud et littoral balain).

### Jeunesse du parc de logements en 2017

Nombre de logements construits après 1975 rapporté au nombre de logements construits avant 1949

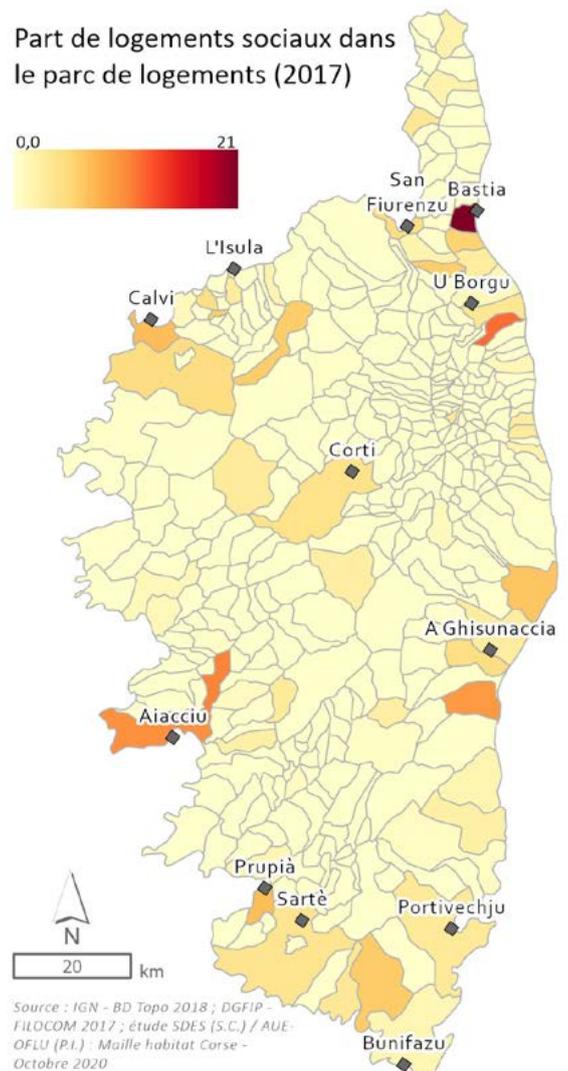


# 6

## La part de logements sociaux

Les taux les plus élevés se rencontrent en premier lieu dans les deux agglomérations de Bastia et d'Ajaccio. On les trouve ensuite dans les communes littorales avec une forte dynamique démographique à l'exception de Porti-Vecchju.

### Part de logements sociaux dans le parc de logements (2017)

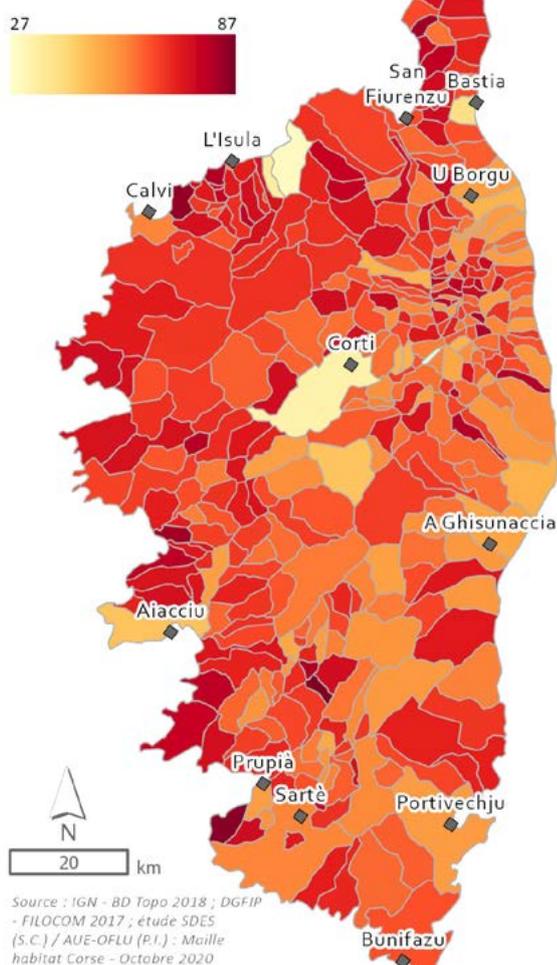




## 7 Le taux de propriétaires-occupants

Les taux les plus élevés s'observent sur une bonne partie du littoral, notamment dans les zones les plus touristiques (Balagne, Ouest Corse, golfes d'Ajaccio et du Valinco), communes au nord de Porti-Vecchju, Conca d'Oru et Cap Corse. A l'inverse, c'est dans les centres urbains que ce taux est le plus faible, là où se retrouvent les taux de logements sociaux (y compris étudiants) les plus élevés.

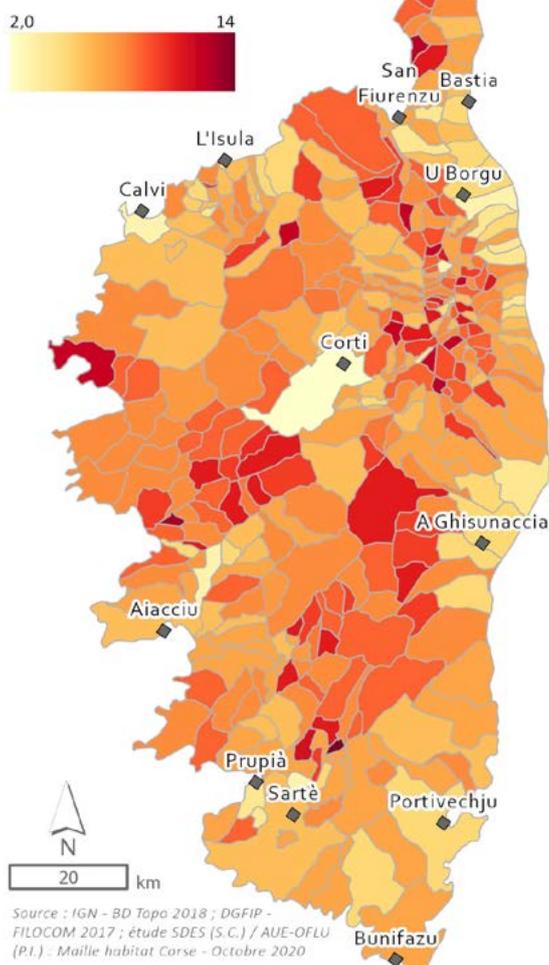
Taux de propriétaires occupants en 2017



## 8 La durée d'occupation

La durée d'occupation mesure la rotation au sein du parc de logement et traduit le dynamisme du marché du logement dans une zone donnée. Elle reflète aussi indirectement les statuts d'occupation. Elle est ainsi particulièrement élevée dans les communes les moins dynamiques sur le plan démographique, qu'elles soient situées sur le littoral ou à l'intérieur de l'île.

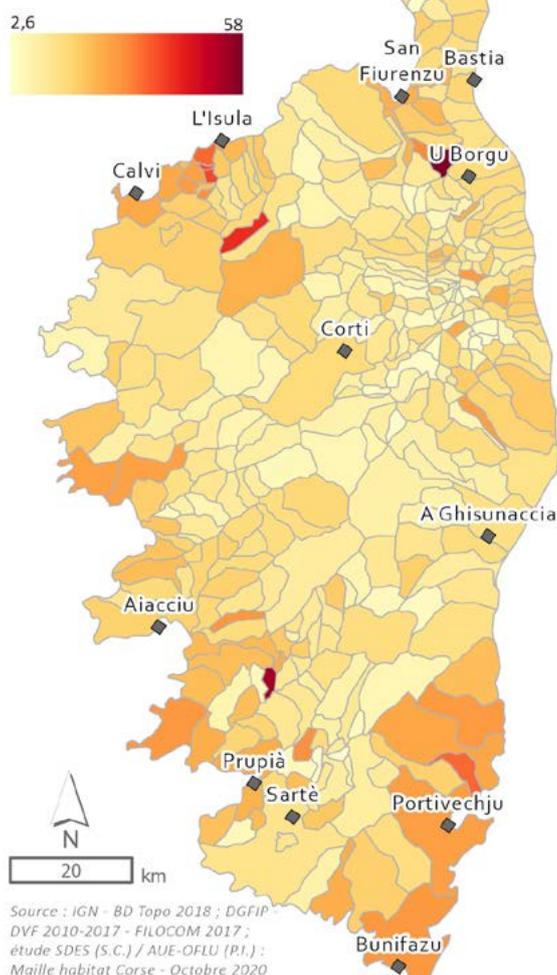
Durée d'occupation médiane des logements (2017)



## 9 Le prix du mètre carré rapporté au revenu médian

Cet indicateur traduit le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Il permet d'approcher d'une part les marchés du logement à travers le prix au m<sup>2</sup>, d'autre part les caractéristiques socio-démographiques des ménages qui composent la commune. En dehors de quelques petites communes de l'intérieur caractérisées par la faiblesse du revenu médian, cet indicateur met principalement en évidence les communes littorales des territoires les plus touristiques (Balagne, golfes occidentaux de l'île, Extrême-Sud).

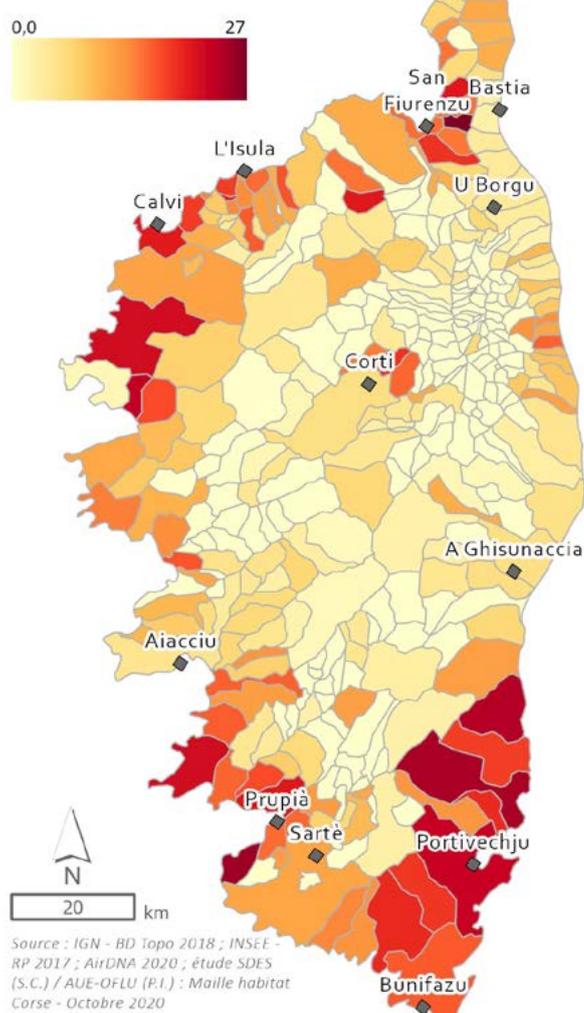
Prix des logements au m<sup>2</sup> rapporté au revenu médian (2017)



## 10 Le taux de locations touristiques de courte durée

Cet indicateur illustre la part occupée par les locations de courte durée dans le parc de logement communal. Les taux les plus élevés se retrouvent sur le littoral, en particulier dans les zones les plus touristiques (Golfe de Saint-Florent, Balagne, rive sud du golfe d'Aiacciu, Valinco et Extrême-Sud).

Taux de locations touristiques de courte durée (2020)





## Cohésion des mailles

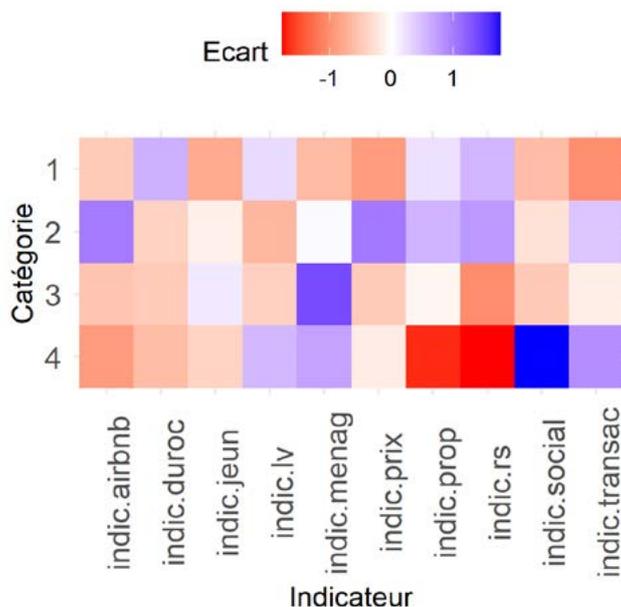
Bien que la méthode consiste à regrouper les communes proches d'un point de vue des indicateurs de marchés retenus, les marchés ainsi constitués sont plus ou moins homogènes. Les mailles des espaces ruraux présentent ainsi une plus grande hétérogénéité que les mailles urbaines.

Par ailleurs, les trajectoires de ces marchés tendent à renforcer leurs spécificités propres. Cela se traduit par le fait que les indicateurs

pris en stock (à un instant T) sont positivement corrélés aux indicateurs en évolution. Pour cette raison, le choix a été fait d'utiliser uniquement des indicateurs pris en stock et non pas en évolution, d'autant que le choix d'indicateurs en évolution introduit une plus forte hétérogénéité au sein des regroupements de communes (mailles et classes).

## Écarts à la moyenne

La valeur de chaque indicateur calculée pour chacune des mailles peut être rapprochée de la valeur moyenne de ces indicateurs calculée pour l'ensemble des communes. Cette comparaison à partir des écarts à la moyenne permet d'identifier les indicateurs qui caractérisent plus particulièrement chacune des mailles. C'est ce qu'illustre le graphique ci-après.



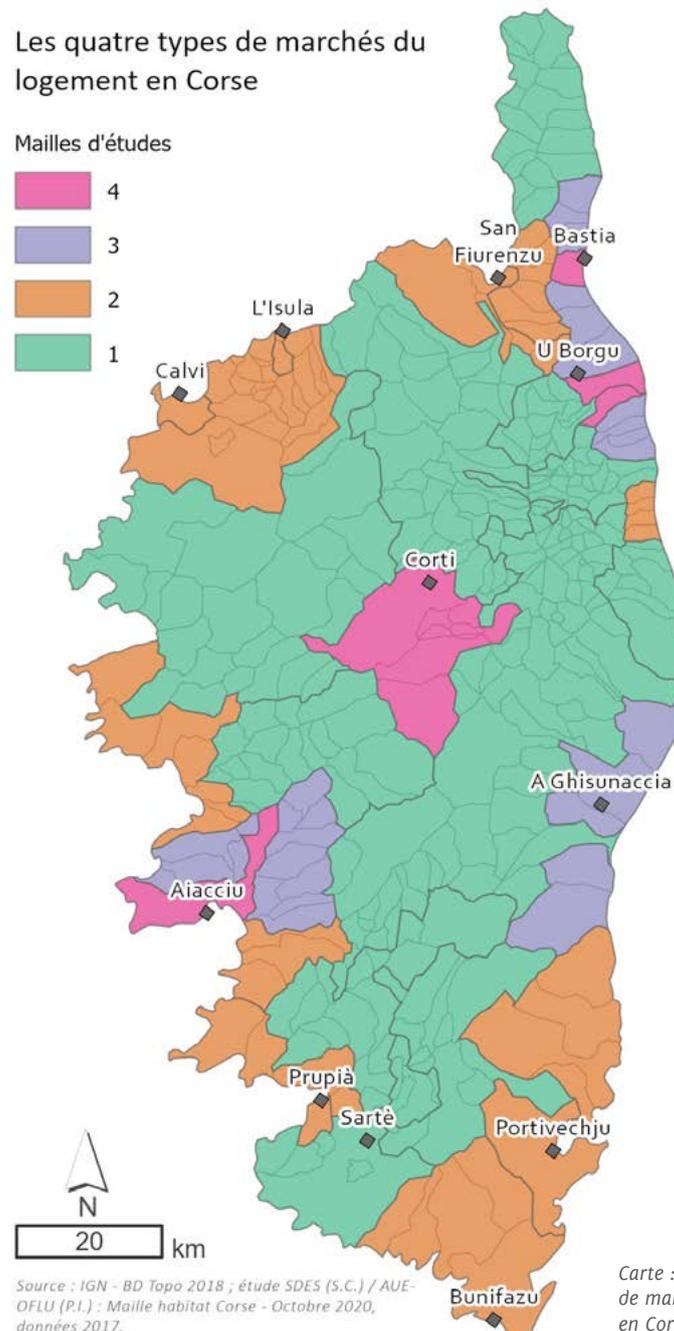
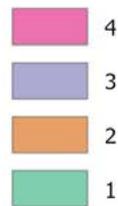
# LES 4 TYPES DE MARCHÉS DU LOGEMENT



Le traitement des dix indicateurs au niveau communal a permis de regrouper les 360 communes de Corse dans 36 mailles, qui ont dans un deuxième temps été à leur tour regroupées en quatre grandes catégories. Celles-ci conduisent ainsi à distinguer des réalités territoriales bien différenciées, particulièrement en termes de prix, de dynamisme de marché et d'ancienneté du parc.

Les quatre types de marchés du logement en Corse

Mailles d'études



Source : IGN - BD Topo 2018 ; étude SDES (S.C.) / AUE-OFLU (P.I.) : Maille habitat Corse - Octobre 2020, données 2017.

Carte : Les 4 types de marchés du logement en Corse



# LES 4 TYPES DE MARCHÉS DU LOGEMENT

## CLASSE 1

### Mailles peu tendues à dominante rurale



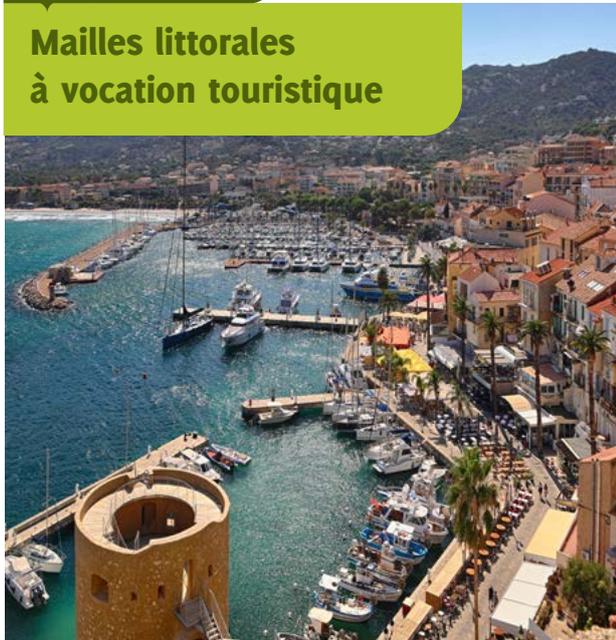
Ces mailles regroupent des communes rurales situées principalement dans l'intérieur de l'île. Celles-ci accueillent une population plutôt âgée et caractérisée par une faible mobilité résidentielle. Le marché immobilier y est peu dynamique, tant en volume qu'en niveau de prix. Cette catégorie de communes est en effet caractérisée par :

- les prix relatifs les plus bas ;
- une durée d'occupation élevée ;
- le parc de logements le plus ancien ;
- une part élevée de résidences secondaires ;
- une part significative de logements vacants : c'est dans les communes appartenant à ces mailles que l'on trouve les taux de vacance les plus élevés ;
- une taille des ménages plutôt faible, qui s'explique en partie par la forte proportion de personnes âgées ;
- un nombre de transactions faible.

Ces mailles couvrent la plus grande partie du territoire. Elles regroupent une majorité de communes (258), mais parmi les moins peuplées de l'île. Elles abritent au total environ 53 000 personnes, soit moins de 16% de la population.

## CLASSE 2

### Mailles littorales à vocation touristique



Cette classe est composée de communes littorales principalement caractérisées par :

- des prix plutôt élevés par rapport aux revenus ;
- un taux de résidences secondaires au-dessus de la moyenne des communes littorales ;
- un parc de logements plutôt récent et un taux élevé de transactions, signes d'un marché dynamique, peut-être tendu.
- un taux de locations touristiques de courte durée élevé.

Ces trois dernières caractéristiques signent plus particulièrement la vocation touristique de ces communes. Par ailleurs, le niveau des prix élevé est le signe d'un marché potentiellement tendu, au moins sur certaines communes. Au nombre de 59, elles regroupent plus de 21% de la population de l'île, soit environ 72 000 personnes.

## CLASSE 3

### Couronnes des pôles urbains et communes urbaines littorales



Ces mailles se situent en périphérie des pôles urbains d'Ajaccio et de Bastia ainsi que dans la partie centrale de la Plaine Orientale.

Les communes qui les composent présentent :

- une taille de ménages plutôt élevée ;
- un pouvoir d'achat en rapport avec le niveau des prix immobiliers ;
- un taux de résidences secondaires assez faible ;
- une durée d'occupation faible, notamment dans la Plaine Orientale et la périphérie bastiaise ;
- un parc de logements plutôt récent et un taux de transactions plutôt élevé, notamment en périphérie des deux villes d'Ajaccio et Bastia.

Ces communes sont caractérisées par un dynamisme démographique qui explique notamment la jeunesse du parc de logements. Elles accueillent des ménages avec enfants à un moment de leur parcours de mobilité résidentielle. Au nombre de 30, elles regroupent près de 75 000 personnes, soit 22% de la population de l'île.



# LES 4 TYPES DE MARCHÉS DU LOGEMENT

## CLASSE 4

### Mailles des pôles urbains



Ces quatre mailles regroupent les communes suivantes : Aiacciu et Sarrula è Carcupinu, Corti et sept communes environnantes<sup>4</sup>, Bastia et enfin Lucciana et U Viscuvatu. Il s'agit de pôles à dominante urbaine caractérisés par :

- Un faible taux de propriétaires occupants ;
- Un faible taux de résidences secondaires ;
- Un taux de locations touristiques de courte durée inférieur à la moyenne ;
- Un taux élevé de logements sociaux ;
- Une durée d'occupation inférieure à la moyenne ;
- Un parc de logements relativement récent ;
- Un taux de transaction supérieur à la moyenne.

Cette maille est caractérisée par un taux de propriétaires occupants inférieur à la moyenne et un taux élevé de logements sociaux. De manière générale, les communes appartenant à cette maille accueillent un taux important de locataires du secteur social ou privé. C'est en particulier ce que l'on observe à Corti et dans ses environs, où la présence de l'université entraîne un nombre important de locataires.

Les deux derniers indicateurs montrent que les communes appartenant à ces mailles connaissent un marché du logement dynamique, sans véritable tension sur les prix (le rapport prix sur revenu médian est dans la moyenne de l'île). Par ailleurs, leur vocation touristique

est faiblement marquée, avec un taux de résidences secondaires et de locations de type Airbnb largement inférieur à la moyenne. La population qui y réside est plus mobile sur le plan résidentiel, avec une durée d'occupation inférieure à la moyenne.

C'est notamment le cas des communes de Lucciana et d'U Viscuvatu, qui se retrouvent de manière a priori contre intuitive dans cette catégorie. Elles se caractérisent en effet par un taux de résidences secondaires, de locations touristiques de courte durée et une durée d'occupation inférieures à la moyenne insulaire. A l'inverse, les taux observés de logements sociaux et de locataires du secteur privés sont nettement au-dessus. Pour ces deux communes, la question reste ouverte de savoir s'il s'agit de pôles urbains nécessitant de voir leurs fonctions urbaines renforcées ou bien de communes sous influence du pôle urbain bastiais, assurant une fonction principalement de fourniture de logement à des populations travaillant ou étudiant à proximité de ce dernier.

Au total, les mailles de la classe 4 regroupent 13 communes représentant près de 140 000 habitants, soit 41% de la population de l'île.

<sup>4</sup> Il s'agit des communes de : Casanova, Erbaghjolu, Poghju di Venacu, Riventosa, Santu Petru di Venacu, Venacu et Vivariu.



## SOURCES DE DONNÉES

---

**AIRDNA** : il s'agit d'une société dont le siège est à Denver (USA) qui diffuse des données relatives aux locations touristiques de courte durée proposées par des plateformes telles que AirBnB, Aritel, etc. Une partie des données est accessible librement sur le site [airdna.co](http://airdna.co).

**DV3F** : il s'agit d'une base de données proposée par le CEREMA. Elle est constituée des données issues des fichiers DVF (Demandes de valeurs foncières) proposées par la DGFiP, structurées et complétées par des données issues des Fichiers Fonciers.

**FILOCOM** : Fichier des Logements à la COMMune, issue du fichier de la taxe d'habitation, de la DGFiP. Portant sur le territoire métropolitain, Filocom dispose d'un millésime toutes les années depuis 1995, jusqu'à 2017. Les données utilisées ici sont extraites du fichier 2017.

**INSEE, RP** : Recensement de la population réalisé par l'INSEE, qui est à l'origine de la base comparateur de territoires Cette base est diffusée chaque année. La plus récente version, utilisée ici, porte sur l'année 2017.



[www.aue.corsica](http://www.aue.corsica)

CULLETTIVITÀ DI **CORSICA**  
COLLECTIVITÉ DE **CORSE**

Agenza Acconciu, Urbanisimu  
è Energia di a Corsica  
Agence Aménagement,  
Urbanisme et Énergie de la Corse



**Agence d'Aménagement durable,  
d'Urbanisme et d'Énergie de la Corse**

5 rue Prosper Mérimée - CS 40001,  
20181 Ajaccio Cedex 1



**04 95 10 98 64**