

# Entre concentration urbaine et isolement rural, les communes corses se répartissent en cinq profils

Insee Analyses Corse • n° 68 • Juin 2026



En Corse, les 360 communes sont regroupées en cinq profils distincts, définis selon leur relief, leur population, leur dynamique immobilière et leur accessibilité à l'emploi et aux services. Ajaccio et Bastia concentrent un habitant sur trois et offrent les meilleures conditions d'accès à l'emploi et aux équipements. À l'opposé, les communes d'altitude, peu peuplées et enclavées, peinent à attirer de nouveaux résidents alors que la population croît partout ailleurs à un rythme d'environ 1 % par an. Ces différences démographiques se reflètent également dans le parc de logements. Ainsi, les résidences secondaires, rares dans les villes, représentent plus de six logements sur dix dans les communes d'altitude où le bâti est aussi le plus ancien. Enfin, la suroccupation des logements touche davantage les pôles urbains, où la pression sur un parc constitué en majorité de petits appartements est la plus forte.

En partenariat avec :



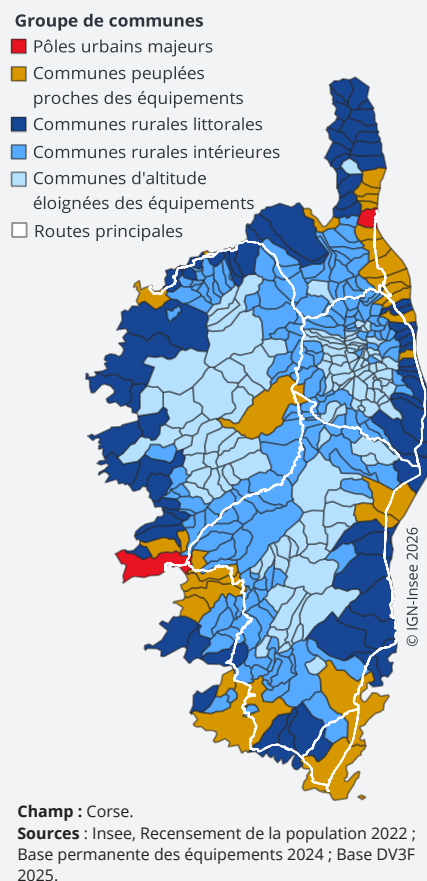
La Corse est la plus grande île de France métropolitaine. Ses 360 communes s'étendent sur 8 722 km<sup>2</sup> et comptent 351 000 habitants en 2022. Entre plages et montagnes, villes et villages isolés, les contrastes sont marqués. La géographie façonne profondément les conditions de vie et les temps de trajet, l'accès aux services et le dynamisme immobilier sont propres à chaque territoire. Ces caractéristiques permettent de distinguer cinq profils communaux ► [figure 1](#).

## Un habitant sur trois réside dans les deux plus grandes villes de l'île

Ajaccio et Bastia forment les deux pôles urbains majeurs de l'île. Avec 123 000 habitants, ces deux villes concentrent un tiers de la **population** ► [définition](#) insulaire. Le nombre d'emplois y est important et les services y sont denses. Les actifs en emploi mettent huit minutes pour rejoindre leur **lieu de travail** ► [définition](#), et les **équipements du quotidien** ► [définition](#) sont accessibles en cinq minutes, soit

une durée quatre fois plus courte qu'en moyenne régionale. Vingt-neuf communes, dont Bonifacio, Porto-Vecchio, Borgo, Calvi et Corte, forment un ensemble densément peuplé et proche des équipements. Elles rassemblent 120 000 habitants supplémentaires, soit un autre tiers de la population. On y retrouve des communes qui profitent de la proximité des emplois et des services offerts par les pôles urbains voisins, mais aussi des villes qui regroupent emploi et services en leur sein. Les temps de trajet s'inscrivent dans la moyenne régionale : 20 minutes pour accéder aux équipements, 13 minutes pour se rendre au travail. Les soixante-dix communes rurales du littoral se distinguent par une économie fortement influencée par les activités touristiques et la prédominance des **résidences secondaires** ► [définition](#). Accéder à son lieu de travail prend plus de temps qu'en moyenne régionale (18 minutes) en raison de la concentration de l'emploi dans les pôles urbains. Les équipements sont bien plus éloignés avec un temps d'accès moyen de 35 minutes. Le groupe des cent-cinquante-deux communes rurales intérieures représente 42 % des municipalités de l'île, mais seulement 13 % de la population. Leur altitude moyenne est de 509 m, proche de la moyenne régionale (535 m). La proximité de la route territoriale 20 facilite l'accès aux équipements (29 minutes), un gain sensible par rapport aux communes littorales.

## ► 1. Typologie des communes en Corse



Enfin, cent-sept communes d'altitude et éloignées des équipements ne comptent que 10 000 habitants, soit 2 % de la population insulaire. L'habitat y est très dispersé. Les résidents mettent 54 minutes pour atteindre les services de proximité et 31 minutes pour rejoindre leur lieu de travail, les temps les plus élevés de la région.

### L'augmentation de la population est importante en Corse, à l'exception des communes d'altitude

En Corse, la population augmente en moyenne de 1 % par an entre 2011 et 2022. Cette évolution concerne toutes les communes exceptées les communes d'altitude ► **figure 2**. Les pôles urbains majeurs, les communes peuplées proches des équipements ainsi que les communes rurales littorales et intérieures combinent attractivité résidentielle et accès aux services. Le littoral offre notamment un cadre de vie recherché et la proximité des équipements et des emplois facilite l'installation de nouveaux habitants.

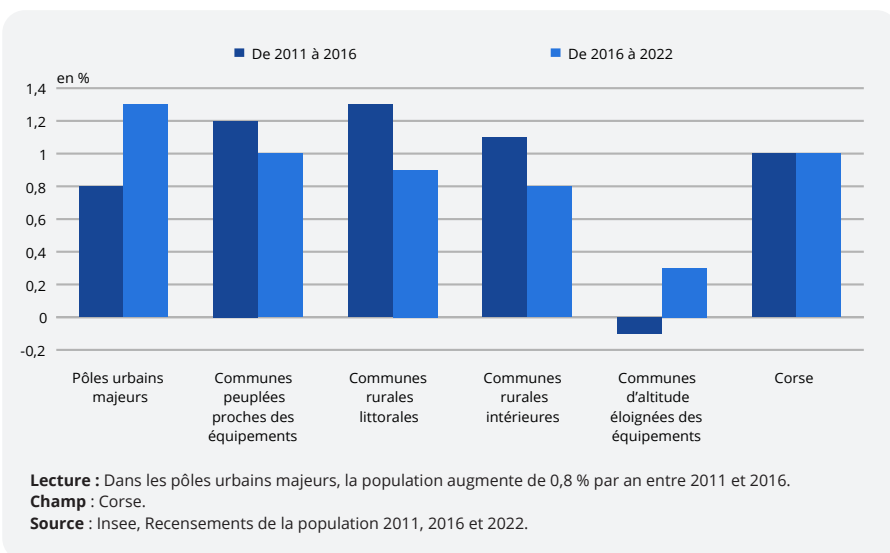
Cette dynamique évolue toutefois selon les périodes. Dans les pôles urbains majeurs, la croissance s'intensifie entre 2016 et 2022 après avoir été plus modérée entre 2011 et 2016. À l'inverse, elle ralentit dans les communes rurales, qu'elles soient littorales ou intérieures. Seules les communes d'altitude se distinguent par une stagnation de leur population qui retrouve une croissance modérée depuis 2016 (+0,3 %) après avoir légèrement diminué au début de la décennie. L'altitude, le relief et l'éloignement des équipements limitent l'attractivité résidentielle de ces territoires. L'accès plus difficile aux services, aux emplois et aux infrastructures freine les installations et contraint la croissance démographique.

### Plus les communes sont rurales, plus la part des résidences secondaires est importante

La Corse est la région de France hexagonale qui compte le plus de résidences secondaires (37 %). Leur poids augmente au fur et à mesure que l'on s'éloigne des zones urbaines. Dans les communes de l'intérieur, les résidences secondaires représentent 42 % des logements. Cette part atteint 62 % dans les communes d'altitude ► **figure 3**. Ces territoires, malgré des contraintes de déplacement, offrent un cadre naturel et calme, propice aux séjours ponctuels. De même, le parc immobilier souvent ancien et issu de patrimoines familiaux, favorise cet usage.

À l'inverse, les **résidences principales** ► **définition** dominent le parc immobilier des grands pôles urbains de l'île avec neuf logements sur dix. Dans ces zones densément peuplées, l'habitat collectif est majoritaire. Les appartements y sont deux fois plus présents qu'à l'échelle régionale et

## ► 2. Évolution annuelle moyenne de la population par groupe de communes de 2011 à 2022



### ► Encadré 1 - Les pôles urbains concentrent les ventes immobilières, le littoral capte les revenus touristiques

Ajaccio et Bastia concentrent à elles seules 30 % des mutations immobilières de l'île, pour un prix de vente moyen de 3 700 euros par mètre carré. En revanche, elles ne captent que 7 % des revenus des locations saisonnières.

Les vingt-neuf communes peuplées proches des équipements forment un ensemble plus contrasté. Fortes de 120 000 habitants, elles regroupent 37 % des mutations et affichent un prix moyen de 4 400 euros par mètre carré. Elles concentrent 42 % des revenus des locations saisonnières. En leur sein, onze communes très touristiques, comme Porto-Vecchio, Bonifacio, Calvi ou l'île-Rousse, se distinguent par des prix moyens de 5 300 euros par mètre carré et regroupent 37 % de ces revenus.

Les soixante-dix communes rurales littorales ne représentent que 20 % des mutations, tandis qu'elles regroupent 41 % des revenus des locations saisonnières. Une cinquantaine d'entre elles concentrent 37 % de ces revenus, parmi lesquelles figurent certaines des communes les plus valorisées de Corse, comme Coti-Chiavari, Zonza, Corbara ou Lumio.

Enfin, à l'intérieur de l'île, les écarts restent marqués : le prix moyen au mètre carré varie du simple au double, de 1 500 euros dans les communes d'altitude éloignées des équipements à 3 000 euros dans les communes rurales intérieures.

permettent de loger un plus grand nombre de ménages sur un espace restreint. Ce type d'habitat est adapté à la rareté de l'espace et répond au besoin de proximité avec l'emploi et les équipements.

Dans les communes d'altitude, trois logements sur quatre sont des maisons, contre un sur deux en moyenne en Corse. Il s'agit souvent de maisons de village anciennes, où six logements sur dix ont plus de 75 ans. Par ailleurs, ces habitations sont généralement spacieuses et organisées sur plusieurs niveaux. Six logements sur dix situés dans les territoires intérieurs de l'île disposent de quatre pièces ou plus. Dans les communes densément peuplées (hors Ajaccio et Bastia) et dans les communes côtières, les logements sont plus récents : quatre sur dix ont été construits après 1991. Ces territoires, qui accueillent un

nombre important d'habitants, bénéficient de plus de disponibilité foncière que les pôles urbains saturés, ce qui favorise la construction de lotissements récents et la croissance du parc immobilier.

### Les logements sont plus souvent sous-occupés dans les communes rurales de l'île

Plus les logements sont situés dans des communes rurales, plus ils sont anciens et spacieux comparés au reste du territoire. Cela favorise leur **sous-occupation** ► **définition**. Ainsi, 80 % des résidences principales sont sous-occupées dans les communes d'altitude contre 66 % pour l'ensemble de la région ► **figure 4**. La sous-occupation concerne aussi trois logements sur quatre dans les communes rurales littorales et intérieures. Comme

dans d'autres régions françaises, ce phénomène est souvent lié à la présence de maisons individuelles occupées depuis longtemps par des ménages dont la taille a diminué, notamment des personnes âgées occupant des logements comptant un plus grand nombre de pièces que nécessaire.

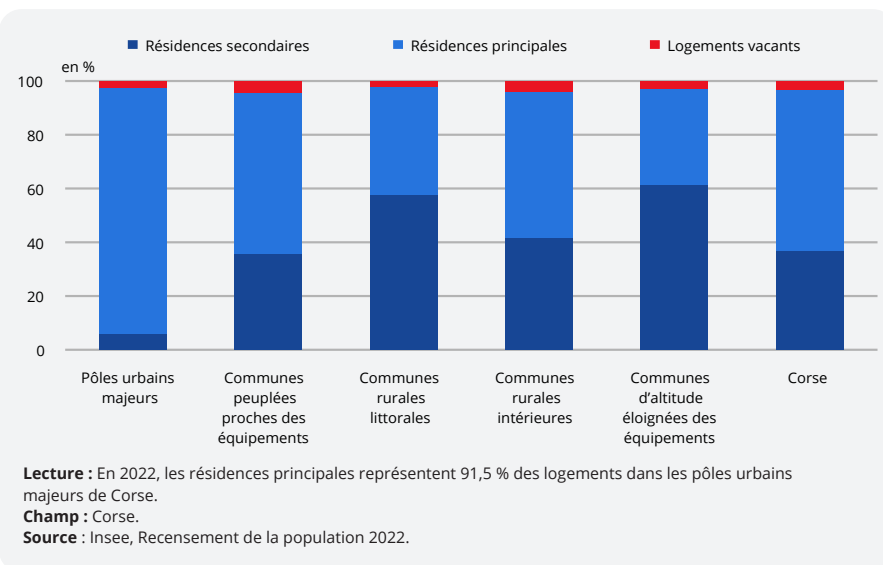
À l'inverse, la **suroccupation** ► **définition** est plus fréquente dans les territoires les plus peuplés. Cette dimension du mal-logement reflète les difficultés pour certaines familles à disposer d'un logement suffisamment spacieux. Si en 2022, 8 % des résidences principales de Corse sont suroccupées (contre 10 % en France métropolitaine), ce phénomène touche principalement les plus grandes villes de la région. En effet, 9 % des logements sont concernés dans les pôles urbains majeurs, contre seulement 4 % dans les petites communes rurales d'altitude et éloignées des équipements. Cette différence s'explique par la forte concentration de la population urbaine, qui exerce une pression sur un parc de logements constitué, plus qu'ailleurs, d'appartements et donc de logements plus petits qu'ailleurs dans l'île. La rareté du foncier et les prix élevés peuvent également limiter l'accès à des logements adaptés, ce qui oblige certains ménages à occuper des logements qui comptent trop peu de pièces pour leur composition familiale [Costa-Bereni, Huyssen, 2024 ; pour en savoir plus (1)]. ●

Marjot Domanou, Stéphane Luquet (Insee), Tristan Casabianca, Thomas Laniesse (AUE)

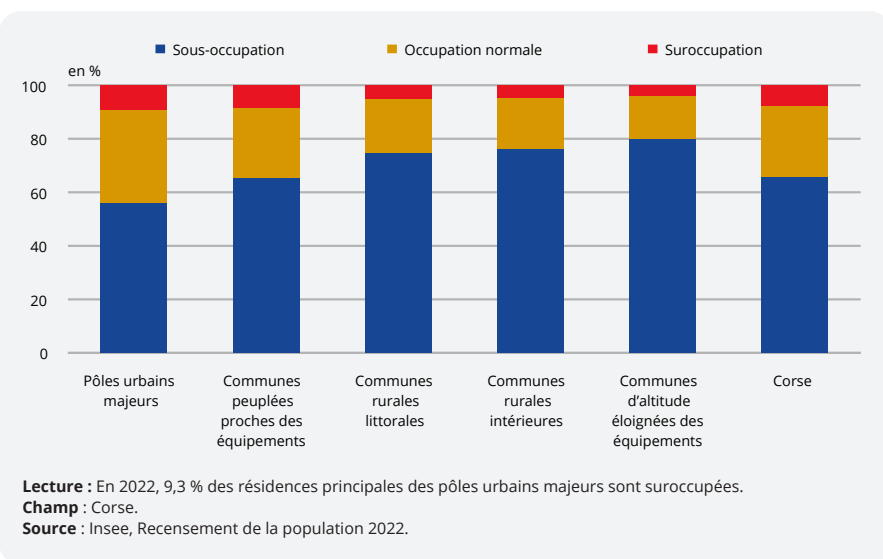


Retrouvez davantage de données associées à cette publication sur [insee.fr](https://insee.fr)

### ► 3. Répartition des logements selon la catégorie par groupe de communes en 2022



### ► 4. Indice de peuplement des résidences principales par groupe de communes en 2022



#### ► Sources

Le [recensement de la population](#) a pour objectifs le dénombrement des logements et de la population résidant en France et la connaissance de leurs principales caractéristiques : sexe, âge, activité, professions exercées, caractéristiques des ménages, taille et type de logement, modes de transport, déplacements quotidiens.

La [base permanente des équipements](#) (BPE) est une base à vocation statistique. Elle répertorie un large éventail d'équipements et de services, marchands ou non, accessibles au public sur l'ensemble de la France au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

La [demande de valeurs foncières](#) (DV3F) de la DGFIP est issue de 2 sources de données fiscales : FIDJI (Fichier Informatisé des Données Juridiques Immobilières) qui provient des informations remontées par le service de la publicité foncière concernant les transactions immobilières à titre onéreux et MAJIC (Mise à Jour des Informations Cadastreales). La base de données DV3F développée par le Cerema structure la donnée source et l'enrichit par croisement avec les Fichiers Fonciers.

## ► Encadré 2 - En 2022, les trois quarts des arrivants sur l'île sont des actifs

Bien que la Corse soit la région la moins peuplée de l'Hexagone, elle connaît la croissance démographique la plus rapide parmi les régions hexagonales. Entre 2016 et 2022, sa population augmente en moyenne de 1 % par an, soit plus du double de la moyenne nationale. Cette croissance repose exclusivement sur un solde migratoire positif, les arrivées et les retours étant plus nombreux que les départs. En revanche, le solde naturel est négatif en Corse depuis 2013, avec plus de décès que de naissances.

En 2022, trois arrivants sur quatre sont des actifs, avec une surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures, deux fois plus présents que dans la population locale. Ils sont aussi jeunes. Parmi eux, 44 % ont entre 15 et 44 ans, contre 33 % pour l'ensemble de la population insulaire. L'installation de ces jeunes actifs qualifiés limite le vieillissement de la population, soutient le dynamisme économique et alimente la demande de logements. Les installations sont le plus souvent familiales. Six nouveaux ménages sur dix sont des familles, généralement des couples, avec ou sans enfant.

Les départs de l'île concernent davantage des personnes vivant seules, souvent plus jeunes. Un partant sur deux vit seul, contre un sur trois dans la population résidente. Parmi les sortants en âge de travailler, 18 % sont élèves ou étudiants, soit plus du double de leur part dans la population corse. En Corse, 35 % des néo-bacheliers quittent la région pour débiter leurs études supérieures [Costa-Bereni, Luquet, 2025 ; pour en savoir plus (2)]. Ces mobilités étudiantes sont motivées par une offre de formation limitée et concentrée autour d'une seule université, ainsi que par l'absence de certaines filières. Outre les étudiants, les départs concernent également de jeunes actifs en recherche d'opportunités professionnelles plus variées.

Trois arrivants sur dix proviennent de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA). L'Île-de-France et l'Occitanie figurent également parmi les principales régions d'origine des nouveaux habitants. La population quittant l'île migre principalement vers la région PACA (25 %), suivie de l'Occitanie et la Nouvelle-Aquitaine ► figure. Ces flux reflètent à la fois la proximité géographique avec le sud de la France, l'attractivité résidentielle de la Corse pour des ménages venant de grandes aires urbaines et les mobilités étudiantes et professionnelles.

## Mobilités résidentielles par région de provenance et de destination entre 2021 et 2022

Région	Provenance	Destination
Provence-Alpes-Côte d'Azur	29,8	25,4
Île-de-France	18,2	10,6
Occitanie	10,0	13,4
Auvergne-Rhône-Alpes	9,7	11,9
Nouvelle-Aquitaine	6,7	12,1
Autres	25,6	26,6

**Lecture :** En 2022, 29,8 % des nouveaux arrivants en Corse viennent de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

**Champ :** Mobilités résidentielles en France, hors Mayotte.

**Source :** Insee, Recensement de la population 2022.

## ► Méthode

La classification des communes est réalisée à partir de sept indicateurs : la population municipale, la grille communale de densité, la durée moyenne journalière du déplacement domicile-travail, le temps moyen d'accès aux équipements de la gamme supérieure, le nombre de mutations foncières et immobilières sur 15 ans, l'appartenance au littoral et l'altitude moyenne.

## ► Définitions

La **population** d'une commune comprend : la population des résidences principales ; la population des communautés de la commune ; les personnes sans abri ou vivant dans des habitations mobiles.

Le **temps moyen d'accès aux équipements** correspond à la durée du « trajet routier optimal » en voiture séparant la population d'un équipement de la gamme supérieure.

La **durée de déplacement domicile-travail** correspond au temps de trajet entre le lieu de résidence et le lieu de travail. Que le mode de transport déclaré soit la voiture, les transports en commun ou autres, les durées affichées correspondent aux résultats du « trajet routier optimal » en voiture, c'est-à-dire au trajet théoriquement le plus rapide sans congestions et sans autres ralentissements.

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Un **logement est suroccupé** s'il comporte moins de pièces que le nombre théoriquement nécessaire au ménage occupant le logement.

Un **logement est sous-occupé** s'il comporte plus de pièces que le nombre de pièces théoriquement nécessaire au ménage qui l'occupe.

## ► Pour en savoir plus

- (1) Costa-Bereni L., Huyssen A., « En Corse, 28 000 personnes vivent dans un logement trop petit », Insee Flash n° 89, juillet 2024.
- (2) Costa-Bereni L., Luquet S., « En Corse, huit néo-bacheliers sur dix déménagent pour débiter leurs études supérieures », Insee Analyses Corse n° 57, janvier 2025.
- (3) Huyssen A., Squarcini J.-M., « Résidences secondaires : un logement sur trois en Corse, avec des profils variés selon les intercommunalités », Insee Analyses Corse n° 29, octobre 2020.
- (4) Dubuis T., Bretel A., « Les villes moyennes en Corse, un regard sur 30 ans », Insee Analyses Corse n° 43, janvier 2023.
- (5) Huyssen A., Malleville R., « Des trajets courts pour se rendre au travail mais la voiture reste reine », Insee Flash Corse n° 58, janvier 2021.

