

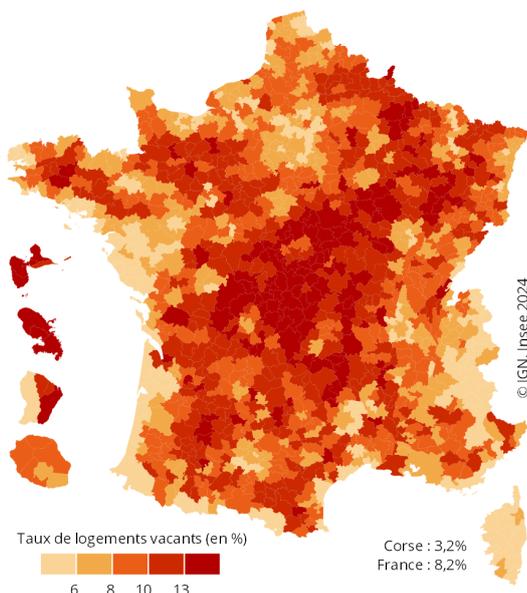
En Corse, la rareté des logements vacants traduit des tensions sur le marché immobilier

Insee Flash Corse • n° 84 • Janvier 2024

En Corse, 8 350 logements sont vacants en 2020. Ils représentent 3,2 % de la totalité des logements contre 8,2 % en France. L'île est la région où la vacance est la plus faible et la seule à rester stable sur une décennie. Moins nombreux en milieu urbain, les logements vacants sont peu fréquents sur Ajaccio et Bastia. Rares dans les territoires touristiques, ils peuvent être en revanche davantage présents dans les zones rurales.

En Corse, en 2020, 8 350 logements sont vacants. Les **logements vacants** se définissent comme des lieux d'habitation inoccupés. Les causes peuvent être multiples : des délais de relocation ou de vente, un litige juridique à la suite d'une succession, un bien immobilier inhabitable car vétuste ou en cours de réhabilitation. Sur l'île, la vacance représente 3,2 % de l'ensemble des logements, un niveau bien en deçà de la moyenne française à 8,2 %. Alors que la vacance des logements prend de l'ampleur au niveau national, la Corse est la région où la part de logements vacants est la plus faible. Elle est même deux fois inférieure à celle de Provence-Alpes-Côte d'Azur, seconde région française à détenir le moindre taux de vacance [Hurard, Huault, Brendler, 2024 (1)].

► 1. Taux de logements vacants par EPCI



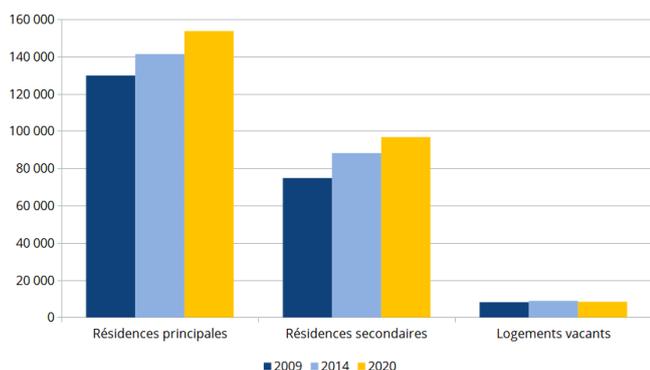
Source : Insee, recensement de la population 2020.

Au niveau national, les logements vacants sont moins fréquents dans les grandes villes et dans les **établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)** touristiques. Très attractives, ces **intercommunalités** présentent un fort accroissement de population sur la dernière décennie et une part élevée de résidences secondaires. Par exemple sur les littoraux, du golfe du Morbihan à Bayonne, ceux de méditerranée mais également dans les Alpes, la vacance de logements est inférieure à 6 %. À l'inverse, elle atteint plus de 13 % dans le centre de l'Hexagone ► **figure 1**.

Un nombre de logements vacants stable sur une décennie

Entre 2009 et 2020 en Corse, le nombre de logements vacants varie de +0,3 % en moyenne par an contre +2,5 % en France. L'île présente la plus faible évolution des régions. Depuis 2014, le nombre de logements vacants est même en baisse alors qu'il s'accroît dans toutes les régions continentales ► **figure 2**. Cette tendance traduit des tensions sur le marché immobilier insulaire. Les logements vacants peuvent servir de stock pour satisfaire une demande croissante et ainsi assurer la fluidité du marché du logement. Or, la faible vacance de l'habitat dans l'île semble correspondre à un stock incompressible lié aux problèmes de succession, à l'inadéquation de l'offre et de la demande (localisation, nature ou taille des logements) ou encore à l'insalubrité. Il s'agirait d'une vacance structurelle. Entre 2009 et 2020, la population insulaire augmente de 38 000 personnes. Dans le même temps, 46 100 nouveaux logements enrichissent le parc existant, soit la hausse la plus importante des régions à +22 %. Cependant, la moitié de ces habitations sont des résidences secondaires. Par conséquent, les nouveaux logements dédiés à la résidence principale sont deux fois moins nombreux par habitant qu'en moyenne nationale. Le parc de logement s'étoffe mais le dynamisme démographique et les besoins croissants de la population maintiennent le nombre de logements vacants au plus bas.

► 2. Évolution du nombre de logements en Corse par type



Champ : Corse

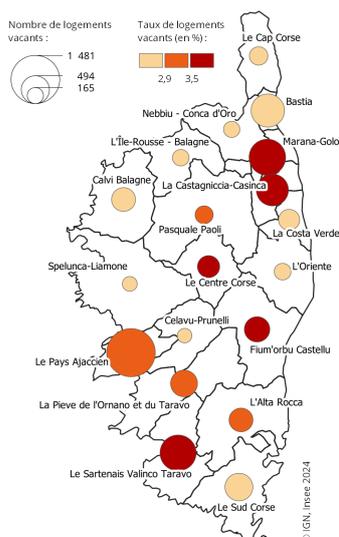
Sources : Insee, recensements de la population 2009, 2014 et 2020.

Peu de logements vacants en ville

Les deux Communautés d'Agglomération (CA) corse affichent de faibles taux de vacance de logements : 2,4 % pour la Cab et 3,3 % pour la Capa ► [figure 3](#). Elles ont pour ville centre Bastia et Ajaccio dans lesquelles les logements vacants représentent 1,5 % et 3,3 % du parc immobilier. Ces villes se classent respectivement en première et en troisième position nationale des villes de taille comparable pour la faiblesse de leur taux de logements vacants, avec Cannes en seconde position. Les logements vacants sont également peu nombreux dans les zones périurbaines d'Ajaccio. Ils représentent 0,6 % des logements dans la commune d'Alata et leur proportion reste inférieure à la moyenne régionale à Bastelicaccia (2,7 %).

En revanche, ils sont plus nombreux autour de la ville de Bastia et en particulier dans l'intercommunalité Marana-Golo où ils représentent 6,2 % des logements. Ainsi dans les communes de Lucciana et de Borgo, la vacance est plus élevée qu'en moyenne régionale (respectivement 8,5 % et 6,2 %). Avec un parc de logements en essor ces dernières années, cette vacance correspondrait à la période durant laquelle un bien reste en vente ou disponible à la location (vacance frictionnelle).

► 3. Nombre et taux de logements vacants par EPCI en Corse



Source : Insee, recensement de la population 2020.

Insee Corse
Résidence du Cardo
Rue des Magnolias
CS 70907
20700 Ajaccio cedex 9

Directeur de la publication
Christophe Basso

Rédaction en chef
Déborah Caruso

Bureau de presse :
06 83 89 38 90
ISSN 2268-1493
© Insee 2021
www.insee.fr

Un taux de vacance très faible dans les territoires touristiques

Les territoires à orientation touristique présentent moins de logements vacants. Dans ces sept EPCI, la vacance des logements est inférieure à la moyenne régionale. C'est notamment le cas dans les intercommunalités d'Ile-Rousse-Balagne et du Sud Corse avec respectivement 1,4 % et 2,1 % de logements vacants. Les résidences secondaires composent la majorité des habitations. Elles représentent même plus de 70 % des logements dans des communes comme Zona ou Lecci situées dans les communautés de communes de l'Alta Rocca et du Sud Corse. Ces villages bénéficient à la fois d'une façade littorale attractive et d'un accès aux services et équipements situés à Porto-Vecchio. Autour d'Ajaccio, les communes de Grosseto-Prugna, Pietrosella et Villanova sont dans la même situation et affichent des taux de vacance quasi nuls.

À l'inverse, parmi les cinq intercommunalités où la vacance est supérieure à la moyenne, quatre sont situés dans des territoires ruraux. Avec 7,2 % de logements vacants, l'EPCI du Sartenais Valinco Taravo est le seul à se rapprocher du niveau national. Sartène, deuxième commune la plus peuplée de cette intercommunalité, présente même un taux de vacance de 15 %. Si les logements vacants sont plus fréquents dans le rural, la ruralité n'est pas nécessairement synonyme de forte vacance. Ainsi, la communauté de communes Spelunca-Liamone présente le plus faible taux de vacance des intercommunalités françaises avec 1,2 % de logements vacants. ●

Arnaud Luciani, Arnaud Huysen (Insee)

► Source

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.

► Définitions

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple logement vétuste). Les **intercommunalités** traitées dans la publication sont les **établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)** à fiscalité propre. Ce sont des groupements de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement » dont les documents d'urbanisme ou de programmation du logement.

► Pour en savoir plus

- (1) Hurard C., Huault L., Brendler J., « [1,2 million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990](#) », Insee Première n°1979, janvier 2024.
- Thomas Dubuis, Arnaud Huysen, « [Deux fois plus de résidences principales en 50 ans](#) », Insee Flash Corse n°61, juin 2021.

