

Un propriétaire de logements corses sur deux est multipropriétaire

Insee Analyses Corse • n° 65 • Février 2026



En 2023, 227 000 propriétaires physiques détiennent, totalement ou en indivision, 234 000 logements situés en Corse. La moitié d'entre eux est multipropriétaire, certains possédant aussi des logements situés en dehors de l'île.

Ces multipropriétaires détiennent à eux seuls 75 % de ce parc de logements insulaires. La propriété se concentre davantage sur l'île que sur le continent : un tiers des propriétaires détient au moins trois logements, une part bien supérieure au niveau national. Ces multipropriétaires possèdent principalement leurs logements dans les communes touristiques de taille moyenne. Leur nombre de propriétés détenues augmente progressivement jusqu'à 64 ans, avant d'évoluer vers des logiques de transmission.

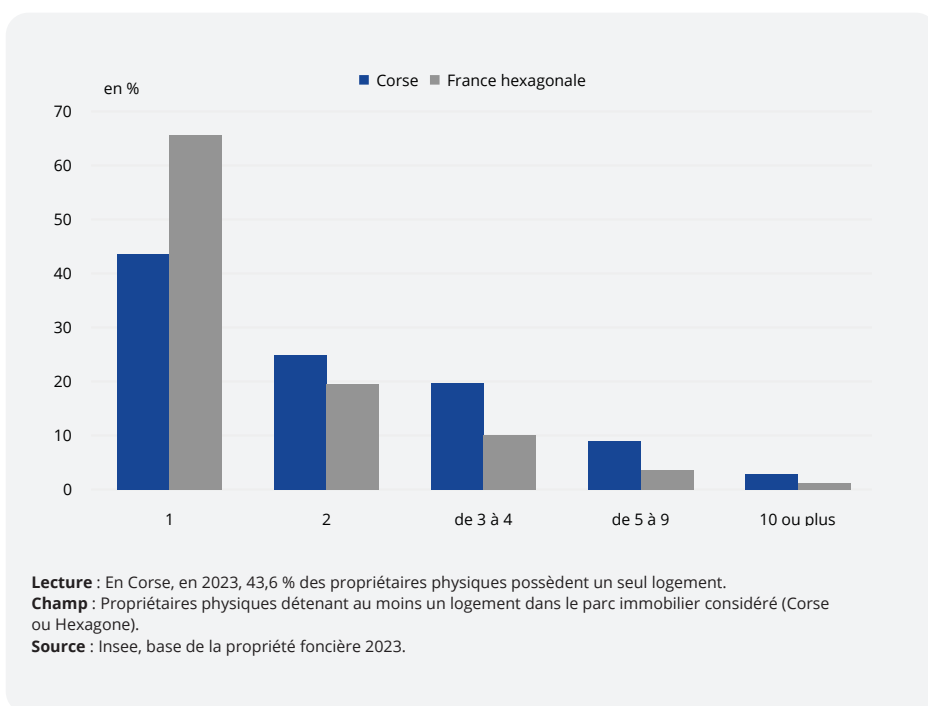
À ces dynamiques s'ajoute la présence notable de propriétaires non-résidents. Quatre propriétaires de logements corses sur dix résident hors de l'île et sont donc davantage orientés vers la multipropriété. Par ailleurs, les successions non réglées restent nombreuses, 8 000 logements insulaires sont en attente de transmission.

En 2023, 227 000 **propriétaires physiques** ► **définition** possèdent, seuls ou en **indivision** ► **définition**, 234 000 logements parmi les 264 000 situés en Corse.

Sur l'île, le marché immobilier est soumis à de fortes tensions, qui s'expliquent par une double dynamique. D'une part, la part de logements vacants est la plus faible de France. D'autre part, l'attractivité touristique de l'île incite de nombreuses personnes résidant hors de la région à acquérir des **résidences secondaires** ► **définition**, principalement situées sur le littoral [Luciani A., Huyssen A., 2024 ; pour en savoir plus (1)]. Ainsi, le parc immobilier insulaire se caractérise avant tout par un taux de résidences secondaires nettement supérieur à celui de l'ensemble des régions françaises [Huyssen A., Squarcini JM., 2024 ; pour en savoir plus (2)].

Ces phénomènes limitent l'offre de logements disponibles alors que la demande reste soutenue, entretenant des niveaux de prix élevés [Bertrand P., 2024 ; pour en savoir plus (3)]. De plus, la Corse n'échappe pas au contexte national

► 1. Répartition des propriétaires physiques de logements corses selon le nombre total de logements détenus



marqué par la hausse des inégalités de patrimoine ces vingt dernières années.

Un propriétaire sur deux possède plusieurs logements

Parmi les propriétaires d'au moins un logement en Corse, un sur deux est **multiropriétaire** ► **définition**, c'est-à-dire qu'il détient, en tout ou en partie, deux logements ou plus situés en Corse ou ailleurs. Ces multiropriétaires possèdent 75 % des logements appartenant à des propriétaires physiques sur l'île. Cette part est nettement supérieure à celle de la France hexagonale où les multiropriétaires détiennent 64 % des logements.

La propriété est également plus concentrée en Corse que dans le reste du pays. Ainsi, un propriétaire de logements corses sur trois possède au moins trois logements, contre un sur six dans l'Hexagone ► **figure 1**. Cette forte présence de multiropriétaires dans la région traduit à la fois l'acquisition de résidences secondaires touristiques et la transmission successorale au-delà d'un simple usage résidentiel. De nombreuses maisons familiales sont ainsi conservées dans les villages de l'arrière-pays, transmises par héritage. Elles représentent un patrimoine ancien et créent une forme de double occupation de logement. La résidence principale se situe proche du lieu de travail sur le littoral, dans les pôles urbains ou bien hors de l'île, à laquelle s'ajoute parfois la maison de village héritée, à l'intérieur des terres.

En Corse, les propriétaires de cinq logements ou plus sont également plus nombreux que dans l'Hexagone, 12 % des propriétaires contre 5 %. À l'inverse, seuls quatre propriétaires sur dix détiennent un unique logement en Corse, contre sept sur dix au niveau national.

Ce cumul de patrimoine s'accompagne d'une disparité de genre marquée. À mesure que le nombre de propriétés augmente, la part de logements détenue par les hommes progresse. Ainsi, les hommes possèdent 62 % des patrimoines composés de dix logements ou plus, tandis que la parité s'impose pour la détention d'un seul logement. Cette différence s'explique en partie par des écarts persistants de revenus et de trajectoires professionnelles, qui se répercutent directement sur les capacités d'accumulation patrimoniale. Chez les femmes, des revenus plus faibles tout au long de la carrière limitent les possibilités d'épargne et d'investissement, rendant plus difficile la constitution d'un

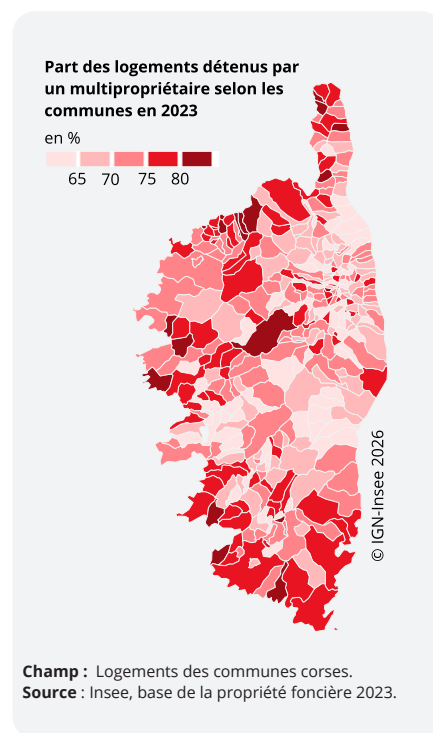
patrimoine [Besnard X. et al., 2022 ; pour en savoir plus (4)].

Les logements des multiropriétaires se situent plus fréquemment dans les communes littorales

Dans les trois quarts des communes corses, au moins deux logements sur trois appartiennent à des multiropriétaires. Ces logements sont toutefois plus présents dans les communes touristiques côtières de taille moyenne ► **figure 2**. Les résidences secondaires structurent le marché immobilier insulaire, favorisant cette concentration de la propriété. Par exemple, à l'Île-Rousse et à Cargèse, huit logements sur dix appartiennent à des multiropriétaires.

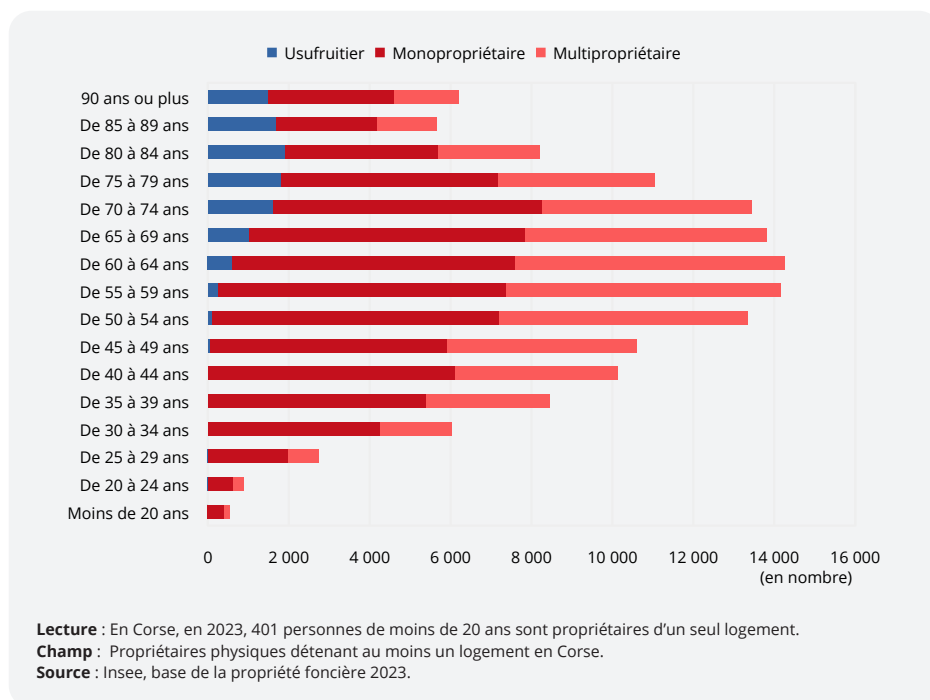
Cette concentration dans les communes littorales s'explique par deux facteurs principaux. D'une part, l'attractivité touristique du bord de mer centralise les infrastructures et l'activité saisonnière. Ces caractéristiques incitent les propriétaires de logements corses à cibler en priorité ces territoires, à la recherche de biens situés dans des zones particulièrement prisées [Huyssen A., Squarcini JM., 2024 ; pour en savoir plus (2)]. D'autre part, la loi Littoral de 1986 limite les nouvelles constructions à proximité des côtes et contribue à raréfier l'offre de logements. Cette rareté renforce la valeur des propriétés existantes et alimente la hausse des prix. De ce fait, elle favorise leur

► 2. Part des logements détenus par un multiropriétaire selon les communes en 2023



acquisition par des personnes disposant de capacités financières importantes. Les grandes communes comme Ajaccio et Bastia échappent partiellement à cette tendance. Leurs taux de multiropriété, bien qu'élevés, restent inférieurs à la moyenne régionale avec respectivement

► 3. Répartition des liens de propriété selon l'âge en 2023



71 % et 70 % des logements concernés. Ces communes se caractérisent par une prédominance de résidences principales, tandis que les résidences secondaires y occupent une place marginale.

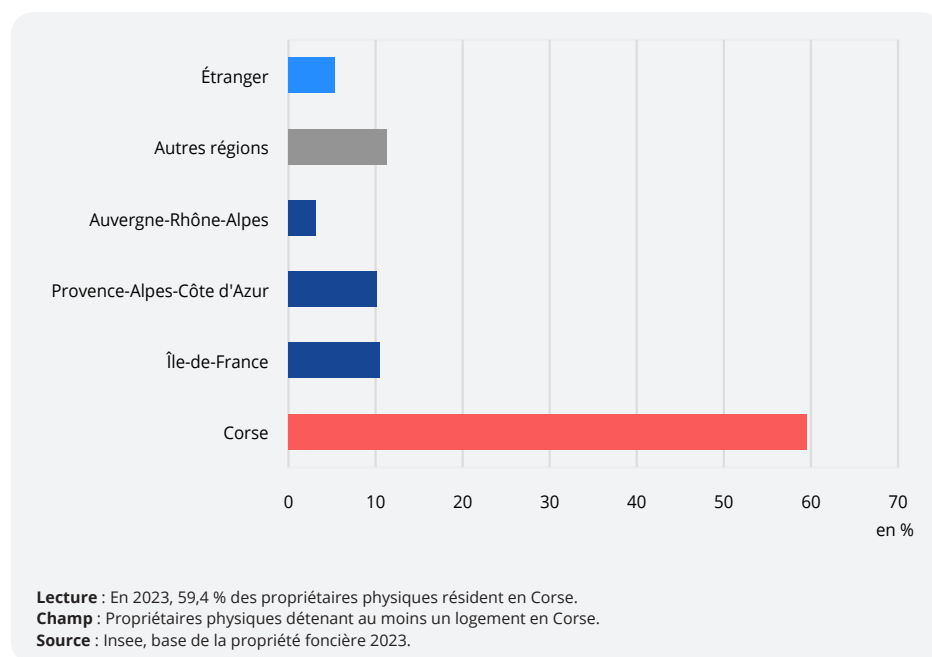
La constitution du patrimoine immobilier débute tardivement et se poursuit jusqu'à 64 ans

L'acquisition de biens immobiliers se poursuit tout au long de la vie active. Ainsi, les individus entre 55 et 64 ans sont les plus nombreux parmi les propriétaires de logements en Corse ► **figure 3**. Cette augmentation progressive du patrimoine immobilier est rendue possible par la stabilisation des revenus, l'accès au crédit et par des transmissions familiales. Ainsi, cette étape correspond à un moment de stabilité professionnelle et financière, propice à l'investissement immobilier. En revanche, les moins de 25 ans sont très rarement propriétaires. Cette répartition traduit le décalage entre jeunesse et accès à la propriété. Cela s'explique notamment par le temps nécessaire pour constituer un apport personnel, stabiliser sa situation professionnelle et pouvoir contracter un prêt immobilier. Les jeunes actifs doivent généralement attendre plusieurs années avant de réunir les conditions financières permettant un premier achat immobilier. Le **statut d'usufruitier** ► **définition** trace une trajectoire très distincte. Peu fréquent avant 50 ans, le nombre d'usufruitiers augmente progressivement pour atteindre un maximum entre 80 et 84 ans. Cette hausse tardive s'explique principalement par les **successions** ► **définition** et les donations. Ces processus de transmissions se développent généralement à partir de 60 ans. Les proches lèguent alors la **nue-propriété** ► **définition** de leurs logements à leurs héritiers, tout en conservant le droit d'usage.

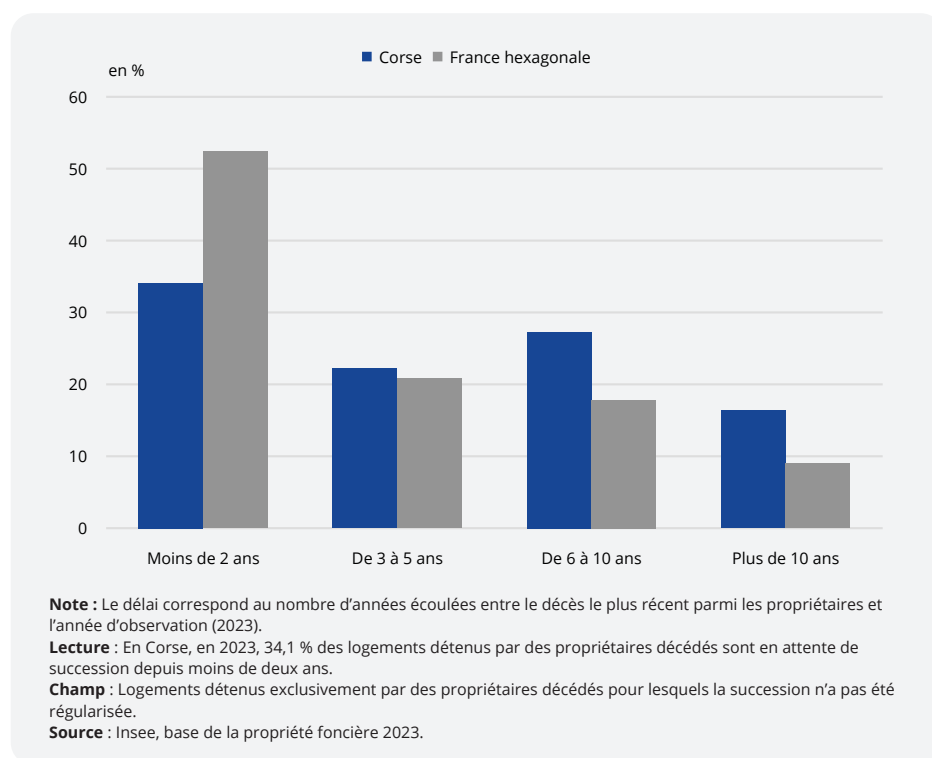
Quatre propriétaires de logements corses sur dix résident hors de Corse

La Corse est la région de France hexagonale où le lieu de propriété est le plus dissocié du lieu de résidence. Avec 59 % de propriétaires vivant au sein de l'île, la Corse détient la plus faible part de propriétaires qui résident dans la région. La Provence-Alpes-Côte d'Azur arrive en deuxième position avec 74 % de propriétaires résidents. De plus, les résidents corses possèdent généralement un unique logement. Les non-résidents représentent ainsi 41 % des propriétaires de logements corses ► **figure 4**. Ils habitent principalement l'Île-de-France, suivie de la Provence-Alpes-Côte d'Azur et de l'Auvergne-Rhône-Alpes. Contrairement aux résidents

► 4. Répartition des propriétaires physiques de logements corses selon leur lieu de résidence en 2023



► 5. Délais des logements en attente de succession en 2023



corses, ils sont davantage tournés vers la multipropriété, détenant généralement deux à trois logements au total. Ces derniers correspondent à des résidences secondaires, généralement situées sur le littoral. Ainsi, leur résidence principale se trouve dans une autre région, et ils possèdent au moins un autre logement sur le territoire insulaire. Par ailleurs, les propriétaires étrangers détiennent 5 % des logements corses. À l'image des résidents locaux, ils possèdent

généralement un seul logement en France. L'Italie domine largement les autres nationalités en raison de sa proximité géographique et historique avec la région insulaire. Les résidents italiens représentent 27 % des propriétaires étrangers. Outre cette spécificité italienne, le profil des détenteurs étrangers est façonné par l'Europe continentale proche. De ce fait, l'Allemagne et la Suisse occupent les places suivantes du classement. Au total, une centaine de

pays différents sont recensés parmi les détenteurs étrangers de logements corses.

En Corse, 8 000 logements sont en attente de succession

Sur l'île, les logements en attente de succession sont plus fréquents qu'ailleurs. Ainsi, 8 000 logements n'ont pas encore été transmis, c'est-à-dire qu'ils appartiennent uniquement à des propriétaires décédés. Ils représentent 3 % du parc immobilier insulaire, une part trois fois plus importante que sur le territoire national. Outre leur nombre plus élevé, ces logements se caractérisent par de longs délais d'attente de transmission. Parmi eux, un sur six attend depuis plus de dix ans d'être légué, une proportion deux fois plus élevée qu'au niveau national ► **figure 5**. Par ailleurs, la part de logements ayant au moins un propriétaire décédé est deux fois plus élevée en Corse qu'en France hexagonale.

Ce retard résulte principalement de facteurs historiques, liés aux effets durables des arrêtés Miot. En instaurant un régime fiscal dérogatoire, ces textes ont permis pendant de nombreuses années d'échapper à l'obligation de liquider les successions dans un délai contraint. Ce cadre a ainsi favorisé l'accumulation de biens en indivision et des successions non réglées. En Corse, ce régime dérogatoire a été prolongé à plusieurs reprises et devrait prendre fin en 2028. Or, sur le territoire national, les successions sont soumises au régime fiscal de droit commun. Depuis 1979, la législation impose aux héritiers de déposer la déclaration de succession dans un délai de six mois suivant le décès, sous peine d'intérêts de retard et de majorations. ●

Ghjuliana Ballo, Petru-Ghjuvanni Luciani, Stéphane Luquet (Insee)



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

► Sources

Cette étude s'appuie sur les données du millésime 2023 de la base de la [propriété foncière](#) (BPF) qui recense tous les biens immobiliers situés en France. Elle est construite à partir de plusieurs sources administratives, notamment les données cadastrales (fichiers Majic de la DGFIP), le registre des bénéficiaires effectifs (RBE), le registre national des entreprises (RNE), le fichier Fidéli, ainsi que le fichier des personnes décédées de l'Insee.

Le champ de l'étude se concentre sur les personnes physiques détenant au moins un logement en Corse.

► Encadré - Un logement sur dix est détenu par une personne morale

En Corse, 30 000 logements sont détenus exclusivement par des **personnes morales**

► **définition**. Ce parc immobilier peut être scindé en deux catégories distinctes, révélant des territoires d'implantation très différents.

D'une part, cinq bailleurs sociaux ou organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) détiennent 18 500 logements. Ces logements sont principalement situés dans les zones urbaines de plus de 10 000 habitants, soit Ajaccio et Bastia, qui concentrent les besoins en logements sociaux et une forte demande locative.

D'autre part, le reste des personnes morales possède peu de biens : deux tiers d'entre elles détiennent même un seul logement. Ainsi, une majorité de personnes morales opèrent à petite échelle et possèdent 8 % du parc. Contrairement aux bailleurs sociaux, ces petites structures sont principalement localisées au sein des communes touristiques de moins de 10 000 habitants. Ces territoires ont un marché locatif dynamique qui explique la présence de nombreuses petites structures.

Cette dualité traduit deux logiques d'intervention distinctes sur le marché immobilier corse. D'un côté, une réponse institutionnelle aux besoins de logements permanents dans les pôles urbains proches des lieux de travail. De l'autre, une multitude d'acteurs de petite taille implantés dans les communes littorales et de l'intérieur, où le marché locatif est porté par l'économie touristique.

► Définitions

Un **propriétaire** détient au moins partiellement un logement en Corse, en pleine ou en nue-propriété.

Un **multipropriétaire** détient au moins partiellement deux logements ou plus, dont au moins un en Corse, en pleine ou en nue-propriété.

La **pleine propriété** représente un droit d'occuper le bien, de le vendre et d'en percevoir les revenus.

La **nue-propriété** correspond à un droit donnant à son titulaire (le nu-propriétaire) la faculté de disposer d'un bien (en le vendant, le donnant, le léguant).

L'**usufruit** désigne un droit d'utiliser le bien et d'en tirer des revenus sans en être propriétaire.

La **succession** correspond à la transmission du patrimoine d'une personne décédée à ses héritiers.

L'**indivision** désigne une situation où un bien est détenu conjointement par plusieurs personnes sans partage formel entre elles.

Au sens du droit français, une **personne physique** est un être humain doté, en tant que tel, de la personnalité juridique. Pour jouir directement et pleinement de sa capacité (ou personnalité) juridique, une personne physique doit être majeure (sauf en cas d'émancipation avant l'âge de la majorité) et ne pas être en incapacité partielle ou totale (mise en tutelle ou curatelle) ; sinon cette capacité est exercée en son nom par un représentant légal.

En droit français, une **personne morale** est un groupement doté de la personnalité juridique. Généralement une personne morale se compose d'un groupe de personnes physiques réunies pour accomplir quelque chose en commun. Ce groupe peut aussi réunir des personnes physiques et des personnes morales. Il peut aussi n'être constitué que d'un seul élément.

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.

► Pour en savoir plus

- (1) Luciani A., Huyssen A., « [En Corse, la rareté des logements traduit des tensions sur le marché immobilier](#) », Insee Flash Corse n°84, janvier 2024.
- (2) Huyssen A., Squarcini JM., « [Résidences secondaires : un logement sur trois en Corse, avec des profils variés selon les intercommunalités](#) », Insee Analyses Corse n°29, octobre 2020.
- (3) Bertrand P., « [Des prix immobiliers plus élevés dans les zones denses et touristiques](#) », Insee Première n°2025, novembre 2024.
- (4) Besnard X. et al., « [Femmes et hommes, l'égalité en question](#) », Insee Références, mars 2022.
- (5) Argouarch J., Eidelman A., Monsef A., « [Un tiers des propriétaires possède deux logements ou plus](#) », Insee Première n°2046, avril 2025.

Insee Corse

Résidence du Cardo
Rue des Magnolias
CS 70907
20700 Ajaccio Cedex 9

Directeur de la
publication :
Christophe Basso

Rédactrice en chef :
Déborah Caruso

Bureau de presse :
06 83 89 38 90

[in](#) @InseeFr
www.insee.fr

ISSN 2268-1493

© Insee 2026
Reproduction partielle
autorisée sous réserve
de la mention de la
source et de l'auteur



Insee