



## Parcours résidentiels dans la CAPA : Ajaccio attire les nouveaux arrivants mais la périurbanisation gagne du terrain

La communauté d'agglomération du pays ajaccien (CAPA) connaît un fort dynamisme démographique, lié essentiellement à l'apport migratoire. Au delà de ces arrivées, elle est aussi le témoin d'importants mouvements internes de population. En 2013, elle accueille 2 500 personnes et 5 700 déménagent au sein même de son territoire. Ajaccio est le point d'entrée principal des nouveaux arrivants, en particulier quand ils viennent des autres régions. Il s'agit surtout d'actifs en emploi, le plus souvent locataires de leur logement. Parallèlement, des ménages ajacciens changent de logement dans la ville, fréquemment suite à une décohabitation. Leur taille tend à diminuer, ils occupent de plus petits logements. Dans le même temps, les communes périphériques de la CAPA sont gagnées par la périurbanisation. En effet, le millier d'entrants qui s'y installe vient en majorité d' Ajaccio. Cela concerne avant tout des familles qui s'éloignent de la ville-centre en quête d'achat d'un logement individuel plus grand. L'influence d' Ajaccio s'étend au-delà du périmètre de la CAPA, gagnant notamment les communautés de communes voisines de Celavu-Prunelli et de la Pieve de l'Ornano.

Hanan Touzani, Insee

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 83 760 personnes vivent au sein de la communauté d'agglomération du pays ajaccien (CAPA), soit plus du quart de la population de la Corse. Ajaccio, la ville-centre, concentre 82 % de la population de l'EPCI. La communauté d'agglomération comprend neuf autres communes dont trois avec plus de 2 000 habitants : Afa, Alata et Sarrola-Carcopino.

Entre 2009 et 2014, la population de la CAPA croît chaque année de 1,4 %, soit un dynamisme démographique plus accentué que celui de la région. L'apport migratoire est le principal moteur de la croissance, le solde naturel restant faible. En réponse, l'offre de logements neufs se développe ces dernières années, notamment avec des programmes collectifs sur les communes d' Ajaccio et de Sarrola-Carcopino. Cette offre nouvelle est de nature à favoriser ou induire des transformations rapides de la composition sociale des différents espaces de l'agglomération. Elle permet en effet de libérer d'autres logements qui deviennent ainsi disponibles à la location ou à la vente.

Dès lors, quantifier et caractériser les

ménages s'installant dans les différentes parties de l'agglomération, et ainsi éclairer les parcours résidentiels à l'œuvre, constituent un enjeu majeur pour les acteurs publics locaux en termes d'aménagement du territoire, de politique de l'habitat et de politique sociale.

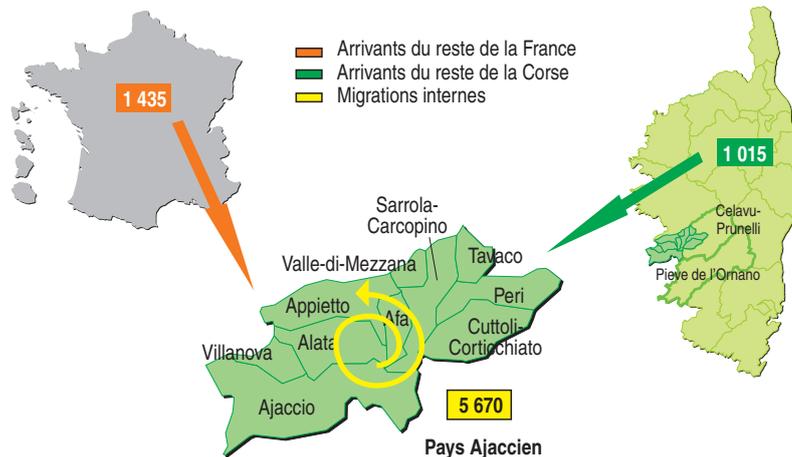
Au cours de l'année 2013, 5 670 personnes changent de logement à

l'intérieur de la CAPA, soit 6,7 % de sa population. Plus de huit mobilités résidentielles sur dix s'effectuent dans la même commune, essentiellement au sein d' Ajaccio (figure 1).

Dans le même temps, la CAPA accueille 2 450 personnes, soit 3 % de sa population. Parmi ces nouveaux résidents, 1 015 habitaient déjà la région. Parmi eux, les flux de proximité sont

### 1 Six arrivants dans la CAPA sur dix viennent des autres régions françaises

Flux de population entrants et internes à la CAPA en 2013



Source : Insee, Recensement de la population 2014

majoritaires : huit sur dix viennent de Corse-du-Sud dont plus de la moitié des deux communautés de communes voisines, le Celavu-Prunelli et la Pieve de l'Ornano. Toutefois, les entrants de l'extérieur de l'île arrivent plus nombreux dans la CAPA, la moitié provient des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Île-de-France.

## Ajaccio : porte d'entrée des personnes venant des autres régions françaises

La plupart des personnes venant des autres régions françaises s'installent à Ajaccio (88 %). Elles représentent 56 % des arrivées dans la ville impériale. Les arrivants du reste de la Corse viennent notamment des autres communes de la CAPA (25 %) et des communautés de communes Celavu-Prunelli et Pieve de l'Ornano (37 %). Les personnes ayant déménagé de l'agglomération bastiaise et de la ville de Corte constituent l'essentiel des entrants à Ajaccio en provenance de Haute-Corse.

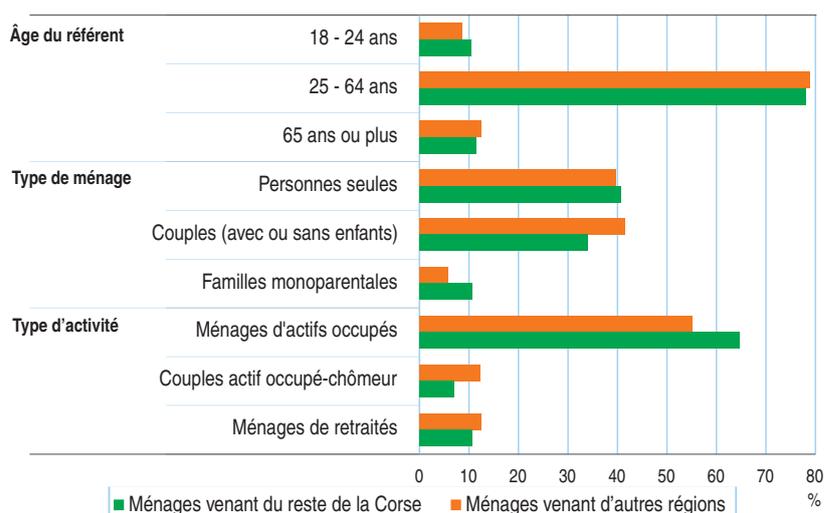
Le profil des ménages qui viennent vivre à Ajaccio est plutôt homogène et ce, quelle que soit leur provenance (figure 2). La grande majorité comprend un référent actif âgé entre 25 et 64 ans.

Regroupant 90 % des emplois de la CAPA, Ajaccio attire principalement des ménages d'actifs en emploi, qu'ils vivent seuls ou en couple. Cette catégorie de ménage est cependant plus fréquente parmi les ménages en provenance de la région que chez ceux venant de l'extérieur de l'île (65 % contre 55 %). Les couples constitués d'un actif en emploi et d'un chômeur sont surreprésentés au sein des ménages venant d'une autre région. En effet, le déménagement correspond souvent à la mutation professionnelle d'un des deux conjoints.

Les familles monoparentales sont deux

## 2 Les ménages d'actifs en emploi arrivent plus souvent du reste de la Corse

Caractéristiques des ménages entrant dans Ajaccio en 2013 selon leur provenance



Lecture : 64,8 % des ménages venant du reste de la Corse sont des ménages d'actifs occupés

Source : Insee, Fideli 2014

fois plus fréquentes chez les ménages venant du reste de l'île (10,6 %). Il est en effet courant après une séparation de rechercher un lieu de vie offrant davantage l'accès à certains services (éducation et garde des enfants, loisirs, culture...).

Les jeunes référents âgés de 18 à 24 ans arrivent plus souvent du reste de la Corse, en particulier de Haute-Corse, traduisant ainsi le retour des étudiants de la ville universitaire de Corte. À l'inverse, les référents de plus de 65 ans, retraités pour la plupart, sont proportionnellement plus nombreux chez les ménages en provenance d'autres régions (12,5 % contre 10,7 %).

## Les nouveaux ménages ajacciens moins souvent propriétaires

À leur arrivée à Ajaccio, la moitié des ménages louent un appartement. Un quart

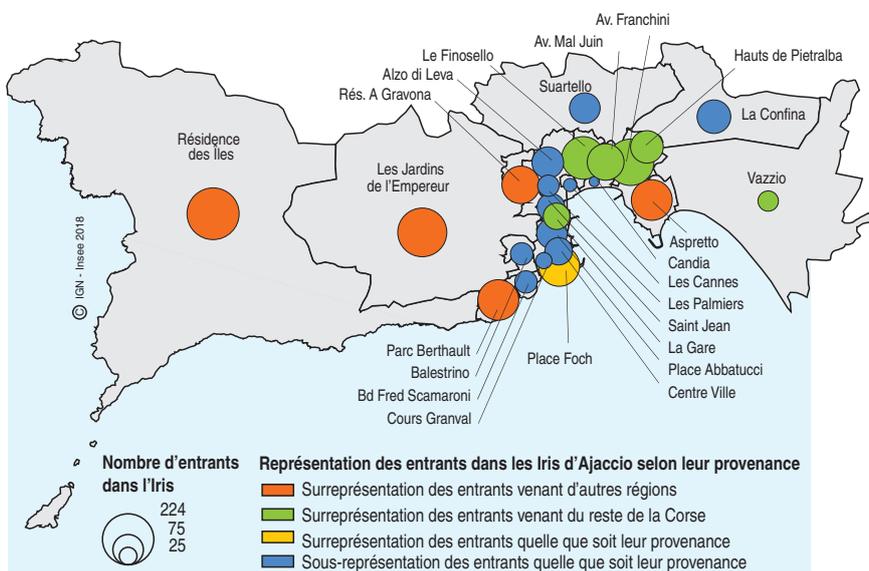
d'entre eux sont propriétaires de leur logement, soit deux fois moins que l'ensemble des ménages ajacciens. L'achat d'un logement intervient généralement après la première installation en ville, la connaissance du territoire et de l'offre immobilière permettant ensuite d'optimiser le choix. Aussi, quand ils emménagent à Ajaccio, les ménages qui résidaient déjà en Corse un an auparavant sont plus souvent propriétaires de leur logement que ceux qui arrivent de l'extérieur de l'île. Ils sont en outre davantage locataires d'un logement social, l'attribution d'un tel logement étant en partie liée à l'ancienneté de la demande.

Enfin, le quart des ménages s'installent dans une communauté : internat, établissement pour personnes âgées, établissement social de long ou court séjour... Il s'agit de personnes seules dans les deux tiers des cas.

Si tous les espaces de la ville d'Ajaccio accueillent de nouveaux résidents, certains sont plus attractifs que d'autres. Ainsi, sur les 24 Iris que compte la ville, quatre d'entre eux (Résidence des Îles, Les Jardins de l'Empereur, Avenue Franchini et le Finosello) attirent 34 % des personnes arrivant dans la commune alors que 21 % de la population ajaccienne y vit. Cependant, le lieu d'installation des nouveaux habitants diffère selon leur provenance. Les ménages venant de Corse emménagent davantage en périphérie du centre-ville : Avenue Franchini, Le Finosello, Avenue Maréchal Juin et les Hauts de Pietralba. Les entrants en provenance des autres régions s'installent plutôt dans les quartiers plus résidentiels des extrémités de la ville : Résidence des Îles, Parc Berthault et Aspretto. Ces ménages sont également attirés par Les Jardins de l'Empereur et la Résidence A Gravona, situés sur les hauteurs (figure 3).

## 3 Les quartiers ouest accueillent davantage les arrivants des autres régions

Répartition des entrants dans les Iris d'Ajaccio en 2013



Source : Insee, Recensement de la population 2014

## Déménagement au sein d'Ajaccio : une question de taille

Dans le même temps, des ménages ajacciens déménagent dans la ville. Il s'agit principalement de couples avec ou sans enfants (41,5 %) et de personnes seules (34,3 %). Dans six cas sur dix, le ménage est composé d'actifs occupés.

La décohabitation est souvent au cœur des décisions de mobilité. Ainsi, la moitié des déménagements à l'intérieur d'Ajaccio s'accompagnent d'un changement de la taille du ménage. Parmi les personnes seules, quatre sur dix ne l'étaient pas avant leur déménagement. Cette décohabitation est liée à une séparation de couples sans enfant dans la moitié des cas. De même, les ménages composés de 3 personnes ou plus sont moins représentés, ce qui explique en partie la hausse de la part des ménages de deux personnes.

L'évolution de la taille des ménages induit le besoin de changer la taille du logement. Les deux tiers des mobilités internes s'effectuent dans un logement de taille différente du précédent. Les ménages ont tendance à s'installer dans un logement plus petit : la part de ceux qui logent dans un appartement de 2 chambres progresse tandis que les installations dans un logement de 3 chambres ou plus sont moins fréquentes que dans la situation antérieure. Ainsi, les besoins en logements de petite taille s'accroissent (figure 4).

La moitié des mobilités internes s'effectuent dans le parc locatif privé. Malgré cela, les ménages propriétaires sont plus fréquents que dans la situation antérieure (23 % contre 19,5 %), les deux tiers accèdent à la propriété lors de leur déménagement. Les locataires d'un logement social sont également en hausse (8,8 % contre 6,9 %), en lien avec la livraison de nombreux logements sociaux sur la commune en 2013 (encadré).

Dans le même temps, les sorties des communautés sont un autre point marquant des mobilités résidentielles au sein d'Ajaccio. En effet, moins de ménages vivent en communauté (15,7 % contre 22,9 %) : cinq sur dix deviennent locataires dans le parc privé et deux sur dix sont propriétaires.

## La périurbanisation gagne du terrain

En 2013, les communes périphériques de la CAPA accueillent 1 000 personnes qui n'y résidaient pas. Parmi elles, six sur dix s'installent à Afa, Alata et Sarrola-Carcopino et trois sur dix à Appietto, Peri, et Cuttoli-Corticchiato. Une centaine de nouveaux arrivants se répartissent entre Tavaco, Valle-di-Mezzana et Villanova.

À l'inverse d'Ajaccio, les autres communes de la CAPA attirent essentiellement des personnes qui résidaient déjà en Corse un an auparavant,

## Premiers occupants des logements récents : leur profil dépend avant tout de l'offre

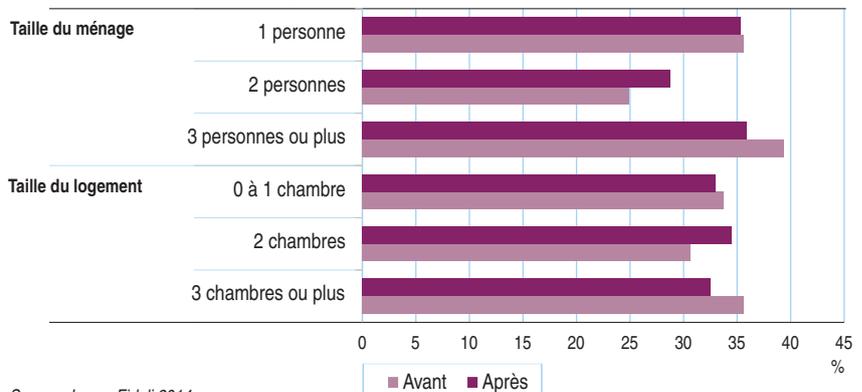
Dans la CAPA, la construction neuve de logements collectifs se concentre sur Ajaccio et Sarrola-Carcopino où 2 100 logements collectifs ont été commencés entre 2009 et 2015. Leur offre étant distincte, ils attirent des ménages aux profils différents.

A Ajaccio, le marché du neuf répond avant tout à une demande de proximité. En effet, parmi les primo-occupants des logements achevés en 2013, huit sur dix habitaient déjà dans la ville. Au vu de la part importante des logements récents appartenant au parc locatif social, 41 % des primo-occupants accèdent à un logement social. Plus de la moitié d'entre eux résidaient dans une communauté un an auparavant. Les propriétaires représentent 35 % des ménages primo-occupants. Parmi eux, la moitié étaient déjà propriétaires de leur résidence antérieure et l'autre moitié accèdent à la propriété. Pour le reste, 24 % des primo-occupants emménagent dans un logement du parc locatif privé. Les primo-occupants accèdent à des logements plus petits que ceux qu'ils occupaient auparavant. Les trois quarts s'installent dans un logement comportant 2 chambres ou moins. La taille du logement est liée à celle des ménages : les personnes seules et les ménages de deux personnes sont surreprésentés parmi les premiers occupants des logements récents d'Ajaccio.

À Sarrola-Carcopino, en 2013, sont livrés les premiers appartements du lieu-dit Pernicaggio (soit moins d'une centaine sur un programme totalisant plus de 600 logements). Dans trois quarts des cas, les premiers occupants viennent d'une autre commune, la majorité d'Ajaccio. Les premiers appartements occupés sont essentiellement des T2 ou des studios. De ce fait, les ménages primo-occupants sont de petite taille : neuf sur dix comportent 1 ou 2 personnes. Les logements sociaux n'ayant pas encore été livrés en 2013 à Sarrola-Carcopino, la moitié des premiers occupants sont locataires du privé et l'autre moitié sont propriétaires. Les deux tiers des ménages propriétaires sont des primo-accédants.

## 4 La décohabitation au cœur des mobilités au sein d'Ajaccio

Répartition des migrants internes d'Ajaccio en 2013 selon la taille du logement et du ménage avant et après migration



Source : Insee, Fideli 2014

la part des entrants en provenance de l'extérieur de l'île n'étant que de 16 %. Plus particulièrement, avec 570 personnes, les Ajacciens représentent en moyenne la majorité des arrivés dans ces communes. Ils constituent même plus de 60 % des entrants à Alata et Appietto, et sont également surreprésentés à Afa et à Peri. Les mobilités résidentielles de la ville-centre vers la périphérie sont le signe de la périurbanisation dans le territoire de la CAPA.

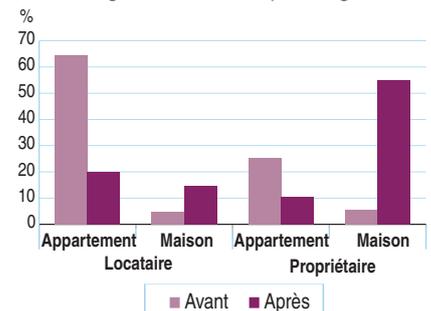
Les trois quarts des ménages arrivant d'Ajaccio sont des familles au sens large : couples avec ou sans enfants, familles monoparentales ou ménages complexes. Si la moitié des ménages conservent leur taille, trois sur dix s'agrandissent. En particulier, ceux de 5 personnes ou plus sont deux fois plus fréquents après la mobilité qu'avant (17,3 % contre 8,9 %). Les ménages s'éloignent généralement de la ville-centre pour un logement plus grand. En effet, parmi ceux qui occupent un logement ordinaire avant et après leur déménagement, 58 % occupent un bien d'au moins 3 chambres, soit 20 points de plus qu'auparavant.

Le déménagement vers les communes périurbaines s'accompagne aussi d'un changement du type de logement et du

statut d'occupation. La recherche d'un logement individuel plus spacieux dans un environnement périurbain semble être un critère important de mobilité pour les ménages venant de la ville-centre. En effet, 55 % deviennent propriétaires d'une maison alors qu'ils étaient 64 % à louer un appartement quand ils résidaient à Ajaccio (figure 5). Parallèlement, 35 % des ménages venant de la cité impériale restent en location, le plus souvent en appartement. Les personnes seules et les

## 5 Quitter un appartement en location en ville pour devenir propriétaire d'une maison en périphérie

Répartition des ménages venant d'Ajaccio et arrivant dans les communes périurbaines selon le logement avant et après migration



Source : Insee, Fideli 2014

familles monoparentales sont en majorité locataires tandis que les couples avec ou sans enfants et les ménages complexes accèdent essentiellement à la propriété. En déménageant vers la périphérie urbaine d'Ajaccio, les ménages bénéficient de logements plus récents. En effet, plus de la moitié s'installent dans un logement construit à partir de 2000 alors qu'un an avant, ils étaient un quart à être dans cette situation.

### L'influence d'Ajaccio s'étend au-delà des limites de l'EPCI

Ajaccio exerce également son influence sur les intercommunalités voisines de la CAPA : la communauté de communes de Celavu-Prunelli (8 330 habitants) et celle de la Pieve de L'Ornano (11 820 habitants).

Si la ville-centre attire 360 personnes en provenance de ces deux EPCI, soit davantage que celles venant des autres communes de la CAPA (240 entrants), dans le sens inverse, ces intercommunalités accueillent aussi de nombreux entrants venant de la ville impériale. Dans la communauté de communes de Celavu-Prunelli, 240 personnes s'installent dont la moitié à Bastelicaccia. L'intercom-

municipalité de la Pieve de L'Ornano en accueille autant ; le tiers emménage sur la commune de Grosseto-Prugna avec sa station balnéaire Porticcio. En prenant en compte les flux entre Ajaccio et les autres communes de la CAPA, ce sont donc 1 100 personnes qui migrent de la ville-centre vers la périphérie : la périurbanisation gagne aussi les intercommunalités voisines.

Les ménages ajacciens qui s'installent dans les EPCI voisins ont un profil assez similaire à ceux qui emménagent dans les communes périurbaines de la CAPA. Ils sont toutefois moins fréquemment propriétaires d'une maison (- 20 points), au bénéfice de la location d'appartement ou de maison. Ils sont en outre de plus petite taille.

Par ailleurs, la dynamique résidentielle de ces deux intercommunalités ne se limite pas au phénomène de périurbanisation. Elles bénéficient aussi davantage des arrivées de l'extérieur de l'île que la couronne de la CAPA. En effet, dans ces EPCI, la part des entrants en provenance des autres régions est plus importante, soit la moitié des entrants de la communauté de communes de la Pieve de L'Ornano et le quart des entrants de la communauté de communes de Celavu-Prunelli (figure 6).

## Méthodologie

### Sources

Les mobilités résidentielles sont généralement appréhendées au travers du **Recensement de la population (RP)**. Dans cette source, une question porte sur le lieu de résidence un an auparavant. C'est cette question qui est utilisée pour quantifier les flux de personnes entrantes dans la zone étudiée.

Une nouvelle source, **Fideli** (Fichiers démographiques sur les logements et les individus), construite à partir de données fiscales, permet aujourd'hui de caractériser le profil des ménages et des logements avant et après la migration. Cette source n'est utilisée que pour décrire les mobilités et les premiers occupants des logements neufs. En effet, l'attractivité mesurée par cette source peut différer de celle obtenue à partir du RP compte tenu des différences de champ et de concept.

Le **champ de l'étude** concerne les migrations résidentielles, par le prisme des installations, effectuées au cours de l'année 2013 par des personnes âgées d'un an ou plus et résidant en France (hors Mayotte). Les mouvements migratoires avec l'étranger ne sont pas pris en compte.

## Définitions

**Ménage** (au sens de Fideli) : correspond à l'ensemble des foyers fiscaux vivant dans le même logement.

**Ménage complexe** : ménage comprenant au moins deux familles ou ménage de plusieurs personnes ne formant pas une famille (colocation,...). Il comprend également les couples avec des enfants de 18 ans et plus.

**Famille monoparentale** (au sens de Fideli) : un adulte avec un ou des enfants de moins de 18 ans.

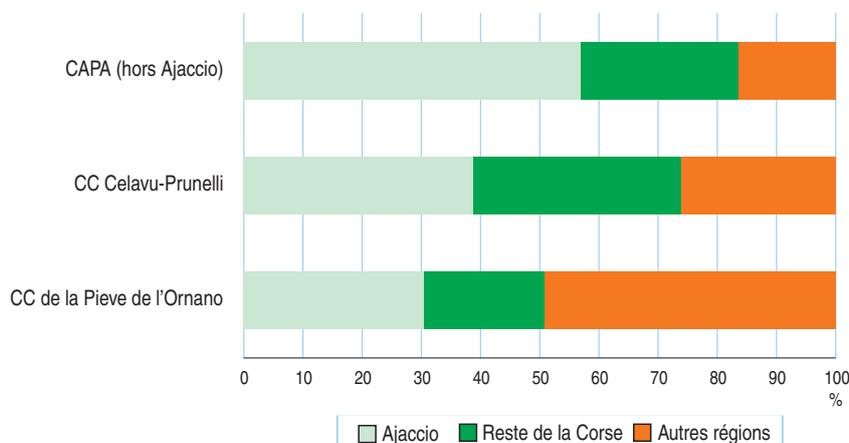
**Communauté** (au sens de Fideli) : logement non soumis à la taxe d'habitation où chaque foyer fiscal correspond à un logement.

**IRIS** : l'IRIS (Ilot Regroupé pour l'Information Statistique) constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales.

**EPCI** : Établissement public de coopération intercommunale.

### 6 Attractivité plus forte des intercommunalités voisines sur les arrivants des autres régions

Répartition des entrants en 2013 selon leur EPCI d'installation et leur provenance



Lecture : 30,5 % des personnes entrant dans la CC de la Pieve de l'Ornano en 2013 viennent d'Ajaccio

Source : Insee, Recensement de la population 2014

#### Insee Corse

Résidence du Cardo,  
rue des Magnolias  
CS 70 907  
20700 Ajaccio cedex 9

**Directeur de la publication :**  
Olivier Léna

**Rédactrice en chef :**  
Angela Tirroloni

ISSN : 2416-8068

© Insee 2018

## Pour en savoir plus

- « La communauté d'agglomération du pays ajaccien : Périurbanisation et polarisation de l'emploi », Quant'île n°16, juin 2011
- « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », Economie et Statistique n°381-382 - Logement : aspects économiques et sociaux, octobre 2005

