

## Des résidences principales et secondaires en forte croissance

Entre 2010 et 2015 en Corse, le nombre de logements augmente en moyenne de 2,2 % par an soit la hausse la plus élevée des régions de métropole. Cette forte croissance concerne aussi bien les résidences principales que secondaires. La progression du nombre de résidences principales est portée par la croissance démographique. Le développement des résidences secondaires s'accroît. En revanche, le nombre de logements vacants diminue, alors qu'il progresse partout ailleurs au niveau national.

Hanan Touzani, Insee

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la Corse compte 242 100 logements. Depuis 2010, elle en gagne 5 020 par an, soit une augmentation annuelle moyenne de 2,2 %. La région enregistre la plus forte croissance du parc de logements de France métropolitaine, devant l'Occitanie et les Pays de la Loire.

En 25 ans, le rythme de croissance du parc de logements s'est accéléré : de 1,2 % de moyenne annuelle entre 1990 et 1999, il passe à 1,9 % sur la période 1999-2010, puis à 2,2 % depuis 2010. C'est aussi le cas en France métropolitaine.

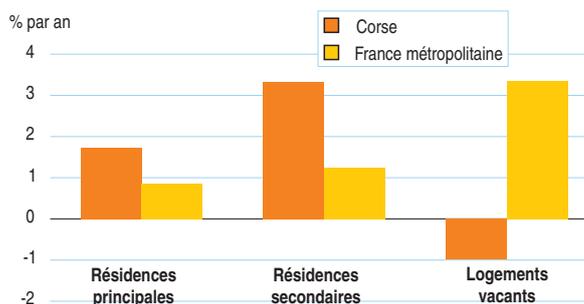
Entre 2010 et 2015, la progression concerne aussi bien les résidences principales (+ 11 870) que les résidences secondaires (+ 13 630). En revanche, le nombre de logements vacants baisse (- 400) (figure 1).

### Les résidences principales portées par la croissance démographique

En 2015, 143 900 logements insulaires, soit six sur dix, sont des résidences principales. Depuis 2010, leur nombre progresse à un rythme annuel moyen de 1,7 %, plus rapide que la moyenne métropolitaine (+ 0,9 %). Le dynamisme démographique explique les deux tiers de cette augmentation (figure 2). En effet, sur la période, la population croît à un rythme de 1,1 % en moyenne chaque année, plus soutenu qu'en France métropolitaine (+ 0,5 %). Parallèlement, comme en métropole, la taille des ménages continue de diminuer. Dans la région, elle passe de 2,3 à 2,2 personnes par ménage. Ce phénomène de décohabitation est responsable du tiers de la hausse des résidences principales.

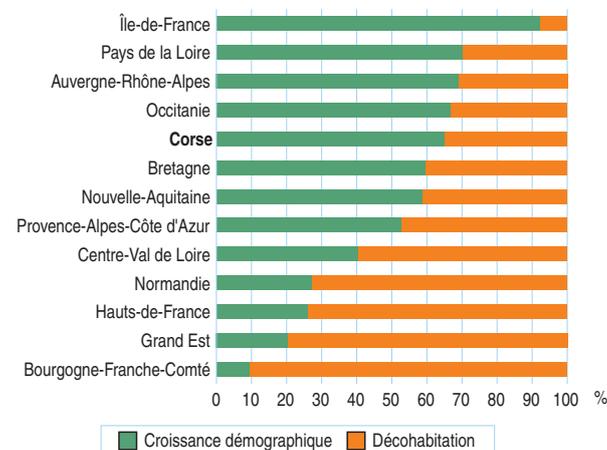
Le parc de résidences principales se développe dans la majorité des communes. Il baisse surtout pour celles éloignées du littoral (figure 3). Toutes les aires urbaines de l'île affichent une hausse du nombre de résidences principales. Au sein des deux plus grandes (Ajaccio et Bastia), cette croissance est plus marquée dans les couronnes que dans les pôles urbains. En effet, elle s'établit, en moyenne annuelle, à 2,1 % et 2,3 % pour les couronnes d'Ajaccio et de Bastia contre 1,0 % et 1,5 % pour leurs pôles urbains respectifs.

### 1 Évolution du nombre de logements entre 2010 et 2015 selon leur catégorie



Source : Insee, Recensement de la population 2015

### 2 Contribution des facteurs d'évolution du parc de résidences principales par région entre 2010 et 2015



Lecture : entre 2010 et 2015, en Occitanie, pour 100 nouvelles résidences principales, 67 correspondent aux besoins induits par la croissance démographique et 33 à ceux induits par la décohabitation.

Source : Insee, Recensement de la population 2015

### Une présence plus forte de logements collectifs

Depuis 2010, la proportion des appartements dans le parc de logements augmente. En 2015, elle est de 48,3 %, supérieure de 5 points à la moyenne métropolitaine. Ainsi, la région compte presque autant de maisons que d'appartements. Le parc de résidences principales se distingue de celui des résidences secondaires : le premier est majoritairement composé d'appartements tandis que le second comprend davantage de maisons.

La Corse gagne 1 180 logements sociaux entre 2010 et 2015, soit 10,6 % de plus (+ 6,3 % en métropole). Néanmoins, avec 8,6 % du parc de résidences principales, leur part est la plus faible des régions françaises, la moyenne métropolitaine étant de 16,3 %.

La taille des logements diminue : en 2015, 52 % des logements insulaires comportent 3 pièces ou moins, soit 3 points de plus qu'en 2010.

Le parc de logement est plus récent en Corse qu'en France métropolitaine. En effet, 30,4 % des logements ont été achevés après 1990 contre 24,8 % en métropole.

### La progression des résidences secondaires s'accroît

Entre 2010 et 2015, le parc de résidences secondaires croît à un rythme annuel moyen de 3,3 %, soit trois fois plus rapidement que pendant la période 1990-1999. Comme au niveau national, le rythme de croissance du parc de résidences secondaires est supérieur à celui des résidences principales. Il est deux fois plus élevé dans la région.

En raison d'une forte pression touristique sur l'île, la contribution des résidences secondaires à l'augmentation du parc de logements est plus importante que partout ailleurs en métropole : 54,3 % contre 11,2 % en moyenne métropolitaine.

En outre, avec 90 160 logements, la part des résidences secondaires est la plus élevée des régions métropolitaines (soit 37,2 % contre 9,6 % au niveau national). Elle dépasse largement celle de Provence-Alpes-Côte d'Azur et d'Occitanie (17,7 % et 15,7 %).

La répartition des résidences secondaires n'est pas homogène sur le territoire insulaire et reflète différentes réalités (figure 4). En effet, leur part n'est pas seulement importante sur le littoral, elle l'est également dans les communes de l'intérieur où se trouvent les maisons familiales. En revanche, elle reste faible près des pôles urbains.

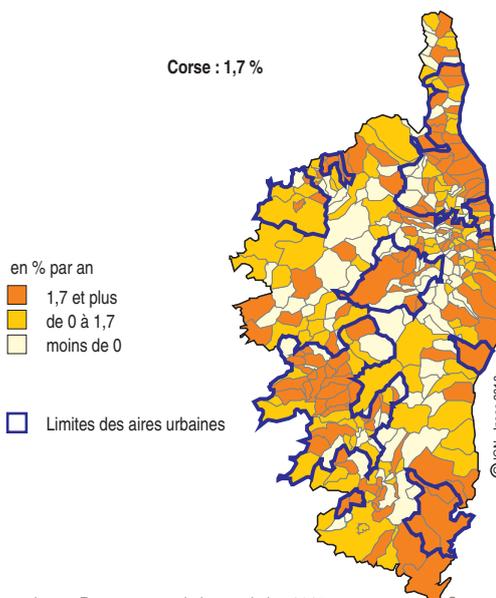
### De moins en moins de logements vacants

En 2015, 8 110 logements sont vacants en Corse. Leur nombre baisse en moyenne de 1 % par an depuis 2010. La région est la seule en métropole pour laquelle les logements vacants diminuent.

Avec 3,3 % du parc de logements, leur part est faible au regard de la moyenne métropolitaine (7,9 %). Cependant, elle varie selon les territoires. Si elle est encore plus faible dans les aires urbaines de Porto-Vecchio (1,2 %) et de Ghisonaccia (1,3 %), elle est plus importante dans celles de Calvi (5,3 %), de Corte (4,7 %) et de Bastia (4,4 %).

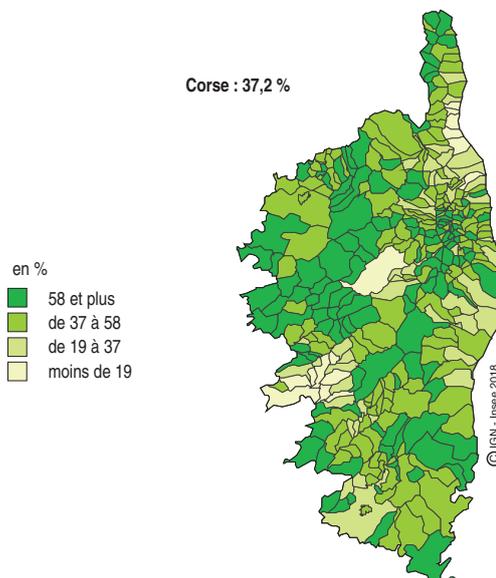
Le faible taux de vacance et sa baisse traduisent des tensions sur le marché de l'immobilier, tant pour les résidences principales que pour les résidences secondaires.

### 3 Évolution du nombre de résidences principales par commune entre 2010 et 2015



Source : Insee, Recensement de la population 2015

### 4 Poids des résidences secondaires dans le parc de logements par commune en 2015



Source : Insee, Recensement de la population 2015

## Définitions

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

**Résidence secondaire** : logement d'habitation occupé moins de six mois par an pour les fins de semaine, les vacances ou les loisirs. Les logements meublés loués en font partie ainsi que les mobile-home fixes dans les campings ouverts à l'année.

**Logement vacant** : logement inoccupé disponible pour la vente ou la location ; logement neuf achevé mais encore inoccupé.

**Aire urbaine** : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un **pôle urbain** de plus de 1 500 emplois, et par des communes (**couronne périurbaine**) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle.

#### 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 Tirroli

ISSN : 2268-1493

© Insee 2018

## Pour en savoir plus

- « 374 000 logements supplémentaires chaque année - La vacance résidentielle s'accroît »  
Insee Première n° 1700, juin 2018
- « Forte progression du nombre de logements »,  
Insee Flash Corse n° 5, juin 2015
- « Résultats du recensement de la population »,  
[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

