

# Deux fois plus de résidences principales en 50 ans

Insee Flash Corse • n° 61 • Juin 2021

**En Corse, le nombre de résidences principales est deux fois plus élevé qu'il y a 50 ans, sous l'effet conjugué de l'augmentation de la population et de la baisse de la taille des ménages. Entre 1968 et 1990, la croissance a lieu principalement dans les villes, puis par la suite, dans leurs périphéries. En parallèle, le parc se renouvelle avec un essor de l'habitat individuel et une amélioration de l'équipement des logements.**

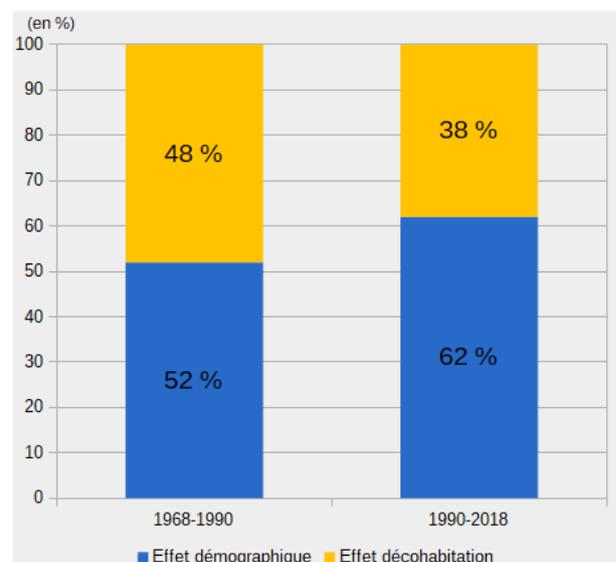
Au premier janvier 2018, la Corse compte 253 000 logements dont 150 000 résidences principales, 95 000 résidences secondaires ou occasionnelles et 8 000 logements vacants **définitions**. En 50 ans, entre 1968 et 2018, le nombre de résidences principales a plus que doublé (+ 132 %), une augmentation bien plus importante qu'au niveau national (+ 83 %). Ce développement rapide est la conséquence non seulement de la croissance démographique, mais aussi de la diminution de la taille moyenne des ménages ► **figure 1**. En effet, depuis 1968, la population des résidences principales a augmenté de 69 % en Corse pour atteindre 332 000 personnes en 2018, soit une hausse de 1,1 % par an ces 50 dernières années. Le nombre de résidences principales croît dans le même temps de 1,7 % par an, soit 0,6 point de plus que la population. Cet écart s'explique par l'effet de décohabitation, c'est-à-dire la baisse du nombre moyen de personnes par logement. La démocratisation des études incite les étudiants à quitter le domicile familial, les jeunes se mettent en couple plus tardivement, les couples ont moins d'enfants, les ruptures conjugales sont plus fréquentes et l'espérance de vie s'allonge. Ainsi, sur l'île, la taille des ménages diminue, passant de 3,04 personnes en 1968 à 2,21 personnes en 2018. Il faut donc plus de logements à population égale.

## Entre 1968 et 1990, progression des résidences principales surtout dans les agglomérations...

Entre 1968 et 1990, la croissance est nettement plus importante dans les villes centre (+ 2,7 % par an) que dans les couronnes (+ 1,2 %) ou dans les communes hors attraction des villes (+ 0,4 %) ► **figure 2**. Ainsi, si le nombre de résidences principales a progressé de 29 000 logements sur la période, ce sont pour 70 % des résidences principales situées dans les villes centre **définitions**. L'effet de décohabitation y est largement prépondérant, il contribue pour 70 % à l'augmentation. La ville est attractive pour les petits ménages, les étudiants et les jeunes actifs vivants seuls qui quittent leurs résidences familiales et rejoignent les agglomérations pour étudier ou obtenir un emploi. Elle l'est aussi pour les seniors isolés en quête de services de proximité. Cette hausse du nombre de résidences principales s'accompagne d'une modification du parc. En 1968, la part des appartements en Corse était nettement supérieure à la moyenne métropolitaine (respectivement 60 % et 43 %), soit 16 points d'écart. En 1990, l'écart se réduit de moitié. Ainsi, dans les communes-centre, où ils sont les

plus présents, la part des appartements passe de 89 % en 1968 à 83 % en 1990. Dans les couronnes, où les nouvelles constructions sont plutôt destinées aux familles, leur part est quasiment divisée par deux au profit des maisons (36 % de maisons en 1968 contre 47 % en 1990). En lien avec l'émergence de nouvelles constructions, l'équipement des habitations s'améliore nettement. Si en 1968, 70 % des résidences principales des communes-centre disposent déjà d'une baignoire ou d'une douche, ce n'est le cas que de 4 logements sur 10 dans les couronnes et les communes hors attraction. À compter de 1990, les taux d'équipements sont très proches dans l'ensemble des zones et partout supérieurs à 95 %.

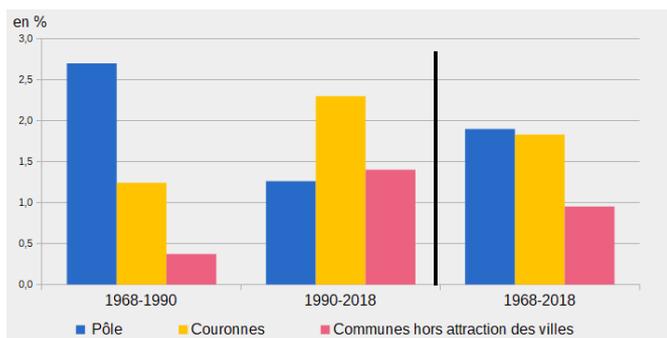
## ► 1. Part de l'effet démographique et décohabitation dans l'accroissement des résidences principales en Corse



**Lecture :** De 1990 à 2018, l'augmentation du nombre de résidences principales en Corse résulte pour 62 % de l'augmentation de la population.

**Source :** Insee, recensements de la population de 1968, 1990 et 2018.

## ► 2. Évolution annuelle moyenne du nombre de résidences principales entre 1968 et 2018 selon le zonage en aires d'attraction des villes



**Lecture :** De 1968 à 2018, le nombre de résidences principales a augmenté annuellement de 1,8 % dans les couronnes.

**Source :** Insee, recensements de la population de 1968, 1990 et 2018.

### ...après 1990, le développement se poursuit dans les couronnes

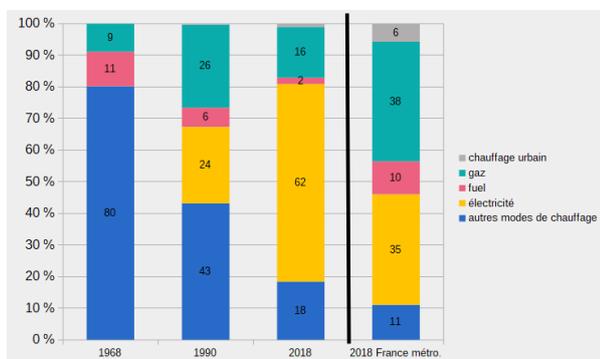
Autour des années 1990, un mouvement de périurbanisation est enclenché. En effet, si le rythme général de croissance du parc des résidences principales reste inchangé par rapport à la période précédente (+ 1,7 % par an entre 1990 et 2018), c'est dorénavant dans les couronnes que la croissance est la plus rapide : + 2,3 % de croissance annuelle contre 1,3 % dans les communes-centre et 1,4 % dans celles hors attraction des villes. Ainsi, parmi les 56 000 nouvelles résidences principales, la moitié se situe en couronne et celles-ci abritent 41 % du parc en 2018 pour 35 % en 1990. Cette croissance dans les couronnes résulte pour 67 % de l'effet démographique. En effet, la population de ces territoires est en forte augmentation, de nombreux ménages privilégiant un habitat en dehors des villes pour des raisons financières ou à la recherche d'une meilleure qualité de vie.

### 62 % des résidences principales se chauffent à l'électricité

En 2018, en Corse, six résidences principales sur dix sont chauffées à l'électricité, c'est deux fois plus qu'en France métropolitaine ► **figure 4**. Cette primauté résulte d'une offre restreinte des autres combustibles en dehors des plus grandes communes. En effet, dans les communes-centre, 28 % des résidences principales se chauffent au gaz alors que seulement 6 % d'entre elles utilisent ce combustible dans le reste du territoire.

Enfin deux résidences principales sur dix utilisent un autre mode de chauffage (poêles, cheminées ou cuisinières). Le recours aux poêles, cheminées ou cuisinières est toutefois devenu très minoritaire en 50 ans alors qu'il concernait 80 % des résidences principales corse en 1968. Cependant, ce type de chauffage reste plus courant en Corse que dans toute autre région (7 points au-dessus de la moyenne de France métropolitaine).

### ► 4. Évolution des modes de chauffage entre 1968 et 2018 en Corse et France métropolitaine

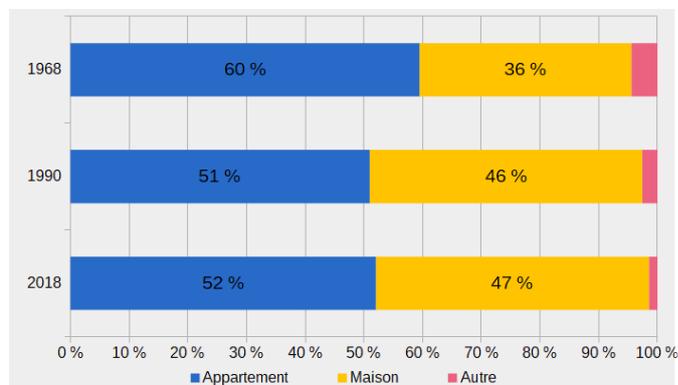


**Lecture :** En 2018, l'électricité représente 62 % des combustibles utilisés pour le chauffage en Corse contre 34 % en France métropolitaine.

**Source :** Insee, recensements de la population de 1968, 1990 et 2018.

Cela ne s'est pas nécessairement accompagné d'une modification de la structure globale de l'habitat : la part d'appartements est restée stable sur la période ainsi que celle des petits logements puisque 46 % ont moins de 4 pièces ► **figure 3**. En effet, la recherche de logements plus grands en périphérie est compensée par le développement de logements plus petits dans les centres pour les petits ménages (jeunes, seniors...).

### ► 3. Nombre de résidences principales en Corse selon le type et l'année



**Lecture :** En 2018, en Corse, parmi les 150 000 résidences principales, 52 % sont des appartements.

**Source :** Insee, recensements de la population de 1968, 1990 et 2018.

Les communes hors attraction des villes bénéficient également de 1990 à 2018 d'un accroissement significatif du nombre de résidences principales : + 1,40 % par an contre + 0,37 % sur la période précédente. Avec 7 300 logements supplémentaires, ces territoires représentent 13 % de l'augmentation des résidences principales sur la période. ●

Thomas Dubuis, Arnaud Huyssen (Insee)

#### ► Définitions

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 les week-ends, les loisirs ou les vacances. Un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles. Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant, par exemple, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation.

L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi et d'une couronne qui rassemble les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. La commune-centre est la commune la plus peuplée du pôle de l'aire d'attraction d'une ville. Les communes hors attraction des villes sont celles situées hors des pôles et hors des couronnes des aires d'attraction des villes.

#### ► Sources

Les résultats sont issus des Recensements de la population des années 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008, 2013 et 2018. Le champ de l'étude est constitué des résidences principales et leurs habitants en ménage ordinaire. Les communautés (EHPAD, internats, foyers, etc) ne sont pas prises en compte.

#### ► Pour en savoir plus

- « 50 ans d'évolution des résidences principales : des logements plus grands et moins peuplés », Insee Première n° 1865, juin 2021
- « Des résidences principales et secondaires en forte croissance », Insee Flash Corse n° 32, juin 2018
- « Forte progression du nombre de logements », Insee Flash Corse n° 5, juin 2015

