



## 70 000 logements à construire d'ici 2030

**A** l'horizon 2030, la Corse compterait 46 000 ménages de plus qu'en 2009. Cette hausse résulterait principalement de l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire, mais aussi du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de cohabitation. Les personnes seules seraient de plus en plus nombreuses et ce, à tout âge. De ce fait, la taille des ménages diminuerait. La croissance du nombre de ménages suscitée par ces évolutions s'accompagne d'une augmentation des besoins en logements. Ainsi, si les tendances se maintiennent et tout en tenant compte des caractéristiques et des mutations du parc de logements, il faudrait construire 70 000 nouveaux logements dans la région d'ici 2030, soit 3 300 logements par an. Parmi eux, 40 000 couvriraient les besoins en résidences principales et 22 000 ceux en résidences secondaires.

Stéphanie Balzer, Insee, Davia Murati, Dreal

En Corse, si les tendances passées se poursuivaient dans les années à venir, le nombre de ménages passerait de 129 800 en 2009 à 175 800 en 2030, soit une augmentation de 46 000 ménages (2 200 ménages de plus par an, soit une croissance annuelle moyenne de 1,45%). Sur la période, cette progression devrait être plus soutenue que par le passé car, entre 1990 et 2009, la Corse enregistrait une hausse de 36 000 ménages, soit 1 900 ménages supplémentaires par an en moyenne.

L'augmentation du nombre de ménages serait la plus importante pour les zones de Balagne-Centre-Plaine Orientale et du Grand Bastia, avec respectivement 1,6 % et 1,5 % d'évolution annuelle moyenne. La croissance du nombre de ménages est due à trois facteurs distincts : la hausse du nombre d'habitants (effet « croissance démographique »), le vieillissement de la population (effet « déformation de la structure par âge ») et l'évolution de facteurs sociologiques (effet « mode de cohabitation »). Ces deux derniers facteurs contribuent tendanciellement à la baisse de la taille moyenne des ménages.

### Plus de ménages car plus d'habitants

Plus la population augmente, plus le nombre de ménages est susceptible de

progresser. D'ici 2030, la population gagnerait en moyenne 3 300 personnes par an dans la région, pour atteindre 374 650 habitants.

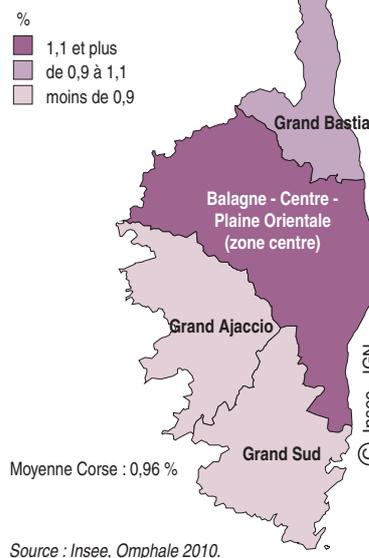
Cette croissance démographique expliquerait à elle seule 63 % de l'évolution du nombre de ménages en Corse à l'horizon 2030. Elle serait essentiellement imputable aux apports migratoires. En effet, le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) très légèrement positif en 2009 (+139) deviendrait négatif en fin de période. La zone qui devrait connaître la plus forte hausse de population serait celle de Balagne-Centre-Plaine orientale. Dans cette zone, la croissance démographique participerait pour 71 % à l'évolution du nombre de ménages.

### Plus de ménages car des ménages plus petits

Le vieillissement démographique et l'évolution des modes de cohabitation se traduisent par une baisse du nombre moyen de personnes par ménage et par conséquent une augmentation du nombre de ménages. En 2030, les ménages corse comprendraient en moyenne 2,1 personnes contre 2,4 personnes en 1999 et 2,3 en 2009. Les zones du Grand Bastia et du Grand Sud, seraient les plus touchées par cette

### L'augmentation du nombre de ménages liée à la croissance démographique

Taux de croissance annuel de la population en Corse par zone entre 2009 et 2030



diminution de la taille des ménages (respectivement - 0,4 et - 0,3 personne sur la période).

Sur la période, le nombre de personnes âgées devrait fortement augmenter en Corse. En 2030, la région compterait en effet 106 300 personnes de plus de 65 ans

contre 62 400 en 2009, soit une hausse de 70 %.

Le vieillissement de la population continuera d'engendrer des ménages plus petits que la moyenne et plus nombreux, puisque ces générations du « Baby Boom » n'auront plus d'enfant(s) à charge et seront davantage concernés par le veuvage.

Ainsi, le vieillissement démographique expliquerait 25,5 % de l'augmentation du nombre de ménages. Les zones du Grand Sud et du Grand Bastia seraient les plus impactées (contributions respectives de 30 % et 27 %).

Avec l'évolution des modes de cohabitation, le nombre de ménages devrait également progresser. L'augmentation des séparations, des divorces, des familles monoparentales, la mise en couple de plus en plus tardive chez les jeunes, l'indépendance économique croissante des femmes... seront autant de facteurs responsables de la hausse du nombre de ménages.

Résider seul serait en outre plus fréquent en 2030 qu'en 2009 et ce à tout âge, mais surtout en Corse pour les ménages dont la personne de référence est âgée de 55 à 74 ans. Dans cette tranche d'âge la part de personnes vivant seules passerait de 30 % à 40 % sur la période.

Dans la région, cet effet « décohabitation » serait le facteur le moins important sur la hausse du nombre de ménages. Il contribuerait pour 11,5 % à cette progression d'ici 2030. C'est dans les deux zones à dominante urbaine du Grand Ajaccio et du Grand Bastia qu'il serait le plus marqué. La zone rurale de Balagne-Centre-Plaine Orientale semblerait en revanche moins touchée.

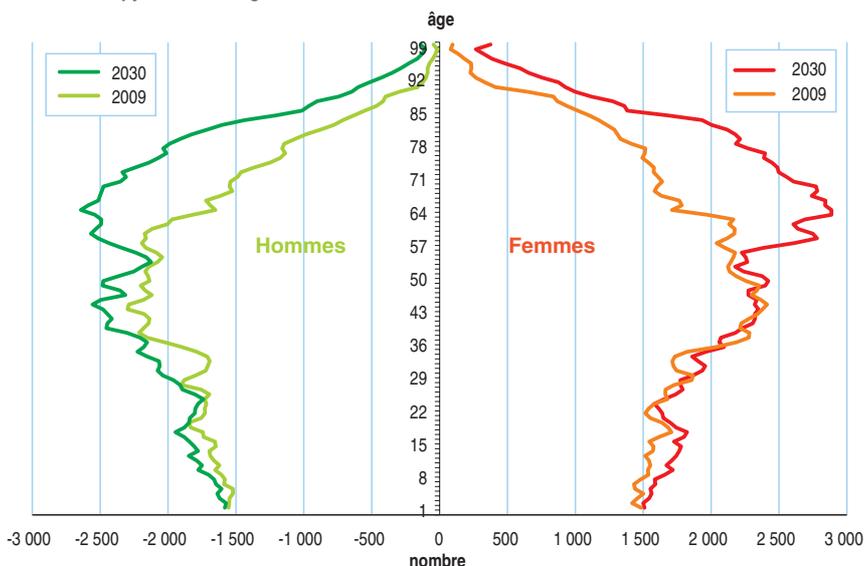
### Des besoins en logements amenés à évoluer

Le parc de logements devra s'adapter à cette évolution des ménages en quantité et en taille. Par ailleurs, les évolutions de ce parc résultent de restructuration de logements existants par agrandissement, fusion ou scission. Ce parc se compose également de logements non principaux : les logements vacants et les résidences secondaires qui représentent en Corse une part (supérieure à 30%) plus importante qu'ailleurs. Ainsi, la demande potentielle en logements à l'horizon 2030 ne dépend pas seulement de la croissance du nombre de ménages, mais aussi de l'évolution de la part des logements vacants, des logements transformés ou utilisés comme résidences secondaires.

Ainsi, si les tendances actuelles se maintiennent sur ces différentes parties du parc, à l'horizon 2030, 70 000 nouveaux logements seraient à construire sur l'ensemble du territoire régional, soit 3 300 logements par an. Cela correspond globalement au volume de construction réalisé sur la période 2009-2013 (15 000 logements, soit 3 700 par an).

### Un vieillissement de la population prononcé à l'horizon 2030

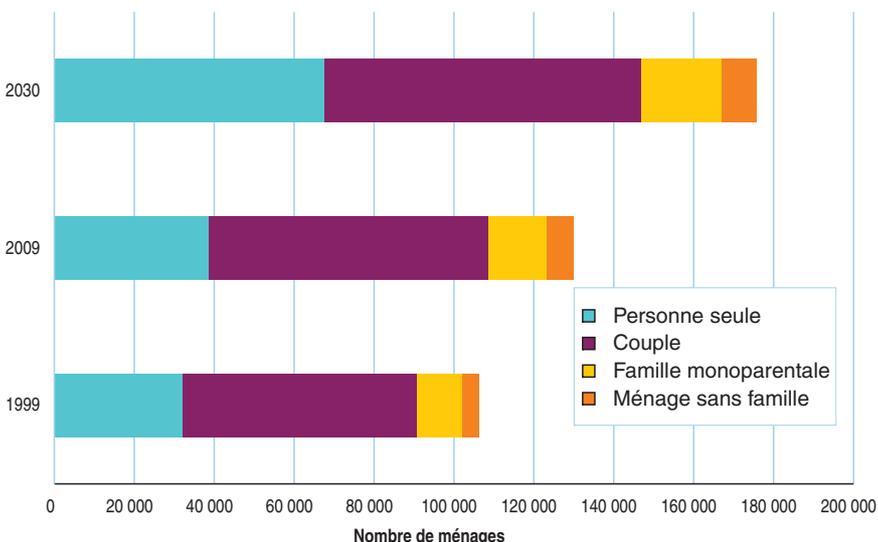
Evolution de la pyramide des âge de la Corse entre 2009 et 2030



Source : Insee, Recensement de la population, Omphale 2010

### Augmentation du nombre de personnes seules et diminution des couples

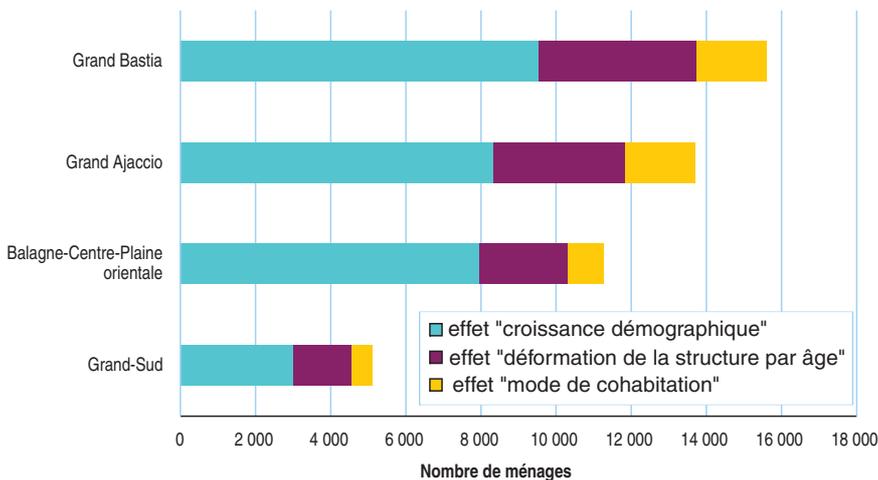
Evolution du mode de cohabitation des ménages entre 1999 et 2030 en Corse



Source : Insee, Recensements de la population 1999 et 2009, Omphale 2010

### L'effet "croissance de la population" principal responsable de la hausse du nombre de ménages

Décomposition de l'évolution du nombre de ménages entre 2009 et 2030 par zone en Corse



Source : Insee, Recensement de la population 2009, Omphale 2010

	Balagne - Centre -				
	Plaine orientale	Grand Ajaccio	Grand Bastia	Grand Sud	Corse
Variation nombre résidences principales	10 860	11 160	13 410	4 440	39 870
dont croissance démographique	8 000	8 490	9 450	3 110	29 050
dont déformation de la structure des ménages	3 340	5 490	6 010	2 160	17 000
dont renouvellement du parc	- 480	- 2 820	- 2 050	- 830	- 6 180
Variation nombre résidences secondaires	8 870	5 720	2 980	4 710	22 280
Variation du nombre de logements vacants	2 180	1 660	1 830	2 080	7 750
<b>Demande potentielle globale en logements</b>	<b>21 900</b>	<b>18 540</b>	<b>18 220</b>	<b>11 220</b>	<b>69 880</b>
Variation annuelle moyenne 2009-2030					
<b>Demande potentielle annuelle en logements</b>	<b>1 040</b>	<b>880</b>	<b>870</b>	<b>530</b>	<b>3 330</b>

Sources : Insee, Omphale 2010, Filocom,

C'est au sein du territoire Balagne-Centre-Plaine Orientale, que la demande potentielle en logements serait la plus forte à l'horizon 2030. En effet, 21 900 logements seraient à construire dans cette zone sur la période.

Les deux zones urbaines d'Ajaccio et de Bastia devraient enregistrer une augmentation de leur parc, chacune de plus de 18 000 logements. Enfin, le Grand Sud, devrait voir sa demande potentielle s'élever à plus de 11 000 logements entre 2009 et 2030.

### 40 000 résidences principales à construire

Parmi ces logements à construire, six sur dix, soit 40 000, seraient destinés à satisfaire les besoins en résidences principales induits par le dynamisme démographique et le desserrement des ménages. La demande de résidences principales serait particulièrement forte dans le Grand Ajaccio (75 % de la demande de la zone) et dans le Grand Bastia (85 % des logements à construire). Par ailleurs, le renouvellement du parc sur cette période rendrait également disponible 6 200 logements créés par voie de restructuration (fusion, scission, changement d'usage de logements déjà existants), soit 290 nouveaux logements par an. En effet, en Corse entre 2003 et 2013, le renouvellement du parc de logements a contribué à augmenter le stock de logements disponibles et ce contrairement à d'autres régions françaises.

### Les résidences secondaires : une influence certaine sur les besoins en logements à venir

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires (définition Insee). La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

La Corse se caractérise par l'importance de son stock de résidences secondaires. En 2013, 68 700 résidences secondaires sont implantées dans la région, elles représentent plus de 30 % du parc total de logements (la moyenne nationale étant de 9 %).

L'importance de la construction des résidences secondaires en Corse constitue un facteur important de consommation de l'espace qui participe à une hausse des prix du foncier. Les projections de besoin total en logements établies dans le cadre de la présente étude reposent sur l'hypothèse de maintien du taux actuel de résidences secondaires.

L'hypothèse d'une diminution de ce taux au cours des prochaines années, traduisant une volonté de maîtrise du phénomène ou une conjoncture peu favorable, induirait une baisse significative du besoin total en logements.

### Des résidences secondaires et des logements vacants, facteurs de croissance de la demande sur le marché immobilier

A ce besoin de résidences principales s'ajoute une demande potentielle de 22 000 résidences secondaires et de 7 800 logements vacants.

En effet, pour maintenir la part de résidences secondaires à son niveau moyen mesuré dans les différentes zones entre 2003 et 2013, 1 240 logements à vocation de résidences secondaires seraient à construire chaque année en Corse. C'est au sein des secteurs Grand-Sud et Balagne-Centre-Plaine Orientale, qui ont un caractère touristique affirmé, que la demande relative à ce type de logements est la plus importante. En effet, dans ces zones, la part des résidences

secondaires représente plus de 40 % des logements à construire à l'horizon 2030.

Enfin, 10 % des habitations étaient déclarées inoccupées en Corse, proportion plus importante que dans le reste des régions de France métropolitaine (9 % en 2009). Le phénomène de la vacance est nécessaire afin de permettre l'installation de nouveaux habitants et de garantir la fluidité du marché. Cependant, la lutte contre la vacance de longue durée représente un enjeu tout particulier. Il s'agit d'éviter la multiplication de logements inadaptés aux besoins de la population, ou inoccupés du fait qu'ils se situent dans une zone géographique peu attractive. Pour maintenir le taux de vacance actuel, selon les hypothèses retenues, 370 logements par an devraient être construits sur l'ensemble de la région.

## Méthodologie

**Un exercice de projection n'est pas une prévision.** Il produit une image de la situation démographique dans les années à venir à partir de l'observation du passé et d'hypothèses sur le futur. La réalité est souvent plus fluctuante et peut parfois infirmer temporairement les hypothèses retenues, pour les confirmer sur une longue période. Il ne prédit pas l'avenir mais vise à éclairer les politiques publiques.

**L'estimation de la demande potentielle en logements** s'opère en trois étapes :

1/ Les projections de population par sexe et âge sont issues d'un scénario dit « central » du modèle Omphale 2010 de l'Insee, qui prolonge les tendances récentes, sur chaque territoire, en termes de fécondité, d'espérance de vie et de migrations :

- les taux de fécondité par âge sont maintenus sur toute la durée de projection à leur niveau de 2007
- la mortalité baisse au même rythme qu'en France métropolitaine
- les quotients migratoires calculés à partir du recensement de 2007 sont callés sur les migrations 2007-2011 constatées pour suivre au mieux l'évolution de la région Corse.

2/ La population ainsi projetée par sexe et âge à horizon 2030 est ventilée par mode de cohabitation : personnes seules, adultes en couple (avec ou sans enfants), parents d'une famille monoparentale, enfants, personnes hors, population hors ménages. Cette répartition est basée sur l'observation au recensement de 2009 et évolue selon une hypothèse établie nationalement par le service statistique du ministère du logement (SOeS). On obtient alors les projections de ménages, en appliquant pour chaque mode de cohabitation le taux de personne de référence du ménage correspondant (taux mesurés au recensement de 2009 et maintenus constants sur toute la période de projection).

3/ Enfin, l'estimation de la demande potentielle de logements se compose de la projection de ménages, à laquelle s'ajoutent des hypothèses supplémentaires portées par la Dreal de Corse sur le taux annuel de renouvellement mutations, le taux de résidences secondaires et le taux de logement vacant. L'hypothèse retenue pour 2009-2030 est celle de la continuité de la tendance moyenne constatée entre 2003 et 2013. Les données utilisées pour bâtir les hypothèses reposent sur le fichier Filocom (fichier du logement communal issu des sources fiscales et foncières).

La demande potentielle représente le flux de construction de logements neufs nécessaire pour :

- loger chaque ménage supplémentaire dans une résidence principale ;
- tenir compte du marché des résidences secondaires ;
- compenser le renouvellement du parc de logements : suite aux démolitions, transformations de logements en locaux non résidentiels, fusions... ou encore aux créations par division de logements existants, transformations de locaux non résidentiels en logement... ;
- maintenir une part de logements vacants nécessaire au fonctionnement du marché.

## Définitions

**Ménage** : ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a autant de ménages que de résidences principales. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les mariners, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.

À chaque ménage correspond une **personne de référence** du ménage qui est déterminée à partir de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des individus qui le composent. S'il y a un couple parmi elles, la personne de référence est systématiquement l'homme du couple. Si le ménage ne comporte aucun couple, la personne de référence est l'actif le plus âgé (homme ou femme), et à défaut d'actif, la personne la plus âgée.

**Ménage sans famille** : ensemble des personnes qui cohabitent dans un même logement sans constituer une famille (c'est-à-dire un couple ou une famille monoparentale).

**Demande potentielle en logements** : flux de construction de logements neufs compatible avec la croissance attendue du nombre de ménages, sans tenir compte des situations de mal-logement ou de non-logement.

**Territoire de projection** : regroupement d'ECPI qui constituent les zonages d'action en termes de politique de l'habitat pour chaque département. Ils sont groupés afin d'atteindre le seuil proche de 50 000 habitants nécessaire pour pouvoir effectuer des projections de population.

### Insee Corse

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

**Directeur de la publication** :  
Alain Tempier

**Rédactrice en chef** :  
Angela Tirroloni

ISSN : 2416-8068

© Insee 2015

## Pour en savoir plus

- « Forte progression du nombre de logements »  
Insee Corse Flash n° 5, juin 2015.
- « Résultats du recensement de la population 2011 »  
[www.insee.fr](http://www.insee.fr)
- « La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre de ménages »  
Le Point Sur n°135, SOeS, août 2012.

