

Rapport

Logement social : la demande et les attributions en Corse

Bilan 2019

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION.....	3
2 - BILAN 2019 : LES DONNÉES PRINCIPALES.....	3
2.1 - Évolution de la demande.....	3
2.2 - Stock de la demande.....	4
2.3 - Les attributions.....	5
2.4 - Répartition infra-départementale.....	5
2.5 - Tension globale hors mutation.....	6
3 - DÉCOMPOSITION DES ATTRIBUTIONS PAR GRANDES THÉMATIQUES.....	7
3.1 - Ancienneté de la demande.....	7
3.2 - Type de logement.....	8
3.3 - Parcours résidentiel.....	9
3.3.1 - Situation antérieure de logement.....	9
3.3.2 - Premier motif de la demande.....	9
3.4 - Profil du demandeur.....	10
3.4.1 - Nationalité du demandeur.....	10
3.4.2 - Tranche d'âge du demandeur.....	10
3.4.3 - Taille du ménage.....	11
3.4.4 - Composition du ménage.....	11
3.4.5 - Situation familiale.....	12
3.5 - Revenu.....	12
3.5.1 - Revenu mensuel du ménage.....	12
3.5.2 - Situation professionnelle.....	13
3.5.3 - Nature des revenus.....	13
3.5.4 - Plafond de ressources.....	14
3.5.5 - Revenu mensuel par unité de consommation.....	15
3.5.5.a - Obligation d'attribution à des ménages du 1 ^{er} quartile.....	16
3.6 - Attributions par type de réservataire.....	16
4 - CONCLUSION.....	17

1 - Introduction

Afin d'assurer un meilleur suivi des demandes et des attributions, le système national d'enregistrement de la demande en logement social (SNE) est opérationnel depuis mars 2011.

Outre l'enregistrement des demandes et la délivrance d'un numéro unique d'enregistrement, il permet d'exploiter, via son infocentre, les données relatives à la connaissance de la demande et des attributions.

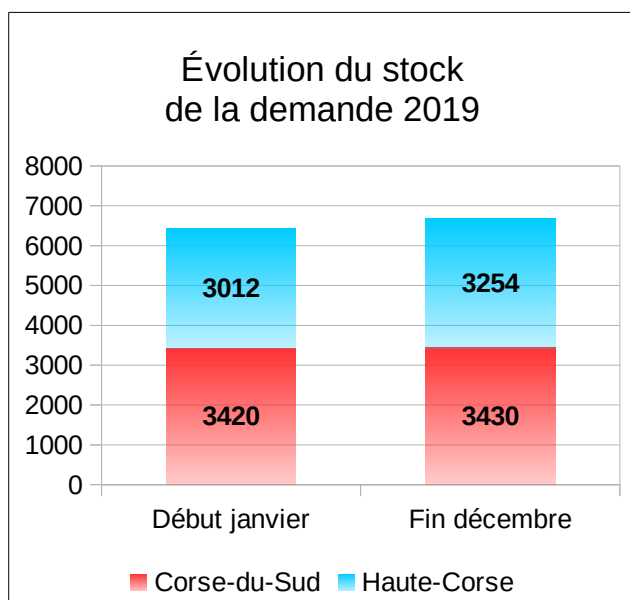
Le profil des ménages éligibles au logement social est toutefois varié : au niveau national, plus de 60 % de la population peut prétendre à ce type de logement.

Ce rapport, à travers l'exploitation selon de grandes thématiques, permet de mieux connaître le public des demandeurs et met en évidence la tension relative qui s'applique à chaque profil.

Ce rapport a été élaboré à partir des données 2019 de l'infocentre du SNE issues de la base de données du 21 février 2020 : en cas de renseignement tardif de la base de données par un bailleur, ces statistiques peuvent donc évoluer à la marge.

2 - Bilan 2019 : les données principales

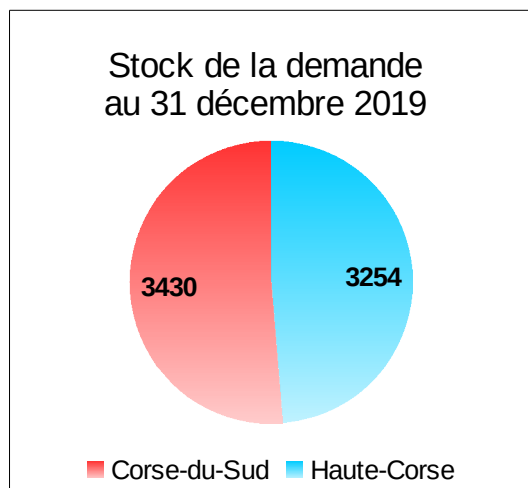
2.1 - Évolution de la demande



Au 1^{er} janvier 2019, **6 432** ménages étaient demandeurs d'un logement social pour l'ensemble de la Corse.

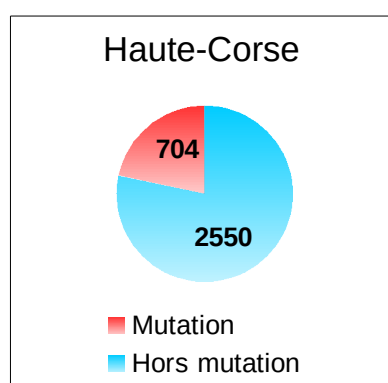
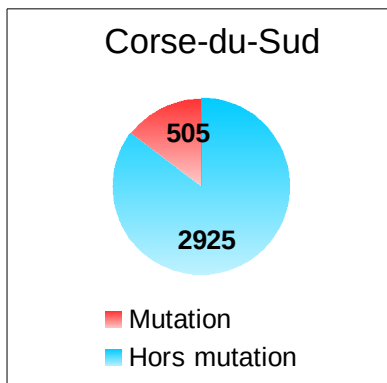
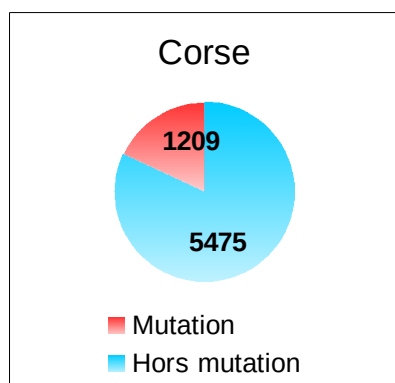
Au 31 décembre 2019, le stock des demandes est de **6 684** ménages.

2.2 - Stock de la demande



Ces 6 684 demandes se répartissent en :

- 51,3 % de demandes en Corse-du-Sud,
- 48,7 % de demandes en Haute-Corse.



Les ménages vivant déjà dans un logement social (mutation interne au sein du parc social) sont à l'origine de 18,1 % des demandes, mais avec un contraste entre les deux départements. Ce taux est de :

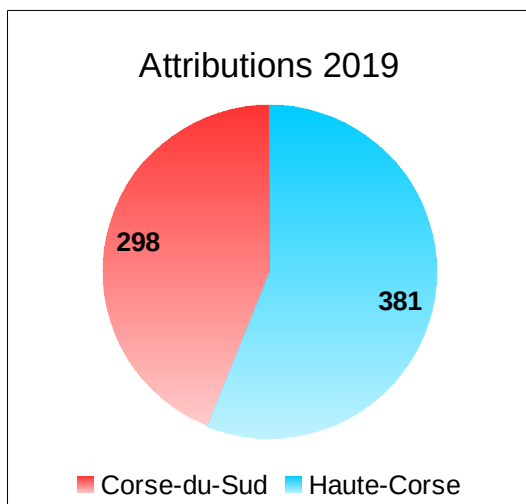
- 14,7 % pour les demandes en Corse-du-Sud,
- 21,6 % pour les demandes en Haute-Corse.

À noter que ce taux est de 33,6 % au niveau national.

Ces demandes peuvent intervenir pour de multiples raisons : familiales (vie en couple, séparation, naissance, départ des enfants), rapprochement du lieu de travail ou des services, recherche d'un logement moins cher¹, etc.

1 - Le loyer au m² d'un logement social n'est pas forcément identique sur l'ensemble du parc de logement. Il varie notamment selon les modalités de financement dont a bénéficié le logement lors de sa construction.

2.3 - Les attributions

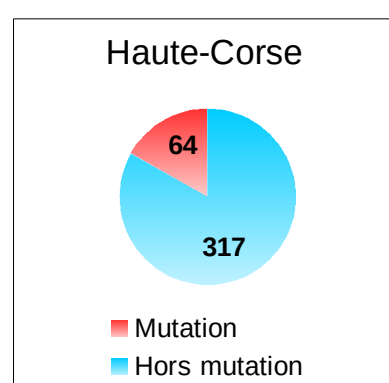
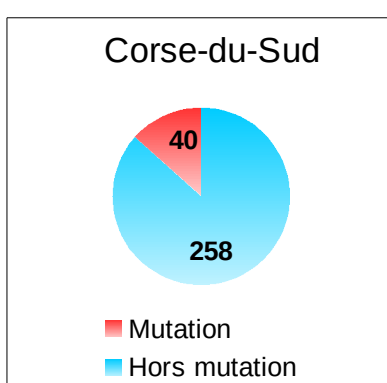
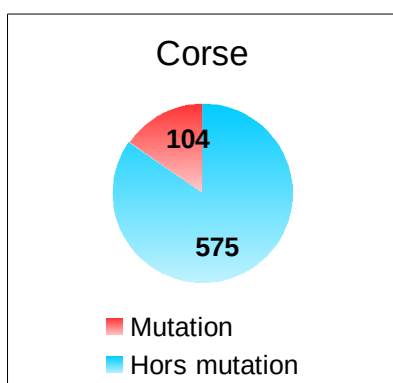


Les 679 demandes satisfaites (logement attribué) se répartissent en :

- 43,9 % de demandes en Corse-du-Sud,
- 56,1 % de demandes en Haute-Corse.

En comparaison des demandes en stock, cela traduit donc une situation plus tendue en Corse-du-Sud.

Ce nombre de demandes satisfaites est en forte baisse depuis 2018 (669 demandes satisfaites en 2018 pour 941 demandes satisfaites en 2017), traduisant un faible turn-over au sein du parc et peu de livraison de logements sociaux.



On constate une hausse du nombre d'attributions hors mutation interne au sein du parc social en 2019 (575 attributions) par rapport à 2018 (539 attributions), nombre très faible cette année-là, particulièrement en Corse-du-Sud.

Pour la Corse, les ménages vivant déjà dans un logement social (mutation interne au sein du parc social) représentent 15,3 % des attributions en 2019, pour 19,4 % en 2018. Ce taux est de :

- 13,4 % en Corse-du-Sud,
- 16,8 % en Haute-Corse,
- 28,1 % au niveau national.

2.4 - Répartition infra-départementale

Pour la Corse-du-Sud, les territoires principalement concernés sont :

- la communauté d'agglomération du pays ajaccien qui concentre :
 - 71,7 % de la demande du département,
 - 64,4 % des attributions,
- la communauté de communes Sud Corse comprenant la 3^e ville de Corse (Porto-Vecchio) qui représente :
 - 18,9 % de la demande du département,
 - 10,4 % des attributions,
- et dans une moindre mesure le secteur Propriano-Sartène.

En Haute-Corse, la répartition est plus diffuse sur le territoire résultant du plus grand nombre de villes moyennes ou bourg-centres. Les territoires principalement concernés sont :

- le grand Bastia (communauté d'agglomération de Bastia et communauté de communes de Marana-Golo) qui concentre :
 - 68,9 % de la demande du département,
 - 68,8 % des attributions,
- la Balagne qui représente :
 - 10,8 % de la demande,
 - 11 % des attributions,
- le long de la plaine orientale et accessoirement dans le cortenais.

2.5 - Tension globale hors mutation

Par convention, la tension est mesurée comme le ratio entre le stock de la demande au 31 décembre et le nombre d'attributions pendant l'année écoulée, en ne prenant pas en compte les demandes et attributions de ménages déjà logés dans un logement social : plus le ratio est faible, moins la tension est importante.

La tension globale hors mutation est notamment favorablement impactée l'année de livraison de logements nouveaux.

Tension						
Territoire	2014	2015	2016	2017	2018	2019
France	3,6	3,7	3,8	4	4,2	4,4
Corse	6,5	6,5	5,8	6,2	9,4	9
Corse-du-Sud	8	7,7	6,7	7,1	13,8	10,9
Haute-Corse	5,1	5,3	4,9	5,4	6,8	7,5

(extrait du nouveau tableau « Tension de la demande » de l'infocentre)

La Corse en général et la Corse-du-Sud de façon plus prononcée sont donc des territoires tendus.

Cette tension résulte du déficit de logements sociaux : le taux de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales est de l'ordre de 10 % en Corse pour une moyenne nationale de 17 %.

En 2018, la tension avait connu une très forte hausse résultant de la baisse importante du nombre d'attributions hors mutation interne au sein du parc social (cf. paragraphe 2.3), ces deux phénomènes étant particulièrement marqués en Corse-du-Sud.

En 2019, la tension reste très élevée au niveau régional. Toutefois, elle connaît une baisse significative en Corse-du-Sud après le pic de 2018, grâce à un regain du nombre d'attributions hors mutation au sein du parc social (cf. paragraphe 2.3) au détriment des ménages déjà logés dans le parc social.

3 - Décomposition des attributions par grandes thématiques

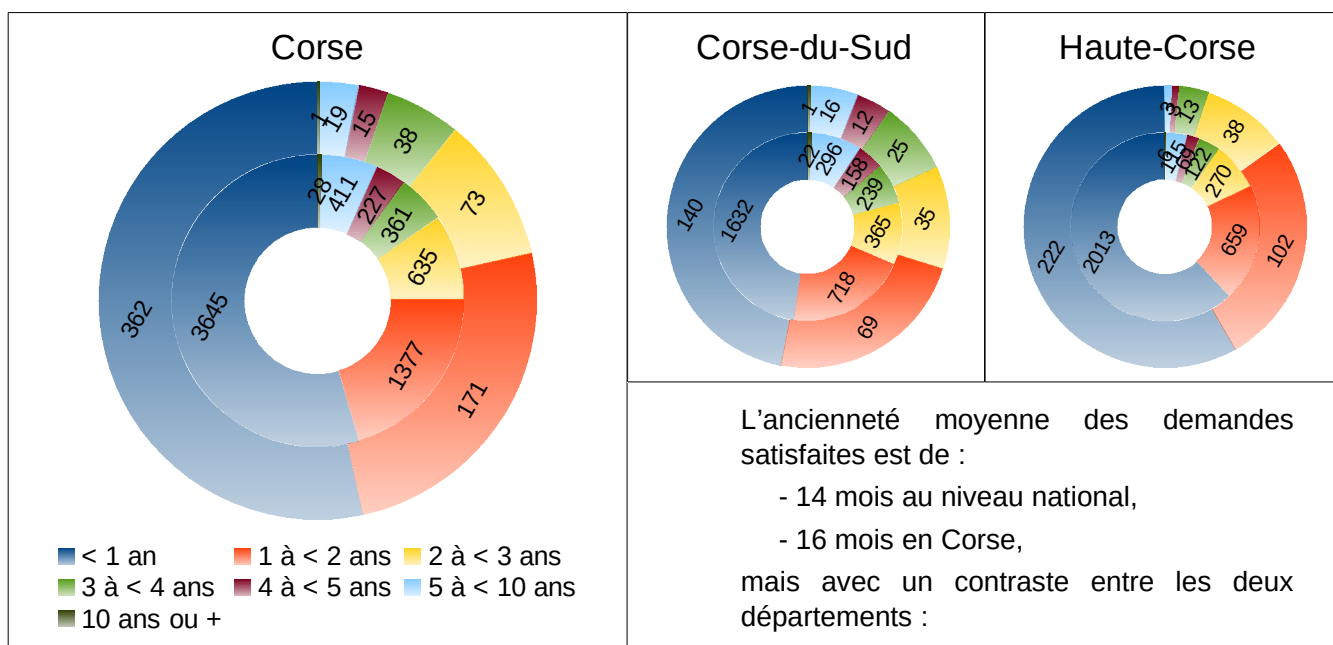
Le cercle intérieur représente le stock de la demande au 31 décembre 2019 avec une décomposition selon la thématique analysée.

Le cercle extérieur représente le nombre d'attributions en 2019 selon cette même décomposition.

Cela permet de visualiser relativement simplement la pression relative entre les attributions et la demande pour les champs étudiés.

Les données analysées dans cette partie concernent l'ensemble des demandes et des attributions (mutation + hors mutation).

3.1 - Ancienneté de la demande



L'ancienneté moyenne des demandes satisfaites est de :

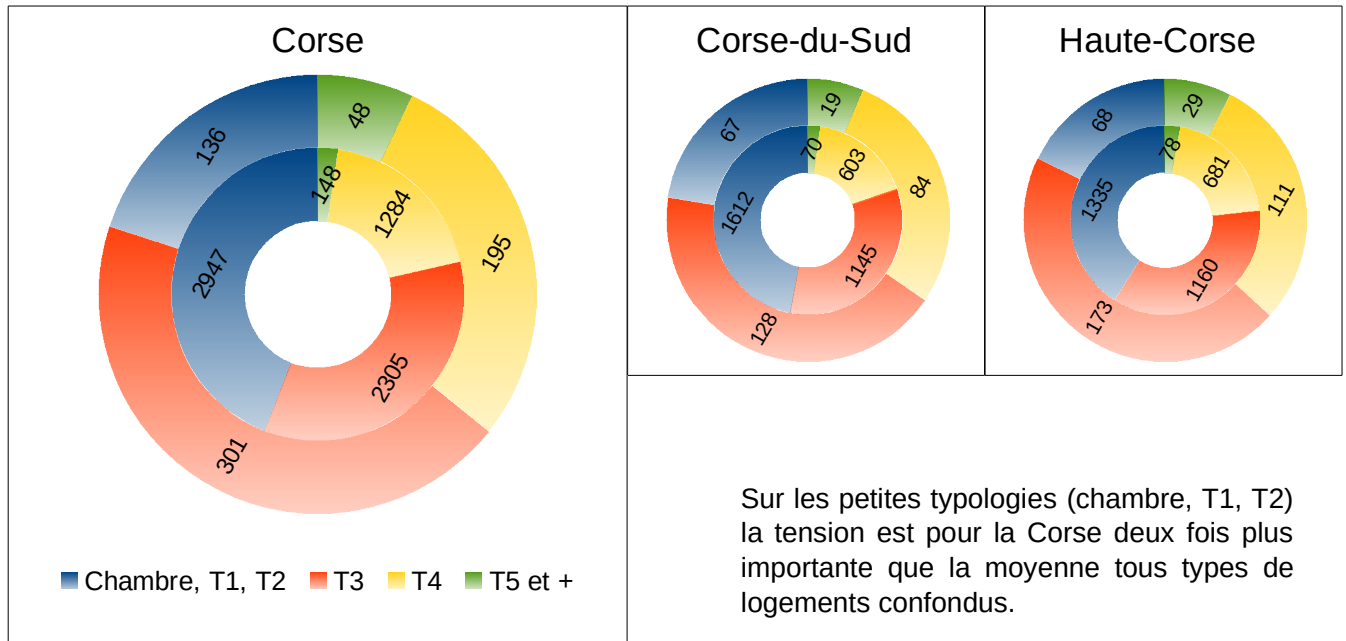
- 14 mois au niveau national,
- 16 mois en Corse,

mais avec un contraste entre les deux départements :

- 20 mois en Corse-du-Sud,
- 13 mois en Haute-Corse.

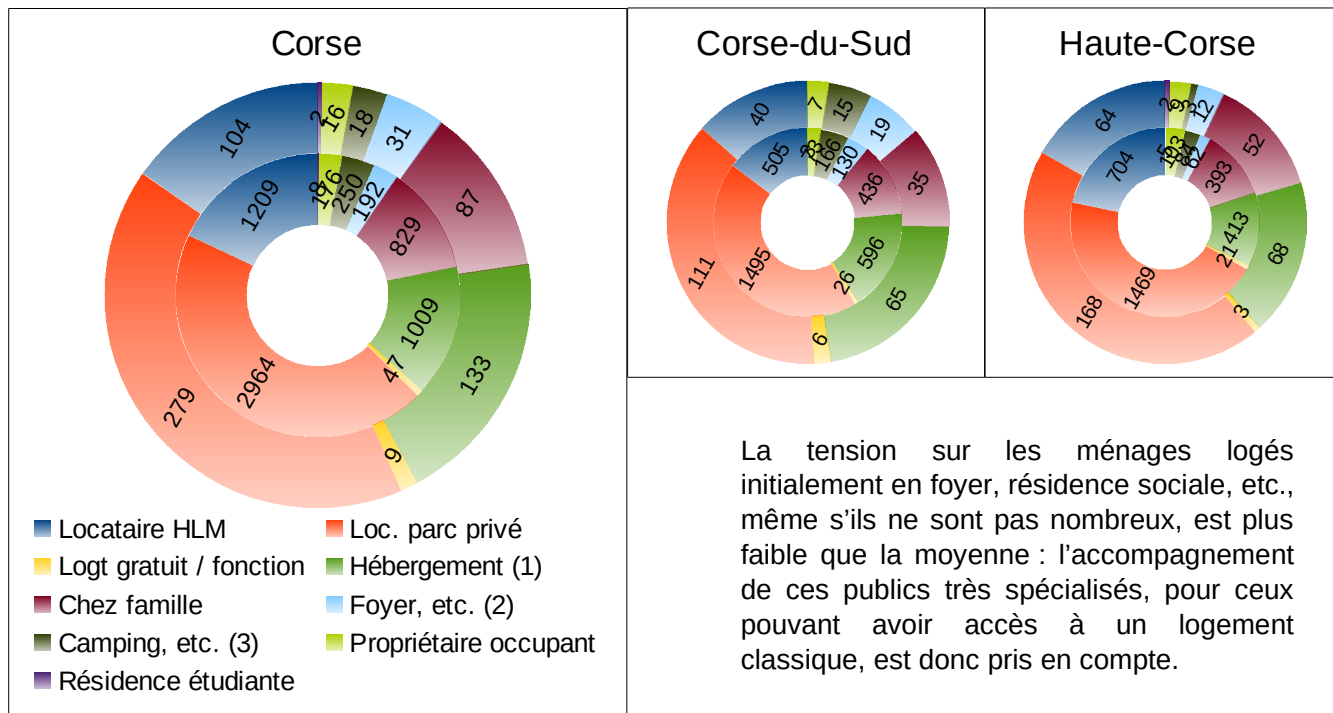
3.2 - Type de logement

Lors d'une demande de logement social, il est possible de mentionner plusieurs tailles de logement : le champ indiqué pour la demande (cercle intérieur) correspond donc à la plus petite des typologies souhaitées.



3.3 - Parcours résidentiel

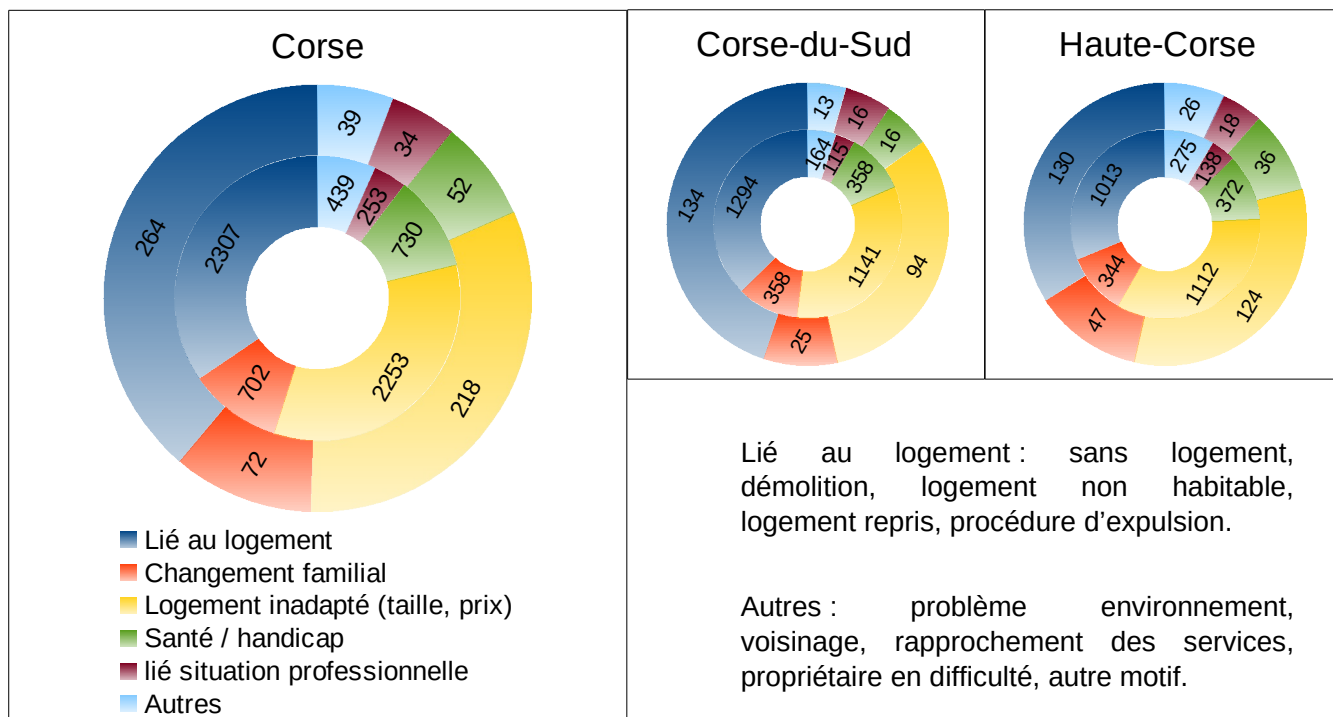
3.3.1 - Situation antérieure de logement



La tension sur les ménages logés initialement en foyer, résidence sociale, etc., même s'ils ne sont pas nombreux, est plus faible que la moyenne : l'accompagnement de ces publics très spécialisés, pour ceux pouvant avoir accès à un logement classique, est donc pris en compte.

- (1) : sous-location, hébergement temporaire, chez particulier
- (2) : Foyer, résidence sociale, etc.
- (3) : Camping, hôtel, sans abri, squat, etc.

3.3.2 - Premier motif de la demande



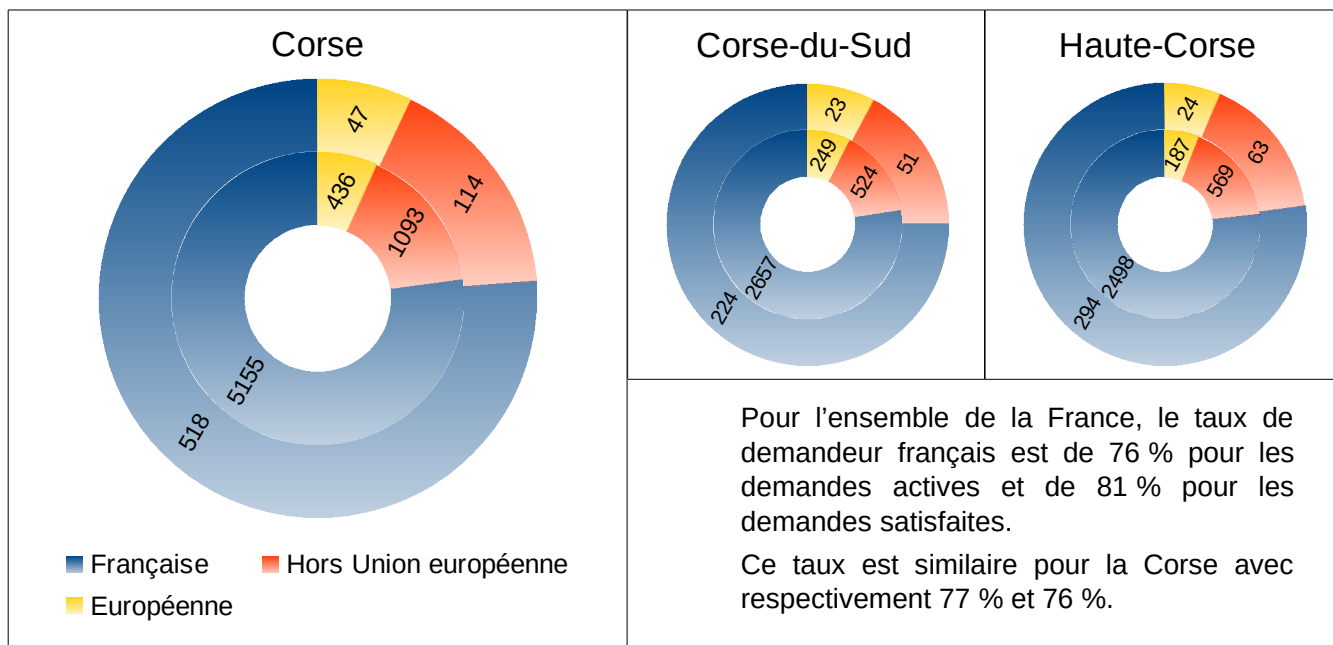
Lié au logement : sans logement, démolition, logement non habitable, logement repris, procédure d'expulsion.

Autres : problème environnement, voisinage, rapprochement des services, propriétaire en difficulté, autre motif.

3.4 - Profil du demandeur

3.4.1 - Nationalité du demandeur

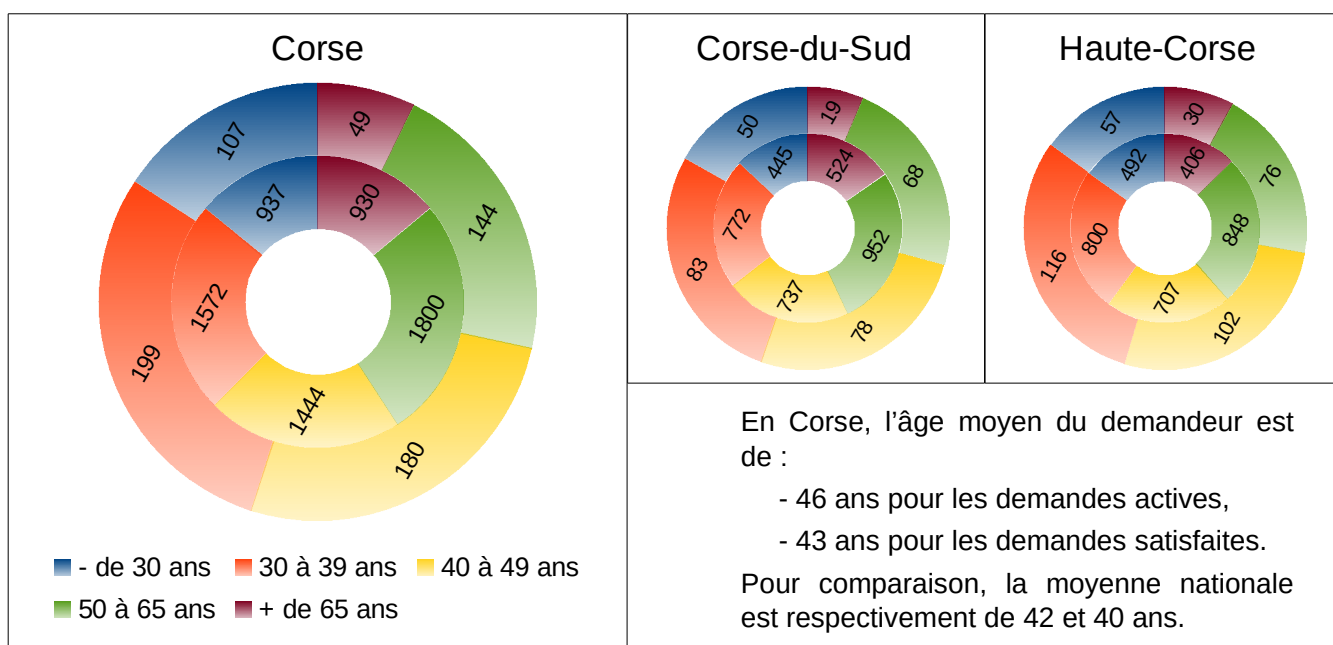
Pour rappel, pour prétendre à un logement social, outre les conditions de ressources, il faut être de nationalité française ou être un étranger justifiant d'un titre de séjour valable en France.



Pour l'ensemble de la France, le taux de demandeur français est de 76 % pour les demandes actives et de 81 % pour les demandes satisfaites.

Ce taux est similaire pour la Corse avec respectivement 77 % et 76 %.

3.4.2 - Tranche d'âge du demandeur

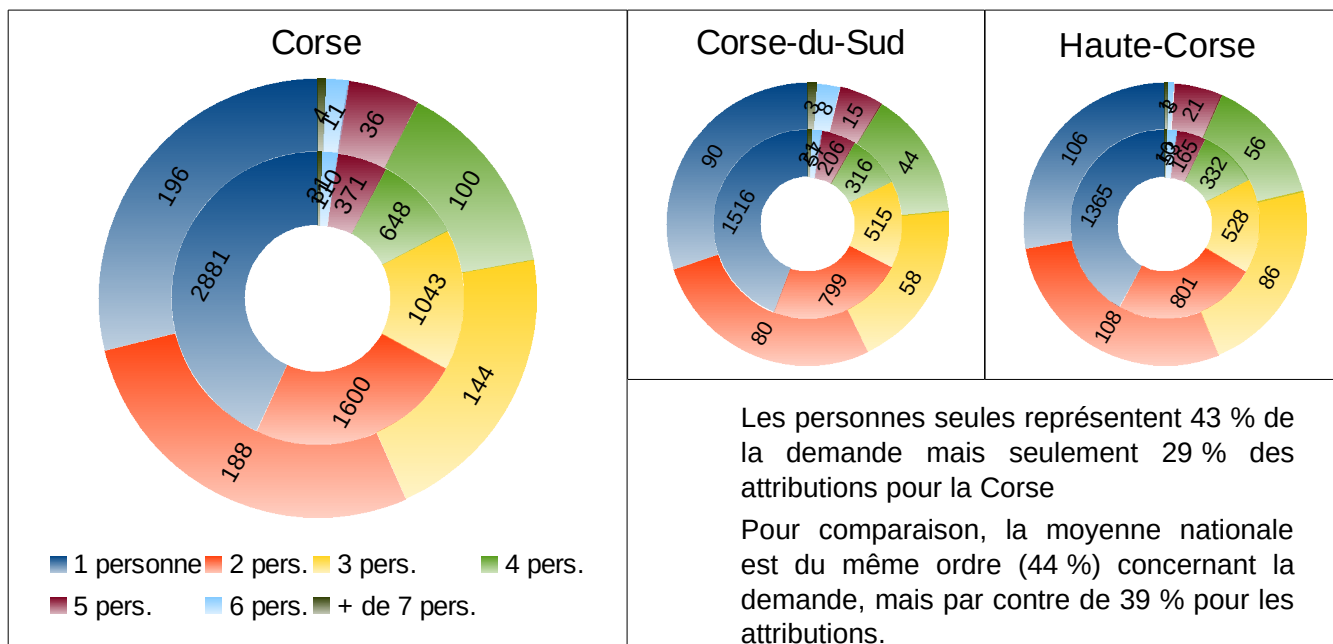


En Corse, l'âge moyen du demandeur est de :

- 46 ans pour les demandes actives,
- 43 ans pour les demandes satisfaites.

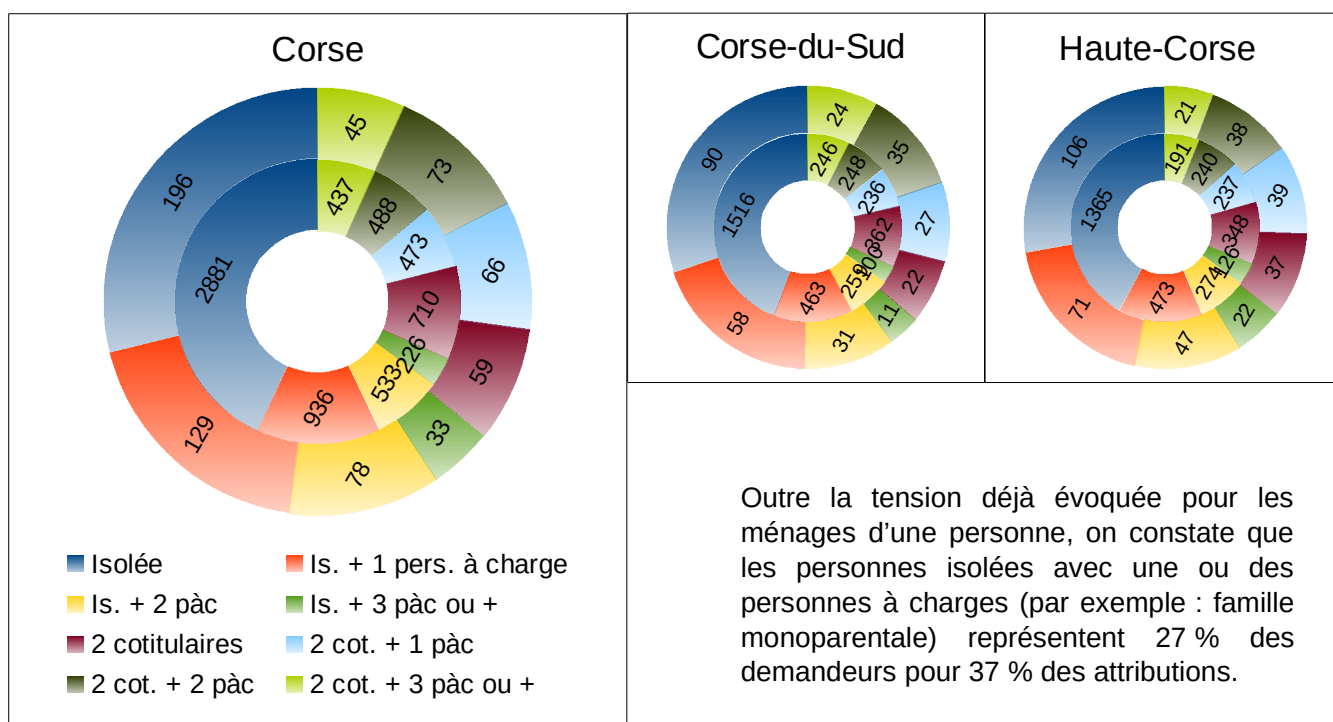
Pour comparaison, la moyenne nationale est respectivement de 42 et 40 ans.

3.4.3 - Taille du ménage

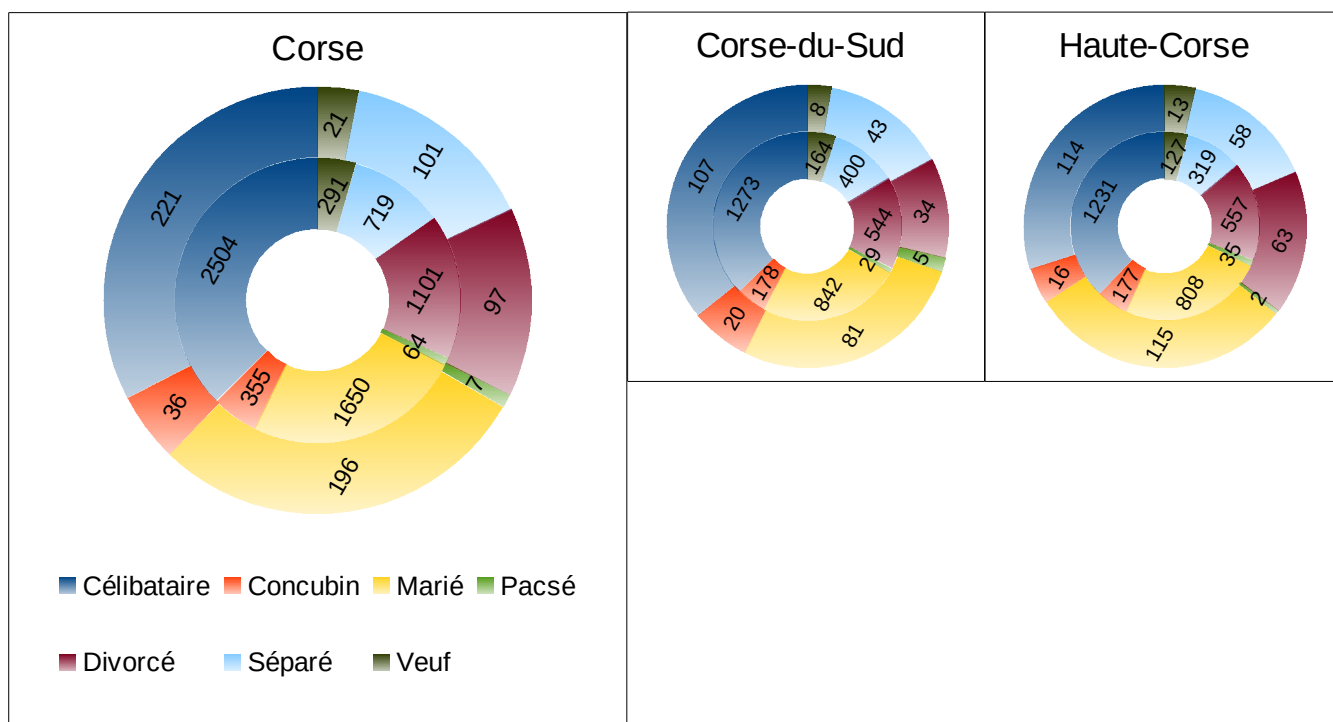


Cette tension s'explique par la structure du parc existant : les logements de petites typologies (inférieurs au T2) représentent 25 % du parc au niveau national pour seulement moins de 15 % pour la Corse.

3.4.4 - Composition du ménage

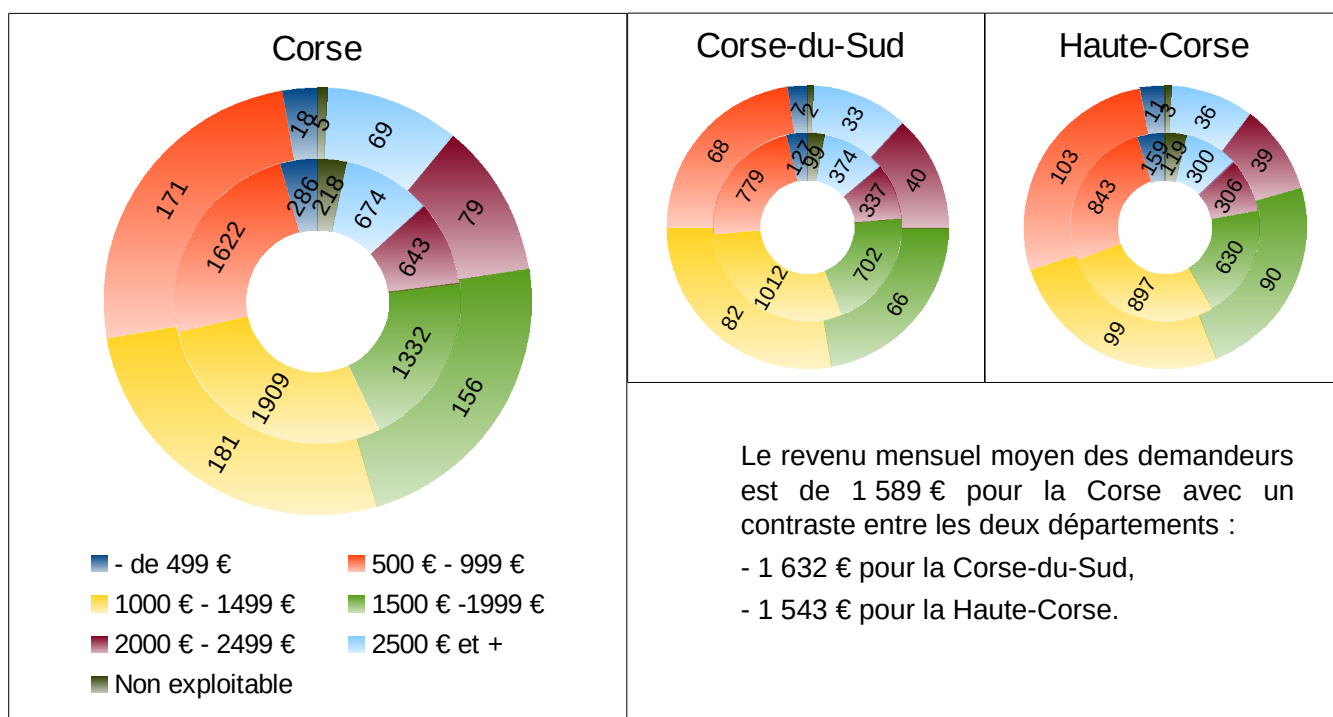


3.4.5 - Situation familiale

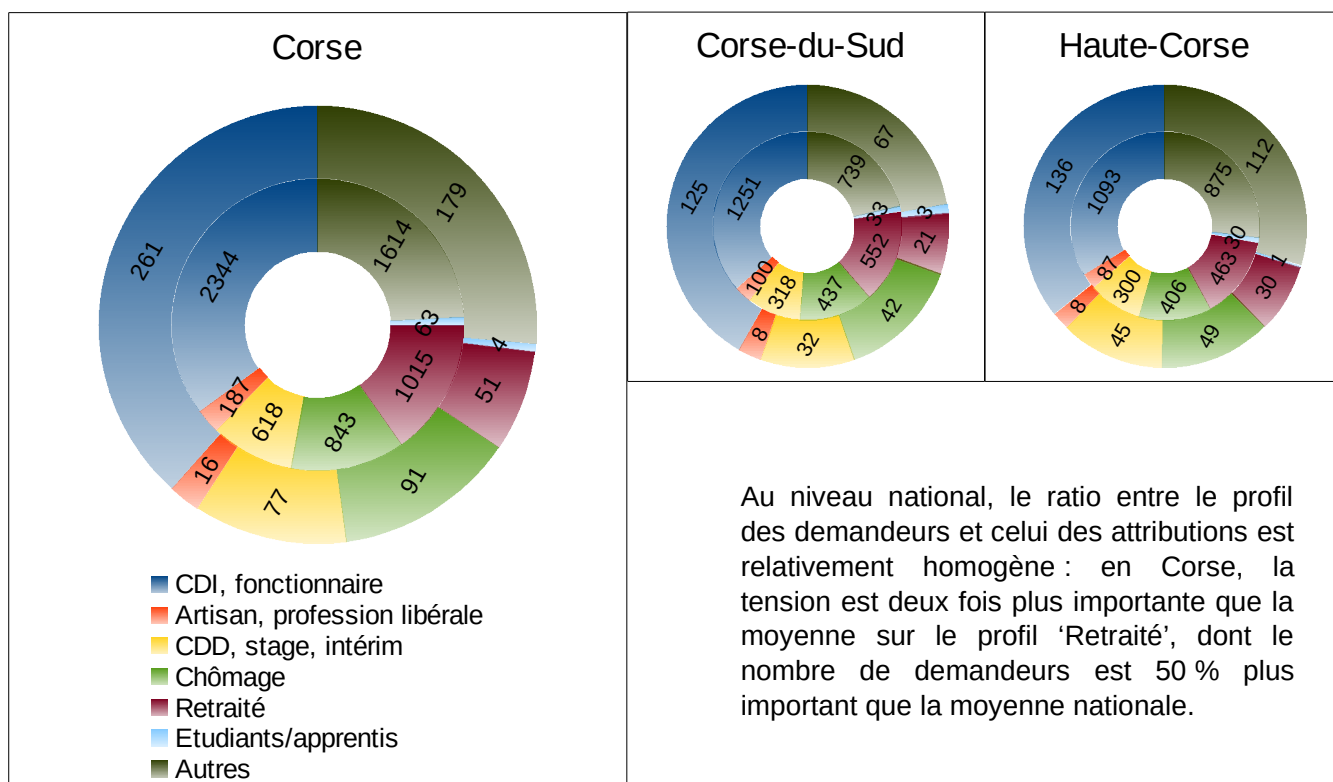


3.5 - Revenu

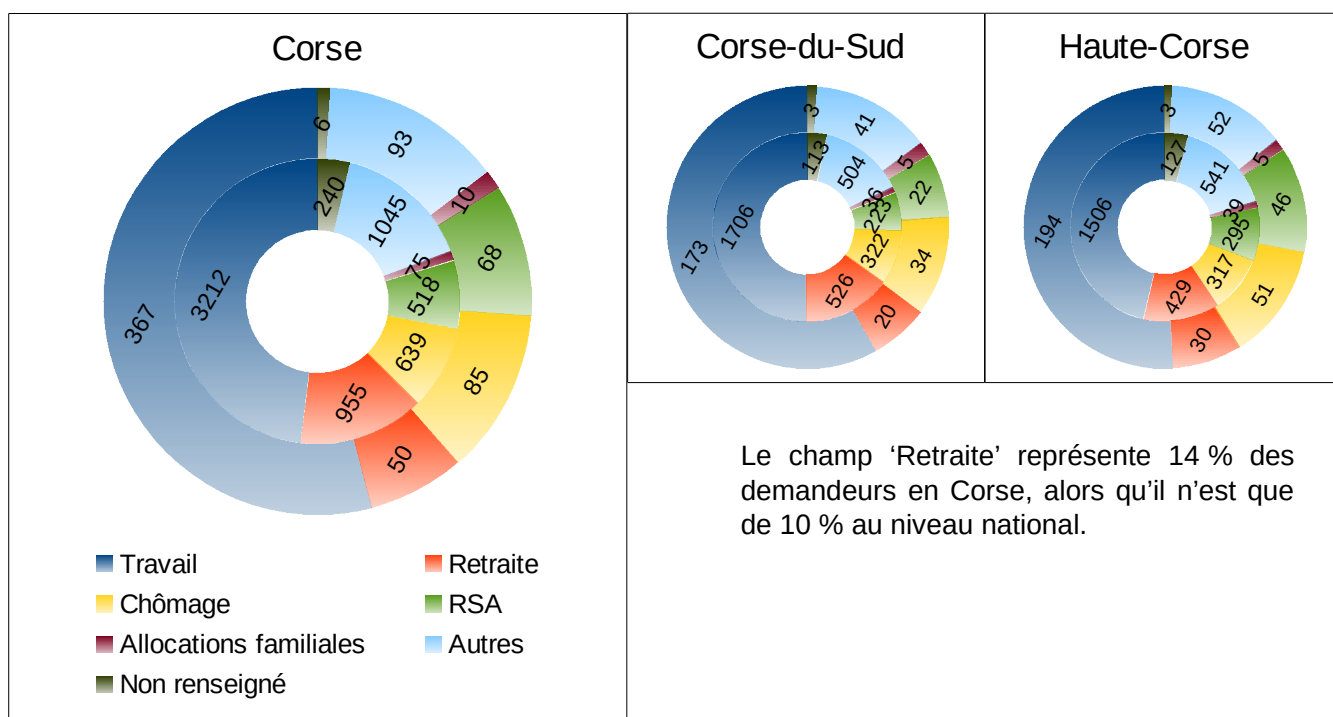
3.5.1 - Revenu mensuel du ménage



3.5.2 - Situation professionnelle



3.5.3 - Nature des revenus

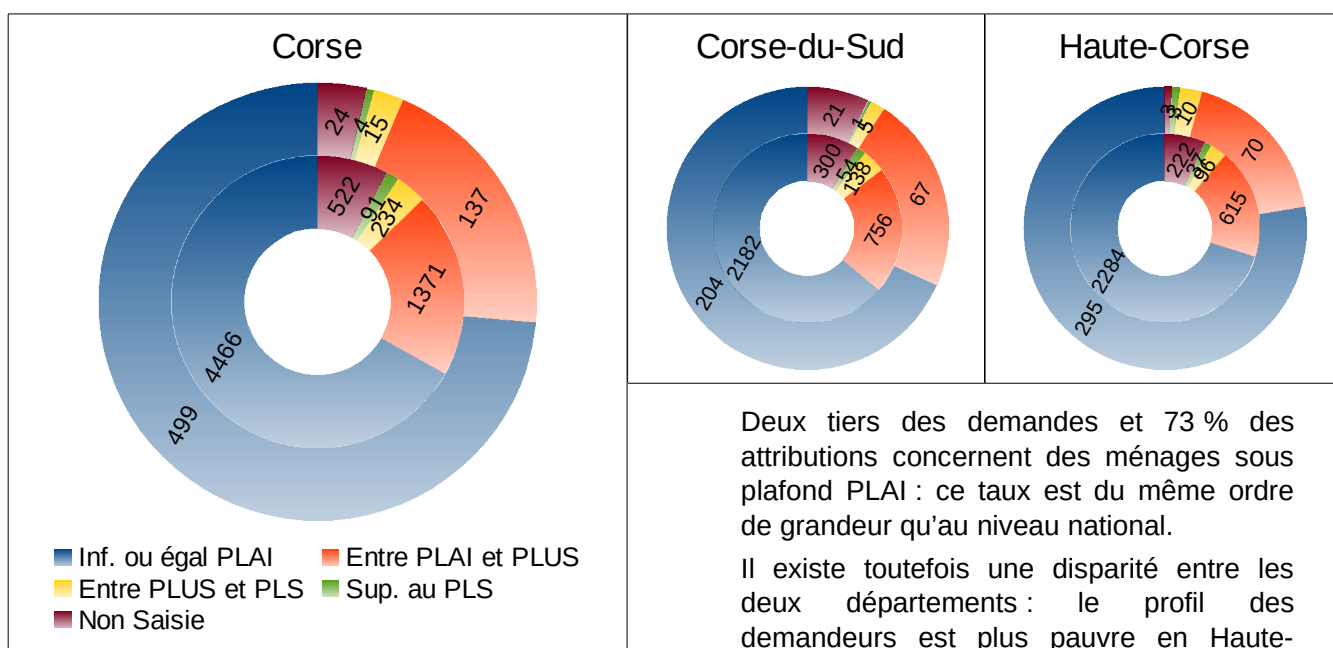


3.5.4 - Plafond de ressources

Les logements sociaux sont attribués sous certaines conditions, essentiellement de ressources.

Ces plafonds de ressources sont fixés en fonction de la situation familiale du demandeur et des financements obtenus par le bailleur lors de la construction ou de la rénovation du logement concerné :

- le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques,
- le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspond aux HLM traditionnelles,
- le PLS (Prêt Locatif Social) finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu mais avec des loyers plus élevés.



Deux tiers des demandes et 73 % des attributions concernent des ménages sous plafond PLAI : ce taux est du même ordre de grandeur qu'au niveau national.

Il existe toutefois une disparité entre les deux départements : le profil des demandeurs est plus pauvre en Haute-Corse.

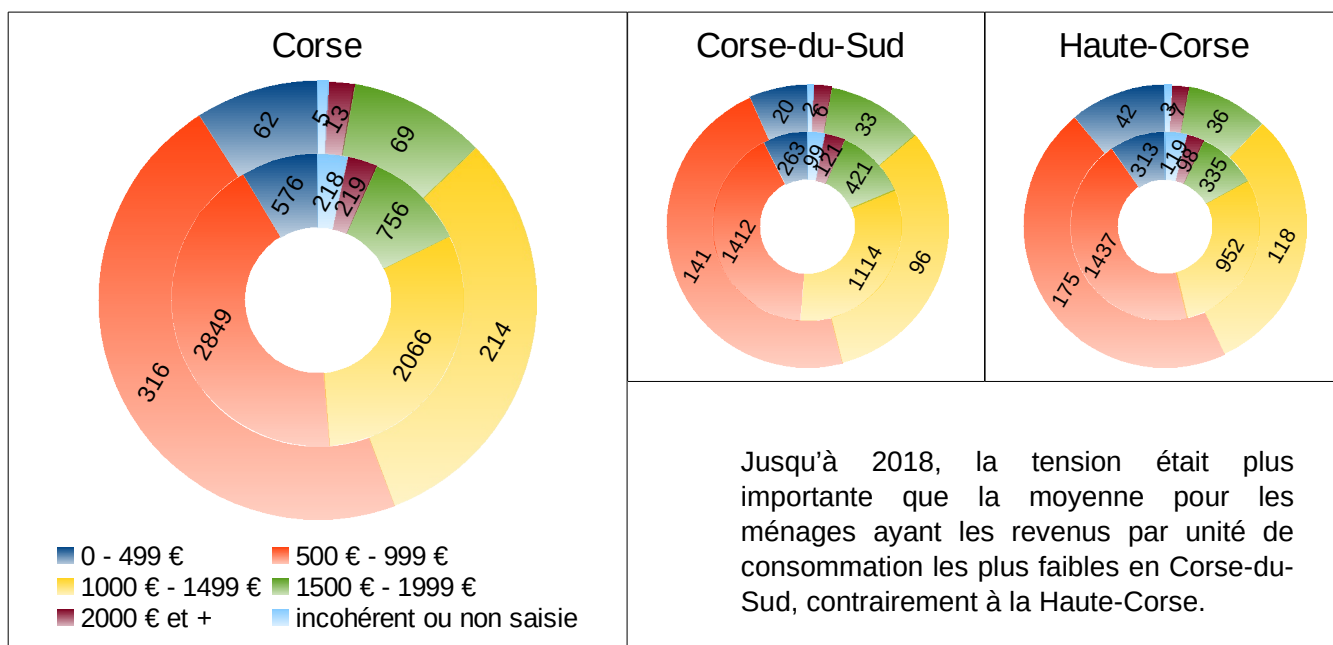
3.5.5 - Revenu mensuel par unité de consommation

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

L'échelle actuellement la plus utilisée retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de plus de 14 ans et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Par exemple :

- un ménage monoparental avec un enfant de moins de 14 ans dont le revenu mensuel est de 900 €, présente un revenu mensuel par unité de consommation de $900/(1+0,3) = 692$ €,
- un couple sans enfant dont le revenu mensuel est de 1 300 €, présente un revenu mensuel par unité de consommation de $1\ 300/(1+0,5) = 866$ €,
- un couple avec deux enfants (un de moins de 14 ans et un de 17 ans), dont le revenu mensuel est de 2 000 €, présente un revenu mensuel par unité de consommation de $2\ 000/(1+0,5+0,5+0,3) = 870$ €,
- un couple avec deux enfants de moins de 14 ans, dont le revenu mensuel est de 3 200 €, présente un revenu mensuel par unité de consommation de $3\ 200/(1+0,5+0,3+0,3) = 1\ 525$ €.



Jusqu'à 2018, la tension était plus importante que la moyenne pour les ménages ayant les revenus par unité de consommation les plus faibles en Corse-du-Sud, contrairement à la Haute-Corse.

En 2019, résultant probablement des progrès constatés dans le respect des obligations d'attribution à des ménages du 1^{er} quartile hors quartier prioritaire pour la politique de la ville sur les deux communautés d'agglomération de Corse (cf. point suivant), le profil entre les demandeurs et les attributions est désormais plus homogène.

3.5.5.a - Obligation d'attribution à des ménages du 1^{er} quartile

Les territoires de la communauté d'agglomération du pays ajaccien et de la communauté d'agglomération de Bastia sont concernés par les obligations d'attribution à des ménages du 1^{er} quartile par unité de consommation hors des quartiers prioritaires pour la politique de la ville : c'est-à-dire des obligations d'attribution pour le quart des ménages les plus pauvres en tenant compte de la composition familiale.

Il s'agit d'une obligation découlant de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté promulguée en 2017.

L'objectif d'attribution à ces ménages hors quartier prioritaire pour la politique de la ville est fixé à 25 % du total des attributions correspondantes.

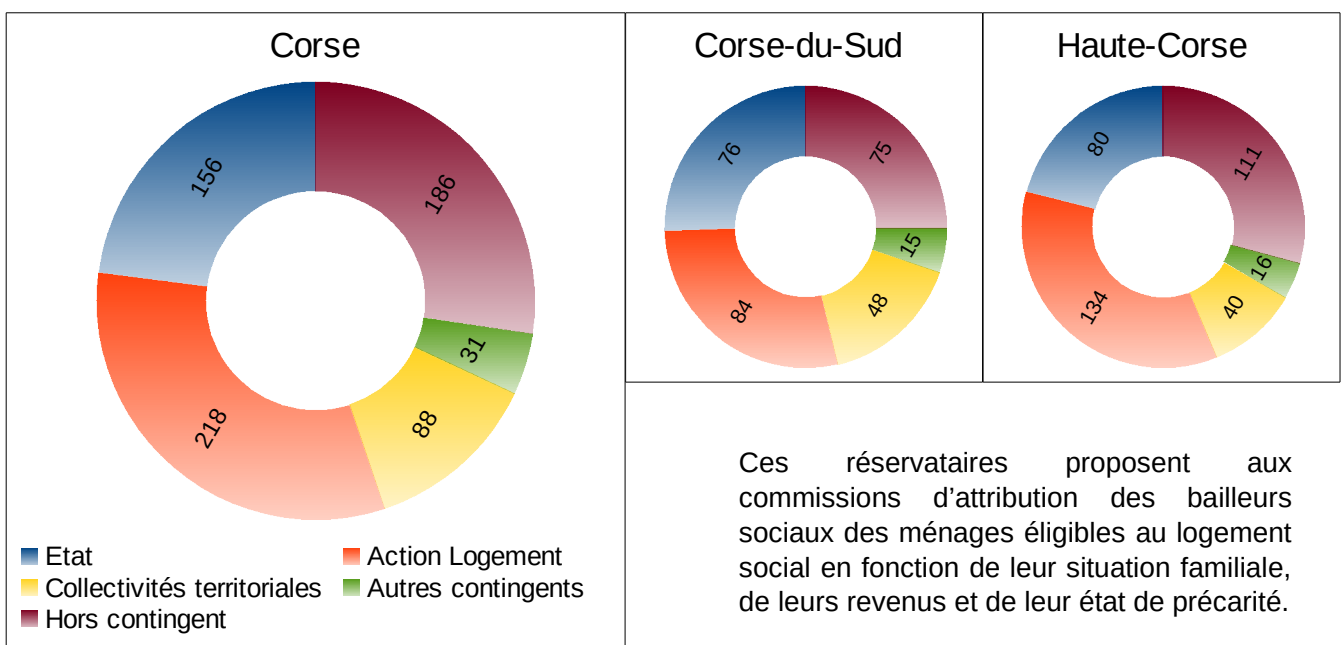
Pour la communauté d'agglomération du pays ajaccien, le seuil du 1^{er} quartile est un revenu mensuel par unité de consommation de 750 € en 2019. Le taux d'attribution constaté a été de 20,3 %, soit 30 attributions sur 148 hors quartiers prioritaires pour la politique de la ville. L'objectif réglementaire n'est pas encore atteint mais le taux est en net progrès.

Pour la communauté d'agglomération de Bastia, le seuil du 1^{er} quartile est un revenu mensuel par unité de consommation de 657,66 € en 2019. Le taux d'attribution constaté a été d'un peu moins de 28,6 %, soit 34 attributions sur 119 hors quartiers prioritaires pour la politique de la ville.

3.6 - Attributions par type de réservataire

En fonction des financements qu'ils ont apportés (fourniture du terrain, subventions, etc.), les financeurs (État, collectivités, Action logement (financement par les entreprises)) disposent de quotas d'appartements réservés.

Ces financeurs sont appelés « réservataires » et disposent d'un « contingent ».



4 - Conclusion

Les statistiques départementales sont fortement impactées par le poids des agglomérations d'Ajaccio et de Bastia : elles représentent plus de 70 % des demandes et 67 % des attributions.

La situation est toutefois contrastée entre ces deux secteurs.

Première raison, le taux de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales est d'un peu plus de 17 % sur la commune d'Ajaccio alors qu'il est de 29 % sur la commune de Bastia. Pour mémoire, ce taux doit être de minimum 25 % en 2025 sur ces communes (loi Solidarité et Renouvellement Urbains).

Deuxième raison, les montants des loyers des logements privés sont plus élevés dans l'agglomération ajaccienne qu'en région bastiaise.

Pour un même revenu, un ménage éligible au logement social dans l'agglomération bastiaise se maintiendra éventuellement dans le parc privé si son logement lui donne satisfaction alors qu'en Corse-du-Sud la différence de loyer entre le logement social public et le logement privé peut inciter le ménage à vouloir intégrer le parc social.

Le cumul 'moins de logements sociaux', 'plus de candidats à l'attribution' en Corse-du-Sud amène donc à une tension plus importante sur ce territoire.

La pyramide des âges de la Corse se retrouve dans le profil des demandeurs : des ménages plus âgés qu'en moyenne nationale, moins de ménages dans la tranche d'âge 20-30 ans, plus de retraités.

Toutefois le nombre de demandes de personnes seules est du même ordre qu'au niveau national (respectivement 43 % et 44 %), mais pour un parc ayant une typologie non adaptée à cette demande : la proportion de demandes satisfaites est de 29 % en Corse par rapport à 39 % au niveau national.

Le croisement des données reprenant la typologie, la taille ou la composition du ménage met en évidence qu'en Corse sur 196 attributions de logement à des personnes vivant seule en 2019, 61 attributions ont eu lieu dans des T3 ou plus grand, soit plus de 30 % de ce public : cela résulte du déficit structurel en petits logements du parc existant en Corse.

**Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Corse**

19, Cours Napoléon
20000 Ajaccio

www.corse.developpement-durable.gouv.fr

