Rapport

Logement social : la demande et les attributions en Corse

Bilan 2016

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse
Service logement, aménagement et développement durable
Mai 2017

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
CORSE

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION.....3

2 - BILAN 2016 : LES DONNÉES PRINCIPALES.....4

2.1 - Evolution de la demande.....4

2.2 - Stock de la demande.....4

2.3 - Les attributions.....5

2.4 - Répartition infra-départementale.....6

2.5 - Tension globale hors mutation.....6

3 - DÉCOMPOSITION DES ATTRIBUTIONS PAR GRANDE THÉMATIQUE.....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 - Statut professionnel.....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

3.6 - Type de réservataire.....16

4 - CONCLUSION.....17

1 - Introduction

La Corse possède un taux de logement social par rapport au nombre de résidence principale particulièrement faible : le taux est d'un peu moins de 10 % en Corse pour 17 % au niveau national.

	France	Corse	Corse-du-Sud	Haute-Corse
Population	65 564 756	320 208	149 234	170 974
Variation de la population (taux annuel moyen entre 2008 et 2013)	0,5 %	1,1 %	1,1 %	1,1 %
Nombre de ménages	28 515 844	138 975	63 827	75 148
Nombre total de logement	34 415 364	232 771	109 423	123 348
Part de résidence principale	82,9 %	59,7 %	58,3 %	60,9 %
Taux de pauvreté	14,5	20,2	17,6	22,5
Nombre de logements du parc locatif social des bailleurs sociaux	4 839 631	13 622	5 727	7 930
Taux de logement sociaux (par rapport au nombre de résidences principales)	**17 %**	**9,8 %**	9 %	10,5 %

Source : INSEE (comparateur de territoire), RPLS

Même si les programmations récentes mises en œuvre en Corse sont importantes, la pression qui s'exerce sur le parc existant reste conséquente.

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.

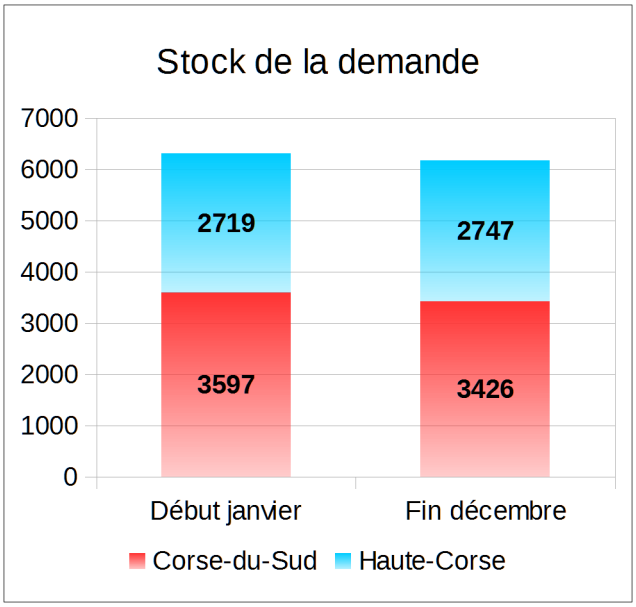
Le profil des ménages éligibles au logement social est toutefois varié : au niveau national, plus de 60 % de la population peut prétendre à ce type de logement.

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 de la base de données 2016 de l'infocentre du SNE (données éditées le 24 février 2017).

2 - Bilan 2016 : les données principales

2.1 - Evolution de la demande

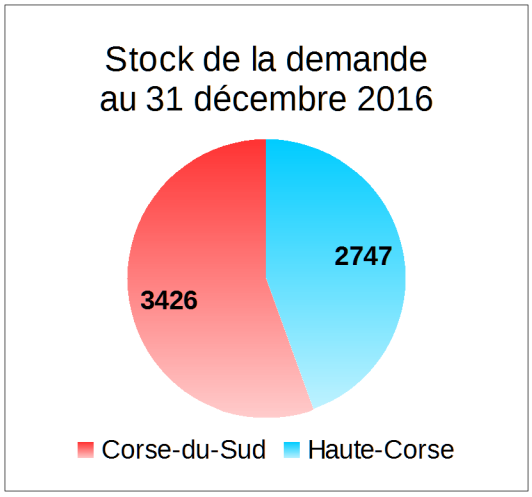


Au 1er janvier 2016, **6 316** ménages étaient demandeurs d'un logement social pour l'ensemble de la Corse.

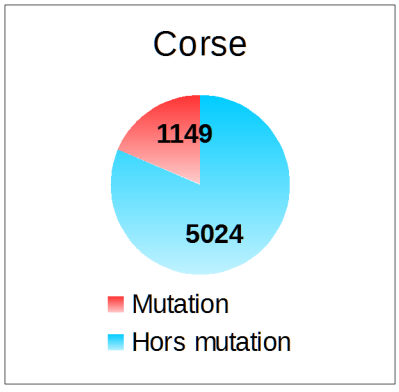
Au 31 décembre 2016, le stock des demandes est de **6 173** ménages.

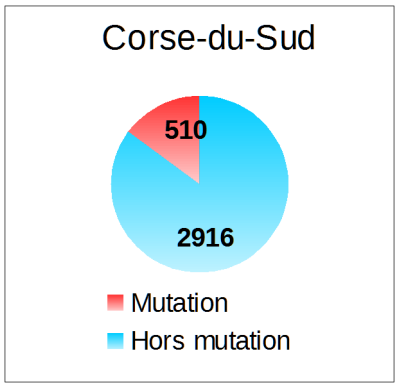
Cette baisse de près de 150 du stock de la demande est liée principalement aux livraisons de logements sociaux neufs, notamment sur le territoire de la communauté d'agglomération du pays ajaccien.

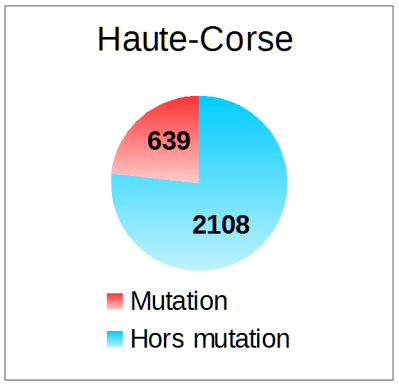
2.2 - Stock de la demande



Ces 6 173 demandes se répartissent en :
- 55 % de demandes en Corse-du-Sud,
- 45 % de demandes en Haute-Corse.







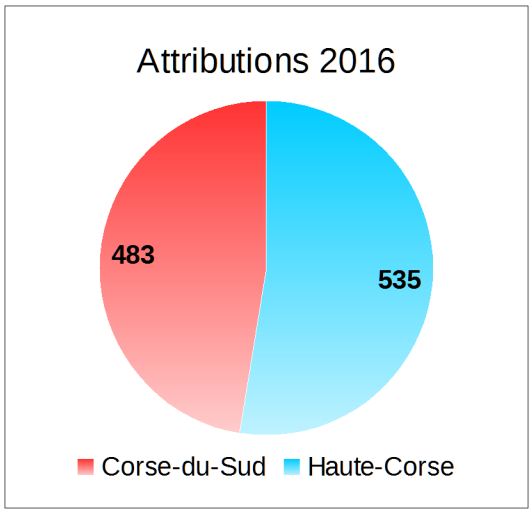
Les ménages vivant déjà dans un logement social (mutation) sont à l'origine de 19 % des demandes, mais avec un contraste entre les 2 départements. Ce taux est de :

- 15 % pour les demandes en Corse-du-Sud,
- 23 % pour les demandes en Haute-Corse.

A noter que ce taux est de 33 % 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 cher[1], etc.

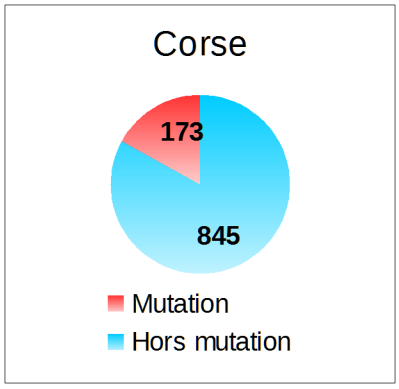
2.3 - Les attributions

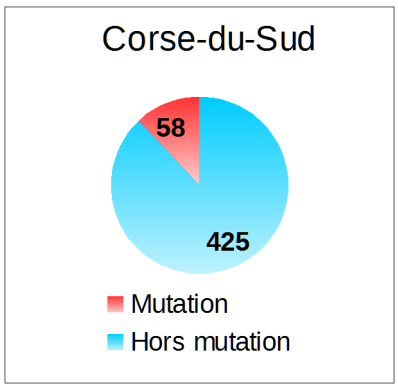


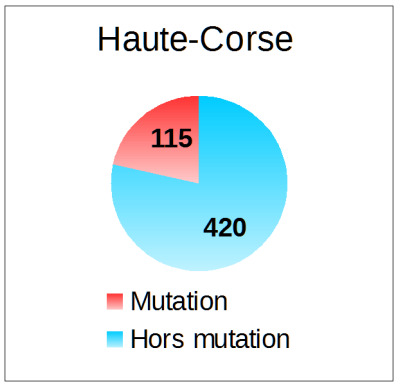
Les 1 018 demandes satisfaites (logement attribué) se répartissent en :

- 47 % de demandes en Corse-du-Sud,
- 53 % de demandes en Haute-Corse.

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







Les ménages vivant déjà dans un logement social (mutation) représentent 17 % des attributions. Ce taux est de :

- 12 % en Corse-du-Sud,
- 21 % en Haute-Corse,
- 29 % au niveau national.

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.
Au 1er janvier 2016, le loyer moyen des logements sociaux en Corse est de 5,67 €/m² de surface habitable. 24 % des logements ont un loyer moyen inférieur à 4,80 €/m² et 18 % ont un loyer moyen supérieur à 6,50 €/m²

2.4 - Répartition infra-départementale

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

- la communauté d'agglomération du pays ajaccien (CAPA) qui concentre :
  - 70 % de la demande du département,
  - 71 % des attributions,
- la communauté de communes Sud Corse comprenant la 3e ville de Corse (Porto-Vecchio) qui représente :
  - 23 % de la demande du département,
  - 24 % 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 :
  - 73 % de la demande du département,
  - 75 % des attributions,
- la Balagne qui représente :
  - 10 % de la demande,
  - et 6 % des attributions,
  - (avec toutefois une tension plus importante sur le bassin de l'Île-Rousse)
- 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'attribution pendant l'année écoulée, c'est-à-dire en ne prenant pas en compte les demandes émanant de ménages déjà logés dans un logement social.

Territoire	Tension
France	3,8
Corse	5,9
Corse-du-Sud	6,9
Haute-Corse	5

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

3 - Décomposition des attributions par grande thématique

Le cercle intérieur représente le stock de la demande au 31 décembre 2016 avec une décomposition selon la thématique analysée.

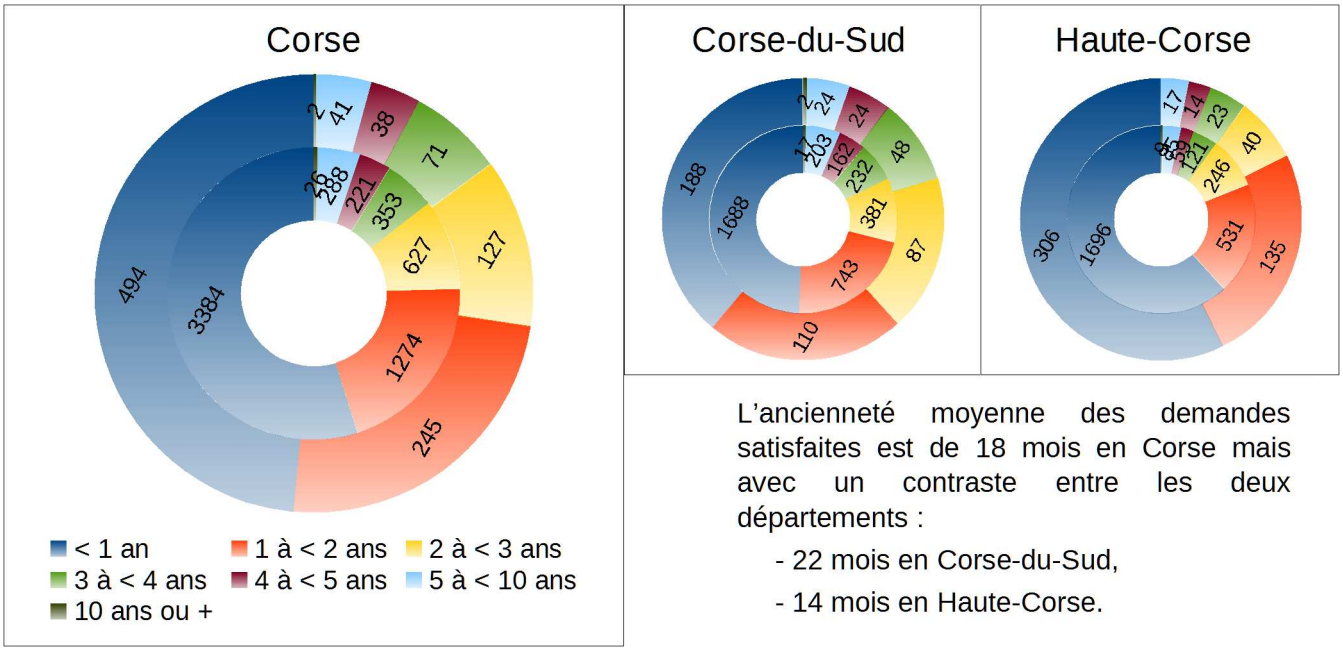
Le cercle extérieur représente le nombre d'attributions en 2016 selon cette même décomposition.

Cela permet de visualiser relativement simplement la tension 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 13 mois au niveau national.



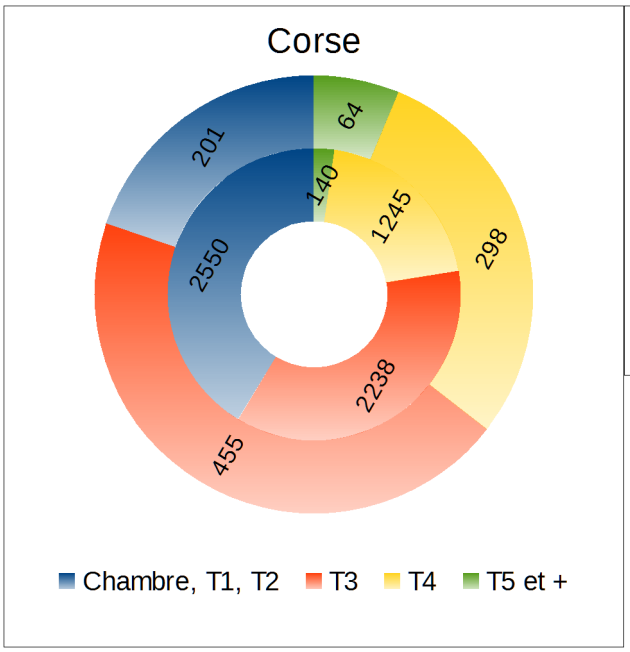
L'ancienneté moyenne des demandes satisfaites est de 18 mois en Corse mais avec un contraste entre les deux départements :

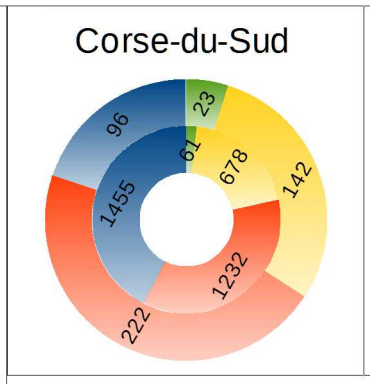
- 22 mois en Corse-du-Sud,
- 14 mois en Haute-Corse.

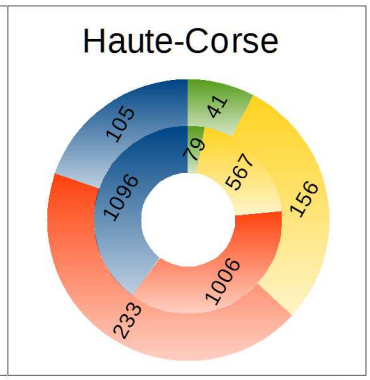
Il existe toutefois des fluctuations au sein même d'un département : l'ancienneté moyenne est de 17 mois sur la communauté d'agglomération de Bastia.

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 le cercle intérieur correspond donc à la plus petite des typologies souhaitées.



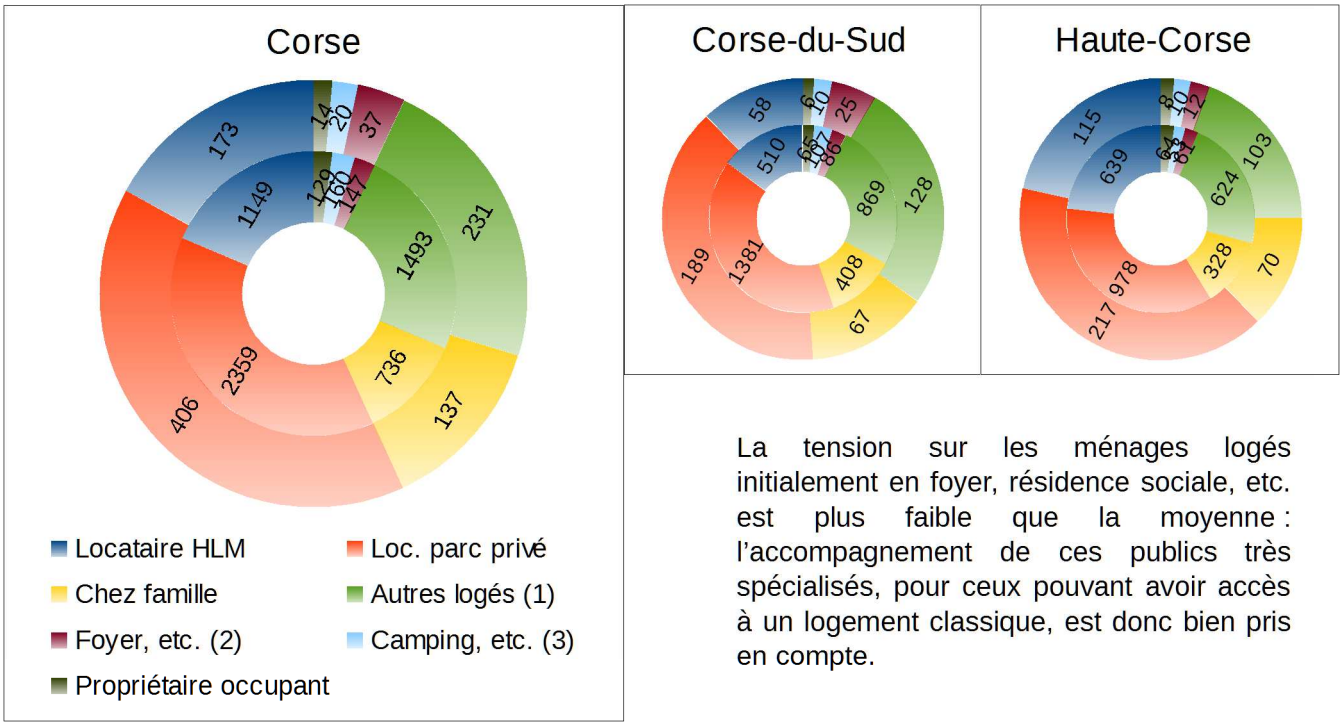




Le seul champ où la tension est plus importante que la moyenne, près du double, concerne les petites typologies.

3.3 - Parcours résidentiel

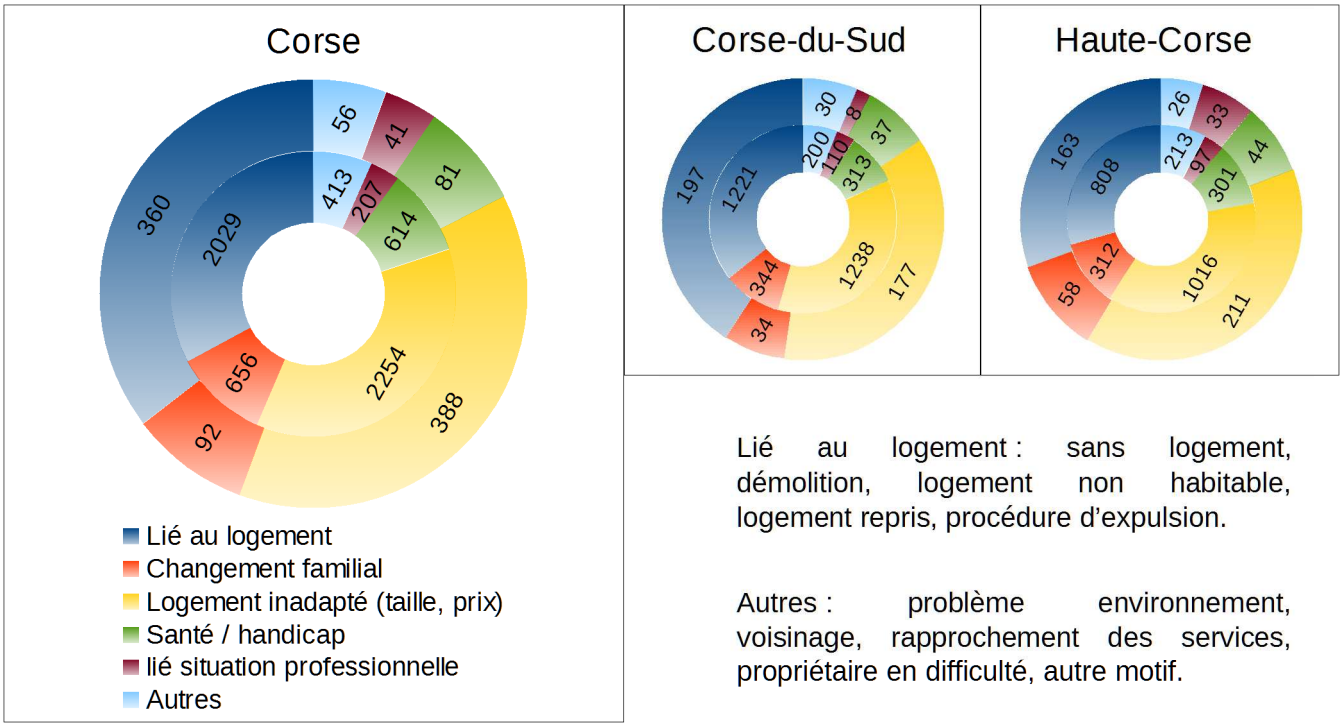
3.3.1 - Situation antérieure de logement



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

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

3.3.2 - Premier motif de la demande



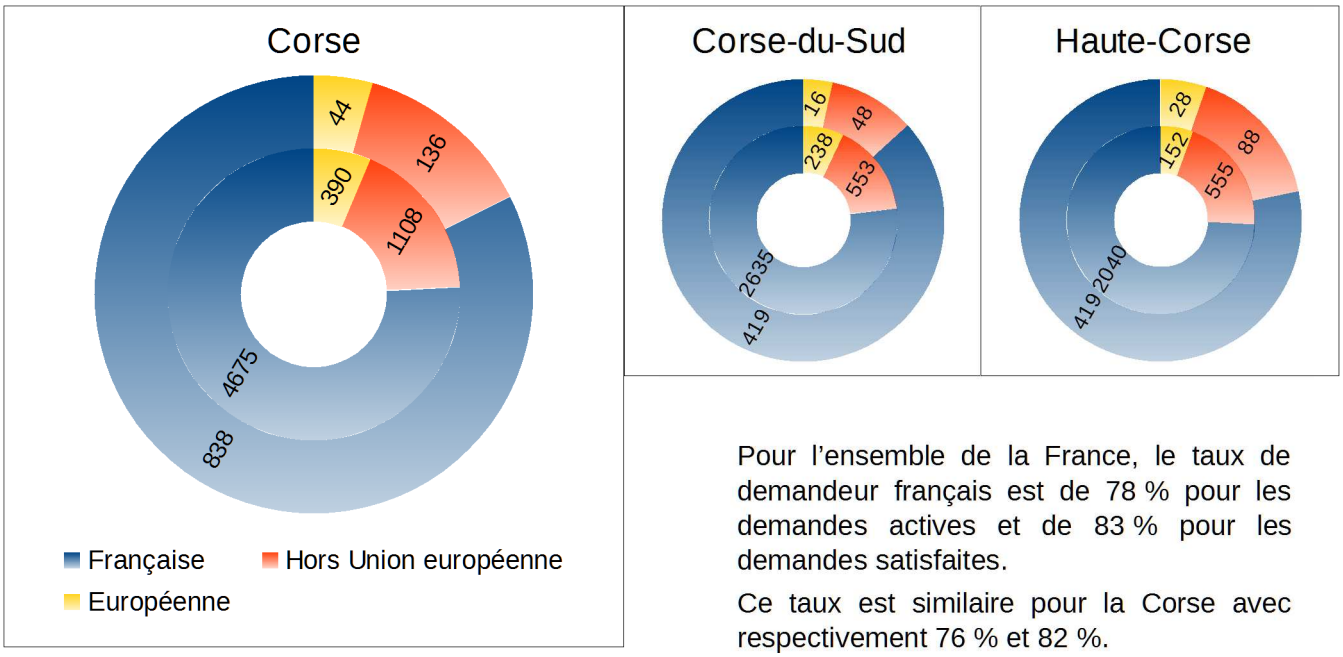
Lié au logement : sans logement, démolition, logement non habitable, logement repris, procédure d'expulsion.

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.

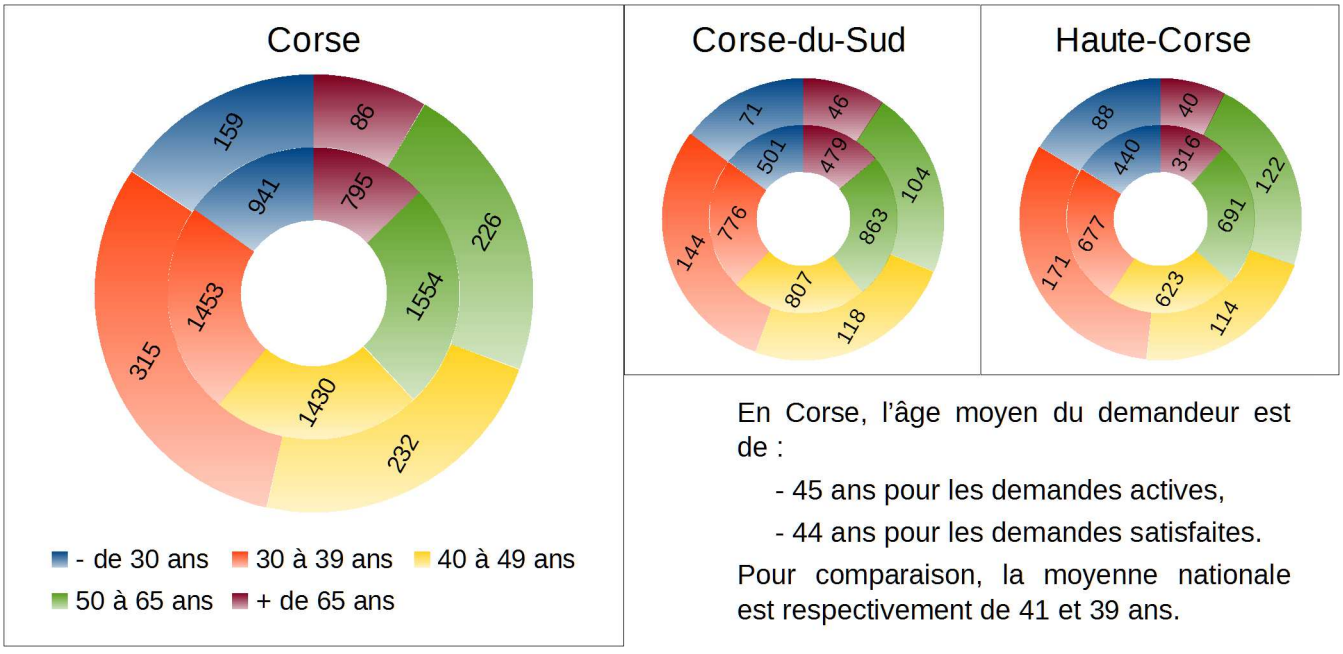


Pour l'ensemble de la France, le taux de demandeur français est de 78 % pour les demandes actives et de 83 % pour les demandes satisfaites.

Ce taux est similaire pour la Corse avec respectivement 76 % et 82 %.

On notera toutefois une tension plus importante entre la demande et les attributions pour les ménages étrangers en Corse-du-Sud.

3.4.2 - Tranche d'âge du demandeur

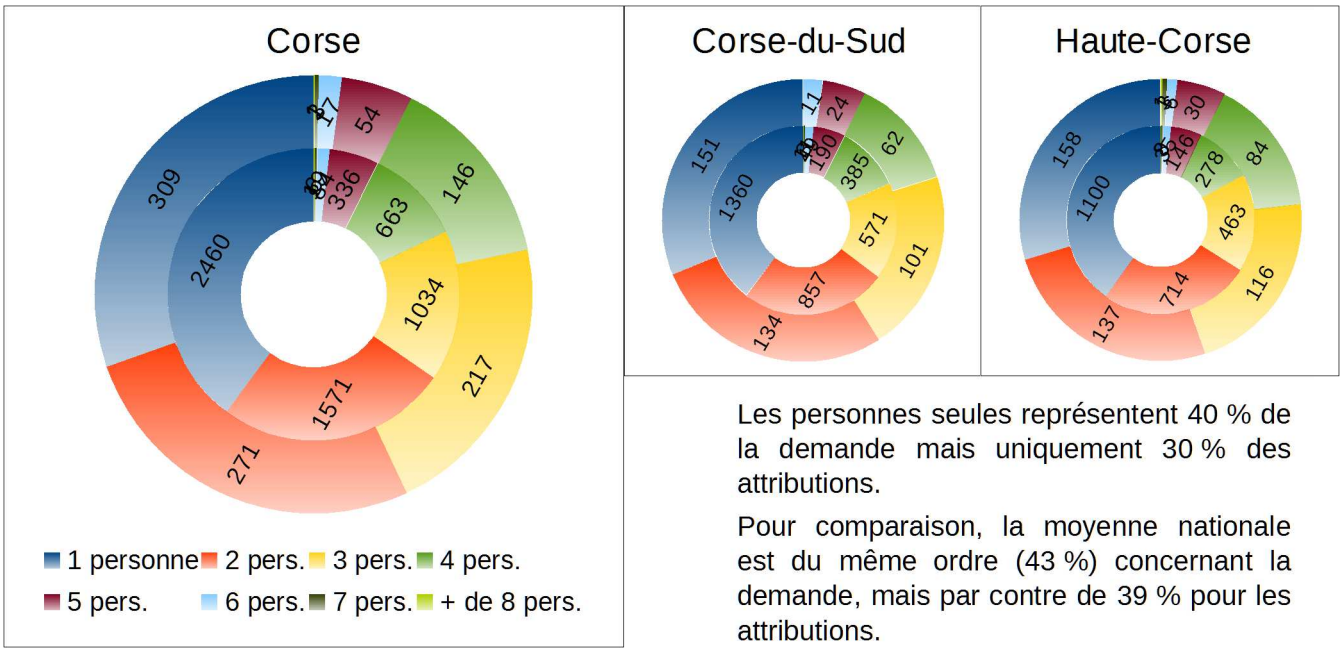


En Corse, l'âge moyen du demandeur est de :

- 45 ans pour les demandes actives,
- 44 ans pour les demandes satisfaites.

Pour comparaison, la moyenne nationale est respectivement de 41 et 39 ans.

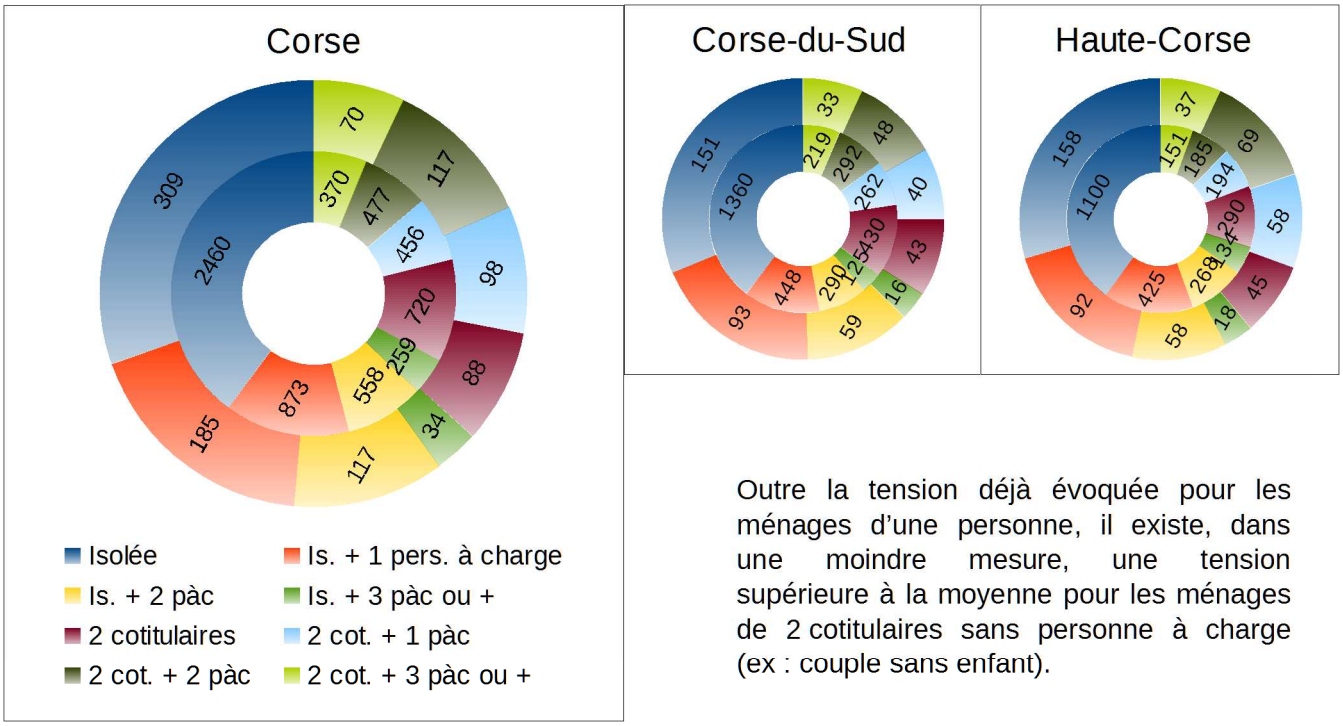
3.4.3 - Taille du ménage



Les personnes seules représentent 40 % de la demande mais uniquement 30 % des attributions.

Pour comparaison, la moyenne nationale est du même ordre (43 %) concernant la demande, mais par contre de 39 % pour les attributions.

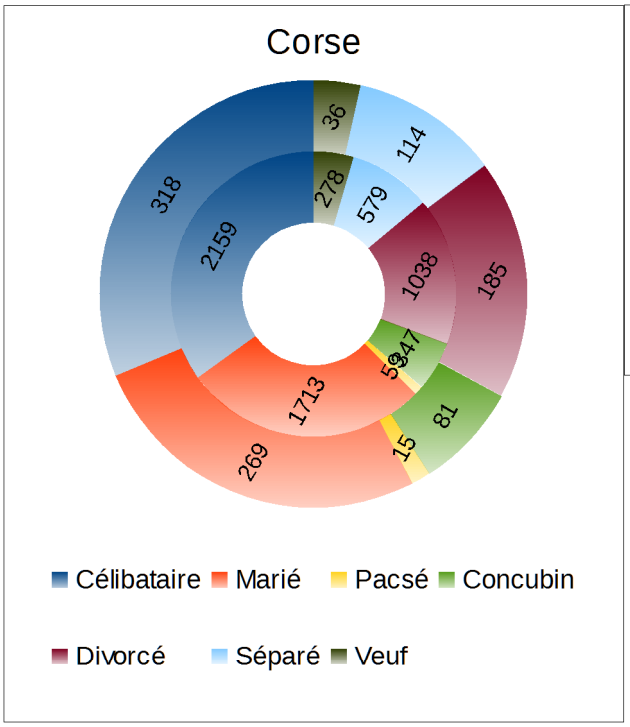
3.4.4 - Composition du ménage

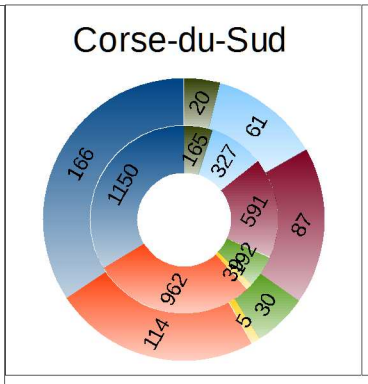


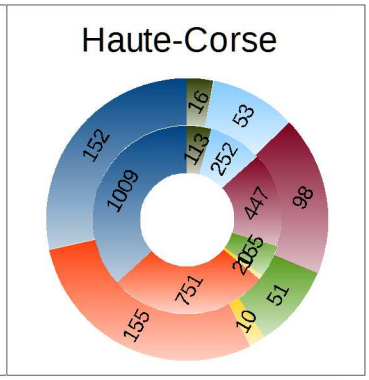
Outre la tension déjà évoquée pour les ménages d'une personne, il existe, dans une moindre mesure, une tension supérieure à la moyenne pour les ménages de 2 cotitulaires sans personne à charge (ex : couple sans enfant).

A noter que les personnes isolées avec une ou des personnes à charges (ex. : famille monoparentale) représentent plus d'un quart des demandeurs pour 33 % des attributions.

3.4.5 - Situation familiale



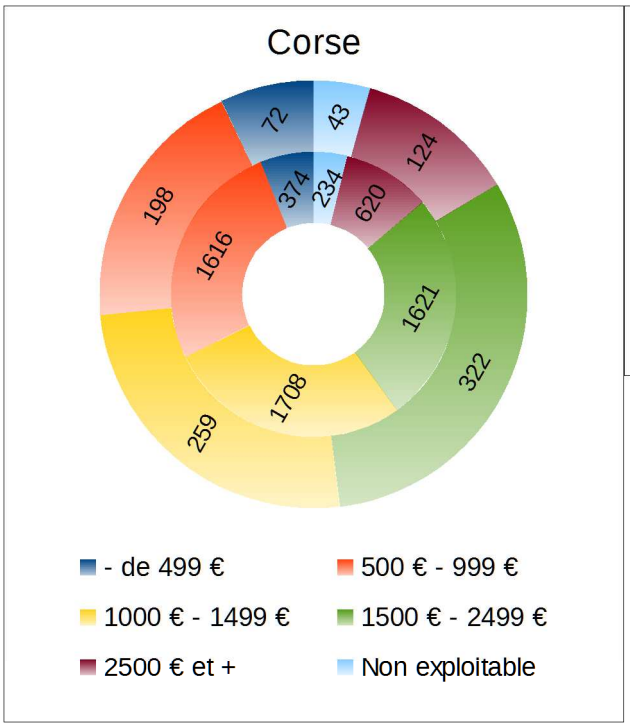


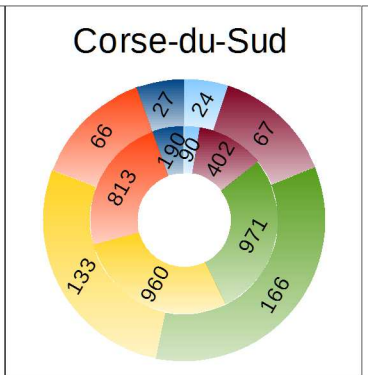


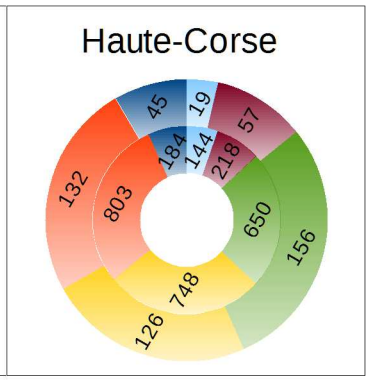
La tension est plus accentuée sur les célibataires en Haute-Corse, ce qui recoupe les tensions déjà observées sur les personnes isolées, même si ce champ peut comprendre des familles monoparentales.

3.5 - Revenu

3.5.1 - Revenu mensuel du ménage



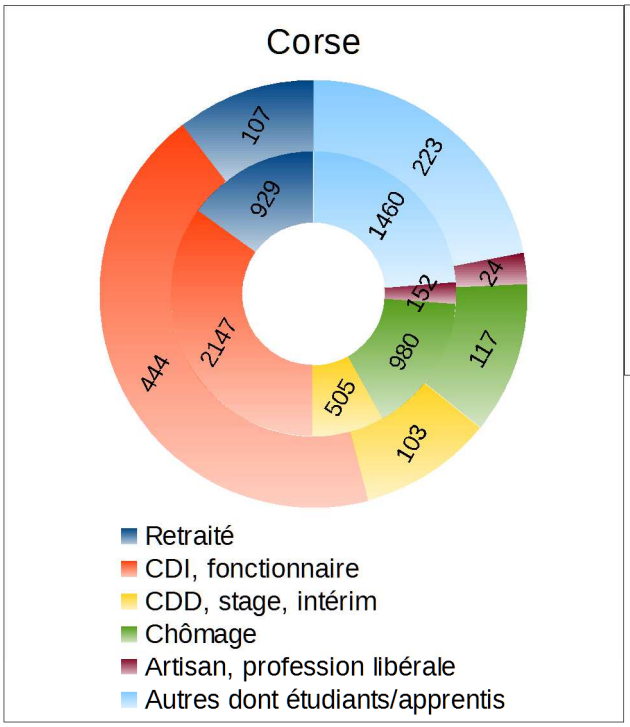


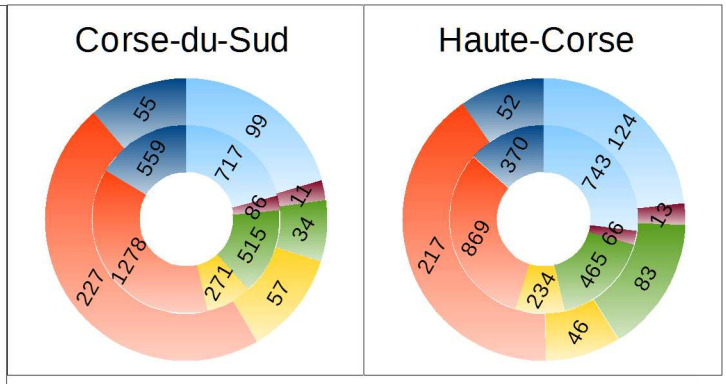


C'est sur le champ 500 € - 999 € de revenu mensuel que la tension est la plus importante, alors qu'au niveau national c'est sur le champ 'moins de 499 €'.

Il est probable que l'accompagnement social des ménages les plus précarisés permet de contenir la tension pour ce champ 'moins de 499 €'.

3.5.2 - Statut professionnel

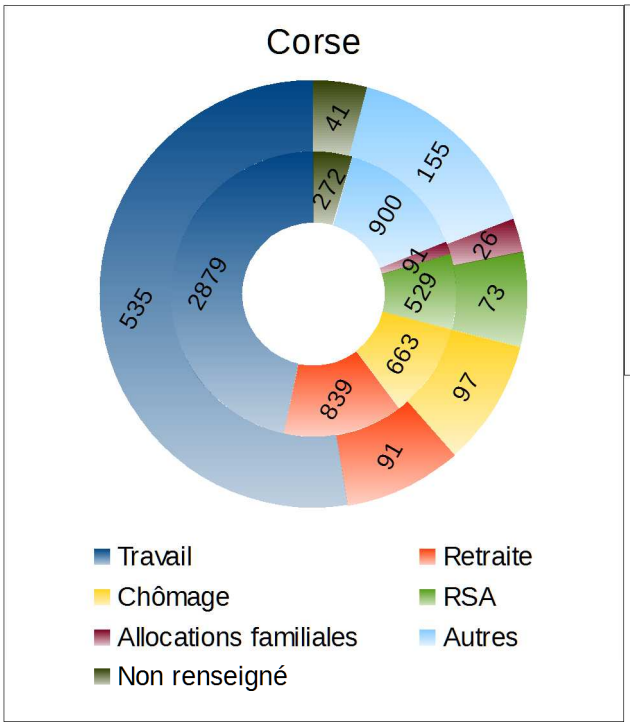


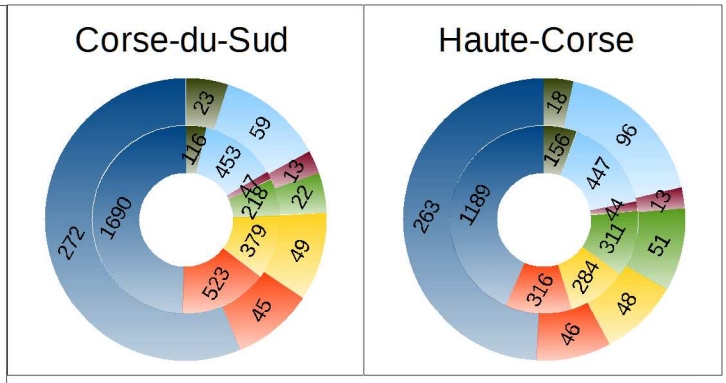


La tension pour les ménages retraités est plus importante que la moyenne : il existe effectivement une spécificité de ce type de demandes plus importante pour la Corse qu'au niveau national (15 % des demandes pour 10 %).

Cette tension se retrouve à la fois sur les demandes en mutation et hors mutation.

3.5.3 - Nature des revenus





De façon cohérente, la tension sur les ménages dont la nature des revenus est 'Retraite' reste élevée.

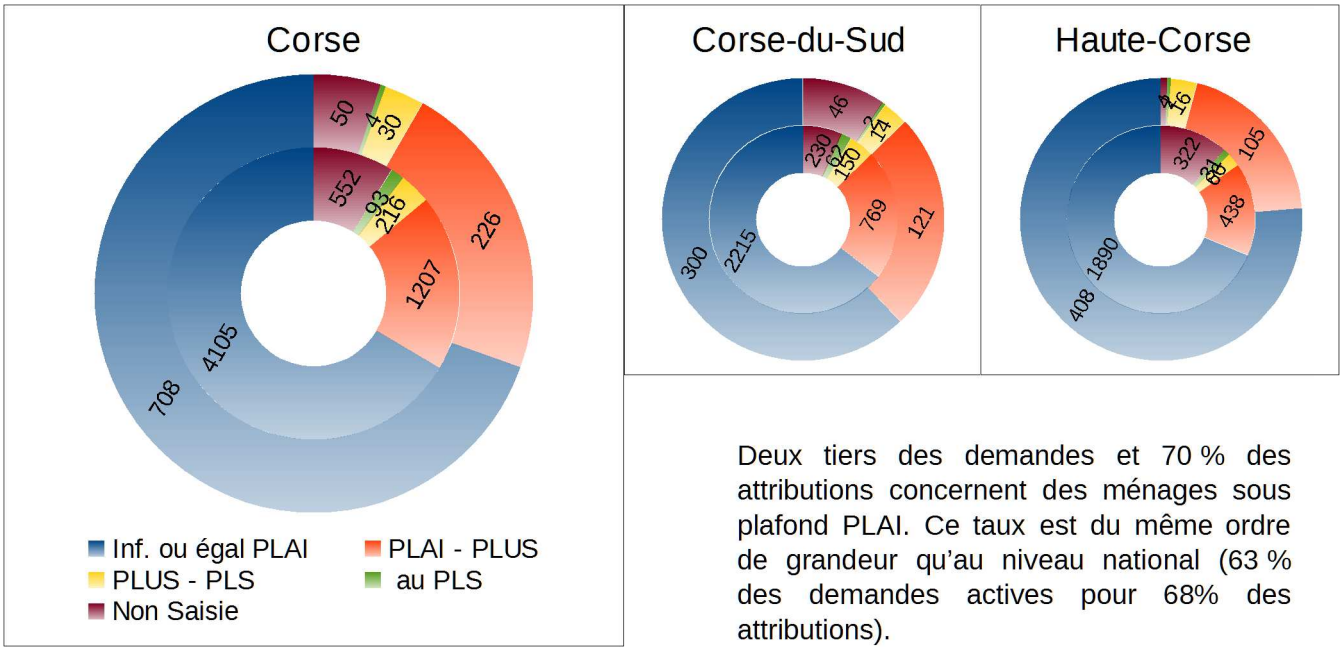
Le parcours résidentiel pour ce type de ménages, dont la proportion est plus importante qu'au niveau national, est donc plus délicat et se cumule probablement avec le nombre réduit de logements de petite taille dans le parc Corse de logements sociaux.

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 70 % des attributions concernent des ménages sous plafond PLAI. Ce taux est du même ordre de grandeur qu'au niveau national (63 % des demandes actives pour 68% des attributions).

En proportion, ce taux est toutefois plus important en Haute-Corse : cela reste cohérent avec les données de l'INSEE sur les revenus moyens, celui en Haute-Corse étant moindre qu'en Corse-du-Sud.

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.

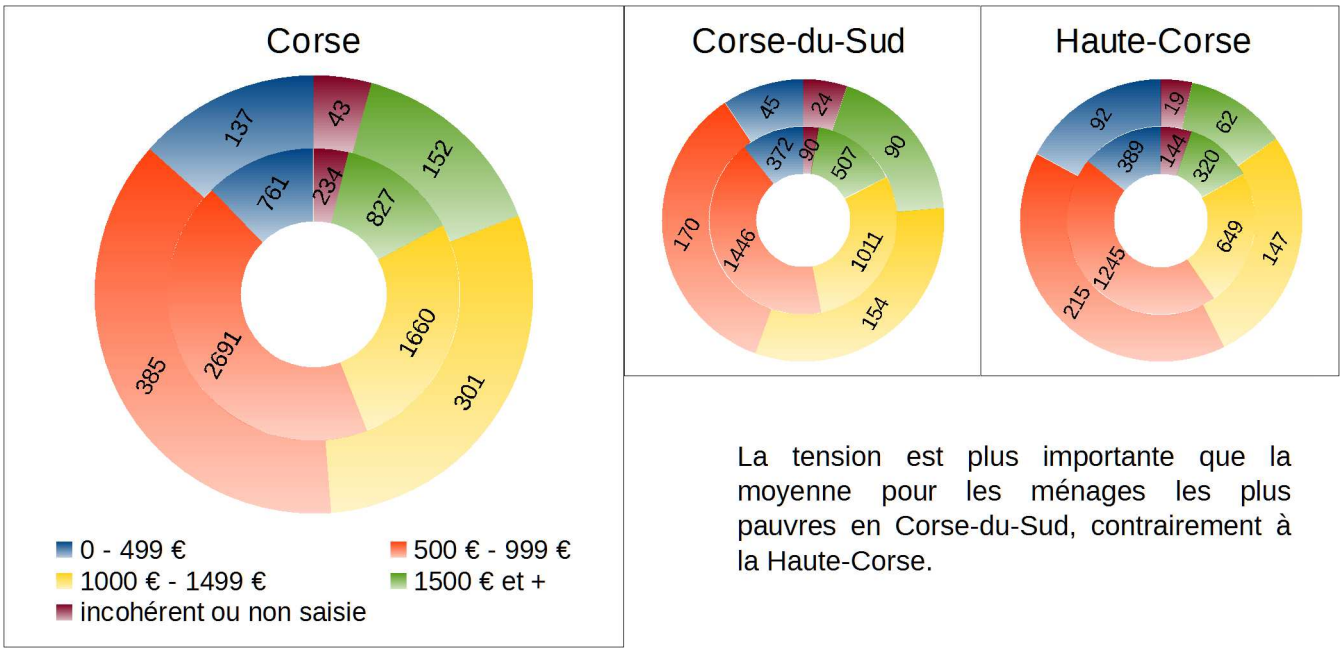
Par exemple :

- 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 €.



La tension est plus importante que la moyenne pour les ménages les plus pauvres en Corse-du-Sud, contrairement à la Haute-Corse.

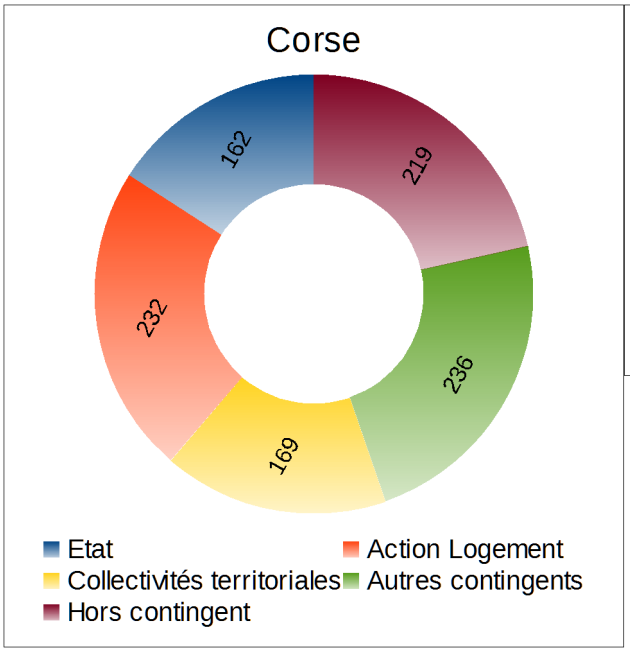
Même si les revenus par ménages sont plus importants en Corse-du-Sud qu'en Haute-Corse, il existe toutefois un décalage dans la répartition des attributions favorisant les ménages éligibles au logement social mais faisant partie des moins précaires sur ce département.

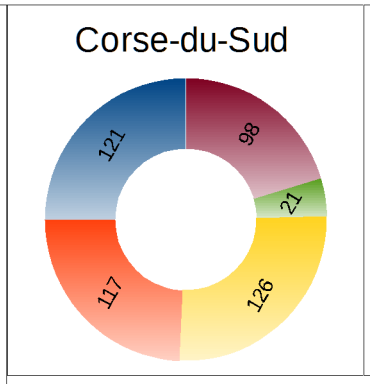
3.6 - Type de réservataire

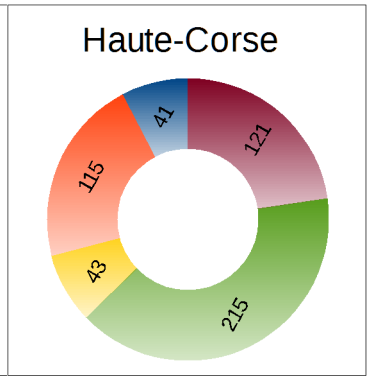
En fonction des financements qu'ils ont apportés (fourniture du terrain, subventions, etc.), les financeurs (État, collectivités, Action logement (financement par les entreprises)) disposent de quotas d'appartements réservés.

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

Ces réservataires proposent aux commissions d'attribution des bailleurs sociaux des ménages éligibles au logement social en fonction de leur situation familiale, de leurs revenus et de leur état de précarité…







Dans le département de la Haute-Corse, le champ 'Autres contingents' est sur-représenté au détriment du champ 'Etat' et probablement 'Collectivités territoriales'.

Cela résulte d'un mauvais renseignement de la base de données de la part d'un bailleur de ce département : celui-ci a été prévenu pour les prochaines saisies.

Pour la Corse, le champ 'Hors contingent', c'est-à-dire relevant directement des bailleurs sociaux, représente uniquement 22 % des attributions. Au niveau national, ces attributions représentent 63 % du total : cela démontre une implication importante, notamment sur les opérations récentes, de multiples financeurs pour accompagner les bailleurs sociaux dans leur projet de développement du parc.

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 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 moins 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 prix de marchés des logements privés sont plus élevés dans l'agglomération ajacienne 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.

Quels que soient les champs étudiés, les attributions en Haute-Corse sont relativement similaires aux profils des demandeurs. Du fait de la pression plus importante, il est parfois constaté en Corse-du-Sud des écarts plus prononcés entre le profil des demandeurs et celui des attributions selon les champs étudiés. Le parc social de la Corse-du-Sud est également un peu « moins social » au niveau des attributions par rapport aux ressources des ménages que celui de la Haute-Corse.

Instaurée par la loi Égalité et Citoyenneté de janvier 2017, au moins 25 % des attributions réalisées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, c'est-à-dire les quartiers les plus en difficulté, doivent être destinées aux 25 % des demandeurs de logement social les plus pauvres. Cette loi s'applique sur les deux communautés d'agglomération de Corse : cela devrait contribuer à rééquilibrer les attributions, notamment en Corse-du-Sud.

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, mais pour un parc ayant une typologie pas tout à fait adaptée à cette demande.

Répartition du parc existant par typologie
(données RPLS)

Territoire	T2 et -	T3	T4	T5 et +
France	25%	37%	29%	9%
Corse	13%	39%	39%	9%
Corse-du-Sud	13%	39%	39%	9%
Haute-Corse	13%	40%	39%	8%

Le croisement des données reprenant la typologie, la taille ou la composition du ménage met en évidence qu'en Corse sur près de 300 personnes seules en 2016, 100 ont été logés, dès l'attribution, dans des T3 ou plus grand[2], soit un tiers de ce public. Le taux national est de 20 %.

Si l'on compare les programmations récentes entre le niveau national et la Corse, ce décalage est toujours constaté. Les données suivantes concernent la programmation en logements ordinaires, c'est-à-dire en ne tenant pas compte des logements foyers ou autres résidences sociales.

Programmation récente en logements ordinaires
(données SISAL 2015 et 2016 pour le niveau national et DREAL 2016 pour la Corse)

Territoire	Studio et T2
France	40% (13% T1 + 27% T2)
Corse	26%
Corse-du-Sud	23%
Haute-Corse	31%

La production en petits logements pour la Corse afin de résorber le déficit existant est donc une nécessité, même si elle est à moduler selon les sous-territoires.

Il est toutefois constaté sur les dernières années une augmentation de la programmation de ce type de logement, exclusivement en T2.

Afin de rééquilibrer le parc, il conviendrait de tendre vers ces ratios en diversifiant éventuellement la typologie de petit logement afin de couvrir l'ensemble des profils des ménages, notamment les plus modestes[3] :un minimum de 30 % de petits logements ordinaires dans les programmations à venir devrait être recherchée sur les grandes agglomérations.

2 - À noter que depuis la promulgation de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, la définition de la sous-occupation a évolué : une personne seule dans un T3 entre désormais dans ce cadre.

3 - Pour les publics les plus modestes, hors structures spécifiques (résidences sociales), il est également souhaitable de réaliser des logements ordinaires de type « PLAI adaptés » pouvant bénéficier de subvention complémentaire. Intégrant un suivi social et des surfaces adaptés, le but est que les aides personnalisées au logement couvrent l'ensemble du loyer + charges.

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Corse
19, Cours Napoléon
CS 10006
20704 Ajaccio Cedex 9
www.corse.developpement-durable.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
CORSE