

Rapport

Logement social : la demande et les attributions en Corse

Bilan 2017

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION.....	3
2 - BILAN 2017 : 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
3.6 - 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.

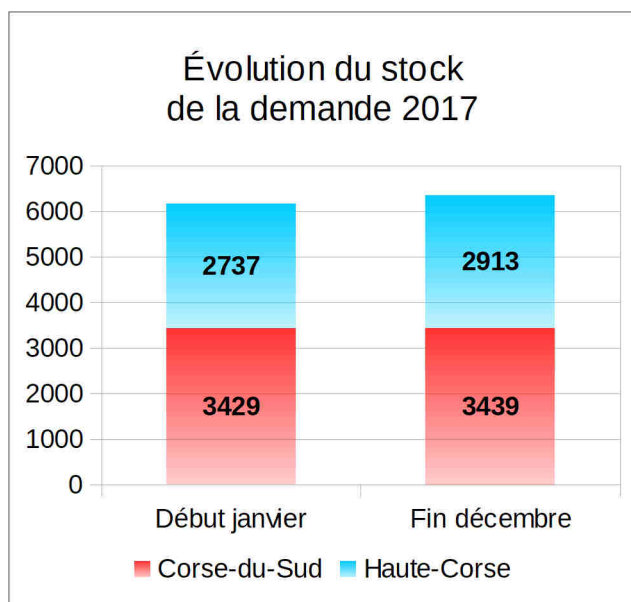
Le profil des ménages éligibles au logement social est toutefois varié : au niveau national, plus de 60 % de la population peut prétendre à ce type de logement.

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 2017 de l'infocentre du SNE issues de la base de données du 2 mars 2018 : en cas de renseignement tardif de la base de données par un bailleur, ces statistiques peuvent donc évoluer, mais sont généralement fiable à plus de 99 % à cette date.

2 - Bilan 2017 : les données principales

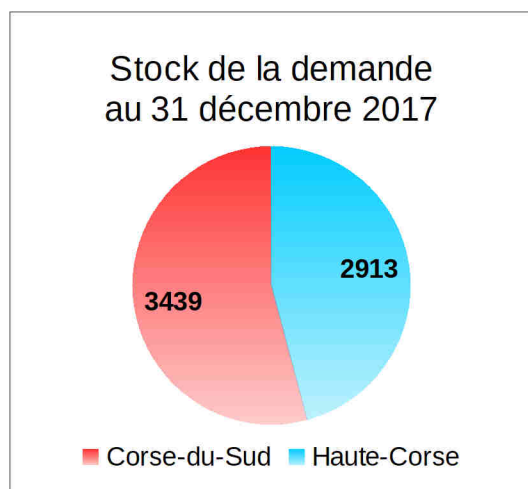
2.1 - Évolution de la demande



Au 1^{er} janvier 2017, **6 166** ménages étaient demandeurs d'un logement social pour l'ensemble de la Corse.

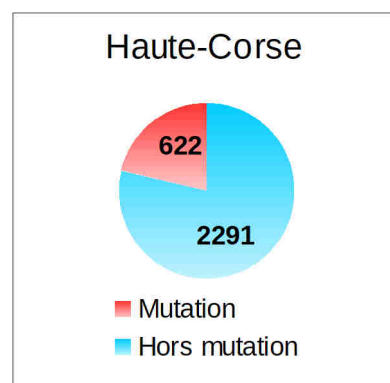
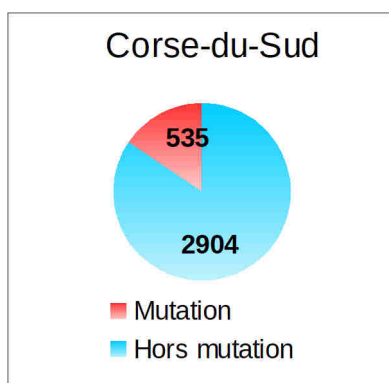
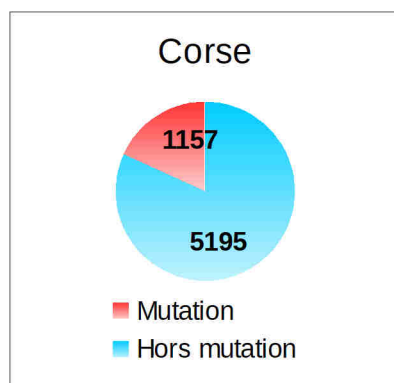
Au 31 décembre 2017, le stock des demandes est de **6 352** ménages.

2.2 - Stock de la demande



Ces 6 352 demandes se répartissent en :

- 54 % de demandes en Corse-du-Sud,
- 46 % de demandes en Haute-Corse.



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

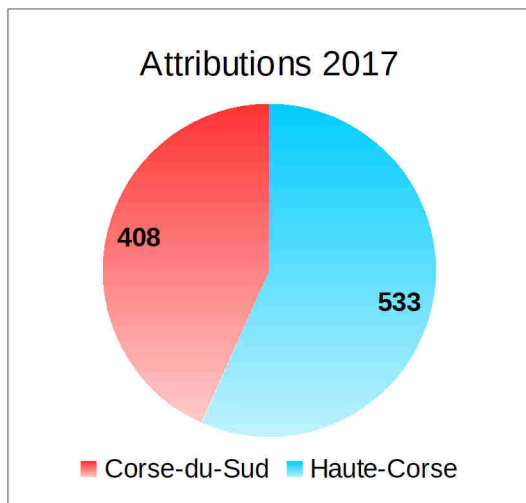
- plus de 15 % pour les demandes en Corse-du-Sud,
- plus de 21 % pour les demandes en Haute-Corse.

A noter que ce taux est d'environ 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 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.

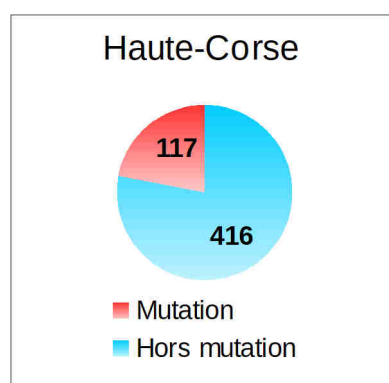
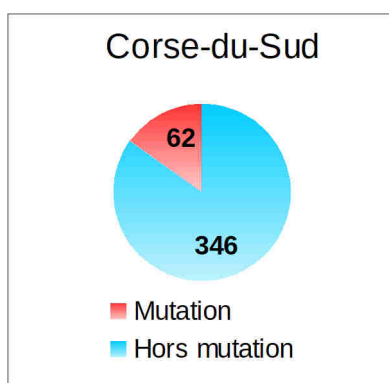
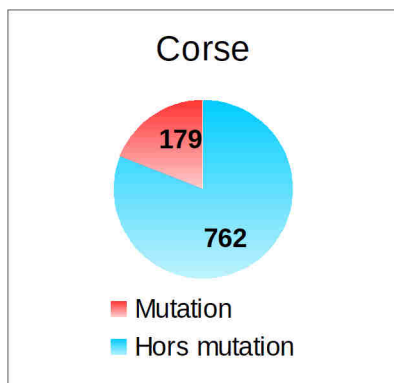
2.3 - Les attributions



Les 941 demandes satisfaites (logement attribué) se répartissent en :

- 43 % de demandes en Corse-du-Sud,
- 57 % de demandes en Haute-Corse.

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



Pour la Corse, les ménages vivant déjà dans un logement social (mutation) représentent 19 % des attributions. Ce taux est de :

- 15 % en Corse-du-Sud,
- 22 % en Haute-Corse,
- 29 % 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 (CAPA) qui concentre :
 - 69 % de la demande du département,
 - 72 % des attributions,
- la communauté de communes Sud Corse comprenant la 3^e ville de Corse (Porto-Vecchio) qui représente :
 - 23 % de la demande du département,
 - 17 % 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 :
 - 71 % de la demande du département,
 - 70 % des attributions,
- la Balagne qui représente :
 - près de 12 % de la demande,
 - moins de 7 % des attributions,(avec toutefois une tension beaucoup plus importante sur le bassin de l'Île-Rousse que sur celui de Calvi),
- 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, 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	2013	2014	2015	2016	2017
France	3,7	3,6	3,7	3,8	4
Corse	7,6	6,4	6,5	5,8	6,7
Corse-du-Sud	11,1	8	7,7	6,7	8,1
Haute-Corse	5,5	5,1	5,3	4,9	5,5

(tableau effectué à partir de la base de données de l'infocentre du 23/03/2018)

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 %.

3 - Décomposition des attributions par grandes thématiques

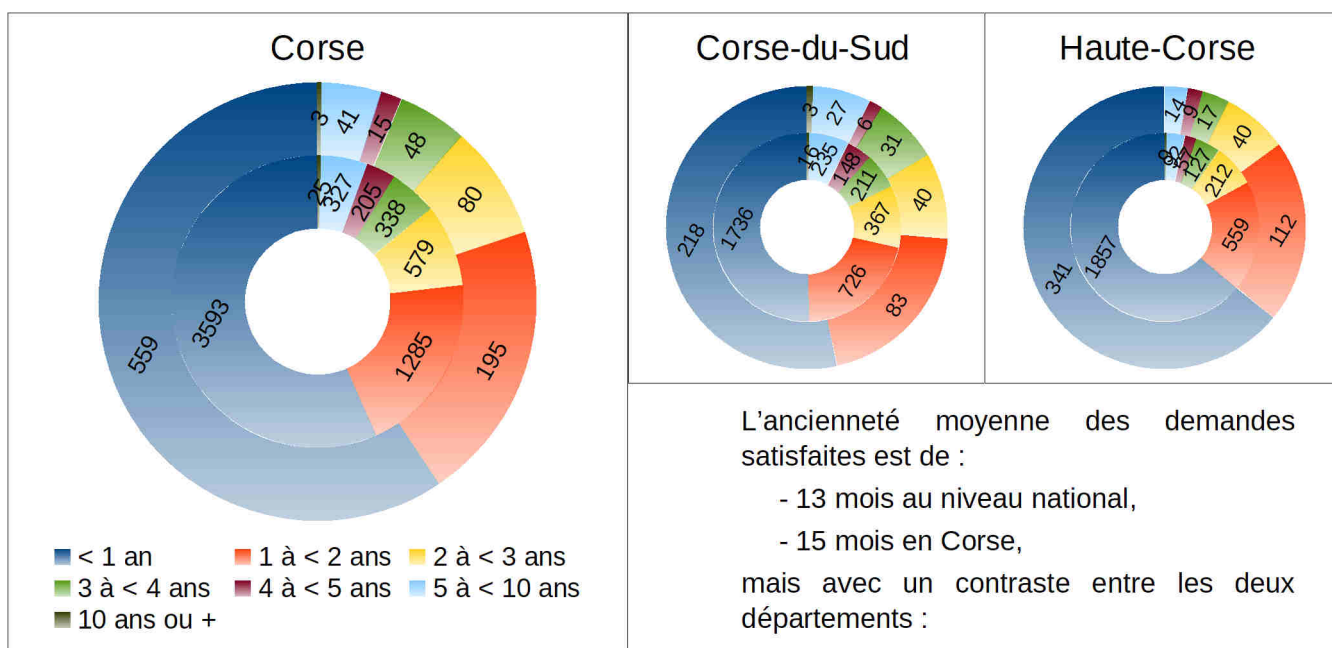
Le cercle intérieur représente le stock de la demande au 31 décembre 2017 avec une décomposition selon la thématique analysée.

Le cercle extérieur représente le nombre d'attributions en 2017 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).

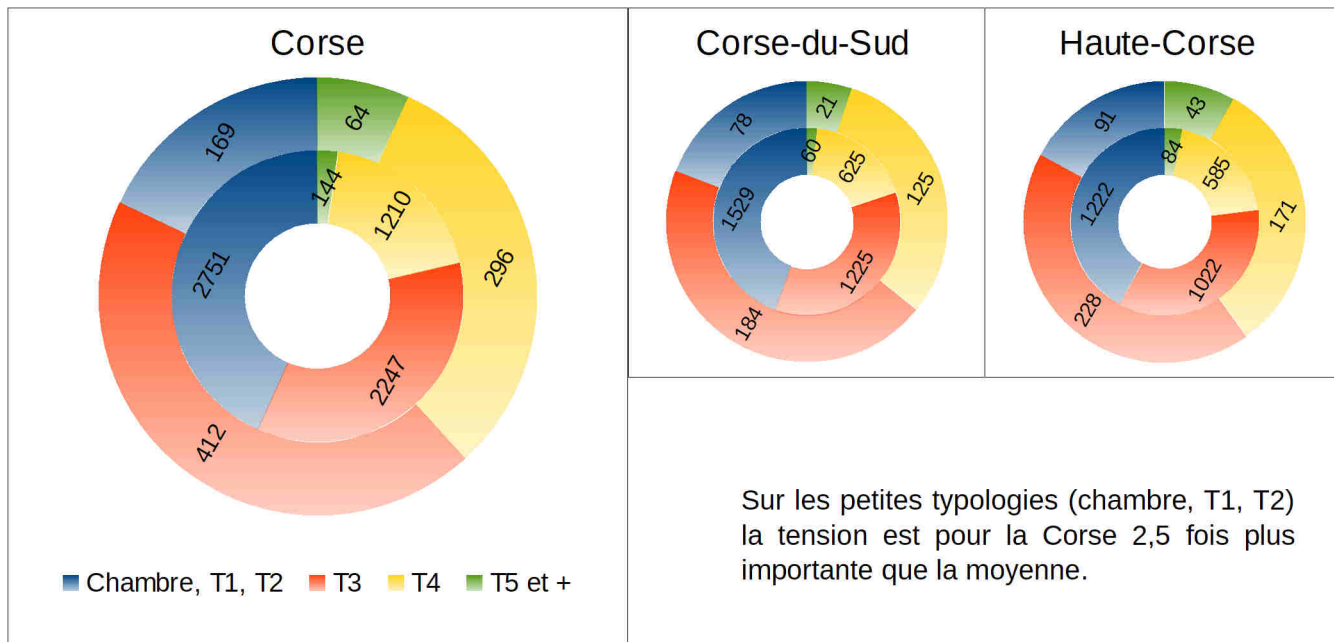
3.1 - Ancienneté de la demande



Il existe toutefois des fluctuations au sein même d'un département : l'ancienneté moyenne est de 15 mois sur la communauté d'agglomération de Bastia.

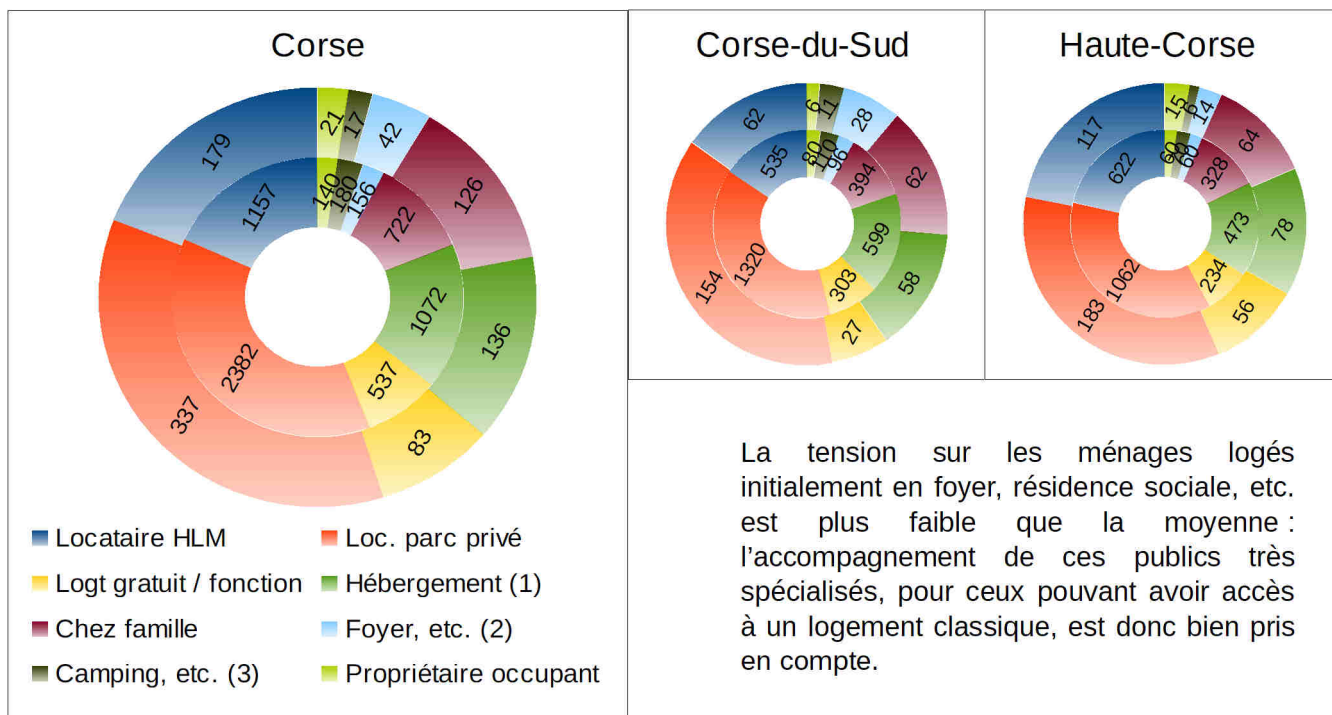
3.2 - Type de logement

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.



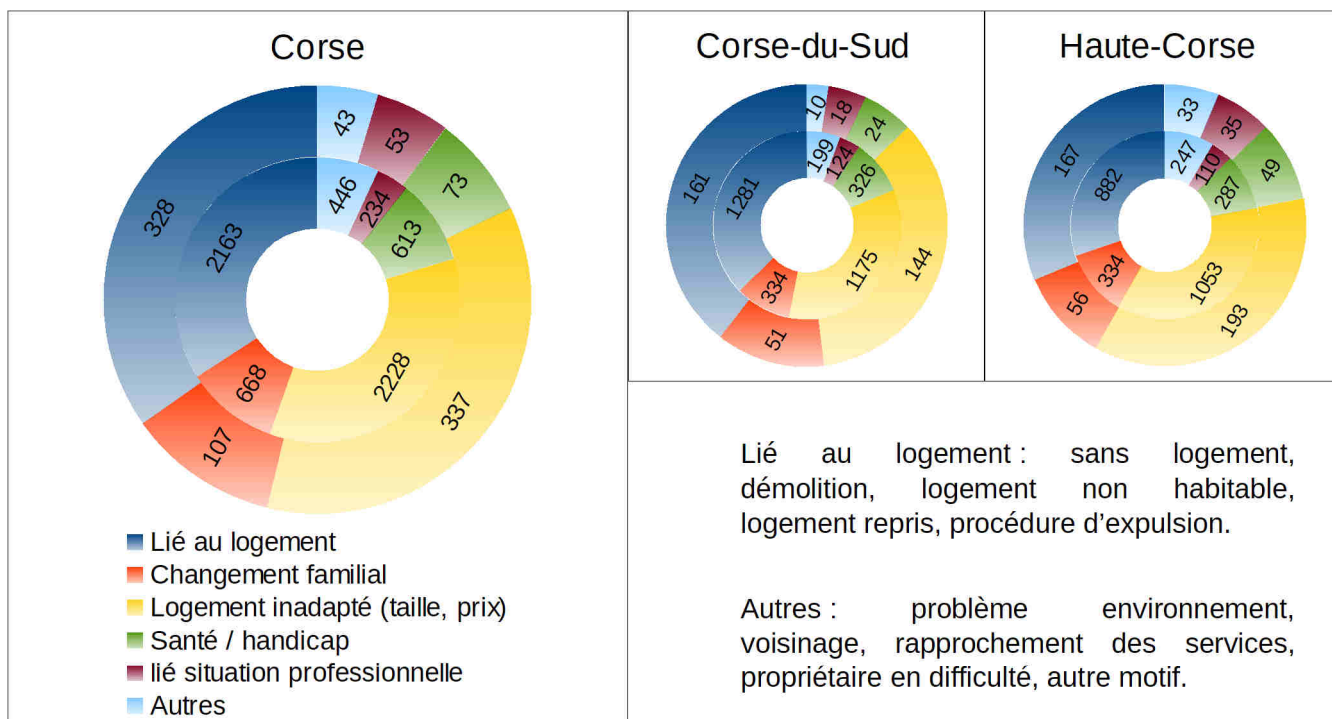
3.3 - Parcours résidentiel

3.3.1 - Situation antérieure de logement



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

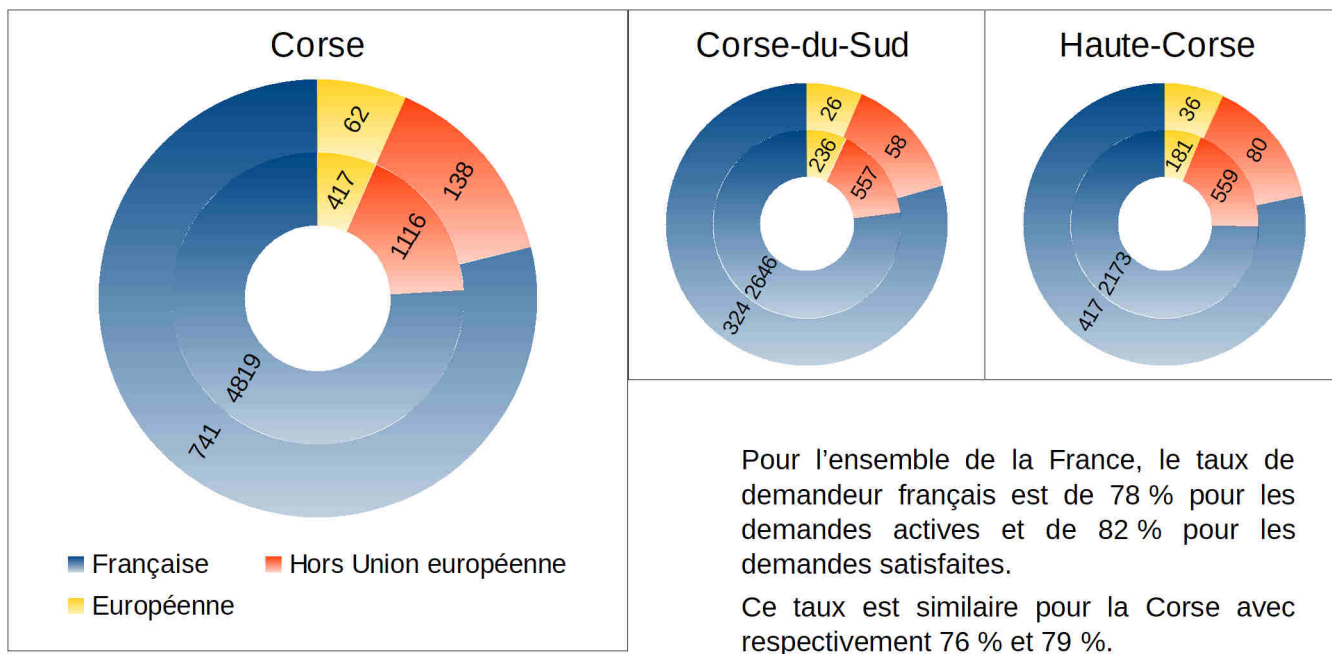
3.3.2 - Premier motif de la demande



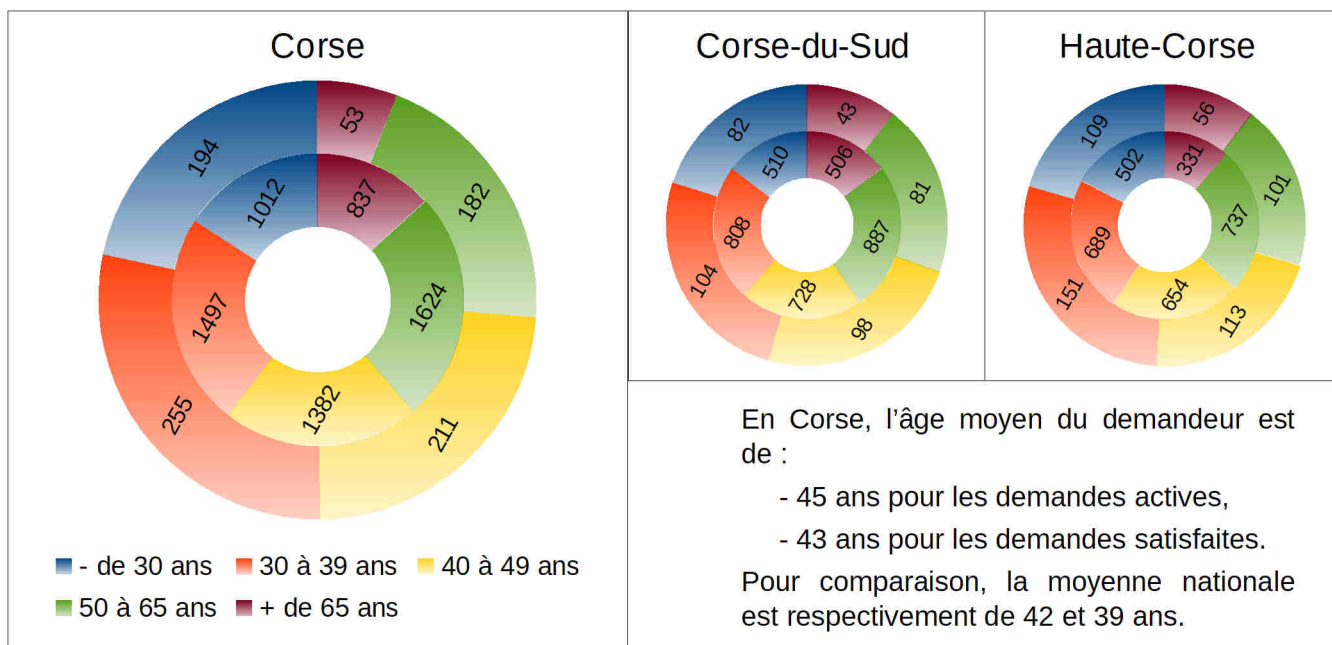
3.4 - Profil du demandeur

3.4.1 - Nationalité du demandeur

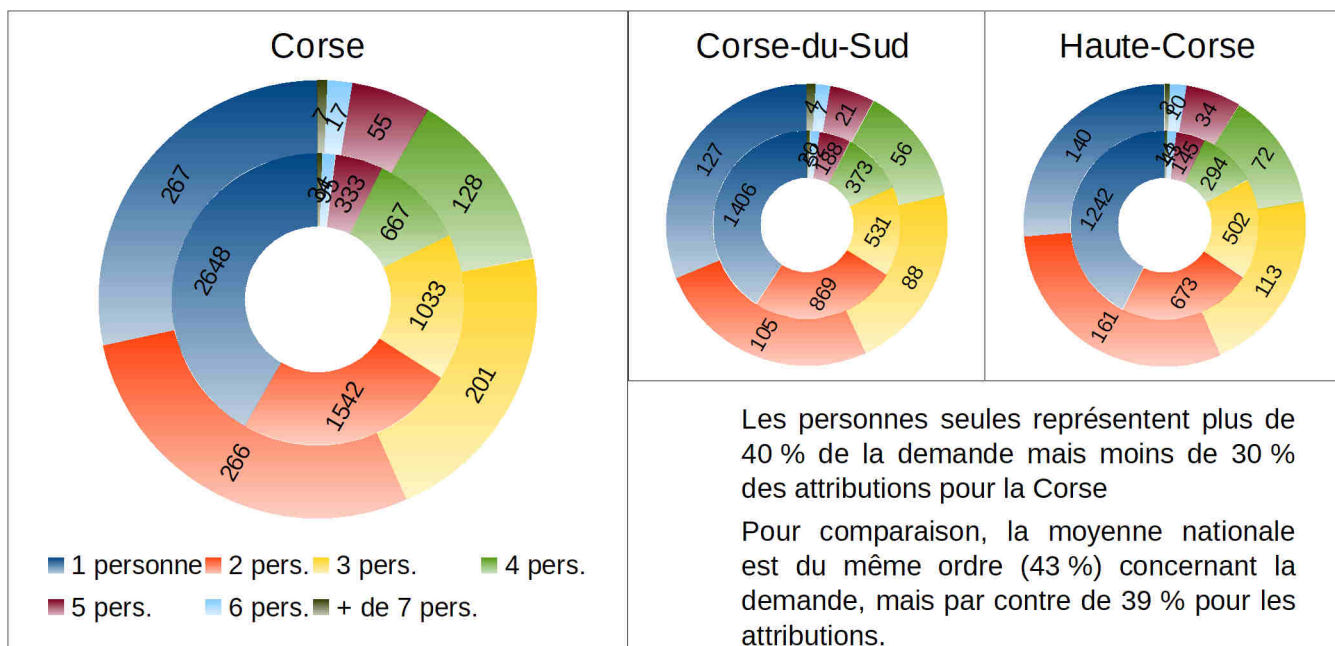
Pour rappel, pour prétendre à un logement social, outre les conditions de ressources, il faut être de nationalité française ou être un étranger justifiant d'un titre de séjour valable en France.



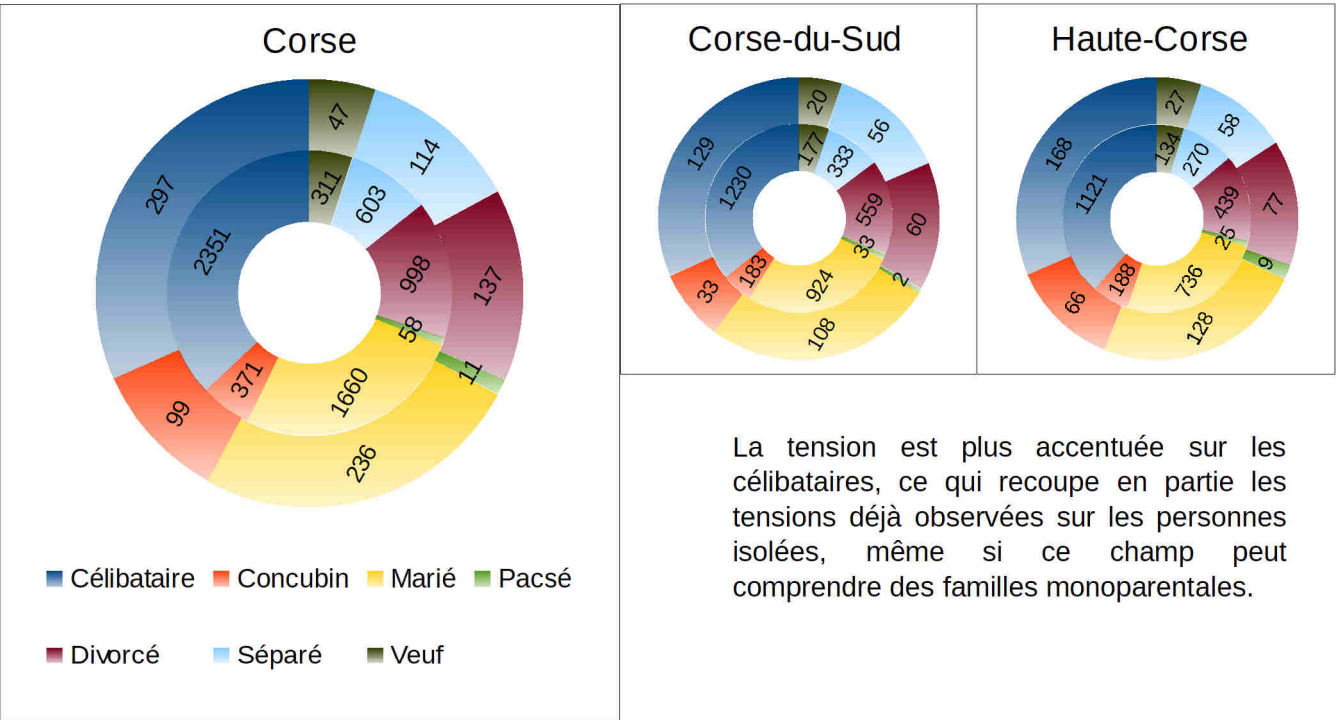
3.4.2 - Tranche d'âge du demandeur



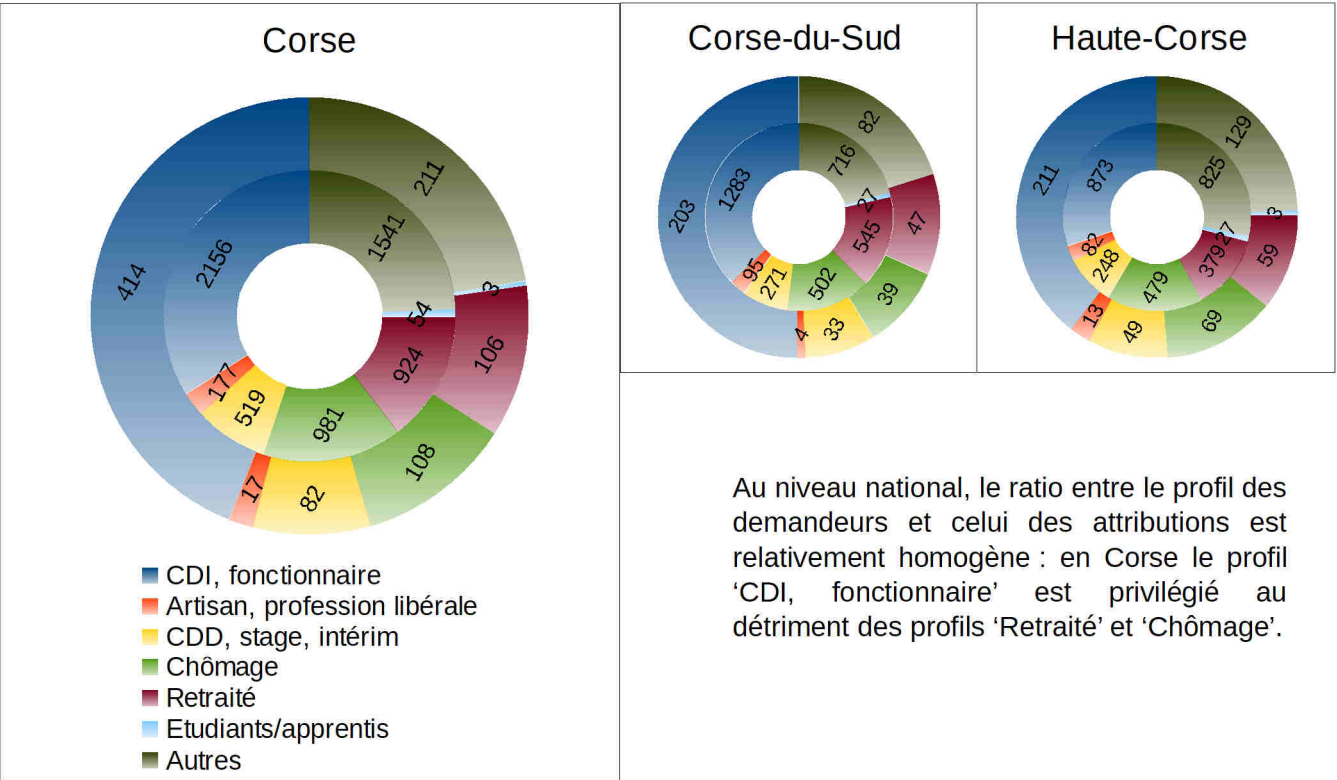
3.4.3 - Taille du ménage



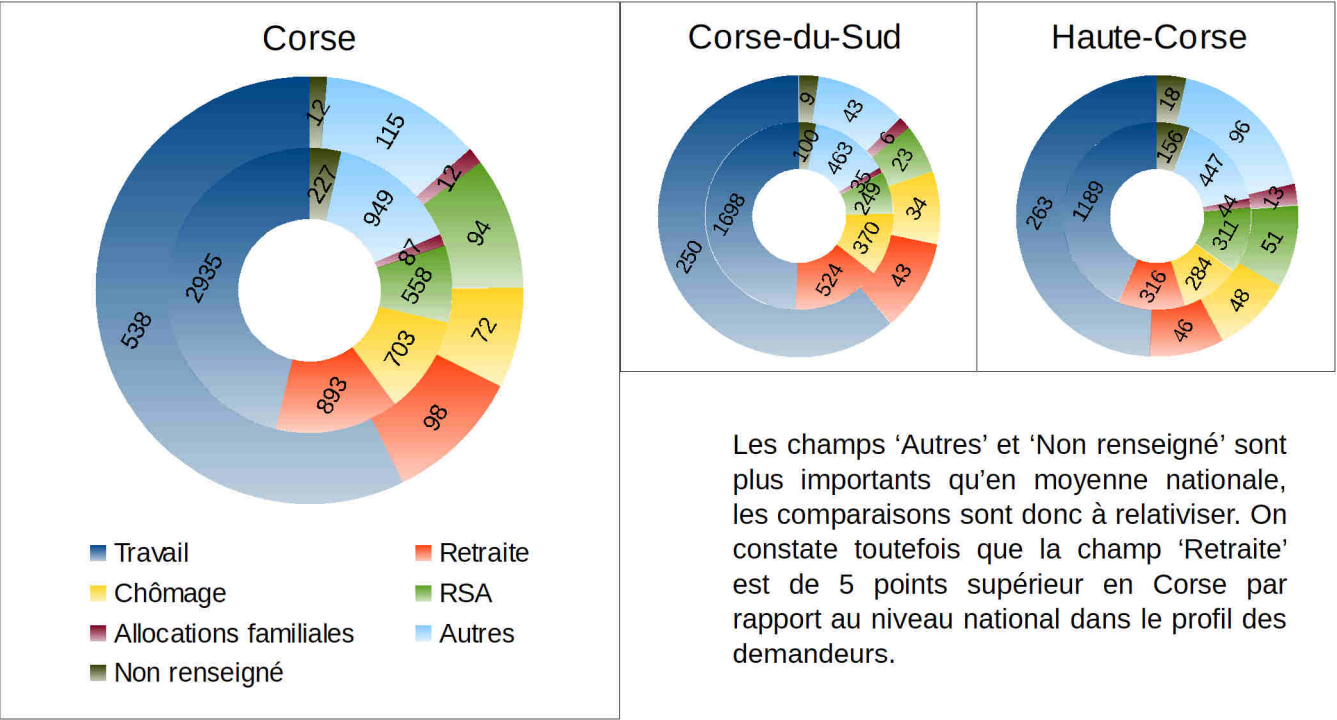
3.4.5 - Situation familiale



3.5.2 - Situation professionnelle



3.5.3 - Nature des revenus

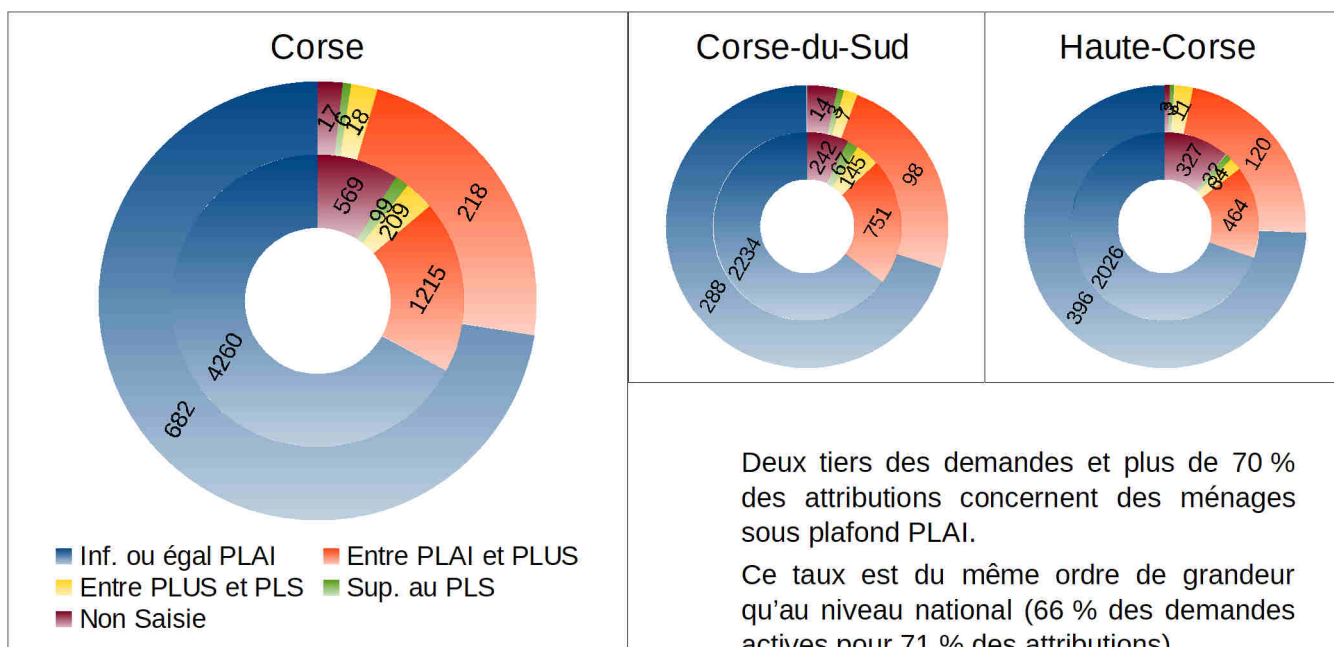


3.5.4 - Plafond de ressources

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.



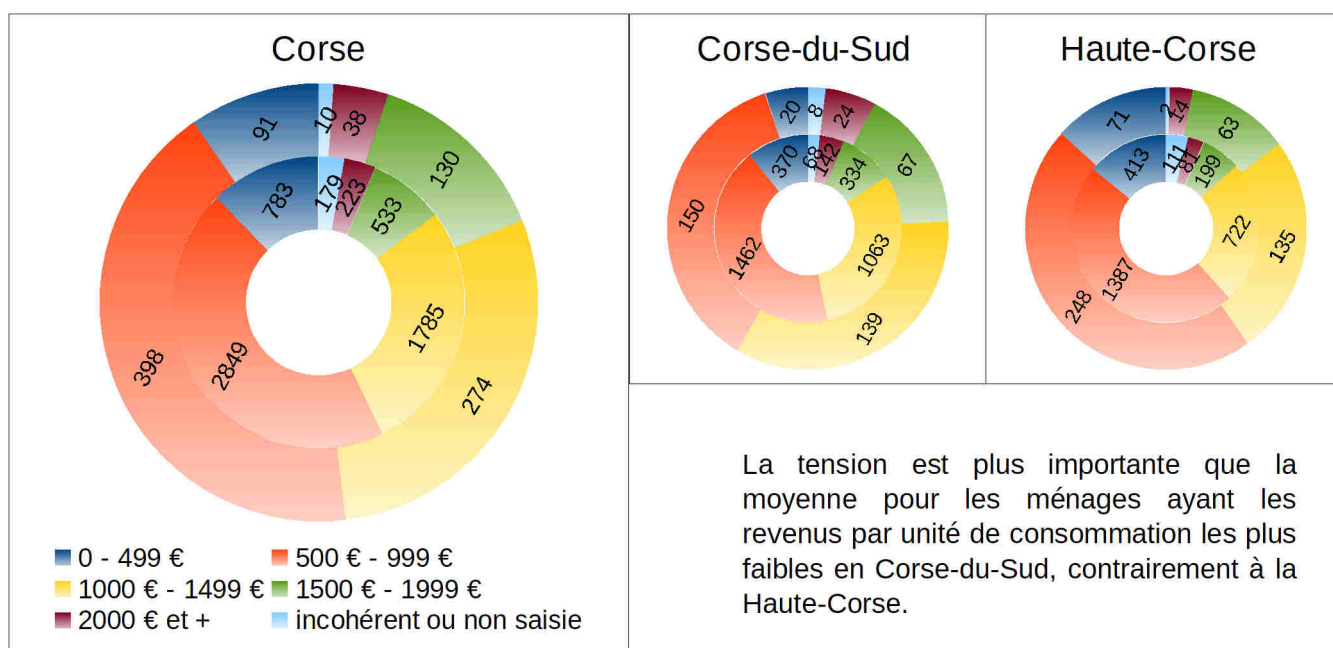
3.5.5 - Revenu mensuel par unité de consommation

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 $3\,200/(1+0,5+0,3+0,3) = 1\,525$ €.



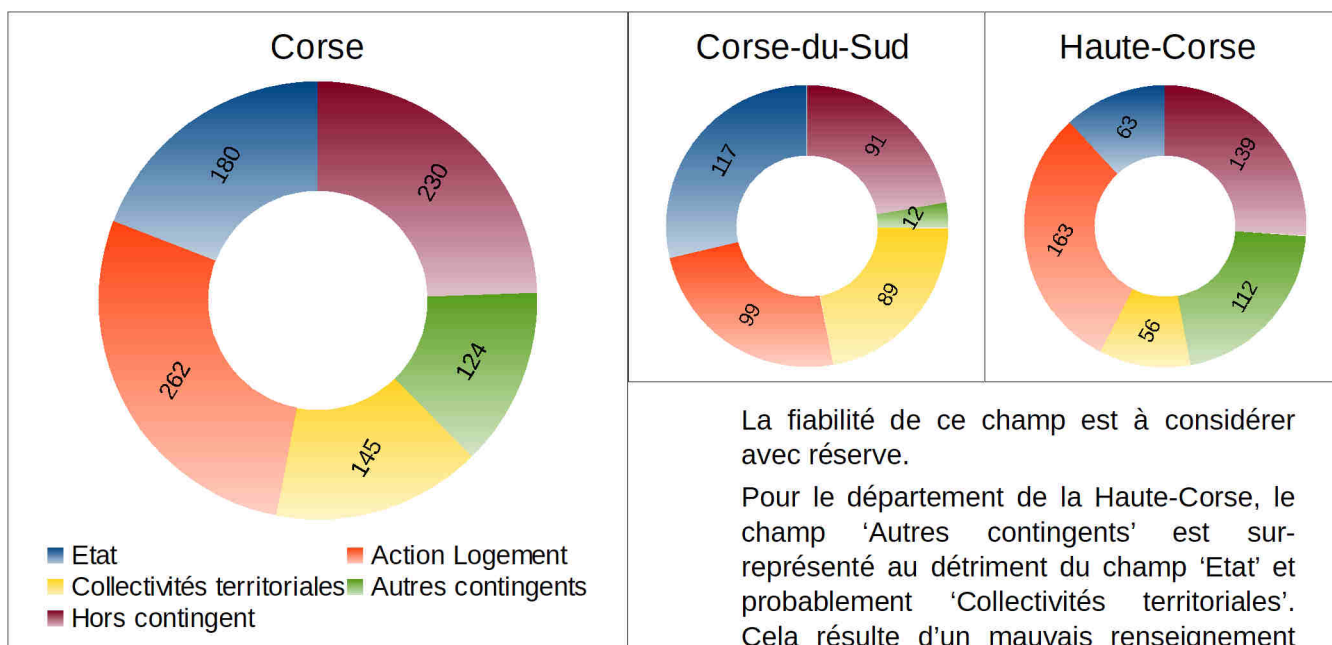
Même si les revenus par ménages sont plus importants en Corse-du-Sud qu'en Haute-Corse, il existe toutefois un décalage dans la répartition des attributions favorisant les ménages éligibles au logement social mais faisant partie des moins précaires sur ce département.

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...



La fiabilité de ce champ est à considérer avec réserve.

Pour 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 au cours de l'année 2017 pour les prochaines saisies.

Plus globalement, un travail d'identification des contingents et une fiabilisation du renseignement du champ « réservataire » lors des attributions doivent être menés pendant l'année 2018 avec les bailleurs sociaux.

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 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, mais pour un parc ayant une typologie non adaptée à cette demande.

Le croisement des données reprenant la typologie, la taille ou la composition du ménage met en évidence qu'en Corse sur près de 270 attributions de logement à des personnes vivant seule en 2017, une centaine l'ont été, dans des T3 ou plus grand, soit plus d'un tiers de ce public : cela résulte du déficit structurel en petits logements du parc existant en Corse. Le taux national est d'un peu plus de 20 %.

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.

**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

