

LOGEMENT SOCIAL : LA DEMANDE ET LES ATTRIBUTIONS EN CORSE

Bilan 2022

DREAL de
CORSE



Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement de
Corse
Service logement, aménagement et
développement durable
Décembre 2022

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION.....	3
2 - BILAN 2022 : 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.....	8
3.3.1 - Situation antérieure de logement.....	8
3.3.2 - Premier motif de la demande.....	9
3.4 - Profil du demandeur.....	9
3.4.1 - Nationalité du demandeur.....	9
3.4.1 - Tranche d'âge du demandeur.....	10
3.4.2 - Taille du ménage.....	10
3.4.3 - Composition du ménage.....	11
3.4.4 - Situation familiale.....	11
3.5 - Revenu.....	12
3.5.1 - Revenu mensuel du ménage.....	12
3.5.2 - Situation professionnelle.....	12
3.5.3 - Nature des revenus.....	13
3.5.4 - Plafond de ressources.....	13
3.5.5 - Revenu mensuel par unité de consommation.....	14
3.5.6 - Obligation d'attribution à des ménages du 1 ^{er} quartile.....	15
3.6 - Attributions par type de réservataire.....	15
4 - CONCLUSION.....	17

1 - Introduction

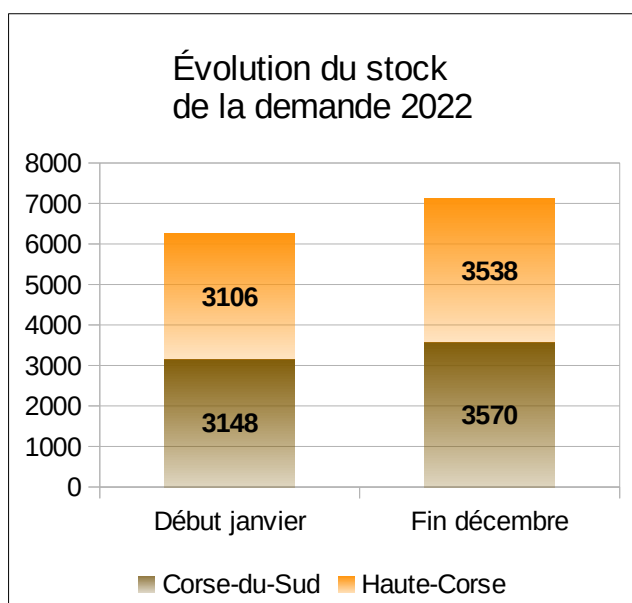
Depuis mars 2011, le système national d'enregistrement des demandes de logement social (SNE) a été mis en place pour garantir une gestion plus efficace des demandes et des attributions. En plus de l'enregistrement des demandes et de la délivrance d'un numéro d'enregistrement unique, ce système permet l'exploitation des données via son infocentre, offrant ainsi une meilleure compréhension des demandes et des attributions.

Cependant, la diversité du profil des ménages éligibles au logement social est notable : à l'échelle nationale, plus de 60 % de la population peut bénéficier de ce type de logement. Ce rapport, qui se penche sur plusieurs thématiques majeures, permet d'approfondir notre connaissance du groupe de demandeurs et met en lumière les pressions spécifiques qui s'appliquent à chaque profil.

Il est important de noter que ce rapport a été élaboré en utilisant les données de l'infocentre du SNE pour l'année 2022, provenant de la base de données au 8 août 2023. Dans le cas où un bailleur aurait mis à jour la base de données plus tardivement, ces statistiques pourraient présenter de légères variations.

2 - Bilan 2022 : les données principales

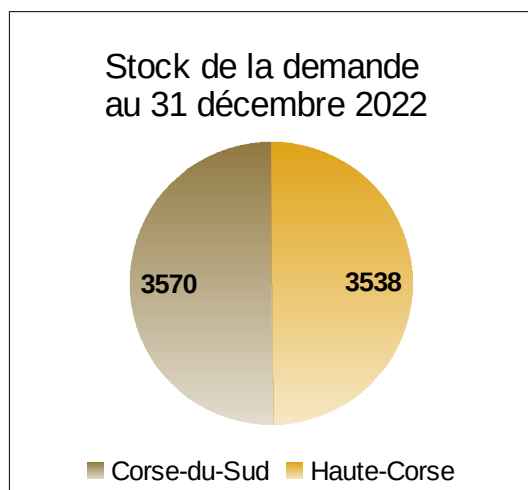
2.1 - Évolution de la demande



Au 1^{er} janvier 2022, **6 254** ménages sont demandeurs d'un logement social pour l'ensemble de la Corse.

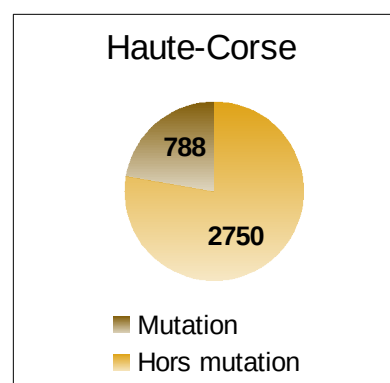
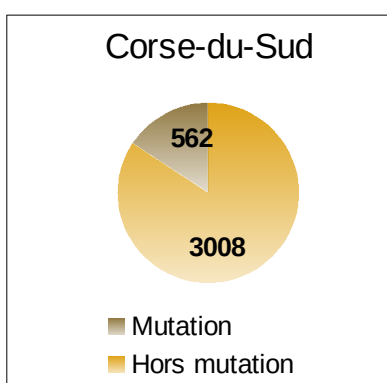
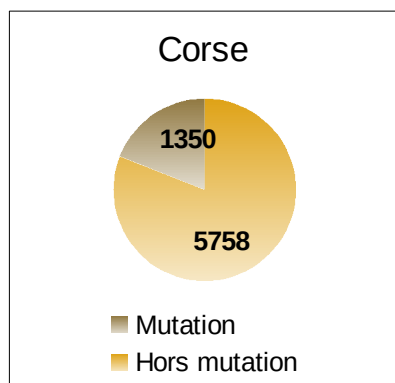
Au 31 décembre 2022, le stock des demandes est de **7 108** ménages.

2.2 - Stock de la demande



Ces 7 108 demandes se répartissent en :

- 50,2 % de demandes en Corse-du-Sud,
- 49,8 % de demandes en Haute-Corse.



Les ménages déjà résidant dans des logements sociaux et souhaitant effectuer une mutation interne au sein du parc social représentent actuellement 19 % des demandes (contre 20,3 % en 2021), avec des disparités entre les deux départements : il y a plus de demande de mutation en Haute-Corse. Plus spécifiquement, ce pourcentage se décompose comme suit :

- 15,7 % pour les demandes en Corse-du-Sud,
- 22,3 % pour les demandes en Haute-Corse.

Il est à noter que ce taux atteint 32,7 % à l'échelle nationale.

Ces requêtes de mutation interne peuvent découler de diverses raisons, notamment des circonstances familiales telles que la vie en couple, les séparations, les naissances ou le départ des enfants. D'autres facteurs comme la proximité du lieu de travail ou des services, ainsi que la recherche d'un logement plus abordable, peuvent également influencer ces demandes.

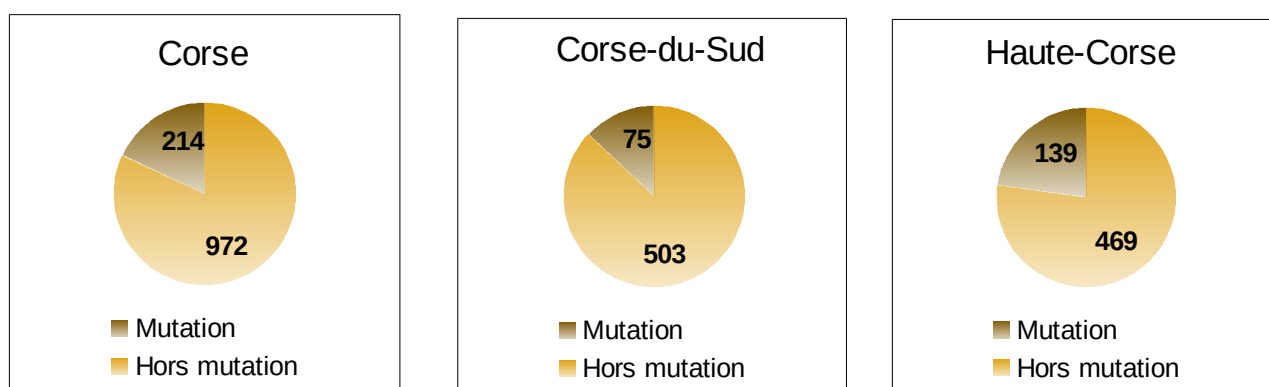
2.3 - Les attributions

Parmi les 1 186 demandes abouties (c'est-à-dire les demandes ayant reçu une attribution de logement), la répartition est la suivante :

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

En comparaison avec les demandes encore en attente, cette répartition indique une situation plus tendue du côté de la Corse-du-Sud.

Il est intéressant de noter que le nombre de demandes satisfaites a connu une augmentation depuis 2020. En 2021, 967 demandes ont été satisfaites, contre 849 en 2020 et 686 en 2019. Cette augmentation témoigne d'une amélioration dans l'attribution des logements.



Une augmentation du nombre d'attributions en dehors des mutations internes au sein du parc social a été constatée en 2021, avec 972 attributions par rapport aux 817 attributions en 2020.

En ce qui concerne la Corse, les ménages déjà installés dans des logements sociaux et souhaitant effectuer une mutation interne représentent 18 % des attributions en 2022, en comparaison à 15,5 % en 2021. Ce pourcentage se décline comme suit :

- 12,9 % en Corse-du-Sud,
- 22,9 % en Haute-Corse,
- 27,3 % à l'échelle nationale.

2.4 - Répartition infra-départementale

Dans le département de la Corse-du-Sud, les zones prédominantes en termes de demande et d'attributions de logements sociaux sont les suivantes :

1. La communauté d'agglomération du pays ajaccien, qui se distingue par :
 - Une concentration de 75,1 % de la demande du département,
 - 75,6 % des attributions.
2. La communauté de communes Sud Corse, incluant la troisième plus grande ville de Corse, Porto-Vecchio :
 - Représentant 17,8 % de la demande du département,
 - Comptant pour 14,2 % des attributions.

En outre, on peut mentionner le secteur Propriano-Sartène, bien que de manière moins significative.

Pour ce qui est du département de la Haute-Corse, la répartition est plus équilibrée sur le territoire, en raison du plus grand nombre de villes moyennes ou de centres-bourgs. Les zones principales concernées sont :

1. Le grand Bastia, composé de la communauté d'agglomération de Bastia et de la communauté de communes de Marana-Golo :
 - Concentrant 69,4 % de la demande du département,
 - Représentant 67,6 % des attributions.
2. La Balagne :
 - Représentant 6,7 % de la demande,
 - Comptant pour 6,6 % des attributions.
3. Le long de la plaine orientale, et plus modérément dans le cortenais.

2.5 - Tension globale hors mutation

Conformément à la convention établie, le niveau de tension est évalué en tant que rapport entre le stock des demandes enregistrées au 31 décembre et le nombre d'attributions réalisées au cours de l'année écoulée. Ce calcul exclut les demandes et attributions concernant les ménages déjà logés dans un logement social. Dans ce contexte, un ratio plus bas indique une moindre tension.

Il convient de noter que la tension globale, en excluant les mutations internes, bénéficie particulièrement des effets positifs observés lors de la mise en service de nouveaux logements.

Tension						
Territoire	2017	2018	2019	2020	2021	2022
France	4	4,2	4,4	5,8	4,7	5,2
Corse	6,2	9,4	9	7,8	6	5,7
Corse-du-Sud	7,1	13,8	10,9	9	6,6	5,6
Haute-Corse	5,4	6,8	7,5	6,7	5,4	5,7

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

La Corse, en général, et plus particulièrement la Corse-du-Sud, se caractérisent par des situations tendues en matière de logement. Cette tension découle principalement de l'insuffisance de logements sociaux disponibles. Le taux de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales est de 9,6 % en Corse, en contraste avec la moyenne nationale qui est de 17 %. (Source : RP 2020)

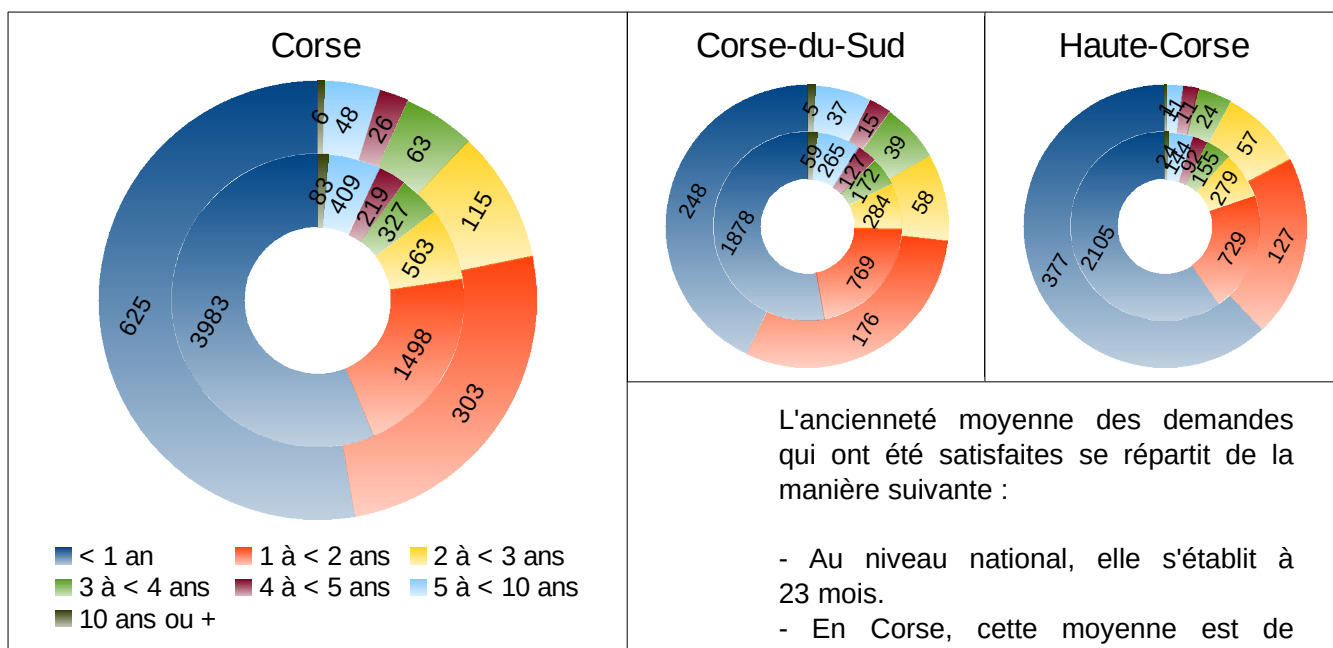
En dépit de l'année 2022 plutôt dynamique en nombre d'attributions, la tension demeure significative à l'échelle régionale. Cependant, il est à noter qu'une réduction de cette tension est observée en Corse-du-Sud, après le pic enregistré en 2018. Cette amélioration est à attribuer à l'augmentation notable des attributions de logements en dehors des mutations internes au parc social (comme expliqué dans le paragraphe 2.3), au détriment des ménages déjà logés dans ce parc.

3 - Décomposition des attributions par grandes thématiques

Le schéma se présente en deux cercles concentriques. Le cercle intérieur illustre le stock des demandes enregistrées jusqu'au 31 décembre 2022, réparti en fonction des thèmes analysés. Le cercle extérieur, quant à lui, représente le nombre d'attributions effectuées au cours de l'année 2022, également réparti selon les mêmes thèmes. Cette représentation permet d'appréhender de manière simple la tension relative entre les attributions et la demande pour les domaines examinés.

Il est important de noter que les données prises en compte dans cette section englobent l'ensemble des demandes et des attributions, qu'elles résultent de mutations internes ou de nouveaux logements attribués en dehors du parc existant.

3.1 - Ancienneté de la demande



L'ancienneté moyenne des demandes qui ont été satisfaites se répartit de la manière suivante :

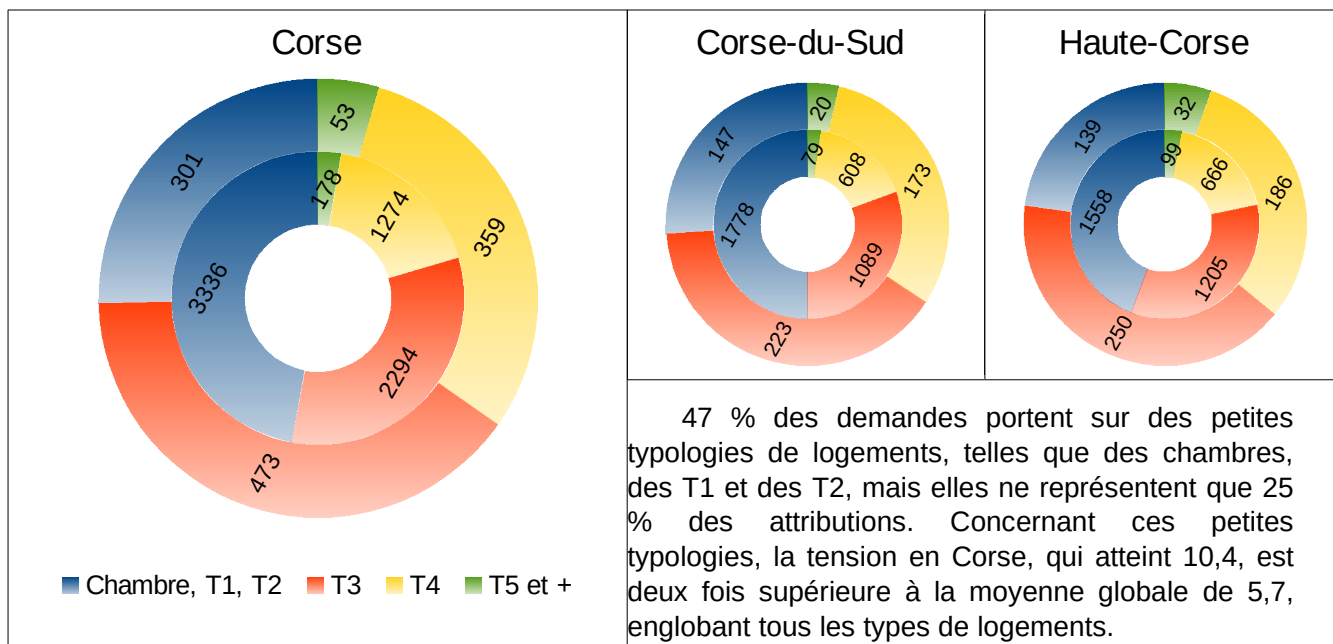
- Au niveau national, elle s'établit à 23 mois.
- En Corse, cette moyenne est de 19 mois.

Il est toutefois important de noter une différence marquée entre les deux départements corses :

- En Corse-du-Sud, l'ancienneté moyenne est de 21 mois.
- En revanche, en Haute-Corse, elle est de seulement 16 mois.

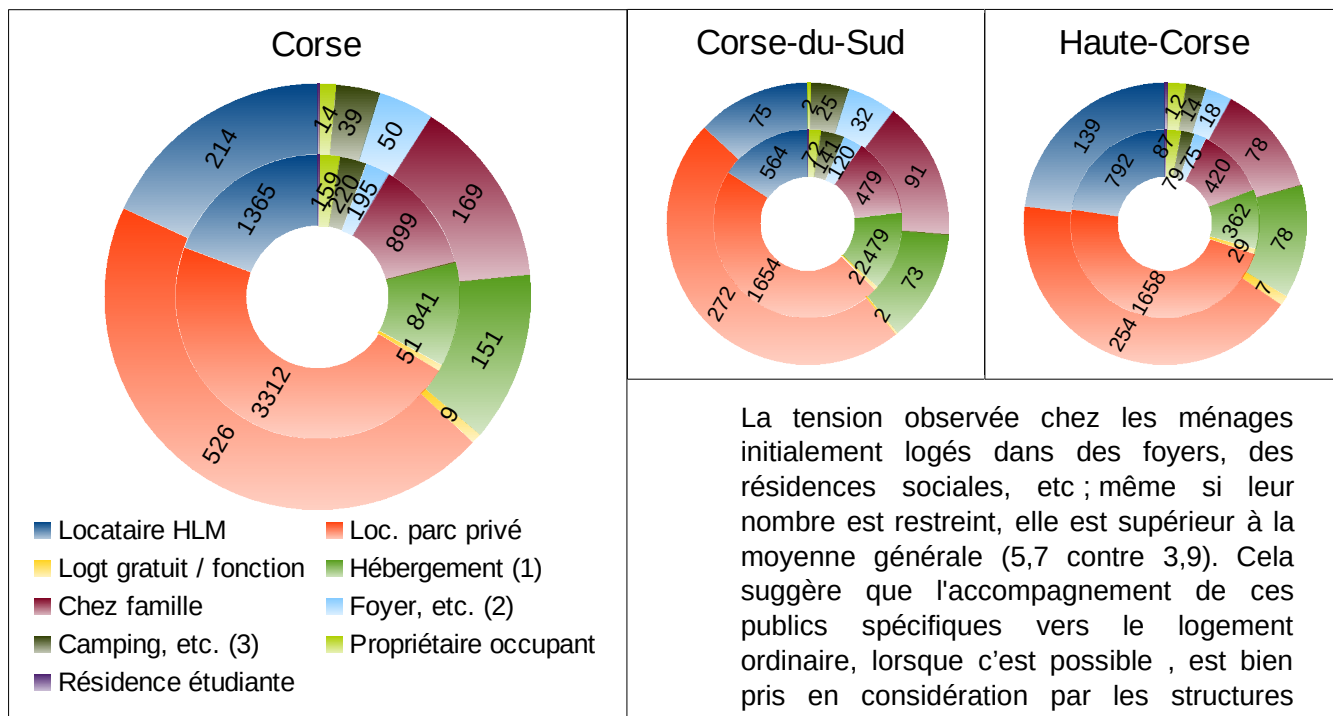
3.2 - Type de logement

Lorsqu'une demande de logement social est déposée, le demandeur peut opter pour plusieurs tailles de logements souhaitées. Il est donc important de souligner que le champ spécifié pour la demande (représenté dans le cercle intérieur) correspond à la plus petite typologie de logement choisie par le demandeur.



3.3 - Parcours résidentiel

3.3.1 - Situation antérieure de logement

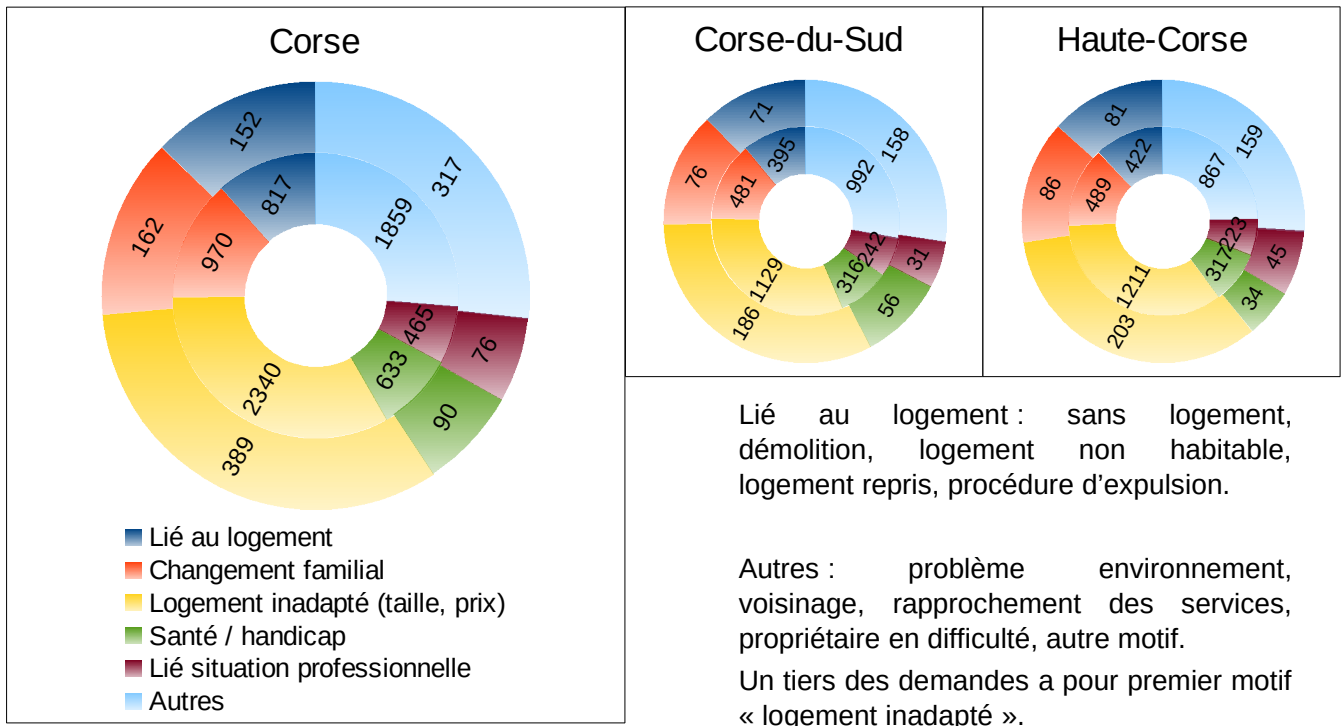


(1) : sous-location, hébergement temporaire, chez particulier

(2) : Foyer, résidence sociale, etc.

(3) : Camping, hôtel, sans abri, squat, etc.

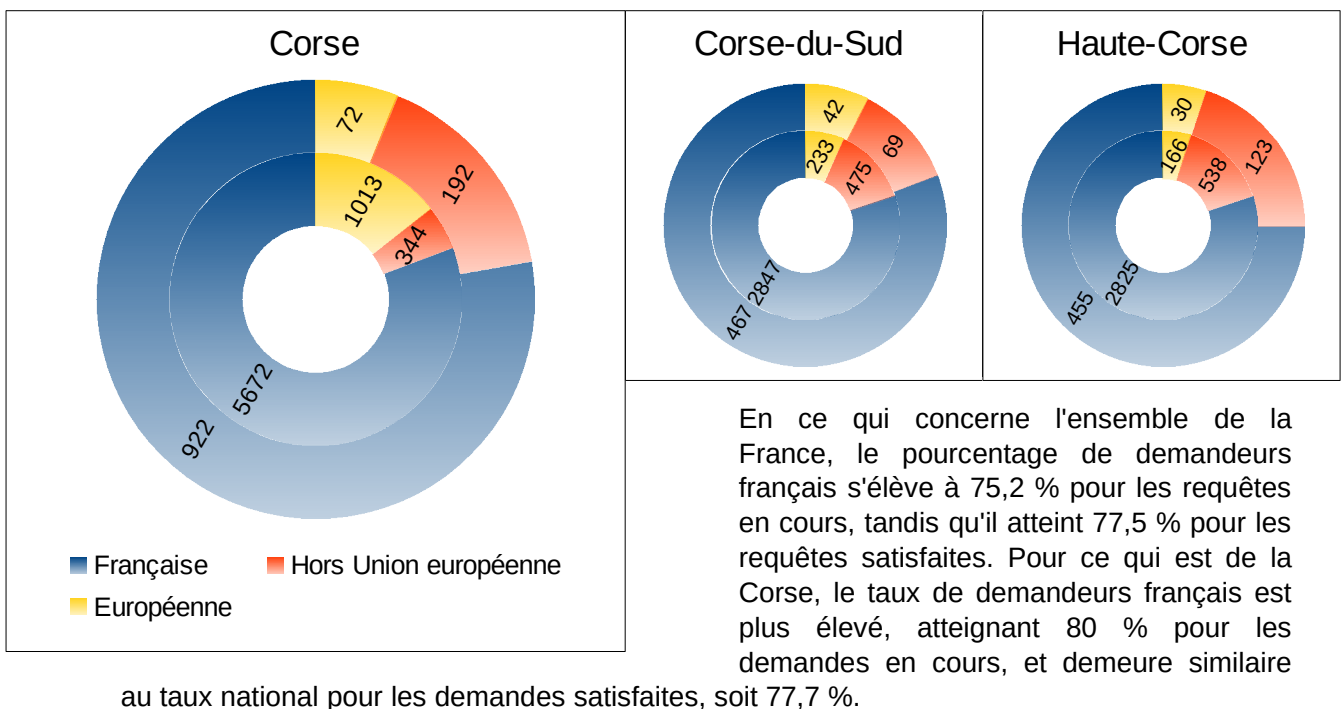
3.3.2 - Premier motif de la demande



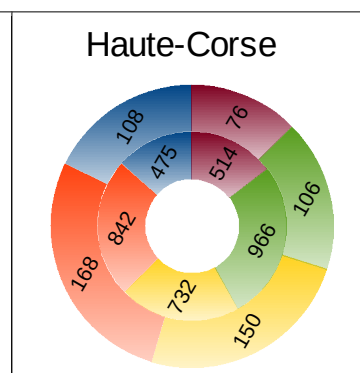
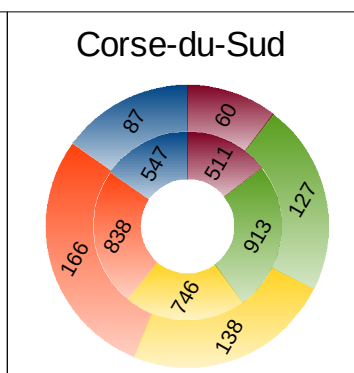
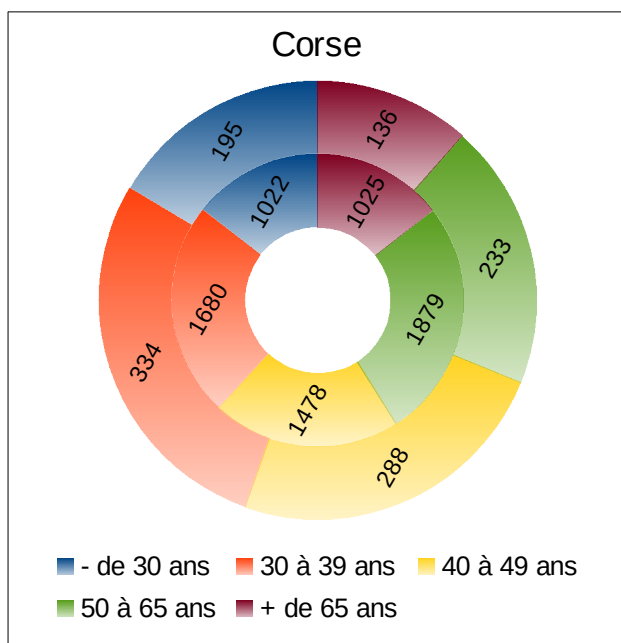
3.4 - Profil du demandeur

3.4.1 - Nationalité du demandeur

À titre de rappel, afin d'être éligible à un logement social, en plus des critères de revenus, il est nécessaire d'être soit de nationalité française, soit un étranger en possession d'une autorisation de séjour valide sur le territoire français.



3.4.1 - Tranche d'âge du demandeur

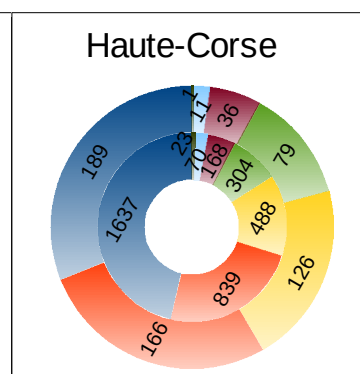
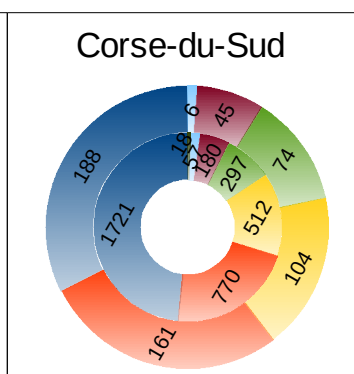
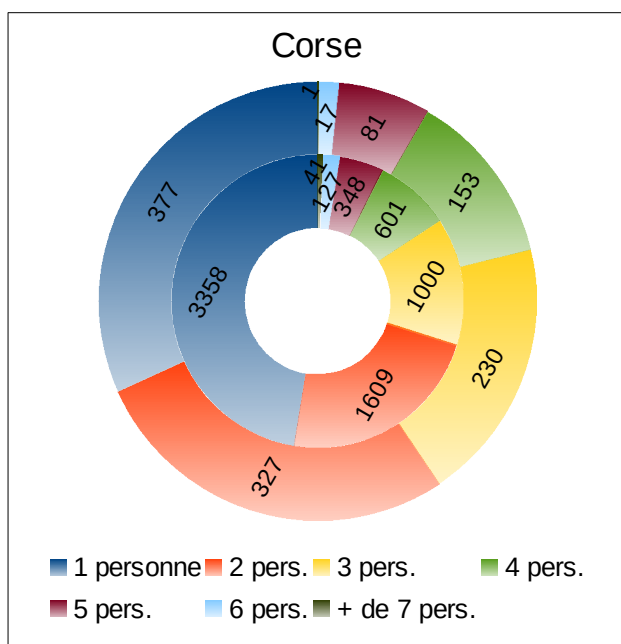


En Corse, l'âge moyen des demandeurs se situe à :

- 46 ans pour les demandes en cours,
- 44 ans pour les demandes satisfaites.

En comparaison, la moyenne nationale est de 42 ans pour les demandes en cours et de 40 ans pour les demandes satisfaites.

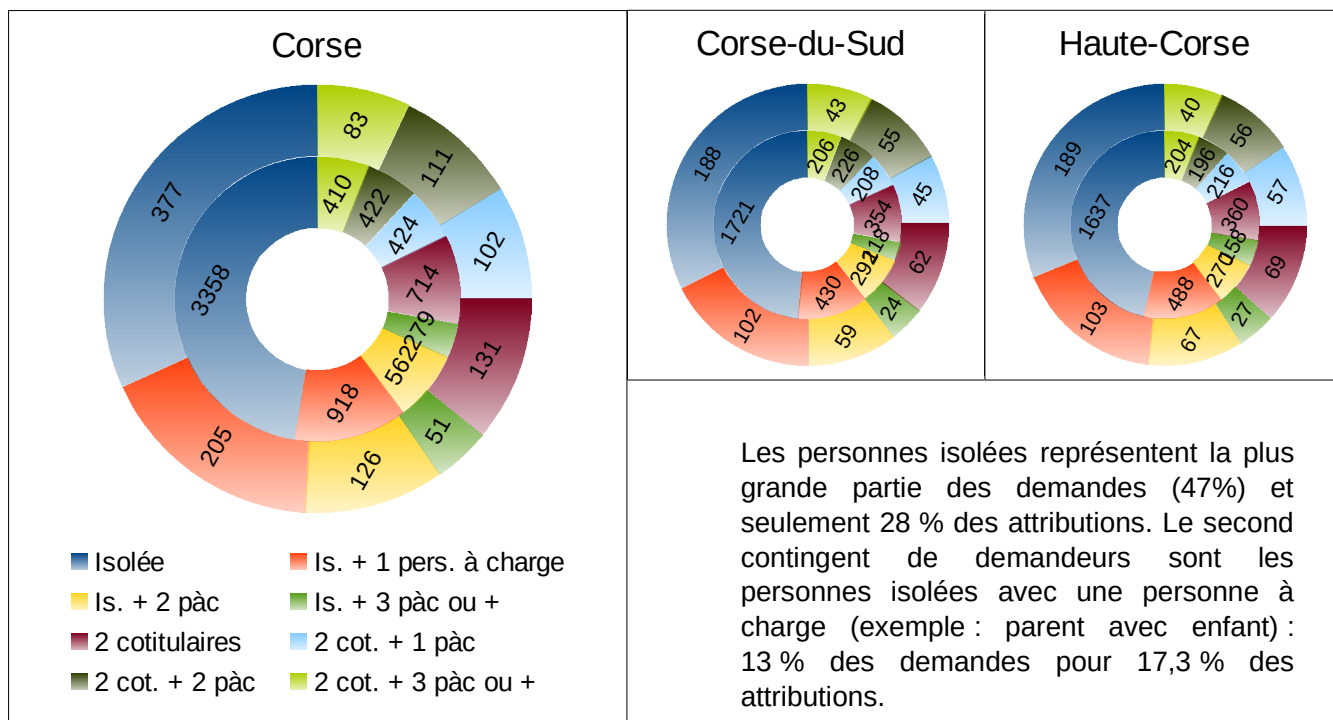
3.4.2 - Taille du ménage



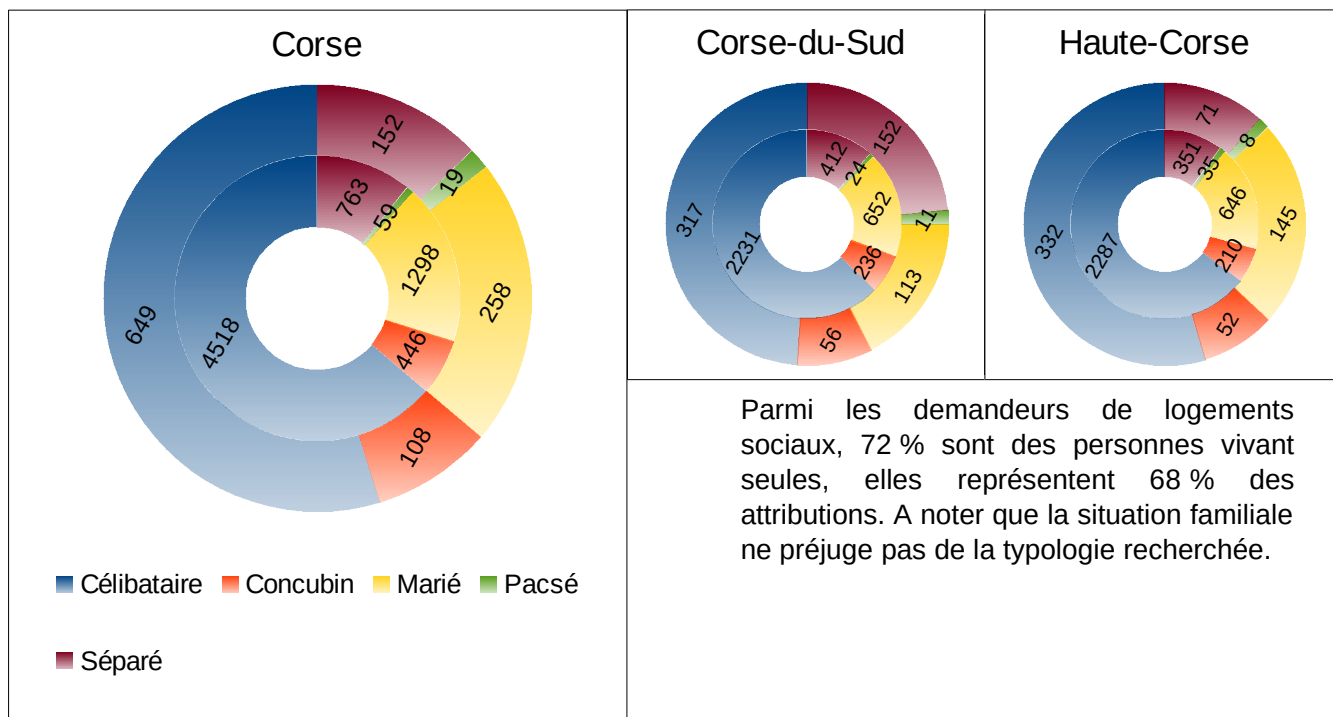
En Corse, les personnes vivant seules comptent pour 47,4 % des demandes de logement, mais elles ne représentent que 31,8 % des attributions effectuées. En comparaison, la moyenne nationale est similaire en ce qui concerne la demande (47 %), mais diffère pour les attributions (40,9 %).

Cette tension entre la demande et les attributions s'explique en grande partie par la configuration du parc de logements existant. En effet, les logements de petites typologies, c'est-à-dire ceux de taille inférieure ou égale à un T2 (un appartement avec une chambre), constituent 27 % du parc au niveau national, mais seulement 17,5 % en Corse. De plus, la structure des parcs est très différente entre les deux départements : en Corse-du-Sud on dénombre 106 T1 et 948 T2 contre 566 T1 et 1150 T2 en Haute-Corse. (source : RPLS 2023). Il est important de noter que la production de logements de petites typologies est en augmentation, ce qui pourrait éventuellement contribuer à atténuer cette tension à l'avenir. Dans le parc récent, c'est-à-dire mis en service depuis le 1er janvier 2017, les 1 ou 2 pièces représentent 27,1 % des logements contre 16,9 % dans le parc total (source : Le parc locatif social en Corse au 1^{er} janvier 2022 – DREAL de Corse).

3.4.3 - Composition du ménage

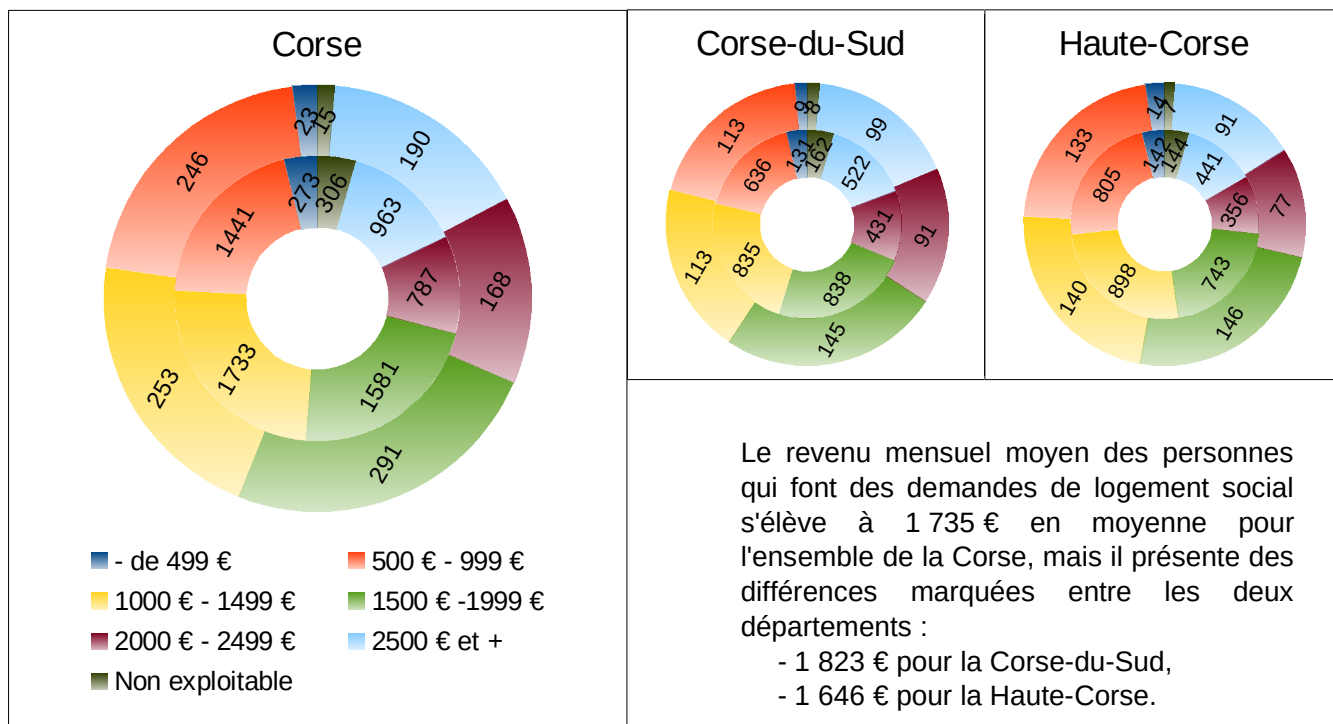


3.4.4 - Situation familiale

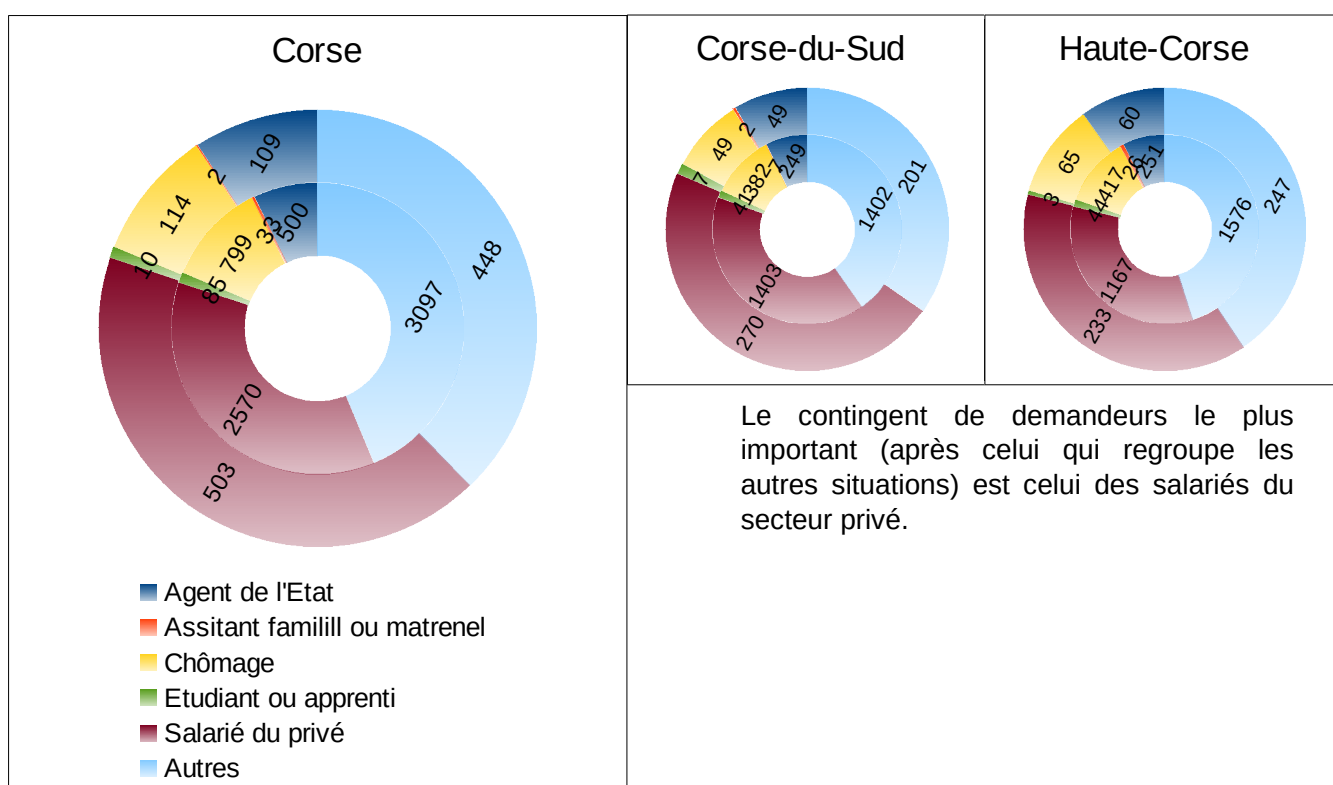


3.5 - Revenu

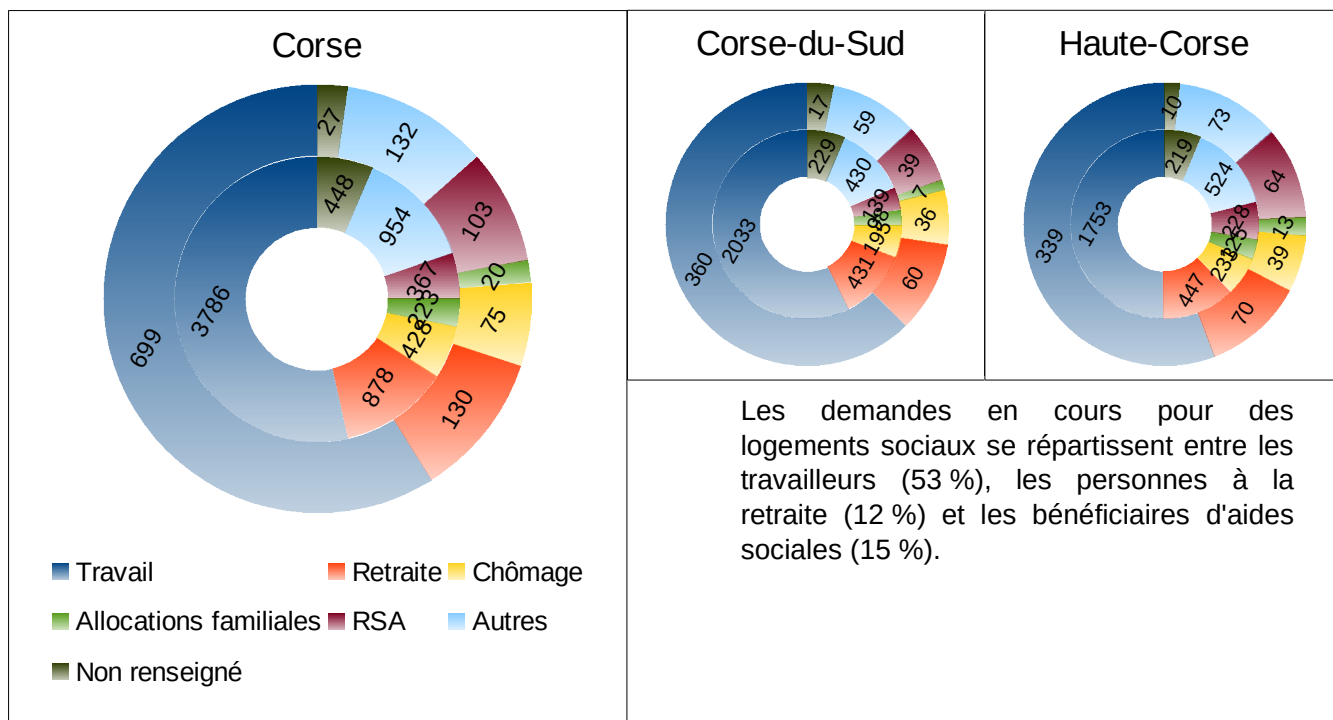
3.5.1 - Revenu mensuel du ménage



3.5.2 - Situation professionnelle



3.5.3 - Nature des revenus



Les demandes en cours pour des logements sociaux se répartissent entre les travailleurs (53 %), les personnes à la retraite (12 %) et les bénéficiaires d'aides sociales (15 %).

3.5.4 - Plafond de ressources

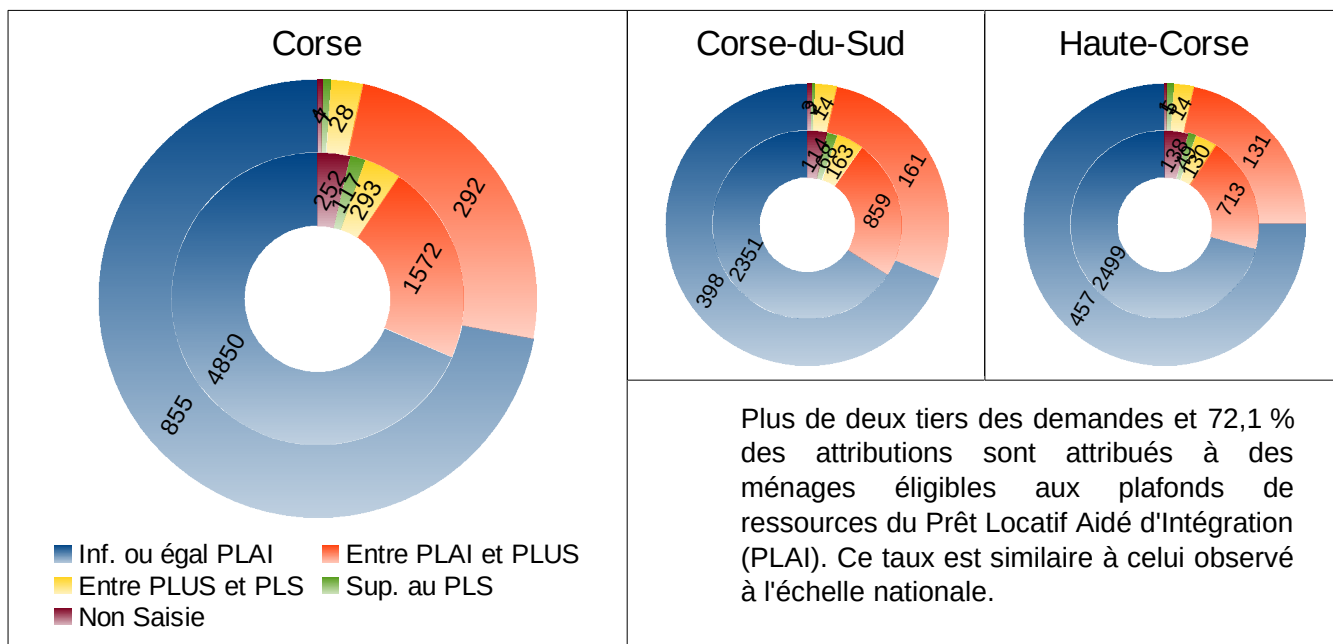
Les logements sociaux sont alloués en fonction de diverses conditions, principalement basées sur les revenus des demandeurs. Ces seuils de revenus sont établis en tenant compte de la composition familiale du demandeur et des financements reçus par le bailleur lors de la construction ou de la rénovation du logement en question. Voici les principaux types de financements et leurs caractéristiques :

Les logements **PLAI** sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration et sont réservés aux locataires en grande précarité.

Les logements **PLUS** sont financés par le Prêt Locatif à Usage Social et correspondent à des locations HLM (Habitation à Loyer Modéré) avec des loyers modérés.

Les logements **PLS** financés par le Prêt Locatif Social, sont destinés aux locataires dont les revenus se situent entre ceux permettant l'accès aux HLM et ceux nécessaires pour se loger dans le secteur privé.

Les plafonds de ressources varient en fonction de ces différents programmes et de la situation du demandeur, permettant ainsi d'ajuster les attributions en fonction des besoins spécifiques de chaque groupe cible.



Plus de deux tiers des demandes et 72,1 % des attributions sont attribués à des ménages éligibles aux plafonds de ressources du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Ce taux est similaire à celui observé à l'échelle nationale.

Cependant, il convient de noter une disparité entre les deux départements : le profil socio-économique des demandeurs en Haute-Corse indique une plus grande précarité financière comparée à la Corse-du-Sud.

3.5.5 - Revenu mensuel par unité de consommation

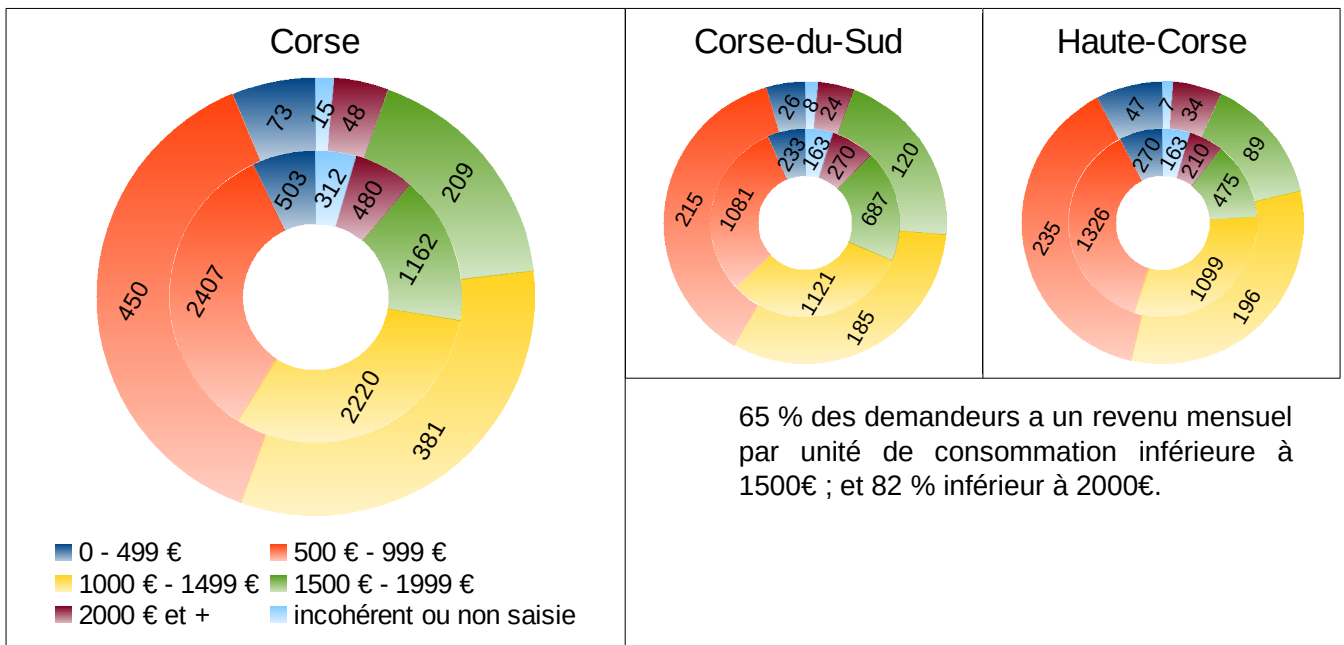
Pour établir des comparaisons entre les niveaux de vie de ménages de différentes tailles ou compositions, on recourt à une mesure de revenu ajustée en fonction de l'unité de consommation (UC), utilisant une échelle d'équivalence.

L'échelle la plus couramment employée attribue les pondérations suivantes :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de plus de 14 ans,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

À titre d'exemple :

- Un ménage monoparental avec un enfant de moins de 14 ans, ayant un revenu mensuel de 900 €, présente un revenu mensuel par unité de consommation de $900 / (1 + 0,3) = 692$ €.
- Un couple sans enfant, disposant d'un revenu mensuel de 1 300 €, présente un revenu mensuel par unité de consommation de $1\ 300 / (1 + 0,5) = 866$ €.
- Un couple avec deux enfants (l'un de moins de 14 ans et l'autre de 17 ans), ayant un revenu mensuel 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, avec un revenu mensuel de 3 200 €, présente un revenu mensuel par unité de consommation de $3\ 200 / (1 + 0,5 + 0,3 + 0,3) = 1\ 525$ €.



3.5.6 - Obligation d'attribution à des ménages du 1^{er} quartile

Les territoires englobant la communauté d'agglomération du pays ajaccien et la communauté d'agglomération de Bastia sont assujetties aux obligations d'attribution à des ménages appartenant au 1^{er} quartile par unité de consommation, en dehors des quartiers prioritaires pour la politique de la ville. Ces obligations impliquent l'attribution de logements à un quart des ménages les plus économiquement défavorisés, en prenant en compte leur composition familiale. Cette obligation résulte de la loi sur l'égalité et la citoyenneté promulguée en 2017. L'objectif d'attribution à ces ménages en dehors des quartiers prioritaires 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 de revenu correspondant au 1^{er} quartile était de 9 945 € en 2022. Toutefois, le taux effectif d'attribution observé a atteint 22 %, soit 81 attributions sur un total de 368 en dehors des quartiers prioritaires pour la politique de la ville. L'objectif réglementaire n'a pas été atteint dans ce cas.

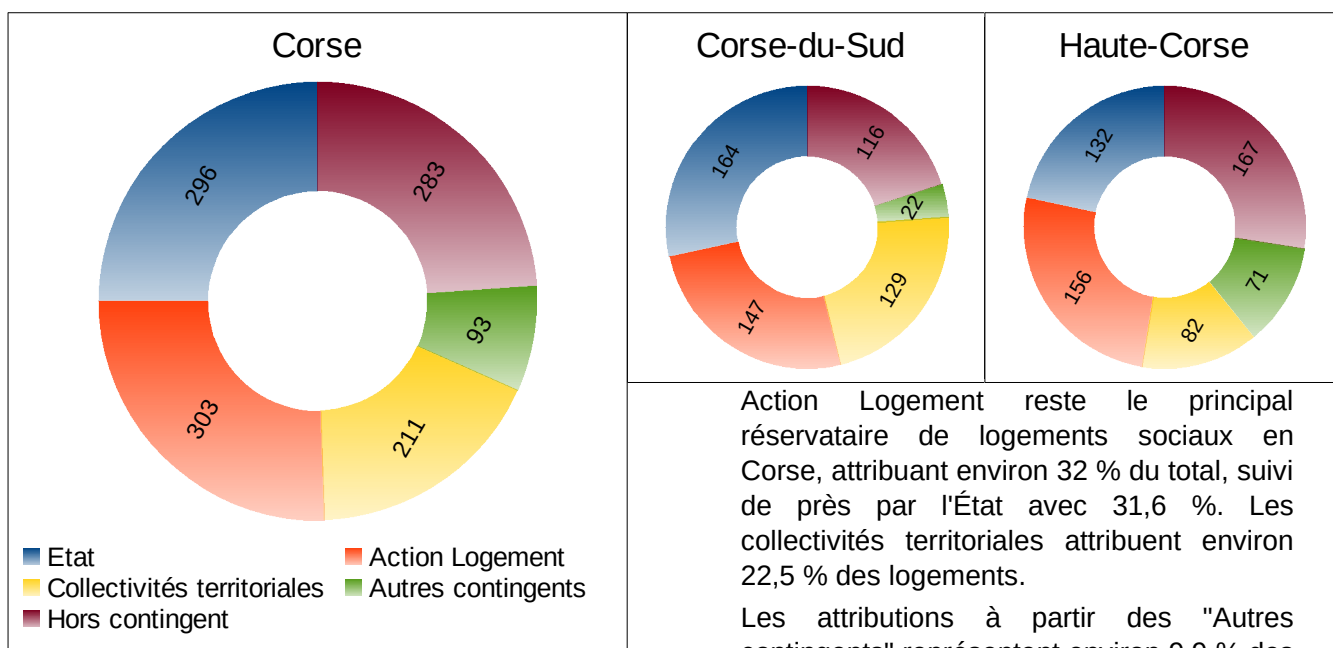
Dans le cas de la communauté d'agglomération de Bastia, le seuil de revenu du 1^{er} quartile s'est établi à 8 752 € en 2022. Cependant, le taux d'attribution constaté était légèrement inférieur à 23 %, totalisant 32 attributions sur 139 en dehors des quartiers prioritaires pour la politique de la ville.

3.6 - Attributions par type de réservataire

Selon les financements qu'ils ont apportés, tels que la mise à disposition de terrains ou l'octroi de subventions, les entités de financement telles que l'État, les collectivités locales et Action Logement (financé par les entreprises) ont des attributions réservées en termes d'appartements disponibles.

Ces parties prenantes de financement sont désignées sous le terme de « réservataires » et possèdent ce qu'on appelle un « contingent », c'est-à-dire une allocation spécifique d'unités de logement réservées.

Ces organismes réservataires soumettent aux commissions d'attribution des bailleurs sociaux une liste de ménages admissibles au logement social, en tenant compte de leur situation familiale, de leurs revenus et de leur niveau de vulnérabilité.



Action Logement reste le principal réservataire de logements sociaux en Corse, attribuant environ 32 % du total, suivi de près par l'État avec 31,6 %. Les collectivités territoriales attribuent environ 22,5 % des logements.

Les attributions à partir des "Autres contingents" représentent environ 9,9 % des

logements sociaux. Il est à noter que les "Autres contingents" incluent des entreprises privées ou publiques ainsi que les caisses d'allocations familiales, qui peuvent réserver des logements en fonction de leurs contributions financières lors des opérations de construction ou de réhabilitation. Cette catégorie reflète donc la diversité des acteurs impliqués dans la fourniture de logements sociaux.

De plus, environ 30 % des logements sociaux sont attribués en dehors des contingents spécifiques, avec la possibilité que ces logements soient remis à disposition du bailleur si le réservataire d'origine n'a pas de candidat à proposer. Cela illustre la flexibilité des mécanismes d'attribution de logements sociaux en Corse.

4 - Conclusion

Les statistiques au niveau départemental sont largement influencées par la prédominance des agglomérations d'Ajaccio et de Bastia, qui cumulent plus de 63 % des demandes et 67 % des attributions.

Néanmoins, la situation présente des différences notables entre ces deux zones. Plusieurs facteurs en sont la cause. Premièrement, le pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales est d'un peu plus de 14 % dans la commune d'Ajaccio, tandis qu'il atteint 21 % dans la commune de Bastia. À titre de rappel, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain stipule que ce taux doit atteindre au moins 25 % dans ces communes.

Deuxièmement, les loyers des logements privés sont plus élevés dans l'agglomération ajaccienne par rapport à la région bastiaise. En conséquence, un ménage éligible au logement social dans l'agglomération bastiaise pourrait opter pour le secteur privé s'il est satisfait de son logement, alors que dans le cas de la Corse-du-Sud, la différence de loyer entre les logements sociaux publics et les logements privés pourrait inciter les ménages à préférer le parc social.

L'accumulation des facteurs « moins de logements sociaux » et « plus de demandeurs pour les attributions » en Corse-du-Sud contribue à une tension plus élevée dans ce département. La pyramide des âges en Corse se reflète dans le profil des demandeurs, avec une proportion plus élevée de ménages plus âgés que la moyenne nationale, moins de ménages dans la tranche d'âge de 20 à 30 ans, et une plus grande présence de retraités.

Cependant, bien que le nombre de demandes de logements pour personnes seules soit similaire à la moyenne nationale (47 %), le parc de logements en Corse n'est pas adapté à cette demande. Par conséquent, la proportion de demandes satisfaites est de 32 % en Corse, par rapport à 41 % au niveau national.

L'analyse croisée des données relatives à la typologie, à la taille ou à la composition des ménages met en évidence qu'en Corse, parmi les 377 logements attribués à des personnes vivant seules, 99 étaient des logements de type T3 ou des logements de taille supérieure, représentant ainsi plus de 26 % de ce groupe. Cette situation découle du déficit structurel en petits logements dans le parc existant en Corse.

DREAL de
CORSE

**LOGEMENT SOCIAL :
LA DEMANDE
ET LES ATTRIBUTIONS
EN CORSE**

Bilan 2022