



**Logements sociaux en Corse –  
Territorialisation des besoins d’ici 2030**  
Rapport d’étude

Juillet 2018

## Références

<i>Organisme commanditaire</i>	DREAL Corse
<i>Références administratives</i>	N° d'affaire : Référence : fiche SINPPA
<i>Affaire suivie par</i>	Joseph DORNBUSCH

## Affaire suivie par

Manon BARTHOMEUF – Département Aménagement du Territoire – Service Politiques Urbaines et Logement

Tél : 04 42 24 79 58

Courriel : [manon.barthomeuf@cerema.fr](mailto:manon.barthomeuf@cerema.fr)

Cerema Méditerranée – 30 rue Albert Einstein – CS 70499 – 13 593 Aix-en-Provence Cedex 3

## Historique des versions du document

<i>Version</i>	<i>Date</i>	<i>Commentaire</i>
Version 1	11/07/2018	
Version 2	15/10/2018	Intégration remarques service logement

## Validation du document

<i>Rapport</i>	<i>Nom</i>	<i>Date</i>	<i>Visa</i>
Établi par	Manon Barthomeuf		
Avec la participation de	Philippe Payet, Stéphane Houdayer		
Contrôlé par			
Validé par			

# Logements sociaux en Corse

## Territorialisation des besoins à l'horizon 2030

**Date :** Mars 2018

**Auteur :** Cerema Méditerranée

**Responsable de l'étude :** Manon Barthomeuf

**Participants :** Philippe Payet, Stéphane Houdayer

**Résumé de l'étude :** En 2015, une étude prospective réalisée conjointement par l'Insee et la DREAL Corse fait état d'un besoin de 70 000 nouveaux logements à construire entre 2015 et 2030 sur la Corse.

La présente étude vise à proposer, sur ce territoire, une orientation sur les besoins potentiels en logements sociaux d'ici 2030, dans la continuité des travaux menés par l'Insee et la DREAL Corse. La méthodologie développée consiste à estimer l'ensemble des besoins en logements sociaux actuels, qu'ils soient satisfaits ou non, afin d'établir un taux idéal de logements sociaux par commune. Ce taux est ensuite appliqué au nombre de logements à construire par commune d'ici 2030 d'après les divers scénarios établis dans l'étude Insee-DREAL. La définition d'une maille d'étude permet de regrouper ces besoins à une échelle pertinente au regard des politiques de l'habitat. Il est enfin proposé de comparer le nombre de logements sociaux à construire, ceux qu'il est possible de réhabiliter dans le parc privé, et la vacance structurelle.

### Sources :

- [Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux](#), millésime 2016 (sera par la suite appelé RPLS) : Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier d'une année (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement) ;
- [Système national d'enregistrement de la demande en logements sociaux](#), millésime 2017 (sera par la suite appelé SNE) : Le système national d'enregistrement se substitue à l'ancienne application « numéro unique ». Il permet notamment aux acteurs du logement d'avoir accès à des données statistiques territorialisées relatives aux demandes de logement social, telles que la commune souhaitée, le type de logement demandé, le niveau de revenu du ménage... ;
- [Fichiers fonciers](#), millésime 2016 : Les fichiers fonciers, issus des données de la direction générale des finances publiques (DGFIP), permettent d'exploiter des informations géolocalisées à la parcelle cadastrale et relatives notamment aux droits de propriété et locaux ;
- [Liste des logements faisant l'objet d'un conventionnements avec l'Agence nationale de l'habitat \(Anah\)](#) au 11 octobre 2017 ;
- [Parc privé potentiellement indigne](#) (sera par la suite appelé PPPI), millésime 2017 : Le PPPI est un outil de pré-repérage des logements indignes issu du foncier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune). Il permet de repérer à l'échelle de la section cadastrale le parc privé potentiellement indigne sur un territoire, et de le caractériser (taille et type de logements concernés, type de ménages qui y habitent...).
- [Recensement 2014](#)

### Bibliographie :

- étude Insee-DREAL Corse d'estimation des besoins en logements en 2030

**Nombre de pages :** 27

# SOMMAIRE

<b>1 INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
1.1 Contexte.....	5
1.2 Objet de l'étude.....	5
<b>2 RAPPELS PRÉALABLES.....</b>	<b>6</b>
2.1 Étude Insee-DREAL de définition des besoins en logements en Corse à l'horizon 2030.....	6
2.1.1 Méthodologie.....	6
2.1.2 Besoins en logements.....	8
<b>3 TERRITORIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX À L'HORIZON 2030.....</b>	<b>10</b>
3.1 Une méthodologie simple.....	10
3.2 Première étape : recensement du parc existant.....	11
3.2.1 Les données du parc social public.....	11
3.2.2 Le parc social privé.....	12
3.2.3 La part de logements sociaux existants par communes.....	12
3.3 Deuxième étape : recensement des besoins en LLS non pourvus.....	13
3.3.1 Les demandes exprimées en logements sociaux.....	13
3.3.2 Les besoins en logements sociaux non exprimés.....	14
3.3.3 Le parc actuel idéal.....	15
3.4 Troisième étape : projection d'un taux idéal de LLS à 2030.....	17
3.5 Quatrième étape : déclinaison des besoins par territoire.....	19
3.5.1 Balagne – Centre – Plaine occidentale.....	20
3.5.2 Grand Ajaccio.....	21
3.5.3 Grand Bastia.....	22
3.5.4 Grand Sud.....	23
<b>4 CONCLUSION.....</b>	<b>24</b>
<b>5 ANNEXES.....</b>	<b>25</b>
5.1 Critères de classement des demandes issues du SNE.....	25
5.2 Liste des sigles utilisés.....	25

# 1 Introduction

## 1.1 Contexte

Le logement est la première préoccupation des Français qui, en moyenne, y consacrent 20% de leurs revenus. Dans le parc privé, l'effort des ménages aux revenus modestes peut atteindre 40% des dépenses.

Après une situation de crise du logement, permettre à chaque famille de se loger décemment est au cœur de la dynamique engagée par l'État. Cette mesure se décline en deux grands objectifs du gouvernement : encourager la production de logements, et faciliter l'accès à des logements abordables.

Dans cette démarche, la connaissance des besoins des ménages en termes de logement constitue l'une des clés de réussite des politiques locales de l'habitat.

## 1.2 Objet de l'étude

En 2015, la DREAL de Corse, en partenariat avec l'INSEE, a réalisé une étude relative à l'évolution démographique et à l'évolution du parc immobilier, déclinées en demande potentielle de logements en Corse à l'horizon 2030. Il a été décidé d'approfondir la réflexion menée en s'intéressant plus particulièrement à la question du logement social.

Pour faciliter les arbitrages entre les différents territoires, la DREAL souhaite en effet pouvoir s'appuyer sur un diagnostic actualisé et partagé de la situation des territoires en termes de logement social, ainsi qu'une évaluation territorialisée des besoins en logements locatifs sociaux, qui font l'objet de ce présent rapport.

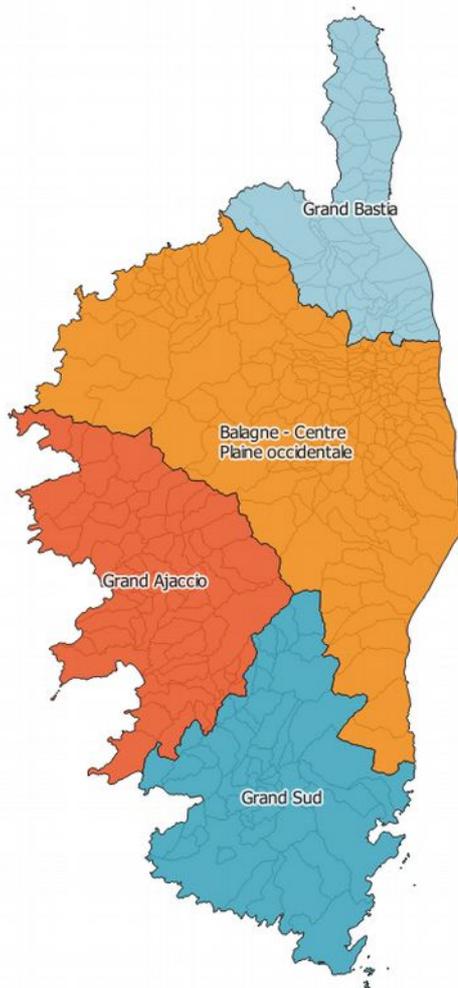
L'étude a notamment vocation à favoriser une vision partagée des enjeux et des priorités entre les acteurs de l'habitat afin de renforcer la cohérence des interventions sur le territoire. Elle se déclinera en deux temps :

- un rappel des hypothèses et résultats issus de l'étude Insee-DREAL d'estimation des besoins en logements en 2030, sur lesquels s'appuie la présente étude ;
- une méthodologie détaillée en quatre étapes, élaborée par le Cerema en lien avec la DREAL, et permettant d'estimer de façon territorialisée les besoins en logements locatifs sociaux à l'horizon 2030 en Corse.

## 2 Rappels préalables

### 2.1 Étude Insee-DREAL de définition des besoins en logements en Corse à l'horizon 2030

#### 2.1.1 Méthodologie



- Définition de 4 grands territoires (Grand Ajaccio, Grand Bastia, Balagne – Centre – Plaine occidentale, et Grand sud), pour des raisons de robustesse des projections (au moins 50 000 individus), d'après les découpages EPCI datant d'avant 2017 ;

#### Découpage en grands territoires retenu par la DREAL Corse

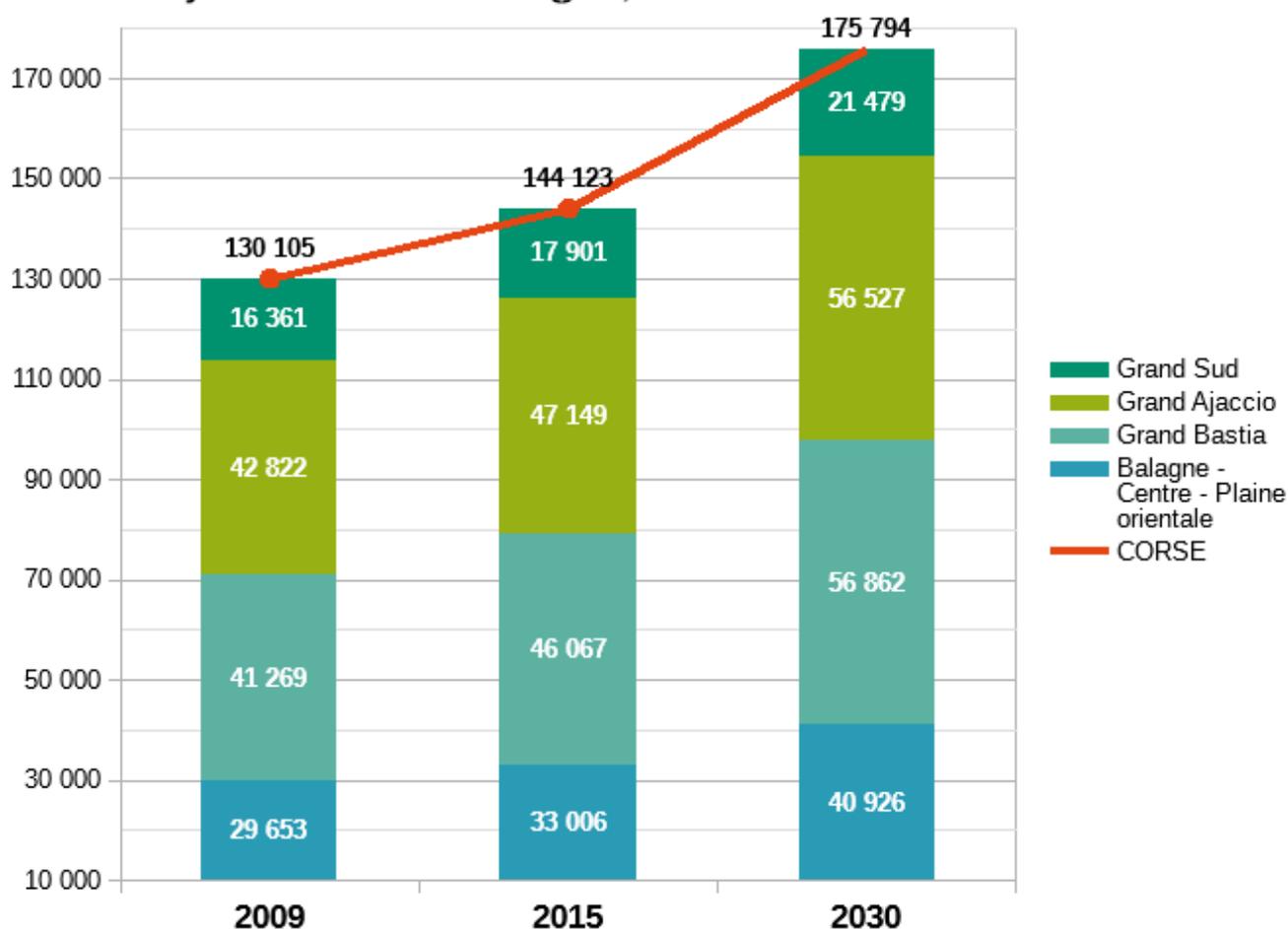
Source : étude Insee-DREAL d'estimation des besoins en logements en corse à l'horizon 2030.

- projection du **nombre de ménages** en 2030 d'après les scénarios OMPHALE<sup>1</sup> sur ces 4 territoires, à partir des données du recensement 2009. Les projections commentées ont été élaborées avec les hypothèses du scénario dit « central », qui sont les suivantes :
  - **La fécondité** de chaque région est maintenue à son niveau de 2007.
  - **La mortalité** de chaque région baisse au même rythme qu'en France métropolitaine où l'espérance de vie atteindrait 83,1 ans pour les hommes et 88,8 ans pour les femmes en 2040.
  - **Les quotients migratoires** entre régions métropolitaines, calculés entre 2000 et 2008, sont maintenus constants sur toute la période de projection. Ils reflètent les échanges de

<sup>1</sup> Omphale (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) est une application de l'INSEE qui comprend un modèle théorique de projection de la population, des bases de données démographiques, des techniques d'analyse démographique et des outils de construction de scénarios pour le futur.

population entre une région et chacune des autres, y compris celles d'outre-mer. En ce qui concerne les échanges avec l'étranger, l'hypothèse métropolitaine (solde migratoire de + 100 000 personnes par an) est ventilée au prorata du nombre d'immigrants par région. Ces projections sont ensuite calées sur la nouvelle projection de population métropolitaine centrale publiée par l'Insee en octobre 2010. Hormis ce calage, un dispositif similaire a été adopté pour les régions d'outre-mer, pour lesquelles la prise en compte des échanges avec l'étranger s'appuie sur la reconduction des tendances récentes.

## Projections de ménages, scénario central



### Nombre de ménages projeté en 2030 par grand territoire

Source : étude Insee-DREAL d'estimation des besoins en logements en Corse à l'horizon 2030.

- Pour chacun des grands territoires, plusieurs hypothèses de structure et d'évolution du parc sont faites : taux de renouvellement du parc de logements (changements de destination des locaux), taux de vacance et taux de résidences secondaires estimés en 2030.

4 scénarios sont ensuite déterminés par ces facteurs : le scénario bas (tous les facteurs les plus bas sont retenus), le scénario central, le scénario haut (tous les facteurs les plus hauts sont retenus), et le scénario de référence (prolongation des tendances actuelles).

Ces scénarios permettent de déterminer des besoins en logements par grand territoire en 2030 ;

## 2.1.2 Besoins en logements

### SCÉNARIOS DE L'INSEE

Demande potentielle en logements par grand territoire, en fonction des hypothèses de renouvellement du parc, du taux de résidences secondaires et du taux de vacance en 2030

<b>Scénario bas</b>	Renouvellement constant	Taux de logements vacants 2030	Taux de résidences secondaires 2030	Demande potentielle en logements 2009 – 2030
Balagne - Centre - Plaine orientale	-0,135%	11,642%	40,51%	20 315
Grand Ajaccio	-0,208%	9,541%	22,76%	15 736
Grand Bastia	-0,169%	6,874%	21,47%	19 718
Grand Sud	-0,135%	11,353%	41,24%	9 814
<b>Corse</b>				<b>65 584</b>

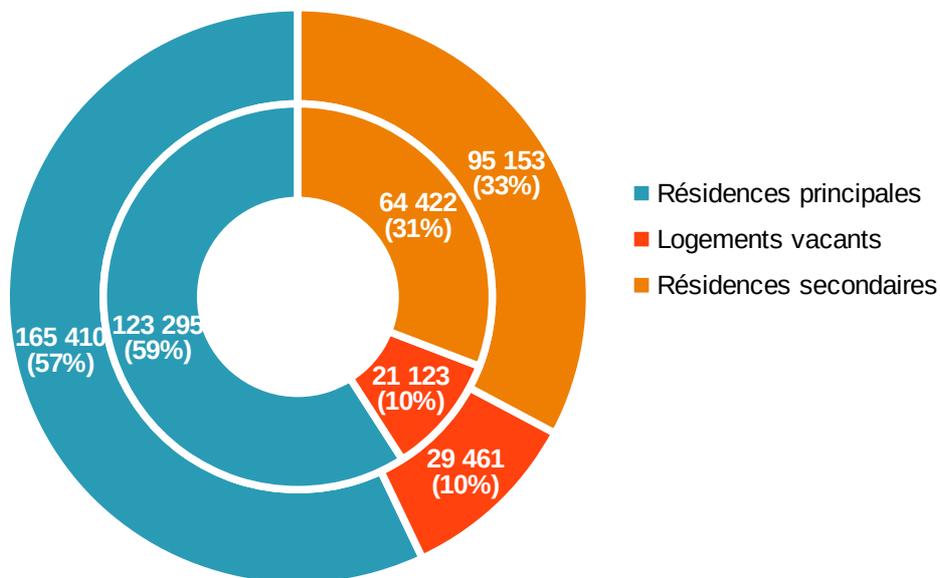
<b>Scénario central</b>	Renouvellement constant	Taux de logements vacants 2030	Taux de résidences secondaires 2030	Demande potentielle en logements 2009 – 2030
Balagne - Centre - Plaine orientale	-0,086%	11,642%	45,59%	31 127
Grand Ajaccio	-0,167%	9,541%	24,23%	18 147
Grand Bastia	-0,157%	7,212%	21,47%	20 237
Grand Sud	-0,126%	11,417%	43,23%	11 937
<b>Corse</b>				<b>81 448</b>

<b>Scénario haut</b>	Renouvellement constant	Taux de logements vacants 2030	Taux de résidences secondaires 2030	Demande potentielle en logements 2009 – 2030
Balagne - Centre - Plaine orientale	-0,036%	12,730%	45,59%	34 285
Grand Ajaccio	-0,127%	9,812%	24,23%	19 051
Grand Bastia	-0,145%	7,212%	24,71%	24 172
Grand Sud	-0,116%	11,417%	43,23%	12 009
<b>Corse</b>				<b>89 517</b>

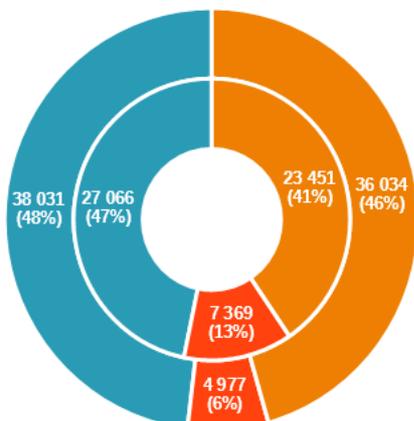
<b>Scénario global, Poursuite des tendances actuelles</b>	Renouvellement constant	Taux de logements vacants 2030	Taux de résidences secondaires 2030	Demande potentielle en logements 2009 – 2030
Balagne - Centre - Plaine orientale	-0,036%	6,296%	45,59%	21 155
Grand Ajaccio	-0,208%	8,678%	22,76%	14 684
Grand Bastia	-0,169%	14,660%	24,71%	34 148
Grand Sud	-0,116%	10,628%	43,23%	11 198
<b>Corse</b>				<b>81 185</b>

Notons que parmi ces nouveaux logements à construire, une grande part correspond à de futures résidences secondaires ou sera vacante. Ainsi selon la projection de référence de l'Insee, la part de résidences principales passe de 59 % en 2009 à 57 % en 2030. Cette tendance est plus marquée sur certains territoires. Sur le Grand Bastia en particulier, le taux de vacance projeté double, passant de 7 % à 15 %.

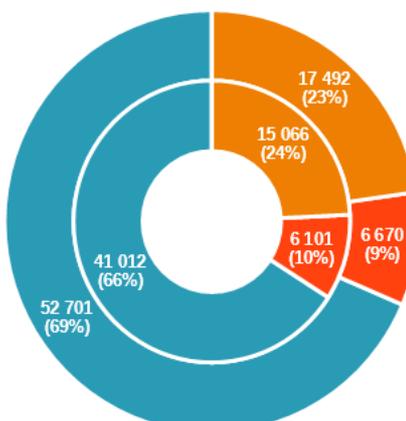
Répartition des logements en Corse  
2009 au centre, projection 2030 à l'extérieur



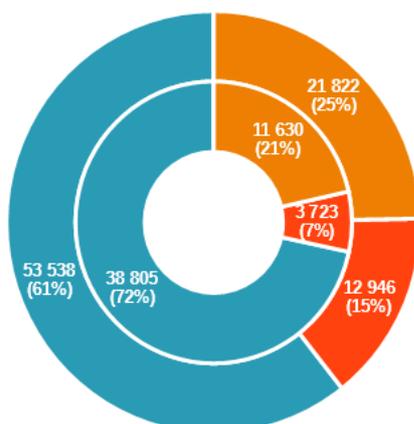
Balagne - Centre - Plaine orientale  
2009 au centre, projection 2030 à l'extérieur



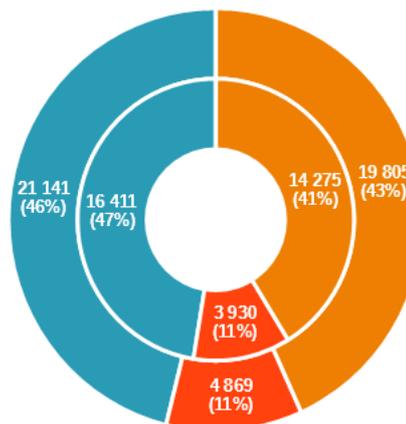
Grand Ajaccio  
2009 au centre, projection 2030 à l'extérieur



Grand Bastia  
2009 au centre, projection 2030 à l'extérieur



Grand Sud  
2009 au centre, projection 2030 à l'extérieur



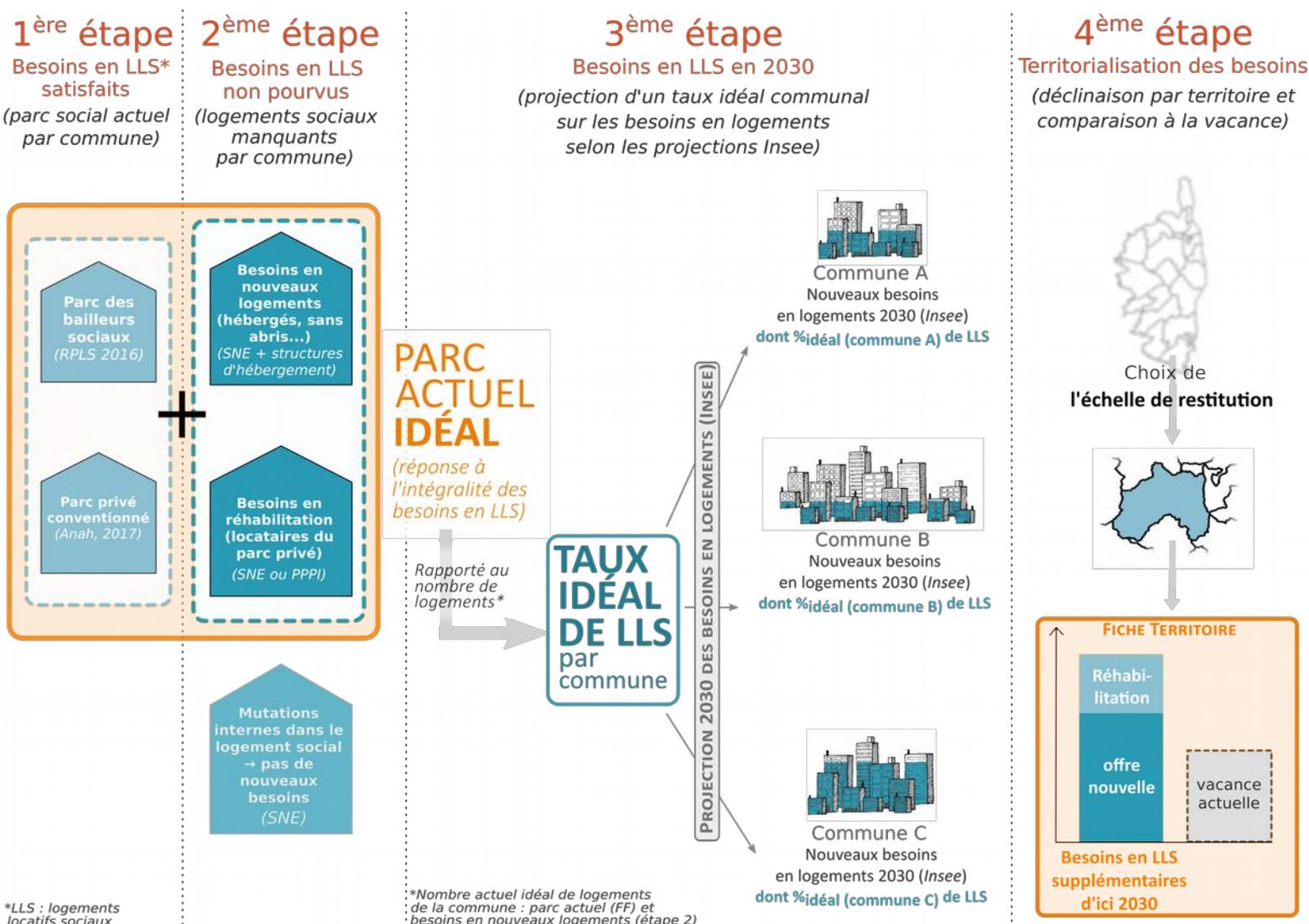
# 3 Territorialisation des besoins en logements sociaux à l'horizon 2030

## 3.1 Une méthodologie simple

Face à la multiplicité et la complexité des méthodes prospectives existantes pour quantifier et territorialiser les besoins en logements, le choix a été fait d'une méthodologie simple et appropriable. Il s'agit de proposer, par territoire d'étude, une orientation sur les besoins potentiels en logements sociaux d'ici 2030, dans la continuité des travaux menés par l'Insee et la DREAL Corse.

La méthodologie développée consiste à estimer l'ensemble des besoins en logements sociaux actuels, qu'ils soient satisfaits ou non, afin d'établir un taux idéal de logements sociaux par commune. Ce taux est ensuite appliqué au nombre de logements à construire par commune d'ici 2030 d'après les divers scénarios établis dans l'étude Insee-DREAL. La définition d'une maille d'étude permet enfin de regrouper ces besoins à une échelle pertinente au regard des politiques de l'habitat. Il est proposé de comparer le nombre de logements sociaux à construire et la vacance actuelle.

La méthodologie est déclinée en 4 étapes, illustrées dans le schéma ci-dessous, et développées par la suite.



\*LLS : logements locatifs sociaux

\*Nombre actuel idéal de logements de la commune : parc actuel (FF) et besoins en nouveaux logements (étape 2)

## 3.2 Première étape : recensement du parc existant

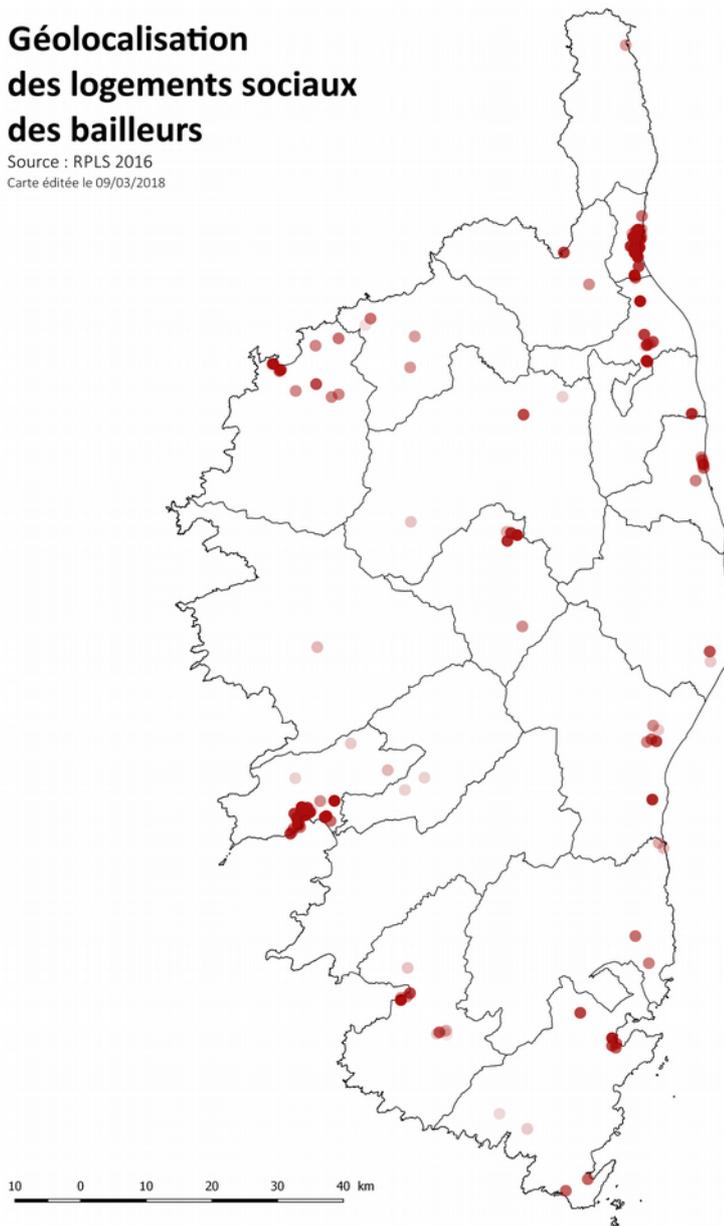
Il s'agit tout d'abord de recenser le parc social, sur la base des données RPLS 2016 pour le parc des bailleurs sociaux, ainsi que le parc privé conventionné Anah. Cela permet de dresser un état des lieux à l'échelle de la commune de l'existant, ainsi que de déterminer à cette même échelle la part de logements sociaux sur l'ensemble des logements. Le parc social communal n'est pas pris en compte dans cette étude ; il est néanmoins négligeable par rapport à l'ensemble du parc social.



### 3.2.1 Les données du parc social public

#### Géolocalisation des logements sociaux des bailleurs

Source : RPLS 2016  
Carte éditée le 09/03/2018



Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) recense les logements locatifs sur lesquels les bailleurs sociaux sont titulaires d'un droit réel immobilier (pleine propriété ou bénéficiaire d'un bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou usufruitiers. Le répertoire ne couvre pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, ni les résidences sociales.

L'exploitation de cette base de données permet de recenser, par commune, le nombre de logements locatifs des bailleurs sociaux en 2016.

La carte ci-contre représente leur répartition en Corse : les zones les plus foncées indiquent une forte concentration de logements locatifs sociaux des bailleurs. Ils se concentrent principalement autour des grandes villes de Corse : Bastia, Ajaccio, Calvi, Porto-Vecchio.

### 3.2.2 Le parc social privé

Le parc social se compose aussi, bien que dans une moindre mesure, de logements du parc privé ayant fait l'objet d'un conventionnement avec l'Anah.

Tout propriétaire a en effet la possibilité de conclure avec l'Anah une convention par laquelle il s'engage, pour une certaine durée, à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers et de ressources des locataires, en contrepartie d'un avantage fiscal. La loi solidarité et renouvellement urbains du 14 décembre 2000 prend en compte ces logements dans le décompte qui sert à fixer le nombre de logements sociaux que les communes doivent construire ou acquérir pour atteindre leurs objectifs.

Il convient donc de les recenser par commune, d'après le fichier du recensement des conventions en date du 10 octobre 2017.

### 3.2.3 La part de logements sociaux existants par communes

Par commune, le nombre total de logements sociaux pris en compte est la somme des logements des bailleurs sociaux, et de ceux du parc privé ayant fait l'objet d'un conventionnement Anah en social et très social. Les logements communaux ou foyers pour certains publics spécifiques ne sont pas comptabilisés ici.

La part actuelle de logements sociaux est définie ici comme ce nombre total de logements sociaux, rapporté au nombre total de locaux à usage d'habitation (donnée issue des Fichiers Fonciers 2016) pour chacune des communes de Corse.



La *part* de logement sociaux présentée dans ce rapport diffère du *taux* de logement social tel que défini par la loi SRU<sup>2</sup>. Dans le premier cas, on ne prend en compte que les logements des bailleurs et ceux conventionnés Anah, rapportés au nombre de locaux à usage d'habitation. La loi SRU prend en compte plus de catégories dans le décompte des logements sociaux, et ce nombre est rapporté uniquement aux résidences principales.

#### RÉPARTITION DU PARC SOCIAL

Nombre et part de logements sociaux par grand territoire

Grand territoire	Logements sociaux parc des bailleurs	Logements sociaux parc privé conventionné Anah	part actuelle de LLS
Balagne – Centre – Plaine occidentale	2154	81	3,25 %
Grand Ajaccio	4523	59	7,39 %
Grand Bastia	5956	81	11,37 %
Grand Sud	1024	38	3,22 %
<b>CORSE</b>	<b>13657</b>	<b>259</b>	<b>6,42 %</b>

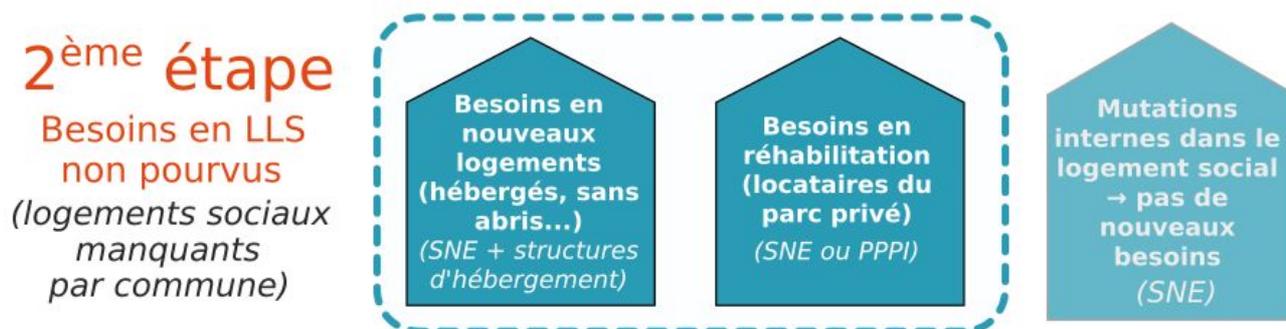
<sup>2</sup> La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) de 2000 impose à certaines communes de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Ce taux SRU a été porté à 25 % par la loi de 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite loi Duflot.

### 3.3 Deuxième étape : recensement des besoins en LLS non pourvus

L'approche choisie est celle de quantifier le nombre de logements sociaux nécessaires pour combler le « déficit cumulé » aujourd'hui en Corse.

Cela consiste tout d'abord en un recensement des demandes en LLS non pourvues, sur la base des données issues du SNE. Ces dernières sont ventilées entre d'une part les besoins en LLS qui ne nécessitent pas de nouveaux logements sociaux (mobilités internes au sein du parc public), et ceux qui génèrent un besoin de nouveaux logements sociaux. On peut distinguer, parmi ces besoins en nouveaux logements, ceux auxquels il est possible de répondre par de la réhabilitation du parc privé – dans lequel ils sont déjà logés – et ceux qui peuvent être satisfaits par la production d'une offre nouvelle (demandeurs en situation de précarité, hébergés, sans domicile...).

Il s'agit ensuite d'évaluer les besoins non exprimés en se basant sur les données du parc privé potentiellement indigne, dont les ménages cumulent de faibles revenus et des conditions de logement potentiellement dégradées.



Il est alors possible de définir un nombre idéal de LLS actuel, discuté et adapté le cas échéant.

#### 3.3.1 Les demandes exprimées en logements sociaux

Le Système National d'Enregistrement (SNE)<sup>3</sup> permet d'évaluer les demandes exprimées en logements sociaux non pourvues. Il convient de distinguer parmi celles-ci différents types de besoins<sup>4</sup> :

- **les besoins de mutation interne au sein du parc social.** Cela correspond aux demandes de logement effectuées par des ménages déjà locataires du parc social. Ainsi, la réponse à ces besoins s'inscrit dans un phénomène de rotation au sein de ce parc, et ne nécessite pas la création de logements supplémentaires.
- **les besoins de production de nouveaux logements.** Cela correspond à des demandes effectuées par des ménages en situation de précarité (hébergés chez des proches, sans domicile, en cohabitation forcée...). On considérera qu'il est nécessaire de répondre à ces besoins par une offre nouvelle de logements.
- **les besoins issus de ménages locataires du parc privé libre.** Cela correspond à des ménages

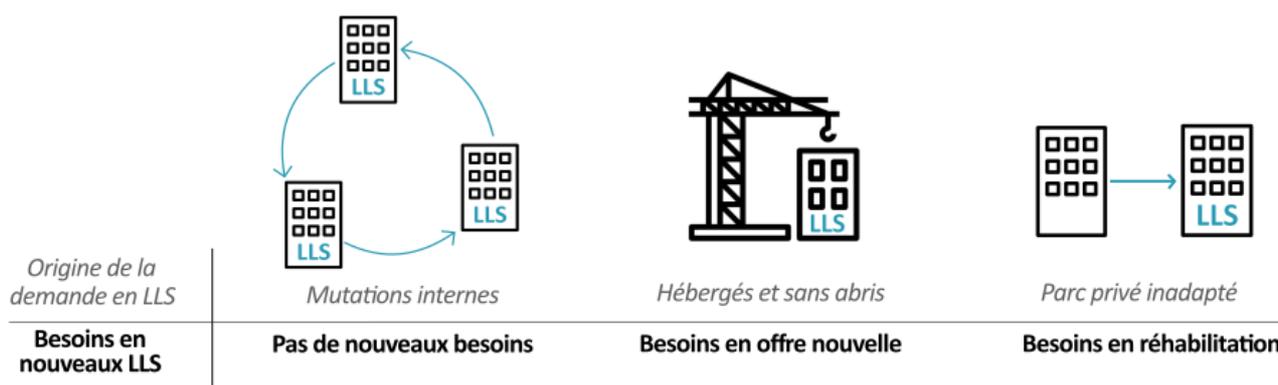
<sup>3</sup> Il convient de préciser qu'un ménage ne peut faire une demande de logement social via le SNE que sur les communes déjà dotées de logements sociaux. Ainsi, l'évaluation géographique des demandes au travers du SNE est biaisée, et reste polarisée sur les communes présentant déjà une offre de LLS.

<sup>4</sup> Voir en annexe 5.1 le détail de la ventilation des demandes entre les types de besoins.

en inadéquation avec leur logement actuel, que ce soit financièrement, en termes de surface du logement ou de confort. On considérera que **ces demandes ne représentent pas nécessairement des besoins en nouveaux logements**, mais qu'elles révèlent une inadéquation entre les logements et les ménages qui y habitent. À ce titre, il peut être envisagé une modification de la destination de ces logements (conventionnement Anah avec travaux par exemple) afin qu'ils deviennent des logements sociaux.

De tels dispositifs permettent notamment de diminuer la part de logements sociaux nécessaires dans les nouvelles opérations, de répondre de façon plus efficace aux objectifs SRU pour les communes concernées puisqu'ils n'augmentent pas le nombre total de résidences principales, et de lutter contre l'habitat indigne.

Ces trois catégories de besoins répertoriés dans le SNE permettent d'identifier, par commune faisant l'objet de la demande, le nombre de nouveaux logements sociaux qu'il faut construire (appelé par la suite « **Besoin en offre nouvelle** »), et les logements du parc privé pouvant faire l'objet d'une reconversion en LLS (appelés par la suite « **Besoin en réhabilitation** »), de façon à répondre à l'intégralité des demandes actuelles.



### 3.3.2 Les besoins en logements sociaux non exprimés

Le SNE donne uniquement un aperçu des *demandes exprimées* en logements sociaux. Pour autant, certains ménages qui auraient besoin d'un logement social (faibles revenus, inadéquation du logement avec la taille du ménage, sans domicile...) n'en font pas forcément la demande. Afin d'estimer au mieux la situation idéale en termes de réponse aux besoins, il convient de prendre en compte ces *besoins non exprimés*.

- Une première approche est de quantifier les ménages actuellement sans domicile et logés dans des structures d'hébergement telles que logements-foyers, chambres d'hôtel, habitations de fortune, pièces indépendantes... Les données du recensement permettent de les identifier.

On considérera que, dans une logique de parcours résidentiel, ces ménages ont vocation à sortir de l'hébergement vers du logement, *a priori* social. Il convient alors de répondre à ces besoins par la création de nouveaux logements.

- Il convient dans un second temps de quantifier les ménages vivant dans des conditions de logement indignes, grâce à l'utilisation du fichier du PPPI. Cette base de données permet un premier repérage des ménages locataires qui cumulent une résidence principale privée potentiellement indigne, et une situation de précarité financière.



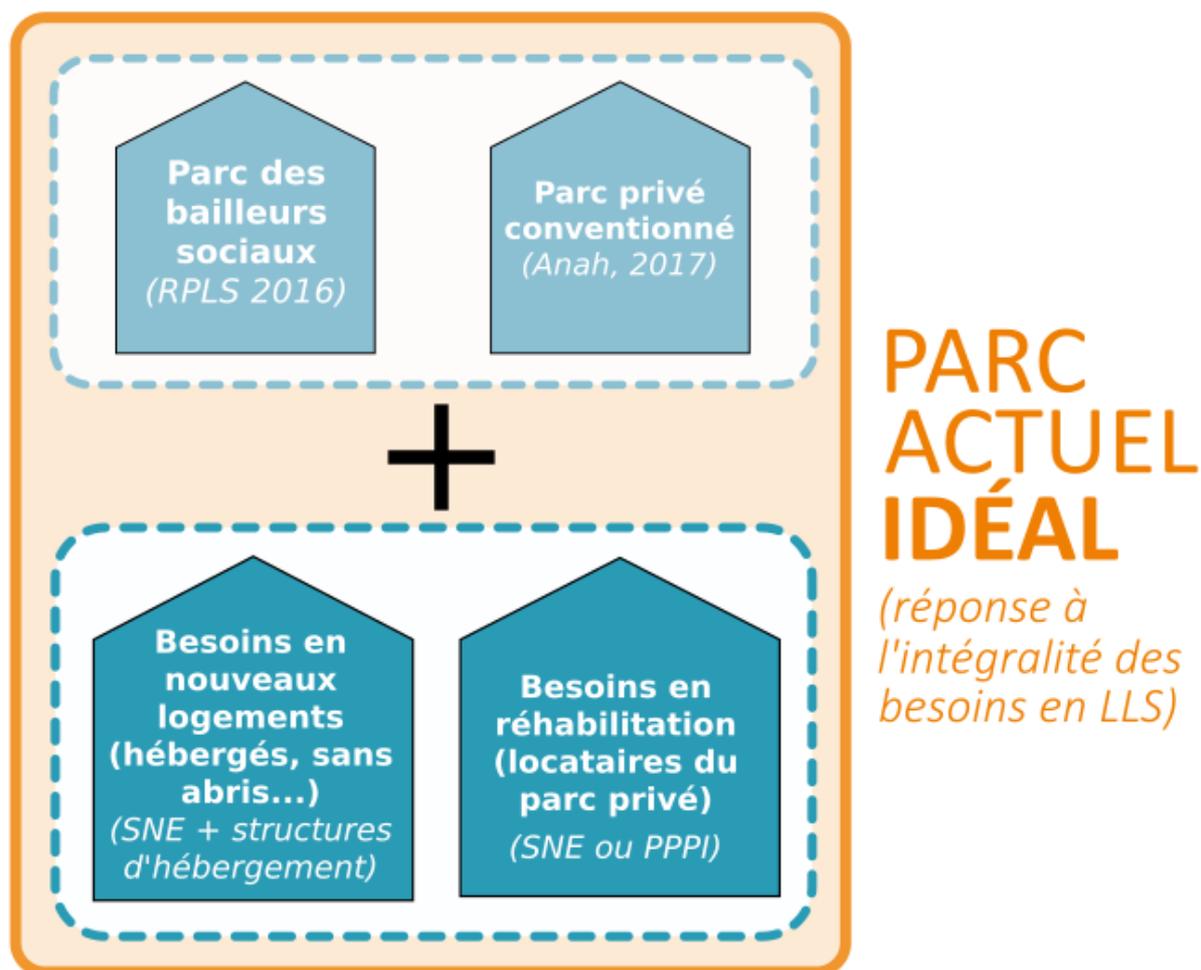
Pour des raisons de secret statistique lié à la protection de la donnée individuelle, les informations sur le nombre de logements du PPPI par commune ne sont pas communiquées dès qu'elles permettent de reconstituer des informations en dessous du seuil de 11 logements. Ainsi, le traitement statistique affecte la valeur minimum de la fourchette aux communes concernées par cette secrétisation.

*Par exemple, pour une commune dont le PPPI est renseigné comme étant compris entre 11 et 20, alors on considérera que 11 logements sont potentiellement indignes.*

Cette approche permet de compenser la surestimation du PPPI, liée à la difficulté de mise à jour des indicateurs de dépréciation du bâti.

Les besoins ainsi identifiés sont assimilés à des besoins de réhabilitation, de la même façon que les demandes recensées via le SNE et provenant de locataires en inadéquation avec leur logement.

### 3.3.3 Le parc actuel idéal



Les étapes précédentes permettent d'évaluer un nombre de logements sociaux idéal par commune pour répondre à l'intégralité des besoins. Il se décline en :

- les logements actuels du parc des bailleurs sociaux (1<sup>ère</sup> étape) ;
- les logements actuels du parc privé conventionné avec l'Anah (1<sup>ère</sup> étape) ;
- la réponse aux besoins en nouveaux logements sociaux (2<sup>ème</sup> étape) ;

- la réponse aux besoins en réhabilitation, qui est comprise entre les besoins recensés via les demandes issues du SNE et ceux approchés par le PPPI (2<sup>ème</sup> étape).

Cette approche permet de distinguer les demandes enregistrées au SNE issues d'une situation de mal logement et les situations repérées comme étant du logement indigne via le PPPI afin d'éviter de comptabiliser deux fois certaines situations (un ménage peut vivre dans un logement appartenant au parc privé potentiellement indigne, et faire une demande de logement social pour cette même raison ; faire la somme reviendrait à comptabiliser deux fois la même situation).

Dans un premier temps, on considérera que les besoins en réhabilitation représentent le minimum des valeurs issues du PPPI et du SNE. Cette approche vise à compenser la surestimation du parc potentiellement indigne, liée à la difficulté de mise à jour des indicateurs de dépréciation du bâti.

*NB : La loi Égalité et Citoyenneté de janvier 2017 renforce les conditions de maintien dans le parc social et abaisse le temps de présence maximum en cas de dépassement des plafonds de revenus de trois ans à 18 mois. Cela aura donc un impact sur le nombre de sorties du parc social, et donc sur la détermination du nombre idéal de logements locatifs sociaux. En l'absence de chiffres sur le nombre de ménages concernés par ce dispositif en Corse, l'évaluation du nombre ces sorties du parc social n'est pas prise en compte dans ce rapport.*

## PARC IDÉAL DE LOGEMENTS SOCIAUX

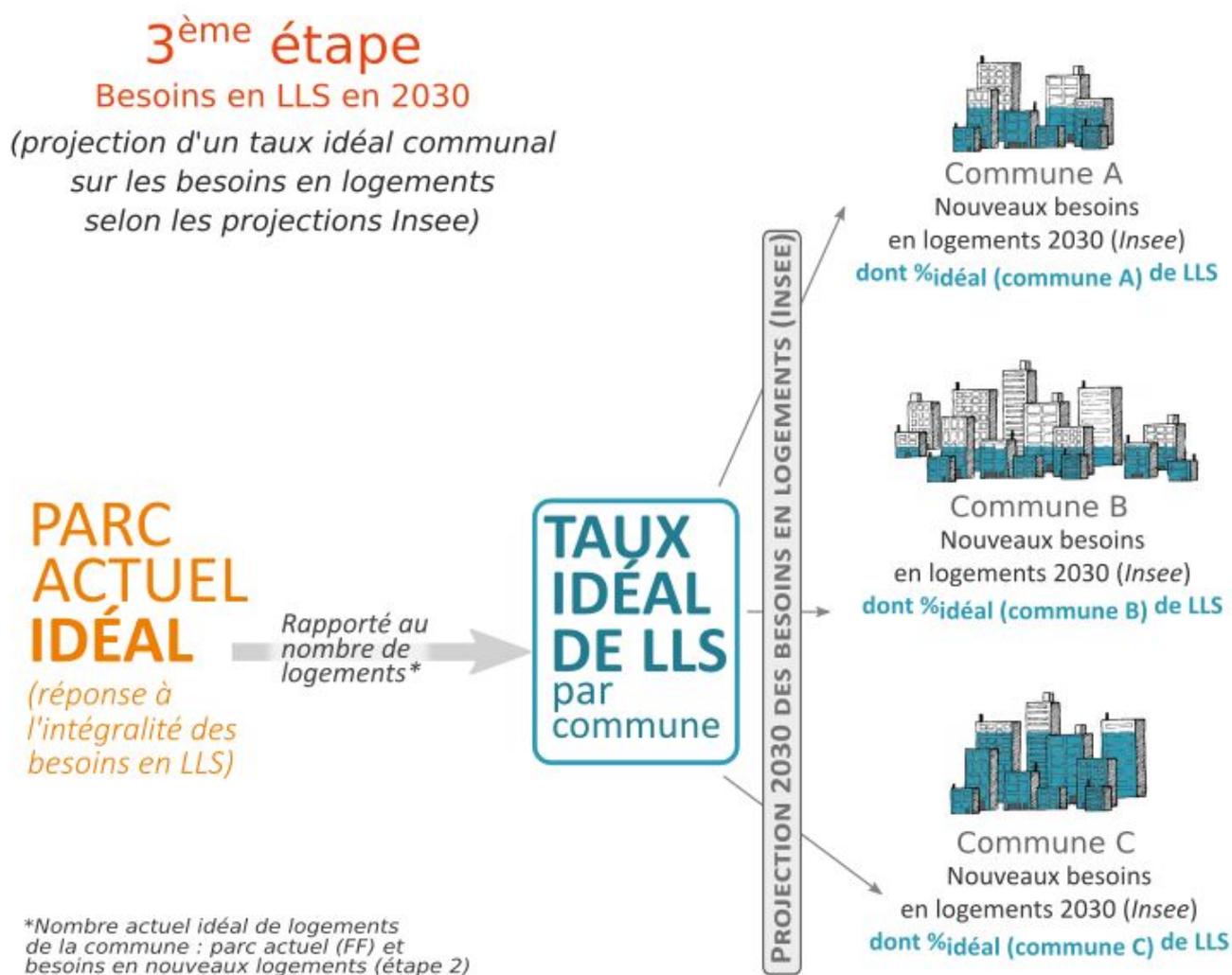
Besoins non pourvus en logements sociaux et parc actuel idéal par grand territoire

Grand territoire	Nombre total de logements actuel	Nombre actuel de logements sociaux	Besoins en réhabilitation (pondération : minimum entre PPPI et SNE)	Besoins en logements neufs (demandes issues du SNE et hébergés)	Parc actuel de LLS Idéal	Taux idéal de logements sociaux
Balagne – Centre – Plaine occidentale	68 721	2 235	359	445	3 478	5,0%
Grand Sud	32 993	1 062	220	468	1 950	5,8%
Grand Bastia	53 092	6 037	595	808	7 613	14,0%
Grand Ajaccio	62 006	4 582	857	1 123	6 808	10,7%
<b>CORSE</b>	<b>216 812</b>	<b>13 916</b>	<b>2 031</b>	<b>2 844</b>	<b>19 849</b>	<b>9,0%</b>

### 3.4 Troisième étape : projection d'un taux idéal de LLS à 2030

Le nombre idéal de LLS permet de définir le taux idéal de logements sociaux pour chaque commune, en le divisant par le nombre total de logements sur le territoire considéré. Il convient de comptabiliser pour cela à la fois le nombre de logements actuels (grâce aux fichiers fonciers), et l'offre nouvelle nécessaire pour répondre aux besoins en LLS.

Ce taux permet ensuite d'estimer, parmi les nouveaux besoins en logements à l'horizon 2030 de la commune<sup>5</sup>, quelle sera la part de logements sociaux. Ces besoins en logements à l'horizon 2030 sont issus des 4 scénarios (bas, central, haut, et de référence) de l'étude d'estimation des besoins en logements réalisée par l'Insee et la DREAL Corse.



<sup>5</sup> Les besoins en logements à 2030 ont été projetés à l'échelle des 4 grands territoires définis conjointement par l'Insee et la DREAL Corse. Afin de ramener ces besoins à l'échelle communale, chaque commune est affectée d'un ratio, correspondant à son poids en termes de nombre de logements en 2016 au sein de son grand territoire.

La méthodologie permet d'établir un taux idéal de logements sociaux moyen en Corse autour de **9 %**, soit un total d'**environ 26 000 logements sociaux en 2030 sur toute la région**, modulés selon le scénario retenu.

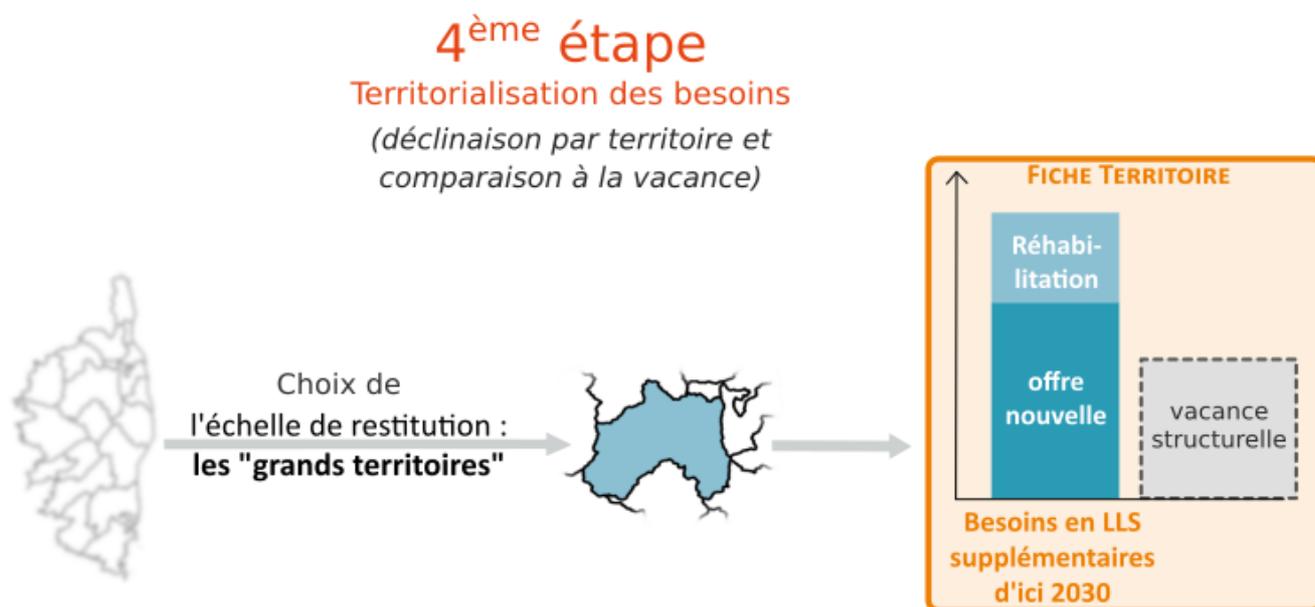
Pour chacun des grands territoires, les projections sont les suivantes :

		Besoins totaux en logements en 2030							
Grand territoire	taux idéal de LLS moyen	scénario référence	dont LLS	scénario bas	dont LLS	scénario central	dont LLS	scénario haut	dont LLS
Balagne – Centre – Plaine occidentale	5,00 %	79 041	3 909	78 201	3 868	89 013	4 403	92 171	4 559
Grand Sud	5,79 %	45 814	2 622	44 430	2 543	46 553	2 665	46 625	2 669
Grand Bastia	14,08 %	88 306	12 312	73 876	10 300	74 395	10 372	78 330	10 921
Grand Ajaccio	10,74 %	76 863	8 146	77 915	8 258	80 326	8 513	81 230	8 609
<b>CORSE</b>	<b>8,99 %</b>	<b>290 024</b>	<b>26 989</b>	<b>274 422</b>	<b>24 969</b>	<b>290 287</b>	<b>25 953</b>	<b>298 356</b>	<b>26 758</b>

### 3.5 Quatrième étape : déclinaison des besoins par territoire

L'ensemble des calculs des étapes précédentes est réalisé à l'échelle de la commune. Cependant, l'échelle communale est peu pertinente d'un point de vue opérationnel. Le choix a donc été fait d'utiliser le découpage en « grands territoires », réalisé pour l'Insee, pour la présentation des besoins en logements sociaux à l'horizon 2030<sup>6</sup>.

Pour chacun de ces grands territoires, il est ainsi possible de présenter une fourchette d'estimation des besoins en LLS d'ici 2030, déclinés entre ceux nécessitant la production de nouveaux logements, et ceux du parc privé pouvant faire l'objet d'une réhabilitation.



*NB : La vacance peut être considérée comme une variable d'ajustement de la tension du marché de l'habitat. En effet, il est nécessaire d'avoir un stock de logements vides pour répondre à une évolution de la demande en logements. La vacance apporte par ailleurs une fluidité dans les parcours résidentiels et dans le renouvellement du parc existant. Néanmoins, la vacance de certains types de logements peut aussi être la traduction d'une forme d'inadaptation entre l'offre de logements et la demande de la population.*

*Au-delà de ces variations conjoncturelles, les logements non utilisés représentent aussi un potentiel de développement de l'offre de logements disponibles. Sur les territoires tendus notamment, où les enjeux de développement sont forts, la vacance peut constituer une réserve dans laquelle puiser pour améliorer l'offre en logements.*

*Enfin, sur un territoire en difficulté, une forte vacance peut aussi traduire une vraie complexité du marché local, liée par exemple à des problèmes de qualité de l'offre.*

*Il convient de distinguer la vacance conjoncturelle (de courte durée), qui est nécessaire à la mobilité des ménages au sein du parc résidentiel, de la vacance structurelle (de longue durée), qui peut se justifier notamment par une dévalorisation des biens immobiliers. Ainsi, le choix a été fait de s'intéresser à la vacance de plus de 2 ans, qui constitue une première approche du parc de logements obsolètes ou inadaptés à la demande.*

<sup>6</sup> Une analyse plus détaillée par EPCI et également disponible sous format tableur.

Pour chacun des 4 grands territoires, les résultats issus de l'étude Insee-DREAL et de la méthodologie développée par le Cerema sont présentés sous la forme d'un tableau, dont la description figure ci-dessous :

Territoire	Nom de l'un des grands territoires tels que définis par l'Insee.
<b>Nombre total de logements en 2016 (Fichiers fonciers)</b>	Nombre total de logements en 2016 sur le grand territoire considéré, d'après la source Fichiers Fonciers.
<b>Parc projeté en 2030 (Insee)</b>	Nombre projeté de logements en 2030 sur le grand territoire considéré, d'après les projections réalisées par l'Insee.
<b>Parc projeté de logements sociaux en 2030 (Cerema)</b>	Nombre projeté de logements sociaux en 2030 sur le grand territoire considéré, d'après la méthodologie développée par le Cerema et détaillée dans ce rapport.
<b>Besoins en logements sociaux supplémentaires d'ici 2030</b>	Différence, sur le grand territoire considéré, entre le parc projeté de LLS en 2030, et le nombre de LLS déjà existant actuellement : cette différence est considérée comme un besoin auquel répondre d'ici 2030.
<b><i>dont issus de la réhabilitation du parc privé</i></b>	Parmi les besoins en LLS, nombre de logements du parc libre qu'il est possible de convertir en logements sociaux, par exemple via un conventionnement avec travaux avec l'Anah.
<b><i>dont nécessitant de la construction neuve</i></b>	Parmi les besoins en LLS, nombre de logements sociaux qu'il convient de construire pour atteindre le parc projeté en 2030.
<b>Taux moyen de LLS dans les constructions neuves (besoins en logements sociaux parmi la construction neuve pour atteindre le parc projeté de LLS en 2030)</b>	Le nombre de logements sociaux qu'il convient de construire d'ici 2030 est rapporté à l'évolution projetée du parc de logements dans sa globalité : ce taux représente la part moyenne de LLS qu'il convient de construire parmi les constructions neuves du grand territoire d'ici 2030.

Ces résultats par grand territoire sont également déclinés selon les 4 scénarios d'évolution démographique proposés par l'Insee. En effet, la modification du nombre projeté de ménages en 2030 (et donc du nombre de logements nécessaires), influe également sur le parc de logements sociaux nécessaires pour répondre aux besoins des ménages.

Ainsi, chacune des informations présentées dans ce tableau est déclinée selon un scénario dit de référence, et des scénarios bas, central et haut.

Enfin, une représentation graphique permet de comparer d'une part les besoins en logements sociaux supplémentaires d'ici 2030 (déclinés entre ceux nécessitant de la construction de nouveaux logements, et les besoins auxquels la réhabilitation du parc privé peut répondre), et d'autre part le nombre actuel de logements dont la vacance excède 2 ans.

*NB : La méthodologie déclinée dans ce rapport ne prend pas en compte les obligations réglementaires. Pour les communes soumises à la loi SRU et déficitaires (Ajaccio, Furiani, Biguglia et Ville de Pétrabugno), il convient évidemment d'adapter le besoin projeté en 2030 de logements sociaux aux objectifs triennaux fixés par l'État.*

### 3.5.1 Balagne – Centre – Plaine occidentale



D'après les projections de l'étude Insee-DREAL de détermination des besoins en logements en 2030, le grand territoire de Balagne – Centre – Plaine occidentale compterait plus de **79 000** logements en 2030.

Parmi ces derniers, la présente étude détermine qu'environ **3 900** devraient être des logements sociaux afin de répondre aux besoins projetés du territoire, soit plus de **1 600** supplémentaires par rapport à 2016.

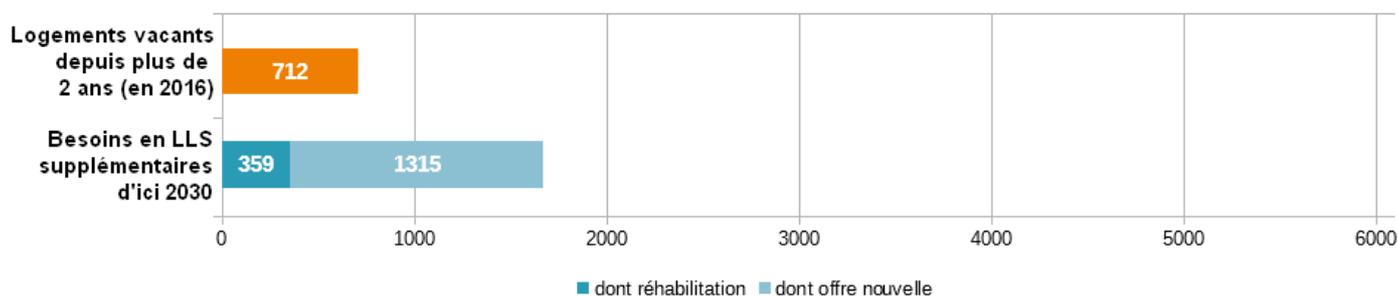
Ces logements sociaux supplémentaires peuvent, pour environ 360 d'entre eux, être issus de la réhabilitation et du conventionnement du parc déjà existant de logements privés et en mauvais état.

Le reste de ces besoins en logements sociaux nécessitera de la construction neuve. Rapportée aux besoins en construction de nouveaux logements tous parcs confondus, il faudrait qu'environ 13 % de la construction neuve soit du logement social d'après le scénario de référence.

Balagne – Centre – Plaine occidentale	scénario référence	scénario bas	scénario central	scénario haut
Nombre total de logements en 2016 (Fichiers fonciers)	<b>68 721</b>	68 721	68 721	68 721
Parc projeté en 2030 (Insee)	<b>79 041</b>	78 201	89 013	92 171
Parc projeté de logements sociaux en 2030 (Cerema)	<b>3 909</b>	3 868	4 403	4 559
Besoins en logements sociaux supplémentaires d'ici 2030	<b>1 674</b>	1 633	2 168	2 324
<i>dont issus de la réhabilitation du parc privé</i>	<b>359</b>	360	360	360
<i>dont nécessitant de la construction neuve</i>	<b>1 315</b>	1 273	1 808	1 964
Taux moyen de LLS dans les constructions neuves (besoins en logements sociaux parmi la construction neuve pour atteindre le parc projeté de LLS en 2030)	<b>12,74 %</b>	13,43 %	8,91 %	8,38 %

Il est à noter que ce territoire est concerné par **plus de 700** logements « non mobilisés », dont la vacance est structurelle (supérieure à 2 ans).

#### Balagne - Centre - Plaine occidentale scénario de référence



### 3.5.2 Grand Ajaccio



D'après les projections de l'étude Insee-DREAL de détermination des besoins en logements en 2030, le grand territoire de Grand Ajaccio compterait près de **77 000** logements en 2030.

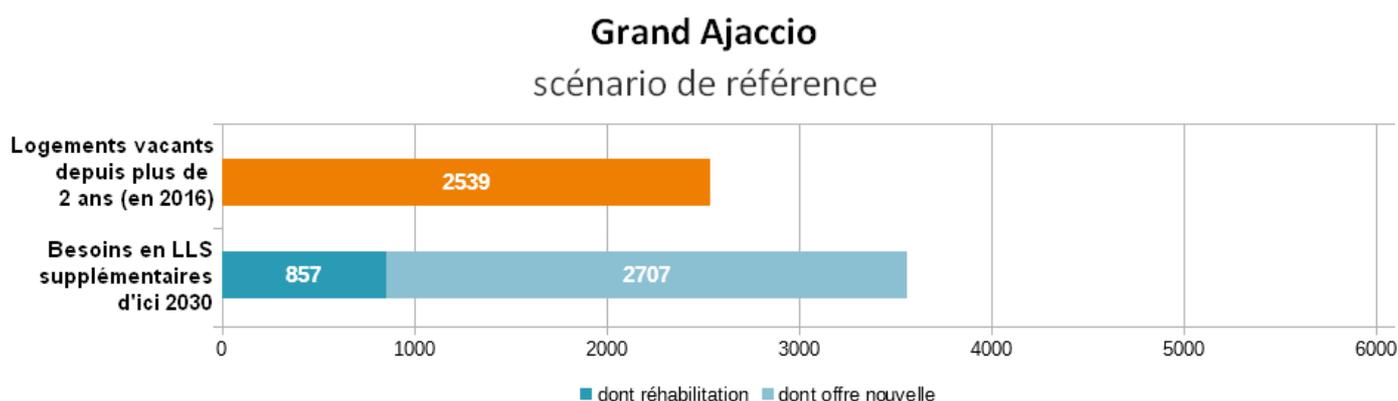
Parmi ces derniers, la présente étude détermine qu'environ **8 150** devraient être des logements sociaux afin de répondre aux besoins projetés du territoire, soit plus de **3 500** supplémentaires par rapport à 2016.

Ces logements sociaux supplémentaires peuvent, pour environ 850 d'entre eux, être issus de la réhabilitation et du conventionnement du parc déjà existant de logements privés et en mauvais état.

Le reste de ces besoins en logements sociaux nécessitera de la construction neuve. Rapportée aux besoins en construction de nouveaux logements tous parcs confondus, il faudrait qu'environ 18 % de la construction neuve soit du logement social d'après le scénario de référence.

Grand Ajaccio	scénario référence	scénario bas	scénario central	scénario haut
Nombre total de logements en 2016 (Fichiers fonciers)	<b>62 006</b>	62 006	62 006	62 006
Parc projeté en 2030 (Insee)	<b>76 863</b>	77 915	80 326	81 230
Parc projeté de logements sociaux en 2030 (Cerema)	<b>8 146</b>	8 258	8 513	8 609
Besoins en logements sociaux supplémentaires d'ici 2030	<b>3 564</b>	3 676	3 931	4 027
<i>dont issus de la réhabilitation du parc privé</i>	<b>857</b>	857	857	857
<i>dont nécessitant de la construction neuve</i>	<b>2 707</b>	2 819	3 074	3 170
Taux moyen de LLS dans les constructions neuves (besoins en logements sociaux parmi la construction neuve pour atteindre le parc projeté de LLS en 2030)	<b>18,22 %</b>	17,72 %	16,78 %	16,49 %

Il est à noter que ce territoire est concerné par **plus de 2 500** logements « non mobilisés », dont la vacance est structurelle (supérieure à 2 ans).



### 3.5.3 Grand Bastia



D'après les projections de l'étude Insee-DREAL de détermination des besoins en logements en 2030, le grand territoire de Grand Bastia compterait plus de **88 000** logements en 2030.

Parmi ces derniers, la présente étude détermine qu'environ **12 000** devraient être des logements sociaux afin de répondre aux besoins projetés du territoire, soit plus de **6 200** supplémentaires par rapport à 2016.

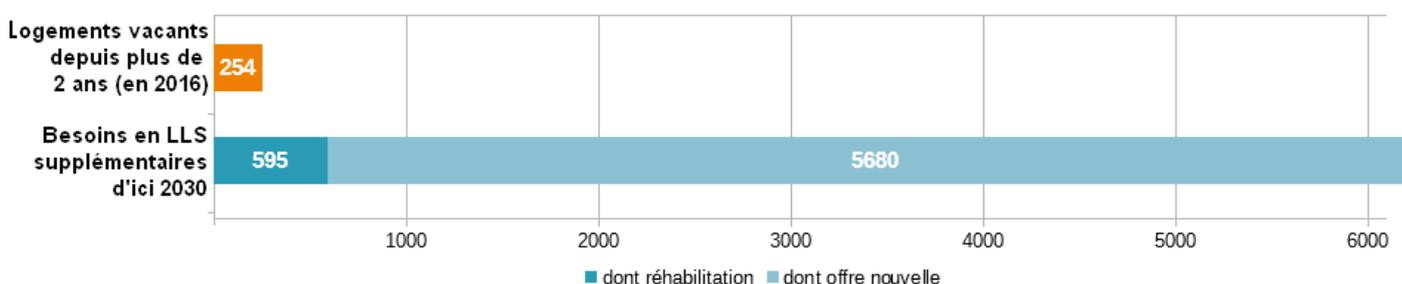
Ces logements sociaux supplémentaires peuvent, pour environ **600** d'entre eux, être issus de la réhabilitation et du conventionnement du parc déjà existant de logements privés et en mauvais état.

Le reste de ces besoins en logements sociaux nécessitera de la construction neuve. Rapportée aux besoins en construction de nouveaux logements tous parcs confondus, il faudrait qu'environ **16 %** de la construction neuve soit du logement social d'après le scénario de référence.

Grand Bastia	scénario référence	scénario bas	scénario central	scénario haut
Nombre total de logements en 2016 (Fichiers fonciers)	<b>53 092</b>	53 092	53 092	53 092
Parc projeté en 2030 (Insee)	<b>88 306</b>	73 876	74 395	78 330
Parc projeté de logements sociaux en 2030 (Cerema)	<b>12 312</b>	10 300	10 372	10 921
Besoins en logements sociaux supplémentaires d'ici 2030	<b>6 275</b>	4 263	4 335	4 884
<i>dont issus de la réhabilitation du parc privé</i>	<b>595</b>	595	595	595
<i>dont nécessitant de la construction neuve</i>	<b>5 680</b>	3 668	3 740	4 289
Taux moyen de LLS dans les constructions neuves (besoins en logements sociaux parmi la construction neuve pour atteindre le parc projeté de LLS en 2030)	<b>16,13 %</b>	17,65 %	17,56 %	16,99 %

Il est à noter que ce territoire est concerné par **environ 250** logements « non mobilisés », dont la vacance est structurelle (supérieure à 2 ans).

**Grand Bastia**  
scénario de référence



### 3.5.4 Grand Sud



D'après les projections de l'étude Insee-DREAL de détermination des besoins en logements en 2030, le grand territoire de Grand Sud compterait plus de **45 000** logements en 2030.

Parmi ces derniers, la présente étude détermine qu'environ **2 600** devraient être des logements sociaux afin de répondre aux besoins projetés du territoire, soit plus de **1 500** supplémentaires par rapport à 2016.

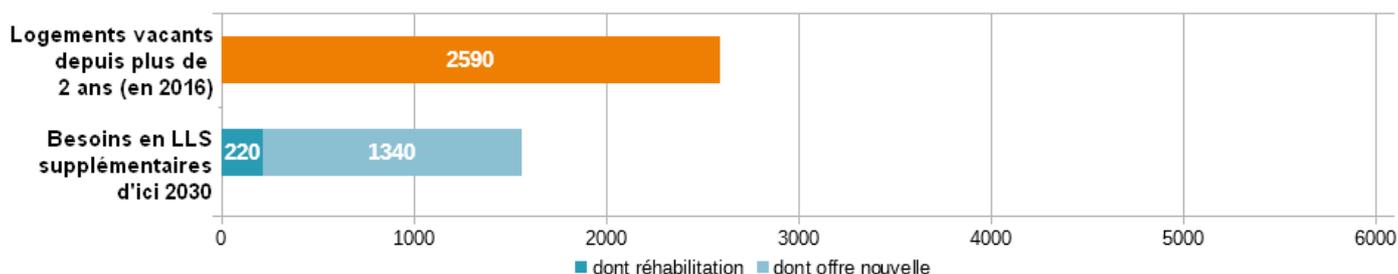
Ces logements sociaux supplémentaires peuvent, pour environ **200** d'entre eux, être issus de la réhabilitation et du conventionnement du parc déjà existant de logements privés et en mauvais état.

Le reste de ces besoins en logements sociaux nécessitera de la construction neuve. Rapportée aux besoins en construction de nouveaux logements tous parcs confondus, il faudrait qu'environ **10 %** de la construction neuve soit du logement social d'après le scénario de référence.

Grand Sud	scénario référence	scénario bas	scénario central	scénario haut
Nombre total de logements en 2016 (Fichiers fonciers)	<b>32 993</b>	32 993	32 993	32 993
Parc projeté en 2030 (Insee)	<b>45 814</b>	44 430	46 553	46 625
Parc projeté de logements sociaux en 2030 (Cerema)	<b>2 622</b>	2 543	2 665	2 669
Besoins en logements sociaux supplémentaires d'ici 2030	<b>1 560</b>	1 481	1 603	1 607
<i>dont issus de la réhabilitation du parc privé</i>	<b>220</b>	220	221	221
<i>dont nécessitant de la construction neuve</i>	<b>1 340</b>	1 261	1 382	1 386
Taux moyen de LLS dans les constructions neuves ( <i>besoins en logements sociaux parmi la construction neuve pour atteindre le parc projeté de LLS en 2030</i> )	<b>10,45 %</b>	11,03 %	10,19 %	10,17 %

Il est à noter que ce territoire est concerné par **plus de 2 500** logements « non mobilisés », dont la vacance est structurelle (supérieure à 2 ans).

Grand Sud  
scénario de référence



## 4 Conclusion

Cette étude apporte un éclairage sur le diagnostic actuel et des tendances à envisager aussi bien sur la réhabilitation du parc privé existant, qui constitue probablement un parc social de fait, que sur la construction de nouveaux logements locatifs sociaux. Bien connaître le parc de logements vacants est également un élément important.

Concernant le diagnostic, la Corse est fortement concernée par la problématique des logements vacants et des résidences secondaires. Il y a environ 6 000 logements dont la vacance est supérieure à 2 ans en Corse. Sur les territoires de Balagne – Centre – Plaine orientale et Grand Sud, plus de la moitié des logements sont soit des résidences secondaires, soit des logements vacants ; les logements occupés à titre de résidence principale y représentent donc moins de la moitié du parc.

Pour autant, il existe actuellement un réel besoin de logements, notamment sociaux. Pour y répondre, il conviendrait de réhabiliter environ 2 000 logements et de construire environ 4 000 nouveaux logements sociaux en Corse.

Concernant les perspectives à l'horizon 2030, selon les différents scénarios d'évolution de la population, il s'agirait de construire entre 9 000 et 11 000 nouveaux logements locatifs sociaux, en complément des 2 000 logements à réhabiliter. Ces derniers intégreraient le parc social conventionné au titre des subventions de l'ANAH, ou pourraient faire l'objet d'une mobilisation de bailleurs sociaux. L'une des actions à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif serait de prévoir dans les documents d'urbanisme une part d'au moins 15 % à 20 % de logements sociaux au sein des constructions neuves, en moyenne sur la Corse. Cette étude précise les taux pour chaque commune, EPCI et grand territoire. Évidemment, il conviendra ensuite de traduire ces besoins de logements sociaux en objectifs de production.

Concomitamment aux démarches engagées vis-à-vis de la construction neuve, des actions spécifiques doivent être prises pour réhabiliter un parc existant dégradé. Il serait aussi intéressant d'approfondir la connaissance du parc des logements vacants pour éventuellement envisager des actions dans cette direction également.

## 5 Annexes

### 5.1 Critères de classement des demandes issues du SNE

Le mode de logement actuel des demandeurs de logement locatif social a permis de ventiler selon la réponse à apporter en terme de nouveaux LLS.

Sont considérés comme des **besoins de mutation interne** les demandes provenant d'un ménage dont le mode de logement actuel renseigné est :

- locataire du parc HLM

Sont considérés comme des **besoins de réhabilitation** les demandes provenant d'un ménage dont le mode de logement actuel renseigné est :

- locataire du parc privé

Sont considérés comme des **besoins en offre nouvelle** les demandes provenant d'un ménage dont le mode de logement actuel renseigné est :

- Dans un squat
- Chez un particulier
- Camping, Caravaning
- Résidence sociale ou foyer ou pension de famille
- Logement de fonction
- Logé à titre gratuit
- Sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire
- Sans abri ou abri de fortune
- Logé dans un hôtel
- Résidence Hôtelière à Vocation Sociale
- Non Saisie
- Propriétaire occupant
- Structure d'hébergement
- Résidence étudiant
- Chez vos parents ou vos enfants

### 5.2 Liste des sigles utilisés

**RPLS** : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

**SNE** : Système national d'enregistrement de la demande en logements sociaux

**Anah** : Agence nationale de l'habitat

**PPPI** : Parc privé potentiellement indigne

**Insee** : Institut national de la statistique et des études économiques

**DREAL** : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

**LLS** : Logement locatif social

**Omphale** : Outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves

**SRU (loi)** : loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain



[Cerema Méditerranée](#) Pôle d'activité, 30 rue Albert Einstein CS 70499, 13593 Aix-en-Provence CEDEX 3  
Tel : 04 42 24 76 76  
mel : [DTerMed@cerema.fr](mailto:DTerMed@cerema.fr)

Siège social : Cité des Mobilités, 25 avenue François Mitterrand CS 92 803 – F, 69674 Bron Cedex  
Tél : +33 (0)4 72 14 30 30

Établissement public – SIRET : 130 018 310 00313 – TVA Intracommunautaire : FR 94 130018310

[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)