

Rapport

# Logement social : la demande et les attributions en Corse

Bilan 2018

# SOMMAIRE

<b>1 - INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
<b>2 - BILAN 2018 : LES DONNÉES PRINCIPALES.....</b>	<b>3</b>
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
<b>3 - DÉCOMPOSITION DES ATTRIBUTIONS PAR GRANDES THÉMATIQUES.....</b>	<b>7</b>
3.1 - Ancienneté de la demande.....	7
3.2 - Type de logement.....	8
3.3 - Parcours résidentiel.....	9
3.3.1 - Situation antérieure de logement.....	9
3.3.2 - Premier motif de la demande.....	9
3.4 - Profil du demandeur.....	10
3.4.1 - Nationalité du demandeur.....	10
3.4.2 - Tranche d'âge du demandeur.....	10
3.4.3 - Taille du ménage.....	11
3.4.4 - Composition du ménage.....	11
3.4.5 - Situation familiale.....	12
3.5 - Revenu.....	12
3.5.1 - Revenu mensuel du ménage.....	12
3.5.2 - Situation professionnelle.....	13
3.5.3 - Nature des revenus.....	13
3.5.4 - Plafond de ressources.....	14
3.5.5 - Revenu mensuel par unité de consommation.....	15
3.5.5.a - Obligation d'attribution à des ménages du 1 <sup>er</sup> quartile.....	16
3.6 - Type de réservataire.....	16
<b>4 - CONCLUSION.....</b>	<b>17</b>

# 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.

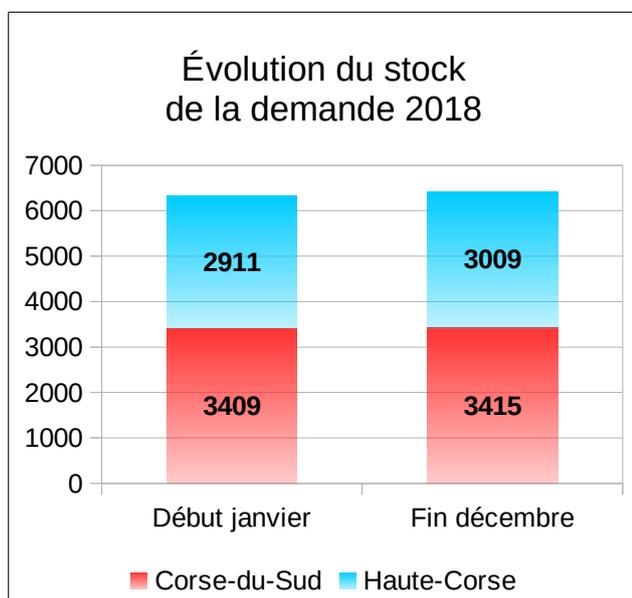
Le profil des ménages éligibles au logement social est toutefois varié : au niveau national, plus de 60 % de la population peut prétendre à ce type de logement.

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 2018 de l'infocentre du SNE issues de la base de données du 15 février 2019 : en cas de renseignement tardif de la base de données par un bailleur, ces statistiques peuvent donc évoluer à la marge.

## 2 - Bilan 2018 : les données principales

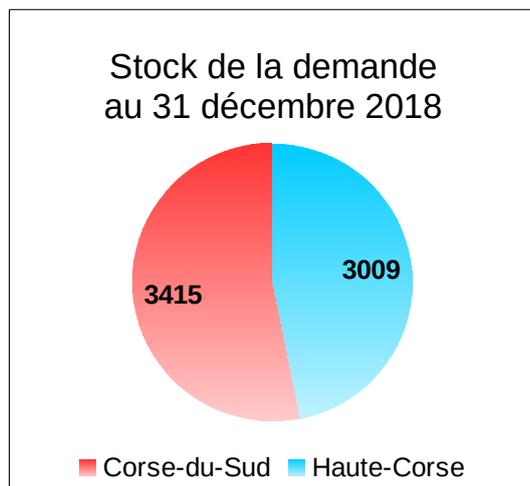
### 2.1 - Évolution de la demande



Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, **6 320** ménages étaient demandeurs d'un logement social pour l'ensemble de la Corse.

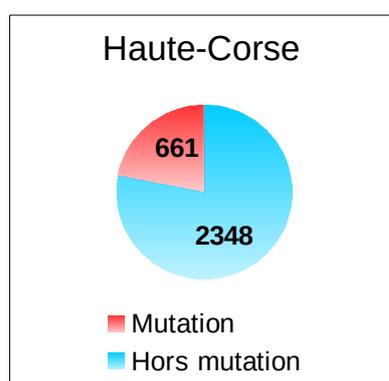
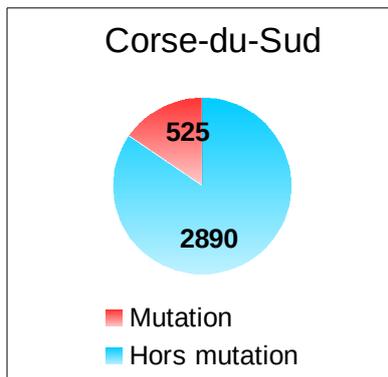
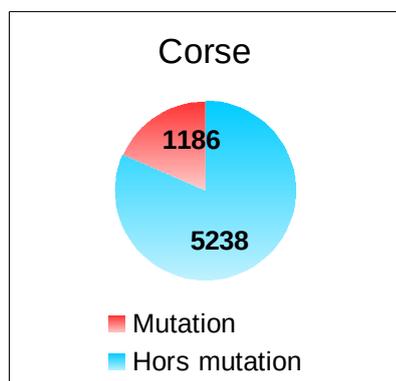
Au 31 décembre 2018, le stock des demandes est de **6 424** ménages.

## 2.2 - Stock de la demande



Ces 6 424 demandes se répartissent en :

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



Les ménages vivant déjà dans un logement social (mutation) sont à l'origine de 18,5 % des demandes, mais avec un contraste entre les deux départements. Ce taux est de :

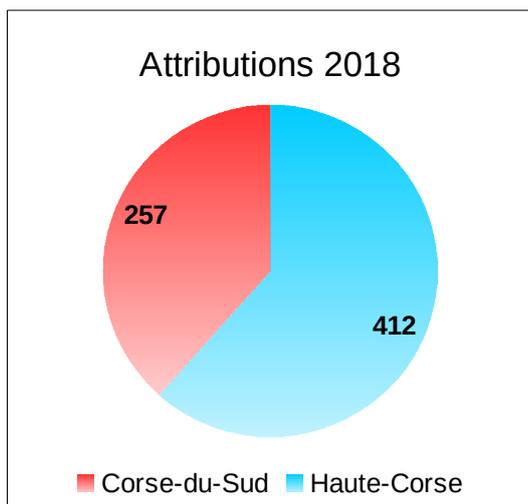
- 15,4 % pour les demandes en Corse-du-Sud,
- 22 % pour les demandes en Haute-Corse.

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 cher<sup>1</sup>, etc.

1 - Le loyer au m<sup>2</sup> 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

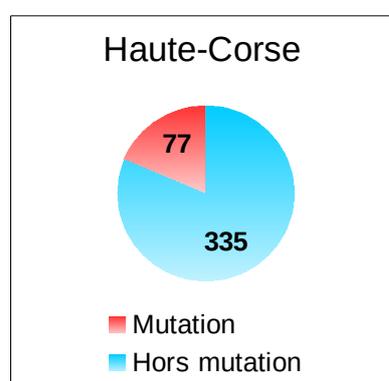
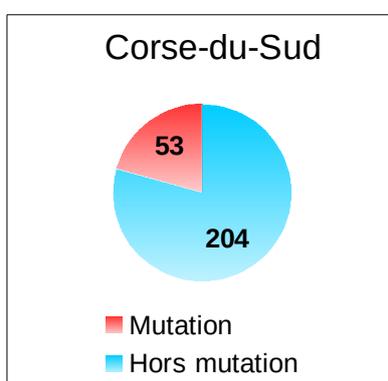
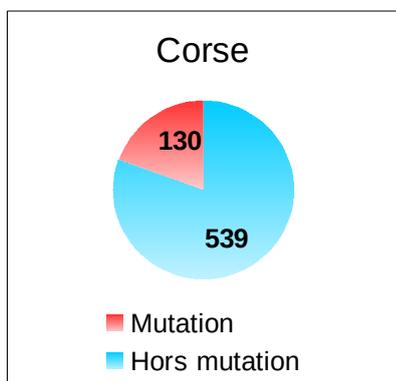


Les 669 demandes satisfaites (logement attribué) se répartissent en :

- 38 % de demandes en Corse-du-Sud,
- 62 % de demandes en Haute-Corse.

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

Ce nombre de demandes satisfaites est en forte baisse par rapport à l'année précédente (941 demandes satisfaites), traduisant un faible turn-over au sein du parc et peu de livraison de logements sociaux.



Pour la Corse, les ménages vivant déjà dans un logement social (mutation) représentent 19,4 % des attributions. Ce taux est de :

- 20,6 % en Corse-du-Sud,
- 18,7 % en Haute-Corse,
- 28 % 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 :
  - 71 % de la demande du département,
  - 69,6 % des attributions,
- la communauté de communes Sud Corse comprenant la 3<sup>e</sup> ville de Corse (Porto-Vecchio) qui représente :
  - 20 % de la demande du département,
  - 7,8 % 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 :
  - 71,2 % de la demande du département,
  - 67 % des attributions,
- la Balagne qui représente :
  - près de 10 % de la demande,
  - 7,5 % des attributions,
- le long de la plaine orientale et accessoirement dans le cortenais.

## 2.5 - Tension globale hors mutation

Par convention, la tension est mesurée comme le ratio entre le stock de la demande au 31 décembre et le nombre d'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	2018
France	3,7	3,6	3,7	3,8	4	4,2
Corse	7,6	6,4	6,5	5,8	6,7	9,5
Corse-du-Sud	11,1	8	7,7	6,7	8,1	13,9
Haute-Corse	5,5	5,1	5,3	4,9	5,5	6,8

(tableau 01-01 de l'infocentre)

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

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

### 3 - Décomposition des attributions par grandes thématiques

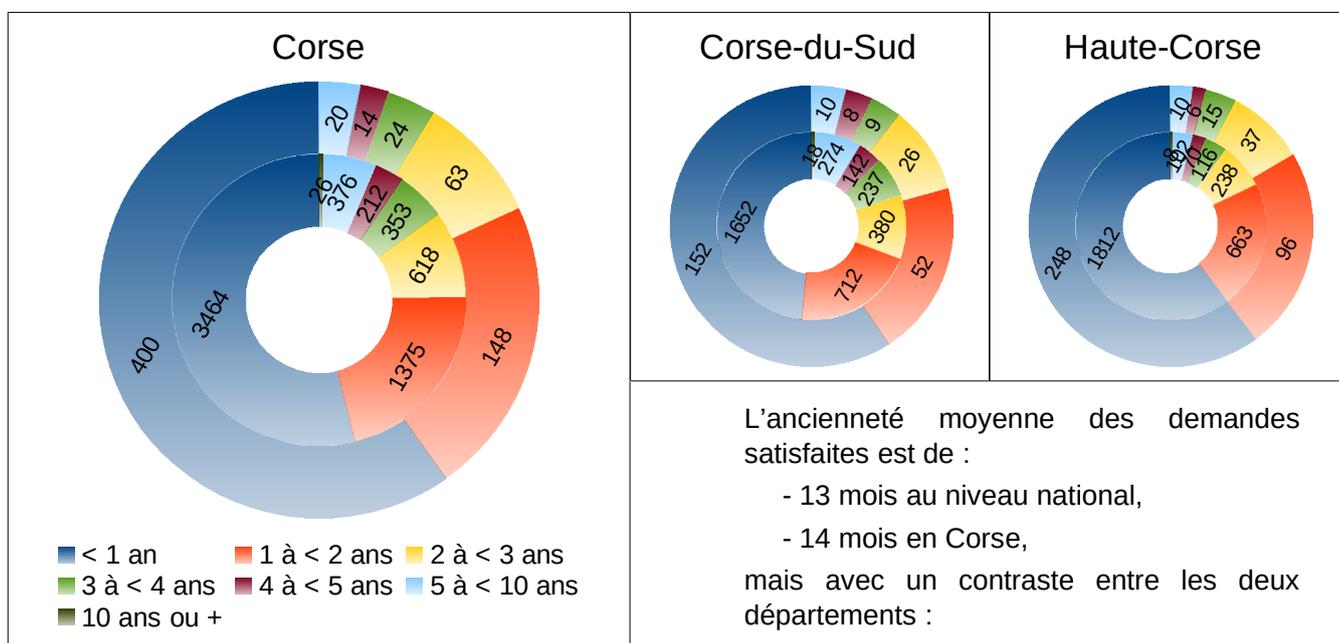
Le cercle intérieur représente le stock de la demande au 31 décembre 2018 avec une décomposition selon la thématique analysée.

Le cercle extérieur représente le nombre d'attributions en 2018 selon cette même décomposition.

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

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

#### 3.1 - Ancienneté de la demande



L'ancienneté moyenne des demandes satisfaites est de :

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

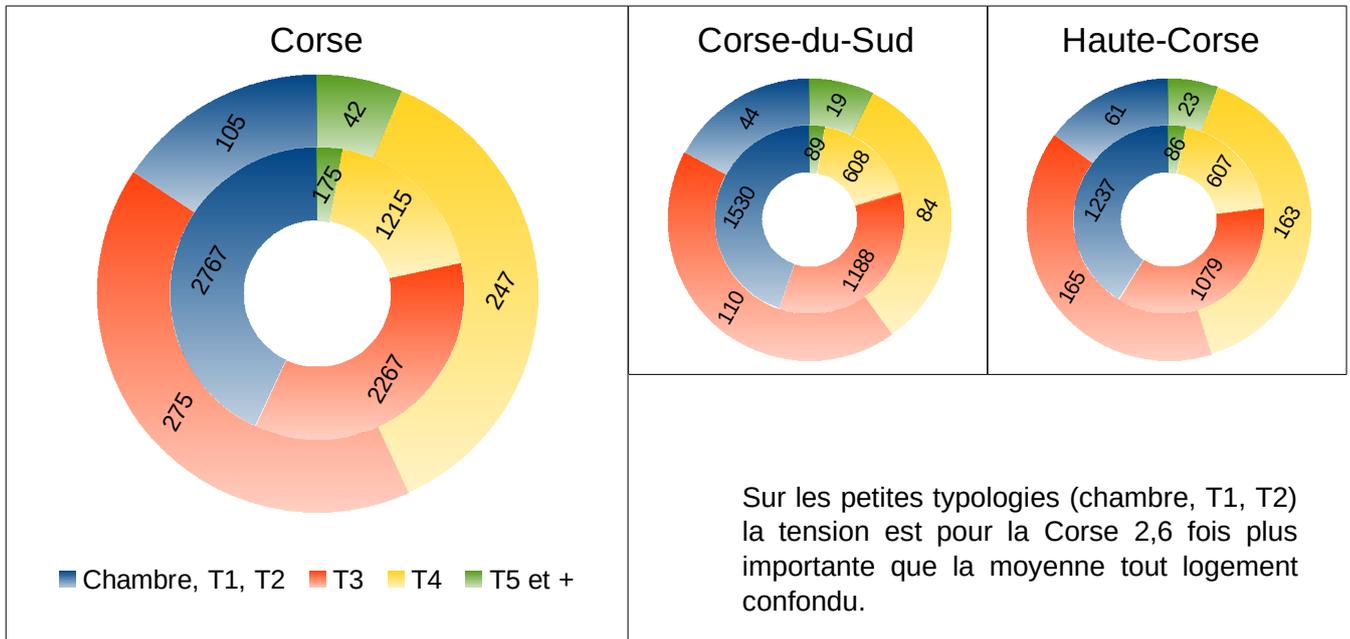
mais avec un contraste entre les deux départements :

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

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.

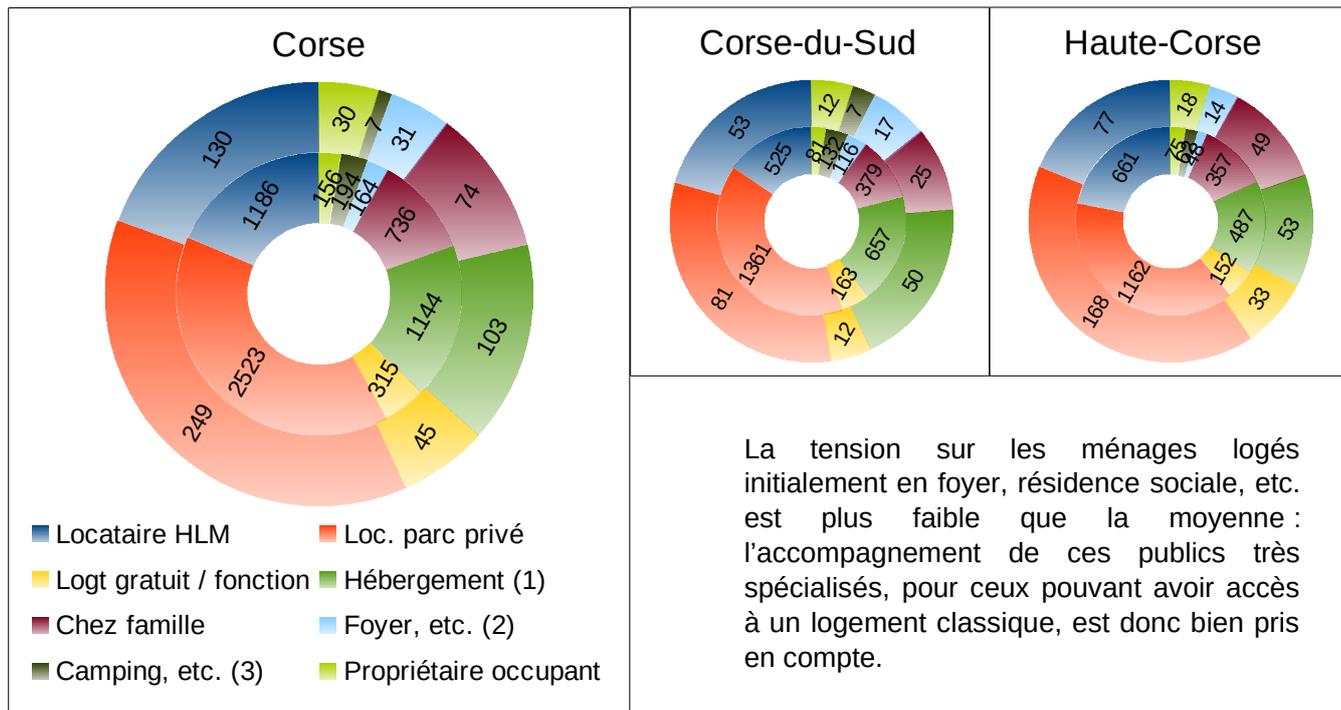
### 3.2 - Type de logement

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



### 3.3 - Parcours résidentiel

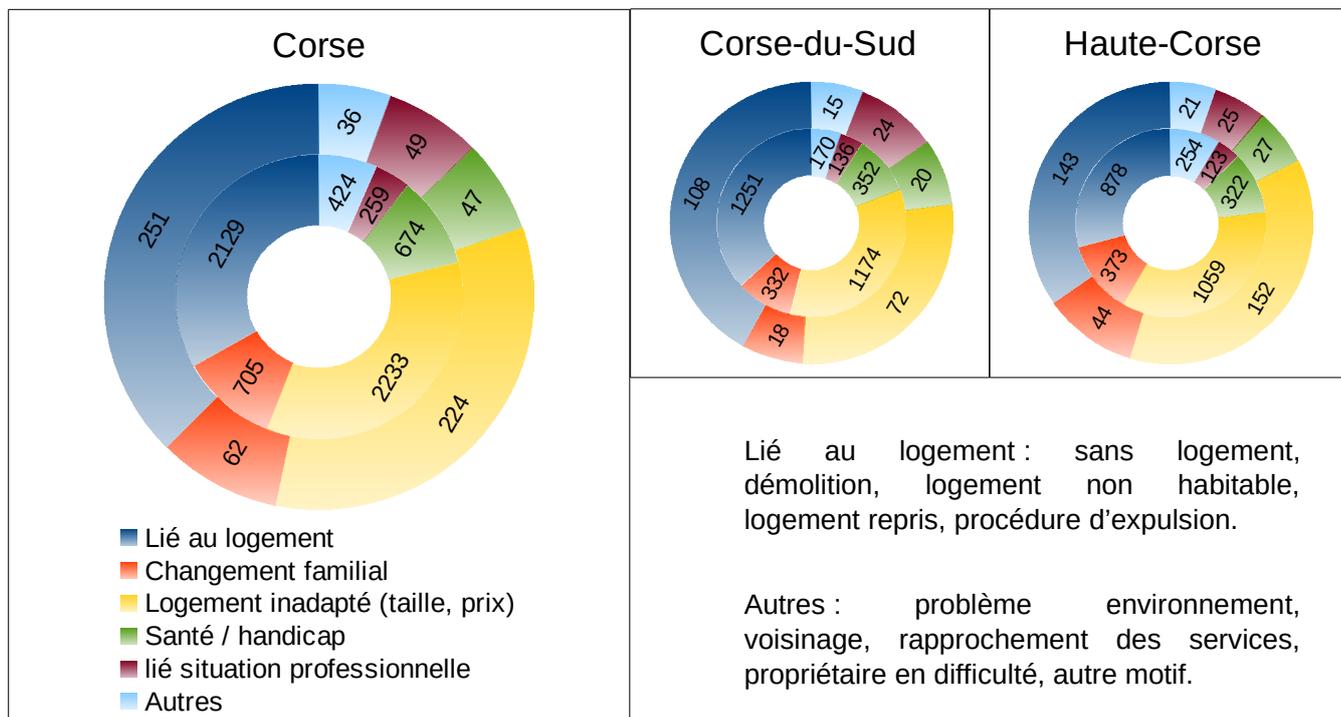
#### 3.3.1 - Situation antérieure de logement



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

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

#### 3.3.2 - Premier motif de la demande



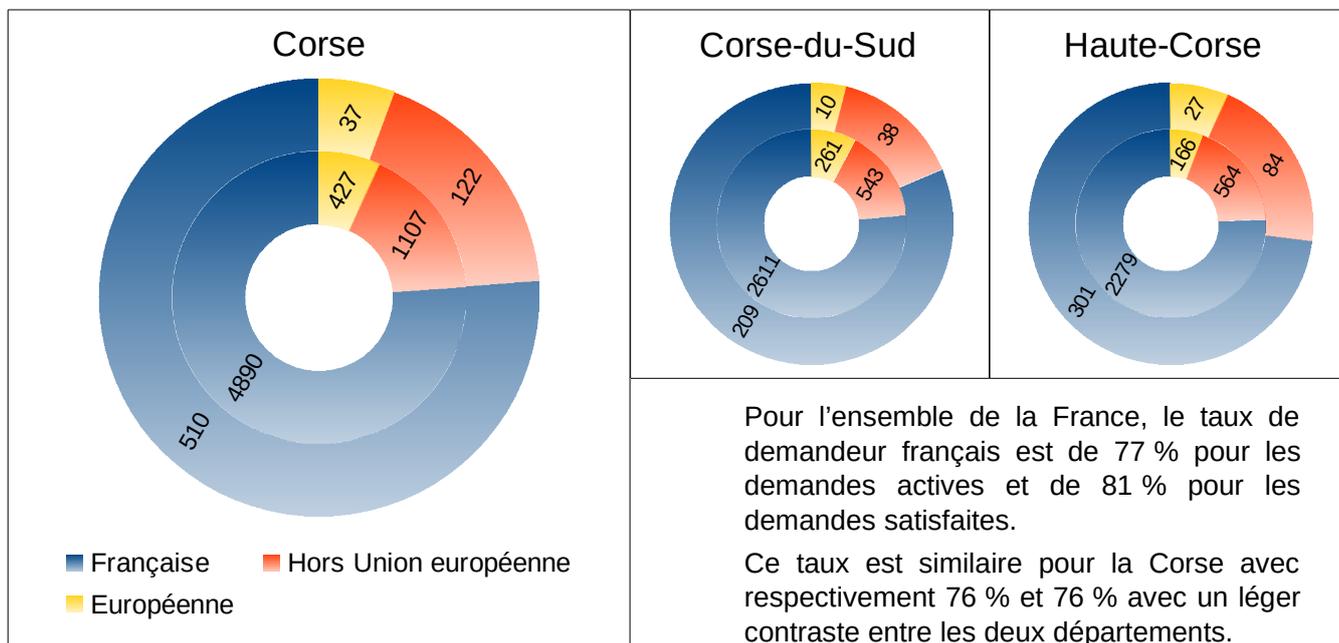
Lié au logement : sans logement, démolition, logement non habitable, logement repris, procédure d'expulsion.

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

### 3.4 - Profil du demandeur

#### 3.4.1 - Nationalité du demandeur

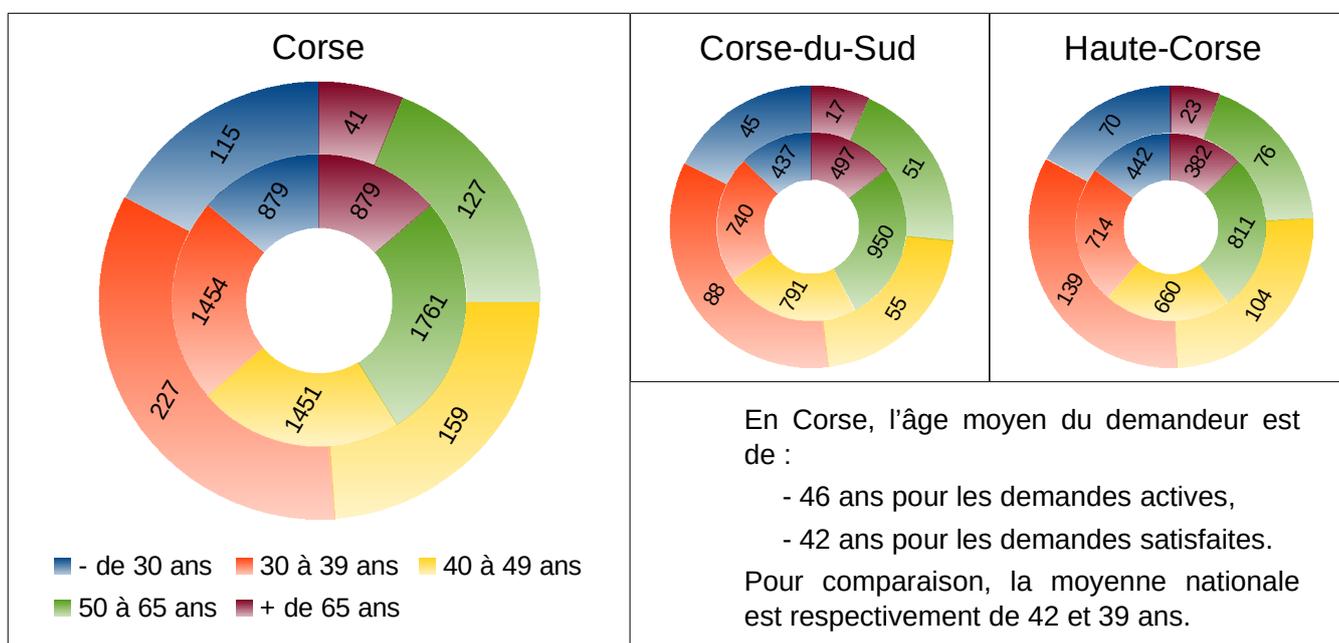
Pour rappel, pour prétendre à un logement social, outre les conditions de ressources, il faut être de nationalité française ou être un étranger justifiant d'un titre de séjour valable en France.



Pour l'ensemble de la France, le taux de demandeur français est de 77 % pour les demandes actives et de 81 % pour les demandes satisfaites.

Ce taux est similaire pour la Corse avec respectivement 76 % et 76 % avec un léger contraste entre les deux départements.

#### 3.4.2 - Tranche d'âge du demandeur

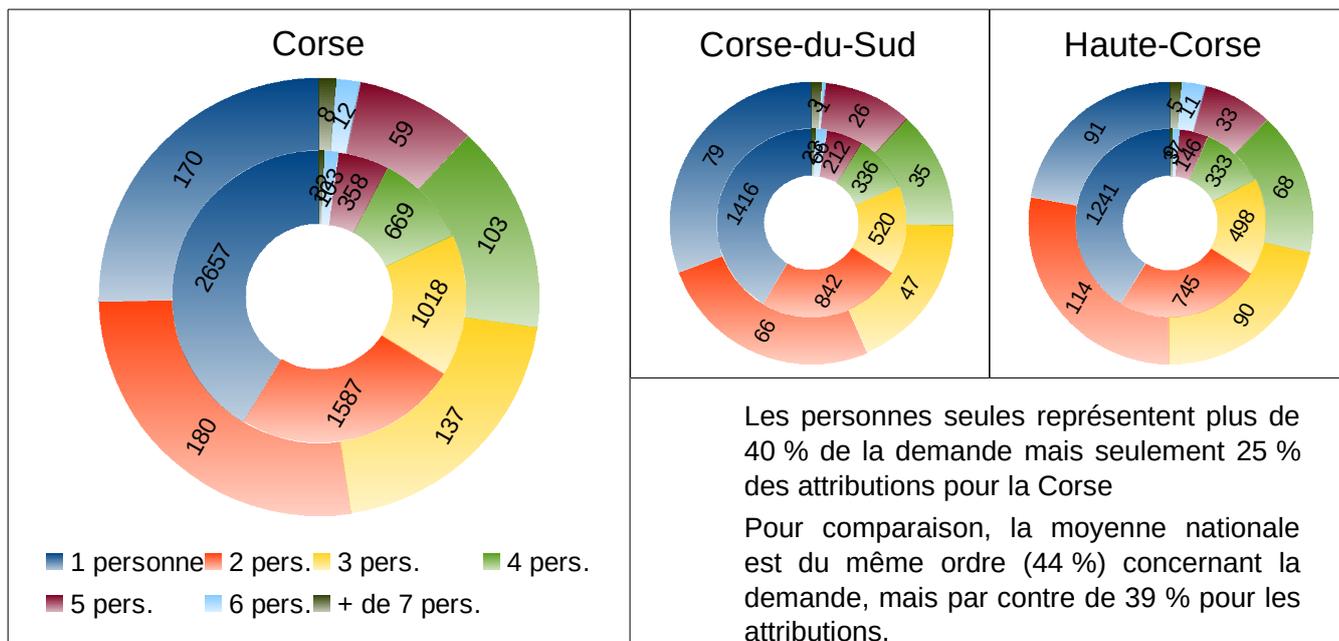


En Corse, l'âge moyen du demandeur est de :

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

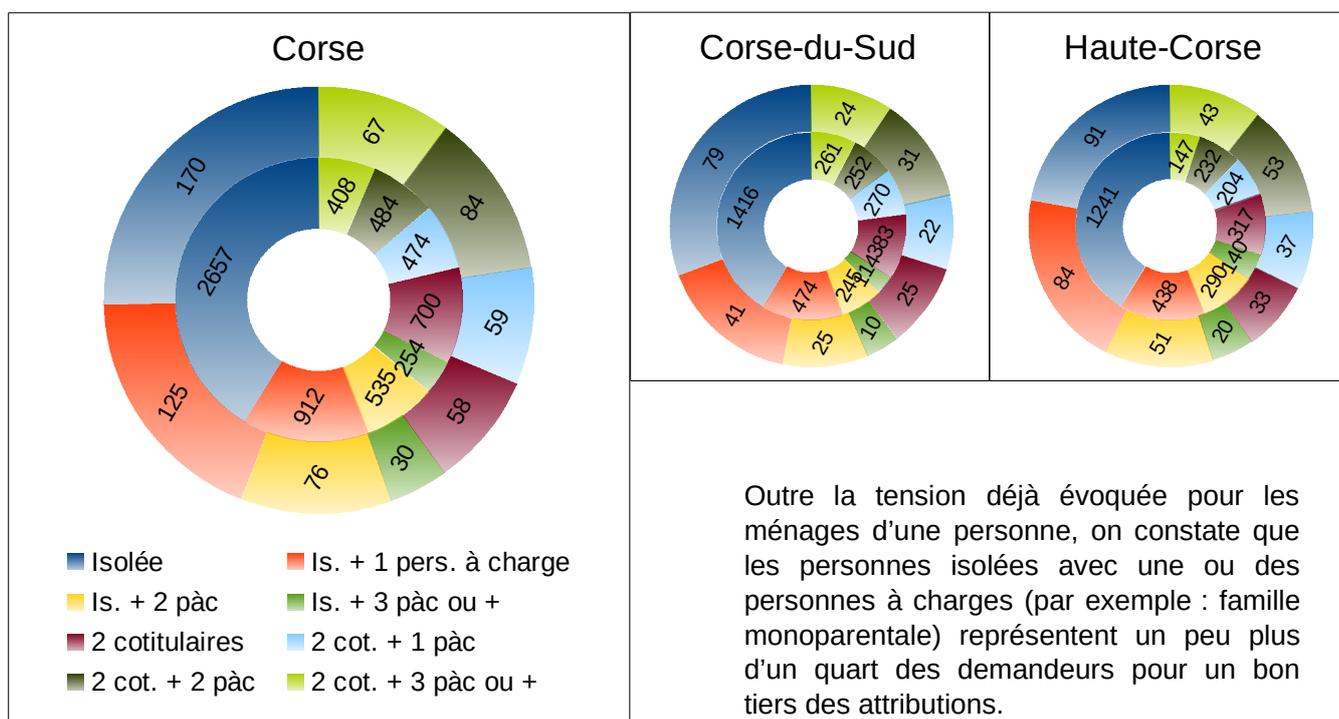
Pour comparaison, la moyenne nationale est respectivement de 42 et 39 ans.

### 3.4.3 - Taille du ménage

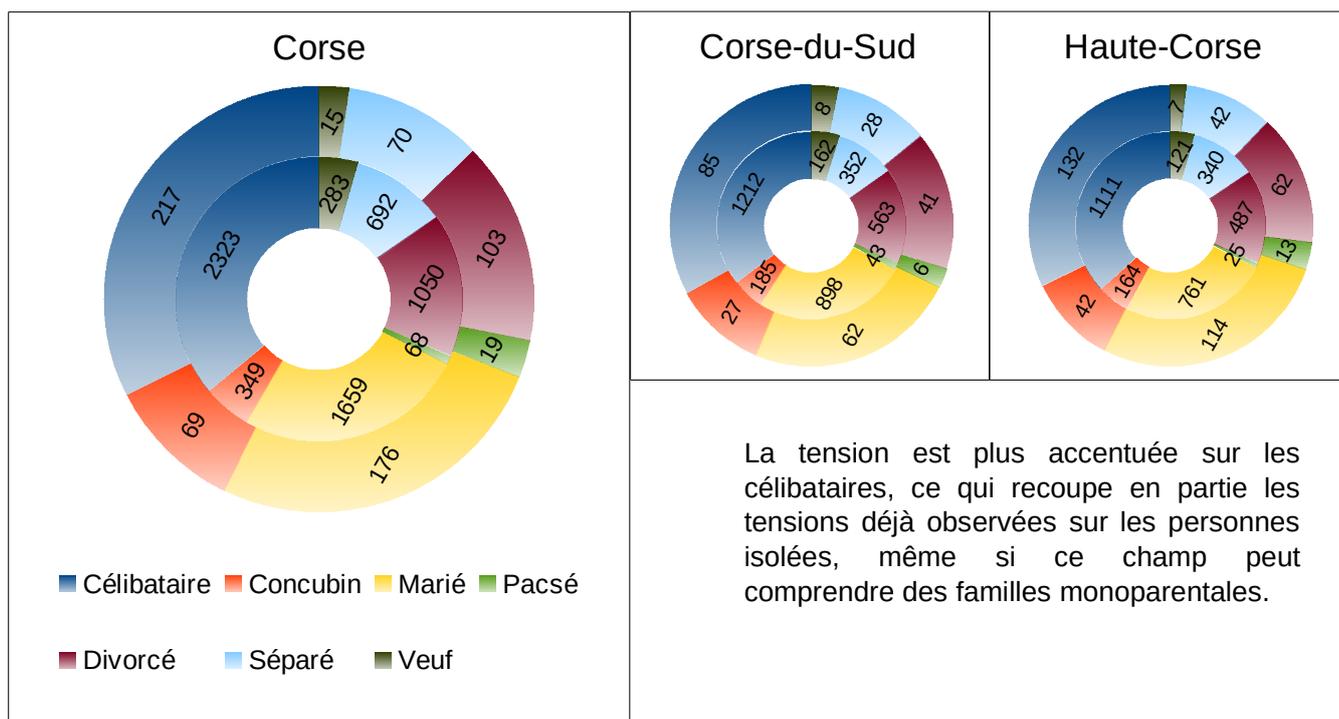


Cette tension s'explique par la structure du parc existant : les logements de petites typologies (inférieurs au T2) représentent 25 % du parc au niveau national pour seulement moins de 15 % pour la Corse.

### 3.4.4 - Composition du ménage

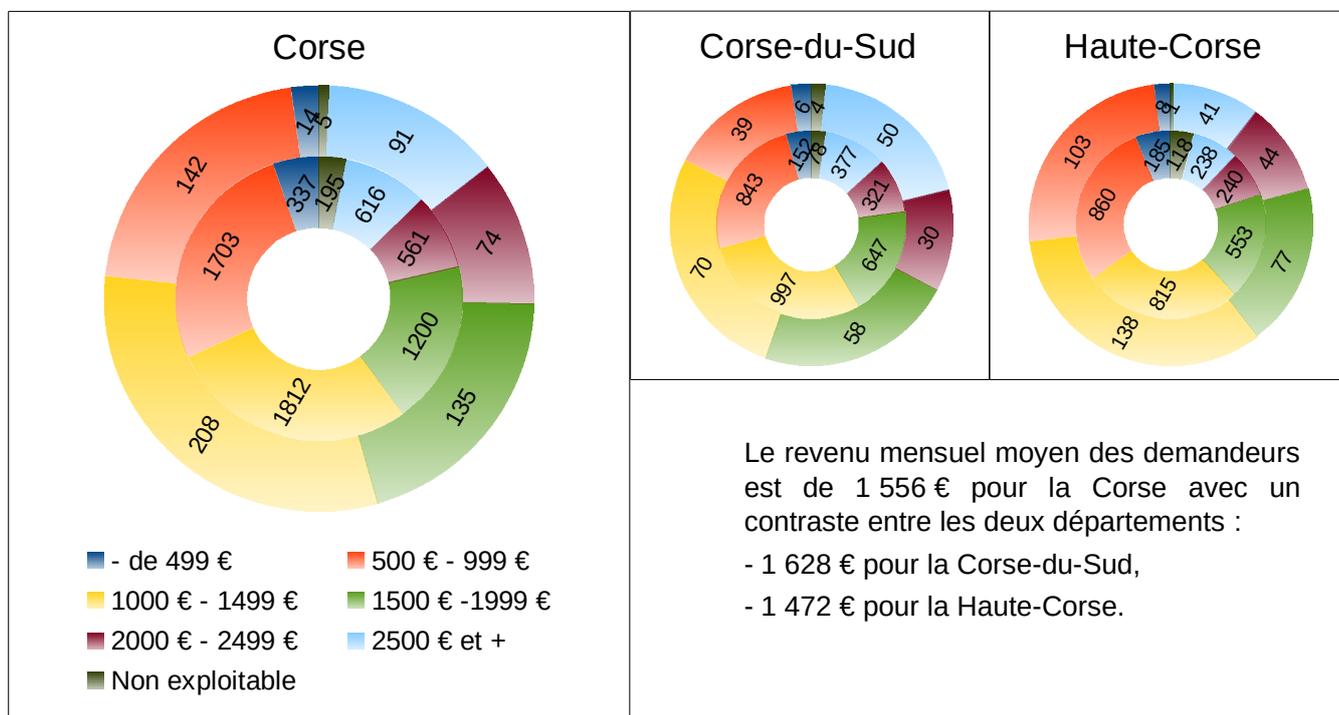


### 3.4.5 - Situation familiale

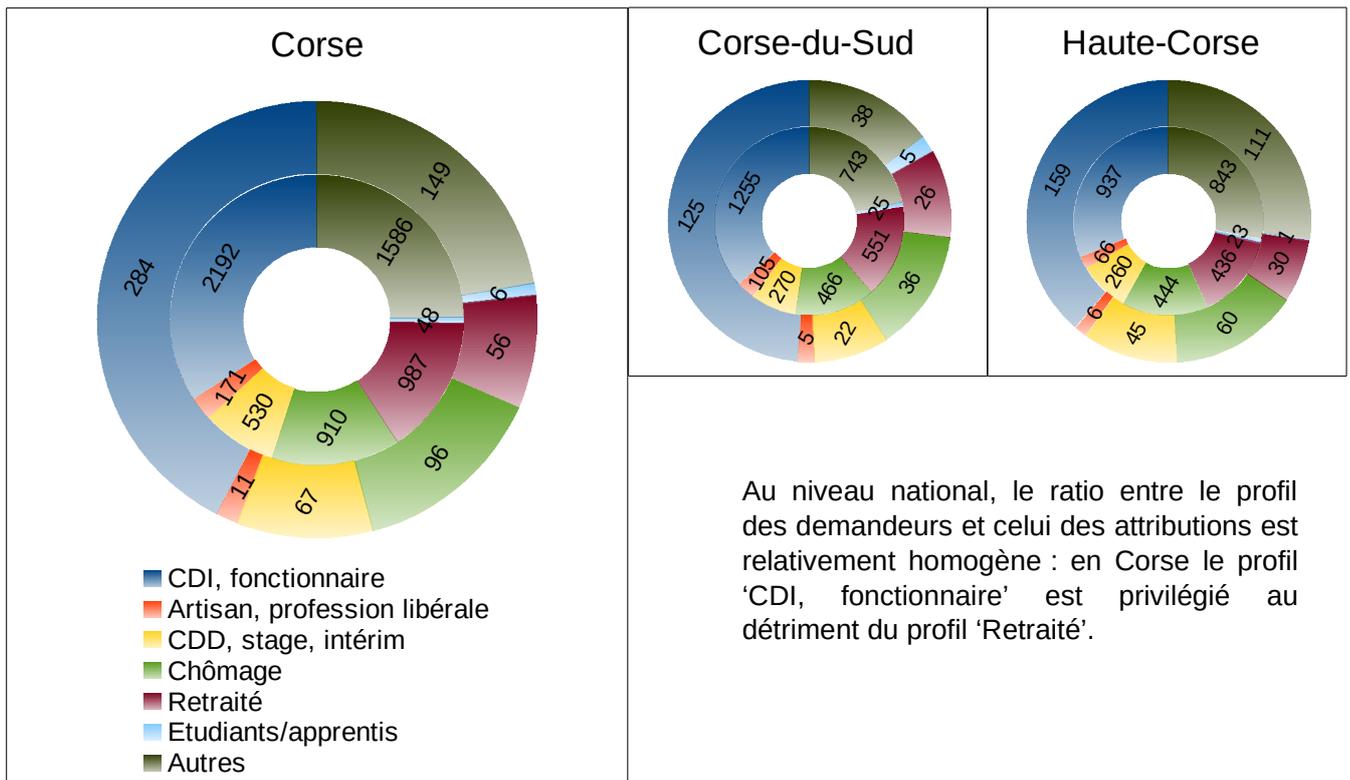


### 3.5 - Revenu

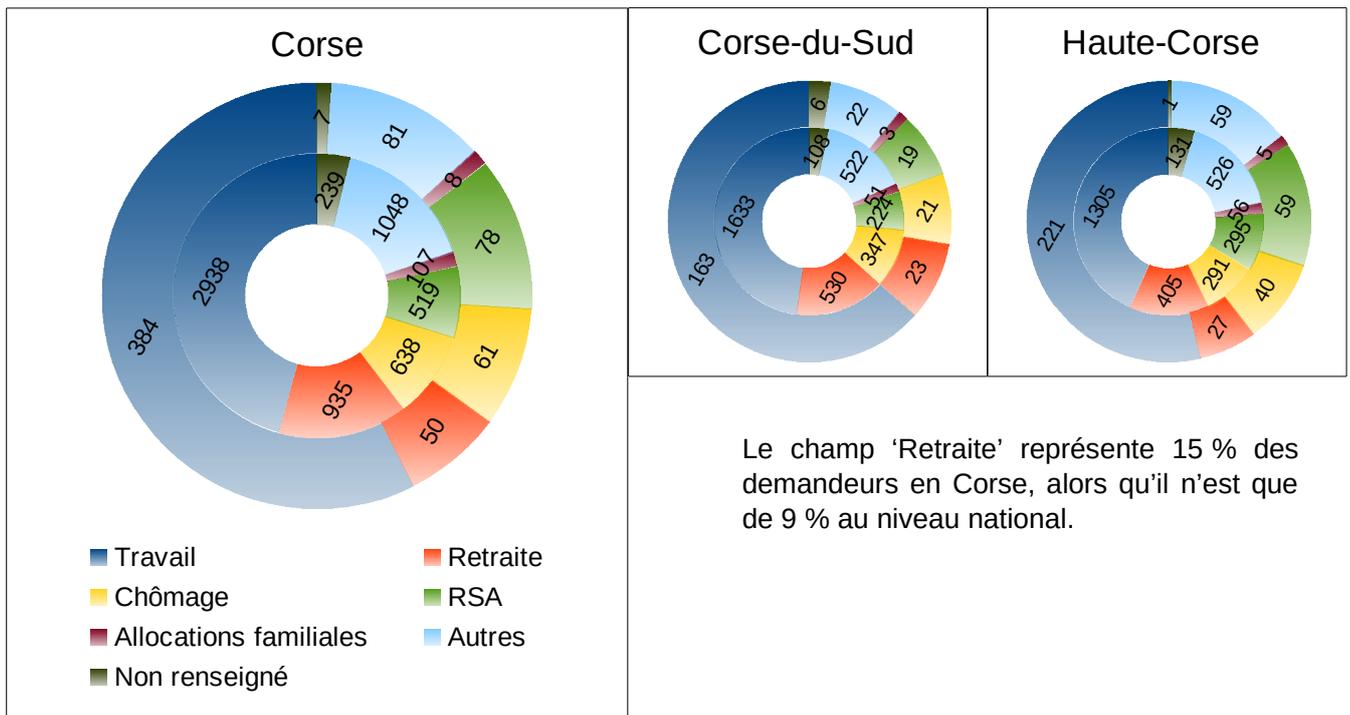
#### 3.5.1 - Revenu mensuel du ménage



### 3.5.2 - Situation professionnelle



### 3.5.3 - Nature des revenus

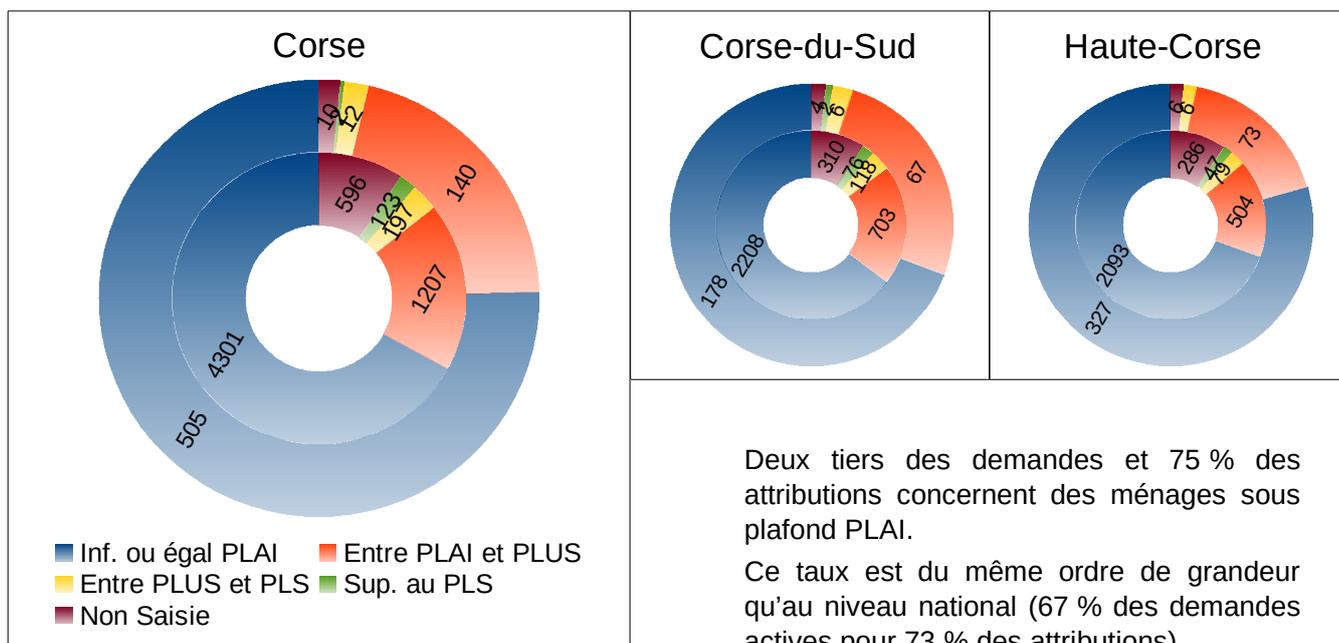


### 3.5.4 - Plafond de ressources

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

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

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



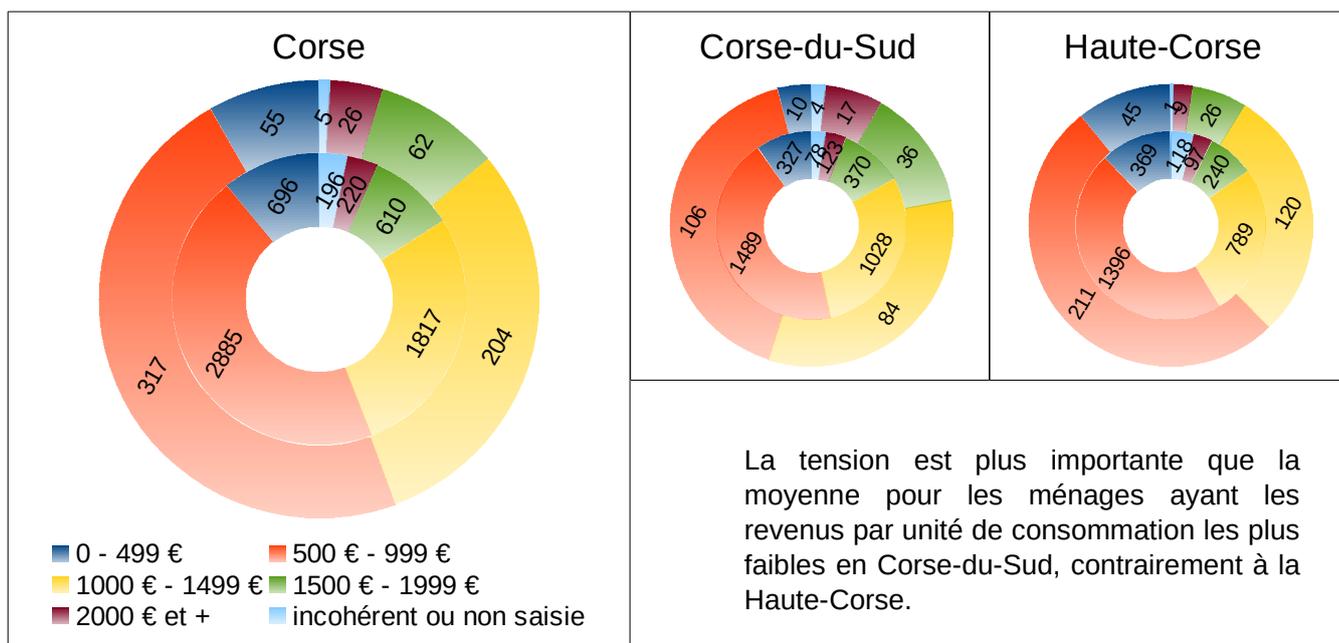
### 3.5.5 - Revenu mensuel par unité de consommation

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

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

Par exemple :

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



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

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

### 3.5.5.a - Obligation d'attribution à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile

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

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

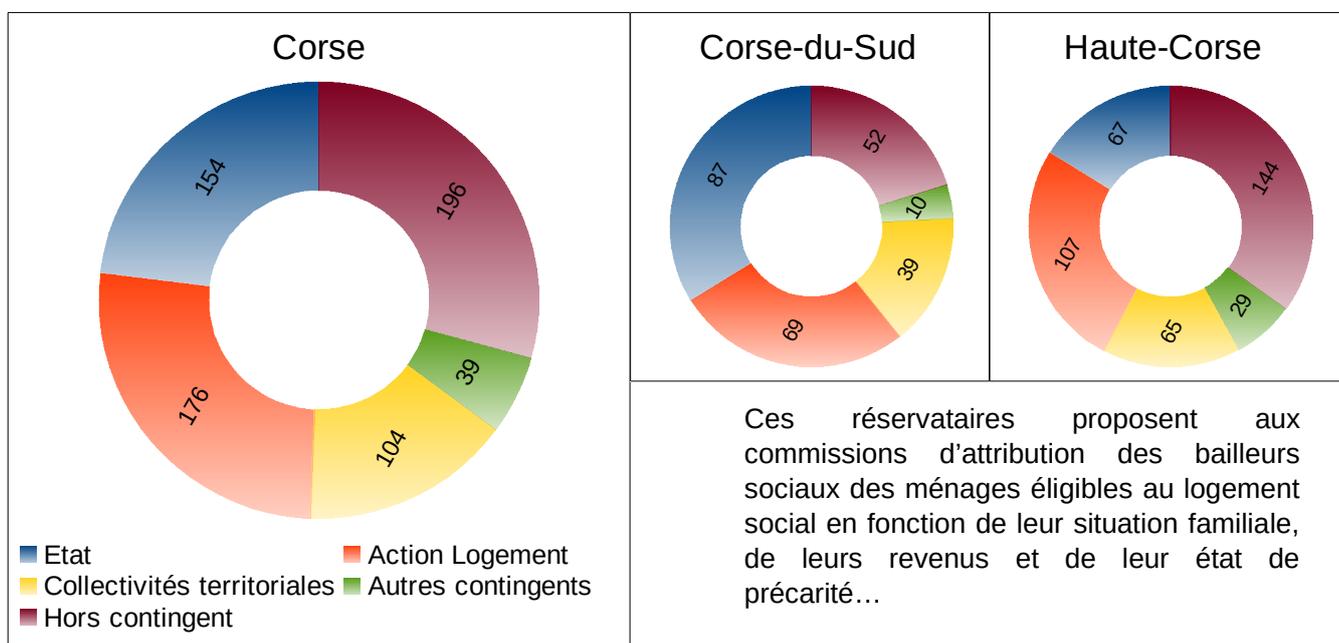
Pour la communauté d'agglomération du pays ajaccien, le seuil du 1<sup>er</sup> quartile est un revenu mensuel par unité de consommation de 733 €. Le taux d'attribution constaté est d'un peu moins de 15 %, soient 23 attributions sur 157 hors quartiers prioritaires pour la politique de la ville.

Pour la communauté d'agglomération de Bastia, le seuil du 1<sup>er</sup> quartile est un revenu mensuel par unité de consommation de 614 €. Le taux d'attribution constaté est d'un peu moins de 22 %, soient 20 attributions sur 92 hors quartiers prioritaires pour la politique de la ville.

## 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 ».



## 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 montants des loyers des logements privés sont plus élevés dans l'agglomération ajaccienne qu'en région bastiaise.

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

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

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

Toutefois le nombre de demandes de personnes seules est du même ordre qu'au niveau national, 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 170 attributions de logement à des personnes vivant seule en 2017, 65 attributions ont eu lieu 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.

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](http://www.corse.developpement-durable.gouv.fr)

