

DATA ANNUEL

Logement

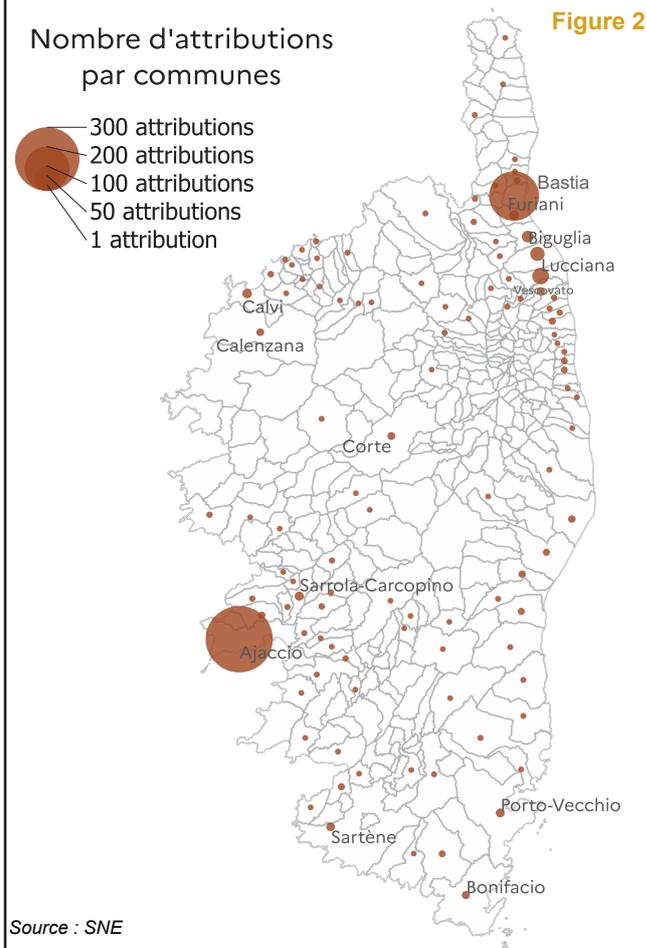
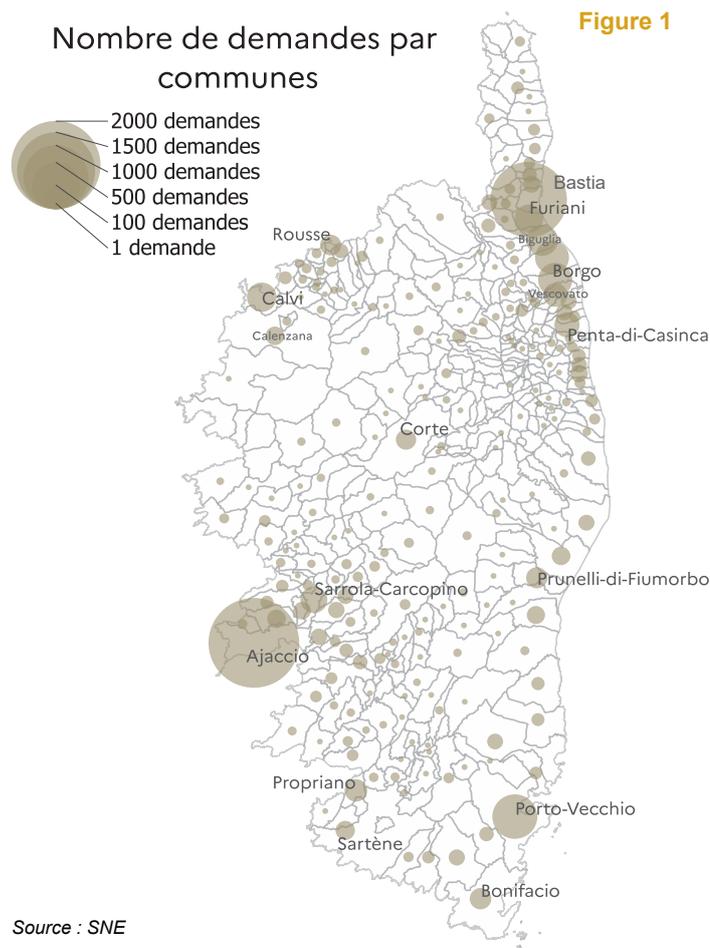
Août 2024

Demandes et attributions de logements sociaux Bilan 2023

Au 31 décembre 2023, la région Corse comptait 7 700 demandes actives de logement social, soit une augmentation de 8,3 % par rapport à l'année précédente. Sur une période de neuf ans, de 2014 à 2023, les demandes ont augmenté de 27 % en Corse.

Parallèlement, le nombre total d'attributions de logements sociaux était de 1 070 au 31 décembre 2023, enregistrant une baisse de 10 % par rapport à 2022. Depuis 2014, toutefois, les attributions ont augmenté de 12,5 % en Corse.

Les ménages constitués d'une personne représentent la moitié des demandes mais ne pèsent que pour un tiers des attributions. En effet, quatre logements attribués sur dix sont de type T3, ces derniers bénéficient majoritairement aux ménages de 2 ou 3 personnes, souvent constitués d'une famille monoparentale. Les plus petits logements (T1/T2), 17 % du le parc, font l'objet d'une forte demande (50 % des souhaits) et pèsent pour 33 % des attributions.



Le nom des communes s'affiche uniquement pour celles ayant plus de 50 demandes (Figure 1) et 10 attributions (Figure 2).

Les demandes de logements sociaux sont majoritairement concentrées dans les deux grandes agglomérations d' Ajaccio (plus de 2 000) et de Bastia (environ 1 500) et leur périphérie, ainsi que de manière plus modeste, à Porto-Vecchio (440) et à Calvi (160). Les attributions sont principalement réalisées à Ajaccio et à Bastia (60 %), là où est situé l'essentiel des logements sociaux (68 %).

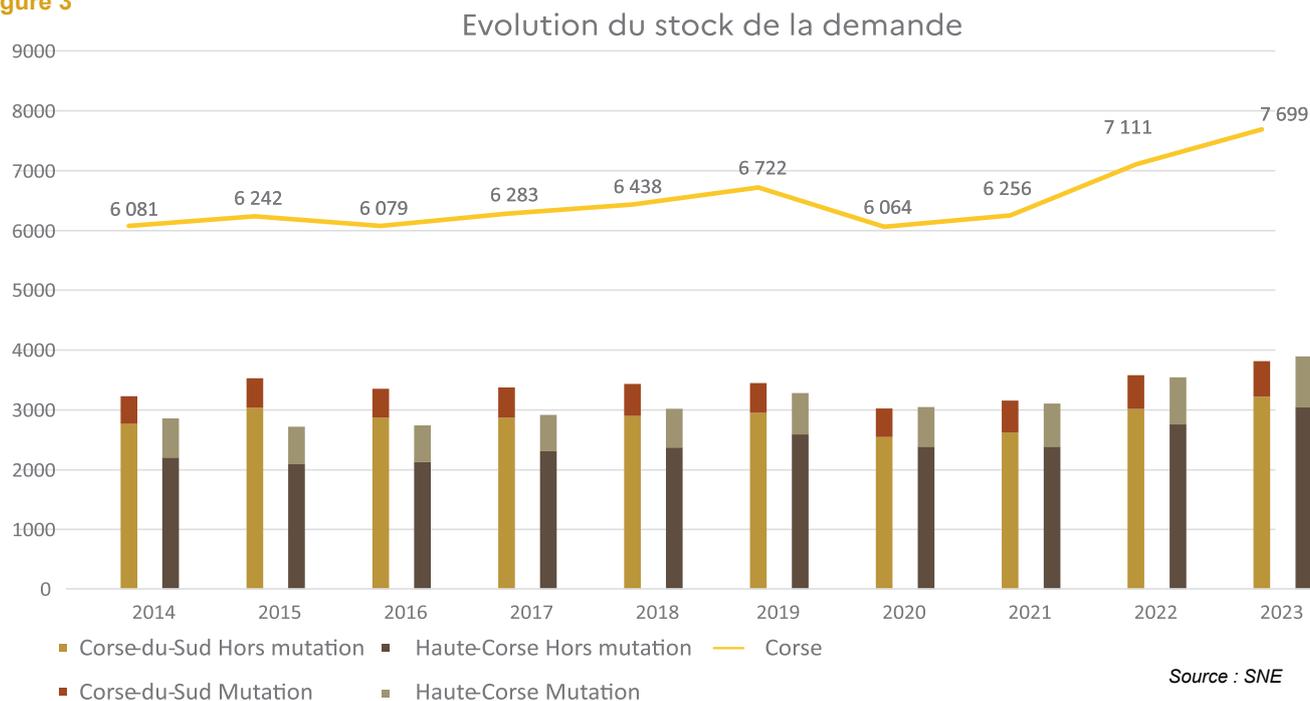
Un stock de demandes en augmentation

La croissance du stock de demandes n'est pas homogène entre les deux départements : + 18 % en Corse-du-Sud contre + 36 % en Haute-Corse. Jusqu'en 2019, le nombre de demandes est plus important en Corse-du-Sud, mais à partir de 2020 les stocks sont équivalents entre les deux départements (Figure 3).

Les demandes de mutations sont plus nombreuses en Haute-Corse et apparaissent en augmentation depuis 2020 (environ 9 % par an). En Corse-du-Sud, la hausse est d'environ 5 % par an. Sur l'ensemble de la région, la part des demandes de mutation est stable depuis 2014 et représente 21 à 23 % du total des demandes.

L'année 2020 est marquée par une baisse des demandes en raison de la pandémie de Covid-19, suivie d'une croissance continue jusqu'en 2023. Cette reprise postpandémique indique une demande refoulée et une adaptation aux nouvelles conditions économiques et sociales.

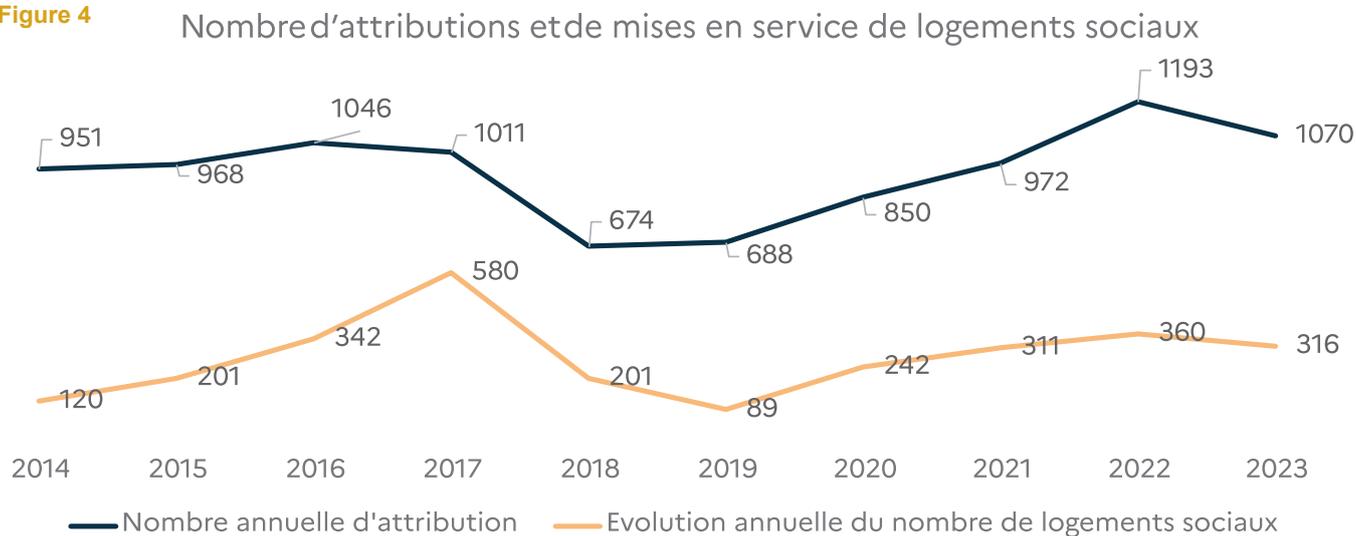
Figure 3



Un nombre d'attributions en baisse

Le nombre total d'attributions de logements sociaux a globalement augmenté de 12,5 % entre 2014 et 2023. On observe des fluctuations, avec des baisses notables en 2018 et 2019, dues à une baisse des livraisons de logements sociaux ces années-là. Le nombre le plus élevé d'attributions a été enregistré en 2022 avec 1 193 attributions (Figure 4).

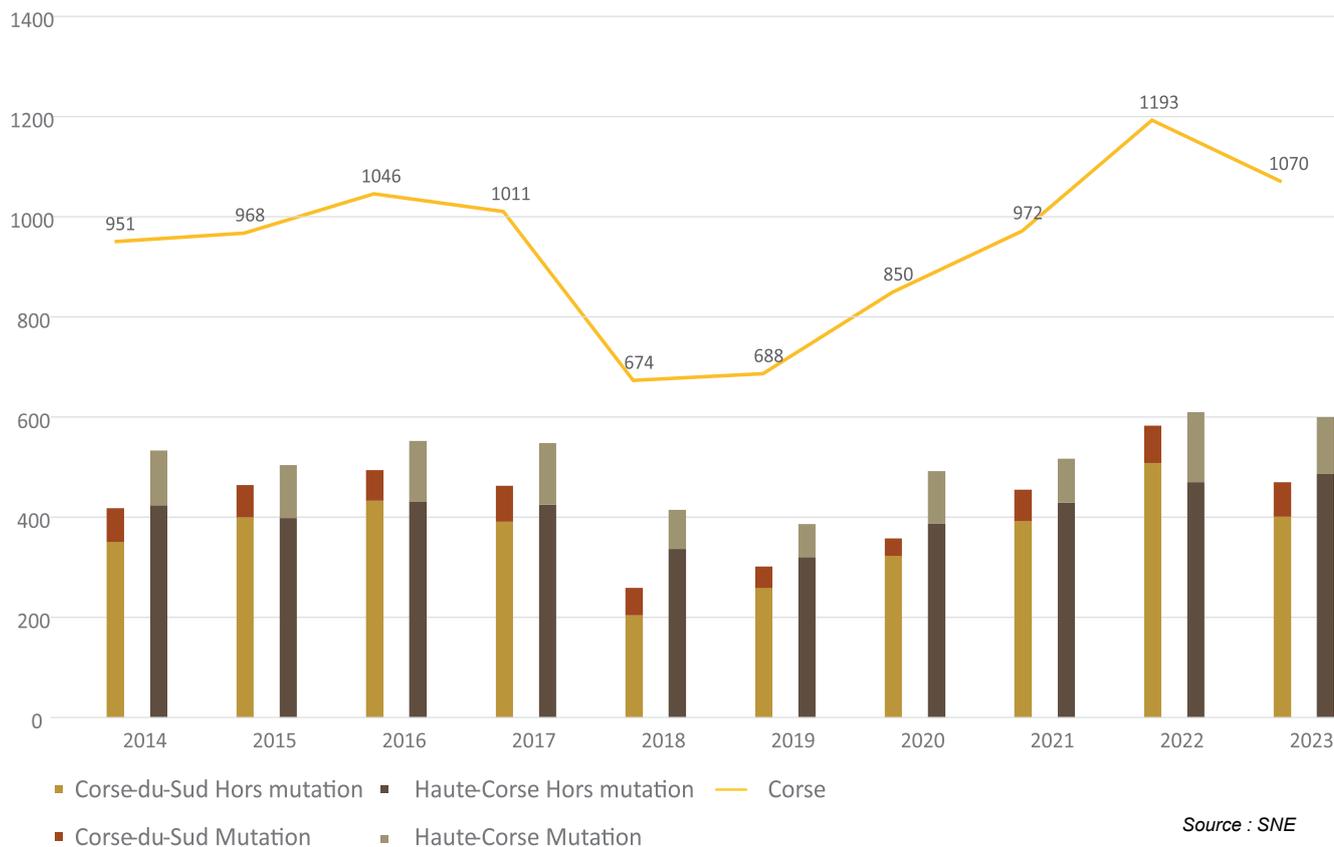
Figure 4



La Haute-Corse compte 25 % de logements sociaux de plus que la Corse-du-Sud, ce qui explique à la fois que le nombre de demandes de mutation (ménages déjà dans un logement social) et d'attributions soient plus importants dans le nord de l'île (Figure 5).

Figure 5

Evolution des attributions



Les 35 - 44 ans représentent plus de la moitié des attributions

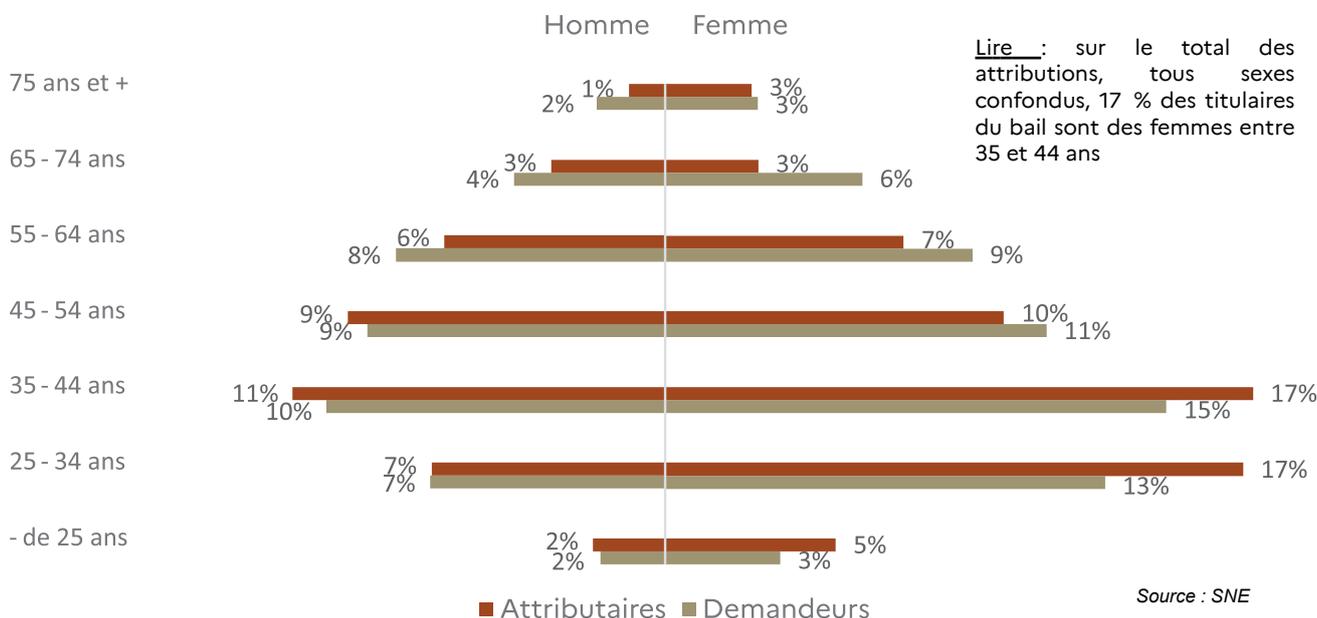
Les données montrent une prédominance des femmes (titulaire du bail) à la fois sur la part des demandes (59 %) et celle des attributions (61 %), particulièrement sur la classe d'âge 35-44 ans.

Les hommes sur cette même tranche d'âge comptent également une proportion d'attributions légèrement supérieure à leur part en tant que demandeurs (Figure 6).

Tous sexes confondus, les demandes des plus âgés (55 ans et plus) ont proportionnellement moins souvent été satisfaites.

Figure 6

Part des demandes et attributions par classe d'âge et par sexe



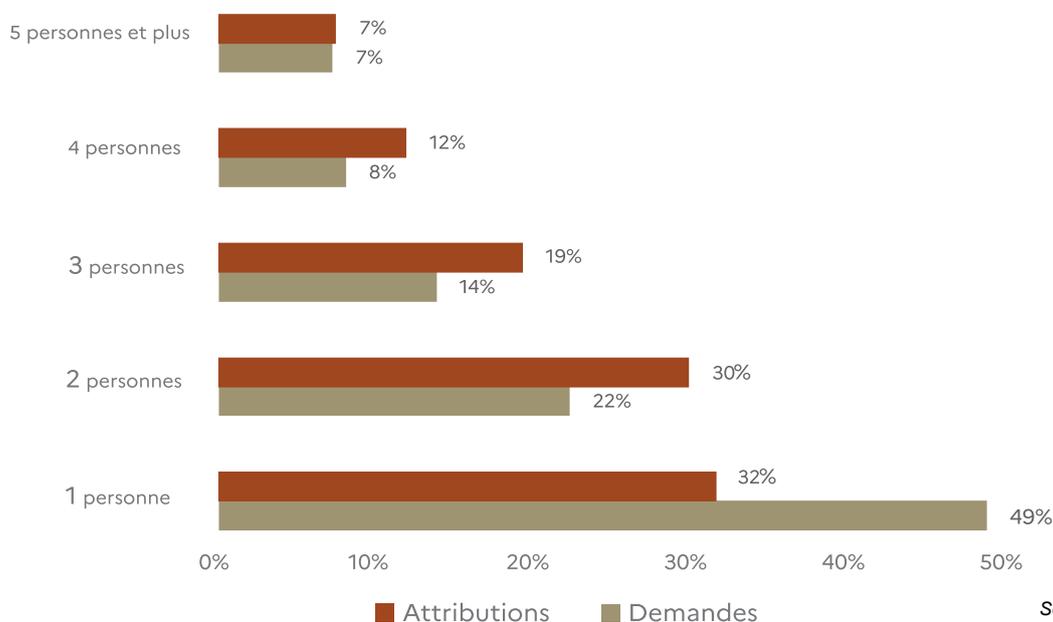
Des disparités dans les attributions selon la taille des ménages

Les personnes seules représentent près de la moitié des demandeurs (49 %) mais seulement un tiers des attributions (32 %), ce qui révèle une sous-représentation marquée parmi les demandes satisfaites. À l'inverse, la part des attributions dépasse celle des demandes pour les ménages de deux à quatre personnes (**Figure 7**).

Les familles constituées de cinq personnes et plus ne pèsent que 7 % parmi le total des demandes, une proposition qui reste identique pour les attributions.

Figure 7

Part des demandes et des attributions selon la taille du ménage



Une forte demande de deux pièces

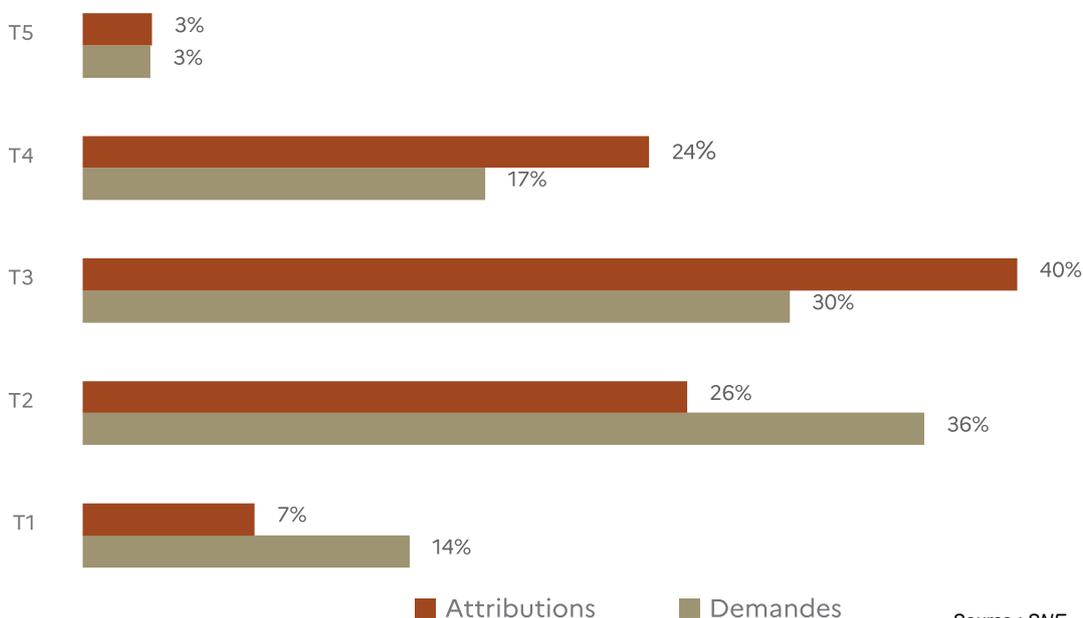
Les logements les plus demandés sont les deux et trois pièces (T2 et T3), ils constituent les 2/3 des souhaits exprimés et quasi autant des demandes satisfaites. Les trois pièces (T3) plus nombreux dans le parc social sont, toutefois, beaucoup plus souvent attribués (**Figure 8**).

Les T1, qui ne représentent que 4% des logements sociaux (**Tableau 1**), apparaissent très difficiles à obtenir.

À contrario, les typologies plus grandes, tels que les logements de quatre et cinq pièces (T4 et T5), sont attribuées en proportion supérieure à celle des demandes.

Figure 8

Part des demandes et attributions par taille de logement



Plus du tiers des demandeurs ne souhaitent pas un logement de taille différente de celui occupé au moment de leur dépôt de dossier. La moitié des demandes se répartit assez équitablement entre souhait d'un logement plus petit et recherche d'un logement plus grand (Figure 9).

Près de 2/3 des bénéficiaires obtiennent le logement de la taille souhaitée. Dans le cas contraire, ils reçoivent un logement plus petit et rarement un logement plus grand (Figure 10).

Figure 9

Typologie de logement recherché par rapport au logement actuel du demandeur

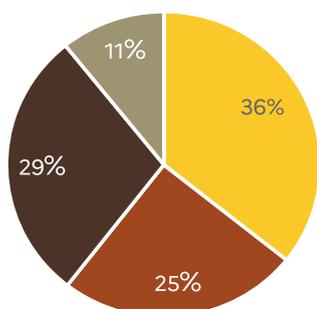
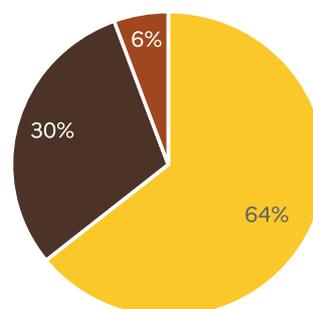


Figure 10

Typologie de logement obtenue par rapport à la typologie recherchée



■ Identique ■ Plus grand ■ Plus petit ■ Non renseignée

Source : SNE

Un écart de taille entre typologie et ménage

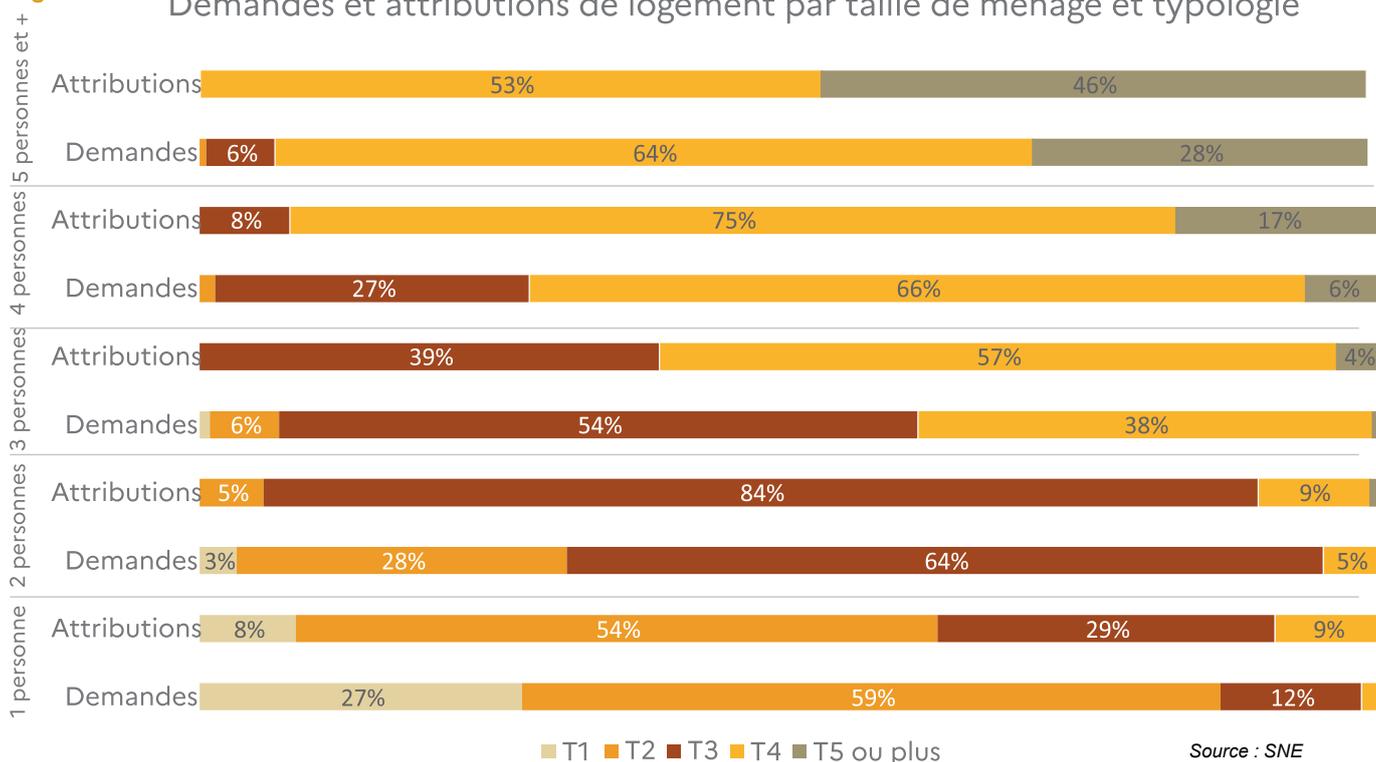
Les ménages d'une personne (représentant la moitié du total des demandes) sont 59% à souhaiter un T2, une proportion assez proche des 54% d'attributions qui leur sont alloués pour ce type de logement. Une personne seule sur dix demande un T3 et une sur trois un T1. Un rapport qui est inversé concernant les attributions puisque un T1 leur est attribué contre trois T3 (Figure 11).

La proportion des T1 et T2 (17% à eux deux Tableau 1) dans le parc, comparée à leur forte demande (50% T1 et T2 cumulés), explique leur faible part d'attribution.

Ainsi, les T2, demandés par 28% des ménages de deux personnes, leur sont très peu alloués (5%). Par contre, si les 2/3 d'entre eux demandent un T3, 84% des logements attribués à ce type de ménage sont effectivement des T3.

Figure 11

Demands et attributions de logement par taille de ménage et typologie



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 ou plus

Source : SNE

Les ménages de trois personnes souhaitent aussi majoritairement des T3 (54 %) mais également des T4 (38 %). Les T3 déjà très demandés par les autres types de ménages pèsent tout de même pour 39 % des attributions sur ces ménages, mais les T4 leur sont plus souvent attribués 57 %).

Les attributions de logements aux ménages de 4 personnes et plus (représentant 15 % des demandeurs) semblent alignées avec leur souhait. Les demandes de T3, si elles restent assez élevées pour les famille de 4 personnes (27 %) sont peu satisfaites. Logiquement, les attributions pour les ménages de 5 personnes et plus sont dominées par les T4 et T5 ou plus.

Il apparaît que les ménages de tailles différentes ont des besoins variés en termes de typologie de logements, et les attributions ne correspondent pas toujours aux demandes exprimées.

Tableau 1

Répartition du parc des logements sociaux par typologie

Typologie	Part (%)
T1	4
T2	13
T3	39
T4	39
T5 et plus	7

Le parc social corse compte 15 800 logements avec un faible nombre de petits logements (T1 et T2). Cependant, ces dernières années, la part des T1 a progressé de 3 points (entre 2017 et 2023) et celle des T2 de 1 point et affiche une progression sur un an de respectivement 2 et 6 %.

Source : RPLS 2023

Les familles monoparentales constituent un tiers des attributions

Les "personnes seules" (dossier comportant une seule personne de référence) avec ou sans personne à charge constituent au total près des 3/4 des demandes et seulement 2/3 des attributions (Figure 12).

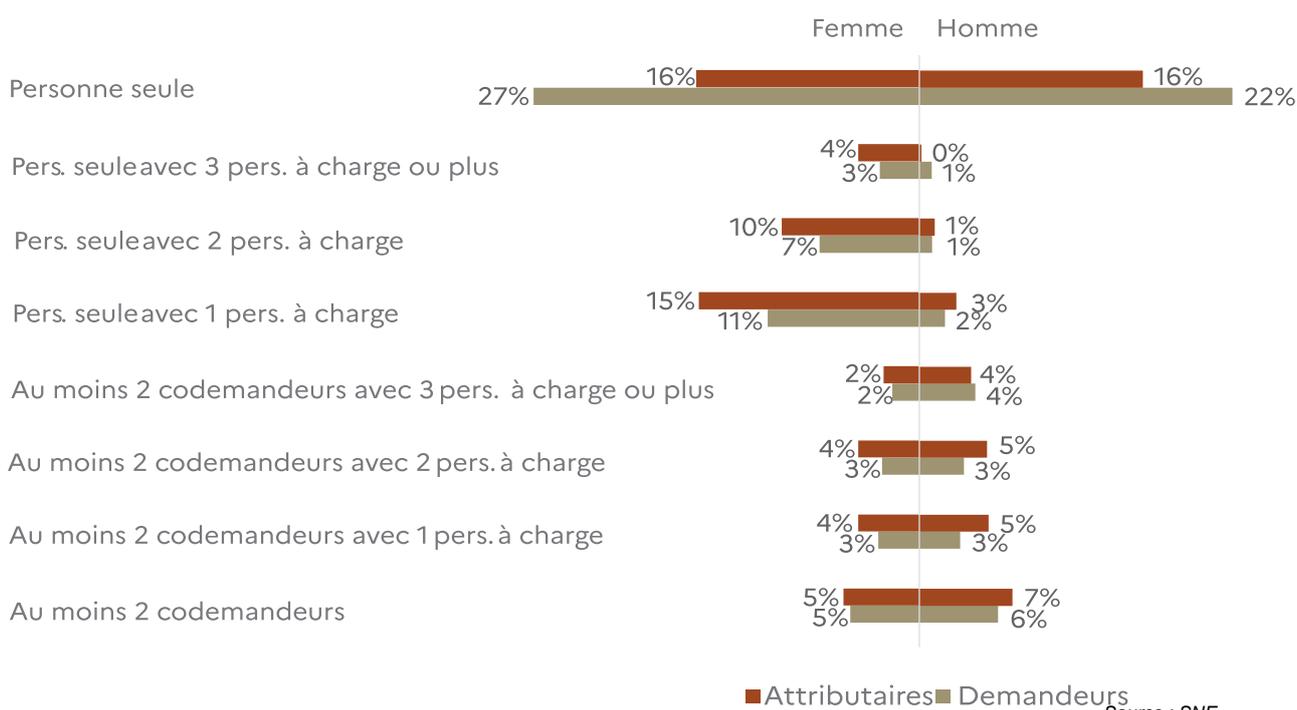
Le quart des dossiers restant, comportant au moins deux codemandeurs, s'ils sont moins nombreux, ont cependant plus chance de voir leur demande satisfaite (36 % des attributions).

Les femmes seules sans personne à charge forment le contingent le plus important des demandeurs (27 %), mais sont sous-représentées dans les attributions (16 %).

En revanche, les personnes seules avec une ou plusieurs personnes à charge (pour l'essentiel des femmes) représentent 25 % des demandeurs et constituent 33 % des attributions. Cela suggère que les familles monoparentales très majoritairement bénéficient d'une attention particulière lors de l'attribution des logements sociaux.

Figure 12

Part des demandes et attributions par composition familiale et par sexe



Source : SNE

Il est important de noter que pour les codemandeurs, le sexe pris en compte est celui de la personne qui a effectué la demande. Les couples représentent 27 % des demandes et 36 % des attributions, ce qui indique qu'ils ont une probabilité plus élevée d'obtenir un logement par rapport aux personnes seules.

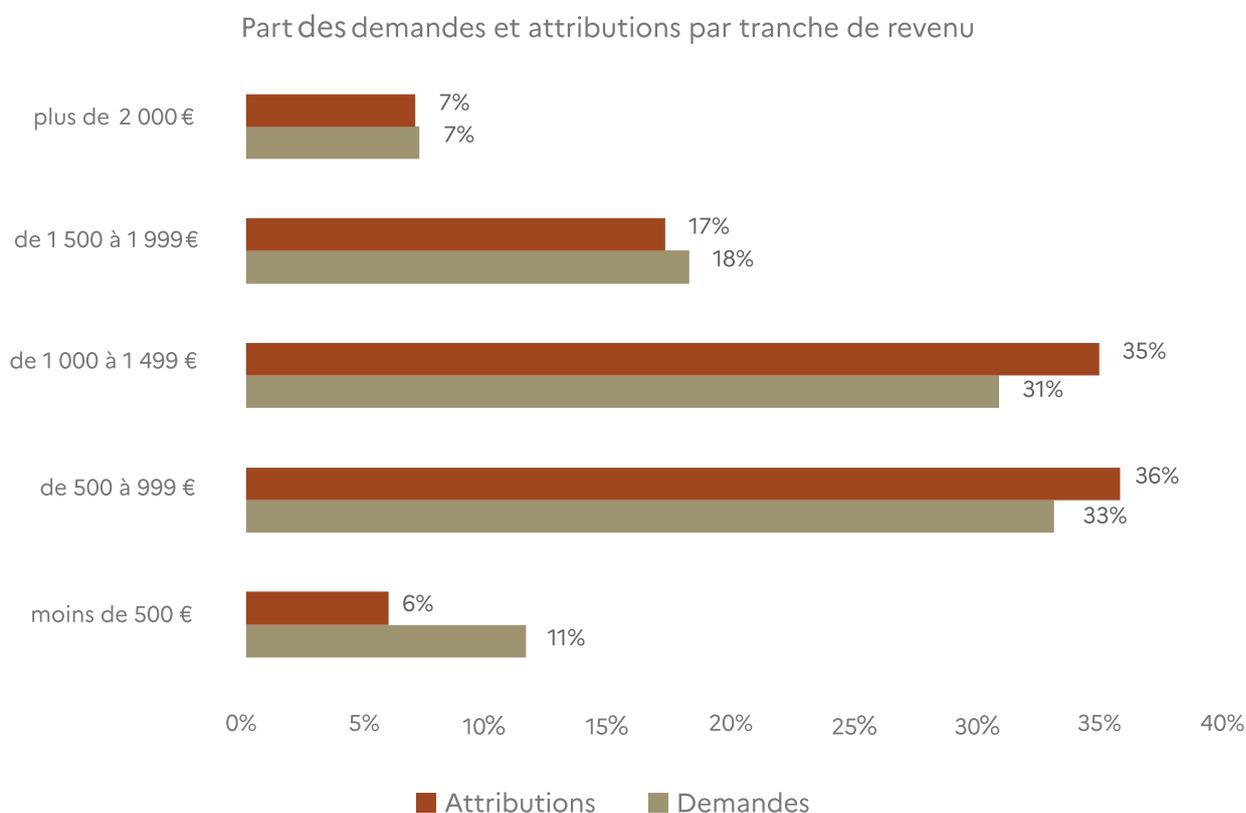
Une prépondérance des revenus mensuel par unité de consommation inférieurs à 1 500 €

Deux tiers des demandeurs ont un revenu par unité de consommation inférieure à 1 500 € et 71 % des attributions vont à des ménages dans cette même tranche (**Figure 13**)

En revanche, les demandeurs ayant un revenu dépassant 1 500 € ne représentent que 25 % des attributions. Pour les revenus de moins de 500 €, le déséquilibre entre les demandes (11 %) et les attributions (6 %) est particulièrement important .

Par ailleurs, 44 % des demandeurs sont des salariés, ils représentent 51 % des attributions. Cependant, plus de 40 % des personnes se déclarent dans « autres situations », une catégorie trop imprécise pour être analysée.

Figure 13



Revenu en fonction de l'unité de consommation

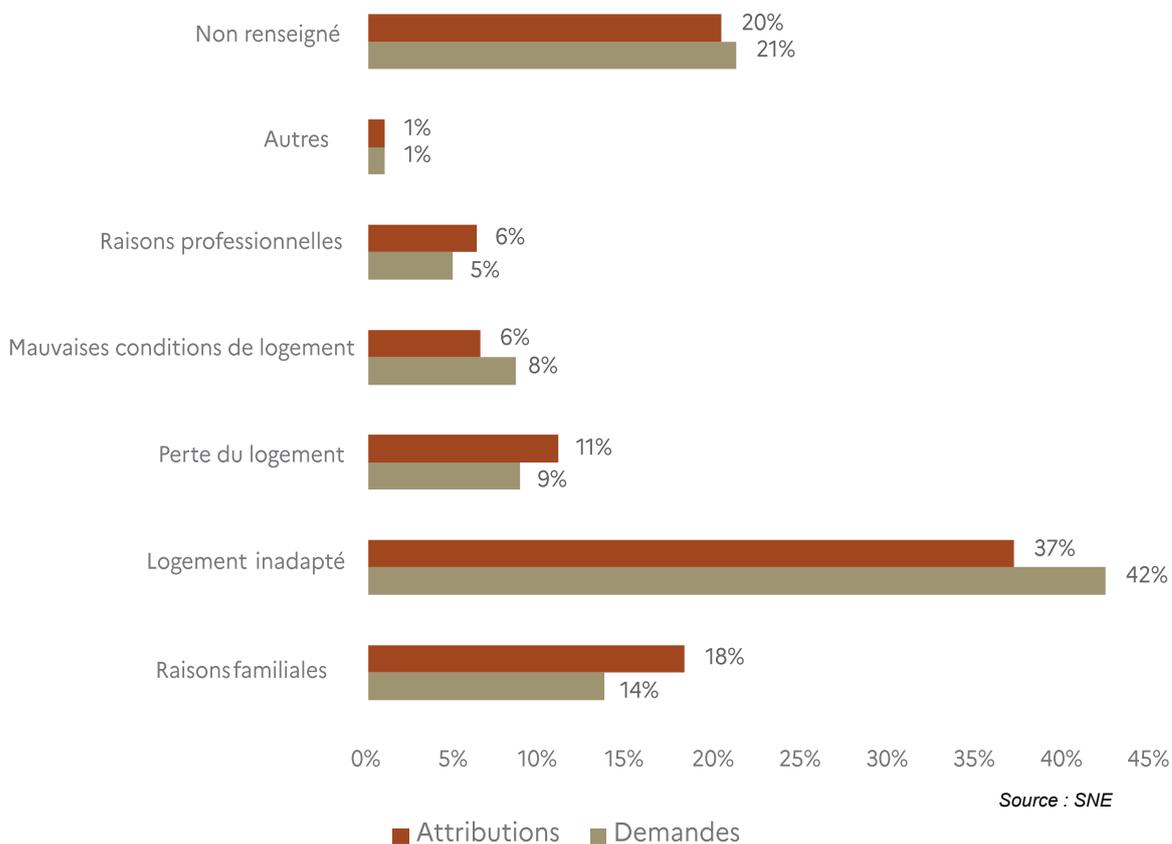
Pour comparer les niveaux de vie de ménages de différentes tailles ou compositions, il est nécessaire d'ajuster le revenu en fonction de l'unité de consommation (UC) en utilisant une échelle d'équivalence. Cette échelle attribue 1 UC pour le premier adulte, 0,5 UC pour chaque personne supplémentaire de plus de 14 ans, et 0,3 UC pour chaque enfant de moins de 14 ans. Par exemple, un ménage monoparental avec un enfant de moins de 14 ans a un revenu mensuel ajusté de 692 €, un couple sans enfant a 866 €, un couple avec deux enfants (un de moins de 14 ans et un de 17 ans) a 870 €, et un couple avec deux enfants de moins de 14 ans a 1 525 €.

Une demande motivée principalement par l'inadaptation du logement et des raisons familiales

Près de six demandes de logements sociaux sur dix sont directement liées à des raisons concernant les conditions de logement proprement-dit, qu'il soit considéré comme inadapté ou offrant de mauvaises conditions de vie ou encore, si le demandeur vient de perdre son logement. L'inadaptation du logement apparaît comme la raison principale des demandes déclarées (42 %) (Figure 14).

Figure 14

Part des demandes et attributions par motifs

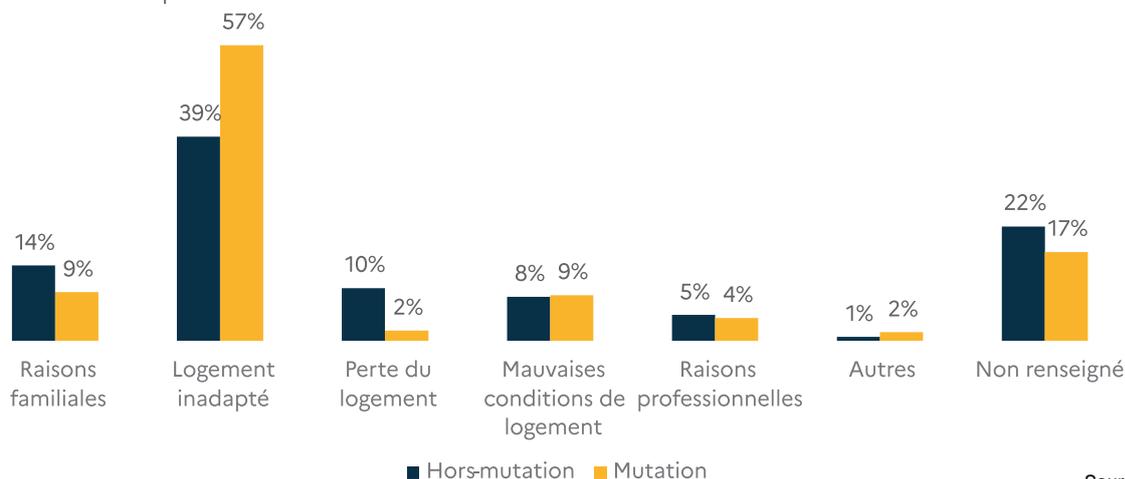


Les raisons personnelles et professionnelles pèsent pour moins de 20 % des causes évoquées lors du dépôt de dossier, mais en termes d'attributions, elles représentent 24 % du total. Avec le relogement suite à une perte de logement, ces motifs ont donné lieu à une réponse positive proportionnellement plus fréquente, suggérant une attention particulière portée à ces situations.

Une part notable des demandes ne spécifie pas de raison.

Figure 15

Répartition des motifs des demandes en fonction du mode de mutation



Les demandes de mutations (dossier émanant de personnes déjà locataires d'un logement social) représentent 18,8 % des demandes et 17,1 % des demandes satisfaites en Corse. Elles sont plus importantes en Haute-Corse (22 % contre 13,5 % en Corse-du-Sud). Le nombre de logements sociaux y est aussi plus élevé (25 % de plus) qu'en Corse-du-Sud où les possibilités de mutations sont plus réduites (**Figure 15**).

La principale raison qui pousse un locataire du parc social à demander une mutation est essentiellement liée - comme pour les hors mutations - à des problèmes de logement, tels que trop cher, trop grand ou trop petit, ou à des mauvaises conditions de logement.

Des locataires du parc privé en quête de logement moins cher

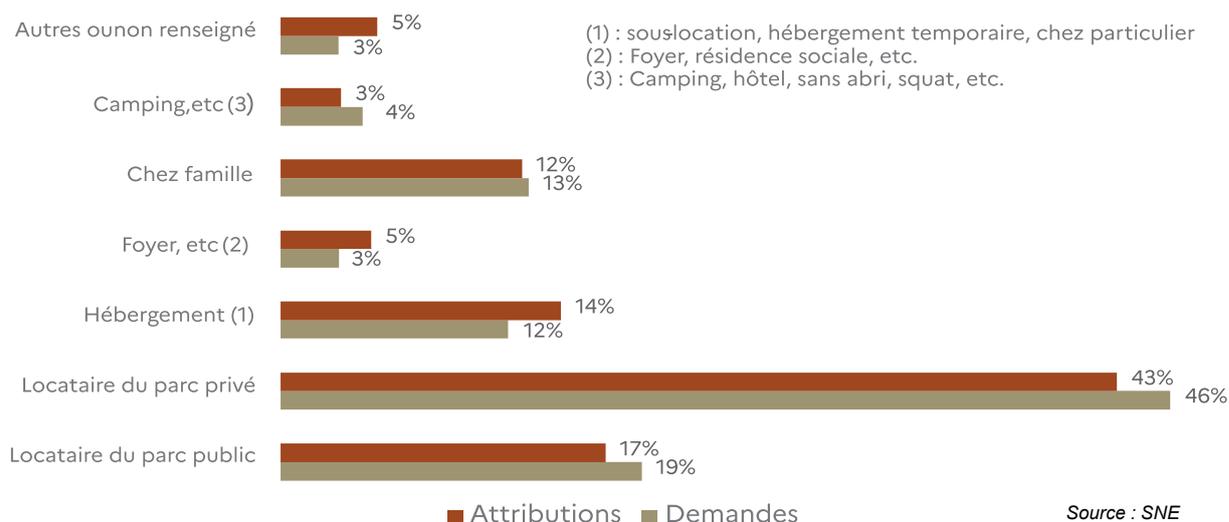
Les locataires du parc privé représentent près de la moitié des demandes (46 %) et les attributions (43 %). L'analyse croisée avec le premier motif de la demande montre que la raison principale de leur demande est la recherche d'un logement plus abordable (**Figure 16**).

Le second contingent est celui des mutations au sein du parc social. Une réponse favorable n'apparaît pas plus fréquente pour eux que pour les demandeurs venus du privé.

Les individus logés chez un membre de leur famille constituent 13 % des demandes, reflétant une quête d'indépendance résidentielle et la pression sur les familles hébergeant des proches en attente de solutions de logement. Leur pourcentage d'attributions est équivalent à celui des demandes.

Figure 16

Part des demandes et des attributions par situation antérieure de logement



Par contre, les personnes rencontrant des difficultés pour accéder à un logement stable (camping, hébergement temporaire ou résidents de foyers ou de résidences sociales, hôtel, sans abri, squat...) représentent près de 19 % des demandes et 22 % des attributions.

Cela suggère que l'accompagnement de ces publics spécifiques vers le logement ordinaire, lorsque c'est possible, est bien pris en considération par les structures d'accompagnement et les bailleurs sociaux et que des efforts significatifs sont déployés pour stabiliser ces personnes en situation de logement précaires.

Les 3/4 des attributions allouées aux réservataires

L'association "Action Logement" - acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, dont la vocation est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi - reste le principal réservataire de logements sociaux en Corse, attribuant environ 28 % du total en Corse (Figure 17).

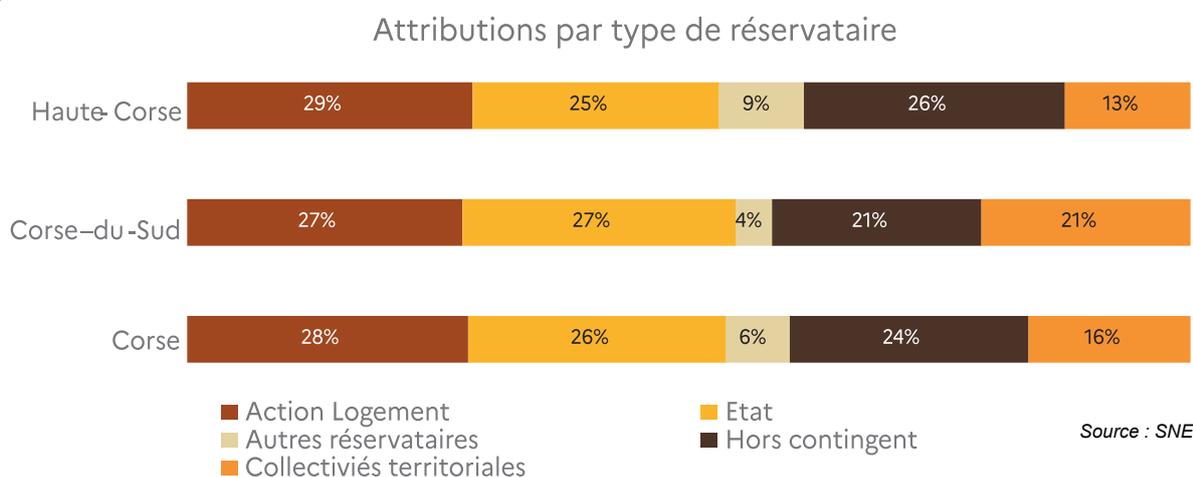
Le contingent préfectoral (ménages prioritaires, fonctionnaires et agents de l'Etat) représente un part assez semblable (26 %).

Les collectivités territoriales (région, EPCI et commune) attribuent environ 16 % des logements, mais avec une disparité entre les deux départements : 13 % en Haute-Corse et 21 % en Corse-du-Sud.

Il est à noter que les "Autres contingents" (6 % des réservataires) incluent des entreprises privées ou publiques ainsi que les caisses d'allocations familiales, qui peuvent réserver des logements en fonction de leur contribution financière lors des opérations de construction ou de réhabilitation. Cette catégorie reflète donc la diversité des acteurs impliqués dans la fourniture de logements sociaux.

Reste ainsi, un quart de logement sociaux attribué 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.

Figure 17



Les différents réservataires

Selon les financements qu'ils ont apportés (mise à disposition de terrains ou l'octroi de subventions) les entités de financement telles que l'Etat, 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.

Un délai d'attributions très différent selon le département

Le délai d'attribution moyen en Corse est en 2023 de 16,8 mois. Une donnée globale qui masque une grande disparité entre les deux départements insulaires (Tableau 2).

Historiquement, ce délai est plus important en Corse-du-Sud qu'en la Haute-Corse, le nombre de logements sociaux étant beaucoup plus bas dans le département du sud (avec respectivement 6 752 et 9 085 logements). Il faudra en moyenne attendre 21,2 mois en Corse-du-Sud contre 13,3 mois en Haute-Corse pour accéder à un logement social.

Les délais d'attribution concernant les mutations sont légèrement plus long que les hors-mutation.

Tableau 2

Délai moyen d'attribution en mois en 2023

	Corse-du-Sud	Haute-Corse	Corse
Mutation	21,6	14,3	17,2
Hors Mutation	21,2	13,1	16,7
Ensemble	21,2	13,3	16,8

Source : SNE

Une tension globale hors mutation plus forte en Corse-du-Sud

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 : INSEE, Recensement de la population, 2020).

La Corse, et plus particulièrement la Corse-du-Sud, se caractérisent par des situations tendues en matière de logement (Tableau 3). Cette tension découle principalement de l'insuffisance de logements sociaux disponibles.

La tension, émanant du rapport entre les demandes et les attributions de logement social, en France varie de 4,2 en 2018 à 6 en 2023 et apparaît en augmentation constante.

Tableau 3

Tension (demandes/attributions) en 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
France	4,2	4,4	5,8	4,7	5,2	6
Corse	9,4	9	7,8	6	5,7	6,9
Corse-du-Sud	13,8	10,9	9	6,6	5,6	7,9
Haute-Corse	6,8	7,5	6,7	5,4	5,7	6,2

Source : SNE

Calcul de la tension

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.

La Corse présente des tensions fluctuantes mais systématiquement toujours plus élevées que la moyenne nationale, la tendance est cependant à la diminution, malgré une hausse constatée en 2023.

La Corse-du-Sud a les niveaux de tension les plus élevés, en 2018 cette tension est même deux fois plus forte qu'en Haute-Corse et trois par rapport au national. Une réduction notable de la tension est observée depuis, avec une baisse constante qui se rapproche peu à peu de la moyenne nationale, exception faite de l'année 2023. La diminution observée après 2018 peut être expliquée par la mise en service de nouveaux logements sociaux (Figure 4), tandis qu'en 2023 le faible nombre de logements livrés cette année fait remonter le taux du département (7,9).

La Haute-Corse présente des niveaux de tension relativement plus stables bien que toujours élevés. Le taux passe de 6,8 en 2018 à 6,2 en 2023, avec des fluctuations intermédiaires. Le département est globalement moins tendu que la Corse-du-Sud.

Cadre méthodologique

Les données présentées dans ce rapport proviennent de l'Infocentre du Système National d'Enregistrement (SNE), qui recense toutes les demandes et attributions de logements sociaux en France. Il s'agit de données déclaratives saisies par les demandeurs via un formulaire Cerfa auprès d'un guichet enregistreur ou en ligne via le Portail Grand Public. Leur précision dépend de l'exactitude des informations fournies par les demandeurs et de la saisie correcte des informations et attributions par les bailleurs sociaux dans le SNE. Les demandes de logement social incluent toutes les demandes actives au 31 décembre 2023.

Sauf indication contraire, les données incluent les demandeurs de logement social qui ne résident pas encore dans le parc social (hors mutation) et ceux qui y résident déjà (mutation). De même, sauf indication contraire, les demandes de logement social peuvent être déposées par une personne physique ou une association, et les données incluent ces deux types de demandeurs.

Les localisations souhaitées retenues correspondent uniquement à la première localisation exprimée dans la demande de logement social. L'analyse des motifs déclarés par les demandeurs s'appuie uniquement sur le premier motif de la demande. Enfin, le mode de logement actuel fait uniquement référence au premier mode de logement déclaré par le demandeur.

Les attributions sont estimées via le nombre de radiations pour attribution enregistrées dans le SNE

Date de publication : Septembre 2024

Directeur de publication : Jean-François BOYER

Rédaction : Martine Agostini et Jean Walgenwitz

Une production du Service Connaissance Information Logement (SCIL)

Division Observatoires Etudes et Statistiques (DOES)

Contact : jean.walgenwitz@developpement-durable.gouv.fr

