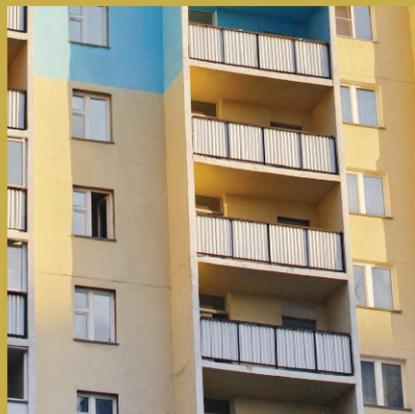


DOSSIER

Edition
2024

L'adéquation structurelle et géographique du logement social corse en 2023



Direction Régionale de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement de Corse

L'adéquation structurelle et géographique du logement social corse en 2023

PLAN DU DOCUMENT :

CONTEXTE

Evolution des ménages et taille des logements	4
Classement des communes selon leur niveau de tension.....	5
Communes soumises à obligation selon la loi SRU.....	6

LE LOGEMENT SOCIAL

Le parc de logement social (évolution par type de logement, comparatif avec le national et le parc privé et public)	7
Caractéristiques des locataires de logements sociaux : profil des ménages, occupation des logements, comparatif national	8
Cartographie communale du parc du logement social et demande.....	9
Caractéristiques des demandes de logement social : évolution, profil des demandeurs interne ou hors mutation, par type de ménages, par motif et par type de logement demandé.....	10
Caractéristiques des attributions hors mutation (délai, profil des ménages etc.).....	11
Zones de tensions.....	12
Cartographie intercommunale du parc du logement social, des demandes et des attributions.....	13
Zoom sur Ajaccio et Bastia.....	14
Sources et éléments explicatifs.....	15

Dans un contexte de marché immobilier tendu et un taux de pauvreté élevé, le logement social en Corse apparaît comme un élément important dans l'équilibre social et territorial de l'île.

La croissance démographique, l'évolution des ménages et de leurs modes de cohabitation posent la question de l'adaptation en termes de nombre de logements et de types (nombre de pièces) par rapport aux besoins de la population et des zones géographiques.

La diminution de la taille des ménages constatée depuis les années 80 à l'instar du national, et la croissance particulièrement soutenue de la population de l'île, a induit une augmentation du nombre de ménages et de logements, en particulier des logements de plus petite taille.

Entre 2009 et 2020, le nombre de résidences principales en Corse a augmenté de 18% tandis que les résidences secondaires ont fait un bond de 29%.

Ces différents éléments ont un impact sur les loyers. Ainsi, sur les 34 945 communes françaises, 2% sont considérées en zone tendue où les "loyers et prix des logements sont très élevés" (zone A). Quatre communes corse y sont listées (Ajaccio, Porto-Vecchio, Bonifacio et Calvi), elles regroupent plus du quart de la population insulaire.

Dans ce contexte, le logement social peut jouer un rôle essentiel dans l'accès au logement, alors même que la Corse cumule une situation de pauvreté plus importante que dans les autres régions métropolitaines. Parmi les cinq communes soumises à la loi SRU, seule Bastia atteint les 25% de logements sociaux, alors que l'île affiche un taux de logement social de 10,3% contre 17,5% au niveau national. De ce fait, les logements sociaux insulaires accueillent moins d'un locataire sur cinq contre plus d'un sur trois en moyenne nationale.

Plus du tiers des locataires sont des personnes seules. Cette part est cependant moins élevée qu'au niveau national où ce type de ménages occupe plus de 40% du parc. Autres différences, la part des familles monoparentales et des plus de 60 ans qui apparaissent sur-représentés par rapport à la moyenne métropolitaine.

En 2023, sur les 7 675 demandes qui ont été déposées, plus du quart ont pour motif principal la cherté des logements (20% au niveau national). La moitié d'entre elles sont émises par des personnes seules, bien que les T1 ne sont en 1er choix que dans 14% des dossiers. Les T2 et T3, très majoritairement sollicités, regroupent 7 demandes sur 10 en Corse.

Un peu plus de mille demandes ont été satisfaites en 2023. Près d'un quart des ménages demandeurs constitués de couples avec une ou deux personnes à charge ont bénéficié d'une attribution, contre un peu plus d'une sur cinq pour les personnes isolées avec enfants et seulement une sur dix pour les personnes seules.

Les taux d'attribution pour les agglomérations de Bastia et Ajaccio sont assez proche de la moyenne régionale qui est de 14% de demandes satisfaites. Quatre EPCI se distinguent, à la fois, par un faible taux d'attribution (inférieur à 10%) et une forte demande (plus de 0,7 demande pour un logement social), il s'agit des intercommunalités de l'île-Rousse-Balagne, du Sud-Corse, de la Pieve de l'Ornano et dans une moindre mesure celle de l'Oriente.

Avertissement

Le parc social analysé dans cette publication concerne uniquement les logements locatifs sociaux (LLS) des organismes de logements sociaux (OLS).

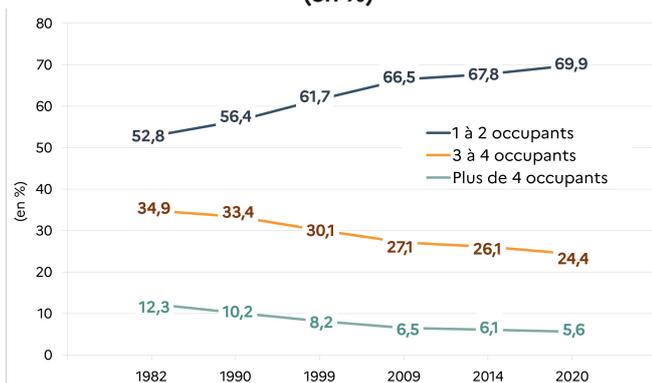
Les données RPLS, SNE et OPS sur lesquelles se base l'étude ne prennent en compte ni les logements communaux, ni les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte (SEM), ni les hébergements sociaux (résidences sociales, logements-foyers, places d'hébergements, logements en intermédiation locative...).

Evolution de la taille des ménages et des logements du parc privé et public

Sept ménages sur dix sont constitués d'une ou deux personnes en 2020

En 2020, la France compte 30 millions de ménages, 70 % sont constitués d'une ou deux personnes. En 1982, ces ménages ne représentaient qu'un ménage sur deux. (figure 1)

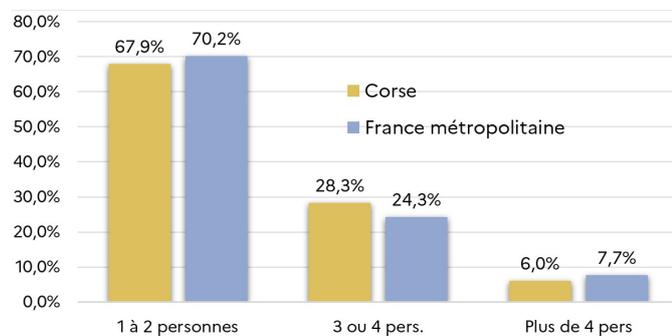
1. Répartition par taille de ménages en France depuis 1982 (en %)



Champ : France hors mayotte, population des ménages
Source : Insee, RP1982 sondage au 1/4 - RP1990 dépouillement exhaustif - RP1999 à RP2020 exploitations principales.

Cela s'explique par les nombreux changements qui ont touché la sphère familiale depuis plusieurs décennies (moindre fréquence des familles nombreuses, mises en couple plus tardives, unions plus fragiles entraînant l'augmentation de la monoparentalité, décohabitation des générations etc.). Tous ont été dans le sens d'une réduction de la taille des ménages (Insee Première N° 1663). L'évolution des modes de cohabitation mais également le vieillissement a joué un rôle important, les seniors vivant plus souvent seuls.

2. Répartition par taille des ménages en France métropolitaine et en Corse en 2020 (en %)



Champ : France hors mayotte, population des ménages
Source : Insee, RP2020 exploitations principales.

La diminution de la taille des ménages a induit une augmentation de leur nombre. Or, un ménage désigne l'ensemble des occupants

3. Résidences principales en France métropolitaine et en Corse en 2009/2014/2020 (en milliers)

Nombre de pièces	2009		2020		2009-2020	
	Corse	France	Corse	France	Corse	France
1 pièce	5,1	1 586,4	4,8	1 748,5	-6,4 %	+10,2 %
2 pièces	15,5	3 407,5	19,4	3 898,3	+24,8 %	+14,4 %
3 pièces	36,0	5 792,1	46,5	6 429,2	+29,1 %	+11,0 %
4 pièces	39,1	7 046,7	46,9	7 508,2	+19,9 %	+6,6 %
5 pièces ou +	34,1	9 701,2	36,1	10 638,5	+6,0 %	+9,7 %
Total	129,8	27 533,8	153,6	30 222,7	+18,4 %	+9,8 %

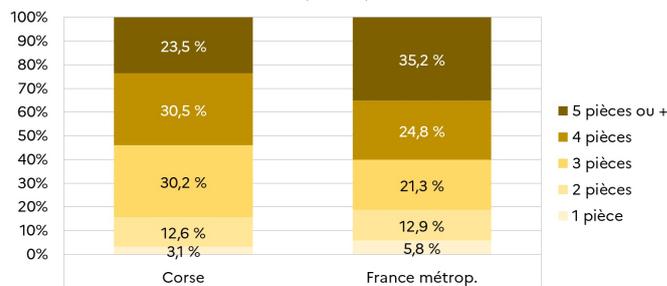
Source : Insee, RP 2009, 2014, RP2020 exploitations principales.

d'un même logement. L'évolution de la structure des ménages a donc un impact sur le besoin en logement, tant sur leur nombre que sur leur typologie.

Une part de T2 et T3 plus importante sur l'île

Entre 2009 et 2020, en parallèle à la croissance démographique très soutenue de l'île, le parc de logements semble avoir augmenté proportionnellement. Le nombre de ménages et celui des résidences principales se sont accrus de 18% (10% au niveau national). Sur la même période, les résidences secondaires ont fait un bond de 29% (+14% en moyenne France métropolitaine), elles représentent 37,4% des logements contre 9,8% au niveau national.

3bis. Répartition par taille des résidences principales en France métropolitaine et en Corse en 2020 (en %)



Source : Insee, RP 2020 exploitations principales.

Le parc de résidences principales de types T2 et T3 a fortement progressé en une décennie en Corse (respectivement de 25% et 29%), bien plus qu'au niveau national (14% et 11%).

La structure des logements par type est, sur l'île, de taille plus petite que celle de France métropolitaine. Alors que la répartition des logements est pour plus du tiers constituée de "T5 et plus" en moyenne métropolitaine, cette part est inférieure au quart en Corse.

Classement des communes en zones de tension

La Corse reconnue en zones tendues

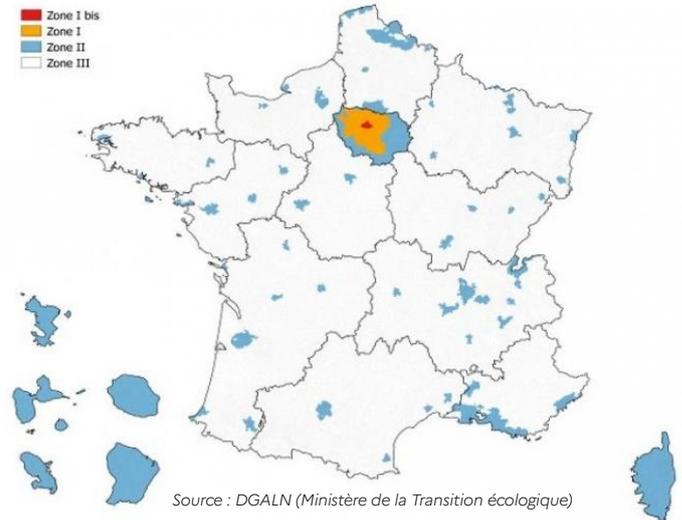
Pour mesurer l'adéquation ou le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, plusieurs critères prévalent autant pour les logements du secteur privé, que pour le logement social ou intermédiaire. Sont étudiés l'évolution démographique, le prix des loyers, les prix d'achat, etc. Une zone est considérée comme tendue, quand la demande de logements est supérieure à l'offre disponible, tant en volume qu'en prix.

Cette tension est normalisée à travers le zonage ABC, défini par l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, qui classe les communes du territoire national en fonction du "déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements". Le territoire est réparti en 5 zones géographiques : Zones tendues (A, A bis et B1), zones en déséquilibre (B2) et zones non tendues (C) (figure 4). Ce zonage est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété, ainsi qu'au logement locatif intermédiaire (PLI - Prêts Locatifs Intermédiaires) et pour la fixation des plafonds de loyers des logements locatifs sociaux PLS (Prêt Locatif Social).

La Corse est concernée par les zones A, B1 et B2 (en tant que "communes de Corse non

situées en zones A ou B1"). A noter que la zone A, où les loyers et les prix des logements sont très élevés, regroupe 27% de la population insulaire (RP 2020 Insee).

4bis. Classement des communes selon la zone I, II et III en 2023

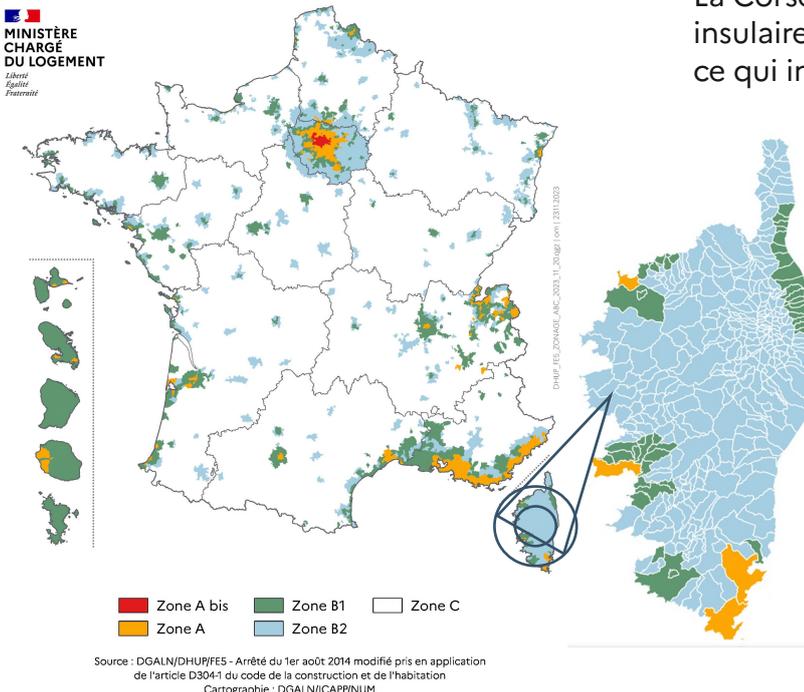


L'île entièrement en zone II pour les logements sociaux

Un autre zonage I-II-III, spécifique au logement locatif social, est également utilisé pour les barèmes applicables aux aides personnelles au logement (AL et APL) ainsi que pour la fixation des plafonds de loyer des logements locatifs sociaux (prêts locatifs à usage social - PLUS et prêts locatifs aidés d'intégration - PLAII) (figure 4bis).

La Corse, à l'instar des autres régions insulaires, est entièrement classée en zone II, ce qui induit un montant d'aide au logement un peu plus élevé mais également des plafonds de loyer plus hauts qu'en zone III, zone qui recouvre la quasi-totalité du territoire national. Les zones I et Ibis sont très spécifiques à la région parisienne.

4. Classement des communes selon la zone de tension ABC en 2023



Classement zone A/B/C des communes corses en 2023

4 communes sont classées en zone A : Ajaccio, Bonifacio, Porto-Vecchio et Calvi.

42 communes classées en zone B1 comme Bastia, Biguglia, Borgo, Propriano, Alata... (13 en Corse-du-Sud et 29 en Haute-Corse).

314 communes classées en zone B2 : 107 en Corse-du-Sud et 207 de Haute-Corse.

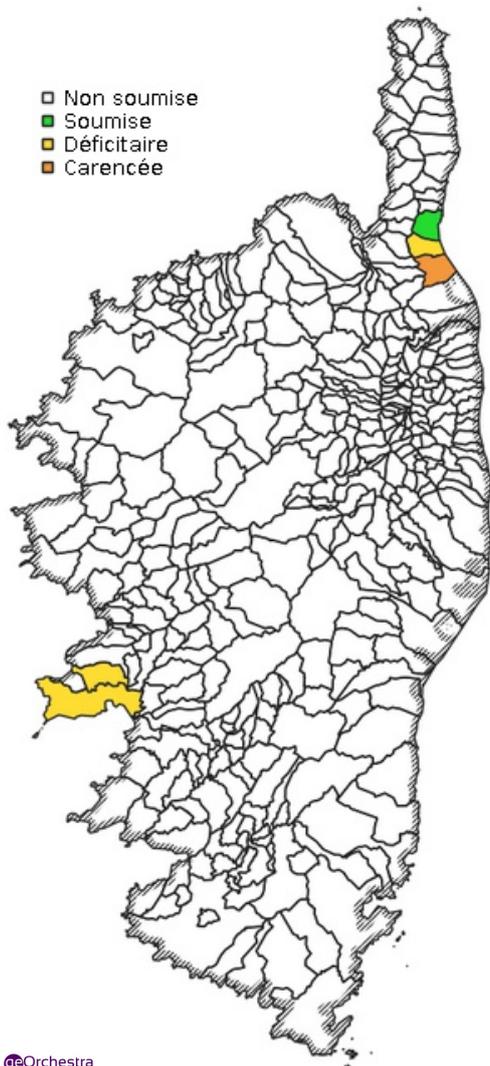
Communes soumises à obligation de logement locatif social

Cinq communes corses soumises à la loi SRU

Concernant les logements sociaux plus spécifiquement, les dispositions de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains - article 55 de la loi SRU, n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) ont pour ambition de favoriser la mixité sociale.

La loi impose, en effet, aux communes de 1.500 habitants en région parisienne et aux communes de plus 3 500 habitants pour les communes faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants de disposer d'une part minimale de logements sociaux représentant 25 % des résidences principales et, par dérogation, à 20 % dans les communes n'étant pas soumises à une forte tension sur leur parc de logements, ainsi qu'aux communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique mais hors établissements publics de coopération

figure 5. Communes corses SRU en 2023



intercommunale (EPCI) ou agglomérations de plus de 50 000 habitants.

Pour la Corse, les dispositions de la loi SRU s'appliquent aux communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération, au sens du recensement de la population (unité urbaine), de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

5 Communes SRU en Corse en 2023

(part du logement social au titre de l'article L302-5 du Code de la construction*)

31,2 % Bastia

20,4 % Ajaccio

15,4 % Furiani

3,3 % Biguglia

0,0 % Alata

*Comprend les logements sociaux du champ RPLS mais également les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, les logements-foyers, les places d'hébergements, les terrains locatifs familiaux et les logements en intermédiation locative.

En 2023, en Corse, cinq communes sont concernées : Bastia qui satisfait à ses obligations de logements sociaux, trois communes, Ajaccio, Furiani et depuis peu (2023) Alata, déficitaires mais engagées dans un processus de rattrapage, et une commune carencée (n'ayant pas respecté les objectifs fixés) : Biguglia. (figure 2).

Les prélèvements sur les ressources des communes ne remplissant pas leur obligation de production de logement social.

Les communes qui ne remplissent par leur obligation de production de logement social au sens de l'article L 302-5 sont sanctionnées par un prélèvement annuel sur les ressources fiscales. Ce prélèvement peut exclusivement être utilisé pour le soutien de la construction de logements sociaux.

Cette sanction est prévue par l'article L 302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation. En effet, l'article L 302-7 prévoit en son huitième alinéa, depuis la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 (n°2017-86), que le montant de ces prélèvements soit versé « en Corse, à l'Office Foncier de la Corse mentionné à l'article L 4424-26-1 du CGCT ».

Caractéristiques du parc locatif social

Le logement social représente 10,3% des résidences principales en Corse

Selon les données du recensement de la population 2020, seulement 8,2% des ménages sont en HLM en Corse, contre 14,7% au niveau national. Un taux qui rapporté aux seuls locataires est de 18,4% contre 34,5% en moyenne nationale. Un paradoxe compte-tenu du taux de pauvreté insulaire (14,5%) qui est le plus élevé de France métropolitaine.

Chiffres clés du parc social corse 2023

(Source : Enquête RPLS)

15 837 logements sociaux
10,3% des résidences principales
 (France métro. 17,5%)

Taux de vacance totale :
3,3% (France métro. 2,7%)

Taux de vacance "structurelle" :
0,9% (France métro. 1,6%)

Taux de mobilité
6,6% (France métro. 9,5%)

Au 1er janvier 2023, la Corse compte 15 837 logements sociaux conventionnés. Le parc social représente 10,3 % des résidences principales, taux le plus bas des régions métropolitaines dont la moyenne s'établit à 17,5 %.

Dans l'île, les logements collectifs constituent la majorité du parc social (87,9 %) à laquelle s'ajoute (2,9%) de logements étudiants. La part des logements individuels (9,2 %) est moindre qu'au niveau national (15,3 %).

Début 2023, la vacance de plus de 3 mois « dite structurelle » est de 0,9 %, contre 1,3 % au niveau national. La part des logements ayant changé de locataires s'établit à 6,8 % et reste inférieure au taux moyen de France métropolitaine (8,1 %).

Le loyer moyen s'élève à 6,1 €/m² situant la Corse à la 4^e place des régions métropolitaines les plus chères.

Le parc est plutôt récent (33,6 ans) comparativement à la moyenne nationale

(40,9 ans) ce qui induit un niveau moyen plus élevé de qualité de l'isolation thermique des logements. Le parc corse - qui compte 85% de DPE renseignés - affiche, effectivement, le meilleur taux de logements peu énergivores (32,8 % en DPE A et B) comparativement aux autres régions métropolitaines.

Une mise en service de petits logements plus nombreux ces dernières années

En 5 ans, le parc des logements sociaux en Corse a progressé de 9,6 %, plus que la moyenne des régions de France métropolitaine (6,2 %) (figure 6).

Dans le parc récent, c'est-à-dire mis en service depuis le 1^{er} janvier 2018, les 2 ou 3 pièces représentent 73,7 % des logements contre 52,5 % du parc social total. Aucun logement de plus de 4 pièces n'a été mis en service dans les cinq dernières années (ils représentent néanmoins 7,1 % du parc total).

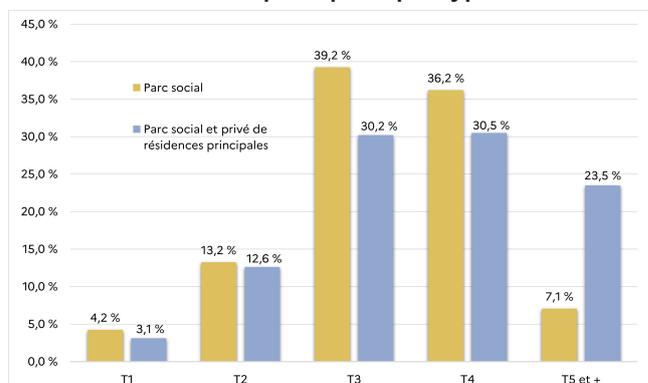
6. Evolution du parc par type (2018-2023) - Corse

Type	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
2018	322	1 726	5 727	5 522	1 154	14 451
2023	672	2 098	6 215	5 732	1 120	15 837
Différentiel (2018-2023)	350	372	488	210	-34	1 386
Taux évolution (2018-2023)	108,7 %	21,6 %	8,5 %	3,8 %	-2,9 %	9,6 %

Source : RPLS - SDES

La répartition par type de logement semble plus adaptée à la population des ménages dans le parc social que dans le parc total des résidences principales (privé et public) qui compte encore près un quart de logement de 5 pièces et plus en Corse.

7. Parc des résidences principales par type - Corse 2023



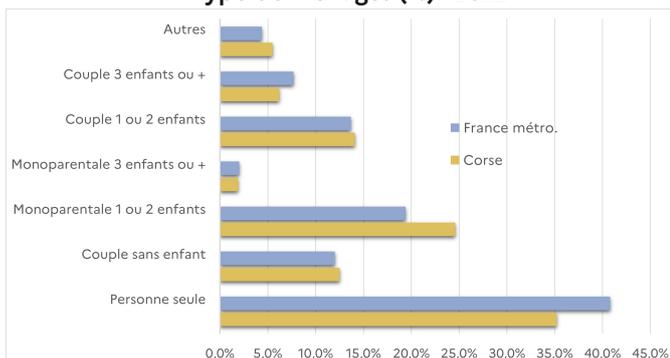
Source : RP 2020 Insee; RPLS SDES

Caractéristiques des locataires du parc de logement locatif social - OPS

Plus du tiers des logements occupés par des personnes seules

L'étude du profil des locataires de logements sociaux montre les conséquences de la réduction de la taille des ménages sur l'occupation du parc locatif social. Ainsi, selon l'enquête 45% des logements sont en sous-occupation et sous occupation accentuée.

8. Répartition des locataires de logements sociaux par type de ménages (%) - 2022



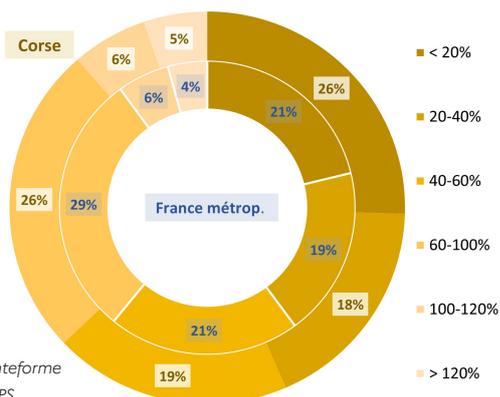
Source : plateforme GIP-SNE -OPS

En effet, si le parc social insulaire ne compte que 17,4% de T1 et T2, plus du tiers des locataires sont des personnes seules. Cette part est cependant moins élevée qu'au niveau national où ce type de ménages occupent plus de 40% du parc (figure 8).

Familles monoparentales et plus de 60 ans plus présents dans les logements sociaux

Ceci s'explique en partie par le poids des familles monoparentales particulièrement marqué sur l'île. Elles constituent le second type de ménages dans les logements locatifs sociaux soit 26,5% pour la Corse et 23% en moyenne nationale. Dans la population globale insulaire, 12,2% des ménages sont monoparentaux (contre 9,6% au niveau national). Ces familles sont sur-représentées

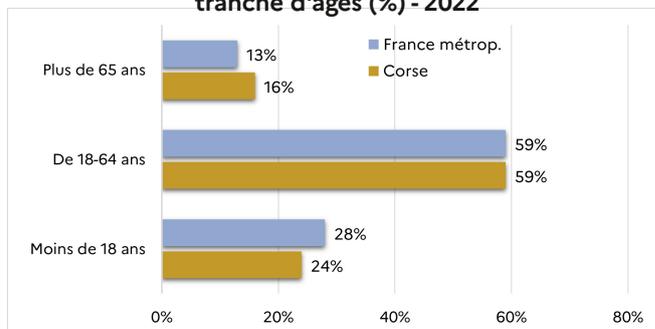
9. Répartition des revenus p/ plafond PLUS* (%) - 2022



Source : plateforme GIP-SNE -OPS

dans les logements sociaux compte-tenu de leur situation monétaire plus souvent précaire (28% vivent sous le seuil de pauvreté). La part des ménages dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS est ainsi de 43,5% contre 39,9% au niveau national (figure 9)

10. Répartition des locataires de logements sociaux par tranche d'âges (%) - 2022



Source : plateforme GIP-SNE -OPS

La part des moins de 18 ans parmi les occupants de logements sociaux est toutefois inférieure de 4 points au taux national. A l'inverse, les personnes de plus de 65 ans représentent 16% des locataires en Corse soit 3 points de plus qu'en moyenne nationale (figure 10). Ceci est également à corréliser avec les taux de pauvreté des plus de 60 ans, des taux qui sont les plus élevés de France métropolitaine (environ un tiers de plus pour les 60-74 ans et près du double pour les plus de 75 ans).

Chiffres clés des locataires du parc social corse 2022

(Enquête OPS réalisée tous les 2 ans)

35,2 % des ménages constitués de personnes seules (France métro. 40,8%)

26,5% de familles monoparentales (France métro. 23,0%)

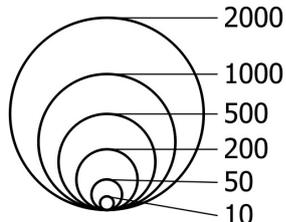
16% de personnes de + de 65 ans (France métro. 13%)

35% des logements en sous-occupation* et **10%** en sous-occupation accentuée**

*nb de logements dont la différence entre le nb de pièces et le nb d'occupant est > ou = à 1 p/ au nb logements occupés.
**nb de logements dont la différence entre le nb de pièces et le nb d'occupant est > ou = à 2 p/ au nb logements occupés.

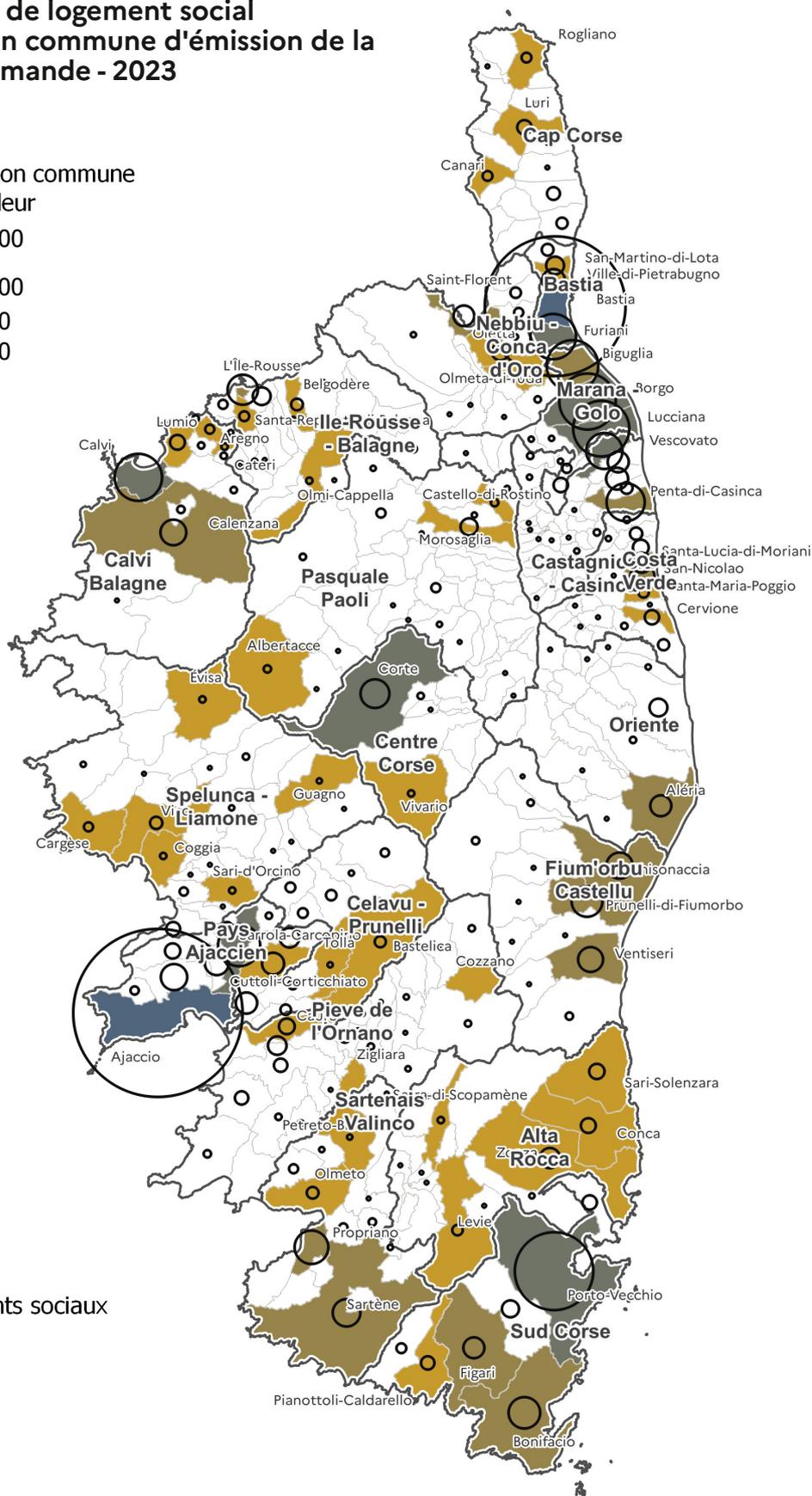
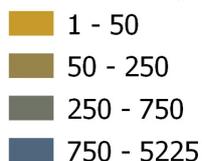
Présence de logement social et demandes selon commune d'émission de la demande - 2023

Nb de demandes selon commune d'origine du demandeur



505 demandes émises d'une commune hors de Corse

Nombre de logements sociaux



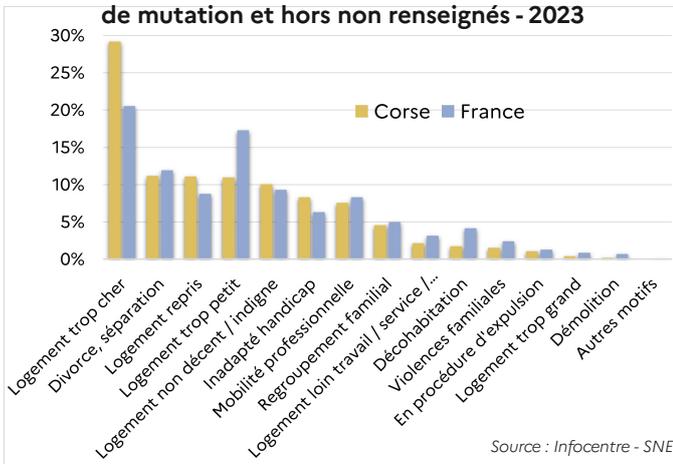
Source : RPLS - plateforme GIPSNE - OPS

Caractéristiques de la demande

La "cherté des loyers" 1^{er} motif des demandes de logement social hors mutation

Deux types de demandes sont répertoriés dans la base infocentre qui centralise l'ensemble des dossiers : celles de locataires déjà dans des logements sociaux souhaitant effectuer une mutation interne au sein du parc (quelle que soit la commune du logement antérieur) et les demandes extérieures au parc social dites "hors mutations". Les premiers représentent 19% des dossiers en Corse contre 32,7% au niveau national.

11. Motifs de demande de logement social hors demande de mutation et hors non renseignés - 2023



Ces requêtes de mutations internes sont liées, pour l'essentiel, à l'inadaptation du logement à un handicap pour 22% des demandes en Corse contre 17% au niveau national et à une taille trop petite du logement (22% pour la Corse et 32% le total France).

Les demandes externes ont pour principal motif le prix élevé du loyer, mis en avant par plus de 25% des demandeurs insulaires contre 20% au niveau national. La petite taille du

Chiffres clés des demandes de logement social en Corse 2023

(Source : Infocentre SNE)

7 675 demandes de logement sociaux dont **81,2%** hors mutation* (France métro. 67,6%)

*déjà locataire HLM quelle que soit la commune du logement

25,4% des demandes ont pour motif la cherté du loyer (France métro. 20,5%)

66% se concentrent sur des T2 ou T3

logement est le 2^e motif évoqué, toutes régions confondues, alors qu'il n'arrive qu'à la 4^e place en Corse après les séparations-divorces et les reprises de logement par le propriétaire (figure 11).

12. Demandes par taille de ménages et type de logement demandés - 2023

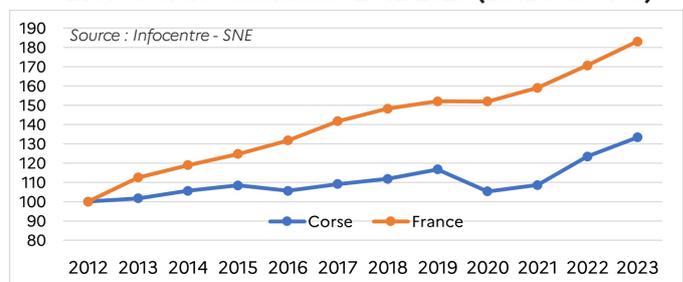
Demandes selon le nombre de personnes dans le ménage			Demandes selon le type de logement (1er choix)		
Nombre de personne par ménage	Corse (%)	France métrop. (%)	Taille logement demandé	Corse (%)	France métrop. (%)
1 pers.	49%	48%	T1	14%	17%
2 pers.	22%	20%	T2	36%	33%
3 pers.	14%	13%	T3	30%	28%
4 pers.	8%	10%	T4	17%	18%
5 pers. et plus	7%	10%	T5 et plus	3%	4%
Total	100%	100%	Total	100%	100%
Taille moyenne	2,1	2,2			

Source : Infocentre - SNE

La moitié de ces demandes sont émises par des personnes seules, 59% si l'on ajoute les ménages constitués de deux personnes. Les T1 sont en 1er choix dans 14% des dossiers insulaires (15,6% taux national), les T2 et T3, très majoritairement sollicités, regroupent 7 demandes sur 10 en Corse (figure 12).

Paradoxalement, l'île n'enregistre qu'une hausse de 33% des demandes, de 2012 (date de mise en place du SNE* voir p.15) à 2023, contre 83% au niveau national (figure 13).

13. Evolution des demandes 2012-2023 (2012 base 100)



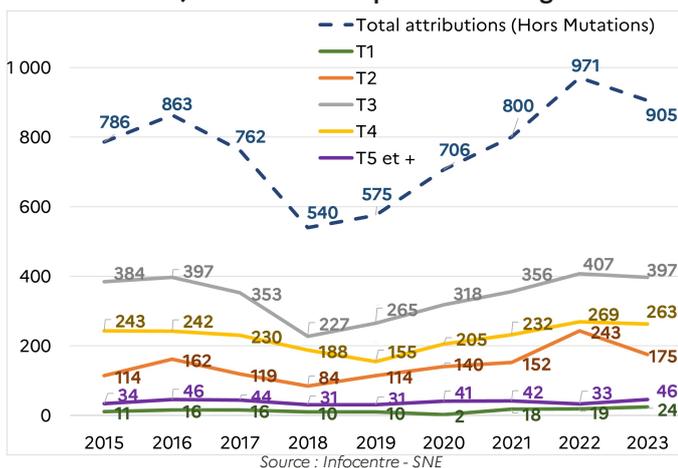
Le revenu mensuel moyen des demandeurs s'élève à 1 605 €, il est plus élevé en Corse-du-Sud (1 676 €) qu'en Haute-Corse (1 535 €). En moyenne nationale, ce revenu est de 1 849 €. Cette différence s'explique, en partie, par le montant des loyers du privé plus élevé dans l'agglomération ajaccienne qu'en région bastiaise, le loyer médian du parc privé dans la CAPA étant de 11,5€/m² contre 10,5 pour la CAB (source OLL). Ainsi, un ménage éligible au logement social à Bastia est plus enclin à opter pour le secteur privé s'il est satisfait de son logement, alors qu'à Ajaccio, la différence de loyer entre le logement social et privé incite les ménages à préférer le parc social.

Caractéristiques des attributions

Des logements de type T3 plus souvent attribués

Les délais d'attente d'un logement social, bien qu'inférieurs à la moyenne nationale proche de 2 ans, apparaissent beaucoup plus long en Corse-du-Sud qu'en Haute-Corse (21 mois contre 16).

14. Evolution du nombre de demandes satisfaites (hors mutation) de 2015 à 2023 par taille de logement



Le nombre de demandes satisfaites hors mutation a connu, après une baisse importante entre 2016 et 2018, une augmentation de 80% des attributions entre 2018 et 2022. Entre 2022 et 2023, cependant, une baisse de 7% est à noter, due essentiellement à un recul de 28% des attributions de T2 (figure 14).

Si les logements de type T2 concernent la majorité des demandes (35%), les T3, plus nombreux dans le parc social, sont plus souvent attribués (44% des attributions hors mutation).

Chiffres clés des attributions de logement social en Corse 2023

(Source : Infocentre SNE)

1 068 attributions de logements sociaux dont

83,2% hors mutation
(France métr. 68,4%)

19 mois délai moyen d'attribution
(France métr. 23 mois)

30,6% d'attributions à des personnes seules
(France métr. 41%)

Tension sur les petits logements

La tension entre la demande et les attributions s'explique en partie par la configuration du parc de logements existant. En effet, les logements de petites typologies, c'est-à-dire ceux de taille inférieure ou égale à un T2 (un appartement avec une chambre), constituent 27 % du parc au niveau national, mais seulement 17,5 % en Corse.

Si la production de logements de petites tailles est en augmentation, ce qui pourrait contribuer à atténuer cette tension à l'avenir, elle s'avère aussi plus coûteuse. Les loyers des petites surfaces sont aussi proportionnellement plus élevés que ceux des plus grandes surfaces.

Les personnes seules représentent près de la moitié des demandeurs de logements sociaux

En Corse, les personnes vivant seules comptent pour la moitié des demandes de logement, mais elles ne représentent que 31% des attributions effectuées en 2023. En comparaison, la moyenne nationale est similaire en ce qui concerne la demande (47%), mais diffère pour les attributions (41%).

15. Part des demandes satisfaites par type de ménages en 2023

Type ménage	Demandes	Demandes satisfaites	Part des demandes satisfaites p/ demandes
Isolée	3 756	333	9 %
Is + 1 pers à charge	946	191	20 %
Is + 2 pers à charge	610	114	19 %
Is + 3 pers à charge ou +	276	47	17 %
Personnes Isolées avec au moins une personne à charge	1 832	352	19 %
2 cotitulaires	782	125	16 %
2 cot + 1 pers à charge	433	97	22 %
2 cot + 2 pers à charge	431	96	22 %
2 cot + 3 pers à charge ou +	441	65	15 %
2 cotitulaires avec au moins une personne à charge	1 305	258	20 %
Total	7 675	1 068	14 %

Source : Infocentre - SNE

Le 2^e contingent de demandeurs sont les personnes dites "isolées" avec une ou plusieurs personnes à charge (majoritairement un parent avec enfant(s)). Il représente 24% des demandes pour 33% des attributions.

Cependant, les cotitulaires, couples avec une ou deux personnes à charges apparaissent avoir le taux de demandes satisfaites le plus élevé, près d'un ménage de ce type sur quatre (22%) ayant bénéficié d'une attribution en 2023, contre un peu plus d'un sur cinq pour les personnes isolées avec enfants et seulement un sur dix pour les personnes seules (figure 15).

16. Demandes / attributions / logements sociaux par EPCI en 2023

EPCI	Nombre de logement sociaux stock au 01/01/2023 (1)	Nombre de demandes stock au 31/12/23 (2) selon commune souhaitée	Nombre d'attributions selon commune attribuée 2023 (3)	Nombre de résidences principales (4)	Population (4)	Part logements sociaux sur les résidences principales 2023	Tension 1 - Attributions pour 100 demandes en % (2023)	Nb de demandes pour 1 attribution (2022)	Tension 2 - Nb demande par Log Soc (2022)
CC de l'Oriente	78	64	6	2 819	6 032	2,8	9	10,7	0,82
CC de Fium'Orbu Castellu	293	188	40	5 879	13 130	5,0	21	4,7	0,64
CC de la Costa Verde	225	98	14	5 076	10 748	4,4	14	7,0	0,44
CC de Marana-Golo	764	741	179	10 417	24 425	7,3	24	4,1	0,97
CC de la Pieve de l'Ornano et du Taravo	32	28	2	6 148	13 117	0,5	7	14,0	0,88
CC du Sud Corse	936	682	39	9 244	20 708	10,1	6	17,5	0,73
CC du Cap Corse	50	16	3	3 373	6 655	1,5	19	5,3	0,32
CC Spelunca-Liamone	79	20	6	3 891	7 615	2,0	30	3,3	0,25
CC de l'Île-Rousse - Balagne	174	136	8	5 241	10 807	3,3	6	17,0	0,78
CC Nebbiu - Conca d'Oro	137	53	11	3 516	7 581	3,9	21	4,8	0,39
CC Pasquale Paoli	63	44	11	2 893	6 110	2,2	25	4,0	0,70
CC de la Castagniccia-Casinca	476	291	31	5 804	12 653	8,2	11	9,4	0,61
CA de Bastia	5 559	1 922	250	26 987	62 237	20,6	13	7,7	0,35
CC de l'Alta Rocca	88	57	7	4 077	8 523	2,2	12	8,1	0,65
CC Celavu-Prunelli	16	9	4	4 046	9 117	0,4	44	2,3	0,56
CA du Pays Ajaccien	5 221	2 850	392	38 080	89 990	13,7	14	7,3	0,55
CC du Sartenais Valinco Taravo	380	157	30	5 608	11 744	6,8	19	5,2	0,41
CC du Centre Corse	659	63	12	4 956	9 868	13,3	19	5,3	0,10
CC de Calvi Balagne	607	276	43	5 576	12 641	10,9	16	6,4	0,45
Total Corse	15 837	7 695	1 088	153 631	343 701	10,3	14	7,1	0,49
Total France métropolitaine	5 143 684	2 430 383	420 458	30 222 684	67 162 154	17,0	17	5,8	0,47

Sources : (1) RPLS - SDES / (2) SNE (demandes extraction du 16/02/2024) / (3) SNE (Attributions entre début JANVIER 2023 et fin DÉCEMBRE 2023 - extraction du 16/02/2024) / (4) RP2020 INSEE

En moyenne 14% des demandes sont satisfaites en Corse

La densité de population, celle du parc social, le nombre de demandes ne sont pas toujours un facteur de tension (figure 16).

La Communauté d'Agglomération de Bastia avec 20,6% de logements sociaux devance largement les autres EPCI de l'île. Elle est suivie par la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien et du Centre Corse dont les taux sont d'un peu plus de 13%, puis des EPCI Calvi-Balagne et Sud-Corse, qui dépassent de peu les 10%.

Malgré un faible taux de logement social, les communautés de commune Cellavu-Prunelli, du Cap Corse, de Speluncatu-Liamone et du Nebbiu ne subissent pas de forte tension. Ceci semble en lien avec le fait que les quatre EPCI sont également parmi les moins peuplés.

Quatre autres EPCI se distinguent, à la fois, par un faible taux d'attribution et une forte demande compte-tenu de leur parc social. La CC de l'île-Rousse-Balagne, du Sud-Corse (avec le ratio le plus élevé de demandes pour une attribution), du Pieve de l'Ornano et dans une

moindre mesure celle de l'Oriente sont les intercommunalités où la part des demandes satisfaites est la plus faible, avec moins de 10% d'attribution. Avec un ratio de plus de 0,75, le nombre de demandes par logement social y est également très au-dessus des autres intercommunalités dont la moyenne s'établit à 0,49 - taux proche du national.

Les taux d'attributions pour les agglomérations de Bastia et Ajaccio sont assez proche de la moyenne régionale qui est de 14% de demandes satisfaites soit une demande sur sept.

Zones de tensions en Corse 2023

(Source : Infocentre SNE -RPLS)

37% des demandes sont concentrées sur **CC du Pays Ajaccien** et 25% CA Bastia

17,5 demandes pour une attribution dans la **CC du Sud-Corse**
Taux de 17 aussi pour la CC Ile-Rousse Balagne

0,97 demande pour 1 logement social dans la **CC Marana-Golo**
Taux de 0,88 CC Pieve de l'Ornano et du Taravo

17. Logement social : densité et demandes satisfaites par EPCI - 2023

Part logement social (%)

0,4 - 3,5

3,5 - 9

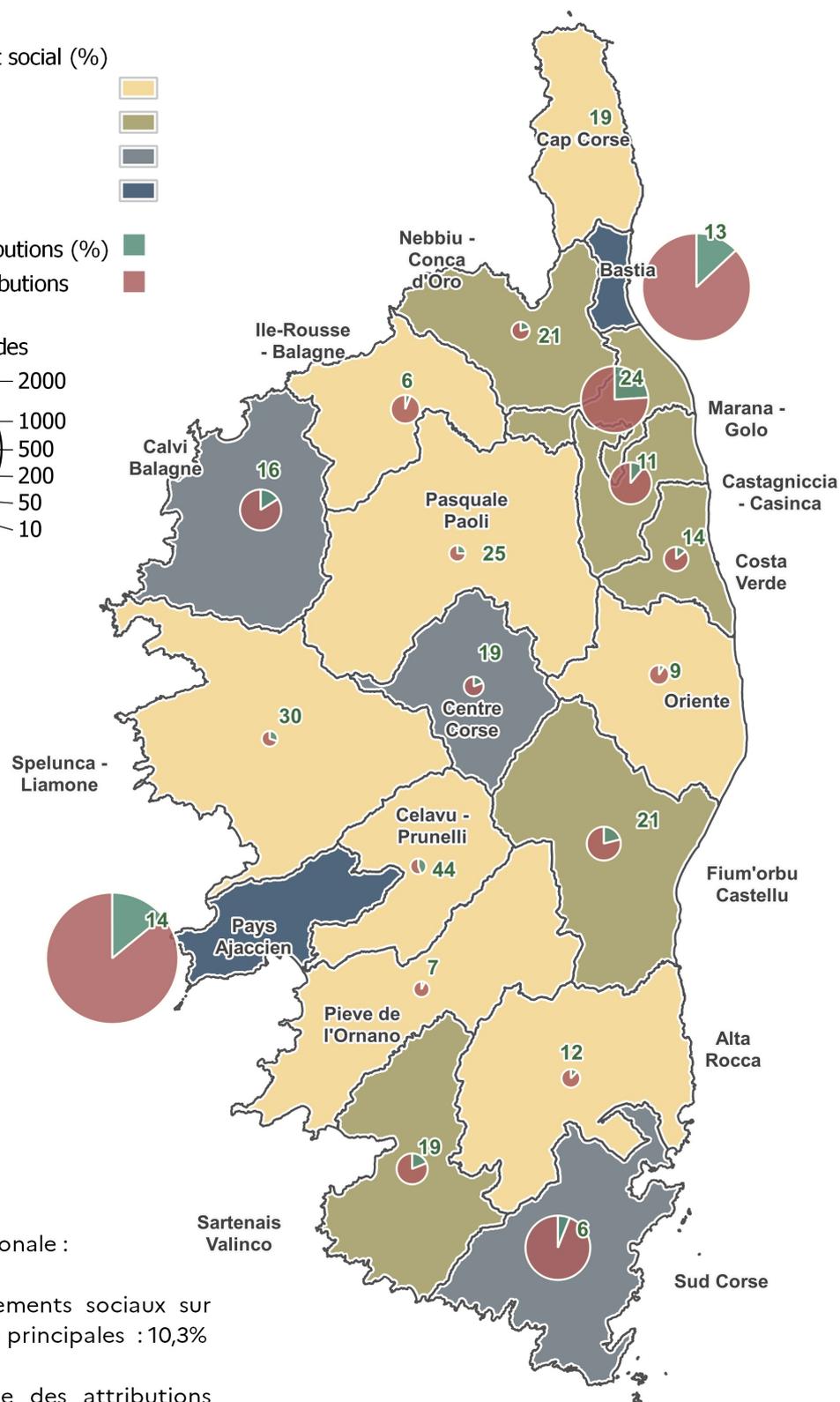
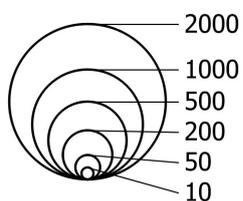
9 - 13,5

13,5 - 20,6

Part des Attributions (%)

Part Non Attributions

Nb de demandes



Moyenne régionale :

Part des logements sociaux sur les résidences principales : 10,3%

Part moyenne des attributions sur le total des demandes : 14%

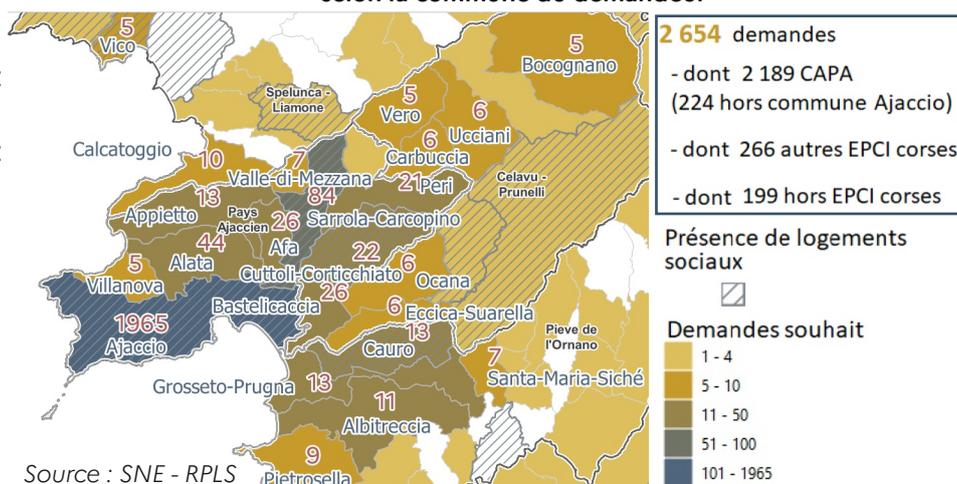
Source : Infocentre - SNE - RPLS

Zoom : Les demandes sur la commune d'Ajaccio

Ajaccio est le 1^{er} souhait pour 76% des personnes demandant un logement social en Corse-du-Sud. C'est également 70% des attributions du département en 2023.

Près de 17,5% des demandes émanent de résidents d'autres communes. Ajaccio attire les résidents des communes environnantes n'ayant pas de logement social, exception faite de Sarrola-Carcopino,

18. Répartition des dépôts de dossiers sur Ajaccio (1er souhait Ajaccio) selon la commune du demandeur



commune où le rapport entre les demandeurs issus des deux communes est assez équilibré en 2023 : soit 84 demandeurs de Sarrola-Carcopino pour un logement à Ajaccio contre 60 dans le sens inverse). Alata, encore sans logement social, compte 44 demandes sur Ajaccio, la commune cependant devient, en 2023, une commune soumise à la loi SRU. Les demandes issues d'EPCI continentales représentent 7% des demandes.

Demandes de logement sociaux sur la commune d'Ajaccio - 2023

(Source : Infocentre SNE - RPLS - Insee)

Population : 72 647 habitants (RP2020).

4 845 logements sociaux (15,7% des résidences principales)

2 654 demandes ayant pour 1er souhait Ajaccio dont 74% déjà résidents ajacciens.

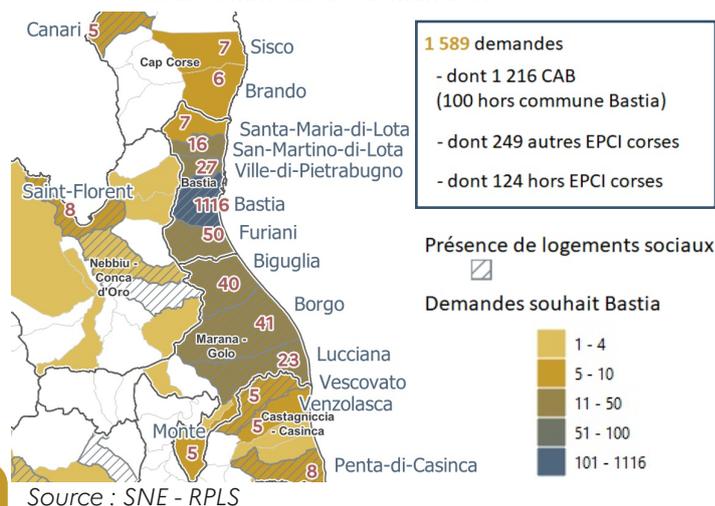
Zoom : Les demandes sur la commune de Bastia

Bastia concentre 43,4% des demandes de logements sociaux en Haute-Corse et 40,1% des attributions du département.

Un peu plus de 15% de ces demandes émanent de résidents d'autres communes corses. Les demandes issues d'EPCI continentales représentent, comme pour Ajaccio, 7% des demandes.

Le plus grand nombre de demandes est le fait des communes proches possédant des logements sociaux. Furiani, Borgo et Biguglia comptent plus d'une quarantaine de

19. Répartition des dépôts de dossiers sur Bastia (1er souhait Bastia) selon la commune du demandeur



demandes ayant pour 1^{er} souhait Bastia. Ce sont également les communes environnantes les plus peuplées. A noter que deux d'entre elles (Furiani et Biguglia) sont soumises à une obligation SRU et que leur taux de logement social est respectivement de 11,8% et 2,8%.

Demandes de logement sociaux sur la commune de Bastia - 2023

(Source : Infocentre SNE - RPLS - Insee)

Population : 48 296 habitants (RP 2020).

5 225 logements sociaux (25,2% des résidences principales)

1 589 demandes ayant pour 1er souhait Bastia dont 70% déjà résidents bastiais.

Sources

Enquête recensement du parc social (RPLS)

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (SEM exclus) a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er 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). Mis en place au 1er janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

Enquête Occupation du Parc Social (OPS)

L'enquête OPS est réalisée tous les deux ans par les bailleurs. Elle recueille auprès des locataires des informations telles que leurs revenus, composition familiale, âge du titulaire du bail et des occupants, perception ou non d'aides au logement...

Le taux de répondants est de 85% en 2022 pour la Corse, ce qui correspond à 9 539 ménages étudiés et 61,2% des logements sociaux (logements non-conventionnés des SEM exclus).

Demande de logement social : le numéro unique

Le système informatique national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement locatif social est mis en place depuis le 28 mars 2011.

Toute personne souhaitant obtenir un logement locatif social doit recevoir un numéro départemental d'enregistrement. Le numéro est dit unique car il reste attribué au demandeur même si celui-ci formule plusieurs demandes simultanées auprès de différents bailleurs.

L'enregistrement des demandes est réalisé par les tous les organismes HLM, les communes ou les groupements de communes qui ont demandé à être guichet enregistreur.

Une demande de logement est valable un an à compter de sa date de dépôt. Le demandeur est informé qu'il doit renouveler sa demande 1 mois avant l'expiration du délai.

Observatoire des Loyers locaux (OLL)

Afin de garantir au mieux la représentativité des données, les observatoires enquêtent auprès des particuliers (bailleurs et locataires) et des professionnels (administrateurs de biens, agences immobilières, notaires, investisseurs institutionnels).

Les informations recueillies portent sur l'année d'emménagement du locataire dans le logement ; le loyer hors charge au 1er janvier et à la date de l'enquête ; les déterminants du loyer : surface, nombre de pièces, qualité du logement (époque de construction, équipements du logement, type de chauffage...) et adresse du logement.

Les traitements au niveau national sont effectués par l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement)

Les professionnels de l'immobilier sont tenus de communiquer aux observatoires locaux agréés des informations relatives au logement et au contrat de location.

Éléments explicatifs complémentaires

Plafond de ressources et financements

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

- Les logements **PLAI** financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration sont réservés aux locataires en grande précarité.
- Les logements **PLUS** financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent à des locations HLM (Habitation à Loyer Modéré) avec des loyers modérés.
- Les logements **PLS** financés par le Prêt Locatif Social destinés aux locataires dont les revenus se situent entre ceux permettant l'accès aux HLM et ceux nécessaires pour se loger dans le secteur privé.

Catégorie de ménage	Seuil PLUS
1 personne seule	22 642
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽¹⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽²⁾	30 238
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽¹⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽²⁾	36 362
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽²⁾	43 899
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽²⁾	51 641
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽²⁾	58 200

⁽¹⁾ Jeune ménage : est considéré comme jeune ménage, le couple (personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

⁽²⁾ Situation de handicap : la personne en situation de handicap est titulaire de la carte «mobilité inclusion» portant la mention «invalidité» prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Corse

Centre administratif Paglia Orba
Lieu-dit Croix d'Alexandre - Route d'Alata
20000 Ajaccio

Date de publication : Mai 2024

Directeur de publication : Jean-François BOYER

Rédaction : Martine AGOSTINI

Une production du Service Connaissance Information Logement (SCIL) /

Division Observatoires Etudes et Statistiques (DOES)

Contact : martine.agostini@developpement-durable.gouv.fr

Cette publication ainsi que toutes les données chiffrées sont disponibles sur le site de la DREAL Corse en suivant ce lien :

<https://www.corse.developpement-durable.gouv.fr/>