

LOGEMENT ET POPULATIONS EN DIFFICULTÉ SOCIALE EN CORSE

L'analyse de l'offre et de la demande

Adéquation entre parc social et demandeurs de logement social

LIVRET 1

Etude réalisée dans le cadre de la **Plate-forme Régionale d'Observation Sanitaire et Sociale de Corse**



Directeur de publication : **Didier DUPORT**
Rédactrice : **Martine AGOSTINI - DRJSCS de Corse**

Remerciement pour leur participation en ayant fourni des données et des éléments d'éclairage :

Monsieur Fabrice GUIGAND – DDCSPP de Corse-du-Sud
Madame Charlotte BRETON – DDCSPP de Corse-du-Sud
Madame Marie-Claire CARDOSI – DDCSPP de Haute-Corse
Madame Déborah LEFORESTIER – DDCSPP de Haute-Corse
Monsieur Marc JOUAULT – DDTM de Corse-du-Sud
Madame Sabrina RENAULD – DDTM de Corse-du-Sud
Monsieur Sylvain OBI – DDTM de Haute-Corse
Monsieur Eric SINIGAGLIA – DDTM de Haute-Corse
Madame Laetitia MARCHAL – DDTM de Haute-Corse
Monsieur Marc LEROY – DREAL de Corse
Madame Hélène PARIS – DREAL de Corse
Madame Davia MURATI – DREAL de Corse
Monsieur Gilles PORRE – DREAL de Corse
Monsieur Jacques NICOLAU - DREAL de Corse
Madame Gaëlle NUYTTENS - DRJSCS de Corse

Monsieur Franck BARTOLI-MILOT – Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien
Madame Camille CANDILLIER – Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien
Madame Karine NOVELLA – Communauté d'Agglomération de Bastia
Monsieur Paul CHRISTIANI – Collectivité Territoriale de Corse
Madame Evelyne STROMBONI – Collectivité Territoriale de Corse
Monsieur Pascal DARRIET – Conseil Général de Haute-Corse



Je vous invite à découvrir l'étude « Logement et populations en difficulté sociale en Corse » réalisée dans le cadre de la Plate-forme Régionale d'Observation Sanitaire et Sociale de la Corse.

Cette publication de la direction régionale de la jeunesse, du sport et de la cohésion sociale (DRJSCS), est le fruit d'un partenariat entre la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), les directions départementales de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) et les directions départementales des territoires et de la mer (DDTM), et a également associée la Communauté d'agglomération du Pays Ajaccien, la Communauté d'agglomération de Bastia, le Conseil départemental de Haute-Corse et la Collectivité territoriale de Corse.

Sur la base de l'analyse des besoins exprimés par les demandeurs de logement social, cette étude vise à établir un état des lieux en mettant en parallèle l'offre existante en logement social et les demandes de logement social. Un point est consacré plus particulièrement aux demandeurs les plus précaires issus des hébergements.

Au-delà de la faiblesse quantitative de logement social en Corse (10% de logement locatif social contre 17% en moyenne au niveau national) qui rend particulièrement difficile l'accès au logement social pour des demandeurs toujours plus nombreux, cette analyse met en évidence un décalage important entre les besoins et l'offre de logement et d'hébergement. Le parc actuel, très largement composé de T4 et de T5, ne correspond pas à l'évolution de la demande de petits logements. Les problématiques mises en évidence par cette contribution collective appellent à une réflexion approfondie sur la programmation future du logement social par les collectivités locales, avec les opérateurs sociaux et le soutien de l'Etat.

Cette étude de la DRJSCS permet de disposer d'éléments d'appréciation et de compréhension qui pourront être exploités, développés et complétés à travers d'autres analyses initiées par les partenaires : Besoin logement – Diagnostic territorial à 360° – Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Elle a ainsi vocation à être un outil d'aide à la décision.

Je ne doute pas qu'elle retienne votre intérêt.

Christophe MIRMAND,

Préfet de Corse

LE PARC DE LOGEMENT SOCIAL EST-IL ADAPTÉ AUX CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ?

I. PRÉSENTATION DU LOGEMENT SOCIAL CORSE	6
· Une faible part de logement social en Corse : 10%	6
· Ajaccio concentre les 3/4 des logements sociaux de la Corse-du-Sud	6
· En Haute-Corse, 2/3 des logements sociaux sont localisés sur Bastia	6
· Le parc social corse présente la plus faible proportion de petits logements (T1 et T2) de France métropolitaine : 12,5% du parc contre 24% sur le territoire national.	7
· Les contingents de réservation de logements sociaux représentent un logement sur deux	8
· Des faibles taux de vacances et de mobilité	10
· Un âge moyen du parc social de 30 ans	11
· Erilia, premier bailleur social en Corse avec 42% des logements	12
II. ANALYSE DE L'ADÉQUATION ENTRE LE PARC DE LOGEMENT SOCIAL ET LES CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE	13
DES FREINS LIÉS À LA STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE DES MÉNAGES ET LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS	13
· Une demande T1 et T2 supérieure au nombre de « petits logements » sociaux existant	13
· Les personnes seules sur représentées parmi les demandeurs de logements sociaux...	14
· Près de 2/3 des demandes émanent de ménages constitués de 1 ou 2 personne(s)	15
· Un manque de T2 encore plus marqué en Corse-du-Sud	19
· Plus de 75% des personnes seules demandent un logement plus grand qu'un T1	21
· Toujours peu de petits logements en construction	22
DES FREINS LIÉS À LA LOCALISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX	24
· Un déséquilibre géographique marqué par un phénomène de concentration urbaine...	24
· En Corse-du-Sud : Ajaccio concentre 75% des demandes de logements sociaux en Corse-du-Sud...	26
· Haute-Corse : Bastia regroupe 58% des demandes de logements sociaux du département	32
III. CONCLUSION	39

I. PRÉSENTATION DU LOGEMENT SOCIAL PUBLIC(*) CORSE

(*) Cette publication analyse uniquement les logements locatifs sociaux des organismes de logements sociaux (OLS). Les données RPLS et SNE sur lesquelles se base l'étude ne concernent pas les logements communaux.

• Une faible part de logement social en Corse : 10%

Lieu	Population RP 2011	Total logements Résidences principales (RP 2009)	Total logements sociaux	Part des logements sociaux sur le total des logements
Ajaccio (*)	67 477	26 672	4 222	15,8 %
Bonifacio	2 994	1 189	93	7,8 %
Porto-Vecchio	11 181	4 535	396	8,7 %
Propriano	3 545	1 454	201	13,8 %
Sarrola-Carcopino	2 189	653	35	5,4 %
Sartène	3 500	1 439	123	8,5 %
Total Département	148 209	60 746	5 333	8,8 %

Sources : Recensement INSEE / RPLS 2013 sur la base de 2012 au 01/01/2013 (*) Inventaire du 01/01/2014

Au recensement 2010, le nombre de résidences principales en Corse étaient d'un peu plus de 132.000 logements. Le logement social ne représente que 10% du parc de logement total contre 17% en moyenne au niveau national. Le taux régional est le plus faible de France métropolitaine.

• Ajaccio concentre les 3/4 des logements sociaux de la Corse-du-Sud

Sur les 124 communes que compte la Corse-du-Sud, en 2013, 19 sont pourvues de logements locatifs sociaux. Elles regroupent 71% de la population du département (Insee RP2011).

Parmi les communes de plus de 2.000 habitants, Ajaccio et Propriano sont les mieux loties en logements sociaux, restant toutefois au-dessous des 17% de moyenne nationale :

Ajaccio, qui regroupe 46% de la population du département, concentre 76% des logements sociaux de la Corse-du-Sud. C'est la 4ème commune ayant le plus fort taux en Corse-du-Sud, après Sari-Solenzara (1.407 hab.), Tolla (113 hab.) et Figari (1.359 hab.) ayant respectivement 18,7% et 18,2% et 15,%

• En Haute-Corse, 2/3 des logements sociaux sont localisés sur Bastia

En Haute-Corse, les communes comptant des logements sociaux sont au nombre de 36 sur 236. Elles couvrent 73% de la population (Insee RP2011).

Plus peuplées qu'en Corse-du-Sud, les principales communes du département offrent une concentration par commune plus forte qu'en Corse-du-Sud, puisque 7 communes ont plus de 4.500 habitants (ce qui n'est le cas que de 2 communes en Corse-du-Sud).

Bastia est de loin la commune corse offrant, en nombre, le plus d'LLS (Logement Locatif Social). (1.000 de plus qu'Ajaccio alors que Bastia a 24.000 habitants de moins), elle détient aussi le taux le plus élevé de logements sociaux (27,4%). A noter que Calvi est également au dessus du taux national avec près de 20% de logements sociaux.

Lieu	Population RP 2011	Total logements Résidences principales (RP 2009)	Total logements sociaux	Part des logements sociaux sur le total des logements
Bastia	43 529	18 420	5 050	27,5 %
Biguglia	7 456	2 693	96	3,6 %
Borgo	7 856	2 808	138	4,9 %
Calvi	5 707	2 105	419	19,9 %
Corte	7 225	3 306	244	7,4 %
Furiani	5 553	1 950	137	7,0 %
Lucciana	4 798	1 768	110	6,2 %
Total Département	171 481	71 258	7 688	10,8 %

SSources : Recensement INSEE / RPLS 2013 sur la base de 2012 au 01/01/2013

Il s'agira ainsi d'identifier sur les agglomérations principales la part des souhaits émanant de communes n'ayant pas de logements sociaux.

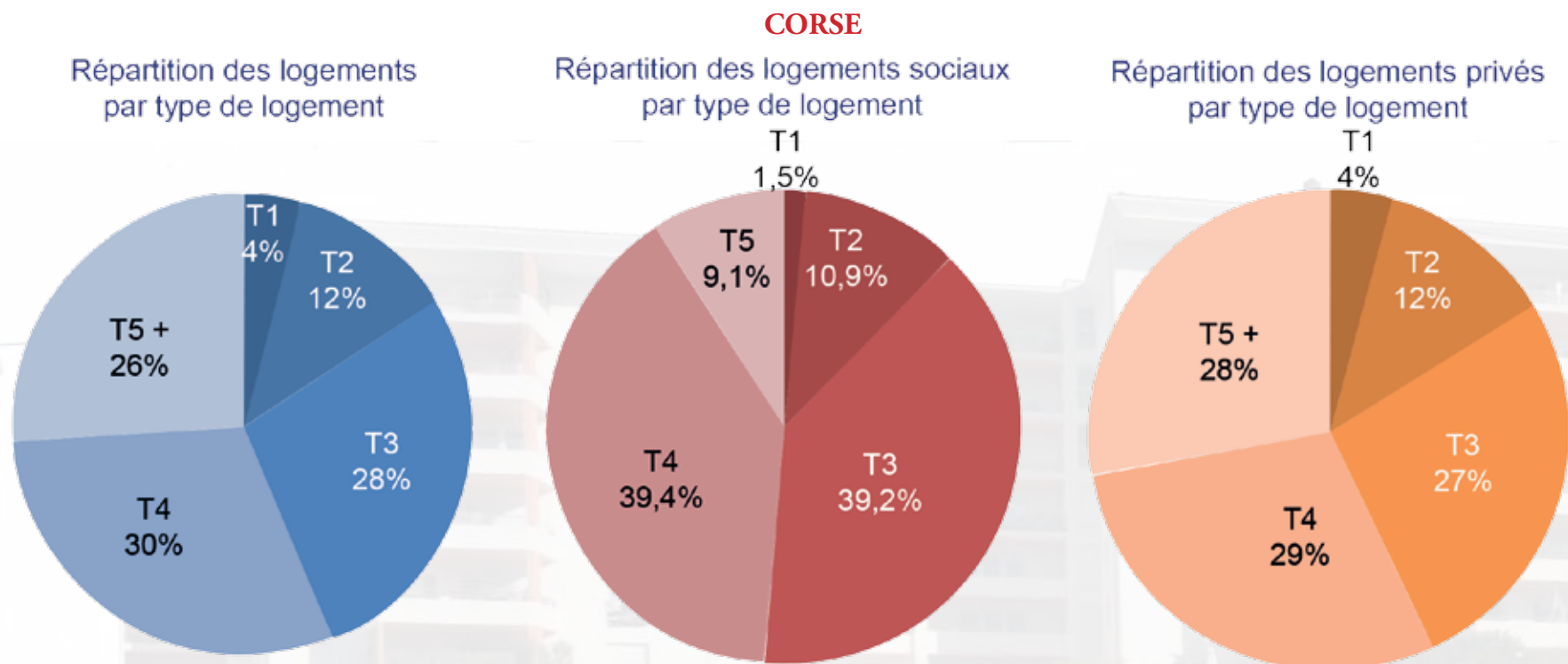
- **Le parc social corse présente la plus faible proportion de petits logements (T1 et T2) de France métropolitaine : 12,5% du parc contre 24% sur le territoire national.**

Plus de la moitié du parc social est composée de petits ou moyens logements (type T1, T2 et T3). Les T3 et les T4 se partagent près de 80% des logements locatifs publics contre seulement 56% dans le privé.

Dans le secteur privé, les T5 ont une part trois fois plus importante que dans le public.

Le parc social corse a la plus faible proportion de petits logements (T1 et T2) par rapport aux autres régions de la France métropolitaine : 12,5% du parc en Corse contre 24% sur le territoire national.

Cette répartition du type de logement est assez similaire dans les deux départements.



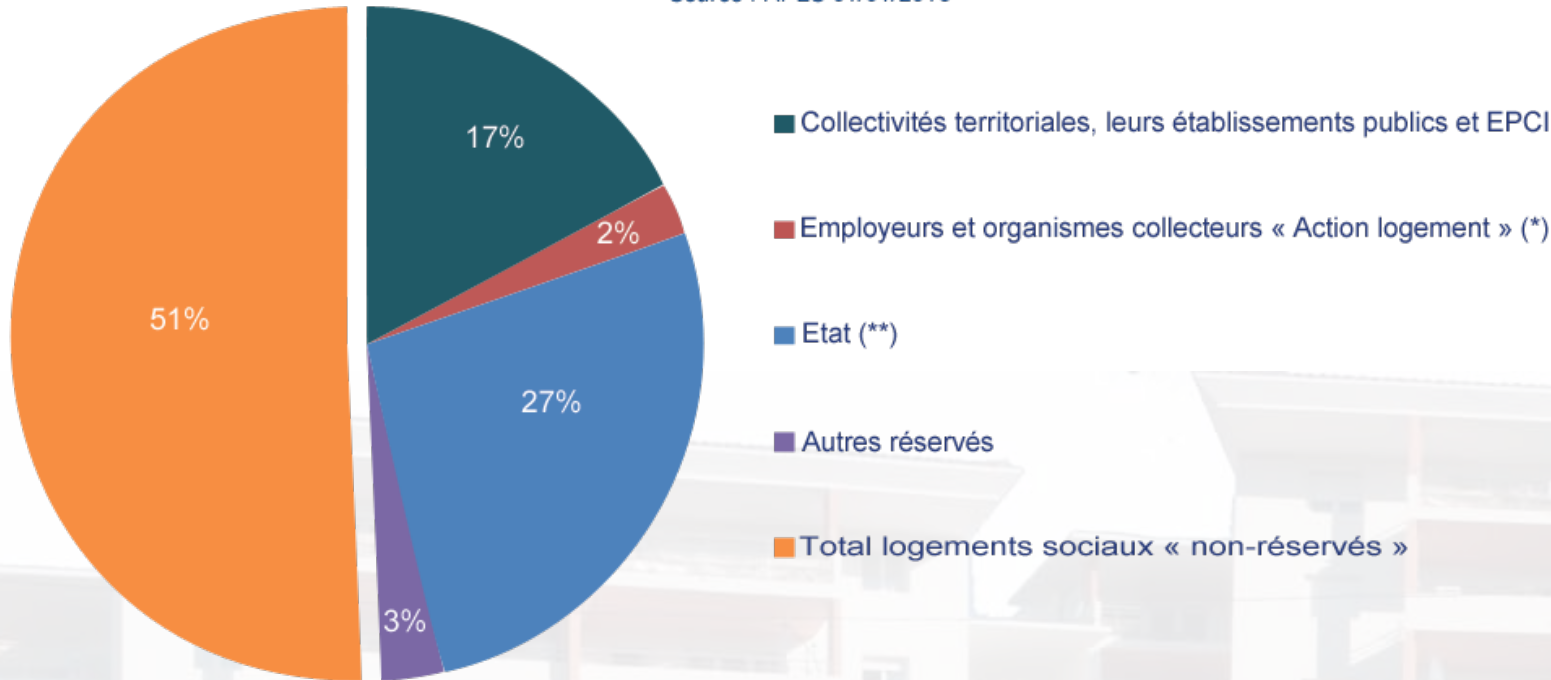
Sources : RPLS 2013 sur la base de 2012 au 01/01/2013

Le secteur privé représentant 90% du parc des résidences principales, il est ainsi représentatif de la structure globale du logement corse. Le logement public se distingue ainsi par le choix d'une structure différente du privé ce qui pourrait être interprété comme une adaptation à un profil différent des demandeurs de logements sociaux.

- **Les contingents de réservation de logements sociaux représentent un logement sur deux**

Répartition du logement public social en Corse - par contingents et hors contingent

Source : RPLS 01/01/2013



(*) Logements réservés aux salariés du secteur privé, grâce à la participation des employeurs à l'effort de constructions « 1% logement »

(**) Fonctionnaires Etat et agents publics (sous condition de ressources) + Ménages prioritaires du Droit au Logement Opposable et du relogement prioritaire + Réservations conventionnelles hors contingent Préfecture (réservation ministérielle)=

En Corse, 49% du parc social est réservé aux contingents des différents attributaires. Un taux très supérieur à la moyenne nationale (37%).

Les réservations « Etat » constituent la plus grande part des réservations (ménages prioritaires notamment dans le cadre du droit au logement opposable (DALO), fonctionnaires et agents publics). Elles atteignent 27% du total de logements sociaux loués dans l'île - contre 12% au niveau national - et se rapproche du seuil réglementaire de 30% se décomposant en 25% de ménages prioritaires auquel s'ajoute 5% de fonctionnaires sous plafond de ressource.

Précisions : Indépendamment du contingent préfectoral, qui est constitué des logements réservés pour les publics prioritaires et pour les fonctionnaires et agents publics de l'Etat, certains ministères (Justice, Défense notamment) effectuent des réservations conventionnelles à destination de leurs agents uniquement. Le nombre de logements relevant du contingent préfectoral n'est pas proportionnel au financement accordé par l'Etat. Il est de droit (prévu par le décret du 15/02/11) et précisé dans une convention de réservation signée avec chaque bailleur.

Principe du contingent de réservation

Dans le montage financier d'une opération de logement social, l'Etat, les collectivités locales et territoriales et Action logement aident les bailleurs sociaux en leur attribuant des subventions ou des prêts à taux bonifiés.

En contrepartie, l'Etat, les collectivités et Action logement, bénéficient d'un certain nombre de logements qui leur sont « réservés », on parle du « contingent », dont le volume est fonction de ce soutien financier.

Concrètement l'Etat, les collectivités ou Action logement ont, dès lors, la possibilité de proposer au propriétaire-bailleur un candidat pour le logement.

On parle des « contingents », qui se répartissent comme suit entre les réservataires :

Action Logement

- Etat : c'est le contingent préfectoral, dont un pourcentage est affecté aux personnes prioritaires (les personnes handicapées, mal logées ou défavorisées etc.) notamment dans le cadre du DALO. La partie restante est affectée aux agents civils et militaires de l'Etat sous plafond de ressource.
- Communes, Conseils généraux, Conseil Régional
- Bailleurs sociaux
- Caisses d'allocations familiales

Code de la construction et de l'habitation. - Article L441-1

« Les bénéficiaires des réservations de logements prévues aux cinquième, sixième et septième alinéas de l'article L. 441-1 peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, les organismes collecteurs habilités à recueillir la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie et les organismes à caractère désintéressé. »

(Source : Légifrance)

• Un faible taux de vacance et de mobilité

Le taux de vacance, le taux de mobilité et la part des logements vides sont extrêmement faibles. La Corse détient les taux de vacance et de mobilité les plus bas de France métropolitaine. Ces chiffres traduisent une situation très tendue en Région.

Le taux de mobilité au cours de l'année 2012 est resté sensiblement le même que celui des années précédentes, soit 5,7% sur l'ensemble de l'île. Cela correspond à 701 em-

ménagements dans l'ensemble du parc (les logements mis en location et emménagés pour la première fois ne sont pas comptabilisés). Un tel taux de mobilité caractérise une situation très tendue. Il signifie, dans les conditions actuelles, qu'à son entrée dans un logement social, un locataire va y demeurer 17 ans en moyenne. La mobilité la plus faible est celle observée dans les T4 (4,5%) mais, même dans les petits logements, il y a assez peu de mobilité (7,9% pour les T2 et

4,9% pour les T1). (1)

La mobilité en Corse est la plus faible de l'ensemble des régions de France métropolitaine. On observe un taux comparable en Île de France. Le taux observé en France métropolitaine est de 10,0%. A noter que deux bassins se distinguent, Calvi et Ghisonaccia, avec une mobilité plus importante que sur le reste de la région. Une spécificité due à la présence de garnisons militaires.

En Corse, la vacance de longue durée est quasiment inexistante (0,5%). Les logements sont reloués sans délais après la fin d'un bail. Dans 58% des cas le logement est emménagé sans aucune vacance et dans 83% des cas la période de vacance est inférieure à 3 mois. (1)

¹ Chiffres & analyses « Le parc locatif social de la Corse – au 1er janvier 2013 » - DREAL

Au 01/01/2013	Corse-du-Sud	Haute-Corse	Corse	National
Taux de vacance	1,3%	1,1%	1,2%	3,2%
Part des logements vides	0,4%	0,8%	0,6%	0,15%
Taux de mobilité	4,8%	6,4%	5,7%	10%

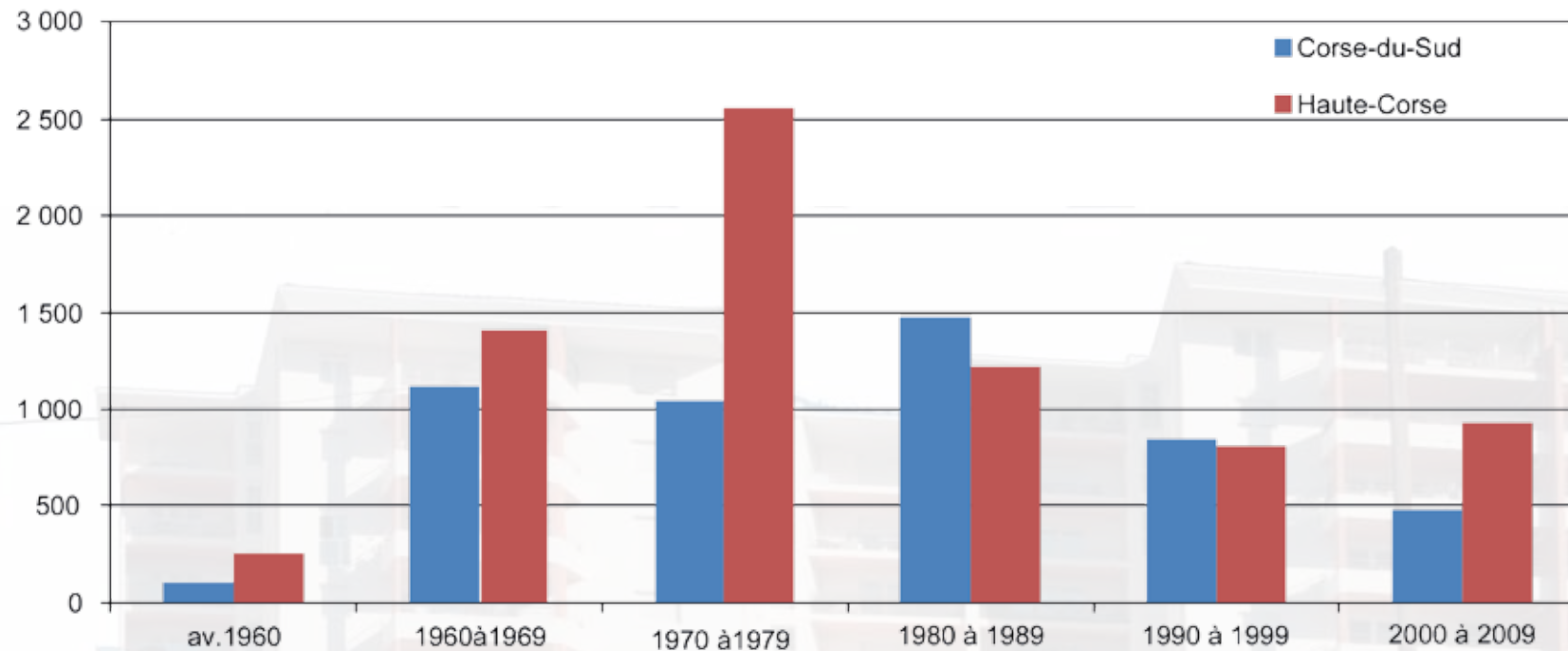
Les causes de cette faible mobilité sont sans doute liées à un ensemble de facteurs : peu de logements sociaux (seulement 10%), la forte précarité en région (taux de précarité le plus élevé de France métropolitaine donc difficulté à se loger dans le privé) et le prix du locatif et de l'immobilier qui poussent un grand nombre de ménages à demeurer dans un logement à loyer modéré.

- **Un âge moyen du parc social de 30 ans**

Au 1er janvier 2013, l'âge moyen des logements sociaux en Corse est de 30 ans (31 ans en Haute-Corse et 29 en Corse-du-Sud). La majorité du parc social a, en effet, été construit durant la période 1960-1990. ⁽¹⁾

Répartition du parc social par classes d'âge

Source : RPLS au 01/01/2013 - DREAL



La Haute-Corse a connu un très fort pic de construction de logements sociaux durant les années 1970, prenant une avance considérable sur la Corse-du-Sud qui, pour sa part, connaîtra son plus-haut dans les années 80. Après 1989, le rythme des constructions s'est nettement ralenti dans les deux départements. A noter une baisse constante des constructions depuis en Corse-du-Sud, le département ayant accentué son retard ces 12 dernières années. ⁽¹⁾

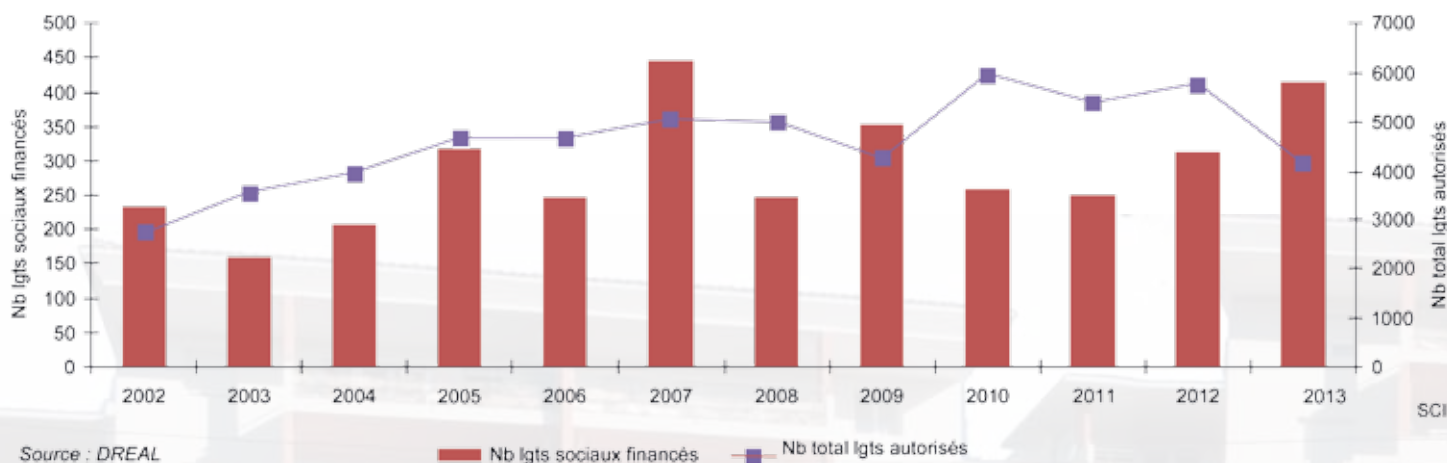
¹ Chiffres & analyses « Le parc locatif social de la Corse – au 1er janvier 2013 » - DREAL

Pour ce qui concerne la programmation des 10 dernières années, elle ne suffit pas à répondre au besoin, puisque les chiffres fluctuent entre 150 logements/an à 400 logements/an les meilleures années. Or ce sont 600 logements neufs au minimum qui seraient nécessaires chaque année pour permettre un réel rattrapage, au-delà des besoins justifiés par l'évolution démographique associée à la décohabitation

Les deux dernières années ont connu une évolution favorable de la programmation et 2014 devrait permettre de financer 400 logements nouveaux. Mais cela reste insuffisant. ⁽²⁾

2 Extrait note DREAL

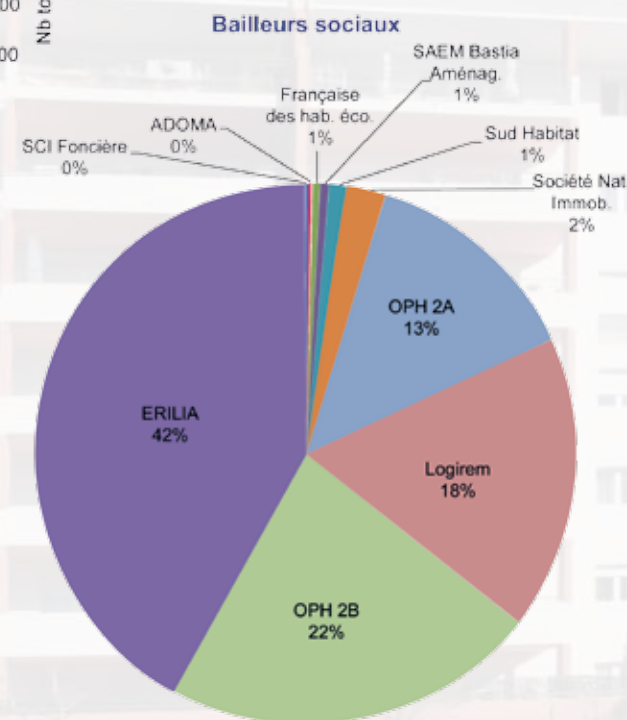
Evolution de la programmation de logements sociaux



• Erilia, premier bailleur social en Corse avec 42% des logements

Le parc locatif social de la Corse se répartit entre 11 bailleurs. Parmi ceux-ci, 3 sont domiciliés en Corse, l'Office Public de l'Habitat (OPH) de la Corse-du-Sud, l'OPH de la Haute-Corse ainsi que la SAEM Bastia Aménagement ⁽¹⁾.

Le principal bailleur est l'ESH (Entreprise Social pour l'Habitat) ERI-LIA qui regroupe 42% du parc, les offices publics des deux départements regroupent 35% du parc. Logirem est également un bailleur très important possédant 18% des logements sociaux de l'île. ⁽¹⁾



¹ Chiffres & analyses « Le parc locatif social de la Corse – au 1er janvier 2013 » - DREAL

II. ANALYSE DE L'ADÉQUATION ENTRE LE PARC DE LOGEMENT SOCIAL ET LES CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE

DES FREINS LIÉS À LA STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE DES MÉNAGES ET LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Les demandes par type de logement analysées ci-dessous correspondent à la taille minimum de logement demandée sachant que les demandeurs ont la possibilité de cocher plusieurs tailles de logement.

- **Une demande T1 et T2 supérieure au nombre de « petits logements » sociaux existants**

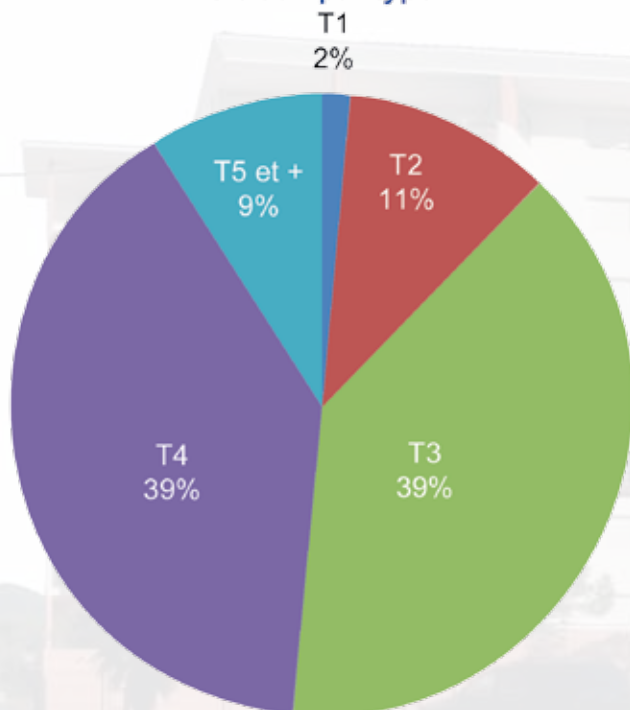
Le parallèle entre l'offre et la demande de logements sociaux, montre une forte sous-représentation de la proportion des T1 et T2 (40% des demandes alors que seulement 12% du parc des logements

sociaux en sont constitués) et une sur-représentation des T4, T5 et plus (autour de 23% des demandes pour près de la moitié du parc social).

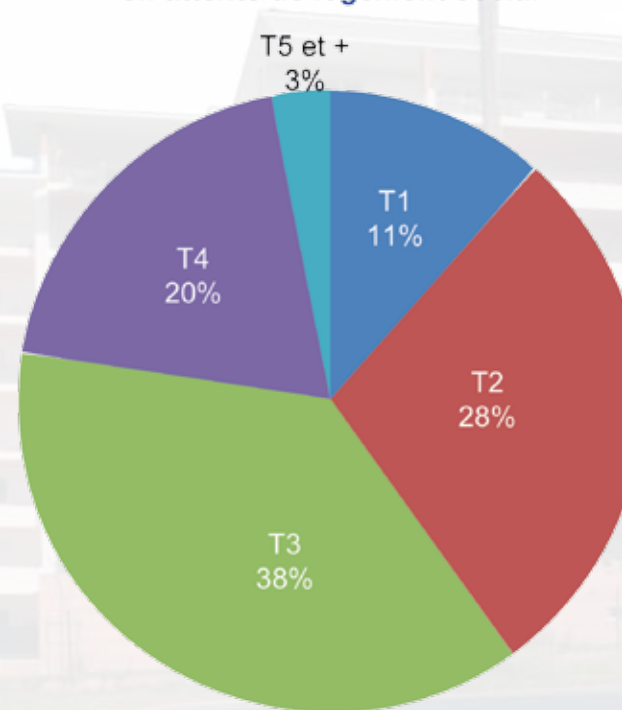
Ainsi, 78% des demandes de logements sociaux se portent sur des T1, T2 et T3 (taille minimum de logement demandée) alors que ces derniers ne représentent que 51% du total des logements sociaux.

Cette situation apparaît très similaire entre Corse-du-Sud et Haute-Corse.

Répartition du nombre de logements sociaux par type



Répartition des souhaits des ménages en attente de logement social



• Les personnes seules sur représentées parmi les demandeurs de logements sociaux...

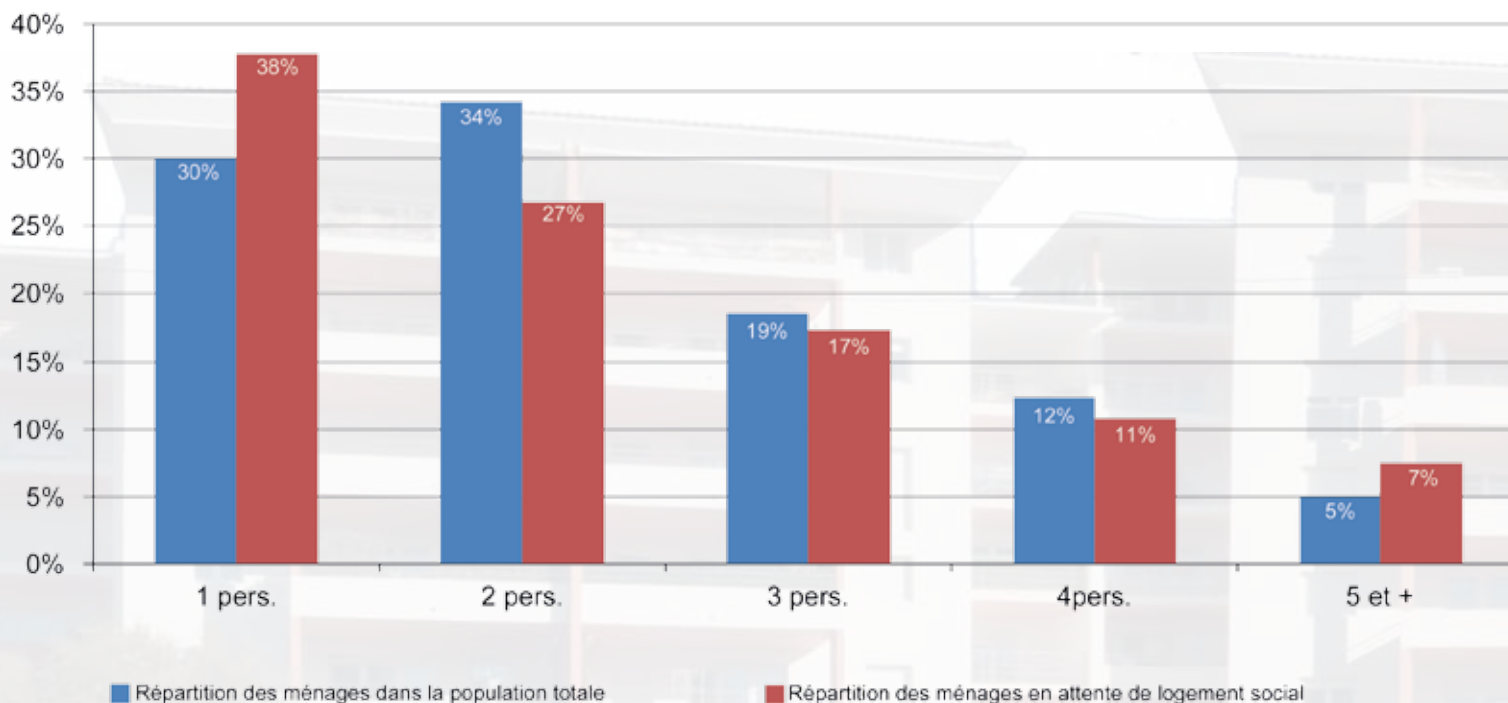
Les personnes seules concentrent 37,7% des demandeurs alors qu'elles constituent 30% des ménages en Corse - part la plus importante des demandes enregistrées (en 2ème position, les ménages de 2 personnes 27%).

A l'autre extrémité, les familles de plus de 5 personnes représentent 7% des ménages demandeurs de logements sociaux, une part légèrement supérieure à celle de ces ménages dans la population globale (5%). Ces chiffres confirment l'ana-

lyse d'une étude de la DREES ⁽¹⁾ sur ces familles, qui démontre une raréfaction de ce type de ménages et souligne le fait qu'ils soient plus fréquemment concernés par la pauvreté.

¹« Les conditions de vie des familles nombreuses » - Etudes et résultats N°555 - février 2007

Composition des ménages dans la population et parmi les demandeurs de logement social en % - Corse



Cette distorsion entre taille des ménages et taille des logements s'expliquerait essentiellement par le fait que la majorité du parc social a été construit dans les années 70-80, période où la part des familles de plus de 3 personnes représentait la moitié des ménages. Depuis, l'évolution des modes de cohabitation et le vieillissement de la population ont engendré une augmentation du nombre des ménages d'une personne et parallèlement, un recul de la part des familles nombreuses.

Source : Fichier SNE – Système National d'Enregistrement de la Demande de Logement Social – INFOCENTRE - 2013

• **Près de 2/3 des demandes émanent de ménages constitués de 1 ou 2 personne(s)**

Autre constat, plus des 2/3 des demandeurs n'ont déclaré lors du dépôt de dossier de demande de logement qu'1 titulaire de bail (personnes isolées) : il s'agit des personnes seules mais également de ménages de 2 ou 3 personnes.

Ceci signifie que les ménages constitués de plus d'une personne sont souvent des familles monoparentales. Ces dernières représentent environ la moitié des ménages de 2 et 3 personnes ayant déposé un dossier.

UNE POPULATION CORSE TRÈS TOUCHÉE PAR LA PRÉCARITÉ

Phénomène très marqué en Corse, la prédominance des personnes seules et familles monoparentales particulièrement touchées par la pauvreté.

- pour les personnes seules, il est de 28,8% pour les femmes et 24,8% pour les hommes (il est respectivement de 17 et 18,1% au niveau national). Soit 10 points supérieur au chiffre national.

- pour les familles monoparentales, ce taux est de 30,1%

Ces personnes ont logiquement plus de mal à se loger dans le privé. La part des ménages sous le seuil de pauvreté détermine également une part plus importante de personnes qui peuvent prétendre à un logement social.

	Aucun cotitulaire (*)	Avec cotitulaire (*)
1 personne dans le ménage	100%	0%
2 personnes dans le ménage	56%	44%
3 personnes dans le ménage	49%	51%
Avec plus de 3 personnes dans le ménage	21%	79%
Total des ménages demandeurs	65% (**)	35%

Source : Fichier SNE – Système National d'Enregistrement de la Demande de Logement Social – DDCSPP – DREAL – 2013

(*) Titulaire et cotitulaire de bail « envisagé »

(**) Lire : 65% des ménages ayant fait une demande de logement social n'ont déclaré « aucun cotitulaire » de bail.

DE PLUS EN PLUS DE PETITS MÉNAGES DANS LES RÉGIONS

En 2009, la France compte 27,5 millions de ménages et 17,7 millions de familles. Un tiers des ménages est composé d'une seule personne, un tiers de deux personnes et le dernier tiers de trois personnes ou plus. Depuis 1999, le nombre de ménages a augmenté de 3,2 millions. Les petits ménages d'une ou deux personnes sont à l'origine de cette augmentation (respectivement 1,7 million et 1,5 million en plus), alors que le nombre de ménages de trois personnes ou plus est stable. Ce mouvement date de plusieurs décennies : en 1975, les ménages d'une personne ne représentaient qu'un cinquième des ménages. En 2009, 34 % des ménages sont constitués uniquement d'une personne.

L'augmentation des ménages d'une personne s'explique par l'évolution des modes de cohabitation et le vieillissement de la population. Ce dernier contribue pour un tiers à cette progression. À mode de cohabitation inchangé, 600 000 des 1,7 million de ménages d'une personne supplémentaires résultent de la croissance de la population des 60 ans ou plus. Au-delà de 60 ans, en effet, peu de personnes vivent dans un ménage de trois personnes ou plus : les enfants ont quitté le foyer et la cohabitation des parents âgés avec leurs enfants est devenue

peu fréquente.

La moitié de l'évolution du nombre de ménages d'une seule personne résulte du changement des modes de cohabitation. Ce phénomène joue essentiellement avant 60 ans, en lien avec la plus grande fragilité des unions. Ainsi, entre 30 et 59 ans, on vit moins souvent en couple en 2009 qu'en 1999 (- 4 points) et plus souvent seul dans son logement (+ 3 points). Les familles monoparentales sont un peu plus nombreuses : leur part dans l'ensemble des familles avec enfants mineurs augmente (21 %, soit + 4 points en 10 ans). Dans 85 % des cas, le parent avec lequel réside (ou réside principalement) l'enfant est la mère.

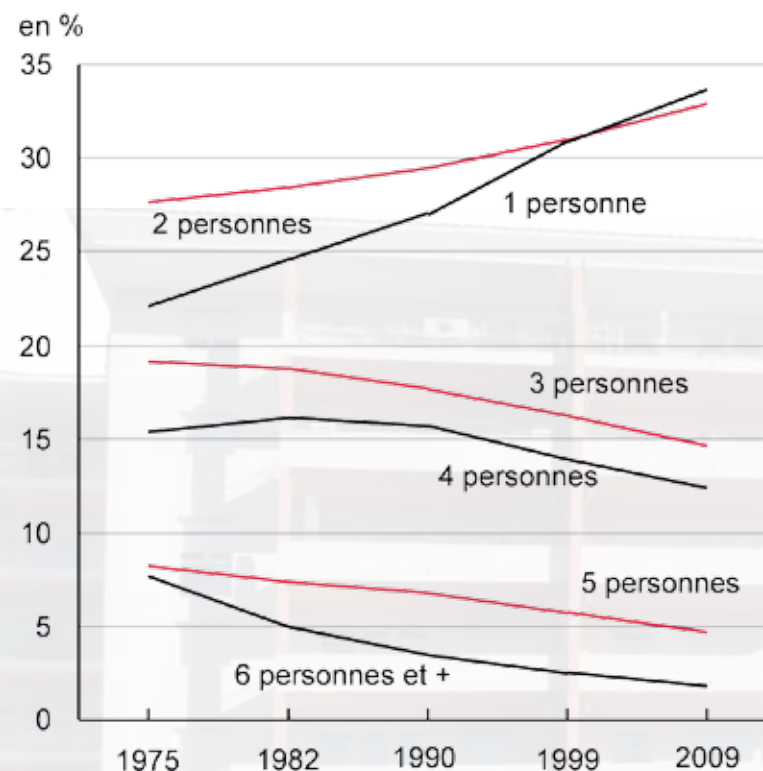
Après 60 ans, la proportion de personnes en couple augmente à chaque âge avec l'allongement de l'espérance de vie : 63 % des 60 ans ou plus vivent en couple en 2009, soit 1 point de plus qu'en 1999. Bien que les personnes âgées soient plus souvent en couple, la part de personnes de 60 ans ou plus résidant seules progresse, en lien avec le recul de la cohabitation entre générations.

Parallèlement, la part des grands ménages (cinq personnes ou plus)

ne cesse de se réduire. En 2009, un ménage sur quinze est composé de cinq personnes ou plus. La grande majorité de ces ménages sont des

familles nombreuses (au moins trois enfants). Les autres sont des ménages à structure plus complexe (plusieurs générations par exemple).

Les ménages selon leur taille depuis 1975



Champ : France, population des ménages

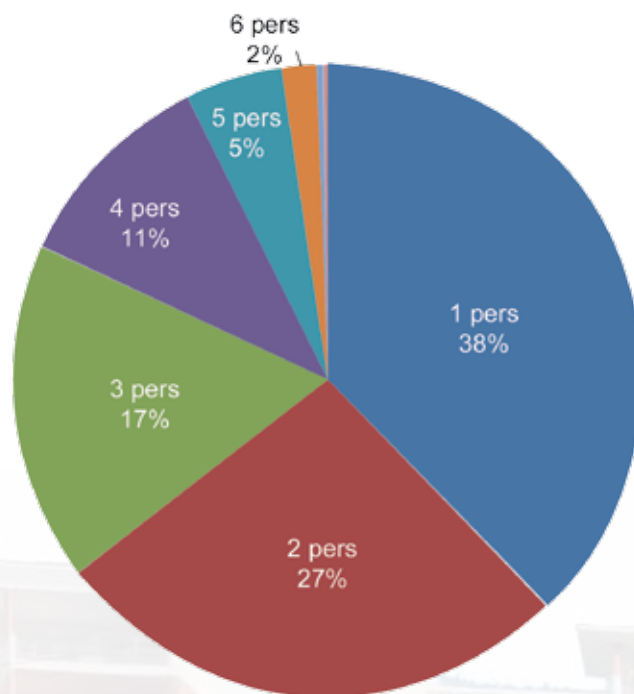
Source : INSEE, recensement de la population de 1975 à 1990, dénombremens ; 1999 et 2009, exploitations principales

La répartition entre le nombre de personnes par ménages et celle des demandes par type de logement social semble au premier abord démontrer une certaine cohérence : les ménages d'une personne constituent 38% des demandeurs et les demandes de T1 et T2 rassemblent près de 40% du total...

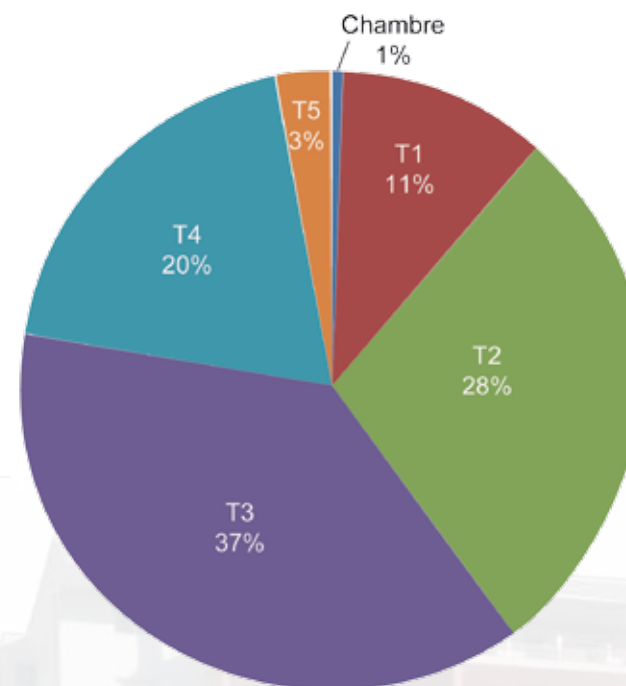
Or, le nombre des T1 et T2 reste inférieur à la demande.

Les T1 et T2 comptent plus de demandes (souhait, taille minimum de logement) que de capacité en logement. Ainsi ces deux types de logements regroupent 2 332 demandes alors que le parc n'en possède que 1 607. A noter que ces logements de petite taille apparaissent comme les plus adaptés au profil du demandeur-type qui se trouve être « la personne seule ».

Répartition des demandes par nombre de personnes dans le ménage



Répartition des demandes par type de logement

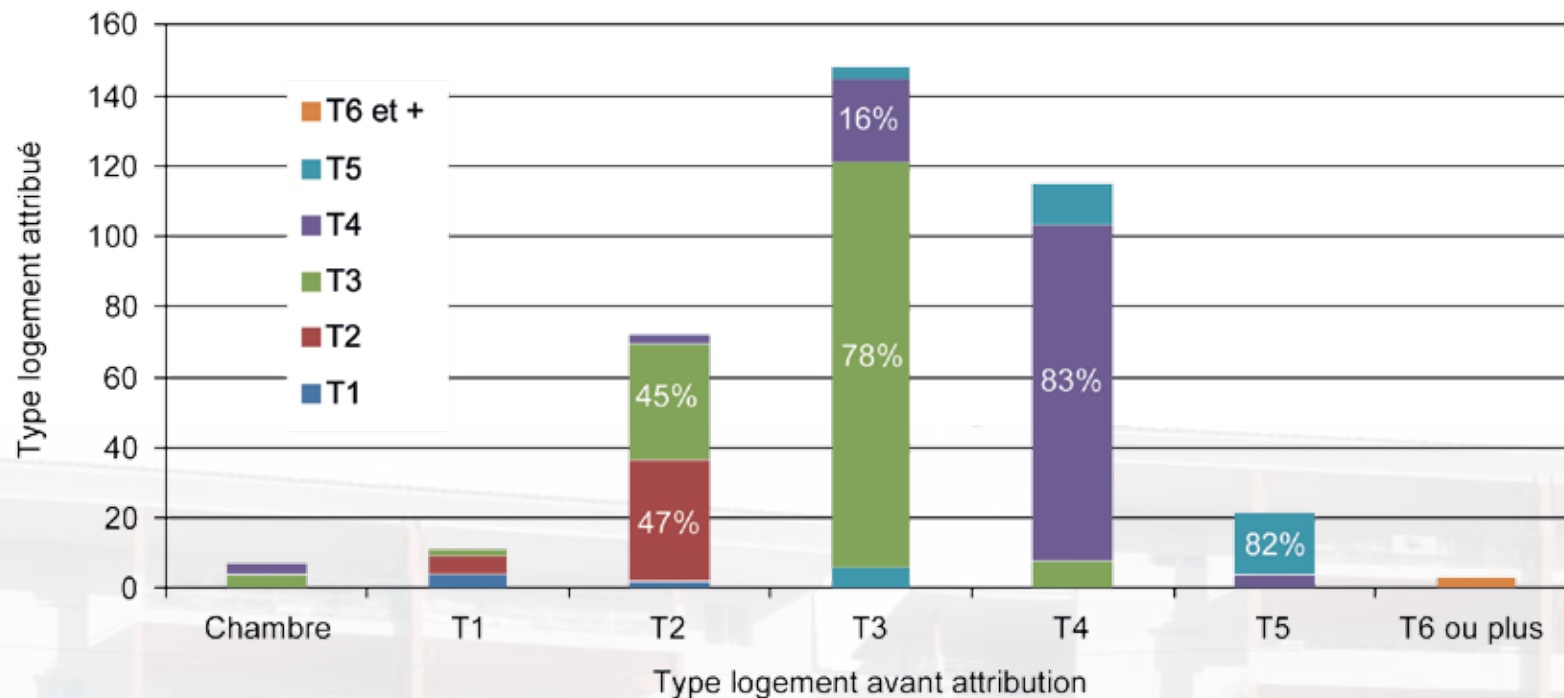


Source : Fichier SNE – Système National d'Enregistrement de la Demande de Logement Social – INFOCENTRE - 2013

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Total
Nombre de souhaits (taille minimale demandée) des ménages en attente de logement social	670	1 662	2 187	1 141	170	5 830
Nombre de logements sociaux existant par type	191	1 416	5 099	5 132	1 183	13 021

Source : Fichier SNE – Système National d'Enregistrement de la Demande de Logement Social – INFOCENTRE - 2013

Logements attribués aux demandeurs déjà dans le parc social CORSE



Lire :

78% des demandeurs étaient déjà dans un logement HLM de type T3 avant qu'un nouveau logement (de type T3 également) leur soit attribué.
16 % des demandeurs qui étaient dans un HLM de type T3 se sont vus attribuer un T4.

A noter que parmi les demandeurs, une part non négligeable (14,7% en Corse-du-Sud et 18,7% en Haute-Corse) est déjà en location dans le parc du Logement locatif social (LLS).

Ces derniers se verront majoritairement attribuer un T3 (43%) ou un T4 (34%) alors qu'une grande partie d'entre eux est déjà dans un logement de même type. Et ce, dans des proportions similaires dans les deux départements.

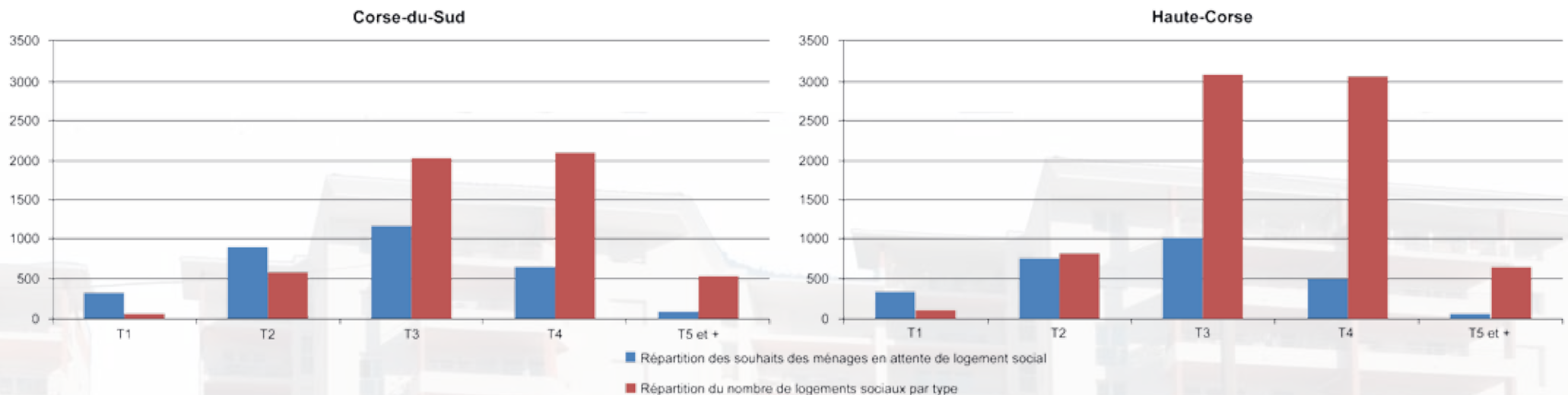
Les trois principaux motifs de ces demandes de changement de logement sont pour un quart des demandeurs le « logement trop petit », 16% évoquent des raisons de santé et 11% des problèmes d'environnement ou de voisinages.

• Un manque de T2 encore plus marqué en Corse-du-Sud

L'analyse du nombre des demandes en attente et des logements sociaux révèle des disparités entre les deux départements. Le manque de logements sociaux plus marqué qu'en Haute-Corse (5.333 contre 7.688), combiné avec une plus forte demande en attente (3.139 contre 2.713), montre une situation plus tendue en Corse-du-Sud.

Il apparaît, notamment, que la demande en T2 est très supérieure à la capacité en logements de ce type, en Corse-du-Sud (900 demandes pour 587 logements). Au manque de logements s'ajoute un taux de mobilité très faible qui aggrave la situation.

Répartition des souhaits et du parc de logements sociaux par type en nombre



Source : Fichier SNE – Système National d'Enregistrement de la Demande de Logement Social – DDCSPP – DREAL - 2013

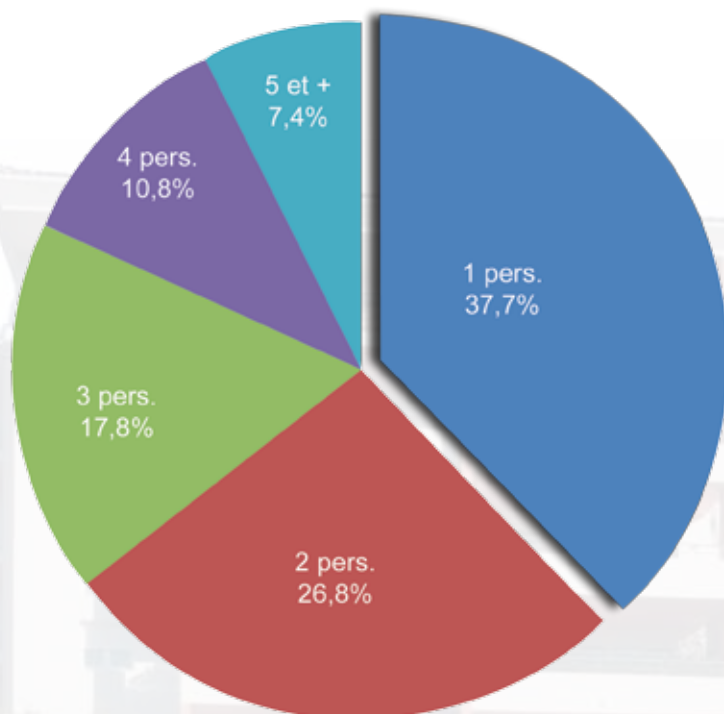
La comparaison entre demande et offre de logement, révèle une forte inadéquation : Les 3/4 des demandes correspondent à des logements de type T1, T2 et T3 alors que ceux-ci ne représentent que la moitié du parc social.

Ce premier constat confirme une situation plus tendue en Corse-du-Sud où le parc de logements actuels apparaît plus éloigné des souhaits de demandeurs en attente de logement social.

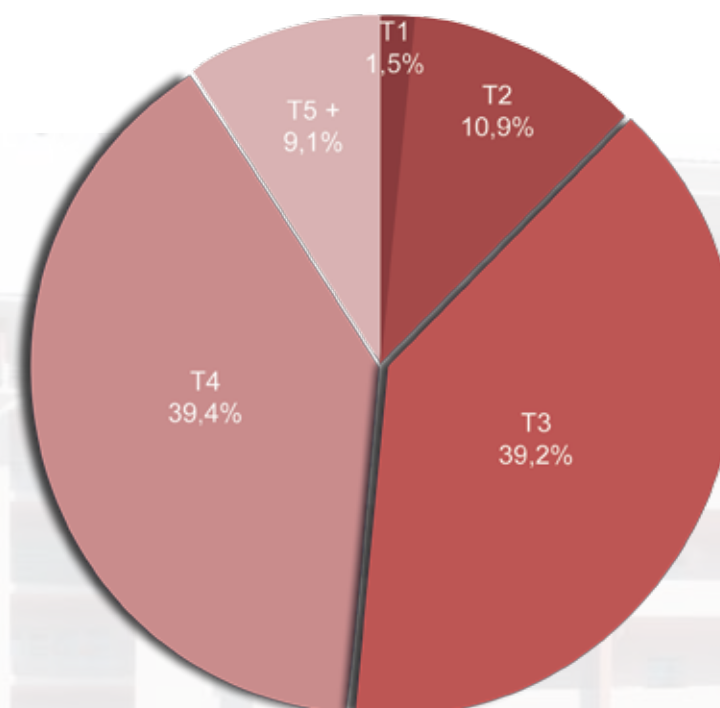
Avec 37,7% de personnes seules pour 12,5% de T1 et T2, les personnes seules apparaissent avoir moins de chance que les autres types de ménages de voir leur demande satisfaite.

Un manque de logement de petite taille qui doit, cependant, être modéré par le nombre important de demandeurs qui accepteraient ou souhaiteraient un logement plus grand (35% des personnes seules).

Répartition des ménages en attente de logement social



Répartition des logements sociaux par type de logement

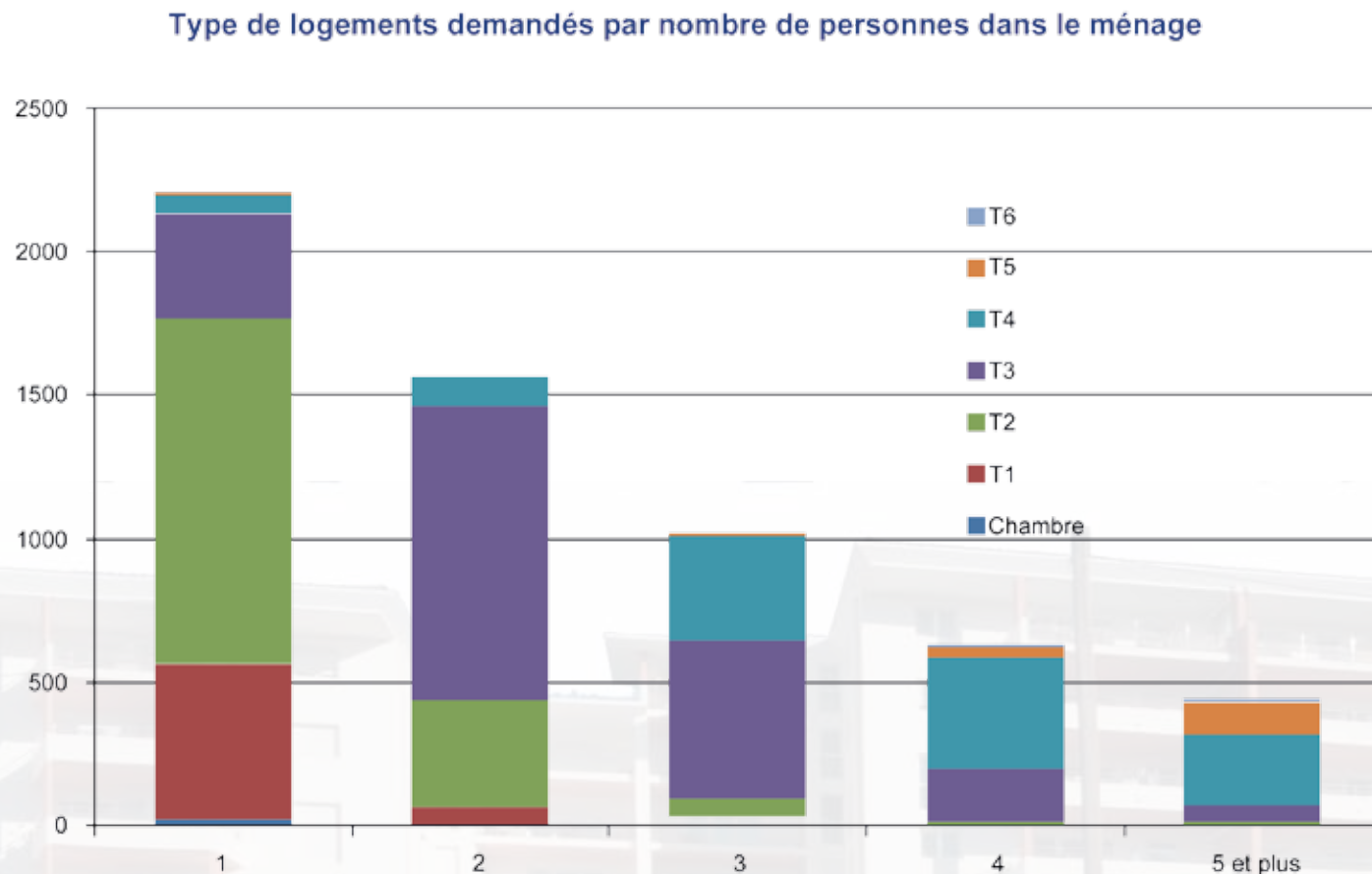


Source : Fichier SNE – Système National d'Enregistrement de la Demande de Logement Social – DDCSPP – DREAL - 2013

- **Plus de 75% des personnes seules demandent un logement plus grand qu'un T1**

Plus de 20% des personnes seules demandent un logement au minimum plus grand qu'un T2 (taille minimum de logement demandée). Ils sont 35% si l'on y ajoute toutes les personnes ayant demandé, entre autres, un T2 parmi leurs choix (plusieurs types de logement pouvant être choisis lors de la demande).

Les T2, en tant que taille du logement minimum demandée, représentent 55% des demandes des personnes seules.



Source : Fichier SNE – Système National d'Enregistrement de la Demande de Logement Social – DDCSPP – DREAL - 2013

UNE CARENCE MARQUÉE DE PETITS LOGEMENTS

Compte tenu de la taille des logements disponibles (plutôt supérieur au T2) et du fait que les logements plus grands qu'un T2 seraient attribués aux ménages de plus d'une personne : faut-il construire plus de T1 et T2 pour répondre aux besoins des personnes seules qui, a priori, ont moins de chance de se voir attribuer un logement social ?

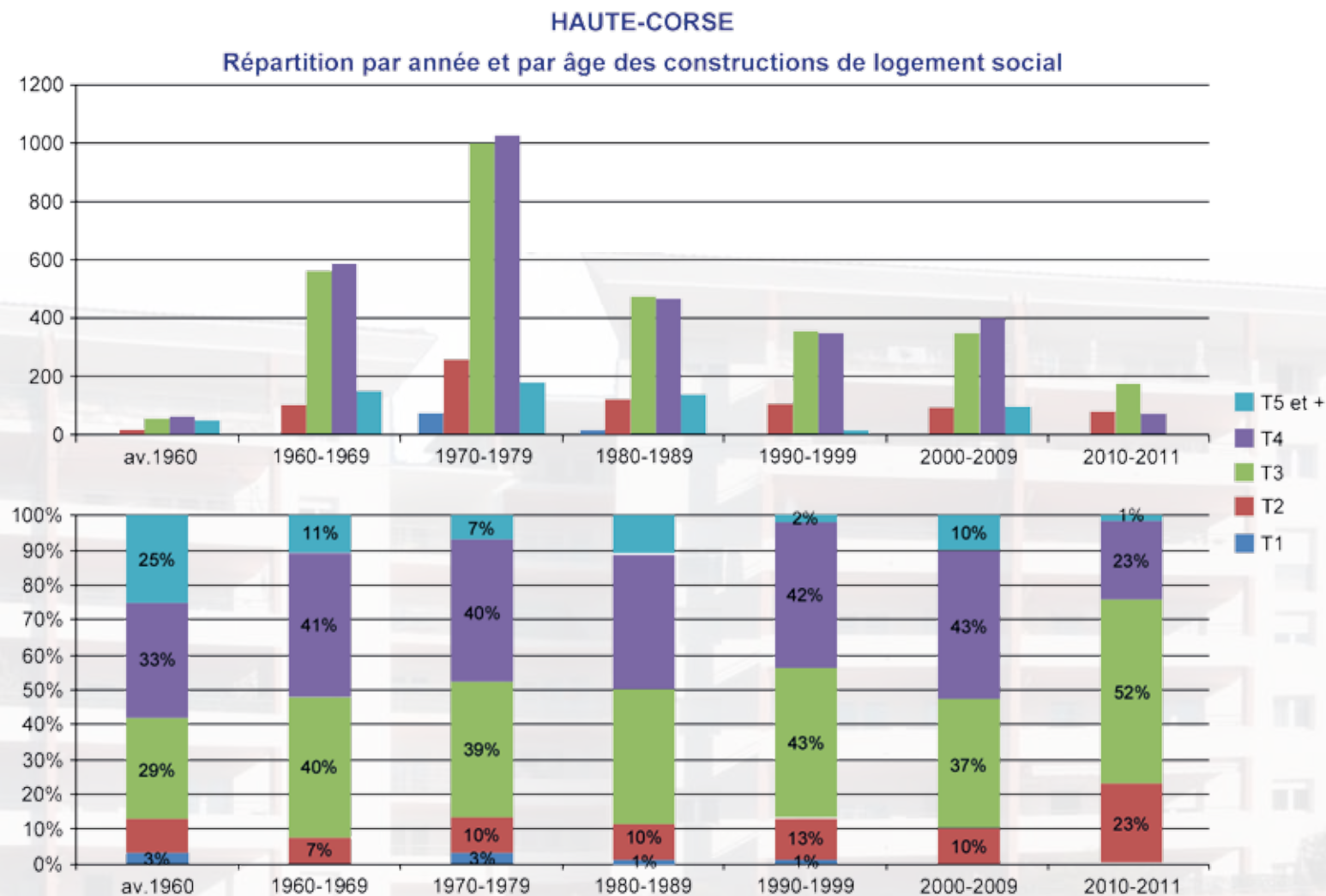
En même temps, le nombre important de personnes seules demandant un logement plus grand qu'un T2 pourrait trouver, entre autres, une explication dans le fait qu'une partie d'entre elles souhaitent pouvoir accueillir leurs enfants suite à une séparation... à moins que ces personnes ayant connaissance du manque de petits logements anticipent en orientant leur demande sur des logements plus grands.

• Toujours peu de petits logements en construction

La proportion de petits logements (T1 et T2) dans les constructions reste faible. Les nouvelles constructions ne leur accordant pas une part plus importante au fil des années.

Le léger frémissement, en Haute-Corse, sur la période 2010-2011, semble se dessiner avec 23 T2 pour 100 logements sociaux nouvellement construits, et plus de 52% de T3 neufs. A noter, que le nombre de T1 sera en forte augmentation l'année suivante grâce à une opération spéciale dite « jeunes actifs »*, réalisée en 2012, qui favorise la création de plus petits logements (56 T1 et 10 T2). Ce dispositif permet, qu'en même temps qu'une opération classique de construction, une tranche de logements de type T1 et T2 meublés soit réservée aux étudiants et jeunes actifs de moins de 30 ans.

* initiative soutenue par l'Etat, la Collectivité Territoriale de Corse et la Communauté d'Agglomération de Bastia.

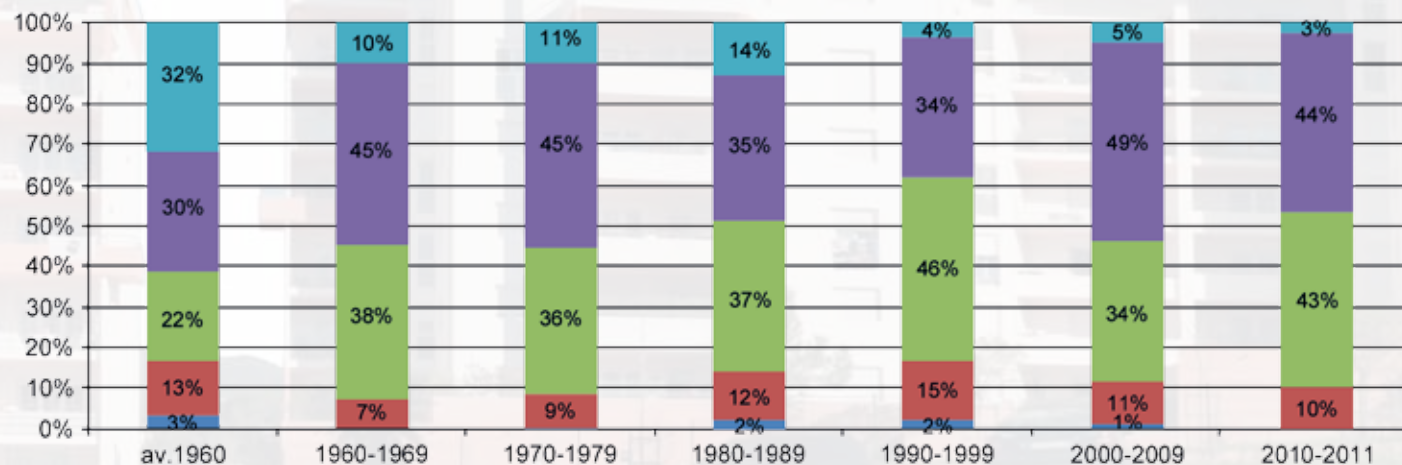
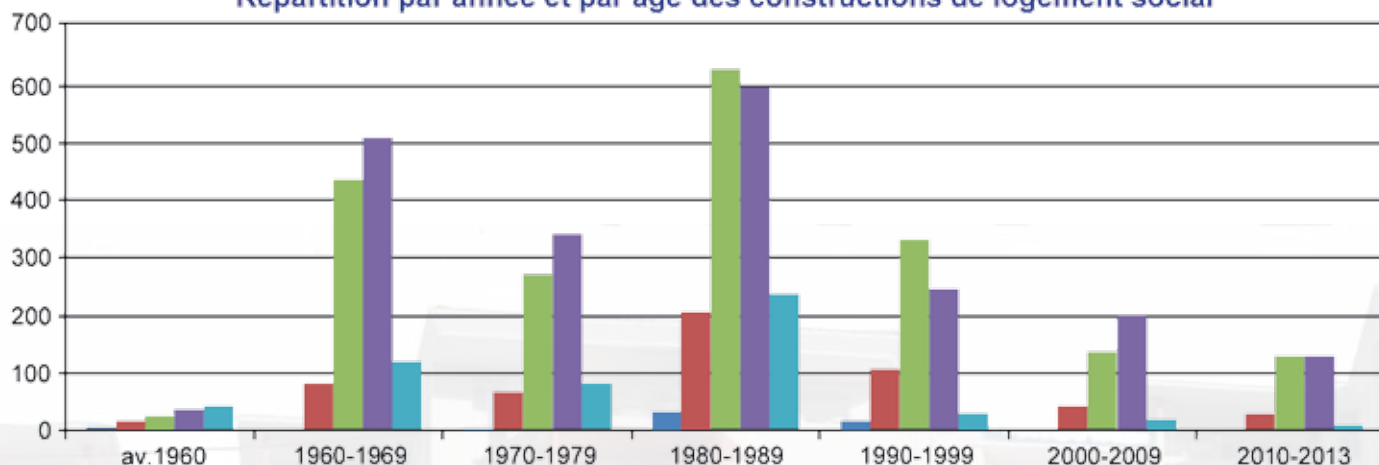


En marge de ces données, la DDTM2B souligne la prise en considération de ce constat dans sa programmation depuis 2011 avec une augmentation notable du nombre de T2. Sur la programmation 2011 à 2014 la part des T2 atteints en moyenne 25,5 %, soit le double de la proportion des T2 dans le parc existant.

Les très grands logements, de type T5 et plus, par contre, voient leur part fortement diminuer d'année en année.

CORSE-DU-SUD

Répartition par année et par âge des constructions de logement social



En Corse-du-Sud, les T3 et T4 restent les deux principaux types de logements construits : aucun signe, de changement vers une augmentation du nombre de petits logements n'est notable.

DES FREINS LIÉS À LA LOCALISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

- **Un déséquilibre géographique marqué par un phénomène de concentration urbaine...**

Au recensement 2010, le nombre de résidences principales en Corse étaient d'un peu plus de 132.000 logements. La Corse est la région métropolitaine dans laquelle la part de logement social public est la plus faible (10% pour une moyenne de 17% au niveau national).

La situation est beaucoup plus tendue en Corse-du-Sud qui compte plus de demandes et moins de logements sociaux qu'en Haute-Corse :

5 333 logements en Corse-du Sud contre 7 688 en Haute-Corse

3 138 demandes en Corse-du-Sud contre 2 713 en Haute-Corse

La carte de « **La répartition des demandes de logement social par commune de provenance** » permet d'identifier :

- d'une part les communes disposant de logements sociaux et celles qui n'en possèdent pas, mais desquelles émanent des demandes de logements sociaux,
- et d'autre part, permet de visualiser les zones où se situent les plus fortes demandes.

Lire la carte :

Exemple 1 : 54 dossiers de demandes de logements ont été déposés par des résidents cortenais - commune qui offre du logement social - sachant que ces résidents ont également pu demander une autre commune de résidence que Corte.

Exemple 2 : 35 dossiers de demandes de logements ont été déposés par des résidents de Bastelicaccia - commune qui ne compte pas de logements sociaux. Ces demandeurs ont donc orienté leur demande vers d'autres communes ayant des logements sociaux.

... il s'agira dans une deuxième cartographie d'analyser quelles sont les principales communes (Ajaccio, Bastia, Porto-Vecchio et Calvi) qui absorbent les demandes émanant de communes n'ayant pas de logement social.

• **Corse-du-Sud : Ajaccio concentre 75% des demandes de logements sociaux en Corse-du-Sud...**

En Corse-du-Sud, sur les 124 communes que compte le département, 19 possèdent des logements sociaux. Elles couvrent 71% (1ère colonne) de la population du département (Insee RP2011).

sont les communes dont le taux de logement social est au-dessus de la moyenne départementale (4ème colonne). Un taux insuffisant cependant.

Au niveau départemental, en moyenne il faudrait construire 59 logements pour 100 logements déjà existants (dernière colonne)

Ajaccio, Figari, Sari-Solenzara et Sartène, avec plus de 100 logements sociaux (2ème colonne),

pour satisfaire à la « totalité des demandes » de logement social. Ajaccio devrait augmenter de 58% le nombre de logements et Porto-Vecchio doubler son parc (voir p.32 : « Attente de livraison de 218 logements sociaux sur Porto-Vecchio »).

Ajaccio concentre 45,5% des

habitants du département (1ère colonne) mais regroupe 76,5% des logements sociaux (3ème colonne).

En 1er souhait (les demandeurs ayant la possibilité de faire plusieurs souhaits sur plusieurs communes), la capitale régionale attire 75% des demandeurs de logements sociaux.

Lieu	POPULATION 2010		LOGEMENTS SOCIAUX		DEMANDES LOGEMENTS SOCIAUX		
	Population commune / Pop département	Total logements sociaux	Répartition logements sociaux dans les communes du département	Part des logements sociaux/ total des logements	Total demandes logements sociaux	Répartition 1er souhait logements sociaux dans les communes du département	Rapport nb logement social / demandes
Ajaccio	45,5%	4 079	76,5%	15%	2 363	75%	58%
Bonifacio	2,0%	93	1,7%	7,8%	47	1,5%	51%
Cuttoli-Corticchiato	1,3%	19	0,4%	2,8%	3	0,1%	16%
Figari	0,9%	86	1,6%	15,2%	29	0,9%	34%
Porto-Vecchio	7,5%	396	7,4%	8,7%	416	13,3%	105%
Propriano	2,4%	201	3,8%	13,8%	89	2,8%	44%
Sari-Solenzara	0,9%	111	2,1%	18,7%	23	0,7%	21%
Sarrola-Carcopino	1,5%	35	0,7%	5,4%	24	0,8%	69%
Sartène	2,4%	123	2,3%	8,5%	42	1,3%	34%
Corse-du-Sud (toutes communes)	71%	5 333	100,0%	8,8%	3 138	98,3%	59%

• Situation du département de la Corse-du-Sud vis-à-vis de la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)

En Corse-du-Sud, une seule commune est soumise à l'application de l'article 55 (*) : Ajaccio.

Afa, Alata et Sarrola Carcopino ne sont pas encore concernées mais ces communes dont la population légale s'approche du seuil des 3 500 habitants pourraient l'être dans les années à venir.

L'inventaire concernant l'année 2013 donne les résultats suivants :

Les logements manquants ont été calculés sur la base du taux à atteindre de 25%.

() L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) (modifiée par la loi du 13 juillet 2006 portant "engagement national pour le logement" et par la loi DALO du 5 mars 2007) fait obligation aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants ou appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer sur leur territoire, à terme de 20 ans, d'au moins 25% de logements locatifs sociaux.*

Communes	Total logements pris en compte	Résidences principales	Part des résidences principales	Logements manquants p/ art.55
Ajaccio	4 222	26 672	15,8 %	2 446

Ajaccio qui regroupe 45,5% de la population départementale, est le 1er souhait pour 75% des personnes demandant un logement social en Corse-du-Sud - 20% sont des demandes de résidents d'autres communes, la moitié d'entre elles n'ayant pas de logements sociaux.

AJACCIO

Population : 67 477 habitants.

2.355 demandes ayant pour 1er souhait Ajaccio dont :

* **80%** (1 891 dossiers) de résidents ajacciens

* **20%** de demandes extérieures (464 dossiers) qui invoquent à 39,4% comme motif le rapprochement à la famille (1er motif), aux équipements et au lieu de travail et 11% cherté du logement actuel.

Parmi elles :

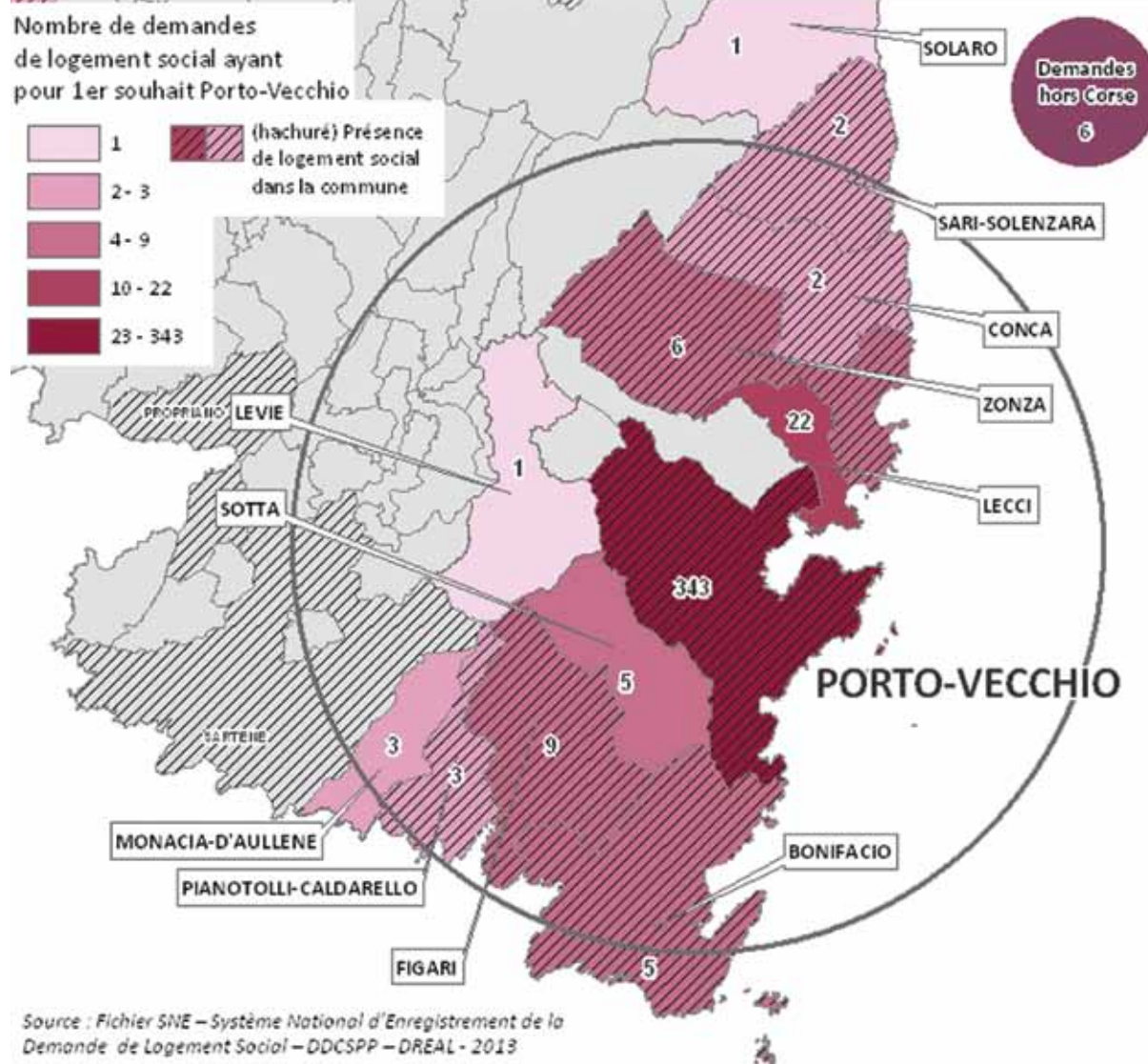
- **10%** de demandes qui viennent de communes corses n'ayant pas de logements sociaux

- **52%** de personnes arrivant du continent et demandant un logement social souhaitent un logement à Ajaccio

(Sorties : 31 dossiers de résidents ajacciens ont demandé un logement social dans une autre commune)

Ajaccio attire les résidents de communes environnantes n'ayant pas de logement social, mais également plus de la moitié des demandeurs venus du continent. Le rapprochement à la famille, aux équipements et au lieu de travail est invoqué par près de 40% des demandeurs en 1er motif.

Répartition du nombre de personnes ayant déposé un dossier de demande de logement social sur Porto-Vecchio par commune



NB : Livraison de 218 logements locatifs sociaux en attente sur la commune de Porto-Vecchio.

218 logements locatifs sociaux sont financés au titre de 2013 et 2014 et/ou en cours de construction sur la commune de Porto-Vecchio. À la livraison de la totalité des logements programmés à ce jour, la commune de Porto-Vecchio atteindra un taux d'environ 15 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales.

La commune de Porto-Vecchio n'est pas soumise pour l'instant à la loi SRU : pour mémoire, les communes isolées de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique doivent atteindre l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) par rapport aux résidences principales d'ici 2025.

PORTO-VECCHIO

Population : 11 181 habitants.

414 demandes dont :

* **83%** de résidents porto-vecchiaïens (343 dossiers)

* **17%** de demandes extérieures (71 dossiers)

- **3%** des personnes venant du continent demandant un logement social souhaitent un logement à Porto-Vecchio

- **8%** des demandeurs viennent de communes corses n'ayant pas de logements sociaux (sorties : 16 dossiers de résidents porto-vecchiaïens ont demandé un logement social dans une autre commune)

Porto-Vecchio se trouve être la commune où la pression de la demande de logement social est la plus forte.

Les raisons de cette tension s'expliquent en partie par son essor démographique. La troisième ville corse, en effet, a doublé sa population en quarante ans. L'aire urbaine de Porto-Vecchio se trouve être, en Corse-du-Sud, celle qui a le plus fort taux annuel d'évolution de la population avec 3% d'augmentation par an entre 2006 et 2011 (*).

(*) Quant'île – N°26 janvier 2014 – Insee Corse

• Haute-Corse : Bastia regroupe 58% des demandes de logements sociaux du département

En Haute-Corse, les communes, comptant des logements sociaux, sont au nombre de 36 sur 236. Elles couvrent 73% (1ère colonne) de la population du département (Insee RP2011).

Bastia et Calvi sont les deux communes offrant le plus fort taux de logement social (4ème colonne) avec respectivement 27,4% et 19,9%.

En théorie pour satisfaire à la « totalité des demandes » de logement social, Bastia devrait augmenter de 31% (dernière colonne) le nombre de logements et Biguglia, Borgo, Furiani et Lucciana (pour ne prendre que les communes possédant plus de 100 logements sociaux ou presque – 2ème colonne) à hauteur de 80% leur parc social.

La bonne moyenne du département à 35% est essentiellement due au taux (31%) de Bastia en Haute-Corse. En effet, la capitale départementale ne concentre que – comparativement à Ajaccio – 25,4% de la population du département et mais elle regroupe 65,7% (3ème colonne) des logements sociaux. En 1er souhait, Bastia attire 57,6% des demandes (6ème colonne).

Les communes environnantes de Bastia offrent - plus souvent que celles situées autour d'Ajaccio - des logements sociaux mais de façon insuffisante.

Lieu	POPULATION 2010	LOGEMENTS SOCIAUX			DEMANDES LOGEMENTS SOCIAUX		
	Population commune / Pop département	Total logements sociaux	Répartition logements sociaux dans les communes du département	Part des logements sociaux / total des logements	Total demandes logements sociaux	Répartition premier souhait logements sociaux dans les communes du département	Rapport nb logement social / demandes
Aléria	1,3%	78	1,0%	9,6%	42	1,5%	54%
Bastia	25,4%	5 050	65,7%	27,4%	1 562	57,6%	31%
Biguglia	4,3%	96	1,2%	3,6%	83	3,1%	8,6%
Borgo	4,6%	138	1,8%	4,9%	106	3,9%	77%
Calvi	3,3%	419	5,5%	19,9%	157	5,8%	37%
Corte	4,2%	244	3,2%	7,4%	74	2,7%	30%
Furiani	3,2%	137	1,8%	7,0%	104	3,8%	76%
Ghisonaccia	2,3%	45	0,6%	2,9%	42	1,5%	93%
L'Île-Rousse	2,1%	64	0,8%	4,7%	84	3,1%	131%
Lucciana	2,8%	110	1,4%	6,2%	92	3,4%	84%
Haute-Corse (toutes communes)	73%	7 688	100%	10,8%	2 713	100%	35%

• **Situation du département de la Haute-Corse vis-à-vis de la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)**

3 communes sont “historiquement” soumises à l’application de l’article 55 : Bastia, Biguglia et Furiani. Une quatrième est concernée depuis le 1er janvier 2014 car sa population légale a dépassé 3500 habitants à cette date : Ville di Petrabugno.

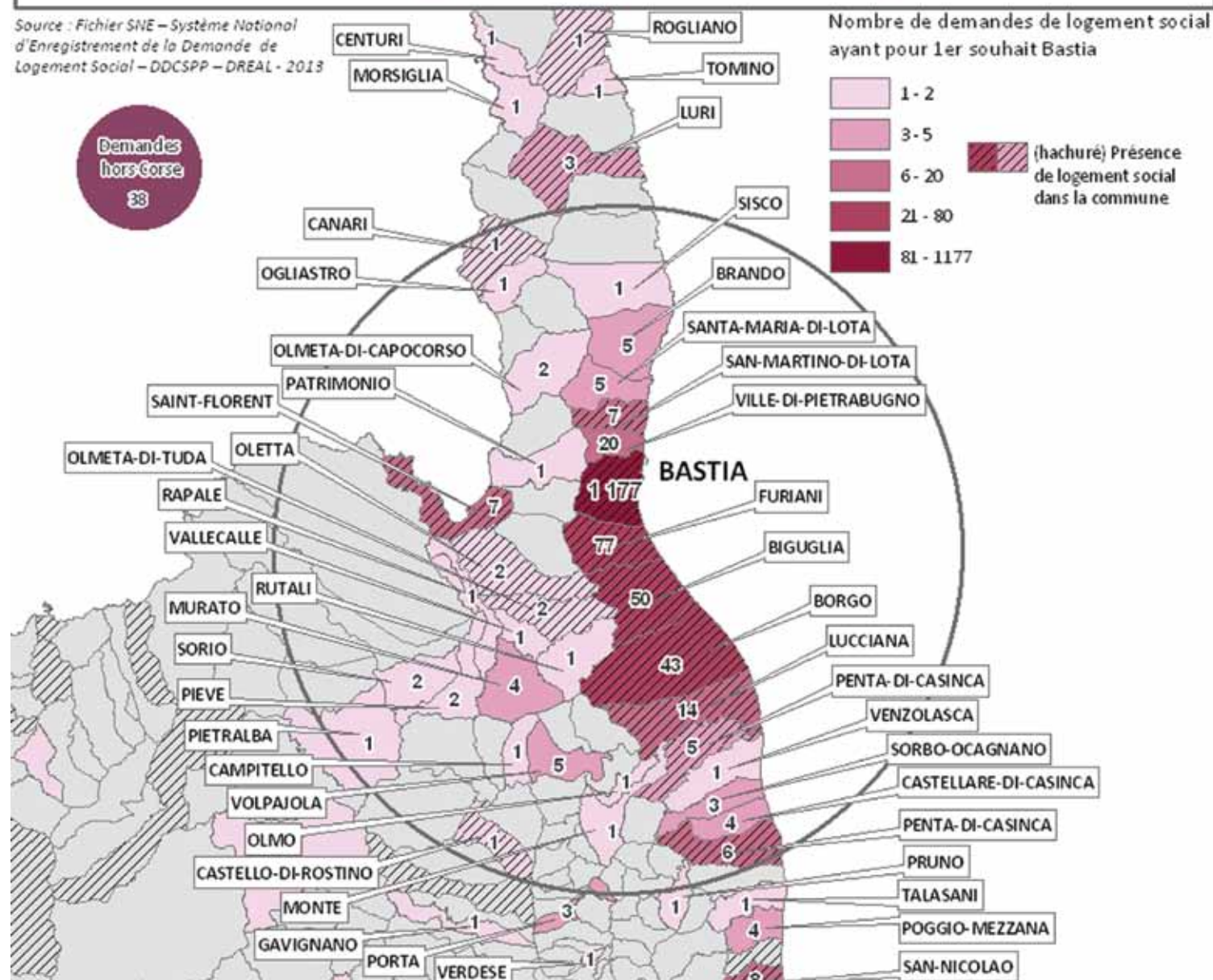
L’inventaire concernant l’année 2013 a donné les résultats suivants, en y intégrant, à titre informatif, la commune de Ville di Petrabugno:

Les logements manquants ont été calculés sur la base du taux à atteindre de 25%.

Communes	Total logements pris en compte	Résidences principales	Part des résidences principales	Logements manquants p/ art.55
Bastia	5 061	17 499	28,92%	0
Biguglia	96	2 905	3,30%	630
Furiani	166	1 958	8,48%	323
Ville di Petrabugno	2	1 706	0,12%	424

Répartition du nombre de personnes ayant déposé un dossier de demande de logement social sur Bastia par commune

Source : Fichier SNE – Système National d'Enregistrement de la Demande de Logement Social – DDCSPP – DREAL - 2013



Bastia concentre 58% des demandes de logements sociaux en Haute-Corse : 24% sont des demandes de résidents d'autres communes, un quart d'entre elles n'ayant pas de logements sociaux.

BASTIA

Population : 43 539 habitants

1.554 demandes dont :

* **76%** de demandes de résidents bastiais (1.177 dossiers)

* **24%** de demandes extérieures (377 dossiers) invoquent à **16%** comme motif la cherté de leur logement actuel (1er motif), 37,4% le rapprochement à la famille, aux équipements et au lieu de travail

- **19%** des personnes arrivant du continent demandant un logement social souhaitent un logement à Bastia

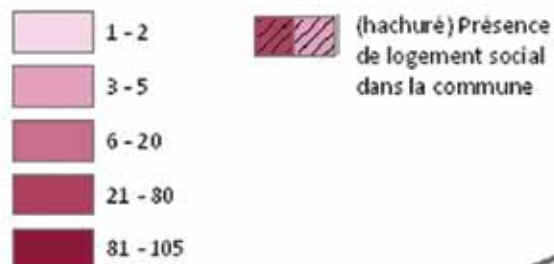
- **6%** des demandes viennent de communes corses n'ayant pas de logements sociaux

(sorties : 92 dossiers de résidents bastiais ont demandé un logement social dans une autre commune)

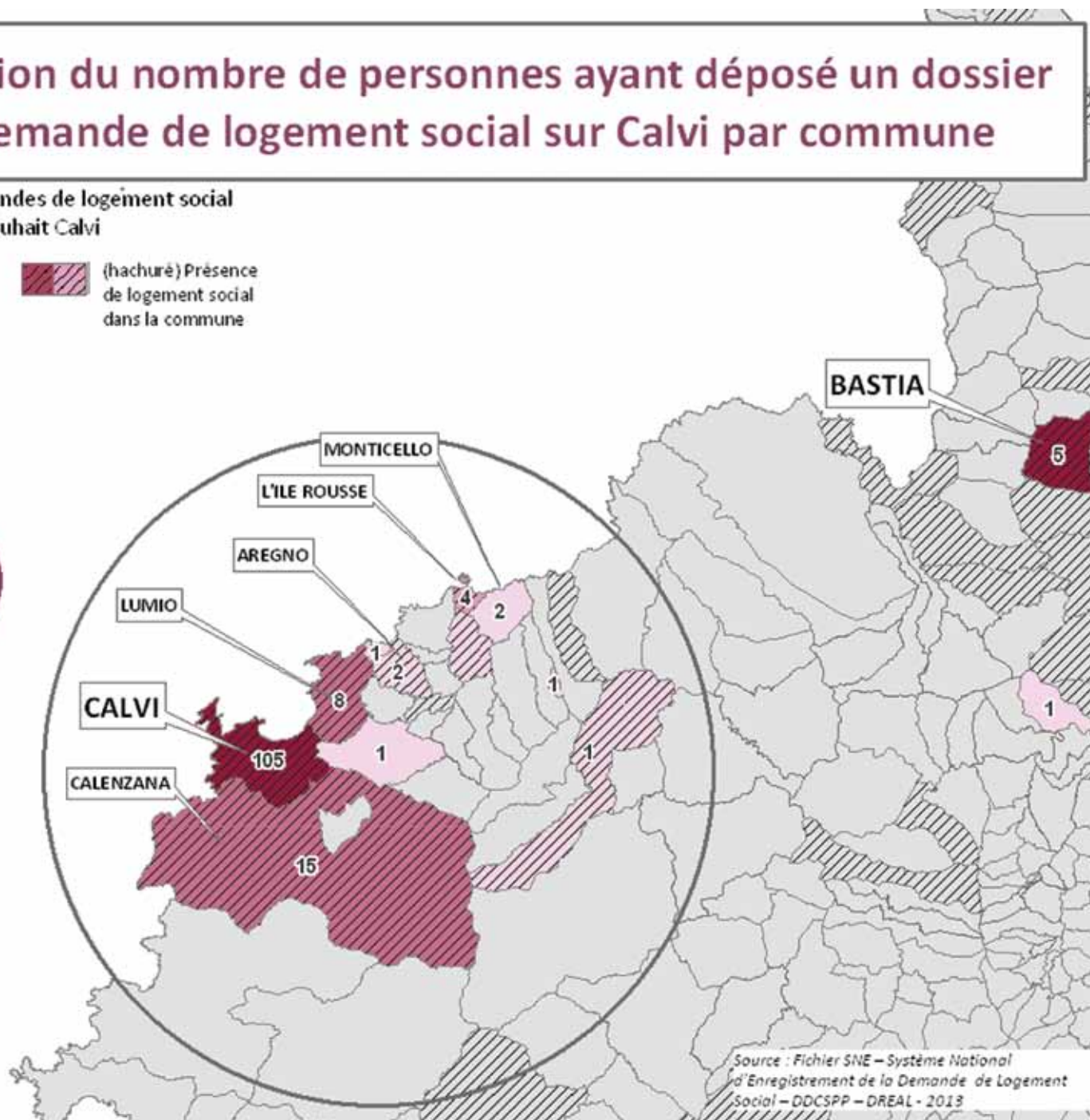
Comme Ajaccio, Bastia attire - pour des raisons de proximité aux équipements et au lieu de travail. Cependant, 16% des demandeurs invoquent l'accès à un logement moins cher, et ce même pour les résidents issus de communes offrant du logement social.

Répartition du nombre de personnes ayant déposé un dossier de demande de logement social sur Calvi par commune

Nombre de demandes de logement social ayant pour 1er souhait Calvi



Demandes hors Corse
8



Source : Fichier SNE - Système National d'Enregistrement de la Demande de Logement Social - DDCSPP - DREAL - 2013

CALVI

Population : 5 707 habitants.

157 demandes dont :

* **67%** de résidents calvais (105 dossiers)

* **33%** de demandes extérieures (52 dossiers)

- **5%** des personnes venant du continent demandant un logement social souhaitent un logement à Calvi

- **4,4%** des demandeurs viennent de communes corses n'ayant pas de logements sociaux

(sorties : 6 dossiers de résidents calvais ont demandé un logement social dans une autre commune)

Calvi, comme Bastia, compte un taux élevé de demandes venues de l'extérieur (non-résidents calvais) : pour rappel, cette commune détient l'un des plus forts taux de logements sociaux de l'île (19,9%).

Il apparaît ainsi que la concentration des logements sur les grandes agglomérations semble correspondre à la demande. Ce qui pourrait tendre à renforcer encore la prédominance du logement social sur ces zones.

Cependant, le manque de logements sur les communes environnantes pourrait également expliquer le flux de demandes sur Bastia et Ajaccio. Les demandeurs peuvent avoir le sentiment d'avoir une chance plus grande d'accéder à un logement social sur une zone qui compte un parc social plus important...



III. CONCLUSION

Un parc inadapté à la demande

Le comparatif entre l'offre et la demande de logements sociaux, fait apparaître une sous-représentation marquée de la proportion des T1 et T2 (40% des demandes alors que seulement 12% du parc des logements sociaux en est constitué) et une sur-représentation des T4, T5 et plus (autour de 23% des demandes pour près de la moitié du parc social).

La forte demande de logements de petite taille est à corréliser avec la proportion des personnes seules qui concentrent 37,7% des demandes alors qu'elles constituent 30% des ménages en Corse.

Un parc locatif trop concentré géographiquement (*)

(*) Extrait note DREAL DRJSCS

Le parc locatif social apparaît très insuffisant dans certaines villes (Ajaccio, Porto-Vecchio, ..) ou dans les communes périphériques dynamiques (sud de l'agglomération de Bastia) et n'a pas connu dans la décennie un développement conforme aux besoins.

Si la ville de Bastia répond largement aux exigences de la loi SRU et de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social avec ses 27 % de logements

sociaux publics, la ville d'Ajaccio est très en retard (15% de logements sociaux publics).

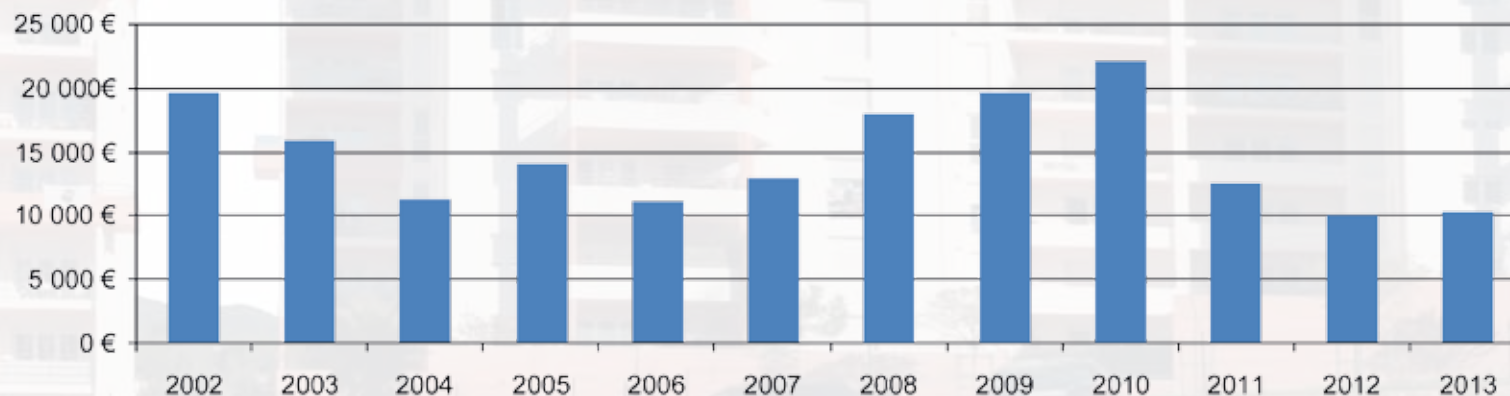
Dans le reste du territoire, à échelle moindre, l'offre ne répond pas toujours à la demande, surtout dans les zones littorales tendues que sont, par exemple, Porto-Vecchio ou la Balagne.

Un rattrapage difficile

La Corse est aussi la région dans laquelle le taux de mobilité du parc social est le plus faible. Chaque logement est occupé en moyenne 17 ans en Corse pour une moyenne nationale de 10 ans. Cette faible mobilité est encore un indicateur de la tension locative. Elle freine la fluidité du « marché » et peut amener certains ménages à conserver des logements trop grands ou trop petits plutôt que chercher une mobilité dans des logements d'une dimension répondant mieux à leurs besoins. Il est donc vital, par une offre nouvelle, de générer de la fluidité dans le parc.

Lorsque l'on analyse les niveaux de loyers, le montant du loyer moyen est de 5,4€ au m² soit un prix équivalant à celui constaté dans l'ensemble des régions métropolitaines (hors Île de France). Les niveaux les plus accessibles se concentrent dans les Zones Urbaines Sensibles (ZUS définies avant le nouveau découpage des quartiers prioritaires). Mais, une forte disparité des loyers est relevée en fonction de la zone de construction et de l'âge du logement. Les nouveaux logements, en l'occurrence, mis en service en loyers PLUS peuvent être difficiles d'accès pour certaines populations. Les loyers au m² varient en fonction du type de financement et de l'ancienneté du logement.

Evolution des montants de subventions Etat par logement



Source : DREAL

Ceci génère des freins à la mobilité interne et à l'adéquation entre composition du ménage et typologie du logement. (Exemple: une personne seule chez Erilia paiera 40 % plus cher dans un T3 à Petra di Mare que dans un T4 aux Salines chez le même bailleur).

Pour ce qui concerne la programmation des 10 dernières années, elle ne suffit pas à répondre au besoin (voir p.12 graphique « Evolution de la programmation de logements sociaux »). Les problèmes rencontrés pour développer cette programmation de logements sociaux sont donc tout autant des difficultés d'accès au foncier, de capacité ou de volonté de certains bailleurs sociaux, que des questions de montant des aides publiques, qu'il ne faut, néanmoins, pas négliger. L'approche sur ce sujet doit donc être globale et associer bailleurs, État, collectivités, action logement.

Les financements par l'Etat, en diminution importante entre 2010 et 2012 se stabilisent depuis, à un niveau 3 fois supérieur à la moyenne nationale (10.000 Euros pour 3.700 Euros). Ils se complètent d'efforts augmentés de la part de collectivités locales (EPCI, communes, Collectivité Territoriale de Corse, Conseils Généraux...).

En tout état de cause, la part de la construction du logement locatif social (LLS) dans l'économie de la construction est aujourd'hui faible

(la programmation LLS représente moins de 10% de la construction de logements). Si elle doit impérativement augmenter dans l'avenir, elle ne peut, à elle seule, remplacer la dynamique privée qui, dans les années à venir, devra moins concerner la construction de résidences secondaires que la réponse aux besoins de nouvelles résidences principales.

De ce point de vue, l'accession sociale à la propriété (PTZ par exemple) ou l'investissement en locatif intermédiaire (Loi Pinel) sont des segments majeurs à développer.



NOTES & ANNEXES

NOTE 1

Définitions

Parc locatif social : les logements du parc locatif social (au sens du Ministère en charge du logement) sont ceux appartenant à des bailleurs sociaux. Cependant la notion de logement social public regroupe également les logements sociaux communaux qui ne sont pas pris en compte dans cette étude. En effet ici cette étude s'intéresse aux logements locatifs sociaux des organismes de logements sociaux (OLS). Les données RPLS et SNE sur lesquelles se base l'étude ne concerne pas les logements communaux.

Taux de mobilité : Le taux de mobilité mesure la part des logements ayant changé d'occupant dans l'année (à l'exception des cas de premier emménagement).

Taux de vacance : Le taux de vacance correspond à la part de logements inoccupés alors qu'ils sont proposés à la location dans des conditions standard, à l'exclusion de ceux qui se trouvent dans l'attente de travaux ou d'une vente. Le taux de vacance mesure la part des logements ayant changé d'occupant dans l'année, à l'exception des cas de premier emménagement.

Décohabitation : Moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit. Stricto sensu il s'agit de la cessation de la cohabitation entre les parents et les enfants devenus majeurs.

Co-titulaire du bail : Chacun des membres du couple est considéré comme co-titulaire du bail. Il est spécifié sur la notice explicative pour remplir la demande de logement que les personnes qui vivront dans le logement et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal, ni ne sont co-titulaires du bail, ne seront pas prises en compte pour déterminer la taille du futur logement.

NOTE 2

QU'EST-CE QUE L'ACTION LOGEMENT ?

Le dispositif dit “**1% logement**” (rebaptisé “Action Logement”) est une participation des entreprises, appelé aussi **Participation des employeurs à l'effort de construction** (PEEC). La PEEC est un prélèvement obligatoire assis sur les salaires créé en 1953, correspondant actuellement à 0,45 % de la masse salariale des entreprises du secteur privé non agricole employant plus de vingt salariés. Son objet principal est de permettre l'accompagnement des salariés dans leurs parcours résidentiels.

Historique de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)

En 1953, le législateur a généralisé la démarche volontaire de certains employeurs en faveur du logement de leurs salariés en imposant aux entreprises de contribuer au financement de la construction à hauteur de 1 % de la masse salariale. Cette contribution, dont l'appellation juridique est « Participation des employeurs à l'effort de construction » (PEEC), a conservé le nom de « 1 % Logement » dans le langage commun, alors même que son taux n'est plus que de 0,45 % depuis 1991. Fin juillet 2009, le « 1 % Logement » a été renommé « Action Logement » par les partenaires sociaux réunis au sein du conseil de surveillance de l'Union d'économie sociale du logement (UESL).

Réforme de la PEEC en 2009

L'article 8 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion introduit une réforme profonde d'Action Logement. Cet article traduit sur le plan législatif les orientations fixées par le conseil de modernisation des politiques publiques du 4 avril 2008 pour la rénovation du 1% Logement et de sa gouvernance.

Les politiques d'emplois des fonds issus de la PEEC, qui reposaient depuis 1996 sur une logique de convention entre l'Etat et les partenaires sociaux représentant les organismes collecteurs, sont désormais fixées par l'Etat.

En complément de la réorientation de l'utilisation des ressources vers les politiques prioritaires dans le domaine du logement, la réforme mise en œuvre par la loi du 25 mars 2009 s'appuie également sur la limitation des coûts de gestion du dispositif, induisant une réorganisation des acteurs de la PEEC.

Textes de référence

La loi du 25 mars 2009 fixe les catégories d'emplois auxquelles les ressources de la PEEC doivent être consacrées et renvoie à un décret en Conseil d'Etat (décret dit « emplois »), pris après concertation avec les partenaires sociaux membres de l'UESL, pour la détermination de la nature des emplois et des règles d'utilisation.

De même, un encadrement des enveloppes financières consacrées à ces emplois est fixé par voie réglementaire (décret dit « enveloppes ») pour une période de 3 ans (2009 – 2011, puis 2012 – 2014).

La PEEC est définie dans le code de la construction et de l'habitation au chapitre III du livre Ier du titre III articles L. 313-1 et suivants et R. 313-1 et suivants. En 2010, la PEEC représentait environ 3,8 Md€ de ressources (dont 1,5 Md€ issues de la collecte), qui ont permis de verser 4,2 Md€ d'aides en faveur de la politique du logement.

NOTE 3

La Loi SRU

L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) (modifiée par la loi du 13 juillet 2006 portant "engagement national pour le logement" et par la loi DALO du 5 mars 2007) fait obligation aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile de France) situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants ou appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer sur leur territoire, à terme de 20 ans, d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Pour soutenir cet objectif, un prélèvement annuel est effectué sur les ressources fiscales des communes, égal au produit des logements manquant (suivant l'inventaire de l'année précédente) par 20% du potentiel fiscal par habitant.

L'entrée en application de cet "article 55 SRU" est intervenue le 1er janvier 2002 et l'effort demandé aux communes consiste à résorber leur déficit en logements sociaux par fraction de 15% tous les 3 ans par rapport au déficit de logements constaté.

Ainsi, un bilan est effectué à l'issue de chaque période triennale. (Le premier bilan, qui a porté donc sur la période 2002-2003-2004, a été dressé en 2005, le second sur la période 2005-2007 a été dressé en 2008 et le troisième sur la période 2008-2010 a été dressé en 2011 et le quatrième couvre la période 2011-2013.)

Ce bilan conduit les préfets, après examen contradictoire avec les maires concernés, puis avis des Comités Régionaux de l'Habitat (CRH) - en application de la procédure prévue à l'article L.309.2.I du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) - à prononcer des arrêtés de carence entraînant une majoration du prélèvement opéré par logement social manquant.

Modifications

La Loi relative à « la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social » du 18 janvier 2013 a modifié les paramètres :

le seuil à atteindre passe à 25 % à l'horizon 2025

les objectifs de rattrapage triennaux ont donc aussi été modifiés (15 % auparavant). Pour la prochaine période triennale, la 5ème (2014-2016) ils sont fixés à 25%, ceux de la 6ème à 33%, de la 7ème à 50% et ceux de la 8ème (2023-2025) à 100% des logements manquants

Les communes en "carence" (qui n'ont pas atteint leur objectif triennal) peuvent voir leur prélèvement annuel multiplié par 5 et leur droit de pré-emption urbain transféré à un EPF ou à l'État. De plus, 30% des « logements familiaux » des projets d'immeubles collectifs (de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher) devront être des LLS (hors PLS donc des PLAI ou des PLUS).

NOTE 4

PLAI – PLUS - PLS

Les prêts aidés et les subventions de l'État au logement locatif social

Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement.

Le **prêt locatif à usage social** (PLUS) est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.

Le **prêt locatif aidé d'intégration** (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales.

Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Les logements locatifs financés par l'un de ces trois prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de logements sociaux par commune).

Des subventions sont accordées pour la réalisation de logements PLUS et PLAI. À celles-ci peut s'ajouter une subvention pour surcharge foncière qui peut également être accordée pour le PLS. Les logements PLUS, PLAI et PLS bénéficient également d'avantages fiscaux (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 25 ans).

Source : Note DDTM Corse-du-Sud

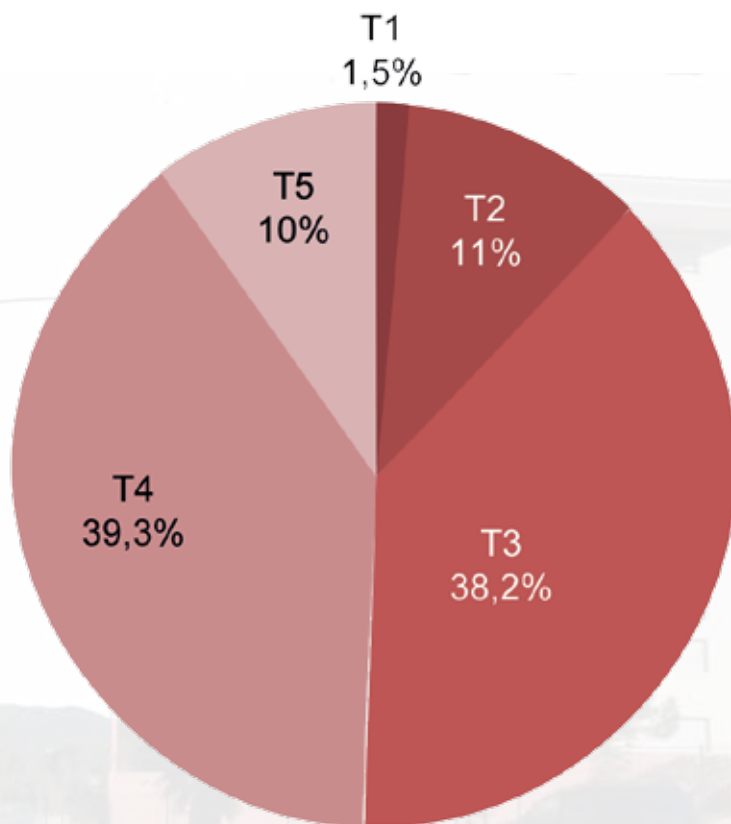
ANNEXE 1 « Compléments niveau départements »

Corse-du-Sud :
La répartition des logements par type
Sources : Recensement INSEE / RPLS 2013 sur la base de 2012 au 01/01/2013

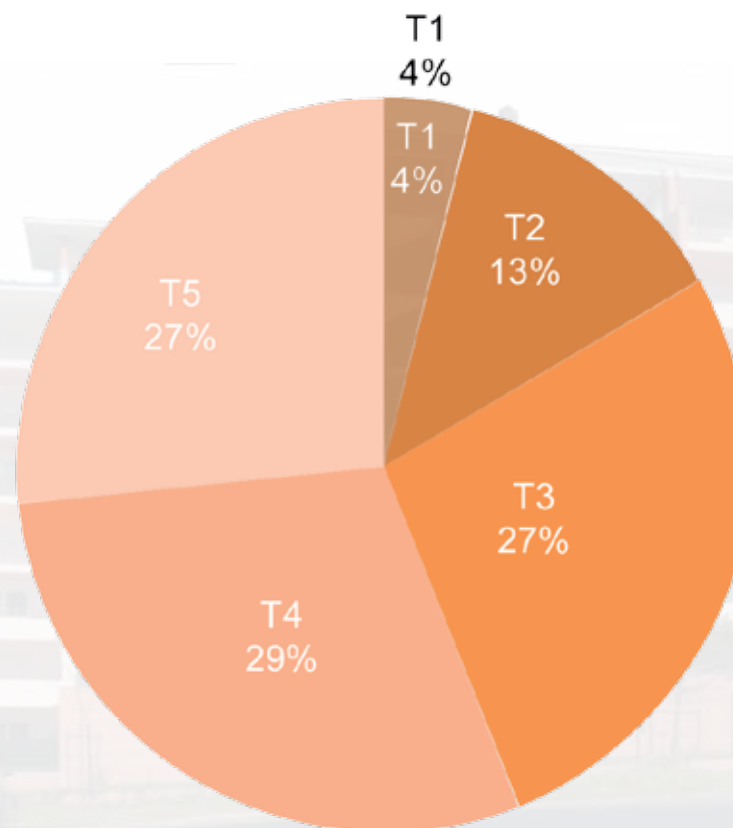
Les T3 et les T4 constituent la part la plus importante des logements. Ils représentent 58% des logements globaux mais 77,5% dans le logement social.

CORSE-DU-SUD

Répartition des logements sociaux par type de logement



Répartition des logements sociaux par type de logement

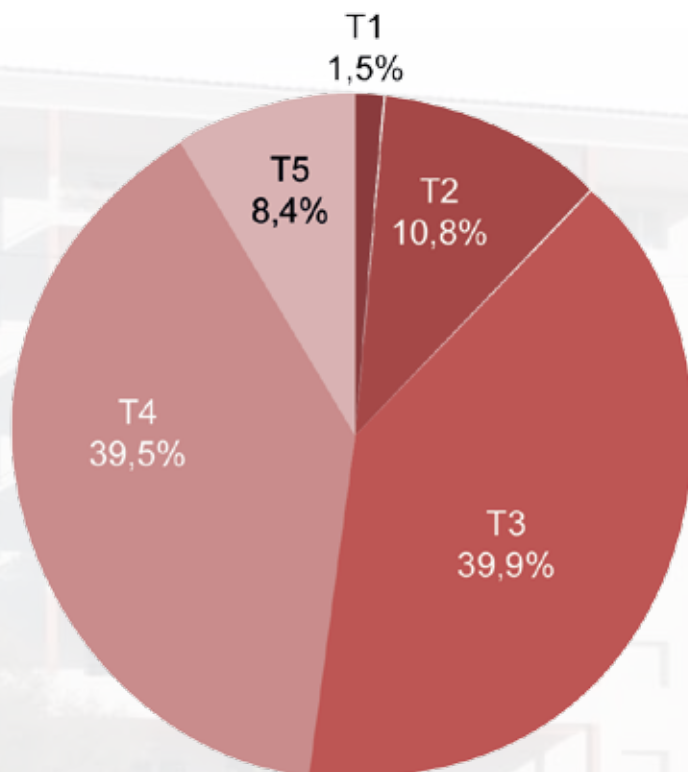


Haute-Corse :
La répartition des logements par type
Sources : Recensement INSEE / RPLS 2013 sur la base de 2012 au 01/01/2013

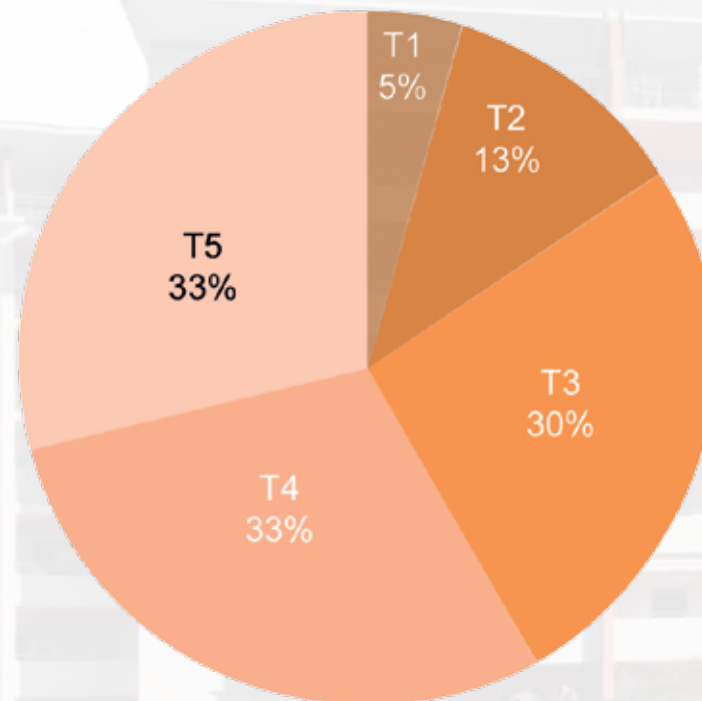
Les T3 et les T4 constituent la part la plus importante des logements. Ils représentent 63% des logements globaux mais 79,4% dans le logement social.

HAUTE-CORSE

Répartition des logements sociaux
par type de logement



Répartition des logements sociaux
par type de logement

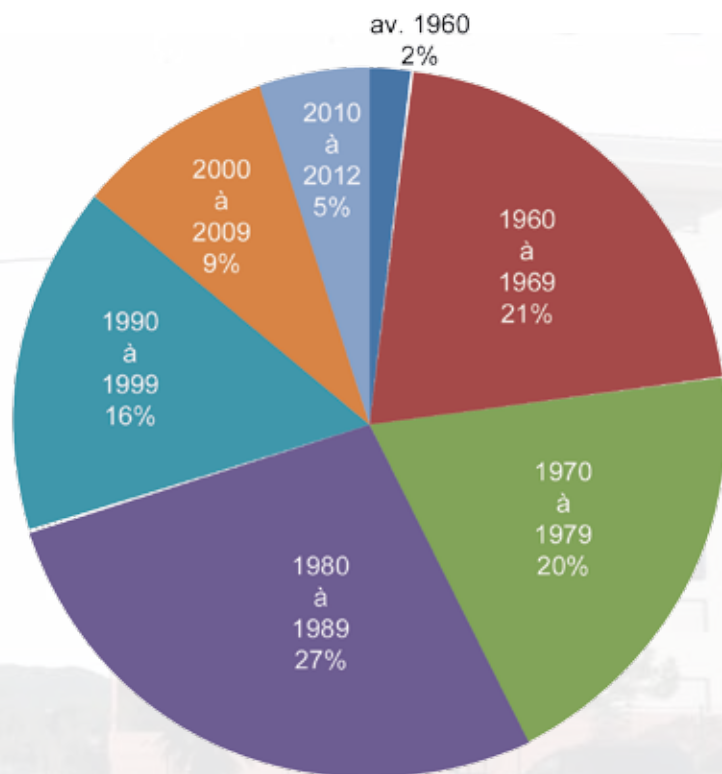


ANNEXE 2 « Compléments niveau départements »

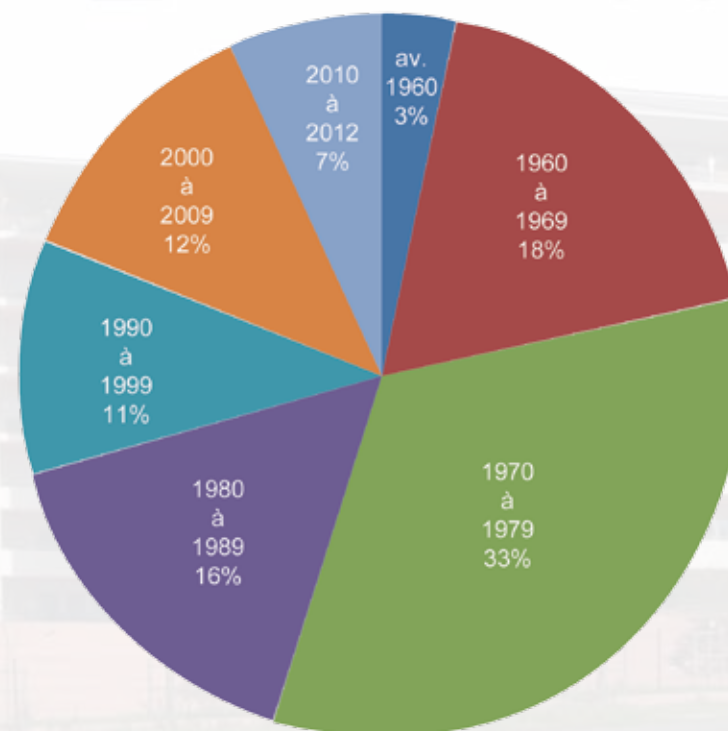
La répartition du parc social locatif par classe d'âge

Sources : RPLS 2013 sur la base de 2012 au 01/01/2013

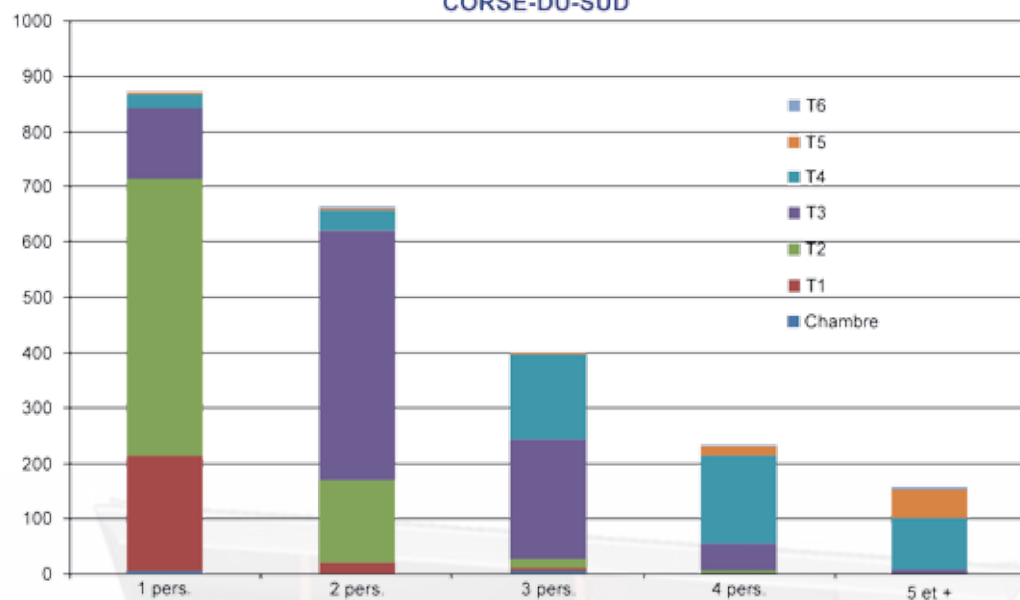
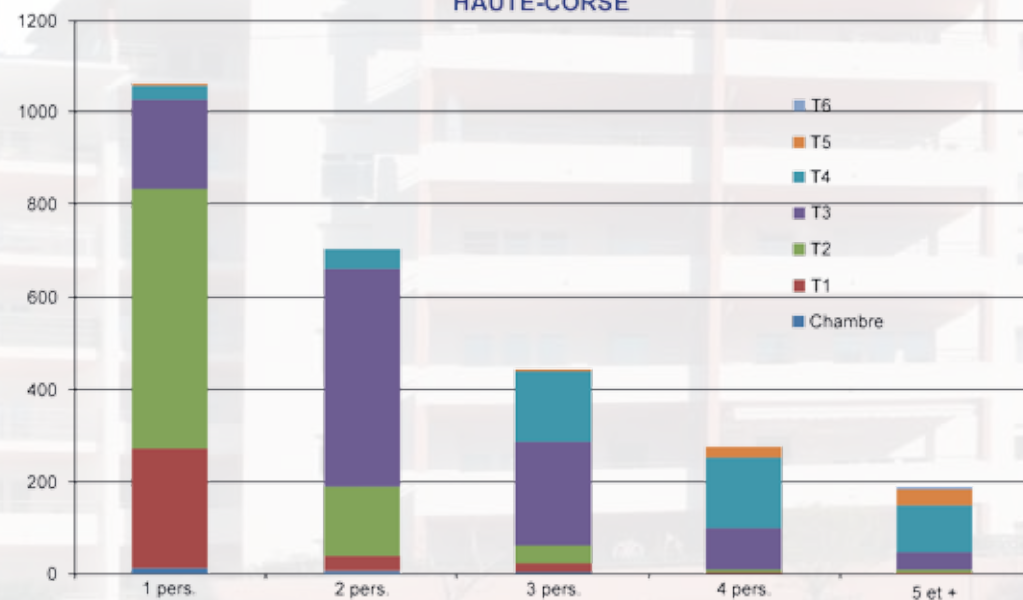
CORSE-DU-SUD



HAUTE-CORSE



ANNEXE 3 « Compléments niveau départements »

Type de logement demandé selon le nombre de personne dans le ménage
CORSE-DU-SUDType de logement demandé selon le nombre de personne dans le ménage
HAUTE-CORSE

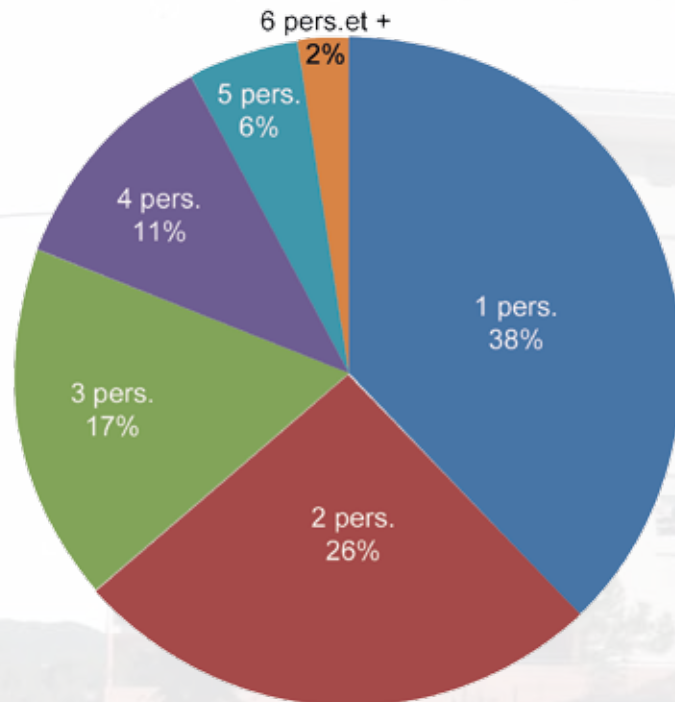
ANNEXE 4 « Compléments niveau départements »

CORSE-DU-SUD :

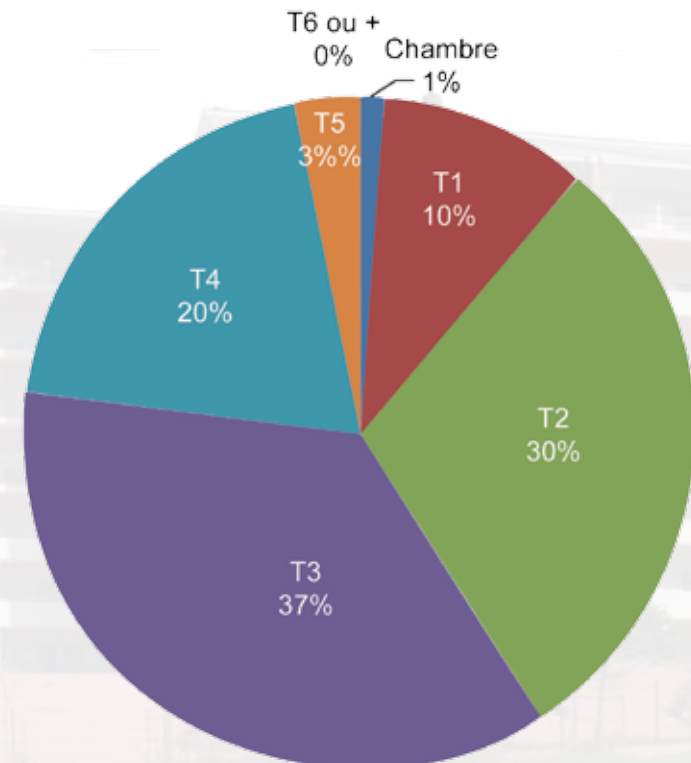
Comparaison entre répartition du nombre de personne par foyer et les types de logement demandés

Sources : Fichier Infocentre

Répartition des demandes par nombre de personnes dans le ménage



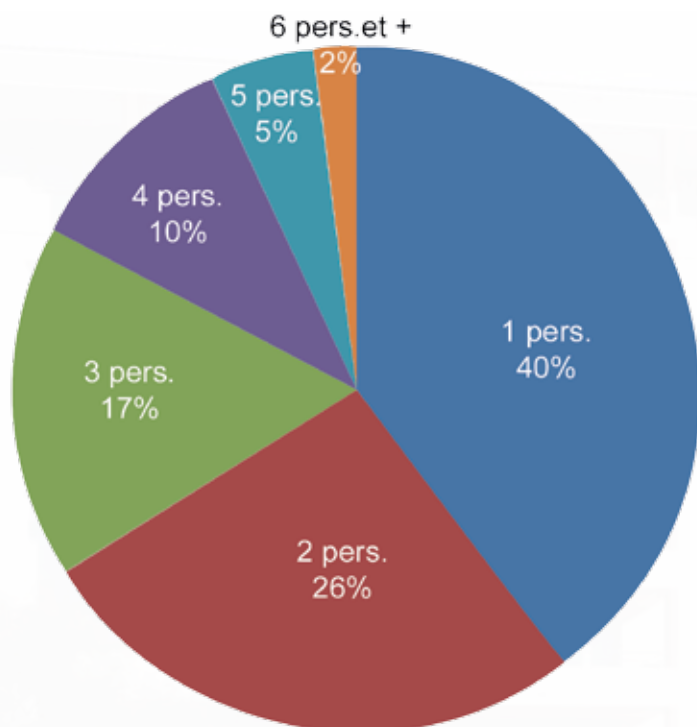
Répartition des demandes par type de logement



CORSE-DU-SUD

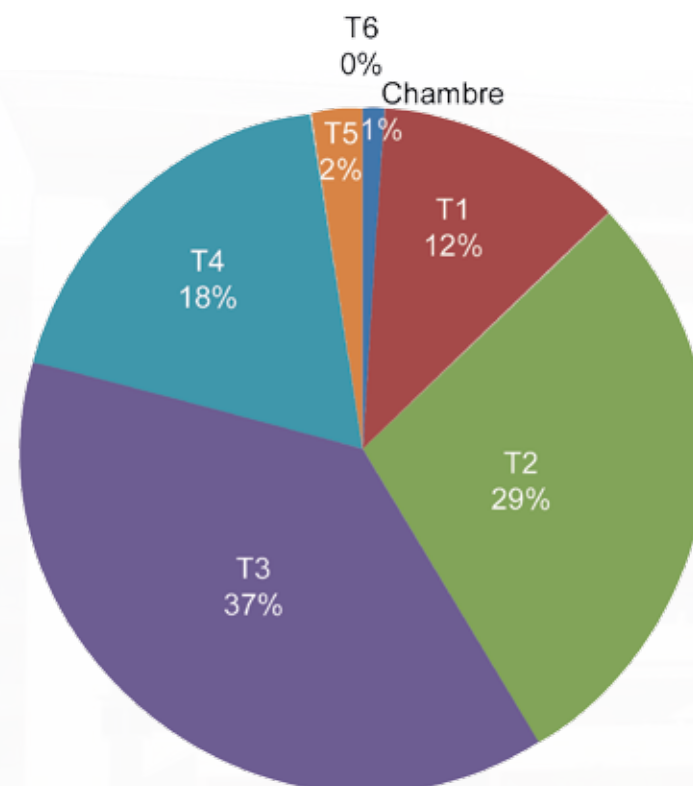
HAUTE-CORSE :
Comparaison entre répartition du nombre de personne par foyer et les types de logement demandés
Sources : Fichier Infocentre

Répartition des demandes par nombre de personnes dans le ménage



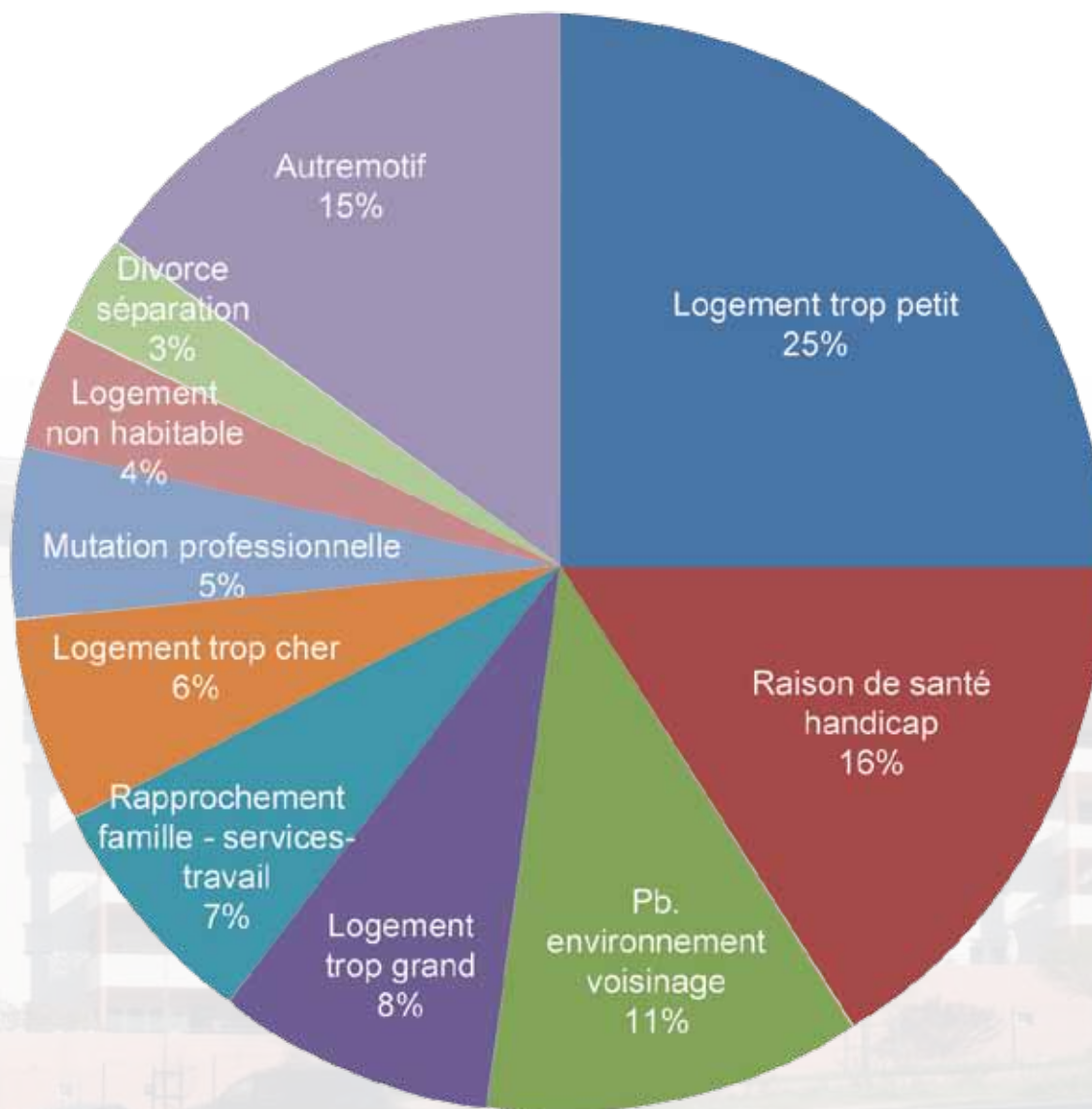
HAUTE-CORSE

Répartition des demandes par type de logement



ANNEXE 5

CORSE
Motifs évoqués par les ménages déjà en HLM dans leur demande d'attribution d'un nouveau logement
Sources : Fichier Infocentre



L'objectif de cette étude est de dresser un état des lieux de l'offre de logement social, en s'appuyant sur les travaux et les chiffres de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) et des directions départementales des territoires et de la mer (DDTM), mais surtout d'y superposer le profil des demandeurs en attente de logement social, à travers l'exploitation des données, issues du serveur infocentre, gérées par les directions départementales de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP), regroupant l'ensemble des demandes faites auprès des bailleurs sociaux.

Seront étudiées les caractéristiques, d'une part, du parc de logement social et de l'hébergement, et d'autre part, des demandeurs en attente de logement social. Les aspects liés à la localisation, la taille, l'âge, l'appartenance à une catégorie spécifique des logements et des ménages seront ainsi comparés et cartographiés. Une analyse départementale et par bassins sera également effectuée pour répondre aux besoins des différents partenaires associés à cette publication.

En France, le logement social résulte d'une longue histoire et combine plusieurs objectifs. Il vise à soutenir l'offre et augmenter le nombre de logements proposés aux ménages, mais il constitue également un outil de redistribution et de mixité sociale au profit des ménages des catégories modestes et moyennes. En ce qui concerne le premier point, le logement social a, par exemple, constitué un instrument privilégié de l'État planificateur de l'après-guerre pour répondre aux défis de la reconstruction, de l'augmentation de la population et de l'exode rural. Plus récemment, le logement social a été confirmé comme instrument de promotion de la mixité sociale dans les villes françaises par la loi « Solidarité et renouvellement urbains » (SRU), [qui soumet certaines communes à l'obligation de disposer de 25 % de logements sociaux]. (Economie et statistique – octobre 2014 N°471)



DRJSCS de Corse

Immeuble Castellani
Quartier Saint Joseph
CS 13001

20700 AJACCIO CEDEX 9

Tel : 04 95 29 67 67 / Fax : 04 95 20 19 20 Email : drjscs20@drjscs.gouv.fr

<http://www.corse.drjscs.gouv.fr> - <http://www.platoss-corse.fr>