

LOGEMENT ET POPULATIONS EN DIFFICULTÉ SOCIALE EN CORSE

Profil des demandeurs de logement social

A quels profils appartiennent les demandeurs accédant au parc public ?

LIVRET 2

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



C'est essentiellement sur la base de l'exploitation du Fichier SNE (Système National d'Enregistrement de la Demande de Logement Social) que cette partie de l'étude a été élaborée.

Les demandes sont issues d'une extraction des dossiers en stock fin 2013. Les demandes satisfaites sont également tirées d'une extraction SNE mais sur le stock total cumulé depuis la création du fichier (soit depuis 2011) afin que l'analyse puisse s'appuyer sur un nombre plus important d'attribution - les chiffres sur une seule année n'étant pas assez important pour donner lieu à une analyse croisée des variables.

Il ne s'agit pas d'un suivi de cohorte : les demandes et les attributions ne concernent pas forcément les mêmes personnes.

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 NUYTENS - 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

A QUELS PROFILS APPARTIENNENT LES DEMANDEURS ACCÉDANT AU PARC PUBLIC ?

I-	INTRODUCTION	5
•	Près de deux fois plus de demandes satisfaites en Haute-Corse qu'en Corse-du-Sud	5
II	CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES, ECONOMIQUES ET SPATIALES DES DEMANDES SATISFAITES PAR RAPPORT À LA DEMANDE GLOBALE	6
•	Taille du ménage : Une plus faible proportion de personnes seules dans les attributions que dans les dépôts de dossiers initiaux.	6
•	Taille du logement : Plus d'un tiers de T1 ou T2 demandés pour un cinquième attribué	7
•	Age : une moyenne d'âges moins élevée parmi les bénéficiaires que parmi les demandeurs	8
•	Présence d'un ou plusieurs cotitulaires : aucun cotitulaire pour les 2/3 des demandes et des attributions	9
•	Situation professionnelle : les CDI ou statut fonctionnaire plus facilement choisis lors des attributions	10
•	Revenus : Des attributions plus favorables aux revenus mensuels par « unité de consommation » supérieurs à 1.000€, particulièrement en Corse-du-Sud	11
•	Motifs invoqués : Les personnes sans logement propre privilégiées pour les attributions	13
•	Commune : Ajaccio représente 66% des attributions de Corse-du-Sud, Bastia 39% de celles de Haute-Corse	14
III	CARACTÉRISTIQUES DES BÉNÉFICIAIRES DU DALO	16
•	Le profil des bénéficiaires DALO	16
IV	CONCLUSION	18

A QUELS PROFILS APPARTIENNENT LES DEMANDEURS ACCÉDANT AU PARC PUBLIC ?

I- INTRODUCTION

- **Près de deux fois plus de demandes satisfaites en Haute-Corse qu'en Corse-du-Sud**

La demande de logement social en Corse-du-Sud apparaît très tendue, en premier lieu à cause d'un parc social très inférieur à la Haute-Corse (5.333 logements sociaux contre 7.688). Cette tension est renforcée par un nombre de demandeurs plus élevé qu'en Haute-Corse.

L'accumulation des demandes non-satisfaites explique en partie l'écart entre le nombre de demandes des deux départements soit 16% de dossiers en plus. Mais c'est surtout le nombre d'attributions qui fait la plus grande différence, la Haute-Corse attribuant 43% de logements

en plus que la Corse-du-Sud.

Il s'agit ici de comparer le profil des personnes ayant déposé un dossier avec le profil de celles qui ont bénéficié d'une attribution. En fonction des logements disponibles à une nouvelle location, seront étu-

diées les difficultés rencontrées pour accéder à un logement social au regard du profil du demandeur ? taille du ménage ; taille du logement souhaité ; âge ; situation familiale et professionnelle, revenu ; motif de la demande...

Période : entre janvier et décembre 2013	Corse-du-Sud	Haute-Corse	CORSE
Demandes	3 139	2 716	5 855
Attributions(*)	287	503	790
Demandes satisfaites sur demandes de l'année (%)	9,1%	18,5%	13,5%

(*) Radiations pour attributions

II- CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES DES DEMANDES SATISFAITES PAR RAPPORT À LA DEMANDE GLOBALE

- **Taille du ménage : Une plus faible proportion de personnes seules dans les attributions que dans les dépôts de dossiers initiaux.**

La proportion des personnes seules ayant bénéficié d'une attribution est plus faible que lors du dépôt des dossiers initiaux. Il apparaît ainsi que les personnes seules sont celles qui ont le moins de chance de bénéficier d'une attribu-

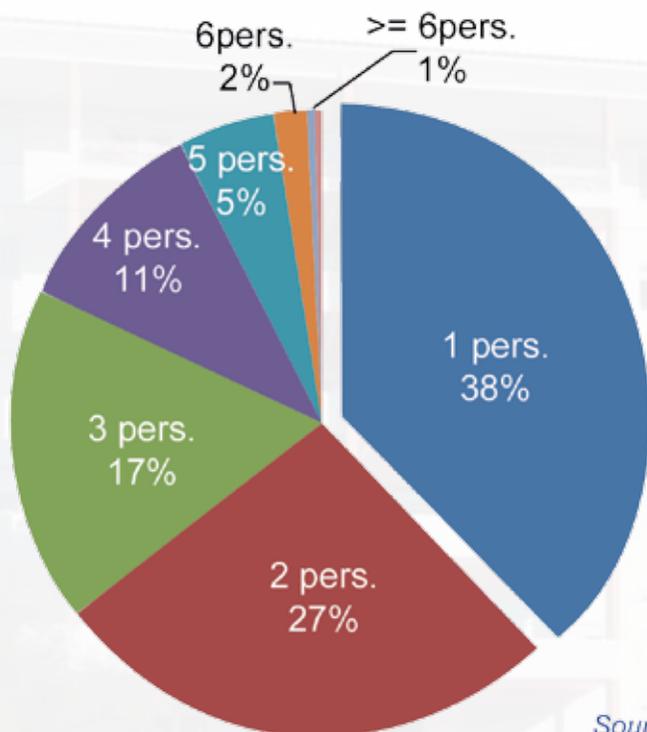
tion de logement social. Leur part très importante en tant que demandeurs, combinée avec un nombre restreint de petits logements - où le taux de mobilité est extrêmement faible - sont sans doute les explications les plus évidentes de leur diffi-

culté d'accès au logement social.

Il s'agira cependant d'étudier leur situation sur les autres critères (taille du logement demandé, revenus, etc.) pour affiner cette analyse.

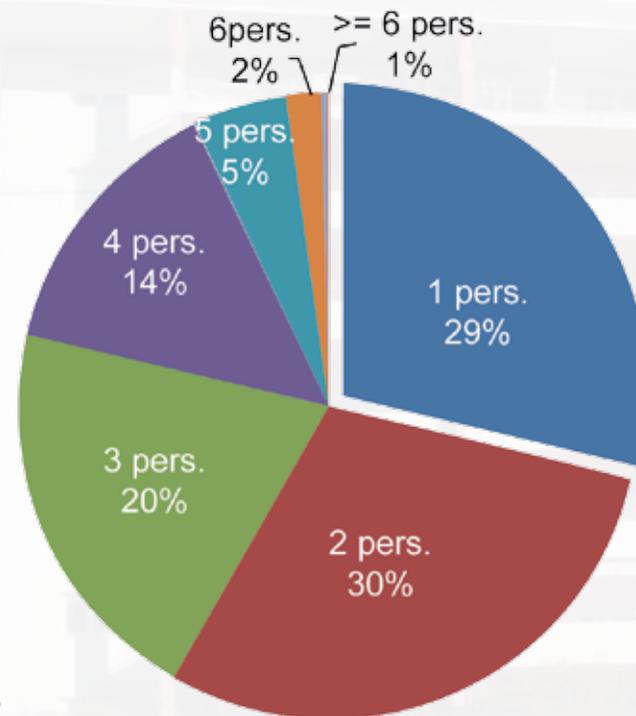
Ce constat est sensiblement le même dans les deux départements.

Répartition des dépôts de dossiers selon la taille des ménages



CORSE

Répartition des attributions selon la taille des ménages



Source : Fichier InfoCentre -2013



• **Taille du logement : plus d'un tiers de T1 ou T2 demandés pour un cinquième attribué**

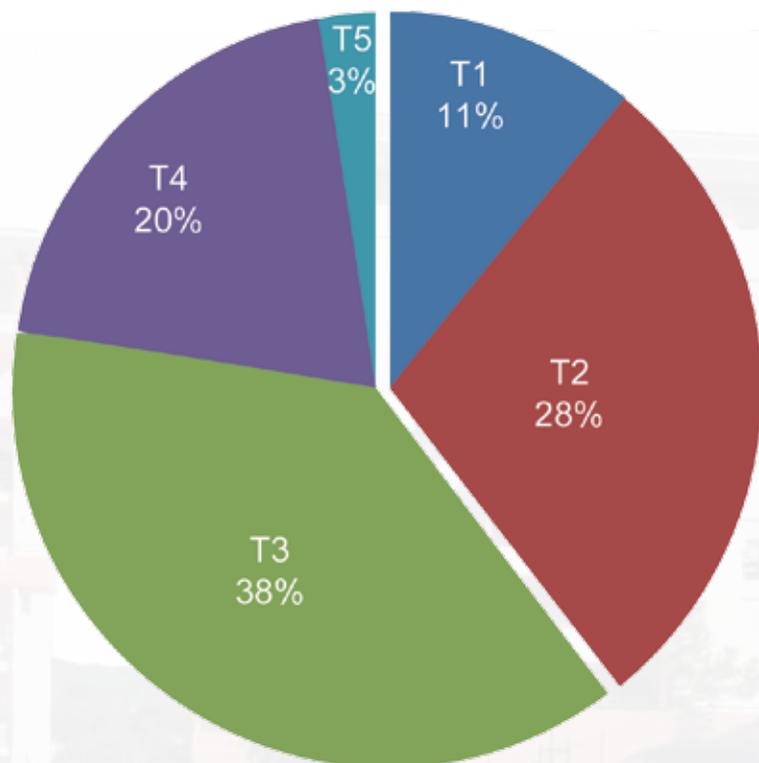
Compte tenu de la typologie du logement social en Corse (étudié dans le livret 1), la demande de petit logement est très supérieure à leur disponibilité. Sachant que près de 90% des petits logements (T1 ou T2) sont attribués à des personnes seules et que les 3/4 des T3

sont donnés à des ménages constitués d'au moins deux personnes, le manque de petits logements apparaît pénalisant pour les personnes isolées.

La répartition des attributions par départements souligne le même

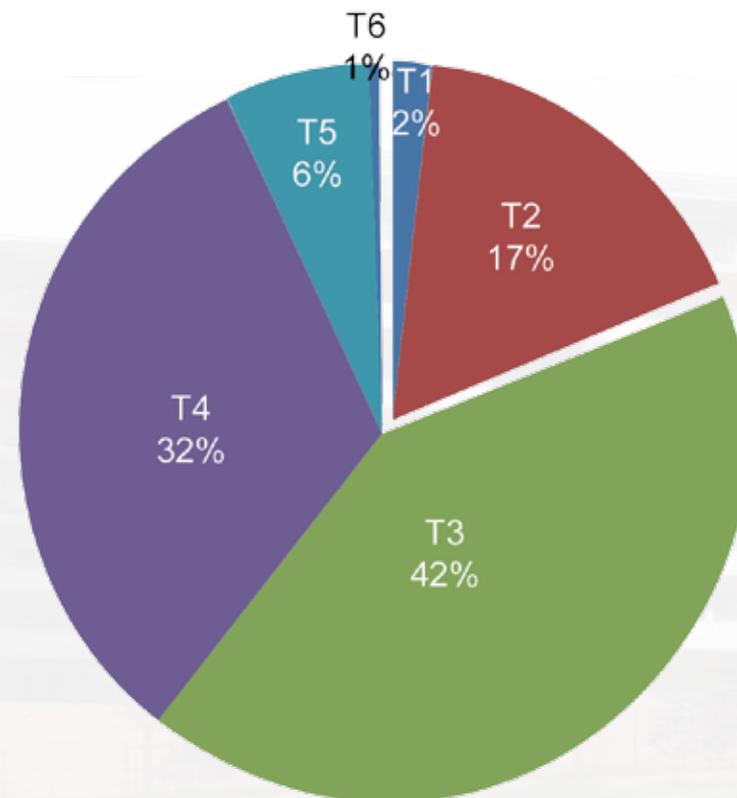
manque de petits logements. A ceci s'ajoute, une préférence pour les ménages constitués de 2 personnes pour l'attribution des T3.

Répartition des demandes de logement social par type (taille minimum souhaitée)



Répartition des logements attribués par type

CORSE



- Age : une moyenne d'âge moins élevée parmi les bénéficiaires que parmi les demandeurs**

La moyenne d'âge des personnes ayant déposées un dossier de demande de logement social est d'un peu moins de 46 ans (moyenne à peu près identique dans les deux départements). Elle est sensiblement plus élevée que celles des personnes ayant obtenu une attribution de logement (près de 40 ans).

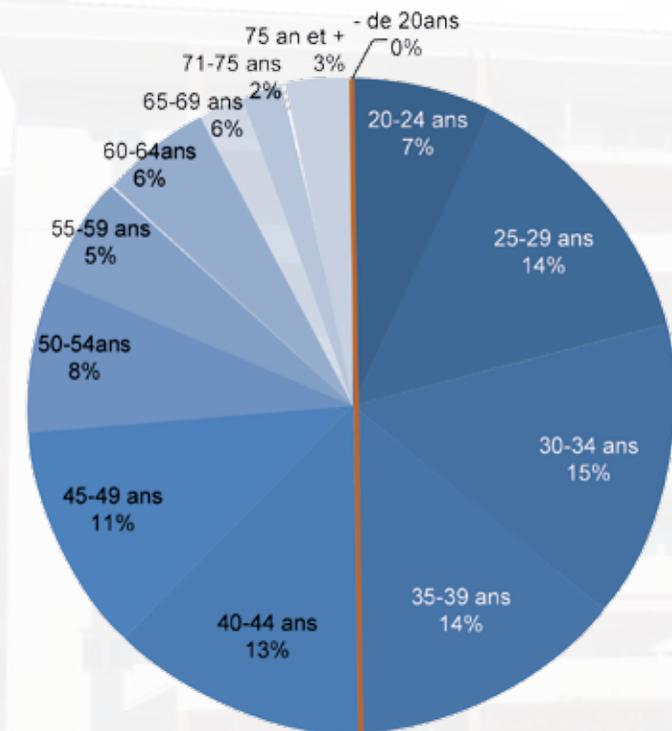
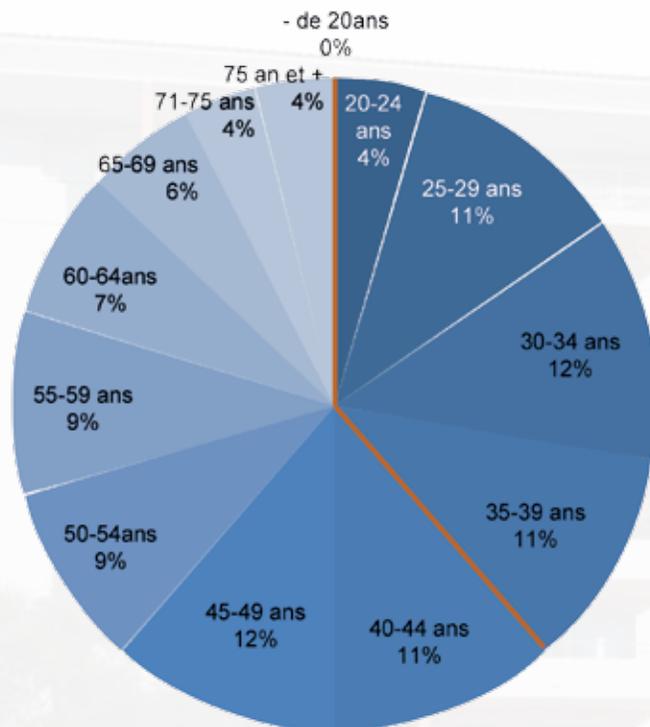
Cette différence d'âge est à mettre en corrélation avec le nombre de personnes au foyer. En effet, les tranches d'âge de 30 à 45 ans concentrent une part importante des ménages de plus 3 personnes, ménages à qui sont attribués les moyens et grands logements (au dessus du T3), plus facilement dis-

ponibles que les T1 et T2.

Le constat est identique dans les deux départements.

Répartition par âges des demandes de logement social
(âge de la personne de référence du ménage)

CORSE



- **Présence d'un ou plusieurs cotitulaires : aucun cotitulaire pour les 2/3 des demandes et des attributions**

Les ménages avec plusieurs cotitulaires ne semblent pas réellement privilégiés pour l'attribution de logements sociaux. La part des personnes sans aucun cotitulaire approche les 2/3 et cette proportion est à peu près identique avant et après l'attribution dans les deux départements.

Lors du dépôt de dossier toutefois, les personnes isolées sont plus nombreuses en Haute-Corse (70%) qu'en Corse-du-Sud (61%).

Fait remarquable à noter, les femmes isolées avec enfant(s) qui représentent à elles seules la moitié (total des personnes isolées avec

au moins une personne à charge) des attributions en Corse-du-Sud et 54% en Haute-Corse. **En 2013, 337 femmes seules avec enfant(s) ont été logées en Logement Locatif Social (LLS) en Haute-Corse, soit 113 familles monoparentales de plus qu'en Corse-du-Sud.**

RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS PAR TYPES DE MÉNAGE

	Corse-du-Sud			Haute-Corse			CORSE
	Féminin	Masculin	Total	Féminin	Masculin	Total	Total
Isolé	29%	30%	30%	28%	28%	28%	29%
Isolé avec 1 personne à charge	28%	12%	21%	29%	9%	20%	21%
Isolé avec 2 personnes à charge	16%	5%	11%	18%	5%	12%	12%
Isolé avec plus de 3 personnes à charge	5%	4%	5%	7%	4%	6%	5%
Total personnes isolées	79%	51%	67%	82%	46%	67%	67%
2 cotitulaires ou +	7%	9%	8%	5%	16%	10%	9%
2 cotitulaires ou + avec 1 pers. à charge	4%	11%	7%	6%	14%	9%	8%
2 cotitulaires ou + avec 2 pers. à charge	6%	15%	10%	5%	15%	10%	10%
2 cotitulaires ou + avec plus de 3 pers. à charge	3%	13%	8%	1%	10%	5%	6%
Total 2 cotitulaires ou +	21%	49%	33%	28%	54%	33%	33%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Fichier SNE

- Situation professionnelle : les CDI ou le statut de fonctionnaire plus facilement choisis lors des attributions**

Les personnes ayant un statut de fonctionnaire ou un Contrat à Durée Indéterminé (CDI) représente la part la plus importante pour l'attribution du logement social. La stabilité des ressources peut être avancée comme une garantie à l'égard des bailleurs.

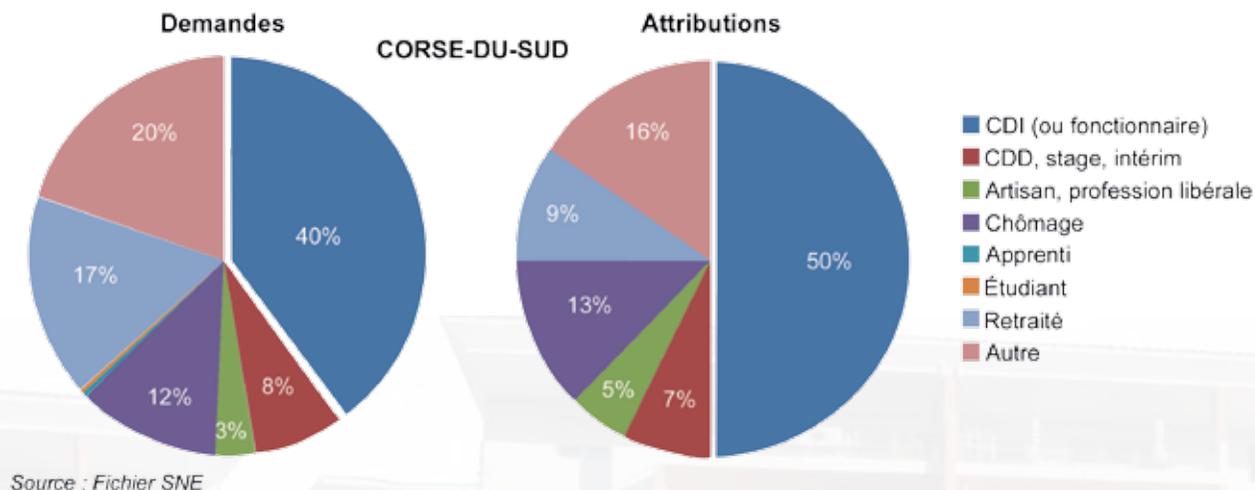
En Corse-du-Sud, la moitié des attributions s'est faite en direction des personnes en CDI ou fonctionnaires alors qu'elles ne représentent que 40% des demandeurs.

Les retraités, par contre, constitue la catégorie ayant le plus de difficultés à accéder à un logement social dans le département.

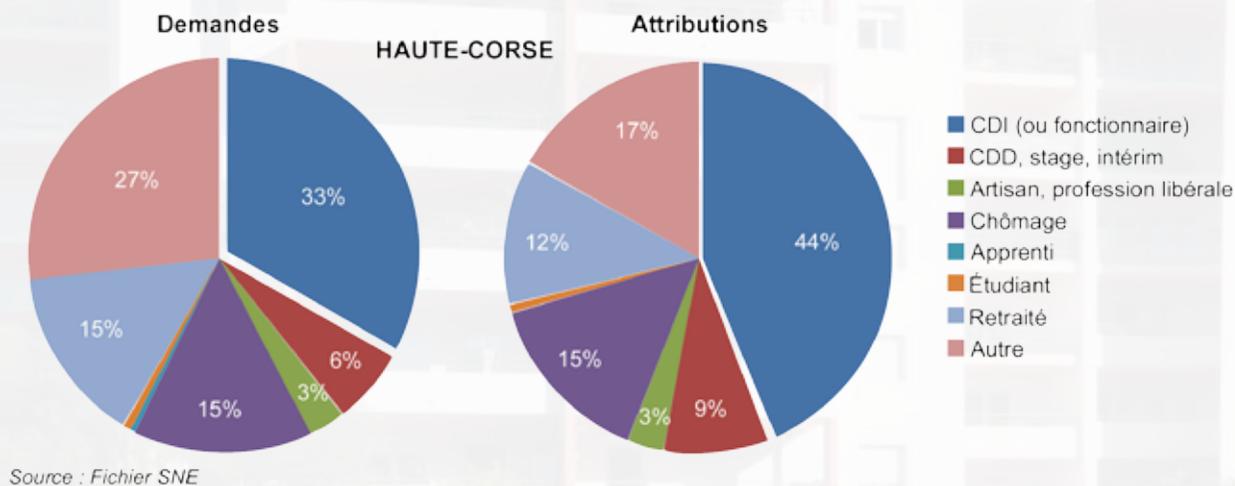
En Haute-Corse, si comme en Corse-du-Sud, avoir un statut de fonctionnaire ou un CDI offre plus de chance pour l'attribution d'un logement, c'est dans une moindre proportion.

Le Contrat à Durée Déterminé (CDD) apparaît être, dans le département, un statut également favorable permettant l'accès au logement social.

Répartition des logements sociaux par statut professionnel



Répartition des logements sociaux par statut professionnel



Au niveau national, ce phénomène est également à noter. Mais la différence entre la part des fonctionnaires et CDI parmi les demandeurs et celle parmi les attributions est moins marquée qu'en Corse. En effet, si comme au niveau national cette catégorie de demandeurs représente 37% des dépôts, elle compte pour 46 % des attributions sur l'île contre 42% en moyenne en France métropolitaine.

• **Revenus : Des attributions plus favorables aux revenus mensuels par « unité de consommation » supérieurs à 1.000€, particulièrement en Corse-du-Sud**

Si la répartition par tranches de revenus par « unité de consommation » (revenu pondéré en fonction du nombre et de l'âge des personnes au foyer) est assez proche entre

la demande et les attributions au niveau national, le constat est très différent en Corse.

Dans la région, la part des revenus inférieurs à 1.000€ est paradoxalement moindre parmi les demandes satisfaites (44%) en comparaison des demandes en

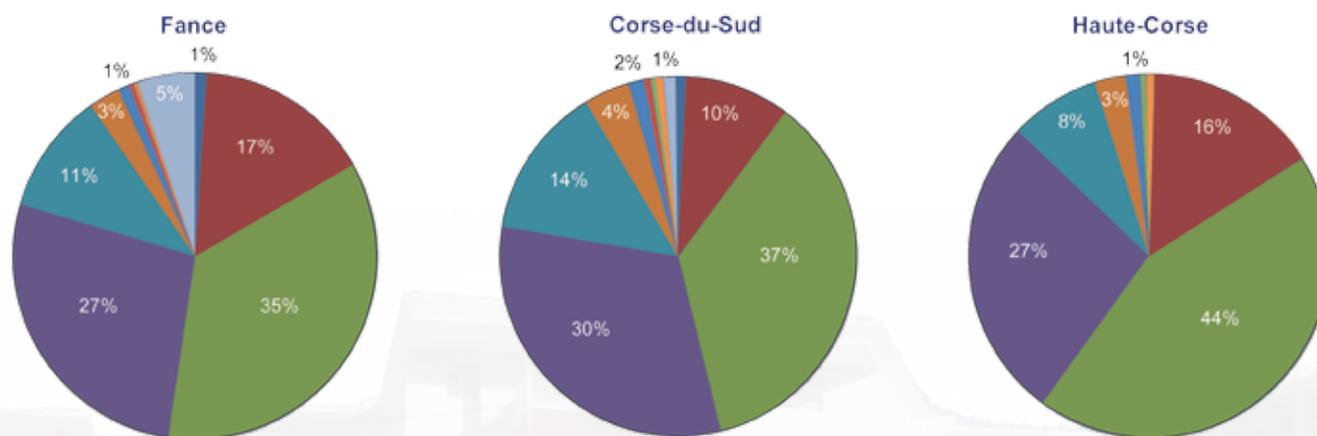
cours (52%).

C'est en Corse-du-Sud que cet écart est le plus remarquable, puisque le montant des revenus inférieur ou égal à 1.000€ constitue 47% des demandes tandis que cette tranche de revenus ne représente plus que 37% parmi les attributions.

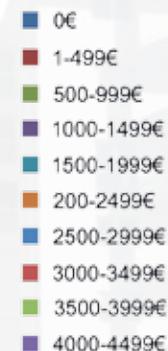
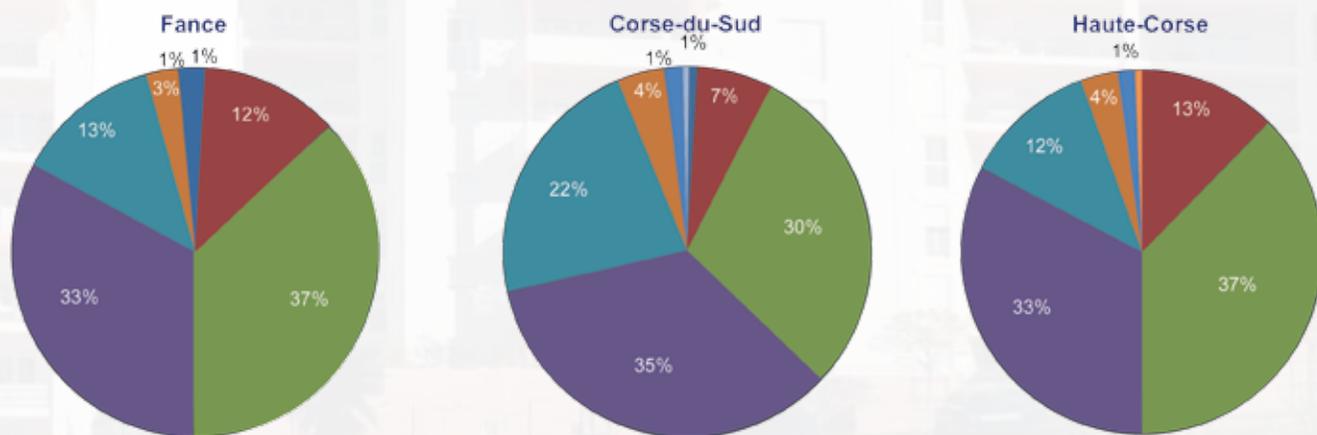
La Haute-Corse apparaît moins atypique par rapport à la répartition des revenus en France métropolitaine.

Cependant, elle affiche un taux de demandes de logement social concernant les revenus de moins de 1.000€ de 60% - c'est-à-dire supérieur la moyenne nationale qui est de 52%. Malgré cette plus forte proportion de la demande issue de cette tranche de revenu, la part des attributions qui est allouée aux revenus de moins de 1.000€ n'est pas supérieure au taux national (50%).

Demandes en cours par revenu selon l'unité de consommation
(situation à fin Décembre 2013)



Demandes satisfaites par revenu selon l'unité de consommation
(entre début Janvier 2013 et fin Décembre 2013)



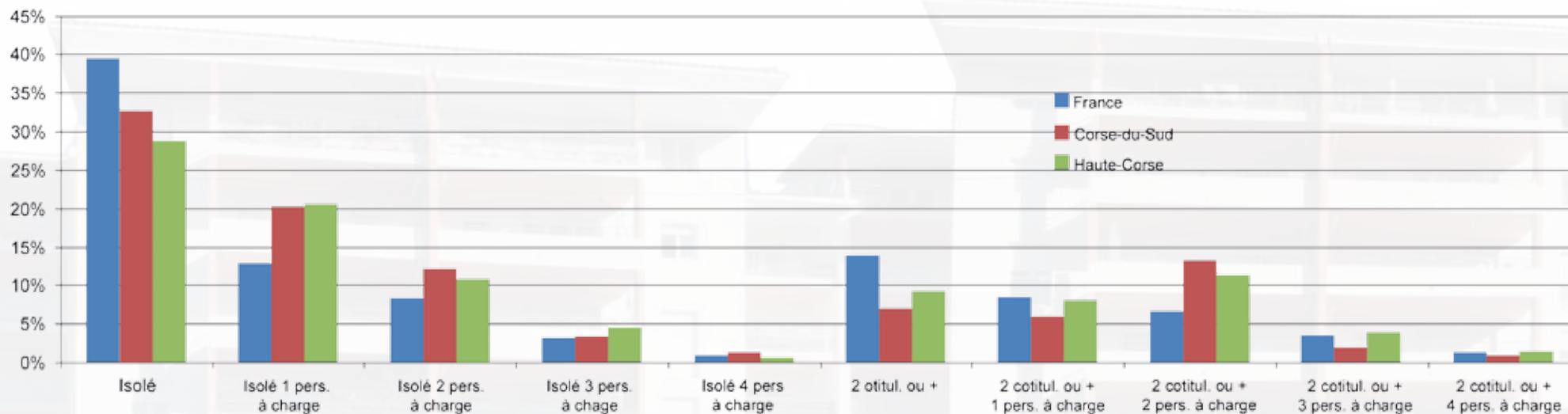
Il reste difficile d'expliquer, la plus faible part des revenus de moins de 1.000€ dans les attributions, notamment en Corse-du-Sud. La structure des ménages auxquels un logement a été attribué ne semble pas privilégier les ménages les plus aisés.

En effet, la part des familles monoparentales attributaires est très supérieure en Corse par rapport au national (37% contre 26%), ainsi que les familles composées de 4 personnes qui sont, sur l'île, deux fois plus souvent retenues pour une attribution.

A contrario, la proportion des couples sans enfants est presque moitié moindre dans les deux départements corses par rapport à la moyenne nationale.

Des éléments qui suggèrent une réelle prise en compte de la situation familiale des ménages.

Répartition des attributions par type de foyers



Motifs invoqués : Les personnes sans logement propre privilégiées pour les attributions

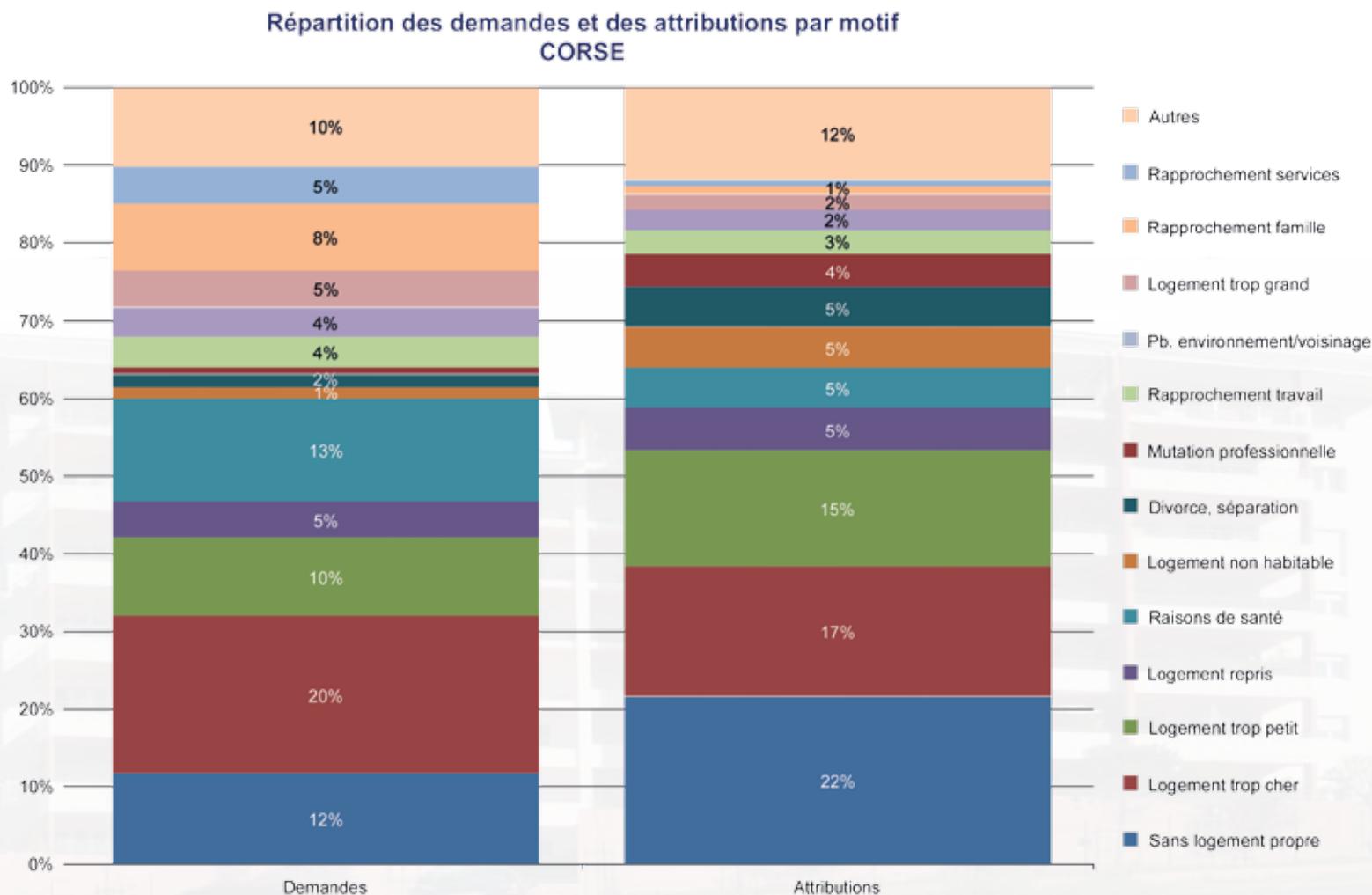
Les trois principaux motifs retenus pour l’attribution d’un logement social sont l’absence de logement propre, la cherté du loyer et la taille trop petite du logement.

Ces trois motifs sont également les plus citées parmi les demandeurs, mais ils ne représentent que 42% des raisons invoquées, alors qu’on les retrouve dans 54% des demandes satisfaites.

Le fait de vivre dans un logement « non-habitable » (logement non décent, insalubre ou dangereux ou local impropre à l’habitation) apparaît comme une situation prioritaire pour l’accès au logement social. La séparation ou le divorce sont également plus souvent pris en compte.

La raison de santé, a contrario, très largement invoquée comme motif d’accès à un logement social de la part des demandeurs (13%), est peu retenue parmi les demandes satisfaites (5%).

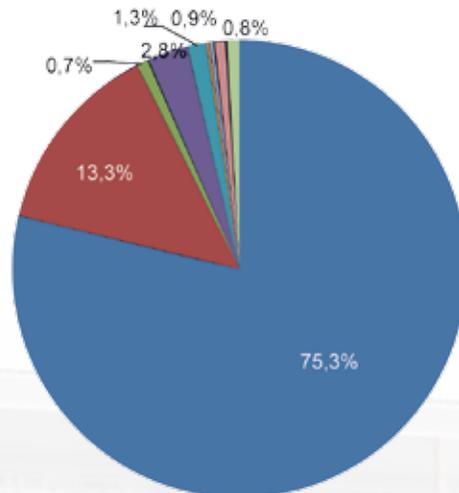
Les rapprochements de la famille et des services ou les problèmes d’entourages (problèmes d’environnement ou voisinage) sont les motifs les moins pris en compte pour l’attribution d’un logement social.



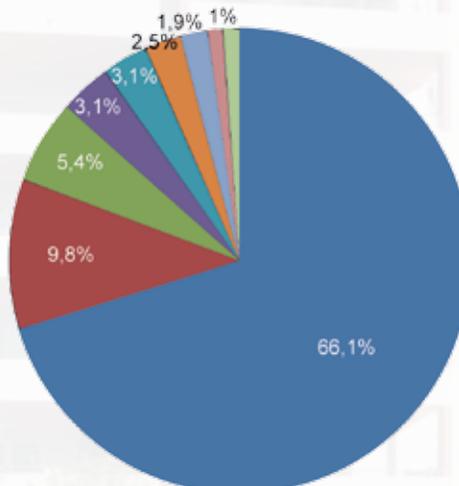
Source : Fichier SNE

- Communes : Ajaccio représente 66% des attributions de Corse-du-Sud, Bastia 39% de celles de Haute-Corse

CORSE-DU-SUD
Répartition 1er souhait des logements sociaux dans les communes



Part de chaque commune dans les attributions



Même si le panel de personnes en demande de logement social et celui des demandes satisfaites ne couvrent pas les mêmes individus et ne constituent pas un suivi de cohorte, le comparatif des communes « demandées » (en 2013) et les communes « d'attributions » (2012-2013) met en avant le fait que les communes les plus souhaitées ne sont pas toujours celles satisfaisant le plus à la demande.

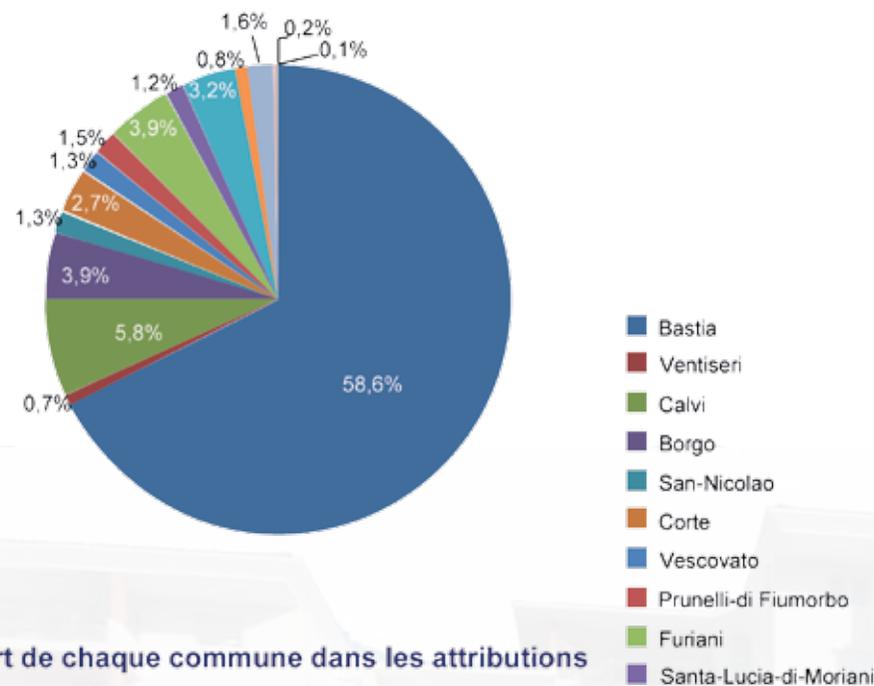
Ainsi, alors qu'Ajaccio concentre 75% des demandes de logements sociaux en Corse-du-Sud, la ville ne représente, in fine, que 66% des attributions du département.

Quatre communes, en revanche, Sari-Solenzara (*), Sartène, Zonza et Cozzano se révèlent représenter une part non négligeable des demandes satisfaites alors qu'elles constituaient à la base moins d'1% des demandes (exception faite de Sartène qui rassemblait 1,3% des souhaits du département).

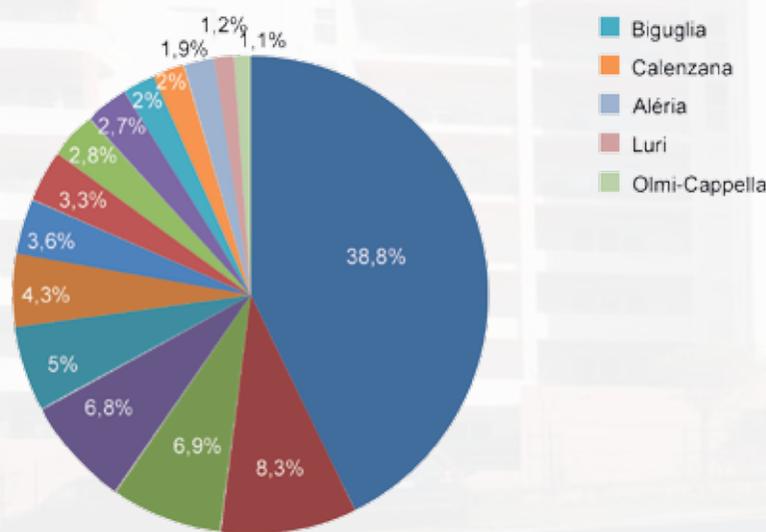
En Haute-Corse, Bastia qui regroupe 58% des demandes de logements sociaux de Haute-Corse ne représente, in fine, que 39% des attributions du département.

Les communes de Corte, Vescovato et tout particulièrement Ventiseri (*) et San Nicolao se classent parmi les communes attribuant le plus grand nombre de logements alors même que leur part dans les 1ers souhaits de logement social est globalement plutôt faible.

HAUTE-CORSE
Répartition 1er souhait des logements sociaux dans les communes



Part de chaque commune dans les attributions



(*) La présence de la base aérienne militaire 126 de Ventiseri-Solenzara explique sans doute cette place honorable des deux communes. En effet, la part des logements sociaux réservés aux contingents « Fonctionnaires et agents publics » et « autres » y est la plus forte de toute l'île (85% et 81% contre 14% en moyenne régionale). La forte mobilité des personnels militaires engendrant un nombre plus important d'attributions destinées aux nouveaux arrivants.

III- CARACTÉRISTIQUES DES BÉNÉFICIAIRES DALO

• Profil des bénéficiaires DALO

En 2013, les bénéficiaires DALO logés ou accueillis étaient au nombre de 98. Un chiffre trop faible pour pouvoir faire l'objet d'une analyse très détaillée de leur profil.

Fait marquant, la part plus importante des attributions DALO en Corse par rapport à la moyenne nationale avec un taux particulièrement élevé en Corse-du-Sud (23% des demandes satisfaites sont des DALO).

Un ratio, en Corse-du-Sud, qui s'explique par la combinaison d'un nombre très bas d'attributions dans le département et d'un nombre de demandeurs DALO proportionnellement deux fois supérieur à la moyenne nationale (11,4% de recours DALO sur l'ensemble des demandes contre 5,1% au niveau national). Une forte priorité aux ménages DALO parmi les demandes satisfaites apparaît ainsi privilégiée afin de compenser le manque de

logement disponible.

A noter, une organisation différente des modes d'attributions en Haute-Corse, où sont proposés aux bailleurs sociaux les ménages déclarés prioritaires au titre du DALO, ainsi que les familles déclarées prioritaires au titre de la demande de relogement prioritaire (DRP).

L'analyse comparée des deux départements concernant les seuls ménages DALO met, par conséquent, en avant des profils départementaux différents.

Le profil des bénéficiaires DALO relogés se caractérise ainsi – compte tenu des données disponibles – par :

Une plus forte proportion d'étrangers que parmi les attributions totales (entre 30 et 25% en

Période : entre début janvier et fin décembre 2013	Corse-du-Sud	Haute-Corse	CORSE	France
Nombre total de demandes de logement social	3 139	2 716	5 855	1 775 845
Nombre de demandes satisfaites	287	503	790	451 676
Recours DALO reçus	358	91	449	91 362
Avis favorables	120	39	159	39 349
Bénéficiaires DALO logés ou accueillis suite à une offre	66	32	98	24 067
Part des recours DALO sur le total des demandes	11,4%	3,4%	7,7%	5,1%
Part des DALO logés sur le total des demandes	2,1%	1,2%	1,7%	1,4%
Part des DALO logés sur le total des demandes satisfaites	23%	6,4%	12,4%	5,3%

Sources : Fichier SNE – info centre – info DALO – exploitation année 2013

Profil des bénéficiaires DALO logés ou accueillis

Bénéficiaires DALO logés ou accueillis	Corse-du-Sud	Haute-Corse	France
1- Nationalité (L)			
Français(e)	69,2%	65,6%	62,7%
Communauté européenne	6,2%	3,1%	3,1%
Autre	24,6%	31,3%	34,2%
Non Renseigné	1,5%	0%	1,4%
2- Situation Familiale (L/H)			
Personne seule	24,2%	37,5%	30,9%
Famille mono-parentale	40,9%	37,5%	38,1%
Couple sans enfant	3%	0%	5,1%
Couple avec enfant(s)	31,8%	25%	24,3%
Autre	0%	0%	1,6%
3 - Age (L/H)			
0 à 17 ans	0%	0%	0%
18 à 24 ans	4,5%	6,3%	5,9%
25 à 40 ans	31,8%	37,5%	47,8%
41 à 55 ans	39,4%	31,3%	34%
56 à 64 ans	15,2%	21,9%	8,6%
65 ans et Plus	9,1%	3,1%	3,7%
4 - Ressources déclarées (L)			
0	0%	0%	2,8%
1 euro à 0,5 SMIC net annuel	16%	16,1%	12,2%
0,5 à 1 SMIC net annuel	36%	38,7%	36,2%
1 à 1,5 SMIC net annuel	32%	25,8%	28%
> 1,5 SMIC net annuel	16%	19,4%	20,9%
Non Renseigné	24,2%	3,1%	8,9%
5 - Taille du ménage (L/H)			
1 personne	24,2%	37,5%	30,9%
2 personnes	16,7%	12,5%	22,7%
3 personnes	36,4%	21,9%	19,9%
4 personnes	9,1%	18,8%	13,8%
5 personnes	6,1%	6,3%	7,7%
6 personnes et plus	7,6%	3,1%	5,1%

Source : Extraction Fichier INFODALO 2013

DALO contre 10 à 15%). Avec un taux un peu plus élevé de personnes de nationalité française en Corse.

Une répartition par type de ménage, par contre, assez proche de celui des demandes satisfaites dans leur ensemble. Avec une part plus importante des familles mono-parentales en Corse-du-Sud qu'il s'agisse de ménages DALO ou non-DALO.

Un âge moyen d'attribution assez similaire pour les DALO en comparaison des non-DALO, mais un peu plus âgé par rapport au niveau national.

Une répartition des revenus majoritairement inférieur à 1 SMIC net annuel dans les deux départements corses comme au niveau national (52% en Corse-du-Sud ; 54,8% en Haute-Corse contre 51,2% en moyenne nationale). A noter, une proportion de couples plus importante en Corse-du-Sud qui pourrait expliquer un revenu moyen par foyer plus élevé.

Une part plus importante donnée aux ménages DALO constitués de plus de 3 personnes en Corse-du-Sud (60% contre 40% parmi les demandes satisfaites totales). Et une part plus grande des personnes seules DALO en Haute-Corse : 37,5% contre 28% hors DALO.

IV- CONCLUSION

Une plus grande difficulté à être logé dans le parc social pour les personnes seules

L'analyse du profil des demandes et des attributions confirme la plus grande difficulté d'accès au logement social des personnes seules. Le faible nombre de T1 et T2 disponibles à la location étant pénalisante pour cette catégorie de public.

Inversement, les ménages avec enfants ont plus de chance de se voir attribuer un logement, les logements de type T3 et plus - mieux adaptés à la taille de la famille - étant moins rares que les petits logements. En témoigne notamment

une moyenne d'âge plus basse des personnes dont la demande a été satisfaite. Les dossiers des mères isolées, nombreuses parmi les demandeurs, semblent de par leur situation souvent précaire, plus fréquemment retenus. Ainsi 46%

des attributions sont prononcées au profit de femmes seules avec enfant(s), sans cotitulaire.

Une situation plus tendue en Corse-du-Sud

La situation en Corse-du-Sud apparaît très tendue comme le montre le faible nombre d'attribution. Ce dernier est dû au parc au manque de logements sociaux et la très faible mobilité des locataires dans le département. L'attente avant accès au logement y est beaucoup plus longue (voir annexe 3). La Corse-du-Sud se distingue par une majorité

d'attributions aux contingents et une part plus importante donnée aux ménages ayant un revenu par unité de consommation supérieur à 1.000€. En conséquence de quoi, sans doute, les fonctionnaires et personnes en Contrat à Durée Indéterminée constituent une part majoritaire (50%) des demandes satisfaites. Ainsi, les ressources des

personnes logées sont, plus qu'en moyenne nationale, issues des revenus du travail (voir annexe 7).

En Haute-Corse, le plus grand nombre de logements sociaux met le département dans une situation moins tendue. De plus, l'attribution de Logements Locatif Social (LLS) concernant les familles déclarées

prioritaires au titre de la demande de relogement prioritaire (DRP), qui existe en plus des attributions déclarées prioritaires au titre du DALO, explique en partie les différences de profil constatées entre les personnes attributaires de logements sociaux au titre du DALO dans les deux départements.

Définition

Unité de consommation : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

NOTES & ANNEXES

ANNEXE 1 : LE CADRE JURIDIQUE DU TRAITEMENT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT¹

L'instruction de la demande

Sont considérées comme personnes vivant au foyer au titre des attributions:

- le ou les titulaires du bail ;
- les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;
- le concubin notoire du titulaire du bail ;
- le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail ;
- et les personnes réputées à charge au sens des articles 194, 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts.

Nécessaire cotitularité pour les jeunes majeurs vivant au foyer

L'instance de décision : la commission d'attribution de logement (L 441-2, R.441-9, R.421-15, R. 422-2, R.422-9, R.481-1 du CCH)

• Mission: Attribuer nominativement chaque logement locatif construit, amélioré ou acquis et amélioré avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'APL et appartenant au bailleur social ou géré par lui.

Le recours à la procédure d'urgence doit rester tout à fait exceptionnel (accueil d'un ménage dans un logement avec une attribution prononcée ultérieurement par la CAL/ circulaire du 27 mars 1993).

- Dans le respect des objectifs fixés à l'article L.441 du CCH et des critères de priorités définies aux premier et deuxième alinéas de l'article L.441-1 du CCH en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.
- Obligation d'examiner au moins trois candidatures sauf s'il s'agit d'un ménage DALO (article L441-2-3 du CCH).
- Le CA ou le CS définit les orientations d'attribution et établit le règlement intérieur de la CAL (circulaire du 27 mars 1993).
- Réunion de la CAL au moins 1 fois tous les 2 mois.
- Compte-rendu d'activité au CA au moins 1 fois par an.

La composition de la CAL (coup de projecteur sur le représentant des associations agréées, membre avec voix consultative)

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément « ingénierie sociale, financière et technique », doit être désigné par les organismes bénéficiant d'un agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière est technique (R441-9-1 du CCH).

- A défaut d'accord entre les organismes agréés, cette désignation est effectuée par le préfet parmi les personnes proposées par ces organismes.
- A défaut, il convient de retenir que la CAL ne comporte pas de membre représentant les associations agréées; le bailleur social ne peut y substituer un membre de son Conseil d'administration, quand bien même il serait représentant d'une association d'insertion; il n'est pas représentant des associations agréées du département.

¹ « L'attribution de logement : actualité juridique et évolution des pratiques » Atelier des métiers Gestion Locative et Sociale – AR HLM PACA CORSE – 2012 (Atelier_GLS_19.10.2012.pdf)

Modalités de désignation des membres de la CAL

- En cas de CAL unique :
- 5 administrateurs ou membres du conseil de surveillance
- 1 administrateur ou membre du conseil de surveillance représentant les locataires
- Le Maire de chaque commune concernée les membres de la CAL sont obligatoirement administrateurs

- Le CA ou le CS décide de créer plusieurs CAL de 6 membres dont il fixe le nombre et le ressort géographique.
- Le CA ou le CS désigne librement 6 représentants /CAL, dont 1 représentant des locataires les membres de la CAL ne sont pas obligatoirement des administrateurs

L'enregistrement

- Aucune demande ne peut être traitée en CAL (Commission d'Attribution de Logement) sans enregistrement préalable au fichier départemental L441-2-1 du CCH
- L'enregistrement donne lieu à la délivrance du numéro unique R441-2-3 du CCH et à une attestation d'enregistrement R441-2-4 du CCH qui comporte en annexe la liste des pièces à fournir pour l'instruction de la demande
- Aucune condition de résidence préalable sur la commune ne peut être opposée pour l'enregistrement de la demande R441-2-1 du CCH
- La demande est valable 1 an et doit donner lieu à proposition de renouvellement un mois avant l'arrivée du terme (article R441-2-5 du CCH)
- La modification de la demande est effectuée en conservant la date de dépôt initial (article R441-2-5 du CCH) l'instruction de la demande
- Les attributions de logement sont prononcées au bénéfice des personnes physiques autorisées à séjourner en France (arrêté du 15 mars 2010) et respectant les plafonds de ressources (article R441-1 du CCH) et au bénéfice des personnes morales en vue de la sous-location (article L442-8-1 du CCH)
- La liste des pièces à fournir pour l'instruction de la demande est fixée par l'arrêté du 14 juin 2010: c'est un cadre spécifique au secteur social par rapport à la règle générale de l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989
- Il existe une définition légale de la composition familiale à retenir : article L442-12 du CCH Article L442-12

Le Fichier SNE - Système National d'Enregistrement de la Demande de Logement Social

En mars 2011, la mise en place d'un système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE) a rendu possible le partage de la connaissance des demandes entre les services enregistreurs. Le principe de la demande unique a été posé : le demandeur ne dépose qu'une seule fois le formulaire Cerfa.



ANNEXE 2

Répartition des logements attribués par type et nombre de personnes dans le ménage Corse-du-Sud

Nb de personnes à loger	Type de logement attribué						Total général
	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	
1 personne	17	115	91	11	1		235
2 personnes	2	17	171	38		1	229
3 personnes			65	81	3		149
4 personnes		1	10	87	9	2	109
5 personnes			2	29	14	1	46
6 personnes et plus			1	8	13	1	23
Total général	19	133	340	254	40	5	791

Nb de personnes à loger	Type de logement attribué						Total général
	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	
1 personne	89%	86%	27%	4%	3%		30%
2 personnes	11%	13%	50%	15%		20%	29%
3 personnes			19%	32%	8%		19%
4 personnes		1%	3%	34%	23%	40%	14%
5 personnes			1%	11%	35%	20%	6%
6 personnes et plus				3%	33%	20%	3%
Total général	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : extraction du fichier SNE - 2013 (données cumulées 2011-2013)

Répartition des logements attribués par type et nombre de personnes dans le ménage Haute-Corse

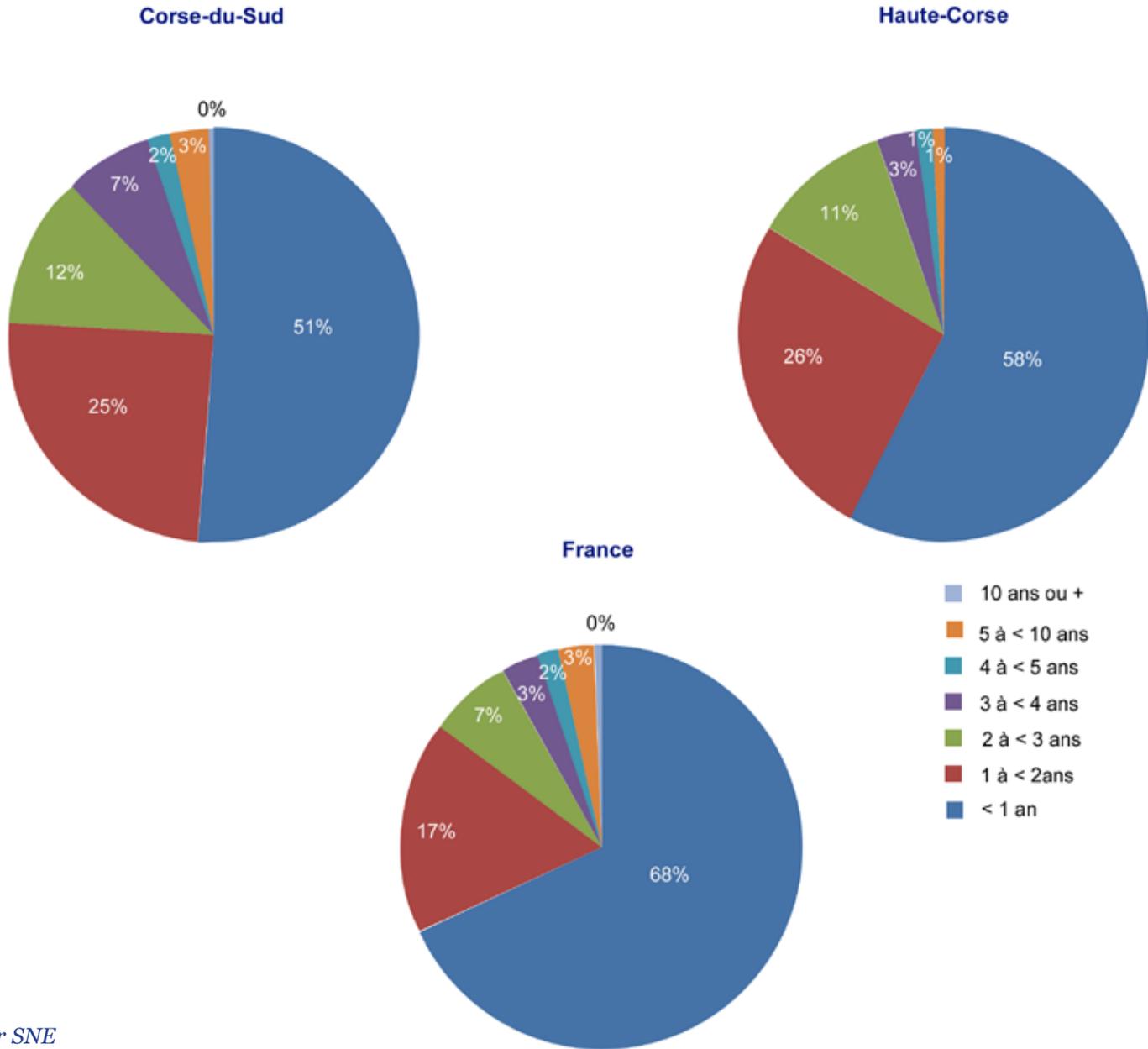
Nb de personnes à loger	Type de logement attribué						Total général
	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	
1 personne	21	167	111	30	3	1	333
2 personnes	1	28	281	46	3		359
3 personnes		5	80	155	12	1	253
4 personnes			11	119	40	3	173
5 personnes			2	25	18	3	48
6 personnes et plus				10	10	1	21
Total général	22	200	485	385	86	9	1187

Nb de personnes à loger	Type de logement attribué						Total général
	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	
1 personne	95%	84%	23%	8%	3%	11%	28%
2 personnes	5%	14%	58%	12%	3%		30%
3 personnes		3%	16%	40%	14%	11%	21%
4 personnes			2%	31%	47%	33%	4%
5 personnes				6%	21%	33%	4%
6 personnes et plus				3%	12%	11%	2%
Total général	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : extraction du fichier SNE - 2013 (données cumulées 2011-2013)

ANNEXE 3

Demandes satisfaites par ancienneté
(entre début Janvier 2013 et fin Décembre 2013)



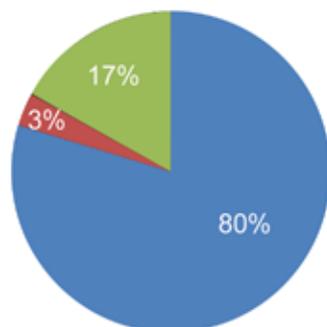
Source : Fichier SNE



ANNEXE 4

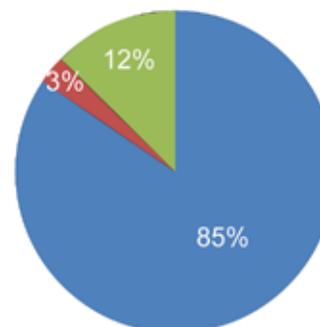
Part des demandes et des attributions par nationalité

Répartition des demandes en cours par nationalité du demandeur (situation à fin Décembre 2013)

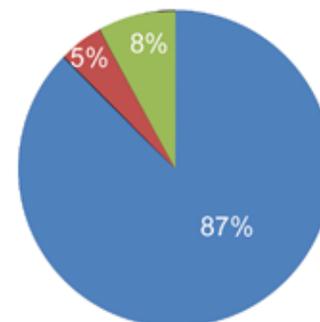
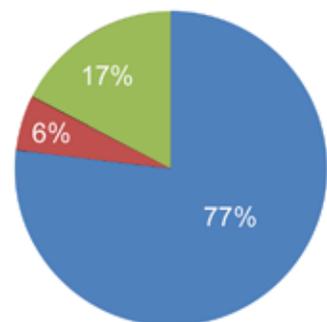


France

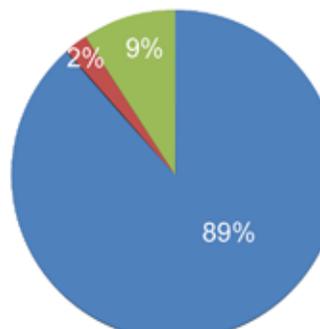
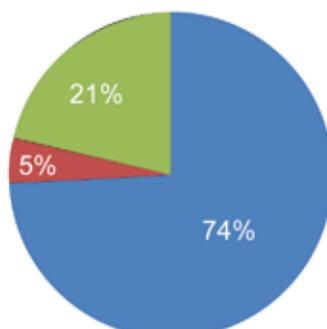
Analyse des demandes satisfaites par nationalité du demandeur (entre début Janvier 2013 et fin Décembre 2013)



Corse-du-Sud



Haute-Corse



■ Française
 ■ Union Européenne
 ■ Hors Union Européenne

Source : Fichier SNE

La part importante des contingents réservés notamment aux fonctionnaires explique la proportion plus grande des attributions aux personnes de nationalité française en Corse par rapport au national.



ANNEXE 5

HAUTE-CORSE

ANNEXE 6

CORSE-DU-SUD

Répartition des demandes et des attributions de logement social par commune

Communes possédant des logements sociaux	Répartition 1er souhait logements sociaux dans les communes du département	Part de chaque commune dans les attributions	Population commune RP 2011	Nombre de logement social
2A004 - Ajaccio	75,3%	66,1%	67 477	4 079
2A247 - Porto-Vecchio	13,3%	9,8%	11 181	396
2A269 - Sari-Solenzara	0,7%	5,4%	1 407	111
2A249 - Propriano	2,8%	3,1%	3 545	201
2A272 - Sartène	1,3%	3,1%	3 500	123
2A362 - Zonza	0,2%	2,5%	2 455	25
2A099 - Cozzano	0,3%	1,9%	286	11
2A114 - Figari	0,9%	1,0%	1 359	86
2A271 - Sarrrola-Carcopino	0,8%	1,0%	2 189	35
2A092 - Conca	0,2%	0,8%	1 101	30
2A348 - Vico	0,2%	0,8%	865	22
2A041 - Bonifacio	1,5%	0,6%	2 994	93
2A326 - Tolla	0,2%	0,6%	113	12
2A215 - Pianottoli-Caldarellu	0,3%	0,4%	914	35
2A085 - Cauro	0,2%	0,2%	1 337	20
2A090 - Coggia	0,1%	0,2%	845	10
2A103 - Cuttoli-Corticchiato	0,1%	0,2%	1 971	19
2A189 - Olmeto	0,4%	0,0%	1 258	24
2A360 - Zigliara	0,0%	0,0%	141	1
Autres communes (communes sans logement social)	2,0%	1,9%	43 271	0
Total général	100%	100,0%	148 209	5 333

Source : Fichier SNE - RP2011 INSEE - DREAL

Répartition des demandes et des attributions de logement social par commune

Communes possédant des logements sociaux	Répartition 1er souhait logements sociaux dans les communes du département	Part de chaque commune dans les attributions	Population commune RP 2011	Nombre de logement social
2B033 - Bastia	58,6%	38,8%	43 539	5 050
2B342 - Ventiseri	0,7%	8,3%	2 368	130
2B050 - Calvi	5,8%	6,9%	5 707	419
2B042 - Borgo	3,9%	6,8%	7 856	138
2B313 - San-Nicolao	1,3%	5,0%	1 810	122
2B096 - Corte	2,7%	4,3%	7 225	244
2B346 - Vescovato	1,3%	3,6%	2 552	180
2B251 - Prunelli-di-Fiumorbo	1,5%	3,3%	3 523	144
2B120 - Furiani	3,9%	2,8%	5 553	137
2B307 - Santa-Lucia-di-Moriani	1,2%	2,7%	1 180	52
2B037 - Biguglia	3,2%	2,0%	7 456	96
2B049 - Calenzana	0,8%	2,0%	2 307	99
2B009 - Aléria	1,6%	1,9%	2 168	78
2B152 - Luri	0,2%	1,2%	714	17
2B190 - Olmi-Cappella	0,1%	1,1%	191	20
2B087 - Cervione	0,1%	0,9%	1 727	30
2B207 - Penta-di-Casinca	1,5%	0,9%	3 199	97
2B123 - Ghisonaccia	1,5%	0,8%	3 900	45
2B298 - Saint-Florent	1,0%	0,8%	1 651	88
2B305 - San-Martino-di-Lota	0,2%	0,7%	2 882	34
2B079 - Castello-di-Rostino	0,1%	0,6%	413	10
2B150 - Lumio	0,4%	0,6%	1 281	20
2B169 - Morosaglia	0,2%	0,6%	1 114	40
2B134 - L'île-Rousse	3,2%	0,5%	3 646	64
2B148 - Lucciana	3,4%	0,5%	4 798	110
2B084 - Cateri	0,0%	0,4%	218	20
2B261 - Rogliano	0,2%	0,4%	563	15
2B185 - Oletta	0,3%	0,2%	1 539	30
2B188 - Olmeta-di-Tuda	0,1%	0,2%	388	20
2B316 - Santa-Reparata-di-Balagn	0,1%	0,2%	1 019	29
2B354 - Vivario	0,1%	0,2%	517	18
2B007 - Albertacce	0,1%	0,1%	225	13
2B058 - Canari	0,0%	0,1%	327	18
2B311 - Santa-Maria-Poggio	0,1%	0,1%	645	21
2B020 - Aregno	0,1%	0,0%	596	25
2B034 - Belgodère	0,1%	0,0%	507	15
Autres communes (communes sans logement social)	0,0%	0,5%	46 177	0
Total général	100%	100%	171 481	7 688

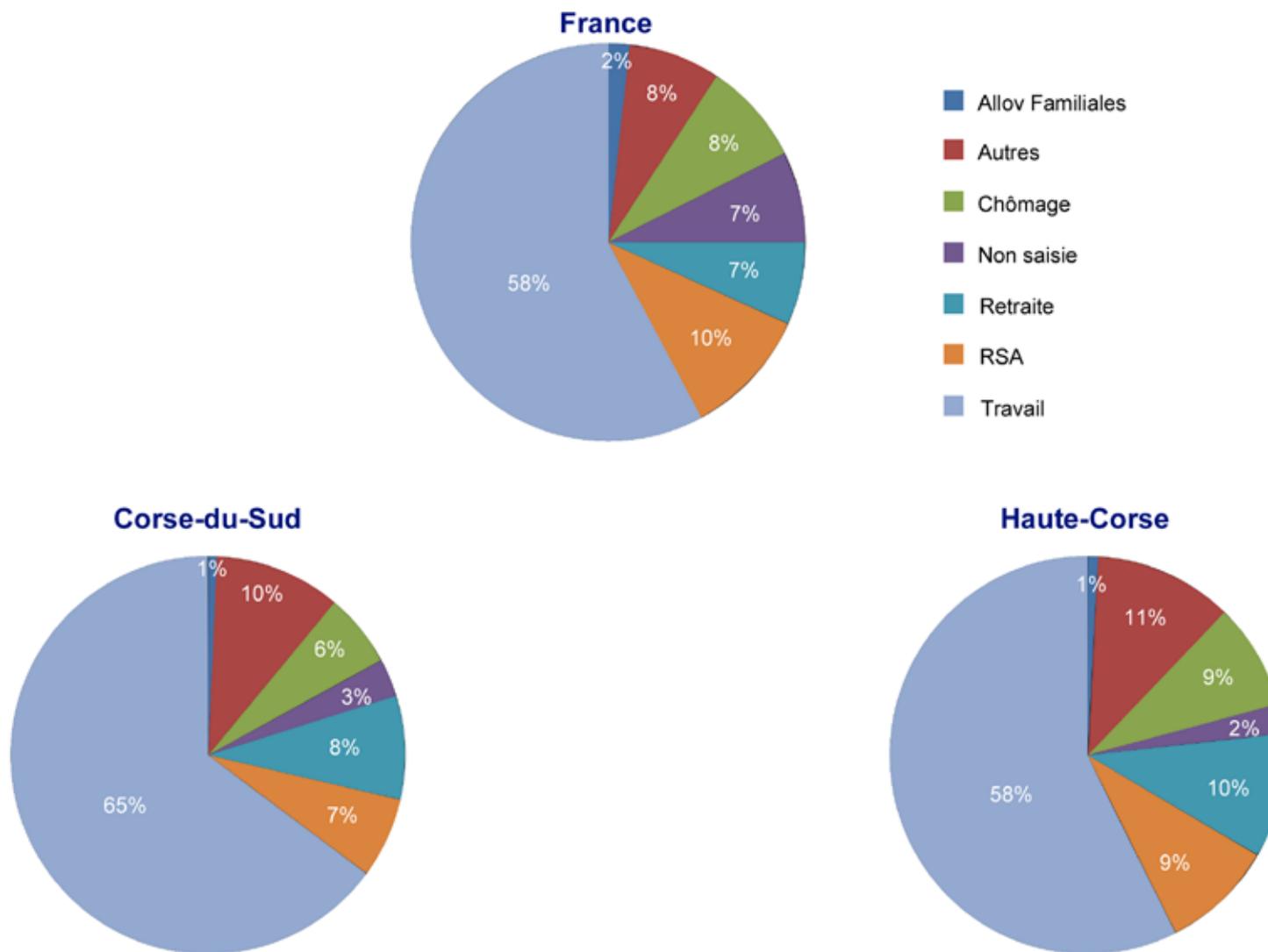
Source : Fichier SNE - RP2011 INSEE - DREAL



Part des demandes satisfaites selon la nature des revenus

(entre début Janvier 2013 et fin Décembre 2013)

Nombre de ménages logés



Après avoir étudié, dans le livret 1, l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social en termes de besoin. Il s'agit ici de dresser le profil sociologique des demandeurs en attente de logement social et de ceux ayant bénéficié d'une attribution.



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>