

Logement - Hébergement

Les grands axes du plan pauvreté pour le logement et l'hébergement

La problématique du logement est un facteur décisif d'inclusion sociale ou de basculement vers la grande pauvreté. Afin d'améliorer les conditions de logement, le PPPIS insiste sur la nécessité d'une production de logements sociaux à des conditions abordables, d'un accès au logement des personnes mal logées, sans-abri ou vulnérables, d'une amélioration de l'effectivité du droit au logement opposable (DALO) et d'une rénovation du parc existant, notamment sur le plan énergétique.

La thématique logement - hébergement est déclinée en cinq types d'indicateurs de suivi afin de mesurer : l'évolution et l'adéquation de l'offre de logement social par rapport à la demande ; le recours aux dispositifs d'aides au maintien dans le logement ; la vulnérabilité de certains locataires ou propriétaires à travers l'habitat indigne et les impayés d'énergie ; le volume des demandes traité par le dispositif DALO ; et enfin l'efficacité des mesures d'accompagnement des plus précaires leur permettant de passer de l'hébergement à un logement autonome ou accompagné.

Les indicateurs locaux de suivi retenus sont :

- Rapport entre le nombre de logements sociaux existants et le nombre de demandes de logement social
- Taux d'effort médian des allocataires d'une aide au logement (part des dépenses consacrées au logement dans le revenu)
- Part des allocataires percevant une aide au logement et vivant en HLM
- Nombre de dossiers de dettes pour impayés d'énergie
- Nombre de décisions d'expulsion locative pour 1 000 ménages
- Nombre de demandes DALO de logement déposées
- Nombre de demandes DALO de logement en décisions favorables

Un parc social insuffisant et inadapté

Avec seulement 10 % de logement locatif social contre 17 % au niveau national, la Corse détient le plus faible taux de logements sociaux des régions de France métropolitaine. Or, la population insulaire se distingue à la fois par une forte croissance démographique et un taux de pauvreté des plus élevés.

Le parc social insulaire apparaît insuffisant par rapport au nombre de demandes enregistrées chaque année par les bailleurs sociaux. En 2013, la Corse compte 13 000 logements sociaux pour près de 6 000 demandes, ce qui en théorie nécessiterait de construire 45 % de logements de plus pour satisfaire toutes les demandes. Ce taux est de 37,6 % en moyenne nationale (figure 1).

Le nombre de nouveaux logements sociaux ne couvre que partiellement les demandes, en augmentation constante. À noter cependant que, sur la période 2012-2015, le nombre de logements sociaux en Corse a augmenté plus vite qu'en moyenne France métropolitaine (+ 5 % contre + 3,8 %).

De plus, 70 % du parc locatif social est concentré sur les deux grandes agglomérations de l'île. Or, si la commune de Bastia répond aux exigences de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) qui impose au moins 25 % de logement social par rapport au nombre de résidences principales, la commune d'Ajaccio reste encore éloignée de cet objectif avec un taux inférieur à 16 % en 2013.

Outre le manque - particulièrement marqué en Corse-du-Sud - de logements sociaux,

l'offre a du mal à répondre aux besoins et à la structure de la population demandeuse, aujourd'hui plus souvent composée de personnes isolées. Marqué par un manque de petits logements, le parc social n'est plus adapté.

Le comparatif entre l'offre et la demande de logements sociaux fait apparaître une sous-représentation de la proportion des T1 et T2 (39 % des demandes alors que seulement 13 % du parc des logements sociaux en est constitué) et une surreprésentation des T4 et T5 ou plus (23 % des demandes pour près de la moitié du parc social) (figure 2). En effet, les ménages d'une personne concentrent 38 % des demandes alors qu'ils représentent 30 % des ménages en Corse.

Des locataires qui consacrent une part du budget au logement plus importante qu'en moyenne nationale

Concernant l'aide au maintien dans le logement, la part des allocataires percevant une aide au logement et vivant en HLM est très en deçà des chiffres nationaux. Le taux est en effet presque deux fois moins important que sur le continent puisque seuls 15,7 % des allocataires de la Caf percevant l'aide au logement vivent en HLM en Corse contre 28,7 % en moyenne France métropolitaine.

Ce taux s'explique par la part réduite de locataires HLM dans le parc de résidences principales, également deux fois moins élevée en Corse que sur le continent (8,2 % contre 14,6 %). À cela s'ajoutent les faibles taux de vacance (0,5 %) et de mobilité (5,7 %) dans le parc social, parmi les plus

bas de France. Certains ménages resteraient dans des logements qui ne seraient plus cohérents, d'une part avec la taille du ménage - plus d'enfants à charge, séparations, etc. - ou, d'autre part avec leurs revenus - leurs ressources ayant augmenté depuis leur entrée dans le logement locatif social.

L'insuffisance de logements sociaux - aux loyers par définition plus abordables - accentue la place du logement dans le budget des ménages insulaires. Les locataires, qu'ils soient dans le parc public ou privé, consacrent une part importante de leurs dépenses au logement. Les ménages allocataires d'une aide au logement en Corse dédient 23,3 % de leur revenu au règlement de leurs loyer et charges - allocations logement déduites -, un taux très supérieur à la moyenne nationale (18,7 %), une situation due à la combinaison de salaires en moyenne plus faibles que sur le continent et de loyers souvent plus élevés.

Une exposition plus faible aux impayés d'énergie

Le maintien dans un logement ne se limite pas aux aides directes pour payer le loyer : les mauvaises conditions de logement liées à la vétusté des lieux ou à une mauvaise isolation thermique, peuvent conduire à des impayés d'énergie constitutifs d'un dossier de surendettement.

Dans ce domaine, le climat plutôt clément en Corse explique la part moins importante des dossiers avec impayés d'énergie dans l'île (28,5 % contre 37,4 % en moyenne nationale). En effet, la Corse n'apparaît

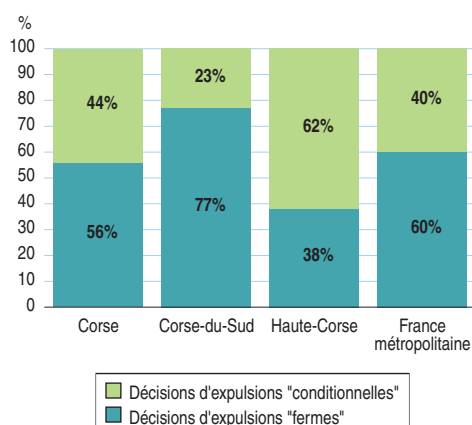
1 Indicateurs de suivi du logement et de l'hébergement en 2013

	Corse	Corse-du-Sud	Haute-Corse	France métropolitaine
Nombre total de demandes de logement social	5 855	2 716	3 139	1 775 845
Taux de tension de logement social * (%)	45,0	58,9	35,3	37,6
Taux d'effort médian pour les allocataires d'une aide au logement** (%)	23,3	23,9	22,7	18,7
Dettes pour impayés d'énergie	160	81	79	72 900
Décisions d'expulsions locatives pour 1 000 ménages	1,8	1,8	1,7	4,1
Recours DALO reçus	450	358	92	91 362
Avis favorables	159	120	39	39 349
Part des DALO relógés sur le total des décisions favorables (%)	61,6	55,0	82,1	61,2

*nombre de demandes / nombre de logements sociaux existants

**part du revenu consacré au logement pour les allocataires d'une aide au logement

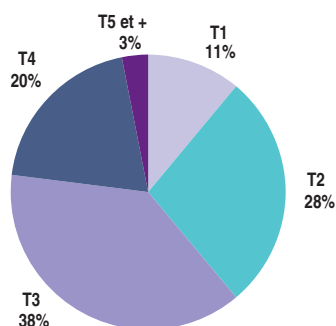
Sources : DREAL - Caf - Fichier SNE - Ministère de la justice - Banque de France - Fichier SNE - info centre - info DALO

4 Répartition des décisions d'expulsions locatives selon le type en 2013

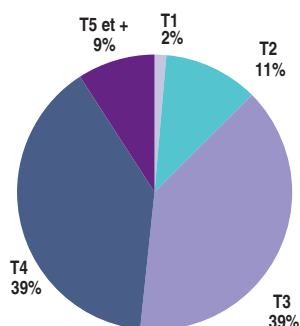
Source : Ministère de la justice/SG/SDSE, Répertoire général civil 2013

2 Comparatif entre demande et offre de logements sociaux par type de logement

Répartition des souhaits des ménages en attente de logement social en Corse en 2013



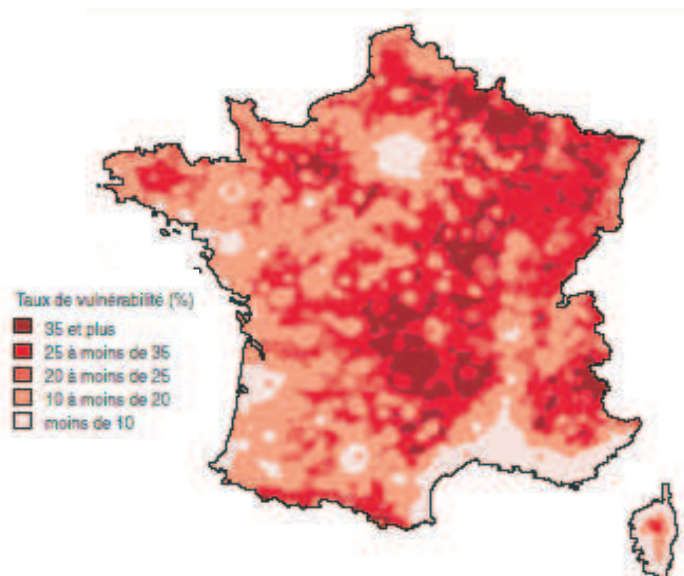
Répartition du nombre de logements sociaux par type en Corse en 2013



Source : Fichier SNE - Système National d'Enregistrement de la demande sociale - INFO Centre

3 Part des ménages en situation de vulnérabilité énergétique pour le logement

(lissage communal)

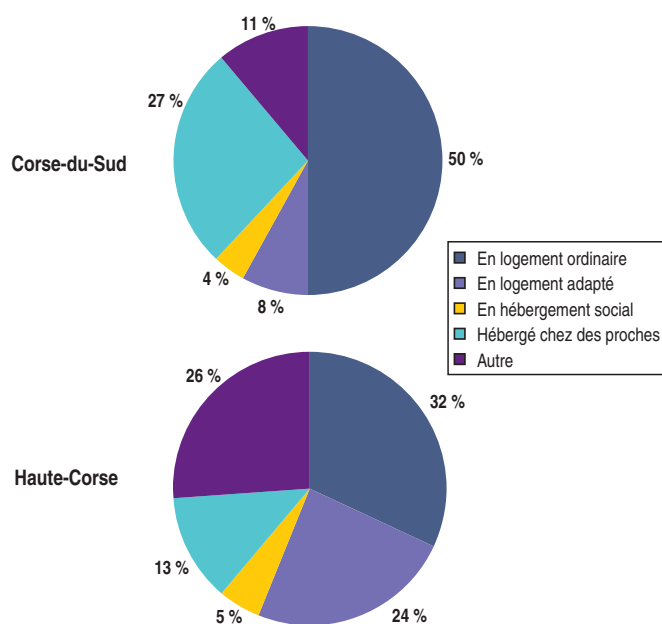


Sources : Insee, RP, ERFS et RDL de 2008 ; SOeS ; Anah

5 Capacité d'accueil en hébergement institutionnel

	Nombre de places		
	Corse-du-Sud	Haute-Corse	Corse
Hébergements généralistes	179	112	291
dont : centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)	89	89	178
hébergement d'urgence (HU)	36	13	49
allocation logement temporaire (ALT)	54	10	64
Logements avec accompagnement adapté	110	63	173
dont : résidences sociales (RS)	62	0	62
maisons relais (MR)	0	30	30
inter-médiation locative (IML)	48	33	81
Hébergements spécialisés	0	25	25
dont : centres maternels	0	20	20
appartements de coordination thérapeutique (ACT)	0	5	5
Autres types de Logement - Foyer	259	0	259
dont : foyers travailleurs migrants (FTM)	259	0	259

Source : Enquête semestrielle sur les capacités AHL au 31/12/2015 - DGCS

6 Destination à la sortie de CHRS ou de centre maternel par type d'hébergement (hors enfants ou jeunes adultes accompagnés d'au moins un parent)

Source : Enquête ES2012 DREES/DRJSCS

exposée qu'à une faible vulnérabilité quant à la consommation d'énergie dans les logements, sauf dans le centre montagneux de l'île (*figure 3*). Dans la région, la part de ménages vulnérables, ceux qui dépensent au moins un mois de leur revenu annuel pour se chauffer et consommer de l'eau chaude, est de 5 % contre 15 % au niveau national.

Deux fois moins d'expulsions locatives que sur le continent

Afin d'aider les ménages en difficulté et éviter leur expulsion, des mesures préventives sont systématiquement préconisées et mises en œuvre dans le cadre de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).

En Corse, les décisions d'expulsion locatives sont peu nombreuses : leur taux pour 1 000 ménages y est deux fois moins important qu'au niveau national (1,8 pour mille contre 4,2 pour mille en moyenne France métropolitaine). En 2013, 243 décisions d'expulsion locative ont été prononcées, un nombre qui reste constant. Plus de la moitié d'entre elles sont des décisions « fermes ». Cette part est inférieure à la moyenne nationale, mais masque une forte disparité entre les deux départements. En effet, en Corse-du-Sud, les décisions « fermes » concernent près des trois-quarts des décisions d'expulsion contre moins d'un tiers en Haute-Corse (*figure 4*).

La conséquence d'une expulsion « ferme » est la résiliation du bail par la justice. Les locataires doivent alors libérer leur logement après réception d'un commandement de quitter les lieux. Le juge peut également suspendre les effets de la décision en accordant des délais de paiement, il prononce alors une décision d'expulsion « conditionnelle ».

Lorsque l'expulsion est réalisée, les personnes concernées (il s'agit généralement de celles qui n'ont pas adhéré aux démarches de prévention ou aux dispositifs d'accompagnement proposés) sont orientées vers le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), afin qu'une solution d'hébergement temporaire soit envisagée. Si le juge demande une action en faveur du

relogement du ménage expulsé, le Préfet informe ce dernier qu'il existe la possibilité de déposer une demande de logement ou d'hébergement au titre du droit au logement opposable (DALO) afin d'accélérer son accès à un logement social ou un dispositif d'insertion.

Dispositif du droit au logement opposable (DALO) : une situation plus tendue en Corse-du-Sud

Institué en 2007, le droit au logement opposable permet aux personnes sans domicile, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, ou mal logées de faire valoir leur droit à un logement ou un hébergement digne.

En Corse en 2013, 450 ménages ont déposé un recours DALO pour un logement (*figure 1*), ce qui représente 2,7 recours pour 1 000 ménages, un chiffre proche du taux national (2,6). Ce chiffre régional cache une forte disparité entre les deux départements : en Corse-du-Sud, 4,5 ménages sur 1 000 ont déposé un recours, ils sont quatre fois plus nombreux qu'en Haute-Corse (1,2 ménage sur 1 000).

Le relogement suite à une décision favorable est moins fréquent en Corse-du-Sud : 55 % des personnes ayant reçu un avis favorable ont été effectivement relogées ou hébergées contre 82 % en Haute-Corse, la moyenne nationale se situant à 61 %. La situation en Corse-du-Sud apparaît ainsi très tendue.

En Haute-Corse, le plus grand nombre de logements sociaux et le maintien du dispositif DRP (demande de relogement prioritaire) situent le département dans un contexte plus favorable. Le dispositif DRP (non présent en Corse-du-Sud) est un outil d'attribution de logements locatif social pour les familles déclarées prioritaires ; il renforce, de par son action préventive, le rôle d'ultime recours de la commission de médiation DALO.

Un parcours difficile, de l'hébergement d'urgence au logement ordinaire

L'hébergement institutionnel est, par définition, un dispositif de prise en charge

provisoire pour les personnes dépourvues de logement. Il a pour objectif de les rendre plus autonomes, de favoriser leur insertion sociale et de les faire sortir du dispositif par l'accès au logement. Or, l'hébergement institutionnel ne parvient plus toujours à répondre à l'ensemble des demandes et ne garantit plus la sortie vers le logement.

Le taux d'équipement régional toutes places d'hébergement et de logement adapté confondues est inférieur au taux national (2,3 places pour 1 000 habitants contre 4,4 places pour 1 000 au niveau national), celui des seuls centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) étant en revanche proche de la moyenne France métropolitaine (0,9 place pour 1 000 habitants contre 1,1 pour 1 000). En outre, la réponse apportée aujourd'hui en termes de dispositifs sur les deux départements n'est pas homogène (*figure 5*).

Dans la région, le manque de logement locatif social impacte le public accueilli au sein des centres d'accueil et d'hébergement (CHRS et centre maternel).

En Corse-du-Sud, en raison des fortes tensions sur le parc social et privé, les femmes seules avec enfant(s) ont beaucoup plus de difficultés à accéder directement au logement ordinaire. Ces familles se retrouvent ainsi plus souvent en CHRS, elles y représentent avec leurs enfants la majorité du public accueilli (soit plus de 55 % des personnes hébergées en 2013). En Haute-Corse, ces familles ne sont accueillies en centre d'hébergement qu'en dernier recours, une solution de relogement étant en général trouvée. Dans ce département, le public en hébergement de réinsertion est constitué en majorité d'hommes seuls.

Ces profils très différents dans les deux départements sont déterminants dans l'accès au relogement. La présence d'enfants accélère la procédure vers le logement ordinaire. Ainsi, en Corse-du-Sud, la moitié des sorties de CHRS en 2013 se font vers un logement ordinaire contre seulement un tiers en Haute-Corse, mais le département compte une part plus importante de sorties vers un logement adapté (24 % en Haute-Corse contre 8 % en Corse-du-Sud) (*figure 6*). ■