

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

12 octobre 2015



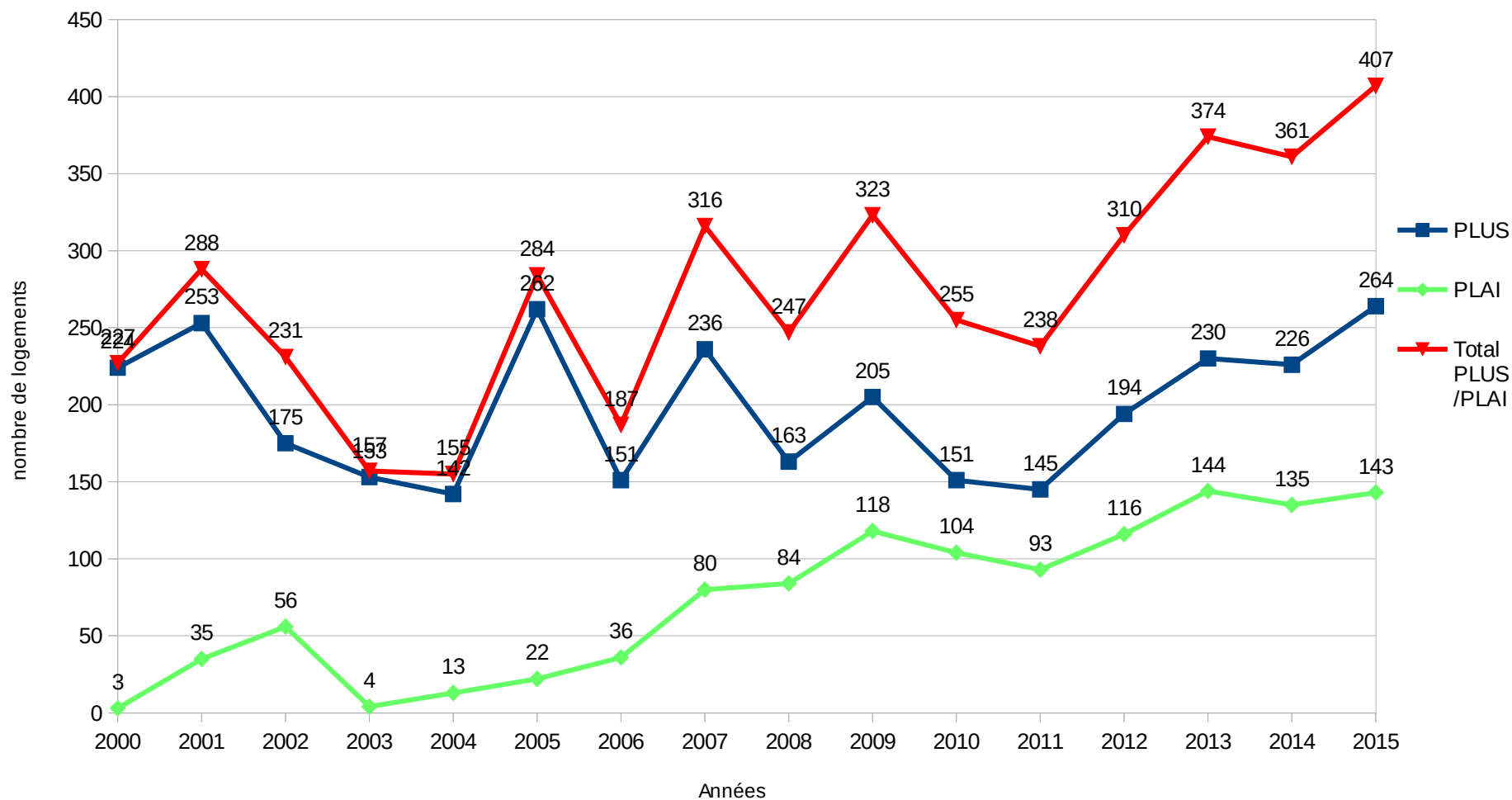
Prévisions Programmation Logement Locatif Social 2015

DPT	Maître d'ouvrage	Commune	Dépôt ou Etat dossier	Opération	Nombre logements			Total	Montant Subventions Etat engagé ou prévu	OBSERVATIONS
					PLUS	PLAI	PLS			
C O R S E D U S U D	OPH 2A	Sarrola-Carcopino	ENGAGE	les terrasses du parc / Pernicaggio (VEFA)	54	28	0	82	697 000 €	
		Bastelica	ENGAGE	ancien presbytère	2	2	0	4	34 000 €	
	ERILIA	Bonifacio	DEPOSE	Ilot Longone (VEFA)	13	7	0	20	170 000 €	
		Ajaccio	ENGAGE	La Confina (tr.A + tr.B)	105	57	0	162	1 377 000 €	Commune déficitaire art 55 SRU
	Total CORSE DU SUD				174	94	0	268	2 278 000 €	
					268					
H A U T E - C O R S E	Commune	Casabianca	ENGAGE	Palulos communales Maison fondécave	2	0	0	2	7 800 €	Dossier couplé avec DETR
			ENGAGE	Palulos communale Ruine 1 logement	1	0	0	1	3 900 €	Dossier couplé avec DETR
	Commune	Isolaccio di Fiumorbo	ENGAGE	Palulos communales Ancienne école transformée 2 lgts communaux	2	0	0	2	7 800 €	Dossier couplé avec DETR
			ENGAGE	Palulos communale hameau Ajola	1	0	0	1	3 900 €	Dossier couplé avec DETR
	Commune	Poggio marinaccio	ENGAGE	Palulos communales	2	0	0	2	7 800 €	Dossier couplé avec DETR
	ERILIA	Ville di Pietrabugno	ENGAGE	Opération mixte VEFA	11	6	0	17	144 500 €	Commune déficitaire art 55 SRU
	ERILIA	Bastia	DEPOSE	Macchione VEFA	66	36	0	102	867 000 €	
	CHRS	Furiani	OCTOBRE	extension CHRS 3 + nouveau bâtiment 4 Places	0	7	0	7	59 500 €	Commune déficitaire art 55 SRU
	LOGIREM	Bastia	AGREE	Alba Chiara 3	0	0	3	3	0 €	PLS non financé en 2011
	Commune	Corbara	DERNIER TRIMESTRE	Palulos communale	1				3 900 €	
	Commune	Urtaca	DERNIER TRIMESTRE	Palulos communale	1				3 900 €	
	Commune	Rospigliani	DERNIER TRIMESTRE	Palulos communale	1				3 900 €	
	Commune	San Gavino di Fium Orbo	DERNIER TRIMESTRE	Palulos communales	2				7 800 €	
	Total HAUTE-CORSE				90	49	3	137	1 121 700 €	
					139					
Total CORSE				264	143	3	410	3 399 700 €	Dotation nécessaire pour finaliser la programmation	
				407						

Bilan Pluriannuel des logements locatifs sociaux

Région Corse

Logements locatifs sociaux PLUS - PLAI financés par l'Etat entre 2000 et 2015 (prévision)



Information FAU (Fonds d'Aménagement Urbain)

- Renouvellement du Comité de gestion par arrêté préfectoral du 05 octobre 2015
- Enveloppe 1,8 M euros
- Réunion du Comité de gestion à programmer début novembre pour adoption du règlement intérieur et décisions d'attribution des aides selon dossiers présentés
- Instruction administrative des dossiers pour la fin d'année 2015
- Suppression du FAU en 2016 dans le cadre de la loi « égalité-citoyenneté »

CRHH du 12 octobre 2015 :

ANAH :

Bilan au 1^{er} septembre

Projection au 31 décembre

Point sur les OPAH



Bilan ANAH au 1^{er} septembre 2015

	CORSE DU SUD	HAUTE-CORSE	CORSE	OBJECTIFS / DOTATIONS
Logements subventionnés	100	80	180	344
<i>dont logements subventionnés Habiter Mieux FART</i>	69	52	121	253
Subventions ANAH Travaux et ingénierie	990 419 €	636 904 €	1 627 323 €	3 952 000 €
Subventions FART Travaux et ingénierie	203 384 €	163 403 €	366 787 €	681 000 €
Total Subventions	1 193 803 €	800 307 €	1 994 110 €	4 633 000 €

**NB : subventions initiales ANAH et FART de 3 800 000 € et 550 000 € et
abondement de 152 000 € pour l'ANAH et 181 000 € pour le FART en juillet.**

Projection ANAH au 31 décembre 2015

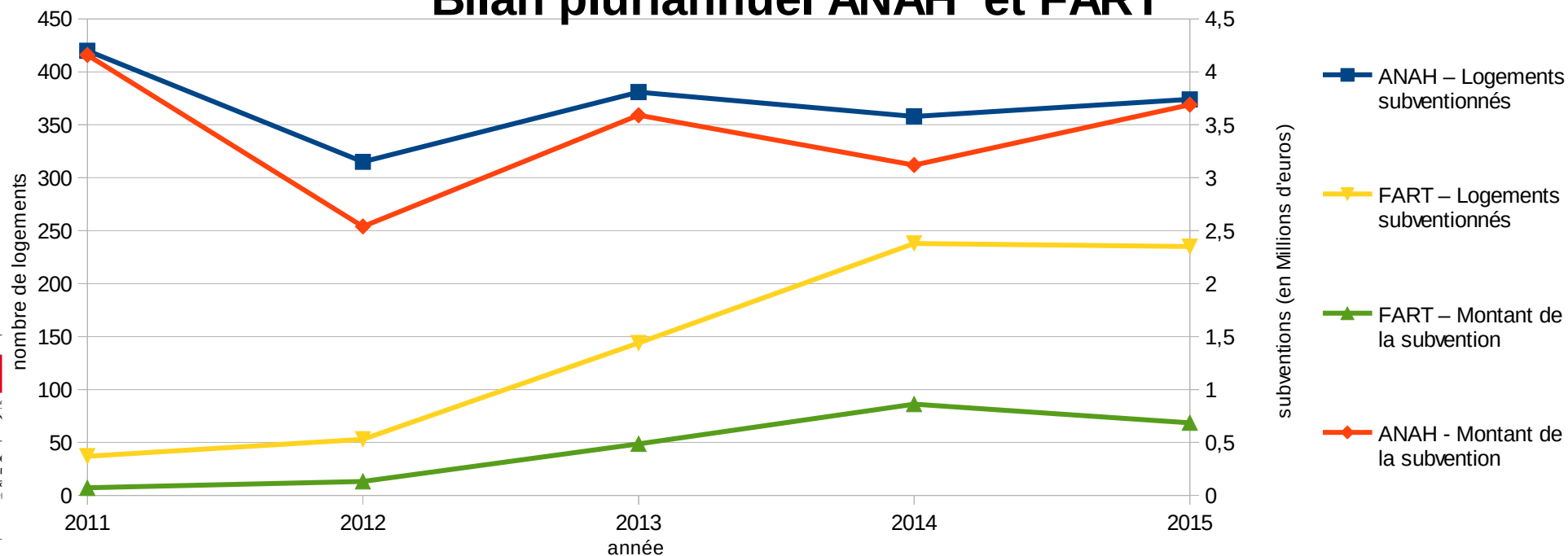
	CORSE DU SUD	HAUTE-CORSE	CORSE	OBJECTIFS / DOTATIONS
Logements subventionnés	186	188	374	344
<i>dont logements subventionnés Habiter Mieux FART</i>	<i>124</i>	<i>111</i>	<i>235</i>	253

		CORSE DU SUD	HAUTE-CORSE	Corse	Objectif
PB	LHI / TD	12	10	22 (+2)	20
	MD	2	0	2 (-3)	5
	E	10	6	16 (+11)	5
PO	LHI / TD	30	25	55 (+5)	50
	E	90	85	175 (+1)	174
	Aut.	30	47	77 (-13)	90
SY		12	15	27 (+27)	0

Bilan pluriannuel

		2011	2012	2013	2014	2015
ANAH	Logements subventionnés	420	315	381	358	374
	<i>Montant de la subvention (en Millions d'euros)</i>	<i>4,16</i>	<i>2,54</i>	<i>3,59</i>	<i>3,12</i>	3,69
FART	Logements subventionnés	37	53	144	238	235
	<i>Montant de la subvention (en Millions d'euros)</i>	<i>0,072</i>	<i>0,132</i>	<i>0,487</i>	<i>0,863</i>	0,686

Bilan pluriannuel ANAH et FART



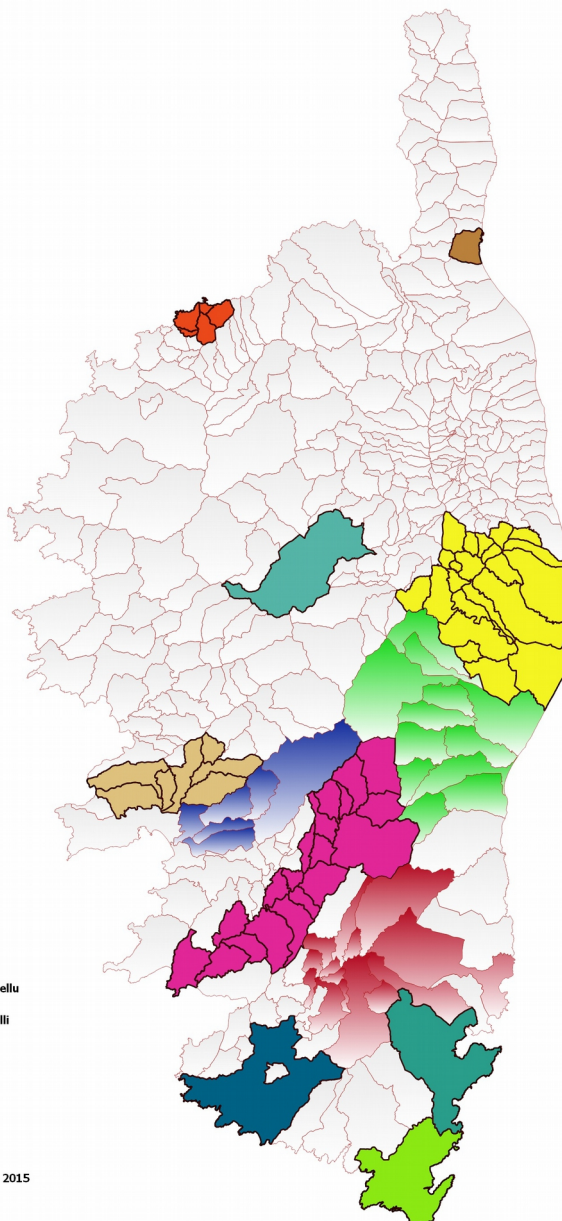
Une bonne couverture des OPAH

- 2 nouvelles OPAH à Bastia (RU et CD) ayant pour objectifs en 2016
 - 14 PB dont 8 LHI/TD, 4 Energie et 2 Autres
 - 26 PO dont 8 LHI/TD, 7 Energie, 3 Autonomie et 8 Autres
 - 119 Igts concernés par des aides aux CD
- 1 nouvelle OPAH à Corte ayant pour objectifs en 2016
 - 10 PB dont 4 LHI/TD, 4 Energie et 2 Autres
 - 11 PO dont 2 LHI/TD, 4 Energie, 3 Autonomie et 2 Autres
- 5 OPAH existantes continuant en 2016 (OPAH Taravo s'est terminée en 2015)
 - en Corse-du-Sud : CAPA, Porto-Vecchio et Bonifacio
 - en Haute-Corse : Bassin de vie de l'Île Rousse et CdC de l'Oriente

De nouvelles OPAH en perspective

- En Corse-du-Sud :
 - 2 études pré-opérationnelles ont été engagées (Alta-Rocca et Vallée du Prunelli).
- En Haute-Corse :
 - Projet d'OPAH portée par la CdC Fium'Orbu Castellu (28 lgts concernés dès 2016).
 - OPAH concernant les quartiers sud de Bastia (NPNRU et CD)

Carte des OPAH de Corse en 2015



Légende

- Etude pré-opérationnelle de l'Alta Rocca
- Étude Pré-opérationnelle de la Cdc Fium Orbu Castellu
- Étude Pré-opérationnelle de la Cdc Vallée de Prunelli
- OPAH de Corte (2015-2019) signé en Juin 2015.)
- CAPA Villages et hameaux anciens
- CC bassin de vie de l'Ile Rousse
- Communauté de communes de l'Oriente
- CC Taravo et SIVOM du Haut Taravo - Terminée en 2015
- Sartène
- Porto-Vecchio - Centre urbain
- Bastia: 2 OPAH signée en juin 2015 (2015-2020) - Copropriétés Dégradées / Renouvellement urbain - Projet
- Bonifacio - Ville Haute et Marine
- Limite communale



CRHH CORSE
12 OCTOBRE 2015
BILAN 2015

**DISPOSITIF D'HEBERGEMENT ET
D'ACCES AU LOGEMENT DES
PERSONNES SANS ABRI OU MAL
LOGEES**



RAPPEL PROGRAMMATION INITIALE 2015 DELEGATIONS COMPLEMENTAIRES BOP 177

23/02/2015: notification des crédits du budget opérationnel programme 177
région Corse: **4 142 733 €**

15/05/2015: notification de crédits complémentaires : **84 037 €**

Montant total région 2015: 4 226 770 € (+3,29% p/2014)

Répartition 2015 entre les 2 DDCSPP:

Corse du Sud : 2 113 385 €

Haute Corse : 2 113 385 €

REPARTITION 2015 DE L'ENVELOPPE REGIONALE PAR DEPARTEMENTS ET PAR DISPOSITIFS

	CORSE DU SUD	HAUTE CORSE	CORSE
Allocation simple	-	18 307€	18 307€
CHRS	1 369 551 €	1 344 442€	2 713 993€
Logement Adapté	223 430€ (+13% p/2014)	488 617 € (+3% p/2014)	712 047€
Hébergement d'urgence	369 104 € (+29% p/2014)	105 018 € (+29% p/2014)	474 122€
Veille sociale	151 300€	157 000 € (+1,94% p/2014)	308 300€
TOTAL	2 113 385 €	2 113 385 €	4 226 770 €



DISPOSITIFS FINANCES EN 2015

La répartition 2015 a permis de financer les enjeux prioritaires des 2 départements à savoir:

- **Financer intégralement le logement adapté :**

Intermédiation locative: 53 logements captés pour la région Corse pour 67 places

Maison relais: 30 places en Haute Corse

- **Développer des solutions alternative à l'hébergement :**

Una Casa Prima en Corse du sud : 20 personnes logées et accompagnées en 2015

- **Reconduire le financement des places pérennes d'hébergement d'urgence :**

cofinancement du **CHU** de 30 places en Corse du Sud

- **Financer la veille sociale via le fonctionnement des deux SIAO, maraude**

- **Poursuivre le financement des 4 CHRS de la région Corse:**

178 places dont 18 places urgence et 13 places dédiées aux femmes victimes de violence



L'ACCOMPAGNEMENT VERS ET DANS LE LOGEMENT (AVDL)

Aide fournie sur une période déterminée à un ménage rencontrant un problème de maintien dans le logement ou d'accès à un logement en raison de difficultés financières ou d'insertion sociale ou d'un cumul des deux.

11/09/2015: Notification de la répartition régionale des crédits AVDL exclusivement issus en 2015 du FNAVDL:

CORSE : 115 261 €

Les crédits relèvent d'un paiement centralisé par la Caisse de garantie du logement locatif (CGLL).

Au 30/06/2015 (enquête semestrielle AHI):

Corse-du-Sud: 213 mois/mesures pour 64 ménages accompagnés

Haute- Corse: 134 mois mesures pour 32 ménages accompagnés



L'AIDE AU LOGEMENT TEMPORAIRE (ALT)

- *Aide aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées pour des durées de séjour limitées. (personnes éprouvant en raison de leurs faibles ressources ou conditions d'existence des difficultés pour accéder à un logement ou s'y maintenir).*
- Notification 2015 de la répartition régionale des crédits ALT 1:

CORSE: 114 042 €
Corse-du-Sud: 96 542 €
Haute-Corse: 17 500€

- **Au 30/06/2015** (enquête semestrielle AHI):
Corse-du-Sud: 54 places ouvertes et financées via ALT
Haute-Corse: 8 places ouvertes et financées via ALT

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

Instruction du Gouvernement
du 30/06/2015

Mise en œuvre des dispositions visant au
respect de leurs obligations en termes de
logement social par les communes

-Présentation -



Contexte national de l'instruction

Comité interministériel égalité et citoyenneté du 6 mars 2015

- avec un volet « Habiter » présentant 6 mesures

Conférence de presse de Sylvia Pinel du 15 avril 2015

- listant 20 mesures dans le volet « Habiter », regroupées en 3 chantiers :
 - ✓ mieux répartir les logements sociaux dans les territoires
 - ✓ réformer les attributions de logements sociaux
 - ✓ réformer la politique des loyers

Contenu de l'instruction

Objectif de l'instruction :

- renforcer l'accompagnement des communes déficitaires et carencées avec **la production de plans départementaux d'actions d'ici fin 2015** avec des mesures destinées :

- ✓ aux communes déficitaires

- ✓ aux communes carencées acceptant de signer un contrat de mixité sociale*

- ✓ aux communes carencées qui n'acceptent pas de signer un contrat de mixité sociale

** Contrat de mixité sociale : contrat conclu entre l'État et la commune qui définit de manière précise les engagements de la commune afin d'atteindre son objectif triennal, et dans la mesure du possible, rattraper le déficit accumulé sur la période précédente (engagements qui portent généralement sur l'intervention foncière, l'urbanisme réglementaire, l'urbanisme opérationnel et la programmation en matière de locatif social)*

Contenu de l'instruction

Calendrier de mise en œuvre des plans d'actions départementaux

- chaque préfet réalise un pré-diagnostic comprenant :
 - ✓ les actions déjà mises en œuvre ou à venir concernant :
 - la programmation du logement social
 - la mobilisation du foncier
 - la vérification des documents de programmation et de planification
 - ✓ la liste des communes carencées volontaires pour signer un contrat de mixité sociale d'ici fin 2015
 - ✓ le calendrier prévisionnel des réunions partenariales au 2nd semestre 2015
- d'ici fin 2015, finalisation des plans d'actions départementaux

Communes concernées en Corse

- ✓ En Corse, 4 communes ne répondent pas aux objectifs de la loi SRU :
 - AJACCIO, VILLE DI PIETRABUGNO, FURIANI, BIGUGLIA
- ✓ La commune de BIGUGLIA a fait l'objet d'un arrêté de carence.
- ✓ Un plan d'action départemental doit être construit sur la base d'une appréciation concrète des communes déficitaires (résultats de la période triennale, efforts de production...)



Office foncier de la Corse



Présentation du 1^{er} Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI)

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Agathe Roche
agathe.roche@algoe.fr

tél. : 06 28 19 42 88

Réf. : M20465-DA-007-ARO

12 octobre 2015

AAUC
5 rue Prosper Mérimée
CS 40 001
20128 Ajaccio Cedex 1

Algoé
Tél 33 (0) 9 87 87 69 00
Fax 33 (0) 9 87 87 69 01

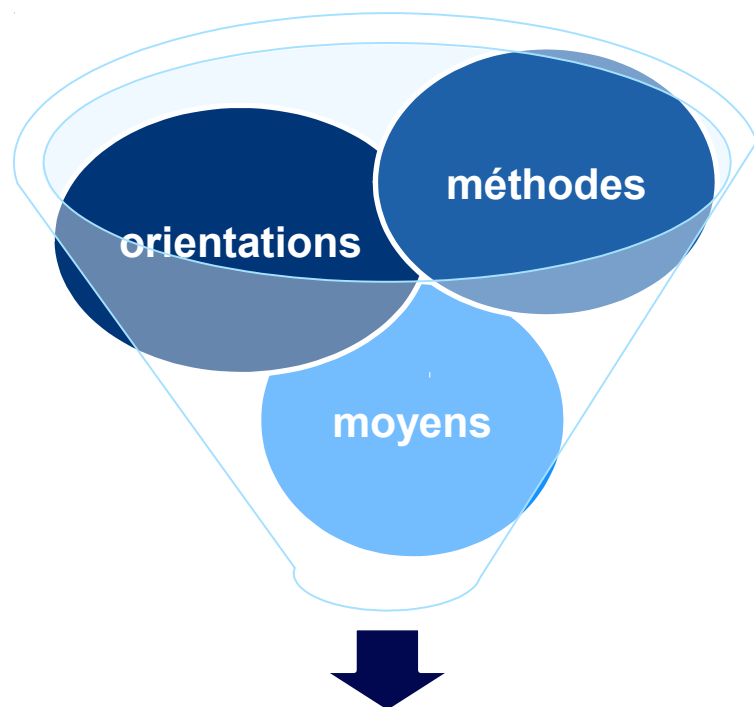
Lyon • Siège social
9 bis, route de Champagne
CS 60208
69134 - Ecully Cedex

Paris
37 rue de Lyon
CS 61267
75578 - Paris Cedex 12

Société anonyme
au capital de 4 503 680 euros
siret 352 885 925 000 29
NAF 7022Z - RCS LYON B
N° TVA intracommunautaire
FR 78 352 885 925



Pour 5 ans (2015-2020), révisable en cours de période



PPI de l'OFC

Un socle stratégique

- Qui définit le positionnement global et thématique de l'OFC
- Qui fixe un cap et permet de faire connaître la stratégie et les moyens d'action de l'OFC

Un programme d'actions

- Qui oriente le travail de l'OFC en tenant compte
 - Des priorités inscrites dans les documents d'urbanisme, notamment dans le PADDUC (les Secteurs d'enjeux régionaux)...
 - Des objectifs de réalisation de logement, au titre de la loi SRU et des PLH
 - Des souhaits des partenaires publics
- Qui s'appuie sur les grands enseignements des actions menées par les EPF

Les moyens de l'OFC

- Financiers
- Humains

Une élaboration concertée

Mars-Avril

1. Un travail interne pour déterminer des pistes de réflexion thématiques (à terme, les orientations stratégiques) et mettre en évidence le champ des possibles (la boîte à outils de l'OFC)

**Mai-
Juil.**

2. Des réunions territoriales avec les élus de Corse les 22 (Sisco), 26 (Corte) et 27 mai (Sartène), 30 juin (Ajaccio) et 1^{er} juillet (Bastia) pour présenter l'OFC, recueillir les attentes, faire émerger des 1^{ers} sites d'interventions possibles

**Juin-
Juil.**

3. Des échanges bilatéraux

- **avec les partenaires** (DDTM et DREAL, Région et Départements, AAUC, GIRTEC, communautés d'agglomérations, SPL d'Ajaccio et de Bastia, Conservatoire du Littoral, SAFER...) et un **panel d'experts** (bailleurs sociaux, experts immobiliers, notaires...)
- pour établir l'état des besoins auxquels pourrait répondre l'OFC, et échanger sur les perspectives du futur document stratégique.

il.

4. Le 2/07, un débat en comité de pilotage et le 17/07, un débat à l'Assemblée de Corse sur les orientations de la politique régionale du foncier et de l'habitat contenues dans un « Schéma d'orientation du Foncier Territorial et de l'Habitat », le SOFTH.

3 Sept.

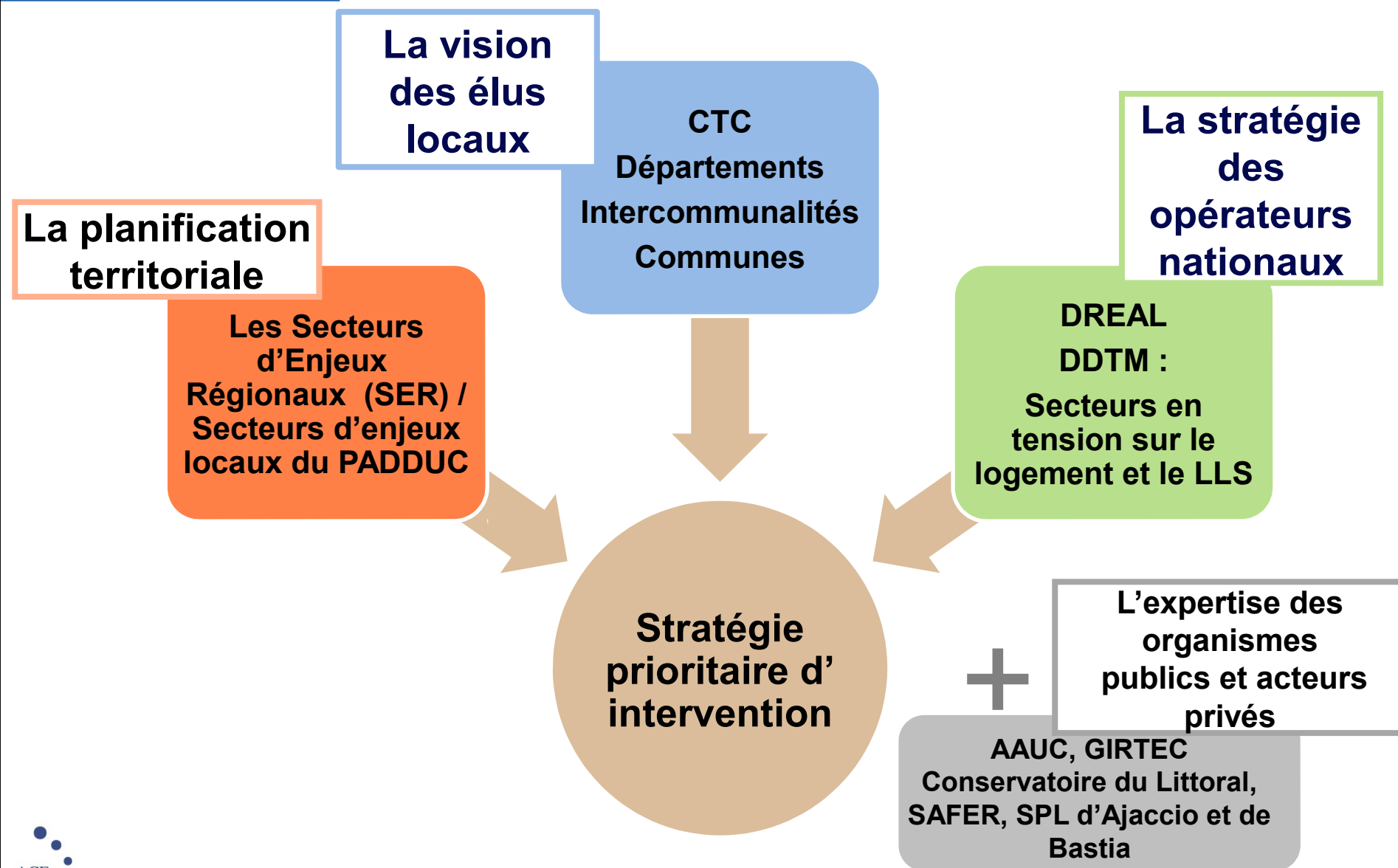
5. Une adoption en Conseil d'administration

Les premières bases d'un dialogue étroit entre l'Office et les collectivités

Un dialogue et un travail qui vont à présent se poursuivre

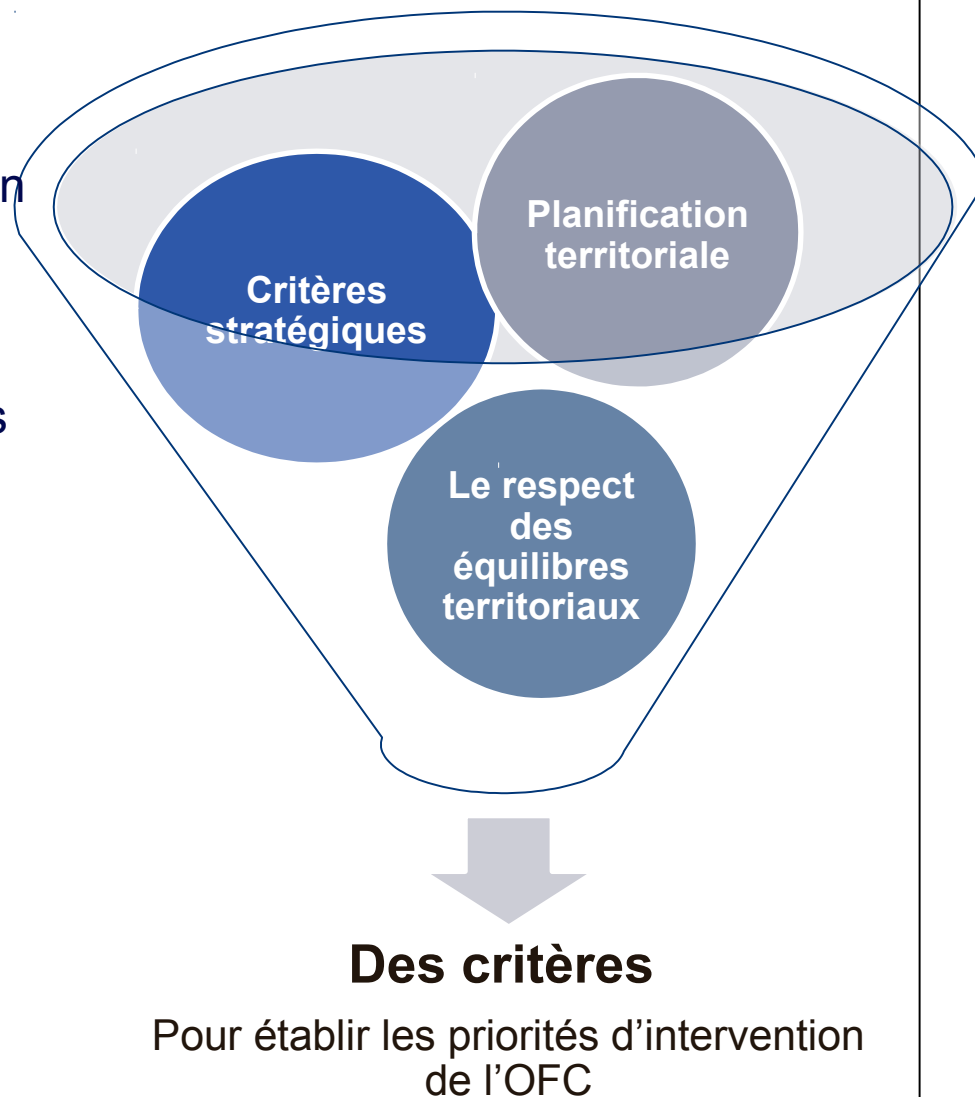
Des entretiens pour :	Finalité poursuivie
Inviter les collectivités à mobiliser les fonds d'ores et déjà disponibles, dès 2015	Valoriser les actifs disponibles de l'OFC
Mieux cerner leurs besoins d'accompagnement	1. <u>Dans l'élaboration du PPI</u> : affiner les orientations de l'OFC, mettre en évidence des typologies de besoins et cibler les moyens pour y répondre 2. <u>En phase opérationnelle</u> : articuler les actions de l'agence et de l'office
Connaitre leurs intentions de projets	1. <u>Dans l'élaboration du PPI</u> : établir les scénarios financiers 2. <u>En phase opérationnelle</u> : préparer le conventionnement et démarrer l'action foncière
Identifier leurs partenaires privilégiés : aménageurs, promoteurs, bailleurs	Parfaire la connaissance des pratiques et des données d'entrée (comportement du marché...) Préfigurer des partenariats.

La convergence de plusieurs attentes pour mettre en évidence une stratégie d'intervention



Notion de priorité établie à partir de :

- La tension foncière
- L'attente et l'engagement local
- L'existence ou le projet d'une planification communale
- L'identification de secteur stratégique au PADDUC (espaces métropolitains, proximité infrastructures ou équipements structurants, polarités structurantes, centres-bourgs à revitaliser...),
- L'éligibilité à l'article 55 de la loi SRU et secteur identifié comme prioritaire par l'Etat
- L'absence de maîtrise foncière publique
- La présence d'un opérateur local opérationnel
- La pertinence et la viabilité économique de l'opération immobilière (la réponse à une demande, son inscription dans le marché, la solidité du montage...).



I - PRÉAMBULE

Mot de la Présidente et mot du Directeur

Présentation et méthodologie d'élaboration

II - LA SITUATION DE LA CORSE ET LES PRINCIPAUX ENJEUX LIES AU FONCIER

1/ La problématique d'aménagement du PPI

- Le défi démographique et socio-spatial
- Le défi économique
- Le défi environnemental
- Le défi du maillage territorial

2/ Les principaux enjeux liés au foncier

- Le foncier et les difficultés des populations à se loger
- Le foncier, frein à un développement économique pérenne
- Le foncier, une ressource rare, des pratiques peu économes
- Les difficultés de mobilisation du foncier renforcées par des facteurs spécifiques

Un chapitre sur les orientations stratégiques

- Répondre aux besoins de logements en assurant une **mixité sociale et fonctionnelle** et une adaptation des typologies
- Aider les collectivités à mettre en œuvre leur politique publique de **l'habitat et du développement économique**, en particulier celui de l'économie de proximité et des circuits-courts
- Participer au **rééquilibrage** entre les territoires
- Participer à la mise en œuvre d'un **urbanisme de projet**
- Augmenter la **qualité** de l'aménagement public en garantissant sa cohérence et son insertion fonctionnelle et paysagère
- Privilégier les projets de renouvellement urbain ou d'extension urbaine **économe d'espace**, et particulièrement ceux qui seront situés à proximité des équipements et services déjà existants
- Mener une **reconquête qualitative** de secteurs d'urbanisation périphérique spontanée ou de quartiers anciens paupérisés, par la réhabilitation d'anciens quartiers de friches urbaines (industries vieillissantes, activités peu valorisées...)
- Contribuer à la **préservation des espaces naturels et agricoles** et à la lutte contre les risques en partenariat avec les établissements concernés (CEN, Conservatoire du Littoral, SAFER, etc.), et contribuer à la limitation de l'étalement urbain.

1/ La géographie stratégique

Seront privilégiés les projets s'inscrivant dans des zones de tension foncière et des secteurs à enjeux régionaux :

- **Zones tendues A et B1 pour le logement**, en particulier pour le logement social (communes déficitaires)
- **Secteurs à Enjeux Régionaux** inscrits au PADDUC
- **Zones déjà urbanisées** (densification ou renouvellement urbain) ou à préserver

2/ Le conventionnement

En fonction du niveau de maturation des intentions de la collectivité, 2 types de convention entre l'OFC et la collectivité porteur du projet sont possibles :

- **Convention cadre**
- **Convention opérationnelle**
- + **Des conventions spécifiques peuvent être envisagées :**
 - Protocole de partenariat avec d'autres institutions (SAFER, Conservatoire du Littoral)
 - Convention opérationnelle OFC / bailleur social / collectivité pour accélérer la production de logement social

3/ Les opérations éligibles

En priorité :

- les opérations de **logements**, notamment de logements locatifs sociaux, intermédiaires ou en accession sociale à la propriété
N.B : min. 30% de logements de LLS dans les opérations privées
- les opérations mixtes habitat / équipements / activité économique (services et commerces vecteurs d'urbanité et d'équilibre financier de l'opération)

A la marge :

les opérations de **développement économique**

+ La recherche d'une densité adaptée à la localisation du projet

4/ Les acquisitions

3 modes d'acquisition :

- par négociation amiable
- par préemption (délégation du droit des communes à l'OFC)
- par expropriation pour utilité publique

Le prix :

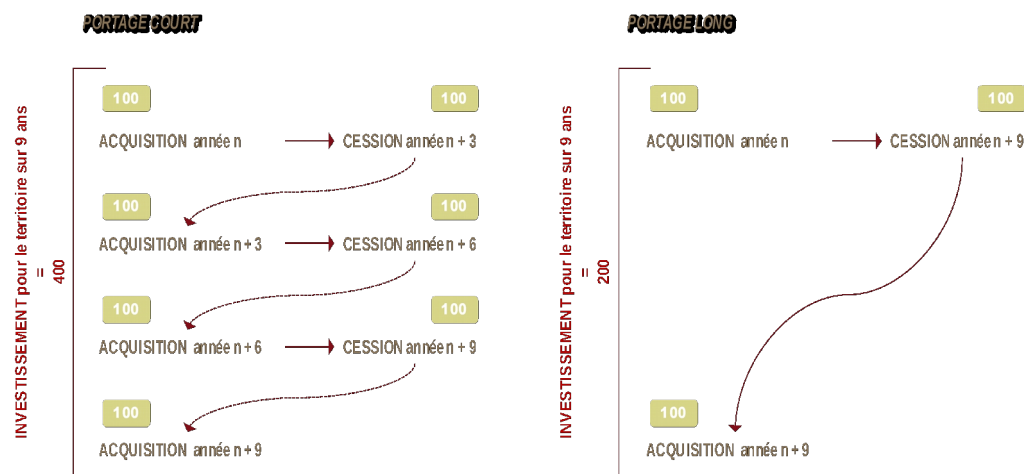
- Prix max : les Domaines.
- Prix mini : consultation des acteurs locaux de l'immobilier.

5/ Un portage foncier transitoire, par nature, et indissociable d'un programme d'aménagement

L'OFC est un opérateur de transformation du foncier : ce n'est pas un conservatoire ou un établissement financier qui allège simplement la charge financière d'un portage foncier.

Le portage foncier ne doit donc pas être dissocié d'un engagement de la collectivité au respect d'un programme d'aménagement. C'est grâce au conventionnement que l'OFC veille au respect du programme, la source de son engagement aux côtés de la collectivité, et qu'il exerce un effet sur la qualité de l'opération d'aménagement.

Un nécessaire équilibre entre portage court et portage long :



Un outil à l'écoute et au service des collectivités

Un outil au service des projets de toutes les collectivités

- le souci du respect des équilibres territoriaux entre l'urbain et le rural, la mer et la montagne, le nord et le sud, l'est et l'ouest de l'île
- en appui des politiques conduites par les collectivités sur leur territoire, dans le cadre de leur projet de développement
- selon des modalités adaptées au niveau de maturation du projet

Des intervention à la demande

- l'OFC ne peut s'autosaisir

Un accompagnement technique au service de la qualité du projet et la pertinence de l'intervention publique

- en partenariat avec les autres outils de la Collectivité : l'Agence d'Urbanisme, le GIRTEC

48,3 M€ de dépenses d'ici 2020

Charges de structure : 1,9 M€ (soit 4% des dépenses)

Appui technique aux collectivités: 0,4 M€ (soit 1% des dépenses)

Portage foncier: 46,0 M€ (soit 95% des dépenses)

réparties entre



Achat de terrains : 40,6 M€

Charges de personnel : 2,6 M€

Autres charges (impôts, taxes, études, ...) : 5,1 M€

Le volet financier du PPI est un outil de prospective financière qu'il conviendra d'actualiser régulièrement au fur et à mesure de l'avancée des projets portés par l'Office et des nouvelles demandes des communes et des EPCI.

Financées par 56,7 M€ de recettes

Taxe spéciale d'équipement : 16,0 M€ (soit 28% des recettes) – à taux constant

Dotation PEI : 20,3 M€ (soit 35% des recettes)

Recettes issues de la rétrocession des terrains aux collectivités : 20,5 M€ (soit 36% des recettes)

Il appartiendra au Conseil d'administration de l'OFC de définir les composantes du prix de rétrocession aux collectivités (ce qui impactera les recettes du PPI)

CRHH du 12 octobre 2015 :

Présentation de l'étude « Ménages-Logements »



Principaux résultats de l'étude prospective « ménages et logements » partenariat INSEE - DREAL Corse

« 70 000 logements à construire
d'ici 2030 » Insee Analyse n°7, septembre 2015



Stéphanie Balzer – Insee
Davida Murati - Dreal

Présentation à la réunion comité
régional de l'habitat et de
l'hébergement (CRHH)

Le 12/10/2015



70 000 logements à construire d'ici 2030

A l'horizon 2030, la Corse compterait 46 000 ménages de plus qu'en 2009. Cette hausse résulterait principalement de l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire, mais aussi du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de cohabitation. Les personnes seules seraient de plus en plus nombreuses et ce, à tout âge. De ce fait, la taille des ménages diminuerait. La croissance du nombre de ménages suscitée par ces évolutions s'accompagne d'une augmentation des besoins en logements. Ainsi, si les tendances se maintiennent et tout en tenant compte des caractéristiques et des mutations du parc de logements, il faudrait construire 70 000 nouveaux logements dans la région d'ici 2030, soit 9 500 logements par an. Parmi eux, 40 000 couvriraient les besoins en résidences principales et 22 000 ceux en résidences secondaires.

Stéphanie Balzer, Insee, Davida Murati, Dreal

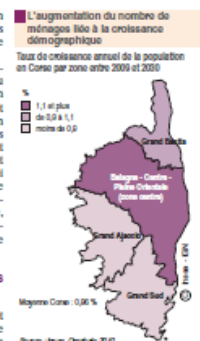
En Corse, si les tendances passées se poursuivaient dans les années à venir, le nombre de ménages passerait de 129 800 en 2009 à 175 800 en 2030, soit une augmentation de 46 000 ménages (2 200 ménages de plus par an, soit une croissance annuelle moyenne de 1,45%). Sur la période, cette progression devrait être plus soutenue que par le passé car, entre 1990 et 2009, la Corse enregistrait une hausse de 36 000 ménages, soit 1 900 ménages supplémentaires par an en moyenne. L'augmentation du nombre de ménages serait la plus importante pour les zones de Balagne-Centre-Pleine Orientale et du Grand Bastia, avec respectivement 1,6 % et 1,5 % d'évolution annuelle moyenne. La croissance du nombre de ménages est due à trois facteurs distincts : la hausse du nombre d'habitants (effet « croissance démographique »), le vieillissement de la population (effet « déformation de la structure par âge ») et l'évolution de facteurs sociologiques (effet « mode de cohabitation »). Ces deux derniers facteurs contribuent tendanciellement à la baisse de la taille moyenne des ménages.

Plus de ménages car plus d'habitants
Plus la population augmente, plus le nombre de ménages est susceptible de

progresser. D'ici 2030, la population gagnerait en moyenne 3 300 personnes par an dans la région, pour atteindre 374 650 habitants. Cette croissance démographique expliquerait à elle seule 63 % de l'évolution du nombre de ménages en Corse à l'horizon 2030. Elle serait essentiellement imputable aux apports migratoires. En effet, le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) resterait négatif en fin de période. La zone qui devrait connaître la plus forte hausse de population serait celle de Balagne-Centre-Pleine orientale. Dans cette zone, la croissance démographique participerait pour 71 % à l'évolution du nombre de ménages.

Plus de ménages car des ménages plus petits

Le vieillissement démographique et l'évolution des modes de cohabitation se traduisent par une baisse du nombre moyen de personnes par ménage et par conséquent une augmentation du nombre de ménages. En 2030, les ménages corse comprendraient en moyenne 2,1 personnes contre 2,3 personnes en 2009 et 2,4 en 1999. Les zones du Grand Bastia et du Grand Sud, seraient les plus touchées par cette



diminution de la taille des ménages (respectivement - 0,4 et - 0,3 personne entre 1999 et 2030). D'ici une vingtaine d'années, le nombre de personnes âgées devrait fortement augmenter en Corse. En 2030, la région compterait en effet 106 300 personnes de

Objectif de l'étude et méthodologie

Objectif :

Apporter aux acteurs locaux un éclairage sur les évolutions des besoins en logements en Corse d'ici 2030.

Comment ?

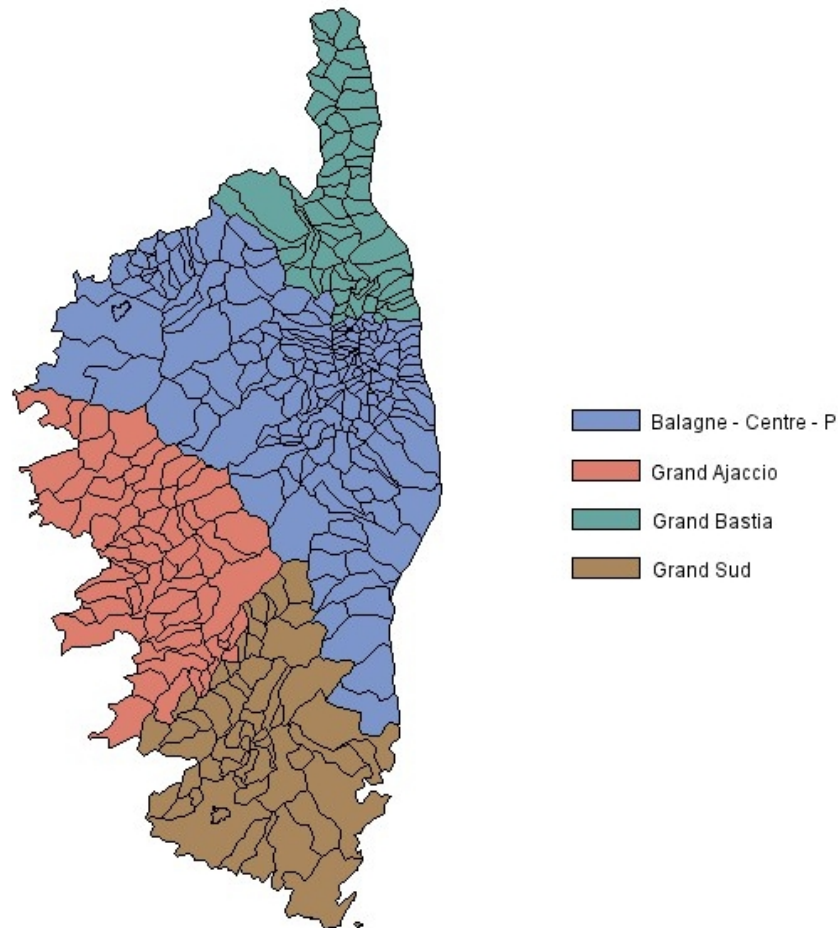
A partir des projections de population et d'hypothèses sur l'évolution des modes de cohabitation on peut obtenir des projections de ménages et le besoin correspondant en résidences principales. En projetant les évolutions des différents types de logement on obtient la demande potentielle en logements.

Attention ! Une projection n'est pas une prévision

mais une simulation qui permet de mesurer ce qui se passera
si certaines hypothèses se vérifient dans le temps.

Des projections pour la Corse et quatre grandes zones

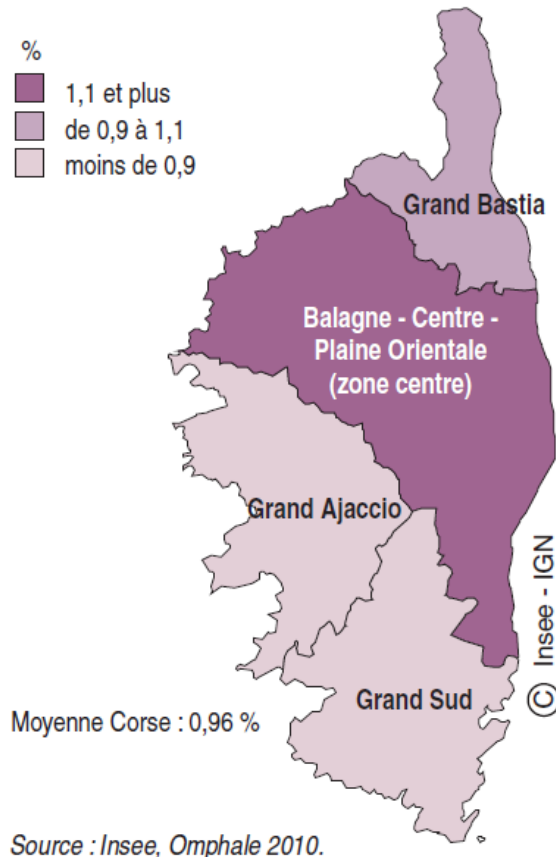
4 zones qui sont des regroupement d'ECPI qui constituent les zonages d'action politique de l'habitat et afin d'atteindre un seuil proche de 50 000 habitants



Des projections de population

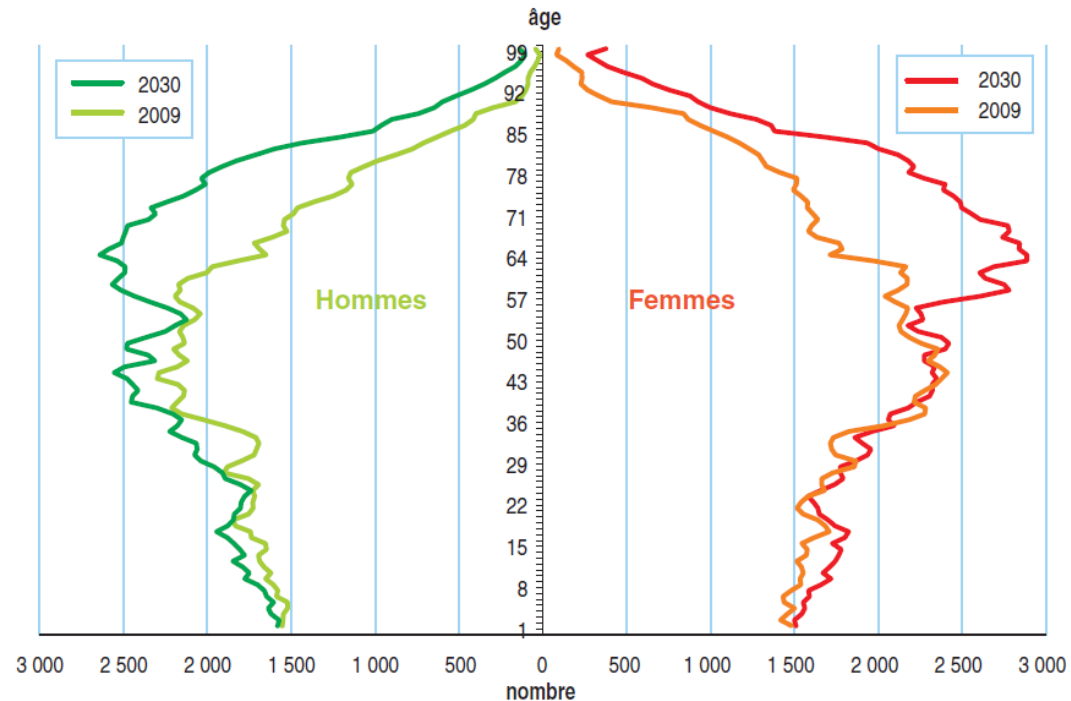
**La population en Corse serait de 374 650 habitants à l'horizon 2030
soit + 3300 personnes/an**

Taux de croissance annuel de la population
en Corse par zone entre 2009 et 2030



Un vieillissement de la population prononcé à l'horizon 2030

Evolution de la pyramide des âge de la Corse entre 2009 et 2030



Source : Insee, Recensement de la population, Omphale 2010.

... aux ménages...

+ 46 000 ménages à l'horizon 2030 (soit + 2200 ménages / an)

Plus de ménages car plus d'habitants (63% de la croissance)

Mais aussi parce que la structure des ménages se modifie :

=> ménages plus petits :

En 2030, les ménages corses comprendraient en moyenne 2,1 personnes contre 2,3 en 2009.

A cause du vieillissement :

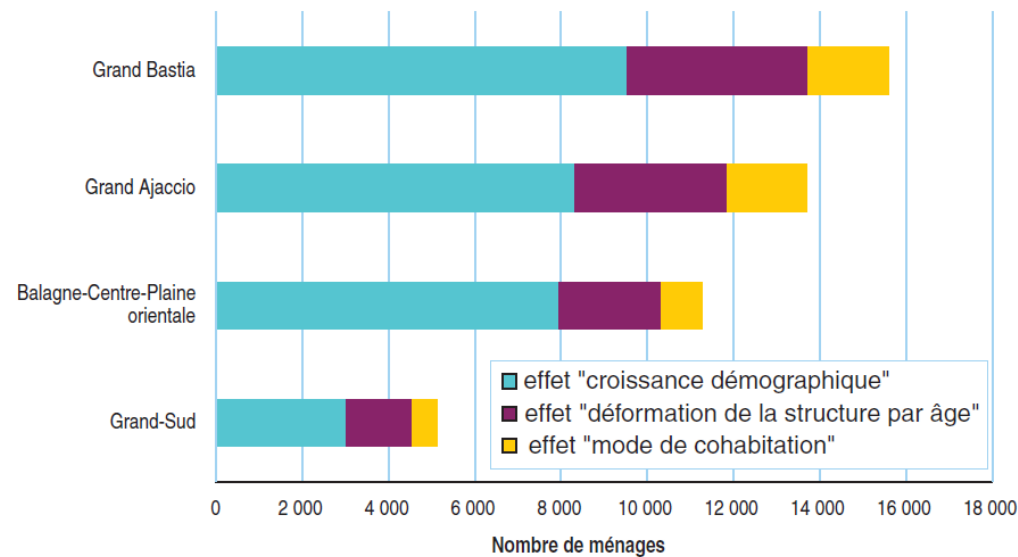
la part des personnes vivant seules dans les ménages dont la pers. de réf. est âgée de 55 à 74 ans, passeraient de 30% à 40% entre 2009 et 2030.

A cause de l'évolution modes de cohabitation :

séparation et divorces plus nombreux, croissance des familles mono-parentales, mise en ménages plus tardives ...

L'effet "croissance de la population" principal responsable de la hausse du nombre de ménages

Décomposition de l'évolution du nombre de ménages entre 2009 et 2030 par zone en Corse



Source : Insee, Recensement de la population 2009, Omphale 2010.

...à la demande potentielle en logements

La demande potentielle représente le flux de construction de logements neufs nécessaire pour :

- loger chaque ménage supplémentaire dans une résidence principale ;
- tenir compte du marché des résidences secondaires ;
- compenser le renouvellement du parc de logements :
démolitions, transformations de logements en locaux non résidentiels, fusions... ou encore aux créations par division de logements existants, transformations de locaux non résidentiels en logement...;
- maintenir une part de logements vacants nécessaire au fonctionnement du marché.



Hypothèse de
maintien des
taux moyens
2003-2013

Détails de la demande potentielle en logements

70 000 nouveaux logements seraient à construire en Corse entre 2009 et 2030 soit + 3 300 logements/an

40 000 résidences principales
22 000 résidence secondaires

La demande potentielle en logements la plus élevée en Balagne - Centre - Plaine orientale

Décomposition de la demande potentielle en logements par zone à l'horizon 2030

Variation sur la période 2009-2030 (en nombre)

	Balagne - Centre - Plaine orientale	Grand Ajaccio	Grand Bastia	Grand Sud	Corse
Variation nombre résidences principales	10 850	11 160	13 410	4 440	39 860
dont : croissance démographique	7 990	8 490	9 450	3 110	29 040
déformation de la structure des ménages	3 340	5 490	6 010	2 160	17 000
renouvellement du parc	- 480	- 2 820	- 2 050	- 830	- 6 180
Variation nombre résidences secondaires	8 870	5 720	2 980	4 710	22 280
Variation du nombre de logements vacants	2 180	1 660	1 830	2 080	7 750
Demande potentielle globale en logements	21 900	18 540	18 220	11 230	69 890
Variation annuelle moyenne 2009-2030					
Demande potentielle annuelle en logements	1 040	880	870	530	3 320

Sources : Insee, Omphale 2010 - Dreal, Filocom.

Merci de votre attention !

CRHH du 12 octobre 2015 :

Points divers

