PROBLEMATIQUE DE L'ACCES AU LOGEMENT DANS LES REGIONS TOURISTIQUES

Le cas de la Corse

I/ PARC DU LOGEMENT SOCIAL TRES INSUFFISANT

Selon les différentes études, en particulier celles de l'INSEE à différentes époques, le déficit en logements sociaux est criant sur la Corse. Il l'est dans beaucoup de régions, mais la Corse figure très nettement en dessous de la moyenne nationale.

« L'île fait partie des régions françaises où ***le nombre de logements sociaux rapporté à la population est le plus faible. » (INSEE 1999)***

« L'offre en logements sociaux qui y est plus réduite. Elle concerne 26 % du parc locatif insulaire contre 42 % en moyenne nationale. » ***(INSEE 2006)***

Un récent article témoigne d'un manque de logements sociaux estimé au nombre de 7000, rien que pour le département de la Corse du Sud **(CF doc corse matin ci-dessous 1*/)** qui compte 83 075 foyers fiscaux. L'ile compte en totalité 12 199 logements sociaux **(CF document DREAL2010 ci-après 2*/et 3*/).**

1*/ CORSE MATIN JEUDI 3 JANVIER 2012

Dans le département, le parc social compte plus de 7 000 logements qui ne suffisent plus à couvrir les besoins d'une population, éligible pour moitié aux critères des HLM.

(Photo Gérard Baldocchi)

Une vie de plus en plus chère, un marché de l'emploi mal en point, pour des milliers de personnes en Corse, aux jours difficiles succèdent… des jours difficiles. La misère n'est pas moins pénible au soleil, le constat apparaît même dramatique avec plus de 50 000 insulaires qui vivent dans la pauvreté. L'accès au logement n'est plus seulement un droit mais un luxe que beaucoup ne peuvent plus se permettre. Les bailleurs sociaux croulent sous les listes d'attentes car près de la moitié de la population en âge de travailler reste éligible – étant donné le niveau de revenus - aux habitations à loyer modéré. Et lorsque plus aucune porte ne s'ouvre, les plus démunis tentent de pousser celles de l'État. *« Depuis le début de l'année, nous avons enregistré 84 demandes qui ont été déposées en préfecture,* note Marie-Françoise Raffalli, directrice de la cohésion sociale. *Nous avons beaucoup de personnes seules mais il n'y a pas suffisamment de T2 dans le parc existant pour les loger ».*

« Il ne faut pas se faire d'illusions »

La loi du 5 mars 2007 offre un cadre juridique à ceux qui ne peuvent accéder à un logement décent par leurs propres moyens. Sur le papier du moins. Déposer un recours auprès des services de l'État apporte certes un peu d'espoir mais guère de solutions. Le nombre d'appartements disponible dans le parc social ne suffit pas, d'autant que le turnover est en Haute-Corse, aussi faible qu'en région parisienne. *« Il n'y a pas vraiment de parcours résidentiel, c'est-à-dire des personnes qui vivent un temps en HLM avant de pouvoir se loger dans le privé ou parfois d'acheter leur résidence. Les gens restent très longtemps dans leur appartement et cela offre peu de possibilités lorsque nous devons en loger de nouvelles ».*

Une fois le recours Dalo déposé en préfecture, le dossier passe devant une commission qui se réunit mensuellement. L'instance présidée par Rose-Marie Vittemant par ailleurs responsable de l'association Corsé Malte prend deux critères en considération : l'urgent et le prioritaire. *« Nous examinons chaque dossier sur lequel nous rendons un avis. Nous motivons nos rejets et nous préconisons les solutions les mieux adaptées aux cas qui se présentent. Les demandes que nous recevons émanent de personnes qui vivent dans la rue et dorment dans les centres d'hébergement provisoires ou bien dans des logements indignes ou en surocupation. Notre commission est indépendante mais il ne faut pas se faire d'illusions. Il y a peu de solutions disponibles… »*

En effet sur les 84 recours déposés en préfecture, 39 ont reçu un avis favorable mais seulement 18 personnes ont été à ce jour, relogées.

L'État condamné par le tribunal administratif

Une situation liée donc à la quasi-absence de turnover dans les HLM mais aussi aux faibles ressources de l'État qui ne peut puiser que sur son contingent préfectoral pour l'attribution de ces logements. Sans compter que les appartements, même avec loyers modérés situés en ville (à Toga ou au Fango) restent encore trop chers pour beaucoup de personnes en détresse… L'association Alis gère de son côté un parc de logements privés mais les nouvelles propositions se font de plus en plus rares. *« Auparavant, les aides accordées par l'Anah aux propriétaires pour rénover leurs biens étaient intéressantes. Cela permettait aux bailleurs privés de remettre en état leurs appartements à moindre coût puis de les louer à un prix plafonné. Il y a eu une réforme des crédits et les mesures ne sont plus incitatives »*, poursuit Marie-Françoise Raffalli.

Le préfet dispose d'un délai de trois mois pour agir. Si aucune solution n'a été apportée au requérant, il peut saisir le tribunal administratif. La juridiction a déjà condamné à trois reprises, en Haute-Corse l'État à verser des sommes de 1 000 à 2 000 euros au titre du préjudice moral et à payer des astreintes de 50 euros par jour de retard.

Un accompagnement social doit également être mis en place afin d'aider les personnes dans le besoin à se sortir d'une situation complexe où le problème du logement n'est parfois qu'un obstacle parmi bien d'autres.

Avec la crise économique de grande ampleur qui touche les pays européens, la Corse a vu affluer ces derniers mois de nombreux travailleurs saisonniers pensant trouver au-delà des frontières espagnoles, portugaises ou en quittant l'Europe de l'est, des jours meilleurs.

Le nombre de personnes sans domicile est d'autant plus conséquent aujourd'hui. Les centres d'hébergement de nuit de Saint-Joseph ou Fratellanza à Bastia, affichent complet tous les soirs.

SANDRA CARLOTTI
scarlotti@corsematin.com

246 recours Dalo en Corse-du-Sud en 2012

Sur le front du logement social, la Corse-du-Sud n'échappe pas à la règle. Manque de disponibilité, nombre de demandeurs qui ne cesse de croître… Tous les observateurs s'accordent sur le fait que le parc de 5 328 logements implantés dans le département s'avère insuffisant. Et les livraisons récentes de nouveaux programmes n'ont pas changé la donne. Avec un taux de mobilité des occupants de 6 %, contre en moyenne 9,6 % sur le plan national, autant dire que les chances de décrocher un logement vacant sont très réduites…

Dans ce contexte pour le moins défavorable, les recours Dalo déposés en préfecture augmentent eux aussi. En 2011, 205 demandes relatives au droit au logement opposable avaient été effectuées en Corse-du-Sud. 68 avaient été jugées prioritaires, parmi lesquelles 30 avaient pu être relogées sur le contingent préfectoral. Un an plus tard, ces recours Dalo étaient de l'ordre de 246, pour 88 avis favorables, dont 68 solutions effectives de relogement sur le contingent préfectoral.

En ce qui concerne les assignations pour loyers impayés, les statistiques pour l'année 2012 n'ont pas encore été finalisées pour la Corse-du-Sud. Pour rappel, en 2011, elles étaient de l'ordre de 180, dont 60 étaient assorties d'une demande de réquisition de la force publique auprès du préfet. 31 de ces demandes avaient alors été accordées par le préfet, sans qu'elles aient été effectives pour autant car, dans ce cas de figure, les occupants sont souvent enclins à quitter leurs logements…

S. P.

169 assignations pour loyers impayés

Si trouver un logement relève du parcours du combattant, le conserver peut l'être tout autant. Dans le département de Haute-Corse, le nombre d'assignations pour expulsions a considérablement augmenté. Près de 40 % en l'espace de deux ans. En 2012, les propriétaires ont engagé 169 procédures devant les tribunaux. Des locataires qui ont vu leurs situations déjà précaires se dégrader à cause de la perte d'un emploi, de problèmes de santé… *« Il y a de plus en plus de gens qui ne réussissent plus à payer leur loyer. Là où les choses deviennent dramatiques aujourd'hui, c'est que la plupart de ces personnes occupent déjà un logement à loyer modéré »*, constate Marie-Françoise Raffalli.

En Haute-Corse, les services de l'État associés aux travailleurs sociaux prennent ces situations très au sérieux et engagent aussitôt un accompagnement individuel. *« Lorsque le tribunal reçoit une assignation, elle est transmise au préfet. Nous menons un travail de prévention des expulsions. Nous parvenons à maintenir les personnes dans leur logement, avec un plan d'apurement conclu avec le bailleur social. Ces personnes qui connaissent de nombreuses difficultés autres que financières auront besoin d'un suivi sur plusieurs années ».* Sur l'année 2012, quatre personnes auront finalement été expulsées de leur logement.

2*/

observatoires
et statistiques

analyses

LE PARC LOCATIF SOCIAL CORSE

Enquête 2010

12 199 logements soit seulement 10% des résidences principales

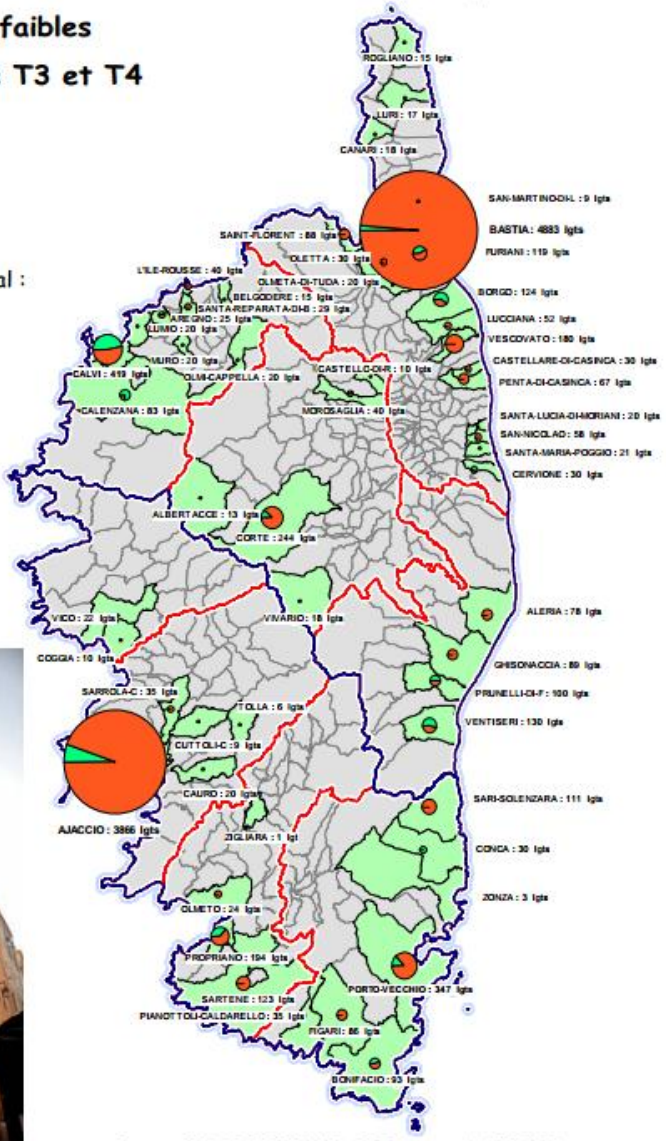
Vacance et mobilité très faibles

79% du parc constitué de T3 et T4

Implantation du parc locatif social :

- individuel
- collectif

Seules apparaissent, en vert clair, les communes concernées.
Les cercles sont proportionnels au nombre de logements sociaux.



Source : IGN, BDCARTO 2001, DREAL : enquête PLS 2010

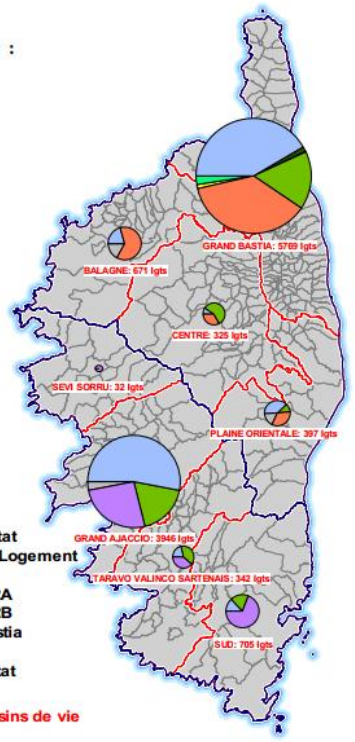
3*/

SARTENAIS

Implantation des différents bailleurs sociaux :

Organismes	nb de logements
OPH de la Corse-du-Sud	1 676
OPH de la Haute-Corse	2 801
SA HLM Logirem	2 153
SA HLM Rhône Logis	4 968
SA HLM Sud Habitat	137
SAEM Bastia Aménagement	70
FAC-Habitat	82
Foncière Logement (AFL)	12
Société Nationale Immobilière	300
Total	12 199

Sur la carte ci-contre, les diagrammes figurent la répartition, en nombre de logements, du parc locatif social, selon les différents bailleurs, pour chacun des bassins de vie.



direction
régionale
de l'Environnement
de l'Aménagement
et du Logement
de Corse

19, cours Napoléon
Bâtiment D
5ème étage
20180
Ajaccio cedex 1

Cette publication a été établie à partir des données de l'enquête sur le parc locatif social au 1er janvier 2010 réalisée par la direction régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement auprès des bailleurs sociaux présents en Corse. Les données recueillies sont couvertes par le secret statistique.

Pour en savoir plus - tél : 04 95 51 79 46 - mél : gilles.porre@developpement-durable.gouv.fr -

II/ UN GOUFFRE ENTRE LE PRIX DE L'IMMOBILIER ET LE REVENU MOYEN

Nous l'avons vu précédemment, le manque de logements sociaux est effarant comparativement aux autres régions Françaises. Pourtant, la moyenne de revenu sur l'île est également en dessous de la moyenne Nationale. Or l'écart entre les revenus moyens observés en Corse **(CF statistiques INSEE et IMPOTS ci-dessous 4*/, 5*/, 6*/, 7*/ et 8*/)** et le prix de l'immobilier pose un réel problème en matière d'accès au logement. L'activité touristique, le nombre démesuré de résidences secondaires **(CF CHAPITRE III/ III-2- 13*/, 14*/, 15*/, 16*/)** et l'influence d'acquéreurs extérieurs potentiellement plus fortunés que les résidents, conjugués au déficit en logements sociaux, sont autant de facteurs qui, cumulés, jouent en défaveur la régulation du prix du marché immobilier et d'un accès au logement décent pour la population résidente.

4*/ *« La Corse est l'une des régions françaises où les ressources monétaires des habitants sont les plus faibles. Elle se caractérise aussi par une disparité des revenus plus marquée qu'ailleurs. Cette faiblesse des ressources s'explique essentiellement par une insertion moindre sur le marché du travail, un poids élevé des emplois peu rémunérateurs et une activité saisonnière importante. D'ailleurs, dans la région, la population bénéficiaire des Caisses d'allocations familiales vivant sous le seuil des bas revenus est nettement plus fréquente qu'en moyenne nationale. Ces dernières années, les écarts avec la France tendent toutefois à se réduire »* ***(INSEE 2009/2010)***

« Le revenu disponible par habitant est inférieur de 11 % à celui observé en France métropolitaine. Il situe la Corse au 20e rang des régions, sensiblement au même niveau que le Languedoc-Roussillon et avant le Nord-Pas-de-Calais ***(INSEE 2003) »***

« Le seuil de revenu des plus modestes est de 32 % inférieur à celui observé en métropole, plaçant la Corse au dernier rang des régions sur cet indicateur. fin 2004, parmi les

allocataires des Caisses d'allocations familiales (Caf), ***17 580 foyers fiscaux disposent d'un revenu mensuel, après versement des aides, inférieur à 735 euros par mois*** *et par UC. Avec leur conjoint et enfants, ce sont 38 710 personnes qui sont concernées, soit* ***18 % de la population régionale de moins de 65 ans contre 13 % en moyenne nationale****. Cette proportion est l'une des plus élevées des régions. L'écart avec la métropole se réduit toutefois légèrement au cours de ces dernières années* ***» (INSEE 2004****).*

Cette dernière donnée est toutefois sensiblement contredite par l'observatoire National de la Pauvreté et de l'exclusion sociale qui, s'il confirme les propos de taux de pauvreté, informe,

5*/ *dans son rapport 2009/2010, que le taux de pauvreté en Corse a même augmenté en 2007 puisqu'il est passé à 20,4 %. Olivier Léon dans son étude remarque que la carte de la pauvreté recoupe celle du chômage : « le taux de pauvreté dépasse 18 % dans les régions enregistrant les plus forts taux de chômage : Nord Pas de Calais, Languedoc Roussillon et Corse ». Enfin la Corse est incontestablement la région de France qui se trouve dans la situation la plus grave : « La Corse est la région où le taux de pauvreté est de très loin le plus important. Elle est la seconde région (après l'Ile de France) pour l'intensité des inégalités de niveau de vie en 2006 ».* (*Extrait de » la violence en Corse », Sampiero Sanguinetti)*

6*/ Le taux de pauvreté en France (source INSEE).

		Taux de pauvreté
	Corse	19,3
	Languedoc Roussillon	18,3
	Nord Pas de C.	18
	PACA	15,5
	Limousin	14,1
	Lorraine	14,1
	Champagne Ardennes	14
	Picardie	13,9
	Auvergne	13,8
	Midi Pyrénées	13,7
	Poitou Charente	13,7
Moyenne nationale	Basse Normandie	13,2
	Aquitaine	12,8
	Haute Normandie	12,7
	Ile de France	12,3
	France Comté	12,1
	Bourgogne	12
	Rhône Alpes	11,5
	Centre	11,4
	Pays de Loire	11,1
	Bretagne	10,9
	Alsace	10,3

7/ 50% de la population déclare un revenu PAR FOYER FISCAL inférieur à 13765 euros annuels* ***(INSEE 2004).*** Soit moins de 1147 euros mensuels pour 87 502 foyers, dont 17 580 (38 710 personnes) en dessous de 735 euros mensuels **(INSEE 2008).** Le prix moyen d'un logement locatif pour ces familles (2/3 pièces, 40/60 m2) est estimé entre 600 et 840 Euros mensuels **(CF données ci-après 9*/et 10*/)**, et entre 2200 et 4400 euros du m2 à l'achat variant selon les principaux bassins de vie **(CF chapitre III/ 17*/),** et seulement 12 199 logements sociaux sont recensés sur la Corse, tel que vu précédemment.

8*/ Données site des Impôts

Région : CORSE

Revenu fiscal de référence par tranche (en euros)	Nombre de foyers fiscaux	Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux	Impôt net (total)	Nombre de foyers fiscaux imposables	Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux imposables	Traitements et salaires		Retraites et pensions	
						Nombre de foyers concernés	Montant	Nombre de foyers concernés	Montant
0 à 9 400	54 046	222 204 394	-5 695 623	61	311 948	19 875	131 882 861	22 522	155 659 956
9 401 à 11 250	11 218	115 907 356	-3 333 555	180	2 005 124	7 463	88 445 475	3 847	46 019 775
11 251 à 13 150	11 867	144 652 320	-3 793 277	4 628	56 934 666	9 233	129 388 527	2 726	35 427 347
13 151 à 15 000	12 665	178 092 809	-489 203	6 276	88 570 994	9 041	143 126 661	3 770	56 079 260
15 001 à 16 900	11 192	178 244 969	2 379 535	6 885	109 634 583	8 063	142 068 484	3 406	55 800 303
16 901 à 18 750	9 407	167 496 400	3 209 043	6 457	115 138 283	6 578	127 244 182	3 194	57 949 246
18 751 à 23 750	17 141	360 776 583	9 597 048	13 759	290 584 679	12 378	277 548 470	5 629	110 420 604
23 751 à 28 750	12 705	331 585 494	10 850 698	11 487	300 100 706	8 476	226 287 487	5 157	119 886 640
28 751 à 38 750	15 441	512 583 318	24 014 199	14 790	491 515 329	10 401	342 266 378	6 556	179 262 072
38 751 à 48 750	7 895	341 563 232	21 400 315	7 708	333 471 188	5 434	223 544 431	3 319	108 243 006
48 751 à 97 500	9 255	588 645 467	57 801 164	9 075	577 367 192	6 298	338 038 427	3 475	133 856 090
+ de 97 500	2 172	389 304 044	73 104 428	2 134	383 552 433	1 421	121 661 979	615	22 208 524
Total	**175 004**	**3 531 056 386**	**189 044 772**	**83 440**	**2 749 187 125**	**104 661**	**2 291 503 362**	**64 216**	**1 080 812 823**

9*/ Données notariales (notaires de Corse)

Prix : appartements anciens en France (hors Ile-de-France)

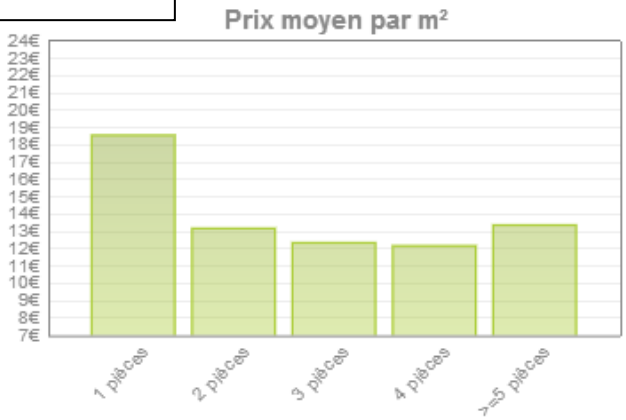
Prix correspondant aux transactions réelles enregistrées du 01/09/2011 au 31/08/2012 :

Pays	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
France (hors Ile-de-France)	2 920 €/m²	2 610 €/m²	2 300 €/m²	2 010 €/m²	1 930 €/m²	2 380 €/m²
Région(s) :						
Alsace	2 240 €/m²	2 070 €/m²	2 000 €/m²	1 860 €/m²	1 840 €/m²	1 980 €/m²
Aquitaine	3 020 €/m²	2 800 €/m²	2 410 €/m²	2 100 €/m²	1 920 €/m²	2 540 €/m²
Auvergne	1 650 €/m²	1 490 €/m²	1 400 €/m²	1 420 €/m²	1 330 €/m²	1 470 €/m²
Basse-Normandie	2 580 €/m²	2 510 €/m²	2 180 €/m²	1 670 €/m²	1 570 €/m²	2 290 €/m²
Bourgogne	2 190 €/m²	1 940 €/m²	1 710 €/m²	1 570 €/m²	1 580 €/m²	1 760 €/m²
Bretagne	2 330 €/m²	2 180 €/m²	1 950 €/m²	1 720 €/m²	1 670 €/m²	2 000 €/m²
Centre	2 140 €/m²	2 090 €/m²	1 820 €/m²	1 630 €/m²	1 580 €/m²	1 900 €/m²
Champagne-Ardenne	2 170 €/m²	1 810 €/m²	1 630 €/m²	1 470 €/m²	1 650 €/m²	1 700 €/m²
Corse	3 280 €/m²	2 750 €/m²	2 430 €/m²	2 410 €/m²	2 400 €/m²	2 550 €/m²
Franche-Comté	1 980 €/m²	1 690 €/m²	1 490 €/m²	1 490 €/m²	1 510 €/m²	1 570 €/m²
Haute-Normandie	2 290 €/m²	2 100 €/m²	1 900 €/m²	1 810 €/m²	1 850 €/m²	2 000 €/m²
Languedoc-Roussillon	2 920 €/m²	2 590 €/m²	2 190 €/m²	1 760 €/m²	1 650 €/m²	2 400 €/m²
Limousin	1 240 €/m²	1 300 €/m²	1 260 €/m²	1 280 €/m²	1 290 €/m²	1 270 €/m²
Lorraine	1 840 €/m²	1 640 €/m²	1 560 €/m²	1 430 €/m²	1 440 €/m²	1 560 €/m²
Midi-Pyrénées	2 700 €/m²	2 370 €/m²	2 230 €/m²	1 910 €/m²	1 900 €/m²	2 300 €/m²
Nord-Pas-de-Calais	3 080 €/m²	2 570 €/m²	2 150 €/m²	1 910 €/m²	1 890 €/m²	2 370 €/m²
Pays de la Loire	2 800 €/m²	2 430 €/m²	2 250 €/m²	1 960 €/m²	2 030 €/m²	2 320 €/m²
Picardie	2 710 €/m²	2 450 €/m²	2 140 €/m²	1 860 €/m²	1 700 €/m²	2 230 €/m²
Poitou-Charentes	2 550 €/m²	2 730 €/m²	2 200 €/m²	1 620 €/m²	1 430 €/m²	2 310 €/m²
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 970 €/m²	3 550 €/m²	3 080 €/m²	2 650 €/m²	2 610 €/m²	3 260 €/m²
Rhône-Alpes	3 020 €/m²	2 830 €/m²	2 500 €/m²	2 230 €/m²	2 170 €/m²	2 570 €/m²

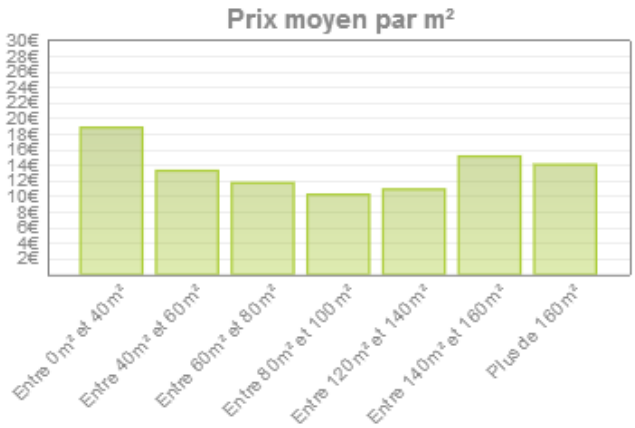
Prix correspondant aux transactions réelles enregistrées du 01/09/2011 au 31/08/2012 :

Pays	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Ensemble
France (hors Ile-de-France)	115 000 €	152 000 €	175 000 €	200 000 €	163 500 €
Région(s) :					
Alsace	136 800 €	180 000 €	206 900 €	231 000 €	202 800 €
Aquitaine	135 000 €	170 000 €	204 600 €	230 000 €	184 000 €
Auvergne	80 000 €	113 000 €	148 100 €	161 900 €	123 500 €
Basse-Normandie	96 000 €	125 000 €	150 000 €	178 000 €	138 800 €
Bourgogne	85 000 €	121 200 €	147 000 €	167 000 €	130 000 €
Bretagne	100 500 €	136 000 €	162 500 €	188 000 €	155 000 €
Centre	100 000 €	130 000 €	160 000 €	181 000 €	145 000 €
Champagne-Ardenne	87 500 €	120 000 €	153 000 €	174 200 €	140 000 €
Corse	174 700 €	263 900 €	319 000 €	303 400 €	250 000 €
Franche-Comté	90 000 €	130 000 €	150 000 €	173 500 €	145 000 €
Haute-Normandie	120 000 €	149 000 €	167 000 €	197 800 €	157 500 €
Languedoc-Roussillon	140 000 €	193 200 €	225 000 €	250 400 €	180 000 €
Limousin	74 700 €	110 000 €	125 000 €	140 000 €	106 700 €
Lorraine	85 000 €	123 100 €	150 000 €	170 500 €	140 000 €
Midi-Pyrénées	111 500 €	165 000 €	200 000 €	225 000 €	170 000 €
Nord-Pas-de-Calais	105 000 €	132 000 €	147 000 €	166 200 €	144 700 €
Pays de la Loire	115 000 €	145 000 €	170 000 €	198 000 €	159 600 €
Picardie	105 000 €	139 000 €	164 800 €	189 000 €	150 000 €
Poitou-Charentes	110 000 €	140 000 €	159 000 €	178 000 €	145 000 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur	225 700 €	290 000 €	337 900 €	430 000 €	300 000 €
Rhône-Alpes	141 000 €	197 000 €	230 000 €	266 000 €	215 000 €

10*/ TROVIT IMMO



Ce graphique montre le prix moyen par m² des logements du département de Corse-du-Sud selon le nombre de pièces. Les prix vont de 12 €/m² à 19 €/m².



Ce graphique montre le prix moyen par m² des logements du département Corse-du-Sud selon leur superficie. Les prix vont de 10 €/m² à 19 €/m².

Selon la note de conjecture des Notaires de France publiée il y a quelques jours, l'augmentation des prix des biens immobiliers, particulièrement dans l'ancien, s'est maintenue avec cependant des exceptions *« très haussières »*et la Corse en fait partie. La hausse sur un an est modérée pour les territoires régionaux (plus 2,7 % pour les appartements et plus 1,3 % pour les maisons. Les fortes disparités se situent à l'échelle des départements. Si, par exemple, dans le Haut-Rhin, on enregistre des baisses sensibles (presque 7 % pour les maisons anciennes), la hausse, tous biens confondus cette fois, est supérieure à 12 % pour la Corse-du-Sud et même le double, à... 25 % en Haute-Corse.

La réalité veut que ce "gouffre" qui existe entre les revenus du travail sur l'île et la valeur marchande du patrimoine foncier, représente un point de blocage et de difficultés à la régulation du prix du marché immobilier, au frein nécessaire à la spéculation immobilière, au problème des dérives affairistes et de la violence et à l'accès au logement décent pour tous.

III/ UNE ECONOMIE TOURISTIQUE QUI INFLUE SUR LES DIFFICULTES D'ACCES AU LOGEMENT ET LES PRIX DU MARCHE

Outre cette absence évidente de politique sociale du logement, à laquelle il pourrait être adossé moult explications, l'activité touristique joue un rôle additionnel à plusieurs niveaux :

III-1- Sur l'offre locative :

De toute évidence, ce manque criant de logements sociaux influe sur le prix de l'immobilier. D'autant que l'offre locative est très faible. En effet, la tentation de la location saisonnière est grande et de très nombreux logements restent inoccupés hors saison ou ne sont destinés qu'à la location dite « à l'année scolaire ». Cette problématique, influe de son coté sur d'insoupçonnés mécanismes. La CFDT corsica, démontrait il y a quelques années, que dans des régions dites « balnéaires » (tout particulièrement la Balagne et Porto Vecchio), le manque d'enseignants dans les matières principales était récurrent, car ces derniers refusaient les mutations dans ces territoires, pour la difficulté qu'ils y rencontraient à n'être logé que sur la période scolaire. Ce sont aussi et parallèlement, les territoires où les jeunes sortent le plus tôt du cursus scolaire, non diplômés **(CF 11*/)**

11*/ *Le Recteur de l'Académie de Corse lui-même, est obligé de constater qu'il n'a plus assez de titulaires pour occuper les emplois disponibles aux collèges et au lycée de Balagne : évidemment, quand les loyers, charges incluses, rattrapent les salaires...*

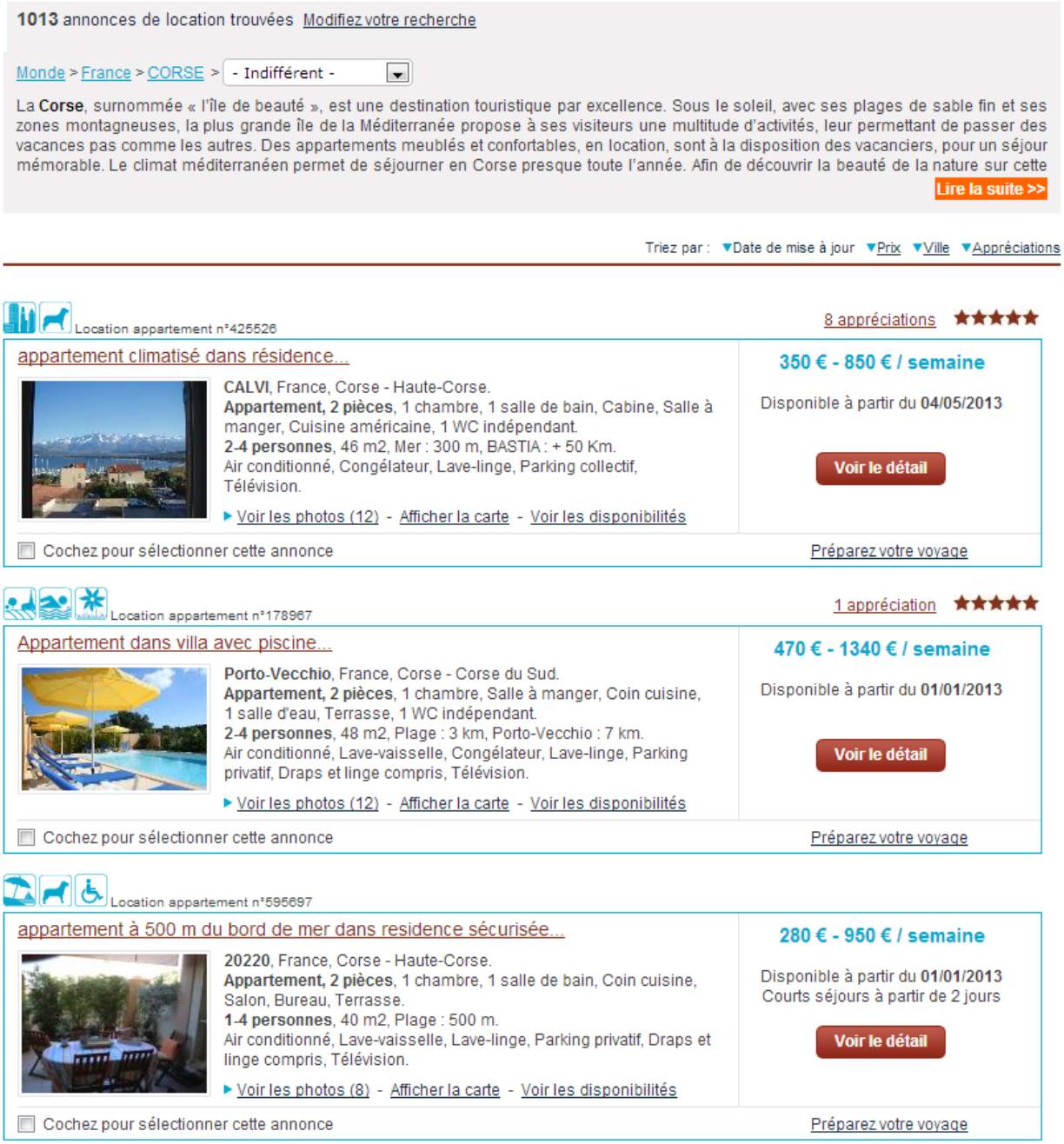
Cette situation apparaît de plus en plus comme une véritable provocation, quand on voit les forêts de grue qui s'élèvent dans notre ciel, pour construire des logements qui ne seront occupés que quelques mois par an, pour une grande part sans être déclarés : autrement dit, les jeunes balanins ne peuvent continuer à vivre chez eux, leur pays est aujourd'hui celui des spéculateurs et de leurs invités. Forum des citoyens actifs de Balagne (contribution au PADDUC)

Bon nombre de propriétaires choisissent de destiner leur bien à l'économie touristique (environ 35 euros du m2 à la semaine et en moyenne). Cela creuse le déficit en logements disponibles pour les résidents d'une part et amplifie le phénomène de flambée des prix du locatif. **(CF 12/*)**

De nombreux logements collectifs récents (en Balagne par exemple) ont été acquis pour de la location saisonnière, par des non-résidents. Souvent cette location se cumule à une utilisation partielle de ces propriétaires vacanciers, qui ainsi, financent et rentabilisent leurs vacances annuelles.

Hors mis ces derniers qui sont identifiables, la plupart des locations saisonnières échappent à l'économie réelle. Ré de villa, garage aménagé ou autres sont non déclarés… Outre le problème de gestion de réseaux que cela implique, avec des infrastructures qui ne sont pas adaptées pour les 3 mois de saisons estivales **(CF 14*/)**, cet état de fait n'incite pas à la location annuelle et pérenne.

12*/



1013 annonces de location trouvées Modifiez votre recherche

Monde > France > CORSE > - Indifférent -

La **Corse**, surnommée « l'île de beauté », est une destination touristique par excellence. Sous le soleil, avec ses plages de sable fin et ses zones montagneuses, la plus grande île de la Méditerranée propose à ses visiteurs une multitude d'activités, leur permettant de passer des vacances pas comme les autres. Des appartements meublés et confortables, en location, sont à la disposition des vacanciers, pour un séjour mémorable. Le climat méditerranéen permet de séjourner en Corse presque toute l'année. Afin de découvrir la beauté de la nature sur cette

Lire la suite >>

Triez par : ▼Date de mise à jour ▼Prix ▼Ville ▼Appréciations

Location appartement n°425526 — 8 appréciations ★★★★★

appartement climatisé dans résidence...

CALVI, France, Corse - Haute-Corse.
Appartement, 2 pièces, 1 chambre, 1 salle de bain, Cabine, Salle à manger, Cuisine américaine, 1 WC indépendant.
2-4 personnes, 46 m2, Mer : 300 m, BASTIA : + 50 Km.
Air conditionné, Congélateur, Lave-linge, Parking collectif, Télévision.

Voir les photos (12) - Afficher la carte - Voir les disponibilités

350 € - 850 € / semaine

Disponible à partir du **04/05/2013**

Voir le détail

Cochez pour sélectionner cette annonce — Préparez votre voyage

Location appartement n°178967 — 1 appréciation ★★★★★

Appartement dans villa avec piscine...

Porto-Vecchio, France, Corse - Corse du Sud.
Appartement, 2 pièces, 1 chambre, Salle à manger, Coin cuisine, 1 salle d'eau, Terrasse, 1 WC indépendant.
2-4 personnes, 48 m2, Plage : 3 km, Porto-Vecchio : 7 km.
Air conditionné, Lave-vaisselle, Congélateur, Lave-linge, Parking privatif, Draps et linge compris, Télévision.

Voir les photos (12) - Afficher la carte - Voir les disponibilités

470 € - 1340 € / semaine

Disponible à partir du **01/01/2013**

Voir le détail

Cochez pour sélectionner cette annonce — Préparez votre voyage

Location appartement n°595697

appartement à 500 m du bord de mer dans residence sécurisée...

20220, France, Corse - Haute-Corse.
Appartement, 2 pièces, 1 chambre, 1 salle de bain, Coin cuisine, Salon, Bureau, Terrasse.
1-4 personnes, 40 m2, Plage : 500 m.
Air conditionné, Lave-vaisselle, Lave-linge, Parking privatif, Draps et linge compris, Télévision.

Voir les photos (8) - Afficher la carte - Voir les disponibilités

280 € - 950 € / semaine

Disponible à partir du **01/01/2013**
Courts séjours à partir de 2 jours

Voir le détail

Cochez pour sélectionner cette annonce — Préparez votre voyage

Location vacances Corse, locations **Corse** Villas Appartements
www.abritel.fr/annonces/**location-vacances**/france_**corse**_dt0.php
CORSE : 5 463 **Location vacances**. Un choix incomparable de location en appartement, maison et villa en **Corse**. Comparez et réservez directement avec le ...
Haute Corse - Corse du Sud - Précédente - Studio Calvi

Location vacances Corse : Locations de Villa Appartement Maison ...
www.homelidays.com › Monde › France
Corse : 3200 **locations** de **vacances** entre particuliers. Homelidays vous propose des appartements, chambre d'hôtes, chalets et villas avec piscine ou en bord ...

III-2- Sur l'accès à la propriété

Lorsque l'on relie, les faibles revenus des résidents à la forte attractivité de l'île pour des acheteurs extérieurs bien plus fortunés, c'est le cocktail idéal pour une spéculation foncière et immobilière qui voit le jour. Celle subit actuellement et influant sur un prix du marché de l'immobilier disproportionné rapporté à l'état social de la Corse. Patrimoine ancien, terrains constructibles, ou constructions récentes, trouvent ainsi acquéreurs à des prix que les résidents ne peuvent en majorité, acquitter. Phénomène qui emballe la flambée des prix et qui, cumulé au déficit en logement social et au manque de logements destinés au locatif annuel, rend tout particulièrement délicat l'accès au logement **(CF 13*/).**

C'est ainsi que l'ile compte en moyenne entre 32 et 34% de résidences secondaires sur le parc de l'habitat et que des régions comme Porto Vecchio par exemple, compte 52% de résidences secondaires contre 3% de logements sociaux (Le prix du marché immobilier y est l'un des plus haut de la Corse (4400 euros du M2 EN MOYENNE)), certaines microrégions atteignant parfois plus de 60%. **(CF 15/*, 16*/, 17*/, 25*/ et 26*/).**

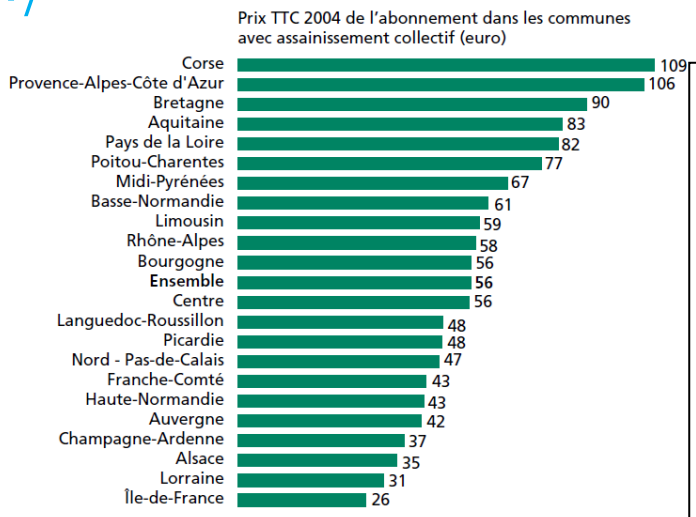
Influence sur le prix du marché d'une part, influence également sur le cout des infrastructures collectives et l'utilisation et d'occupation de l'espace. En effet, particulièrement sur les espaces proches des bords de mer, nombreux de ces acquéreurs vacanciers sont en demande (fonction de moyens financiers très élevés) de grosses propriétés (souvent entre 5000 m2 et 2 ha) pour y construire des résidences de grand luxe. Entraînant de ce fait, des problèmes en matière de gestion de réseau (eau et assainissement en particulier) et d'étalement urbain, coûteux pour les résidents. **(CF 14*/, 19*/, 20*/, 21*/, 22*/)**
Sans compter l'influence sur la violence et les dérives sociétales que cela engendre et que la Corse connaît incontestablement, comme nombre d'autres territoires touristiques **(CF 23*/)**

13*/ « *Dans les zones touristiques de la Méditerranée occidentale, renforcées par l'importance du tourisme national, les hôtels représentent une partie minimale du logement touristique. En France, par exemple, les hôtels représentent 20 % du total des places touristiques et, en Espagne, pas plus de 10 %. En effet, dans cet espace, les appartements et les résidences secondaires croissent plus rapidement que l'hôtellerie traditionnelle et sont à l'origine de déséquilibres régionaux de l'offre de logements.* »11« Tourisme soutenable en Méditerranée - Guide pour la gestion locale » - Brau Editions, MED Project Ulixes 21, 1998, p. 27.

« *…la structure du parc d'hébergement des stations alpines, par sa faible « banalisation », constitue manifestement le facteur bloquant de toute transformation en profondeur du produit offert ... Ce déséquilibre se répercute sur la qualité de l'offre ; il porte gravement atteinte à l'environnement des stations, tend à élargir les surfaces urbanisées, à* ***majorer les coûts des services collectifs*** *(CF graphique ci-dessous), à accentuer l'incidence négative des phénomènes de saisonnalité, à rendre difficile toute animation hors saison lorsque ces résidences sont vides.* » Francesco FRANGIALLI Ex secrétaire général de l'OMT.

Plus de 100 euros d'abonnement en Corse et en Provence

14*/



Source : Ifen-Scees, Enquête Eau 2004 – Insee, Recensement 2004 de la population.

L'abonnement atteint en moyenne 56 euros en 2004. Les plus chers, plus de 80 euros, sont payés en Corse, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Bretagne, Aquitaine et dans les Pays de la Loire.
Dans 3 300 communes, l'abonnement dépasse le prix d'une consommation de 120 m3, soit la consommation annuelle moyenne de deux personnes. Certaines communes ont même opté pour une tarification entièrement forfaitaire. Ce faisant, elles n'incitent pas à économiser l'eau. **Souvent de petites tailles et touris*tiques.***
Institut Français de l'environnement N°117- mars 2007

15*/ *Le parc de logements de l'île se singularise par sa forte proportion de* ***résidences secondaires : 34 %*** *contre 10 % en moyenne nationale****. (INSEE 2004)***

:: **LOG2 - Logements par type, catégorie et nombre de pièces** - Niveau agrégé
Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Type de logement : Ensemble

	Résidences principales	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
1 pièce	5 085	102	5 412	546	11 145
2 pièces	15 514	382	15 925	1 623	33 444
3 pièces	35 974	354	21 005	2 575	59 908
4 pièces	39 141	295	17 284	2 270	58 991
5 pièces	21 087	132	7 195	705	29 119
6 pièces ou plus	13 003	54	6 655	364	20 076
Ensemble	129 805	1 319	73 477	8 084	212 684

Haut de page

L'étude environnementale du PADDUC (page 76) précise que de 1980 à 2005, la Corse a vu se construire plus de 60 000 logements. Plus de 60 % de ces logements sont de type individuel et près de 2,5 km² de surface de locaux d'activités.
L'augmentation du nombre de résidences secondaires qui ne sont utilisées qu'une faible partie de l'année, participe à une plus grande consommation d'espace. De 1968 à 1999, la population de Corse s'est accrue d'un quart environ (+ 24,7 %). Sur la même période, le nombre de résidences secondaires a cru de + 133 %. Cette évolution est essentiellement due à l'augmentation du nombre de résidences secondaires qui a été multiplié par 9 (soit + 825 %) lorsque le nombre de résidences principales a en revanche évolué plus modestement + 64,5 %. En 1999, les résidences secondaires représentaient plus du tiers des logements (34,5 %) contre 8,6 % en 1968.
L'extension des aires urbaines d'Ajaccio et de Bastia est particulièrement significative. Ces deux aires urbaines qui ne comportaient en 1990 que 33 communes, comptaient ensemble 96 communes lors du recensement de 1999. Sur une période de 9 ans, les zones d'attractivité de ces villes ont donc triplé en nombre de communes. L'augmentation de population est de 18 % et celle de la superficie urbanisée de 117 %

16*/ *L'Alta Rocca, atteint les 61%. Cet exemple est significatif quant à l'incidence de la désertification et du tourisme sur le mode d'occupation de l'habitat.*

Les deux se rejoignent à une différence près mais qui est de taille : le dynamisme démographique constaté sur le littoral.

Certaines communes (Algajola, Lumio) atteignent quasiment le seuil des 75 % de résidences secondaires dans le total des logements (à ne pas confondre avec le rapport : résidences secondaires/résidences principales), quand la moyenne régionale est de 36 % (60600/166600) et celle des Baléares de 43 %.
Nous sommes de toute évidence en présence de ce que certains auteurs qualifient d' « économie résidentielle ».Jean Louis Moretti Responsable du Pôle développement et promotion ATC, enseignant à l'université de Corse.

Tableau n° 27 : Les résidences secondaires dans le bassin de Calvi (Haute Corse).

Communes	Nombre total de logements	Nombres de résidences secondaires	Part des RS dans le total des logements
Algajola	379	274	72 %
Aregno	346	96	28 %
Avapessa	76	48	63%
Calenzana	1224	490	40 %
Calvi	3703	1653	44 %
Cateri	177	64	36 %
Galeria	345	195	56 %
Lavatoggio	115	62	54 %
Lumio	1593	1172	73 %
Manso	114	57	50 %
Moncale	155	67	43 %
Montegrosso	330	168	51 %
Sant Antonino	98	59	60 %
Zilia	191	93	48 %
Total	8846	4503	51 %

Source : Insee Corse - Recensement de la population (exploitation principale lieu de résidence), 1999.

17*/

Logement en 1999

	Résidences principales, secondaires et logements vacants			
	Résidences principales Ensemble (en milliers)	Résidences principales Maisons individuelles (%)	Résidences principales Ménages propriétaires (%)	Résidences secondaires et logements occasionnels (%)
Alsace	679	48,8	54,6	3,0
Aquitaine	1 213	70,1	58,0	11,9
Auvergne	556	67,0	60,0	13,7
Bourgogne	671	66,3	59,8	10,8
Bretagne	1 210	71,5	63,5	13,2
Centre	1 000	70,3	60,2	8,3
Champagne-Ardenne	540	62,3	53,9	4,9
Corse	106	49,2	53,1	34,2
Franche-Comté	452	59,7	56,7	7,4
Ile-de-France	4 510	27,4	44,3	3,2
Languedoc-Roussillon	969	62,2	56,8	22,6
Limousin	312	70,4	60,4	13,5
Lorraine	909	58,9	56,5	3,9
Midi-Pyrénées	1 071	66,7	58,9	11,3
Nord-Pas-de-Calais	1 492	73,7	55,1	3,5
Basse-Normandie	572	71,3	55,7	16,2
Haute-Normandie	699	61,8	53,7	5,6
Pays de la Loire	1 293	71,9	61,1	12,6
Picardie	701	72,3	61,0	6,1
Poitou-Charentes	687	79,7	62,6	12,2
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 896	41,9	51,9	17,2
Rhône-Alpes	2 274	46,7	53,9	13,0
Ensemble province	19 300	62,6	57,2	11,6
Ensemble métropole	23 810	55,9	54,7	10,1
Guadeloupe	145	72,2	60,6	6,0
Guyane	46	63,5	39,9	4,7
Martinique	131	63,2	57,6	3,9
La Réunion	215	74,5	53,8	1,6

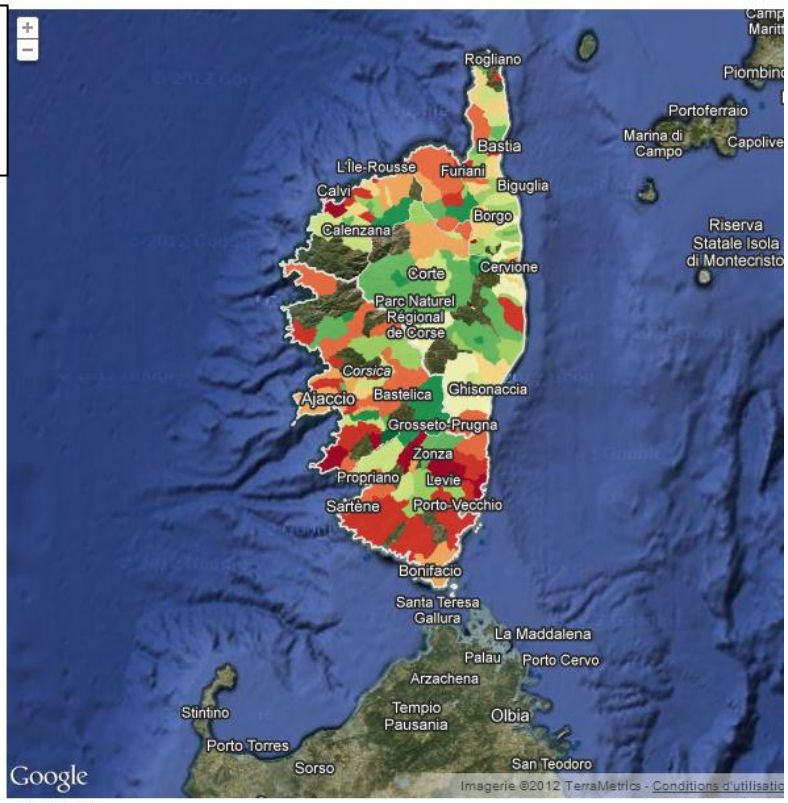
18*/ *Au vu des chiffres bruts, la Corse dans l'ensemble français n'est qu'en dix-septième position pour la capacité d'accueil en chambres d'hôtel, et en dixième position pour le nombre de place de camping disponibles.*

La Corse par contre, compte tenu de sa taille et de sa population permanente, est la région de France métropolitaine où le tourisme revêt la plus grande importance. 36 % de son Produit Intérieur Brut provient du tourisme alors que la première région après la Corse est le Languedoc Roussillon dont 15 % seulement du PIB proviennent du tourisme. Si l'on rapporte le nombre de chambres d'hôtels et le nombre de places de camping disponibles au nombre d'habitants permanents, la Corse se place très largement en tête de toutes les régions françaises. Enfin, 33 % des logements disponibles dans l'île sont en réalité des résidences secondaires. La première région après la Corse est une fois de plus le Languedoc Roussillon avec 21 % de logements disponibles qui sont des résidences secondaires. *Sampiero Sanguinetti (la violence en Corse 2012)*

19*/ *La Corse possède une façade littorale où le taux de construction de résidences secondaires est parmi les plus importants de France avec la Vendée, la Charente maritime, les Landes et l'Aude10.*
Si l'on conjugue tendances et invariants précédemment évoqués et que l'on y ajoute les critères majeurs de construction d'une résidence secondaire à savoir :

- le temps de déplacement
- le coût du foncier
- les disponibilités de terrains intéressants (faible urbanisation, proximité de la mer, « authenticité »…) la Corse présente le profil requis pour connaître une pression forte et durable *Jean Louis Moretti Responsable du Pôle développement et promotion ATC, enseignant à l'université de Corse.*

20*/
Meilleurs agents.com



Prix au m2

Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 364 € / m²	★★★★★	3 105 € / m²	★★★★★

Estimations de prix MeilleursAgents.com au 1er novembre 2012. Plus d'informations

21*/ *Des invariants semblent toutefois ancrés dans la pratique de cette passion hexagonale. En bonne place, la valeur de placement patrimoniale qui a fait dire à Jean Luc MICHAUD que « la résidence secondaire constitue un placement avant d'être un hébergement de loisir 3», tendance que confirme le chiffre des transmissions : seulement 9% des résidences secondaires sont héritées.*

22*/ *Renchérissement des prix du foncier et de l'immobilier pouvant placer les résidents permanents en situation d'exclusion quant à l'accès au logement et à l'accession à la propriété (**syndrome Tropézien**). Il faut également et à l'inverse, évoquer l'existence du **syndrome de Floride** par référence au « krach immobilier» que connu cet Etat américain lors de l'effondrement des prix du marché. La débâcle fut consécutive à une très forte période d'euphorie ayant créé une « bulle » qui éclata lorsque des spéculateurs se mirent à vendre massivement.*

- *Renchérissement du foncier et de l'immobilier provoquant un attentisme spéculatif chez les propriétaires de terrains agricoles dont l'état d'esprit s'inscrit désormais sous l'angle de la **rente d'anticipation**.*

- *Captation, en milieu rural, de surfaces liées traditionnellement à l'agriculture (achat d'anciennes fermes).*

- *Concurrence d'une offre touristique souterraine avec le secteur marchand.*

- *Une très forte consommation d'espace ayant donné des formes d'urbanisation par mitage (péri urbanisation, rurbanisation) avant que les grandes lois d'aménagement et d'urbanisme ne commencent à y mettre un frein.*

- *L'occupation démesurée des territoires, parfois sous des formes illégales, abusives et dégradantes, la détérioration des paysages et de l'architecture doit faire l'objet d'études permettant d'identifier les causes afin d'imaginer les solutions. L'architecture, l'espace urbanisé et le territoire de nombreux pays sont en étroite relation avec le tourisme et par conséquent en subissent les impacts, souffrant de changements majeurs qui doivent être autant de source de réflexion et d'enseignement.*

23*/ *Afflux de capitaux à blanchir : C'est le **syndrome andalou,** très bien décrit par Francisco JURDAO ARRONES, urbaniste et sociologue, sur la municipalité de Mijas au coeur de la Costa del Sol dans les années 90. En examinant les impôts payés sur les plus-values par des sociétés l'auteur en était arrivé à la savoureuse conclusion suivante : « Presque toutes présentaient deux éléments curieux en commun : elles étaient baptisées du nom d'arbres fruitiers ou de fleurs et étaient immatriculées à Gibraltar».*
Quelques années plus tard, une étude réalisée par l'institut andalou inter universitaire de criminologie de l'université de Malaga conclue à une forte présence d'argent mafieux dans les investissements immobiliers en Costa del Sol. Les experts soulignent des pratiques généralisées de corruption et même « l'intérêt du crime organisé à prendre le contrôle politique des municipalités »[22].
Sur l'autre rive de la Méditerranée, le même phénomène est extrêmement palpable aujourd'hui sur un site en peine expansion tel que Marrakech.

L'écart entre le prix de l'immobilier et le revenu des résidents est difficilement gérable socialement. Ce phénomène jusque-là localisé sur les côtes, tend à s'étendre vers l'intérieur et l'arrêt brutal des

exonérations générées par les arrêtés Miot, dans le contexte social décrit, ne ferait qu'amplifier ce phénomène alarmant, auquel aucune politique publique ne sera en mesure de répondre. En effet, compte tenu des revenus observés, près de 50% des foyers ne seraient pas en mesure ni d'accéder à la propriété, ni d'accéder à une location en dehors du parc social. Le tissu social de la Corse, fait que nombre de ces familles sont aujourd'hui logées dans des biens familiaux qu'ils ne seraient pas en mesure de conserver face à des droits de succession. Dans l'état social et économique de la Corse, cela augmenterait considérablement le nombre de demandeurs de logements sociaux, déjà démesuré en l'état. Il va être extrêmement difficile de répondre au besoin existant et de rééquilibrer le prix du marché immobilier, mais cela deviendrait mécaniquement impossible en cas de vente massive des biens patrimoniaux.

24*/ *« quand l'augmentation du nombre de résidences secondaires se fait par changement de destination des habitations (passage de résidence principale à une résidence secondaire) cela entraîne une baisse des résidences principales. Le solde migratoire ne peut suffire à maintenir le minimum d'activités et de services.*
C'est ce dernier cas de figure observé sur l'espace rural qui fait dire à Jean Claude BONTRON « que la densité des résidences secondaires augmente là où la densité des « locaux » diminue ». « Quel avenir pour le rural français ? » - Jean Claude BONTRON, Charles MORACCHINI – Revues « Problèmes économiques » - n° 2275, 14 Mai 1992. Jean Claude BONTRON est directeur de la Société d'Etudes Géographiques Economiques et Sociologiques Appliquées (SEGESA)

Ce n'est donc pas le principe des droits de succession qui est ici contesté. Mais bien la réalité sociaux-économique de l'île, et la réalité de l'accès au logement dans les régions touristiquement attractives, en l'absence de mesures spécifiques liées à la volonté d'y répondre efficacement.

25*/

Mise en ligne : avril 2011.

PARU VENDU

Midi-Pyrénées : état du marché immobilier
Nord-Pas de Calais : les prix de l'immobilier
Normandie : quels prix de l'immobilier ?
PACA : le point sur le marché immobilier
Pays de Loire : les prix immo en région
Picardie : les prix de l'immobilier
Rhône-Alpes : l'immobilier en région

LES TENDANCES GÉNÉRALES DU MARCHÉ

La Corse affiche la plus faible densité de population de la France métropolitaine (31 habitants au km²). Une population qui se concentre dans les deux zones urbaines de l'île, Bastia et Ajaccio, mais c'est pourtant sur la côte que les prix flambent. De plus, la région doit faire face au vieillissement de ses habitants. En 2040, un insulaire sur trois sera âgé de plus de 65 ans.

Les points forts de la région
Région très touristique (sur le littoral, notamment) ;
Importance des activités de services saisonnières (hôtellerie, loisirs, restauration...) ;
Le sentier de grande randonnée (GR20) traverse la Corse du Nord au Sud ;
7 ports et 4 aéroports internationaux ;
Tradition d'agriculture et d'élevage ;
Produits gastronomiques renommés (fromages, charcuterie...).

↑ Haut de page

La tendance du marché

• Plus de la moitié des transactions immobilières est réalisée par des acheteurs extérieurs, autrement dit qui ne sont pas résidents en Corse.

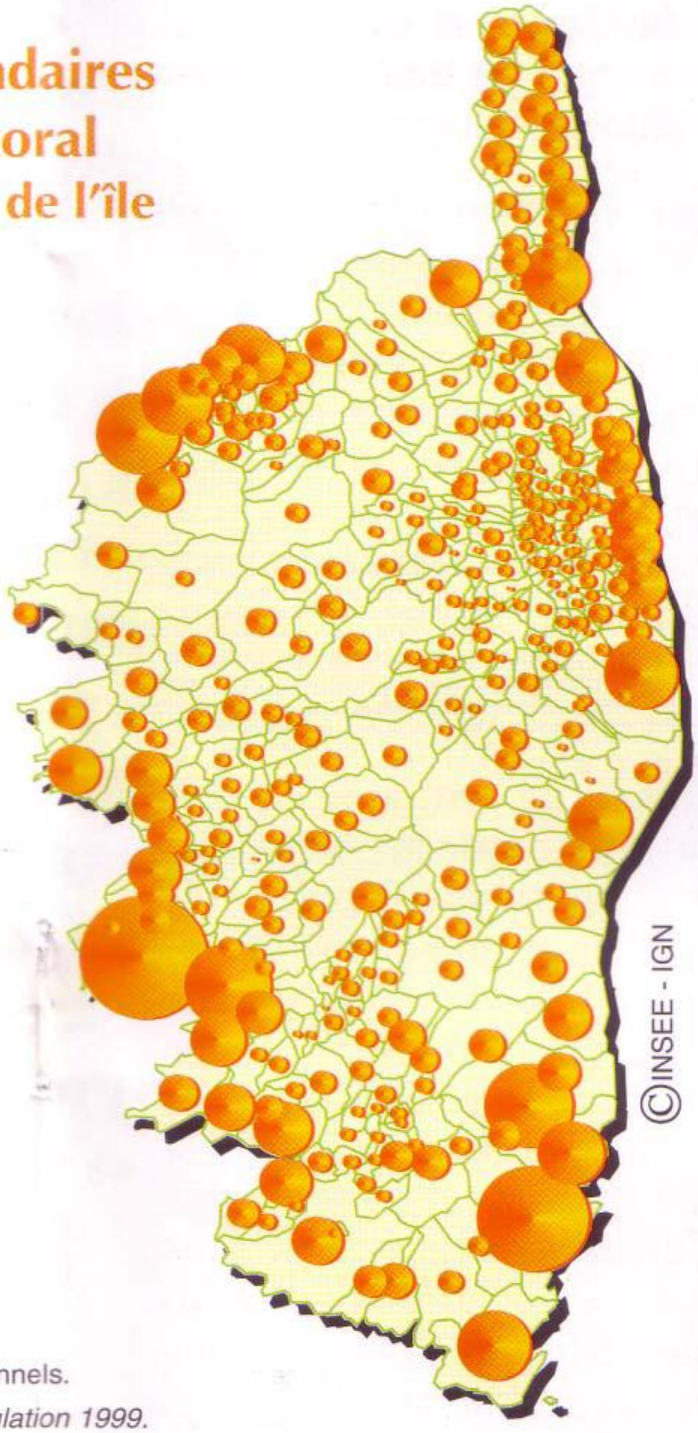
• En 2010, les prix à l'achat ont augmenté de 7% pour les maisons mais seulement de 1% pour les appartements.

• En dépit de la loi Littoral, on constate une très forte pression immobilière sur les bords de mer.

• Développement de l'immobilier dit saisonnier sur le littoral pendant les périodes touristiques

26*/

Les résidences secondaires en nombre sur le littoral mais aussi à l'intérieur de l'île



Nombre de résidences secondaires* en 1999 par commune

3 900

1 300

40

* comprend aussi les logements occasionnels.

Source : INSEE, recensement de la population 1999.

La place du tourisme dans les régions françaises en proportion de leur population (décennie 1990-2000)

	Part du tourisme		Chambres d'hôtel		Places camping		Résidences sec
	Dans le PIB 2003 En %		Taux pour 100 habitants permanents		Taux pour 100 habitants permanents		En % de logements (années 1990)
Corse	36 %	Corse	4,04	Corse	7,37	Corse	33,3
Lang Rouss	14,9	Midi Pyr	1,46	Lang Rouss	4	Lang Rouss	21,9
PACA	11,4	PACA	1,46	Aquitaine	3	PACA	16,4
Bsse Norma	8	Auvergne	1,27	Poitou Char	2,80	Bsse Norm	15,5
Bretagne	7,9	Ile de France	1,27	Bretagne	2,63	Auvergne	12,7
Poitou Char	7,9	Rhône Alpes	1,17	Pays deLoire	1,97	Limousin	12,6
Auvergne	7,3	Lang Rouss	1,09	PACA	1,68	Bretagne	12,5
Midi Pyr	7,2	Bsse Norm	1,05	Limousin	1,66	Pays deLoire	11,9
Aquitaine	7	Alsace	1,05	Auvergne	1,62	Rhône Alpes	11,9
Rhône Alpes	6,8	Bourgogne	1	Midi Pyr	1,39	Poitou Char	11,5
Pays d Loire	6,1	France	0,99	Bsse Norm	1,37	Aquitaine	11
France	6,1	Aquitaine	0,96	France	1,19	Midi Pyr	10,5
Limousin	5,5	Poitou Char	0,93	Fr Comté	1,10	Bourgogne	9,9
Bourgogne	5,3	Bretagne	0,81	Rhône Alpes	1,02	France	9,2
Fr Comté	5,2	Centre	0,79	Bourgogne	0,81	Centre	7,5
Alsace	5,1	Limousin	0,73	Centre	0,75	Fr Comté	6,7
Centre	4,7	Fr Comté	0,68	Champ Ard	0,51	Picardie	5,4
Lorraine	3,6	Champ Ard	0,65	Alsace	0,41	Hte Norm	4,9
Champ Ard	3,4	Pays deLoire	0,60	Lorraine	0,41	Champ Ard	4
Nord P d C	3,3	Lorraine	0,58	Picardie	0,36	Lorraine	3,3
Ile de France	3,2	Hte Norm	0,51	Hte Norm	0,30	Nord P d C	3
Picardie	3,1	Nord P d C	0,43	Nord P d C	0,21	Alsace	2,2
Hte Norm	2,9	Picardie	0,41	Ile de France	0,05	Ile de Fr	1,7

SYNTHESE DES DONNEES/

La Corse compte environ 212 684 logements dont 34% en moyenne sont des résidences secondaires ***(INSEE 2006).*** Certaines microrégions se voient affublées d'un taux variant de 52% à 75%. *Si l'on admet que la plupart de ce que l'on appelle les "villages" ne sont pas en bord de mer, on peut en déduire que l'essentiel des résidences secondaires ne relève pas de la catégorie des "maisons de village". C'est en effet dans la bande littorale que se situent la plupart des résidences secondaires (47000 sur 63000 environ). Nous étions à 60600 en 1999.* Seulement un peu plus de 129 805 logements **(INSEE 2009)** sont a priori destinés à la résidence principale pour 175 004 foyers fiscaux **(IMPOTS 2010).** Parmi eux seulement 44 652 sont destinés au locatif **(INSEE 2010)** dont 12 199 logements sociaux **(DREAL 2010).**

Avec pour conséquences : *« Renchérissement des prix du foncier et de l'immobilier pouvant placer les résidents permanents en situation d'exclusion quant à l'accès au logement et à l'accession à la propriété (**syndrome Tropézien**) »*

Résidences principales selon le statut d'occupation et le type de logement en 2009 : comparaisons régionales

en nombre et en %

	Nombre de résidences principales	Selon le type de logement (en %)		Selon le statut d'occupation (en %)		
		dont maison	dont appartement	dont propriétaire	dont location HLM	dont location hors HLM
Alsace	772 847	50,6	48,8	58,4	12,0	24,9
Aquitaine	1 424 425	68,5	30,8	60,4	9,2	25,6
Auvergne	609 645	68,4	31,1	63,7	9,7	21,9
Bourgogne	732 414	66,1	33,1	63,3	13,0	19,5
Bretagne	1 400 500	71,9	27,4	66,5	10,1	19,9
Centre	1 104 361	71,8	27,6	63,4	15,0	18,3
Champagne-Ardenne	582 736	63,8	35,4	56,4	21,9	18,0
Corse	129 805	47,1	52,0	55,1	8,3	26,1
Franche-Comté	508 040	59,1	40,2	61,0	13,2	21,5
Île-de-France	4 932 463	27,7	70,5	47,5	21,9	23,8
Languedoc-Roussillon	1 156 546	62,2	37,1	58,6	8,7	27,2
Limousin	344 132	70,8	28,7	64,8	9,9	21,0
Lorraine	1 003 618	59,2	40,1	59,8	13,1	22,8
Midi-Pyrénées	1 274 019	66,3	32,9	60,9	8,1	25,7
Nord-Pas-de-Calais	1 631 166	73,2	26,0	56,3	19,1	20,4
Basse-Normandie	638 497	72,7	26,5	59,5	16,1	21,1
Haute-Normandie	773 210	62,8	36,4	56,3	20,3	20,3
Pays de la Loire	1 510 543	73,0	26,2	64,1	12,3	20,5
Picardie	774 825	72,9	26,4	62,1	16,2	18,0
Poitou-Charentes	789 061	79,4	19,8	65,0	8,9	22,2
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 146 923	42,7	56,3	54,6	11,3	27,5
Rhône-Alpes	2 626 502	47,7	51,4	57,4	14,4	23,1
France de province	**21 933 816**	**63,0**	**36,3**	**60,0**	**12,9**	**22,6**
France métropolitaine	**26 866 279**	**56,5**	**42,6**	**57,7**	**14,6**	**22,8**
Guadeloupe	160 772	75,4	23,6	60,3	13,7	19,4
Guyane	63 000	67,6	28,3	44,3	15,4	30,6
Martinique	159 371	64,8	33,7	54,9	15,6	20,3
La Réunion	284 390	71,4	28,0	52,9	14,1	28,1
France	**27 533 813**	**56,8**	**42,2**	**57,6**	**14,6**	**22,8**

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Plus de 50% des foyers fiscaux déclare des revenus en dessous de 15000 euros annuels**,** soit 89 796 foyers, dont 54046 déclarent des revenus en dessous de 9400 euros annuels **(IMPOTS 2010)**. Le prix moyen d'acquisition d'un logement est chiffré à 2930 euros du m2 **(NOTAIRES 2010**), allant jusqu'à 4400 euros en moyenne dans des microrégions telle que Porto Vecchio **(meilleursagents.com 2012**). Les prix à la location présentent une moyenne variant de 12 euros du m2 pour un appartement à 14 euros pour une maison, allant jusqu'à 20 euros du m2 (en moyenne) pour les surfaces de moins de 40 m2 et celles de plus de 140 m2 **(TROVIT IMMO 2012).**

26*/ L'équipe MIT de l'université de Paris 7 23, a défini trois seuils pour appréhender la problématique de l'occupation de l'espace par les résidences secondaires :

- quand les résidences secondaires représentent moins de 25% du total de logements cela signifie que l'on se situe vraiment dans des espaces de vie

- quand les résidences secondaires représentent de 25% à 50 % du total de logements cela signifie que l'on se situe dans des espaces de transition entre lieu de vie permanents et lieux touristiques au sens strict

- Quand les résidences secondaires représentent plus de 50% du total cela signifie qu'il s'agit de lieux touristiques au sens strict

-

C'est la trajectoire actuelle de la Corse avec 34% en moyenne de résidences secondaires sur la totalité du parc de l'habitat !

Un programme législatif spécifique aux régions touristiques

1/ un moratoire de 5 ans interdisant la construction de résidences secondaires sur cette durée.

2/ une enveloppe spéciale de rattrapage à destination du logement social.

- **Destiner une partie de l'enveloppe à la construction ou à l'acquisition de logements sociaux dans les communes rurales non soumis à l'obligation, de façon à influer d'un même temps sur la revitalisation rurale.**

3/ Au terme des 5 ans de moratoire, appliquer une loi pour une limitation du taux autorisé, par commune, de résidences secondaires à 25% maximum du parc de l'habitat. (Cela pourrait inciter aussi les communes qui ont dépassé ce taux et ne possèdent qu'un parc social restreint, à rééquilibrer l'offre par le logement social)

4/ Mettre en place une surtaxe de ces résidences pour rééquilibrer le coût qu'elles engendrent.

5/ Une fois les arrêtés Miot supprimés, affecter une partie des droits de succession à la constitution de réserves foncières destinées à mettre en application la loi SRU.

6/ Soutenir la réhabilitation du bâti abandonné, en particulier celui des hameaux désertés, au fur et à mesure du titrage du foncier par le GIRTEC.

Aux vues des chiffres alarmants sur le déficit de logements sociaux, leur écart important avec la moyenne nationale, la conjoncture sociale de la Corse et la pression touristique, résidentielle et foncière :

- **Possibilité de renforcer les clauses anti spéculatives dans le cadre de programmes publics d'habitat destinés à l'accession à la propriété.**
- **Envisager parallèlement la Envisager des mesures incitatives à la location à l'année.**
- **Actuellement, ce sont les directions de l'état qui déterminent les besoins en logements sociaux, qui sélectionnent les projets et accordent les aides publiques. Les freins sont nombreux et ont été pointés dans de nombreux rapports. Cette logique montre depuis des années son inefficacité : l'échelon régional est le plus pertinent.**