

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 5 octobre 2017



Préfecture de Corse
Salle Claude Erignac



Ordre du jour

1- Approbation du compte-rendu de la séance du 18 mai 2017

2- Logement locatif social :

- Bilan 2016 de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux

- BOP 135 : point d'étape sur les perspectives de programmation 2017 des aides à la pierre

3- Parc privé : point sur la programmation budgétaire ANAH 2017

4- Avis sur la demande d'agrément au dispositif d'investissement locatif en zone B2 de la commune de Pietrosella

5- Avis sur le rattachement de l'Office public de l'habitat de Corse du Sud à la Communauté d'agglomération du pays Ajaccien

6- Questions diverses

CRHH du 5 octobre 2017

Approbation du compte-rendu de la séance du 18 mai 2017

Intervention DREAL



CRHH du 5 octobre 2017

Logement locatif social

- Bilan 2016 de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux

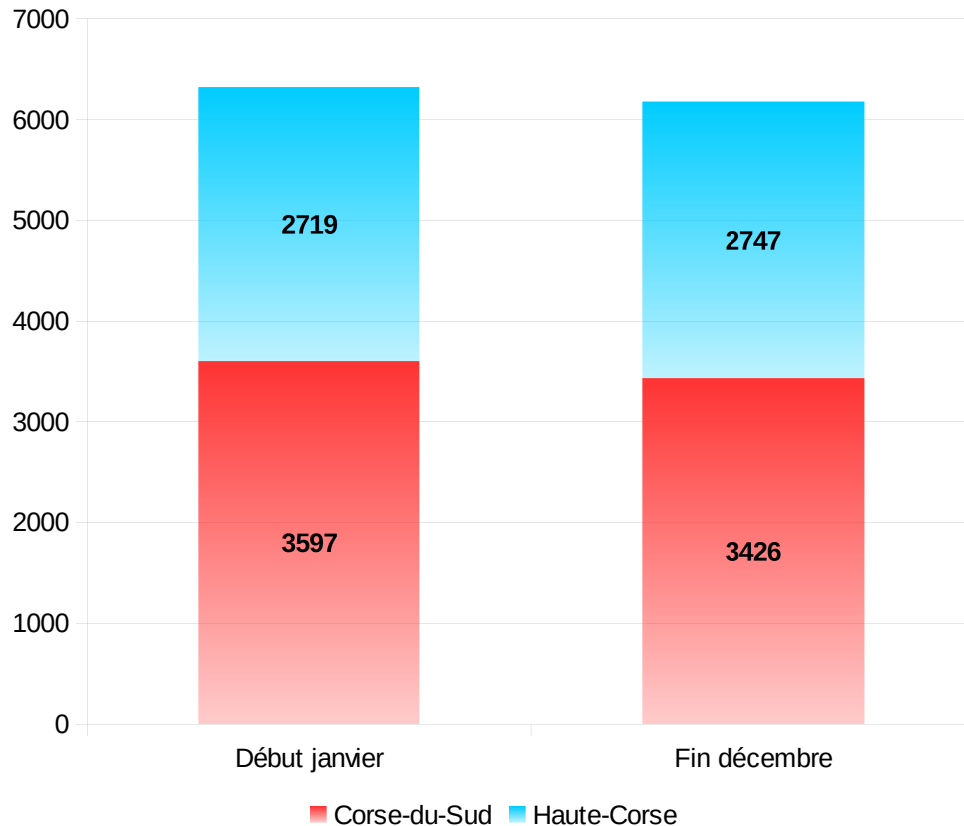
- BOP 135 : point d'étape sur les perspectives de programmation des aides à la pierre 2017

Interventions DREAL / DDTM



Logement social : la demande et les attributions en Corse – Bilan 2016

Stock de la demande



Près de 6 200
demandes en instance
fin 2016

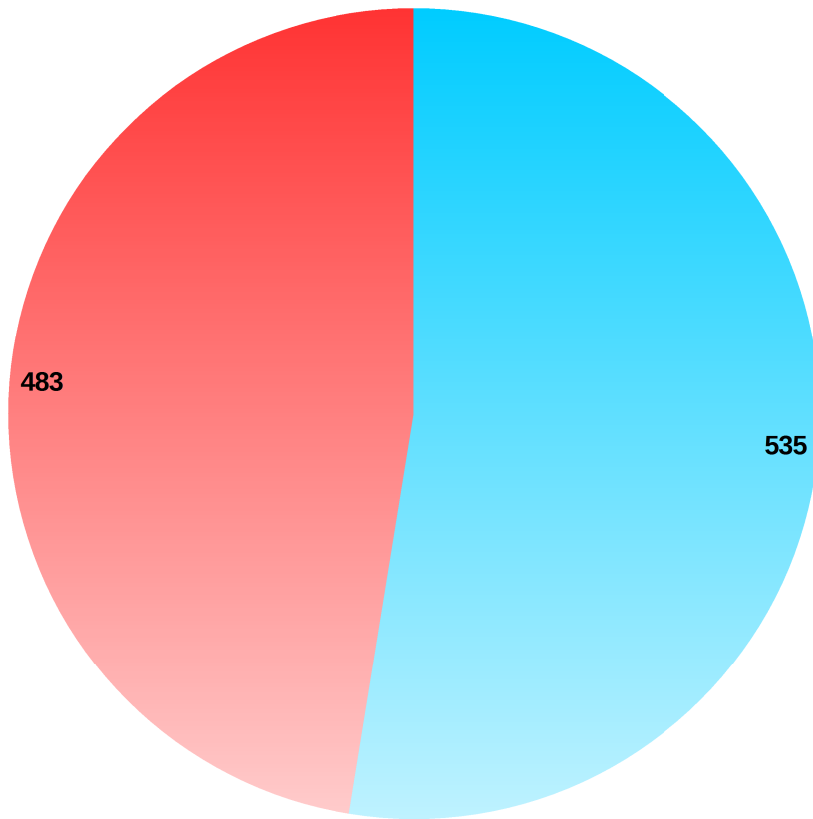
55 % en 2A, 45 % en 2B

Le stock des demandes
a baissé d'environ 150

Ménages déjà dans un
logement social :
18 % de la demande

Logement social : la demande et les attributions en Corse – Bilan 2016

Attributions 2016

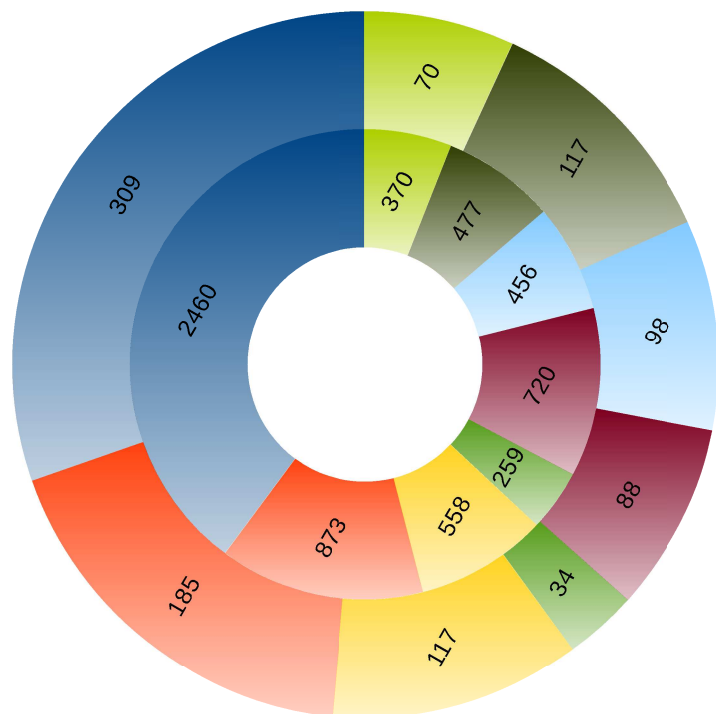


■ Corse-du-Sud ■ Haute-Corse

Un peu plus de 1000 demandes satisfaites (logement attribué) dont 17 % de mutation

Une situation tendue plus particulièrement en Corse-du-Sud

Logement social : la demande et les attributions en Corse – Bilan 2016

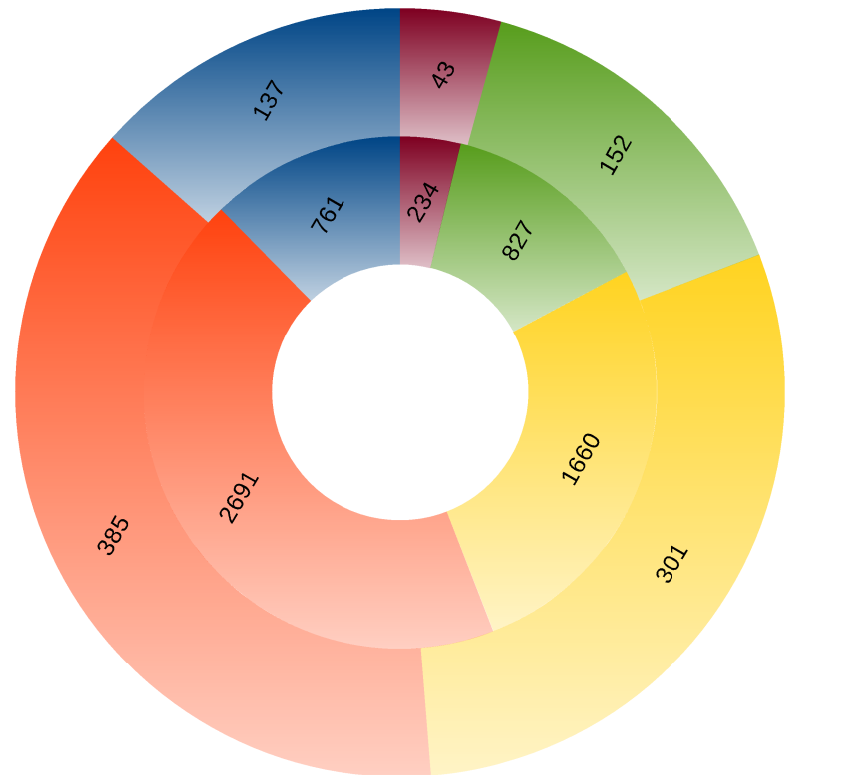


Personnes seules :
40% de la demande
30 % des attributions

Personnes isolées avec
une ou des personnes à
charge :
27% de de la demande
33 % des attributions

■ Isolée ■ Is. + 1 pers. à charge ■ Is. + 2 pàc ■ Is. + 3 pàc ou +
■ 2 cotitulaires ■ 2 cot. + 1 pàc ■ 2 cot. + 2 pàc ■ 2 cot. + 3 pàc ou +

Logement social : la demande et les attributions en Corse – Bilan 2016



0 - 499 € 500 € - 999 € 1000 € - 1499 € 1500 € et +

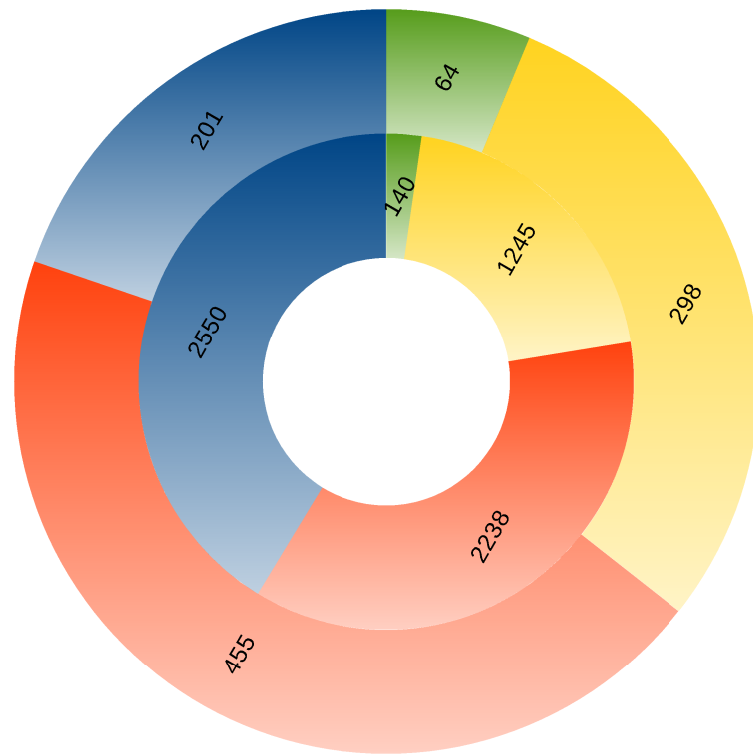
incohérent ou non saisie

Seuil du 1^{er} quartile par
unité de consommation :

- CAPA : 8 529 € / an
(710 € /mois)

- CAB : 7 371 € / an
(614 € /mois)

Logement social : la demande et les attributions en Corse – Bilan 2016



Tension importante sur les petits logements

Sur 300 personnes seules ayant bénéficié d'une attribution, 100 ont été logées dans un T3 ou plus grand

■ Chambre, T1, T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et +

Logement social : la demande et les attributions en Corse – Bilan 2016

Répartition du parc existant par typologie

	T2 et -	T3	T4	T5 et +
France	25%	37%	29%	9%
Corse	13%	39%	39%	9%
Corse-du-Sud	13%	39%	39%	9%
Haute-Corse	13%	40%	39%	8%

Logement social : la demande et les attributions en Corse – Bilan 2016

Programmation récente en logements ordinaires	
Territoire	T1 et T2
France	40% (13% T1 + 27% T2)
Corse	26%
Corse-du-Sud	23%
Haute-Corse	31%

BOP 135 : aides à la pierre

perspectives de programmation 2017 – CORSE

au 22/09/17

	Nombre de logements				Taux PLAI	Taux T1/T2 Plus/Plai	Taux LLS en communes SRU déficitaires
	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL			
Corse du Sud	173	95	14	282	35,45%	32,09%	72,34%
	268						
Haute-Corse	94	51	105	250	35,17%	28,97%	23%
	145						
CORSE	267	146	119	532	35,35%	30,99%	49,25%
	413						

BOP 135 : aides à la pierre

perspectives de programmation 2017 – CORSE-DU-SUD

Maître d'ouvrage	Commune	Dépôt Dossier Ou Engagé	Opération	Nombre logements					
				PLUS	PLAI	PLS	Total	T1/T2	% T1/T2 PLUS/PLAI
ERILIA	Ajaccio	DEPOSE	Les Terrasses de Trabacchina	54	30	0	84	30	35,71%
	Ajaccio	DEPOSE	VEFA Bodiccione Bât B / tranche 2	54	30	0	84	14	16,67%
OPH 2A	Pietrosella	DEPOSE	VEFA	52	26	0	78	24	31%
SFHE Logis Corse	Ajaccio	Octobre	Les Terrasses de la Gravona	13	9	14	36	18	50%
Total CORSE DU SUD				173	95	14	282	86	32,09%
				268					
					% PLAI		% LLS SRU		
					35,45%		72,34%		

BOP 135 : aides à la pierre

perspectives de programmation 2017 – HAUTE-CORSE

Maître d'ouvrage	Commune	Dépôt Dossier Ou Engagé	Opération	Nombre logements					
				PLUS	PLAI	PLS	Total	T1/T2	% T1/T2 PLUS/PLAI
Commune	Aghione	ENGAGE	Palulos communale	2	0	0	2		
Commune	Meria	ENGAGE	Palulos communale	1	0	0	1		
ERILIA	Vescovato	ENGAGE	Petraolo	35	20	0	55	15	27,27%
	Ghisonaccia	dernier trimestre	centre ville	18	10	0	28	7	25%
OPH 2B	Penta di casinca	ENGAGE	U Centru -Folelli	27	15	0	42	14	33,33%
	Bastia	Fin 2017	Puntettu	3	1	0	4	1	25%
	Furiani	Fin 2017	Prés de la Mairie	0	0	30	30		
LOGEO MEDITERRANEE	Bastia	Octobre	Rue Vittori	0	0	45	45		
SFHE LOGIS CORSE	Calenzana	Décembre	Calenzana	8	5	2	15	5	38,46%
Association Sainte Famille	Ville di Pietrabugno	dernier trimestre	EHPAD Sainte Famille	0	0	28	28		
Total HAUTE-CORSE				94	51	105	250	42	28,97%
				145					

% PLAI
35,17%

% LLS SRU
23%

CRHH du 5 octobre 2017

Parc privé

Point sur la programmation budgétaire
Anah 2017

Intervention DREAL



ANAH

- Augmentation sensible des moyens et des objectifs pour 2017 :
- Au niveau national :
 - Budget de l'Agence : 802M€ (+122M€ soit +18 % par rapport à 2016)
 - Budget FART : 145 M€ (+45 M€ soit +32 % par rapport à 2016)
 - Rénovation énergétique de 100 000 lgts (résultats 2016 : 40 724 lgts)
- En Corse :
 - Agence : 5 013 000€ (+ 1,43M€ soit +40 % par rapport à 2016)
 - FART : 706 000€ (+354 000€ soit +100 % par rapport à 2016)
 - Rénovation énergétique de 360 lgts (résultats 2016 : 172 lgts)

Bilan ANAH au 4 octobre 2017

	CORSE DU SUD	HAUTE-CORSE	CORSE	OBJECTIFS / DOTATIONS
Logements subventionnés	67	110	177	450
<i>dont logements subventionnés Habiter Mieux FART</i>	38	70	108	360
Subventions ANAH Travaux et ingénierie	652 896 €	1 154 622 €	1 807 518 €	5 013 000 €
Subventions FART Travaux et ingénierie	82 621 €	124 600 €	207 221 €	706 000 €
Total Subventions	735 517 €	1 279 222 €	2 014 739 €	5 719 000 €

Perspectives de fin d'année

- De nouvelles OPAH devraient être mise en place pour la fin d'année :
 - Ouest Corse : objectif 280 rénovations énergétiques
 - Alta Rocca : objectif 59 rénovations énergétiques
 - Propriano : objectif 52 rénovations énergétiques
 - Celavu Prunelli : objectif 150 rénovations énergétiques
 - Ajaccio – copropriétés dégradées des Cannes
- + 100 nouvelles rénovations énergétiques par an dans les OPAH.

CRHH du 5 octobre 2017

Avis sur la demande d'agrément

au dispositif d'investissement locatif
en zone B2
de la commune de Pietrosella

Intervention DREAL



Présentation du dispositif « PINEL »

- Réduction d'impôts en cas d'achat d'un logement neuf ou en VEFA ou un logement rénové à un niveau neuf ou de construction d'un logement
- Le logement doit être loué à un niveau de loyer intermédiaire et à une personne répondant à un niveau de revenu spécifique
- La réduction d'impôt peut aller jusqu'à 21 % de l'investissement sur 12 ans (proportionnelle à la durée d'engagement)
- Le logement doit être loué dans les 12 mois suivant la remise des clés, à l'année, non meublé.

Présentation du dispositif « PINEL »

- Applicable dans toutes communes situées en zone A ou B1 du zonage Pinel (45 communes dont Ajaccio, Bastia, Bonifacio, Calvi...)
- L'objectif : création de logements intermédiaires (entre logements sociaux et parc privé) dans les zones tendues
- Possibilité de rendre applicable le dispositif dans les communes situées en zone B2 par agrément Préfectoral
 - Dépôt de la demande par le Maire de la commune ou l'EPCI ayant la compétence habitat
 - Valable pour toute opération de constructions neuves sur la communes
 - Nécessite un avis du CRHH
 - 5 mois de délai d'instruction

Analyse de la demande d'agrément : Pietrosella

- Population en très forte croissance (+19% de 2009 à 2014) (Corse +6%)
- Pôle d'emploi à proximité (30minutes en voiture, échanges déjà existants)
- Vacance de logements très faible (0,1%)
- Pas de logements sociaux sur la commune mais des projets identifiés :
 - OPH de Corse-du-sud : 51 PLUS et 27 PLAI (2nd semestre 2017)
 - Logis Corse : 9 PLUS, 6 PLAI et 3PLS (décembre 2017)

Analyse de la demande d'agrément : Pietrosella

- Une demande de logements sociaux identifiée sur la commune de Pietrosella (source SNE)
- Pas de PLH
- PLU existant (actuellement en cours de révision)
- Arguments de la commune :
 - Proche d'Ajaccio
 - Déséquilibre en matière d'offre de logement en faveur des résidences secondaires
 - Des loyers très élevés dans les programmes neufs situés proche du rivage
 - Marché locatif sur la sud du golfe d' Ajaccio très tendu

Perspectives du dispositif Pinel

- Le gouvernement a présenté sa stratégie logement le mercredi 20 septembre 2017 autour de trois piliers :
 - Construire plus, mieux et moins cher,
 - Répondre aux besoins de chacun,
 - Améliorer le cadre de vie

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/le-gouvernement-presente-sa-strategie-pour-le-logement>

- La volonté du gouvernement est de prolonger le dispositif pour 4 ans (jusqu'au 31/12/2021) en le recentrant sur les zones A, Abis et B1

CRHH du 5 octobre 2017

**Avis sur la demande de
rattachement de l'OPH2A à la CAPA**

DDTM 2A



CRHH du 5 octobre 2017

Rattachement de l'OPH 2A à la CAPA

Rapport du Conseil Général de l'Environnement et du développement durable (juin 2016) : 2 évolutions possibles

- **rattachement des deux OPH départementaux à la future collectivité unique et fusion en un unique office territorial**
- **rattachement des deux OPH à l'EPCI de leur agglomération et le transfert à un office territorial du patrimoine situé hors de deux agglomérations**

CRHH du 5 octobre 2017

Rattachement de l'OPH 2A à la CAPA

Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République :

la Collectivité de Corse se substitue à la Collectivité Territoriale de Corse et aux Départements de Corse du Sud et de Haute Corse dans toutes les procédures administratives et juridictionnelles en cours à la date de sa création, ainsi que dans toutes leurs délibérations et tous leurs actes.

Pour ce qui concerne les OPHLM :

L'article 18.II de l'ordonnance institutionnelle du 21 novembre 2016 :

« les offices relevant des conseils départementaux sont **rattachés à la Collectivité de Corse au 1^{er} janvier 2018.** »

Pas de procédure dérogatoire avant le 1^{er} janvier 2018 en ce qui concerne la procédure de changement de collectivité de rattachement

CRHH du 5 octobre 2017

Rattachement de l'OPH 2A à la CAPA

Les demandes des collectivités :

En faveur du rattachement de l'OPH de la Corse du Sud à la CAPA avant le 31/12/2017.

- **délibérations** des 4 et 26/07/2017 de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA), courrier du 3 août 2017
- **délibération** du 17/07/2017 du Conseil départemental de Corse du Sud, courrier du 28 août 2017

En faveur du rattachement de l'OPH de la Corse du Sud à la CTC

- **délibération** du 28 juillet 2017 de la Collectivité Territoriale de Corse

CRHH du 5 octobre 2017

Rattachement de l'OPH 2A à la CAPA

Le principe

Les OPH, rattachés à un EPCI ont compétence sur la région dans laquelle se situe leur siège, quelle que soit l'autorité de rattachement.

La **procédure de changement de collectivité de rattachement** est prévue par les articles L421-7 et R421-1 du CCH.

La demande de changement de rattachement doit être faite par les collectivités (CD2A - 28 août 2017 et CAPA - 3 août 2017). Le conseil d'administration de l'office public a rendu le 12 juillet 2017 un avis favorable à la demande de changement.

Les demandes sont adressées au préfet du département où l'office aura son siège.

CRHH du 5 octobre 2017

Rattachement de l'OPH 2A à la CAPA

Le préfet a 3 mois pour instruire la demande et doit saisir le CRHH pour avis (simple)

Le changement de rattachement fait l'objet d'un arrêté préfectoral

L'absence de réponse du préfet équivaut à un rejet

Procédure validée par courrier de la DHUP du 22 septembre 2017 et courriel de la DGCL du 24 septembre 2017.

CRHH du 5 octobre 2017

Rattachement de l'OPH 2A à la CAPA

Quelques chiffres

- en 2015, 131/265 offices HLM sont rattachés à des communes ou des syndicats de communes,

89 à des départements,

46 à des établissements publics de coopération intercommunale.

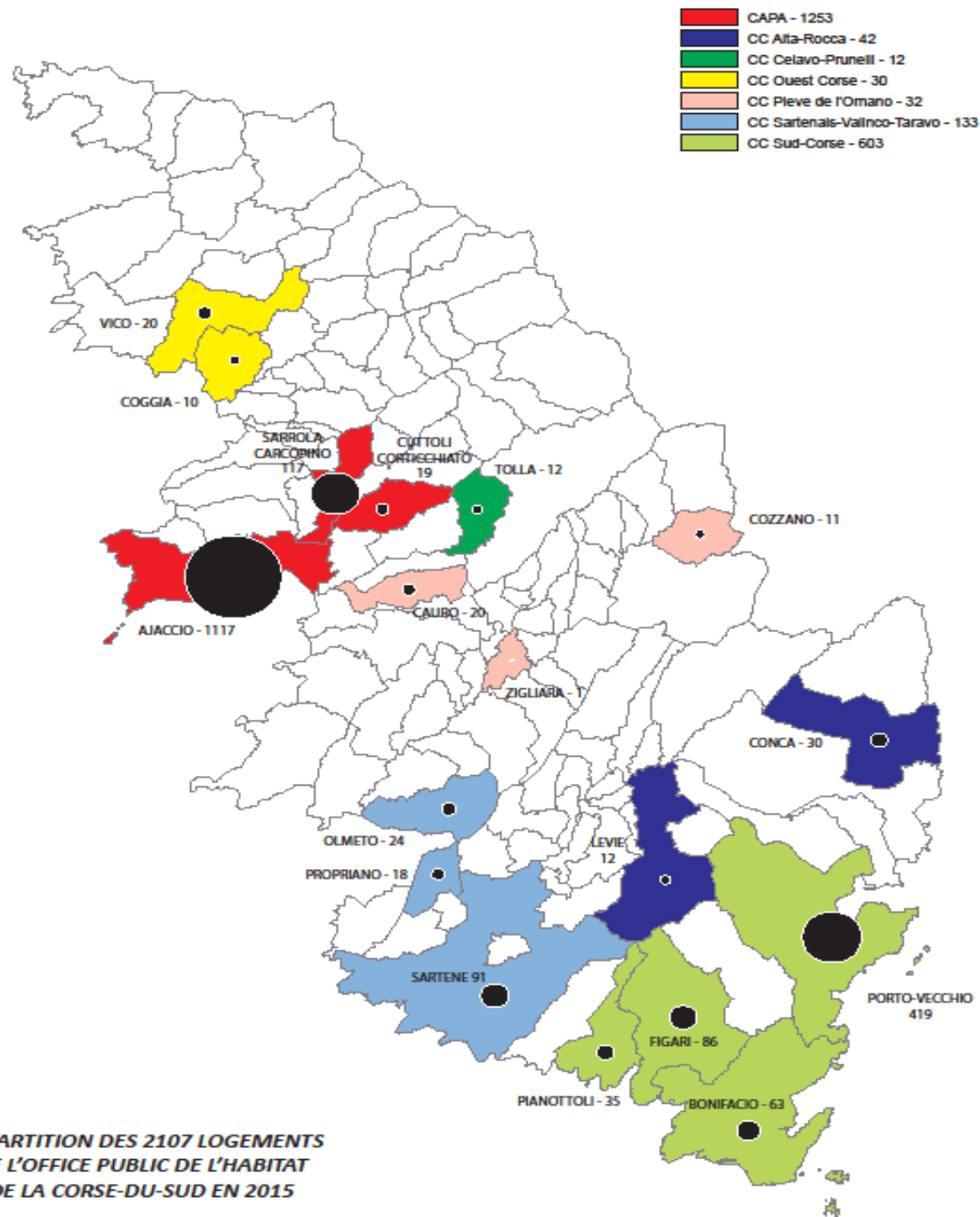
- nombre de logements sociaux Corse du Sud en 2017, principaux bailleurs :

OPH2A = 2 271 - ERILIA = 2 779.

CRHH du 5
octobre 2017

Rattachement
de l'OPHLM 2A
à la CAPA

carte du
patrimoine



CRHH du 5 octobre 2017
Rattachement de l'OPH 2A à la CAPA

Merci pour votre attention

CRHH du 5 octobre 2017

Questions diverses

