



**PRÉFET  
DE CORSE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
de Corse**

Ajaccio, le 4 décembre 2020

Service Logement Aménagement Développement Durable

Affaire suivie par : Hélène Paris

Tél : 04 95 59 71 32

[helene.paris@developpement-durable.gouv.fr](mailto:helene.paris@developpement-durable.gouv.fr)

**Proposition soumise à l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de  
Corse au sujet de la mise en œuvre de la procédure d'intention de carence au titre de  
l'article 55 de la loi SRU dans le cadre du bilan 2017-2019**

**1 - Eléments de contexte**

Les dispositions de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains) renforcées par celles des lois du 18 janvier 2013 et du 27 janvier 2017 ont pour ambition de favoriser la mixité sociale, notamment par l'instauration d'une obligation de disposer d'un parc de logements sociaux dans les communes concernées.

Pour la Corse, elles s'appliquent aux communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération, au sens du recensement de la population (unité urbaine), de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. L'objectif fixé par la loi est de disposer d'ici 2025 de 25 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales pour les communes où le marché est le plus tendu.

En Corse, quatre communes sont concernées : Bastia qui satisfait à ses obligations avec 29 % de logements sociaux et trois communes, Ajaccio, Furiani et Biguglia, qui ne les respectent pas et sont donc déficitaires.

Le suivi du respect des obligations, et de l'objectif fixé à 2025, est assuré lors de bilans triennaux réalisés pour les communes dans lesquelles le nombre de logements locatifs sociaux représente, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales. Le non respect de l'objectif triennal peut conduire à une mise en carence dont l'un des effets est de majorer le prélèvement annuel auquel sont soumises les communes déficitaires.

L'instruction du Gouvernement du 13 juin 2020 relative à la procédure de constat de carence au titre de la période triennale 2017-2019 fixe les modalités de mise en œuvre du bilan triennal. Ce dernier porte sur l'appréciation des réalisations en terme quantitatif mais également, en termes qualitatifs en vérifiant l'application du ratio minimum de PLAI ou assimilés et du ratio maximum de PLS. Elle fixe également les principes et le calendrier de la procédure de constat de carence à conduire au titre de cette sixième période triennale.

La procédure de constat de carence doit être systématiquement engagée, sur toutes les communes n'ayant pas respecté leurs objectifs triennaux, quantitatifs et/ou qualitatifs. Toutefois, elle ne donne pas forcément lieu, à son échéance, à la mise en carence de la commune considérée. Dans sa partie contradictoire, elle constitue un temps privilégié d'échanges entre les services de l'État et la commune, au cours duquel, cette dernière peut exposer ses difficultés dans la mise en œuvre du dispositif SRU en général, et dans la réalisation des objectifs assignés sur la période triennale 2017-2019 en particulier. Au terme de la phase contradictoire, il appartient au préfet de département de juger de l'opportunité de prononcer la carence, sur la base des échanges avec la commune, en tenant compte des orientations nationales résultant de l'instruction du 13 juin 2020, et après avoir pris l'avis des instances consultatives compétentes en la matière (commission nationale SRU, comité régional de l'habitat et de l'hébergement). Les arrêtés de carence doivent être signés et notifiés par le préfet de département avant le 31 décembre 2020.

C'est dans ce cadre que les bilans triennaux des trois communes de Corse concernées sont présentés aux membres du comité et que leur avis est recueilli sur les propositions de carence.

## 2- Présentation du bilan triennal 2017-2019 pour les trois communes de Corse concernées et de l'analyse de la situation des deux communes de Haute-Corse concernées par la procédure de constat de carence

### 2-1-Département de la Corse du Sud

#### **- Commune d'Ajaccio :**

La commune d'Ajaccio ayant atteint l'ensemble de ses objectifs quantitatifs et qualitatifs sur la période triennale 2017-2019 n'est pas soumise à la procédure d'intention de carence.

En effet, le bilan triennal 2017-2019 établit que l'objectif quantitatif de 799 nouveaux logements à réaliser sur la période a été largement atteint avec 846 logements (taux de réalisation de 105,88%). Les objectifs qualitatifs, 30 % de PLAI au moins et 30 % de PLS au maximum, ont également été atteints puisque le taux de PLAI est de 54,44 % et qu'il y a très peu de PLS sur la période 2017-2019.

La commune dispose au 1er janvier 2019 d'un taux de logements sociaux de 17,01 %, inférieur à 25 %. Elle continuera donc à être soumise à un prélèvement annuel, mais sans la pénalité qu'induirait une mise en carence.

### 2-2- Département de la Haute-Corse

Les deux communes de Haute-Corse concernées n'ont pas atteint leurs objectifs quantitatifs et qualitatifs sur la période 2017-2019. Dès lors, suite aux bilans triennaux, le préfet de Haute-Corse a engagé la procédure d'intention de carence à leur encontre, et a réuni le 16 septembre 2020 les commissions départementales créées pour chaque commune dans le cadre de la loi SRU pour examiner avec les communes les situations ayant conduit à la non atteinte des objectifs.

#### **2-2-1- Les bilans triennaux :**

Les bilans de la période 2017-2019 au regard des objectifs assignés pour les deux communes de la Haute-Corse concernées sont les suivants :

- **Commune de Furiani** : 49 logements sociaux pour un objectif de 116, soit un taux de réalisation de **42 %**

- **Commune de Biguglia** : 104 logements sociaux pour un objectif de 217, soit un taux de réalisation de **48%**.

Aucune des deux communes n'a répondu à ses obligations triennales d'un point de vue quantitatif.

D'un point de vue qualitatif :

- **Commune de Furiani** : elle a respecté le minimum de 30 % de PLAI avec 39 % de PLAI mais n'a pas respecté le maximum de 20 % PLS avec 61 % de PLS.
- **Commune de Biguglia** : elle a respecté le minimum de 30 % de PLAI avec 35 % de PLAI et le maximum de 20 % de PLS avec 0 % de PLS.

Il convient de rappeler que ces communes sont soumises aux prélèvements, Biguglia et Furiani depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU. Pour Biguglia, commune carencée, le prélèvement est majoré.

#### **2-2-2-L'analyse de la situation des communes :**

##### **• Commune de Furiani :**

La commune est concernée par le dispositif depuis son origine en 2002. Depuis lors, la production de logements locatifs sociaux a été régulière mais insuffisante. Au premier janvier 2020, le taux de logement sociaux sur son territoire est d'environ 14 % des résidences principales grâce à la livraison de 116 logements locatifs sociaux en 2019 (le parc social de la commune a presque doublé en un an).

Le bilan 2017-2019 de la commune n'est pas très bon avec seulement 42 % d'atteinte de l'objectif, néanmoins celle-ci s'est concentrée sur l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) et a introduit dans celui-ci des emplacements réservés afin de créer 190 logements locatifs sociaux pour atteindre, à terme, l'objectif de 25 %, à savoir 529 logements locatifs sociaux. La municipalité s'est fortement impliquée dans l'aboutissement du PLU qui est à présent approuvé et purgé de tout recours.

La commune va ainsi pouvoir mettre en œuvre les outils d'aménagement prévus dans le document d'urbanisme : ainsi, de nouvelles zones de mixité sociale ont été définies et trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont localisées sur des zones distinctes prévoyant la construction de 200 logements sur la nouvelle période triennale (deux permis de construire pour 100 logements ont d'ores et déjà été déposés).

Elle a identifié d'autres projets (dont un foyer de jeunes travailleurs de 23 places, qui deviendrait la première structure de ce type sur le département) et a entrepris une recherche active de foncier. Elle a également entamé un travail collaboratif avec l'office foncier de Corse, qui a permis d'identifier des opportunités. Elle envisage la réalisation de logements sociaux communaux. Ces différentes actions devraient lui permettre de se rapprocher sensiblement de l'objectif des 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025. Elle a également subventionné une opération de logement social afin d'équilibrer les finances de celle-ci. La commune va aussi étudier les pistes du conventionnement social privé avec l'Anah et l'intermédiation locative. Par ailleurs, elle va aussi s'impliquer dans le développement de structures de type foyer logement destinées aux personnes âgées.

|                          | Commune | Objectif en logements | Résultats en logements | Taux de réalisation |
|--------------------------|---------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Bilan triennal 2002-2004 | Furiani | 26                    | 47                     | 181%                |
| Bilan triennal 2005-2007 | Furiani | 25                    | 27                     | 108%                |
| Bilan triennal 2008-2010 | Furiani | 28                    | 20                     | 71%                 |
| Bilan triennal 2011-2013 | Furiani | 35                    | 87                     | 249%                |
| Bilan triennal 2014-2016 | Furiani | 81                    | 56                     | 69%                 |
| Bilan triennal 2017-2019 | Furiani | 116                   | 49                     | 42%                 |

Enfin, si l'objectif triennal 2017-2019 n'a été couvert qu'à 42 % avec 49 logements financés, on peut relever que les précédents bilans ont toujours témoigné d'un dynamisme de la commune sur le logement social (Cf. *supra*).

Ainsi, la commune met en œuvre un certain nombre de leviers afin d'atteindre son objectif et témoigne d'un volontarisme en la matière.

#### • Commune de Biguglia :

N'ayant aucun logement locatif social à l'époque de l'entrée en application de la loi SRU, la commune de Biguglia y est soumise depuis son origine. La période triennale 2005-2007 a vu l'engagement des 96 premiers logements locatifs sociaux grâce à une opération portée par ERILIA. La commune n'a produit aucun logement locatif social durant les trois autres périodes triennales. Ainsi, elle en compte seulement 96 au 1er janvier 2020, soit seulement 3 % des résidences principales.

Le bilan 2017-2019 n'est pas très bon avec seulement 48 % de son objectif triennal soit 104 logements. Elle est sous l'effet d'un arrêté de carence pris le 17 octobre 2014 à l'issue des deux bilans d'engagements triennaux révélant un taux de réalisation à 0 % et renouvelé par un nouvel arrêté de carence du 8 décembre 2017.

En outre, la commune ne dispose plus depuis le 27 mars 2017 de document d'urbanisme (caducité du plan d'occupation des sols) permettant une affectation du foncier dans l'objectif de production de logement social. Le PLU, prescrit en 2005, est très peu avancé, alors qu'elle s'était engagée à le réaliser au plus vite lors du précédent bilan en 2014.

Ainsi, il convient de souligner que les opérations financées sont le fruit des effets de la mise en carence de la commune qui ont notamment pour conséquence d'imposer à tout programme de plus de 12 logements de comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Malgré tout, les services de l'État dans le département ont constaté, au cours de la période triennale écoulée, que la carence a eu un effet peu incitatif sur la volonté de la commune de produire des logements sociaux.

Tous ces éléments révèlent un faible travail collaboratif de cette collectivité avec les organismes institutionnels dans la perspective de réaliser des logements sociaux que ce soit dans la recherche du foncier (office foncier de Corse) ou l'élaboration du PLU (DDTM, Chambre d'agriculture).

L'historique des bilans triennaux de la commune éclaire également sur le volontarisme de la précédente municipalité (Cf. tableau ci-après).

|                          | Objectif en logements | Résultats en logements | Taux de réalisation |
|--------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Bilan triennal 2002-2004 | 0                     | 0                      | 0%                  |
| Bilan triennal 2005-2007 | 55                    | 96                     | 175%                |
| Bilan triennal 2008-2010 | 64                    | 0                      | 0%                  |
| Bilan triennal 2011-2013 | 76                    | 0                      | 0%                  |
| Bilan triennal 2014-2016 | 158                   | 75                     | 47%                 |
| Bilan triennal 2017-2019 | 217                   | 104                    | 48%                 |

Néanmoins, la municipalité a changé en 2020 et une nouvelle dynamique semble être en marche. La nouvelle équipe municipale s'engage effectivement à mettre en œuvre un travail collaboratif avec les organismes institutionnels pour favoriser la production de logements sociaux. Elle entend notamment faire aboutir son PLU sous 24 mois et mettre en œuvre des outils d'aménagements (instauration de taxes d'aménagement, d'emplacements réservés...). Elle a la volonté de répartir harmonieusement les opérations de logements sociaux sur le territoire communal afin de favoriser la mixité sociale. Elle souhaite activement rechercher des opportunités foncières en lien avec les bailleurs sociaux et en partenariat avec l'office foncier de la Corse. Elle va rencontrer l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire et s'engage à subventionner les opérations de logements sociaux à hauteur des prélèvements financiers induits par sa mise en carence. Elle va promouvoir le conventionnement social des logements privés (par le biais de l'Anah et de l'intermédiation locative). Enfin, elle envisage la création de logements sociaux communaux conventionnés avec l'État et de diversifier l'offre locative sociale notamment vers les populations âgées.

### 3 - Proposition des préfets soumise à l'avis des membres du CRHH

Les propositions du préfet de Haute-Corse, partagées par le préfet de Corse, sont les suivantes :

- **Commune de Furiani :**

Eu égard à l'ensemble des éléments cités ci-dessus et notamment de l'inscription dans son nouveau PLU approuvé de trois emplacements réservés visant à la création de 190 logements sociaux et du volontarisme constant de la commune sur ce sujet, il n'est pas nécessaire de mettre la collectivité en carence.

- **Commune de Biguglia :**

Eu égard à l'ensemble des éléments cités ci-dessus et notamment du retard très important de la commune sur son objectif, mais également au changement récent de municipalité, avec un volontarisme certain de celle-ci, la commune doit être maintenue en carence, mais son prélèvement sera faiblement majoré (15 %, contre 53 % de majoration sur la dernière période triennale) afin de ne pas pénaliser la nouvelle municipalité qui hérite d'un bilan difficile à rattraper en seulement quelques mois. Cette nouvelle majoration devrait avoisiner les 17 000€ par an. Cette municipalité entend mettre en œuvre une politique ambitieuse en matière de production de logement social. Il est à noter que la majoration a coûté environ 61 000 € par an à la commune au titre du précédent bilan triennal.

**L'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de Corse est sollicité sur ces deux propositions.**