

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 12 février 2019



Préfecture
Salle Claude Erignac



Ordre du jour

- Approbation du compte-rendu de réunion du 18 juin 2018 ;
- Bureau du CRHH : élection d'un nouveau membre du 2° collège ;
- Présentation des volets habitat et construction de la loi ELAN ;
- La demande de logements locatifs sociaux 2018 ;
- Le parc privé comme moyen de répondre à la demande de logements locatifs sociaux : Présentation du dispositif de conventionnement de l'ANAH ;
- Plan « logement d'abord » et intermédiation locative ;
- Compte-rendu de la CHAL du 29 janvier 2019 ;
- BOP 177 : présentation du bilan 2018 et des perspectives 2019 (projets) et **avis** sur les perspectives 2019 (financement) ;
- Parc privé - ANAH : **avis** sur le bilan 2018 et sur la répartition des crédits et des objectifs en 2019 entre les départements ;
- Parc public - Logement locatif social - aides à la pierre (BOP 135) : présentation du bilan de la programmation 2018, **avis** sur les modalités de financement 2019 et perspectives 2019 (projets) ;
- Questions diverses.

CRHH du 12 février 2019

Bureau du CRHH : élection d'un nouveau membre du 2^o collège

Intervention DREAL



Bureau du CRHH : élection d'un nouveau membre du 2ème collège : **VOTE du CRHH**

Composition du bureau (CRHH du 18 juin 2018) :

- **2^e collège**, professionnels intervenant dans les domaines du logement, de l'immobilier, de la construction ou de la mise en œuvre des moyens financiers correspondants :

3 membres titulaires (et leurs suppléants au CRHH) :

- Annie Albertini (ARHLM / OPH CdC),
- Laurent Marcangeli (ARHLM / OPH CAPA),
- Serge Santunione (Action Logement),

Proposition : OPH CdC : candidature de Fabienne Giovanini, Présidente de l'OPH, en remplacement d'Annie Albertini, directrice, qui devient suppléante ⇒ VOTE du CRHH

CRHH du 12 février 2019

Loi ELAN

Loi portant évolution
du logement, de l'aménagement
et du numérique du 23 novembre 2018

Présentation des volets habitat et construction

Intervention DREAL



Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018

Titre Ier : CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

Chap. Ier : Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible : art. 1 à 21

Chap. II : Favoriser la libération du foncier : art. 22 à 27

Chap. III : Favoriser la transformation de bureaux en logements : art. 23 à 33

Chap. IV : Simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme : art. 24 à 62

Chap. V : Simplifier l'acte de construire : art. 63 à 79

Chap. VI : Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme : art. 80

Titre II : ÉVOLUTIONS DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Chap. Ier : Restructuration du secteur : art. 81 à 87

Chap. II : Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social : art. 88 à 99

Chap. III : Dispositions diverses : art. 100 à 106

Titre III : RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

Chap. Ier : Favoriser la mobilité dans le parc social et le parc privé : art. 107 à 115

Chap. II : Favoriser la mixité sociale : art. 116 à 133

Chap. III : Améliorer les relations locataires-bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires : art. 134 à 156

Titre IV : AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Chap. Ier : Revitalisation des centres-villes : art. 157 à 174

Chap. II : Rénovation énergétique : art. 175 à 184

Chap. III : Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil : art. 185 à 200

Chap. IV : Lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation : art. 201

Chap. V : Améliorer le droit des copropriétés : art. 202 à 216

Chap. VI : Numérisation du secteur du logement : art. 217 à 218

Chap. VII : Simplifier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haute capacité : art. 219 à 232

Chap. VIII : Diffusion par voie hertzienne de données horaires du temps légal français : art. 233

Chap. IX : Dispositions spécifiques à la Corse : art. 234

70 décrets d'application attendus

10 habilitations à légiférer par ordonnance dans les 6 à 24 mois

HABITAT : Mobiliser le foncier pour accroître l'offre de logements

Art. 12 : bail réel solidaire (BRS)

Précisions sur les conditions de signature du BRS et de cession des biens ayant fait l'objet d'un BRS – *L255-3 et L255-13 CCH*

Art. 23 : vente de foncier public pour le logement

Modification de la **procédure de décote** pour favoriser la vente aux collectivités du foncier de l'État

Art. 25 : droit de préemption urbain (DPU)

Les organismes HLM peuvent acquérir, par délégation du DPU, des biens non encore affectés au logement au moment de la préemption (ex : terrains à bâtir) – *L211-2 c. urb.*

HABITAT : *Restructurer le parc HLM*

Art. 81 : regroupement des organisme HLM et des SEM agréées

– *L.423-2 et L481-1-2 CCH*

Seuil obligatoire de 12 000 logements sociaux gérés

Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2021

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux organismes HLM et aux SEM **dont le siège social est situé en Corse**

Art. 88 : modernisation des règles relatives aux organismes HLM

- Élargissement des compétences des organismes HLM
- Présence au CA des représentants du personnels avec voix délibérative – *L.421-8 CCH*
- Assouplissement des règles en matière de maîtrise d'ouvrage publique (exclus du champ de l'article II loi MOP)
- Passage en comptabilité commerciale au plus tard le 1^{er} janv 2021
- Possibilité pour les organismes HLM d'être agréés par le préfet de région pour pouvoir exercer l'activité d'office foncier solidaire dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS) – *L329-1 c. urb.*

HABITAT : *Restructurer le parc HLM*

Art. 97 : ventes des logements sociaux – *L443-7 et s. CCH*

- Simplification des ventes des logements sociaux
- Durée d'occupation min. de 2 ans pour acquérir un LLS
- Mise en place d'un ordre décroissant de priorité pour acquérir un LLS
- Possibilité d'acquérir plus de 5 logements PLS
- Création de sociétés de vente d'habitations à loyer modéré – *L422-4 CCH*

=> 4 décrets 2eme trimestre 2019

HABITAT : Favoriser la mobilité dans le parc privé et social

Art. 107 : création du bail mobilité

– art. 2 et 25-12 à 25-18 loi 6 juil 1989 – L631-7 CCH

- **Public cible** : personnes en formation professionnelle, études supérieures, contrat d'apprentissage, stage, engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, mutation professionnelle, mission temporaire dans le cadre de leurs activités
- **Durée du bail** : entre un et 10 mois
- **Loyer** librement fixé, sauf en zone tendue : loyer établi en fonction des règles issue du décret annuel d'encadrement des loyers

Art. 109 : Réexamen triennal de l'occupation des LLS en zone tendue

– L441-2 CCH

La commission d'attribution des logements devient **commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements**

HABITAT : Renforcer la transparence dans l'attribution des logements locatifs sociaux

Art. 111 : Cotation de la demande – L.441-2-8 et L.441-2-9 CCH

Mise en place d'un dispositif de cotation de la demande de LLS :

- attribution d'une note aux demandeurs
- dispositif à inscrire dans le plan partenarial de gestion de la demande

Corse : CAB et CAPA concernées

=> **Décret** pour préciser la date d'entrée en vigueur de la mesure qui interviendra au plus tard le 31 décembre 2021

Art. 112 : Commission de coordination – L441-1-6 CCH

La mission de la commission de coordination prévue par la convention intercommunale d'attribution (CIA) est précisée :

- Elle assure le suivi et l'évaluation de la CIA
- Elle peut examiner certains dossiers de demandeurs de LLS

Art. 114 : gestion en flux des contingents – L.441-1 CCH

Les contingents de LLS des réservataires (Etat, collectivités, Action Logement) relèvent d'une gestion en flux et non plus en stock

=> **Entrée à vigueur à compter de la parution du décret**

HABITAT : *Favoriser la mixité sociale*

Mixité sociale dans les attribution de LLS

Art. 114 : EPCI soumis à PLH et disposant d'un QPV – L441-1 CCH

- Impossibilité de moduler à la baisse, au niveau local, l'objectif de 25 % des attributions hors QPV, en faveur des plus modestes et des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain
- Au moins 50 % des attributions annuelles de logements en QPV doivent être consacrées à des demandeurs n'appartenant pas au 1^{er} quartile des demandeurs aux ressources les plus modestes

HABITAT : *Favoriser la mixité sociale*

Mixité sociale par la politique du logement

Art. 116 : aides personnelles au logement en cas de sous-location

- Sous-locataires autorisés dans le parc social (antérieur à la loi ELAN) : moins de 30 ans, plus de 60 ans, adultes handicapés
- Possibilité pour le **locataire** et le **sous-locataire** de bénéficier respectivement de **l'APL et de l'ALS** (sauf si liens de parenté)

=> **Décret** en 2019 pour préciser les modalités de calcul du barème

Art. 117 : cohabitation intergénérationnelle solidaire dans le parc social

Les plus de 60 ans peuvent louer ou sous-louer aux moins de 30 ans une partie de leurs logements

=> contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire – *L631-17 CCH*

Art. 128 : élargissement des possibilités de colocation dans le parc social

– *L353-21, L442-8-4, L353-2, L472-1-2, L481-2 CCH*

Art. 129 : habitat inclusif – *L281-1 et s. CASF*

Habitat destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées

=> **Décret** en 2019 pour fixer le montant, les modalités et les conditions de versement du forfait pour l'habitat inclusif

HABITAT : *Favoriser la mixité sociale*

Inventaire des logements sociaux

Art. 130 : **élargissement de l'inventaire des logements sociaux** dans les communes soumises au dispositif SRU – *L302-5 CCH*

- aux logements en location-accession financés en PSLA
- aux logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire

Art. 132 : **adaptation du rythme de rattrapage** pour les communes nouvellement soumises au dispositif SRU

- Ces communes bénéficient de 5 périodes triennales pleines
- **Corse** : les communes de Afa, Sarrola-Carcopino et ville-di-Pietrabugno pourraient être concernées

HABITAT : Améliorer l'accueil et l'hébergement des personnes défavorisées

Art. 125 :

- **Le PDALHPD est opposable** pour la délivrance des autorisations aux centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) – *L313-4 CCH*
- Jusqu'au 31 décembre 2022, le préfet peut **déroger à l'obligation de passer par un appel à projets** pour :
 - les projets d'extension \leq à 100 % de la capacité d'un CHRS
 - Les projets de CHRS relevant du régime de la déclarationCondition : établir un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) avec le gestionnaire
- **Obligation pour les gestionnaires de CHRS de signer un CPOM**
– *L313-11-2 CASF*
Les CPOM sont conclus **au plus tard le 1er janvier 2023**, selon une programmation pluriannuelle établie par le préfet de région **après avis du CRHH**
=> Arrêté à publier fixant le cahier des charges des CPOM

HABITAT – *Revitaliser les centres-villes*

Art. 157 : Opération de revitalisation des territoires (ORT) – L.303-2 CCH

Outil contractuel visant à revitaliser les centres des villes moyennes souffrant d'une forte vacance commerciale et d'une inadaptation de l'offre de logements

=> mise en œuvre d'un projet global de territoire pour, notamment :

- adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux
- lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux
- lutter contre l'habitat indigne
- réhabiliter les friches

L'ORT remplace les opérations de requalification des quartiers anciens dégradés (ORQAD) créées par la loi Égalité et Citoyenneté de 2016

Accompagnera la mise en œuvre du programme « Cœur de Ville »

Corse : Ajaccio et Bastia concernées par les opérations Cœur de Ville

=> **Deux décrets** à paraître au 2eme trimestre 2019 :

- Décret permettant à l'ANAH de conduire des expérimentations en ORT
- Décret sur l'équipement commercial (*art. 163, 164, 166, 168 et 171 loi ELAN*)

HABITAT : Mieux lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

Art. 185 : possibilité d'imposer les marchands de sommeil sur les revenus perçus des locations de logements – *1649 quater-O B bis CGI*

Peines complémentaires d'interdiction d'achat d'un bien immobilier et de confiscation du bien

- **Art. 189** : obligation pour le notaire d'informer le maire qu'une personne condamnée à une interdiction d'achat d'un bien immobilier a tenté d'acquérir un bien situé sur sa commune – *L.551-1 CCH*
- **Art. 190** : les peines complémentaires de confiscation des biens et d'interdiction d'achat sont rendues **obligatoires** sauf décision motivée du juge – *L.225-26 code pénal*

Art. 193 : obligation pour les syndics et les agents immobiliers de signaler au procureur de la république les activités de marchand de sommeil – *art. 18-1-1 loi du 18 juil 1965 et art. 8-2-1 loi du 2 janv. 1970*

Art. 195 : le rapport de visite suite à un signalement doit être transmis dans les **trois mois** aux autorités compétentes et aux personnes intéressés – *L.551-1 CCH*

HABITAT : Améliorer l'intervention publique sur les copropriétés en difficulté

Art. 202 : amélioration du traitement des copropriétés dégradés

- Élargissement de l'intervention de l'ANAH aux copropriétés faisant l'objet d'une décision de carence – *L321-1 CCH*
- Relogement des occupants des copropriétés en difficulté :
 - dans le parc social – *L441-1 CCH*
 - dans les ORCOD – *L741-1 CCH*
- Sécurisation juridique de la procédure de carence – *L615-6 CCH*

Art. 215 : projets d'ordonnances relatives aux copropriétés

- **Ordonnance** visant certaines adaptations, clarifications, modernisations et simplifications du droit de la copropriété (12 mois après la promulgation de la loi ELAN)
- **Ordonnance** consistant en la codification du droit de la copropriété (24 mois après la promulgation de la loi ELAN)

HABITAT – Dispositions diverses

Art. 104 : report du calendrier des convention d'utilité sociales (CUS)

- Projet de convention à transmettre au préfet avant le 1^{er} juillet 2019
- Convention à signer avant le 31 décembre 2019
- Prise d'effet de la convention : 1^{er} juillet 2019

Art. 140 : encadrement des loyers

- **Dispositif expérimental** dans des territoires volontaires soumis à la taxe sur les logements vacants
- **Corse** : 8 communes soumises à la taxe sur les logements vacants :
Ajaccio – Bastia – Biguglia – Brando – Furiani – San-Martino-di-Lota
– Santa-Maria-di-Lota – Ville-di-Pietrabigno

=> **Décret** en Conseil d'État au 1er trim. 2019 pour préciser les conditions de mise en œuvre de la sanction pour non-respect de l'encadrement des loyers

HABITAT – Dispositions diverses

Art. 145 : renforcement de la réglementation relative à la location de meublés de tourisme – *L324-1-1 code du tourisme*

- Mise en location d'un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale du bailleur : 120 jours par an maximum
- Amendes pour les loueurs ne transmettant pas les informations dues aux communes ou ne respectant pas la limite des 120 jours pour les résidences principales
- Renforcement des sanctions pour les plateformes de locations ne transmettant pas les informations aux communes, en cas de non-publication du n° d'enregistrement ou ne respectant pas la limite des 120 jours pour les résidences principales

Art. 150 : logement des travailleurs saisonniers en commune touristique – *L301-4-2 CCH*

Les conventions entre les communes et l'État pour le logement des travailleurs saisonniers devront être signées avant le 28 décembre 2019

CONSTRUCTION – *Simplifier l'acte de construire*

Art. 64 : assouplissement des normes d'accessibilité – *L.111-7-1 CCH*

- Diminution à 20 % du taux de logements accessibles dans les bâtiments d'habitation
- Mise en place de logements « évolutifs »

=> **Décret** en février 2019 précisera le caractère d'évolutivité

Art. 75 : modification des règles relatives aux VEFA – *L261-10-1 CCH*

- Garantie financière d'achèvement

Art. 77 : contrôle des règles de la construction – *L151-1 CCH*

- Des agents habilités peuvent constater et verbaliser les non-conformités passibles de sanctions pénales
- Délai de contrôle étendu de 3 à 6 ans à compter de la **déclaration d'achèvement des travaux**

CONSTRUCTION – Favoriser la transformation de bureaux en logements

Art. 30 : création des **immeubles de moyenne hauteur** – L122-1 CCH

- **IMH** = nouvelle catégorie pour les immeubles entre 28 m et 50 m (bureaux ou logements)
- Inscription de **règles de sécurité identiques** (notamment incendie) sur les IMH bureaux et IMH logements
- Objectif : faciliter les changements de destinations et la réversibilité d'immeubles de bureaux en logements

■

=> **Décret** au 2eme trimestre 2019

CONSTRUCTION – *Améliorer la qualité environnementale du bâti existant et des constructions neuves*

Art. 74 : pouvoir du préfet dans le cadre d'un plan de protection de l'atmosphère – *L226 c. env.*

Possibilité pour le préfet d'interdire l'utilisation des appareils de chauffage contribuant fortement aux émissions de polluants atmosphériques

Art. 175 : économies d'énergie dans les bâtiments du secteur tertiaire
L.111-10-3 CCH

Obligation de rénovation énergétique des bâtiments tertiaires pour atteindre un objectif d'économies d'énergies de :

- 40 % à l'horizon 2030
- 50 % à l'horizon 2040 (année de référence : 2010)

Corse : 10 à 30 bâtiments de l'État pourraient être concernés

Incidence économique positive à prévoir dans le secteur du bâtiment

=> **Décret** au 1^{er} trim. 2019 : définira la surface plancher et les activités concernées

CONSTRUCTION – Améliorer la qualité environnementale du bâti existant et des constructions neuves

Art. 181 : nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020)

Généralisation de l'expérimentation inscrite dans la loi LTECV de 2015
=> **Décret** au 1^{er} trimestre 2020

Art. 183 : les **PLH** doivent prévoir des **objectifs et des actions en matière de performance énergétique de l'habitat** – *L.302-1 CCH*

Corse : PLH de la CAB et de la CAPA en cours

CRHH du 12 février 2019

La demande de logements locatifs sociaux 2018

Intervention DREAL



La demande en LLS – bilan 2018

(base de données du 18/01/2019)

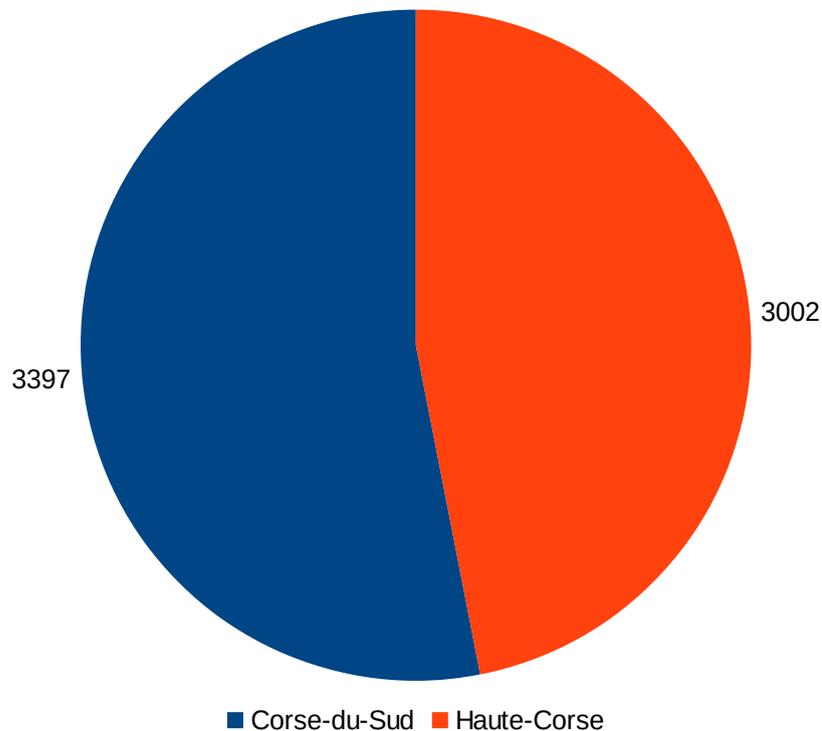
Près de 6 400 demandes
en instance fin 2018

53 % en 2A, 47 % en 2B

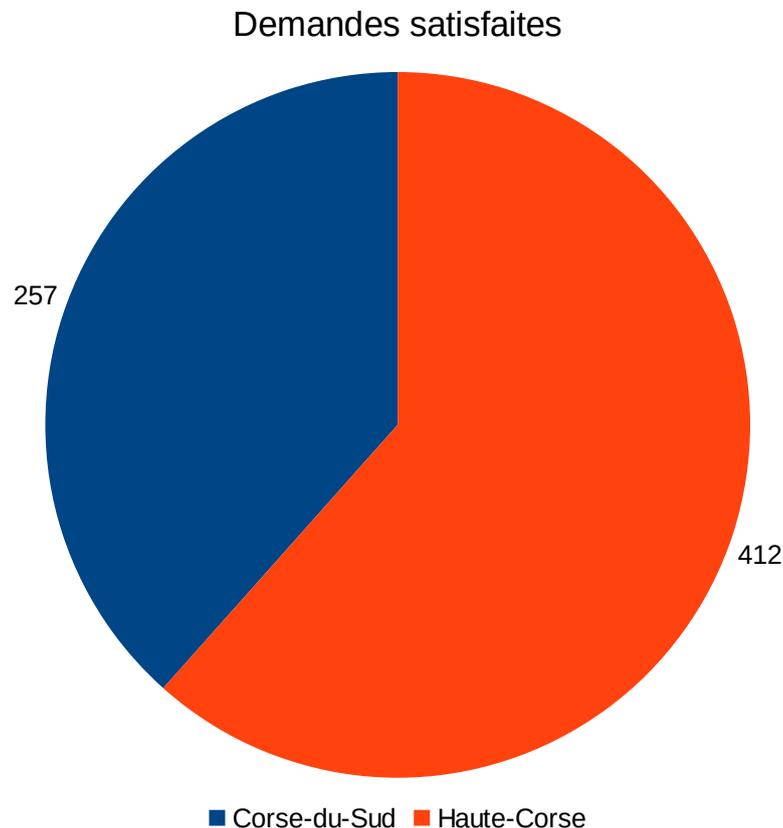
Stock des demandes en
légère augmentation par
rapport au début d'année

Dont 18,5 % de demande
de mutation interne au
sein du parc

Stock de la demande



Demandes satisfaites

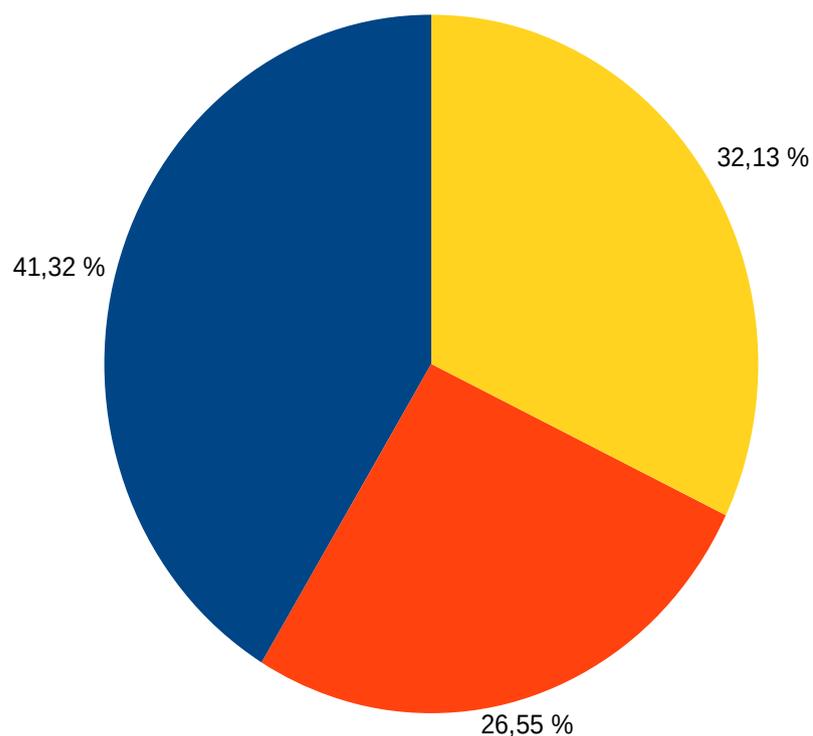


Forte baisse des attributions :
environ 670 demandes satisfaites
dont 19 % de mutation interne au sein du parc

Une situation particulièrement tendue en Corse-du-Sud

Composition familiale

Stock de la demande
par composition familiale



- Personne isolée
- Personnes isolée avec personne(s) à charge
- 2 cotitulaires avec ou sans personne à charge

41 % des ménages
demandeurs composés
d'une personne

27 % des ménages
demandeurs composés
d'une personne isolée
avec personnes à charge
(ex : famille monoparentale)

Tension par typologie

	Tension T1+T2	Tension T3	Tension T4	Tension globale
Corse-du-Sud	35	11,3	7,6	14,1
Haute-Corse	18,6	6	3,4	7
Corse	25,3	8,1	4,7	9,7
National	6,8	3	2,7	4,3

Tension sur petits logements en Corse
extrêmement importante.

Ratio entre le stock de la demande et le nombre d'attributions hors mutation

CRHH du 12 février 2019

Le parc privé comme moyen de répondre à la demande de logements locatifs sociaux : Présentation du dispositif de conventionnement de l'ANAH

Intervention DREAL



Contexte

- **Plan Louer Abordable – relance par loi Elan et objectifs PB 2019**
 - **Plan quinquennal logement d’abord**
 - **Plan de relance de l’intermédiation locative**
 - **40 000 places supplémentaires en IML sur la période 2018-2022**
-
- Relancer la dynamique de conventionnement Anah notamment dans les zones tendues et villes moyennes**
 - Assurer le logement dans ces logements de ménages présentant des difficultés d’insertion sociale**

Les aides financières vers les propriétaires bailleurs : un renforcement depuis 2017

Les conditions

Propriétaires bailleurs

- Sous plafond de loyer (conventionné très social (LCTS), conventionné social (LCS), intermédiaire (LI))
- Sous plafond de ressources pour les locataires
- Mettre en location le logement pendant minimum 6/9 ans

Travaux

- Construction depuis au moins 15 ans (Conventionnement avec travaux)
- Montant minimum de 1 500 € HT
- Ne pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention
- Compris dans une liste de travaux recevables
- Faire réaliser les travaux par un professionnel

Syndicats de copropriété

- Travaux sur les parties communes

Les aides financières vers les propriétaires bailleurs : un renforcement depuis 2017

Tableau récapitulatif des aides de l'Anah

	Les aides de base	Les aides complémentaires
Taux maximum de subvention (du montant total plafonné hors taxe de travaux)		
Projet de travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	35 %	Prime Habiter Mieux* (programme Habiter Mieux de l'Anah)
Projet de travaux de mise en sécurité et d'insalubrité	35 %	Prime de réduction de loyer Prime de réservation au profit de publics prioritaires
Projet de travaux de rénovation	25 %	Prime à l'intermédiation locative (PIL)

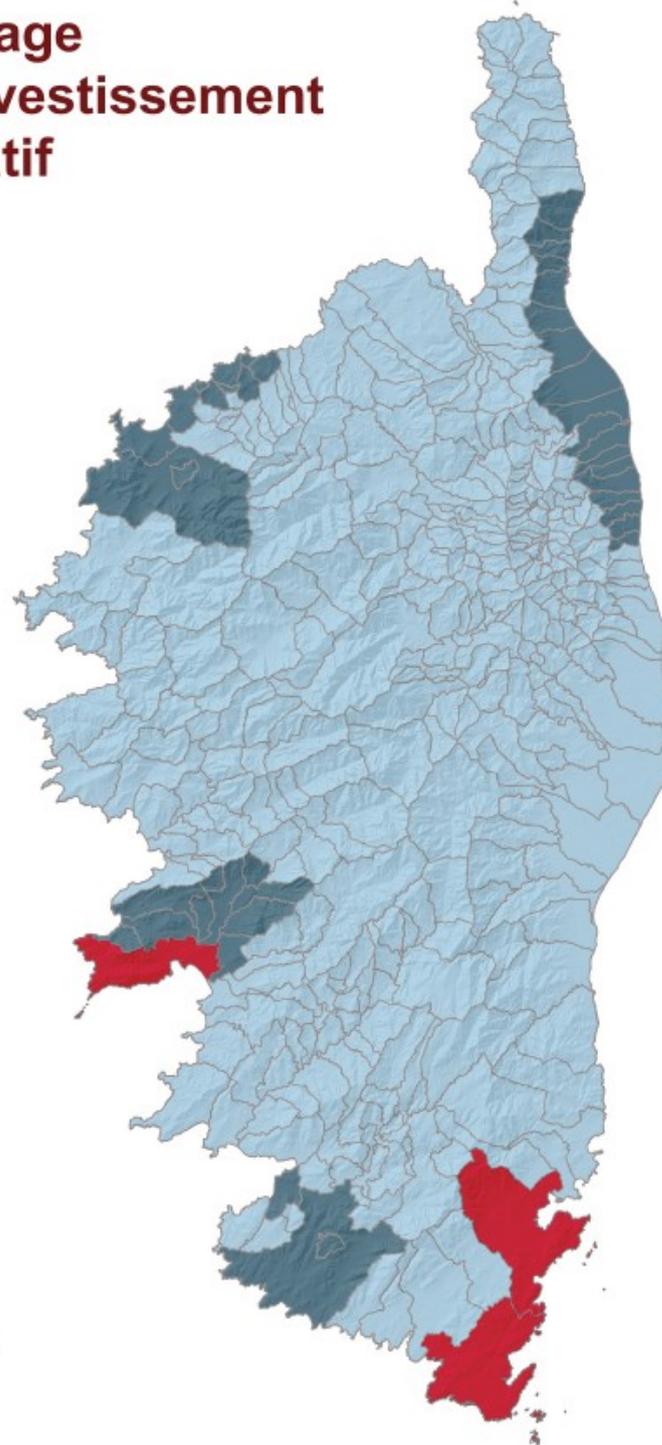
NB : Toutes ces aides sont cumulables, dès lors que les conditions exigées pour leur obtention sont réunies.

Défiscalisation importante des revenus locatifs

En plus des subventions et prime, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de défiscalisation de leur revenu locatif

Zones	A et B1	B2	C
Loyer intermédiaire	30 %	15 %	
Loyer social Loyer très social	70 %	50 %	50 %
Intermédiation locative	85 %		

Zonage d'investissement locatif



Légende

- A
- B1
- B2

Le conventionnement Anah en Corse

- Logements conventionnés ANAH au 01/01/2019 : 302 dont 10 IML
- Représente 2,2 % du parc LLS (national : 3%)
- Adapté à la demande de LLS dans le rural et en zones tendues
= zones où il y a un besoin de rénovation du bâti
- L'OPAH est un outil de promotion adapté

Le conventionnement Anah en Corse : pourquoi ?

- Intérêt du conventionnement dans le rural :
 - Alternative à l'offre classique de logement social qui implique la mobilisation de moyens importants, notamment pour la construction neuve ou la réhabilitation
 - En l'absence de tension sur le logement, les loyers du parc privé sont souvent comparables à ceux du parc public. L'enjeu est donc de mobiliser par le conventionnement ANAH autant que possible le parc privé existant pour qu'il réponde aux besoins des ménages les plus modestes.
 - Les outils de l'Anah sont parfaitement adaptés aux problématiques du logement dans le rural (mise aux normes, rénovation énergétique ou besoin d'adaptation aux besoins des populations) tant pour les PO que pour les PB.

 Mobilisation du parc privé rapide et adaptable aux besoins
des communes rurales

CRHH du 12 février 2019

- Plan « logement d'abord » et intermédiation locative
- Compte-rendu de la CHAL du 29 janvier 2019
- BOP 177 : bilan 2018 et **avis** sur les perspectives 2019

*Intervention DRJSCS
(support séparé)*



CRHH du 12 février 2019

Parc privé - ANAH : **avis** sur le bilan 2018

Intervention DREAL



Bilan ANAH 2018

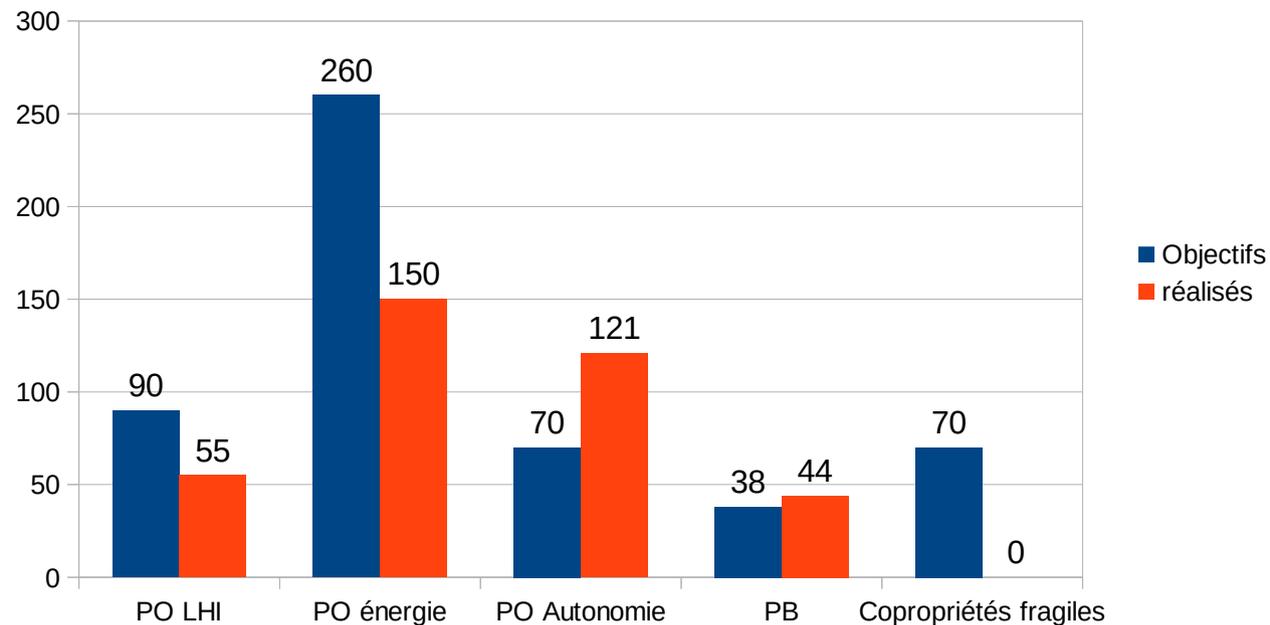
	CORSE DU SUD	HAUTE-CORSE	CORSE	OBJECTIFS
Logements subventionnés	200	239	439	528
<i>dont logements subventionnés Habiter Mieux</i>	<i>128</i>	<i>103</i>	<i>231</i>	462
Total Subventions	2 246 287 €	3 106 593 €	5 352 880 €	

2017-2018 : + 27 % pour les logements subventionnés et Habiter Mieux

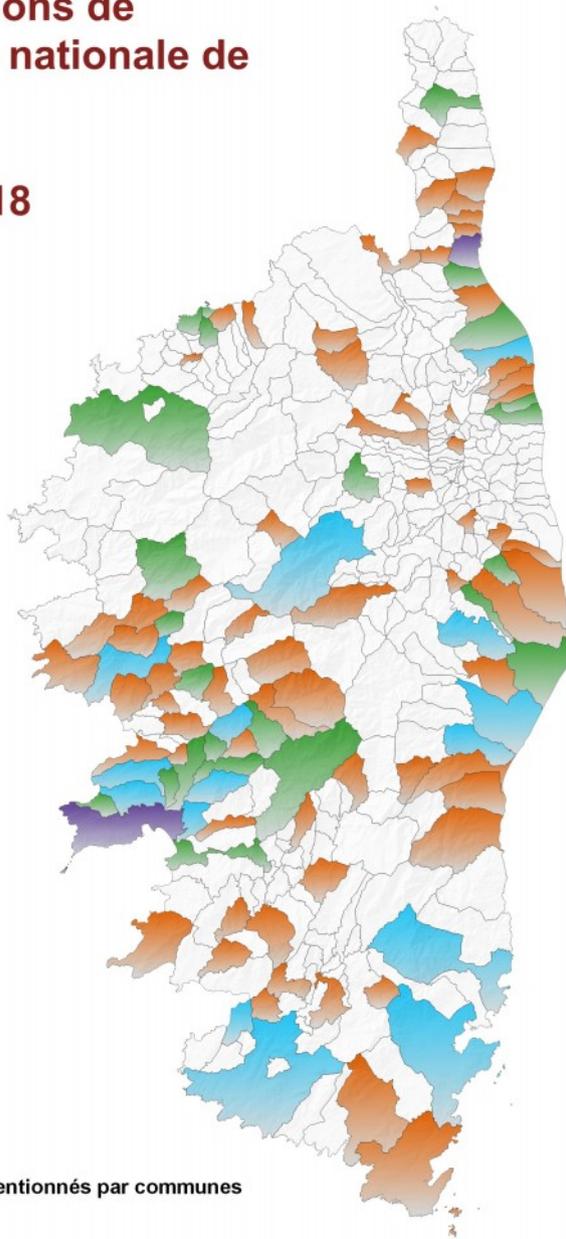
Bilan ANAH 2018

- Consommation des enveloppes
Anah : 5 352 880 € soit 83 % de la dotation (6 420 000 €)
- 2017 : 78 % de la dotation consommée
- Logements financés :

réalisation/ objectifs sur priorités Anah



Subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) Bilan 2018



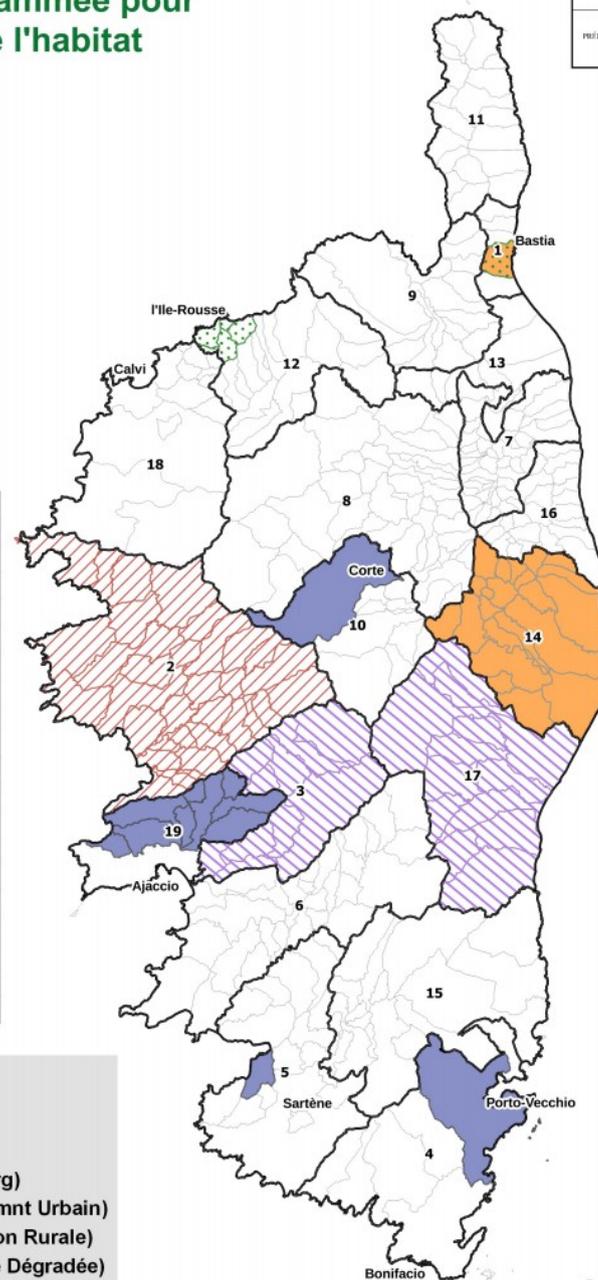
Légende

Logements subventionnés par communes

- 1 logement
- de 2 à 4 logements
- de 4 à 19 logements
- plus de 20 logements

Source: Infocentre ANAH
Réalisée le 24 janvier 2019

Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (Opah) 2018



id	Nom EPCI
1	CA de Bastia
2	CC de l'Ouest Corse
3	CC Celavu Prunelli
4	CC du Sud Corse
5	CC du Sartonais Valinco
6	CC de la Pieve de L'ornano
7	CC de la Castagniccia-Casinca
8	CC des Quatre Territoires
9	CC du Nebbiu - Conca d'Oro
10	CC du Centre Corse
11	CC du Cap Corse
12	CC de l'île-Rousse - Balagne
13	CC de Marana-Golo
14	CC de l'Oriente
15	CC de l'Alta Rocca
16	CC de la Costa Verde
17	CC de Fium'orbu Castellu
18	CC de Calvi Balagne
19	CA du Pays Ajaccien

Légende

Opah Programmes

- OPAH
- ▨ OPAH-CB (Centre bourg)
- OPAH-RU (Renouvellement Urbain)
- ▨ OPAH-RR (Revitalisation Rurale)
- ▨ OPAH-CD (Copropriété Dégradée)
- EPCI

Source: ANAH
Septembre 2018

CRHH du 12 février 2019

Parc privé - ANAH : L'exemple d'une copropriété rénovée grâce à l'OPAH-CD de Bastia

*Intervention DDTM2B
(support séparé)*



CRHH du 12 février 2019

Parc privé - ANAH : avis sur la répartition des crédits et des objectifs en 2019 entre les départements

Intervention DREAL



Programmation 2019

Délibération du Conseil d'administration de l'Anah du 28 Novembre 2018 :

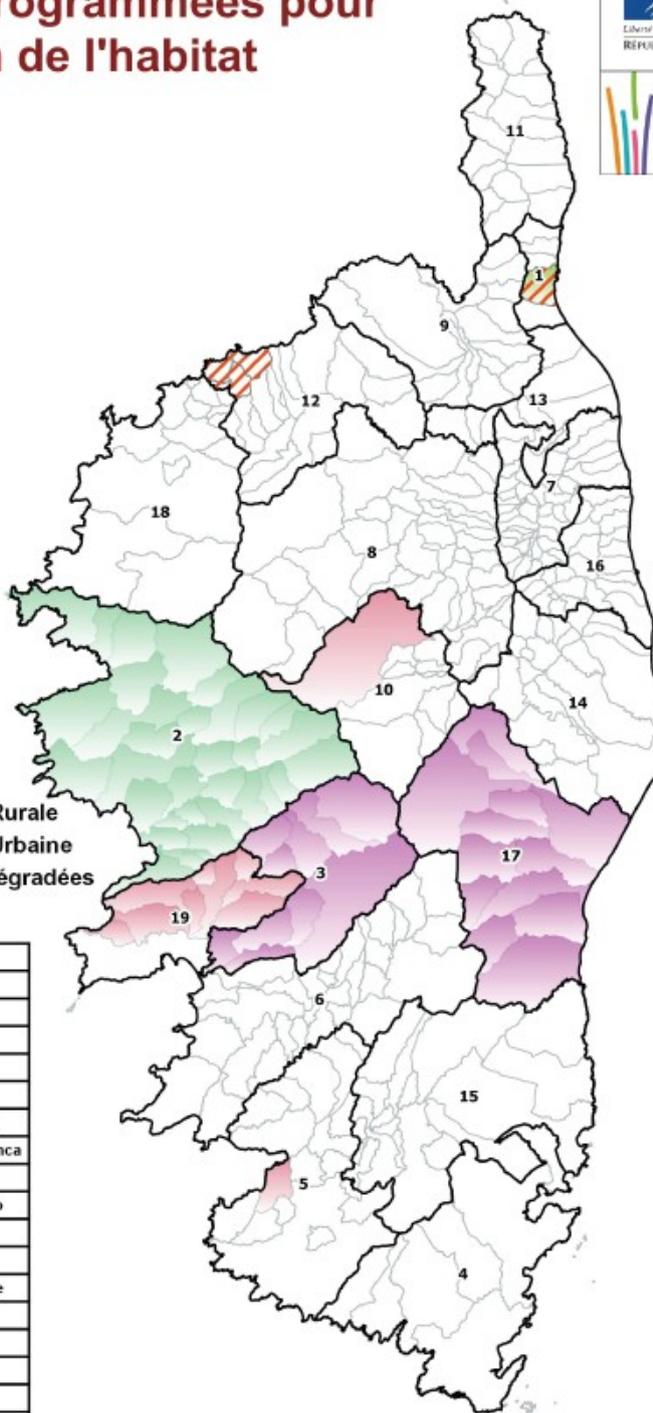
- **Renforcement du dispositif Habiter Mieux** sur les copropriétés fragiles (+2 000 soit 20 % / 2018)
- **Intervention sur les priorités classiques de l'Anah** : Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, la prévention et le traitement de la dégradation des copropriétés, l'humanisation des structures d'hébergement.
- **Plan grand âge** : Doublement de la capacité de financement pour le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.
- **Lutte contre les fractures territoriales** : Renforcement des moyens d'actions en matière de renouvellement urbain, traitement des copropriétés fragiles /dégradées et poursuite du plan « action coeur de ville ».
- **Contribution au plan «Logement d'abord »**: Renforcer la mobilisation du parc privé et notamment l'intermédiation locative, la maîtrise d'ouvrage d'insertion.
- **Plan Initiative Copropriétés** : Amélioration du suivi et élargissement des aides de l'Anah

AVIS du CRHH :

répartition crédits et objectifs ANAH 2019

- Un objectif de logements subventionnés répartis en :
 - 10 Propriétaires Bailleurs (avec travaux)
 - 1010 Propriétaires Occupants dont 50 « gros travaux », 200 Énergie et 760 Autonomie
 - 75 aides aux syndicats de copropriétés fragiles (travaux parties communes, AMO...)
- Un objectif d'aide aux syndicats copropriétés dégradées indicatif (225)
- Une dotation régionale ANAH de **6 544 000 € (6 420 000 € en 2018)**
- Suite à des échanges avec l'Anah, enveloppe fongible des PO autonomie vers les autres cibles en cours d'exercice.
- Proposition d'une répartition initiale des financements et des objectifs calculée en fonctions des dotations notifiées et des besoins exprimés lors du dialogue de gestion.

Opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) 2019



Légende

OPAH Programmes

- OPAH
- OPAH-Centre bourg
- OPAH-Revitalisation Rurale
- OPAH-Revitalisation Urbaine
- OPAH-Copropriétés dégradées

EPCI

Identifiant	Nom EPCI
1	CA de Bastia
2	CC de l'Ouest Corse
3	CC Celavu Prunelli
4	CC du Sud Corse
5	CC du Sartonais Valinco
6	CC de la Pieve de L'ornano
7	CC de la Castagniccia-Casinca
8	CC des Quatre Territoires
9	CC du Nebbiu - Conca d'Oro
10	CC du Centre Corse
11	CC du Cap Corse
12	CC de l'Île-Rousse - Balagne
13	CC de Marana-Golo
14	CC de l'Oriente
15	CC de l'Alta Rocca
16	CC de la Costa Verde
17	CC de Fium'orbu Castellu
18	CC de Calvi Balagne
19	CA du Pays Ajaccien

Source: ANAH
Réalisée le 24 janvier 2019

Proposition de répartition crédits et objectifs ANAH 2019

- Répartition des objectifs par département :

Objectifs 2019	PB	IML	PO			Copropriétés		Totaux	Habiter mieux
			LHI/ TD	Autonomie	Energie	Fragiles	Dégradés (facultatif)		
2A	22	15	32	310	114	35		221	
2B	13	20	18	309	86	40		139	
Corse	35	35	50	619	200	75	225	360	

- Nécessité de recourir à la fongibilité dès maintenant au regard des besoins en PB, 10 à 35 dossiers PB / 780 à 619 PO Autonomie

Programmation 2019

- La répartition des objectifs quantitatifs est réalisée sur les cibles PO, PB, copropriétés fragiles et IML.
- Pour les copropriétés dégradées, les aides aux syndicats sont évaluées à **188 109 €** pour la Corse du Sud (Alta Rocca, Propriano, Ajaccio) et à **248 927 €** pour la Haute Corse (Ile Rousse et Bastia)
- Une révision de la répartition de la dotation est possible au cours de l'exercice notamment au regard des dynamiques des OPAH (notamment sur les copropriétés dégradées), et des perspectives de consommation des délégations
- Fongibilité des PO Autonomie et PO LHI vers les PB possible dès à présent, et en cours d'exercice vers les autres cibles après information de la DG ANAH.

Proposition de répartition crédits et objectifs ANAH 2019

- Répartition des crédits :

	Anah
Délégation locale de Corse-du-Sud (1)	3 571 490 €
Délégation locale de Haute-Corse (2)	2 972 510 €
Total dotation (1+2)	6 544 000 €

- Pas de réserve régionale

CRHH du 12 février 2019

Parc public - Logement locatif social - aides à la pierre (BOP 135) :

- **présentation du bilan de la programmation 2018**
- **avis** sur les modalités de **financement 2019 et perspectives 2019 (projets)**

Intervention DREAL



BOP 135 – LLS - Bilan de la programmation 2018 – CORSE

	Nombre logements										Subventions FNAP					
	PLUS	PLAI	Total PLUS PLAI	PLS	Total	Dont Logements ordinaires (LO)	Dont Logements structures	Pour LO PLUS/PLAI : Part des PLAI	Pour LO PLUS/PLAI : T1/T2	Dont logements en communes SRU	5300€ Par PLUS Et PLAI Logement ordinaire	Bonus + 3000 € Si au moins 30% T1/T2 PLUS/PLAI	17 000€ Par PLAI Résidence Sociale	Subvention FNAP 1-2-00479	Subvention PLAI adaptés FNAP 1-2-00480	TOTAL
Corse du Sud	109	260	369	0	369	168	201	35,12 %	48	369	890 400 €	102 000 €	3 417 000 €	4 409 400 €	0	4 409 400 €
						45,53 %	54,47 %		28,57 %	100%						
Haute-Corse	74	46	120	30	150	147	3	36,75%	39	137	620 100 €	117 000 €	51 000 €	788 100 €	16 800 €	804 900 €
						98%	2%		33,33 %	91,33%						
CORSE	183	306	489	30	519	315	204	35,79%	87	506	1 510 500 €	219 000 €	3 468 000 €	5 197 500 €	16 800 €	5 214 300 €
						60,69 %	39,31 %		30,53 %	97,50%						

- 519 logements dont 489 PLUS/PLAI et 30 PLS
- Logements ordinaires : 60,69 %
- Logements structures : 39,31 %
- Pour les logements ordinaires PLUS/PLAI : part des PLAI : 35,79 %
- Pour les logements ordinaires : part des T1/T2 : 30,53 %
- Part des logements en communes SRU : 97,50 %

DOTATION INITIALE

3 984 428 €

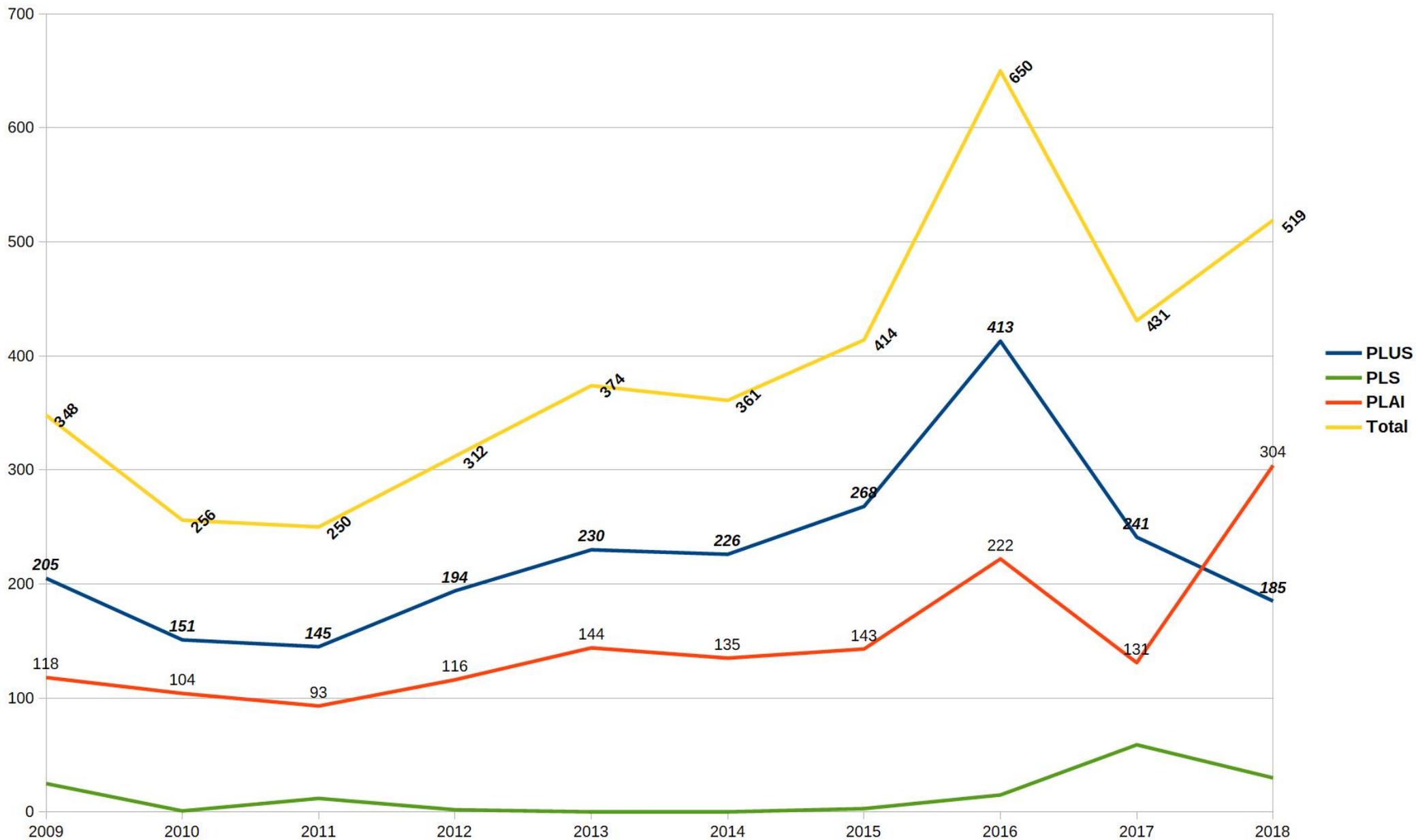
TOTAL CREDITS MOBILISES

5 214 300 €

ABONDEMENT DOTATION

1 229 872 €

CORSE - Logements locatifs sociaux financés par l'Etat (et le FNAP depuis 2016) entre 2009 et 2018



BOP 135 – LLS - Bilan de la programmation 2018 – Corse du Sud

Maître d'ouvrage	Commune	Opération	Nombre logements										Subventions FNAP				
			PLUS	PLAI	Total PLUS PLAI	PLS	Total	Dont Logements ordinaires (LO)	Dont Logements structures	Pour LO PLUS/PLAI : Part des PLAI	Pour LO PLUS/PLAI : T1/T2		Dont logements en communes SRU	5300€ Par PLUS Et PLAI Logement ordinaire	Bonus + 3000 € Si au moins 30% T1/T2 PLUS/PLAI	17 000€ Par PLAI Résidence Sociale	TOTAL
											Nombre	%					
														5 300 €	3 000 €	17 000 €	
ERILIA	Ajaccio	VEFA Bodiccione C	54	30	84	0	84	84	-	35,71%	14	16,67%	84	445 200 €		0 €	445 200 €
	Ajaccio	A Murtella 1	55	29	84	0	84	84	-	34,52%	34	40,48%	84	445 200 €	102 000 €	0 €	547 200 €
ADOMA	Ajaccio	Campo di Fiori	0	201	201	0	201	-	201	-	-	-	201	-	-	3 417 000 €	3 417 000 €
Total CORSE DU SUD			109	260	369	0	369	168	201	35,12%	48	28,57%	369	890 400 €	102 000 €	3 417 000 €	4 409 400 €
								45,53 %	54,47 %				100%				

- 369 logements PLUS/PLAI
- Logements ordinaires : 45,53 %
- Logements structures : 54,47 %
- Pour les logements ordinaires PLUS/PLAI : part des PLAI : 35,12 %
- Pour les logements ordinaires : part des T1/T2 : 28,57 %
- Part des logements en communes SRU : 100 %
- Total crédits mobilisés : 4 409 400€

BOP 135 – LLS - Bilan de la programmation 2018 – Haute-Corse

Maître d'ouvrage	Commune	Opération	Nombre logements										Subventions FNAP					TOTAL	
			PLUS	PLAI	Total PLUS/PLAI	PLS	Total	Dont Logements ordinaires (LO)	Dont Logements structures	Pour LO PLUS/PLAI : Part des PLAI	Pour LO PLUS/PLAI : T1/T2		Dont logements en communes SRU	5300€ Par PLUS Et PLAI Logement ordinaire	Bonus + 3000 € Si au moins 30% T1/T2 PLUS/PLAI	17 000€ Par PLAI Résidence Sociale	Subvention FNAP 1-2-00479		Subvention PLAI adaptés FNAP 1-2-00480
											Nombre	%							
													5 300 €	3 000 €	17 000 €				
ERILIA	Biguglia	VEFA SCI Malou	53	29	82	0	82	82	-	35,37%	24	29,27 %	82	434 600 €	72 000 €	0 €	506 600 €	0 €	506 600 €
SFHE Logis Corse	Calenzana	Calenzana	7	6	13	0	13	13	-	46,15%	6	46,15 %	0	68 900 €	18 000 €	0 €	86 900 €	0 €	86 900 €
	Biguglia	Biguglia	14	8	22	0	22	22	-	36,36%	9	40,91 %	22	116 600 €	27 000 €	0 €	143 600 €	0 €	143 600 €
OPH CdC	Furiani	Furiani	0	0	0	30	30	30	-	-	-	-	30	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Foyer de Furiani	Furiani	Maison relais	0	3	3	0	3	-	3	-	-	-	3	0 €	0 €	51 000 €	51 000 €	16 800 €	67 800 €
Total HAUTE-CORSE			74	46	120	30	150	147	3	36,75%	39	33,33%	137	620 100 €	117 000 €	51 000 €	788 100 €	16 800 €	804 900 €
							98%	2%					91,33%						

- 150 logements dont 120 PLUS/PLAI
- Logements ordinaires : 98 %
- Logements structures : 2 %
- Pour les logements ordinaires PLUS/PLAI : part des PLAI : 36,75 %
- Pour les logements ordinaires : part des T1/T2 : 33,33 %
- Part des logements en communes SRU : 91,33 %
- Total crédits mobilisés : 804 900€

- **Objectif de financement FNAP pour la Corse, conforme aux perspectives locales de fin 2018 :**
 - 388 logements dont 166 PLUS et 222 PLAI**

- **Dotation initiale FNAP affectée à l'atteinte des objectifs :**
 - 3 671 368 €, calculée sur la base de 222 PLAI à 16 537€**

- **Proposition au CRHH pour 2019 :**
 - ⇒ financement précédemment attribué aux PLUS et PLAI réorienté exclusivement vers les PLAI, comme validé en CRHH du 18/06/18,

 - ⇒ maintien du niveau de financement par logement 2018.

■ **Orientations prioritaires :**

- inciter et accompagner l'effort de production dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU,

-orienter en priorité la production vers les territoires où l'accès au LLS est le plus difficile tout en développant une offre nouvelle dans les zones pour lesquelles des besoins en logements conventionnés ont été identifiés,

- produire plus de petits logements pour une meilleure adéquation avec le profil, les caractéristiques et les ressources des ménages demandeurs,

-répondre aux besoins spécifiques : logements pour les jeunes, les personnes âgées, PLAI adaptés.

- **Financement des logements « ordinaires » :**
 - subvention de 15 900€ par PLAI (le tout, hors bonus petits logements)
 - bonus de 3000€ pour chaque logement T1 ou T2, appliqué aux PLAI et aux PLUS, pour les opérations intégrant au moins 30 % de T1/T2
- **Financement des résidences sociales et pensions de famille :**
 - subvention de 17 000€ par PLAI
 - pas de bonus petits logements
- ➔ **Après utilisation de la dotation déléguée : demande de complément de dotation au FNAP pour tous les projets à financer**
- **Perspectives pour 2020 :**
 - bonus pour chaque logement T1 ou T2 appliqué aux PLUS et PLAI, **pour les opérations intégrant au moins 35 % de T1/T2**

BOP 135 – LLS - Perspectives 2019 – Corse

	Nombre logements										OBSERVATIONS
	PLUS	PLAI	Total PLUS/PLAI	PLS	TOTAL	Dont Logements ordinaires (LO)	Dont Logements structures	Pour LO PLUS/PLAI : Part des PLAI	Pour LO PLUS/PLAI : T1/T2	Dont logements en communes SRU	
Corse du Sud	58	140	198	0	198	90	108	35,56 %	0	196	
						45,45 %	54,55 %		0%	100%	
Haute-Corse	117	87	204	0	204	186	18	37,10 %	29	78	
						91,18 %	8,82 %		7,99 %	38,24 %	
CORSE	175	227	402	0	402	276	126	36,59 %	29	276	Nombre de T1/T2 à confirmer par les maîtres d'ouvrage pour la plupart des opérations de logements ordinaires
						68,66%	31,34%		5,19 %	68,66 %	

- 402 logements PLUS/PLAI
- Logements ordinaires : 68,66 %
- Logements structures : 31,34 %
- Pour les logements ordinaires PLUS/PLAI : part des PLAI : 36,59 %
- Pour les logements ordinaires : part des T1/T2 : à déterminer
- Part des logements en communes SRU : 68,66 %

BOP 135 – LLS - Perspectives 2019 – Corse du Sud

Maître d'ouvrage	Commune	Opération	Nombre logements										OBSERVATIONS	
			PLUS	PLAI	Total PLUS/PLAI	PLS	Total	Dont Logements Ordinaires (LO)	Dont Logement Structures	Pour LO PLUS/PLAI : Part des PLAI	Pour LO PLUS/PLAI T1/T2			Dont logements en communes SRU
											Nombre	%		
ERILIA	Ajaccio	A Murtella 2	58	32	90	0	90	90	–	35,56 %			90	Logements collectifs Suite A Murtella 1 financé en 2018
	Ajaccio	Maison relais	0	26	26	0	26	–	26	–	–	–	26	Report opération prévue initialement en 2018
ADOMA	Ajaccio	Résidence sociale Finosello	0	82	82	0	82	–	82	–	–	–	82	
Total CORSE DU SUD			58	140	198	0	198	90	108	35,56 %	0	0,00%	198	
							45,45 %	54,55 %					100%	

- **198 logements PLUS/PLAI**
- **Logements ordinaires : 45,45 %**
- **Logements structures : 54,55 %**
- **Pour les logements ordinaires PLUS/PLAI : part des PLAI : 35,56 %**
- **Pour les logements ordinaires : part des T1/T2 : à déterminer**
- **Part des logements en communes SRU : 100 %**

BOP 135 – LLS - Perspectives 2019 – Haute-Corse

Maître d'ouvrage	Commune	Opération	Nombre logements										OBSERVATIONS	
			PLUS	PLAI	Total PLUS/PLAI	PLS	Total	Dont Logements ordinaires (LO)	Dont Logements Structures	Pour LO PLUS/PLAI : Part des PLAI	Pour LO PLUS/PLAI T1/T2			Dont logements en communes SRU
											Nombre	%		
ERILIA	Bastia	Centre ancien	9	7	16	0	16	16	—	43,75 %		0%	—	Logements collectifs + 21 LLI
	Lucciana	VEFA Sico	27	15	42	0	42	42	—	35,71 %		0%	—	Logements collectifs
	Borgo	VEFA Oasis	16	9	25	0	25	25	—	36%		0%	—	Logements collectifs
	Ghisonaccia	terrain ville	18	10	28	0	28	28	—	35,71 %	7	25%	—	Report opération prévue initialement en 2018
	Folelli	VEFA Corsea	9	6	15	0	15	15	—	40,00 %		0%		
SFHE LOGIS CORSE	Furiani		38	22	60	0	60	60	—	36,67 %	22	36,67%	60	
FOYER DE FURIANI	Furiani	Maison relais	0	18	18	0	18	—	18	—	—	—	18	Possibilité PLAI adaptés
Total HAUTE-CORSE			117	87	204	0	204	186	18	37,10 %	29	7,99%	78	
								91,18 %	8,82 %				38,24 %	

- 204 logements PLUS/PLAI
- Logements ordinaires : 91,18 %
- Logements structures : 8,82 %
- Pour les logements ordinaires PLUS/PLAI : part des PLAI : 37,10 %
- Pour les logements ordinaires : part des T1/T2 : à déterminer
- Part des logements en communes SRU : 38,24 %

CRHH du 12 février 2019

Questions diverses

