

# Comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 26 juin 2019



**Préfecture**  
**Salle Claude Erignac**



# Ordre du jour

- Approbation du compte-rendu de réunion du 12 février 2019 ;
- Présentation du dispositif du chèque énergie ;
- Présentation de l'étude 'logement sociaux en Corse - territorialisation des besoins d'ici 2030' ;
- Bilan du plan logement d'abord ;
- **Avis** sur la programmation de la signature des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens (CPOM) des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- Office foncier de Corse : **avis** sur le bilan des actions 2018 (PPI) ;
- Action Logement : présentation du plan d'investissement volontaire et du dispositif « louer pour l'emploi » ;
- Logement locatif social - aides à la pierre (BOP 135) : point d'étape sur la programmation 2019.
- ANAH : point d'étape sur la programmation 2019 ;
- Loi ELAN, volet habitat et construction : point d'information sur les derniers décrets d'application parus ;
- Questions diverses.

# CRHH du 26 juin 2019

## Présentation du dispositif du chèque énergie

*Intervention DREAL  
(support séparé)*



# CRHH du 26 juin 2019

## Étude 'Logement sociaux en Corse – territorialisation des besoins d'ici 2030'

*Intervention DREAL*



# Document 'Logements sociaux - Territorialisation des besoins à l'horizon 2030'

- Une analyse qui fait suite à l'étude sur les besoins en logement à l'horizon 2030 DREAL-INSEE de 2015 : projections démographiques/calcul besoin total en logements
- Étude réalisée par le CEREMA Méditerranée (Aix)
- Organismes associés :
  - 1) Pour l'État : 2 DDTMs INSEE DDCSPP DRJSCS
  - 2) Pour les collectivités locales : Agence d'urbanisme, d'aménagement et de l'énergie - Office foncier de la Corse - CAPA et CAB
- Réunions le 25 oct 2017 et 5 nov 2018

## • Logement social 2030 : Méthodologie

- Estimation besoin en logements sociaux actuel : parc existant (bailleurs+privé conventionné) + parc 'manquant'

Parc manquant = besoin en nouveaux logements, évalué comme suit :

- 1) SNE, Système national d'enregistrement de la demande en logements sociaux ='besoins exprimés' (non issu du parc social)
- 2) structures hébergement='besoins non exprimés'
- 3) parc privé à rénover (SNE ou PPPI)

*.....mais pas mutations internes au parc social (SNE issu du parc social)*

- On calcule ainsi un taux idéal de logement social par commune que l'on applique au nombre de logements 2030 par commune de l'étude précédente

- **Logement social 2030 : données utilisées**

- Données utilisées :

- 1) Répertoire des logements des bailleurs sociaux (RPLS),
- 2) Système national d'enregistrement de la demande en logements sociaux (SNE),
- 3) fichiers fonciers (logements actuels, mise à jour étude logements 2030),
- 4) logements conventionnés ANAH,
- 5) parc privé potentiellement indigne

## •Logement social 2030 : Résultats

	Logements 2016	Dont logements sociaux	Logements 2030	Dont logements sociaux
Balagne Centre	68 842	1 918	79 786	3 248
Grand sud	41 665	1 136	45 836	2 225
Grand Bastia	63 585	6 282	72 378	8 876
Grand Ajaccio	69 573	4 577	80 719	7 665
<b>CORSE</b>	<b>243 665</b>	<b>13 916</b>	<b>278 719</b>	<b>22 014</b>

Soit pour l'ensemble de la Corse, 8100 logements sociaux en plus en 14 ans, 580 à construire par an.

# CRHH du 26 juin 2019

- Bilan du plan « logement d'abord »

- **Avis** sur la programmation de la signature des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens des centres d'hébergement et de réinsertion sociale

*Intervention DRJSCS  
(support séparé)*



# CRHH du 26 juin 2019

## Office foncier de Corse

### **Avis** sur le bilan des actions 2018 (PPI)

*Intervention Office foncier de Corse  
(support séparé)*



# CRHH du 26 juin 2019

## Présentation :

- du plan d'investissement volontaire
- du dispositif « louer pour l'emploi »

*Intervention Action Logement  
(support séparé)*



# CRHH du 26 juin 2019

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

**point d'étape  
sur la programmation 2019**

*Intervention DREAL*



# **BOP 135 – LLS – Rappel modalités de financement 2019 – Corse**

- **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**

## 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 %	à déterminer	198	
						45,45 %	54,55 %			100%	
Haute-Corse	102	70	172	0	172	154	18	33,77 %	à déterminer	18	
						89,53 %	10,47 %			10,47 %	
<b>CORSE</b>	160	210	370	0	370	244	126	34,43 %	à déterminer	216	Nombre de T1/T2 à confirmer par les maîtres d'ouvrage pour la plupart des opérations de logements ordinaires
						65,95%	34,05%			58,38 %	

- 370 logements PLUS/PLAI
- Logements ordinaires : 65,95 %
- Logements structures : 34,05 %
- Pour les logements ordinaires PLUS/PLAI : part des PLAI : 34,87%
- Pour les logements ordinaires : part des T1/T2 : à déterminer
- Part des logements en communes SRU : 58,38 %

## BOP 135 – LLS - Perspectives 2019 – Corse du Sud

Maître d'ouvrage	Commune	Prévisions dépôt dossier	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	fin novembre 2019	A Murtella 2	58	32	90	0	90	90	-	35,56 %	à déterminer		90	Logements collectifs Suite A Murtella 1 financé en 2018
	Ajaccio	fin octobre 2019	Maison relais	0	26	26	0	26	-	26	-	-	-	26	
ADOMA	Ajaccio		Résidence sociale Finosello	0	82	82	0	82	-	82	-	-	-	82	
<b>Total CORSE DU SUD</b>				58	140	198	0	198	90	108	35,56 %	à déterminer		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	Prévisions dépôt Dossier	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	fin octobre	Centre ancien	9	7	16	0	16	16	–	43,75 %	à déterminer		–	Logements collectifs
	Lucciana	fin septembre	VEFA Sico	48	21	69	0	69	69	–	30,43 %	à déterminer		–	Logements collectifs +27 par rapport au CRHH du 12/02
	Borgo	fin octobre	VEFA Oasis	16	9	25	0	25	25	–	36%	à déterminer		–	Logements collectifs
	Ghisonaccia	fin septembre	terrain ville	20	9	29	0	29	29	–	31,03 %	7	24%	–	+ 1 logement par rapport au CRHH du 12/02
	Folelli	fin octobre	VEFA Corsea	9	6	15	0	15	15	–	40,00 %	à déterminer		–	
FOYER DE FURIANI	Furiani		Maison relais	0	18	18	0	18	–	18	–	–	–	18	Possibilité PLAI adaptés
<b>Total HAUTE-CORSE</b>				<b>102</b>	<b>70</b>	<b>172</b>	<b>0</b>	<b>172</b>	<b>154</b>	<b>18</b>	<b>33,77 %</b>	<b>à déterminer</b>		<b>18</b>	
								<b>89,53 %</b>	<b>10,47 %</b>				<b>10,47 %</b>		

- **172 logements PLUS/PLAI**
- **Logements ordinaires : 89,53 %**
- **Logements structures : 10,47 %**
- **Pour les logements ordinaires PLUS/PLAI : part des PLAI : 33,77 %**
- **Pour les logements ordinaires : part des T1/T2 : à déterminer**
- **Part des logements en communes SRU : 10,47 %**

# CRHH du 26 juin 2019

**ANAH**

**point d'étape  
sur la programmation 2019**

*Intervention DREAL*



# Bilan ANAH au 5 juin 2019

- 159 rénovations de logements subventionnées
- Dont 88 logements « Habiter Mieux »
- Une augmentation aussi bien dans le diffus que dans les secteurs programmés.

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	
Réalisation	7	0	10	40	76	0	24		
	=	-5	-6	+2	+22	=	+24		

# Bilan ANAH au 5 juin 2019

	CORSE DU SUD	HAUTE-CORSE	<b>CORSE</b>	<b>Objectifs</b>
Logements subventionnés	<b>64</b>	<b>95</b>	<b>159</b>	
<i>dont logements subventionnés Habiter Mieux</i>	<b>43</b>	<b>45</b>	<b>88</b>	<b>360</b>
Progression par rapport à 2018	<b>-6 / -5</b>	<b>+49 / +20</b>	<b>+43 / +15</b>	

- 4 dossiers copropriétés (Bastia)

# Prévisions 2019

En 2A :

- Fin de l'OPAH villages et hameaux du pays Ajaccien
- OPAH des Cannes : opérateur de suivi animation désigné
- Perspective ORT/OPAH-RU sur Ajaccio (Action Coeur de Ville)

En 2B :

- Fin de l'OPAH CD du bassin de vie de l'île-Rousse : Volonté étude pré opérationnelle étendue à la CC de l'île-Rousse Balagne
- Prolongation des OPAH-RU et CD du centre ancien de Bastia (ORT)
- Volonté d'une OPAH sur la CC de l'Oriente

Au régional :

- Finalisation de la complémentarité entre les aides Anah / Agir+ (EDF)

# CRHH du 26 juin 2019

**Loi ELAN  
volet habitat et construction :**

**point d'information  
sur les derniers décrets  
d'application et ordonnances  
parus**

*Intervention DREAL*



## Politique des loyers dans le parc social

**(article 88 - loi ELAN)**

**Ordonnance n° 2019-453 du 15 mai 2019: expérimentation d'une politique des loyers dérogatoire prenant mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social, à l'initiative des bailleurs sociaux volontaires (durée : 5 ans).**

- facilite l'accès au parc social des ménages très modestes : contribution aux sorties d'hébergement d'urgence, au plan « Logement d'abord » et à l'objectif de mixité sociale (art. L.441-1 du CCH) qui prévoit de consacrer au moins 25 % des attributions réalisées en dehors des QPV aux demandeurs les plus modestes.

## **Politique des loyers dans le parc social**

**(article 88 - loi ELAN)**

### **Ordonnance n° 2019-454 du 15 mai 2019 : adaptation du mode de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS)**

- SLS (avec plafonnement) appliqué aux locataires titulaires d'un bail privé dont le logement a été acquis et conventionné par un bailleur social, si revenus supérieurs aux plafonds de ressources applicables.
- Mieux prendre en compte les capacités financières des locataires : instauration d'un 2° plafonnement du SLS pour éviter que le montant cumulé du loyer et du SLS ne dépasse le niveau des loyers du marché privé.

## LOI ELAN – ordonnances et décrets

### **PLH : favoriser la production de logements intermédiaires**

**(art. 148 - loi ELAN).**

**Décret n° 2019-483 du 21 mai 2019 fixant la liste des communes sur lesquelles le programme local de l'habitat précise l'offre de logements intermédiaires**

- le PLH, établi par l'EPCI, comporte notamment la typologie des logements à réaliser sur son territoire. Le décret fixe la liste des communes sur lesquelles le PLH précise l'offre de logements intermédiaires.

A l'intérieur du périmètre d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants, les communes concernées sont les communes de plus de 10 000 habitants situées dans les zones A et A bis mentionnées à l'article R. 304-1 du CCH, applicable notamment aux aides à l'investissement locatif privé.

**La commune d'Ajaccio est concernée.**

# LOI ELAN – ordonnances et décrets

## **SRU – bilan triennal (Article 130 - loi ELAN) :**

Projets de décrets à paraître en début d'été, concernant :

- l'élargissement de l'inventaire des logements sociaux dans les communes soumises au dispositif SRU (logements en location-accession financés en PSLA, logements avec bail réel solidaire, terrains familiaux locatifs aménagés au profit des gens du voyage, logements du parc privé non conventionnés Anah (social ou très social) faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative,
- la modification des modalités de calcul des taux de tension sur la demande de logement social : niveau de tension calculé de manière glissante sur 3 ans pour renforcer la lisibilité et la pertinence des indicateurs de la politique publique SRU.
- l'assouplissement du calendrier de la procédure d'exemption trop contraignant.

## LOI ELAN – ordonnances et décrets

**Décret n° 2019-497 du 22 mai 2019 relatif à l'occupation par des résidents temporaires de locaux vacants en vue de leur protection et préservation en application de l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.**

Ce décret a pour objet les modalités de demande d'agrément d'organismes ou d'associations en vue de l'occupation par des résidents temporaires de locaux vacants notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social et les modalités d'établissement de la convention et du contrat de résidence temporaire.

# Conventions d'utilité sociale

En attente de la publication du décret avec notamment un nouveau cadre des indicateurs.

Le calendrier reste un dépôt du projet de CUS avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019 suivi d'une phase de négociation.

Pendant cette phase, il sera demandé aux organismes de compléter leurs projets et d'actualiser les indicateurs en conformité avec le décret dès sa publication, avant la signature définitive.

# Conventions d'utilité sociale

## **Priorités de l'État lors de la phase de négociation :**

- le maintien d'un haut niveau de production,
- la rénovation énergétique des logements sociaux,
- les attributions, vecteur pour lutter contre les inégalités et favoriser la mixité sociale.

Les CUS devront être signées au plus tard le **31 décembre 2019** conformément à la loi.

# LOI ELAN – ordonnances et décrets ANAH

## **Décret 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'ANAH**

-tire les conséquences de la loi ELAN, du programme Action Cœur de Ville mis en œuvre depuis mars 2018 et du plan Initiative copropriétés lancé le 10 octobre 2018 avec pour objectif commun le traitement des centres anciens dégradés et des copropriétés en difficulté. Il prévoit :

- une révision du régime des aides de l'Anah afin d'élargir la liste des bénéficiaires des aides, pour favoriser notamment le redressement durable des copropriétés en facilitant le portage ciblé de lots (acquisition provisoire de logements).

L'Agence pourra également financer sous le régime de la vente d'immeuble à rénover (VIR) les vendeurs, maîtres d'ouvrage ainsi que de nouveaux bénéficiaires dans le cadre du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) en opération de revitalisation de territoire.

De plus, un nouveau régime d'aides est créé pour financer le déficit d'opération pour les copropriétés ayant fait l'objet d'une décision de carence par le TGI.

# LOI ELAN – ordonnances et décrets ANAH

## **Décret 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'ANAH (suite)**

- une évolution du fonctionnement de l'Anah pour accorder un pouvoir supplémentaire au CA de l'agence en créant un droit à l'expérimentation.

A titre subsidiaire, une simplification du fonctionnement du régime des avances de subventions est introduite ainsi qu'un renvoi au règlement général de l'agence (RGA), pour fixer les délais de commencement et d'achèvement des travaux pour les opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux.

Les textes d'application de ces mesures seront examinés lors des prochains conseil d'administration.

# CRHH du 26 juin 2019

## Questions diverses

