



**PRÉFET
DE CORSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

**COMITE RÉGIONAL DE L'HABITAT
ET DE L'HÉBERGEMENT**

Compte rendu du 29 novembre 2023

Membres du CRHH (titulaires/suppléant(e)s)

Alexandre PATROU	Secrétaire général aux affaires de Corse, représente le préfet de Corse
Bianca FAZI	Conseillère exécutive / Collectivité de Corse, représente le Président du conseil exécutif de Corse
Karen NOVELLA	Directrice du développement et de la cohésion sociale / CAB, représente le Président de la CAB
Juliette PONZEVERA	ARHLM / OPH CdC
Julie DA COSTA	Office Foncier de Corse
Sylvia GHIPPONI	Conseil régional de l'ordre des architectes
Fabien DUCASSE	Caisse des dépôts - Banques des territoires
Christine ESTE	Action Logement
Pascal GILSON	Banques - La Banque Postale
Jean-Michel SIMON	FALEP de Corse-du-Sud
Pierre CALASSA	Association ALIS
Christine MALAFRONTÉ	CHRS Foyer de Furiani - CHRS Maria Stella
Jean OTTAVIANI	CFE - CGC
Maxime NORDEE	CGT
Jean-Pierre ROGER	MEDEF
Jean CORDIER	ADIL de Corse

Services de l'Etat

Jean-François BOYER	DREAL de Corse
Jacques NICOLAU	DREAL de Corse
Marc LEROY	DREAL de Corse
Hélène PARIS	DREAL de Corse
Jean WALGENWITZ	DREAL de Corse
Véronique GIAMBIAGGI	DREAL de Corse
Emilie FOURDRINIER	DREETS de Corse
Alexandre LALLEMENT	SGAC
David VRIGNAUD	DDT 2A
Muriel JOER LE CORRE	DDT 2B
Laetitia MARCHAL	DDT 2B
Katy LACHUER	DDT 2B
Eric SINIGAGLIA	DDT 2B
Justine DE WILDE	DDT 2B
Stanislas MARCELJA	DDETSPP 2A
Franck ELBAZ	DDETSPP 2B

Invités

Pasquin CRISTOFARI	Collectivité de Corse
Jean-Philippe ROSSI	Collectivité de Corse
Mélanie DEMINATI-VALIANI	Collectivité de Corse

Pièces jointes en annexes :

- 4 supports de présentation (DREAL, DREETS, OFC)
- Règlement intérieur

DREAL de Corse

Immeuble Paglia Orba - Lieu dit Croix d'Alexandre - Route d'Alata - 20090 AJACCIO Standard :04 95 51 79 70

Accueil du lundi au vendredi de 9h à 12 h et de 14h à 16h

Adresse électronique : DREAL-Corse@developpement-durable.gouv.fr

www.corse.developpement-durable.gouv.fr

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement du jeudi 19 octobre dernier n'a pas pu se tenir, les conditions de quorum requises n'ayant pas été réunies.

En conséquence, le comité plénier a été convoqué le mercredi 29 novembre 2023, en visioconférence entre Ajaccio et Bastia, afin de délibérer valablement sans condition de quorum.

Toutefois, l'avis du comité sur les intentions de mise en carence des communes soumises au bilan triennal 2020-2022 au titre de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) étant requis dans des délais contraints fixés par le ministère en charge du logement, les membres du comité ont été invités à participer à une consultation électronique écrite sur ce point, par courriel du 20 octobre 2023.

M. Alexandre PATROU - SGAC, représentant Monsieur le préfet de Corse, ouvre la séance en remerciant Mme Bianca FAZI représentante du président du Conseil exécutif de sa présence ; il décline l'ordre du jour :

Approbation du compte-rendu de la consultation électronique du 31 mars 2023 ;

Approbation du compte-rendu de la consultation électronique du 20 octobre 2023 ;

- **Comité régional de l'habitat et de l'hébergement**

Avis sur la modification du règlement intérieur du 31 mars 2023 (présidence du bureau et de la commission hébergement accès au logement) ;

Avis sur la coprésidence du comité et de ses instances prévue par la loi 3DS du 21 février 2022 ;

- **Hébergement et accès au logement (BOP 177)**

Avis sur la programmation régionale des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;

- **Office foncier de Corse**

Avis sur le bilan de l'utilisation des fonds SRU et PEI ;

- **Questions diverses**

SGAC (Alexandre PATROU), en préambule, alerte le comité sur l'inflexion de la dynamique de programmation en Corse. Seuls 160 logements sont prévus, ce qui ne s'est pas produit depuis 2003. Le chiffre recueilli dans le système national d'enregistrement (SNE) fait état de 7340 demandeurs de logements locatifs sociaux et la crise du foncier s'accroît en Corse. Cette dégradation est aussi constatée au niveau national et s'explique par une conjoncture économique défavorable. Il signale qu'une circulaire parue le 21 novembre dernier permet une majoration des subventions pour les nouvelles opérations engagées avant la fin 2023. En outre, des dispositions au niveau national et un budget de 1,4 M€ dans la loi de finances 2024 devraient apporter une certaine dynamique au secteur du logement. Localement, le Fonds Vert sera reconduit en 2024 et disposera d'une ligne dédiée aux bailleurs sociaux.

■ **Approbation** du compte-rendu de la consultation électronique du 31 mars 2023.

(Cf. *compte-rendu diffusé aux membres*).

Approbation à l'unanimité du compte rendu de la consultation écrite électronique du CRHH du 31 mars 2023.

■ **Approbation** du compte-rendu de la consultation électronique du 20 octobre 2023.

(Cf. compte-rendu diffusé aux membres).

CGT (Maxime Nordée) explique son positionnement lors de la consultation électronique du CRHH sur le sujet SRU : sanctions financières pour la commune de Biguglia qui n'a pas fait d'efforts significatifs ; pour les autres communes, les efforts fournis ne permettent pas de résorber le déficit de logements sociaux. Il faudrait trouver un autre système que celui qui entraîne systématiquement des reports de mise en carence pour gagner en efficacité.

DREAL (Jean-François BOYER) rappelle que les décisions de carencer les communes soumises à la loi SRU étaient astreintes à échéance ; aussi les membres ont été sollicités lors de la consultation écrite électronique du 20 octobre dernier ; le CRHH a rendu un avis très proche de celui de la commission nationale SRU.

CdC (Pasquin CRISTOFARI) aurait souhaité que ce type de décision soit évalué en comité plénier, notamment concernant la commune de Biguglia qui a hérité d'un contexte défavorable, au regard d'un nouveau mandat électif, de l'adaptation de ses documents d'urbanisme et d'un coût du foncier et de la construction en hausse, entravant les possibilités de programmation de logements locatifs sociaux.

Approbation à la majorité du compte rendu de la consultation écrite électronique du CRHH du 20 octobre 2023, moins 1 abstention.

■ **Comité régional de l'habitat et de l'hébergement**

Avis sur la modification du règlement intérieur du 31 mars 2023 (présidence du bureau et de la commission hébergement accès au logement)

(Cf. support de présentation DREAL de Corse, annexé au compte rendu)

DREAL (Jean-François BOYER) précise que la formation du bureau du CRHH avec pour président le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement et pour la CHAL, la directrice régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités, par délégation du préfet de Corse, permettra plus de fluidité dans l'organisation des instances, sous cette forme restreinte.

Le SGAC (Alexandre Patrou) demande l'avis du comité sur la modification du règlement intérieur du 31 mars 2023.

L'avis du CRHH est favorable à l'unanimité.

Par la suite, ce règlement intérieur sera amené à de nouvelles modifications prenant en compte la co-présidence du CRHH (point suivant à l'ordre du jour).

■ **Comité régional de l'habitat et de l'hébergement**

Avis sur la coprésidence du comité et de ses instances prévue par la loi 3DS du 21 février 2022

(Cf. support de présentation DREAL de Corse, annexé au compte rendu)

Le SGAC (Alexandre Patrou) rappelle que l'article 73 de la loi 3DS du 21 février 2022 prévoit que le CRHH soit coprésidé par le préfet de région et un élu local. Le préfet de Corse a proposé la coprésidence au président du conseil exécutif de Corse (qui peut se faire représenter) ; Cette proposition a reçu l'assentiment du président du conseil exécutif et la collectivité a désigné son représentant, par arrêté du 1er septembre 2022. Cette proposition doit recueillir ce jour l'avis des membres du CRHH.

CdC (Bianca FAZI) indique que le président du conseil exécutif de Corse et le président de l'AUE, n'ont pu se rendre disponibles pour cette séance ; elle précise que Monsieur Julien Paolini a été désigné pour représenter le président du conseil exécutif et siéger en tant que coprésident au CRHH de Corse. Elle ajoute que la coprésidence du CRHH embrasse des dossiers communs à l'État et à la collectivité pour les sujets ayant trait aux difficultés sociales, à la transition énergétique et la concernant plus particulièrement sur le volet sanitaire. Mme Fazi indique que 80 % de la population corse est éligible au logement social, avec une société corse qui se paupérise ; les loyers des nouveaux logements sociaux sont trop élevés, alors que le loyer représente 40 % des dépenses d'un ménage ; aussi la collectivité de Corse aide les ménages en difficulté à se loger au sein du parc public grâce au fonds de solidarité pour le logement.

CGT (Maxime Nordée) porte un avis très favorable à la coprésidence, au regard de l'implication de la collectivité de Corse et de ses efforts soutenus.

Le **SGAC (Alexandre Patrou)** demande l'avis du comité sur la coprésidence du comité et de ses instances prévue par la loi 3DS du 21 février 2022.

L'avis du CRHH est favorable à l'unanimité.

Cette nouvelle organisation prendra effet dès lors que de nouveaux arrêtés de création et de composition seront publiés au recueil des actes administratifs.

■ Hébergement et accès au logement (BOP 177)

Avis sur la programmation régionale des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens (CPOM) des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)

(Cf. support de présentation DREETS de Corse, annexé au compte rendu)

DREETS (Emilie Fourdrinier) présente le diaporama concernant la programmation régionale des CPOM pour les centres d'hébergement et insiste sur l'importance d'allouer des objectifs réalistes et réalisables, communément fixés.

FALEP (Michel Simon) rappelle que leur organisme est gestionnaire de CRHS et qu'il est très favorable à la reconduction du dispositif permettant de consolider les financements ; cependant il alerte sur le fait qu'il y a une quinzaine d'années ce dispositif n'a pas abouti. Par ailleurs, il n'est pas favorable à un élargissement du périmètre du CPOM intégrant les dispositifs subventionnés, indiquant que cela empêcherait le développement desdits dispositifs.

CHRS Furiani (Christine Malafronte) abonde les propos de M. Simon sur la sécurisation des financements dans une période particulièrement difficile. Elle remercie la DREETS et plus particulièrement Mme Fourdrinier d'avoir pris contact avec tous les gestionnaires de CHRS. Par contre elle constate qu'en Corse, les possibilités en termes de moyens sont plus restreintes du fait de l'insularité ; il s'agirait de prendre en compte les coûts supplémentaires générés par cette situation.

DREETS (Emilie Fourdrinier), s'accorde sur les difficultés de ce secteur et confirme que les financements alloués pour cinq ans permettent de sécuriser les budgets des centres d'hébergement.

CGT (Maxime Nordée) apporte son point de vue sur la situation du logement qu'il juge catastrophique pour les locataires, les salariés et les bailleurs sociaux. Il indique que la Première ministre a annoncé le 16 novembre dernier, avoir pris des mesures pour « amortir la crise actuelle », soutenir l'accès au logement et accompagner les acteurs en attendant une loi pour le printemps prochain. Cependant il doute d'une réponse appropriée devant le constat alarmant au regard du manque de logement, notamment en Corse. Le parc de logements se développe en Corse, mais la part du logement social est

faible et les logements privés sont onéreux pour les locataires ; on recense au 31/12/2022, 7 108 demandes de logements sociaux. Malgré l'annonce ministérielle qui fait état d'un plan en direction des territoires les plus tendus, on ne sait pas si la Corse bénéficiera des mesures d'accompagnement. Les collectivités locales sont asphyxiées financièrement. Au niveau national, très peu de logements ont été rénovés, soit un ratio de 500 000 logements pour 7 millions à réhabiliter. La somme de 1,6 milliards d'euros est insuffisante. De plus, avant de s'investir dans un nouveau plan, il faudrait veiller à l'application des lois en vigueur au sein des territoires (DALO, SRU, LEC).

DREAL (Jean-François BOYER) ajoute que l'évolution du parc de logements sociaux est effectivement moins dynamique ; la dernière Loi de finances s'est orientée sur la rénovation énergétique et notamment sur les propriétaires privés en allouant sur cet axe 7 milliards d'euros en faveur de l'Anah.

Le SGAC (Alexandre Patrou) demande l'avis du comité sur la programmation régionale des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

L'avis du CRHH est favorable à l'unanimité.

■ **Office foncier de Corse**

Avis sur le bilan de l'utilisation des fonds SRU et PEI

(Cf. support de présentation Office foncier de Corse, annexé au compte rendu)

OFC (Julie Da Costa-Tramu) présente le diaporama faisant état du bilan de l'office foncier de Corse pour l'année 2023.

CdC (Pasquin CRISTOFARI) évoque plusieurs possibilités pour pallier le manque de foncier en Corse en suggérant que toutes les collectivités soient dotées d'un document d'urbanisme permettant qu'une partie du territoire soit réservée aux résidences principales et aux logements agréés. Cet effort à réaliser est un préalable qui impactera immédiatement le coût du foncier et de l'immobilier, en plus des actions de l'OFC.

En outre, il ne faut pas baisser la garde sur les financements des bailleurs publics et privés. La Cdc a maintenu des dispositifs avantageux. Il faut aussi aider les bailleurs et les collectivités à réaliser des réserves foncières. Le conseil exécutif a mandaté ses offices et ses services pour étudier la possibilité de créer une société foncière. Devant la situation catastrophique, il s'agit avant tout de donner aux Corses la possibilité de se loger.

Banque des territoires (Fabien Ducasse) alerte sur un taux de chute important des programmes agréés les années précédentes, notamment 2020 et 2021. A l'échelle nationale, de nombreuses réflexions sur le foncier sont entamées au vu de la multitude de territoires impactés par la crise ; pour trouver des solutions, un travail doit être mené avec tous les acteurs concernés sur les outils de financement, le foncier, l'acquisition améliorée, mais aussi sur les coûts de construction qui sont plus élevés en Corse.

MEDEF (Jean-Pierre Roger) ajoute que le besoin de logements en Corse est évalué à 1500 logements neufs par an, à décliner pour 50 % des ménages en T2, pour 30 % en T3 et les 20 % restants en T4. Il estime que 30 à 50 Ha de foncier couvrent ce besoin, tant pour le logement privé que pour le logement public, ce qui n'est pas un enjeu si exorbitant et qu'il serait intéressant de prendre en considération la restructuration des bâtiments anciens.

CdC (Bianca Fazi) précise qu'une motion relative au logement fait l'objet d'une délibération à l'assemblée de Corse, afin de s'engager dans un co-partenariat entre la CdC, l'État et les communes de Corse. Elle s'interroge sur les montants de subvention de l'État.

DREAL (Jean-François Boyer) précise que le taux de subvention alloué à la Corse est l'un des plus élevés de France, après l'Île-de-France et derrière la région PACA.

OPH CdC (Juliette Ponzevera) revient sur la production de logements sociaux en Corse pour cette fin d'année 2023. L'atteinte de l'objectif de 404 logements ne sera réalisé qu'à hauteur de 20 % ; elle s'inquiète fortement pour les années à venir.

De plus, elle déplore que l'opération de 40 LLS à Vescovato déposée en octobre n'ait pas pu bénéficier des dispositions de la dernière circulaire ministérielle du 21 novembre, permettant d'octroyer un doublement de la subvention sur les opérations nouvelles en fin d'année. Cela aura un impact sur les fonds propres de l'office et réduira ses possibilités de production jusqu'en 2026. L'utilisation des fonds économisés, si le doublement de la subvention était retenu, leur permettrait de déposer des projets sur les deux communes entrant dans le dispositif SRU, Biguglia et Furiani, dès 2024.

DREAL (Jean-François Boyer) précise que la circulaire ministérielle du 21 novembre ne prévoit pas le doublement systématique du montant moyen de subvention pour les logements ordinaires PLAI. Celui-ci peut être majoré dans la limite du doublement pour les opérations rencontrant des difficultés de financement et déposées après la parution de la circulaire.

SGAC (Alexandre PATROU) précise que le préfet de Corse a été saisi par l'OPH2C sur ce point. Le dossier de Vescovato n'entre pas dans la cible de la circulaire.

CdC (Pasquin CRISTOFARI) évoque l'approche de la Collectivité de Corse sur le logement, consistant à ne plus « départementaliser » le territoire et à étaler l'offre de logements sur l'ensemble de la Corse dans le cadre de l'aménagement du territoire. Pour exemple, la dotation d'équipement des territoires ruraux (DTER) vient en appui pour le développement des logements communaux en Haute-Corse, mais pas en Corse-du-Sud. Ainsi, certains plans de financement ne peuvent être bouclés. Il y a aussi la persistance de deux OPH sur le territoire. La coprésidence du CRHH pourra renforcer cette vision territoriale globale nécessaire pour établir une véritable politique du logement et optimiser la gestion des fonds de l'État et de la Collectivité.

SGAC (Alexandre PATROU) souhaite également un travail d'harmonisation sur les politiques partagées.

Le SGAC (Alexandre Patrou) demande l'avis du comité sur l'utilisation des fonds SRU et PEI.

L'avis du CRHH est favorable à l'unanimité.

■ **Questions et interventions diverses**

ALIS (Pierre Calassa) rappelle les fondements de l'association ALIS, opérant en tant qu'agence immobilière à vocation sociale ; il s'agit de mobiliser le parc locatif privé, à des fins sociales. L'association travaille avec la Collectivité de Corse et les services de l'État à la Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS) et dans les Directions départementales de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDETSPP). L'association se rapproche aussi des mairies pour la gestion des logements communaux. Les mesures d'accompagnement sont déployées auprès des divers bénéficiaires, issus des CHRS, jeunes travailleurs etc.. ; les loyers des propriétaires sont sécurisés et un travail est effectué avec les services de l'Anah, notamment avec la Direction départementale des territoires de Haute-Corse (DDT2B). L'association ALIS gère environ 500 personnes par an.

OPH CdC (Juliette Ponzevera) demande où en est l'instruction du dossier d'agrément pour la création de l'Office Foncier Solidaire (OFS) de l'OPH2C et à quelle échéance le dossier pourrait être présenté en CRHH.

SGAC (Alexandre PATROU) précise que le préfet de Corse a répondu à l'office que certains critères du dossier ne sont pas conformes ; cependant, une fois mis en conformité, le dossier pourra être proposé à l'avis du comité.

CR Ordre des architectes (Ghipponi Sylvia) précise que pour pallier les problématiques de production de logements sociaux, il faut s'orienter vers la construction de logements sur des bâtiments existants (rénovation, surélévation).

CdC (Pasquin CRISTOFARI) rappelle que les entrées de villes, notamment Ajaccio et Bastia possèdent du foncier d'entreprise, avec des possibilités de surélévation ou de modification de destination.

DREAL (Jean-François Boyer) trouve cette possibilité très intéressante car permettant de rénover et densifier sans consommation de foncier ; il est très ouvert aux propositions éventuelles.

En l'absence de question ou intervention supplémentaires, la séance arrive à son terme.

M. le SGAC remercie les participants et organisateurs de cette réunion. Il lève la séance à 17h15.

Pour le préfet,
Le secrétaire général
aux affaires de Corse



Alexandre PATROU