

PREFET DE CORSE

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

**Compte rendu de la séance du 15 février 2017
Préfecture de Corse – salle Claude Erignac**

Participants :

Nom Prénom	Organisme
Bernard SCHMELTZ	Préfet de Corse
Fabiana GIOVANNINI	Conseillère exécutive /Présidente de l'AUE / CTC
Daniel CHARGROS	DREAL de Corse
Hélène PARIS	DREAL de Corse
Thomas BELO	DREAL de Corse
Didier DUPORT	DRJSCS de Corse
Gaëlle NUYTENS	DRJSCS de Corse
Patrick ALIMI	DDTM de Corse du Sud
Laetitia MARCHAL	DDTM de Haute-Corse
Lucienne GERONIMI	ADIL de Corse du Sud
François AUCLAIR	AUE
Laurence GIUNTINI	Conseil Départemental de Corse du Sud
Pierre CAU	CAPA
Karen NOVELLA	CAB
Pierre-Jean CHIAPPINI	OPH de Corse du Sud
Annie ALBERTINI	OPH de Haute-Corse
Bernard RANVIER	ERILIA
Michèle COUSIN	ADOMA
Pierre-Paul CARETTE	FNAIM
Jacqueline CASANOVA	PACT Corse
Véronique GARCIA	Caisse des dépôts
Philippe SAGNES	Action Logement
Pascal GILSON	La Banque Postale
Jean-Michel SIMON	FALEP de Corse du Sud
Sophie OBERLAENDER	Association ALIS
Anthony METTLER	Délégation Croix Rouge de Corse du Sud / CHUS L'Alba
Marius GIUDICELLI	URAF de Corse
Nathalie GARS	INDECOSA – CGT de Corse du Sud
Maxime NORDEE	CGT
Charles BICCHIERAY	MEDEF
Jean CORDIER	ADIL de Haute-Corse
Marie-Dominique PAOLI	CTC / AUE
Benjamin GILORMINI	CTC / AUE

Nom Prénom	Organisme
Virginie FEDERICI	Conseil Départemental de Corse du Sud
Franck BARTOLI – MILLOT	CAPA
Camille CANDILLIER	CAPA
Jean-Philippe ALESSANDRI	OPH de Haute-Corse
Hubert VOGLIMACCI	ERILIA
Charly BENNICI	ERILIA
Pascal GALLARD	ARHLM PACA CORSE
Najwa LAAJAIL	Délégation Croix Rouge de Corse du Sud
Maria Francesca BUTTAFOGHI	ADIL de Corse du Sud
Anne OTTAVI	DRJSCS de Corse
Marie-Josée FIESCHI	DRJSCS de Corse
Dominique BOURDELON	DDTM de Corse du Sud
Ghyslaine DEGRAVE	DDTM de Corse du Sud
ALFONSI Marie-Céline	DDTM de Corse du Sud
Alexandra SANTONI	DDTM de Haute-Corse
Véronique SOLERE	DDCSPP de Corse du Sud
Charlotte BRETON	DDCSPP de Corse du Sud
Jean-Pierre CASANOVA	DDCSPP de Corse du Sud

Pièces jointes en annexe : 5 supports de présentation

M. le préfet de Corse ouvre la séance à 14h45, le quorum étant atteint. Il rappelle que la principale mission du comité est de favoriser l'articulation des interventions publiques pour répondre aux besoins de la population en matière d'accès au logement. Il évoque les différents points à l'ordre du jour :

- Concernant le bilan 2016, la programmation des crédits a été mobilisée sur trois priorités en Corse :
 - le développement de l'offre de logements sociaux avec une programmation très encourageante de 650 logements ;
 - l'amélioration de l'habitat privé et l'intervention de l'ANAH en faveur des copropriétés, des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, en particulier dans le domaine de la rénovation énergétique ;
 - l'accompagnement des plus fragiles vers le logement.
- Les perspectives 2017 s'inscrivent dans la continuité des dynamiques enclenchées :
 - pour le logement locatif social, dans le contexte de la mise en place du fonds national des aides à la pierre (FNAP) avec une gouvernance partagée entre l'État, les collectivités territoriales et les bailleurs.
 - s'agissant du volet habitat privé, dans le cadre des grandes priorités nationales, notamment la rénovation énergétique, avec un focus sur les nouveaux dispositifs de rénovation énergétique des copropriétés fragiles et du registre des copropriétés.
- Le bilan triennal de la loi SRU sur la période 2014-2016 sera présenté, la loi Égalité Citoyenneté du 27 janvier 2017 prévoyant certaines évolutions destinées à renforcer le dispositif. Cette loi dont l'objectif est de lutter contre les ségrégations sociales et territoriales fera l'objet d'une présentation détaillée lors d'un prochain CRHH ;
 - Toutes ces actions s'inscrivent en cohérence avec les initiatives locales dont l'exemplaire dispositif mis en œuvre par la CTC et l'AUE traitant de la rénovation énergétique dans le cadre du projet ORELI.
 - Enfin, en matière de partenariat, le dossier de l'observatoire local des loyers de Corse du Sud en phase de préfiguration sur le périmètre de la CAPA et confié à l'ADIL a obtenu l'adhésion de l'ensemble des partenaires concernés. Il devrait constituer la pierre angulaire des réflexions menées dans le cadre de l'adaptation des politiques du logement aux besoins de ce territoire.

Mme Giovannini (CTC) souligne l'intérêt porté par la CTC à la problématique du logement et du logement social en particulier, avec le soutien de l'État. Un rapport sur l'aménagement englobant ces sujets sera présenté lors d'un prochain CRHH. En outre, la précarité est une grande préoccupation de la mandature et un rapport sera aussi présenté par le Président du Conseil exécutif en mars 2017. Elle annonce également la réforme des aides au logement de la CTC.

1. Logement locatif social

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

1.1 - Etat de la demande en 2016 – données issues de l'infocentre « Système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE) »

M. Chargros (DREAL) présente les diagrammes relatifs à la demande de logement social établis par la DREAL sur la base des données issues du SNE. L'objectif des services de l'État en 2017 est d'affiner ces données avec le concours des collectivités et des bailleurs sociaux pour parvenir à une meilleure connaissance des demandeurs qui permettra de guider au mieux les politiques tant au niveau national que local. Il précise que trois EPCI, CAPA, CAB et Sud Corse sont désormais fortement impliqués dans la politique des attributions de logement.

Le bilan 2016 : plus de 6200 demandes en instances en 2016 dont 55% en Corse du Sud et 45 % en Haute-Corse. Le stock des demandes a baissé d'environ 130. 19 % de la demande est issue de ménages occupant déjà un logement social. Un peu plus de 1000 demandes ont été satisfaites dont 17 % de mutation. La tension de la demande en Corse est plus importante qu'au niveau national (5,9 au lieu de 3,7), et plus particulièrement en Corse du Sud. Les ménages sous plafonds PLAI constituent 73 % des demandes renseignées, le ratio national étant de 72 %, avec un contraste entre les deux départements : 69 % en Corse du Sud et 77 % en Haute-Corse. Le ratio est similaire pour les attributions.

40 % des ménages demandeurs sont composés d'une personne et 27 % d'une personne isolée avec personnes à charge (famille monoparentale par exemple). La tension sur les petits logements est deux fois plus importante en Corse que sur le territoire national tous logements confondus.

M. Voglimacci (ERILIA) fait part de son étonnement au vu de certains résultats du relevé des attributions de logements de l'ensemble du parc d'ERILIA en 2016. En effet, sur 4800 logements attribués, 818 refus de logements sont enregistrés y compris de la part des ménages DALO. Le nombre de refus a doublé par rapport à 2015. Ces refus sont du même niveau en Corse. Il convient donc d'en analyser la cause.

M. Ranvier (ERILIA) ajoute que ce phénomène est d'autant plus étonnant que les refus concernent aussi des logements neufs.

Mme Oberlaender (Association ALIS) a observé le même phénomène et apporte un éclairage sur cette question. Les demandeurs issus du parc privé souhaitent le quitter pour sortir de l'indignité et de la suroccupation. Ils prétextent la plupart du temps que le quartier ou le logement ne leur convient pas. Mais, si on examine de plus près les causes de leur refus, on comprend que ces personnes, éloignées du parcours classique, ne sont pas prêtes au changement et à faire face aux aspects pratiques et administratifs d'un déménagement. Elles ont alors tendance à se replier sur elles-mêmes.

M. le préfet de Corse convient qu'il faut analyser ce phénomène de plus près et mettre en oeuvre l'accompagnement nécessaire auprès de ces ménages.

M. Nordec (CGT) indique, qu'au-delà d'une analyse plus fine de la demande, un premier constat est frappant : sur 6200 demandes, seulement 1000 d'entre elles sont satisfaites. S'il reconnaît qu'un travail de rattrapage a été effectué en matière de production de logements sociaux depuis quelques années, il s'interroge sur la façon de l'augmenter de façon significative pour répondre à la demande.

M. Chargros (DREAL) rappelle que la courbe de programmation de logements sociaux est très positive pour atteindre un point culminant en 2016 avec 650 logements. Il convient de poursuivre cet effort.

Mme Giovannini (CTC) dit que l'approche de cette problématique doit être globale. La CTC prépare des rapports sur les sujets de l'aménagement, du logement et de la précarité. Une démarche de diagnostic est engagée sur le territoire avec les élus et sera poursuivie par une phase d'analyse et de mise en œuvre de solutions.

1.2 - Aides à la pierre (BOP 135) :

1.2.1 – Aides à la pierre : présentation du bilan 2016 :

Mme Paris (DREAL) présente le bilan des aides à la pierre 2016. 650 logements ont été programmés en région (dont 635 PLUS/PLAI et 15 PLS) avec un taux de PLAI de près de 35 %. Le taux de logements T1/T2 est de plus de 26 % et le taux de logements en communes déficitaires SRU est de 59 %.

-Pour la Corse du Sud, 384 logements ont été programmés avec un taux de T1/T2 de 23,44 % et un taux de logements SRU de 87,50 %. Trois opérations de l'OPH2A pour 132 logements et trois opérations d'Erilia pour un total de 252 logements, toutes localisées à Ajaccio et à Sartène.

-Pour la Haute-Corse, 251 logements ont été programmés avec un taux de T1/T2 de 30,68 % et un taux de logements SRU de 18 %. Trois palulos communales sur les communes de Pruno, Urtaca et Lento, une opération de 52 logements pour Logéo Méditerranée à Lucciana, trois opérations d'Erilia pour 84 logements à Calenzana et Penta di Casinca et trois opérations de l'OPH2B pour un total de 127 logements à Vescovato, Bastia et Furiani. Grâce à une mobilisation rapide des crédits, un abondement de 1,22 M€ a été obtenu (budget État et FNAP) portant la dotation finale à 5 M€ au lieu des 3,78M€ prévus initialement.

Elle présente un graphique pour illustrer la progression du nombre de logements financés depuis 2000. Le bilan 2016 de 650 logements est très positif dans la mesure où il est à la hauteur des objectifs retenus et partagés par les partenaires locaux, à comparer à la moyenne des logements programmés sur la dernière décennie (328 par an).

M. Alimi (DDTM 2A) évoque le très gros effort de rattrapage effectué sur Ajaccio, commune déficitaire SRU, ces dernières années. Le rural est aussi concerné avec des opérations à Bonifacio, Porto-Vecchio et Sartène.

Mme Marchal (DDTM 2B) souligne l'effort réalisé en 2016 par les bailleurs sociaux sur les logements T1/T2 (30 % en Haute-Corse) et leur capacité à faire évoluer leur projet en ce sens alors que les modalités de financement avaient été annoncées assez tardivement en mars. Les opérations se développent sur le grand Bastia, mais elle regrette le faible taux de programmation dans les communes soumises aux obligations de la loi SRU. Le travail incitatif des services de l'État doit se poursuivre auprès des communes concernées.

M. le préfet de Corse évoque la nécessité d'un pilotage plus marqué de la politique du logement social, et notamment de la définition d'une stratégie territoriale conciliant développement urbain et localisation du parc social. Sans rejeter les opportunités des opérations immobilières qui se présentent, il faut construire une véritable stratégie foncière.

1.2.2 - Aides à la pierre : avis du CRHH sur les perspectives 2017 :

Mme Paris (DREAL) présente les tableaux prévisionnels des opérations de logement social, certains éléments relatifs aux typologies restant à préciser.

-Pour la Corse du Sud, 429 logements sont prévus dont 339 logements à Ajaccio, zone SRU. Trois opérations de l'OPH2A pour 249 logements à Ajaccio et Pietrosella ; trois opérations d'Erilia pour 180 logements à Ajaccio et Ota/Porto

-Pour la Haute-Corse, les perspectives sont de 308 logements dont 30 logements à Furiani, zone SRU : deux opérations d'Erilia pour 88 logements à Vescovato et Ghisonaccia ; cinq opérations de l'OPH2B pour 175 logements à Penta di Casinca, Aleria, Furiani, Bastia (annoncés comme incertains) et Penta di Casinca, ce dernier dossier ayant déjà été déposé ; une opération de Logéo Méditerranée pour 45 logements à Bastia.

Au total pour la région, 737 logements dont 662 PLUS/PLAI sont prévus avec un taux de PLAI qui reste à

préciser mais qui sera de l'ordre de 35 %. Le taux de logements T1/T2 serait de plus de 26 % et le taux de logements en communes déficitaires SRU de 50 %.

M. Chiappini (OPH2A) précise en complément que le taux de T1/T2 sera de 31 % pour l'opération de Pietrosella.

M. Alimi (DDTM 2A) dit que la dynamique de production se poursuit en 2017 avec un gros effort sur Ajaccio et des dossiers à forte maturité.

M. Voglimacci (ERILIA) souligne le coût très élevé de la production de logements sociaux à Ajaccio nécessitant un apport très important en fonds propres de la part des bailleurs sociaux. Il convient de se pencher sur ce problème rapidement pour éviter de déséquilibrer le bilan financier des opérations.

M. Chargros (DREAL) indique que l'on doit le complément de dotation obtenu en fin d'année 2016 pour financer des logements supplémentaires à la rapide mobilisation des crédits (50 % à la mi-année). Ce challenge est aussi à relever en 2017.

Puis, il présente les conditions de financement 2017. La programmation intervient dans un contexte rénové. C'est la première année de plein exercice du fonds national des aides à la pierre (FNAP), géré par un conseil d'administration, instance collégiale et tripartite, composé de représentants des collectivités, des bailleurs sociaux et de l'État qui décide de la répartition des objectifs et enveloppes entre régions.

Il annonce que les objectifs sont de 650 logements, conformes aux capacités de production définies avec les bailleurs sociaux fin 2016 et présentées en CRHH du 9 novembre 2016. La dotation du FNAP affectée aux objectifs est de 3 937 781€ dont 3 933 781€ pour les logements PLUS/PLAI et 4 000€ pour les actions d'accompagnement. Ainsi, par rapport à 2016, cette dotation rapportée à l'objectif induit une baisse d'environ 15 % du montant moyen de subvention par logement et la dotation spécifique « bonus T1/T2 » n'est pas reconduite.

Après concertation avec les bailleurs sociaux et les collectivités, et dans le cadre de l'appréciation à porter au niveau local, il est proposé de maintenir le bonus T1/T2 et deux options ont été envisagées :

- une baisse du montant moyen de subvention avec un objectif de 650 logements.
- le maintien du niveau de financement 2016 avec une garantie de pouvoir financer seulement 500 logements tout en partageant l'objectif d'obtenir un abondement de dotation en fin d'année, et avec une perspective déjà affichée pour 2018 d'une part, de relever le taux minimal pour bénéficier du bonus T1/T2 de 25 à 30 %, d'autre part, d'une baisse probablement significative de la moyenne de subvention pour compenser la baisse non réalisée en 2017, et anticiper les nouvelles modalités de calcul des dotations par le FNAP.

La deuxième option a été retenue. Ainsi, la moyenne de subvention par logement est fixée, en fonction de l'objectif en nombre de logements et de la dotation disponible, à 10 200 € par logement T1/T2 pour les opérations en comprenant 25 % ou plus, et 7 200 € pour les autres logements.

Enfin, il précise que la recherche de l'équilibre entre la mobilisation rapide des crédits et la priorisation des dossiers SRU conduisent aux modalités de gestion des priorités suivantes :

- financement des opérations au fil de l'eau sans critères de priorités jusqu'à 150 logements environ.
 - au-delà des 150 premiers logements financés : priorité aux opérations en communes déficitaires SRU,
- Une dotation complémentaire sera demandée au conseil d'administration du FNAP pour financer tous les projets déposés.

M. le préfet de Corse formule le voeu que 2017 soit aussi favorable que 2016 en termes de production de logements. Il s'engage à effectuer les démarches nécessaires auprès du Ministère et du FNAP pour l'obtention de crédits complémentaires, en comptant sur l'action de tous pour optimiser l'utilisation des moyens disponibles et ainsi justifier ces compléments. Il demande ensuite l'avis du comité sur la programmation 2017 de logements locatifs sociaux.

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

1.2.3 -Loi SRU : présentation des bilans triennaux 2014-2016 :

M. Chargros (DREAL) rappelle les dispositions de la loi SRU renforcées par celles de la loi du 18 janvier 2013 qui imposent à certaines communes un taux minimal de 25 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales. En Corse, cinq communes sont concernées : Bastia qui remplit ses obligations, Ajaccio, Biguglia, Furiani et Ville di Pietrabugno qui n'y satisfont pas. En outre, la récente loi Egalité Citoyenneté dispose que les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine (DSU) doivent désormais disposer de plus de 20 % de logements sociaux (au lieu de 15%) pour être exonérées de prélèvement.

La loi SRU prévoit un inventaire annuel, un prélèvement financier sur le budget des communes déficitaires ainsi que la mise en place d'objectifs par période triennale pour résorber le retard jusqu'à l'horizon 2025 dont le respect est examiné lors de l'élaboration des bilans triennaux.

Ce sont les bilans triennaux 2014-2016 qui sont présentés par les DDTM en séance. Les éventuels projets d'arrêtés de carence qui en découleront seront soumis à l'avis du CRHH lors d'une prochaine séance après le travail commun des DDTM et des communes.

M. Alimi (DDTM 2A) indique que l'objectif triennal quantitatif 2014-2016 assigné à la commune d'Ajaccio correspondait aux objectifs inscrits dans le deuxième programme local de l'habitat, ramenés à la période triennale, soit 615 logements. Le bilan triennal établit que cet objectif a été largement atteint avec 674 logements. 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 près de 35 % et qu'il n'y a aucun PLS sur la période 2014-2016.

Il ajoute qu'Ajaccio est impactée par les dispositions de la loi Egalité Citoyenneté relatives au relèvement du seuil d'exonération pour les communes percevant la DSU. Dès lors, la commune sera soumise à prélèvement dès 2017. Les éléments chiffrés sont en cours de préparation.

Mme Marchal (DDTM 2B) présente les objectifs assignés et les bilans de la période 2014-2016 pour les trois communes de la Haute-Corse concernées. Les taux de réalisation sont les suivants : Biguglia (47%), Furiani (69 %) et Ville di Pietrabugno (16 %). Ainsi, aucune des trois communes n'a atteint l'objectif quantitatif. Seul l'objectif qualitatif a été atteint, les bilans présentant au moins 30 % de PLAI et moins de 10 % de PLS.

Elle précise que ces communes sont déjà soumises aux prélèvements, Biguglia et Furiani depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU, et plus récemment Ville di Pietrabugno, soumise depuis peu au dispositif. Pour Biguglia, commune carencée, le prélèvement est multiplié par trois, soit 250 à 270 000€ par an.

Elle décrit les prochaines étapes de la procédure ainsi que le plan d'actions de la DDTM pour aider les trois communes à lever les obstacles bloquant la réalisation de logements sociaux sur leur territoire. A l'issue de la période contradictoire avec les communes et de la réunion des commissions *ad hoc*, le Préfet de département décidera de l'opportunité de prononcer la carence. Le cas échéant, le CRHH sera consulté avant fin mai en amont de la prise des arrêtés de carence.

2. Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables (BOP177) - présentation du bilan 2016 et avis du CRHH sur les perspectives 2017

(Cf. support de présentation DRJSCS annexé au compte-rendu)

M. Duport (DRJSCS) indique que le budget de l'hébergement d'urgence et en CHRS s'élève à 4 M€. L'hébergement d'urgence fait partie du parcours résidentiel de certains publics : ménages ayant subi une expulsion locative, femmes victimes de violence, personnes sans résidence stable.

Ce budget est susceptible de connaître des évolutions dans la mesure où certaines ressources de la CAF devraient être réorientées vers le BOP 177.

Mme Nuyttens (DRJSCS) rappelle que la stratégie régionale est définie par la DRJSCS et déclinée au

niveau départemental par les DDCSPP. Elle présente les différentes actions du BOP 177, et plus particulièrement l'action 12 relative à la veille sociale et l'hébergement d'urgence et en CHRS qui représente 99 % du BOP.

2.1 - Présentation du bilan 2016 :

Mme Nuyttens (DRJSCS) indique que la dotation finale s'élève à 4267 K€, soit une augmentation de 143 114€ par rapport à 2015.

- 10 % de la dotation a été consacrée à la veille sociale qui permet de réaliser le premier contact et le premier accueil des personnes sans abri et une orientation vers l'hébergement. Elle est mise en œuvre par les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO), les 115, les Samu sociaux et les accueils de jour. Elle a permis le renforcement de l'accueil de jour Stella Maris à Ajaccio et le renforcement de l'effectif du SIAO en Corse-du-Sud.

- 10 % de l'enveloppe est dédiée à l'hébergement d'urgence constitué, en Corse-du-Sud, par un CHU de 30 places à Ajaccio et un CHU de 6 places à Porto-Vecchio, et en Haute-Corse, un CHU de 18 places et 13 places supplémentaires en période hivernale à Bastia. Elle a permis le renforcement de l'action de l'association A Fratellanza à Bastia (accueil de jour et de nuit) par l'étendue des horaires d'accueil et la sécurisation du site, et la sécurisation du site du CHU L'Alba à Ajaccio (recrutement d'un ETP) ainsi qu'une dotation complémentaire pour l'accueil d'urgence dans l'extrême Sud.

- L'hébergement en CHRS constitue 64 % de la dotation. L'augmentation de la dotation régionale limitative des CHRS (+2,65 %) a permis la création de 8 places supplémentaires en Corse-du-Sud et la diminution du coût à la place pour les deux CHRS, respectivement de 4 % et de 5 %. La capacité totale en Corse est ainsi de 186 places pour 4 CHRS (97 en Corse-du-Sud et 89 en Haute-Corse). Pour 2017, le montant de la dotation régionale limitative n'est pas encore fixé.

- 16 % de l'enveloppe est dédiée au logement adapté, maisons-relais ou résidences sociales et intermédiation locative. Elle a permis la création de 7 places supplémentaires de maisons-relais en Haute-Corse portant le contingent à 37 et le renforcement de l'intermédiation locative en Corse-du-Sud avec captation de logements supplémentaires en partenariat avec le Conseil départemental.

2.2 - Avis du CRHH sur les perspectives 2017 :

Mme Nuyttens (DRJSCS) indique que la dotation 2017 s'élève à 4313K€, soit une hausse de 1,07 % par rapport à 2016. Elle présente les priorités et les projets 2017 :

- fluidifier le parcours de la rue au logement (création de places de stabilisation et de maisons relais pour permettre aux personnes ayant un parcours d'errance de sortir de la rue). En Corse-du-Sud, un projet de création d'une maison relais de 12 places est prévue.

- développer le logement adapté. En Corse-du-Sud, sont prévus, un projet de création d'une résidence sociale de 15 places et le développement de l'intermédiation locative dans l'extrême Sud (12 logements et 1 poste de travailleur social). En Haute-Corse, 15 places du dispositif « Una casa prima » seront cofinancées avec l'ARS.

- faciliter l'accès et le maintien dans un logement ordinaire (développement de mesures d'accompagnement à domicile).

Pour la réalisation de l'ensemble des projets 2017, la DRJSCS a sollicité une augmentation de 5 % de l'enveloppe du BOP 177 par rapport à 2016. A ce jour, le montant notifié est inférieur aux besoins. Une demande de crédits complémentaires sera sollicitée auprès de l'administration centrale.

Parallèlement, la DRJSCS mène une étude en vue de la coordination des deux SIAO.

M. le préfet de Corse demande si l'on dispose d'une vision de l'évolution de la population concernée dans le temps.

Mme Nuyttens (DRJSCS) répond que l'on ne dispose pas d'analyse détaillée. Le SIAO travaille actuellement sur la restitution de ces données qui seront présentées lors d'un prochain CRHH.

Mme Breton (DDCSPP2A) précise les profils concernés : jeunes de moins de 30 ans, familles monoparentales, personnes isolées sortant de la rue.

M. Simon (FALEP2A), à la fois SIAO et CHRIS, constate l'augmentation de la demande des femmes isolées avec enfants de moins de trois ans et des femmes victimes de violence. S'y ajoutent les personnes âgées pour lesquelles les solutions sont difficiles à trouver, et les personnes avec troubles psychiques sans placement justifié.

M. Giudicelli (URAF) souligne les faibles ressources de la population. S'il se réjouit des actions réalisées par l'ensemble des partenaires pour favoriser l'accès au logement, il évoque la nécessité d'un vaste plan d'aménagement du territoire pour répondre aux besoins de la population, de fédérer tous les partenaires de l'action sociale pour éviter la dispersion des efforts, de développer les moyens de déplacements et les axes routiers urbains, et de réfléchir au problème de la disponibilité du foncier pour éviter la création de banlieues et la désertion des centres-villes.

Mme Giovannini (CTC) dit qu'il faut une approche globale de la problématique. Elle indique que la Corse est la première région à s'emparer du problème de la précarité et de la pauvreté, domaine à mettre au cœur de toutes les politiques (logement, emploi, transports...). L'aménagement du territoire est aussi une question au cœur de la problématique, notamment concernant les opérations de logement qui ne doivent pas être conduites de manière décousue et anarchique sans réelle réflexion sur l'aménagement (voiries, crèches...). Toutes les sociétés sont confrontées à ces problèmes complexes et lourds qui sont difficiles à résoudre à court terme. Ces sujets sont évoqués dans le rapport du président du Conseil exécutif à paraître en mars 2017.

M. le préfet de Corse dit qu'il convient d'agir de façon transversale en rassemblant tous les moyens à notre disposition. Il demande ensuite l'avis du comité sur la programmation 2017 du BOP 177.

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

3 - Parc privé

3.1 - ANAH :

(Cf. supports de présentation DREAL annexé au compte-rendu)

3.1.1 - Présentation du bilan 2016

M. Belo (DREAL) présente le bilan de l'activité de l'ANAH en Corse pour 2016. 349 logements ont été subventionnés à hauteur de 3.6 M€. Si ces résultats sont inférieurs aux objectifs, ils sont supérieurs à ceux des années antérieures. Parmi ces logements, 172 ont été subventionnés « Habiter mieux FART » en légère baisse par rapport à 2015, mais une progression est annoncée pour 2017. Les logements aidés sont concentrés sur Ajaccio, Bastia et l'extrême Sud. Le bilan pluriannuel montre une diminution de la mobilisation des aides du FART constatée aussi au niveau national.

3.1.2 - Avis du CRHH sur la répartition des crédits et des objectifs en 2017 entre les deux départements

M. Belo (DREAL) présente la répartition prévisionnelle des crédits et des objectifs pour 2017 entre les deux départements. L'objectif fixé par l'ANAH centrale est de 405 logements, répartis en 45 propriétaires bailleurs et 360 propriétaires occupants dont 90 « gros travaux », 200 « énergie » et 70 « autonomie ». La dotation régionale ANAH est de 5 013 000 €. La dotation FART est de 706 000 € pour 360 dossiers classiques et 350 dans le cadre du nouveau dispositif d'aide à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles.

La répartition des crédits et des objectifs proposée entre les deux départements est équilibrée : 210 logements avec des dotations ANAH de 2 220 000€ et FART de 370 250€ pour la Corse du Sud et 195 logements avec des dotations ANAH de 2 793 000€ et FART de 335 750€ pour la Haute-Corse. Les objectifs spécifiques aux copropriétés fragiles sont répartis de façon égalitaire.

M. Chargros (DREAL) précise que cette proposition est établie pour répondre aux objectifs fixés nationalement et que les acteurs font le maximum pour les atteindre, mais elles peuvent être ajustées en cours d'année en fonction des réalisations dans chacun des départements.

M. Alimi (DDTM 2A) dit que 2015 et 2016 ont été des années tendues pour certaines OPAH qui doivent être réactivées de façon dynamique. Les perspectives ultérieures sont plus positives avec le démarrage de cinq OPAH (Ajaccio, Prunelli, Alta Rocca...) prévues à fin 2017 ou courant 2018, totalisant 300 logements.

Mme Marchal (DDTM 2B) évoque la visite des représentants de l'ANAH centrale en Haute-Corse sur la thématique des copropriétés dégradées. Elle ajoute qu'une OPAH « copropriétés dégradées » (CD) est un programme très complexe et long à mettre en œuvre (exemple d'Ile Rousse), notamment au regard des pratiques des bureaux d'études en charge de leur animation. A partir de 2017, les dossiers d'OPAH devraient être plus nombreux, et un volet « copropriétés dégradées » complétera l'OPAH « renouvellement urbain » classique de Bastia. Ce dispositif permettra aux copropriétés dégradées non éligibles aux aides de l'OPAH CD de bénéficier des aides de l'ANAH. L'OPAH du Fium'Orbu est en cours de signature et le premier COPIL a lieu début mars. Mme Marchal souligne les grandes difficultés des bureaux d'études pour animer ces OPAH rurales.

M. Alimi (DDTM 2A) partage le constat de la DDTM de Haute-Corse. Le marché des bureaux d'études est très limité en Corse. Par ailleurs, il évoque l'intervention de l'ANAH à Ajaccio sur le QPV « Jardins de l'Empereur » et le centre-ville. La DDTM propose à la commune de travailler à la mise en œuvre d'un programme d'intérêt régional (PIG) susceptible de produire du logement social tout en permettant la rénovation de quartiers anciens. Diversifier l'offre contribuera au rattrapage triennal imposé par la loi SRU.

Mme Oberlaender (Association ALIS) s'étonne du faible pourcentage de logements « propriétaires bailleurs » dans l'objectif fixé par l'ANAH alors même que les nouveaux dispositifs fiscaux mis en place par les pouvoirs publics sont incitatifs en la matière.

M. Alimi (DDTM 2A) dit que l'objectif fixé correspond aux orientations de l'ANAH centrale qui donne désormais priorité aux « propriétaires occupants », mais on constate aussi sur le terrain qu'il est difficile d'atteindre ces objectifs.

M. Belo (DREAL) précise qu'il est possible de dépasser l'objectif affiché qui ne constitue qu'une orientation, et que le conventionnement sans travaux avec l'ANAH permet de bénéficier du dispositif Cosse.

M. le préfet de Corse conclut qu'il s'agit plus d'un problème de disponibilité des bailleurs que de la disponibilité des crédits, et qu'il convient de développer la communication et le démarchage dans ce domaine. Il demande ensuite l'avis du comité sur la répartition des crédits et des objectifs pour 2017 entre les deux départements.

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

3.1.3 - Présentation du registre des copropriétés :

M. Belo (DREAL) présente le nouveau dispositif du registre des copropriétés mis en place par l'ANAH pour le compte du Ministère du Logement. Il a pour objectifs de mieux connaître les caractéristiques et l'état du parc de copropriétés, de permettre aux pouvoirs publics de mieux appréhender les processus de fragilisation des copropriétés afin d'intervenir en amont dès l'apparition des premières difficultés, de disposer d'éléments de comparaison des charges, utiles aux syndicats et aux copropriétaires dans la gestion quotidienne et prospective de leurs copropriétés et favorisant une meilleure information des futurs acquéreurs, de donner une meilleure visibilité à la personne morale qu'est le syndicat de copropriétaires, et de sécuriser les démarches des syndicats et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chacune des copropriétés. Après avoir rappelé les textes réglementaires qui régissent ce registre, il en présente le fonctionnement. Le syndic ou le notaire doit enregistrer en ligne les données propres à la copropriété sur le site internet dédié avec une mise à jour annuelle.

Les données sont rendues publiques avec différents niveaux d'accès selon la qualité de l'utilisateur (particulier, institutions).

Les échéances d'immatriculation sont le 31 décembre 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots, le 31

décembre 2017 pour les copropriétés de plus de 50 lots et le 31 décembre 2018 pour celles de 50 lots. En Corse au 25 janvier 2017, 24 télédéclarants ont été inscrits et 24 copropriétés immatriculées. Des réunions d'information sont prévues.

M. le préfet de Corse relève la difficulté à identifier certains propriétaires et à l'absence de syndic dans certaines copropriétés.

3.1.4 - Présentation du nouveau dispositif d'aide à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles :

M. Belo (DREAL) présente le nouveau dispositif d'aide à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles mis en place par l'ANAH. Il précise que certains décrets d'application restent à paraître. Les aides comprennent des subventions pour les prestations d'ingénierie et pour les travaux, et sont cumulables avec les aides « Habiter Mieux ». Les conditions d'accès sont les mêmes que celles du programme « Habiter Mieux ». Sont exclus les résidences secondaires et les logements occupés saisonnièrement. L'objectif national vise la rénovation de 350 logements.

3.2 - Présentation de la mise en place d'un observatoire local des loyers en Corse du Sud par l'ADIL de Corse du Sud :

(Cf. support de présentation ADIL 2A annexé au compte-rendu)

Mme Geronimi (ADIL 2A) présente la mise en place de l'observatoire local de loyers privés sur le territoire de la CAPA en partenariat actif associant l'Etat, la CAPA, la CTC, la FBTP, Action Logement, la CAF, la FNAIM, les professionnels de l'immobilier, l'ADIL d'Ajaccio. Son premier comité de pilotage se tiendra le 30 mars 2017. Cet observatoire fait partie du réseau national des observatoires des loyers animé par l'ANIL, sous l'égide du ministère du logement.

Les données recensées sont les logements loués au 1er janvier 2017. Une enquête sera faite auprès des agences immobilières de la zone étudiée ainsi qu'auprès des bailleurs ou locataires en gestion directe par le biais des consultants ADIL et d'une base de données créée. L'objectif de collecte s'élève à près de 1300 données avec 200 logements en gestion directe. Ces données seront enrichies et envoyées à l'ANIL pour vérification et pondération. Elles seront ensuite traitées en local et feront l'objet d'une publication validée par le comité de pilotage. Outre la présentation de l'observatoire, la méthodologie et les éléments de cadrage, elle précisera les niveaux de loyer par typologie, secteur, ancienneté... graphiques, cartes, et commentaires, les résultats étant complétés par des avis d'experts.

M. Nordee (CGT) demande l'état d'avancement du projet d'observatoire régional, double volonté de l'État et de la CTC, plusieurs fois évoqué en CRHH.

M. Chargros (DREAL) indique que la création des observatoires locaux des loyers à Ajaccio et Bastia répond à des obligations législatives. En Corse du Sud, le périmètre retenu est celui plus large de la CAPA. La démarche sera similaire à Bastia. Un observatoire régional se heurte en Corse à un problème d'échantillonnage trop restreint qui rend les statistiques difficilement exploitables et génère un problème de confidentialité des données par rapport à la CNIL.

3.3 - Présentation du projet ORELI (Outil régional pour la rénovation énergétique du logement individuel) par l'AUE :

(Cf. support de présentation AUE annexé au compte-rendu)

M. Auclair (AUE) évoque la finalité du projet ORELI. La massification des rénovations énergétiques se heurte à trois grands facteurs limitants technique, économique et organisationnel. ORELI participe à la définition d'une stratégie de massification et à la mise au point de ses outils opérationnels. Les grands principes sont les suivants : sélection de 200 logements pilotes, tous types de bâti et de ménages confondus,

études techniques, élaboration des plans de financement, puis réalisation des travaux, et enfin, examen des coûts réels, des difficultés constatées et des gains énergétiques. ORELI est à la fois une macro-étude stratégique et un puissant dispositif opérationnel, connecté à de nombreux sujets clés de la transition énergétique : filière bois locale, formation des acteurs... Le fonctionnement est le suivant : un jury est réuni mensuellement pour sélectionner les meilleurs cas pilotes. Des études poussées, prises en charge en totalité, sont réalisées, et un plan de financement établi. Les ménages qui s'engagent dans la démarche sont accompagnés par les conseillers ORELI dans le choix du bouquet de travaux et des entreprises, puis suivis pendant trois ans.

Il présente l'avancement général du projet : 40 dossiers retenus sur 100 candidatures examinées, premières estimations de bouquets de travaux de 40 K€ à 120K€, premiers travaux prévus en 2017, et poursuite des recrutements de logements pilotes. Enfin, il présente quelques cas concrets.

Mme Giovannini (CTC) remercie tous les acteurs associés à cette démarche qui répond à trois grands enjeux que sont la préservation de l'environnement, le soutien de l'activité économique et la lutte contre la précarité énergétique. Elle rappelle que les besoins en matière de rénovation énergétique sont estimés à 3000 logements par an pendant 30 ans et que 15 000 ménages sont en situation de précarité énergétique en Corse auxquels il faut ajouter les 15 % de ménages vulnérables prêts à basculer dans cette précarité. Il faut donc faire converger les différents dispositifs mis en place par les partenaires.

M. Nordee (CGT) demande si une coordination des acteurs est envisagée pour développer la qualité des entreprises et la formation de leur personnel, pour inciter à la production de devis de qualité et pour réguler le niveau des prix.

Mme Giovannini (CTC) répond qu'il s'agit d'un sujet transversal sur lequel tous les services sont mobilisés avec les institutions compétentes en matière de formation.

M. Auclair (AUE) ajoute qu'un groupe de travail sur la formation réunissant acteurs du BTP et de la formation a été mis en place. Concernant les mécanismes de formation des prix, il existe des méthodologies élaborées avec la filière BTP.

M. Giudicelli (URAF) demande quel est le niveau d'information des particuliers.

M. Auclair (AUE) qu'il s'agit d'un enjeu fort qui concerne aussi les maires, les notaires, les syndicats, les acteurs du BTP et qui est amené à s'améliorer dans les mois qui viennent.

Mme Giovannini (CTC) précise qu'une médiatisation est prévue.

M. Voglimacci (ERILIA) s'interroge sur le retour sur investissement de cette démarche.

Mme Giovannini (CTC) répond qu'il n'y a pas de modèle économique au niveau national. Il s'agit de faire émerger un modèle économique propre à la Corse qui connaît une situation très particulière dans la mesure où la production de l'énergie électrique y est cinq fois plus chère que sur le continent. Ces surcoûts sont compensés par l'État à hauteur de 200 M€ par an. Il est donc d'autant plus intéressant de limiter la consommation en Corse. Elle conclut, qu'au-delà d'ORELI qui concerne le parc privé, un appel à projets très incitatif sera lancé par la CTC pour la rénovation énergétique des logements collectifs et des logements sociaux.

3.4 - Questions diverses :

Aucune question n'est posée.

M. le préfet de Corse lève la séance à 17h20.

Le préfet



