

LE PRESIDENT

REF : 038 – LM/AM/EA/FBM/PF

Ajaccio, le 3 août 2017

Monsieur Bernard SCHMELTZ
Préfet de Corse
Préfet de Corse du Sud
Préfecture de Corse
Palais Lantivy – Cours Napoléon
20188 AJACCIO CEDEX 9

Objet : demande de rattachement de l'Office Public
de l'Habitat de la Corse du Sud à la CAPA

Lettre RAR

Monsieur le Préfet,

La Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi NOTRe) crée à compter du 1er janvier 2018 la Collectivité de Corse, en lieu et place de la Collectivité Territoriale de Corse et des départements de Corse-du-Sud et de Haute-Corse. L'ordonnance n°2016-1562 du 21 novembre 2016 portant diverses mesures institutionnelles relatives à la collectivité de Corse dispose dans son article 18 que « Les offices relevant des conseils départementaux sont rattachés à la collectivité de Corse au 1er janvier 2018 ».

Le rattachement des Offices de l'Habitat à la future collectivité « unique » préfigure la constitution à terme d'un unique Office territorial, et représente un cas unique au niveau national. Alors que les différentes réformes territoriales tendent à positionner les intercommunalités comme chefs de file des politiques de l'habitat sur leur territoire, le dispositif engagé pose la question de la proximité des politiques de production et d'attribution des logements. C'est pourquoi, la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien – qui constituera en 2018 la deuxième collectivité de Corse – revendique une pleine et entière légitimité à exercer sur son territoire sa compétence en matière d'habitat.

Il convient notamment de prendre en compte le contexte spécifique du Pays Ajaccien, et plus particulièrement de sa ville-centre. Comptant 16 % de logements locatifs sociaux, et désormais assujettie au versement de la pénalité SRU au titre des dispositions de la loi Egalité-Citoyenneté, la commune d'Ajaccio s'est caractérisée par une absence totale de programmation de nouveaux logements sociaux entre 2011 et 2014.

En 2015, dans une situation particulière née du sursis donné à l'annulation de son PLU, au classement de son territoire en zone A, et à la finalisation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) qui gèle de nombreux espaces agricoles et environnementaux, la commune a connu un développement inédit des demandes d'autorisations d'urbanisme, et a ainsi autorisé la construction de 3 250 logements supplémentaires, dont 1 054 logements locatifs sociaux.

Les nouvelles opérations, en cours de réalisation devraient se traduire par une baisse des prix de l'immobilier dans le neuf, permettant ainsi à des ménages aux ressources modestes d'accéder à la propriété ou de louer, et sans que la nouvelle production ne se traduise mécaniquement par un apport de nouvelles populations. Le risque est ainsi important de voir des phénomènes de déplacements depuis des quartiers considérés comme dévalorisés (au rang desquels les Jardins de l'Empereur) au profit des nouvelles productions, de la part de ménages qui y étaient jusqu'alors captifs du fait des tarifs pratiqués. Leur départ peut se traduire par un effondrement des prix dans ces secteurs, avec pour corollaire l'arrivée de ménages encore plus paupérisés, accentuant ainsi les tensions sociales. C'est pourquoi, il importe que la puissance publique dispose des outils, et notamment d'un opérateur HLM pour acquérir des logements dans ces quartiers et les gérer ; permettant ainsi de donner un signal fort de réengagement sur le quartier, mais également de plus grande maîtrise de la mixité sociale. Cette volonté exprimée lors du déplacement du Président de l'ANRU, Monsieur François Pupponi, le 4 janvier dernier, a recueilli son plein soutien.

En outre, la réalisation de nouveaux logements, se traduisant par une augmentation d'un quart de l'obligation issue de la loi SRU de produire un nouveau logement locatif social, la solution ne peut consister en la seule production neuve. C'est pourquoi, il est nécessaire de disposer d'un outil permettant d'investir le parc existant, en vue d'y développer le conventionnement, voire sa transformation pour partie en parc social.

Par ailleurs, la production de nouveaux logements locatifs sociaux se faisant essentiellement dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les collectivités peinent à en maîtriser la localisation et l'intégration dans le tissu urbain environnant. Le rattachement d'un organisme HLM à la collectivité, lui permettra de peser plus avant sur les conditions de développement de son territoire, et de s'assurer que les futurs locataires pourront pleinement bénéficier des aménités de la cité.

Enfin, le territoire communautaire, de par son développement démographique péri-urbain va devoir répondre pour trois nouvelles communes à court terme (Afa, Alata et Sarrola-Carcopino) aux dispositions de la loi SRU. La constitution d'un organisme, disposant de personnels susceptibles d'agir comme autant de relais entre les locataires et les décideurs locaux, apparaît de nature à aider à lever les inquiétudes qui se font jour quant à la réalisation de logements locatifs sociaux, dans des communes marquées jusqu'alors par le développement d'un seul tissu pavillonnaire.

Première collectivité insulaire à avoir élaboré dès 2004 un Programme Local de l'Habitat (le premier ayant été approuvé en 2006, le deuxième en 2014, et l'élaboration du troisième devant débuter dès 2018), la CAPA accompagne la production de logements sociaux sur son territoire depuis 2007 au travers son règlement des aides qui lui a permis de participer à hauteur de 6 millions d'euros à la création de 1 490 logements locatifs sociaux. Ce dispositif a en outre permis de compenser pour partie le désengagement financier de l'Etat et donc de maintenir un niveau de production satisfaisant sur son territoire.

Dotée dès 2007, d'un Fonds d'Intervention Foncière Habitat qui a préfiguré l'Office Foncier de Corse, la CAPA a créé avec la ville d'Ajaccio une Société Publique Locale d'aménagement (la SPL Ametarra) en 2015, chargée de porter les opérations nécessaires au développement du territoire. Dans ce cadre, la constitution d'un Office Public de l'Habitat Intercommunal, dans la perspective de mieux maîtriser l'ensemble de la chaîne de développement de l'offre de logement, prend tout son sens.

En complément, l'élaboration en cours d'un plan partenarial de gestion de la demande de logements et d'information des demandeurs s'inscrit dans cette volonté de répondre aux besoins qui s'expriment, en mettant au cœur de la réflexion la question de la transparence des procédures d'attribution. De plus, la constitution au 1^{er} janvier 2018 d'un Centre Intercommunal d'Action Sociale, et l'élargissement du champ d'intervention communautaire en matière de développement social participent de la même ambition.

Après avoir expertisé les différentes possibilités juridiques lui permettant de constituer un organisme chargé de gérer et produire du parc locatif social sur son territoire, il est apparu que la solution du rattachement de l'actuel Office Public de l'Habitat de la Corse-du-Sud est la plus rapide et la plus respectueuse des deniers publics. Comptant près de 62,4 % du patrimoine de l'Office sur son territoire, la CAPA peut en outre revendiquer l'appui dans sa démarche du maire de Porto-Vecchio (18,4 % du parc). De même, rencontrés, les représentants de la Fédération Nationale des Offices HLM ont fait part de leur opposition à la constitution d'offices régionaux et de leur préférence en faveur de l'échelon intercommunal. En outre, les inspecteurs du CGEDD dans leur rapport de juin 2016 – sans choisir aucun scénario – estimaient que le rattachement de chacun des OPH à l'EPCI de son agglomération et le transfert à un office territorial du patrimoine situé hors des deux agglomérations, était « cohérent avec la montée en puissance des communautés d'agglomération en matière d'habitat. »

Dans ce cadre, la gestion future du parc situé hors du périmètre de la CAPA fera l'objet de conventionnement avec les territoires considérés, ou d'une rétrocession – avec leur accord – à l'Office territorial, ainsi que cela avait été envisagé par les inspecteurs du CGEDD dans leur rapport de juin 2016. Des courriers en ce sens ont ainsi été adressés aux présidents des EPCI concernés.

Pour l'ensemble de ces raisons, la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien a engagé la procédure visant à ce que l'Office Public de l'Habitat de la Corse-du-Sud lui soit rattaché avant le 31 décembre 2017.

Le conseil communautaire s'est ainsi prononcé à l'unanimité en faveur de ce rattachement lors de sa séance du 4 juillet, le conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat a fait de même le 12 juillet 2017 (à l'unanimité des membres présents ou représentés moins 1 contre et 1 abstention), ainsi que le Département de la Corse-du-Sud qui s'est prononcé favorablement à l'unanimité le 17 juillet 2017. Fort de ces délibérations et de l'expression des différentes instances représentatives concernées, le conseil communautaire de la CAPA a délibéré de nouveau à l'unanimité le 26 juillet pour confirmer sa demande.

C'est pourquoi, Monsieur le Préfet, je vous demande de bien vouloir prendre sous trois mois un arrêté visant à désigner la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien comme nouvelle collectivité de rattachement de l'Office Public de l'Habitat de la Corse-du-Sud, après avoir saisi pour avis le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement lors de sa prochaine séance du 27 septembre 2017, conformément aux dispositions de l'article R.421-1-II du Code de la Construction et de l'Habitation.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un document permettant d'étayer la demande de la CAPA.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes sentiments les plus respectueux.

Rien à voir

Laurent MARCANGELI,



Président de la CAPA,
Maire d'AJACCIO