

PREFET DE CORSE

**BUREAU DU COMITE REGIONAL DE L'HABITAT
ET DE L'HEBERGEMENT**

**Compte rendu de la séance du 15 septembre 2016
DREAL de Corse – salle de visioconférence**

Participants :

| Nom Prénom | Organisme |
|-------------------------|---|
| Daniel FAUVRE | DREAL deCorse |
| Fabiana GIOVANNINI | Conseillère exécutive /Présidente de l'AAUC / CTC |
| Marc LEROY | DREAL de Corse |
| Hélène PARIS | DREAL de Corse |
| Thomas BELO | DREAL de Corse |
| Véronique GIAMBIAGGI | DREAL de Corse |
| Laetitia GAYRAUD | SGAC |
| Josselin VINCENT | ARS |
| Franck BARTOLI-MILLOT | CAPA |
| Maxime NORDEE | CGT |
| Jean CORDIER | ADIL de Haute-Corse |
| Patrick PAGES | OPH de Haute-Corse |
| Karen NOVELLA | CAB |
| Anne OTTAVI | DRJSCS de Corse |
| Marie-Josée FIESCHI | DRJSCS de Corse |
| Claire BERNARDINI | Conseil départemental de Corse du Sud |
| Jacqueline CASANOVA | PACT 2A |
| Dominique BOURDELON | DDTM de Corse du Sud |
| Ghyslaine DEGRAVE | DDTM de Corse du Sud |
| Nathalie RENARD | DDTM de Haute Corse |
| Jean-Nicolas ANTONIOTTI | FO – UD de Corse du Sud |
| Nicole CHIARELLI | UESL / Action Logement/CIL Méditerranée |
| David FRAU | CNL |
| Céline DI LIONE | DDCSPP de Haute Corse |
| Marie-Pierre GIUGANTI | DDCSPP de Haute-Corse |

Pièces jointes en annexe : 1 support de présentation, projet de règlement intérieur, 2 fiches d'instruction de demande d'agrément

**M. Fauvre (DREAL) ouvre la séance à 14h30 et remercie les participants de leur présence.
Il rappelle les sujets mis à l'ordre du jour, qui seront abordés lors de cette séance :**

- Projet de règlement intérieur du CRHH,
- Avis sur les demandes d'agrément au dispositif d'aides à l'investissement locatif privé, des communes de Ghisonaccia et de Conca,
- Programmations budgétaires des aides à la pierre et des aides ANAH,
- Préparation du CRHH plénier du 9 novembre prochain.

1) Préparation du règlement intérieur en vue de son adoption en CRHH plénier

(Cf. support de présentation DREAL et projet de règlement intérieur annexés au compte-rendu)

Mme Ottavi (DRJSCS) en introduction, précise que la CHAL (Commission Hébergement Accès au Logement) s'est réunie au mois de mai 2016 et a décidé la création d'un groupe de travail en charge de tableaux de bord « hébergement ». Les travaux du groupe de travail feront l'objet d'un compte rendu en CRHH.

M. Leroy (DREAL) présente le projet du règlement intérieur qui fixe les règles de fonctionnement et les compétences respectives du CRHH, du bureau CRHH et de la CHAL. Il rappelle l'exception imposée au bureau CRHH concernant la validation de la programmation budgétaire qui demeure une compétence du comité plénier, conformément à la loi.

M. Fauvre (DREAL) précise que le règlement intérieur doit être adopté en CRHH plénier. Il ajoute qu'au fil du temps, il sera possible d'apporter des améliorations et un rééquilibrage du fonctionnement du bureau CRHH, que se soit de manière transitoire ou permanente. Des comités de travail spécifiques pourront être créés. Les échanges au sein du bureau doivent être les plus ouverts possible pour apporter des réponses aux enjeux en matière de politiques d'habitat et d'hébergement, aux spécificités des territoires et aux besoins des populations.

M. Belo (DREAL) informe qu'une page internet dédiée au CRHH est accessible à l'adresse : <http://www.corse.developpement-durable.gouv.fr/comite-regional-de-l-habitat-et-de-l-hebergement-r540.html>, permettant d'accéder à l'ensemble des informations et documents en lien avec les activités du CRHH.

Il indique également qu'une boîte fonctionnelle dédiée, permettant les échanges entre le secrétariat et les membres du CRHH, a été mise en place : crhh-corse@developpement-durable.gouv.fr.

Mme Chiarelli (Action logement) et M. Bartoli-Millot (CAPA), souhaitent que la mise à disposition des documents se rapportant aux instances du CRHH, intervienne une semaine au minimum avant la réunion. Cette demande est actée en séance.

Mme OTTAVI (DRJSCS) indique que les documents concernant la CHAL sont accessibles sur le site de la DRJSCS et propose qu'un lien soit mis en place sur l'espace CRHH. Elle envisage l'activation d'une boîte fonctionnelle affectée à la CHAL.

M. Fauvre (DREAL) relève l'accord unanime du bureau sur le projet de règlement intérieur à présenter pour validation au CRHH plénier, sous réserve de la modification demandée relative à la communication des documents de travail, au moins sept jours avant la date de réunion.

2) Avis sur les demandes d'agrément aux aides à l'investissement locatif privé, dit « Pinel » : commune de Ghisonaccia (Haute Corse) et commune de Conca (Corse du Sud)

(Cf. support de présentation DREAL et fiches d'instruction des demandes de la commune de Ghisonaccia et de la commune de Conca annexés au compte-rendu).

M. Belo (DREAL) rappelle en préambule que le dispositif « Pinel » a remplacé le dispositif Duflot. L'objectif du gouvernement est de favoriser l'investissement privé dans le secteur de l'immobilier afin de relancer et augmenter l'offre de logements à loyers « intermédiaire ».

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'investisseur doit acquérir un bien neuf et le louer à un loyer de niveau « intermédiaire » pendant une période déterminée : 6, 9 ou 12 ans. La réduction d'impôt est proportionnelle à la durée d'engagement : 12, 18 ou 21%.

L'éligibilité d'un programme à la réduction fiscale est de droit dans les zones A,A1 et B1. Depuis juillet 2013, pour les communes situées en zone B2, la délivrance d'un agrément par préfet permet aux investisseurs privés d'accéder au dispositif.

Mme Giovannini (CTC) s'inquiète des effets que peut produire le dispositif, en particulier lorsque le niveau de loyer privé pratiqué dans la commune est inférieur au niveau des loyers intermédiaires. Cette situation peut contribuer au développement d'un effet d'aubaine et produire une forte pression sur le foncier de la commune.

2.1 - Demande d'agrément pour le dispositif PINEL en zone B2 de la commune de Ghisonaccia

M. Belo (DREAL) présente les conclusions de l'instruction de la demande présentée par la commune de Ghisonaccia :

La commune est marquée par une forte croissance démographique et, les indicateurs montrent une tension sur le parc de logement caractérisée par un très faible taux de vacance de logement (2,6 %). Les loyers pratiqués sur la commune sont relativement élevés. L'inscription du dispositif dans une stratégie globale en matière d'habitat (PLU, OPAH, construction de logements sociaux) milite en faveur de la demande de la commune.

Mme Giovannini (CTC) confirme que cette zone est caractérisée par une forte tension. Elle précise avoir eu un échange avec le maire de la commune de Ghisonaccia qui a confirmé son attachement à la mise en œuvre d'une stratégie de maîtrise du foncier.

- Au regard de la cohérence de tous les indicateurs sur la commune, le bureau du CRHH émet un avis favorable à la demande d'agrément de la commune au dispositif « Pinel ».

2.2 - Demande d'agrément pour le dispositif PINEL en zone B2 de la commune de Conca

M. Belo (DREAL) expose les éléments relatifs à l'instruction de la demande d'agrément formulée par la commune de Conca. La commune, proche du pôle d'emploi de Porto-Vecchio, connaît une croissance de sa population et un taux de vacance de logement très faible. Quatre demandes de logements sociaux sont en attente depuis le 31 décembre 2014. La commune évalue le besoin en construction à hauteur de 30 logements.

Le service instructeur conclue à une présentation trop lacunaire du projet de la commune. L'absence d'information sur la stratégie en matière d'habitat sur la commune et sur l'ensemble du bassin de vie de Porto-Vecchio ne permet pas de statuer sur la demande de la commune. Par ailleurs, aucune donnée sur les loyers pratiqués dans le parc privé n'est disponible.

Mme Giovannini (CTC) suggère l'envoi d'un courrier pédagogique, adressé au maire de la commune afin qu'il complète son dossier.

M. Fauvre (DREAL) propose que le bureau ne se prononce pas en séance sur cette demande en raison du manque d'information porté à la connaissance de l'instance. La demande sera tacitement refusée (délai de 5 mois dépassé). Il propose qu'un courrier soit adressé au maire l'invitant à déposer une nouvelle demande présentant des éléments complémentaires traduisant la stratégie communale et intercommunale en matière d'habitat.

- Le bureau du CRHH ne se prononce pas en séance sur la demande de la commune de Conca. Un courrier sera adressé au maire l'invitant à déposer une nouvelle demande accompagnée d'informations complémentaires
- Mme Chiarelli (**Action Logement**) demande que ce projet de courrier soit partagé avec les membres du bureau du CRHH et mis en ligne sur la page internet dédiée.

3) Point sur la programmation budgétaire des aides à la pierre et aides ANAH

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

3.1 - Aides à la pierre (BOP 135)

Mme Paris (DREAL) confirme que lors du conseil d'administration du FNAP (Fonds National d'Aides à la Pierre) du 7 septembre 2016, la dotation initiale et les objectifs de production annoncés en CRHH du 13 avril 2016, ont été validés, à savoir :

- une dotation de 3 781 338 € dont 3 374 127 € pour les logements PLUS/PLAI et 407 211 € réservés exclusivement au bonus à affecter sur les PLUS/PLAI, T1/T2.
- un objectif de 460 logements dont 302 PLUS et 158 PLAI.

Elle rappelle la moyenne de subvention par logement par opération arrêtée en CRHH du 13 avril dernier, à savoir : 10 200€ par logement T1/T2 pour les opérations en comprenant 25 % ou plus et 7 200€ pour les autres logements.

Au regard des perspectives de programmation bien supérieures à l'objectif fixé, 615 logements PLUS/PLAI en hypothèse basse et 709 en hypothèse haute, une demande de dotation complémentaire par courrier signé du préfet a été opérée.

M. Fauvre (DREAL) explique qu'au cas où les objectifs seraient dépassés, un complément de dotation est alloué aux territoires dynamiques ; ainsi la dotation pour l'année 2017 pourrait être encore supérieure si l'objectif de 460 logements était dépassé.

Mme Giovannini (CTC) et Mme Degrave (DDTM2A), s'accordent pour évoquer la nécessité d'une vision globale d'aménagement des territoires et faire en sorte d'anticiper la création des infrastructures (voirie, école, crèches, maison de services au public ...) qui doivent accompagner les projets immobiliers.

M. Bourdelon (DDTM 2A) souligne la difficulté de repérer le foncier disponible sur le marché par les opérateurs publics. Aussi, l'acquisition des logements sociaux se fait par « vente en l'état futur d'achèvement » ce qui génère un manque de visibilité et des contraintes.

M. Fauvre (DREAL) s'inquiète de la perte de capacité de maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux et la difficulté d'atteindre l'objectif de mixité.

M. Bartoli-Millot (CAPA) précise que le contexte local (annulation du PLU sur la commune d'Ajaccio, PADDUC) a généré une situation atypique sur le territoire de la CAPA, conduisant au dépôt de permis de construire pour 4000 logements en 3 mois contre 380 en moyenne habituellement. Il constate donc que l'accès au foncier n'est pas une difficulté pour les gros opérateurs privés qui le mobilisent rapidement. et que la VEFA est devenu le mode d'acquisition de logements quasi exclusif par les bailleurs. Il observe aussi que le niveau de commercialisation des logements mis sur le marché est élevé pour le moment. S'il venait à diminuer, le risque est que les logements vacants soient vendus pour le logement locatif social contrariant ainsi les objectifs de mixité sociale.

Mme Giovannini (CTC) informe que dans le cadre du PADDUC un observatoire du foncier a été mis en place ; celui-ci présentera son rapport à l'assemblée de Corse lors de la session d'octobre.

3.2 - Aides ANAH

M. Belo (DREAL) présente un point d'information sur la programmation des subventions ANAH 2016 . Les résultats sont en amélioration par rapport à 2015 mais loin des objectifs fixés par l'ANAH. Précisément, les subventions-engagées au 13 septembre 2016, s'élèvent à 1 884 878 €, concernant la rénovation de 201 logements. Il souligne des résultats contrastés selon les départements 2A et 2B. La Haute Corse connaît un dynamisme plus fort qu'en Corse du Sud qui réalise de moins bons résultats qu'en 2015. Néanmoins, les perspectives sont encourageantes avec la signature de potentiellement 4 nouvelles OPAH en Corse-du-Sud en 2017.

M. Frau (CNL) souligne que ces aides à la rénovation des logements sociaux sont axées sur les quartiers prioritaires de la ville et les quartiers de l'ANRU. Les logements des offices HLM construits depuis plus de 40-50 ans sont très dégradés et mériteraient de bénéficier d'aides.

Mme Giovannini (CTC) préconise que tous les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat, fassent l'objet d'une communication plus forte, auprès du public et des collectivités.

4) Préparation du CRHH plénier du 9 novembre 2016

Le prochain CRHH se tiendra le mercredi 9 novembre 2016 à 14H30 à la préfecture de Corse du Sud, en salle Erignac.

M. Fauvre (DREAL) souhaite que lors de cette prochaine séance, la programmation 2016 et la nouvelle programmation 2017 soient évoquées.
Il demande au bureau du CRHH de prévoir une réunion courant décembre 2016 afin d'anticiper le CRHH du début d'année 2017 et évoquer le bilan triennal de la loi SRU.

Fin de séance à 16h30.

Pour le préfet,
le directeur régional de l'environnement,
de l'aménagement et du logement



Daniel FAUVRE