



**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 de la consultation écrite électronique  
du 4 janvier 2023**

<b>Membres du CRHH (titulaires/suppléant(e)s)</b>	
Préfet de Corse	
Michel PROSIC	Préfet de Haute-Corse (voix consultative)
Président du conseil exécutif de Corse ou son représentant	Collectivité de Corse
Bianca FAZI ou Julien PAOLINI	Collectivité de Corse
Joseph SAVELLI ou Anna Maria COLOMBANI	Collectivité de Corse
Président de la CAPA ou son représentant	CAPA
Président de la CAB ou son représentant	CAB
Juliette PONZEVERA ou Pierre ROMANI	ARHLM / OPH CdC
Basiliu MORETTI ou Michèle ORLANDI	ARHLM / OPH CAPA
Antoine JEANDET ou Fabienne ABECASSIS	ARHLM / ERILIA - LOGIREM
Géraldine FETTIG ou Michèle COUSIN	ADOMA
Julie DA COSTA ou Delphine GRIMALDI	Office Foncier de Corse
Pierre-Paul CARETTE ou Marie lou CATTANEO	FNAIM
Jean-Jérôme LUCCIONI ou Emmanuel CELERI	Conseil régional des notaires
Jean François LUCIANI ou Joseph SANTONI	Fédération française du BTP de Corse du Sud
Sylvia GHIPPONI ou Amandine ALBERTINI	Conseil régional de l'ordre des architectes
Mathieu SIMONETTI-MALASPINA ou Nicolas POGGI	Chambre des géomètres experts de la Corse
Fabien DUCASSE ou Véronique GARCIA	Caisse des dépôts - Banques des territoires
Olivier MINELLI ou Christine ESTE	Action Logement
Pascal GILSON ou Cécile LEONELLI	Banques - La Banque Postale - Crédit Agricole
Ange MEI ou Nathalie CACCIAGUERRA	CAF Corse du Sud - CAF Haute-Corse
Marie-Madeleine FONTAINE ou Jean-Michel SIMON	FALEP de Corse-du-Sud
Pierre CALASSA ou Habiba DAUGAS	Association ALIS
Sylvie SANSONETTI ou Marie Christine GIANNESINI	Délégation locale de la Croix-Rouge 2A
Christine MALAFRONTÉ ou Serge RISTERUCCI	CHRS Foyer de Furiani - CHRS Maria Stella
Jacqueline CASANOVA ou Vanina BATTESTI	SOLIHA PACT Corse - SOLIHA de Haute-Corse
Michel STROPPIANA ou Odile MEYNET	URAF de Corse
Gilberte CATRICE ou Nathalie GARS	Asso. Consommateurs AFOC 2B-INDECOSA CGT 2A
Jean Frédéric PELLEGRIN ou Michel VERMILLAC	CFDT
Jean OTTAVIANI ou Françoise CASANOVA	CFE - CGC
Maxime NORDEE ou Patrice BOSSART	CGT
Jackie TARTUFFO ou Pierre GIACOMETTI	FO
Jean-Toussaint POLI ou Jean BRIGNOLE	STC
Jean Pierre ROGER ou Jean Paul VILLA	MEDEF
Anthony PEPE	CPME
Jean CORDIER ou Lucienne GERONIMI	ADIL de Corse

**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

Pièces jointes en annexe :

- 1 dossier OFS Scp d'HLM Logis Corse
- 1 dossier OFS OPH CAPA
- 1 dossier agrément MO association HD2A

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu initialement en présentiel à la préfecture de Corse le 15 décembre a été reporté. Dans l'attente d'une prochaine séance du comité plénier à organiser au premier trimestre 2023, une consultation électronique a été proposée le 4 janvier 2023 aux membres pour avis sur deux dossiers d'agrément « organisme de foncier solidaire » (OFS) et un dossier agrément « maîtrise d'ouvrage (MO) afin de permettre aux maîtres d'ouvrage d'avancer dans la réalisation de leurs projets. Points à l'ordre du jour :

- **Avis** préalable sur le dossier de demande d'agrément en tant qu'OFS de la SCP d'Hlm Logis Corse ;
- **Avis** sur l'évolution statutaire de la SCP d'Hlm Logis Corse en vue d'intégrer l'activité d'OFS ;
- **Avis** préalable sur le dossier de demande d'agrément en tant qu'OFS de l'OPH CAPA
- **Avis** préalable sur l'évolution statutaire de l'OPH CAPA en vue d'intégrer l'activité d'OFS ;
- **Avis** préalable sur la demande d'agrément maîtrise d'ouvrage de l'association HD2A

Il a été demandé aux membres du comité de faire parvenir leur avis sur chacun des sujets dans un délai de dix jours à compter de la date d'envoi du courrier de consultation, selon le formalisme suivant :

- avis favorable
- avis défavorable
- abstention

Les membres du comité ont été informés préalablement que l'absence de réponse de leur part dans le délai imparti serait considérée comme un avis favorable.

■ **Avis** préalable sur le dossier de demande d'agrément en tant qu'OFS de la SCP d'Hlm Logis Corse

Résultats de la consultation :

- avis favorable : 33 voix (dont 20 voix considérées comme favorables en l'absence de réponse)
- avis défavorable : 0 voix
- abstention : 1 voix

**L'avis du CRHH est favorable à la majorité des voix.**

■ **Avis** sur l'évolution statutaire de la SCP d'Hlm Logis Corse en vue d'intégrer l'activité d'OFS

Résultats de la consultation :

- avis favorable : 33 voix (dont 20 voix considérées comme favorables en l'absence de réponse)
- avis défavorable : 0 voix
- abstention : 1 voix

**L'avis du CRHH est favorable à la majorité des voix.**

■ **Avis** préalable sur le dossier de demande d'agrément en tant qu'OFS de l'OPH CAPA

Résultats de la consultation :

- avis favorable : 33 voix (dont 20 voix considérées comme favorables en l'absence de réponse)
- avis défavorable : 0 voix
- abstention : 1 voix

**L'avis du CRHH est favorable à la majorité des voix.**

■ **Avis** préalable sur le dossier de demande d'agrément en tant qu'OFS de l'OPH CAPA

Résultats de la consultation :

- avis favorable : 33 voix (dont 20 voix considérées comme favorables en l'absence de réponse)
- avis défavorable : 0 voix
- abstention : 1 voix

**L'avis du CRHH est favorable à la majorité des voix.**

■ **Avis** préalable sur la demande d'agrément maîtrise d'ouvrage de l'association HD2A

Résultats de la consultation :

- avis favorable : 33 voix (dont 20 voix considérées comme favorables en l'absence de réponse)
- avis défavorable : 0 voix
- abstention : 1 voix

**L'avis du CRHH est favorable à la majorité des voix.**

#### **Commentaires recueillis en parallèle des votes :**

**Action Logement**, souhaite connaître le positionnement des services de l'Etat sur le développement des OFS en Corse. En effet, de plus en plus d'organismes (publics, associatifs...) sont amenés à développer cet outil qui les sollicite financièrement. Aussi il serait utile d'aborder le sujet OFS de façon plus homogène sur le territoire Corse.

**DREAL**, répond que l'émergence des OFS connaît effectivement un développement important au niveau national ; la position de l'État fait référence à la doctrine du service instructeur, soit :

-En premier lieu, le développement du bail réel solidaire (BRS) doit s'inscrire prioritairement dans les politiques locales de l'habitat, notamment dans les secteurs les plus tendus. En Corse, deux OFS hébergés par des bailleurs sociaux sont aujourd'hui agréés, sans avoir encore développé d'opération en BRS. La DREAL ne dispose pas, de ce fait, du recul nécessaire pour juger de l'attractivité du produit dans le contexte insulaire.

Toutefois, si on en juge par le retour d'expérience présenté par nos voisins de PACA, le BRS permet de commercialiser des logements de 38% à 55% du prix par rapport au marché neuf en accession libre. C'est indéniablement, un dispositif qui pourrait dans l'avenir, permettre de combler le manque d'offre sur le marché de produit d'accession sociale en Corse, alors que le produit Prêt social location-accession (PSLA) n'a jamais trouvé un véritable élan sur le territoire.

Sur le fond, et contrairement au PSLA, les logements ainsi commercialisés, resteront durablement abordables pour des ménages sous plafond de revenus, assurant de cette façon la pérennité du dispositif, avec l'intérêt pour les communes déficitaires, de s'inscrire dans le décompte SRU.

-D'autre part, le BRS, qui s'inscrit dans un temps long permet, en quelque sorte, de sanctuariser les fonds publics, souvent investis dans les opérations, le bailleur social (la plupart des OFS sont aujourd'hui opérateurs de logement social) restant propriétaire du foncier (exemple des futures opérations prévues en BRS à Porto- Vecchio et Ajaccio dont le foncier a été acquis par l'office foncier de Corse sur des fonds du Plan exceptionnel d'investissement).

Du côté de l'acquéreur, c'est une opportunité de devenir propriétaire avec une décote qui lui ouvre le droit à l'accession, dans des secteurs où le prix du foncier est souvent rédhibitoire, avec l'avantage supplémentaire d'offrir des garanties de relogement et de rachat pendant 15 ans en cas de défaillance.

Globalement, selon le retour d'expérience présenté par le Ministère, le BRS peut jouer un rôle non négligeable dans le parcours résidentiel des ménages puisque 95% des acquéreurs sont d'anciens locataires dont 34% sont issus du parc social.

Toutefois, la DREAL devra être particulièrement attentive à la production des bilans annuels, notamment en ce qui concerne l'évolution des revenus des ménages, et le respect des plafonds de revenus du PSLA, lors de l'attribution des logements. Un autre point de vigilance sera porté sur la politique menée par les structures agréées, particulièrement sur le réinvestissement des bénéficiaires dans le développement de l'activité BRS.

Le préfet



Amaury de SAINT-QUENTIN