

PREFET DE CORSE

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

Compte rendu de la séance du 5 octobre 2017
Préfecture de Corse – salle Claude Erignac

Participants :

Nom Prénom	Organisme
Bernard SCHMELTZ	Préfet de Corse
Gilles SIMEONI	Président du conseil exécutif /CTC
Jean Philippe LEGUEULT	Préfecture de Corse du Sud /secrétaire général
Laurent MARCANGELI	CAPA
Fabiana GIOVANNINI	Conseillère exécutive / Présidente de l'AUE / CTC
Daniel CHARGROS	DREAL de Corse
Patrick ALIMY	DDTM de Corse-du-Sud
Didier DUPORT	DRJSCS de Corse
Isabelle CHARDONNET-BARRY	DREAL de Corse
Thomas BELO	DREAL de Corse
Marc LEROY	DREAL de Corse
Marc JOUAULT	DREAL de Corse
Véronique GIAMBIAGGI	DREAL de Corse
Justine SOISSONS	DREAL de Corse
Dominique BOURDELON	DDTM de Corse-du-Sud
Ghyslaine DEGRAVE	DDTM de Corse-du-Sud
Véronique SOLERE	DDCSPP de Corse-du-Sud
François CASASOPRANA	DDCSPP de Corse-du-Sud
Laetitia GAYRAUD	SGAC
Véronique GARCIA	Caisse des dépôts
Sylvie CAMPANA	CTC
François TATTI	CAB
Franck BARTOLI-MILLOT	CAPA
Antoine MAESTRALI	CAPA
Lydie HARTMANN	CAPA
Pierre CAU	Conseil Départemental de Corse-du-Sud
Pierre-Paul MANCINI	Association des Maires de Haute-Corse
Annie ALBERTINI	OPH de Haute-Corse
Pierre-Jean CHIAPPINI	OPH de Corse-du-Sud
Bernard RANVIER	ERILIA
Philippe SAGNES	Action Logement
Géraldine FETTIG	ADOMA
Hervé BENARD BERTONI	CAF de Corse-du-Sud

Pierre-Paul CARETTE	FNAIM
Pascal GILSON	La Banque Postale
Joseph ORSINI	Le Crédit Agricole
Jean-Luc PAOLI	UMF PACA Corse
Olivier LE HAY	Chambre Régionale des Notaires
Pierre POGGI	Chambre Géomètres Experts
Joseph SANTONI	Fédération du BTP de Corse du Sud
Jacqueline CASANOVA	PACT Corse SOLIHA
Jean CORDIER	ADIL de Haute-Corse
Lucienne GERONIMI	ADIL de Corse-du-Sud
Jean Michel SIMON	FALEP de Corse-du-Sud
Stéphanie DE CICCIO	Délégation Croix Rouge de Corse-du-Sud
Jacqueline GOURINOVITCH	AFOC de Haute-Corse
Maxime NORDEE	CGT
Thomas DESINI	CFTC
David FRAU	CNL de Corse-du-Sud
Frédéric BENETTI	MEDEF
Jean BRIGNOLE	STC
Jean-Toussaint POLI	STC
Cédric LUNARDI	CGPME
Sophie OBERLAENDER	ALIS
Jean OTTAVIANI	CFE CGC

Pièces jointes en annexe : 1 support de présentation.

M. le préfet de Corse ouvre la séance à 10h15, le quorum étant atteint. Il rappelle l'ordre du jour et annonce les sujets à traiter, en distinguant :

- d'une part des thématiques qui concernent tout le territoire : analyse de la demande et des attributions de logements sociaux en 2016, bilan d'étape de la programmation 2017 en matière de logements locatifs sociaux, point sur la programmation de l'ANAH.
- d'autre part, deux demandes formulées par les collectivités, pour lesquelles l'avis du CRHH est requis : la demande de la commune de Pietrosella de bénéficier d'un agrément au dispositif Pinel, la demande de rattachement de l'office de l'habitat de Corse-du-Sud à la CAPA.

Les sujets abordés s'inscrivent dans les priorités nationales de développement de l'offre de logements sociaux, d'amélioration de l'habitat privé et d'accompagnement des plus fragiles vers le logement.

1. Approbation du compte rendu de la réunion du CRHH : du 18 mai 2017

(Cf. compte-rendu diffusé aux membres).

Approbation du compte rendu à l'unanimité.

2. Logement locatif social

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

2.1 – Bilan de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux :

M. Jouault (DREAL) présente un extrait du bilan 2016 de la demande et les attributions de logements locatifs sociaux en Corse.

Le document complet est disponible sur le site de la DREAL :

<http://www.corse.developpement-durable.gouv.fr/logement-social-la-demande-et-les-attributions-en-a1404.html>

2.2 – Point d'étape de la programmation budgétaire des aides à la pierre 2017 :

M. le préfet de Corse confirme la nécessité que l'on maintienne la dynamique amorcée ces dernières années dans la programmation de logements locatifs sociaux, puis donne la parole à l'adjoint au directeur de la DREAL.

M. Chargros (DREAL) présente les perspectives de programmation des aides à la pierre pour la fin de l'année 2017, mises à jour au 22 septembre, en soulignant que quelques opérations restent incertaines.

On note :

- Pour la Corse-du-Sud :

un total de 282 logements,
dont 268 PLUS / PLAI et 14 PLS
Le taux de PLAI s'élève à 35,45 %,
32,09 % des PLUS PLAI sont des T1/T2

- Pour la Haute-Corse :

un total de 250 logements,
dont 145 PLUS / PLAI et 105 PLS.
Le taux de PLAI s'élève à 35,17 %,
28,97 % des PLUS/PLAI sont des T1/T2.

- Pour la Corse entière :

un total de 532 logements,
dont 413 PLUS / PLAI et 119 PLS.
Le taux de PLAI s'élève à 35,35 %,
30,99 % des PLUS/PLAI sont des T1/T2 PLUS.

M. Chargros (DREAL) ajoute que le bilan de la programmation de logements sociaux de cette année est inférieur à l'année précédente mais qu'il reste nécessaire de revenir à un objectif de 600 logements annuels ces prochaines années, pour faire face aux besoins.

5. Avis sur le rattachement de l'office public de l'habitat de Corse-du-Sud à la CAPA

(Cf. support de présentation DREAL / DDTM 2A, annexé au compte rendu)

M. le préfet de Corse propose de modifier le déroulement de l'ordre du jour et d'examiner, sans attendre, la demande de la CAPA et du département de Corse-du-sud relative au rattachement de l'Office Public de l'Habitat de Corse-du-Sud.

M. Alimi (DDTM 2A) précise le contexte juridique de la demande.

D'une part, il rappelle les options évoquées dans le rapport du CGEDD de juin 2016 sur le devenir potentiel des Offices publics de l'Habitat lors de la création de la collectivité de Corse à savoir, soit le rattachement des deux OPH départementaux à la future collectivité unique, avec éventuelle fusion en un office territorial, soit le rattachement des OPH à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de leur agglomération. L'article 18.II de l'ordonnance institutionnelle du 21 novembre 2016 a prévu in fine que les offices relevant des conseils départementaux soient rattachés à la Collectivité de Corse (fusion de la Collectivité Territoriale de Corse et des départements de Corse-du-Sud et de Haute-Corse) au 1^{er} janvier 2018.

D'autre part, il explicite la procédure de changement de collectivité de rattachement d'un OPH, régie par les articles L. 421-7 et R. 421-1 du code de la construction et de l'habitation à savoir : la demande de changement de rattachement doit être faite par les collectivités ou EPCI concernés (l'ancien et le nouveau), après avis du conseil d'administration de l'office. La demande est adressée au préfet du département où l'office aura son siège. Le préfet a trois mois pour instruire la demande et doit saisir le CRHH pour avis. Le changement de rattachement, s'il est décidé, doit faire l'objet d'un arrêté préfectoral. L'absence de réponse du préfet au-delà des 3 mois qui suivent la réception de la demande vaut rejet. L'ordonnance précitée ne prévoit pas de dérogation à la procédure de changement de collectivité de rattachement dans la période qui précède le 1er janvier 2018.

M. Alimi précise que, s'il était rattaché à un EPCI, l'OPH de Corse-du-sud conserverait la même compétence territoriale qu'actuellement. En effet, l'article L. 421-5 dispose que les OPH, quelle que soit leur autorité de rattachement, ont compétence sur la région où se trouve la collectivité territoriale ou l'établissement public auquel ils sont rattachés.

Dans ce contexte, le département de Corse-du-sud et la CAPA ont demandé au préfet de Corse-du-sud, avant le 31 décembre 2017, le rattachement de l'OPH de Corse-du-Sud à la CAPA :

- la Communauté d'agglomération du Pays Ajaccien (CAPA) a délibéré les 4 et 26 juillet 2017 en ce sens et un courrier de demande a été adressé au préfet le 3 août 2017.
- le Conseil départemental de Corse-du-Sud a délibéré le 17 juillet 2017 et a transmis au préfet un courrier en date du 28 août 2017.

Par ailleurs, l'assemblée de Corse a délibéré le 28 juillet 2017 en adoptant une motion relative au rattachement des offices publics de l'habitat à la future collectivité de Corse au 1^{er} janvier 2018.

M. le préfet de Corse donne la parole aux membres du comité.

M. Marcangeli (CAPA) évoque l'historique et la réflexion qui s'est construite pendant plusieurs mois pour aboutir à la demande de rattachement de l'OPH de Corse-du-Sud à la CAPA. Il rappelle que la communauté d'agglomération s'est dotée des outils en matière de politique de logement et d'habitat, avec plusieurs programmes locaux de l'habitat (PLH) successifs, et qu'elle a entamé une démarche pour l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale (ScoT). Par ailleurs, la création d'un centre intercommunal d'action sociale sera effective au 1^{er} janvier 2018. Enfin, il observe que 62 % des logements de l'OPH de Corse-du-Sud se situent sur le territoire de la CAPA. Il confirme que la CAPA ne revendique pas la gestion du patrimoine situé hors de son territoire, celui-ci pouvant ultérieurement être rattaché, soit au futur office territorial, soit aux EPCI concernés.

Le président précise avoir fait appel à un cabinet juridique. Celui-ci a conclu qu'avant le 1^{er} janvier 2018, le principe de libre administration des collectivités et de libre gestion des offices de l'Habitat rend possible le changement de rattachement de l'office public de l'Habitat. Cet élément de droit a fondé la décision de la CAPA et celle du Conseil départemental de Corse-du-Sud.

M. Cau (CD 2A) appuie les propos de M. Marcangeli et indique, en tant que représentant du Conseil départemental et de l'office, que ces deux entités sont favorables au rattachement de l'OPH 2A à la CAPA.

M. Brignole (STC) prend position et s'exprime en tant que représentant des salariés des deux offices en défaveur du rattachement de l'Office à la CAPA. Il expose les inquiétudes des agents qui travaillent sur le patrimoine en dehors du périmètre de la CAPA. En ce sens, le rattachement à la collectivité est source de stabilité et d'apaisement du personnel des offices.

M. Simeoni (CTC) présente la position de la collectivité territoriale de Corse en développant les éléments formulés dans la délibération de la CTC du 28 juillet 2017. L'ordonnance prévoit explicitement que les OPH sont rattachés à la collectivité de Corse au 1^{er} janvier 2018. L'esprit du texte publié en novembre 2016, et par conséquent du législateur, n'a souffert d'aucune contestation, ce qui témoigne de la volonté affirmée d'opérer le rattachement en faveur de la future collectivité. Le président considère que la loi s'imposant à tous, un arrêté préfectoral ne peut déroger à un texte de portée supérieure et le législateur n'a pas prévu de dispositif dérogatoire permettant le rattachement à une autre collectivité pour échapper aux termes de l'ordonnance. Il s'étonne de la prise de position du préfet de Corse sur ce dossier qui serait contraire aux engagements des autorités politiques nationales en faveur de la consolidation des compétences de la future collectivité de Corse.

M. le préfet de Corse précise qu'il se doit d'instruire la demande de la CAPA et du département uniquement au regard du droit, le pouvoir d'opportunité en la matière appartenant à ces deux collectivités. Il rappelle que la mesure de rattachement des offices publics de l'habitat à la collectivité de Corse est applicable à la date du 1^{er} janvier 2018, date de la création de celle-ci. L'État ne peut faire obstacle aux demandes de changement de rattachement effectuées avant cette date, le rapport au Président de la République de présentation des ordonnances, comme les rapports parlementaires, précisent explicitement que le rattachement à la collectivité de Corse concerne les offices qui dépendent des départements, au 1^{er} janvier 2018.

M. Frau (CNL) estime qu'on ne parle pas assez des locataires de l'office et des impacts de la décision sur la gestion du patrimoine et le quotidien des résidents.

Il exprime son attachement à la proximité lorsqu'il s'agit d'évaluer les besoins des populations occupant les logements. Il souscrit au développement d'une politique régionale afin de maintenir les équilibres entre le rural et l'urbain et ainsi éviter une trop forte polarisation de cette politique sur les communautés d'agglomération.

Il n'en reste pas moins que la gestion du quotidien relève de la responsabilité des EPCI.

M. Simon (FALEP) indique que l'action initiée en faveur des personnes sans logement ou vivant dans des situations d'extrême précarité s'inscrit dans une politique générale, de niveau régional, votée dans le cadre du plan pauvreté. A ce titre, l'échelon régional lui semble constituer une voie plus adaptée à la question posée.

Mme Albertini (OPH 2B) intervient pour relayer les inquiétudes des personnels des offices.

Faisant suite aux échanges, **M. le préfet de Corse** propose de soumettre le sujet au vote des membres du CRHH. En réponse aux interrogations sur les modalités de ce vote, il précise que le règlement intérieur prévoit un vote à main levée mais qu'un vote à bulletin secret est possible. **M. Simeoni (CTC)** propose le vote à bulletin secret, disposition retenue du fait qu'elle ne recueille aucune opposition dans l'assemblée.

Vote à bulletin secret :

M. Tatti (CAB) a précisé, avant le vote, devoir partir. Ainsi, 31 membres s'expriment plus deux membres munis d'un pouvoir :

- **M. Brignole (STC)**, dispose du pouvoir de **Mme Fabre (CFDT)**,
- **M. Marcangeli (CAPA)**, dispose du pouvoir de **M. Giudicelli (URAF)**.

Le dépouillement se fait en présence de deux assesseurs : **M. Chiappini (OPH 2A)** et **M. Lunardi (CGPME)**.

Résultats du vote :

33 bulletins dans l'urne :

20 voix pour ,

7 voix contre ,

6 abstentions.

Le comité se déclare donc favorable au rattachement de l'OPH 2A à la CAPA à la majorité des voix.

3. Programmation budgétaire Anah 2017

4. Avis sur la demande d'agrément au dispositif d'investissement locatif en zone B2 de la commune de Pietrosella

L'examen de ces sujets est reporté à une date ultérieure.

M. le préfet de Corse remercie les participants et organisateurs de cette réunion. Il lève la séance à 12h30.

Le préfet

