

PRÉFÈTE DE CORSE

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

Compte rendu de la séance du 12 février 2019
Préfecture de Corse – salle Claude Erignac

Participants :

Nom Prénom	Organisme
Josiane CHEVALIER	Préfète de Corse
Jean BIANCUCCI	Conseiller exécutif /CdC
Didier MAMIS	SGAC
Daniel CHARGROS	DREAL de Corse
Isabelle CHARDONNET-BARRY	DREAL de Corse
Hélène PARIS	DREAL de Corse
Alexis PIFFET	DREAL de Corse
Valérie TOUSSAINT	DREAL de Corse
Véronique GIAMBIAGGI	DREAL de Corse
Didier DUPORT	DRJSCS de Corse
Anne OTTAVI	DRJSCS de Corse
Patricia BOYER	DRJSCS de Corse
Anne BALDI	DRJSCS de Corse
Xavier LOGEROT	DDTM de Corse-du-Sud
Géraldine BELLYNCK	DDTM de Corse-du-Sud
Nathalie RENARD	DDTM de Haute-Corse
Charlotte BRETON	DDCSPP de Corse-du-Sud
Franck EL BAZ	DDCSPP de Haute-Corse
Vannina LECCIA	DDCSPP de Haute-Corse
Jean-Yves CHAPEL	Préfecture de Corse du Sud
Laetitia GAYRAUD	SGAC
Frédéric NOEL	Banque des territoires
Véronique GARCIA	Banque des territoires
Pascal GILSON	La Banque Postale
Serge SANTUNIONE	Action Logement
Christine ESTE	Action Logement
Julie DA COSTA	Office Foncier de Corse
Franck BARTOLI-MILLOT	CAPA
Stéphanie MAURIZI	CAPA
Benjamin GILORMINI	AUE - CdC
Jean-Paul COGGIA	AUE - CdC
Fabienne GIOVANINNI	OPH - CdC
Pierre-Jean CHIAPPINI	OPH - CAPA
Adeline DORIDANT	OPH - CAPA
Jean-Luc BONDON	ERILIA

Charly BENNICI	ERILIA
Farid BRACHEMI	ADOMA
Pierre-Paul CARETTE	FNAIM
Jean-Luc PAOLI	UMF - PACA-Corse
José SANTONI	Fédération du BTP de Corse du Sud
Jacqueline CASANOVA	SOLIHA PACT Corse
Jean CORDIER	ADIL de Corse (antenne de Bastia)
Lucienne GERONIMI	ADIL de Corse (antenne d'Ajaccio)
Jean-Michel SIMON	FALEP de Corse-du-Sud
Marie-Madeleine FONTAINE	FALEP de Corse-du-Sud
Sandra ROSSI	Croix rouge
Jacqueline GOURINOVITCH	AFOC de Haute-Corse
Maxime NORDEE	CGT
Jean-Nicolas ANTONIOTTI	FO

Pièces jointes en annexes :

- 3 supports de présentation (DREAL, DRJSCS, DDTM 2B).
- Fiche composition bureau CRHH (actualisée au 12/02/19)

Mme la préfète de Corse ouvre la séance du premier comité régional de l'habitat et de l'hébergement de l'année 2019, à 9h30, le quorum étant atteint. Elle présente le nouveau secrétaire général aux affaires de Corse, Monsieur Didier Mamis, arrivé au mois de janvier dernier, ainsi que le nouveau directeur de la Banque des territoires, Monsieur Frédéric Noël.

Madame la préfète rappelle l'ordre du jour :

- Approbation du compte rendu de la réunion du 18 juin 2018
- Bureau du CRHH : élection d'un nouveau membre du 2ème collège
- Présentation des volets habitat et construction de la loi ELAN
- La demande de logements locatifs sociaux 2018
- Le parc privé comme moyen de répondre à la demande de logements locatifs sociaux : présentation du dispositif du conventionnement de l'ANAH
- Plan « logement d'abord » et intermédiation locative (IML)
- Compte rendu de la CHAL du 29 janvier 2019
- BOP 177 – bilan et avis sur les perspectives 2019
- Parc privé ANAH : avis sur le bilan 2018 et sur la répartition des crédits et des objectifs en 2019 entre les départements
- Parc public - Logement locatif social – aides à la pierre (BOP 135) : bilan 2018 et avis sur les perspectives 2019
- Questions diverses.

M Biancucci (CdC) réaffirme toute l'importance accordée par la Collectivité de Corse au secteur de l'habitat et du logement. En 2019, elle investira des moyens importants sur ce dossier stratégique.

1. Approbation du compte rendu de la réunion du CRHH du 18 juin 2018

(Cf. compte-rendu diffusé aux membres).

Approbation à l'unanimité du compte rendu du CRHH du 18 juin 2018.

2. Élection d'un nouveau membre du 2ème collège du bureau du CRHH

(Cf. fiche actualisée du bureau du CRHH annexée au compte-rendu)

Mme Paris (DREAL) informe préalablement le comité que l'Office foncier de Corse est désormais représenté au sein du CRHH avec voix délibérative, la politique foncière ayant été intégrée dans les compétences de cette instance en vertu du décret du 27 février 2018 pris en application de la loi « Egalité - citoyenneté ». Puis elle rappelle les compétences et la composition actuelle du second collège du bureau du CRHH. Le comité est appelé à se prononcer sur la candidature de Madame Fabienne Giovaninni, Présidente de l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse, en remplacement de Mme Annie Albertini, directrice, qui devient sa suppléante.

Mme la préfète de Corse procède au vote.

La candidate est élue à l'unanimité. La liste des membres du bureau sera modifiée en conséquence.

3. Présentation des volets habitat et construction de la loi ELAN

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

Documents de référence : ANIL - numéro spécial Habitat Actualité - date de publication : 26 novembre 2018 et circulaire du 21 décembre 2018 de présentation des dispositions d'application immédiate de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Mme Chardonnet-Barry (DREAL) présente les volets habitat et construction de la loi ELAN du 23 novembre 2018, loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Elle précise que 70 décrets d'application sont attendus et que dans les 6 à 24 mois qui suivent, 10 habilitations à légiférer par ordonnance seront proposées au Parlement.

Volet habitat :

- Mobiliser le foncier pour accroître l'offre de logements
- Restructurer le parc HLM
- Favoriser la mobilité dans le parc privé et social
- Renforcer la transparence dans l'attribution des logements locatifs sociaux
- Favoriser la mixité sociale
- Améliorer l'accueil et l'hébergement des personnes défavorisées
- Revitaliser les centres-villes
- Mieux lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil
- Améliorer l'intervention publique sur les copropriétés en difficulté

Volet construction :

- Simplifier l'acte de construire
- Favoriser la transformation de bureaux en logements
- Améliorer la qualité environnementale du bâti existant et des constructions neuves

La loi ELAN a une affirmation sociale en réponse aux besoins des personnes les plus défavorisées et intègre des exigences en matière de transition énergétique.

Concernant l'impact de certaines dispositions de la loi en Corse :

- Les dispositions de restructuration du parc HLM ne s'appliquent pas aux structures HLM et SEM dont le siège social est situé en Corse ;
- Concernant les dispositifs en faveur de la mixité sociale, les communes de Afa, Sarrola-Carcopino et Ville-di-Pietrabugno pourraient être concernées par l'adaptation du rythme de rattrapage de logements sociaux destiné aux communes nouvellement soumises au dispositif SRU (5 périodes triennales) ;

- Concernant l'encadrement des loyers, un dispositif expérimental est prévu dans des territoires volontaires soumis à la taxe sur les logements vacants (TLV). Huit communes de Corse sont concernées par la TLV : Ajaccio, Bastia, Biguglia, Brando, Furiani, San Martino-di-Lota, Santa-Maria-di-Lota, Ville-di-Pietrabugno ;
- S'agissant du volet construction et de l'amélioration de la qualité environnementale du bâti existant et des constructions neuves, l'obligation qui est créée par la loi, de performance énergétique pour les bâtiments du tertiaire, va ouvrir en Corse un marché potentiel très important pour le secteur du BTP. A titre d'exemple, pour ce qui concerne l'Etat, 10 à 30 bâtiments pourraient être concernés par des travaux de rénovation énergétique. On note que les futurs Plans Locaux de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération du pays Ajaccien (CAPA) et de la Communauté d'agglomération de Bastia (CAB) devront prévoir des objectifs et des actions en matière de performance énergétique de l'habitat ;
- Concernant le logement des travailleurs saisonniers, l'obligation de conclure une convention entre la commune et l'État concerne, à ce jour, 41 communes en Corse. Le classement des communes touristiques relève des compétences de la Collectivité de Corse, via l'agence du tourisme de Corse (ATC).

Mme la préfète de Corse insiste sur l'intérêt des opérations de revitalisation des territoires (ORT) qui s'adressent aux villes d'Ajaccio et de Bastia, dans le cadre du dispositif « cœur de ville ». En outre, elle indique que les dispositifs relatifs à l'amélioration de la qualité environnementale du bâti existant et des constructions neuves rejoignent le plan de maîtrise de l'énergie en Corse.

M. Biancucci (CdC) précise sur ce point l'importance de massifier les moyens en faveur de la maîtrise de l'énergie.

Mme Giovaninni (OPH CdC) dit que les OHLM attendent vivement les décrets d'application ainsi que le règlement des aides de la Collectivité de Corse. Elle demande les délais de publication de ces décrets.

Mme Chardonnet-Barry (DREAL) indique que les dates prévisionnelles de publication figurent dans le diaporama de présentation. Certaines mesures sont toutefois d'application immédiate. Les dates prévisionnelles manquantes seront, le cas échéant, ajoutées.

Mme Geronimi (ADIL de Corse) précise que l'ADIL est à la disposition de tous pour répondre aux questions sur la loi ELAN. L'antenne de Corse du Sud a programmé une demi-journée d'information en direction des partenaires.

M. Nordee (CGT) pose une nouvelle fois en CRHH la question des observatoires, outil indispensable en matière de politique du logement. La CAPA dispose d'un tel outil, mais pas la Haute-Corse ni les secteurs plus ruraux et s'interroge sur ce décalage entre la Corse du Sud et la Haute-Corse.

M. Chargros (DREAL) précise que cet outil est difficile à construire, surtout lorsqu'il s'agit de petites communes ; afin de garantir les données dans un cadre normé, il est nécessaire que l'échantillon soit suffisamment important en phase de préfiguration, au risque d'obtenir des données incohérentes. L'observatoire de la CAPA est mis en place, celui de la Haute-Corse est en bonne voie, la validation du process par le ministère étant en cours.

Mme Geronimi (ADIL de Corse/antenne d'Ajaccio) rappelle l'historique de l'observatoire des loyers en Corse du Sud. Initialement, seule la commune d'Ajaccio avait l'obligation de créer cet outil de par la loi ALUR, mais il a été étendu à toutes les communes de la CAPA, et pourra dans l'avenir avoir un périmètre élargi. Dès 2018, un travail sur une plaquette d'information a été lancé avec un focus sur différents secteurs d'Ajaccio.

Mme la préfète de Corse partage avec la CdC le souci d'une harmonisation entre la Corse du Sud et la Haute-Corse et suit avec attention le déploiement de l'observatoire des loyers en Haute-Corse.

M. Cordier (ADIL de Corse /Antenne de Bastia) indique que l'observatoire des loyers de Haute-Corse est en phase de préfiguration. Une réunion du comité de pilotage est prévue le 13 mars prochain avec la CAB. Un document avec les premières tendances sera publié avant la fin 2019.

M. Santunione (Action Logement) rappelle qu'Action Logement dispose d'une agence en Corse depuis septembre 2018 et ajoute qu'un travail de recensement des besoins en logements avec leur typologie est effectué au sein des entreprises de plus de 20 salariés. Aussi Action Logement pourra très vite fournir des éléments chiffrés concrets sur la demande de logements.

M. Chargros (DREAL) précise qu'il est prévu de mettre en place un groupe de travail avec Action Logement afin d'évaluer les besoins des travailleurs saisonniers et des alternants.

4. La demande de logements locatifs sociaux 2018

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

Mme Paris (DREAL) présente le bilan de la demande de logements locatifs sociaux en 2018.

On observe fin 2018 une augmentation du stock de la demande pour près de 6 400 demandes en instance : 53 % en Corse du Sud et 47 % en Haute-Corse. Le chiffre de 670 demandes satisfaites est en forte baisse par rapport aux années précédentes (900 à 1000). La situation est particulièrement tendue en Corse du Sud. S'agissant de la composition familiale des ménages demandeurs, 41 % sont composés d'une personne et 27 % d'une personne isolée avec personnes à charge (ex : famille monoparentale). La tension sur les petits logements T1/T2 est extrêmement importante : le ratio entre le stock de la demande et le nombre d'attributions hors mutation se situe au niveau de la région Corse à 25,3 contre 6,3 au niveau national, et il est de 35 pour la Corse du Sud et de 18,6 en Haute-Corse.

M. Biancucci (CdC) s'interroge sur la corrélation entre le développement touristique du territoire et la demande accentuée en logements.

M. Chargros (DREAL) précise que la caractérisation de la demande de logement locatif social est difficile à apprécier. Par exemple sur Ajaccio, le tourisme n'est pas l'activité principale et le taux de rotation est faible sur toute la région.

Mme Breton (DDSCPP 2A) ajoute que les ménages demandeurs ont des ressources qui se situent sous le plafond PLAI.

Mme Giovaninni (OPH CdC) dit que le nombre de demandes en attente et le décalage entre la demande et les attributions sont source d'inquiétude. Il est indispensable d'encourager la construction de logements sociaux alors qu'on observe un désengagement de l'État. Même si des efforts sont faits avec la loi ELAN, les mesures de la loi de finances sont difficiles à absorber par les OHLM et notamment la hausse de la TVA qui impacte les budgets des offices.

Mme Este (Action Logement) précise qu'il existe des dispositifs Action Logement pour favoriser la construction.

5. Le parc privé comme moyen de répondre à la demande de logements locatifs sociaux - Présentation du dispositif de conventionnement de l'ANAH

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

M. Piffet (DREAL) présente le dispositif de conventionnement de l'ANAH, les dispositifs d'aides dans le parc privé étant complémentaires à ceux du parc public :

- Plan Louer Abordable, relancé par la loi ELAN et objectifs propriétaires bailleurs (PB) ;
- Plan quinquennal logement d'abord ;
- Plan de relance de l'intermédiation locative (IML), soit au niveau national 40 000 places supplémentaires en IML sur la période de 2018-2022.

On note deux objectifs principaux : relancer la dynamique de conventionnement ANAH notamment dans les zones tendues et villes moyennes et attribuer ces logements à des ménages présentant des difficultés d'insertion sociale. Pour ce faire, depuis 2017, les aides financières vers les propriétaires bailleurs sont renforcées et la défiscalisation des revenus locatifs est importante.

Au 1^{er} janvier 2019, 302 logements sont conventionnés ANAH dont 10 logements en intermédiation locative. Cela représente 2,2 % du parc de logements locatifs sociaux (au niveau national = 3%). Le conventionnement ANAH est un dispositif particulièrement adapté à la demande de logements locatifs sociaux dans le rural et dans les zones tendues, notamment là où le besoin de rénovation du bâti est accru ; ainsi l'OPAH est un outil de promotion adapté qui permettra une mobilisation du parc privé rapide et adaptable aux communes rurales.

Mme la préfète de Corse souhaite qu'une communication de ces dispositifs intervienne à l'attention des maires.

M. Cordier (ADIL de Corse/antenne de Bastia) précise que les propriétaires ont une opinion mitigée sur ces dispositifs, surtout en ce qui concerne le diagnostic de l'existant, les aides aux travaux et la garantie des loyers impayés.

Mme Este (Action Logement) précise qu'Action Logement prévoit une enveloppe pour la garantie des loyers impayés.

Mme Giovaninni (OPH CdC) rappelle qu'il est plus intéressant pour un propriétaire d'opter pour de la location saisonnière et qu'il faudrait créer des dispositifs fiscaux pour encourager la location à l'année.

Mme Renard (DDTM 2B) ajoute qu'un relais de la communication, via les élus et les opérateurs, est nécessaire à la promotion des dispositifs de l'ANAH dans le secteur « diffus », là où il n'y a pas d'OPAH. Mais surtout c'est le cumul des dispositifs (ANAH, EDF) qui représente un réel intérêt pour les propriétaires et qu'il faut promouvoir. Enfin, elle incite les élus des communes rurales à se tourner vers les propriétaires bailleurs dans le cadre du conventionnement ANAH pour répondre aux besoins en logements sociaux de leur commune, plutôt que d'examiner l'achat de parcelles avec l'office foncier de Corse. Le parc public n'est pas toujours le plus adapté car il y a peu de bailleurs sociaux intervenant dans le rural.

Mme Geronimi (ADIL de Corse/antenne de Corse du Sud) insiste sur la difficulté de mobiliser dans les villages, les propriétaires potentiels. L'antenne de Corse du Sud a organisé des réunions d'information dans certains villages en secteur diffus, mais les participants sont peu nombreux. Elle suggère d'avoir recours au réseau de travailleurs sociaux et à l'ADMR qui bénéficient de cette proximité et pourraient être un relais auprès des personnes âgées propriétaires.

M. Biancucci (CdC) confirme que les élus locaux sont les meilleurs partenaires à mobiliser et notamment les associations des maires de Corse du Sud et de Haute-Corse.

Mme la préfète de Corse rappelle que le réseau des Maisons de Services au Public (MSAP) représente un excellent maillage sur le territoire.

6. Plan « logement d'abord » et intermédiation locative (IML)

- Compte rendu de la CHAL du 29 janvier 2019

- BOP 177 : Bilan 2018 et perspectives 2019

◆ Compte rendu de la Commission Hébergement et Accès au Logement (CHAL) du 29 janvier 2019

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

Mme Ottavi (DRJSCS) présente le compte rendu des travaux de la CHAL du 29 janvier 2019.

Objectifs du « Plan Logement d'abord » :

- Développer des solutions pérennes de retour au logement et investir dans le développement de l'offre ;
- Fluidifier les parcours, afin d'orienter rapidement et durablement les personnes vers un logement adapté ou ordinaire et assurer un accompagnement ;
- Endiguer la création de place en hébergement d'urgence ;
- Adapter l'accompagnement social pour l'accès et le maintien dans le logement.

L'objectif 2018 d'attributions de logements sociaux en faveur des personnes hébergées, assigné à la Corse était de 41 places ; seuls 23 logements ont été attribués, 17 en Corse du Sud et 6 en Haute-Corse.

L'objectif de création de 66 places d'intermédiation locative, n'a été concrétisé que par 24 nouvelles places, 16 en Corse du Sud et 8 en Haute-Corse.

La création de 43 places en maisons relais sur la période 2018-2022, dont 14 en résidence d'accueil est en cours de réalisation grâce à l'ouverture en 2020 de la première maison-relais sur Ajaccio prévoyant 26 places. En Haute-Corse 37 places existent ; en 2019 il est prévu la création de 3 nouvelles places et en 2020 33 places sont attendues.

Intermédiation locative,

Au 31 décembre 2018, la capacité totale est de 143 places (81 en Corse du Sud et 62 en Haute-Corse) ; l'expérimentation « Una Casa Prima » propose 31 places (16 en Corse du Sud et 15 en Haute-Corse).

Activité 2017 des Fonds Solidarité Logement,

Hérité des deux conseils départementaux, le dispositif a deux dénominations différentes : Fonds de Solidarité Logement (FSL) en Corse du Sud et Fonds Unique pour le logement (FUL) en Haute-Corse ; ainsi ces dispositifs se déclinent en deux règlements intérieurs et des modalités d'intervention différentes entre les deux départements. La mise en place de la Collectivité de Corse n'a pas encore permis une homogénéisation mais c'est l'objectif de l'année 2019.

FSL – Nombre total de ménages aidés et montant total des aides accordées

	Nombre de ménages demandeurs	Nombre de ménages aidés	% des ménages aidés	Montant des aides individuelles accordées (prêts et subventions)	Frais de gestion CAF	Total 2017
Corse-du-Sud	886	769	87%	599 800 €	36 912 €	636 714 €
Haute-Corse	1015	832	82%	369 191 €	47 550 €	416 741 €
Total 2017	1901	1601	85%	968 991 €	84 462 €	1 053 455 €

FSL – Détail par dispositif et par département des aides allouées

	Corse-du-Sud			Haute-Corse	
	Nombre d'aides	Montant		Nombre d'aides	Montant
Accès au logement	415	235 032 €	Accès au logement	374	148 496 €
			Energie	249	109 461 €
Maintien dans le logement	769	364 770 €	Eau	145	35 101 €
			Maintien dans le logement	64	76 133 €
Total 2017	1184	599 802 €		832	369 191 €

Les autres mesures du FSL :

- Accompagnement Social lié au Logement (ASLL), dans le cadre des expulsions locatives : 23 mesures appliquées en Corse du Sud et 43 mesures en Haute-Corse.
- Lutte contre la précarité énergétique.
- Mesures d'accompagnement en Economie Budgétaire (AEB) et mesures d'accompagnement social personnalisé (MASP) : 116 ménages en ont bénéficié en 2017.

Mme la préfète de Corse s'interroge sur les raisons qui ont entraîné des difficultés pour atteindre les objectifs.

M. Duport (DRJSCS) explique que les obstacles sont dus à la cherté de la vie en Corse, l'astreinte de montants plafonnés à 2200 € par an et par place, mais aussi les difficultés que représentent la faible offre de logements ainsi que la tension sur les logements de petites tailles.

M. Mamis (SGAC) ajoute la nécessité de mobiliser et prospecter tous les acteurs du territoire et notamment les associations, bien qu'elles aussi rencontrent des difficultés de moyens.

Mme Fontaine (FALEP) rappelle la problématique pour trouver des logements et opérer du conventionnement, la défiscalisation n'étant pas toujours intéressante et le fait de ne récupérer son logement qu'entre 6 et 9 ans après travaux, n'incitent pas les propriétaires bailleurs. Un travail est en cours pour cibler les petits logements du parc privé, mais la tâche s'avère compliquée surtout dans l'extrême sud de la Corse.

Mme Renard (DDTM 2B), insiste à nouveau sur l'intérêt de promouvoir des dispositifs cumulés et proposer une garantie d'accompagnement aux futurs bailleurs.

◆ BOP 177 : Bilan 2018 et perspectives 2019

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

M. Duport (DRJSCS) présente le bilan 2018 et les perspectives pour 2019.

L'année 2018 a vu un changement de paradigme et notamment une baisse de 3,5 % de la dotation en faveur des CHRS (- 86 241 € pour ce qui concerne la Corse). Par ailleurs, la création de 24 nouvelles places d'intermédiation locatives, 16 en Corse du Sud et 8 en Haute-Corse.

BOP 177 – Dotations 2018 et 2019

	Dotation 2018		Dotation 2019
Financement du parc pérenne (veille sociale, hébergement d'urgence, logement adapté)	2 251 718 €	Financement du parc pérenne (veille sociale, hébergement d'urgence, logement adapté)	2 251 718 €
Financement des 24 places IML ouvertes en 2018 (au prorata temporis)	16 318 €	Financement en année pleine des 24 places IML ouvertes en 2018	52 800 €
		Allocation logement temporaire (crédits complémentaires)	4 978 €
Dotation des CHRS	2 739 108 €	Dotation des CHRS	2 730 174 €
Total	5 007 144 €		5 039 670 €

En 2019, le plan logement d'abord est reconduit jusqu'en 2020. Compte tenu de la diminution de la dotation des CHRS et l'incertitude pour les années à venir, les établissements vont s'orienter vers le développement d'activités d'accompagnement et une offre de logement adapté. Il est nécessaire de pérenniser le dispositif « Una Casa Prima » avec un cofinancement BOP 177 et ARS.

Mme la préfète de Corse insiste sur l'importance d'anticiper les demandes de places en direction de l'hébergement d'urgence. Elle constate qu'en Haute-Corse l'offre est correcte, contrairement à la Corse du Sud où l'estimation de la demande doit être anticipée et ajustée.

M. Duport (DRJSCS) précise attendre la lettre de cadrage pour la région Corse ; le soutien du ministère semble plus favorable en 2019.

Mme la préfète de Corse demande l'avis du comité sur les perspectives de financement pour l'année 2019. L'avis du CRHH est favorable.

7. Bilan et perspectives 2019 :

- Parc privé : ANAH - Bilan 2018
- Illustration d'une OPAH en Haute-Corse
- Répartition des crédits et des objectifs en 2019 entre les départements

◆ Parc privé : ANAH – Bilan 2018

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

M. Piffet (DREAL) présente le bilan de l'ANAH. En 2018, la dotation de l'ANAH était de 6 420 000 € ; la consommation des crédits se situe à la hauteur de 83 % (78 % en 2017) soit 5 352 880 €. On constate une augmentation de 27 % en comparaison de l'année 2017 pour les logements subventionnés et le dispositif Habiter mieux.

Mme la préfète de Corse demande l'avis du comité sur le bilan 2018 de l'ANAH. L'avis du CRHH est favorable à l'unanimité.

◆ Illustration d'une OPAH en Haute-Corse

(Cf. support de présentation DDTM de Haute-Corse, annexé au compte rendu)

Mme Renard (DDTM 2B) présente une réalisation conduite dans le cadre d'une opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH) en Haute-Corse, en 2018. Il s'agit de la réhabilitation de la copropriété située au 12-14 rue Chanoine Letteron, à Bastia. Le coût des travaux s'est porté à 578 317 € TTC, la subvention de l'Anah à 258 923€ et celle de la commune de Bastia à 60 241€. Les actions conjointes des OPAH successives, du programme Résorption de l'habitat insalubre (RHI) et du programme de requalification des quartiers anciens dégradés (PRQAD) ont permis de redynamiser le quartier et de redresser cette copropriété.

◆ Parc privé : ANAH - Répartition des crédits et des objectifs en 2019 entre les départements

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

M. Piffet (DREAL) présente la proposition de répartition des crédits et objectifs en 2019, entre les départements de la Corse du Sud et de la Haute-Corse. Il insiste sur la possibilité de recourir dès à présent à une certaine fongibilité des crédits.

Les objectifs établis par l'ANAH répartis entre les deux délégations :

Objectifs 2019	PB	IML	PO			Copropriétés		Totaux	Prime HM
			LHI/TD	Autonomie	Énergie	Fragiles	Dégradées (facultatif)		
2A	22	15	32	310	114	35		221	
2B	13	20	18	309	86	40		139	
Corse	35	35	50	619	200	75	(225)	360	

Répartitions des crédits :

Délégation locale de Corse du Sud : 3 571 490 €
 Délégation locale de Haute-Corse : 2 972 510 €
 Total des dotations pour la Corse : 6 544 000 €

Mme la préfète de Corse demande l'avis du comité sur la répartition des crédits et des objectifs de l'ANAH en 2019, entre les deux départements.

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

8. Bilan et perspectives 2019 :

Parc public : Logement locatif social –aides à la pierre - (BOP 135)

- Bilan de la programmation

- Modalités de financement en 2019 et perspectives

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

◆ Bilan de la programmation

Mme Paris (DREAL) présente le bilan de la programmation du logement locatif social 2018.

On observe une programmation en augmentation de 20 % par rapport à 2017 avec un total de 519 logements en 2018, dont 489 PLUS/PLAI et 30 PLS. La programmation est composée de 61% de logements ordinaires et de 39% de logements structures. Pour les logements ordinaires PLUS/PLAI, la part des PLAI est de plus de 35 % et la part des T1/T2 est de 30,53% (30,11 % en 2017). La programmation en communes SRU est majoritaire avec un taux de 97,50% contre 47 % en 2017. La répartition entre départements est de 71 % pour la Corse du Sud et de 29 % en Haute-Corse.

Le total de crédits mobilisés est de 5,2 M€, la dotation initiale de 3,9 M€ ayant été abondée en fin d'année par le conseil d'administration du fonds national des aides à la pierre (FNAP) à hauteur de 1,3 M€ pour financer tous les projets présentés.

Puis, elle présente un graphique pour illustrer la progression de la programmation de logements sociaux sur les 10 dernières années. Avec 519 logements, 2018 est la deuxième meilleure année en termes de niveau de programmation, avec un accroissement notable des PLAI, essentiellement dû à la programmation de la résidence sociale d'ADOMA à Ajaccio. Sur les 4 dernières années, la moyenne de programmation est de 500 logements.

◆ Modalités de financement en 2019 et perspectives 2019

M. Chargros (DREAL) présente les perspectives de financement 2019.

L'objectif fixé à la Corse par le fonds national des aides à la pierre (FNAP) est de 388 logements (166 PLUS, et 222 PLAI) en conformité avec les perspectives locales de fin 2018. La dotation initiale affectée à

l'atteinte de ces objectifs est de 3 671 369 €, calculée sur la base d'un PLAI à 16 537€ et d'un PLUS à 0€.

La proposition faite au comité est de réorienter exclusivement vers les PLAI le financement précédemment attribué aux PLUS et PLAI, comme validé lors du CRHH du 18 juin 2018, et de maintenir le niveau de financement par logement 2018.

Les orientations prioritaires retenues sont le soutien à l'effort de production dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU et dans les territoires où l'accès au logement social est le plus difficile, à la production de petits logements sur lesquels s'exerce la plus forte tension du territoire national et aux logements des populations spécifiques (jeunes, personnes âgées, PLAI adaptés).

Les modalités de financement proposées pour 2019 avec, comme en 2018, une distinction entre les logements ordinaires et les résidences sociales et pensions de famille, sont les suivantes :

➤ **Pour le logement ordinaire :**

- une subvention de 15 900 € par PLAI (le tout, hors bonus petits logements),
- un bonus de 3 000 € pour chaque logement T1 ou T2, appliqué aux PLAI et aux PLUS, pour les opérations intégrant au moins 30 % de T1/T2.

➤ **Pour les résidences sociales et les pensions de famille :**

- une subvention de 17 000 € par PLAI,
- pas de bonus petits logements.

Il est également proposé au comité, au regard de la forte tension qui s'exerce sur les petits logements, de relever, à compter de 2020, le taux minimal à 35 % pour bénéficier du bonus T1/T2.

Les perspectives 2019 affinées en ce début d'année s'élèvent à 402 logements PLUS/PLAI avec 69 % de logements ordinaires et 31 % de logements structures. La part des PLAI est de plus de 36,59 % pour les logements ordinaires PLUS/PLAI. La part de logements SRU est de près de 69% et le taux de logements T1/T2 reste à préciser. La programmation est à peu près équivalente dans les deux départements.

M. Chiappini (OPH CAPA) précise que l'OPH ne prévoit aucune programmation de logements en 2019. Avec les nombreuses constructions de ces dernières années, le parc social de l'office a augmenté de 40 % ; l'endettement consécutif est difficile à résorber au regard des mesures que l'État a imposé sur la TVA et la réduction du loyer de Solidarité (RLS) ; concernant les loyers, il constate une baisse de 4 % de ses recettes en 2019 et craint la nouvelle phase d'application de la RLS en 2020 qui porterait la baisse à 8 %. Dans ce contexte, une demande d'allongement de la durée de l'emprunt est en cours auprès de la banque des territoires et l'OPH a sollicité la Collectivité de Corse pour obtenir une garantie d'emprunt avant le 30 juin prochain, mais n'a pas encore reçu de réponse à ce jour.

Mme la préfète de Corse dénonce les conditions dégradées et la situation d'urgence que subissent les habitants des résidences de l'OPH du quartier Pifano, à Porto-Vecchio, sachant que le calendrier pour la réhabilitation de ce programme a été établi il y a 5 ans.

M. Chiappini (OPH CAPA) précise que l'office est engagé prioritairement dans plusieurs programmes de réhabilitation ; dans le cas de logements indécents, des solutions de relogement des personnes dans des habitats décentes sont recherchées.

Mme Este (Action Logement) ajoute que des propositions de financement peuvent être octroyées aux bailleurs par Action Logement.

Mme Giovannini (OPH CdC) alerte sur le fait que l'OPH de la CdC hérite d'un parc très ancien de 40 ans d'âge très peu réhabilité, avec des capacités de financement réduites. Ceci dit, elle constate que même des logements locatifs sociaux neufs, de moins de 7 ans, présentent des dégradations. L'année 2018 a été une année blanche pour l'OPH en termes de programmation. Elle espère, grâce aux appuis et à l'écoute des pouvoirs publics, entrevoir des possibilités et envisager une programmation en 2020. La réhabilitation des résidences Pléiades est prévue en 2020. Elle précise aussi que la Collectivité de Corse va mettre en place le règlement des aides. Celui-ci serait revu à la hausse.

M. Santunione (Action Logement) réaffirme qu'Action Logement instaure une démarche de partenariat. En plus des 15 milliards engagés dans la convention 2018-2022 avec l'État, s'ajoute un plan de 9 milliards pour le logement et la mobilité des salariés qui est à mobiliser pour lutter contre les maux de la société. Il propose de faire rapidement une présentation des dispositifs au prochain CRHH.

Mme la préfète de Corse insiste sur l'importance de communiquer sur le développement des financements à positionner sur les axes prioritaires. Elle souhaite qu'une réunion spécifique soit organisée avec Action Logement, la Banque des territoires, ainsi que les partenaires opérationnels et techniciens dans le domaine du logement.

M. Bondon (ERILIA) ajoute l'intérêt de recourir au dispositif « acquisition-amélioration » très peu déployé sur la Corse et de bonifier son financement. Il précise que la demande est forte sur Bastia et Bonifacio.

M. Chargros (DREAL) indique que ce dispositif a rarement été évoqué par les partenaires et qu'il y a eu très peu d'opérations de ce type en Corse ces dernières années, mais le sujet peut être réfléchi en vue de la répartition des crédits en 2020.

Il rappelle également l'opportunité de bénéficier par le biais de l'Office foncier de Corse d'une décote sur le prix du foncier.

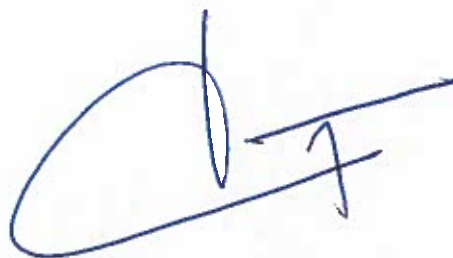
Mme la préfète de Corse demande l'avis du comité sur les modalités de financement du logement locatif social en 2019.

M. Nordée (CGT) indique qu'il s'oppose par principe à la répartition proposée, en dénonçant la baisse continue du montant moyen de subvention alloué par l'État.

L'avis du CRHH est favorable (1 vote contre - CGT).

Mme la préfète de Corse précise qu'un prochain CRHH est prévu au mois de juin 2019 et remercie les participants et organisateurs de cette réunion. Elle lève la séance à 12h00.

La préfète



Josiane CHEVALIER