

PRÉFET DE LA RÉGION CORSE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Service du Logement, de l'Aménagement
et du Développement Durable

Division Logement Aménagement
Unité Logement

Nos réf. : DREAL/SLADD/DLA/UL n° 2016- 106

Vos réf. :

Affaire suivie par : Hélène PARIS

Tél. : 04 95 51 79 32 – Fax : 04 95 51 78 82

Courriel : helene.paris@developpement-durable.gouv.fr

Ajaccio, le 8 AVRIL 2016

Le Directeur régional,

à

Destinataires in fine

Objet : Compte-rendu du CRHH du 12 octobre 2015

PJ : Compte-rendu et annexe

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint le compte-rendu du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement qui s'est déroulé le 20 avril 2015 à la Préfecture de la Corse du Sud, accompagné de son annexe.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Adjoint aux directeurs

Daniel CHARGROS

Copie à : SGAC

MEMBRES DU CRHH :

M. le secrétaire général pour les affaires de Corse ou son représentant
M. le préfet de Haute-Corse ou son représentant
M. le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse ou son représentant
M. le président du conseil exécutif de Corse ou son représentant
M. le président du conseil départemental de Corse-du-Sud ou son représentant
M. le président du conseil départemental de Haute-corse ou son représentant
M. le président de la communauté d'agglomération du pays Ajaccien ou son représentant
M. le président de la communauté d'agglomération de Bastia ou son représentant
ARHLM :
-OPHLM 2B : M. Patrick PAGES, titulaire - M. Marc DEGUY, suppléant
-OPHLM 2A : M. Pierre CAU, titulaire - M. Claude CENDRES, suppléant
-ERILIA : M. Bernard RANVIER, titulaire
-LOGIREM : M. Eric PINATEL, suppléant
-ADOMA : Mme Catherine FRANCOIS, titulaire - Mme Michèle COUSIN, suppléante
FNAIM : M. Pierre Paul CARETTE, titulaire - M. Corinne CASENTINI, suppléante
Conseil régional des notaires de Corse : Maître Olivier LE HAY, titulaire - Maître Jean Jérôme LUCCIONI, suppléant
Conseil régional de l'ordre des architectes de Corse : M. Sébastien CELERI, titulaire - M. Paul CASALONGA, suppléant
Union des maisons françaises PACA et Corse : M. Jean-Nicolas ANTONIOTTI, titulaire - M. Jean-Luc PAOLI, suppléant PACT
2A et CAL-PACT 2B : Mme Jacqueline CASANOVA, titulaire - Mme Vanina BATTESTI, suppléante
Chambre des Géomètres experts de la Corse, M Jean Luc MEDORI, titulaire - M. Pierre POGGI, suppléant
Caisse des dépôts : Mme Julie-Agathe BAKALOWICZ, titulaire - Mme Véronique GARCIA, suppléante
UESL-Action logement : M. Philippe SAGNES, titulaire - Mme Nicole CHIARELLI, M. Jean-Marc TOMI, suppléants
Crédit agricole de la Corse M. Joseph ORSINI, titulaire -
CAF de Corse du Sud M. Hervé BENARD, titulaire - CAF de Haute Corse MME Jérôme DOMINICI, suppléante
FALEP : M. Pierre Jean RUBINI, titulaire - Mme Gracieuse LECCIA, suppléante
ALIS : M. Pierre CALASSA, titulaire - Mme Lydie TRESCAZES, suppléante
Croix rouge de la Corse-du-sud : Mme Diane BEDU, titulaire
CHRS Foyer de Furiani et Maria Stelle) Mme Christine MALAFRONTI, titulaire - Mme Marie-Thérèse NOVELLINI, suppléante
URAF de Corse : M. Marius GIUDICELLI, titulaire - Mme Odile MEYNET, suppléante
CNL 2A : M. David FRAU, titulaire - Mme Line COLONNA, suppléante
AFOC 2B : Mme Jacqueline GOURINOVITCH, titulaire
CFDT : Mme Thérèse FABRE, titulaire - M. Antoine VALENTINI, suppléant
FO : M. Jean-Nicolas ANTONIOTTI, titulaire - Mme Jackie TARTUFFO, suppléante
CGT : M. Maxime NORDEE, titulaire - M. Jean Michel BIONDI, suppléant
STC : M. Jean-Toussaint POLI, titulaire - M. Jean BRIGNOLE, suppléant
CFE-CGC M. Paul FABIANI, titulaire - M. Jean Ottaviani, suppléant
CFTC M. Thomas DESINI, titulaire - M. Dominique DE BARTOLO, suppléant
MEDEF : M. Frédéric BENETTI, titulaire - M. Charles BICCHIERAY, suppléant
CGPME : M. Sébastien BRUNEAU, titulaire - M. Cédric LUNARDI, suppléant
ADIL 2A : Mme Lucienne GERONIMI, titulaire - Mme Maria Francesca ARIAS-BUTTAFOGHI, suppléante
ADIL 2B : M. Jean CORDIER, titulaire - M. Pierre Marc SELVINI-MAROSELLI, suppléant

INVITES :

M. le directeur régional de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale de Corse ou son représentant
M. le directeur de l'agence régionale de la santé de Corse ou son représentant
M. le directeur départemental des territoires et de la mer de Corse du Sud ou son représentant
M. le directeur départemental des territoires et de la mer de Haute-Corse ou son représentant
M. le directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations de Corse du Sud ou son représentant
M. le directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations de Haute-Corse ou son représentant
Mme la présidente de l'association des maires de Corse du Sud ou son représentant
M. le président de l'association des maires de Haute-Corse ou son représentant
M. le président de l'association régionale HLM PACA-CORSE ou son représentant
M. le président de la SAHLM le Logis Corse ou son représentant
M. le président de la SAHLM Sud Habitat ou son représentant
M. le président de la SEM Bastia Aménagement ou son représentant
M. le président de la fédération du BTP 2A ou son représentant
M. le président de la fédération du BTP 2B ou son représentant
M. le président de la CAPEB 2A ou son représentant
M. le président de la CAPEB 2B ou son représentant



PREFET DE CORSE

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

**Compte rendu de la séance du 12 octobre 2015
Préfecture de Corse – salle Claude Erignac**

Participants :

Nom Prénom	Organisme
MIRMAND Christophe	Préfet de Corse
BARRUOL Patrice	DREAL de Corse
CHARGROS Daniel	DREAL de Corse
NICOLAU Jacques	DREAL de Corse
PARIS Hélène	DREAL de Corse
BELO Thomas	DREAL de Corse
BALZER Stéphanie	INSEE de Corse
GUIDICELLI Maria	Conseillère exécutive /Présidente de l'AUC / CTC
LOVICHI Joelle	Conseil départemental de Corse du Sud
DARRIET Pascal	Conseil départemental de Haute-Corse
BARTOLI-MILLOT Franck	CAPA
CANDILLIER Camille	CAPA
PAGES Patrick	OPH de Haute-Corse
CAU Pierre	OPH de Corse du Sud
CENDRES Claude	OPH de Corse du Sud
BENNICI Charly	ERILIA
VESPERINI Marina	LOGIREM
PICOT Servane	ADOMA
CARETTE Pierre Paul	FNAIM de Corse
SANTONI José	Fédération du BTP de Corse du Sud
CASALONGA Paul	Conseil régional de l'ordre des architectes de Corse
MATTEI François	PACT
MEDORI Jean-Luc	Chambre des géomètres experts de la Corse
POGGI Pierre	Chambre des géomètres experts de la Corse
GARCIA Véronique	Caisse des dépôts
TOMI Jean-Marc	UESL / Action Logement
BENARD-BERTONI Hervé	CAF de Corse du Sud
CALASSA Pierre	Association ALIS
MALAFRONTTE Christine	CHRS de Furiani
NOVELLINI Marie-Thérèse	CHRS Maria Stelle
GOURINOVITCH Jacqueline	AFOC de Haute-Corse
FABRE Thérèse	CFDT
ANTONIOTTI Jean-Nicolas	FO – UD de Corse du Sud
BRUNEAU Sébastien	CGPME

BICCHIERAY Charles	MEDEF
GERONIMI Lucienne	ADIL de Corse du Sud
BUTTAFOGHI Maria Francesca	ADIL de Corse du Sud
CORDIER Jean	ADIL de Haute-Corse
FIESCHI Jacques	Le LOGIS CORSE - SFHE
VALLEE Jean Charles	Office foncier de la Corse
FOURY Philippe	DRJSCS de Corse
OTTAVI Anne	DRJSCS de Corse
GAYRAUD Laetitia	SGAC
ALIMI Patrick	DDTM de Corse du Sud
BOURDELON Dominique	DDTM de Corse du Sud
RENAULD Sabrina	DDTM de Corse du Sud
MARCHAL Laetitia	DDTM de Haute-Corse
RENARD Nathalie	DDTM de Haute-Corse
DOMINICI Marie-Thérèse	DDCSPP de Corse du Sud
BRETON Charlotte	DDCSPP de Corse du Sud

Pièce jointe en annexe : 1 support de présentation

M. Préfet de Corse ouvre la séance à 14h45 et remercie les participants de leur présence. Il rappelle l'ordre du jour : point sur les programmations 2015 « logement locatif social » et « ANAH », présentation de l'instruction SRU du 30 juin 2015, des modalités d'intervention de l'Office foncier de Corse (OFC), et de l'étude des besoins en logement en Corse.

I) - Point sur la programmation 2015 ANAH

M.T.Belo (DREAL) présente un bilan 2015 au 1^{er} septembre 2015 : 180 logements ont été subventionnés dont 121 ont bénéficié du FART, pour un total de subvention de 1,9 M€. Il précise que les dotations initiales ANAH et FART respectivement de 3,8 M€ et 550 000 € ont été abondées en cours d'année de 152 000 € pour l'ANAH et 181 000 € pour le FART. D'après une projection au 31 décembre 2015, les objectifs devraient être dépassés en termes de nombre de logements et la dotation consommée dans sa globalité pour le FART. Puis, il présente un bilan pluriannuel 2011-2015. Le nombre de logements financés est stable depuis 4-5 ans, mais on observe une montée en puissance des dossiers FART. Enfin, il fait un point sur les OPAH qui assurent une bonne couverture du territoire : trois nouvelles OPAH : Corte, Bastia Rénovation Urbaine, Bastia Copropriétés Dégradées avec un objectif ambitieux pour les Copropriétés Dégradées, six OPAH existantes en 2015 (OPAH Taravo terminée en 2015 et cinq se poursuivant en 2016 : CAPA, Porto-Vecchio, Bonifacio, Communauté de communes du bassin de vie de l'île Rousse et la Communauté de communes de l'Oriente).

Par ailleurs de nouvelles OPAH sont en perspective :

-2 études pré-opérationnelles ont été engagées : Communauté de communes de l'Alta Rocca et Vallée du Prunelli

-1 projet d'OPAH de la Communauté de communes du Fium'Orbu Castellu

-1 projet d'OPAH pour les quartiers sud de Bastia (Nouveau Plan National de Renouvellement Urbain et Copropriétés Dégradées).

M. P.Alimi (DDTM 2A) indique qu'il y a aussi un projet dans l'Ouest Corse initialement porté par le PNRG qui sera finalement compris dans le projet Centre-Bourg de Vico, ainsi qu'un point d'accroche pour Propriano.

Mme L. Marchal (DDTM 2B) donne des précisions sur le décalage entre le bilan au 1^{er} mai et les perspectives au 31 décembre. Les deux OPAH de Bastia et de Corte ayant été signées seulement en juin 2015, les dossiers ne devraient être finalisés qu'à la fin d'année.

Concernant les perspectives 2016 : dans le cadre du NPNRU, les copropriétés dégradées des quartiers sud de Bastia devraient bénéficier de l'expérimentation VOC/POPAC de l'ANAH qui consiste à réaliser un diagnostic ainsi qu'un observatoire de ces copropriétés suivis d'actions permettant de prévenir la dégradation des copropriétés (actions en amont : structuration de syndic, appui juridique au recouvrement des charges...).

M. le Préfet de Corse souhaite connaître le délai moyen entre la programmation et la réalisation des travaux.

Les DDTM précisent que le délai maximum est de 3 ans prolongeable de 2 années sous justifications de l'impossibilité d'effectuer les travaux avant.

M. J-N Antoniotti (FO) demande à ce qu'il y ait une information en CRHH du nombre de dossiers programmés et non réalisés.

M. D. Bourdelon (DDTM 2A) prévoit d'interroger les instructeurs ANAH sur ce point. Mais l'analyse du décalage entre le « programmé » et le « réalisé » doit aussi être qualitative et pas seulement quantitative.

M. P.Barruol (DREAL) évoque la dynamique sur les dossiers portant sur la cible de la rénovation énergétique. Il y a eu une forte progression, puis une stabilisation. Il reste de nombreux logements à traiter. Un éclairage sur ce point est demandé aux DDTM.

M. P.Alimi (DDTM 2A) précise que dans le cadre du contrat local d'engagement (CLE) entre l'ANAH et le département, les objectifs de 30/40 logements par an fixés étaient modestes. En fait, ce sont 100 à 150 qui sont programmés annuellement.

II) – Point sur la programmation budgétaire des aides à la pierre 2015 (BOP 135)

Mme H.Paris (DREAL) présente, avec les représentants des DDTM , un point d'étape sur la programmation 2015 de logements sociaux pour chacun des deux départements : 407 logements sont prévus dont 268 en Corse du Sud et 142 en Haute-Corse pour un montant de subvention de 3,399 M€. Un montant de subventions de 2,283 M€ est d'ores et déjà engagé pour 9 opérations totalisant 273 logements.

M. P.Alimi (DDTM 2A) souligne que 2 opérations importantes ont été engagées à Ajaccio, commune déficitaire SRU et à Bonifacio contribuant à satisfaire les besoins de l'extrême sud.

Mme L. Marchal (DDTM 2B) précise que Ville di Pietrabugno, commune déficitaire SRU depuis 2014 a un objectif de rattrapage de 107 logements sur 3 ans. La commune est volontaire pour atteindre cet objectif et l'opération de 17 logements engagée cette année y contribue.

M. P.Cau (OPH2A) évoque le problème de l'annulation du PLU d'Ajaccio en attente de décision à fin d'année. De nombreux permis de construire sont en cours d'instruction pour environ 1200 logements sociaux.

M. P.Barruol (DREAL) commente la courbe du bilan pluriannuel de financements des PLUS/PLAI de 2000 à 2015. La programmation prévue en 2016, bien qu'elle ne permette pas d'être au niveau des objectifs de rattrapage, est dans une dynamique positive. Il est donc important de remercier les collectivités et les bailleurs sociaux. Il faut tendre vers une programmation de 500 logements.

Mme T.Fabre (CFDT) demande si tous les logements sociaux construits en Corse trouvent des locataires. Sur le continent, certaines communes se retrouvent avec de nombreux logements sociaux vacants.

M. le Préfet de Corse répond que le nombre de ménages DALO en attente de logements montre que les besoins sont encore très importants en Corse.

M. C.Cendres (OPH2A) indique que les opérations de l'OPH2A dans les communes rurales comme celle de Bastelica sont réalisées à l'initiative du maire, là où il y a nécessité de loger des familles.

M. P.Cau (OPH2A) dit que le taux de vacance est faible dans les zones rurales.

M. P.Alimi (DDTM 2A) précise que le taux de mobilité en Corse du Sud est de 1,3 % et le taux de vacance de 0,3 %, signes d'une zone de forte tension.

M. P.Barruol (DREAL) dit qu'au-delà du rôle social du logement social compte tenu de la tension du marché, il faut mesurer l'enjeu économique, la construction ayant chuté de 6000 logements autorisés à 3500. Si à 6000 logements, le poids du logement social est marginal, il ne l'est plus à 3500 et représente 10% de la production de logements.

Mme H.Paris (DREAL) informe les participants de la mobilisation du Fonds d'Aménagement Urbain de Corse (FAU). Elle rappelle que ce fonds, doté d'1,8 M€ permet d'attribuer des aides aux collectivités éligibles (Ajaccio, Biguglia, Furiani, Ville di Pietrabugno, CAPA et CAB) qui contribuent financièrement à des opérations de logement social. Elle précise le calendrier qui s'impose au comité : réunion du comité à programmer en novembre pour adoption de son règlement intérieur et décisions d'attribution des aides selon les dossiers présentés, suivi de l'instruction administrative des dossiers pour la fin d'année 2015. En effet, le FAU sera supprimé en 2016 dans le cadre de la loi « égalité citoyenneté ».

Dès lors, les prélèvements SRU qui alimentent le fonds seraient versés au Fonds National de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS), piloté au niveau national par l'État et les collectivités et destiné au financement des appels à projets « PLAI adaptés ».

Après discussion, M. le Préfet de Corse invite les services de l'État compétents à échanger avec les collectivités éligibles sur les projets susceptibles de bénéficier des aides du FAU, et à réunir au plus tôt le comité de gestion du FAU en charge de l'attribution des aides.

M. J-M Tomi (Action logement) présente l'actualité et les perspectives pour Action logement. La nouvelle réforme d'Action logement prévoit la suppression des collecteurs dans les régions par décision du conseil d'administration du 9 avril 2015, remplacés par un groupe unique composé de trois pôles : gouvernance, services et collectes (collaborateurs des CIL), immobilier. M. P.Sagnes, directeur du CIL Méditerranée, est le préfigurateur de la future délégation interrégionale PACA Corse, issue du pôle « services et collectes ». La nouvelle

organisation sera fixée à la fin du premier semestre 2016. Le bilan 2015 ne peut être présenté à ce stade, l'état des lieux n'ayant pas encore été réalisé. Quant aux perspectives, l'évolution est favorable : 5 millions d'euros de prêts aux personnes morales en 2015 auxquels il faut ajouter les prêts in fine mis en place à compter de 2015. La comparaison entre 2014 et 2015 est difficile car la baisse des subventions a été compensée par les prêts in fine. M. J-M Tomi demeure à disposition du CRHH pour des explications plus détaillées lors de la prochaine réunion.

III) - Communication sur l'instruction du Gouvernement du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L.302-5 du CCH (SRU) à l'issue du bilan de la quatrième période triennale 2011-2013

M. D.Chargros (DREAL) présente l'instruction du gouvernement du 30 juin 2015 qui précise les modalités de mise en œuvre des dispositions visant au respect de leurs obligations en matière de logement social par les communes. Elle découle du comité interministériel égalité et citoyenneté du 6 mars 2015, qui a présenté 6 mesures dans son volet « Habiter » et de la conférence de presse de la ministre du 15 avril 2015 qui liste 20 mesures dans le volet « Habiter », regroupées en 3 chantiers : mieux répartir les logements sociaux dans les territoires, réformer les attributions de logements sociaux et la politique des loyers. L'objectif fixé par l'instruction est de renforcer l'accompagnement des communes déficitaires et carencées avec la production de plans départementaux d'actions d'ici fin 2015 avec des mesures destinées aux communes déficitaires, aux communes carencées acceptant de signer un contrat de mixité sociale, et aux communes carencées qui n'acceptent pas de signer un contrat de mixité sociale. Le calendrier de mise en œuvre des plans d'actions départementaux est le suivant : chaque préfet réalise un pré-diagnostic comprenant les actions déjà mises en œuvre ou à venir concernant la programmation du logement social, la mobilisation du foncier, la vérification des documents de programmation et de planification ainsi que la liste des communes carencées volontaires pour signer un contrat de mixité sociale d'ici fin 2015 et le calendrier prévisionnel des réunions partenariales au second semestre 2015. La finalisation des plans d'actions départementaux est fixée à fin 2015. En Corse, quatre communes ne répondant pas aux objectifs de la loi SRU sont concernées : Ajaccio, Ville di Pietrabugno, Furiani, Biguglia, cette dernière ayant fait l'objet d'un arrêté de carence. Un plan d'action départemental doit être construit sur la base d'une appréciation concrète des communes déficitaires (résultats de la période triennale, effort de production...)

M. P.Alimi (DDTM2A) présente les éléments de pré-diagnostic en Corse du sud.

Le logement social ne représente que 10 % des résidences principales contre 17 % en moyenne au niveau national. Le parc locatif social de la Corse-du-Sud se répartit principalement entre trois bailleurs : l'Office Public de l'Habitat de la Corse-du-Sud, Erilia et Logirem, puis sur deux acteurs émergents : Sud Habitat et SFHE. Seule la commune d'Ajaccio relève actuellement de la loi SRU. Elle a respecté son objectif triennal 2011-2013 de rattrapage de logements sociaux, et a identifié une programmation plus ambitieuse pour les objectifs de sa période triennale 2014-2016. La CAPA fixe aussi dans son PLH un objectif ambitieux pour Ajaccio de plus de 200 logements locatifs sociaux par an. Elle anticipe aussi sur trois communes qui seront soumises au dispositif SRU à échéance de 4 à 5 ans (Afa, Alata, Sarrola-Carcopino). En outre, Le PLU de la commune d'Ajaccio qui impose une servitude de mixité sociale est conforme aux objectifs fixés par la loi SRU. La commune de Porto-Vecchio qui dispose d'environ 10 % de logements sociaux n'est pas soumise à obligation de production de logements sociaux dans le cadre de la loi SRU. Toutefois, les

communes isolées de plus de 15 000 habitants, si elles ne sont pas en décroissance démographique, doivent atteindre un taux de 20 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales. La commune doit donc être vigilante et anticiper la croissance de sa population pour éviter le prélèvement sur ressources fiscales.

Les premières pistes d'action sont la conduite d'actions d'information et de sensibilisation des services de l'État à destination des communes, EPCI et bailleurs. Les financements mobilisables, outre ceux de l'État sont ceux d'Action logement, de la CTC avec son règlement des aides révisé en 2014 et du Conseil départemental avec une réflexion sur l'ouverture de son règlement des aides à d'autres bailleurs que l'OPH 2A. Les outils mobilisables sont l'office foncier de Corse, le fonds d'intervention foncier de la CAPA et l'ANAH, alternative au logement social avec ses loyers conventionnés dans le parc privé. Concernant la mobilisation du foncier public, seul le site de St Joseph a été retenu.

Enfin, les perspectives de programmation 2016 sont très importantes sur Ajaccio avec Erilia et l'OPH2A.

Mme L. Marchal (DDTM2B) indique, qu'en ce qui concerne la Haute-Corse, quatre communes sont soumises aux obligations de la loi SRU : Bastia qui satisfait à ses obligations, Furiani et Ville di Pietrabugno qui font partie de la CAB, et Biguglia, commune carencée, qui fait partie de la communauté de communes de Marana Golo qui n'a pas la compétence habitat. Concernant les documents d'orientation, la révision du PLH de la CAB n'a pas été adoptée. La DDTM a réalisé le porter à connaissance. Il est nécessaire de réaliser l'inventaire de l'existant (friches, dents creuses...) pour mobiliser du foncier. Concernant les documents d'urbanisme, le PLU de Furiani prévoit une servitude de mixité sociale en zone U et une réserve foncière. Ville di Pietrabugno prévoit de déléguer son droit de préemption urbain pour rendre possible l'intervention de l'Office foncier et prévoit aussi une servitude de mixité sociale. Un travail sur le PLU est en cours avec Biguglia qui dispose d'un ancien POS peu utilisable pour les opérations de logement social. Le préfet y a récupéré le droit de préemption urbain. La DDFIP effectue un travail de mobilisation du foncier communal, des autres collectivités et d'EDF à Bastia. Concernant les perspectives 2016, des opérations sont envisagées à Furiani pour 80 logements, à Ville du Pietrabugno pour 50 logements et 35 logements à Biguglia.

IV) - Présentation des modalités d'intervention de l'Office foncier de la Corse (OFC), avis consultatif sur le programme pluriannuel d'intervention (PPI)

M. J-C Vallée (OFC) indique que l'OFC est un EPIC créé par la loi après délibération de l'assemblée de Corse. Pour l'exercice 2015, ses ressources budgétaires sont de 2 millions d'euros (1 million d'euros par l'État et 1 million d'euros par la CTC, au titre du PEI), auxquels il faut ajouter 4 millions d'euros par an de taxes locales d'équipement.

Le programme pluriannuel d'intervention 2015-2019 a été adopté par le conseil d'administration de l'OFC. Il a été élaboré en concertation avec l'ensemble des collectivités corse susceptibles de bénéficier de l'intervention de l'Office et qui ont fait état de leurs projets sur 1 à 5 ans. Il remercie aussi les services de l'État (DREAL, DDTM) pour leur contribution. Ce partenariat doit se poursuivre pour optimiser l'efficacité de l'OFC. Les acquisitions sont réalisées de gré à gré, par préemption par délégation du droit des communes et par expropriation.

Enfin, il évoque les orientations stratégiques de l'Office : répondre aux besoins de logements en assurant une mixité sociale et fonctionnelle et une adaptation des typologies, aider les collectivités à mettre en œuvre leur politique publique de l'habitat et du développement économique, en particulier celui de l'économie de proximité et des circuits-courts, participer au rééquilibrage entre les territoires, participer à la mise en œuvre d'un urbanisme de projet,

augmenter la qualité de l'aménagement public en garantissant sa cohérence et son insertion fonctionnelle et paysagère, privilégier les projets de renouvellement urbain ou d'extension urbaine économe d'espace, et particulièrement ceux qui seront situés à proximité des équipements et services déjà existants, mener une reconquête qualitative de secteurs d'urbanisation périphérique spontanée ou de quartiers anciens paupérisés, par la réhabilitation d'anciens quartiers de friches urbaines, contribuer à la préservation des espaces naturels et agricoles et à la lutte contre les risques en partenariat avec les établissements concernés, et contribuer à la limitation de l'étalement urbain.

M. le Préfet de Corse demande si la délégation du droit de préemption est envisagée favorablement par les communes.

M. J-C. Vallee (OFC) indique qu'il n'a pas de retour des communes à ce stade. Des rencontres sont prévues avec les communes de Biguglia, Furiani, Ville di Pietrabugno.

M. C.Cendres (OPH2A) comprend que les interlocuteurs de l'office foncier sont les communes. Il demande quelle est la place des opérateurs dans le dispositif.

M. J-C. Vallee (OFC) dit que la commune a un lien avec l'opérateur avant l'acquisition. Un travail en amont avec l'office foncier, les DDTM et la commune doit être réalisé quant à la faisabilité des opérations de logement social.

M. P.Casalunga (CROA) dit que l'information sur l'office foncier est intéressante. Il estime que, si on a beaucoup parlé de logement et d'hébergement dans la première partie du CRHH, les problèmes de l'habitat ont été éludés. La mixité sociale ne concerne pas uniquement la problématique du logement pour un ménage, mais résulte de la sociabilisation. Il relève le passage d'un cap, puisque l'office foncier peut aussi financer les équipements publics autres que le logement locatif social.

M. le Préfet de Corse dit que l'État reste mobilisé pour répondre au défi du mal logement en Corse butant sur la problématique du foncier.

M. P.Barruol (DREAL) dit que l'office foncier n'est pas la seule réponse à des années de rattrapage. Il est nécessaire d'articuler les différents outils en matière d'urbanisme opérationnel et de projet avec une meilleure planification.

Mme T.Fabre (CFDT) demande si les nombreux logements en construction respectent la mixité sociale.

M. P.Alimi (DDTM2A) indique que le PLU d'Ajaccio crée une servitude d'utilité sociale qui conduit à cette mixité sociale. Les opérations de moins de 50 logements doivent comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux, et les opérations de plus de 50 logements 50 %.

Mme L. Marchal (DDTM2B) dit que la commune de Furiani dispose de servitudes d'utilité sociale sur certaines zones.

M. P-P.Carette (FNAIM) dit que la mixité sociale, belle idée sur le principe, n'est pas la panacée et qu'il faudra en constater les effets dans l'avenir. Le risque de ce dispositif est que le promoteur privé surenchérisse le coût de la promotion privée pour rattraper les surcoûts liés au logement social.

M. le Préfet de Corse précise que cette mesure de contrainte imposée à tous les constructeurs a pour objectif de rattraper le retard dans la production de logements locatifs sociaux.

M. P.Alimi (DDTM2A) dit que ce dispositif est une alternative à la sur concentration d'ensembles sociaux.

Mme C.Malafrente (CHRS Foyer de Furiani) dit que, dans les promotions, les coûts de construction sont déjà calculés avec les appartements réservés au logement social toujours situés au rez-de-chaussée et au nord.

M. le Préfet de Corse rappelle que 2/3 de la population Corse est éligible au logement locatif social.

V) - Dispositif d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées - bilan 2015 (BOP 177)

M. P.Foury (DRJSCS) indique que les crédits alloués à la Corse en début d'année 2015 sur le BOP 177 s'élèvent à 4 142 733 €, auxquels il convient d'ajouter 84 037 € de crédits complémentaires alloués en cours d'année, pour un total de 4 226 770 €, soit une augmentation de 3,29% par rapport à 2014. Ce montant réparti également entre les 2 départements a permis de financer les enjeux prioritaires : 64 % pour les CHRS, 17 % pour le logement adapté, 11 % pour l'hébergement d'urgence et 7 % pour la veille sociale. Les crédits complémentaires ont permis une augmentation de 29% des crédits réservés à l'hébergement d'urgence par rapport à 2014. Le détail des actions menées est le suivant :

- financement intégral du logement adapté : intermédiation locative: 53 logements captés pour la région Corse pour 67 places, maison relais : 30 places en Haute-Corse,
- développement des solutions alternatives à l'hébergement : expérimentation « Una Casa Prima » en Corse du sud : 20 personnes logées et accompagnées en 2015,
- reconduction du financement des places pérennes d'hébergement d'urgence : cofinancement du CHU de 30 places en Corse du Sud,
- financement de la veille sociale via le fonctionnement des deux SIAO, maraude,
- poursuite du financement des 4 CHRS de la région Corse : 178 places dont 18 places urgence et 13 places dédiées aux femmes victimes de violence.

Les crédits alloués pour l'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) par le FNAVDL s'élèvent à 115 261 €. Ils permettent de fournir une aide, sur une période déterminée, à un ménage rencontrant un problème de maintien dans le logement ou d'accès à un logement en raison de difficultés financières ou d'insertion sociale ou d'un cumul des deux.

Les crédits alloués pour l'aide au logement temporaire (ALT) s'élèvent à 114 042 €, dont 17 500€ en Haute-Corse et 96 542 € en Corse-du-Sud.

Mme A.Ottavi (DRJSCS) ajoute que l'objectif est d'aboutir à une consommation optimale des crédits en fin d'année et de réussir à obtenir des crédits complémentaires pour le financement de 7 places supplémentaires pour le CHRS de Furiani.

VI) - Présentation de l'étude prospective « ménages et logement » en Corse (INSEE-DREAL)

Mme S. Balzer (INSEE) présente les principaux résultats de l'étude prospective « ménages et logements » réalisée en partenariat INSEE – DREAL de Corse. L'objectif est d'apporter aux acteurs locaux un éclairage sur les évolutions des besoins en logements en Corse d'ici 2030.

La méthodologie est la suivante : à partir des projections de population et d'hypothèses sur l'évolution des modes de cohabitation, on peut obtenir des projections de ménages et le besoin correspondant en résidences principales. En projetant les évolutions des différents types de logement, on obtient la demande potentielle en logements. Elle alerte les participants sur le fait qu'une projection n'est pas une prévision, mais une simulation qui permet de mesurer ce qui se passera si certaines hypothèses se vérifient dans le temps. Pour effectuer ces projections, quatre grandes zones ont été considérées, elles correspondent à des regroupements d'ECPI qui constituent les zonages d'action politique de l'habitat, avec un seuil proche de 50 000 habitants. Il s'agit de Balagne-Centre-Plaine orientale, Grand Ajaccio, Grand Bastia, Grand Sud.

A l'horizon 2030, les projections de population indiquent que la population serait de 374 650 habitants, soit plus 3 300 personnes par an. Cette augmentation résulterait essentiellement des flux migratoires. Parallèlement, on constate un vieillissement prononcé de la population.

Le nombre de ménages augmenterait de 46 000 ménages, soit plus 2200 ménages par an. Cette augmentation est due à la croissance de la population, mais aussi à la modification de la structure des ménages. Les ménages corses comprendraient en moyenne 2,1 personnes contre 2,3 en 2009. La part des personnes vivant seules dans les ménages dont la personne de référence est âgée de 55 à 74 ans, passeraient de 30% à 40% entre 2009 et 2030. L'évolution des modes de cohabitation peuvent expliquer ce phénomène : séparation et divorces plus nombreux, croissance des familles mono-parentales, mise en ménages plus tardives...

M. J. Nicolau (DREAL) présente la demande potentielle en logements qui représente le flux de construction de logements neufs nécessaire pour tenir compte du marché des résidences secondaires, compenser le renouvellement du parc de logements et maintenir une part de logements vacants nécessaire au fonctionnement du marché. L'hypothèse retenue dans le cadre de l'étude est le maintien des taux moyens 2003-2013. 70 000 nouveaux logements seraient à construire en Corse entre 2009 et 2030 soit plus 3 300 logements par an, dont 40 000 résidences principales et 22 000 résidences secondaires. Cette demande potentielle marque un léger recul par rapport à la moyenne constatée ces dernières années, à savoir 3 400 logements commencés entre 2009 et 2014 (+3 000 en 2009, +4 500 en 2011, +3 100 en 2014). La demande potentielle en logements est la plus élevée en Balagne-Centre-Plaine orientale.

Enfin, il évoque la suite de la démarche. Elle se poursuit par une étude des besoins en logements locatifs sociaux qui prendra en compte les éléments relatifs à la loi SRU, l'étude de la DRJSCS « logement et population en difficulté sociale en Corse » et la mise en œuvre des différents PLH en Corse.

M. le Préfet de Corse souligne l'effort à réaliser pour répondre aux besoins de la population nouvelle, rattraper le retard en matière de logement social et résoudre le problème du mal logement.

M. J. Santoni (BTP) dit que la profession saura faire face à la réponse à apporter à ces besoins.

M. C. Bennici (Erilia) s'interroge sur les dotations de l'État pour les années à venir pour accompagner le rattrapage en matière de logement locatif social. Les bailleurs sociaux

peuvent-ils considérer un montant moyen de subvention prévisionnel de 8500 € comme en 2015 pour l'année 2016 ?

M. le Préfet de Corse répond qu'il ne dispose actuellement d'aucun élément sur la dotation 2016 pour la région Corse. Il demande à ce que les bailleurs sociaux soient informés de l'enveloppe disponible début 2016 avant le CRHH pour qu'ils puissent en tenir compte dans leur programmation.

Il remercie les participants de leur présence et lève la séance à 17h10.

Le Préfet

Pour le préfet de Corse
le secrétaire général
pour les affaires de corse

François LALANNE