

AVISU CESEC 2019-55¹
AVIS CESEC 2019-55

Relatif au
Rilativu à u

Nouveau règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat – Pour une réponse politique forte et innovante face aux problèmes de spéculation, de dépossession et de difficultés d'accès au logement « Una casa per tutti, una casa per ognunu »,

Regulamentu novu di l'aiuti à favore di l'alloghju è di l'abitatu – Pà una risposta pulitica forte è nuvatrice di pettu à i fenomini di speculazione, di spusessu è di difficoltà d'accessu à l'alloghju " Una casa per tutti, una casa per ognunu"

Vu le Code général des Collectivités territoriales, notamment ses articles L. 4422-34 à L. 4422-37, R.4422-4 à R. 4425-6 ;

Vistu u Codice generale di e Cullettività Territoriale, in particolare i so articuli L. 4422-34 à L. 4422-37, R.4422-4 à R. 4425-6 ;

Vu la lettre de saisine du 10 septembre 2019 par laquelle Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse demande l'avis du Conseil Economique Social, Environnemental et Culturel de Corse sur le **Nouveau règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat – Pour une réponse politique forte et innovante face aux problèmes de spéculation, de dépossession et de difficultés d'accès au logement « Una casa per tutti, una casa per ognunu »;**

Vistu a lettera di presentazione di u 10 di settembre di u 2019 di u Sgiò Presidente di u Cunsigliu Esecutivu di Corsica chì dumanda l'avisu di u Cunsigliu Economicu, Sucial, di l'Ambiente e Culturale di Corsica rilativu à u regulamentu novu di l'aiuti à favore di l'alloghju è di l'abitatu – Pà una risposta pulitica forte è nuvatrice di pettu à i fenomini di speculazione, di spusessu è di difficoltà d'accessu à l'alloghju " Una casa per tutti, una casa per ognunu"

Après avoir entendu, Monsieur Gilles Simeoni, Président du Conseil Exécutif de Corse, Monsieur Antoine Peraldi, Directeur Général Adjoint en charge de l'aménagement et du développement des territoires, et Monsieur Pasquin Cristofari, Directeur de l'attractivité, des dynamiques territoriales, de la politique de l'habitat et du logement ;

Dopu intesu Gilles SIMEONI, u Presidente di l'Esecutivu, Antoine PERALDI, DGA, e Pasquin CRISTOFARI, Direttore di l'attrattività è dinamiche territoriale

Sur rapport de Madame Laurence Culioli pour la commission « précarité-solidarités, santé, cohésion sociale et habitat ; sport et vie associative » ;

À nant'à u raportu di Laurence CULIOLI pè a Cummissione precarietà - sulidarità, salute, cusioni suciale è abitatu ; sport è vita associativa ;

¹ **Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés**

Résultats du vote

Votants : 43

Abstention : 1

Pour : 42

**Le Conseil Economique, Social, Environnemental et Culturel de Corse,
Réuni en séance plénière le 24 septembre 2019 à Bastia,
Prononce l'avis suivant**

*U Cunsigliu Economicu, Suciale, di l'Ambiente e Culturale di Corsica
Adunitu in seduta pienaria u 24 di settembre di u 2019, in Bastia
Prununzia l'avisu chì seguita*

Le 27 mars 2018, le **CESEC de Corse** a rendu un avis référencé 2018-03 relatif à "*la consultation de l'Assemblée de Corse sur un projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN)*", dans lequel il souhaitait que les possibilités accrues d'implication des collectivités locales permettent la préservation des bienfaits du cadre de vie dans l'acte de conception et de construction des logements.

Il estimait aussi que le développement d'outils tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), pour maintenir les populations dans le rural et les personnes dans leur domicile, était nécessaire à la bonne marche des politiques publiques dans ce domaine.

Par ailleurs, par délibération n°17/019 du 27 janvier 2017, l'Assemblée de Corse a approuvé la mise en place d'une politique opérationnelle en matière de foncier, de logement et d'aménagement à l'échelle de l'île. Cette politique, dont l'objectif consiste à passer de la phase des plans et schémas régionaux à celle des projets et des réalisations concrètes, suppose que la Collectivité de Corse et les acteurs que sont les communes, intercommunalités, Pôles d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) et autres opérateurs concernés sur le territoire, articulent leurs stratégies, projets et actions dans le cadre de démarches partagées. Cette réflexion a été engagée dans le cadre des "*Scontri di i Territorii*"

Enfin, par délibération n°19/241 du 26 juillet 2019, l'Assemblée de Corse a adopté à l'unanimité le *Rapport d'information sur les marchés fonciers et immobiliers de Corse*. Ce dernier fait apparaître de véritables zones d'exclusion dans l'accès au logement et au foncier, phénomène qui s'étend inexorablement vers l'intérieur. En quelques chiffres :

- ✓ + 138 % de progression foncière et immobilière en 7 ans.
- ✓ + 23 % sur les prix des terrains en Corse entre 2006 et 2017, contre - 28 % sur le continent.
- ✓ 17 communes réalisent 80 % des transactions. 29 % des ventes d'appartements se situent à Ajaccio, et ¼ du marché pour Bastia, Portivechju et Calvi.
- ✓ 10 % des communes du littoral concentrent la majorité de la pression foncière pour 60% des transactions.
- ✓ Un marché total de plus de 2,8 Milliards d'Euros pour les ventes de maisons et de 3,8 Milliards d'Euros pour les ventes d'appartements.

Le rapport présentement soumis par Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse à l'avis **du CESECC** vise à l'adoption du nouveau règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat, dont un certain nombre de dispositions font écho aux souhaits **émis par le CESECC** dans son avis précité.

Parmi les éléments de contexte relatifs spécifiquement à la Corse, il vise notamment la lutte contre la spéculation et la dépossession foncières et l'accès des Corses au foncier et au logement, les impacts du logement dans la paupérisation des populations, et la fracture territoriale entre le littoral et l'intérieur de l'île.

Il conclut que la gravité de la situation actuelle impose en effet de renouveler fortement le cadre d'actions de la Collectivité de Corse pour apporter une réponse à la hauteur de l'urgence et de la gravité de la situation vécue au quotidien par les Corses.

Ces attentes sont d'ailleurs retranscrites dans la formule en langue Corse de l'intitulé du rapport: "*Una casa per tutti, una casa per ognunu*".

Les objectifs du règlement nouvellement élaboré sont ainsi formulés :

- ✓ Une recherche d'efficacité pour permettre une réponse rapide et une montée en charge immédiate d'une production de logements.
- ✓ Une équité entre les communes, les intercommunalités, les acteurs économiques, et les citoyens.
- ✓ Un renforcement de l'accès à la primo-accession et au logement social.
- ✓ Un soutien accru aux territoires de montagne et de l'intérieur, et aux centres-villes.
- ✓ Une augmentation importante du volume global du budget et du montant des aides.

Pour l'atteinte de ces objectifs, le règlement se décline en quatre volets, pour un volume budgétaire de 12 Millions d'Euros dès la première année :

- ✓ L'aide au développement du parc immobilier communal et intercommunal, notamment dans une logique de soutien aux primo-accédants : *acquisitions foncières, acquisition de bâtiments, aménagement de terrain, pour du logement locatif à prix encadré ou accueil de résidences principales dans le cadre de la primo-accession à la propriété.*
 - Harmonisation du règlement d'aide sur les deux départements.
 - Renforcement de l'effort budgétaire.
 - Soutien accru aux petites communes de l'intérieur.
- ✓ Le renforcement et la réorientation de l'aide directe visant à soutenir l'accès à la propriété des primo-accédants : *biens immobiliers inclus dans des lotissements communaux ou intercommunaux, biens du secteur privé en Cœur de ville, milieu rural ou bâtiments antérieurs à 1960.*
 - Favoriser les installations durables pour les ménages.
 - Cumulable avec l'aide apportée par la commune.
 - Cahier des charges en concertation avec les acteurs et règlement séparé.
- ✓ Le renforcement quantitatif et qualitatif du financement du parc locatif social qu'il s'agisse des demandes de l'ensemble des bailleurs ou celles plus particulières des Offices Publics de l'Habitat (OPH): *construction et réhabilitation de logements sociaux.*
 - Aide généralisée de droit commun pour les créations et réhabilitations de logements.
 - Maintien des engagements avec l'OPH de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA).
 - Conventonnement avec l'OPH de la Collectivité de Corse.
- ✓ L'harmonisation et le renforcement des dispositifs d'aide au parc privé dans les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH): *requalification de l'habitat privé ancien ou dégradé.*
 - Réhabilitation des logements anciens.
 - Nouvelles constructions.
 - Revitalisation des ensembles de logements.

Par rapport à l'ensemble de ces problématiques, **le CESEC de Corse émet** les remarques suivantes :

Le droit au logement pour tous « *Una casa per tutti, una casa per ognunu* » ne pourra pleinement s'exercer sans l'application de politiques foncières, économiques, environnementales fortes et innovantes, au service de la vie quotidienne des résidents.

Les habitants permanents des zones touristiques sont durement pénalisés par une frénésie acheteuse de foncier bâti et non bâti, dopant la spéculation immobilière, les conflits d'usages, et le poids prépondérant des investisseurs privés. Ils se retrouvent en concurrence avec une clientèle étrangère massifiée à fort pouvoir d'achat.

Les territoires, quant à eux, sont confrontés à des phénomènes d'étalement urbain, qui ne sont pas spécifiquement liés au développement économique de la région mais bien à la crise du logement pour la population locale. Sans une politique intercommunale raisonnée et unifiée, ces territoires sont également soumis à une concurrence tangible entre communes.

Par ailleurs, l'action sur le logement social est incontestablement une question prégnante, dans une région où le retard en logements sociaux compte parmi les plus importants en France alors même que la paupérisation est la plus élevée (un habitant sur cinq vit en dessous du seuil de pauvreté). Parmi les grandes causes de la précarité, l'insuffisance d'accès aux besoins physiologiques fondamentaux représente l'un des axes majeurs, et l'accès à un logement, ou à un logement digne, figure au premier rang.

Aider, principalement de jeunes couples, à se loger décemment permet d'aider une partie de la population à sortir du parc du logement social, ce qui libère des places et désengorge certains habitats surpeuplés.

Le nombre de demandeurs de logements sociaux en Corse excède largement l'offre. La production de nouveaux logements est une manière d'y répondre, mais la mise en place de parcours locatifs ascendants, qui a un effet de turn-over important, en est une autre tout aussi efficace.

Dans un contexte où le taux de rotation dans les logements sociaux est parmi les plus bas de France depuis de nombreuses années (moins de 5%), l'accès à la propriété et, plus encore, l'accès social à la propriété, est un des leviers principaux qui permettrait d'agir sur cette donnée.

Par ailleurs, en termes de catégories de population pour lesquelles il est nécessaire d'établir des priorités, **le CESECC souhaiterait** que soit prise en considération la catégorie des retraités, aux faibles revenus et parfois mal logés, comme pendant à la catégorie des primo-accédants qui renvoie, elle, le plus souvent aux jeunes ménages.

La DREAL prévoit la création de 70 000 logements sociaux ou d'accès à la propriété. Pour éviter une aubaine immobilière spéculative au sein d'une région victime d'un boom immobilier sans précédent et une rupture d'équilibre au sein des documents d'urbanisme, il paraîtrait opportun que ces opérations se réalisent en priorité sur les nombreux terrains résiduels non employés du bâti existant, en visant dans le même temps la reconquête du bâti ancien par les procédures de préemption ou de biens en déshérence. La problématique du logement social semble insoluble par la seule construction de logements sociaux neufs, et doit donc conduire à une réflexion de fond, innovante, sur la question "*Comment envisager de produire du logement autrement que par la production de logements neufs?*".

Considérant l'ensemble de ces remarques, il n'en demeure pas moins que la réflexion doit impérativement être consolidée par d'autres dispositifs.

Suite à l'évocation des Assises du Foncier et du Logement que la Collectivité de Corse a organisé par le passé, **le CESECC retient avec intérêt** l'éventualité d'un débat élargi, évoquée par Monsieur

le Président du Conseil Exécutif de Corse, qui pourrait faire émerger d'autres leviers complémentaires et à débattre:

- ✓ Statut de résident;
- ✓ Recours au droit de préemption pour sauver le bâti ancien ou tombé en ruine, et capter les biens en déshérence;
- ✓ Obligation de déployer des politiques foncières de long terme avec de réels objectifs d'aménagement du territoire permettant de répondre aux besoins de la population;
- ✓ Prise en compte des contraintes environnementales;
- ✓ Mise en place d'outils fiscaux adaptés;
- ✓ ...

Le CESECC constate avec satisfaction que ce règlement, en réponse au *Rapport d'information sur les marchés fonciers et immobiliers de Corse* de juillet 2019 et même s'il reste probablement perfectible, veut envoyer des signaux positifs et de confiance aux différents acteurs de la société Corse afin de rétablir une équité dans le droit au logement.

Considérant que ce règlement a pour mérite de fusionner intelligemment les aides apportées par les deux anciens départements, de tirer une évaluation objective du peu d'impact de l'aide précédemment allouée aux primo-accédants, d'abonder le fonds mis à disposition, et de s'orienter vers l'accès à la propriété avec des aides conséquentes;

Considérant que ce dispositif est majeur et porteur d'espoir pour les petites communes afin de permettre à de jeunes ménages de s'installer, d'assurer un maintien des écoles, et de revivifier les territoires ruraux isolés en priorité;

Considérant que ce règlement, éminemment important et politique au sens stratégique du terme, n'est qu'une étape dans la lutte contre la spéculation, la dépossession et les difficultés d'accès au logement ;

Le CESECC émet un avis favorable au rapport sur l'adoption d'un *Nouveau règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat – Pour une réponse politique forte et innovante face aux phénomènes de spéculation, de dépossession et de difficultés d'accès au logement "Una casa per tutti, una casa per ognunu"*.

Le Président du CESEC,

A blue ink signature, appearing to be 'Paul Scaglia', written in a cursive style with several loops and a long horizontal stroke at the end.

Paul SCAGLIA