

ASSEMBLEE DE CORSE

1 ERE SESSION ORDINAIRE DE 2018

REUNION DES 28 ET 29 MARS 2018

**RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

**CONSULTATION DE L'ASSEMBLEE DE CORSE SUR UN
PROJET DE LOI PORTANT EVOLUTION DU LOGEMENT,
DE L'AMENAGEMENT ET DU NUMERIQUE**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) :

Commission du Développement Economique, du
Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de
l'Environnement

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Avis du Conseil Exécutif de Corse relatif au projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du Numérique

Au plan de la procédure, il est à relever une fois de plus l'inadaptation des modalités de saisine de la Collectivité par l'Etat, tant du point de vue des délais (un mois étant trop court dans l'intervalle de deux sessions), que du fond, dès lors que ce projet de loi concerne pour l'essentiel les compétences dévolues à la Collectivité, et des secteurs stratégiques pour la Corse présentant des spécificités incontestables ; pour mémoire, il est à regretter que les dernières saisines pour avis sur les projets de loi ou de décret aient été totalement inopérantes, l'Etat n'ayant jamais suivi l'avis de l'Assemblée de Corse.

Le projet de loi sur lequel l'avis de la Collectivité de Corse est sollicité prévoit notamment un certain nombre de dispositions relatives à la création de nouveaux cadres et procédures d'aménagement, visant à faciliter l'intervention conjointe des collectivités, avec le concours de l'Etat, dans le champ de l'urbanisme opérationnel.

Il prévoit nombre de dispositions relatives aux règles de construction (accessibilité, etc), ainsi qu'une refonte assez importante du secteur du logement social. Il présente une stratégie d'actions visant la simplification des normes et la libération du foncier public.

Au regard des délibérations précédentes de l'Assemblée de Corse, notamment celle approuvant le PADDUC, et celle validant une politique opérationnelle en matière de foncier et d'aménagement (délib°17/019 du 27/01/2017), certains dispositifs prévus par le projet de loi ELAN (projets partenariaux d'aménagement et les grandes opérations d'urbanisme) pourraient constituer des cadres formels et procéduraux, donc opposables, adaptés à la réalisation de ce que le PADDUC avait préconisé sous le vocable de « Opérations d'intérêt territorial ».

Pour que ces dispositifs constituent un levier efficace conforme aux orientations du PADDUC en matière d'urbanisme opérationnel, il convient toutefois que la Collectivité de Corse soit habilitée à engager ce type de projets et d'opérations, au même titre que certaines collectivités visées dans le projet de loi.

La question des dispositifs d'urbanisme opérationnel auxquels la Collectivité de Corse pourrait avoir recours pour la mise en œuvre des Opérations d'Intérêt Territorial avait été abordée dans le rapport remis par le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable à l'issue des groupes de travail « Lutter contre la pression foncière et la spéculation immobilière en Corse » (rapport CGEDD n°010559-01 de juin 2016), qui recommandait notamment (recommandations de niveau 1) :

- D'adapter les évolutions législatives (Code de l'Urbanisme, article L.350-1 et suivants) relatives au projet d'intérêt majeur pour permettre à la collectivité de Corse de prendre l'initiative d'engager cette procédure
- D'attribuer à la collectivité de Corse la compétence en matière d'initiative de création de ZAC (Zone d'Aménagement concerté) ou des ZAD (zone d'aménagement différé)

Ces recommandations avaient fait l'objet de trois projets d'amendements législatifs préparés par la Ministre Emmanuelle Cosse, projets qui n'avaient finalement pas été déposés devant le Parlement dans le cadre de l'examen du projet de loi de ratification des ordonnances.

À ce jour, la collectivité de Corse n'est donc pas juridiquement en mesure de recourir, pour l'engagement de certaines grandes opérations d'aménagement prévues par le PADDUC notamment sur les principaux secteurs d'enjeux régionaux, au dispositif du Projet d'Intérêt Majeur.

Dans l'attente que cette question soit traitée dans le cadre d'un projet de loi spécifique à la Corse, il semble essentiel que notre Collectivité puisse être habilitée à initier des opérations d'aménagement au travers des nouveaux dispositifs de Projet Partenarial d'Aménagement et de Grande Opération d'Urbanisme prévus par le projet de loi ELAN.

L'Assemblée de Corse pourrait donc demander la modification des articles 1 et 2 du projet de loi, en ce sens (cf. infra).

Par ailleurs, l'article 25 relatif à la restructuration du secteur du logement social, qui comporte diverses dispositions tendant à favoriser le rapprochement d'organismes de logement social, pourrait constituer une opportunité en vue de regrouper conformément aux objectifs poursuivis par le projet de loi, les deux OPH de Corse. En effet, le projet de loi prévoit l'obligation que les structures de logement social se regroupent au sein de groupes d'organismes de logement social, qui devront gérer au minimum 15 000 logements, ou avoir construit ou acquis au moins 600 logements dans les 6 dernières années, ou, pour les départements où le parc de logements est faible, être le seul groupe d'organisme HLM du département.

Le projet de loi ne prévoit pas l'obligation de créer des groupes « territoriaux », si bien que des sociétés de logement social gérant moins de 15 000 logements pourront opérer des regroupements capitalistiques au niveau national. Pour permettre le rapprochement de structure de nature différentes, privées (ESH) ou publiques (OPH), le projet de loi prévoit la création de sociétés de coordination, dont les parts seraient détenues par des organismes de logements sociaux qui n'auraient pas nécessairement besoin de fusionner.

L'ensemble formé par cette société de coordination et les organismes qui en seraient membres constituera un « groupe d'organisme HLM » au sens de la loi. En pratique, ces groupes seront le véritable lieu d'élaboration de la stratégie opérationnelle de l'outil de production et de gestion, les organismes membres n'ayant plus qu'une existence capitalistique et juridique, et une représentation au sein de la structure regroupée.

Cette disposition du projet de loi vise à pousser les petits opérateurs sociaux à se regrouper pour en former de plus gros et parvenir à des économies d'échelle pour faire baisser les coûts de production et de gestion, donc les loyers et les besoins de financement public.

Il se trouve que le projet de loi prévoit deux dispositions qui ôtent tout effet à cette disposition sur le territoire corse :

- Le dernier alinéa du 4° de l'article 25 prévoit explicitement que les dispositions ne s'appliquent pas à certains territoires ultramarins et à la Corse
- Le troisième alinéa prévoit que « *les groupes doivent gérer au moins 15 000 logements ou constituer l'unique groupe mentionné au troisième alinéa de l'article L.423-2-1 (du code de la construction et de l'habitation) ou la société de coordination mentionnée à l'article L.423-1-1 ayant son siège dans le département* ». Si cette disposition était appliquée en Corse, elle permettrait à l'office public de l'habitat de Haute-Corse, et à l'office public de la CAPA, dont le siège est en Corse du Sud, de constituer chacun un groupe dans chaque « département », dérogeant ainsi à l'obligation de regroupement, chacun ayant pourtant un parc de logement très inférieur à 15 000 logements (3007 logements pour l'OPH de Corse en 2B).

Si ces dispositions du projet de loi étaient modifiées de manière à supprimer la référence à l'échelon départemental au profit de l'échelon territorial, de manière à rendre l'article applicable aux organismes de logement social ayant leur siège « en Corse », le regroupement des deux structures serait possible.

L'adoption d'un amendement à la loi ELAN permettrait donc, en ce qui concerne les outils de production et gestion de logement social, de revenir à « l'esprit » de la loi Notre et des ordonnances en fusionnant les deux OPH à l'échelon de la Corse.

Au vu des considérations qui précèdent, je vous propose d'émettre un avis prenant en compte un certain nombre d'amendements.

- **A l'article 1^{er}, pour la partie relative à la modification de la section 3 du chapitre II du titre préliminaire du code de l'urbanisme, dans la nouvelle écriture de l'article L.102-12 du code de l'urbanisme relatif au contrats de projet partenarial d'aménagement, après « ou la Métropole de Lyon », insérer « ou la collectivité de Corse »**
- **A l'article 2, pour la partie relative à l'insertion d'une section 4, relative aux grandes opérations d'urbanisme, dans le chapitre II du titre préliminaire du livre Ier du code de l'urbanisme, au premier et second alinéa, rajouter à chaque fois après « La métropole de Lyon », « ou la collectivité de Corse ».**

- **A l'article 25 – 4° compléter le troisième alinéa après « dans un département », par « ou, pour le territoire de la Corse, ayant son siège en Corse »**
- **Toujours à l'article 25 – 4°, dans le huitième alinéa qui prévoit que l'article ne s'applique pas aux organismes de logement social dont le siège est situé dans certains territoires, supprimer en fin de liste « et en Corse ».**

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.