

AVIS CESEC 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

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

Vu la lettre de saisine du 15 mars 2018 par laquelle Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse demande l'avis du Conseil Economique Social, Environnemental et Culturel de Corse sur *la consultation de l'Assemblée de Corse sur un projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* ;

Après avoir entendu Monsieur Jean BIANCUCCI, Président de l'Agence d'Aménagement, d'Urbanisme et de l'Energie, accompagné de Madame DEFRANCHI et de Monsieur COGGIA ;

Sur rapport de Madame Michèle BARBE et de Monsieur François PERNIN;

Le Conseil Economique, Social et Culturel de Corse, Réuni en séance plénière le 27 mars à Ajaccio,

L'Assemblée de Corse, en application de l'article L.4422-16 du code général des collectivités territoriales est saisi pour avis sur les articles 2 et 25 du projet de loi évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Le CESEC de Corse sur les modalités de consultation, **regrette** que le délai imparti pour recueillir l'avis de l'Assemblée de Corse soit aussi court. Ce caractère contraint impacte d'autant l'exercice de consultation de l'organe consultatif.

L'ensemble des thématiques abordées dans le projet de loi ELAN portent sur des secteurs stratégiques dont on connaît les enjeux et les préoccupations qu'ils soulèvent en Corse.

Le projet de loi aurait mérité un temps d'examen plus long pour mener une expertise plus poussée et rendre un avis circonstancié. Les objectifs affichés par le projet de loi, s'ils paraissent louables (construire plus, mieux et moins cher ; répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale ; améliorer le cadre de vie) leurs déclinaisons opérationnelles sont floues et laissent une large part aux interprétations, voire aux inquiétudes.

Le risque majeur soulevé par les membres du CESEC est l'économie des moyens recherchée au détriment de la qualité et de la sécurité dans les démarches de conception et de construction de logement, ainsi que le recul constaté dans certains domaines.

Il en est ainsi de la remise en cause de la maîtrise d'ouvrage public avec un risque de production de logements au rabais, si les bailleurs sociaux s'affranchissent des règles soumises à la maîtrise d'ouvrage public.

La possibilité donnée par la loi ELAN d'impliquer davantage les collectivités locales doit être saisie pour identifier les problématiques posées par cette loi. La déréglementation architecturale, la simplification et l'accélération de l'acte de construire ne devront pas aller à l'encontre des objectifs à atteindre, ni porter atteinte aux codes de l'urbanisme et de l'environnement, ainsi qu'au caractère opposable du PADDUC de la Corse.

Les bienfaits du cadre de vie devront être préservés dans l'acte de conception et de construction des logements. On peut citer quelques exemples non limitatifs.

Sur les exigences d'accessibilité des logements neufs dans les bâtiments collectifs d'habitation, il est à regretter l'abaissement du seuil de 100% à 10%.

Le recours à la dématérialisation des démarches soulève également des inquiétudes à la fois parce que la couverture numérique n'est pas totale, mais aussi parce qu'elle est un facteur de renoncement et d'exclusion.

Les baux de courte durée présentent un risque car ils pourraient rendre officielle la location hivernale et l'expulsion estivale.

Il y aura lieu à veiller pour la Corse, en étudiant la loi ELAN en profondeur qu'elle ne déstructure pas le tissu artisanal et entrepreneurial en accélérant l'appauvrissement du monde rural.

Par ailleurs, le CESEC de Corse soutient les propositions d'amendement du Conseil Exécutif sur le projet de loi ELAN, propositions d'amendement qui portent sur les articles 1, 2 et 25.

Le CESEC de Corse relève la pertinence de la proposition d'amendement sur les articles 1 et 2 du projet de loi. Il s'agit là d'une opportunité à saisir pour permettre à la Collectivité de Corse d'initier des projets d'aménagement au travers des dispositifs de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et de Grande Opération d'Urbanisme (GOU).

Concernant l'amendement proposé sur l'article 25.

Le CESEC comprend le sens de la proposition d'amendement proposée par le Conseil Exécutif pour permettre le regroupement des organismes de logement social qui ont leur siège en Corse, regroupement qui n'est pas possible pour le cas de la Corse en l'état actuel du projet de loi.

La Corse détient le plus faible taux de logements sociaux des régions de France métropolitaine (13 000 logements sociaux pour 6 000 demandes en attentes). Le parc social est insuffisant pour répondre aux besoins, il faudrait créer 45% de logements supplémentaires¹. Au-delà de l'insuffisance du nombre de logements sociaux, la Corse se singularise aussi du fait des disparités et des déséquilibres territoriaux constatés dans la production de ces logements.

¹ Corsica statistica « la pauvreté en Corse », <https://www.adec.corsica/attachment/774609/>

Les offices publics de l'habitat de la Haute-Corse et de la CAPA gèrent une grande partie de logements sociaux, dont le parc se concentre en zone urbaine et péri urbaine. Il en est de même pour les projets de construction qui se situent essentiellement sur les territoires des communautés d'agglomération au détriment du rural.

Ce regroupement doit être un moyen de rétablir les équilibres et de lutter contre les disparités constatées en termes de localisation géographique du logement social en permettant à tous les habitants, du Cap Corse à Bonifacio d'accéder aux mêmes droits. Cette logique territoriale doit être appréhendée aussi comme un outil de lutte contre la désertification du rural.

Au-delà de ce regroupement, la question de la garantie financière aux communes qui porteraient des projets de construction de logements sociaux doit être soulevée ; de même 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.

Le Président CESEC de Corse,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the printed name Paul SCAGLIA.

Paul SCAGLIA