

Compte-rendu COPIL du 6 juillet 2020

Etaient présents :

- Mme ANGELINI-BURESI Vannina - ADIL
- Mme BOTTONE-NOVELLA Karen – CAB
- Mme CASANOVA Nicole – Mairie San Martino Di Lota
- Mr LEROY Marc – DREAL
- Mme MARSINCANO Léa – CAB
- Mme PANTALACCI Anna - CAB
- Mr SAVELLI Pierre – Mairie Bastia

- Mme GIUDICELLI Francesca -Adil
- Mme HILAND Annie – Adil
- Mr SELVINI-MAROSELLI Pierre-Marc – Adil

L'ordre du jour était :

- Présentation de l'année écoulée et des résultats 2020
- Validation des résultats
- Validation du zonage sur Bastia
- Budget prévisionnel de l'observatoire pour l'année 2021
- Questions diverses.

Mr Savelli introduit le COPIL et remercie les personnes présentes. Il espère que les résultats obtenus seront plus cohérents. Il salue le travail réalisé et évoque que lors du dernier COPIL, les résultats sur le découpage de la ville de Bastia étaient dans certains cas un peu étonnants. Après avoir remercié les personnes présentes il invite Mme la présidente de l'Adil à prendre la parole.

Mme Angelini-Buresi remercie tout le monde et précise qu'il s'agit de son dernier COPIL - remercie le travail réalisé sur Bastia et sur Ajaccio, et mentionne que la tâche n'est pas toujours facile pour récolter les informations et arriver aux résultats présentés aujourd'hui.

Le rôle de l'Adil est de renseigner au mieux les personnes qui rencontrent des difficultés dans leur logement. L'observatoire des loyers est un bel outil, utile pour informer ces personnes locataires ou propriétaires. Elle espère que l'outil sera pérennisé.

Il s'agit là aussi de son dernier COPIL puisque qu'elle ne sera plus présidente de l'Adil, suite aux élections. Elle remercie les échanges et salue la collaboration de ces dernières années.

Mme Hiland, après avoir salué l'assemblée, présente les résultats de cette deuxième année d'observation avec une collecte qui a augmenté de plus de 20 %.

Mr Savelli précise que sur Bastia nous avons aujourd'hui 5100 logements sociaux soit 27% du parc contre 21% noté qui correspond au recensement 2017 (différence année de recensement). Il y a autant de logements sociaux sur la ville de Bastia que sur le département de Corse du Sud.

Les dernières données du PLH seront transmises par Mme Novella à Mme Hiland, pour apporter des précisions.

Mme Hiland explique que la différence de loyer entre la gestion déléguée et la gestion directe s'explique par d'une part les frais de gestion des agences immobilières, mais aussi par le fait que beaucoup de propriétaires préfèrent ne pas appliquer la révision de loyer pour conserver de bonnes relations avec les locataires et les maintenir en place.

Mr Selvini-Maroselli précise également que pour la révision de loyer, la prescription est devenue annuelle.

Mr Savelli fait remarquer que le nombre de références plus élevé fait augmenter le niveau de loyer.

Mme Hiland précise que ce qui peut faire augmenter le loyer dans ce cas est le type de biens collectés en plus cette année. Elle évoque que plus nous aurons une collecte importante et plus les résultats seront fiables et précis.

Mr Savelli soulève le fait que 10 000 personnes en quartiers prioritaires sur Bastia vivent avec moins de 10 000€/an.

Selon les dernières données du PLH le revenu médian sur Bastia est de 18 460€ /an (RP 2017).

Les 19100€, notés sur la diapo correspondent au revenu médian sur Bastia au recensement 2018, l'analyse portant sur les loyers 2020.

Mme Angelini-Buresi évoque que sur Ajaccio, les nouvelles constructions font augmenter les loyers.

Mme Hiland explique que nous ne sommes pas du tout sur le même type de marché. La zone fiscale n'est pas la même, Ajaccio est en zone A, qui propose un loyer plafond supérieur au loyer de marché. Bastia et les communes de l'Unité Urbaine sont en zone B1 avec un plafond inférieur au loyer de marché.

Mr Savelli et Mr Leroy évoquent les réflexions à mener sur le RNU, la Loi Littoral, la loi ELAN, le PADDUC.

Mr Leroy s'étonne que certains dispositifs d'investissement locatif n'aient pas beaucoup de succès.

Mr Selvini-Maroselli note que le principe de conventionnement peut refroidir certains propriétaires.

Mme Hiland présente les loyers sur les communes de l'Unité Urbaine à titre indicatif car on est dans plusieurs cas sous la barre des 50 références indispensable pour atteindre des résultats fiables.

Mr Savelli est étonné du loyer sur Ville-di-Pietrabugno qui paraît faible par rapport à la réalité du terrain.

Mme Hiland répond qu'il s'agit de biens collectés et que plusieurs phénomènes peuvent justifier ce loyer (l'ancienneté du locataire dans les lieux, le bâti). Elle propose de regarder et d'apporter un éclairage.

Mme Casanova précise qu'il y a trop peu de références sur San-Martino-di-Lota pour des résultats fiables.

Mme Hiland présente la proposition de découpage de la ville de Bastia en 3 zones. Suite à la réflexion qui avait été amorcée l'an dernier, la ville de Bastia avait transmis les fonds de carte correspondants aux actions menées sur la ville. Ainsi cette année une zone peut correspondre à la zone couverte par l'OPAH (en centre-ville).

Mr Savelli évoque que sur Paesi-Novo il y a 30% de logements sociaux et l'IRIS Monserato n'a aucun sens de par sa taille et son étendue. Une demande a été faite pour que le découpage IRIS soit revu. Les endroits où on trouve les loyers les moins chers interrogent car cela n'est pas représentatif de la réalité. Par exemple sur Paesi Novo les loyers paraissent plus chers que la réalité.

Mme Hiland précise que les loyers ainsi calculés le sont à partir des données collectées (ces loyers existent bien). Il faut préciser que l'observatoire ne porte que sur les loyers du parc privé non meublé. Les logements sociaux ne sont pas intégrés.

Mr Leroy fait référence au montant des charges. Il pourrait être intéressant d'avoir une idée de ces charges qui représentent un coût.

Un comparatif logements anciens/ logements récents permettrait de voir s'il y a un impact sur l'offre et la demande de locations.

Mme Hiland précise que la donnée sur les charges n'est pas une donnée obligatoire et elle n'est pas toujours renseignée.

Les résultats et le zonage sur Bastia sont validés. Mr Savelli demande à ce que quelques précisions soient apportées sur Ville-di-Pietrabugno et Brando.

Mr Selvini-Maroselli présente le budget

Mr Leroy précise que l'ensemble des demandes a été accepté cette année. S'il y a des alertes sur le financement Etat, il transmettra l'information assez tôt pour que chacun puisse prendre ses dispositions. L'Etat maintient l'effort financier tant qu'il le peut.

Mme Angelini-Buresi évoque qu'il faut également se rapprocher des mairies de Biguglia et de Brando.

La DHUP précise que l'observatoire en zone tendue tend vers une répartition 60% Etat et 40% collectivité.

La CAB ne pourra pas atteindre les 18000€ précise **Mme Novella**.

Mr Savelli précise que l'observatoire est un outil intéressant et la Maire de Bastia peut considérer en conseil municipal, une demande qui serait faite par écrit et avec le rapport.

Une autre piste peut être d'étendre l'observatoire à Borgo et Lucciani qui font partie de la même communauté de communes que Biguglia. Le tout en restant sur une seule zone d'étude pour ne pas générer de coûts supplémentaires de traitement.

Mme Angelini-Buresi demande à ce que Mr Cordier aille voir les communes en septembre à son retour.

Mme Hiland fait part que sur la CAPA des études complémentaires sont réalisées et précise que sur l'Unité Urbaine ou sur Bastia, il peut être réalisé ce même type d'étude avec la thématique que la CAB suggère ou choisi parmi les propositions.

La plaquette des résultats sera publiée fin juillet-début août et sera distribuée dès le début septembre.

Les échanges étant terminés, la séance se clôture à 16h.