

CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE MOYENS
entre
la Collectivité de Corse et l'OPH 2C

Entre les parties soussignées :

La Collectivité de Corse, représentée par M. Gilles SIMEONI, Président du Conseil Exécutif de Corse, habilité à l'effet des présentes par délibération n° 20/ CP de la Commission Permanente du 15 mai 2020,

ci-après dénommée indifféremment « la Collectivité de Corse » ou « la Collectivité » ;

d'une part,

L'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse, ayant son siège social à Bastia, 6 rue François Vittori 20600 Bastia, représenté par Mme Annie ALBERTINI, Directrice Générale, habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration de l'OPH en date du

Ci-après désigné indifféremment « l'OPH » ou « l'Office » ;

D'autre part ;

Préambule

Collectivité de Corse :

La Collectivité de Corse a défini trois enjeux majeurs pour lesquels elle s'est engagée à apporter des réponses politiques fortes :

- La lutte contre la spéculation et la dépossession foncière et l'accès au foncier et au logement ;
- La résorption de la paupérisation affectant une part importante des insulaires ;
- La réduction des inégalités territoriales importantes entre le littoral et l'intérieur de l'île.

La question du logement est essentielle pour répondre à ces enjeux. C'est une préoccupation majeure pour les citoyens qui lui consacrent en moyenne 20% de leurs revenus, qu'ils soient locataires ou propriétaires, ce pourcentage pouvant atteindre 40% lorsqu'il s'agit des revenus les plus modestes.

Le taux de pauvreté est élevé avec un corse sur cinq qui vit sous le seuil de pauvreté, avec une aggravation des inégalités et de l'exclusion sociale, y compris en matière de logement.

A l'horizon 2030, la Corse compterait 46 000 ménages de plus qu'en 2009 selon les données INSEE mise à jour par la DREAL en 2018. Cette évolution démographique entrainera une forte augmentation de la construction de nouveaux logements. La DREAL a conclu à la nécessité de construire entre 9 000 et 11 000 nouveaux logements locatifs sociaux en compléments des 2 000 logements à réhabiliter, près de la moitié des besoins étant situés dans le territoire du Grand Bastia.

Le logement social est donc un axe prioritaire de la Collectivité de Corse pour répondre à la précarité sociale et améliorer le bien-être de ses citoyens. Le règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat « Una casa per tutti, una casa per ognunu » adopté par délibération n° 19/340 AC de l'Assemblée de Corse du 27 septembre 2019 propose un renforcement qualitatif et quantitatif du financement pour la construction et la réhabilitation du logement locatif social.

Le financement du logement social repose sur trois dispositifs :

- Maintien du système d'aide généralisé dit de « droit commun » au bénéfice de tous les bailleurs sociaux en vue de la création et de la réhabilitation de logements ;
- Maintien des engagements contractuels antérieurs à 2018 avec l'Office Public de l'Habitat (OPH) de la CAPA ;
- Création d'un dispositif de partenariat avec l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C).

Depuis le 1^{er} janvier 2018, en application de la loi NOTRe, la Collectivité de Corse est devenue la collectivité de rattachement de l'OPH2C, anciennement OPH2B rattaché au Conseil départemental de Haute-Corse.

L'OPHC2C est donc un partenaire privilégié pour mettre en œuvre les orientations stratégiques de la Collectivité de Corse en matière de politique du logement social. La Collectivité de Corse entend apporter son soutien afin de lui permettre d'exercer ses missions, à savoir : construire, entretenir, réhabiliter, louer.

Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse

L'OPH2C est le second bailleur du département, et même de Corse avec un Parc de 3188 logements, 80 agents et une présence dans 28 communes de Haute-Corse. Ces logements sont situés en Quartiers prioritaires de la ville (QPV) pour une part de 53 % et en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) pour une part de 15 %.

La gouvernance actuelle de l'OPH œuvre à moderniser son fonctionnement et à l'adapter aux enjeux stratégiques susmentionnés. Elle peut s'appuyer sur un audit diligenté par la Collectivité de Corse pour parfaire le diagnostic ainsi que sur un dispositif d'audit d'organisation et d'accompagnement au changement mis à disposition par la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat.

Dans un environnement très contraint, l'Office est le premier bailleur à répondre aux besoins des plus démunis : 50 % des attributions sont faites aux ménages relevant du 1^{er} quartile (exigence de la Loi Egalité et Citoyenneté : 25 %). L'essentiel de ses locataires relève de minimas sociaux, et les loyers appliqués sont parmi les plus bas de France.

Le rôle social de l'OPH2C est donc essentiel et doit être pris en compte par la Collectivité de Corse qui a fait de la lutte contre la précarité et la pauvreté une priorité.

Son PSP (Plan Stratégique de Patrimoine) a été révisé, et sa CUS (Convention d'Utilité Sociale) est en cours de finition pour adhérer pleinement aux orientations stratégiques de la Collectivité de Corse, adoptées dans le cadre du rapport sur le nouveau règlement d'aides au logement « Una Casa per tutti, una Casa per Ognunu », le 27 septembre 2019.

La moitié des immeubles (49 %) de son Parc a besoin d'être réhabilité (12 %, 35 % à l'étude, 2 % en difficulté lourde), sachant que, complémentaiement, un important effort d'entretien-amélioration est indispensable pour résorber le vieillissement du parc insuffisamment renouvelé par le passé (âge moyen 41 ans).

L'OPH2C s'est donc naturellement tourné vers sa Collectivité de rattachement pour bénéficier d'un soutien en investissement lui permettant d'accélérer son programme de réhabilitation, mais aussi de continuer à produire du logement (106 logements réceptionnés en 2019, 68 prévus en 2020, 45 programmés en 2021). Le soutien de la Collectivité de Corse est indispensable pour lui permettre de relever le défi de la résorption de son retard d'entretien et de reprise de l'investissement, d'autant qu'il est également engagé dans le 2^{ème} plan de rénovation urbaine de la ville de Bastia (programme ANRU 2) d'une part, et qu'il est d'autre part appelé à avoir un rayonnement territorial (prise en gestion de 118 logements à Castelluciu).

L'OPH2C entend participer aux orientations stratégiques de la Collectivité de Corse pour répondre aux besoins en logement social exprimés par les Corses.

La convention de moyens et d'objectifs entre la Collectivité de Corse et l'OPH2C a pour but d'identifier la convergence des objectifs de chacun des signataires ainsi que les engagements réciproques concourant à leurs réalisations pour la période 2020-2025.

La présente convention s'inscrit dans le champ de la stratégie de la Collectivité de CORSE en vue de concilier les impératifs de maîtrise du foncier en Corse, d'augmentation et de diversification de l'offre de logements abordables et plus généralement de reconquête des territoires par les ménages corses en ayant la possibilité d'y vivre décemment grâce à un habitat et un environnement bénéficiant d'une qualité de vie et de services compatibles avec leurs revenus.

Il s'agira de mener des actions sur les axes suivants :

- **Développement patrimonial s'entendant des orientations suivantes :**
 - **Réhabilitation des logements existants afin de renforcer l'attractivité des logements sociaux** : rénovation du parc existant, amélioration des conditions de vie des locataires, amélioration de l'attractivité sur l'ensemble des bâtiments (résidentialisation-sécurisation), amélioration et aménagement des parties extérieures
 - **Développement et diversification de l'offre de logements neufs** dans un souci d'équilibre social et territorial vis-à-vis du rural (construction neuve, acquisition-amélioration) ;
- **Etudes stratégiques ;**
- **Poursuite du plan de gestion et de performance de l'Office.**

Article I Développement patrimonial dans une démarche d'attractivité du logement social

Enjeux stratégiques

L'enjeu de la convention sera de permettre à l'OPH2C d'accélérer la politique volontariste de gros entretien et de réhabilitation du parc de logements existants déjà engagées sur certains quartiers (ANRU).

Il s'agit aussi de développer l'offre de logements sociaux neufs ou assimilés pour faire face à la demande qui va augmenter d'ici à 2030, et d'améliorer leur attractivité. Ces réhabilitations et constructions neuves doivent permettre d'augmenter le chiffre d'affaires de l'OPH2C et d'amortir les coûts d'exploitation (transition écologique).

Le développement patrimonial doit permettre à terme l'adaptation structurelle du parc de logements (nouvelles fonctionnalités résidentielles, adaptation à la dépendance, connectivité, performance thermique et énergétique, etc.).

Objectifs opérationnels de l'OPH2C

- Participer activement au développement d'une offre locative nouvelle dont les vecteurs seront aussi bien la construction neuve que l'acquisition-amélioration ou la rénovation urbaine (NPNRU, redynamisation des centre-bourgs - plan « Action Cœur de Ville », etc.) sur la base des objectifs suivants :
 - Production globale de 106 logements locatifs sociaux sur la durée de la convention ;
 - Rénovation urbaine - réhabilitations globales : 1273 logements rénovés ou réhabilités sur les 5 ans à venir ;
- Diagnostiquer les travaux de remise en état à effectuer sur l'ensemble du parc ;
- Remettre à niveau l'ensemble de son parc de logements en termes de qualité d'entretien et d'amélioration du confort, notamment en matière de confort énergétique ; à cet effet l'OPH présentera à la Collectivité un Plan Pluriannuel d'Entretien actualisé au cours de l'année 2020, dans les 6 mois suivant la signature des présentes ;
- Nouvelle implantation territoriale de l'OPH : la création d'une direction nouvelle « Direction de la Proximité Résidentielle » qui a vocation à regrouper, et à rapprocher des locataires, l'ensemble des unités relevant de la gestion de proximité (gardiens, régie d'entretien, antennes techniques transformées en agences de gestion). Ce projet intègre par ailleurs la constitution d'un « Centre Relations Clients » destiné à rendre plus efficaces l'accueil et l'information des locataires et demandeurs de logements sociaux, ainsi que la création de deux nouvelles agences bastiaises de gestion déconcentrée
- Regroupement de l'ensemble des locaux essaimés sur les sites Vittori, Barbesino et Aurore sur un site unique et plus fonctionnel.

Actions de l'OPH2C

La Collectivité apportera son soutien aux opérations qui lui seront présentées par l'OPH sur la base d'un calendrier et d'un coût prévisionnels précis.

Sont considérées comme prioritairement éligibles au soutien financier de la Collectivité :

- Opérations d'entretien-amélioration portant sur le parc actuellement en gestion et articulées dans le Plan Pluriannuel d'Entretien actualisé de l'OPH ainsi que dans le PSP ;

- Opérations de construction neuve ou assimilées, hors ANRU, comprises dans le plan de développement de l'OPH
- Opérations de rénovation urbaine entrant dans le champ du NPNRU ou du plan « Action Cœur de Ville » (ACV) auxquelles l'OPH a prévu de participer ;
- En tant que de besoin, toutes autres natures d'investissements nécessitant le soutien de la Collectivité (investissements importants préalables à cession par ex...).

Moyens mis en œuvre

Dans le cadre du développement patrimonial, le soutien financier de la Collectivité de Corse aux opérations de l'OPH s'élève à 25 991 358 euros, dans la limite d'un pourcentage de 80 % du coût prévisionnel TTC des dépenses éligibles.

Conformément à la maquette prévisionnelle détaillée en annexe 1, cet effort financier de la Collectivité de Corse se décompose ainsi :

- 18 055 250 euros au titre de la présente convention d'objectif et de moyens ;
- 7 936 108 euros au titre des programmes ANRU.

Les opérations relevant de l'ANRU feront l'objet de conventions d'applications distinctes, étant d'ores et déjà entendu que, si une opération se traduisait par un amoindrissement de l'offre locative de l'OPH, les parties détermineraient dans ces conventions, et en lien avec les actions éventuelles d'autres partenaires, les modalités de neutralisation de l'impact négatif entraîné par ce type de situation sur les recettes locatives de l'Office.

L'allègement d'emprunt(s) de l'Office par la Collectivité de Corse pourrait être un moyen de mise en œuvre de la convention d'objectif étudié au cours de la durée de son exécution.

Article II Etudes stratégiques

Enjeux stratégiques

La Collectivité de Corse souhaite explorer toutes les pistes permettant de développer le logement social par une diversification de l'offre et par une politique foncière appropriée.

Objectifs opérationnels de l'OPH2C

La Collectivité réaffirme son entier soutien à l'OPH en vue du déploiement d'une réflexion stratégique et d'un plan d'actions opérationnel portant sur les 4 axes suivants pour la concrétisation desquels l'OPH sera son partenaire de référence.

- la maîtrise et l'appropriation du foncier de manière à le réorienter vers le logement social et l'accession sociale à la propriété ;
- le logement abordable en zones tendues au travers de montages de type dissociation foncier/ bâti, notamment dans le cadre du bail foncier solidaire ;
- le développement d'une offre locative adaptée aux besoins de jeunes de - 30 ans, notamment les étudiants, chercheurs, apprentis et jeunes travailleurs ;
- le montage d'opérations classiques d'accession sociale à la propriété.

Actions

Par voie de conséquence, des groupes de travail seront constitués à brève échéance à compter de la signature de la présente convention sur les thématiques, et avec les objectifs, suivants :

- action & maîtrise foncière :

Les 2 parties étudieront de concert les voies et moyens de mieux maîtriser diverses emprises, publiques ou privées, et de flécher leur valorisation et leur utilisation vers le logement social et plus largement en direction des axes stratégiques mentionnés.

A cet effet, l'OPH entamera des discussions approfondies avec l'Office Foncier de Corse en vue d'une convention de partenariat que celui-ci serait disposé à conclure avec l'Office ou la Collectivité, sur le modèle de ce qui a été récemment conclu avec la CAPA.

Le groupe de travail pourra se transformer en instance tripartite CdC/OPH/OFC, au besoin.

L'OPH rendra régulièrement compte à la Collectivité des avancées des réflexions engagées avec l'OFC.

- foncier solidaire :

Par l'effet des présentes, l'OPH reçoit mandat de la Collectivité, au besoin en s'entourant d'expertises extérieures :

- ✓ d'étudier l'adéquation du montage d'opérations en « foncier solidaire » (dissociation foncier/bâti permettant la location ou la cession de logements (bâti seul) en assortissant la revente des droits correspondants de clauses anti-spéculatives) à la demande de logements au sein de diverses agglomérations ;
- ✓ d'analyser la constitution d'un « office foncier solidaire » et les diverses hypothèses envisageables à ce titre, en ce compris celle qui reviendrait à constituer l'OPH lui-même en OFS ;
- ✓ d'établir, après étude sommaire de la faisabilité de quelques avant-projets, un calendrier prévisionnel de mise en place de l'ingénierie correspondante (création de l'OFS, lancement des 1ères opérations, calibrage des modalités juridiques et du soutien financier de la Collectivité, etc.).

- logement Jeunes :

Le groupe de travail aura pour objet :

- ✓ de valider et de décliner l'axe prioritaire du logement Jeunes ;
- ✓ de déterminer une approche sélective en termes de développement et de publics prioritaires (cibles privilégiées) ;

- ✓ d'identifier les besoins quantitatifs et les territoires-cibles appelant le développement d'une telle offre en précisant ses caractéristiques fondamentales (typologie, spécificités, services annexes, etc.) ;
- ✓ et plus globalement, de définir le ou les modèles économiques et de gestion appropriés.

L'OPH rendra régulièrement compte de ses réflexions et investigations.

▪ nouveaux services de proximité & de solidarité :

Etudier les possibilités de création de nouveaux services à partir des opportunités ouvertes par la loi ELAN, en lien étroit avec la modernisation de la gestion locative mise en œuvre par l'OPH

Moyens mis en œuvre

Au titre de la présente convention, la collectivité de Corse mobilisera en direction de l'OPH une enveloppe de crédits d'études et d'ingénierie d'un montant de 48 000 € sur la durée de la convention.

Article III Poursuite du plan de performance et de gestion de l'OPH2C

Enjeux stratégiques

La Collectivité de Corse souhaite s'appuyer sur un opérateur réactif et dynamique à même de traduire et de mettre en œuvre ses orientations sur l'ensemble du territoire et notamment dans les zones marquées par un déséquilibre trop important entre l'offre et la demande de logements sociaux.

Dans ce cadre, la Collectivité confirme qu'elle appuie le projet de réorganisation-modernisation qui lui a été présenté par l'OPH et qui a été successivement soumis à son conseil d'administration et aux instances représentatives de son personnel. Ce projet doit constituer le socle d'un redéploiement de l'Office en vue de lui permettre de conforter sa position de partenaire de référence de la Collectivité et d'être ainsi le relais efficace de ses ambitions stratégiques.

Le soutien financier de la collectivité à l'OPH2C est un engagement fort pour permettre de faire face à l'urgence sociale. **Le plan de performance et de gestion doit permettre de dégager des marges de manœuvre financières afin de pouvoir porter un plan ambitieux de développement de logements sociaux.**

C'est aussi améliorer le service rendu aux usagers afin d'accroître l'attractivité des logements, d'augmenter la satisfaction des usagers et de réduire les impayés.

Objectifs opérationnels de l'OPH2C

- Mener à bien son projet de réorganisation-modernisation en suivant les préconisations des audits réalisés (Cf. annexe 3) selon un calendrier prévisionnel qui sera transmis dès que possible à la Collectivité et dont il sera rendu compte de l'avancement à fréquence régulière (cf. article IV sur le suivi de la convention) ; tout particulièrement rationaliser et moderniser l'outil de gestion et notamment la gestion de proximité avec une qualité de service accrue

pour les locataires. Cette nouvelle gestion de proximité devra s'avérer suffisamment pertinente et performante pour être progressivement dupliquée, avec les adaptations nécessaires, sur des agglomérations autres que Bastia.

- Rétablir et conforter, avec le soutien de la Collectivité, des équilibres financiers compatibles avec les objectifs susvisés (en termes de produit locatif et d'Equilibre Brut d'Exploitation, de maîtrise de l'impayé locatif, d'endettement / loyers, d'autofinancement net hors produits de cession éventuels) ; l'objectif est l'amélioration de l'autofinancement net sur la durée de la convention,
- Promouvoir et mettre en œuvre un mode de gestion et d'animation des différentes composantes de l'Office (instances de gouvernance, personnels, représentants des locataires, partenaires) en adéquation avec les enjeux qui viennent d'être définis.

Dans le cadre de ses compétences propres, la Collectivité apportera son plus entier soutien aux efforts de toutes natures qui seront déployés par la Direction de l'OPH pour atteindre les objectifs susvisés en mobilisant et en motivant l'ensemble de ses équipes.

Actions de l'OPH2C

La Collectivité de Corse et son OPH expriment formellement leur attachement conjoint aux règles essentielles qui déterminent le bon fonctionnement de l'Office telles qu'elles sont notamment rappelées ci-après ; ils reconnaissent l'impact indéniable qu'elles peuvent avoir sur la bonne exécution de la présente convention de partenariat et disent dès à présent contribuer à leur respect chaque fois que de nécessaire, chacun dans la limite des compétences définies par la loi et la réglementation applicable aux organismes de logements sociaux.

A ce titre, le fonctionnement efficace de l'OPH repose notamment :

- Sur la qualité de sa gouvernance, laquelle implique que le Conseil d'Administration et le Bureau de l'OPH disposent d'une information préalable et complète, permettant à leurs membres de prendre des décisions suffisamment éclairées ;
- Sur le respect, par les Administrateurs, et notamment ceux représentant la Collectivité de Corse, de leurs obligations de confidentialité, d'assiduité et de participation tant aux réunions du Conseil qu'aux commissions obligatoires de l'Office (CALEOL, CAO) dès lors qu'ils ont accepté d'y siéger ;
- Sur le respect des règles de neutralité et de transparence dans l'exécution des missions de service public incombant à l'OPH et sur la préservation scrupuleuse de ses équilibres financiers.

Sur la base des principes susmentionnés, la Collectivité de Corse exprime son plein accord à ce que l'OPH se dote, dans les meilleurs délais possibles :

- D'une charte de gouvernance ;
- D'un règlement intérieur réactualisé de son conseil d'administration ;
- D'un calendrier prévisionnel des réunions du conseil ;
- Eu égard notamment au volume de logements à relouer après travaux et à l'impact financier décisif de cette orientation, d'un calendrier impératif des réunions de sa commission d'attribution pour l'année 2020 ou chacun de ses semestres ainsi que pour les années successives.

Chacun de ces documents, à la rédaction desquels les Administrateurs pourront être associés, fera l'objet d'une concertation étroite entre les parties.

Par ailleurs et indépendamment des dispositifs de suivi prévus par ailleurs, la Collectivité désignera deux correspondants qui assureront en liaison étroite avec la Direction générale de l'Office, la vigilance qui convient sur l'amélioration de la gouvernance de l'OPH et seront à même d'impulser les décisions incombant à la Collectivité dans son champ de compétence.

La Collectivité, ou le Conseil d'Administration de l'Office selon les cas, désignera lors d'une de ses toutes prochaines délibérations, les membres-suppléants des administrateurs titulaires représentant la Collectivité et siégeant aux commissions de l'OPH, qui en sont actuellement dépourvues. Une réflexion approfondie sur le mode d'organisation de la CALEOL sera en outre engagée de concert eu égard à l'extension des compétences de la CAL résultant de la loi du 23 novembre 2018 dite loi ELAN et aux moyens et process à mettre en œuvre pour s'y adapter. Elle intégrera les voies et moyens d'un fonctionnement aussi efficace que possible eu égard aux enjeux (visioconférence, commissions plurales, etc.).

Moyens mis en œuvre

Dans le cadre de la nouvelle implantation territoriale de l'OPH2C, la Collectivité de Corse approuve expressément ces orientations et acte dès à présent le soutien qu'elle apportera à l'OPH pour une meilleure exécution de ses missions de service public, à savoir :

- le principe d'un concours financier proportionné, dédié aux acquisitions de locaux que l'OPH serait amené à réaliser, dans la limite du plafond global de son aide telle que mentionné à l'article V et du montant précisé dans la maquette financière annexée (immobilier à vocation administrative), après prise en compte des investissements prioritaires visés à l'article 1 ;
- étant entendu que les formes et modalités précises dudit concours seront étudiées le moment venu en lien étroit avec la faisabilité et l'ingénierie des projets d'implantation (bonification foncière, avance remboursable, subvention, etc.) ;
- et que, mutatis mutandis, les stipulations qui précèdent seront applicables, le cas échéant, au développement territorial de l'OPH résultant de sa vocation à intervenir sur l'ensemble du territoire de la Corse.

La convention d'objectifs et de moyens pourra, par avenant, prévoir un soutien aux mesures d'accompagnement social (prévention des impayés et des expulsions / mesures d'accompagnement budgétaire ») comme le prévoit l'article 3-4 du règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat de la Collectivité de Corse.

Pour accompagner l'OPH dans le renforcement de ses compétences et l'ajustement de ses coûts de structure, la Collectivité acceptera d'étudier les transferts de ressources susceptibles de s'inscrire dans ce cadre, tels que proposés par l'OPH. Par ailleurs, l'OPH conservera l'autonomie des mouvements de personnel et recrutements qu'il aura à effectuer, par voie interne ou externe avec l'objectif de contention des dépenses de personnel et assimilées

Article IV Suivi de la convention

Indépendamment de l'information délivrée au Conseil d'Administration de l'OPH, la mise en œuvre de la présente convention fera l'objet d'un suivi régulier et spécifique.

4.1. Composition du comité de suivi

A cet effet, un comité de suivi sera constitué, composé de membres de la Collectivité de Corse et des membres suivants pour l'OPH2C :

- Présidente
- Directrice Générale
- Directeur du Patrimoine
- Directeur du Développement
- Directeur Financier

4.2 Modalités de fonctionnement

Le comité de suivi se réunira au moins 1 fois par semestre et autant que de besoin à la demande d'une partie.

Lors de ces réunions, l'OPH présentera et commentera :

- la « matrice de reporting » à son Conseil d'Administration ;
- les indicateurs et éléments suivants :
 - point général sur le projet de réorganisation : avancement, explicitation des retards & difficultés éventuels, impact du projet sur la qualité de service, les coûts de structure et la situation financière de l'OPH ;
 - point détaillé sur les comptes chaque semestre ;
 - amélioration de la gouvernance ;
 - reporting sur les plans d'actions opérationnels – rapprochement par rapport aux versements de la Collectivité :
 - ✓ plan de résorption de la vacance technique ;
 - ✓ investissements d'entretien-amélioration du parc ;
 - ✓ passage à la comptabilité commerciale ;
 - ✓ construction neuve et réhabilitations globales.
 - Reporting sur les groupes de travail ;
 - Indicateurs sociaux (effectifs, masse salariale, renforcement des compétences, climat social...)

La Direction de l'OPH fera également état des difficultés ou obstacles éventuels notamment ceux susceptibles de justifier une action spécifique de la Collectivité.

A l'issue de chaque réunion, un plan d'actions détaillé sera acté, comportant les orientations incombant à chacune des parties, respectivement pour ce qui la concerne.

Article V Engagement financier de la Collectivité de Corse

Le soutien financier que la Collectivité de Corse apporte à l'OPH au titre de la présente convention et pour sa durée telle que précisée à l'article VII, est fixé à 20 623 250 €. La maquette financière jointe en annexe définit la planification du programme d'interventions global.

Par ailleurs, dans le respect de cette enveloppe, les parties pourront réaffecter à des actions ou orientations nouvelles les montants d'aide qui n'auraient pas été, ou pas complètement, consommés au titre des axes initialement prévus.

Le total des aides publiques ne saurait excéder le taux de 80% des dépenses subventionnables TTC.

Article VI Communication

Chaque fois que nécessaire, la Collectivité de Corse et l'OPH s'efforceront de conduire des actions de communication commune portant sur la réorganisation de l'OPH, l'amélioration du service aux locataires, la politique du logement social de la Collectivité, le plan de développement de l'Office et les axes prospectifs approfondis par les groupes de travail constitués entre les parties.

Article VII Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de sa signature.

Article VIII Modification

La présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant signé entre les deux parties.

Fait à Bastia, le2020,

Pour la Collectivité de Corse

Pour l'Office Public de l'Habitat
de la Collectivité de Corse

ANNEXE 1 : MAQUETTE FINANCIERE PREVISIONNELLE AVEC PLANNING
PREVISIONNEL

ANNEXE 2 : MODALITE DE FINANCEMENT DE LA COLLECTIVITE DE CORSE

3-1 Les opérations figurant dans la maquette financière bénéficieront d'aides dont le taux peut atteindre 80% du coût TTC du projet

L'engagement des crédits de la Collectivité de Corse interviendra , après examen en Conseil Exécutif, par voie d'arrêté attributif de subvention , sur présentation par l'Office , pour chaque opération ,d' un dossier de subvention composé comme suit :

- Lettre d'intention, délibération (ou extrait) du Conseil d'Administration ou de l'organe délibérant décidant de l'opération et adoptant son plan de financement,
- Note de présentation de l'opération, prix de revient prévisionnel,
- Devis descriptifs et estimatifs de l'opération HT et TTC,
- Plan de financement détaillé,

Pour les opérations relatives à la création de logements :

- Copie du permis de construire ou de la demande de permis de construire,
- Série de plans (plan de masse, plan de situation, plans en coupe, plans façades),
- Tableau des surfaces habitables,
- Tableau des loyers,
- Décision de subvention de l'Etat (arrêté attributif de subvention) ou à défaut lettre d'engagement ou d'agrément,
- Accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- R.I.B.,
- SIRET.

Modalités de versement de la subvention

- Acquisition foncière ou immobilière

1^{er} acompte et solde sur production de l'acte de vente signé ou d'une attestation notariée certifiant de la réalité de la dépense.

- Travaux

1^{er} acompte de 30 % au début de l'exécution des travaux, sur présentation d'un acte d'engagement (lettre de commande, ordre de service, marché, attestation) visé par le maître d'ouvrage et le responsable financier.

Les autres acomptes et solde seront versés, au prorata du montant des mandatements émis par le bénéficiaire, sur présentation de l'attestation de réalisation partielle ou totale de l'opération, du bilan de cohérence et du relevé des dépenses visées par le maître d'ouvrage et le responsable financier.

- Etudes /diagnostics

1^{er} acompte de 30 % au début de l'exécution de l'étude/diagnostic, sur présentation d'un acte d'engagement (lettre de commande, ordre de service, marché, attestation) visé par le maître d'ouvrage et le responsable financier.

Les autres acomptes et solde seront versés, au prorata du montant des mandatements émis par le bénéficiaire, sur présentation de :

- l'attestation de réalisation partielle ou totale de l'étude/diagnostic
- du relevé des dépenses visées par le maitre d'ouvrage et le responsable financier.de
- l'étude ou du diagnostic pour le paiement du solde

- Contrôle des subventions attribuées

Le versement de la participation financière de la Collectivité de Corse est conditionné à un contrôle préalable. Ce dernier sera opéré en fonction des dispositions prévues dans l'arrêté d'attribution de l'aide ; soit au moment du versement des acomptes, soit en fin d'opération. Sur saisine du bénéficiaire de l'aide, au moment de la production des pièces justificatives de la situation de l'opération, le contrôleur mène l'instruction des documents fournis et se rend sur site afin de procéder au constat visuel de la réalisation, partielle ou totale, de l'opération subventionnée.

Par la suite, le contrôleur atteste de l'avancée ou de la réalisation complète de l'opération et établit le certificat de contrôle dans lequel il émet un avis, favorable ou défavorable, sur la demande formulée et propose le montant à verser.

Le contrôle pourra s'effectuer pour les demandes de versement, lorsque les factures auront dépassé 30 %.

Un contrôle sur site peut être diligenté par le service instructeur ; dans ce cas un rapport de visite est établi par le contrôleur et contresigné par le bénéficiaire.

3-2 Les opérations d'investissement relatives à la création de logements, par voie de construction ou d'acquisition/réhabilitation, dont le taux de subvention est inférieur à 80 %, ainsi que les opérations qui ne figurent pas dans la présente convention, pourront mobiliser les aides de droit commun telles qu'elles figurent dans les articles 3-1 et 3-2 du règlement des aides au logement adopté par délibération n° 19/340 AC de l'Assemblée de Corse le 27 septembre 2019 détaillées ci-dessous.

Dans cette hypothèse, le total des aides publiques ne saurait excéder le taux de 80 %.

Dispositifs de droit commun applicables à l'ensemble des bailleurs

Rappel de l'article 3.1 - Aides à la création de logements locatifs sociaux

Bénéficiaires :

- Offices Publics de l'Habitat,
- Sociétés anonymes d'HLM, Sociétés coopératives,
- Sociétés d'économie mixte ayant dans leurs statuts la compétence en matière de logement social,
- Communes ou EPCI,
- Associations agréées,
- Chambres de Métiers et de l'Artisanat et tout autre organisme habilité ou ayant reçu un financement ou un agrément de l'Etat pour réaliser les opérations permettant de créer des logements sociaux, des foyers de jeunes travailleurs et des logements étudiants.

Dépenses subventionnables :

- Construction de logements locatifs sociaux, ou vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- Acquisition et transformation de bâtiments en vue de créer des logements locatifs sociaux,
- Transformation de bâtiments existants en vue de créer des logements locatifs sociaux.

Ces aides pourront également bénéficier aux projets de de foyers de jeunes travailleurs et de logements étudiants.

Montant subventionnable :

Plafond de 126 000 € TTC par logement créé, dans la limite d'un montant maximum d'opération de 2 100 € au m².

Taux de subvention :

5,5 % (PLUS) 6,3 % (PLAI)

Subvention CdC :

7 000 € pour un PLUS et 8 000 € pour un PLAI

Conditions d'attribution spécifiques :

Obtention préalable des financements ou de l'agrément de l'Etat

Composition du dossier :

- Lettre d'intention, délibération (ou extrait) du Conseil d'Administration ou de l'organe délibérant décidant de l'opération et adoptant son plan de financement,
- Note de présentation de l'opération, prix de revient prévisionnel,
- Devis descriptifs et estimatifs de l'opération HT et TTC,
- Plan de financement détaillé,
- Copie du permis de construire ou de la demande de permis de construire,
- Série de plans (plan de masse, plan de situation, plans en coupe, plans façades),
- Tableau des surfaces habitables,
- Tableau des loyers,
- Attestation de non commencement des travaux,
- Décision de subvention de l'Etat (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement ou d'agrément),
- Accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- Accord de prêt de la Caisse des Dépôts (et/ou autres), - R.I.B., - SIRET.

Dépôt du dossier :

Simultanément, un exemplaire déposé auprès des services de l'Etat et un exemplaire aux services de la Collectivité de Corse.

Modalités de versement de la subvention :

- Acquisition foncière ou immobilière

1^{er} acompte et solde sur production de l'acte de vente signé ou d'une attestation notariée certifiant de la réalité de la dépense.

- Travaux

1^{er} acompte de 30 % au début de l'exécution des travaux, sur présentation d'un acte d'engagement (lettre de commande, ordre de service, marché, attestation) visé par le maître d'ouvrage et le responsable financier.

Les autres acomptes et solde seront versés, au prorata du montant des mandatements émis par le bénéficiaire, sur présentation de l'attestation de réalisation partielle ou totale de l'opération, du bilan de cohérence et du relevé des dépenses visées par le maître d'ouvrage et le responsable financier.

Contrôle des subventions attribuées

Le versement de la participation financière de la Collectivité de Corse est conditionné à un contrôle préalable. Ce dernier sera opéré en fonction des dispositions prévues dans l'arrêté d'attribution de l'aide ; soit au moment du versement des acomptes, soit en fin d'opération. Sur saisine du bénéficiaire de l'aide, au moment de la production des pièces justificatives de la situation de l'opération, le contrôleur mène l'instruction des documents fournis et se rend sur site afin de procéder au constat visuel de la réalisation, partielle ou totale, de l'opération subventionnée.

Par la suite, le contrôleur atteste de l'avancée ou de la réalisation complète de l'opération et établit le certificat de contrôle dans lequel il émet un avis, favorable ou défavorable, sur la demande formulée et propose le montant à verser.

Le contrôle pourra s'effectuer pour les demandes de versement, lorsque les factures auront dépassé 30 %.

Un contrôle sur site peut être diligenté par le service instructeur ; dans ce cas un rapport de visite est établi par le contrôleur et contresigné par le bénéficiaire.

Rappel de l'article 3.2 - Aides à la réhabilitation de logements locatifs sociaux

Bénéficiaires :

- Offices Publics de l'Habitat,
- Sociétés anonymes d'HLM, Sociétés coopératives,
- Sociétés d'économie mixte ayant dans leurs statuts la compétence en matière de logement social,
- Communes ou EPCI,
- Association agréées. Chambres de Métiers et de l'Artisanat et tout autre organisme habilité ou ayant reçu un financement ou un agrément de l'Etat pour réaliser les opérations permettant de créer des logements sociaux, des foyers de jeunes travailleurs et des logements étudiants.

Dépenses subventionnables :

Réhabilitation de logements, parties communes, aménagements extérieurs.

Montant subventionnable :

Plafond maximum par opération 1 000 000 €

Taux de subvention: 10 %.

Subvention CdC : 100 000 €

Composition du dossier :

- Lettre d'intention,
- Délibération (ou extrait) du Conseil d'Administration ou de l'organe délibérant décidant de l'opération et adoptant son plan de financement,
- Note de présentation de l'opération,
- Prix de revient prévisionnel,
- Devis descriptifs et estimatifs de l'opération HT et TTC,

- Plan de financement détaillé,
- Copie du permis de construire ou de la demande de permis de construire,
- Série de plans (plan de masse, plan de situation, plans en coupe, plans façades),
- Tableau des surfaces habitables,
- Attestation de non commencement des travaux,
- Accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- Accord de prêt de la Caisse des Dépôts (et/ou autres), - R.I.B., - SIRET.

Dépôt du dossier :

Un exemplaire déposé auprès des services de la CdC.

Modalités de versement de la subvention

1^{er} acompte de 30 % au début de l'exécution des travaux, sur présentation d'un acte d'engagement (lettre de commande, ordre de service, marché, attestation) visé par le maître d'ouvrage et le responsable financier.

Les autres acomptes et solde seront versés, au prorata du montant des mandatements émis par le bénéficiaire, sur présentation de l'attestation de réalisation partielle ou totale de l'opération, du bilan de cohérence et du relevé des dépenses visées par le maître d'ouvrage et le responsable financier.

Contrôle des subventions attribuées

Le versement de la participation financière de la Collectivité de Corse est conditionné à un contrôle préalable. Ce dernier sera opéré en fonction des dispositions prévues dans l'arrêté d'attribution de l'aide ; soit au moment du versement des acomptes, soit en fin d'opération. Sur saisine du bénéficiaire de l'aide, au moment de la production des pièces justificatives de la situation de l'opération, le contrôleur mène l'instruction des documents fournis et se rend sur site afin de procéder au constat visuel de la réalisation, partielle ou totale, de l'opération subventionnée.

Par la suite, le contrôleur atteste de l'avancée ou de la réalisation complète de l'opération et établit le certificat de contrôle dans lequel il émet un avis, favorable ou défavorable, sur la demande formulée et propose le montant à verser.

Le contrôle pourra s'effectuer pour les demandes de versement, lorsque les factures auront dépassé 30 %.

Un contrôle sur site peut être diligenté par le service instructeur ; dans ce cas un rapport de visite est établi par le contrôleur et contresigné par le bénéficiaire.

ANNEXE 3 : PRECONISATION DES AUDITS

L'OPHCC s'engage avec le soutien de la Collectivité de Corse à tendre vers les préconisations définies par les audits de la structure. Ces préconisations doivent faire l'objet de points d'étape avec la définition d'indicateurs de performance afin de prendre d'éventuelles mesures correctives par rapport aux objectifs fixés.

Préconisations organisationnelles :

- Optimiser l'organisation globale et impulser une gestion des ressources humaines fondée sur l'implication des équipes, la responsabilisation et la reconnaissance des efforts ;
- Optimiser les coûts de structure ;
- Regrouper les équipes dans un même lieu ;
- Refonte de l'organigramme notamment pour clarifier les compétences et les missions fondamentales de chaque direction ;
- Renouvellement/amélioration de l'outil informatique ;
- Renforcement des fonctions supports : finances, juridique, contrôle de gestion ;
- Management interne participatif ;
- Lutte contre l'absentéisme par une gestion des ressources humaines adaptée.

Renforcer le lien de fonctionnement entre la Collectivité de Corse et l'Office :

- Collaboration et évaluation commune des impacts de la refonte du PSP afin de mettre en cohérence la politique patrimoniale avec la population cible et les attentes en matière de qualité de service ;
- Convention d'objectifs et de moyens ;
- Améliorer la gouvernance ;
- Analyses spécifiques (ex : évolution des ETP) ;
- Elaboration et communication d'indicateurs de performance ;
- Elaboration et communication de prospectives financières ;

Lutte contre la vacance et l'impayé :

- Structurer le process de traitement de la vacance et le corrélér à un fonctionnement efficace de la chaîne des attributions ;
- Améliorer le suivi et le pilotage des équipes : élaboration de tableaux de bord de suivi, renforcement du management intermédiaire ;
- Redéfinir le périmètre d'intervention de la régie : analyser le stock de logements vacants, orienter l'action de la régie pour améliorer la satisfaction des locataires, prioriser les interventions, traitement des seules réclamations ressortant de la responsabilité de l'OPH, et ce sur Bastia uniquement ;

Améliorer la qualité de service offerte aux locataires :

- Refondre le processus de gestion des réclamations : rationalisation des interventions des agents, nouvelle nomenclature de réclamation partagée entre les équipes techniques et la gestion locative ;
- Mettre progressivement en place un centre de réclamations clients (CRC) et transformer les antennes techniques actuelles en agences de gestion déconcentrées ;
- Simplification des circuits d'intervention ;

- Création d'une direction ou service dédié (Pôle de Proximité résidentielle regroupant toutes les équipes en charge de la gestion de proximité) ;
- Envisager la mise en place de cercles de réflexion qualité ;
- Création site internet.

Améliorer le fonctionnement et les relations intra et inter directions :

- Clarifier et faire appliquer le périmètre d'intervention de chaque direction ;
- Revoir et éliminer les processus dysfonctionnant partagés entre plusieurs directions : processus de réclamations, renforcer à terme le rôle de la direction du patrimoine dans les projets de réhabilitation et de développement, refonte de la gestion des bons de commande avec tableau de suivi ;
- Donner des relais aux directeurs auprès de leurs équipes : renforcement de l'encadrement intermédiaire au sein des directions patrimoniales et gestion locative

Renforcer la gestion d'outil stratégique :

- Se doter d'un PPE actualisé et rigoureusement articulé avec le PSP ;
- PSP : diffuser largement le PSP pour une meilleure appropriation, favoriser les coopérations entre directions, réunion de suivis entre les directions opérationnelles et la direction financière ;
- Visial : assurer la mise à jour régulière du Visial par rapport aux performances réalisées, le mettre en cohérence avec les perspectives patrimoniales et financières, assurer une large diffusion en interne ;

Développement :

- Accompagner une réflexion sur le développement du patrimoine : opportunité de développer le parc en Corse-du-Sud ;

Doter l'OPH de procédures claires et partagées (aux plans opérationnel comme fonctionnel) et d'un contrôle interne renforcé :

- Elaboration guide de procédure.

Mettre en place une aide externe pour accompagner la transformation notamment en matière de ressources humaines :