COLLECTIVITE DE CORSE

RAPPORT
N° 2026/256/CP

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 5 NOVEMBRE 2026

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

OPERAZIONE A QUERCETTA DI CREAZIONE DI 31 ALLOGHJI SUCIALI IN PORTIVECHJU (16 LLS È 15 ALLOGHJI CUMUNALI)
OPÉRATION A QUERCETTA DE CRÉATION DE 31 LOGEMENTS LOCATIFS À PORTIVECHJU (16 LLS ET 15 LOGEMENTS COMMUNAUX)

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Commission des Finances et de la Fiscalité

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Contexte

La situation du logement en Corse demeure particulièrement préoccupante. La progression continue des prix du foncier et de l'immobilier, la faiblesse de l'offre locative accessible aux ménages modestes, ainsi que l'augmentation constante des demandes de logement social, rendent nécessaire une mobilisation de l'ensemble des acteurs intervenant dans le champ de l'habitat.

Face à ce constat, la Collectivité de Corse considère que la production de logements sociaux et très sociaux constitue un enjeu majeur d'aménagement du territoire, de cohésion sociale et de maintien des populations résidentes.

Les besoins sont particulièrement importants dans les principales agglomérations de l'île, notamment dans les secteurs de Bastia et d'Aiacciu, où la pression immobilière est la plus forte.
Dans ces territoires urbains, le coût élevé du foncier, les exigences réglementaires croissantes et l'augmentation des coûts de construction fragilisent l'équilibre économique des opérations de logements sociaux.
Les programmes intégrant une part significative de logements PLAI et PLUS présentent des besoins de financement particulièrement élevés afin de garantir des niveaux de loyers compatibles avec les revenus des ménages concernés.

Des opérations telles que le programme du Cézanne à Bastia illustrent cette nécessité d'un accompagnement renforcé des bailleurs sociaux afin de permettre la réalisation de logements accessibles dans des secteurs où les prix du marché rendent les équilibres financiers particulièrement difficiles à atteindre.

Toutefois, les besoins ne se limitent pas aux seules zones urbaines.

Dans de nombreuses communes, le manque d'offre locative constitue un frein au maintien des populations, à l'accueil de nouveaux habitants, au développement économique local et à la pérennité des services publics.
L'absence d'une offre adaptée contraint de nombreux ménages, jeunes actifs ou personnes âgées, à quitter leur commune de résidence. Aussi, les projets portés par le bloc communal peuvent venir compléter l'offre en logements abordables.

Dans ces territoires, les opérations de logements sociaux représentent souvent des programmes de taille modeste mais dont le coût unitaire est élevé en raison de l'absence d'économies d'échelle, des contraintes techniques propres aux petites opérations et des difficultés d'accès aux financements.

Pourtant, leur impact territorial est particulièrement important puisqu'elles participent directement à la revitalisation des communes rurales, à la lutte contre la désertification et au maintien de l'équilibre démographique de l'intérieur de l'île.

Le projet « A QUERCETTA »

La commune de Portivechju a sollicité l'Office Foncier de la Corse (OFC) pour l'acquisition d'un ensemble immobilier de 7 bâtiments dans le cadre d'un projet intégrant une partie en démolition-reconstruction et une autre en réhabilitation.
Cela permettra la mise sur le marché locatif de 31 logements, dont 16 LLS et 15 logements communaux à loyers encadrés.
La CdC est sollicitée uniquement sur l'opération sous maîtrise d'ouvrage communale.

La convention de portage avec l'OFC a été signée le 9 décembre 2022 pour une durée de 5 ans. Le coût d'acquisition par l'OFC a été financé par le biais du PEI, et ce pour un montant de 2,6M€.
La rétrocession du bien à la commune bénéficiera d'une décote telle que statutairement fixée par l'OFC (de l'ordre de 20%), applicable à une opération dont l'objet est le logement social.

Dès 2023, la commune a engagé une concertation autour de cette opération avec les partenaires institutionnels concernés : OFC, Etat, CdC notamment, ainsi que les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir sur le territoire.
Cette opération représente un investissement global prévisionnel de 11,4 M€, charge foncière incluse.

A la suite des échanges issus de cette concertation, et au vu des différentes contraintes liées à la parcelle (enjeu de préservation de la qualité paysagère, document d'urbanisme limitant la hauteur des constructions, impacts économiques de l'opération…), un montage sous portage communal a été arrêté à l'été 2024 incluant un partenariat avec la SA HLM ERILIA.
Le bailleur social a déclaré son intérêt pour l'acquisition en VEFA de 16 logements locatifs sociaux sur ce projet.

Après avis des différents financeurs, dont la CdC, sur la maquette financière délibérée par la commune en juillet 2024, un plan de financement modificatif a été arrêté en conseil municipal par délibération du 14 octobre 2024, tel qu'il figure en annexe. Pour rappel, les montants prévisionnels de subventions attendues qui y figurent avaient été établis sur la base du règlement des aides de la CdC en vigueur à cette date.

Dans la mesure où l'ensemble des financements serait validés, la commune souhaite anticiper la rétrocession de la parcelle en vue du démarrage de l'opération au plus tôt, compte tenu notamment des règles de caducité des aides de l'Etat.

L'arrêté Fonds Vert (recyclage foncier) a été signé le 4 octobre 2024 pour un montant de 2 080 127,66 €.

Les recettes prévisionnelles liées à la revente des 16 LLS à ERILIA s'élèvent à 2 350 000 €.

La part communale TTC sur l'ensemble de l'opération s'élève à 4 583 210 €.

Aussi, la présente proposition d'individualisation tient compte notamment de la maturité du projet, de la complexité du montage financier et technique de l'opération et de la volonté de la Collectivité de Corse de ne pas compromettre les équilibres financiers, et en conséquence, la réalisation de ce projet.

Les crédits d'investissement qui sont proposés en individualisation, à titre exceptionnel, dans le présent rapport représentent un montant total de subvention de 544 750 € correspondant à la phase d'acquisition sur le volet sous maitrise d'ouvrage communale.

Considérant qu'il s'agit d'un dossier exemplaire dans une zone extrêmement tendue en matière d'accession à la propriété, mais aussi d'accès au logement locatif, la CdC soutient le projet d'acquisition à hauteur de 544 750 € correspondant au montant sollicité par la commune.
La partie travaux pourrait dans un second temps, après examen du dossier de demande de subvention, soutenue à hauteur de 360 000 € correspondant au montant plafond permis par le règlement d'aides, soit un soutien de 904 750 € au total.

Il est rappelé que la modification du règlement des aides au Logement et à l'Habitat intervenue le 21 avril 2026 a introduit un plafonnement des aides dans le cadre notamment des projets communaux d'acquisition, de réhabilitation ou de construction de logements communaux.

Les crédits nécessaires à ces interventions ont été inscrits au programme 3151, soit 17,5 M€ au titre du BP+BS 2026 et un montant disponible à ce jour de 5 365 641 €.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Annexe rapport : plan de financement prévisionnel

Coût d'opération et financement prévisionnel établi le 14 octobre 2024 :

- Montant total de l'investissement : 10 409 270 € HT (11,4 M€ TTC)
- Coût détaillé de l'opération :
  - *Acquisition* : 2 145 983 € HT
  - *Etudes* : 1 240 648 € HT
  - *Travaux* : 7 022 639 € HT, dont :
    - Démolition/reconstruction : 5 950 861 €
    - Réhabilitation : 1 071 861 €
  - TOTAL : 10 409 270 € HT

- *Subventions attendues* :
  - ETAT (Fonds Vert-Recyclage foncier) : 2 393 500 €
  - FEDER (AUE-Rénovation énergétique) : 504 203 €
  - CdC (subvention prévisionnelle) : 1 348 750 €, dont :
    - *Acquisition :* *544 750 € (soit 25% de la dépense éligible)*
    - *Travaux* : 804 000 €

  Total des aides publiques : 4 246 453 €