

# **COMMISSION PERMANENTE**

REUNION DU 24 JUIN 2026

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

**APPRUVAZIONE DI A CUNVENZIONE-QUATERNU TRÀ A  
CULLITTIVITÀ DI CORSICA È L'ASSOCIU REGIUNALE DI  
L'ORGANISMI HLM PACA È CORSICA**  
**APPROBATION DE LA CONVENTION-CADRE ENTRE LA  
COLLECTIVITÉ DE CORSE ET L'ASSOCIATION  
RÉGIONALE DES ORGANISMES HLM PACA & CORSE**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission des Finances et de la Fiscalité

## RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

### I. CONTEXTE GÉNÉRAL ET JUSTIFICATION DE LA DÉMARCHE

Le logement constitue aujourd'hui l'un des principaux défis structurels auxquels la Corse est confrontée. La combinaison d'une forte attractivité résidentielle, d'une pression foncière croissante, d'une progression continue des résidences secondaires et d'un déficit ancien en logements accessibles fragilise durablement les conditions d'accès au logement des habitants de l'île, notamment des ménages modestes, des jeunes actifs, des familles monoparentales, des personnes âgées ainsi que des travailleurs essentiels au fonctionnement des territoires.

Dans ce contexte, le parc locatif social demeure insuffisant pour répondre aux besoins identifiés.

Au 31 décembre 2024, la Corse comptait 8 064 demandes de logements sociaux, soit une augmentation de 4,7 % par rapport à 2023. Les personnes seules représentent la moitié des demandes et seulement un tiers des attributions. La répartition des demandes et des logements se concentrent essentiellement sur Bastia, Ajaccio et leurs périphéries, et de manière plus limitée sur Portivechju et Calvi.

Cette faiblesse structurelle du parc social se traduit par :

- des délais d'attribution particulièrement élevés ;
- une vacance structurelle extrêmement faible ;
- un taux de rotation limité ;
- une difficulté persistante à produire du logement abordable dans les zones tendues.

Face à ces constats, la Collectivité de Corse a engagé plusieurs démarches stratégiques visant à structurer une politique globale du logement et de l'habitat, notamment à travers le règlement des aides « Una casa per tutti, una casa per ognunu », mais également à travers des orientations du Schéma Régional Climat Air Énergie, la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie de la Corse (PPE), les dispositifs de soutien à la rénovation et à la revitalisation ainsi que les réflexions engagées sur la maîtrise foncière.

Face aux déséquilibres croissants du marché du logement et aux difficultés d'accès

rencontrées par une partie importante de la population insulaire, la Collectivité de Corse a progressivement structuré une politique publique volontariste en matière d'habitat et de logement.

Cette stratégie s'est traduite par l'adoption, en 2019, d'un règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat, adapté une première fois en 2021 puis révisé en avril 2026 par l'Assemblée de Corse afin de moderniser et renforcer les dispositifs d'intervention de la Collectivité de Corse face aux évolutions des besoins de l'île.

La Collectivité de Corse porte une politique volontariste en faveur d'un développement plus équilibré et solidaire de son territoire, visant à faciliter l'accès au logement des résidents, soutenir la production de logements accessibles, lutter contre la précarité et la spéculation foncière, et réduire les inégalités territoriales entre littoral et intérieur. Cette stratégie s'inscrit dans une approche globale de préservation des équilibres sociaux, territoriaux et environnementaux de l'île.

Dans ce cadre, l'intervention en matière de logement social est recentrée sur les Offices Publics de l'Habitat (OPH2C et OPH de la CAPA), à travers des conventions d'objectifs et de moyens permettant de piloter la programmation des investissements de production et de réhabilitation. Ce dispositif assure la cohérence des financements publics avec les priorités territoriales.

Cette action est complétée par les dispositifs de rénovation énergétique portés par l'AUE dans le cadre de la PPE et des financements européens, ainsi que par le maintien des garanties d'emprunt aux bailleurs sociaux, notamment privés. L'Office Foncier de la Corse intervient également en appui de la stratégie foncière, notamment via des mécanismes de décote favorisant la production de logements sociaux à coûts maîtrisés.

Le colloque « Répondre aux défis du logement en Corse », organisé le 14 mars 2025 à Corte, a permis de réunir l'ensemble des acteurs institutionnels, professionnels et opérationnels du secteur afin d'établir un diagnostic partagé et de dégager des perspectives d'action communes.

Ces échanges ont été poursuivis lors de la table ronde organisée le 5 juin 2025 à Bastia dans les locaux de la Collectivité de Corse.

La convention-cadre proposée s'inscrit dans le prolongement direct de ces travaux et vise à structurer un partenariat durable entre la Collectivité de Corse avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme et d'Energie de la Corse (AUE) et l'Association Régionale des Organismes Hlm PACA & Corse afin de renforcer la coordination des acteurs du logement social et d'accélérer la mise en œuvre de solutions adaptées aux réalités du territoire insulaire.

## **II. PRÉSENTATION DE L'ASSOCIATION RÉGIONALE DES ORGANISMES HLM PACA & CORSE**

L'Association Régionale des Organismes Hlm Provence-Alpes-Côte d'Azur & Corse (ARHLM PACA et Corse) constitue l'échelon régional du Mouvement Hlm et assure une mission de représentation, de coordination et d'animation du secteur du logement social sur les territoires de Provence-Alpes-Côte d'Azur et de Corse.

Créée en 1975, elle accompagne les organismes Hlm dans la mise en œuvre de

leurs missions et contribue à la structuration des politiques locales de l'habitat. Elle joue un rôle d'interface entre les bailleurs sociaux et les partenaires institutionnels, en favorisant la coordination des acteurs, la diffusion des expertises et la mutualisation des pratiques.

L'Association regroupe une diversité d'opérateurs du logement social, notamment des Entreprises Sociales pour l'Habitat, des Coopératives Hlm, des SACICAP, des Offices Publics de l'Habitat ainsi que des Entreprises Publiques Locales associées, représentant environ 360 000 logements locatifs sociaux gérés sur les deux territoires.

Son action couvre l'ensemble des grands enjeux du logement social, en particulier le développement de l'offre, la rénovation énergétique, le renouvellement urbain, l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap, l'accompagnement social des ménages, la transition écologique ainsi que la revitalisation des territoires.

Par son expertise et son rôle fédérateur, elle constitue un partenaire structurant des politiques publiques de l'habitat en Corse.

### **III. OBJET ET FINALITÉS DE LA CONVENTION-CADRE**

La présente convention-cadre établit un partenariat stratégique et opérationnel entre la Collectivité de Corse et l'ARHLM PACA & Corse afin de répondre de manière coordonnée aux tensions structurelles du logement en Corse.

Dans un contexte marqué par une forte pression foncière, une insuffisance de logements accessibles et une augmentation continue des besoins résidentiels, les partenaires entendent renforcer leur action commune de manière plus cohérente et durable.

La convention vise prioritairement à accroître la production de logements sociaux et abordables, à améliorer les conditions de mobilisation du foncier et à structurer une stratégie foncière territorialisée permettant d'anticiper les besoins et de mieux programmer le développement de l'offre à l'échelle de l'île. Elle prévoit également de soutenir la requalification du parc existant, notamment par la rénovation de l'habitat ancien, la mobilisation des logements vacants, la revitalisation des centres anciens et les opérations de densification urbaine.

Elle s'inscrit par ailleurs dans les objectifs de transition écologique et énergétique portés par la Collectivité de Corse, en favorisant l'amélioration de la performance énergétique du parc, la réduction des consommations et l'adaptation aux enjeux climatiques. Elle encourage également le recours à des outils innovants adaptés aux spécificités insulaires afin de faciliter la production de logements accessibles.

Enfin, la convention vise à renforcer la coordination entre l'ensemble des acteurs du logement afin de garantir une meilleure cohérence des politiques publiques. Elle constitue un cadre de coopération global, destiné à être décliné en actions opérationnelles et en conventions spécifiques.

### **IV. AXES STRATÉGIQUES ET CONTENU DE LA CONVENTION**

## **1. Mieux connaître les besoins et les secteurs prioritaires**

Le premier axe de la démarche partenariale vise à structurer une connaissance partagée et objectivée des besoins en logement ainsi que des freins à la production de logements accessibles en Corse.

Dans cette perspective, les partenaires s'engagent à renforcer les dispositifs d'observation, d'analyse et de mutualisation des données afin de disposer d'un diagnostic territorial commun, actualisé et partagé par l'ensemble des acteurs.

Cette démarche repose sur la consolidation et l'exploitation de données relatives à la demande de logement social, au niveau des loyers ou encore à l'adaptation de l'offre du parc de logements sociaux.

L'objectif est de disposer d'une vision territorialisée plus précise permettant d'identifier les secteurs prioritaires, d'anticiper les évolutions des besoins, d'adapter les politiques publiques et de renforcer la cohérence des outils de programmation et de mise en œuvre des opérations de logement.

Ce travail d'analyse doit également contribuer à éclairer les stratégies foncières, les choix d'intervention publique et la priorisation des investissements.

Les partenaires seront ainsi mobilisés pour conduire des échanges réguliers et contribuer conjointement à la production d'études, d'analyses territoriales, de cartographies et d'outils d'aide à la décision, au service de la mise en œuvre et du suivi des objectifs définis dans la présente convention.

## **2. Structurer une stratégie foncière globale**

Afin de favoriser la production de logements abordables et de mieux répondre aux enjeux de maîtrise du foncier, la Collectivité de Corse, avec l'appui technique de l'AUE, engage l'élaboration d'une stratégie globale du logement et du foncier, en lien également avec l'Office Foncier de la Corse. Celle-ci repose sur la définition d'une programmation territorialisée tenant compte des besoins et des spécificités de chaque territoire, la structuration d'une stratégie foncière opérationnelle permettant sa mise en œuvre, ainsi que l'identification, le cas échéant, des outils nécessaires à son déploiement, qu'ils soient réglementaires, opérationnels ou financiers. L'Association Régionale des Organismes Hlm PACA & Corse accompagnera cette démarche afin d'assurer l'articulation avec les bailleurs sociaux qu'elle représente et de s'appuyer sur les retours d'expériences issus d'autres territoires.

Dans ce cadre, la convention prévoit également de renforcer le rôle des collectivités dans la maîtrise d'ouvrage des opérations d'aménagement, considérée comme un levier essentiel de production de logements sociaux. La Collectivité de Corse, avec l'appui de l'AUE, sensibilisera les intercommunalités et les communes à ces enjeux, tandis que l'Association assurera la mobilisation des bailleurs sociaux afin de garantir des opérations intégrées, cohérentes avec les besoins insulaires et compatibles avec les objectifs de transition énergétique.

Enfin, la démarche intègre une dimension d'innovation et d'expérimentation. Elle encourage le recours à des dispositifs juridiques et opérationnels adaptés aux spécificités insulaires, tels que le bail réel solidaire, le bail emphytéotique ou encore les opérations de réhabilitation avec portage foncier. Les partenaires, avec l'appui de

l'AUE, veilleront à diffuser et promouvoir ces outils auprès des acteurs du logement, en s'appuyant sur les expériences menées avec succès dans d'autres territoires.

### **3. Requalifier l'habitat existant et revitaliser les centres anciens**

Face à la rareté du foncier disponible et à la nécessité de limiter l'étalement urbain, la mobilisation et la requalification du parc bâti existant constituent un levier prioritaire pour développer une offre de logements accessibles en Corse.

Dans cette perspective, les biens vacants, sans maître, dégradés ou en état de ruine représentent un potentiel important pouvant être mobilisé à travers des opérations d'acquisition-amélioration, des dispositifs d'ingénierie adaptés ou des mécanismes financiers dédiés. La Collectivité de Corse et l'Association Régionale des Organismes Hlm PACA & Corse, avec l'appui de l'AUE, mèneront des actions de sensibilisation auprès des acteurs du logement afin de promouvoir ces démarches et de valoriser les dispositifs d'accompagnement et les aides mobilisables.

Cette action s'appuiera notamment sur les expériences déjà conduites dans le cadre d'opérations de revitalisation de centres anciens en Corse, notamment à Bastia, Partinellu ou Castellu di Rustinu.

Les partenaires soulignent que la réussite des actions de requalification repose sur un engagement durable des collectivités et une coopération renforcée avec les communes et intercommunalités, conditions indispensables à une mise en œuvre efficace et pérenne.

La convention promeut également une densification raisonnée et soutenable, visant à optimiser le foncier déjà urbanisé et à soutenir les démarches de renouvellement urbain. Dans ce cadre, la Collectivité de Corse et l'Association, avec l'appui de l'AUE, sensibiliseront les acteurs du logement, notamment les bailleurs sociaux, aux opportunités liées à la densification du bâti existant, aux surélévations et aux opérations de requalification urbaine.

### **4. Accompagner la transition énergétique du parc de logements**

La transition énergétique constitue l'un des axes structurants de la politique publique portée par la Collectivité de Corse. À travers les orientations définies dans le Schéma Régional Climat Air Énergie et leur déclinaison opérationnelle dans la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie, la Corse poursuit une trajectoire visant l'autonomie énergétique à l'horizon 2050.

Cette stratégie implique notamment une accélération de la rénovation énergétique du parc résidentiel, avec un objectif de réhabilitation de plusieurs milliers de logements au cours des prochaines décennies. Elle s'accompagne également d'une transformation progressive des modes de production et de consommation d'énergie, notamment avec l'abandon programmé du GPL au profit de solutions fondées sur l'électricité et les énergies renouvelables d'ici 2038, ce qui concerne directement une partie importante du parc social.

Face à ces évolutions, la Collectivité de Corse et l'Association Régionale des

Organismes Hlm PACA & Corse souhaitent renforcer leur coopération avec les bailleurs sociaux afin d'accompagner l'adaptation énergétique du parc de logements sociaux insulaire. Avec l'appui de l'AUE, les partenaires définiront les modalités d'intervention, les priorités opérationnelles et les moyens techniques et financiers nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés.

Cette démarche pourra donner lieu à la mise en place de conventions spécifiques avec les bailleurs concernés afin d'organiser et de suivre la mise en œuvre des actions engagées.

## **5. Renforcer l'information et la mobilisation des aides**

La réussite des politiques de production, de rénovation et de requalification du logement accessible repose en grande partie sur une bonne identification des dispositifs financiers et des outils d'accompagnement mobilisables par les acteurs du logement.

Dans cette perspective, la Collectivité de Corse et l'Association Régionale des Organismes Hlm PACA & Corse s'engagent à renforcer l'information et la diffusion des dispositifs existants auprès des collectivités, des bailleurs sociaux et des partenaires concernés, afin de faciliter leur mobilisation et de sécuriser les opérations de logement.

Cette démarche de communication s'appuiera notamment sur le Guide des aides au logement social en PACA & Corse élaboré par l'Association, sur les travaux de convergence des aides conduits par la DREAL Corse en partenariat avec la Collectivité de Corse, ainsi que sur l'ensemble des orientations stratégiques, plans et schémas territoriaux relatifs à l'habitat et au logement social.

Elle intégrera également l'ensemble des orientations stratégiques, schémas et plans de la CdC dans le domaine du logement, ainsi que le règlement des aides de la Collectivité de Corse en faveur du logement, « Una casa per tutti, una casa per ognunu », afin de renforcer la lisibilité et la cohérence des dispositifs d'intervention publique en matière de logement sur le territoire insulaire.

## **V. ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES DES PARTIES**

### **1. Engagements de l'Association Régionale des Organismes Hlm PACA & Corse**

L'ARHlm PACA & Corse souhaite accompagner les bailleurs sociaux intervenant en Corse, en particulier les principaux opérateurs, dans la déclinaison opérationnelle des orientations fixées par la présente convention.

Cet accompagnement vise à structurer progressivement des engagements formalisés pouvant aboutir, pour les organismes les plus avancés, à la signature de conventions bilatérales avec la Collectivité de Corse ou ses partenaires institutionnels. Cette démarche sera conduite de manière graduée, en fonction du degré d'appropriation des objectifs, de la maturité des organisations et de la qualité des coopérations engagées.

Par ailleurs, l'Association assure un rôle d'animation et de diffusion auprès des organismes gestionnaires de logements sociaux en Corse, en portant les enjeux liés au développement de l'offre, à la rénovation énergétique, à l'accueil des publics prioritaires, à l'adaptation au vieillissement et à la gestion du parc communal.

À l'issue de cette phase d'accompagnement, et selon l'avancement des démarches, des conventions bilatérales pourront être proposées aux bailleurs ayant bénéficié de cet appui.

Le suivi de cette dynamique reposera sur un outil d'évaluation permettant d'apprécier le niveau d'appropriation des orientations stratégiques définies à l'article 2 et d'orienter l'engagement progressif des bailleurs aux côtés de la Collectivité de Corse.

## **2. Engagements de la Collectivité de Corse**

La Collectivité de Corse s'engage à mener un dialogue avec les organismes Hlm accompagnés par l'Association Régionale des Organismes Hlm PACA & Corse afin d'identifier les formes de coopération pouvant être développées dans le cadre des objectifs poursuivis par la présente convention.

Cette démarche tiendra compte de l'avancement des bailleurs dans l'appropriation des orientations stratégiques définies à l'article 2, tel qu'apprécié au travers des outils de suivi mis en place dans le cadre du partenariat.

## **VI. RÔLE DE L'AGENCE D'AMENAGEMENT DURABLE, D'URBANISME ET D'ÉNERGIE DE LA CORSE**

L'AUE interviendra dans le cadre de la présente convention en qualité de structure d'expertise, d'ingénierie et d'appui technique au service des partenaires.

Compte tenu de ses compétences en matière d'aménagement du territoire, d'habitat, d'énergie et de planification territoriale, elle contribuera à l'accompagnement des démarches engagées dans le cadre de la convention et participera à la mise en œuvre opérationnelle des orientations définies conjointement par les parties.

La Collectivité de Corse et l'Association Régionale des Organismes Hlm PACA & Corse pourront solliciter l'agence afin de conduire les missions techniques, études et travaux d'ingénierie nécessaires à la mise en œuvre des objectifs définis dans le cadre de la présente convention.

Les modalités d'intervention de l'AUE feront l'objet de conventions spécifiques distinctes de la convention-cadre, mais pleinement articulées avec celle-ci. Ces conventions préciseront notamment le périmètre des missions confiées, les livrables attendus, les moyens humains et techniques mobilisés, les conditions financières ainsi que le calendrier de réalisation et les modalités de restitution des travaux.

## **VII. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention prendra effet à compter de sa signature jusqu'au 31 décembre 2026. Elle est renouvelée par tacite reconduction afin d'assurer la continuité de l'accompagnement des bailleurs engagés dans la démarche.

Il est proposé à l'Assemblée de Corse :

- d'approuver la convention-cadre entre la Collectivité de Corse, avec l'appui d'expertise de l'AUE et l'Association Régionale des Organismes Hlm PACA & Corse relative au logement et à la mobilisation du foncier en Corse ;
- d'autoriser le Président du Conseil exécutif de Corse à signer ladite convention, ainsi que l'ensemble des actes nécessaires à sa mise en œuvre.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.