

# **COMMISSION PERMANENTE**

REUNION DU 24 JUIN 2026

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

**ABITATU È ALLOGHJU INVESTIMENTU -  
INDIVIDUALIZZAZIONE DI CREDITI À TITULU  
ECCEZZIUNALE PER L'OPERAZIONE D'ACQUISTU-  
RIABILITAZIONE PER ERILIA DI U CUMPLESSU  
IMMUBILIARE "U CEZANNE" IN BASTIA  
INDIVIDUALISATION DE CRÉDITS À TITRE  
EXCEPTIONNEL POUR L'OPÉRATION D'ACQUISITION-  
AMÉLIORATION PAR ERILIA DE L'ENSEMBLE  
IMMOBILIER "LE CÉZANNE" À BASTIA**

## RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Le présent rapport a pour objet l'attribution, à titre exceptionnel, d'une subvention d'investissement au bailleur social ERILIA dans le cadre de l'opération d'acquisition amélioration de l'ensemble immobilier « Le Cézanne », composé de 136 logements locatifs sociaux, 44 logements en accession sociale à la propriété et de locaux d'activités en cœur de ville de Bastia.

Pour rappel, le nouveau règlement d'aides au logement et à l'habitat, « *Una casa per tutti, una casa per ognunu 2026* » adopté par l'Assemblée de Corse par la délibération n°26/023 AC du 21 avril 2026, a limité les aides directes aux bailleurs sociaux privés, en axant notre soutien exclusif envers les Offices Publics de l'Habitat (OPH2C et OPH CAPA) au travers de conventions d'objectifs et de moyens.

En finançant les Offices Publics de l'Habitat exclusivement au moyen d'un cadre contractuel pluriannuel, la Collectivité de Corse conserve une capacité de pilotage pluriannuelle des crédits affectés chaque année à la réalisation de leurs opérations d'investissement, qu'il s'agisse de la production de logements locatifs sociaux ou de la réhabilitation du parc existant.

Ce mode de soutien garantit une meilleure orientation des deniers publics au service de la politique conduite par la Collectivité de Corse en matière de logement social.

Les bailleurs sociaux privés ne sont toutefois pas exclus des dispositifs d'aides de la CdC, ses agences et offices.

En effet, les bailleurs sociaux privés restent éligibles à d'autres leviers d'intervention de la Collectivité de Corse : ses agences et offices, notamment au titre des aides à la rénovation énergétique portées par l'Agence d'Urbanisme et d'Energie (AUE), ouvertes aux bailleurs publics comme privés dans le cadre notamment de conventions pluriannuelles pouvant être mobilisées pour la réhabilitation du parc locatif social, via les financements dédiés aux économies d'énergie, au protocole Programmation Prévisionnelle de l'Energie (PPE), au cadre territorial de compensation et aux fonds FEDER.

Un accord cadre de partenariat dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique ambitieuse de rénovation de la totalité du parc de logements sociaux énergivores de la SA ERILIA, couplée à un plan de déconnexion progressif des réseaux de gaz de ville à horizon 2038, sera d'ailleurs prochainement signé entre la Collectivité de Corse, l'AUE et le bailleur.

Par ailleurs, la Collectivité de Corse maintient le dispositif de garantie d'emprunt au bénéfice des bailleurs sociaux publics et privés, afin de faciliter le financement des opérations de production et de réhabilitation.

Enfin, l'Office foncier de la Corse poursuit son action de portage foncier au service des collectivités, pour accompagner la maîtrise foncière ou de biens bâtis destinés notamment à des projets de logement social.

Cependant, certaines opérations doivent être appréciées selon leur nature, leur impact, leur complexité et les conditions de leur réalisation.

Malgré les contraintes liées à un contexte national marqué par une rigueur budgétaire croissante, un cap demeure : celui d'un soutien fort et constant aux territoires. Depuis 2015, cette politique est érigée en priorité, avec la volonté affirmée de lutter contre les déséquilibres territoriaux, de revitaliser l'intérieur et les zones de montagne, mais également les territoires urbains afin de les accompagner dans la réalisation de leurs projets structurants.

La commune de Bastia a candidaté et été retenue le 26 mars 2018 au programme « Action Cœur de Ville » (ACV). La CdC s'est engagée auprès de la commune dès le départ dans ce programme en signant la convention cadre le 28 septembre 2018. L'avenant n°2 signé également par les partenaires de la démarche le 3 janvier 2024 a permis l'engagement de l'ensemble des actions jusqu'au 31/12/2026.

Ce programme a pour objectif de redynamiser le centre de ces villes considérées comme pôles d'attractivité territoriale. En effet, depuis plusieurs décennies, la croissance continue de l'habitat en périphérie, qui a été de pair avec le développement de centres commerciaux, a contribué à vider la substance des villes et à entamer leur rayonnement territorial.

Le programme ACV de la commune de Bastia est constitué de plusieurs axes d'intervention et notamment l'axe 1 : « *De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville* ».

C'est dans cet objectif mais aussi pour :

- Améliorer les conditions de vie des actuels occupants,
- Diversifier l'offre de logements,
- Lutter contre la vacance,
- Attirer de nouveaux ménages,

que la ville a décidé d'acquérir l'ensemble immobilier le Cézanne le 12 décembre 2022 par l'intermédiaire de l'Office Foncier de la Corse (OFC) pour un montant de 21,5 M€, en vue de réaliser un programme de logements sociaux et de locaux d'activités.

Elle a par la suite lancé un appel à projets afin de désigner des opérateurs pour l'acquisition et la requalification de cet ensemble.

Dans le cadre d'un portage par l'Office foncier de Corse pour une opération de logements sociaux, une décote foncière statutaire de 20% s'applique sur le prix de revente. Il est important de noter que dans le cas de cette opération, la rétrocession au bénéficiaire de l'opérateur pourra bénéficier d'une décote foncière dérogatoire (correspondant à 25,8 %) estimée à 5,547 M€, soit un prix de revente prévisionnel de 17,72 M€.

C'est dans ce cadre que le bailleur social ERILIA, désigné lauréat de l'appel à

projets, a sollicité le 5 février 2026 un soutien financier.

Situé à la charnière du cœur de ville et des quartiers du Fangu et du Recipellu, jouxtant également la gare de Bastia, la piscine et le COSEC (également en phase de réflexion urbaine), le programme immobilier bénéficie d'une localisation stratégique, qui renforce la nécessité de sa réhabilitation en sus de la volonté de proposer des conditions de vie satisfaisantes pour ses actuels et futurs occupants.

Ce projet d'aménagement global devra permettre non seulement de requalifier un ensemble immobilier majeur, mais également de recréer une véritable dynamique de quartier grâce à l'implantation de services publics et de commerces de proximité.

Il répond également parfaitement aux objectifs du Schéma de Développement Urbain Durable (SDUD) adopté par l'Assemblée de Corse lors de sa séance du 27 mars 2025 (délibération n°25/034 AC).

En effet, l'axe 2 du SDUD : « permettre aux pôles urbains de répondre aux enjeux sociaux et sociétaux du logement en corse » a pour principal enjeu de créer les conditions nécessaires à l'émergence d'une offre de logements qui réponde aux besoins de chaque territoire urbain et qui soit satisfaisante tant quantitativement que qualitativement.

Ce projet s'inscrit donc dans les orientations stratégiques de l'axe :

- Améliorer l'offre de logement en résidence principale (rééquilibrage du parc de logements, valorisation du patrimoine foncier public, priorité aux logements permanents...)
- Réduire les inégalités d'accès au logement (adaptation de l'habitat aux nouveaux modes de vie, réalisation de parcours résidentiels...)
- Améliorer l'offre sociale (accompagnement du parc privé, recours aux dispositifs de mixité sociale...)

Il convient également de souligner que le projet du « Cézanne » est engagé depuis plusieurs années, compte tenu de la nécessité de conduire des études préalables, des diagnostics techniques ainsi que diverses procédures administratives.

Lors de l'acquisition de l'ensemble immobilier par la commune en 2022, puis lors de la signature de l'avenant n°2 en 2024, l'opération répondait pleinement aux critères d'éligibilité au financement de la Collectivité de Corse au titre du règlement alors en vigueur « Una casa per tutti, una casa per ognunu ».

## ➤ **UN PROGRAMME AMBITIEUX DE MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Le projet présenté par le bailleur ERILIA se distingue par sa programmation complète, répondant précisément aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH).

### **A. Une offre locative sociale renforcée (136 logements)**

L'opération prévoit la création de **136 Logements Locatifs Sociaux (LLS)**, équilibrés de manière à favoriser la mixité des revenus :

- **51 logements PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), destinés aux ménages

en situation de grande précarité. Les typologies sont les suivantes : 6 T1, 21 T2, 17 T3 et 7 T4.

- **71 logements PLUS** (Prêt Locatif À Usage Social), correspondant aux logements sociaux traditionnels. Les typologies sont les suivantes : 2 T1, 20 T2, 26 T3, 22 T4 et 1 T5+.

- **14 logements PLS** (Prêt Locatif Social), destinés aux classes moyennes dont les revenus sont trop élevés pour le logement social classique mais insuffisants pour le parc privé. Les typologies sont les suivantes : 4 T2, 5 T3 et 5 T4.

## **B. Le parcours résidentiel et l'accession sociale (44 logements)**

En complément de l'offre locative, le programme intègre **44 logements destinés à l'accession sociale à la propriété** via le dispositif **PSLA** (Prêt Social Location-Accession). Ce mécanisme sécurisé permettra à des ménages insulaires de devenir propriétaires dans le centre-ville à des prix maîtrisés. Les typologies sont les suivantes : 10 T2, 26 T3 et 8 T4.

## **C. Une redynamisation des rez-de-chaussée et services (1 590 m<sup>2</sup>)**

Preuve de sa dimension structurante, l'opération intègre **1 590 m<sup>2</sup> de locaux d'activités**, qui accueilleront des infrastructures de premier plan pour le quotidien des administrés :

- Une crèche (répondant à un besoin fort d'accueil de la petite enfance en centre-ville),
- Un centre médical (maillage de santé de proximité),
- Des bureaux et des commerces de pied d'immeuble.

### ➤ **ÉQUILIBRE FINANCIER DE L'OPÉRATION**

L'investissement global pour cette opération majeure s'élève à **41 416 071 € TTC**, dont **31 332 139 € dédié au logement locatif social**.

Au regard de la complexité technique liée à une réhabilitation d'ensemble en tissu urbain dense, le coût se ventile comme suit :

- **Partie PLUS / PLAI** : 27 682 630 € TTC, dont 7 635 387 € en subventions, 16 725 327€ en prêts et 3 321 916€ en fonds propres ;
- **Partie PLS** : 3 649 509 € TTC, dont 423 969 € en subventions, 2 860 589 € en prêts et 364 951 € en fonds propres ;
- **Reste du programme (PSLA et locaux d'activités)** : 10 083 933 € TTC

Il est souligné que l'État a pleinement validé la pertinence et la faisabilité de ce projet en délivrant son **agrément officiel le 24 novembre 2025** pour les 136 Logements Locatifs Sociaux (LLS). Cet agrément de l'État s'accompagne d'une subvention déjà actée à hauteur de **1 323 900 € (PLUS/PLAI)**.

Des financements complémentaires ont également été alloués pour l'ensemble PLUS/PLAI/PLS (136 logements) :

- Par l'Etat (hors-FNAP) : initialement sollicités au titre du PTIC à hauteur de 4,750 M€, ils sont désormais fixés à un montant de 2,5 M€ ;
- Par Action Logement : une subvention globale à hauteur de 2 511 956 €.

Il est également important de souligner l'implication de la Communauté

d'Agglomération de Bastia (CAB) pour ce programme, par un financement à hauteur de 452 500 € sur la partie PLUS/PLAI.

Avec la participation de la Collectivité de Corse, ce sont 8 206 356 € de subventions attendues pour une opération PLUS/PLAI/PLS (136 logements) dont le coût global s'élève à 31 332 139 €. Si l'on intègre la décote foncière de l'OFC, l'ensemble des aides s'élève à 13 753 356 €.

ERILIA intervient en fonds propres à hauteur de 2 956 965 € et le reste est financé par des prêts Caisse des dépôts et consignations à hauteur de 20 572 312 €.

Le détail de la programmation générale présentée dans le compte rendu du comité des financeurs du 23 février 2026 figure en annexe au présent rapport.

Le tableau ci-après présente de manière synthétique les participations liées à la partie du projet relative aux 122 LLS de type PLUS/PLAI, pour laquelle la Collectivité de Corse est sollicitée :

Financier	Montant prévisionnel des subventions
Etat PLAI	810 900 €
Etat BONUS ( <i>sobriété foncière et T1/T2</i> )	513 000 €
CdC PLUS	<b>497 000 €</b>
CdC PLAI	<b>408 000 €</b>
CAB PLUS	248 500 €
CAB PLAI	204 000 €
Action Logement	2 237 987 €
Etat - PTIC	2 350 000 €
Etat : FNAP recyclage foncier	366 000 €
<b>TOTAL subventions</b>	<b>7 635 387 €</b>

## ➤ PARTICIPATION FINANCIÈRE DE LA COLLECTIVITÉ DE CORSE

Afin de finaliser le plan de financement et de garantir l'équilibre d'une telle opération de requalification urbaine, le bailleur ERILIA sollicite le concours financier de la Collectivité de Corse à hauteur de **905 000 €**, concernant la part des **122 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI**.

L'ensemble des éléments relatifs à cette opération figurent en pièces complémentaires en annexe au présent rapport.

Les crédits d'investissement proposés en individualisation, à titre exceptionnel, représentent un montant total de subvention de **905 000 €**. Ils concernent la partie **logements sociaux PLUS/PLAI du programme, soit 122 logements**.

Les crédits nécessaires à ces interventions ont été inscrits au programme 3151, soit **13 M€** au titre du BP 2026.

Compte tenu du caractère exceptionnel et structurant de l'opération « Le Cézanne », de son inscription dans le dispositif « Action Cœur de Ville » et des orientations du SDUD, ainsi que de son impact majeur en matière de requalification urbaine, de mixité sociale et de production de logements en résidence principale, il est proposé à

l'Assemblée de Corse d'attribuer une **subvention exceptionnelle de 905 000 €** à la SA HLM ERILIA pour l'opération d'acquisition-amélioration de 122 logements locatifs sociaux, ensemble immobilier « Le Cézanne », situé 1 rue Marcel Paul, 20 200 BASTIA.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.