

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 29 JUILLET 2026

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

**ABITATU È ALLOGHJU - DISPUSITIVU DI
CUNTRATTUALIZAZIONE CÙ L'APPIGHJUNADORI
SUCIALI
HABITAT ET LOGEMENT - DISPOSITIF DE
CONTRACTUALISATION EN FAVEUR DES BAILLEURS
SOCIAUX PRIVÉS**

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

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Le soutien de la Collectivité de Corse aux bailleurs sociaux privés : répondre aux besoins des territoires par une intervention ciblée et contractualisée.

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.

Au 1^{er} janvier 2025, la Corse comptait 16 183 logements locatifs sociaux, soit seulement 10,2 % des résidences principales, contre 17,3 % pour la moyenne française. Ce taux demeure le plus faible, en comparaison avec l'ensemble des régions métropolitaines.

Dans le même temps, le nombre de demandes actives de logement social atteignait 8 064 dossiers au 31 décembre 2024, en hausse de 4,7 % sur un an. Les attributions restent insuffisantes pour répondre aux besoins, avec seulement 893 logements attribués en 2024.

Cette situation traduit une tension structurelle particulièrement forte sur le marché du logement insulaire.

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 rurales, l'absence d'une offre adaptée contraint de nombreux ménages, jeunes actifs ou personnes âgées, à quitter leur commune de

résidence.

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.

Dans ce contexte, la Collectivité de Corse souhaite maintenir une capacité d'intervention auprès des bailleurs sociaux privés réalisant des logements locatifs sociaux financés en PLAI ou en PLUS, tant dans les secteurs urbains caractérisés par une forte tension immobilière que dans les territoires ruraux où les besoins sociaux et démographiques justifient une intervention publique.

Les opérations financées en PLAI et en PLUS relèvent de deux segments complémentaires du logement social :

- Le PLAI correspond au *prêt locatif aidé d'intégration* : il vise les ménages en grande précarité économique et sociale, avec des niveaux de loyers et de ressources les plus bas du parc social.
- Le PLUS, ou *prêt locatif à usage social*, constitue le cœur du logement social « ordinaire » : il s'adresse à des ménages modestes dont les ressources dépassent celles du PLAI, tout en restant inférieures aux plafonds du logement social, et il permet de répondre à des besoins plus larges de mixité sociale.

Cette intervention s'inscrira toutefois dans un cadre profondément renouvelé.

En effet, la révision du règlement d'aides « Una casa per tutti, una casa per ognunu », intervenue en 2026, consacre une évolution de la politique de soutien au logement en privilégiant, dans un premier temps, les Offices Publics de l'Habitat.

Cette stratégie repose sur la conclusion de conventions d'objectifs et de moyens destinées à structurer et à piloter la programmation pluriannuelle des investissements.

Cette approche marque une évolution par rapport au règlement adopté en 2019, puis modifié en 2021, qui prévoyait un dispositif d'accompagnement fondé sur des critères d'éligibilité permettant la mobilisation systématique des financements de la Collectivité de Corse au bénéfice des bailleurs sociaux privés.

Toutefois, au regard de l'importance des besoins en logements sociaux et du rôle essentiel joué par les bailleurs sociaux privés dans leur production, il est apparu nécessaire d'inscrire également leur accompagnement dans un cadre partenarial.

Ainsi, afin de tenir compte des contraintes budgétaires, d'adapter les financements aux besoins réels des territoires, et de renforcer le pilotage stratégique de la politique du logement de la Collectivité de Corse, les aides accordées aux bailleurs sociaux privés seront désormais, elles aussi, conditionnées à la conclusion d'un cadre contractuel spécifique.

Ainsi, l'intervention de la Collectivité de Corse ne présentera plus un caractère automatique. Elle reposera sur la conclusion de conventions de partenariat définissant les engagements réciproques des parties, les objectifs de production de

logements sociaux et très sociaux, les conditions de financement, ainsi que les modalités de suivi des opérations.

Cette contractualisation permettra d'apprécier chaque projet au regard de plusieurs critères, notamment :

- l'intensité des besoins en logement social sur le territoire concerné ;
- la part de logements PLAI et PLUS intégrée à l'opération ;
- la contribution du projet à l'équilibre territorial entre espaces urbains et ruraux ;
- les conditions économiques de réalisation de l'opération ;
- les engagements du bailleur en matière de gestion sociale et patrimoniale ;
- la cohérence du projet avec les orientations de la politique du logement et de l'habitat portée par la Collectivité de Corse.

Ce nouveau mode d'intervention permettra de concentrer les financements publics sur les opérations les plus structurantes et les plus utiles pour les territoires, tout en assurant une meilleure visibilité aux bailleurs sociaux privés et une plus grande efficacité de l'action publique au service du logement des Corses.

Pour rappel, cette intervention s'inscrit en complémentarité avec plusieurs autres dispositifs :

- L'AUE propose des aides à la rénovation énergétique, mobilisées dans le cadre de la PPE, du cadre territorial de compensation, du protocole de sortie de gaz et des fonds FEDER ;
- La Collectivité de Corse maintient en parallèle ses garanties d'emprunt en faveur des bailleurs sociaux, y compris privés ;
- L'OFC poursuit sa mission de maîtrise foncière pour permettre la réalisation de logements sociaux à coûts maîtrisés, notamment par des mécanismes de décote au bénéfice des opérations très sociales, comme c'est le cas pour l'opération du Cézanne à Bastia, évoqué ultérieurement.

Par ailleurs, la convention conclue entre la Collectivité de Corse et l'Association régionale des organismes HLM PACA & Corse, adoptée lors de la session de l'Assemblée de Corse de juin, constitue le cadre d'un travail concerté avec les bailleurs qu'elle représente, en vue de définir les modalités de coopération les plus adaptées à la mise en œuvre de cette nouvelle stratégie.

Dans l'attente de la mise en place du cadre contractuel évoqué précédemment, il apparaît opportun de tenir compte des conséquences de cette nouvelle stratégie pour les bailleurs privés. En effet, certaines opérations ont été engagées sur la base du règlement d'aides alors en vigueur et leur montage financier, qui s'est inscrit dans des délais particulièrement longs, intégrait les subventions de la Collectivité de Corse.

Or, le financement du logement social repose sur un équilibre entre plusieurs sources de financement (prêts de la Caisse des Dépôts, fonds propres du bailleur et subventions publiques). La suppression de l'aide de la Collectivité de Corse est donc susceptible de remettre en cause cet équilibre financier et d'entraîner, selon les cas, une réduction ou un report des programmes, une perte de l'effet de levier des financements mobilisés, voire une fragilisation des opérations de logements très sociaux (PLAI).

Ainsi, le présent rapport a pour objet l'attribution, à titre exceptionnel, de subventions

d'investissement aux bailleurs sociaux ERILIA et 3F SUD dans le cadre d'opérations d'acquisitions en VEFA ou de constructions en maîtrise d'ouvrage directe, pour des demandes déposées antérieurement à la modification du règlement adoptée en avril 2026. Ces programmes concernent la création d'un volume global de 291 logements locatifs sociaux sur le territoire des communes d'AIACCIU, de PORTIVECHJU, de A PENTA DI CASINCA, de FURIANI et d'ALATA.

Les opérations auxquelles il est proposé d'apporter un soutien sont les suivantes :

- Aides en faveur de 3F SUD (136 logements) :
 - Construction de 18 logements chemin de **Candia** à AIACCIU
 - Construction de 48 logements, **Voie romaine** à PORTIVECHJU
 - Construction de 60 logements (31 PLUS, 22 PLAI et 7 PLS) **Quartier Prunellu** à PORTIVECHJU
 - Construction en VEFA de 10 logements **Lieu-dit Vetta** à PORTIVECHJU
- Aides en faveur d'ERILIA (155 logements) :
 - Acquisition en VEFA de 14 lgts **Villa Azur** à PORTIVECHJU
 - Acquisition en VEFA de 18 logements **Landolfini/Folelli** à A PENTA DI CASINCA
 - Acquisition en VEFA de 39 logements résidence **U Querciu** à FURIANI
 - Acquisition en VEFA de 84 logements, résidence **Balisaccia** à ALATA

En parallèle, il convient de rappeler le financement du projet porté par ERILIA « le Cezanne », à Bastia, qui a bénéficié d'un soutien de la Collectivité de Corse à hauteur de 905 000 € par délibération de la Commission Permanente du 24 juin dernier.

Aussi, ces propositions d'individualisations tiennent compte notamment de la maturité des projets, de la complexité du montage financier et technique des opérations et de la volonté de la Collectivité de Corse de ne pas compromettre les équilibres financiers et en conséquence, la réalisation de ces projets.

Les crédits d'investissement proposés en individualisation, à titre exceptionnel, dans le présent rapport, représentent un montant total de subvention de **1 887 000 €**, dont le détail figure en annexe.

Les crédits nécessaires à ces interventions ont été inscrits au programme 3151, soit **13 M€** au titre du BP 2026 et un montant disponible à ce jour de **9 724 820 €**.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Annexe : Détail des opérations

Bénéficiaire	Opération	nbre logts	Mt Travaux	Subv. CdC
3F SUD SA HLM	Construction de 18 logements chemin de Candia à AIACCIU	18	2 734 184,00	132 000,00
	Construction de 48 logements, voie romaine à PORTIVECHJU	48	9 417 338,00	290 000,00
	Construction de 60 logements (31 PLUS, 22 PLAI et 7 PLS) quartier Prunellu à PORTIVECHJU	60	12 260 486,00	393 000,00
	Construction en VEFA de 10 logements leiu-dit Vetta à PORTIVECHJU	10	1 317 828,00	74 000,00
Total 3F SUD SA HLM		136	25 729 836,00	889 000,00
ERILIA	Acquisition en VEFA de 14 lgts (9 PLAI et 5 PLUS) villa Azur à PORTIVECHJU	14	2 648 995,00	107 000,00
	Acquisition en VEFA de 18 logements Landofini/Folelli à PENTA DI CASINCA	18	3 046 583,00	133 000,00
	Acquisition en VEFA de 39 logements résidence U Querciu à FURIANI	39	6 759 874,00	287 000,00
	Acquisition en VEFA de 84 logements, résidence Balisaccia à ALATA	84	15 665 800,00	471 000,00
Total ERILIA		155	28 121 252,00	998 000,00
TOTAL GENERAL		291	53 851 088,00	1 887 000,00