

# **ASSEMBLEE DE CORSE**

3 EME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2026

REUNION DU 29 MAI 2026

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

**AVVISU DI L'ASSEMBLEA DI CORSICA NANT'À**  
**L'ARTICULU 8 À U PRUGHJETTU DI LEGE CHÌ VOLE**  
**RILANCIÀ L'ALLOGHJU**  
**AVIS DE L'ASSEMBLÉE DE CORSE PORTANT SUR**  
**L'ARTICLE 8 DU PROJET DE LOI VISANT LA RELANCE**  
**DU LOGEMENT**

## RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Par lettre en date du 7 mai 2026, le préfet de Corse a saisi le Président du conseil exécutif de Corse d'une consultation pour avis de l'Assemblée de Corse, en application de l'article L. 4422-16 V du code général des collectivités territoriales (CGCT).

Cette consultation porte sur l'article 8 du projet de loi visant la relance du logement, lequel modifie l'article L.301-5-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

L'article a pour objet de **renforcer le statut des autorités organisatrices de l'habitat (AOH) et d'élargir les prérogatives des délégataires des aides à la pierre**. Selon l'exposé des motifs, il vise à unifier, simplifier et approfondir les délégations de compétences en matière d'habitat, afin d'adapter plus finement la politique du logement aux besoins territoriaux.

### I-Présentation des modifications de l'article L.301-5-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

- Les autorités organisatrices de l'habitat (AOH) et délégataires des aides à la pierre

L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le I est remplacé par les dispositions suivantes :

*« I. – Les communautés urbaines, les métropoles, la métropole d'Aix- Marseille-Provence et la métropole de Lyon respectivement mentionnées aux articles L. 5215-1, L. 5217-1, L. 5218-1 et L. 3611-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que la métropole du Grand Paris lorsqu'elle a conclu la convention mentionnée au VI de l'article L. 5219-1 du même code, sont **autorités organisatrices de l'habitat et se voient déléguer par l'État les compétences obligatoires mentionnées aux IV, les compétences facultatives au IV bis et, à leur demande, les compétences mentionnées au V.***

*« Les communautés d'agglomération et les communautés de communes mentionnées respectivement aux articles L. 5216-1 et L. 5214-1 du code général des collectivités territoriales dotées d'un programme local de l'habitat exécutoire, ainsi que les départements, pour la partie de leur territoire non couverte par le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale autorité organisatrice de l'habitat, sont reconnus autorités organisatrices de l'habitat par arrêté du représentant de l'État dans le département et se voient déléguer les compétences mentionnées aux IV, IV bis et, le cas échéant, au V, lorsqu'ils ont signé une convention mentionnée au II dans les conditions mentionnées au II bis.*

« Le président du conseil départemental ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre reconnu autorité organisatrice de l'habitat est reconnu président de l'autorité organisatrice de l'habitat. » ;

[...]

Il est ajouté un VIII ainsi rédigé :

**« VIII. – En Corse, la délégation de compétence prévue pour les départements au deuxième alinéa du I s'exerce au profit de la collectivité territoriale de Corse. » ;**

- Les prérogatives et obligations des délégataires

Les délégataires des aides à la pierre pilotent l'emploi d'une partie des financements publics du logement, en particulier **l'attribution et la programmation d'aides en faveur du logement locatif social**. La délégation porte obligatoirement sur les compétences suivantes :

- **l'attribution des aides au logement locatif social, au logement intermédiaire** et en faveur de la **location-accession ainsi que la notification aux bénéficiaires et l'octroi des autorisations spécifiques** prévues aux articles L. 441-2 et L. 631-12 ; (HLM et résidences universitaires)
- **l'attribution des aides en faveur de l'habitat privé**, ainsi que la signature des conventions mentionnés à l'article L. 321-4 (**aides aux propriétaires bailleurs**), par délégation de l'Agence nationale de l'habitat.

Afin de mieux répondre aux besoins spécifiques des territoires, de nouvelles prérogatives sont également prévues au IV bis de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi rédigé :

*« IV bis. – Pour favoriser la production et la rénovation du parc locatif social, le délégataire autorité organisatrice de l'habitat peut :*

*« 1° Sous réserve du respect des objectifs mentionnés au premier alinéa du VI, réassigner les droits à engagement alloués annuellement entre la production nouvelle de logements sociaux et la rénovation du parc social d'une part, et entre les différents types de logements sociaux éligibles à ces aides directes d'autre part ;*

*« 2° Dans les limites prévues par décret, et à l'exception des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration, inscrire, au moment de la conclusion des conventions mentionnées à l'article L. 353-2, des loyers maximaux supérieurs aux plafonds de loyers établis annuellement par l'administration ;*

*« 3° Signer les avenants aux conventions mentionnées à l'article L. 353-9-2 ;*

*« 4° Résilier les conventions mentionnées au chapitre III du titre V du livre III, par dérogation à la dernière phrase de l'article L. 353-12 ;*

*« 5° Délivrer aux organismes d'habitations à loyer modéré les agréments d'aliénation de logements, prévue aux articles L. 443-7 et L. 443-8 ;*

Les délégataires AOH pourront donc **réassigner les droits d'engagement entre production nouvelle et rénovation du parc social, moduler l'emploi des crédits selon les priorités locales**, signer certains avenants aux conventions APL, résilier certaines conventions, délivrer les agréments d'aliénation de logements sociaux, autoriser des démolitions ou des mises en location à d'autres usages que l'habitation.

Le texte prévoit également que le délégataire **devra utiliser les systèmes d'information nationaux mis à disposition par l'État, ou des outils tiers interfacés, afin de permettre le suivi des subventions et l'évaluation de la politique publique nationale.**

En outre, la convention devra préciser annuellement la part des droits d'engagement allouée au parc social et au parc privé, dans le respect des objectifs nationaux et de leur déclinaison par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

## **II- Analyse des dispositions du projet d'article L.301-5-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) modifié**

Le rôle de **chef de file des politiques de l'habitat des métropoles et des communautés urbaines** est affirmé, l'article leur conférant **automatiquement** et via convention :

- le statut d'AOH

- les compétences en matière d'attribution des aides pour le parc locatif social et en faveur de l'habitat privé par délégation de l'Etat (statut de délégataire des aides à la pierre).

En vertu des dispositions du II, les métropoles et communautés urbaines *« concluent une convention avec l'Etat, par laquelle celui-ci leur délègue les compétences obligatoires mentionnées aux IV les compétences facultatives mentionnées au IV bis » et à leur demande, les compétences mentionnées au V».*

Le statut d'AOH et la délégation sont également ouverts **de manière facultative, sur demande soumise à accord du représentant de l'Etat :**

- aux **communautés d'agglomération et aux communautés de communes dotées d'un PLH exécutoire et aux départements** (pour la partie de leur territoire non couverte par le périmètre d'un Etablissement public de coopération intercommunale AOH) qui en font la demande.

Ils sont alors reconnus autorités organisatrices de l'habitat par arrêté du représentant de l'Etat dans le Département et se voient déléguer les compétences mentionnées au IV, IV bis et le cas échéant, au V , lorsqu'ils ont signé une convention mentionnée au II bis.

- à la **collectivité territoriale de Corse**

***« VIII. – En Corse, la délégation de compétence prévue pour les départements au deuxième alinéa du I s'exerce au profit de la collectivité territoriale de Corse. » ;***

Ces collectivités peuvent, en vertu des dispositions du II, *« demander à conclure une telle convention ».*

Il est ici précisé qu'il semblerait que les rédacteurs aient commis une erreur matérielle en mentionnant l'ex-collectivité territoriale de Corse (CTC), au lieu de la Collectivité de Corse (CdC).

Cette disposition spécifique **n'institue donc pas une délégation automatique au profit de la Collectivité de Corse, mais a seulement pour effet de lui ouvrir l'accès au régime de délégation que le droit commun réserve aux départements.**

Le mécanisme applicable est celui fixé au deuxième alinéa du I, ainsi qu'aux II et II

bis de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation :

- la Collectivité de Corse doit présenter une demande tendant à la conclusion d'une convention avec l'État ;

- le représentant de l'État dans le département dispose alors d'un délai de trois mois pour **notifier son accord ou son refus motivé**

*« Il bis. Le représentant de l'État dans le département, saisi d'une demande tendant à la conclusion d'une convention avec un département ou un établissement mentionné au deuxième alinéa du I, notifie, dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande, son accord ou son refus, qui est motivé. » ;*

Par cette convention, de 6 ans renouvelable, la Collectivité de Corse se verrait transférer les compétences de l'Etat en matière d'attribution des aides pour le parc locatif social et en faveur de l'habitat privé.

D'après les motifs de la loi, l'article 8 prévoit, à cet effet, une extension du champ des délégations des autorités organisatrices de l'habitat en leur permettant :

« – dans les nouvelles conventions conclues en application de l'article L. 353-1 du code de la construction et de l'habitation, et ouvrant droit aux aides personnelles au logement (dite « convention APL »), de déroger au paramètre de calcul du loyer maximal de la convention APL correspondant au « loyer de zone », à l'exception de ceux financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) ;

– de mutualiser les crédits qui leur sont délégués au titre du financement du logement locatif social, par le Fonds national des aides à la pierre ou par l'État, qu'ils soient dédiés à l'offre nouvelle, à la réhabilitation, à la rénovation, à la démolition de logements sociaux ou aux actions d'accompagnement, et de les employer en fonction de leurs priorités locales ;

– de modifier par avenant les conventions APL portant d'une part sur les logements locatifs sociaux ou logements-foyers faisant l'objet de travaux de rénovation importants, sur le modèle du dispositif « seconde vie », avec des conditions de mise en oeuvre allégées, et d'autre part sur les logements existants, dont les loyers maximaux inscrits dans la convention sont sensiblement inférieurs aux valeurs maximales réglementaires, sous réserve d'investissements particulièrement importants du bailleur pour le développement de l'offre nouvelle très sociale, dans le cadre des dispositifs créés à l'article 7 de ce projet de loi visant à revaloriser le patrimoine ancien du parc social ;

– d'autoriser les ventes et les démolitions de logements locatifs sociaux, ainsi que les autorisations de mise en location de logements sociaux pour un usage autre que l'habitation ;

– de résilier par anticipation les conventions APL. »

L'article renforce ainsi les prérogatives des AOH délégataires des aides à la pierre en **les étendant aux révisions de loyers, mutualisations de crédits et emploi en fonction de leurs priorités locales, autorisations pour ventes/démolitions de logements sociaux, autorisations de mise en location de logements sociaux pour un usage autre que l'habitation.**

### **III–Intérêt pour la Collectivité de Corse**

**La Corse est confrontée à des besoins importants en matière de logement et de redynamisation des territoires, résultant de dynamiques démographiques actuelles qui accentuent les tensions sur le marché du logement (forte pression foncière, parc important des résidences secondaires et**

*hausse constante des prix du foncier et de l'immobilier rendant impossible l'accession au logement des Corses.)*

A cela **s'ajoute le désordre foncier spécifique à notre territoire** : nombreuses indivisions, ancienneté de successions non réglées, insécurité juridique entourant certains titres de propriété entravant la mobilisation effective du foncier et pesant sur les politiques de l'habitat.

Aussi, à l'échelle opérationnelle, la **conduite concomitante de plusieurs grands projets d'aménagement**, portés par différentes strates d'acteurs publics sur des périmètres parfois identiques, soulève un enjeu majeur de coordination de l'action publique locale de la Collectivité de Corse.

Cette superposition peut entraîner une dispersion des moyens, une duplication des études ainsi qu'un allongement des délais de mise en œuvre concrète. **Dans ce contexte, l'hypothèse d'une structure de portage dédiée, de type société d'aménagement mère, éventuellement complétée par des structures spécialisées — telles qu'une foncière logement — est expertisée par le Président du Conseil exécutif de Corse permettant de rationaliser les interventions, de mutualiser l'ingénierie et de renforcer un peu plus la cohérence d'ensemble des politiques d'aménagement et donc de logement.**

Dans ce contexte, en territorialisant la politique publique du logement et en accentuant les prérogatives inhérentes, **la délégation rendue possible par l'article 8 en renforcerait l'efficacité, la rendant plus adaptée aux réalités insulaires, mieux articulée avec la révision du PADDUC et la stratégie foncière de la Collectivité de Corse.**

Cet article présente un **intérêt stratégique clair pour la Collectivité de Corse** : en lui conférant un rôle d'autorité organisatrice de l'habitat, chef de file sur l'ensemble du territoire insulaire, il **lui permet d'actionner des leviers plus puissants de programmation, de ciblage et de réorientation des aides au logement en fonction des priorités locales.**

En devenant AOH, la Collectivité de Corse piloterait plus directement la programmation des aides, **au service de sa politique foncière, pour orienter les financements publics vers les opérations compatibles avec ses objectifs territoriaux** : mobilisation du foncier, soutien au logement des résidents permanents, soutien à l'accession à la propriété pour les primo-accédants. En réaffectant les droits à engagement entre production neuve et rénovation, elle pourrait ainsi **prioriser les opérations les plus utiles à la résidence principale, à la mobilisation du bâti existant et limitant les effets spéculatifs.**

Aussi, cette délégation peut permettre de **mieux coordonner la politique globale en matière de logement** (*en complémentarité avec les acteurs locaux et les bailleurs notamment publics : pour exemple l'office public de l'habitat de la Collectivité de Corse ou les EPCI dotés de PLH*), **ses outils propres en matière d'aménagement, de logement et de maîtrise foncière.**

En conférant à la Collectivité une capacité décisionnelle accrue sur le financement des opérations, notamment dans les secteurs où la tension foncière et immobilière freine la production de logements permanents, le texte lui permet de davantage structurer le marché local et **améliore ainsi l'articulation entre attributions des aides, maîtrise du foncier, portage opérationnel et sorties concrètes d'opérations de logement.**

En conclusion, l'article 8 du projet de loi offrirait à la Collectivité un cadre renforcé pour **porter une politique foncière et de l'habitat plus adaptée**, en cohérence avec **sa stratégie foncière orientée vers la résorption du désordre foncier, la lutte contre la spéculation et la mobilisation du foncier**.

C'est pourquoi, il est proposé d'émettre un avis favorable à la modification de l'article L.301-5-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) par l'article 8 du projet de loi.

Toutefois, il est proposé à l'Assemblée de Corse de demander que cet article soit modifié de sorte que le **statut d'AOH et la délégation soient automatiquement conférés à la Collectivité de Corse**, collectivité à statut particulier.

**Le rôle de chef de file sur le territoire insulaire en matière d'habitat de la Collectivité de Corse serait ainsi véritablement affirmé**, et s'inscrirait pleinement dans l'exposé des motifs de la loi qui vise à **mieux répondre aux besoins spécifiques du territoire** représenté par les autorités organisatrices de l'habitat délégataires des aides à la pierre.

Il est ainsi demandé de :

- compléter le I du projet d'article L.301-5-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) en citant expressément la Collectivité de Corse comme autorité organisatrice de l'habitat, au même titre que la métropole d'Aix- Marseille-Provence et la métropole de Lyon ;

- de supprimer le VIII ainsi rédigé : « *VIII. – En Corse, la délégation de compétence prévue pour les départements au deuxième alinéa du I s'exerce au profit de la collectivité territoriale de Corse.* » ;

Après modification, le I de l'article L.301-5-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) serait rédigé comme suit :

« *I. – Les communautés urbaines, les métropoles, la métropole d'Aix- Marseille-Provence , la métropole de Lyon et la Collectivité de Corse respectivement mentionnées aux articles L. 5215-1, L. 5217-1, L. 5218-1 , L. 3611-1 et L. 4422-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que la métropole du Grand Paris lorsqu'elle a conclu la convention mentionnée au VI de l'article L. 5219-1 du même code, sont **autorités organisatrices de l'habitat et se voient déléguer par l'État les compétences obligatoires mentionnées aux IV, les compétences facultatives au IV bis et, à leur demande, les compétences mentionnées au V.***

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.