

ASSEMBLEE DE CORSE

5 EME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2026

REUNION DES 30 ET 31 JUILLET 2026

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**CUNVENZIONI D'UBBIETTIVI È DI MEZI TRÀ A
CULLITTIVITÀ DI CORSICA (CDC) È L'UFFIZII PUBBLICHI
DI L'ABITATU (OPH) DI A CULLITTIVITÀ DI CORSICA
(OPH2C) È L'OPH DI A CUMUNITÀ D'AGGLUMERAZIONE
DI U PAESE AIACCINU (CAPA)
CONVENTIONS D'OBJECTIFS ET DE MOYENS ENTRE LA
COLLECTIVITÉ DE CORSE (CDC) ET LES OFFICES
PUBLICS DE L'HABITAT (OPH) DE LA COLLECTIVITÉ DE
CORSE (OPH2C) ET DE LA COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION DU PAYS AJACCIEN (CAPA)**

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

Préambule

L'accès au logement, tant en matière de location que d'acquisition, constitue une préoccupation majeure pour de nombreux Corses en raison de facteurs cumulatifs : tension sur les espaces constructibles, spéculation sur les marchés fonciers et immobilier, forte demande liée à la croissance démographique et à l'attractivité touristique, offre insuffisante en matière de logements à prix encadrés, disparités territoriales notamment entre les zones littorales et l'intérieur de l'île, etc.

En Corse, où 20% des habitants vivent en dessous du seuil de pauvreté, la problématique du logement se pose donc avec une acuité particulière pour les ménages corses qui lui consacrent entre 20 et 40% de leurs revenus.

S'agissant du parc locatif, ces difficultés d'accès au logement à des prix abordables sont décrites dans de nombreuses études réalisées entre 2015 et 2024 par l'INSEE, la DREAL, le CEREMA, l'AUE ou encore par les observatoires des loyers de la CAPA, de la CAB Bastia et de la ville de Corti.

S'agissant du parc locatif, les résidents insulaires, notamment les plus modestes, sont ainsi confrontés à de multiples obstacles caractérisés par :

- Un manque de biens disponibles à un prix abordable sur le marché privé ou dans le parc public ; le niveau des loyers très élevé dans le parc privé, notamment pour des petites surfaces ; à titre d'exemple le loyer moyen s'établit à environ 800 € par mois sur le périmètre de la CAPA.
- Une demande accrue en logements de « petites surfaces » en raison de l'évolution des facteurs sociologiques : séparation, famille monoparentale, mise en couple tardive des jeunes, etc.
- Un taux élevé de résidences secondaires qui représente 37% du parc, soit environ 100 000 logements qui induit une pression sur les prix des loyers ;
- Et en corolaire, un parc de meublés touristiques en forte augmentation, atteignant jusqu'à 15% du stock total de logement dans les zones touristiques littorales.

Cette prédominance des usages non permanents (résidences secondaires et meublés de tourisme) entraîne une carence de l'offre de logements disponibles à l'année et accentue mécaniquement la croissance des prix des loyers.

Dans ce contexte, le logement social constitue un enjeu crucial pour la Corse, marqué par des défis spécifiques à l'insularité.

L'offre de logements sociaux demeure insuffisante : au 1er janvier 2025, le parc des bailleurs sociaux en Corse comptait 16 183 logements, représentant environ 10 % du parc de résidences principales (un taux inférieur nettement à la moyenne française : 17,5 %), et seulement 6 % de la totalité des logements de l'île.

Cette carence se traduit par un allongement des délais d'attente et une tension accrue sur les segments les plus sociaux du parc social.

Au 31 décembre 2024, on 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 les attributions de logements se concentrent essentiellement sur Bastia, Ajaccio et leurs périphéries, et de manière plus limitée sur Portofino et Calvi.

Sur la dernière décennie, la production de logements s'est établie à une moyenne de 336 logements construits par an. Ce rythme de réalisation, bien que supérieur à la moyenne française, demeure toutefois insuffisant au regard des besoins estimés sur le territoire. Selon une étude prospective réalisée en 2018, le besoin de production est estimé à 8100 logements sociaux entre 2016 et 2030, soit une moyenne de 580 logements par an.

Dans ce contexte, la politique de développement du logement social en Corse doit concilier des objectifs parfois contradictoires : produire davantage dans les zones tendues - notamment dans les secteurs urbains et touristiques - malgré des coûts fonciers élevés, tout en accompagnant le rééquilibrage territorial pour lutter contre la désertification des espaces ruraux, plus particulièrement dans l'intérieur. Elle suppose également une mobilisation renforcée des acteurs publics, tant en matière de maîtrise foncière que de soutien financier, afin de garantir la faisabilité des opérations.

Par ailleurs, une part significative du parc social nécessite de mener des opérations de réhabilitations lourdes et des travaux de rénovations pour répondre aux enjeux de performance énergétique et d'adaptation au changement climatique (vulnérabilité énergétique des ménages modestes, vieillissement de la population, etc.).

Dans le cadre de sa politique du logement et de l'habitat, la Collectivité de Corse a défini des priorités d'interventions dans son règlement des aides « *una casa per tutti, una casa per ognunu* » adopté en 2019, puis modifié en 2021 par l'Assemblée de Corse.

Révisé en avril 2026, ce règlement d'aides ambitionne de renforcer l'efficacité des interventions de la CdC en visant plusieurs enjeux stratégiques : améliorer l'accès au logement des résidents corses, combattre la pauvreté et l'exclusion, freiner la spéculation foncière et immobilière, et atténuer les inégalités sociales et territoriales entre littoral et intérieur, entre urbain et rural.

La Collectivité de Corse a choisi de soutenir prioritairement les actions permettant de répondre aux quatre objectifs suivants :

- le développement du parc immobilier communal et intercommunal par la création de logements locatifs ;
- le soutien à la réhabilitation du parc privé dans le cadre d'un partenariat renforcé avec l'AUE, l'ANAH et les intercommunalités ;
- l'accès à la propriété pour les résidents corses (prise en charge des actes notariés, acquisition et réhabilitation des maisons de village,...) ;
- le financement des opérations portées par les bailleurs sociaux.

S'agissant de ce dernier point, le présent rapport vise à définir les modalités de soutien de la Collectivité de Corse auprès des deux Offices Publics de l'Habitat – l'OPH de la Collectivité de Corse et l'OPH de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA) - au travers de conventions d'objectifs et de moyens destinées à encadrer la programmation pluriannuelle des investissements liés à la production et à la réhabilitation du parc locatif social.

Ce cadre contractuel constitue un outil opérationnel de pilotage permettant d'assurer une allocation stratégique des financements, en cohérence avec les moyens budgétaire de la Collectivité de Corse, les attentes et besoins des acteurs publics du logement, et les orientations politiques votées par l'Assemblée de Corse.

2. Conventions d'objectifs et de moyens entre la Collectivité de Corse et les Offices Publiques de l'Habitat de la Corse du Sud

2.1. Présentation de l'OPH de la CAPA

Par arrêté préfectoral en date du 10 novembre 2017, l'Office Public de l'Habitat de la Corse-du-Sud a été intégré à la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA). Sa mission principale consiste à assurer la construction, la gestion et la réhabilitation de logements sociaux tout en veillant à une mixité sociale et une cohérence urbaine.

L'OPH CAPA gère un patrimoine de 2 368 logements et 40 logements en foyers, et constitue donc le deuxième bailleur du Pumontu. Il est implanté dans 24 communes. Le parc se concentre essentiellement sur Aiacciu (1165 logements), Portivechju (419 logements), Sarrula è Carcupinu (281 logements), Sartè (115 logements), Figari (86 logements) et Bunifaziu (63 logements). L'Office contribue également à l'offre de logements dans des territoires ruraux, situés en retrait du littoral et dans lesquels aucun autre bailleur social privé n'intervient à ce jour.

Ces dernières années, le Conseil d'Administration a opéré une réorientation stratégique en faveur de l'amélioration du parc existant et du renforcement de la qualité de vie des résidents, axée sur la création de logements, à travers plusieurs actions :

- La réalisation de grands projets en maîtrise d'ouvrage directe ;
- La poursuite de la construction de logements en milieu rural ;
- Le développement d'une offre d'accession à la propriété en Prêt Social Location-Accession (PSLA) et Bail Réel Solidaire (BRS) via l'Organisme Foncier Solidaire (OFS).

2.2. Bilan de la convention avec l'OPH CAPA sur la période 2009 à 2022

Dans le cadre du schéma départemental de l'habitat de la Corse-du-Sud adopté le 23 novembre 2009, le Département de la Corse-du-Sud a mis en œuvre une convention de partenariat avec l'Office Public de l'Habitat de la Corse-du-Sud.

Cette convention prévoyait le financement de projets d'investissements concernant la création et la réhabilitation de logements sociaux ainsi que des opérations de résidentialisation (parties communes, abords, parkings...), permettant d'améliorer le cadre de vie des locataires.

Une première convention d'objectifs a été signée le 28 décembre 2009 pour la période 2009-2011. Ce partenariat a été renouvelé avec une nouvelle convention signée le 22 janvier 2013 portant sur la période 2012-2015. Celle-ci a fait l'objet de 4 avenants, dont 3 prorogations. La dernière a été approuvée lors de la Commission permanente de l'Assemblée de Corse du 24 mars 2021 afin de proroger la convention jusqu'à fin 2022.

L'avenant n° 4 du 24 mars 2021 prévoyait un engagement de la CdC à hauteur de **8,1 millions €** pour permettre à l'office de réaliser les opérations prévues initialement à la convention ; ainsi 1,9 M € ont été engagés à ce stade (1 485 894 € au titre de la COM et 433 768 € au titre du règlement des aides).

Entre 2018 et 2025, le parc de l'OPH de la CAPA a augmenté de 76 logements : 64 logements neufs (40 à Aiacciu et 24 à Sartè), 4 acquisitions à Bastelica et 8 acquisitions à Aiacciu.

Une acquisition foncière a été réalisée sur la commune de Casaglione dans le but d'engager une opération mixte de production de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété via le dispositif BRS. Cette opération prévoit également la création d'une crèche et d'un pôle médical en partenariat avec la commune.

S'agissant de la typologie des logements produits, la programmation se caractérise par une proportion significative de petits logements, les T1 et T2 représentant 60% de l'offre. Les logements très sociaux (PLAI) constituent quant à eux environ 30% de la production, traduisant un effort marqué en direction des publics les plus modestes.

En matière de gestion du parc existant, l'office a principalement travaillé à la réhabilitation du patrimoine et à la résorption de la vacance. Au total, 521 logements ont fait l'objet de travaux de réhabilitation, dont 268 ont bénéficié d'interventions à caractère énergétique. Une opération de réhabilitation globale de 86 logements est en cours à Figari, et le démarrage des travaux est programmé au 1er novembre 2026.

Afin de réduire le taux de vacance, 12 opérations de remise en état de logements vacants (dont 6 financées dans le cadre de la convention pour un volume de 186 logements) ont été menées sur plusieurs communes (Aiacciu, Portivechju, Figari, Pianottuli, Vicu, Livia, Coghja...) pour un volume global de 241 logements, permettant ainsi d'augmenter l'offre locative sur le territoire.

2.3. Objectifs opérationnels de la COM avec l'OPH CAPA pour la période 2026 à 2031

La nouvelle Convention d'Objectifs et de Moyens a pour objet principal de soutenir le programme d'investissement de l'OPH CAPA sur la période 2026-2030, en s'appuyant sur le reliquat des crédits restant à affecter au titre de la convention précédente, soit **6,7 millions d'€**.

Elle permet notamment de maintenir un niveau d'ambition compatible avec les objectifs de production de logements sociaux fixés, tout en tenant compte des contraintes budgétaires et des équilibres financiers nécessaires à la faisabilité des opérations.

Le projet de convention, annexé à ce rapport, vise donc à réallouer les crédits financiers non utilisés dans le cadre de la convention précédente à de nouveaux projets.

Cette intervention de la CdC est complétée par les dispositifs d'aides à la rénovation énergétique portés par l'AUE, mobilisés notamment dans le cadre du protocole PPE, du cadre territorial de compensation et des financements FEDER.

A ce titre, le soutien financier de la Collectivité de Corse (fonds propres, FEDER, ...) est mobilisé sur 7 opérations pour un montant total d'investissement de **19,5 M€**, dont la répartition détaillée est présentée dans le tableau suivant et dans l'annexe financière en annexe.

Le programme d'investissement de l'OPH CAPA porte sur la réhabilitation de 228 logements répartis dans 4 communes (Figari, Portivechju, Pianottuli et Prupia) et sur la création de 34 logements situés dans 3 communes rurales (Zicavu, Casaglione, Ortu).

La programmation se caractérise par une part de 38,24% de petits logements (T1/T2) et par une proportion de 32,35% de logements très sociaux (PLAI), traduisant une orientation en faveur des publics les plus modestes.

	Total par opérati on	OPH CAPA	CdC Fonds propres	CdC/A UE : FEDE R, PPE	Autres Financ eurs (Etat, EDF)	Année d'affectat ion des AP	Création ou Réhabilitat ion	Nb de logement s concerné s
--	-------------------------------	-------------	-------------------------	------------------------------------	--	--------------------------------------	--------------------------------------	---

Ortu	308 279 €	75 610 €	141 461 €	66 308 €	24 900 €	2026	Création	2
Figari	6 610 744 €	330 537 €	1 655 499 €	2 500 039 €		2026	Réhabilitation	86
Zicavu	1 210 731 €	60 537 €	430 087 €	329 900 €	59 800 €	2027	Création	8
Pianottuli	2 298 982 €	114 949 €	833 705 €	616 004 €		2027	Réhabilitation	35
Prupia	1 869 761 €	93 488 €	398 525 €	824 400 €		2027	Réhabilitation	18
Portivechju	1 533 864 €	76 693 €	814 674 €		121 633 €	2028	Réhabilitation	89
Casaglion e T1	1 415 331 €	70 767 €	610 571 €		31 800 €	2029	Création	6
Casaglion e T2	4 261 346 €	213 067 €	1 838 334 €		95 400 €	2030	Création	18
TOTAL	19 509 038 €	1 035 648 €	6 722 856 €	4 336 651 €	333 533 €			262

2. Conventions d'objectifs et de moyens entre la Collectivité de Corse et l'OPH de la Collectivité de Corse

2.1. Présentation de l'OPH de la Collectivité de Corse

Depuis le 1^{er} janvier 2018, en application de la loi NOTRe, la Collectivité de Corse est devenue la collectivité de rattachement de l'OPH2C, anciennement OPH2B rattaché au Conseil départemental de Haute-Corse. Héritier d'une longue histoire institutionnelle, il porte aujourd'hui une mission essentielle de production, de réhabilitation et de gestion de logements sociaux.

L'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse est un partenaire indispensable pour mettre en œuvre les orientations stratégiques de la Collectivité de Corse en matière de politique de logement social. Il contribue directement à l'offre de logements accessibles aux ménages modestes et participe aux objectifs de solidarité territoriale et de cohésion sociale. L'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de

Corse (OPH2C) se distingue notamment par une politique locative fortement sociale, avec des loyers parmi les plus bas du parc insulaire.

Avec un parc de près de 3 300 logements, majoritairement concentré sur l'agglomération bastiaise mais également présent dans plusieurs communes du Cismonte, l'OPH2C occupe une place centrale en qualité de deuxième bailleur de l'île derrière Erilia.

L'établissement évolue toutefois dans un environnement particulièrement contraint. Le niveau de vacance, les besoins d'entretien du patrimoine, la complexité des opérations de remise en état et la nécessité d'assurer une gestion locative de qualité constituent des enjeux majeurs. À cela s'ajoutent des exigences fortes en matière de pilotage, de suivi des activités, de maîtrise des coûts de fonctionnement et d'adaptation de l'organisation interne.

Les éléments d'analyse disponibles montrent que l'OPH2C a engagé récemment des évolutions importantes, notamment sur la gouvernance, la réorganisation de certains services et la mise en œuvre d'actions de remise en état du parc.

2.2. Bilan de la COM avec l'OPH 2C sur la période de 2020 à 2025

Par la délibération n°20/037 CP du 20 mai 2020, l'Assemblée de Corse a approuvé la Convention d'Objectifs et de Moyens (COM) avec l'OPH 2C pour la période 2020-2025. Ce partenariat visait à définir les engagements réciproques des partenaires en matière de développement et de gestion du parc locatif social.

La convention reposait sur plusieurs axes : la réhabilitation du parc existant, l'amélioration du cadre de vie des locataires, le maintien d'un niveau soutenu de production de logements, l'amélioration de l'attractivité, la diversification de l'offre de logements, notamment en milieu rural via l'acquisition-amélioration, ainsi que la conduite d'études stratégiques et la poursuite du plan de gestion et de performance de l'office.

Compte tenu d'un certain nombre de modifications dans le programme d'investissement de l'office, de retards pris notamment lors de la période COVID ou encore des contraintes budgétaires, trois avenants ont été validés par le Conseil exécutif de Corse afin de proroger la durée d'exécution de la COM et de garantir la continuité juridique des opérations engagées :

- Le premier avenant, approuvé par arrêté du Conseil exécutif en date du 23 juillet 2024, a permis de modifier les opérations prévues initialement et de redéployer les crédits. Cet avenant a notamment acté l'abandon de la construction du nouveau siège social de l'office (2,5 M€ de subventions prévus) au profit d'opérations de réhabilitations de logements vacants.
- Le deuxième avenant validé le 29 juillet 2025 a porté sur la prorogation de la convention jusqu'au 30 décembre 2025.
- Le troisième avenant, approuvé par arrêté du Conseil exécutif du 16 décembre 2025, a permis d'étendre la durée de validité de la convention jusqu'au 30 juin 2026.

L'effort financier initialement prévu par la Collectivité de Corse dans le cadre de ce partenariat s'élevait à **20,6 millions d'€**. Sur la période 2020-2025 ce sont quinze

opérations qui ont fait l'objet de financements au titre de la COM, et neuf d'entre elles ont également bénéficié de financements complémentaires au titre du règlement d'aides en faveur du logement et de l'habitat. En annexe du présent rapport figure un bilan détaillé des subventions allouées par la Collectivité de Corse sur les différents projets de l'OPH 2C.

Le montant total engagé à ce jour par la CdC sur ces 15 opérations représente un volume de **12 millions d'€** (auxquels il faut ajouter 2 millions d'€ mobilisés au titre du règlement des aides « *Una casa per tutti, una casa per ognunu* »). Ainsi, le reliquat du volume prévisionnel de la COM s'établit à **8,6 M€**.

Par ailleurs, la CdC a également soutenu deux opérations portées par l'office à hauteur de **2,9 M€** dans le cadre de la convention entre la CdC et l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) destinée à la requalification et à la restructuration de la Cité des Arbres, des Lacs et des Monts de Bastia dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le programme de constructions neuves et d'acquisitions-améliorations a **permis la réalisation de 155 logements** sur les 165 prévus dans la COM (à noter que la version initiale de la COM initiale prévoyait seulement la réalisation de 50 logements). Les logements réalisés sont majoritairement des T2 (59 %) et des T3 (37 %), répondant ainsi aux besoins les plus importants du territoire.

Au 31 décembre 2025, l'OPH2C a **renové 740 logements vacants**, dépassant largement l'objectif initial de 520 logements fixé par la COM. Cet effort massif de remise en état a permis de réintégrer sur le marché locatif un nombre significatif de logements auparavant inoccupés, au bénéfice des demandeurs de logement social. Cette dynamique s'est traduite par une amélioration du taux de vacance technique du parc, passé de 7,5 % en 2024 à 6,5 % en 2025.

S'agissant des opérations de résidentialisation, **297 logements ont été réhabilités** sur les 471 initialement prévus. Le programme de réhabilitations-résidentialisations affiche donc un taux de réalisation de 63 %, l'écart constaté s'expliquant principalement par le report du projet Saint-Antoine à Bastia (réintégré à la COM 2026-2031).

Le programme de **remplacement de composants a concerné 531 logements**, contre 460 initialement prévus dans la COM (pour rappel, les composants désignent les éléments techniques et fonctionnels qui constituent un bâtiment et qui assurent son bon fonctionnement, son confort et sa durabilité).

L'âge moyen du parc immobilier a diminué de manière continue entre 2020 et 2025, passant de 43 ans à 38 ans. Cette réduction de 5 ans de l'âge du parc s'explique principalement par la mise en service des nouvelles constructions. Ces dernières se caractérisent par un confort de vie des appartements, grâce à leurs performances énergétiques et leurs adaptabilités aux besoins des publics, notamment grâce à leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR). Par ailleurs, ces nouveaux logements répondent davantage aux typologies les plus demandées, en particulier les logements de type T2 et T3.

La mise en œuvre de la COM 2020-2025 met donc en évidence une dynamique d'investissement soutenue qu'il convient de poursuivre dans les prochaines années en faveur du renouvellement et de l'amélioration du patrimoine de l'OPH2C.

2.3. Objectifs opérationnels de la COM avec l'OPH 2C pour la période 2026 à 2031

La convention d'objectifs et de moyens entre la Collectivité de Corse et l'OPH2C a pour but de soutenir le programme d'investissement de l'office sur la période 2026/2031.

Dans ce cadre, l'OPH 2C inscrit son action autour de plusieurs orientations stratégiques :

- un développement ambitieux dans les zones tendues et les communes déficitaires au titre de la loi SRU (Aïacciu, Biguglia, Furiani, Balagna) ;
- un renforcement de la présence dans le Pumontu, en cohérence avec sa compétence territoriale ;
- un déploiement en milieu rural, levier essentiel de revitalisation, de maintien des populations et des services ;
- le maintien d'un engagement fort en faveur du logement très social, conjugué à un objectif de mixité ;
- une production à échelle humaine, favorisant des densités maîtrisées et la qualité patrimoniale ;
- une exigence élevée en matière de qualité constructive, notamment sur les plans thermique et énergétique.

Il s'agira ainsi de programmer des opérations sur deux volets principaux :

- la réhabilitation du parc de logements existants à travers la rénovation des immeubles, l'amélioration des conditions de vie des locataires, les opérations de résidentialisation et de sécurisation des bâtiments, ainsi que la requalification et l'aménagement des espaces extérieurs ;
- la réalisation de logements neufs, dans une logique d'équilibre social et territorial, notamment au bénéfice des territoires ruraux, incluant des opérations d'acquisition-amélioration. Ces opérations de développement de l'offre locative sociale regroupent les constructions neuves réalisées en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA, les opérations d'acquisition-amélioration de bâtiments existants destinés à être restructurés en logements sociaux, ainsi que l'acquisition de logements en l'état pour intégration au parc locatif social.

Les objectifs de production pour la période 2026–2031 sont fixés à **un minimum de 175 logements**. Sur la base d'un coût moyen estimé à 180 000 € par logement (valeur 2026), modulable selon la nature des opérations, le foncier, la localisation ou encore le mode de réalisation, l'investissement global prévisionnel s'élève à 31,5 M€ pour un soutien de 9,8 millions d'€.

Il convient également de rappeler la programmation de reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU de Bastia **avec la création de 104 logements**, permettant ainsi la création de 279 logements au total.

Le programme de rénovation des logements vacants prévoit un investissement de **6,6 millions d'€** portant sur **550 logements**, avec un accompagnement financier de 2,6 M€ de la Collectivité de Corse. Ces opérations de remise en état visent à permettre la relocation rapide des logements vacants dans des conditions

satisfaisantes de confort, de sécurité et de salubrité. Elles constituent un enjeu majeur pour l'OPH2C, en contribuant à réduire durablement la vacance du parc, à renforcer l'offre locative sociale disponible et à répondre plus efficacement aux besoins des demandeurs de logement social.

Parallèlement, **un programme de réhabilitation** portant sur **228 logements** est envisagé, principalement sur les secteurs de Bastia-Saint-Antoine, Vivariu, Lumiu et Corti, pour un montant total de travaux estimé à **23,5 millions d'€**, avec une aide de la CdC de 2,3 millions d'€. Ces opérations traduisent une volonté affirmée de rééquilibrage territorial, avec des interventions à la fois dans les zones urbaines et rurales, sur le littoral comme dans l'intérieur. Ces interventions, visant l'amélioration durable de l'habitabilité (performance énergétique, sécurité, accessibilité, qualité des espaces), avec pour objectif d'atteindre le niveau BBC, mobiliseront des aides à la rénovation énergétique instruites par l'AUE, notamment dans le cadre du protocole PPE, du cadre territorial de compensation et des fonds FEDER pour un montant total de 13 millions d'€.

La convention intègre également un important volet de **remplacement de composants** visant à améliorer durablement la qualité du parc existant. Ce programme concerne **1 572 logements** répartis sur l'ensemble du territoire insulaire, pour un montant global de plus de **5,5 millions d'€**, financé à hauteur de 2,7 millions d'€ par la Collectivité de Corse. Ces travaux ciblent sur différents éléments du patrimoine bâti : menuiseries, façades, toitures, structures, installations électriques, etc. Il convient d'ajouter que le remplacement de composants concerne également 360 logements au titre de la précédente convention.

Le montant d'investissement de l'office prévu sur la durée de la COM 2026-2031, ainsi que dans le cadre de la convention ANRU relative au NPNRU de Bastia s'élève à **96,3 millions d'€**. La maquette prévisionnelle des opérations est présentée dans le tableau suivant et en annexe.

Sur la période 2026-2031, les crédits prévisionnels susceptibles d'être mobilisés au bénéfice de l'OPH2C sur **fonds propre de la CdC** s'élèvent à **30 millions €** (NPNRU inclus), auxquels il convient d'ajouter plus de **13 millions d'€ de fonds dédiés à la rénovation énergétique** (FEDER, cadre territorial de compensation, etc.), instruits par l'AUE, afin de répondre aux objectifs fixés par la Programmation Pluriannuelle de l'Energie.

	Total par opérati on	OPH 2C	CdC Fonds propres	CdC/A UE : FEDER , PPE	Autres Financ eurs (Etat, CAB, etc.)	Année d'affectati on des AP	Création ou Réhabilit ation	Nb de logem ents concer nés
--	-------------------------------	-----------	-------------------------	---------------------------------	---	-----------------------------------	--------------------------------------	---

Opérations de développement	31 500 000 €	19 172 300 €	9 832 000 €			2026/2031	Création	175
Réhabilitations	23 540 000 €	8 141 000 €	2 368 800 €	13 030 200 €	2 495 700 €	2026/2031	Réhabilitation	228
Rénovation de logements vacants	6 600 000 €	3 960 000 €	2 640 000 €			2026/2031	Réhabilitation	550
Remplacements de composants	5 501 396 €	2 750 698 €	2 750 698 €			2026/2031	Réhabilitation	1572
Diagnostic	200 000 €	40 000 €	160 000 €			2026		
Complément requalification NPNRU	5 087 500 €	3 052 500 €	2 035 000 €			2028/2029	Réhabilitation	469
Remplacement de composants – report ancienne COM	7 628 934 €	3 682 798 €	3 946 136 €			2026/2030/2031	Réhabilitation	360
Rénovation de logements vacants – report ancienne COM	657 778 €	420 978 €	236 800 €			2026	Réhabilitation	
ANRU – Requalification de 7 bâtiments	4 245 225 €	965 991 €	2 642 450 €		363 783 €	2027	Réhabilitation	278
ANRU – Résidentialisation – 6	10 462 418 €	821 910 €	3 768 392 €		5 952 617 €	2028	Réhabilitation	

unités								
ANRU - Immobilier à vocation économique	925 75 0 €	389 80 0 €	268 62 5 €		186 825 €	2028	Réhabilita tion	
TOTAL	96 349 001	43 397 975 €	30 648 901 €	13 030 200 €	9 271 9 25 €			3632

CONCLUSION

Dans un contexte économique contraint, marqué notamment par une inflation des coûts du foncier et de la construction, ainsi que par des difficultés inhérentes à l'équilibre budgétaire des opérations et à la mobilisation des co-financements, le soutien financier de la Collectivité de Corse apparaît déterminant pour permettre aux offices publics de poursuivre leurs efforts en matière d'entretien et de réhabilitation du parc existant, tout en développant une offre nouvelle de logements sociaux afin de répondre à une demande croissante.

Dans ce contexte, les futures conventions d'objectifs et de moyens pour la période 2026–2031 apparaissent indispensables pour soutenir le développement de nouveaux programmes de logements locatifs sociaux, poursuivre la réduction de la vacance et assurer, dans la durée, la réhabilitation du parc, au bénéfice des territoires et des locataires.

Elles s'inscrivent pleinement dans la stratégie de la Collectivité de Corse visant à lutter contre la spéculation foncière et immobilière, à réduire les inégalités sociales et territoriales et à offrir des logements à des prix abordables pour les ménages modestes.

Les rénovations énergétiques concernent des bâtiments énergivores et viseront un haut niveau de performance. Elles poursuivent un triple objectif : réduire les consommations et les émissions de gaz à effet de serre, lutter contre la précarité énergétique et améliorer le confort des occupants, avec pour cible principale le niveau « BBC Rénovation ».

Par ailleurs, afin de répondre aux objectifs fixés par l'article L.111-111 du code de l'énergie, il convient de souligner qu'environ 2 800 logements appartenant aux parcs des deux bailleurs publics, actuellement raccordés au réseau de gaz de pétrole liquéfié, devront faire l'objet d'une conversion des usages à l'électricité ou aux énergies renouvelables à l'horizon 2038.

La mise en œuvre de cette déconnexion du gaz de ville nécessitera l'élaboration d'un programme de travaux détaillé, prenant en compte les différentes contraintes, notamment les délais, les coûts des investissements et la répartition géographique des opérations.

Les plans de financement et les modalités prévisionnelles de financement des

travaux (protocole Borne) seront formalisés au travers d'une convention-cadre conclue entre la CdC/AUE et chacun des bailleurs publics, précisant le calendrier et les opérations nécessaires à la conversion des usages, conformément aux orientations de la Programmation pluriannuelle de l'énergie.

Par ailleurs, les interventions de réhabilitation ont pour objectif d'améliorer les conditions d'accessibilité des logements et réduire significativement la vacance technique afin d'augmenter l'offre locative, et ainsi favoriser la remise sur le marché de logements inoccupés.

Les conventions d'objectifs et de moyens visent également à renforcer l'intervention des offices dans les communes rurales, en soutenant à la fois la production et la réhabilitation de logements sociaux, contribuant ainsi à la valorisation du bâti existant et au maintien des populations sur ces territoires.

Les cadres contractuels proposés doivent permettre aux deux bailleurs publics de réaliser **un programme d'investissement de 116 millions d'€ sur la période 2026-2031** : 96,3 millions d'opérations portées par l'OPH 2C et 19,5 M € d'opérations portées par l'OPH CAPA. La contribution financière de la Collectivité de Corse à ce plan pluriannuel en faveur logement social s'élève à **54 millions d'€** (soit 46% du montant total), répartis de la manière suivante :

- **37 millions d'€** mobilisés sur fonds propres de la Collectivité de Corse dont 30 M € au bénéfice l'OPH 2C et de près de 7 M € pour l'OPH CAPA. Ce montant inclut notamment une aide à l'OPH2C d'environ **6,6 millions €** dans le cadre de la convention ANRU relative au NPNRU de Bastia, destinée à la requalification et à la restructuration de la Cité des Arbres, des Lacs et des Monts de Bastia.
- **17 millions d'€** d'aides à la rénovation énergétique instruites par l'AUE, notamment dans le cadre du protocole PPE, du cadre territorial de compensation et des fonds européens FEDER.

La programmation proposée pour la période 2026-2031 traduit ainsi la volonté des Offices Publics de l'Habitat et de la Collectivité de Corse de maintenir une politique ambitieuse de développement et de réhabilitation du logement social sur l'ensemble du territoire instruire.

Il apparaît que cet accompagnement financier de la CdC en faveur des bailleurs publics est étroitement lié à des objectifs d'intérêt général et d'un service public assumés par les bailleurs publics, notamment les interventions dans des secteurs insuffisamment couverts ou ruraux, la réalisation d'opérations présentant une faible rentabilité économique ainsi que le maintien de tarifs locatifs à prix modérés permettant la prise en charge de publics fragiles.

Construite à partir des besoins identifiés et des projets actuellement engagés ou en préparation, elle a vocation à être évaluée régulièrement et à évoluer si nécessaire, afin d'intégrer d'éventuelles opportunités foncières et de nouveaux projets portés par les communes ou d'autres acteurs locaux.

Un comité de suivi entre la CdC et chaque bailleur permet d'assurer le bon déroulement de leur programme d'investissement, le respect des engagements et obligations de chacun des partenaires et l'atteinte des objectifs visés dans les conventions.

Cette démarche permet de conserver une capacité d'intervention réactive et adaptée aux réalités des territoires, tout en garantissant la cohérence de l'action publique et la poursuite des objectifs fixés en matière de politique de logement au bénéfice exclusif des Corses qui vivent sur l'île.

Concernant les bailleurs sociaux privés présents sur le territoire (Erilia, Adoma, 3F Sud, 3F Résidences), la programmation de logements neufs prévoit la livraison de plus de 700 logements sociaux durant les deux prochaines années, notamment situés dans les communes déficitaires SRU (Aiacciu, Alata, Furiani) ou en zone tendue (Portivechju). Dans ce cadre, un soutien financier de la Collectivité de Corse est également proposé afin de soutenir ces créations de logements.

Par la suite, des conventions pluriannuelles de programmation seront proposées au bénéfice des bailleurs privés de l'île afin d'assurer un traitement équitable de l'ensemble des acteurs du logement. Dans ce cadre, la convention 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, permettra de travailler en commun avec les bailleurs qu'elle représente, afin de définir les modalités de coopération les plus adaptées.

De manière complémentaire, la Collectivité de Corse poursuit son dispositif de garanties d'emprunt en faveur de tous les bailleurs sociaux afin de faciliter la réalisation des opérations de logement social.

En parallèle, l'Office Foncier de la Corse (OFC) maintient son action de portage foncier au bénéfice des collectivités territoriales afin notamment de favoriser la réalisation de logements à coûts maîtrisés, notamment grâce à des mécanismes de décote foncière pour les opérations portées par les bailleurs sociaux.

En conséquence, il est proposé :

- D'approuver les projets de conventions d'objectifs et de moyens entre la Collectivité de Corse et, d'une part l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien et, d'autre part, l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse,
- D'autoriser le Président du Conseil exécutif de Corse à signer ces projets de conventions,
- D'autoriser le Président du Conseil exécutif de Corse à constituer les comités de suivi,
- D'autoriser le Président du Conseil exécutif de Corse à signer toutes les différentes pièces réglementaires (arrêtés, conventions d'application, avenants...) relatives à la mise en œuvre des conventions.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.