

# **ASSEMBLEE DE CORSE**

1 ERE SESSION ORDINAIRE DE 2026

REUNION DES 20 ET 21 AVRIL 2026

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

**REVISIONE DI U REGULAMENTU D'AIUTI PER**  
**L'ALLOGHJU È L'ABBITATU "UNA CASA PER TUTTI,**  
**UNA CASA PER OGNUNU" 2026-2031**

**RÉVISION DU RÈGLEMENT D'AIDES AU LOGEMENT ET**  
**À L'HABITAT "UNA CASA PER TUTTI, UNA CASA PER**  
**OGNUNU" POUR LA PÉRIODE 2026-2031**

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 : contexte & objectifs

---

Le logement constitue aujourd'hui l'une des préoccupations majeures des Corses. Cette situation résulte d'une trajectoire particulière de l'île, caractérisée par une croissance démographique soutenue, une augmentation continue des besoins en logements et, en conséquence, une hausse constante des prix du foncier et de l'immobilier.

À ces tensions structurelles s'ajoute le désordre foncier spécifique à la Corse, lié notamment à la persistance de nombreuses indivisions, à l'ancienneté de successions non réglées, et à l'insécurité juridique entourant certains titres de propriété : autant de facteurs qui entravent la mobilisation effective du foncier et pèsent sur les politiques de l'habitat.

Depuis plusieurs années, les phénomènes spéculatifs liés aux résidences secondaires et aux meublés de tourisme accentuent les tensions sur le marché et fragilisent l'accès pour les résidents, en particulier les jeunes ménages, les actifs et les publics les plus précaires. Une part significative de la population résidente rencontre désormais des difficultés pour se loger à des prix abordables ou accéder à un logement décent, tant dans le parc locatif que dans l'accession à la propriété.

Les analyses menées entre 2015 et 2024 par l'INSEE, la DREAL, le CEREMA et l'Agence d'Urbanisme et d'Énergie de la Corse (AUE) confirment le caractère structurel de ces déséquilibres. Plusieurs dynamiques lourdes se conjuguent : pression démographique, tensions foncières et immobilières, transformations sociologiques des ménages et mécanismes spéculatifs puissants, affectant durablement l'équilibre du parc de logements.

La Corse présente un taux exceptionnel de résidences secondaires, représentant environ 37 % du parc de logements, avec des pics supérieurs à 50 % dans certaines communes littorales et touristiques. Le parc de meublés de tourisme a fortement augmenté ces dernières années, représentant jusqu'à 15 % du parc total dans certaines zones littorales. Cette concentration d'usages non permanents limite fortement l'accès des résidents permanents et renforce la pression sur les loyers et les prix du foncier. Toutefois cela doit être apprécié avec nuance, dans la mesure où les résidences secondaires incluent notamment des maisons de village détenues dans une logique d'attachement familial, culturel et de transmission patrimoniale qui ne relèvent pas d'une dynamique spéculative.

Ces tensions se combinent à un contexte social marqué par un taux de pauvreté parmi les plus élevés, proche de 18 %. L'accès au logement se heurte à plusieurs obstacles :

faible disponibilité de logements abordables, loyers privés élevés (12 €/m<sup>2</sup> en moyenne dans les principales agglomérations, avec des pics à plus de 20 €/m<sup>2</sup> pour les petites surfaces), disparités territoriales entre littoral et intérieur, déficit structurel de logements sociaux (10,3 % au 1er janvier 2024 contre 17,4 % en France) et délais d'attribution longs (19 mois en 2023 pour 1 068 attributions sur 7 675 demandes).

Le coût du logement et du foncier a connu une hausse rapide : entre 2006 et 2017, le prix du logement a progressé de 68 % en Corse (36 % sur le continent) et le prix du foncier de 138 % (64 % au niveau de la France). Le prix moyen du terrain est passé d'environ 30 €/m<sup>2</sup> à plus de 80 €/m<sup>2</sup>, soit une évolution près de quatre fois plus rapide qu'en France continentale. Cette inflation foncière, combinée à la rareté du foncier disponible et aux phénomènes spéculatifs, contribue au renchérissement des opérations de logement.

La structure du parc accentue également les tensions : le taux de vacance des résidences principales reste très faible (3 %), révélateur d'un marché fortement contraint. Les déséquilibres sont différenciés selon les territoires : l'intérieur cumule souvent un fort taux de résidences secondaires lié à la déprise rurale et aux logements hérités, tandis que les zones littorales et touristiques présentent également des taux élevés de résidences secondaires et de meublés de tourisme. Les résidences principales sont majoritaires uniquement à proximité des pôles d'emploi de Bastia et d'Aiacciu et de leurs périphéries.

La production de logements, lorsqu'elle n'est pas encadrée, tend à alimenter les usages non permanents, surtout dans les zones soumises à forte pression touristique ou dépourvues d'emplois pérennes. À l'inverse, le développement du parc de résidences principales repose sur des dispositifs ciblés : logement social, accession sociale encadrée, bail réel solidaire, logement communal, sans lesquels le marché oriente mécaniquement les logements vers des usages secondaires ou touristiques.

Depuis 2022, l'inflation, la hausse des coûts de construction et l'augmentation des taux d'intérêt immobiliers ont encore accentué ces difficultés, excluant progressivement les publics les plus vulnérables et touchant désormais des territoires jusque-là relativement préservés.

Depuis sa prise de responsabilités, le Conseil exécutif de Corse a conduit une politique volontariste en matière de logement, en renforçant le soutien aux communes et aux acteurs du logement, publics et privés, via des dispositifs dédiés et des cadres contractuels, ainsi que le soutien à l'accession à la propriété pour les primo-accédants.

Cette action s'est également accompagnée d'une réflexion approfondie sur la stratégie foncière à conduire à l'échelle de l'île, considérant que la maîtrise du foncier, la résorption du désordre foncier et la mobilisation d'outils adaptés constituent des conditions indispensables à une politique durable de l'habitat et du logement.

En 2019, l'Assemblée de Corse a adopté le règlement des aides au logement « Una casa per tutti, una casa per ognunu », révisé en 2021. Ce règlement constituait le fondement de la politique d'habitat du Conseil exécutif et a permis de mieux prendre en compte les besoins financiers des communes et des acteurs du logement. Il s'est traduit par la création de dispositifs innovants, le renforcement des aides dédiées au bloc communal et la mobilisation des moyens humains et financiers multi-partenariaux (ANAH, État, ANRU) pour la création et la réhabilitation de logements communaux ou dans le cadre des OPAH.

Le bilan de ces dispositifs, mené entre 2019 et 2024, a montré leur efficacité mais aussi leurs limites, en raison de la pression spéculative sur le marché immobilier et foncier. C'est dans ce contexte que la Collectivité de Corse a décidé de réviser le règlement d'aides, afin de renforcer sa capacité d'action et d'ingénierie au profit du bloc communal et des territoires insulaires, pour mieux orienter les logements vers des usages durables et permanents.

La révision du règlement d'aides au logement s'accompagne donc de mesures concrètes et ciblées, visant à répondre aux déséquilibres structurels du marché insulaire et à mieux soutenir le bloc communal.

Ces actions s'inscrivent dans des objectifs stratégiques clairs :

- **Lutter contre la spéculation foncière et immobilière et la dépossession**, qui fragilisent l'accès au logement pour les résidents permanents.
- **Favoriser l'accès au foncier et au logement pour les résidents Corses**, en orientant la production de logements vers des usages durables.
- **Enrayer la paupérisation d'une part importante des insulaires**, en particulier les ménages les plus vulnérables.
- **Réduire les inégalités territoriales entre littoral et intérieur**, afin d'assurer un développement équilibré des territoires.

Si les crédits de la Collectivité de Corse dédiés au logement sont conséquents (plus de 70 M€ depuis 2019 pour plus de 6 000 logements), ils restent insuffisants pour endiguer durablement les phénomènes spéculatifs.

À droit constant, il apparaît difficile pour la seule Collectivité de Corse de lutter efficacement contre la spéculation foncière et immobilière et de résorber les déséquilibres de développement entre les communes littorales et celles de l'intérieur.

L'année 2025 a été consacrée à la révision des cadres d'intervention relatifs au soutien au bloc communal, en concertation avec la Chambre des Territoires, dans un contexte budgétaire contraint mais avec la volonté de poursuivre l'effort d'investissement territorial.

Grâce aux compétences communales acquises avec la loi LEMEUR-ECHANIZ de 2024, les communes disposent désormais d'outils de régulation, constituant un premier levier contre la spéculation, la vacance, la para-hôtellerie et la baisse de la population permanente.

Le nouveau règlement des aides aux communes, adopté en décembre 2025, introduit une réserve stratégique pour les projets d'investissement dans les communes de plus de 1 000 habitants qui mettent en œuvre des outils de régulation : **limitation des meublés de tourisme, protection des terres agricoles, zones constructibles dédiées à la résidence principale et mesures incitatives pour orienter les logements vers la résidence principale et sociale.**

Le présent règlement prévoit l'instauration de bonifications pour les communes qui mettent en œuvre ces outils de régulation.

La politique de l'habitat et du logement constitue l'un des axes majeurs de la révision du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

La délibération n°24/139 AC du 28 novembre 2024 relative à l'analyse du PADDUC a permis de dresser un constat lucide : malgré les outils existants, les tensions sur le marché immobilier et les difficultés d'accès au logement pour les résidents permanents se sont accentuées.

Sur la base de ce diagnostic, la délibération n°25/119 AC du 24 juillet 2025, fixant le périmètre de la révision partielle, a officiellement ouvert le chantier de la mise en cohérence du PADDUC avec les grands enjeux : croissance démographique, problématiques environnementales, évolutions législatives, dynamiques économiques et sociales.

La Collectivité de Corse s'est ainsi engagée dans la définition d'une nouvelle stratégie Habitat-Logement-Foncier à l'échelle insulaire, consacrée comme un pilier central du nouveau projet de société.

Cette démarche se veut le fruit d'un dialogue constant entre la Collectivité de Corse, les territoires (EPCI et communes) et les partenaires institutionnels ; l'objectif est d'aboutir à un cadre de planification qui soit à la fois protecteur pour notre terre et facilitateur pour les projets de vie des Corses.

## I- **Bilan du règlement d'aides « *Una casa per tutti, una casa per ognunu* » : un soutien sans précédent en faveur du logement et de l'habitat**

---

Sur la période 2020-2025, le règlement d'aides en faveur du logement et de l'habitat a été mis en œuvre autour de quatre axes principaux d'intervention, visant à soutenir l'ensemble des acteurs du logement et à répondre aux besoins diversifiés des territoires

- **l'axe dédié aux communes et EPCI** : il permet de soutenir les opérations portant sur les logements communaux à vocation locative et sociale, notamment les acquisitions foncières, la réhabilitation ou rénovation, la construction, la création de lotissements communaux ainsi que la réalisation d'études de faisabilité préalables ;
- **l'axe dédié au logement social** : il soutient la production de logements locatifs sociaux et la réhabilitation du parc existant. Les acteurs publics que sont les Offices Publics de l'Habitat bénéficient quant à eux d'un soutien renforcé par le biais de conventions d'objectifs et de moyens ;
- **l'axe dédié aux aides du parc privé** : il accompagne, à travers les dispositifs opérationnels tels que les OPAH et les POPAC, la réalisation pour les ménages modestes de travaux visant à résorber l'habitat indigne, améliorer la performance énergétique ou adapter les logements au vieillissement ;
- **l'axe dédié au soutien à la primo accession à la propriété** : il permet aux ménages modestes candidats à la première accession à la propriété de leur résidence principale de bénéficier d'une aide financière pour la réalisation de leur projet ;

Dans ce cadre, ce sont plus de **67 M€** qui ont été alloués aux différents partenaires et bénéficiaires sur la période 2021-2025 (cf. tableau suivant), en faveur :

- **Des communes** : pour la réalisation de projets d'investissement portant sur la création et la réhabilitation de logements, les acquisitions foncières ou la création de lotissements communaux. Plus de 681 logements ont été soutenus par la CdC pour un montant total d'aides de près de 29 M€ ;
- **Des bailleurs sociaux publics** (OPH de Corse et de la CAPA) et **privés** : pour la création et la réhabilitation de logements locatifs sociaux, pour un montant de près de 26 M€. Ces acteurs ont également bénéficié d'un soutien indirect via les garanties d'emprunt accordées.
- **Le parc privé et les acteurs institutionnels**, dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et les Programmes Opérationnels d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC), pour un montant de plus de 4 M€, ayant bénéficié à 962 ménages.
- **Aux particuliers, primo accédants** à la propriété, pour un montant de 8,8 M€ correspondant à 386 dossiers individualisés.

INVESTISSEMENT	2021	2022	2023	2024	2025*	CUMUL	Nbre de logements
(AP votées - en M€)	19,50	15,14	13,00	11,50	11,19	70,33	
LOGEMENTS SOCIAUX (création / réhabilitation)	8 963 846,00 €	4 655 204,00 €	1 466 275,00 €	5 360 421,00 €	5 179 068,00 €	25 624 814,00 €	3873
LOGEMENTS COMMUNAUX	7 199 158,00 €	7 028 189,00 €	7 926 785,00 €	2 460 908,00 €	4 181 186,00 €	28 796 226,00 €	681
PRIMO-ACCEDANTS	2 476 507,00 €	2 654 862,00 €	1 776 991,00 €	1 302 014,00 €	618 954,00 €	8 829 328,00 €	570
OPAH - AIDES AU PARC PRIVE (particuliers et Copro)	547 364,00 €	739 808,00 €	921 527,00 €	678 318,00 €	1 179 360,00 €	4 066 377,00 €	962
ETUDES Pré-OP / OPAH	-	52 500,00 €	52 500,00 €	35 000,00 €	17 500,00 €	157 500,00 €	-
<b>TOTAL</b>	19 186 875 €	15 130 563 €	12 144 078 €	9 836 661 €	11 176 068 €	67 474 245 €	

Grâce à ces mesures de soutien, la Collectivité de Corse a mobilisé un niveau d'engagement financier particulièrement élevé, oscillant selon les exercices entre 10 et 19 M€, avec une moyenne annuelle d'interventions de l'ordre de 12 M€ sur les cinq dernières années.

Cette dynamique et la constance de ces engagements témoignent de la volonté de la Collectivité de Corse d'assurer une réponse adaptée aux enjeux du logement, en soutenant de manière efficace l'ensemble des acteurs insulaires œuvrant en faveur de l'accès au logement.

Dans le cadre de la révision, les quatre axes d'intervention demeurent les fondements du règlement. Ils font toutefois l'objet d'adaptations et d'évolutions ciblées afin de renforcer leur cohérence et leur efficacité à la lumière des évaluations réalisées sur la période 2020-2025.

Un **bilan détaillé des aides** mises en œuvre au titre du règlement « Una casa per tutti, una casa per ognunu » pour la période 2021-2025 est présenté en **annexe 4** du présent rapport.

## II- La révision du règlement : un nouveau cadre d'interventions

---

La révision du règlement d'aides au logement vise à établir un **cadre modernisé et renforcé** pour l'action de la Collectivité de Corse. Elle poursuit plusieurs objectifs complémentaires : **favoriser l'accès au logement pour les résidents corses, lutter contre la pauvreté et l'exclusion, endiguer la spéculation foncière et immobilière, et réduire les inégalités sociales et territoriales** entre littoral et intérieur.

Le règlement révisé s'articule autour de six axes structurants, à savoir :

- 1) **Le développement et la réhabilitation du parc immobilier communal destiné à la location** : cet axe soutient les opérations d'aménagement du territoire et accompagne les communes de l'intérieur et de montagne dans le maintien de leur population et la réhabilitation de leur patrimoine bâti. Il recouvre les actions relatives à l'acquisition foncière ou immobilière, à la réhabilitation d'immeubles existants, à la construction de bâtiments destinés à renforcer l'offre en logements locatifs permanents et à loyers encadrés ;
  - 2) **Le renforcement et la rénovation du parc immobilier communal destiné à l'accession à la propriété en résidence principale** : il s'adresse notamment aux primo-accédants et comprend l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de résidences principales, la création de lotissement communaux ainsi que l'acquisition et la réhabilitation du bâti ancien (biens vacants, sans maître, état d'abandon manifeste, etc.).
  - 3) **Le soutien aux bailleurs sociaux**, exclusivement orienté vers les offices publics de l'habitat (OPH2C et OPH CAPA) : la Collectivité de Corse poursuit son effort en élaborant un nouveau cadre contractuel pour accompagner la création et la réhabilitation de logements locatifs sociaux en lien avec les besoins identifiés, dans un souci d'équité territoriale et de cohérence des politiques de l'habitat, en complémentarité avec les dispositifs d'aide à la rénovation énergétique portés par l'AUE.
  - 4) **La mise en œuvre d'un dispositif de soutien en faveur de la création de logements en Bail Réel Solidaire (BRS)** : ce dispositif prévoit une aide aux Offices Fonciers Solidaires (OFC) agréés pour l'acquisition de terrains destinés à des opérations en BRS. Cette aide peut atteindre 15 % d'une dépense plafonnée à 500 000 €, soit 75 000 € maximum, afin de réduire la redevance foncière des accédants.
  - 5) **Les aides au parc immobilier privé** : cet axe maintient et optimise les dispositifs existants tels que les OPAH, les POPAC et les pactes territoriaux, en collaboration avec l'AUE et l'ANAH afin de soutenir la réhabilitation des logements, la rénovation énergétique et l'adaptation aux besoins des ménages.
  - 6) **L'accompagnement des primo-accédants à la propriété** : cet axe prévoit une aide directe pour faciliter l'acquisition d'une résidence principale dans le parc privé en favorisant les ménages modestes et les jeunes foyers.
- 
- 1) **Le développement et la réhabilitation du parc immobilier communal destiné à la location**

L'aide sera mobilisable chaque année via des appels à projets dédiés, qui préciseront les conditions de mobilisation des crédits : opérations éligibles, calendrier de dépôt

des dossiers, critères d'évaluation, etc.

Les principaux éléments techniques et financiers des futurs appels à projets pour la période sont résumés dans le tableau suivant :

	Acquisition foncière ou immobilière	Réhabilitation/Rénovation du bâti	Construction
<b>Dépenses éligibles :</b>	Coût d'acquisition foncière et/ou de bâtiment en vue de la création de logements communaux, frais associés	Travaux lourds de réhabilitation/rénovation de logements communaux existants ou de bâtiments propriété de la commune afin d'y réaliser des logements	Travaux de construction sous maîtrise d'ouvrage communale (ou intercommunale) et frais associés (AMO)
<b>Montant maximal de subvention / logement</b>	<b>Subvention standard : 100 000 € max/logement crée</b> <b>Subvention bonifiée : 120 000 € max/logement crée</b>		
<b>Montant maximal de subventions (période 2026-2031)</b>	<b>Subvention standard : 300 000 € max</b> <b>Subvention bonifiée : 360 000 € max</b>		
<b>Taux de subvention* :</b>			
< 1000 hab.	80%		
1000 à 3000 hab.	60%		
> à 3000 hab.	50%		
<b>Seuils planchers / projets :</b>			
< 1000 hab.	30 000 € HT		
1000 à 3000 hab.	40 000 € HT		
> à 3000 hab.	50 000 € HT		

\* : population DGF 2024

**Dans le cadre des appels à projets annuels, il est à noter que :**

- **Un seul projet par an et par commune** pourra bénéficier du soutien de la Collectivité de Corse, qu'il concerne un ou plusieurs logements. Les **taux d'intervention**, calculés en fonction des strates de population DGF (de 50 % à 80 %), restent **analogues à ceux mis en œuvre depuis 2019**. En revanche, **seuls les travaux structurants** sont éligibles aux aides relatives à la rénovation ou réhabilitation. À titre d'exemple, les travaux subventionnables comprennent : réhabilitation lourde ou rénovation totale, travaux touchant à la structure, toiture, ravalement de façade, menuiseries, fondations, planchers, murs porteurs, nouvelles installations électriques et plomberie, reprise complète des aménagements intérieurs, etc. Les travaux de faible importance relevant de l'entretien courant, de petits équipements ou de réparations légères sont **exclus** du dispositif (changement d'une porte ou d'un sanitaire, peinture, installation de placards, etc.). Les travaux relevant de la **rénovation**

**énergétique** seront systématiquement orientés vers le dispositif d'aides de l'AUE (ou d'autres cofinancements possibles : ANAH, EDF...), afin de disposer d'un **plan de financement complémentaire**, précisant l'assiette des dépenses éligibles aux aides pour la rénovation énergétique.

- Pour les projets **comprenant 10 logements ou plus**, les communes seront invitées à **conventionner avec un bailleur social ou une Agence Immobilière à Vocation Sociale** pour la gestion locative, notamment afin de permettre la convergence avec les aides de l'État sur ce type d'opérations.

Une bonification de l'aide de 20 % du montant de la subvention par logement créé (soit 120 000 € au lieu de 100 000 €) pourra être attribuée aux projets répondant à l'une ou plusieurs des conditions suivantes :

- Opérations de réhabilitation de logements acquis par la commune dans le cadre d'une procédure de droit de préemption, de biens vacants et sans maître ou d'un « état d'abandon manifeste ». Les coûts liés aux procédures afférentes aux biens vacants sans maître ou à l'état d'abandon manifeste (frais notariés, GIRTEC, opérations de titrisation), engagés antérieurement aux travaux, pourront être intégrés au plan de financement de l'opération.
- Opérations de création de logements (construction ou rénovation) situées dans des communes ayant mis en place des mesures de régulation des résidences secondaires et des meublés de tourisme, notamment l'instauration d'une servitude de résidence principale dans le PLU, des dispositifs d'obligation d'enregistrement, de compensation, ou tout autre outil équivalent de régulation du marché local.
- Opérations portées par l'Office Foncier de Corse, celles intégrant des travaux de performance énergétique exemplaires après avis favorable de l'AUE (opérations de rénovation accompagnées par l'AUE en phase d'étude préalable ou en phase travaux, projets de construction de bâtiments passifs ou recourant à du bois local certifié), ainsi que les opérations comportant des aménagements paysagers et architecturaux conformes aux recommandations du CAUE.

## **2) Le renforcement et la rénovation du parc immobilier communal destiné à l'accession à la propriété**

Le soutien aux communes sur les opérations destinées à l'accession à la propriété fera également l'objet d'un appel à projets annuel dont les principales modalités (mobilisation des aides, critères de sélection, typologies d'opérations) sont résumées ci-dessous.

- **Acquisition foncière et viabilisation de lots à bâtir, en faveur exclusivement de résidences principales.**
- **Construction de lotissements communaux pour les résidents à l'année, en maîtrise d'ouvrage directe des communes et/ou par conventionnement avec des opérateurs privés pour un projet clé en main.**
- **Acquisition et réhabilitation de bâti ancien et patrimonial pour renforcer l'habitat permanent sur les communes.**

**S'agissant de la création de lotissements communaux :**

	<u>Acquisition foncière</u>	<u>Viabilisation/aménagement</u>
<b>Dépenses éligibles :</b>	Coût d'acquisition, frais associés	Travaux de viabilisation et/ou aménagement des lots
<b>Taux de subvention selon la strate DGF de population</b>		
➤ <b>Moins de 1000 hab.</b>	<b>Taux :40%</b> <b>Subvention maximale : 200 000 €</b>	<b>Taux de base : 45%</b> <b>Subvention maximale : 200 000 €</b>
➤ <b>De 1000 à 3000 hab.</b>	<b>Taux : 30%</b> <b>Subvention maximale : 150 000 €</b>	
<b>Plafonnement des subventions cumulées (2026-2031)</b>	<b>425 000€ sur les 2 volets</b>	

**S'agissant de l'acquisition et/ou réhabilitation de bâti ancien et patrimonial destiné à l'accession à la propriété :**

	<u>Acquisition foncière ou immobilière</u>	<u>Travaux</u>
<b>Dépenses éligibles :</b>	Coût d'acquisition, frais associés	Travaux de mise en sécurité de type mise hors d'eau/hors d'air si nécessaire
<b>Taux de subvention selon la strate DGF de population :</b>		
➤ <b>Moins de 1000 hab.</b>	<b>Taux unique : 80%</b>	
<b>Subvention maximale :</b>	<b>100 000€</b>	<b>100 000€</b>
<b>Plafonnement des subventions cumulées (2026-2031)</b>	<b>200 000€</b>	

➤ **Volet logement social étudiant**

Cette mesure vise à encourager la réalisation de logements sociaux étudiants. Bien que cette mesure n'ait fait l'objet d'aucune demande d'aide, il est proposé de la maintenir au regard du public ciblé.

➤ **Volet études préalables de faisabilité**

Il est également proposé de maintenir en l'état cette mesure, dont l'intérêt demeure pertinent pour les communes en vue dans la réalisation de leurs projets.

**3) Les modifications envisagées pour les mesures de soutien au logement social**

**Principe : Soutien exclusivement orienté au financement des bailleurs sociaux publics (Offices Publics de l'Habitat).**

Les **conventions d'objectifs et de moyens (COM) avec les bailleurs sociaux publics**, que sont l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C) et l'Office Public de l'Habitat de la CAPA (OPH CAPA), seront de nouveau mises en œuvre dès 2026, afin de leur permettre de réhabiliter leur parc de logements locatifs, réaliser leurs projets de constructions neuves et d'acquisitions, et ce, afin de renforcer l'offre dans le domaine du logement social. Ce nouveau cadre contractuel précisera les moyens financiers qui seront apportés par la CdC, ainsi que la planification de leurs programmes d'interventions respectifs.

Ce cadre contractuel témoigne de la volonté de la Collectivité de Corse de maintenir et de renforcer son soutien en faveur du logement social et en particulier des bailleurs sociaux publics.

A noter également, le dispositif dédié à **l'octroi de garanties d'emprunt à destination des bailleurs sociaux publics et privés est maintenu**, lequel constitue un important levier d'intervention en faveur du logement social permettant notamment la réalisation des programmes de création et de réhabilitation de logements sociaux.

Par ailleurs, des conventions pluriannuelles relatives à la réhabilitation des logements sociaux dans le parc privé seront proposées aux bailleurs concernés, en mobilisant exclusivement les fonds dédiés aux politiques d'économies d'énergies portées par l'AUE : protocole PPE, cadre territorial de compensation, FEDER, etc.

**4) Mise en œuvre d'un dispositif de soutien en faveur de la création de logements en Bail Réel Solidaire**

Le bail réel solidaire (BRS) constitue un dispositif d'accession sociale à la propriété visant à maintenir des logements durablement abordables en dissociant la propriété du foncier de celle du bâti.

Dans ce cadre, un organisme de foncier solidaire (OFS), propriétaire du terrain, consent au ménage un bail de longue durée lui permettant d'acquérir le logement tout en versant une redevance foncière modérée et en respectant des conditions de ressources et d'occupation en résidence principale.

Afin de soutenir ce dispositif, la Collectivité de Corse prévoit une aide destinée aux OFS agréés pour l'acquisition de terrains destinés à des opérations en BRS.

Cette aide peut atteindre 15 % d'une dépense subventionnable plafonnée à 500 000 €, soit 75 000 € maximum, et doit contribuer à réduire la redevance foncière supportée

par les accédants.

Son attribution est conditionnée notamment à la réservation d'au moins 50 % des lots pour l'accession en BRS, à la maîtrise du coût de l'opération au regard des prix du marché et à la mise en place d'un suivi garantissant l'occupation des logements en résidence principale, afin de préserver la vocation sociale et anti-spéculative du dispositif.

## **5) Modifications envisagées pour les mesures de soutien au parc privé dans les Opérations Programmées**

### **❖ Les OPAH : Adaptation des niveaux de financement à la nouvelle réglementation ANAH, et prise en compte du partenariat avec l'AUE**

L'aide de la CdC se veut complémentaire aux aides de l'ANAH, de l'AUE et éventuellement des collectivités partenaires, avec pour objectif la réduction maximale du reste à charge des ménages.

Pour ce qui relève des aides au parc privé sur le volet « travaux », les interventions de l'AUE se matérialisent par la préparation d'avenants aux conventions d'OPAH actuelles.

A ce jour, le dispositif intervient sur trois axes :

- La rénovation d'ampleur (« MaPrimeRénov' »),
- L'adaptation à la perte d'autonomie (« MaPrimeAdapt' »),
- La lutte contre l'habitat indigne (« MaPrimeLogementDécent' »).

Les travaux menés conjointement avec l'AUE sur la base de la réglementation ANAH en vigueur (*septembre 2025*) ont conduit la Collectivité de Corse à élaborer une modification de ses interventions à destination des bénéficiaires, en excluant la part de travaux relevant de la rénovation énergétique.

Concernant les propriétaires bailleurs, le règlement actuel ne nécessite pas de modifications particulières, sauf à exclure les travaux liés à la rénovation énergétique pouvant être financés sur les fonds de l'AUE.

Ainsi, les travaux liés à l'amélioration de l'habitat continueront à être soutenus via le règlement d'aides en faveur du logement. Ceux dédiés à la rénovation énergétique pourront bénéficier des aides dans le cadre des dispositifs portés par l'AUE.

Par ailleurs, la Collectivité de Corse a conclu un partenariat avec l'AUE et l'ANAH pour déployer les Pactes Territoriaux, dispositifs destinés à élargir les actions de rénovation de l'habitat au-delà des périmètres traditionnels des OPAH. Mis en place par l'ANAH en 2025, ce nouveau cadre de contractualisation repose sur deux niveaux : une convention de coordination entre l'État, l'ANAH, la CdC et l'AUE, approuvée par l'Assemblée de Corse le 27 mars 2025 (délibération n°25/036AC), définissant le déploiement du Service Public de la Rénovation de l'Habitat à l'échelle de la Corse ; et des Pactes Territoriaux (ou PIG territoriaux) conclus avec les EPCI pour leur mise en œuvre opérationnelle.

Lorsque cet accompagnement conduit à des travaux, la Collectivité de Corse pourra participer à ces opérations, dans des conditions similaires à celles applicables aux travaux dans le cadre des OPAH.

## ❖ Les POPAC : maintien du dispositif

Le dispositif d'aide en vigueur ne nécessite pas de changement.

Cet outil apparaît utile dans la résorption des difficultés en copropriétés au vu notamment de leur nombre croissant et de la demande des communes ou EPCI qui en ont la maîtrise d'ouvrage. Le traitement des copropriétés en POPAC leur ouvre un accès aux aides en OPAH.

### **6) Modifications envisagées pour la mesure de soutien aux primo-accédants à la propriété**

C'est sur cet axe que porterait les modifications les plus significatives.

L'objectif principal tend à maintenir un dispositif de soutien unique en son genre, comparativement aux régions françaises, tout en contenant les moyens financiers alloués annuellement.

Le bilan de cette mesure entre 2021 et 2025 montre clairement l'atteinte des objectifs recherchés, d'équilibre territorial en faveur notamment de communes de moins de 3000 habitants (62% des opérations) et de ciblage des ménages d'au moins deux personnes, qui représentent 63% des bénéficiaires.

Cependant, les délais d'attribution de cette subvention étant relativement longs et intervenant plusieurs mois voire l'année suivante de la réalisation de l'opération, il s'avère difficile de pouvoir rattacher directement le soutien financier à celle-ci. D'autre part, les fonds ainsi versés peuvent finalement être utilisés à d'autres fins. Aussi, il paraît nécessaire de faire évoluer ce mode d'intervention en liant l'aide directement à un poste de coût identifiable.

**Principe : afin d'accroître l'efficacité du dispositif tout en maîtrisant la dépense publique, il est proposé de faire évoluer le mode d'intervention vers un soutien ciblé sur les frais notariés. Cette approche permettrait de verser une aide proportionnelle aux frais d'acte liés à l'acquisition, dans la limite d'un plafond défini par la Collectivité (jusqu'à 100% des frais de notaire, plafonnés à 15 000 €).**

Ce mode d'aide présente plusieurs avantages :

- il soutient directement un moment clé de l'achat, réduisant la charge initiale du ménage ;
- il évite les effets de seuil liés aux plafonds de prix du logement ;
- il limite la complexité administrative, le notaire pouvant jouer un rôle de vérificateur et de relais dans le versement ;
- il rend la dépense plus prévisible pour la Collectivité de Corse, en la liant à un poste de coût mesurable.

Cette évolution renforcerait la lisibilité du dispositif et son acceptabilité, tout en garantissant une meilleure efficacité budgétaire.

Considérant que cette approche exclurait les opérations ne générant pas de frais notariés, telles que les opérations de construction sur un terrain propriété du bénéficiaire, une deuxième option a été envisagée afin de prendre en compte ces situations. Sur la base des dossiers financés de 2021 à 2025, elles représentent 18%

des dossiers aidés.

Cette option vise à maintenir dans le cadre du règlement l'éligibilité des opérations de construction sans acquisition préalable.

En tenant compte d'un prix de revient moyen de 200 000 €, il pourrait être envisagé une aide forfaitaire de 5 000 €. Ceci permettrait de maintenir une certaine équité entre cette aide et celles pouvant être attribuées sur les autres types d'opérations.

## CONCLUSION

---

La Collectivité de Corse, dans le cadre de ses compétences en matière d'habitat et de développement territorial, met en œuvre une politique volontariste du logement afin de répondre aux besoins des habitants, de renforcer la cohésion sociale et de soutenir un aménagement équilibré du territoire.

La révision du règlement d'aides s'articule autour d'objectifs stratégiques, rappelés ci-après :

- encourager la production de résidences principales plutôt que secondaires ou touristiques, afin de garantir l'accès au logement pour les habitants permanents de l'île.
- soutenir les communes qui mettent en œuvre des outils de régulation du marché immobilier local, tels que la limitation des meublés de tourisme et la priorisation sur la création de zones de servitude pour la résidence principale.
- renforcer la réhabilitation et la rénovation énergétique du parc existant, en particulier des logements sous-utilisés ou vacants, afin d'améliorer l'offre de logements durables et accessibles.

Dans un contexte de ressources publiques contraintes, la Collectivité de Corse assume la nécessité de hiérarchiser ses interventions en matière de logement. Ce choix se traduit par une concentration des aides sur des projets structurants, durables et socialement utiles, au détriment d'interventions plus dispersées ou à faible impact collectif.

Cette révision vise également, pour le bloc communal, à privilégier des opérations à caractère structurant, en recentrant l'intervention publique sur des projets porteurs d'une transformation durable des territoires, tout en réduisant le financement d'actions accessoires ou à faible impact collectif.

La révision conduit également à une évolution des outils de financement, en particulier à destination des bailleurs sociaux publics (OPH), à travers l'adaptation des conditions de planification et de mobilisation des fonds alloués dans le cadre des conventions d'objectifs et de moyens, garantissant à la Collectivité de Corse une meilleure maîtrise et une optimisation du pilotage budgétaire.

Elle prend ainsi en compte la réalité des contraintes budgétaires actuelles, en adaptant les dispositifs d'aides et leurs modalités de mobilisation, d'instruction et d'attribution :

clarification des champs d'éligibilité, ajustement des plafonds de dépenses et des montants maximaux de subvention, mise en œuvre d'appels à projets, définition de calendriers de dépôt des dossiers et renforcement de la programmation pluriannuelle.

S'appuyant sur les bilans et constats dressés en matière de logement, les évolutions proposées garantissent que les dispositifs demeurent adaptés aux réalités et aux besoins des territoires, pertinents au regard des enjeux du logement et pleinement conformes aux orientations politiques du Conseil exécutif ainsi qu'aux enjeux majeurs identifiés par la Collectivité de Corse, notamment dans le cadre de la révision du PADDUC.

La révision partielle du PADDUC devient ainsi l'instrument privilégié pour renforcer la stratégie et les orientations de la Collectivité de Corse en matière d'urbanisme, de foncier, d'habitat et de logement, s'inscrivant dans une vision équilibrée de l'aménagement et du développement de la Corse.

Par ailleurs, les objectifs du nouveau règlement s'inscrivent en cohérence avec les grands cadres de planification et de programmation existants ou en cours d'élaboration, en particulier les schémas stratégiques portés par la Collectivité de Corse, ses agences et offices, notamment dans les domaines du logement, de la transition énergétique (en lien avec l'AUE pour le soutien à la rénovation énergétique), du foncier (dans une logique de complémentarité avec l'Office Foncier de Corse), ainsi que de l'architecture et du paysage (CAUE), tant pour le parc immobilier communal que privé.

Cette politique s'inscrit pleinement dans une démarche de transition écologique, en favorisant la performance énergétique, la réhabilitation du bâti existant et la limitation de l'artificialisation des sols.

En faisant le choix de soutenir prioritairement les communes, le logement social, la réhabilitation du parc existant et l'accession à la propriété des ménages insulaires, la Collectivité de Corse affirme un modèle de développement fondé sur la solidarité, la justice territoriale et la responsabilité publique.

Le nouveau règlement préserve donc les principes et objectifs fondateurs du règlement « Una casa per tutti, una casa per ognunu », tout en renforçant significativement les dispositifs de lutte contre la spéculation, la dépossession et les difficultés d'accès au logement, notamment pour les primo-accédants.

Face aux défis que constituent la spéculation foncière, la hausse des prix du logement, le taux élevé de pauvreté et la fracture territoriale entre littoral et intérieur, la Collectivité de Corse réaffirme son engagement en faveur d'un habitat durable, accessible et solidaire.

Ce règlement porte ainsi une volonté politique claire : réguler les déséquilibres sociaux et territoriaux, protéger le logement permanent et agir durablement au service de l'intérêt général.

À travers cette révision, la Collectivité de Corse réaffirme que le logement ne peut être considéré comme un bien comme un autre ; il constitue un bien commun, un pilier fondamental de la cohésion sociale, de l'équilibre territorial et du droit fondamental,

pour chacune et chacun, de vivre et de demeurer en Corse.

En l'absence de leviers législatifs et réglementaires nouveaux, liés notamment à l'obtention d'un statut d'autonomie, le libre jeu du marché continue de fragiliser le peuple corse en limitant la capacité des collectivités publiques à répondre aux besoins fondamentaux des insulaires en matière d'accès au logement.

Dans l'attente d'une évolution institutionnelle susceptible de conduire à la mise en place d'un statut de résident (et/ou de résidence), notre responsabilité collective est d'agir en mobilisant pleinement l'ensemble des outils législatifs et réglementaires disponibles à droit constant.

La présente révision s'inscrit ainsi dans une trajectoire politique affirmée : celle d'une Collectivité qui assume son rôle de protection des droits fondamentaux du peuple corse et qui entend agir durablement pour garantir à chaque Corse la possibilité de se loger dignement sur sa terre.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.